

大阪府営東大阪新上小阪住宅民活プロジェクト
実施方針に関する質問に対する回答

平成19年3月22日

大 阪 府

この回答は、平成19年2月22日(木)から2月28日(水)までの間で受け付けた実施方針等に関する質問に対する回答を公表するものです。

合計で19件のご質問を頂きました。沢山のご質問、ありがとうございました。
また、回答作成に当たり、質問の順序については編集しておりますので、質問者毎の並びにはなっておりません。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
1	実施方針	質問	1	第1	1	(5)	ア 事前調査	事前調査に「周辺家屋調査」がありますが、家屋調査の範囲について大阪府よりご指示があるのでしょうか。あるいは事業者の方で選定してよろしいのでしょうか。今回事業の家屋調査を進めるにあたりまして、第2期工事までの「からみ」は残らないのでしょうか。家屋調査にからむすべての事後調査、事後対策が完了した後に今回事業としての家屋調査ができるのでしょうか。	調査の範囲については事業者の判断によるものとします。事業着手までに第2期工事の事後調査を完了する予定としております。本事業の業務範囲としては今回工事にかかる家屋調査並びに事後対策とします。
2	実施方針	質問	1	第1	1	(5)	ア 事前調査	周辺家屋調査および電波障害調査について、各々、1期・2期工事での調査範囲および対策範囲の資料を開示いただけませんか。	要求水準書等で提示します。
3	実施方針	質問	1	第1	1	(5)	イ 埋蔵文化財本掘調査の手続き及び費用の支払い	埋蔵文化財調査費及び当該工期は、民間事業者の計画プランが完成した段階で、府文化財保護課に見積及び作業期間についての問い合わせを行うことになると思われます。当該事業への参加可否を検討するにあたり、当該費用、工期が重要な要素となりますので、問い合わせから回答までにどれくらいの期間が必要か、回答頂きたくお願いいたします。	現在文化財保護課と協議・問い合わせ中であり、詳細については要求水準書で公表します。なお、現在文化財調査の土工事を民間事業者が行う可能性について協議中です。
4	実施方針	質問	2	第1	1	(5)	オ 既存住宅の解体撤去工事	既存住宅の解体撤去工事に際し、アスベストへの対策が必要でしょうか。	既存住宅の屋根部分にアスベスト含有材が使用されている可能性があります。それ以外については平成17年に実施した府有施設等におけるアスベスト使用状況調査の結果、使用部位はないと考えていますが、既存住宅の解体撤去前に必要な分析を実施し、確認を行うこととします。対応の詳細については入札説明書要・求水準書で提示します。
5	実施方針	質問	8	第2	2	(2)	入札参加者の資格要件	設計企業の資格要件についてエがありません。ご教示下さい。	前段の文章を「設計企業は、次のアからウの要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、すべての設計企業が次の要件を満たしていること。」に改めます。
6	実施方針	質問	8	第2	2	(2)	入札参加者の資格要件	確認ですが、経営事項審査が1050未満の建設企業は、構成員になれないとの理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
7	実施方針	質問	12	第2	3	(1)	審査に関する基本的な考え方	民活用地についての最低買取価格は、総額で決められるのでしょうか？面積単価で決められるのでしょうか？	基本的に審査の中で最優秀となった提案について、土地の買取価格（総額）が鑑定価格に比して妥当かどうかを判断することになります。詳細は落札者決定基準の中で提示します。
8	実施方針	質問	14	第3	1	(2)	予想されるリスクと責任分担	府営住宅及び活用用地における施設プランについて、周辺住民からの要望・苦情は、民間事業者負担と考えられますが、現在、周辺住民及び既存住宅住民との打合せ及び要望について、公開して頂きたく要望いたします。	要求水準書の中で、事業区域周辺の環境（日影や風環境、工事中の騒音、振動、粉塵対策等）について配慮すべき事項として提示する予定です。
9	実施方針	質問	17	第4	3	(1)	仕様	「府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とする」とありますが、厨房にIH調理器等、給湯に電気温水器等を用いたオール電化の提案は可能でしょうか。	既に整備を行った1期、2期棟との整合を図る必要がありますので、オール電化仕様の提案は不可とします。

No	該当箇所							内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他		
10	実施方針	質問	18	第4	4	(2)	その他	建築物の規模は10階建て以下となっていますが、その根拠及び、10階建てとした場合における高さ制限について、ご教授ください。	現在建築中の府営住宅第2期棟が10階建てであり、事業地の周辺環境に配慮する観点からそれを超えないものとしています。 また、高さについては、10階建て以下であれば高さは問いません。
11	実施方針	質問	18	第4	4	(2)	その他	戸建て住宅用地とする場合・・・100㎡以上とする。となっていますが、その根拠となった背景について、ご教授ください。	良好な居住環境を確保する観点から設定したものです。
12	実施方針	質問	12	第2	3	(2)	提案審査	(2)審査の内容におきまして、「中小の建設企業との協働体制等」と書かれておりますが、具体的にどのような事でしょうか。	定性的事項の審査において、建設企業に経営事項審査の総合評定値（建築一式工事）が、1,050点以上1,269点以下である企業が含まれている場合、加点対象とするものです。 詳細については落札者決定基準の中で提示します。
13	実施方針	質問	17	第4	3	(3)	その他	「事業区域周辺の環境（日影や風環境、工事中の騒音、振動、粉塵対策等）に十分配慮した計画とすること」とありますが、当地の風のデータを開示していただけますでしょうか。	風洞実験を行っておりますので、その資料を開示する予定です。 詳細を要求水準書等で提示します。
14	実施方針	質問	17	第4	3	(2)	児童遊園（中央広場）	第1期および第2期で整備されている集会所および自治会館は第3期（今回計画）においても利用できるものであり、新たな集会所および自治会館等は計画しないものと解釈してよろしいでしょうか。なお、活用用地の入居者は既設の集会所および自治会館の利用はできないものと解釈することよろしいでしょうか。	府営住宅第3期（今回計画）区域においては、新たに集会所や自治会館を計画する必要はありません。 既設集会所及び自治会館については、活用用地の入居者も利用することは可能です。 なお、利用条件等について府営住宅入居者と異なる場合がありますので、条件等については入札説明書で提示します。
15	実施方針	質問	18	第4	5		公共施設の整備に関する事項	「市道上小阪68号線（ ）および市道上小阪70号線（ ）の計画敷地に接する範囲を拡幅、整備する。」とありますが、拡幅部分については計画敷地から除外し、また拡幅部分の用地について民間事業者は取得する必要はないと解釈してよろしいでしょうか。	の道路について： 拡幅後の車道部分については、市へ移管していただくこととなりますが、歩道については土地利用によって市道に移管する必要があるか否かが異なる場合がありますので、提案者が市と協議していただく必要があります。移管する場合は計画敷地から除外することとなります。 また、活用用地に接する拡幅部分については、市道として市に移管する場合も、活用用地として民間事業者を取得していただくこととなります。 の道路のについて： 拡幅部分については、歩道も含めて市道として移管する必要がありますので、計画敷地から除外することとします。
16	実施方針	質問	18	第4	4	(2)	その他	戸建て住宅用地とする場合において、「良好な居住環境を確保する観点から、戸当たり敷地面積を100㎡以上とする」とありますが、戸当たり敷地面積が大きいほど計画内容が高く評価されると理解してよろしいでしょうか。	戸当たり敷地面積が100㎡以上確保されていることを条件としますが、個々の提案の評価は審査委員の総合的な判断となります。
17	実施方針	質問	18	第4	5		公共施設の整備に関する事項	「市道上小阪68号線（ ）および市道上小阪70号線（ ）の計画敷地に接する範囲を拡幅、整備する。」とありますが、市道整備は本事業の範囲に含まれるのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	該当箇所							内 容	回 答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
18	実施方針	質問	26					リスク分担表	建設物価変動リスクについて具体的な内容をご教示ください。	国土交通省の「建設工事費デフレーター」 (http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/def.htm#def)に基づき 一定以上の建設物価変動があった場合に建設工事費について調整するもの です。詳細は特定事業契約書(案)にて提示します。
19	実施方針	質問						その他	詳細の敷地境界図、求積図についてはどの段階で公表予定でしょうか。	測量図の電子データについては、3月28日以降に希望者に配布します。 詳細は住宅整備課民活事業グループ(06-6941-0351内線4347)までお問い合わせ ください。
20	実施方針	追加 要件	7	第2	2	(1)	ア	入札参加者の構成等 代表企業	追加要件	代表企業の性格を「入札手続きを代表して行う企業」だけでなく、「本プ ロジェクトを遂行する上で、中心的な役割を果たす企業」とし、新たに次 の要件を加えるものとします。 代表企業は、建設企業又は用地活用企業に限る。なお、建設企業が複数あ る場合に建設企業を代表企業として定める場合は、出資比率が最大のもの に限る。また、用地活用企業が複数ある場合に、用地活用企業を代表企業 として定める場合は、土地の取得持分が最大のものに限る。
21	実施方針	追加 要件	8	第2	2	(1)	カ	入札参加者の構成等 参加グループの構成員	追加要件	参加グループの構成員については、次のいずれの場合についても、公平性 及び競争性を確保する上で問題があると考えられますので、他の提案を 行う参加グループの構成員となることはできません。 また、A社の代表権を有する役員がB社の代表権を有する役員を兼ねて いる場合も同様とします。 A社：参加グループの構成員、 B社：A社と資本関係若しくは人的関係において以下に該当する者 (ア)B社が50%を超えるA社の発行済み株式を所有している場合。 (イ)B社がA社の資本総額の50%を超える出資をしている場合。 (ウ)A社が50%を超えるB社の発行済み株式を所有している場合。 (エ)A社がB社の資本総額の50%を超える出資をしている場合。