

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0			質 問	回 答
1	現況図及び測量図・求積図						配布の現況図（CAD）にある北方位を真北方向とみなして宜しいでしょうか。	事業者にて北方位のご確認をお願いします。
2	現況図及び測量図・求積図						配布の現況図（CAD）では、道路境界線の位置を確定させるための対岸の道路境界及び道路中心線の位置が不明です。また、建設局土木部道路管理室に問合せでも、位置が特定できないため、情報をご提供頂きたいです。	東側道路については、追加資料として「別添資料2 道路幅員明示図」に示す道路折れ点での道路明示幅員の中心点を結んだ線を道路中心線と考えてください。北側道路は、図面上の赤線間の中心を道路中心線と考えてください。南側道路については、民地側道路区域線からの後退となります。なお、民地側道路区域線とは道路南側の赤線です。なお、西側道路については、北側街区の道路境界とは測点101、南側街区道路の中心とは、測点124より西側に里道敷1.21mがあり、その里道敷の中心線をいいます。ただし、各道路とも開発協議により道路線形の調整などが生じる可能性がありますので、ご了承ください。
3	実施方針等に関する質問の回答	5	40				実施方針等に関する質問の回答で東側道路の中心線は明示幅員の中心点を結ぶ形で設定するとの記載がありますが東側道路の明示幅員が不明ですのでご提示をお願いします。また、北側、南側道路の明示幅員はCADデータの道路形状部分との認識で宜しいでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
4	実施方針等に関する質問の回答	6	47				実施方針等に関する質問の回答ではバルコニーの腰壁はプライバシーに配慮した仕様を意図して、同等以上の機能であれば事業者の提案に委ねるとの記載がありますが要求水準書別紙1-P10 各室の水準「バルコニー」では原則、鉄筋コンクリート造と記載されています。質疑回答の通り、プライバシーに配慮した仕様であれば鉄筋コンクリート造でなくても良いとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	入札説明書	2	2	1	7	2	アスベスト含有材使用状況調査を行った結果、要求水準書別添資料3平成25年度解体設計図に示さる、アスベスト成形板使用部位、成形板の種類・厚さ等、成形板使用数量に差異があり、追加費用が生じた場合は、市が追加費用を負担すると理解してよろしいでしょうか。	特定事業契約書（案）第23条2項に示す通りです。
6	入札説明書	4	2	1	9		「特定事業契約の締結日から・・・、竣工後2年目までの2年点検を含むものとする。」と記載がありますが、1年目、2年目の2回の実施と理解してよろしいでしょうか、ご教示願います。	ご理解の通りです。要求水準書《市営住宅整備業務編》第3 7-6 2年点検の実施を参照してください。
7	入札説明書	13	3	3	4	2	オの建設企業の施工実績「③延床面積10,000㎡以上又は200戸以上」は同時期同一敷地内二棟建ての実績でも可とされるのでしょうか。ご教示下さい。	1つの建築確認申請において実施されたものであれば可とします。
8	入札説明書	18	3	4	9	3	「提案書類は正本1部、副本14部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）CD-ROM2枚を持参により提出すること。」と記載がありますが、Word及びExcelのバージョン形式をご指示願います。	Word2007、Excel2007です。
9	入札説明書	22	7	7	3		市と事業者が締結する特定事業契約、基本協定以外に締結する契約はあるのでしょうか。	事業実施中に特定事業契約第71条、第81条に基づいて協議を行い、協議結果について必要に応じて覚書等を締結する可能性はあります。
10	入札説明書	24	3	7	13		建設企業が市外企業と市内企業による共同企業体（JV）で、当該JVから第三者（市内企業）に発注する場合、当該JVの受け持つJV比率に応じた金額と当該JVから当該第三者（市内企業）への発注額の単純合算額を市内企業への発注予定額としてカウントしてよろしいでしょうか。	共同企業体（JV）は、構成企業となります。構成企業内に市内企業が含まれていても、当該市内企業のJV割合は、市内企業への発注額にカウントできません。なお、発注予定額の対象は一次下請けとします。市内企業が構成企業に入っていることについては、落札者決定基準の別紙2「6. 地元産業への貢献」の評価ポイント①に基づいて審査委員会で評価します。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質 問	回 答
11	入札説明書	24	3	7	13	構成企業から最初に締結する第三者が市内企業である場合、また構成企業から最初に締結する第三者が市外企業で当該市外企業から別の第三者（市内企業）に発注する場合、いずれの場合も市内企業への発注予定額としてカウントしてよろしいでしょうか。	最初に締結する市内企業とは、「構成企業から発注される最初の企業（1次下請け）のうち、市内企業」を指します。明確化を図るため、入札説明書P24「7-13 事業者の市内企業に対する契約に関する事項」および様式集9-3の3）に記載されている「最初に締結する市内企業との契約金額」を「1次下請けとなる市内企業との契約金額」と訂正します。また、特定事業契約書（案）に記載されている「地元企業」を「市内企業」に訂正するとともに、第69条3項に記載されている「最初に締結する地元企業との契約金額」を「1次下請けとなる市内企業との契約金額」に訂正します。 また、3項に記載されている（地元企業が構成企業となる場合における当該構成企業への発注金額は、かかる金額を含む。）は、削除します。
12	入札説明書（別紙1）	32	用地リスク			埋蔵文化財調査はされているのでしょうか。	要求水準書 第2 2-5 埋蔵文化財に記載のとおり実施し、遺構又は遺物の検出はありませんでしたので、事業者において埋蔵文化財調査の実施は必要ありません。 なお、万一工事中において埋蔵文化財が発見された場合は、特定事業契約書第9条3項に従います。 なお、9条3項と9条5項の内容に重複があるため、9条3項を一部修正し、9条5項を削除します。
13	入札説明書（別紙1）	32	用地リスク			事業者による埋蔵文化財調査を実施する必要があるのでしょうか。調査実施する必要がある場合、提案時における調査費用の計上はどのようにすればよいかご教示願います。調査範囲、調査深度により費用は大きく異なります。	No. 12の回答を参照してください。
14	入札説明書（別紙1）	32	用地リスク			事業者による埋蔵文化財調査をする必要がないものと理解してよろしいのでしょうか。	No. 12の回答を参照してください。
15	入札説明書（別紙1）	32	用地リスク			埋蔵文化財が発見された場合は、不可抗力事由により特定事業契約書第54条、55条、56条が適用されるということでしょうか。	No. 12の回答を参照してください。
16	別添資料3 平成25年度解体設計図面	A01	4章			アスベスト含有建材の除去に関して、第4章記載以外について発生した場合においては、契約金額の変更の対象となると理解して宜しいでしょうか。	No. 5の回答を参照してください。
17	別添資料3 平成25年度解体設計図面	A05				仮設計画図に足場の記載がありますが、今回のスレートの解体時には個々の建物の四周を養生する必要はありますでしょうか。	事業者の判断により行ってください。
18	要求水準書《市営住宅整備業務編》	1	2	1	1	地質調査結果で提示資料はありますか？	公表しているボーリングデータ及び室内土質調査結果のみとなります。
19	要求水準書《市営住宅整備業務編》	7	2	3	4	20頁で「交付対象額及び交付額の算定根拠）施設毎の工事費等の積算内訳書等）」の作成支援が必要とされていますが、7頁で積算基準は「参考とすること」と書かれています。内訳書作成基準は国土交通省基準によらないことよろしいでしょうか。	「第3 8-5 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援」での内訳書は国費等の申請する上で必要な内訳書のことです。 積算基準は原則、国土交通省基準です。ただし、業務上支障があり、かつ市がやむを得ないと認めた場合は、それ以外の基準でも構いません。
20	要求水準書《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2	敷地設定において道路中心線及び境界の座標点が測量図データでは不足するため、整備後事業用地境界の正確な図面を作成することができません。別添資料1の整備後事業用地境界の入った事業概要図を頂けないでしょうか。	No. 2の回答を参照してください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質問	回答
21	要求水準書《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2	東側道路の道路中心の設定について、実施方針等に関する質問の回答no40にて明示幅員の中心点を結ぶ形で設定してありますが、北側の測点102-103間4.59mの中心点と南側測点111を結んだ線を道路中心線とすると理解して宜しいでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
22	要求水準書《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2	上記の場合、東側の道路整備後事業用地境界線上には折れ点となるような境界点が出てこないと判断して宜しいでしょうか。事業概要図では、既存建替え事業用地境界をセットバックしたような境界点が見受けられます。	No.2の回答を参照してください。
23	要求水準書《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2	西側道路拡幅について、北側街区の道路境界と南側街区道路の中心から～と記載がありますが、北側街区のどの道路境界とはどの座標点か具体的に明示して頂けないでしょうか。また、南側街区道路の中心とはどの地点を示をされているのかわかりません。ポイントを具体的に明示頂けますでしょうか。	No.2の回答を参照してください。
24	要求水準書《市営住宅整備業務編》	8	3	1	2	道路の隅切り形状・寸法がわかりません。具体的に明示して頂けないでしょうか。	隅切り寸法は3m×3mです。形状は本市建設局建築指導室開発指導課の指導に従って下さい。なお、西側敷地内通路と建替住宅用地の間の隅切りについても同様とします。
25	要求水準書《市営住宅整備業務編》	9	3	1	2	カ 「既得権範囲内に限り不要」とは別添資料3の解体図に示されている「VP20」を引込口径20Aとみてこの全数が「既得権範囲内」とみてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。別添資料3図面M02の量水器の数が既得権範囲内となります。
26	要求水準書《市営住宅整備業務編》	11	3	3	5	イ 「アスベスト含有材使用状況調査の結果、アスベストの使用が認められた場合、処理方法については市と協議した上、」とありますが、アスベストの使用が認められた場合の処理費用も、別途協議と考えてよろしいでしょうか。	No.5の回答を参照してください。
27	要求水準書《市営住宅整備業務編》	11	3	3	4	電波障害に関して、机上調査にて判明可能なものについては、工事費に見込みますが、現地実施調査する事により判明し発生する対策工事については、契約金額の変更の対象となると理解して宜しいでしょうか。	予定価格の積算に含めていますので（新）東大阪市営上小阪東住宅整備費に含まれます。
28	要求水準書《市営住宅整備業務編》	13	3	5	1	ウ 解体撤去対象について、地中埋設物（既存住宅等の基礎又は杭など、地表面から深さ830mm以下のすべての部分及びそれを超える深さの（新）上小阪東住宅等及び関連する公共施設の整備に支障となる部分）を含むとありますが、深さ830mmを超える深さにある整備に支障とならないものは残置して宜しいでしょうか。	「実施方針等に関する質問の回答」No.61で同様の質問に対する回答をしておりますが、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。
29	要求水準書《市営住宅整備業務編》	13	3	5	1	ウ 「別添資料及び参考資料等との不一致の場合は、現地を正とし、適切に処理すること」とありますが、不一致部分については再見積りを行い（地中障害等）、追加契約となりますでしょうか。	事業者が建設工事前に事前調査を行い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、「公表資料と不一致であること」をもって市の費用負担とはなりません。
30	要求水準書《市営住宅整備業務編》	13	3	5	1	ウ 解体撤去対象についてPCBが発見された場合、撤去・一時保管に関する費用について追加請求の対象と考えて宜しいでしょうか。	PCBが発見された場合、一時保管・処分は市が行いますが、撤去及び市への引き渡しは本業務に含まれ、追加費用とはなりません。
31	要求水準書《市営住宅整備業務編》	13	3	5	1	ウ 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市の負担と考えて宜しいでしょうか。	4条届出は必要となりますが、届出の提出は所有者である東大阪市が行います。必要に応じ事業者の協力を求めます。また、調査・対策工事が必要となった場合は、特定事業契約書第9条3項に従います。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質 問	回 答
32	要求水準書《市営住宅整備業務編》	14	6	6	1	ア 居室数及び割合等の表の居室数とは住戸タイプごとの最低複数プランの設定数を表しているとの理解で宜しいでしょうか。また、住戸タイプでサッシ位置や箇所数(中住戸と妻住戸等)が変わる場合も異なる住戸と見なすのでしょうか。	居室数は、住戸プラン数ではありません。居室数とは、住戸内の居間、食事室を除く居室の数のことです。また、サッシ位置や箇所数が変わる場合は異なる住戸プランとみなします。住戸プラン数は事業者の提案に委ねます。
33	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	3	6	3	ア 別添資料1 事業概要図の外周車道整備における道路後退拡幅部以外の舗装工の仕様をご教示ください。	外周道路の仕様は、要求水準書《市営住宅整備業務編》の別紙1 第3附帯施設■関連する公共施設 拡幅道路・歩道における、車道の舗装と同等として下さい。 また敷地内の車道の仕様は、要求水準書《市営住宅整備業務編》の別紙1 第3附帯施設■植栽等の外構 舗装をご確認下さい。
34	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	3	6	3	イ 公園の整備について、事業用地内通路等とは西側道路側の事業用地内通路の他に北・東・南側道路の本事業で整備する歩道を含んでいるのでしょうか。	事業用地内通路は北・東・南側道路の歩道は含みません。
35	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	3	6	2	エ 自動二輪駐車台数(20台)は、駐輪台数に含めないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
36	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	6	6	3	ア 幅員2.5mの歩道部分は街路樹等の植栽を施してもよろしいでしょうか。	幅員2.5mの歩道及び西側敷地内通路部分の植栽は不可とします。
37	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	6	6	3	イ 本計画で設置する公園は都市公園法の街区公園という位置づけで宜しいでしょうか。	本公園は都市計画法施行令第二十五条六号に基づく公園となります。
38	要求水準書《市営住宅整備業務編》	15	6	6	3	イ 本計画で設置する公園は施行令第135条の3の隣地斜線の1/2緩和が適用できるものと考えても宜しいでしょうか。また、採光距離に関しましても法20条2項1号が適用でき、公園幅の1/2まで見ることができると考えて宜しいでしょうか。	本市建設局建築部建築指導室建築審査課に確認してください。
39	要求水準書《市営住宅整備業務編》	18	3	7	4	住宅性能評価の対象は住宅棟のみとしてもよろしいですか。(付属棟は対象外)	ご理解の通りです。ただし、集会室は省エネ性能の高い仕様を期待します。
40	要求水準書《市営住宅整備業務編》	19	第3	8	1	ウ 風害調査は、コンピューター・シミュレーションによる調査で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
41	要求水準書《市営住宅整備業務編》	20	3	8	5	20頁で「交付対象額及び交付額の算定根拠) 施設毎の工事費等の積算内訳書等)」の作成支援が必要とされていますが、7頁で積算基準は「参考とすること」と書かれています。 内訳書作成基準は国土交通省基準によらないことでもよろしいでしょうか。	No. 19の回答を参照してください。
42	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	1				1～2階程度の付帯施設が住棟とエキスパンションジョイントで連結され建築基準法上1棟と判断される場合においても、現況敷地境界の10mセットバックの要件はあくまで住棟部分のみで付帯施設部分は含まないという考えで宜しいでしょうか。	ご理解の通りですが、セットバックさせる意図は、周囲の環境に配慮するためのものであるため、十分に留意してください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
43	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3	2		3階以上の住棟(構造上独立した建築物)には、少なくともトランク付EVが1基以上設置するとありますが、構造上独立した建築物とはエキスパンションジョイントを介して全ての階が廊下でつながっている形態は構造上一体の建物であるとの理解で宜しいでしょうか。	エレベーターの設置台数は通常利用やメンテナンス時の他のエレベーターへの利便性の配慮を意図しています。 これを踏まえ、下記に変更します。 別紙1 P3 第2共同住宅等■構造等 構造の「将来容易にエレベーターを増設・・・要しない。」を削除します。 別紙1 P3 第2共同住宅等■構造等 EV・昇降路の「・3階以上の住棟・・・設置すること。」を、「・3階以上の住棟には、エレベーターを2基以上設置し、そのうち少なくとも1基以上は、トランク付きエレベーターを設置すること。また、メンテナンス時に入居者の利便性が悪くならないよう他のエレベーターとの動線を考慮した配置とすること。」に変更します。 別紙1 P3 第2共同住宅等■構造等 EV・昇降路の「・住棟の階数・・・設けること。」を、「・住棟の階数、戸数等を踏まえた適切な台数、速度を設定し、「公共住宅建設工事共通仕様書解説書」最新版等に基づく交通計算や水平歩行距離等に配慮して、計画の妥当性を確認したうえで、戸数等に応じた基数のエレベーターを設けること。」に変更します。 なお、エレベーターの設置台数の算定に際し、エキスパンションジョイントを介して全ての階が廊下でつながっている形態は構造上一体の建物であるとのご理解で構いません。
44	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3	第2		重量床衝撃音対策等級について、別紙P3では8-1(3)イの等級3、別紙P41では8-1(3)イの等級2又は8-1(3)ロ①cとありますがどちらの水準を正として考えれば宜しいでしょうか。	「別紙6 住宅性能評価の等級」は、参考として示しているものです。別紙1に示す等級3を満たすことが必要です。
45	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	41			上記について、別紙P3の水準を正として考える場合、8-1(3)ロ①b(相当スラブ厚「20cm以上」とすれば重量床衝撃音対策の等級3と同等以上の水準として認められると考えて宜しいでしょうか。(参考:住宅金融支援機構の高規格住宅における遮音基準では、相当スラブ厚20cm以上に相当する重量床衝撃音対策等級は等級4とされている)	ご理解の通りです。
46	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3			別紙1では「品確法第5の8の8-1(3)イ等級3の基準を満たす」とあるが、別紙6では「等級2」とあり「参考にすること」とある。等級2では要求水準未達となるでしょうか。	No.44の回答を参照してください。
47	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3			別紙1では、住宅性能評価の重量床衝撃音対策について、等級3の基準を満たすことが求められています。一方、別紙6「住宅性能評価の等級」では等級2の基準又は相当スラブ厚15cm以上を満たすことになっています。よって、重量床衝撃音対策の要求水準としては、等級3又は相当スラブ厚15cm以上と考えてよろしいでしょうか。	No.44の回答を参照してください。
48	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3			EVでは「防犯窓付」とあるが、階によってはEVかご内にカメラを設け、EVホールにモニターを設置することで同等と判断してよろしいでしょうか。	原則、防犯窓を付けてください。
49	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	5	2		■共用部分_共通廊下の中で有効廊下幅1400mmとありますが廊下溝、縦管等も含めた有効寸法と考えても良いでしょうか。	廊下の溝は構いませんが、縦管等の突出部は除外してください。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
50	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	6	2		■共用部分_倉庫の項目で倉庫(120㎡と30㎡)を原則、住棟内(1階)に設けることとありますがどのような用途で誰が使用するものなのかご教示ください。	(新)上小阪東住宅で1つの自治会となります。その自治会が自治会の備品等を収納するための倉庫となります。
51	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	6	第2		「屋内階段には最上階に換気口、各踊場に窓を設けること」とありますが、屋内階段にする場合、各踊場に窓を設置すること以外の代案がある場合は提案可能と考えてよろしいでしょうか。	設置意図は採光等の必要性からです。維持管理の観点などから窓と比較して、同等以上であれば事業者の提案に委ねます。
52	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	6	第2		上記の屋内階段の各踊場の窓の設置について、その意図をご教示ください。	No. 51の回答を参照してください。
53	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	6			階段・階段室に関わる内容についての規定がありますが、屋内・屋外両方に関わるものと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、「原則として、共用階段は屋外とすること」としている市の意図は、維持管理段階での防火扉等に対するメンテナンス(故障、点検等)を最小限にしたいことにあることに留意してください。
54	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	7	第2		「可能であれば入居者にとって実用的な収納スペースを確保」とは、全戸分のトランクルームを確保したいということでしょうか。	入居者により組織される自治会による利用を想定した収納スペース等を想定しています。
55	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	7			PS内にガス給湯器用ドレン配管を留意する事とありますが、PS内に雑排水管を設ける場合はドレン専用の配管を設けず集約しても宜しいでしょうか。	集約は不可とします。
56	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	8	2		MB内に検針窓を設ける場合、MB扉は鍵付としなければなりませんか。	鍵無しで構いません。
57	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	8	第2		住戸内出入口の有効幅員は800mm以上とありますが、便所の扉は750mm以上、浴室の扉は650mm以上で良いと解釈して宜しいでしょうか。	別紙P. 9に記載の通り、浴室の扉は650mm以上です。便所の扉は800mm以上確保してください。
58	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	8	第2		「外部開口部は、ペアガラス等断熱性能を有するものを使用すること」とありますが、計算により省エネ基準に適合する場合はシングルガラスの仕様でも良いと解釈して宜しいでしょうか。	当該記載は仕様を規定するものではなく、断熱性能の工夫を求めるものです。内容は提案に委ねます。
59	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	9	第2		洗面脱衣室の洗濯防水パンは640mm×640mmの寸法で宜しいでしょうか。	2槽式洗濯機にも対応する必要があります。そのため、別紙P9の洗面・脱衣場の欄に記載の「洗濯防水パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)に対応すること。」を「洗濯防水パンは乾燥機付洗濯機(ドラム式)及び2槽式洗濯機に対応すること。」に修正します。
60	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	10	2		■各室の水準_バルコニーに手摺壁の高さは床面から1200mm以上とありますが廊下側も1200mm以上必要でしょうか。	廊下や屋外階段等もバルコニーと同様の考え方です。
61	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	11	2		車椅子対応住戸のガス給湯器、換気扇の仕様は一般住戸と同じと考えてよいでしょうか	別紙P. 31 第8 各戸電灯コンセント設備 機器リストに記載の取り付け高さを遵守してください。
62	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	2		■駐車場の項目で駐車場2~3割は区画せず、コミュニティ形成を促す多目的な場として併用できるように工夫し、集約配置することとありますが115台中の23台~35台分は竣工時に区画線引きせずに空地の状態として確保すれば良いとの理解で宜しいでしょうか。また、その際の空地の利用目的や仕上げは提案によるものとの理解で宜しいでしょうか。	駐車場の2~3割は区画しませんが、いつでも駐車場として利用できることを前提とします。要求水準書《市営住宅整備業務編》の施設計画の基本方針や「コミュニティ形成を促す多目的な場として併用できるように工夫し、集約配置する」ことを踏まえ、具体的な台数や仕上げは事業者の提案とします。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
63	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	2		駐車場の項目で駐車スペースが普通車で2500mm×5000mm以上、大型車用2750mm×6000mm以上と実施方針時から変更して記載されていますが東大阪市の要綱では普通車で2300mm×5000mm以上、大型車用2500mm×6000mm以上となっています。寸法が変更されたとの認識で宜しいでしょうか	東大阪市共同住宅の駐車施設の附置等に関する要綱に基づき、1台当りの区画は2,300mm×5,000mm以上とします。なお、大型車用は2,500mm×6,000mm以上とします。
64	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	2		■駐車場の項目で消防活動空地及びはしご車の駐車スペースを確保し、とありますが消防活動空地とはしご車の駐車スペースは同義として解釈してもよろしいでしょうか。また、消防活動空地を設置に関して消防との協議により代替措置がある場合、活動空地を設置無しで対応しても宜しいでしょうか。消防活動空地を設置する場合、歩道の切り下げ箇所や幅が増え、緑化の減少により周辺環境への調和や環境負荷低減の観点から望ましいものにはならないと考えます。	消防活動空地とはしご車の駐車スペースは同義です。また、消防用活動空地の代替措置については、消防との協議によります。
65	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	2		■駐車場の項目で端の駐車区画については回転スペースを確保することとありますが、転回スペースの位置は端部に限定されないとの理解で宜しいでしょうか。	回転スペースを確保することが目的であるため、端の駐車区画への出入りが容易であれば問題ありません。
66	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	第3		集会所の「主要設備における点検口は原則600mm角を標準」とありますが、住戸内点検口同様に、床・天井点検口は450mm角程度、壁点検口は200mm×300mm程度と考えて宜しいでしょうか。	集会所も、住戸内点検口と同様に、壁点検口は200mm×300mm程度で構いません。
67	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	第3		「駐車場の舗装は原則アスファルト舗装」とのことですが、車止めの後方等、駐車マスの一部を緑化することは可能でしょうか。	可能です。
68	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15	第3		「駐車場の2～3割は区画せず、コミュニティ形成を促す多目的な場として併用できるよう工夫し、集約配置すること」とありますが、車路及び車室の舗装は提案によるものという理解で宜しいでしょうか。	No. 62の回答を参照してください。
69	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15			駐車場大型車用駐車場について必要台数があれば教えてください。	東大阪市建築物の駐車施設の附置等に関する要綱に基づいて設置が必要です。
70	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	15			上から4段目の駐車マスサイズ2500*5000と2750*6000区画の住戸数に対する割合のそれぞれのご指定はありますでしょうか。	No. 62及びNo. 63の回答を参照してください。
71	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	18			「・植栽帯には適当箇所にキー式散水栓を設け、タイマー式自動灌水システムを設けること。」と記載がありますが、タイマー式自動灌水システムの利用範囲は、事業者の提案によるものと理解してよろしいでしょうか、ご教示願います。	利用範囲は植栽帯となります。
72	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	18			「・電気室、ポンプ室等については、・・・水害想定2.0m浸水に対応できるように設置すること。」と記載がありますが、基準地盤レベルをご指示願います。	東大阪市洪水・土砂災害ハザードマップ～大和川・淀川浸水想定区域図および土砂災害危険予想箇所図～において、事業用地は、浸水想定が1.0～2.0mに位置しています。この浸水想定は、地形図等を参考に、地盤高を基に（50mメッシュで）算出されています。そのため、事業用地周辺のうち一番高い地盤面から2.0m以上の高さに電気室等を設置して下さい。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
73	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	24	6		棟毎に電灯動力の電力量計を設け個別計量するとありますが、電力会社との別契約が困難な場合、私設メーターに変更しても宜しいでしょうか。	可能な限り、棟毎としてください。私設メーターの使用は不可とします。 「共用（電灯、動力）、集会所（電灯、動力）、駐車場部分屋外灯」が個別に計量可能としてください。この分け方で電力会社との契約が困難な場合は市と協議してください。
74	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	24			「・ケーブル配線において、保守が可能となるよう原則配管工事を施すこと。」と記載がありますが、ケーブルラックの採用は可能でしょうか、ご教示願います。	保守が容易であれば可能です。
75	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	24			ケーブル配線において保守が可能となるよう原則配管工事を施す事とありますが、二重天井内及び壁内立下部の配線はケーブル工事と考えて宜しいでしょうか。	保守が容易であれば可能です。
76	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	25	6		契約容量は当初30A、最大50A対応とありますが、電力会社との主開閉器契約を想定されていると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
77	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	25	6		最大50A主開閉器契約のため、タイプA,Bの想定電気容量は電気調理器分を加算し10KVA/戸と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
78	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	26	6		通信情報設備は各階弱電端子盤まで配管とありますが各階での水平分岐配線方式が条件でしょうか。MBを利用した垂直配線方式の提案は可能でしょうか。	各階での水平分岐配線方式としてください。また、複数の通信事業者が配線することを想定した配管としてください。
79	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	26			「・テレビ共同受信設備については、CATVを導入すること。」と記載がありますが、CATV企業をご教示願います。	(株) ジェイコムウエスト 東大阪局です。
80	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	26			「・電話設備については、通信事業者による電話用配線を全部又は一部実装すること。」と記載がありますが、通信事業者の定義を教えてください。また、配線工事の全部又は一部実装とは、具体的にどの部分を指しているか、ご教示願います。	ここで言う通信事業者は、電話（NTT）を指します。 配線工事の全部又は一部実装とは、電話用コンセントまでの配線を示します。
81	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	27	6		将来の使用に備えた充電設備用予備管を設けるとありますが、対応台数（電源容量）をご教示願います。	対応台数（電源容量）については、事業者の提案とします。
82	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	27			「・駐車場に将来の使用に備えた、充電設備用予備配管を設けること。」と記載がありますが、充電ヶ所は、1ヶ所と理解してよろしいでしょうか、ご教示願います。	No. 81を参照してください。
83	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	28	7		「排水の配管材料は耐火VP継手を基本とする」とありますが、住戸床配管材は全て耐火VP指定と考えてよいのでしょうか。	区画貫通部は耐火VPと同等以上で建築関係規定を満たせば事業者提案に委ねます。また、区画貫通部以外も建築関係規定を満たせば事業者提案に委ねます。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0			質 問	回 答
84	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	28	7				水道量水器メーターは電子式」とありますが、遠隔検針装置を設置することと考えてよいでしょうか。	遠隔検針装置とし、本市上下水道局既存システムと互換性のあるシステムを採用してください。
85	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	28	7				各戸の水抜栓はMBOX内の水道メータ2次側に設置として良いでしょうか	水抜栓は不要とします。なお、別紙1 P.28 第7機械設備 基本事項にある水道量水器メーターの記載は「水道量水器メーターすべて電子式であること、およびメンテナンスを考慮しメーター2次側にも止水栓(バルブ)を設けること。」とします。
86	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	28					「・住戸の専用配管を他の住戸内・・・なお、排水の配管材料は耐火VP継ぎ手を基本とする。」と記載がありますが、区画貫通部の使用材料と理解してよろしいでしょうか、ご教示願います。	No.84を参照してください。
87	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	29	7				給水給湯管、換気ダクト材の指定は無しと考えてよいでしょうか	ご理解の通りです。
88	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	29	7				換気設備で洗面所と浴室は、2室換気型で集約してよろしいでしょうか。また24時間換気機能付きは便所換気扇として良いでしょうか。	関係法令を踏まえ事業者のご提案に委ねます。
89	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	29					「・給湯器からリモコンまでは配管し、予備線を入れること。」と記載がありますが、リモコン配線は不要との理解になるのでしょうか、ご教示願います。	別紙1 P.29 第7機械設備 給湯器にある予備線の記載を「給湯器からリモコンまでは配管し、配線するとともに予備線を入れること。」に修正します。
90	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	34					「共用部 PS管 DV継手を採用すること。」と記載がありますが、区画貫通処理仕様の材料を採用しなくてよろしいのでしょうか、ご教示願います。	No.83を参照してください。
91	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	34					「専用部 屋内配管 排水たて管 鋳鉄管、DV継手を採用すること。」と記載がありますが、DV継手は塩ビ製かと思えます。塩ビ管(VP)の採用も可能と理解してよろしいでしょうか、ご教示願います。	No.83を参照してください。
92	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	35					化学物質屋内濃度調査の実施対象について、住棟のみで集会室は行わない形で宜しいでしょうか。また測定場所及びヶ所について7戸、1ヶ所と主寝室、台所、外部と記載がありますが、外部というのはどこを示していますでしょうか。	集会室も実施してください。外部は、建物内のバルコニー又は外部廊下を示します。
93	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙						別紙1では「品確法第5の8の8-1(3)イ等級3の基準を満たす」とあるが、別紙6では「等級2」とあり「参考にすること」とある。等級2では要求水準未達となるでしょうか。	No.44の回答を参照してください。
94	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3	2				将来的なエレベーターの増設については、構造計算上増設予定として検討を行うと共に基礎工事まで完了させておくという事でよろしいですか？	No.43の回答を参照してください。
95	要求水準書《市営住宅整備業務編》別紙	3、41	2				スラブ厚について、品質確保促進法の評価方法基準第5の8の8-1(3)イの等級3と記載がありますが別紙6では等級2となっています。等級2を正と考えてよろしいですか。	No.44の回答を参照してください。
96	要求水準書《入居者移転支援業務編》	2	2	2	2	4	企業内で策定している個人情報保護規定は、個人情報の保護に関する法律等を遵守した上で、任意に策定しているもので良いのでしょうか。	ご理解の通りです。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0		質 問	回 答
97	要求水準書《入居者移転支援業務編》	5	5	2		空き住戸を移転支援事務所とする場合、住戸内の改装工事は事業者負担において行ってもよろしいでしょうか。	構いません。
98	要求水準書《入居者移転支援業務編》	5	5	3		工事期間中に移転対象者をモデルルームに案内する場合には、仮使用申請の必要がございますでしょうか。	建替住宅の建設中にモデルルームを設置し使用する際は、仮使用申請が必要です。詳細は本市建設局建築部建築指導室建築審査課にて確認して下さい。
99	要求水準書《入居者移転支援業務編》	10	6	コ		移転を拒む移転者より合理的な範囲を超える補償を求められた場合、市より事業者に対し負担の指示があるのでしょうか。又、その指示に対し拒むことは可能でしょうか。尚、万々に備えて、移転補償費の予備費を計上しておく必要はあるのでしょうか。	入居者に対する移転補償費の支払いは、市が直接入居者に対して行うので事業者が負担することはありません。
100	様式集	14	1	1	7	建設企業に関する資格の「担当予定の監理技術者」で提出する技術者は、要件を満たす技術者であれば、落札者決定後に変更することは可能でしょうか。若しくは、予定監理技術者を複数名挙げることは可能でしょうか。ご教示下さい。	「担当予定の監理技術者」で提出する技術者は、「担当予定」であり同一人物でなくても要件を満たし、提案書に記載した人物と同等の実績等を有する技術者であれば、工事着手前に変更することは可能です。
101	様式集	14	様式1-7			入札参加表明書を提出してから工事着手まで長期間にわたるため、建設企業の担当予定の監理技術者については、工事着手前に提出することとして頂けないでしょうか。	No. 100の回答を参照ください。
102	様式集	14	様式1-7			建設企業の担当予定の監理技術者については、複数名での申請も可として頂けないでしょうか。	No. 100の回答を参照ください。
103	様式集	19	様式1-11			共同住宅の建替等に係る移転支援業務の実績を示す契約書等については、当該業務に係る発注者の業務実施証明書でもよろしいでしょうか。	原則、契約書の写しを提出してください。ただし、契約書を交わさない業務実績の場合は、業務実績証明書でも構いません。
104	様式集	25	2	1	⑦	構成企業以外の会社名等は記載してもよろしいでしょうか。（特別な工法をもつ企業・市内協力企業など）	企業名の記載は不可とします。
105	様式集	36	様式3-3			備考欄に片面刷りと記載してある様式以外の様式については、両面刷りでもよいと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
106	様式集	45	様式4-5			特定事業契約書（案）に示している付保する保険以外の保険も付保する場合は、本様式に記載してもよろしいでしょうか。	付保する保険以外の保険も付保する場合は、本様式に記載してください。
107	様式集	76	様式9-3			活用する市内企業が協力企業としての要件を満たすことを確認できる書類とは、どのような書類かご教示願います。	契約書等による確認を想定しています。
108	落札者決定基準	3				6. 地元産業への貢献 ②市内企業への発注予定額について 市内業者の条件には「1次（2次）下請け業者まで」等の条件は付きますか。	No. 11の回答を参照してください。
109	落札者決定基準	4	3	2		提案点は、各委員が審査項目毎に点数をつけ、全委員の点数を平均したものとされるのでしょうか。	東大阪市営上小阪東住宅整備事業者選定委員会で決めます。
110	落札者決定基準	別紙2				地元産業への貢献の配点6点のうち、「①市内企業の参画や～地域経済・産業への貢献がある。」に関して3点、「②市内企業への発注予定額」に関して3点という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
111	基本協定書	2	4	条	2 項	事業者グループの各業務についての業務委託契約又は請負契約は代表企業と第4条1項に定める企業との契約であると解釈してよいのでしょうか	代表企業と第4条1項に定める各企業との契約が想定されますが、代表企業以外の構成企業同士の契約を否定するものではありません。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0	質 問	回 答
112	特定事業契約書(案)	1	1	条	事業者グループから業務を受注する測量事務所、地質調査会社、解体業者、電波障害対策業者、風害調査会社、その他周辺影響調査会社は、協力企業となるのでしょうか。	ご理解の通りです。
113	特定事業契約書(案)	6	第9条	第5項	本件土地とは、建設事業用地と同義でしょうか。	ご理解の通りです。
114	特定事業契約書(案)	6	第9条	第5項	入札説明書等にその結果を添付した調査又はその結果を記載した報告書に不備、誤謬等がある場合、一切の責任、一切の増加費用及び損害は事業者が負担するのでしょうか。	ご理解の通りです。
115	特定事業契約書(案)	12	第21条	第6項	(新)東大阪市営上小阪東住宅ではなく、旧府営住宅の間違いではないでしょうか。また、解体・撤去工事においては、「ただし」書きの記載文は、削除できないでしょうか。	(新)東大阪市営上小阪東住宅と記載している部分は、旧府営住宅の間違いです。また、但書として記載されている「事業者グループは、当該第三者に対して、(新)東大阪市営上小阪東住宅の解体・撤去の全部又は大部分を請け負わせ又は受託させてはならない」は削除します。なお、上記修正に合わせて特定事業契約書(案)の修正版を公表します。
116	特定事業契約書(案)	13	第23条	第2項	該措置ではなく、当該措置の誤植ではないでしょうか。	ご理解の通りです。No.115の回答に示す修正と合わせて特定事業契約書(案)の修正版を公表します。
117	特定事業契約書(案)	21	49	条	所有権移転・引渡に際し建物の表示登記並びに所有権保存登記に必要な書類の交付は必要でしょうか。又、建物の表示登記申請に必要な建物の測量を事業者の負担により行う必要があるのでしょうか。	建物の登記手続きは不要です。事業用地については分合筆登記手続きを行ってください。要求水準書《市営住宅整備業務編》第3-7-1(新)上小阪東住宅等及び関連する公共施設の建設工事ア建替事業用地をご確認ください。
118	特定事業契約書(案)	21、22	50条、51条		本事業にかかる対価の支払いについては、第51条に定める部分払いのみとなっていますが、通常の工事のように、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)の保証を条件として、工事代金の一部を前払金として支出する旨のご検討をいただけないでしょうか。 前払金を支出する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、本事業への応募者が増加し、競争原理が一層働くことで応札額の低下を図ることが期待できると思われま	前払いは採用しません。
119	特定事業契約書(案)	22	第7章	第51条	(新)東大阪市営上小阪東住宅整備費の内、工事代金も年度末出来高払いと考えてよろしいでしょうか。また工事代金も代表口座への振込と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
120	特定事業契約書(案)	30	65条		「事業者グループは、第62条の規定に基づき本契約が解除された場合は、(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする」とあります。一方、入札説明書7-10の契約保証金および第67条2項にする契約保証金の額は、 <u>契約金額の10%以上</u> としています。 (契約保証金の額=違約金相当額)とするケースが一般的ですが、保証や履行保証証券を付する場合は、住宅等整備費の10%の金額でもよいのでしょうか。	「事業者グループは、第62条の規定に基づき本契約が解除された場合は、(新)東大阪市営上小阪東住宅等整備費の10%に相当する違約金を支払うものとする」は、「事業者グループは、第62条の規定に基づき本契約が解除された場合は、契約金額の10%に相当する違約金を支払うものとする」に訂正します。 No.115およびNo.116の回答に示す修正と合わせて特定事業契約書(案)の修正版を公表します。

■ 東大阪市営上小阪東住宅建替事業 【入札説明書等に関する質問の回答】

2016/4/14

No	資料名等	頁	第	0-0-0			質 問	回 答
121	特定事業契約書（案）	30	67条				市は（中略）業務の履行を確保するため、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。」とありますが、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）の契約保証も含まれるとの解釈でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。67条（2）に含まれるものと解釈していますが、本事業では、前払いを行いません。
122	特定事業契約書（案）	30	67条				（6）について、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）の契約保証についても、履行保証保険契約と同様に質権の設定を認めていただきますよう、お願いいたします。	契約保証についても質権設定を認めますが、本事業では、前払いを行いません。
123	特定事業契約書（案）	38	別紙2	2	(4)	キ	入居者移転に係る国費及び交付金等の関連書類とはどのような書類でしょうか。	国費及び交付金等の申請等をする際の根拠となる資料です。
124	特定事業契約書（案）	43	別紙6				別紙6の1.～6.に記載の物価変動率による調整及び単品スライドの併用ができるかと理解してよろしいでしょうか。	別紙6には、1～4の記載しかありません。「4. その他」に記載しているとおり、「物価変動率による調整及び単品スライドの併用ができる」のではなく、協議により対応を決めることとなります。
125	特定事業契約書（案）	43					物価変動に関し、建設工事費デフレーターを採用されていますが、他行政においてはデフレーターの数値は変動しやすく、参考にならないとされています。数ある指数の中から建設工事費デフレーターを採用された意図をご教示ください。	物価変動に係る指標については、指標によって一長一短あると考えていますが、本事業については他事例を参考に設定しています。
126	特定事業契約書（案）	44					基本設計完了時に提出する図書（工事費概算書、ランニングコスト概算書）の体裁について市の指示によるとありますが、参考例をご提示願えませんでしょうか。	工事費概算書は工事内訳書の基となるものです。ランニングコスト概算書は、様式集の様式6-3に基づいて提案されるライフサイクルコスト計画書を踏まえて基本設計完了前に事業者から記載内容についての提案を頂き、具体的な構成や内容を事業者と協議した後に、指示することを想定しています。
127	その他						提案書提出までに、事業者の申し出により現地（敷地内）の見学を行いたいのですが、よろしいでしょうか。	構いません。事務局までご連絡ください。
128	その他						建替事業用地見学会において、解体対象建物内の残存物に産業廃棄物に該当しない家電備品等が確認できましたが、建物管理者あるいは使用者にて排出して頂ける理解してよろしいでしょうか。	予定価格の積算に含めていますので（新）東大阪市営上小阪東住宅整備費に含まれます。
129	その他						PCB廃棄物処理（トランス、コンデンサ、安定器）については、事業者ではなく、費用負担も含めて所有者（保管者）にて行うものと理解してよろしいでしょうか。	No. 30の回答をご参照ください。