

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	3	府営住宅整備業務	2	1	(5)		<p>府営住宅整備に関する条件に、地質調査・測量調査・電波障害調査・アスベスト含有材の調査があり、これらの費用負担先の質問に対しては、いずれも事業者の負担となっておりますが、府営住宅整備区域、用地活用区域の全敷地における調査対策費用は、府営住宅整備に係る対価からは対象外ということでしょうか。</p> <p>また、入札説明書の事業概要にある住宅整備業務のア～ソの業務内容はあくまでも業務の内容を示すものであり、ア・コ・サ・スの業務に係る費用は、活用土地側の事業者負担ということでしょうか。</p>	<p>民間事業者が府営住宅整備に係る費用を負担し、府が民間事業者に対して府営住宅整備に係る対価を支払うということです。様式集の様式19に記載の通り、府営住宅整備に係る対価の内訳には、地質調査、電波障害調査、測量費、化学物質測定費などが含まれています。</p> <p>また、入札説明書の事業概要にある、ア、コ、サ、スについても同様です。いずれも、様式集の様式19に記載の通り、府は民間事業者に対して府営住宅整備に係る対価を支払います。</p>
2	5	事業実施スケジュール(予定)	2	1	(9)		<p>スケジュールにあります「平成24年1月末(期限)第一工区への本移転」から、要求水準書(府営住宅整備・用地活用編)6ページ建替え手順により、第二工区内の既存建物の解体・撤去、測量、分筆等を行っていくと、次にスケジュールにあります「平成24年3月末 PFI 事業者へ活用用地を譲渡」は、日程的(2ヶ月)に難しいと思われませんが、本移転時期を早めるあるいは、譲渡時期を遅らせる等は可能ですか。</p> <p>また、豊中市への移管予定道路の許認可手続き、工事期間、移管(帰属)手続き等については、豊中市と協議が整っていると考えるよろしいでしょうか。</p>	<p>民間事業者への活用用地の譲渡時期は提案により平成24年3月から前後しても構いません。なお、移管予定道路は敷地内通路に変更致しました。入札説明書についても変更致しました。</p>
3	24	活用用地の対価の補正	3	5	(3)		<p>活用用地の対価の考え方ですが、更地評価と考えるよろしいでしょうか。更地評価と考える場合、活用地上の府営住宅の解体費用は、府営住宅整備に係る対価と理解してよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解の通りです。契約書案第1条(26)に記載の通り、既存住宅の解体・撤去の対価は、府営住宅整備費に含まれています。</p>

入札説明書

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
4	26	立地に関する事項	4	1			<p>近年、環境負荷の低減等の観点から必要な設備として、燃料電池設備、自然冷媒を用いたヒートポンプ・蓄熱システム等を導入することにより、建築物の容積率緩和が適用されています。</p> <p>今回、容積率については、「千里ニュータウン地区住環境保全に関する基本方針」に基づくものとし、容積率の割増し基準については適用しないものとする（活用用地も含む）と記載されておりますが、本方針は、平成4年当時の状況を踏まえて定められたものであり、本事業は平成21年から平成26年に渡る長期事業であるため、事業期間中には、今以上に地球環境施策が強化されるものと考えられます。</p> <p>これらのことから、豊中市が本方針の内容の見直しや、新たな地区計画を定める等の対応を行い、環境負荷の低減に資する設備導入による容積率緩和を認めた場合、本事業においても容積率緩和が適用され则认为ますが、いかがでしょうか。</p>	容積率については、周辺自治会に150%以内と説明していることから変更できません。

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
1	1	立地条件	2	2	(1)			その他の制限で、壁面後退については、道路境界線（市移管予定道路（道路部分）、第1期区域と第2期区域の間に作られる将来予定道路も含む。）から5m以上とすることとありますが、第1期区域と第4期区域の間に作られる将来延伸予定道路からも5m以上の壁面後退が必要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。要求水準書は修正致しました。
2	4	参考仕様書、参考基準	2	4				「設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。」とありますが、当該仕様書は設計で用いる仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
3	7	建替え手順公共下水道整備納入金	3	4				同左の中で下水道整備納入金は不要とありますが、水道配水整備工事及び給水に伴う開発負担金も不要と考えてよろしいでしょうか。	現在、開発負担金という名称の費用は豊中市にはありません。しかし、市納金の制度があります。詳細は、豊中市ホームページを参照してください。府営住宅の加入金については、既得加入金を使用し、追徴金は発生しません。加入金以外の手数料等については、事業者の負担となります。活用用地の市納金は、全て事業者の負担です。水道排水整備工事については、添付図上水道整備整備状況図にて、ご確認ください。 なお、下水道整備納入金という名称ではなく下水道受益者負担金という名称であり、下水道受益者負担金は発生しません。
4	12	許認可申請業務	4	4	(2)			同左の中で「事業者は 事業区域を一体の開発事業として、豊中市に対し許認可申請を行う」とありますが、開発許可申請や1団地申請は豊中市に申請を行い、確認申請や品確については民間申請機関にて申請を行うと考えてよろしいでしょうか。	前段についてはご理解の通りです。後段については民間事業者の業務ですが民間申請機関に限定しているわけではありません。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
5	12	許認可申請業務	4	4	(2)			今回の事業対象区域の開発申請許可を行う際に 第二工区間の移管予定道路部分を他の工区と分け、当該道路部分のみの検査と、活用用地・開発道路の分筆を事業対象区の開発から先行し、市に帰属できると考えます。（活用用地の譲渡は平成24年3月末までのため、開発・分筆等に関して行政の協力があると考えます。） 上記のように 開発許可申請上の工区設定を行えるものと考えてもよろしいですか。	移管予定道路は事業者から市へ移管する予定でしたが、敷地内通路として整備して将来府が市へ移管することに変更致しました。
6	別紙1 2	階数・階高						「梁下有効高さは1,900mm以上を確保すること。」とありますが、有効高さとは仕上げを含めない躯体の寸法と解釈してよろしいでしょうか。	仕上げを含めての高さです。
7	別紙1 2	階数・階高						「居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること。」とありますが、壁とは躯体、間仕切りのどちらを意味するのでしょうか。	躯体、間仕切りの両方です。
8	別紙1 2	雨桶及び桶受						樋樋には滑り止めを設けることとありますが、どのような対策でしょうか。	樋受金物を止めるためのものです。
9	別紙1 2	床下点検ピット						「住棟の1階部分の床下には、配管の点検交換が可能なピットを設けること。」とありますが、ピット部分の床仕様（土、コンクリート等）について指定はありますか。	床仕様は特にありませんが、配管を傷つけない仕上げとなるようして下さい。また、地下水がある場合には、上がってこないような対策が必要です。
10	別紙1 4	台所兼食堂室						給湯器用ボックスを設置とありますが、具体的にはどのような用途に使用する設備でしょうか。リモコンを示しているのであれば、浴室に給湯器用リモコン、洗面脱衣室に給湯コントロールパネルとあり3台目となります。	給湯器のリモコンです。洗面脱衣室の給湯コントロールパネルはありません。要求水準書は変更致しました。
11	別紙1 12	外壁						外壁はALCでも可能でしょうか。	廊下、ペランダ側については、ALCも可能です。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
12	別紙1 15	契約種別・区分						共用部は施設別及び使用目的別契約とするよう記載がありますが、電力会社協議にて会計主体が同一のため別契約不可となった場合は高圧電力契約（自家用受変電設備設置）となりますがよろしいでしょうか。	高圧電力契約は認められません。
13	別紙1 15	住宅用幹線						戸当りの負荷容量は7400VA、1DKは6400VAと記載がありますが、各タイプの床面積に関係なく共通と考えてよろしいですか。	ご理解の通りです。
14	別紙1 15	配線方法						縦幹線はブランチケーブルとするよう記載がありますが、ケーブル残材の削減や施工品質向上の観点から弱電ブランチケーブルを提案してもよろしいでしょうか。また、弱電ブランチケーブル採用時は電話空配管は自営配線工事となりますがよろしいでしょうか。	前段については提案可能ですが、後段については認められません。
15	別紙1 17	テレビ共同受信設備 受信電波						C A T V採用時の維持管理に関する負担金とは初期導入費用と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。後々の維持管理費用が発生しないようにしてください。
16	別紙1 19	各戸電灯コンセント設備						スイッチ、コンセント等の配線器具取付ははさみ金具等によるボックスレス工法としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	別紙1 22	給水設備 管材料						口径100mmはH I Pとありますが、100mm以外の口径について指定材料はあるでしょうか。	指定材料はありませんが、メンテナンスの行い易い材料とすること。
18	別紙1 22	給水設備 減圧弁						量水器の保護とありますが、保温カバーによる対策でよろしいでしょうか。	量水器をPS内に設置する場合は、保温カバーは不要です。
19	別紙1 22	給水設備 量水器						共用部分のメーターも貸与と考えてよろしいでしょうか。	貸与メーターですので、豊中市上下水道局と協議すること。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
20	別紙1 23	排水設備						汚水立管と雑排水立管を1階住戸下部で合流させてもよろしいでしょうか。	汚水立管と雑排水立管は、別々に屋外第1会所まで排水すること。
21	別紙1 23	排水設備 その他						最下階の汚水、雑排水管は第一会所まで単独で排水するとありますが、汚水と雑排水を合流して一本にまとめた後、第一会所まで単独排水として良いでしょうか。	最下階の汚水と雑排水を合流は認められません。また、上階からの立管との合流もみとめられません。
22	別紙1 24	屋内ガス設備 管						集会室はC D管による打ち込み配管とありますが、構造躯体への影響を配慮して住宅部と同じ工法を採用しても良いでしょうか。	内装材にあわせた配管材を採用してください。
23	別紙1 25	浴槽設備 給湯器						P S内に潜熱回収型ガス給湯器用ドレン配管を用意するとありますがドレンアップポンプ組み込み機種にてUBに戻しても良いでしょうか。また、下水道局との協議により、雨水排水系統に接続する方法でも良いでしょうか。	P S内にドレン配管を用いること。
24	別紙1 25	住戸 機器						住戸の天井扇はプラグ付とありますが、B L認定品を使用する必要があるのでしょうか。	B L認定品です。
25	別紙1 26	給水・給湯設備 ヘッダー						ヘッダー材質がB C - 6又はB C - 6 Cとありますが、樹脂製ヘッダーも同等と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書どおり、B C - 6又はB C - 6 Cのどちらかを使用してください。
26	別紙1 31	サニタリー						非常用押ボタンは便所内に設置するものと考えますが、警報信号はP H Sに送信する必要があるのでしょうか。また、玄関子機での発報のみでよいのでしょうか。	前段については、送信する必要はありません。後段については、ご理解のとおりです。
27	添付図	歩行者通路						北側開発道路と南側敷地内歩道をむすび整備する歩行者通路(幅2.0m以上)は、建物の1階部分を貫通するピロティ形式としてもよろしいでしょうか。	一階部分を通り抜けても結構です。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）

NO	頁	タイトル	該当箇所					質問	回答
			第						
28	添付図	既存駐車場						1期一工区の南側の既存の駐車場1列分を1期一工区工事完了まで暫定的に確保とありますが、この駐車場を利用されると思われる2期の入居者は、1期1工区完了から1期二工区の完了まで駐車場がなくなりますが、何処に確保されるのでしょうか。	暫定的に確保していた駐車場の車については、1期第一工区の府営住宅の駐車場を府に引き継いだ時点で、1期第一工区の駐車場及び府営新千里東住宅内の他の空駐車場に移動させます。その後、南側既存駐車場の一列残した部分の整備を行って頂きます。
29	添付図	構造形式						標準平面詳細図から、躯体の構造が壁式ラーメン鉄筋コンクリート造と思われます。一般的なラーメン構造とすることは可能でしょうか。	一般的なラーメン構造も可能です。
30	添付図	戸境壁						標準平面詳細図（1DK）では、戸境壁は鉄筋コンクリート造と思われますが、スパンの中央部分に設ける戸境壁などは、ALCや軽量耐火間仕切りとすることも可能でしょうか。	ALCや軽量耐火間仕切りに変更することはできません。
31	添付図	ボーリング柱状図						土壌汚染調査資料で、公表されました「ボーリング柱状図」以外の資料はあるのでしょうか。また、土壌汚染については、「ボーリング柱状図」で、大阪府が事前に把握し、予見しているということでしょうか。	「土地の利用履歴調査」報告書を配布致します（住宅整備課民活事業グループまでご連絡ください）。この報告書では、「本調査地において土壌汚染が存在する可能性は低いと考えられる。」と記載されています。

NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			第					
1	19	基本補修内容	3	4	(5)	ア	基本補修内容により設置した設備等の仮移転期間終了後の撤去作業は含まれていませんが、これは撤去の必要がないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。



NO	頁	タイトル	該当箇所				質問	回答
			様式					
1	23	第一工区本移転までの入居者移転支援実費の内訳	19				要求水準書の設置戸数は54戸となっておりますが、入居者移転支援実費の内訳では26となっております。これは様式19に基づいて仮住戸補修費を算出すればよいのでしょうか。	仮住戸補修費の算定式「 $Q \times 26$ 」は、「 $Q \times 54$ 」です。訂正致しました。
2	45	建築計画概要書	38				第1工区建替住宅、第2工区建替住宅、民間施設等の記入欄がありますが、20棟跡地の容積率・建坪率を利用した場合は、いずれかの敷地に20棟跡地の面積を含めた概要を記載すると考えてよろしいでしょうか。	20棟跡地部分の建ぺい率・容積率の余裕分について、第1期区域の建ぺい率・容積率に合算することはできません。要求水準書は変更致しました。

NO	タイトル	質問回答該当箇所					質問	回答
		頁	質問回答NO					
1	P 29 既存住宅の杭の撤去	1	5				大阪府PFIの別案件では、活用用地の既存杭も契約変更の対象になっていましたが、今回は活用用地には地下に杭があった場合で民間施設の建物に影響がある場合でも、すべて事業者のリスクと言う事になるのでしょうか？また、現状杭があるかどうか判らない状況では、実際あった場合は隠れたる瑕疵にあたり、大阪府にて責任を負って戴けると理解しても宜しいでしょうか。	活用用地の杭に伴うリスクは事業者の負担となります。
2	P 29 既存住宅の杭の撤去	1	5				「入札説明書等に関する第一回質問に対する回答」で、契約変更の対象になるのは施設整備に支障を及ぼす杭が対象で、活用用地については対象外となっていますが、活用用地について、住宅・施設の建設に支障を及ぼす杭の撤去については、その費用は全て事業主負担で、府営住宅整備に係る対価からは対象外ということでしょうか。	ご理解の通りです。
3	P 30 緑地の整備	3	14				「活用地内の1期第二工区の北側の駐車場について、当該駐車場を活用用地などと一体とした開発区域に入れた場合には、開発行為の中で市に帰属となります。一方、当該地のみの緑地に整備するということで、開発行為に該当せず、当該地を開発区域外にした場合には緑地整備後に市へ寄付となります。」ということですが、北側の駐車場を開発敷地に入れるか入れないかは事業者の自由で宜しいのでしょうか。また、開発敷地に入れた場合は緑地面積としてカウントして良いのでしょうか。	北側の既存駐車場を開発区域に含めるかどうかについては、今後の豊中市との協議によります。また、開発区域に入れた場合、帰属する緑地ですので、緑地面積としてカウントはできません。

NO	タイトル	質問回答該当箇所					質問	回答
		頁	質問	回答	NO			
1	P4 豊中市の条例等 環 境影響評価について	4	1				豊中市の環境影響評価の実施区分について、10月2日に回答頂いた内容から 調査方法は簡易な現地調査程度と考えます。またスケジュール的に所有権移転時期などから「レベル3」は不可能と考えます。これらより判断しまして「レベル2」で考えてよろしいでしょうか。	第1期区域及び第2期区域（撤去のみの区域）を含めても5ha未満ですので、レベル2となります。
2	P4 豊中市の条例等 環 境影響評価について	4	1				環境影響評価範囲完了後に事後調査の実施、報告書の提出が義務づけられています。今回の環境影響評価範囲は府営新千里東町住宅建替事業全体が対象であるということから、事後調査の実施、報告書の提出については今回の事業に含まないと考えてよろしいでしょうか。	今回の区域において、事後調査の実施、報告書の提出が必要です。
3	P4 豊中市の条例等 環 境影響評価について	4	1				解体時期について、所有権移転時期などのスケジュールの実現のためには環境影響評価申請と解体を同時期に行う必要があると考えます。申請前または申請中に解体を行うことは可能と考えてよろしいでしょうか。	環境影響評価制度は、現況（解体前）と比較し、竣工後における環境における影響を評価するものであり、そのため現況把握を行う必要があります。また環境保全審査会の後、市長意見書の交付があり、その意見をふまえたうえでの手続きになります。
4	P6 事業用地	5	4				「20棟跡地の容積対象面積を教えてください」の問いに対して「延床面積は約2400㎡です」という回答でした。20棟跡地の容積率を対象にすることが可能という要求水準にありますので、容積対象面積を延床面積約2400㎡のうち2120㎡以下と考えてよろしいでしょうか。	20棟跡地部分の建ぺい率・容積率の余裕分について、第1期区域の建ぺい率・容積率に合算することはできません。要求水準書は変更致しました。

要求水準書（府営住宅整備・用地活用編）に対する質問・回答（平成20年10月2日公表）

NO	タイトル	質問回答該当箇所					質問	回答
		頁	質問回答NO					
5	別紙23 排水設備	10	26				<p>前回の質疑回答(No.26)において、「活用用地の排水は、府営住宅地内を通すことはできません」とありますが、活用用地を盛土ならびに擁壁にて対策をし、北側現況道路側に排水したとしても、開発道路沿いの活用用地内歩道の雨水、擁壁の水抜き穴等からの雨水は、開発道路を介して府営住宅地内を通して排水するしか方法がありません。また、活用用地の東側の府営住宅(4期活用用地予定)との境界線沿いにも擁壁が必要であり、擁壁の水抜き穴等の排水は、府営住宅地内の高低差の関係により、府営住宅地内を通して排水するしか方法がありませんが、対策方法をご教授頂きたいお願いいたします。</p>	<p>活用用地の排水の条件は変更しました。要求水準書は変更致しました。</p>

NO	タイトル	質問回答該当箇所					質問	回答
		頁	質問回答NO					
1	P12 既存住宅の瑕疵	14	3				「契約書（案）に対する質問回答の中で、「アスベスト以外で、P C B等が含まれている箇所などはございますでしょうか？」の質問に対し、「ございません。」と回答されておられますが、微量P C Bも含めて、万一、発見された場合は、後期の遅れ、追加費用、損害等は、府が負担されると解釈してよろしいでしょうか。	契約書案第18条2の通り、で既存住宅に人の生命又は身体に対し有害又は危険な物質が存在することや既存住宅の構造が開示資料に記載の構造と相違していることが判明し、当該事由により既存住宅解体・撤去工事に支障を来す状態にあることが判明した場合は、直ちに府に報告するとともに、その除去処分方法について予め府に提案し承諾を得るものとする。府は、府の承諾した方法による当該物質の除去処分に起因して事業者グループに発生した追加費用のうち、合理的な範囲の費用を負担します。

NO	タイトル	質問回答該当箇所					質問	回答
		頁	質問回答NO					
1	P18 仮駐車場確保に対する支援業務	12	13				「他の豊中新千里東住宅、府営豊中新千里北住宅等の空駐車場は仮駐車場として活用できない」との事ですが、府営住宅への仮移転者に対しても府営住宅駐車場は活用できない、という理解でよろしいですか。	府営住宅への仮移転者については、当該団地の駐車場を利用して頂くこととなります。民間住宅などに仮移転された方については、府営住宅の駐車場は利用できないということです。
2	P18 仮駐車場確保に対する支援業務	12	13				仮駐車場は府営住宅への仮移転者、及びUR住宅への仮移転者に対しても民間等の仮駐車場を紹介するという理解でよろしいでしょうか。	それぞれの仮移転先において、駐車場を確保して頂くこととなります。