

■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(案)に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	頁	大	中	小	他	対象			項目
1	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	1	第2	1	(1)		佐竹台	ア 事前調査 【2】ア 共通	周辺家屋調査に関して、貴府が想定されている範囲をご教示ください。	府が想定する建替住宅の周辺20mを想定しています。
2	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	1	第2	1	(1)		佐竹台	ア 事前調査 【2】ア 共通	解体撤去対象の建屋・外構等についてPCBの有無に関する資料開示願います。また、実施時に発見された場合、撤去・一時保管に関する費用については貴府の負担と考えて宜しいでしょうか。	前段については、PCBの有無に関する資料はありません。後段については、ご理解の通りです。
3	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	10	第3	1	(3)			開発行為における基本的考え方	①佐竹台住宅の一団地認定について、1工区を除いた区域で再度、認定手続きをする際、撤去予定住棟の日照、延焼ライン、採光、法日影等の認定条件や法規制等については、適用されないと考えてよろしいか。 ②高野台住宅の一団地認定について、実施方針に関する質問No14に対する回答をお願いしたい。特に府営住宅整備用地を除いた事業区域で再度認定手続きを行う際に、既存住棟の日照、延焼ライン、採光、法日影等の認定条件や法規制等で、既存不適格部分があるのではないかと。その取り扱いについては明確にしていきたい。 ③実施方針に関する質問No16に対する回答をお願いしたい。各整備段階での道路幅員の取り扱いについて。高野台についてもご回答をお願いしたい。	①吹田市との協議にて、1工区を除いた区域で再度、認定手続きを行う場合、法日影については適用される旨を確認しています。 ②吹田市との協議にて、府営住宅整備用地を除いた区域で再度、認定手続きを行う場合、法日影については適用される旨を確認しています。 ③佐竹台住宅：開発道路は1工区となります。その中で、府営住宅整備用地、高齢者福祉施設用地に接する部分の整備、市への移管は、府営住宅の確認申請手続きまでに行ってください。残りの開発道路の整備、市への移管は、府営住宅建て替え事業完了までに行ってください。 高野台住宅：開発区域については、府営住宅整備用地、開発道路、及び第2工区のB58・B59・B73棟の解体に伴う造成部分となります。開発道路の整備、市へ移管は、府営住宅の確認申請手続きまでに行ってください。
4	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	10	第3	1	(3)		高野台	開発行為における基本的考え方	第二工区のB58・B59・B73棟を解体撤去時に既存法面の造成を伴います。これは開発行為に該当しないと考えてよろしいか。 また、高野台住宅の第二工区の防災工事の内容を明確にしていきたい。	開発行為に関する造成部分は、開発区域に含まれます。第二工区の防災工事については、府営住宅境界の余剰地側に排水施設を設け、府営住宅整備用地に雨水が溢水しないよう整備してください。またB58・B59・B73棟を解体撤去後は、安定した法面に造成し、道路、府営住宅整備用地側に雨水が溢水しないよう整備ください。
5	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	11	第3	1	(4)		共通	水道加入金	「府営住宅整備に限り既存加入金を充当可能」とありますが、充当可能な既存加入金の総額について開示願います。	加入金の不足はありません。
6	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	11	第3	1	(6)	②	共通	給水について	「府営住宅整備にかかる給水管の改修は不要」とありますが、具体的な表現をご教示願います。	給水管の増径や、入れ替えは不要です。府営住宅整備に伴う給水取付管の撤去、閉塞や新規引き込み工事は必要です。
7	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	12	第3	1	(6)	③		雨水排水について	①佐竹台住宅については、雨水排水の増補管の整備は不要と考えてよろしいか。 ②佐竹台住宅の東側境界沿いに面する活用用地の雨水排水を、実施方針に関する質問No17に対する回答の通り、余剰地内の雨水排水に接続してよいという理解でよろしいか。 ③高野台住宅については、雨水排水の増補管の整備は「47-4」のみと考えてよいか。 ④高野台住宅の余剰地側に法面の雨水を受ける排水施設を設けるとありますが、これは素掘り側溝と沈砂程度と考えるとよろしいか。第二工区の雨水抑制を考慮し、雨水貯留施設を設ける必要はないと考えてよろしいか。	①ご理解の通りです。 ②余剰地(高齢者福祉施設用地)東側境界部分に、法面の雨水を受ける排水設備を整備し、そこを介して排水することは可とします。 ③「B7」の管更生及び、「47-4」の増補管が想定されます。詳細については、吹田市と協議願います。 ④恒久的な施設としてください。また、雨水貯留施設は不要です。
8	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	12	第3	1	(6)	③	佐竹台	雨水排水について	前段にて「一方の用地の雨水排水が他の用地を通る計画は不可」とありますが、東側境界線の法面法尻の雨水排水施設は、土地高低差の状況から、2つの用地をまたがって排水する可能性があります。吹田市との協議により2つの用地をまたがった排水施設となった場合、市との協議を優先するものと考えて差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。
9	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	12	第3	1	(6)	③	佐竹台	雨水排水について	東側境界線の法面法尻の雨水排水施設は、土地高低差の状況から、前ページ(P11)「開発区域内の雨水排水については・・・雨水流出抑制施設を介し放流する」との記載が実現できない可能性があります。吹田市との協議により直接放流となった場合、市との協議を優先するものと考えて差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。
10	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	15	第3	2	(1)	⑦		周辺道路の幅員及び敷地内通路	①佐竹台住宅で新たに整備する歩行者通路の形態について、みはらし遊園南側と敷地には高低差があり、階段形状でもよろしいか。 ②高野台住宅で新たに整備する歩行者通路の位置について、添付図4-2に示す青丸の線形は、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。また隣接する余剰地の大法面には、2箇所既存の階段があるが、これへの接続は考慮しなくてよろしいか。	①ご理解の通りです。 ②前段及び後段とも、ご理解の通りです。
11	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	15	第3	2	(1)	⑦	佐竹台	周辺道路の幅員及び敷地内通路	佐竹台住宅で新たに整備する開発道路線形について、添付図14のCADデータ及び道路境界線の座標データを提供頂きたい。	開発道路線形案として、CADデータの提供は可とします。案としての線形のため、座標データの提供はしません。
12	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	1		1	(1)			住棟計画	妻壁には開口部を設けない設計とすることあるが、配置計画上、共用廊下側の法採光が確保できない場合は、共用廊下側の窓に代えて、妻側に窓を設ける計画としてよろしいか。	妻側開口による採光確保は避ける計画としてください。
13	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	6		1	(1)			就寝室	畳の仕様はD種KTⅢによることあるが、直床に対応できるように他の府営住宅でも多く採用されている薄畳等についても採用可能な要求水準として頂きたい。	表替えができるものであれば薄畳等も可とします。
14	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	15	第3	2	(1)	⑦	佐竹台	周辺道路の幅員及び敷地内通路	新たに整備する歩行者通路は、人や車両の動線について明確に分離するとあるが、「みはらし遊園」から事業区域西側に至る歩行者通路を整備にあたり、活用用地を戸建住宅とする場合は、区画道路を歩道付きにする必要があるのか。	歩道設置の必要がない区画道路であれば必要なしとします。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	頁	大	中	小	他	対象			項目
15	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	15	第3	2	(1)	⑦	佐竹台	周辺道路の幅員及び敷地内通路	開発道路の線形として、添付図14とあわせて「2期自走式駐車場東にある宅地内雨水管を避けて計画」とありますが、開発道路の対側の2期宅地の土地扱い方や舗装仕様等が不明瞭です。ご教示願います。	開発道路の対側の2期宅地の土地扱いは、府営住宅2期の敷地とします。舗装仕上げはアスファルト舗装程度としてください。
16	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	20	第4	2	(2)	⑥	佐竹台	緑地・緑化	府営住宅整備用地は、事業区域東側の隣地境界線に接していないため、この項目自体が不要ではないか。また、高齢者福祉施設用地(余剰地)の造成等の整備条件を明確にさせていただきたい。	前段については、事業者提案によっては、府営住宅整備用地が東側の隣地境界に接する可能性があるため記載しています。後段については、各境界に対し、安定法面となるよう造成し、雨水が溢水しない整備をしてください。
17	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	21	第4	2	(2)	⑧		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。
18	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	22	第4	3	(4)		高野台	アスベスト含有材の調査	高野台住宅の外壁表層材のアスベスト含有について、非飛散性アスベストでしょうか。府が実施した調査結果を開示してください。	府が実施した調査結果は、希望者に開示します。
19	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	22	第4	3	(4)			アスベスト含有材の調査	外壁表層材について調査済みとのことですが、外壁に使用されているモルタル材についても調査済でしょうか。調査業務の中で改めて実施するのでしょうか。また含有ありとなった場合の調査及び除去費用等は貴府の負担と考えて宜しいでしょうか。	前段については、府が実施した調査結果は、希望者に開示します。後段については、要求水準書で示されたもの以外の含有があった場合は、ご理解の通りです。
20	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	23	第4	5	(1)	①		解体撤去対象施設等	①佐竹台住宅の既存住宅(B39～41棟の杭の形状・長さのわかる資料を提示ください。 ②高野台住宅の既存住宅(B74～79棟,B58,59,73棟の杭の形状・長さのわかる資料を提示ください。	府で保管している資料については、希望者に開示します。
21	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	24	第4	5	(1)	④		排水処理について	降雨時の対策として、集水面積に対応したタンク等を用意するとありますが、想定すべき時間降雨量についてご指示願います。	吹田市の基準に則ってください。
22	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	24	第4	6				建設発生土の処分	予め必要な化学分析等を行いとありますが、土壌の4条届出は必要でしょうか。また調査・対策工事が必要となった場合は貴市の負担と考えて宜しいでしょうか。	前段については、必要です。後段については、ご理解の通りです。
23	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	24	第4	6				建設発生土の処分	予め必要な化学分析等を行うこととありますが、土壌汚染に関するサンプル調査は行うものでしょうか。調査方法の指導・関係法令がありましたら、ご教示ください。また、自然由来などによる土壌の汚染が確認された場合の追加費用は府の負担としてよろしいでしょうか。	前段については、受け入れ先の基準に則ってください。後段については、ご理解の通りです。
24	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編)	30	第5	1	(1)		佐竹台	活用用地の土地利用に関する事項	戸建住宅を計画する場合、事業区域東側の隣地境界線等に接する区域に擁壁を設ける場合は1段とし、その高さは2m以下とすることとあるが、高低差が大きくなる部分であり、大きな制約となるため、条件の見直しをお願いしたい。	隣接する戸建て住宅地との緩衝空間確保や、本事業での施設整備による圧迫感軽減を図るため、当該地域との協議に基づき定めた条件であり、その遵守に努めてください。なお、上記の趣旨を踏まえた積極的な提案を妨げるものではありません。
25	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	11		1	(1)			共用部分(各部の水準) 階段・階段室	段鼻ノンスリップ(埋め込み式)の具体例をご教示ください。	「大阪府福祉のまちづくり条例ガイドライン」を参照してください。 (URL: <a href="http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/fukushi_top/guideline.html">http://www.pref.osaka.lg.jp/kenshi_kikaku/fukushi_top/guideline.html</a> )
26	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	13		1	(1)			集会所の水準 基本方針	「エアコンを設置可能なよう・・・」とありますので、エアコン機器は事業者側で手配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。
27	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	20		1	(2)			幹線設備 住宅用幹線	「戸あたり負荷容量は7200VAを確保する」とありますが、ガス併用式においてIHヒーター容量4000VAを含んで、1DKの最低限必要電気容量と考えて差し支えないでしょうか。	戸当たり負荷容量7200VAは、ガス併用式においてIHヒーター容量4000VAを含んだ最低必要電気容量と考えて差し支えありません。但し、1DKについては、戸当たり負荷容量は6200VAを確保することとします。
28	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	20		1	(2)			幹線設備 住宅用幹線	「電気室からの低圧地中配管により1系統毎に配線する」とありますが、添付図8、標準平面詳細図(4DK)より将来用スリーブ対応との記載により、間口8200を2分割する意図が見えます。電気室の低圧配電盤や変圧器計算において、将来2分割後を想定して設計する必要がありますでしょうか。ご指示願います。	4DKの将来2分割を想定して設計してください。
29	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	21		1	(2)			照明設備 駐車場灯・屋外灯	「LEDは球交換ができること」とありますが、LED設計寿命が器具交換と同時期となる場合は、LED一体型照明器具を選定しても良いと考えて差し支えないでしょうか。	原則として、球交換ができる器具を選定してください。
30	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	25		1	(2)			集会所電気設備 電源コンセント設備	「非常用呼出設備の電源スペース(2回路)を確保する」とありますが、「非常用呼出設備」とは「身障者ブースに設ける非常呼出ボタンおよび表示盤」のことと考えて差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。
31	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	25		1	(2)			集会所電気設備 電源コンセント設備	「ふれあい喫茶について、コンセント仕様(トースター用等)を確認すること」とありますが、「ふれあい喫茶」とは添付図10にある「給湯室」のことでしょうか。また、コンセント仕様はどの団体へ確認するのでしょうか。ご教示願います。	ふれあい喫茶とは、府営住宅住民の自主的運営により、喫茶店、食事会、サークル活動等を行うための共同施設であり、集会所のコミュニティルーム及び湯沸室を利用します。自治会へのヒアリングにより、コンセント仕様を決定します。
32	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	26		1	(2)			各戸電灯コンセント設備 機器リスト 台所兼食事室	「レンジフード用スイッチ」、「レンジフード用照明スイッチ」、「レンジフード用強弱スイッチ」FL+1000mmとありますが、レンジフード本体に付属の各スイッチは中止し、コンロ台付近の壁面にスイッチを別途設けることと考えて差し支えないでしょうか。	ご理解の通りです。

No	該当箇所							項目	内容	回答
	資料名	頁	大	中	小	他	対象			
33	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	27		1	(2)			各戸電灯コンセント設備 機器リスト	「天井扇用コンセントは天井内露出」とありますが、別紙1 P33の(3)換気設備には、「浴室洗面所(親子天井扇)」と記載があります。P33の(3)換気設備を優先するものと考えて差し支えないでしょうか。	天井内に露出コンセント(抜け止め)を設置し、親子天井扇を電源コードがプラグ付とし、天井内にてコンセント接続することとしてください。
34	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	27		1	(2)			各戸電灯コンセント設備 機器リスト	「コンセント(エアコン用は除く)・・・扉付きコンセントとする」とありますが、実装することが確実な天井扇や洗濯機、冷蔵庫等を除くFL+400mmの一般コンセントが対象と考えて差し支えないでしょうか。	エアコン用以外は全て扉付コンセントとしてください。
35	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	29		1	(3)			上水道 散水栓設備	「住棟については、廊下側ベランダ側ともに、半径20m程度の散水ができるよう、散水栓を設置する」とありますが、建屋内の廊下側については、半径50mと考えて差し支えないでしょうか。	散水栓の設置箇所については、植栽部分を概ね半径20mの円で包含する位置に、かつ駐車場のように入居者の専用スペース以外で散水作業で寄り付ける場所に設置してください。
36	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	29		1	(3)			上水道 給水設備	「PS内の縦管については・・・屋外仕様とし保温を施すこと」とありますが、MB内部は躯体に囲まれたPSと考えて差し支えないでしょうか。	住戸と廊下の間に置かれる一般的なMB内部は、躯体に囲まれたPSと考えて差し支えありません。
37	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	32		1	(3)			ガス設備 屋内ガス設備	「居室用コンセントの取付け個数については・・・具体的な設置部屋は北側居室とし、」とありますが、1DKのように北側居室がない場合は、不要と考えて差し支えないでしょうか。	原則として1住戸に1個の設置が必要です。 当該箇所中の「北側居室」は、「共用廊下側居室」と読み替え、1DKについては、洋室に設置してください。
38	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	34		1	(3)			衛生設備 集会所 衛生器具	ふれあい喫茶とは具体的にどのようなものでしょうか。	ふれあい喫茶とは、府営住宅住民の自主的運営により、喫茶店、食事会、サークル活動等を行うための共同施設であり、集会所のコミュニティルーム及び湯沸室を利用します。
39	要求水準書(案) (府営住宅整備・用地活用編) 別紙1	38		1	(4)			MAIハウス(各部の水準) 就寝室	就寝室の項目に「ガスコンセント」の記載がありませんが、別紙1 P41ガス機器リストには居室用ガスコンセントの記載がありますので、1室のみガスコンセント設置するものと考えて差し支えないでしょうか。	差し支えありません。
1	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。	ご理解の通りです。
1	落札者決定基準(案)	4	第2	2			高野台	ア 施工計画 (工事車両進入路)	高野台住宅敷地(府営住宅)への進入は高野台37号線の南北両側から出来るものとして宜しいでしょうか。また、余剰地活用業務に関してはその他道路からの進入は可能でしょうか。	主として高野台37号線の南側からの進入とし、必要に応じて高野台37号線北側その他道路からの進入としてください。