

■大阪府吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府吹田高野台住宅(4丁目)民プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答	備考 (回答案の出典等)
	頁	大	中	小	他	対象 タイトル			
1	1他	第2		(1)		佐竹台 府営住宅整備業務	p1では、「B39～B41棟の府営住宅整備部分の解体撤去を行う」とあるが、p9では、「第一工区の既存住宅(B39～B41棟、合計72戸のうち府営住宅整備区域)の解体撤去を行う」とある。つまり、提案によっては、府営住宅整備区域にかからない既存住棟(例えばB41棟)を解体しないことも可能と考えてよいか。	ご理解の通りです。 ただし、活用用地整備の際には、撤去が必要です。	
2	1	第2		(1)		佐竹台 府営住宅整備業務	p1では、「B39～B41棟の府営住宅整備部分の解体撤去を行う」とあるが、B42棟も合わせて解体撤去できないか。	B42棟は、入居中のため解体撤去できません。	
3	9	第3	1	(1)	2)	高野台 工区の設定	府営住宅整備用地外の造成範囲と・・・とありますが、この造成範囲とは、第二工区の既存住宅の一部(B58、B59、B73棟)が配置されている範囲の事と理解して良いでしょうか？ 余剰地外周とは添付図4-2において事業区域と記載された赤実線の範囲の内、府営住宅整備整備用地と記載された範囲(余剰地と府営住宅整備用地の境界 赤点線箇所は除く)という理解で良いでしょうか？	余剰地の範囲は、要求水準書添付図4-2において、事業区域から黄緑色に着色した府営住宅整備用地を除いた部分です。 前段については、余剰地内の開発行為に該当する工事範囲と考えてください。 後段については、余剰地外周は上記「余剰地の範囲」の外周部分全てを指します。	
4	9	第3	1	(2)	1)	佐竹台 建替え手順	活用用地の所有権移転より前に、活用用地部分の開発工事を行うことは可能か。例えば、B41棟跡地や活用用地に接する開発道路部分に関連する部分など。	可能です。	
5	10	第3	1	(2)	2)カ	高野台 建替え手順	余剰地外周での仮囲い・仮設外灯等の設置について 余剰地外周とは添付図4-2において事業区域と記載された赤実線の範囲の内、府営住宅整備整備用地と記載された範囲(余剰地と府営住宅整備用地の境界 赤点線箇所は除く)という理解で良いでしょうか？ また余剰地と府営住宅整備用地の境界部分にも、仮設該当の設置が必要という理解で良いでしょうか？	前段については、質疑No3の後段に対する回答を参照ください。 後段については、ご理解の通り仮設外灯の設置が必要です。	
6	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	「事業区域を一体の開発区域として、許認可申請を行う」とあるが、現況の一団地認定区域や新たに再認定する一団地認定区域と、開発区域が一致していない状況で、本当に一団地認定の取り消し・再認定や法29条許可が認められるのか。	吹田市との協議にて認められるとの確認済みです。	
7	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	事業区域内(＝開発区域内)に既存住棟が残っている状態であっても、法29条許可は認められるのか。	吹田市との協議にて認められるとの確認済みです。	
8	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	法29条許可の前に、現況の一団地認定区域の取り消しや、1工区を除いた区域での再認定の申請は受理されるのか。	一団地認定に関する手続きの前に、都計法29条の手続き、及び開発工事を行う必要があります。 一団地認定の申請受理の条件を下記に示します。 ・1工区に接する開発道路を移管すること。 ・1工区内に建基法上の建築物がない状態とすること。 ・1工区の開発工事が完了していること。又は、都計法37条による許可を受けていること。	
9	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	活用用地内の既存住宅の撤去を、活用用地の所有権移転前に行うことは可能か。	可能です。	
10	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	活用用地内の既存住宅の撤去後、「佐竹台西」「佐竹台東」区域の一団地認定を取り消し、開発道路西側の区域のみで再度認定を行うことは可能か。	一団地再認定の条件として開発道路を移管する必要があります。開発道路は府営住宅完了までに移管する必要があるため、要求水準書添付図17③のとおり、新規佐竹台5丁目東区域においても一団地認定を行う必要があります。	
11	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	「佐竹台西」「佐竹台東」区域の一団地認定を取り消し、開発道路西側の区域と東側の区域で再度一団地認定を取得するのは、府営住宅の引渡し前でも可能と考えてよいか。	開発道路の移管が前提となりますが、可能です。	
12	10	第3	1	(3)	1)	佐竹台 開発行為における基本的考え方	法29条許可、一団地認定、開発道路移管、確認申請等の手続き・流れが複雑で、許認可相互の関係性が不明である。事業者側で吹田市との具体的な協議ができないため、貴府の想定されている事業工程表(または、許認可関係の相互関係が分かるようなフロー図)をご提示頂きたい。	開発工事のフローを提示します。	
13	10	第3	1	(3)	2)	高野台 開発行為における基本的考え方	要求水準書(案)に関する質疑回答No3及び4において、「開発区域については、府営住宅整備用地、開発道路、及び第二工区のB58・B59・B73棟の解体に伴う造成部分となります」とあるが、新たに再認定する一団地認定区域と、開発区域が一致していない状況で、本当に一団地認定の取り消し・再認定や法29条許可が認められるのか。	吹田市との協議にて認められるとの確認済みです。	
14	10	第3	1	(3)	3)	共通 開発行為における基本的考え方	一団地認定の取り消し及び再認定にかかる申請費用等について、公表されている資料等では算出できません。貴府にてご提示願います。 ※吹田市建築基準法施行条例第11条にて、算出方法は確認できるものの、建築物の数が不明なため、算出できない。	算出のもととなる建築物の数は、吹田市建築基準法施行細則第14条の2をもとに算出ください。 主要な用途の建築物(共同住宅)の数は、要求水準書添付図3 事業区域現況図を参照ください。 なお、後日、既存建築物の図面の公表を予定しています。	
15	12	第3	1	(6)	③	共通 水道・下水道・ガス等整備(雨水排水)	要求水準書案での質疑回答で、添付図4-1「道路勾配の改善にともなう下水道その他インフラ本管のやり替えは不要と考えて宜しいでしょうか。」という質疑に対して、「ご理解の通りです。」という回答を頂いています。よって、将来移管予定の開発道路内の汚水管は④記載に係らず、やり替え不要と考えて宜しいでしょうか？又、雨水管に関して現在布設は無いですが、側溝等から現状ある雨水本管に繋ぐことにより、開発道路内への布設は不要と考えて宜しいでしょうか？また、水道に關しても現状の給水管が府営・活用用地ともに利用でき、本管の整備は不要と考えて宜しいでしょうか？	前段については、④の記載を正とし、下水道施設を撤去、新設して下さい。 中段については、事業者提案によりますが、雨水管の布設が必要と考えています。 後段については、吹田佐竹台住宅開発道路となる位置に布設されている給水管については必要に応じて移設を行ってください。また、吹田市より府営住宅整備にかかる給水管の改修は不要との回答を得ていますが、活用用地については、計画による部分があるため、吹田市に確認してください。	
16	12	第3	1	(6)	③1)	佐竹台 水道・下水道・ガス等整備(雨水排水)	開発道路内に布設されている府管理の汚水排水管について、開発後も引き続き帰属道路内に埋設し、将来吹田市に移管する場合は、下水道施設を撤去、新設するものとする。また、移設範囲については吹田市と協議の上決定するものとする。また、帰属道路内に埋設したまま、吹田市へ移管せずに大阪府が管理を行う事は可能でしょうか？ それができない場合、既に大阪府と吹田市で協議を行い開発道路内に埋設したままの場合は下水道施設を撤去、新設することは確定しているという理解で良いでしょうか？ また新設・撤去が確定しているならば移管範囲は吹田市と協議済みだと思われるので、協議内容をご教授ください。	前段については、不可とします。 後段については、既存汚水排水管は撤去、新設してください。移管範囲については事業者提案によります。	

■大阪府吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト 要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答	備考 (回答案の出典等)	
	頁	大	中	小	他	対象				タイトル
17	12	第3	1	(6)	③2)	高野台	水道・下水道・ガス等整備(雨水排水)	雨水管の増補管について 吹田市の事業計画で、事業区域南西部の事業計画管記号「B7」及び市道高野台21号線に埋設されている「47-4」の雨水管については増補管等の整備が必要とありますが、吹田市との協議内容をご教授ください。 増補管が必要な管の詳細(管低、管径、土被り等)もあわせてご教授ください。	「B7」については、管更生工法を想定しています。詳細については吹田市と協議してください。また、吹田市の計画として「47A-4」の既存雨水排水管に沿って「47-4」の増補管を布設こととなります。詳細については、吹田市と協議願います。	
18	12	第3	1	(6)	③2)	高野台	水道・下水道・ガス等整備(雨水排水)	高野台住宅の開発道路内の給水管・雨水管・汚水管に関して、雨水のB7以外は整備不要という理解で宜しいでしょうか？又、B7の整備は何φから何φにどの範囲が必要か明示頂けますか？合わせて、47-4は47-A4に整備しなおす必要があるという事でしょうか？47-A2は余剰地開発事業者が整備する範囲で今回の事業には関係ないと考えて宜しいでしょうか？	前段については、給水管、汚水管はご理解の通りです。雨水管については、No17を参照願います。後段のうち、雨水管B7、47-4及び47A-4についての整備内容はNo17を参照願います。また、47A-2については、ご理解の通りです。	
19	12	第3	1	(6)	③2)	高野台	水道・下水道・ガス等整備(雨水排水)	余剰地側に法面の雨水を受ける為の排水施設を設け、府営住宅整備用地内を通らずに公共雨水本管等に接続する事とありますが、府営住宅整備用地と余剰地との想定境界が東側の法面の中段部にある箇所や、同境界を跨ぐ形で階段が設置されている箇所があります。これらの箇所については法面の雨水排水を府営住宅整備用地側にて受けることという理解で宜しいでしょうか？後述しますが、既存法面の安全性が確保されておらず既存法面を造成し直す場合、莫大な費用が発生します。(一部法面安全角度30度を超える箇所が見受けられます。) 境界ライン設定は、事業者の提案によるとありますので東側法面の雨水排水は府営住宅整備用地にて設定予定の歩行者動線箇所にて地上権を設定し、西側に排水することは可能でしょうか？	前段については、法面の雨水排水は余剰地側で受けられるよう、また、大規模な造成工事が生じないよう提示の境界ラインの調整をしてください。後段については、不可とします。	
20	16	第3	3	(1)		共通	施工計画(基本的な考え方)	「工事時間については、・・・土日・祝日の作業は作業の都合上やむを得ない場合を除き、原則禁止する。」とありますが、作業の都合上やむを得ないと認められるのは具体的にどの様な場合でしょうか。	工事工程に遅れが生じる恐れがある場合等を想定しています。	
21	24	第3	5	(1)	⑥	共通	解体撤去工事の施工計画及び施工(アスベスト処理費用)	・貴府が事前に実施されたアスベスト調査の結果、外壁表層材は高野台住宅のみが該当のことですが、作業上レベル1かレベル3のどちらで見積りを行えば宜しいでしょうか。(実際は労働基準監督署立会いの下、試験施工を行い、飛散物の測定を行う事で判断されるものと思いますが、レベル1の場合とレベル3の場合ではコストも工期も大きく異なる為)	レベル1と想定して下さい。	
22	24	第3	5	(1)	⑥	共通	解体撤去工事の施工計画(アスベスト処理費用)	・貴府が事前に実施されたアスベスト調査の結果、含有されていない棟もありますが、高野台住宅は解体する9棟とも外壁表層材はアスベスト含有ありとして宜しいでしょうか。また佐竹台住宅について、外壁表層材はアスベスト含有無しとして宜しいでしょうか。	前段、後段とも、ご理解の通りです。	
23	24	第3	5	(1)	⑥	共通	解体撤去工事の施工計画(アスベスト処理費用)	・外壁下地材(モルタル)について、高野台住宅では一部の棟でアスベスト調査が実施され、含有無しとなっておりますが、解体する9棟とも外壁下地材(モルタル)はアスベスト含有無しとして宜しいでしょうか。 また、佐竹台住宅について、外壁下地材(モルタル)について調査は実施されているでしょうか(B39外壁増築棟、B39外壁既存棟という記載のみで外壁下地材を調査されているか不明な為)。実施されている場合は含有の有無をご教示願います。	前段については、ご理解の通りです。後段については、表層材、下地を合わせて採取し調査しています。含有なしとしてください。	
24	別紙1 29	1	(3)				衛生設備(上水道、屋内、給水設備)	・建替住宅建物内の散水設備について記載がありませんが、共用廊下(住戸前)の清掃用散水栓は不要と考えて差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。	
25	別紙1 31	1	(3)				衛生設備(ガス設備、屋内ガス設備)	・31ページの器具リストで「居室用(ガスコンセント):コンセントC0165-017-019」との記載と、32ページのその他で「台所・洋室は010とし、和室は011とする。」との記載とで相違があります。32ページは、それぞれ010→017、011→019と読み替えて差し支えないでしょうか。	32ページのガス設備、その他で、「居室用コンセントコックの仕様は、台所・洋室は010とし、和室は011とする。」とあるものは、「居室用コンセントコックの仕様は、台所・洋室は017とし、和室は019とする。」に読み替えをお願いします。	
26	添付 図6					高野台	事業区域ボーリングデータ	ボーリングデータによりますと、府営住宅整備用地東側の法面箇所付近は、盛土されていることが確認できます。そこで、盛土法面の安全性が確保されていることがわかる資料がありましたらご提示をお願いします。	余剰地内で既存建物撤去、造成を行う部分以外の法面は、吹田市立会いのもと、安全性の確認を取っております。	
27						共通	電子データ(増築時杭図面)	受領した電子データ内に増築時の杭図面がありました。当初建設した段階での杭図面はありますか？	現在確認中です。当該図面が存在する場合、No14の図面と併せて公表を予定しています。	

■大阪府営吹田佐竹台住宅(5丁目)及び大阪府営吹田高野台住宅(4丁目)民活プロジェクト 特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回 答	備考 (回答案の出典等)	
	頁	大	中	小	他	対象 タイトル				
1	16	第5章					事業者グループによる竣工検査(第26条の2)	「府は、必要と認める場合は、事業者グループをして、自らの費用をもって必要最低限の破壊検査を行わせることができるものとする。」とありますが、想定される破壊検査の内容についてご教示願います。	工事写真等により、不可視部分が確認できない場合を想定しており、破壊検査の内容については状況により判断します。	