

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
1	1	第2	2	(1)		立地条件	「事業区域の外周から建築物までの水平距離は3m以上とすること」とありますが、活用地について、敷地面積が0.5ha未満となる場合は、府営住宅用地との隣地境界線からの3m以上の外壁後退は適用されないと理解してよろしいですか。	入札説明書に対する質疑NO.5をご参照下さい。
2	1	第2	2	(1)		立地条件	「事業区域の外周から建築物までの水平距離は3m以上とすること。そのうち、…」とありますが、工作物扱いとなる機械式駐車場には適用されないと判断してよろしいでしょうか。	建築基準法上、建築物と扱われるものについては、3m以上（ただし竹見台1号線及び府道豊中摂津線に面する部分では5m以上）の離隔を確保する必要があり、工作物と扱われるものについては、対象外です。ただし、機械式駐車場については、原則として、上記の離隔を確保して下さい。どうしても離隔の確保が困難な場合については、植栽により隣接地に配慮して下さい。
3	3	第2	2	(3)		吹田市の条例等	吹田市条例により雨水貯留層が必要になりますが、建替地においては住宅を1階部分とした下部躯体（ピット）を利用することとしてもよろしいでしょうか。なお雨天時以外には雨水の貯留はないものとします。 上記内容が不可の場合、住棟に設置した1階エントランスなどの共用部の下部ピットを貯留層利用することは可能でしょうか。	住棟下については、雨水貯留槽として利用することはできません。
4	3	第2	4			参考仕様書	「設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。」とありますが、当該仕様書はPFI事業者の仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、設計・施工を行うにあたっては、PFI事業者の仕様書を確認させていただきます。
5	7	第3	2			敷地内通路等	要求水準書（案）の回答No.9にて東西に貫く歩行者通路の幅員は現状の幅員程度で計画とありますが、幅員を広げて計画することは可能でしょうか。	ご理解の通りです。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
6	7	第3	2			安全・防犯	<p>消防車両の進入については、工区ごとに独立した計画を行うとあり、また、要求水準書（案）の回答No.8にて竹見台1号線に接道している部分から進入路を検討してくださいとありますが、第一工区を介しての進入は認められないとの事でしょうか。</p> <p>また、第2工区について、敷地北西側、公社住宅北側の歩行者路からの進入は認められないとのことでしょうか。</p>	<p>前段について、消防車両に限り第一工区を介しての進入路を認めますが、一団地認定や消防上支障がないか吹田市に確認して下さい。なお、歩行者通路を横断する場合、入居者や歩行者の安全に十分配慮した計画として下さい。</p> <p>後段について、第二工区への消防車両進入路として、竹見台9号線を使用することも可能ですが、歩行者専用道路を横断するため、車両通行部分の舗装やバリカーの位置等について吹田市に確認して下さい。</p>
7	9	第4	2	(1)		規模・配置計画	<p>「第一工区において、西側敷地境界線から建築物（立体駐車場を含む）までの水平距離は10m以上とし、」とありますが、これに駐輪場、ごみ置き場、設備室は該当しますか。</p>	<p>ご理解の通りです。</p>
8	9	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	<p>給湯器について、「ただし、集会所の給湯器を除く。」と記載されておりますが、集会所についても電気式給湯器の提案ができるものと理解いたしますがいかがでしょうか。</p>	<p>集会所の給湯器については、ガス式10号屋外壁掛式ガス給湯器タイプ（配管ボックス付）とします。要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）のP43をご確認下さい。</p>
9	9	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	<p>給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、吹田藤白台住宅及び堺南長尾住宅民活プロジェクトと同様、提案機器を今後更新する際に要する費用（1台のみ更新する場合を含む）として3社以上の見積を入札時に提出し、大阪府様の想定価格と比較して判断されると考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>入札説明書に対する質疑NO.7をご参照下さい。</p>
10	10	第4	2	(2)		駐車場、自転車置き場	<p>好いたすまいる条例に基づき、一般の駐車場の大きさは、2.3m×5.0m以上、自転車置き場の大きさは0.6m×1.9m以上でよろしいですか。</p> <p>また、同条例内における戸数の5%以上の自動二輪車の設置義務については本事業では適用外であると判断してよろしいでしょうか。</p>	<p>駐車施設の区画の大きさについては、好いたすまいる条例を遵守して下さい。なお、戸数の5%以上の自動二輪車の設置については、自転車置き場の台数（戸数の200%）の内数とすることも可能ですが、自動二輪車の設置場所については、騒音や排気ガス等の居住環境への影響に十分配慮して下さい。</p>

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
11	11	第4	4	(2)		許認可申請業務	第一工区整備完了及び第二工区現状の状態での一団地認定の取得の際、法日影については、第一工区の建替住棟と第二工区の既存住棟の平均地盤面からの測定と考えてよろしいでしょうか。また、その際の3時間の日照条件については、既存住棟にも適用されるのか、また、その場合、既存不適格となる住棟の扱いについてお教え下さい。	一団地認定に係る日影の取扱いについては、吹田市と協議して下さい。
12	12	第4	5	(1)		解体撤去対象施設等	「事業用地内の既存住宅（集会所・・・地中埋設物、建替住宅用地の杭を含む）を解体撤去する」とありますが、地中埋設物、既存杭の位置深さなどの資料はご提示いただけると考えてよろしいでしょうか。また、ご提示いただいた資料をもっても予測不可能な埋設物が発生した場合、既存住宅の瑕疵として、合理的な範囲の費用を府に請求できるものと考えてよろしいでしょうか。	資料については、増築時の設計図書（一部の住棟に限り）の閲覧を可能といたします。閲覧希望の方は住宅整備課民活事業グループまでご連絡下さい。また、予測不可能な埋設物が発生した場合には、特定事業契約書（案）第8条・第69条をご確認下さい。
13	16	第5	1	(2)		その他	建替住宅用地と活用用地西側の敷地境界は法面下端を基本とするとありますが、法面の上となっても良いのでしょうか。	入札説明書・要求水準書に記載のとおり、各工区の整備上やむを得ない場合は敷地境界が法面の上となっても構いません。
14	16	第5	1	(2)		その他	事業用地が隣接する竹見台1号線から建築物までの後退距離については、竹見台1号線の歩道整備後の道路境界からになるのでしょうか、それとも整備前の道路境界からになるのでしょうか？	整備後の道路境界から後退距離を確保して下さい。
15	16	第5	1	(2)		その他	活用用地東側の歩道整備部分については、一旦事業者で購入するのでしょうか。また、東西歩行者通路のうち歩道として整備される部分の所有権については、府 事業者 吹田市と明記されていますが、活用用地のうち歩道として整備される部分の所有権も、府 事業者 吹田市と考えて良いのでしょうか？	ご理解の通りです。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
16	16	第5	1	(2)		その他	要求水準書（案）23番質疑回答（平成21年10月9日発行）では、東西に貫く歩行者通路は府の用地ですので、建築基準法上隣地扱いになります、とのことでしたが、隣地の扱いは採光規制にも適用されるのでしょうか。以下の要件に応じて質疑させていただきたいと思います。 ・第2工区建替地西区域の南側からの採光（南側が通路を挟んで公社敷地部分） ・第2工区建替地中央部区域の南側からの採光（南側は通路を挟んで建替地第1工区部分） ・第2工区活用地の南側からの採光（南側は通路及び第1工区活用地）	採光上の有効面積の算定方法に関しては、吹田市に確認して下さい。
17	19	別紙1				基本構造等構造	構造は「コンクリート系構造とし、」とありますが、非構造壁となる外壁へのALCの採用は可能でしょうか。	廊下、ベランダ側についてはALCも可能とします。
18	19	別紙1				基本構造等階数・階高	「梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。」とありますが、有効高さとは仕上げを含めない躯体の寸法と解釈してよろしいでしょうか。	仕上げ寸法で確保してください。
19	19	別紙1				基本構造等階数・階高	「居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。」とありますが、壁とは外壁、戸境壁、住戸内間仕切り壁のすべてと考えてよいでしょうか。	ご理解の通りです。
20	19	別紙1				基本構造等階数・階高	「居室の天井高は2,400mm以上とする。」とありますが、小梁と外壁、戸境壁上部の大梁下部は含まれないと考えてよいでしょうか。	ご理解の通りです。
21	19	別紙1				基本構造等雨樋及び樋受	樋樋には滑り止めを設けることとありますが、どのような対策でしょうか。	樋受金物を止めるためのものです。
22	24	別紙1				専用部分バルコニー	「床仕上げは防水モルタルとする。」となっておりますが、コンクリート金ゴテ押さえの上、防滑性長尺ビニルシートでもよろしいでしょうか。	可能です。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
23	25	別紙1				共用部分 廊下	「雨掛りとなる床は防水モルタルで仕上げ、」となっていますが、コンクリート金ゴテ押さえの上、防滑性長尺ビニルシートでもよろしいでしょうか。	可能です。
24	29	別紙1				受水槽の設置基準	建替地の受水槽の設置について、吹田市との協議が成立し受水槽が不要な場合、設置不要としてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
25	29	別紙1				受水槽の水準 基本方針	給水方式は直結給水、直結増圧、受水槽方式とありますが水道局との協議により、工区・棟により異なった給水方式が可能となった場合、別々の方式を採用してもよろしいですか。	ご理解の通りです。
26	34	別紙1				テレビ共同受信設備	テレビ共同受信設備についてC A T Vによることとありますが共聴アンテナは不要と考えてよろしいでしょうか。 又、B S・C Sアンテナは不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	34	別紙1				その他共用設備 テレビ共同受信設備 受信電波	C A T Vの維持管理に関する負担金とは初期導入費用と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。後々の維持管理費用が発生しないようにしてください。
28	34	別紙1				その他共用設備 テレビ共同受信設備 受信電波	C A T Vによるインターネット対応設備は不要と考えてよろしいですか。	現状としては不要ですが、将来使用できる設備として下さい。
29	38	別紙1				各戸電灯コンセント設 備 機器リスト	スイッチ、コンセント等の配線器具取付は、はさみ金具等によるボックスレス工法としてよろしいでしょうか	ご理解の通りです。
30	40	別紙1				上水道 屋内 給水設備 管・弁	口径100mmはH I Pとありますが、100mm以外の口径について指定材料はあるでしょうか。	指定材料はありませんが、メンテナンスの行い易い材料としてください。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
31	40	別紙1				上水道 屋内 給水設備 減圧弁	量水器の保護とありますが、保温カバーによる対策でよろしいでしょうか。	量水器をPS内に設置する場合は、保温カバーは不要です。
32	40	別紙1				上水道 屋内 給水設備 量水器	遠隔指示式メーターによる集中検針方式とありますが、吹田市で直結増圧給水方式を採用した場合、各住戸のメーターは公設メーターとなり水道局による各戸別検針（集中検針装置の設置義務は無し）となります。この時、集中検針装置は不要と考えて良いですか。	ご理解の通りです。
33	41	別紙1				下水道 屋内 排水設備	汚水立管と雑排水立管を1階住戸下部で合流させてもよろしいでしょうか。	汚水立管と雑排水立管は、別々に屋外第1会所まで排水することとします。
34	42	別紙1				下水道 屋内 排水設備 その他	最下階の汚水、雑排水管は第一会所まで単独で排水するとありますが、汚水と雑排水を合流して一本にまとめた後、第一会所まで単独排水として良いでしょうか。	最下階の汚水と雑排水を合流させることは認められません。また、上階からの立管との合流も認められません。
35	43	別紙1				ガス設備 浴槽設備 給湯器	PS内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意するとありますが、ドレンアップポンプ組み込み機種にてUBに戻しても良いでしょうか。また吹田市の場合、潜熱回収型ガス給湯器用ドレンは下水道局との協議により、雨水排水への接続が認められる場合があります。最寄の雨水管、雨水排水溝に放流する方法でも良いでしょうか。	PS内にドレン配管を設けることとします。また、雨水排水系統への接続は認めません。
36	44	別紙1				換気設備 住戸 機器	住戸の天井扇はプラグ付とありますが、BL認定品を使用する必要があるのでしょうか。	BL認定品です。
37	添付 図					移転計画図	添付図 では、東西歩行者通路を境に工区設定されていますが、東西歩行者通路の南側の一部を第二工区として整備する事は可能でしょうか。	東西歩行者通路の南側の一部を第二工区として整備することは可能です。ただし、第一工区の引渡し時に、要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に記載の建替住宅及び付帯施設の整備が終了しているものとします。また、入居者や歩行者の安全や工事期間中の歩行者動線・車両動線の確保に十分配慮して下さい。

NO	頁	大	中	小	他	タイトル	質問・意見	回答
38	添付 図					事業用地インフラ関係 現況図	前回の回答で府営住宅の排水について「公社竹見台団地敷地内の繋がっているルートを用いることが可能」とありますが、地役権等の設定は行われていると考えてよろしいでしょうか。又、なされていない場合登記等必要な場合は府の負担と考えてよろしいでしょうか。	「公社竹見台団地敷地内の繋がっているルート」については、吹田市の公共下水管であるため、地役権の設定は不要です。
39	添付 図					標準平面詳細図	標準平面詳細図から、躯体の構造が壁式ラーメン鉄筋コンクリート造と思われます。一般的なラーメン構造とすることは可能でしょうか。	一般的なラーメン構造も可能です。