

東大阪市営旧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】

資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
1 入札説明書	10	3	3	2	ウ	「構成員は、他の応募グループの構成企業になることはできない。」とありますが、協力企業の重複参加については制限がないとの認識でよろしいでしょうか。	質問にある「構成員」という用語は用いていないため、構成企業と読み替えて回答します。 応募グループの構成企業が、他の応募グループの協力企業として重複参加することは認めませんが、応募グループの協力企業が、他の応募グループの協力企業となることについては制限がありません。
2 入札説明書	23	7	7	3	3	落札者の決定は市議会における議決にて決定というように変更していただくことは可能でしょうか	原文のままとします。
3 入札説明書	23	7	8			契約保証金は契約金額の100分の10以上を契約保証金として市へ支払うとありますが、消費税は含まれますでしょうか。	ご理解の通りです。 特定事業契約書（案）「4. 契約金額」の通り、契約金額に消費税及び地方消費税を含みます。
4 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	1	2	1	1		事前調査に関する業務において、周辺家屋調査の調査範囲は事業者の提案に基づき市が判断する、とありますが、入札に対する公平性を保つ為、貴市より調査範囲を示して頂けないでしょうか。	本事業規模において、各事業者による解体工法等の違いにより周辺家屋調査範囲も異なると思われるため、事前に市から調査範囲の指定は行いません。地盤等の敷地条件や各事業者における解体・建設・運搬等の条件を考慮した上で事業者のノウハウを活かした調査範囲の設定・提案を求めます。
5 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	2	2	1	4		地元説明会の開催規模を把握する為、対象範囲（自治会数）や開催数を貴市よりお示し願います。	実施方針等に関する質問の回答No.32を参照してください。開催回数は事業者の提案に委ねます。
6 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	3	2	2	5		埋蔵文化財において、平成30年度に貴市が確認調査され、検出がなかったとの事ですが、その調査結果を基に届け出が行えるものとし、追加調査は必要ないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
7 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	15	5	5	1	イ	解体撤去工事にあたり、既存建物新築工事、改修工事等の参考数量書等があればご提示いただけますでしょうか。	「別添資料9 旧上小阪東住宅現況図」をご参照ください。
8 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	15	5	5	1	ウ	解体撤去工事の設計図面について、現地と既存図で相違ない箇所に関しては既存図データの切り貼りを可と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
9 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	15	5	5	1	ウ	解体撤去工事の設計図面について、電気設備ケーブル類等は建築の解体に伴って解体されるものは作図、計上不要と考えて宜しいでしょうか。	必ずしも作図は求めませんが、電気設備、機械設備、室内残材等について解体撤去費用の数量根拠がわかる資料（リスト等）の作成及び費用の計上を求めます。
10 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	15	5	5	1		既存残置物に伴い、新築建屋の山留工事における鋼材等が物理的に撤去困難な場合は残置できるものとしてよろしいでしょうか。	原則は撤去とし、市と協議の上、撤去が困難かつ有用物として認められる場合には、残置を可とします。
11 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	16	3	6	1	ア	（イ）「…各住戸タイプに複数のプラン設定を許容し、住戸専用面積はプラン毎に同一とすること。」と明記されていますが、同一プランの妻住戸と中住戸の場合、妻側の断熱材の影響で、同一プランでも専用面積が異なると思います。有効使用面積の同一化を優先する考えで宜しいでしょうか。	有効使用面積（内法面積）ではなく、住戸専用面積（壁芯面積）を優先してください。同一タイプでも面積が異なる場合は、別プランとしてください。（例 中住戸：2DK-1、妻住戸：2DK-2）

東大阪市営旧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】

資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
12 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	18	3	7	1	ア	(イ) 敷地南西側の水路沿い通路について、近畿大学所有とありますが、事業期間中の維持管理方法についてご教示ください(例えば、仮囲いは設置せず、工事終了時の舗装実施までは工事に起因する破損箇所についてのみ都度修繕を行う等。) また、現状報告の必要の有無や修繕する際の連絡先(貴市もしくは大学)についてもご教示ください。)	事業期間中、敷地南西側の水路沿い通路は事業者の管理となるため、通路の養生鉄板敷だけに限らず、工事範囲として安全に管理できるよう対策を講じてください。また、現状報告の必要の有無や修繕については、事業開始までに市及び近畿大学と協議を行ってください。
13 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	18	3	7	1	ア	(イ) 整備する舗装・フェンス・外灯の引渡し(完成確認や、完成図書の作成など)は貴市に行うのでしょうか。	ご理解の通りです。
14 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	18	3	7	1	ア	(イ) 整備するフェンスは水路への転落防止柵としての用途としてよろしいでしょうか。(仕様について、目隠しは不要でメッシュフェンスで良いか)	ご理解の通りです。
15 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	18	3	7	1	ア	(イ) 整備する外灯の回路は市営住宅の共用部と同一回路としてよろしいでしょうか。あるいは近畿大学からの経路でしょうか。外灯のみ独自の引き込み回路でしょうか。	敷地南西側の水路沿い通路に整備する外灯の回路は単独の引き込みとしてください。
16 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	18	7	7	1		イ 施工管理(イ)について、「堅実な工事計画とする」という文言において、工程管理の公平性を保つ為、「4週8閉所相当を原則とする」等の貴市より方針をお示し願います。	令和6年4月から改正労働基準法の時間外労働規制の適用がされることから、令和6年4月以降は4週8閉所以上の工程計画としてください。
17 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	23	8	8	4		宝持西住宅の閉鎖に伴う仮囲いは、単管下地に鋼矢板(H=3m)、出入口部にパネルキャスターゲート(H=2m)を2ヶ所(北1ヶ所、東1ヶ所)設置するものとしてよろしいでしょうか。	仮囲いはご理解の通りですが、転倒防止の控え等を適切に設け風対策を講じるとともに道路コーナー部には衝突事故防止策を講じてください。出入口の設置箇所については南西の現敷地内駐車スペース付近に1カ所(W=3m)設けてください。
18 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫	23	8	8	4		旧上小阪東住宅に現在設置されている仮囲いについて、宝持西住宅敷地内に事業期間中仮置きすることは可能でしょうか。	宝持西住宅を含む市所有地に仮置きすることを想定していますが、詳細については、資材の量も踏まえ、事業開始後の市との協議により決定します。
19 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	6	1	-	-	-	共用廊下に「廊下の有効幅員を1,400mm以上とすること」と明記されていますが、手摺の補助手摺先端から柱又は壁までの有効面積を1,400mm以上確保するという理解で宜しいですか。	ご理解の通り手摺の補助手摺先端から柱又は壁までの有効幅員を1,400mm以上確保してください。
20 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	7					住棟共用部の倉庫以外で建替え事業用地内に災害時用備蓄物資の保管場所の整備は必要でしょうか。必要な場合、備蓄品目及び必要面積をご提示ください。	災害時用備蓄物資の保管場所の整備は必要ありません。
21 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	9	1	-	-	-	■専用部分の共通事項の外部建具(玄関扉は除く)に「住戸の共用廊下に面する窓には、緊急時に室内から脱出可能な構造の面格子を設置する。」と明記されていますが、緊急脱出用は共用廊下に面する居室の窓に設置するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。

東大阪市営旧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】

資料名等	頁	第	0 - 0 - 0			質問内容	回答
22 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	13	2	-	-	-	集会施設の配置計画に「集会施設の面積は約200㎡とし、所要室の面積は、集会室が約100㎡、小集会室が約30㎡、湯沸室が約10㎡、管理人室が約15㎡とすること。」と明記されていますが、約の面積範囲を教えてください。	集会施設に関する約の目安については、各面積基準に対する-10%～+20%の増減を想定しています。 目安より増減する場合は理由も併せて提案ください。
23 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	13	2	-	-	-	集会施設の配置計画に「湯沸室が約10㎡」と明記されていますが、湯沸室は別紙1施設設計要領の給湯室に関する内容と使い勝手を満たせば、該当室の面積は提案によるという理解で宜しいでしょうか。	湯沸室は約10㎡とし、要求水準書≪市営住宅整備業務編≫別紙 P15の給湯室に関する内容を満たすよう提案ください。
24 要求水準書 ≪市営住宅整備業務編≫別紙	18	2				公園とオープンスペースが隣接した場合、縁石等の構築物にて明示する必要はありますでしょうか？	事業者の提案に委ねます。
25 様式集	13	様式 1-8	8			工事实績調書の添付資料について 図面を1セットとし記載物件毎にもれなく添付との解釈でしょうか。 また図面は読取り確認が可能であればA4サイズに縮小してもよろしいでしょうか。それとも全てA3サイズA4折込となりますでしょうか。	ご理解の通りです。 図面のサイズは読み取り可能であればA4サイズの提出も可とします。
26 様式集	13					様式1-8、1-9についてコリンズ登録内容確認書の添付により、各種資料（契約書の写しや図面等）の添付を省略してもよろしいでしょうか。	添付書類として、コリンズ登録内容確認書の添付は可としますが、様式1-8に示す添付書類に対し、不足する内容がある場合には、別途、証明する書類を添付し、提出してください。 また、様式1-8、1-9は別途記入・作成し、提出してください。
27 様式集	17	様式 1-11				移転支援業務の実績を示す契約書等の写しを添付することとなっておりますが、分譲住宅の売主（施主）とは親子の関係であり、本業務について契約を締結していません。この場合、どのような証書が必要でしょうか？ 買主との売買契約の際に重要事項説明書に添付される図書（図面集）を証書にすることはできますか？※管理組合から当社（管理会社）が受託する旨の記載があります。）	移転支援業務を実施したことを証明する資料（業務実績証明書や販売提携に関する協定書、図面、配布資料等）を提出してください。
28 様式集	25	2				提出様式等について、提案書と図面集のはそれぞれデータはそれぞれCD-ROM2枚の合計4枚提出との考えでよろしいでしょうか？それとも提案書と図面集合わせて1枚で合計2枚で納まればそれでもよろしいでしょうか	提案書と図面集合わせて1枚に納まれば、合計2枚の提出で構いません。
29 様式集	25	2				CD-ROMではなくDVDでもよろしいでしょうか	DVD-ROMも可とします。
30 様式集	25	2				第二次審査ヒアリング時に動画にての説明は可能でしょうか？可能である場合は、事前に提案書提出時に2部提出をすべきと考えますがいかがでしょうか	ヒアリング実施の進め方等の詳細については、応募グループの代表企業に後日お伝えいたします。
31 様式集	26	2	5	2	(7)	協力企業から「関心表明書」といった提案内容の確認として提案書に添付して提出することが一般的ですが、添付資料の追加提出は問題ありませんでしょうか	協力企業からの関心表明書の提出は不要です。

東大阪市営旧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】

	資料名等	頁	第	0 - 0 - 0	質問内容	回答
32	特定事業契約書(案)	24	51		<p>本事業に係る対価の支払いについて、「市は住宅等整備費のうち、第52条（部分払い）により部分払いをした費用を除いた部分を事業者グループから市の定める様式による請求書の提出を受けた日から30日以内に事業者グループに支払う」とありますが、通常の東大阪市発注工事と同様に、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。</p> <p>なお、前払金を支出いただくことによって、事業者にとって資金調達が容易になり、ひいては本事業の円滑かつ適正な施工や運営の確保に大きく寄与することが期待できると考えます。</p> <p>また、御市におかれましては、平成27年4月から通常の前払金4割に加えて、2割の前払金が支出できる中間前金払制度も採用されておりますので、あわせて中間前払金の支出もご検討いただきますようお願いいたします。</p>	前払いは採用しません。
33	特定事業契約書(案)	46			<p>物価変動率による調整は毎年度毎に出来高検査終了（最終年度は完成検査終了）の4カ月前に協議を開始すれば宜しいでしょうか。</p>	特定事業契約書（案）P24「（本事業に係る対価の支払い）第51条4」、P25「（部分払い）第52条7」をご参照ください。