

■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 実施方針に関する質問・意見に対する回答(案)

No	該当箇所						質問・意見	回答	
	頁	大	中	小	他	対象 タイトル			
1	2	第1	1	(5)	(2)	共通	府営住宅整備業務	土壌汚染に関する、地歴調査・土壌汚染調査の実施の有無をご教示ください。また、有の場合は公表をお願いいたします。	事業地に関する土地利用履歴調査の結果は、後日公表する要求水準書の添付資料としてお示しします。
2	2	第1	1	(5)	2)	共通	府営住宅整備業務(府営住宅整備部分の解体撤去)	現存する大阪府営吹田佐竹台住宅ならびに大阪府営吹田高野台住宅の解体撤去を行うとありますが、現存建物の既存杭が存在した場合は計画する新築建物に干渉する部分のみ撤去という事でよろしいでしょうか？また、吹田佐竹台住宅の活用部分の建物(B42～B45)の解体及び地中障害撤去は府営住宅整備費に含まれるのでしょうか？	前段については、ご理解の通りです。なお、高野台の既存住棟のうち、B58、B59、B73棟については、地中構造物も含めて全て解体撤去を行うものとします。 後段については、活用用地部分の建物(B42～B45)の解体費用及び地中障害撤去費用は府営住宅整備費に含まれません。また、吹田高野台住宅の既存住棟の解体費用は全て府営住宅整備費に含まれます。
3	2	第1	1	(5)	(2)	高野台	府営住宅整備業務(既存建物図面の公開)	吹田高野台住宅の既存建物図面(地下構造物・基礎・杭等)がある場合は、公開をお願いします。	現在、吹田高野台住宅の既存建物図面を確認中です。後日公表する要求水準書の添付資料としてお示しする予定です。
4	3	第1	1	(8)		共通	事業期間	用地活用業務の事業期間は別途協議するものとすると思いますが、完成の期限は設定されるのでしょうか？	事業者の提案内容に基づく時期に整備を行っていただきます。
5	3	第1	1	(7)	①ア	共通	民活事業者の収入	府は府営住宅整備業務に要する費用について「毎年度1回、各年度末の出来高の10分の9以内の額を支払う」とありますが、通常の大阪府発注工事(及び業務)で採用されている前金払制度を適用することは可能でしょうか？ (理由) ・前回の吹田佐竹台住宅における入札公告では前金払制度適用となっており、今回の案件においても前払金があることを期待している地元企業もあると考えられます。 ・前払金を支払うことによって公共発注者としては本事業の適正な施工や運営の確保、設計金額の縮減が可能となり、事業者にとっても資金調達がより容易になることから、競争原理が一層働くことが期待できます。 ・前金払を実施することで、地元企業(下請企業、資材企業等)に対しても資金が早く回ることによる経済波及効果が期待できます。 ・履行保証手段について、前金払がない場合は保証事業会社は履行保証の引受ができないため、事業者の履行保証手段の選択が狭まるとともに、事業者の負担が重くなる可能性があります。 ・公共工事の前払金保証事業に関する法律において、PFIに関する工事も公共工事と定義されています。	本事業においては、前金払制度の適用は想定していません。
6	4	第1	1	(9)		共通	遵守すべき法令等	石綿に関する条例・指針等において、実施方針に記載されている以外で遵守すべき条例・指針をご教示ください。	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(建設リサイクル法)等も遵守して下さい。 実施方針を修正して公表します。
7	9	第2	2			共通	入札参加者の備えるべき参加資格要件	管理技術者(設計統括)は、主任技術者(意匠・構造・電気)のどれかを兼任できるのでしょうか。	兼任は不可とします。
8	9	第2	2			共通	入札参加者の備えるべき参加資格要件	本事業において、管理技術者(設計統括)・主任技術者(意匠・構造・電気)・現場代理人・監理技術者・工事監理者はそれぞれ1人の専任でよろしいでしょうか。佐竹台と高野台にそれぞれ必要でしょうか。	管理技術者、主任技術者、現場代理人、監理技術者、工事監理者は、本事業において、それぞれ1人配置すれば結構です。
9	10	第2	2	(2)	①工	共通	入札参加資格者の資格要件(設計企業)	「意匠、構造、電気および機械の各分野における主任技術者を配置すること」とありますが、主任技術者は、設計企業から外部委託する者でもよいと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	12	第2	2	(2)	③ウ	共通	入札参加資格者の資格要件(工事監理企業)	工事監理業務については、常駐ではなく重点監理でよいと理解してよろしいでしょうか。また、常駐監理が必要な場合は、工事監理者を常駐させるのは、本体工事期間のみと考えてよろしいでしょうか(本体工事以外の期間は重点監理)。 また、2現場ありますが、同一の工事監理者が2現場を兼務できると考えてよろしいでしょうか。	前段については、本体工事期間中は常駐監理、それ以外の期間は重点監理とします。 後段については、兼務可とします。
11	18	第3	3			共通	民活事業者の責任の履行に関する事項	「契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等により特定事業契約の保証を行う」とありますが、この「契約保証金等」には、保証事業会社(公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社をいう。)の保証も含まれていると解釈してよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
12	19	第3	4	(3)		共通	モニタリングの費用の負担	その他の費用は民活事業者負担とする。とありますが、具体的な費用は何が含まれるのでしょうか？	モニタリングに際して必要となる書類作成費用等を想定しています。

13	21	第4	3	(1)	③	佐竹台	開発行為における基本的考え方	開発許可にあたっては、開発区域と一団地の区域の整合性について吹田市から指導があるものと推察します。そのため、開発許可に先立ち、一旦、既存の一団地認定を解除し、開発道路の西と東の区域で再認定手続きを行う必要があると思います。その際に、既存不適格になる部分は生じず(建築審査会などの手続きも不要)、問題なく再認定できることは検証済みと考えてよろしいでしょうか。また、そのことについて吹田市(開発指導課と建築指導課)と十分協議がされていると考えてよろしいでしょうか。再認定時の計画図のご提示をお願いします。吹田市には、事業者からの事前協議に応じてもらえないため、十分に詰めておいて頂けるようお願いいたします。	一団地認定手続きについては、吹田市と協議中です。
14	21	第4	3	(1)	③	高野台	開発行為における基本的考え方	開発許可にあたっては、開発区域と一団地の区域の整合性について吹田市から指導があるものと推察します。そのため、開発許可に先立ち、一旦、既存の一団地認定を解除し、府営住宅整備用地と余剰地に分けて区域で再認定手続きを行う必要があると思います。その際に、既存不適格になる部分は生じず(建築審査会などの手続きも不要)、問題なく再認定できることは検証済みと考えてよろしいでしょうか。また、そのことについて吹田市(開発指導課と建築指導課)と十分協議がされていると考えてよろしいでしょうか。再認定時の計画図のご提示をお願いします。吹田市には、事業者からの事前協議に応じてもらえないため、十分に詰めておいて頂けるようお願いいたします。	一団地認定手続きについては、吹田市と協議中です。
15	21	第4	3	(1)	③	高野台	開発行為における基本的考え方	府営住宅整備用地が開発行為の対象となることですが、余剰地との間に大きな高低差があり、開発区域に隣接する法面部分の切土や盛土などが出てくると思います。これらの開発区域外の影響部分について、開発行為としてどのような取り扱いになるのかについてご教示ください。吹田市には、事業者からの事前協議に応じてもらえないため、十分に詰めておいて頂けるようお願いいたします。また、開発区域外の影響部分についての整備費については、別途費用をみて頂けると考えてよろしいでしょうか。	前段については、吹田市との協議により開発区域境界の余剰地側に、法面の雨水を受ける排水設備の設置が必要となります。B58棟、B73棟と開発区域との段差処理は、安定した法面に整備が必要ですが、それ以外の隣接法面については、造成の必要がない旨、確認しています。後段については、事業費に含みます。
16	21	第4	3	(1)	③	佐竹台	開発行為における基本的考え方	府営住宅整備用地、活用用地、開発道路、余剰地に工区分けを行うとありますが、余剰地部分の整備内容(どこまで整地・造成を行うのか等)や未着手の工区の防災工事の内容についてご教示下さい。(※吹田市には、事業者からの事前協議に応じてもらえないため、明確にして頂けるようお願いいたします。)また、開発道路の整備時期、移管時期についてもご教示下さい。府営住宅や活用用地の整備段階で、拡幅後の9mの前面道路として取り扱うことが可能かどうかについてもご教示下さい。	前段については、安定した段差処理、隣接地への溢水を防ぐ整備をして下さい。後段については、各工区にて整備を行い開発工事が完了時に移管して下さい。整備段階での幅員の取り扱いは、吹田市と協議中です。
17	21	第4	3	(1)	③	佐竹台	開発行為における基本的考え方	活用用地の東側境界線沿いは、地盤レベルが低く、公道に接していない部分があるため、活用用地の雨水排水は、余剰地内を経由して、下水道本管に接続させる必要があると思います。活用用地の雨水排水の一部を余剰地内の雨水排水ルートに接続させる計画としてもよろしいでしょうか。	東側境界沿いの法面部分の雨水排水においては、お示しの計画も可とします。
18	21	第4	3	(1)	③	共通	開発行為における基本的考え方	環境アセスは適用対象外と考えてよろしいでしょうか。そのことについて吹田市と十分協議がされていると考えてよろしいでしょうか。	吹田市との協議により、適用対象外と確認しています。ただし、活用用地において環境アセス適用対象戸数以上(500戸以上)の計画を行う場合は、対象となります。
19	21	第4	3	(1)	③	共通	開発行為における基本的考え方	本事業に関連して事業区域外の給水増補管等の整備は必要になりますか。整備が必要な場合は、その整備範囲、仕様等をご教示願います。	要求水準書(案)にて公表予定です。
20	22	第4	3	(1)	⑧	佐竹台	府営住宅整備用地及び活用用地の通路等	歩行者通路について、勾配や段差の制限等はございますか？	勾配については、1/12以下。高さ16cm以下の場合、1/8以下、段差については、勾配1/2以下、蹴上げ16cm以下、踏面26cm以上を標準としてください。
21	22	第4	3	(1)	⑧	佐竹台	府営住宅整備用地及び活用用地の通路等	歩行者通路について、みはらし遊園から西側の開発道路を結ぶ位置については、ある程度、ご提案させていただいてもよろしいでしょうか？	ご理解のとおりで結構です。
22	22	第4	3	(1)	⑦2	高野台	周辺道路の幅員	吹田高野台住宅西側の市道を、東側に歩道を設けた幅員9.0m道路として整備を行い、吹田市に移管することとなりますが吹田市とは協議が完了しているという認識で良いでしょうか？また、インフラ等のやり替えは発生しないという理解で良いでしょうか？	吹田市と協議済みです。インフラ等のやり替えについては要求水準書(案)にて公表予定です。
23	22	第4	3	(1)	⑤	共通	環境への配慮	本事業において、吹田市の環境アセスメントの対象になるのでしょうか？対象になるならば、事業期間の概ね3年間に間に合わないと考えます。	質問No.18の回答を参照してください。
24	22	第4	3	(1)	⑥1	佐竹台	緑地等	事業用地東側の法面の緑地帯は可能な限り保存することとなりますが、既存の東側の石積擁壁は既存のままでも安全性が確保されているのでしょうか？また、既存崖の安全性は確保されているのでしょうか？法面に関しても基準を満たした斜面になっているのでしょうか？	吹田市との協議により、既存の東側の石積擁壁、既存崖の安全性は確認済みです。また、法面に関しても基準を満たしているものと確認を得ています。

25	22	第4	3	(1)	⑦1)	佐竹台	周辺道路の幅員	事業用地側に歩道を設けた幅員9mの道路として整備し吹田市に移管することありますが、事業用地側は整備可能でも対側の整備は現状難しいと考えます。吹田市とは事業用地側整備のみで移管を受けることは了承をえているのでしょうか？	事業用地内での整備として下さい。 吹田市とは基本的に事業用地内での整備で了承を得ています。 ただし、開発協議等における詳細協議にて変更が生じる可能性があります。
26	22	第4	3	(1)	⑥2)	高野台	緑地等	吹田高野台住宅において、擁壁を設置する場合は、直擁壁等を避ける為、圧迫感の低減に努めることとありますが具体的に間知ブロック積み擁壁又はもたれ擁壁を指しているという認識で良いでしょうか？	提案によりますが、左記の他、緑化する、足元に植栽帯を設ける等、圧迫感の低減に努めて下さい。
27	24	第4	4	(1)	①	共通	住戸数	住戸専用面積については、約●㎡とありますが、面積の上限及び下限についてご教示願います。	後日公表予定の要求水準書(案)(府営住宅整備・用地活用編)において添付する標準平面詳細図を元に計画下さい。
28	24	第4	4	(1)	①	共通	住戸数	住戸タイプごとの住戸数が指定されていますが、戸数の若干の変更を認めて頂ければよりよい提案ができる可能性があります。住戸タイプごとの住戸数については若干の変更を認めて頂けるようご検討をお願いします。	当該表の記述を修正しました。なお各住宅の整備戸数についても修正がありますので、実施方針を修正して公表します。
29	27	第4	5	(1)		佐竹台	活用用地の土地利用に関する事項	活用用地に一戸建てを計画する場合、西側の道路に各宅地への車の出入口(切開き)を設けることは可能でしょうか。吹田市の指導内容を含め、ご教示願います。	要求水準書(案)にて公表予定です。
30	27	第4	5	(1)		佐竹台	活用用地の土地利用に関する事項(共同住宅)	建築物の主開口面……一定距離以上、離して計画することとありますが、隣地境界線から10mは緑地帯としたうえで、更にとの程度の距離を離したらいのでしょうか？	地元と調整中ですが、隣地境界線から25m以上を一定の目安として下さい。 正式には、要求水準書(案)にて公表予定です。
31	27	第4	5	(1)		佐竹台	活用用地の土地利用に関する事項	地域の活性化につながる施設を建築する等条件を、要求水準に示す予定である。とありますが、本計画を検討するに当たり、どのような施設が必要なのかは早急に示していただく必要があります。 決定次第情報開示をお願い致します。	提案を求める施設は、要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)にて例示します。
32	27	第4	6	(1)	1)	佐竹台	余剰地の土地利用に関する事項	高齢者福祉施設用地(余剰地)は、間口50m、奥行き40m以上とありますが、間口40m、奥行き50m以上とすることは可能でしょうか。	不可とします。
33	28	第4	6	(1)	2)	高野台	余剰地の土地利用に関する事項	余剰地内のB58、B59、B73棟の解体撤去を行うことになっていますが、団地全体の将来像を見据えて当該既存住棟部分の造成工事までを事業に含むということであれば意味のあることと思いますが、単に当該既存住棟のみを解体撤去するだけであれば、施工計画としても合理性を欠くため、本事業から除外して頂きたい。	周辺と擦り付ける造成工事を含みます。よって、本事業とします。 詳細については要求水準書(案)にて公表予定です。
34	別2					佐竹台	事業区域付近見取図	西側に整備する9m道路の線形について、B41～43棟の西側部分の道路線形が敷地内に湾曲するような線形が示されていますが、どのような意図でしょうか。また、道路に関する吹田市の協議内容等があればご教示願います。新たに整備する9m道路の線形を含めたCADデータのご提供をお願いします。	以下の理由により道路線形を想定しています。 ・東側の新たに一団地認定を受ける区域の日照規制を満たす為。 ・B棟西の既存自走式駐車場東の宅内雨水管を避ける為。 移管予定道路線形案及び、上記宅内雨水管の位置については要求水準書(案)にて公表予定です。
35	別2					佐竹台	事業区域付近見取図	府営住宅整備用地の北側は、移管予定道路、法面・水路、公道となっていますが、新築する府営住宅の一団地認定及び確認申請時には、(移管道路+法面・水路+公道)を合わせた幅員を前面道路としてみなすことが可能でしょうか。(吹田市の判断により取り扱いが変わってくるものと推察します。)	可能です。
36	別3				1	佐竹台	吹田佐竹台住宅 事業区域図・移転計画図	吹田佐竹台住宅の移転計画において、2期と記載されている範囲に矢印が向っていますが、この2期への本移転は今回の業務範囲外と考えて置いていますでしょうか？ また、3期で建築する本計画において、別の団地からの移転支援業務が発生するのでしょうか？	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、他の府営住宅の入居者の建替住宅への移転は想定していません。
37	別3				2	高野台	吹田高野台住宅 事業区域図・移転計画図	別紙3-2の移転計画において事業者が実施する移転支援業務は①、②双方という理解で良いでしょうか？ また時期としては事業区域の府営住宅解体撤去前に行う①、府営住宅整備をした後に余剰地からの移転②という理解で良いでしょうか？ 最後に、B58・B59は事業区域外に属しているが①の時期に移転するという事で良いでしょうか？	②のみが本事業の対象となります。②の実施時期はお示しのとおり府営住宅整備後となります。B58、B59、B73棟の入居者は①の時期に移転となりますので、本事業の対象外となります。
38	別3				2	高野台	吹田高野台住宅 事業区域図・移転計画図	吹田高野台住宅において、事業用地と隣接した余剰地がありますがこの余剰地を仮使用することは可能でしょうか？	可能とします。

39	別4			1	佐竹台	吹田佐竹台住宅 土地利用計画図	北側及び西側の「道路勾配の改善」とありますが、特に西側は対側の形状が確定しており、勾配を変更すると対側まで影響がでると考えられます。※擁壁や建替府営住宅の駐車場入り口、道路等勾配を変更することが移管案件となっているのでしょうか？ その場合、民間事業者からの提案ではなく大阪府と吹田市で内容を決定し、要求水準として公表する必要があると考えます。	対側の事業区域外に影響を及ぼさない範囲での道路勾配の改善とします。 移管予定道路線形案については要求水準書(案)にて公表予定です。
40	別4			1	佐竹台	吹田佐竹台住宅 土地利用計画図	吹田佐竹台住宅の高さについて、近隣自治会等と6階～8階以下で協議中となっていますが、いつ頃確定するのでしょうか。確定時期をご教授ください。	確定しました。 東側隣地境界線から20m以上25m未満の範囲は、6階建て(20m)以下、25m以上離れた範囲は、8階建て(25m)以下とします。