

要求水準書(案)(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

	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	7	第3	1	(1)		工区の設定	工区の設定にあたり仮設駐車場や仮設駐輪場が必要となる場合には、民活事業者が関係自治会及び既存住宅入居者と調整を行った上で移転を行うこととありますが、大阪府にて関係自治会及び既存住宅入居者への移転同意は取得して頂けるのでしょうか。 この移転同意も民活事業者が取得する必要があるのでしょうか。	移転同意の取得についても民活事業者の業務範囲とします。
2	8	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	北・南ブロックの余剰地の面積をご提示ください。第2期事業区域と余剰地との境界線の位置は提案によるという理解でよろしいか。	余剰地の面積については、後日公表する測量データ等からご確認ください。 第2期事業区域と余剰地の境界線については、添付図3事業用地現況図のとおりであり、余剰地区域で一団地認定を取得できる境界設定としてください。 なお、具体の境界ポイント位置は大阪府と民活事業者にて現地を確認のうえ決定するものとします。
3	8	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	北・南ブロック共に、既存の一団地認定の解除後、余剰地についての一団地認定の取得は本業務範囲外と考えてよろしいか。	既存の一団地認定を解除する場合は、余剰地の一団地認定の取得についても業務範囲内とします。
4	10	第3	2	(1)		基本的な考え方	南ブロックについても今後北ブロックと同様の条件で地区整備計画を策定する予定、とありますが具体的な予定・公表日が分かればご教示ください。	現在協議中であり、未定です。
5	11	第3	2	(1)	⑦	周辺道路の幅員及び敷地内通路	提案する通路の整備内容について地域住民と協議を行い、同意を得なければならないということでしょうか。それによって通路の整備費用が提案時より増額となった場合は、設計変更リスクにより、府の負担という理解でよろしいか。	前段については、ご理解の通りです。 後段については、実施方針に記載のリスク分担表のとおりです。なお、要求水準書を踏まえた提案とし、地域住民の理解を得られるよう協議ください。
6	11	第3	2	(1)	⑦	周辺道路の幅員及び敷地内通路	歩行者通路の位置について、添付図4に示す赤丸の線形は、通路の方向を示す概念を表しているという理解でよろしいか。	ご理解の通りです。

要求水準書(案)(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

	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
7	13	第3	3	(2)		工事車両進入路	南ブロック第二工区の工事進入路について、事業者が近隣と協議を行い、近隣が同意すれば、市道藤白台49号線から進入してもよろしいか。一工区の歩行者動線との交差を避け、かつ一工区の土地利用効率が上がります。	工事進入路出入口位置については地元と協議済みの内容のため、不可とします。
8	13	第3	3	(2)		工事車両進入路	南ブロック余剰地③への工事車両進入路は、市道藤白台50号線から出入りすることを想定してよろしいか。	工事進入路出入口位置については地元と協議済みの内容のため、不可とします。
9	14	第4	2	(1)	①	住宅戸数等	住戸プランは添付図8標準平面詳細図によるが、排水縦管が住戸内にあり、更新対策等級2を確保できません(専用部分に立ち入ることなく共用排水管の更新を行うことができない)。お考えをご教授ください。	ご質問部分については、入札説明書公表時に等級1へ修正いたします。
10	15	第4	2	(1)	②	規模・配置計画等	地上10階建て(30m以下)、8階建て(25m以下)とあるのは、建築基準法上の階数および建物高さと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	15	第4	2	(1)	③	自転車置場	屋根及び風除け付きとありますが、壁で囲われている必要があるということでしょうか。	背面と側面に風除けパネルを設置してください。
12	17	第4	2	(2)	⑩	電気室・受水槽・ポンプ室の配置	受水槽については吹田市と協議の上、水道水直結増圧給水方式を採用し、設置不要とすることは可能でしょうか。	可能です。
13	18	第4	5	(1)	①	解体撤去対象施設等	B31棟の杭の形状・長さのわかる資料を提示ください。	後日、参考図面として、増築部の図面を提示いたします。ただし、図面と実際の杭の位置・形状が異なった場合にも契約変更は行いません。また、現在解体工事中の第一工区については、参考図面として、準備が整い次第、解体時に確認できた杭の位置情報を提示する予定です。
14	19	第4	5	(1)	②	解体撤去対象施設等の事前情報	解体撤去対象施設(第一工区の第1期事業での解体撤去施設を含む)の杭について、図面等をご提示願います。	上記のとおりです。

要求水準書(案)(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

	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
15	20	第4	8	(1)		工事監理者は工事期間中常駐とありますが、常駐は杭工事開始から引渡し完了までの期間と考えて宜しいでしょうか。	ご質問の期間については、ご理解のとおりです。なお、ご質問以外の期間についても常駐監理を基本としますが、提案により、協議に応じます。
16	22	第4	10	(3)		竣工後2週間、補修依頼への対応のため現場もしくは集会所で業者の待機を行うこととなっていますが、連絡後速やかに対応することを条件に現場待機は現場管理者のみとさせていただけないでしょうか。	土日については、補修依頼への対応のため現場(もしくは自治会との調整により集会所)で業者の待機を行って下さい。また、平日については連絡を受けてから速やかに対応することを条件に、現場管理者のみの現場待機とすることも可能です。
17	22	第4	10	(3)		入居者の決定しなかった住戸(約140戸)とありますが、140戸の意味をご教示願います。	1次募集後に発生する、入居者の決定しない住戸の想定戸数です。
18	24	第5				活用用地エリアにおける既存府営住宅の建物解体撤去・杭撤去についてですが、費用については民活事業者の負担となるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
19	24	第5				活用用地エリアにおいて、地中障害物や土壌汚染があった場合の瑕疵担保責任についてですが、責任負担はどちらになるのでしょうか？	埋蔵文化財以外の活用用地に関する瑕疵リスクについては協議によることとしています。詳細は、後日公表予定の特定事業契約書(案)にて提示する予定です。
20	24	第5				活用用地に面する市道との官民道路境界明示書についてですが、取得業務及び、取得にかかる費用については、民活事業者の負担となるのでしょうか？	ご理解の通りです。
21	24	第5	1	(1)		高さについては、8階以下(25m以下)としますが、建物高さが概ね海拔83～85m以下となる場合は、階数を8階超とできるとの理解で良いでしょうか。	高さについては、海拔による規定と階数による規定の両方を満たす計画としてください。

要求水準書(案)(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

	該当箇所					質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他		
22	24	第5	1	(1)		事業者が新たに整備する住宅の入居者に対し、連合自治会等の地域の組織への加入及び地域活動への積極的な協力参加について、地域住民から要望があることを説明すると思いますが、具体的にどのような要望が出るのでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、地域の組織への加入・参加を要望されています。
23	24	第5	1	(2)		「活用用地の対価については、売却前に鑑定等を参考に算定した価格に基づいて適正かどうかを大阪府財産評価審査会にて諮問する」ということについて、活用用地エリアに面する道路には路線価の評価がなされていませんが、一定の水準設定はあるのでしょうか？もし、あるようであれば、その根拠・基準を教えてくださいませんか？	後日公表する入札説明書にて、活用用地の参考価格を提示する予定です。
24	別紙1	1	(1)			【意見】 断熱材について、ノンフロン断熱材は普及が進んでおらず、市場に流通し、実績が高いのは代替フロン断熱材です。またノンフロン断熱材は代替フロン断熱材に比べて断熱性能が劣ります。省エネルギー性を高めるためにも代替フロン断熱材の使用を認めていただきたい。	要求水準書(案)の通りとします。
25	別紙1	1	(1)			P2 住棟 住棟から2m以内の範囲に歩行者通路を設けてはいけないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
26	別紙1	1	(1)			P4 共用部分及び住戸の鍵 鍵はリバーシブルキーとすることと記載がありますが、このリバーシブルキーの要求条件(ピッキング防止等)を明確にしてください。(想定品番等)	鍵はサムターン式シリンダー面付箱錠BL同等品以上とし、シリンダーは美和ロックPRシリンダー(リバーシブル、大型キーヘッド付)同等品以上としてください。
27	別紙1	1	(1)			P6 就寝室 畳の仕様は、公共仕D種KT-Ⅲの建材畳の他、同等の性能を有する畳であれば使用できるという理解でよろしいか。	同等以上の性能を有し、維持管理コスト等の上昇が伴わない提案については、提案可能です。
28	別紙1	1	(1)			P6 就寝室 襖の仕様は公共仕Ⅱ型による和襖で、量産襖は使用できないという理解でよろしいか。	要求水準書(案)の通りです。

要求水準書(案)(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

	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
29	別紙1	1	(1)			P17 雨水流出抑制施設	自走式駐車場棟の地下ピットを利用して雨水流出抑制施設を設置することは可能でしょうか。	ご理解の通りです。
30	別紙1	1	(2)			P27 太陽光パネル設置対応	太陽光パネルの屋根貸事業に関して、事業者が対応しないといけない範囲を明確にしてください。(パネル設置の基礎を配置するのか、加重設定の為に太陽光パネルメーカー、点検通路の考え方等) さらに、工期も見込むこととありますが、ある程度具体的に業者決定時期や工事時期、設置条件を提示していただかないと提案段階で想定しておくことは不可能と考えます。	太陽光パネルの設置業者については、本提案の範囲内で可能なものを別途検討する予定です。 なお、屋根貸し事業を実施する場合、太陽光パネルの設置工事は、本提案の工事期間内に、設置業者の責任で実施することを想定しています。

要求水準書(案)(入居者移転支援業務編)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所					タイトル	質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他			
1	4	第2	5			業務概要	1工区(北・南)での整備戸数は240~269戸となっており、1工区引渡時の本移転者数が166世帯+余剰地①.③住宅の世帯となっていますが、余った住戸に対する追加募集は二次募集までとの認識でいいでしょうか。(要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編22ページ記載 2次募集で埋まらなかった置やけ防止の条件参考) また、2工区は、空き住戸が出ないものと想定しておいてもよいでしょうか。	2次募集の結果、空き住戸が発生した際は、移転支援業務の提案期間内でさらに追加募集を行う場合があります。なお、2工区でも空きは発生しますが、2次募集は行いません。

No	該当箇所					質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他			タイトル
1	3	第2	2	(2)	ア	敷地内通路	「余裕のある幅員」とは1.5m以上と理解して宜しいでしょうか。	敷地内通路は要求水準に示す通り、安全性や利便性を確保した上で、利用内容に応じて魅力のある歩行空間となるよう総合的に検討し、その結果として幅員を計画してください。
2	3	第2	2	(2)	ア	施工計画	南ブロックの余剰地②・③の将来事業において工事車両進入路として使用できる歩道を整備と記載がありますが、この整備予定歩道に関しての幅員や位置に関して大阪府にて規制や設定条件があれば教えてください。	工事車両の通行に支障のない幅員を確保した上で、南側への連続性に配慮し、安全で快適な歩行空間としてください。
3	5	第2	2	(2)	ア	活用用地 施設	活用用地の用途について、商業施設は提案されていないこととありますが、住宅併設型のコンビニや医療施設等の提案も行ってはいけないということでしょうか。また、スポーツ施設等も商業施設に含まれるのでしょうか。	地区整備計画を遵守した計画としてください。 なお、医療施設等の福祉施設については、地元から整備の要望はありません。
4	8	第2	2	(2)	ウ	総合判断	府営住宅整備に係る対価は消費税及び地方消費税を含むとありますが、税率は8%と理解して宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。