

東大阪市営荒本住宅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	カナ	質問内容	回答(案)
1 実施方針	3	1	1	8	1				事業者の収入について、「市は荒本住宅C棟等整備費を、令和6年度から令和9年度の各年度末毎に年度末出来高において、市と事業者が定めた額を支払う。」の記載がありますが、本件においては通常の東大阪市発注工事と同様に東大阪市公共工事の前払金に関する規則に準じ、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）の保証を条件に同整備費の一部を前払金として支出することは可能でしょうか。 なお、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、事業者の資金調達費用の縮減が可能となり、本事業への応募者が増加し、競争入札の効果から応札額の低下を図ることで、事業のVFMの向上に繋がるものと思われまます。 また、東大阪市におかれましては、通常の前払金4割に加え、2割の前払金が支出できる追加前払金制度も採用されておりますので、あわせて追加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。	本事業においては、荒本住宅C棟等整備費の一部を前払することは想定しておりません。
2 実施方針	33								※4 「事業者による調査に不備等」とは、どのような内容があるのでしょうか？	計画及び設計リスクの詳細は、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。
3 実施方針	33								※5 「事業者による事前調査の不備及び誤りのため、土地の土壤汚染、地中障害等を発見できない場合」とは、どのような内容があるのでしょうか？土壌汚染、地中障害等の可能性が高い資料があるのでしょうか？	用地リスクの詳細は、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。
4 要求水準書 《市営住宅整備編》	9	3	1	1	2	ア			「計画が市との協議により開発行為に該当すると判断される場合」とは、どのようなことから判断されそうでしょうか？	記載の通り、原則として開発行為の許可を要する計画は想定していませんが、提案に際しては、市建築部建築指導室開発指導課に事前相談の上、計画してください。
5 要求水準書 《市営住宅整備編》	13	3	3	3	1	ア			日影規制のある地域ですが、別添資料2では真北を示していません。もし測量されたときに真北を測定されていた場合は、そのデータもいただけないでしょうか？	別添資料2に記載の座標値から、国土地理院の測量計算サイトを利用して真北を求めることが可能です。
6 要求水準書 《市営住宅整備編》	14	3	4	4	1	ア			「設計業務の範囲は、既存住棟等の解体撤去等…」とあります。図面は、別添6-1～6-2のみでしょうか？	既存図面のうち、平面図、立面図、断面図等については、別添6-1～6-2に示す通りです。現況については、現地を確認の上、計画してください。
7 要求水準書 別紙1	2								省エネルギー 「小型の太陽光発電設備を設置」とありますが、太陽光パネル付き照明の街灯を採用する場合の本数制限などあるのでしょうか？	太陽光パネル付き照明の街灯を採用する場合の本数制限はありません。提案により、計画してください。
8 要求水準書 別紙1	3								階数、階高 「梁下有孔高さは、1,900以上」とありますが、住戸FLからの高さとの認識でしょうか？	住戸FLからの高さです。
9 要求水準書 別紙1	4								EV・昇降機 「昇降路外部から保守点検可能な構造」とは、どのような内容を指しているのでしょうか？	昇降路内の火災報知器の点検を想定したものです。
10 要求水準書 別紙1	4								床下点検ビット 「点検口下に・・・揚水ポンプを設置」とありますが、いざといったときに稼働しない可能性があります、問題ないですか？	問題が生じないように計画し、ご提案ください。
11 要求水準書 別紙1	8								その他 「将来適に住棟の一部を用途転換」とありますが、界壁は耐震壁となるため、住戸をまたいだ大空間は可能性が低いように考えます。必要とする面積についてはお示しできるでしょうか？	記載の通り、多機能化の配慮について、ご提案ください。
12 要求水準書 別紙1	9								一般住戸 玄関 一般住戸についても片引きの扉が必要でしょうか？片開きではだめでしょうか？	記載の通り、片引き戸としてご提案ください。
13 要求水準書 別紙1	14								駐車場の区画は3種類ですが、①2,500×5,000、②2,500×6,000の比率は決まっているのでしょうか？	市土木部道路管理室安全調整課に事前相談の上、計画してください。
14 要求水準書 別紙1	15								消防活動空地 「西側道路は、…道路の安全上、防護柵を維持するよう」とのことですが、消防活動上こちらにも活動空地が必要となる場合は、切り下げ等は可能でしょうか	市消防局に事前相談の上、計画してください。