

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質 問	回 答	
1	実施方針	2	1	1	7	2	(ウ) 周辺家屋調査に関して、貴市が想定されている範囲をご教示ください。	市として具体的に想定している範囲はありません。応募者の考えに基づいて提案してください。
2	実施方針	2	1	1	7	2	(カ) 貴市が想定されている「近隣」の範囲をご教示ください。	市が「近隣」として明確に範囲を設定している訳ではありませんが、近隣としてこれまで説明会を実施してきているのは、新上小阪自治会、南上小阪自治会、新上小阪住宅自治会です。
3	実施方針	3	1	1	9		竣工後2年目までの2年点検の実施頻度・実施内容についてご教示ください。	実施頻度は、要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》第3 7-6 2年点検の実施をご確認ください。 実施内容については、入札公告にあわせて公表する要求水準書《市営住宅整備業務編》第3 7-6 2年点検の実施アにおいて、以下の内容を追記します。  「実施内容は、一般社団法人不動産協会の「中高層住宅アフターサービス規準」に準じて外構部、共用部、専有部、設備、機器について実施すること。なお、詳細は、実施段階で市と協議の上決定する。植栽については、1年目点検までとする。」
4	実施方針	3	1	1	8	1	移転実費とはどのような費用なのか具体的にご教示願います。	実施方針第1 1-8-1の移転実費とは、市が移転者に支払う移転補償費です。
5	実施方針	3	1	1	8	1	移転実費は、移転者が負担すると理解してよろしいでしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo.4をご参照ください。
6	実施方針	4	1	1	10		建設工事着手日、建設工事終了日・引渡日、入居者移転開始日、移転者支援業務終了日、すべて事業者の提案によると理解してよろしいでしょうか	今後公表予定の入札説明書に示す概ねのスケジュールの範囲内で応募者に提案頂く予定です。
7	実施方針	4		1	10		事業スケジュール(案)において平成31年10月末に(新)上小阪東住宅等の建設工事完了後、即引渡しということ为宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
8	実施方針	8	4	4	2	2	構成企業の個別参加資格要件のうち、エ 入居者移転支援業務において、(ウ)「入札公告日から起算して過去10年間に移転戸数100戸以上の共同住宅に係る引越業務を実施した実績を有する事」とありますが、引越業務を行うのは数年後であり、現在施工中(来年度竣工予定)の工事は実績として認めて頂けますでしょうか。ご教示お願い致します。	入札参加表明書提出時において「概ね実施済みの案件」が実績の対象となりますので、施工中の工事は対象実績として認められません。なお、業務実績は【実施方針等に関する質問の回答】のNo.13をご参照ください。
9	実施方針	9	2	4	1	2	(ア) 建設企業は、設計企業を兼ねることが出来るものとしてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答
10	実施方針	11	2	4	2	2	<p>ご指摘の通りです。入札説明書において下記の通り修正します。</p> <p>「設計企業が1社で業務を担当する場合は、下記のア～カの要件をすべて満たすこと。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア～カの要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくともア～ウを満たすこと。」</p>
11	実施方針	13	2	4	2	2	<p>移転支援企業に関して意見書にて(ウ)の取消を要望しておりますが、PFI事業以外での実績の証明はどのようにお考えでしょうか。</p> <p>入札公告と合わせて公表する様式集で詳細は示しますが、実績を示す契約書の写しの添付など業務の履行が証明できるものを想定しています。</p>
12	実施方針	13	2	4	2	2	<p>移転支援企業に関して(エ)個人情報を取り扱う企業名等を市に届けること。とは具体的にどのような事でしょうか。</p> <p>入札公告と合わせて公表する様式集で詳細は示しますが、参加資格について記述する様式において、個人情報を取り扱う企業名を記入いただき、且つ(ア)又は(イ)に係る資格等の写しの提出を求める予定です。</p>
13	実施方針	13	4	4	2	2	<p>入居者移転支援業務企業の参加資格要件として「10年間に移転戸数100戸以上の共同住宅に係る引越業務を実施した実績」とありますが、その要件に該当する企業は少なく、柔軟な移転支援計画をご提案するに当たり当該要件は外して頂けないでしょうか。</p> <p>実績要件は原文のままとします。また本事業は、余剰地の売却や入居者の仮移転がないため、「宅地建物取引業者の免許」は要件として求めません。 なお、入札説明書において下記を追記します。</p> <p>「引越業務とは、単に、家財の移転等の引越作業を実施した実績ではなく、要求水準書《入居者移転支援業務編》に示す事前の説明会の実施、内覧会の開催、入居者との各種段取り・抽選・引越の日程調整、引越業者の斡旋等の業務を示すものです。また業務実績は、公営住宅の入居者移転支援業務の実績が望ましいですが、分譲共同住宅の販売等に伴う入居者の移転に伴う業務の実績も含むものとし、移転戸数100戸については、一時期に集中した複数物件の合計による実績でも可とします。」</p>
14	実施方針	15	2	6	2		<p>落札者を選定するまでの間に、代表企業を除く構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合、構成企業の変更及び追加ができないということでしょうか。</p> <p>実施方針第2 4-3-1入札参加資格確認審査基準日以降の取扱に示されているように、原則失格ですが、市がやむを得ないと認めたとのみ、構成企業の変更及び追加できる可能性があります。</p>
15	実施方針	16	2	6	3	1	<p>地元産業と記載されていますが、地元の定義をご教示願います。</p> <p>本社・本店の登記上の住所が市内である企業を指します。</p>

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答	
16	実施方針	17	2	6	4	2	選定された応募グループの構成企業が事業契約までに入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すと記載されていますが、代表企業以外の構成企業の変更を認めた場合は、落札は取り消されないと理解してよろしいでしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 14ご参照ください。
17	実施方針	17	2	7	1		物価変動等が一定程度の下降又は上昇があった場合でも、契約金額について協議できないことがあるのでしょうか。	後日公表する特定事業契約書(案)で示します。
18	実施方針	18	2	7	3	4	落札後又は基本協定締結後において、構成企業が東大阪市の指名停止を受け、参加資格要件を喪失したことにより、特定事業契約を締結できなくなった場合、違約金の支払い義務は発生するのでしょうか。	後日公表する基本協定書(案)、特定事業契約書(案)で示します。
19	実施方針	22	4	3	1	1	間取り可変とは2戸1化等、工事が伴うものと考えてよろしいでしょうか。	2戸1化等、工事が伴うものの提案を排除することはしませんが、ご指摘箇所で行っている「間取りの可変」については、要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別紙1第2専用部分の共通事項の共通をご参照ください。
20	実施方針 別紙1「リスク分担表」物価変動リスク	29					物価変動によるコストの変動について、具体的な調整方法は特定事業契約書(案)において提示することとありますが、本件の入札参画判断における非常に重要な部分であるので今回の質疑回答にてご提示して頂くことは可能でしょうか。	後日公表する特定事業契約書(案)で示します。
21	別添資料1 事業概要図						計画敷地について、南北角の隅切りは不要ということで宜しいでしょうか。	建築制限として敷地境界での隅切りは不要ですが、公共施設整備の一環として東側道路と同様な歩道形態を求めます。また分かりやすいように要求水準書《市営住宅整備業務編》別添資料1事業概要図(道路整備図)を入札公告時に一部修正します。
22	別添資料2 事業用地 現況図及び測量図						道路幅幅ラインの参考とする為に想定されている現況の道路中心線をCADデータ又は座標にてご提示頂けないでしょうか。	要求水準書《市営住宅整備業務編》の別添資料2現況図及び測量図・求積図のCADデータについてを貸与いたします。「入札説明書等に関する説明会参加申込書」に貸与希望を記す欄がありますので、貸与を希望する方は、「希望する」としてください。入札説明会時に貸与します。
23	別添資料2 事業用地 現況図及び測量図						道路幅幅後の敷地形状や日影斜線検討の精度を上げる為に道路部分の現況図のCADデータを配布して頂くことは可能でしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 22をご参照ください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答	
24	別添資料2 事業用地 現況図及び測量図					建物計画するに当たり敷地CADデータを頂けるでしょうか。(真北含む)	【実施方針等に関する質問の回答】のNo.22をご参照ください。	
25	別添資料4					ボーリング柱状図について、室内試験を実施されている箇所については、試験データを公表いただけないでしょうか。	本回答に合わせて公表しますので、ホームページを確認してください。	
26	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	8		1	2	道路等の整備について、計画地の中央を南北に通る道路については『市道』であると思いますが現状、市道廃止の手続きはされているということで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。	
27	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	11		3	1	測量調査実施の時期について『事業者の判断に基づき必要な時期に』とありますが、今後も建設業界の労務不足が懸念され、建設工期がタイトになってくる可能性も有る為、落札者決定後、事業者のリスクにて基本協定締結後、若しくは仮契約の締結後に現地測量調査を実施させて頂くことは可能でしょうか。	今回は不可とします。	
28	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15		6	3	イ	公園を建築基準法上の敷地から除外する必要はありますか。	あります。
29	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15		6	3	イ	公園を分筆する必要はありますか。	あります。
30	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15		6	3	イ	公園算定面積は道路拡幅面積を含む開発敷地面積の3%との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	16					ごみ置き場について粗大ごみ集積所の屋根は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	18		7	6		竣工後の市の検査は年1回の2回ということで宜しいでしょうか。又、2年間点検で実施される検査の詳細内容をご提示頂けませんでしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo.3をご参照ください。
33	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	8		1	2		西側道路については建替事業用地内に歩道を整備することとなっていますが整備についての仕様詳細は記載されていますでしょうか。	西側道路の事業用地内通路の位置及び仕様については、要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別添資料1事業概要図(道路整備図)及び別紙1 第3植栽等の外構の事業用地内通路をご参照ください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0			質問	回答
34	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別紙1 屋根	3					住棟の屋根形状は勾配屋根とありますが、メンテナンス性に配慮する等の合理的な提案であれば陸屋根での提案の可能でしょうか。	陸屋根は不可とします。メンテナンス性を考えた勾配屋根としてください。
35	要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》	4	2	4	2	1	移転者の責に帰すべき事由で移転支援業務期間が延長された場合、移転支援増加費用は市の負担と理解してよろしいでしょうか。	移転支援業務期間は、実施方針第1 1-10事業スケジュール(予定)に示すとおりです。最終的には市のリスク負担になりますが、事業者において、できる限り移転者への働きかけを期待しています。
36	要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》	5	2	5	2		移転支援事務所には常駐でしょうか。常駐の場合は、常駐者の必要数は事業者提案でよろしいでしょうか。	毎日でなくてもかまいませんが、一定駐在は必要です。また移転支援業務実施中の期間、週のうちの程度駐在するか、必要な人員数は事業者の提案によります。
37	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別紙1 施設設計要領	26	7				(給湯器) 維持管理の観点から東大阪市さまに於ける市営住宅整備のガス給湯器の仕様をご教示願います。	ガス給湯器の仕様については、要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別紙1第7機械設備の給湯器の記載とおります。
38	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》別紙1 施設設計要領	27	7				(各住戸暖房設備・熱源) 入居者が暖房設備の選択にあたり最低限の設備として居室にガス栓が必要と思われませんがいかがでしょうか。	原文のままとします。
39	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	14	6	6	2	ア	集会施設の所要室の面積は別紙1に記載がありますが、集会施設全体の面積について記載がありません。必要な諸室面積が確保できれば集会施設全体の面積は提案によると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
40	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2		東側道路は幅員が一定ではないので、道路中心線の設定はどのようにすれば良いでしょうか。	明示幅員の中心点を結ぶ形で設定してください。
41	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2		上記道路中心線を用途界(第1種住居地域との)として計画して良いでしょうか。	東側道路内の区域界は現況道路の中心です。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質 問	回 答
42	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15	3	6	2	計画に係るヒヤリングは個別に行いますか。(ごみ置場、雨水貯留、道路、公園、消防)	実施方針、要求水準書に記載されている以外は、関係部局と協議を行い、指導及び基準に従って下さい。
43	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15	3	6	3	西側道路に面して設ける幅員2.5Mの歩道は敷地内歩道(市帰属無し)と考えてよろしいでしょうか。:説明会での内容確認	【実施方針等に関する質問の回答】のNo.33をご参照ください。
44	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》	15	3	6	3	その他の道路の新設歩道は市道内と考えてよろしいでしょうか。	東側道路、南側道路、北側道路の歩道は本施設の敷地外で市道内となります。
45	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	2	第2			「構造体の耐用年数を70年以上」とありますが、70年以上の根拠を提示する必要がありますか。提示が必要であれば共通ルールを設定する必要があるのではないのでしょうか。	70年以上の根拠をお示しいただくことは規定しませんが、より分かりやすく示して頂いたほうが分かりやすいと考えています。そのため、提示の仕方は、事業者の提案に委ねます。
46	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	6	第2			共用廊下の手摺について、「腰壁は見通しを良くし、・・・」とありますが、高層階での強風対策や恐怖感の軽減にも配慮すべきではないのでしょうか。	腰壁は防犯性の観点から見通しの良さを求めています。強風対策や恐怖感の軽減の配慮については、基本方針の安全・防犯への配慮に含まれることから高層階については、事業者の提案に委ねます。
47	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	10	第2			バルコニーの手摺について、「腰壁は原則、鉄筋コンクリート造」とありますが、周辺住宅へのプライバシーに配慮することが目的であれば、他の仕様でも可能であり、建物の軽量化によるコストダウンの観点から、鉄筋コンクリート造に限定すべきではないと思いがいかがでしょうか。	腰壁内から周辺住宅内が見えない、プライバシーに配慮した仕様を意図しています。それを踏まえたうえで同等以上の機能であれば事業者の提案に委ねます。
48	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	26	第7			屋内給水設備の欄に「専用住戸内部にPSは設けないこと」とあり、排水設備の欄に「排水ルートを複雑にしないこと」とありますが、排水縦管は専用住戸内部に設けてよいという理解でよろしいでしょうか。	「専用住戸内部にPSは設けないこと」とは、維持管理や将来の設備更新時に居住しながら作業ができることを意図しています。それを踏まえて「排水縦管は原則、専用住戸内部に設けないこと。やむをえない場合は、将来的な間取り等改修時に出来るだけ支障とならないように、住戸内において外壁若しくは共用廊下に面して排水縦管を設置することは可能」とします。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
49	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	10 11	第2		点検口は「原則600角」とありますが、床の強度等の問題があるため、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度が妥当と考えますがいかがでしょうか。	ご指摘を踏まえて、各住戸内の点検口については、床・天井点検口は450角程度、壁点検口200×300程度と変更します。
50	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	1	1	団地計画	現況敷地境界より10M以上後退の根拠をお教え下さい。	地元自治会との協議により設定しています。
51	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	1	2	階数・階高	階高2,800mm以上の根拠をお教え下さい。	必要な居住空間及び配管空間の確保を想定しています。
52	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	1	2	住棟	多棟配置した場合の必要延日照時間は3時間以上と考えてよろしいでしょうか。	多棟配置する場合、一団地認定の活用など事業者の提案内容により、準拠すべき基準が変わる場合もありますので、提案内容に合わせた基準を適用してください。
53	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》 別紙1 施設設計要領	15			自動二輪及び原動機付自転車の1台当たり区画サイズは記述通り2,000x1,000を確保することでよろしいでしょうか。	自転車の区画は記載の通り2,000mmx500mmとし、原動機付自転車の区画は原則2,000mmx800mm以上とします。自動二輪車の区画は、原則2,300mmx1,000mm以上とします。なお、原動機付自転車は自転車台数に含まれます。
54	解体設計図				土壌汚染・従前浄化槽等の調査は不要でしょうか。	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》第1 2-4土地利用履歴をご確認いただき、土壌汚染対策法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づき手続きしてください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答
55	実施方針	17	2	7	1	現在貴市において想定している物価変動の指標をご教示ください。	後日公表する特定事業契約書(案)で示します。
56	実施方針	23	4	3	2	エ ごみ置場は住棟内か住棟に接するとありますが、渡り廊下で接続させる形も可能でしょうか。接する住戸の生活環境確保と収集し易さ考慮のため。	ごみ置場は住棟内か住棟に接するとしている趣旨は、雨天時等でも利用者が利用しやすい環境とするためですので、渡り廊下の形状でも可能です。
57	実施方針	31				別紙1※5 公表資料から想定できない土壌汚染・地中障害が発見された場合は市リスクと判断し追加見積もり対象で宜しいでしょうか。	事業者が建設工事前に事前調査を行い土壌汚染・地中障害を発見した場合は、市が事業者が発生した合理的な費用を負担しますが、「公表資料から想定できないこと」をもって市の費用負担とはなりません。
58	実施方針	31				別紙1※5 貴市において地歴調査は行っていますでしょうか。	要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》第1 2-4土地利用履歴をご確認ください。
59	要求水準書(案)《整備編》	9	3	2	2	1 周辺環境への配慮に関して、今までの事業・住民説明等での苦情・要望などの議事録等開示できる資料はありますでしょうか。	入札説明会でご説明します。
60	要求水準書(案)《整備編》	13	3	5	1	ウ 解体撤去の対象に関し、公表資料から想定できない地中障害が発見された場合は市リスクと判断し追加見積もり対象で宜しいでしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 57をご参照ください。
61	要求水準書(案)《整備編》	13	3	5	1	撤去範囲として、地表面から深さ830mmとありますが、地表面は事業者にて設定してよろしいでしょうか。	原則、旧府営住宅に関連するものは、全て撤去するという意図です。それを満たすのであれば、事業者の設定も可とします。
62	要求水準書(案)《整備編》	13	3	5	1	地表面から深さ830mmとありますが、830mmの提示の意図をご教示ください。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 61をご参照ください。
63	要求水準書(案)《整備編》	18	3	7	3	(ア) モデルルームの公開戸数に制限はありますでしょうか。	市で制限は設けませんが、要求水準書(案)《入居者移転支援業務編》第2 5 5-3一部住戸(モデルルーム)内覧等の条件を満たし、業務期間内に対応できるだけの戸数を公開してください。



■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答
64	要求水準書(案)《整備編》	18	3	7	3	(ア)内装工事・EV工事・電気工事及び衛生設備工事等の「完成」の定義をご教示ください。	内装、住宅設備、衛生設備は、使用可能な状態まで工事を終了させてください。上水、下水は使用不能でも構いません。電気については、内覧用に電灯が使用可能なことが望ましいですが、工事中の仮設電源で対応可能な範囲が良いです。なお、入札公告にあわせて公表する要求水準書《市営住宅整備業務編》では、EV工事の記載は削除します。
65	要求水準書(整備編)	19	3	8	2	ア 貴市が想定されている「近隣対策・対応」は、東大阪市開発指導要綱第19条にある範囲と同等という考えになりますか。また「市が主催して開催する説明会」とありますが、説明会の段取りは貴市に従うものとしてよろしいのでしょうか。また看板設置の時期に関してもご教示ください。	近隣の範囲は、東大阪市開発指導要綱第19条にある範囲ではありません。【実施方針等に関する質問の回答】のNo.2をご参照ください。 「市が主催して開催する説明会」は、事業着手に際して建築概要の説明等を行うものであり、市が段取りをします。以降については市の指示に従ってください。 看板は要求水準書(案)《市営住宅整備業務編》第3-8-2を踏まえ適時適切に設置してください。
66	要求水準書(案)《整備編》	20	3	8	4	(現)上小阪東住宅の仮囲いの仕様についてご教示ください。(高さ・照明等の有無・住棟閉鎖等)	仕様については、市や地元との協議によりますが、高さは(新)上小阪東住宅に既存設置している万能鋼板(高さ3m)程度となります。
67	要求水準書(整備編)別紙	6	共用部分廊下			共用廊下の有効幅員1,400以上とありますが、住棟の片側廊下の部分的な突起物(各種盤、樋、手摺等)も含まれますか。また、基準法上は1,200という規定がありますが、1,400に準用するという意味でしょうか。	突起物は含まれません。また、1,400mmを準用すると理解いただいてかまいません。
68	要求水準書(整備編)別紙	6	階段			蹴上げは170mm程度とすることとありますが、建築基準法で定められている寸法を確保すればよろしいでしょうか。	原文のままとします。
69	要求水準書(整備編)別紙	10	バルコニー			バルコニー有効寸法1,200とありますが、室外機、樋、物干し金物等部分的な突起物は有効寸法に含まれるという事でよろしいでしょうか。	壁付きの物干し金物は有効寸法に含まれません。その他は協議によります。
70	要求水準書(整備編)別紙	10	バルコニー			バルコニー腰壁は周辺住民へのプライバシー確保のためとありますが、目隠し状の商品であればRC以外は可能でしょうか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo.47をご参照ください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】(修正版)

平成28年1月29日

No	資料名等	頁	第	0-0-0	頁	問	回	答	
71	要求水準書(案)《整備編》別紙	23				住宅用幹線		電圧降下(2%以下)とありますが、需要率同様に内線規程の基準値(配線の長さに準じる)と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
72	要求水準書(案)《整備編》別紙	23				住宅用幹線		電気室から住棟に引き込む場合の住戸用幹線の予備配管を設けるとありますが、電気室から住棟(ピット)間の予備配管を設置し、MB間及びMB～住戸については必要無しと考えて宜しいでしょうか。また、予備配管は各系統数必要でしょうか。	将来の円滑な幹線改修を意図しています。それを踏まえた予備配管の施工区間及び系統数を計画してください。
73	要求水準書(案)《整備編》別紙	26				その他		駐車場に将来用充電設備用空配管を設ける事とありますが、全体の駐車台数の内対応する割合をご教示下さい。	将来用充電設備に対応する駐車台数は少なくとも5台以上とし、事業者の提案に委ねます。
74	要求水準書(案)《整備編》別紙	26				基本事項		排水管材について、耐火VP継手を基本とすると記載があり、また別紙-31にて铸铁管、DV継手を採用することとありますが、耐火VPと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
75	要求水準書(案)《整備編》別紙	27				換気		浴室、トイレは単独排気とありますが、構造体への影響を配慮しの浴室・洗面・トイレの3室換気として排気ダクトを集約しても宜しいでしょうか。	原文のままとします。
76	要求水準書(案)《移転編》	5	2	5	2			貴市より貸与される事務所・集会所などの事業者における賃料負担はありますか。(光熱水費以外)	負担はありません。
77	別添資料4							ボーリング柱状図によりますと室内試験を実施されているようですが、その結果を含めて地質調査報告書一式を提供していただけますでしょうか。	室内試験結果について、平成28年1月28日の回答に合わせて公表しておりますので、ホームページを確認してください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業

【実施方針等に関する意見の回答】(修正)

平成28年1月29日

NO	資料名等	頁	第	0-0-0		内 容	回 答	
1	実施方針	8	4	4	2	2	<p>構成企業の個別参加資格要件のうち、エ 入居者移転支援業務において、(ウ)『過去10年間に移転戸数100戸以上の共同住宅に係る引越業務を実施した実績を有すること』とありますが、入居者移転支援の業務内容は『引越業務を実施する』ことではなく、説明会の実施やモデルルームの内覧など、入居者の移転をスムーズに行う事にあると考えます。</p> <p>よって、(ウ)の要件を『宅地建物取引業者の免許を有すること』に変更することは可能でしょうか。</p>	【実施方針等に関する質問の回答】No. 13をご参照ください。
2	実施方針	11	2	4	2	2	<p>構成企業の個別参加資格要件の(イ)において、登録業種が「建築・設備業務」であること。とありますが、入札参加資格審査申請において第一希望でなくても、登録業種希望していれば、要件を満たしていると考えても宜しいでしょうか？</p>	<p>個別参加資格要件の設計企業及び工事監理企業の(イ)、建設企業の(ア)について、登録業種の要件を削除します。 なお、入札説明書において下記に変更します。</p> <p>《設計企業、工事監理企業》 「(イ) 市の入札参加有資格者名簿(測量・コンサルタント業務) 登載企業であること。なお、登載していない場合は、入札参加表明書提出までに、東大阪市財務部調度課に入札参加資格審査申請を指定期間内に行うこと。」</p> <p>《建設企業》 「(ア) 市の入札参加有資格者名簿(建設工事) 登載企業であること。なお、登載していない場合は、入札参加表明書提出までに、東大阪市財務部調度課に入札参加資格審査申請を指定期間内に行うこと。」</p>
3	実施方針	13	2	4	2	2	<p>移転支援企業に関して(ウ)の実績に関し、他事業では見られない要件であり、参画企業の削減に繋がります。競争力の低下にも繋がります為、参加資格要件から削除頂けませんか。</p>	【実施方針等に関する質問の回答】No. 13をご参照ください。
4	実施方針	15		6	3	1	<p>審査事項において、機械式ごみ貯留排出機の設置が必要とありますがごみの分別が行われているか確認できず、確実な分別及び維持管理軽減の観点からも不採用にすべきと考えます。</p>	原文のままとします。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業

【実施方針等に関する意見の回答】(修正)

平成28年1月29日

NO	資料名等	頁	第	0-0-0		内 容	回 答
5	実施方針	15	6	3	1	技術評価点と価格点の合算による総合評価点によるものとあるが、技術評価点の比率が高い為に価格点が軽視され、予定価格の中で過度なスペック競争となる恐れがあり、結果として貴市の金額的負担が増加する可能性があります。公共住宅において貴市の負担（市民の負担）の軽減の方が優先されるべきであり、比率の見直しを行うべきと考えます。	原文のままとします。
6	実施方針 別紙1 「リスク分担表」 契約締結リスク	29				『市議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止』について、それまでにかかった費用については市及び事業者がそれぞれ負担する』との事ですが、事業者側に落ち度がないのであれば、費用については協議として頂きたい。	原文のままとします。
7	要求水準書（案）《市営住宅整備業務編》 別紙1 機械設備 基本事項	26				廊下側に給排水設備を集約することはありますが、排水設備を廊下側にした場合、配管のメンテナンス性は向上するものの必然的に横引き配管が長くなり、こちらの維持管理性能の低下やトラブルが懸念されます。また、横引き配管が長くなれば階高UPによる経済的負担の増加や住戸内の下がり天井の範囲が大きくなり、居室性能の低下など、住戸内に排水配管用PSを通す場合と比べて必ずしも合理的でないと考えられます。以上の事を鑑み近年においても豊富に供給されている大阪府営住宅と同様に住戸内の排水配管を配置する計画の提案も可能とさせて頂きませんか。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 48をご参照ください。
8	要求水準書（案）《市営住宅整備業務編》 別紙1 屋根	3				住棟の屋根形状は勾配屋根とあるが、メンテナンス性や今後の太陽光パネル設置の可能性を考慮した場合は陸屋根のほうがむしろ性能的に優れている面もある。景観の配慮や維持管理性能等を総合的に評価して陸屋根の提案も可能とする自由度の高い要求水準とするほうがより優れた民間提案を生むと考える。	【実施方針等に関する質問の回答】のNo. 34をご参照ください。
9	要求水準書（案）《入居者移転支援業務編》	6	5	4		抽選方法について、部屋割りアンケートで第3希望までのアンケートを取っての住戸抽選では、時間もかかるし効率がよくないと思われます。住民にあらかじめ第3希望くらいまで希望住戸を決めて頂いた上で、まず予備抽選を行い、本抽選の順番を決め、本抽選にて引き当てた順番通りに住民が希望住戸を決定していく府営住宅の抽選方法をとった方がより効率的であると考えます。	要求水準書（案）《入居者移転支援業務編》で規定しているのは、「部屋割りアンケートで第3希望まで」記載してもらうことまでなので、事業者により提案してください。なお、具体的な抽選方法については、事業者決定後、市との協議とします。
10	要求水準書（案）《入居者移転支援業務編》 別紙1					【市営住宅入居申込書】記載事項について世帯構成員の勤務先・学校名等については個人情報でありますし移転支援業務としてはなくても特に支障があるものでもないの記載は不要ということではよいのではないのでしょうか。*府営の案件でもそのような対応をしている物件もあるようです。	ご指摘のとおり、勤務先・学校名等欄は削除します。