

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
1	実施方針	2	1	1	7	2	ア 事前調査に関する業務について、地積測量図、地盤調査報告書、地中障害、土壌汚染の可能性資料（過去の年度別航空写真または過去の建築物の情報）等は、市が事前に調査を行う業務範囲に含まれているでしょうか。	市が提示した調査結果等で不足する場合には、市の確認を受けた上で事業者が実施することとします。
2	実施方針	2	1	1	7	2	イ 既存住棟解体撤去に関する業務について、既存住宅や宅地造成の図面、各種許可証などの写しはいただけますでしょうか。	既存住宅の図面については、公表資料以外の市の保管分は別途請求があれば、CD-R等にて配布します。 宅地造成の図面はありません。 各種許可証の写しがあるものについては、別途請求するものにCD-Rにて配布します。 CD-Rは希望者が持参したものと取り替えとします。
3	実施方針	2	1	1	7	2	ウ 先行見学住戸の設置に関する具体的な業務内容は後日開示されるとの認識でよろしいでしょうか。	要求水準書《市営住宅整備編》p.23「7-3 先行見学用住戸の設置」をご参照ください。
4	実施方針	2	1	1	7	2	エ その他事業実施に必要な業務について、（カ）既存仮囲いの盛り替え等とありますが、退去後の4, 5, 7, 8号棟への盛替えに現在計画地の仮囲いは再利用可能でしょうか	退去後の4,5,7,8号棟への仮囲い設置は不要です。
5	実施方針	2	1	1	7	2	ア：事前調査に関する業務に土壌汚染調査が含まれておりませんが、調査・対策とも不要と考えてよろしいですか。	開示している資料を元に、必要な調査・対策を事業者が実施することとします。
6	実施方針	2	1	1	7	2	ア(ウ)：周辺家屋調査の貴市想定範囲を教示願います。	建替事業用地、余剰地の敷地境界線から20mまでの範囲を基本とし、その他市と協議の上決定とします。
7	実施方針	2	1	1	7	2	ア(オ)：石綿に関する事前調査とは、市で調査した『アスベスト含有調査結果』に示された部分の除去を入札価格に含み、それ以外の部分は、調査費用を入札価格に含むと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	2	1	1	7	2	エ(イ)：地元説明会開催対象範囲を教示願います。	建替事業用地、余剰地の敷地境界線から20mまでの範囲を基本とし、その他市と協議の上決定とします。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
9	実施方針	2	1	1	7	2	エ(カ)：既存住宅解体撤去後の既存仮囲いの盛り替え時に仮設材に過不足があった場合の取り扱いについて教示願います。	過不足が発生した場合は、事業者にて適宜補填等を行うこととします。
10	実施方針	3	1	1	7	2	エ その他事業実施に必要な業務について、(カ) 既存仮囲いの盛り替え等とありますが、現状の仮囲いを解体後も再利用可能という考え方でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
11	実施方針	3	1	1	7	3	別物件への移転希望者について、明確な支援業務範囲の指定はありますでしょうか。	要求水準書「入居者移転支援業務編」 「5-5 入居説明会の実施及び移転確認」をご参照ください。
12	実施方針	3	1	1	8	1	事業者の収入で移転実費は含まれない。と記載がありますが入居者自身で負担するとの解釈でよいですか。それとも補助金があるのでしょうか	市が負担します。
13	実施方針	3	1	1	8	2	費用の発生から支払い迄の具体的な期日設定や、進捗に応じた出来高払い等のご指定はありますでしょうか。	市からの支払いに係る具体的な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する特定事業契約書（案）において提示します。
14	実施方針	4	1	1	10		工期の短縮は可能であるが、令和7年3月末以降に事業を終了する提案は不可と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	実施方針	4	1	1	10		全体の事業期間中でそれぞれの解体時期は事業者による事業効率にて対応してよろしいでしょうか。また決められた予定などはありますでしょうか。	既存住棟等の解体及び撤去時期は事業者提案によるものとします。ただし、25、26、27号棟については先行して解体してください。要求水準書に記載のとおり、解体が終わった用地については、適時、市の確認を受けて引き渡しとします。令和6年9月末に北蛇草住宅C棟等の引渡し完了する計画としてください。
16	実施方針	10	2	4	2	1	「カ」が重複しており、重複した「カ」以降は「キ」～「シ」までに読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	実施方針	11	2	4	2	2	参加資格要件の設計企業での具体的な実績の証明を书面（設計等の業務に関する報告書（建築士法第23条の6）の写し等）で示す必要があるのでしょうか。	実績を証明する書類の提出が必要です。詳細については、入札公告時に公表する様式集において提示します。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
18 実施方針	11	2	4	2	2	参加資格要件の設計企業での条件で具体的な実績として(ウ)構造、階数、面積または戸数と(エ)公営住宅の実績は"かつ"それとも"または"のどちらでしょうか	実施方針に記載のとおりです。 設計企業が1社で業務を担当する場合は(ア)～(オ)の要件をすべて満たすこととし、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(ア)～(オ)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)を満たすこととします。 なお、(エ)公営住宅の設計実績については、(ウ)に示す要件を満たしている必要はありません。
19 実施方針	11	2	4	2	2	参加資格要件の設計企業での条件で具体的な実績として(エ)公営住宅の実績は震災時の県発注の仮設の公営住宅は実績に入りますでしょうか。	仮設の公営住宅の設計実績も入札参加資格要件で求める設計実績に含まれます。なお、(ウ)①～③の実績も満たすこととします。
20 実施方針	12	2	4	2	2	参加資格要件の建設企業での具体的な実績の証明を書面で示す必要があるのでしょうか。	実績を証明する書類の提出が必要です。入札公告時に公表する様式集において提示します。
21 実施方針	12	2	4	2	2	参加資格要件の建設企業での具体的な実績の物件を担当した専任技術者が担当することとなると思われそうですが、その他の担当物件の状況や人事等により提案時の専任者がタイムリーに配置できない場合、具体的な実績に近い実績の物件担当者を配置することで対応することはよろしいでしょうか	提案時には「担当予定の監理技術者」を記載してください。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。 なお、事業期間中は専任かつ常駐で配置することとし、不可抗力、その他市又は事業者の責めに帰すことのできない事由により専任かつ常駐の継続が困難となった場合には、市と事業者と協議を行うこととします。
22 実施方針	14	2	4	2	2	参加資格要件の工事監理企業での具体的な実績の証明を書面(設計等の業務に関する報告書(建築士法第23条の6)等)で示す必要があるのでしょうか。	実績を証明する書類の提出が必要です。入札公告時に公表する様式集において提示します。
23 実施方針	14	2	4	2	2	参加資格の入居者支援業務企業での移転戸数70戸以上の共同住宅に係る引越し業務とは一括で70戸以上なのか、複数の実績の合計なのかどちらでしょうか。	一括で70戸以上とします。
24 実施方針	14	2	4	2	2	参加資格の入居者支援業務企業での移転戸数70戸以上の共同住宅に係る引越し業務の実績は具体的に何を持って証明すればよいでしょうか。	契約書及び規模のわかる資料(住棟の図面など)とします。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
25 実施方針	14	2	4	2	2	参加資格の入居者支援業務企業で引越業務を実施した実績の内容について、具体的な引っ越しを直接手掛けた引越業者様のような解釈でしょうか、それとも全体の業務を取り纏めを行った実績（引越業者は複数）でもよろしいでしょうか。	全体の業務を取り纏めを行った実績（引越業者は複数）も入札参加資格要件で求める引越業務の実績に含まれます。
26 実施方針	14	4	2	2	エ	入居者移転支援業務企業の資格要件に「引越業務を実施した実績を有すること」との記載がありますが、移転支援及び移転支援補助の業務は含まれるとの理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
27 実施方針	18	2	6	3	1	16：「地元産業」の貴市定義を教示願います。	入札公告時に公表する落札者決定基準において提示します。
28 実施方針	22	3	4	2		モニタリングに用いる書類は事業者任意書式でよいと考えてよろしいでしょうか。	事業者任意書式としますが、チェック項目については市と協議の上決定とします。
29 実施方針	23	3	4	2	8	「市内企業・準市内企業への発注」とは、事業者からの直接注文（一次下請業者）に限らず、数次下請業者も含むと考えてよろしいでしょうか。	事業者からの直接注文（一次下請業者）までとします。
30 実施方針	24	4	3	1	1	「間取りが可変」とは2戸1化などの内装工事に対応できないような工事を伴うものを指すと考えてよろしいでしょうか。	2戸1などの内装工事に対応できないような工事を伴うものは想定していません。
31 実施方針	27	5				「事業契約」は「特定事業契約」と読み替えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
32 実施方針	31					別紙1-共通-社会リスク-住民対応リスク：「住民反対運動」に類するリスクは顕在しているか教示願います。	現在のところ、顕在していません。
33 実施方針	33					※4：解体撤去対象建物内の入居者残置物の扱いについて教示願います。	全て撤去とします。
34 実施方針						予算金額の公表と、いつの議会で可決されたか教えていただけますでしょうか。	予定価格は、入札公告時に公表する入札説明書において提示します。本事業に関する債務負担行為の設定については、令和3年3月議会において、議決される予定です。
35 実施方針						事業費の上限額は今後公表していただけるのでしょうか。	入札説明書にて公表します。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
36	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	1	2	2	2	2	入居者の要望、苦情等への対処として、報告、協議、指示に関して詳細な内容は後日開示されるのでしょうか。	業務の内容は、要求水準書（案）《入居者移転支援業務編》 P1 「第2 2-2-2 入居者の要望、苦情等への対処」に示すとおりです。 参考として、「東大阪市営上小阪東住宅整備事業」では、入居者から質問・相談に関する市への報告、新たな業務への対応に関する協議、業務の実施方法等について市から工夫・改善の指示等を実施しています。
37	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	1	2	2	2	3	想定外の事態への対処として、想定外の事態は具体的に何何か過去の事例等を示していただけないでしょうか。	現時点で、特に想定している事態はありません。
38	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	4	2	4	1		現状70戸の入居との記載がありますが、新規募集は中止しているのでしょうか。	新規募集は中止していますが、本事業でのC棟への移転は、住替移転となります。
39	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	4	2	4	2		移転業支援で告知は8か月前から行うと思いますが、業務開始から1か月で完了予定、最大でも3か月と記載があります。移転催促などは弁護士または認定司法書士等を構成企業に含める必要はございますか。そもそも市で行うのか事業者側で対応するのでしょうか	移転支援業務は、開始してから移転完了期限の1か月後までです。但し、事業者が要求水準書に従って業務遂行を行ったにもかかわらず、移転者の責に帰すべき事由で移転期間内に移転者が移転できない場合、事業者は移転支援業務を最大3か月延長して行う必要があります。 移転事業に係る明け渡し請求等の行政行為は市で行いますが、基本的には事業者で対応してください。
40	要求水準書 《市営住宅整備編》	12	3	2	2	4	南東の隣地平屋の接道がなくなる恐れがあるように思いますが、周辺の配慮として、この部分は接道確保を検討すべきでしょうか。	現段階では、別添資料2事業用地実測平面図および求積図の注記を正とし、接道確保については考慮する必要はありません。
41	要求水準書 《市営住宅整備編》	17	3	5	5	1	現場見学会でも一部確認しましたが、解体費算出の精度を向上させるため、再度敷地内立ち入りを行い各部屋の状況を確認したいと考えますが事前に市へ連絡して確認できると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	要求水準書 《市営住宅整備編》	17	3	5	5	1	解体撤去について、杭も記載がありますが、地盤の状況や撤去後の計画地や隣地への沈下等の影響を考慮し、撤去しない（杭カット等）という選択肢はありますでしょうか	杭を含めて全て撤去とします。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する質問の回答】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
43	要求水準書 ≪市営住宅整備編≫	17	3	5	5	1	既存の残物の所有権について、所有は市であり撤去後の権利関係については事業者責任はないとの解釈でよろしいでしょうか。また万が一の問題発生時には行政にて対応していただくことを明記願います。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、問題発生の原因により、事業者にて対応していただくこともあります。詳細は、入札公告時に公表する特定事業契約書（案）において提示します。
44	要求水準書 ≪市営住宅整備編≫	20	3	6	4	ア	A棟及びB棟関連整備で床下点検ピット内の窯場計6か所に新たに揚水ポンプを各1台ずつ設置という記載がありますが合計6台設置との考えでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	要求水準書 ≪市営住宅整備編≫	20	3	6	4	イ	13号棟地蔵及び礼拝堂移設整備ですが、図面以外の詳細（仕様、お祓い、移設時期等）については後日示されるとの考えでよろしいでしょうか。	仕様については、13号棟北東に現存していますので、見学可能です。 お祓いの実施は地元保存会が行います。 移設時期については、33号棟廻りの整備完了後、事業者と地元保存会で協議して決定することとします。
46	要求水準書 ≪市営住宅整備編≫	23	3	4	7	3	先行見学住戸の設置について、計画建物一部を利用するような記載ですが、宅外でモデルルームを作る方法でもよいでしょうか	宅外でのモデルルームは想定していません。
47	要求水準書 ≪市営住宅整備編≫	25	3	8	1		各種周辺影響調査について、市から調査範囲の指定はなく、事業者判断によるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

東大阪市営北蛇草住宅C棟建替事業 【実施方針等に関する意見の回答】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0		意見内容	回答
1	実施方針	31				別紙1、環境問題リスクについて、土地の全てを完璧に事前調査することはできないため、事前調査の方法を明確化するか、または状況に応じて市の負担もあることを明記していただくことを希望いたします。	原文のままとします。 本事業を実施するうえで必要な調査については、事業者が実施することとします。なお、土壌汚染や地中障害物等については、実施方針P31「別紙1「リスク分担表」用地リスク」をご参照ください。
2	実施方針	32				建設リスク項目の追加をお願いいたします。解体時の残物の所有権について、事業者が撤去したものについては一切の責任は負わず、市が対応する旨の項目を追加を希望いたします。	ご理解の通りです。本回答も公表資料の一部となりますので、実施方針は原文のままとします。
3	実施方針	33				※1について、否決となった場合にはその明確な事由を公開して頂けないでしょうか。また、市の責めに帰すべき事由による場合には、それまでにかかった市及び事業者（落札者）の費用は、市の負担とする旨の記載を希望いたします。	契約締結が議会で否決された場合のその否決事由についての公開方法は情報公開請求によることを想定しています。 記載については、原文のままとします。
4	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	14	2	12	オ	4,5,7,8号棟及び1,2,3号棟から移転される室内の残置物の処分費は事業者負担なしとしていただくことを希望いたします。	室内の残置物については、要求水準書《入居者移転支援業務編》P10「6 移転日の調整等業務 キ」に記載のとおり事業者の費用負担にて処分していただきます。
5	要求水準書 《入居者移転支援業務編》	14	2	12	カ	残留物移転や処分費は後見人または親族負担と明記していただくことを希望いたします。	一般の移転者と同様に室内残置物を発生させることはできませんので、親族等に室内残置物の処分を求め、住戸の返還手続きを実施してください。