

■大阪府豊中 豊中新千里北第2期住宅民活プロジェクト「入札説明書等に関する質問に対する回答」に関する質問に対する回答

No	該当箇所					項目	内 容	回 答
	頁	大	中	小	他			
1	3	3				建築基準法第86条に基づく認定における基本的な考え方	福祉施設は令和5年度中の整備完了となるため、修正された添付図15によると、一団地認定区域内のまま福祉施設についての各許認可申請を行うこととなります。 下記の2点について、それぞれ問題はないと考えてよろしいでしょうか。 ①開発許可の申請区域と不整合となること。 ②福祉施設と共同住宅という異なる用途の一団地認定となること。	2点とも問題ありません。
2	3	5				基本的な考え方	要求水準書には「開発区域内の雨水排水については、府営住宅整備用地、活用用地それぞれ、一旦雨水流出抑制施設を介し、放流すること。また、放流に際しては原則オリフィスで流量を抑制すること。」と明記されており、又ご回答内容より、活用用地③内にも雨水流出抑制施設の設置が必要であると判断されます。その場合、戸建住宅の街区内道路(豊中市道となる)に雨水流出抑制施設を設置することになりますが、その管理は豊中市様となる、との理解でよろしいでしょうか。	活用用地③内の雨水流出抑制施設については、豊中市道となる街区内道路ではなく、原則開発区域内にて計画してください。また、設置及び管理については、豊中市との協議によります。
3	4	16				基本的な考え方	活用地①における福祉施設整備用地にて、「事業開始時には仮囲い、工事車両入場ゲート、仮設外灯は残置します」とご回答いただいておりますが、仮囲い、工事車両入場ゲート、仮設外灯はそのまま福祉施設整備にて無償で使用することができ、福祉施設整備工事完了時には事業者にて撤去するものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	5	25				解体撤去対象施設等	既存住宅の解体(杭含む)について、「府と協議の上、建替え住宅の整備及び民間施設等の整備の障害とならないものについては、この限りではない。」とありますが、一方で9月10日公表の質疑回答No.25では「府営住宅整備用地における既存住宅の既存杭は全数引き抜きが必要と考えて宜しいでしょうか。」という問いに対して「ご理解の通りです。」と回答されています。整備の障害にならない既存杭も含め全数引抜きが必要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	5	25				解体撤去対象施設等	質問No.4について、活用用地においても同様ですか。	ご理解のとおりです。
6	5	27				アスベスト処理費用 【要求水準書(案)及び落札者決定(案)に関する質問・意見に対する回答No.42～No.47】	アスベスト処理費用について、外壁塗装材の下地調整材も含有ありとして扱うものと考えて宜しいでしょうか、の質問に対し「No.26の回答をご参照ください。(No.26:ご理解の通りです。)」とご回答いただいておりますが、下地調整材も含有ありとして扱うものと考えますが宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	7	42				駐車場利用状況図(1)(2)	駐車場利用状況における既存コインパーキング設備の撤去について、コインパーキング業者にて撤去されるものと考えて宜しいでしょうか、の質問に対し「ご理解のとおりです。」とご回答いただいておりますが、設備撤去の費用もコインパーキング業者にて負担されるものとし事業者には費用は発生しないものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	12	14				第70条(福祉施設整備エリアの売買)	福祉施設整備企業が売買の当事者になる必要がある理由をご教示ください。	福祉施設整備企業として責任をもって福祉施設整備にあたっていただく趣旨からも、福祉施設整備企業は土地売買の当事者となっていただく必要があります。

No	該当箇所					項目	内容	回答
	頁	大	中	小	他			
9	12	14				第70条 (福祉施設整備エリアの売買)	用地活用地企業が土地を取得し、福祉施設整備企業に土地を賃借し、福祉施設の完成後転売は転売可能なので用地活用企業が福祉施設整備企業に土地を売却するのは問題が無いと考えますが如何でしょうか？	質問No.8の回答をご参照ください。
10	15	第3	3	(1)		要求水準書(府営住宅整備・用地活用編) 基本的な考え方	福祉施設の建設にあたり中高層協議が必要になった場合、北側の民間マンションが近隣説明の対象範囲に該当する可能性が高いです。通常は入居者及び占有者全員に個別で説明する必要がありますが、令和5年度末までの事業完了というスケジュールにおいては非常に負荷のかかる対応となります。全体に対する説明会の開催をもって個別の説明に代えることは可能ですか。	個別説明を基本としています。説明会の要望があれば応じていただき、不参加の方にも説明が必要になります。
11	15	第3	3	(1)		要求水準書(府営住宅整備・用地活用編) 基本的な考え方	質問No.10に関連して、同様に府営住宅が該当した場合、過去の豊中市の事例では自治会長からの承諾を得て個別に対しては説明内容等の書面の投函をもって協議に代えたケースが存在します。今回においても同様の手段をとることは可能ですか。	豊中市との協議が必要になります。
12	23	第4	6			要求水準書(府営住宅整備・用地活用編) 建設発生土の処分	「府営住宅の整備に伴い、建設発生土の場外への搬出を行う必要がある場合は、再資源化施設による処理を行うもの」と明記されていますが、こちらの記載は国土交通省における建設リサイクル促進に関する通達に準拠しているものと思われませんが、この通達では、建設発生土を再資源化施設による処理を行うとしている対象工事は国土交通省の発注工事としています。当該府営住宅の整備においては各種法令等を遵守し適合した場外搬出処分先であり且つ事前に大阪府様に計画書を提出し、審査・承認を受けることにより、再資源化施設ではない適正場外搬出処分の選択は可能であるとの理解でよろしいでしょうか。あくまで再資源化施設による処理を義務付けるものでしょうか。	建設発生土は可能な限り、府営住宅用地や活用用地内で有効活用してください。その上で、建設発生土の場外搬出が必要となる場合は、再資源化施設で処理を行ってください。
13	23	第4	7			要求水準書(府営住宅整備・用地活用編) 建替え住宅の工事監理	「工事監理者は工事期間中常駐」とありますが、常駐が必要なのは府営住宅の建設中のみであり、解体中、造成中、道路整備中は重点監理を行えばよいという認識でよろしいですか。	要求水準書記載のとおり、すべての工事期間中常駐としてください。
14	添付図4						添付図④の「整備のみ(移管エリア)」部分の具体的な想定面積についてご教示いただけますでしょうか。	添付図12及び13等を基に算定してください。
15						特定事業契約書	第63条及び第75条の福祉施設整備エリア以外の活用用地の整備等、福祉施設の整備等において、第三者からの誓約書を求めているが整備を行う際も誓約書の提出が必要か。	第9章第10章の条項については、売買契約となるため、当該条項を削除し、通常府有財産を売却する際に使用する「府有財産売買契約書」に記載している「公序良俗に反する使用等の禁止」の項目を追加します。