

大阪府営岸和田下池田住宅民活プロジェクト
要求水準書(案)等に関する質問に対する回答

平成18年5月23日
大 阪 府

この質問は、平成18年5月1日(月)から5月9日(火)までの間で受け付けた要求水準書(案)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45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	他		
1	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	1	第2	1			業務内容	「その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務」と記載がありますが、申請業務は全て事業者が行うと考えてよろしいですか。その場合、関係機関に支払う申請手数料も設計業務費用に含むと考えてよろしいですか。また、今回は民間の工事として、計画通知には該当せず、一般の確認申請となるのでしょうか。ご教示願います。	申請業務は事業者にて行い、必要な手数料も含まれるものとなります。また、本件は建築確認申請となります。
2	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	5	第3	3			施工計画	工事時間について 「周辺住民の生活に配慮した時間帯・・・」とありますが、府の制約はあるのでしょうか？	「日曜、祝日は作業しない。午前8時00分から午後6時00分まで。大型車両の通行については、午前9時00分から午後5時00分まで。」とし、記述を修正します。
3	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	7	第4	5			既設住宅の解体撤去 添付図 ~	地中埋設管撤去について添付図 ~ の上下水道・ガス・NTT・関西電力のメイン配管、配線撤去は、別途各インフラ事業者工事と考えてよろしいですか。	地中埋設管の撤去については基本的には本事業に含みます。撤去の範囲については各インフラ事業者と協議してください。
4	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	7	第4	5	(1)		解体撤去対象施設等	「事業者は、事業用地内の既存住宅(集会所・・・並びに住戸内残置物及び地中埋設物、杭を含む)及び仮設集会所を解体撤去する。」とありますが、住戸内残置物処分とは家具・びん類は事業者負担であり、その他電化製品等は住居者(あるいは府)負担と解釈してよろしいでしょうか？	家電リサイクル法の対象電化製品は入居者負担です。
5	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	意見	7	第4	5	(1)		解体撤去対象施設等	「事業者は、事業用地内の既存住宅(集会所・・・並びに住戸内残置物及び地中埋設物、杭を含む)及び仮設集会所を解体撤去する。」とありますが、杭が存在するのであれば、検討資料の開示をお願いします。	既に工事を行った1期区域において、従前住宅の基礎部分に200の無筋コンクリート杭が存在しており、今回の事業区域の基礎部分にも存在することが想定されます。1期区域の資料を添付します。(別添資料)
6	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	8	第4	5	(1)		アスベスト処理費用	アスベスト処理費用については、契約変更対象となっていますが、アスベスト処理に要する工期延伸リスクも府負担と理解して宜しいでしょうか？	原則、ご理解のとおりです。ただし、延期の期間、費用は協議の対象です。
7	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	8	第4	5	(1)		アスベスト処理費用	「アスベストについては、・・・入札金額には含めないものとする。」とありますが、解体・処分費の見積り方法は通常家屋の解体処分として見積りし、調査の結果アスベスト含有部材が有れば解体費・処分費が変更対象と解釈してよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
8	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	意見	8	第4	6			埋蔵文化財本掘調査	「調査方法、調査に必要な機関、費用については大阪府教育委員会文化財保護課と協議の上、事業提案を行うこと。」と記載がありますが、応募各社が問い合わせた場合文化財保護課に迷惑がかかるのではないのでしょうか。また、打合せ内容も異なることも考えられます。できれば大阪府でまとめていただき、ご提示願いたいと思います。	計画案により調査方法や費用等が異なると想定されるため、事業者において計画案を策定後、文化財保護課と協議を行って下さい。ただし、必要に応じて協議に立会います。
9	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	8	第4	7			モデルルームの設置業務	「事業者は、建替住宅の竣工約4ヶ月前までに・・・内装工事、電気設備工事及び衛生設備工事等を完成させる。」とありますが、照明は別として水道・ガス等全てを使用可能な状態を確保し公開しなければならぬのですか？	内装工事は全て完了させて下さい。ただし、上水及びガスの供給は必要条件としませんが、電力及び照明器具については使用可能な状態として下さい。
10	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編	質問	9	第4	9	(1)		性能評価の取得	「指定住宅性能評価機関の性能評価書の交付を受けること」と記載がありますが、府として、指定される評価機関があればご教示願います。	府として指定する評価機関は特にありません。

No	該当箇所							他	内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
11	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	1					基本方針 居住条件	『同タイプの住居においては、居住条件に著しい差が生じない計画とすること。』とありますが、階数の差による様々な差は出ると考えられます。ここでいう著しい差というのは例えばどのような事をさすのでしょうか 『長期的に良質な住宅な住宅ストックとして活用できるよう、住戸規模の可変等に配慮すること。』とありますが、住戸規模は一般的に面積をさすと考えます。その場合の可変となると戸境壁の変更が必要となり、戸境壁を乾式にする等の方策が必要となります。それとも、間取りの変更に配慮することということによろしいのでしょうか？	階数の差については、問題としていません。また、本事業では住戸プランを指定していますので、この記述は削除します。また、後段についても削除します。
12	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	2					基本構造等 雨樋	材質肉厚VPをカラー塩ビVU採用可能でしょうか。	不可とします。
13	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	3					安全性 各部の照度	共用部分の照度について、共用玄関の内側など50LX以上、共用廊下20LX以上、屋外各所3LX以上とされていますが、「平均照度」と考えてよろしいですか？	ご理解のとおりです。
14	同上 別紙1 建替住宅設計要領	意見	4					専用部分（基本事項） 防犯	「廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には型板ガラスを用い、・・・」とありますが、防火上の観点から網入り型板ガラスが適切と考えます。	要求水準書を変更し、「廊下等共用部分に面する各住戸の開口部は、防犯上、窓部分には網入り型板ガラスを用い、・・・」とします。
15	同上 別紙1 建替住宅設計要領	意見	4					専用部分（基本事項） 空調設備用下地補強	「・・・補強等の位置は、全てのメーカーの製品が使えるよう配慮すること。」とありますが全てでは特殊なメーカーも含まれるので、汎用レベルのメーカーが適切ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。記述を修正します。
16	同上 別紙1 建替住宅設計要領	意見	5					専用部分（各部の水準） 浴室	「浴室の扉は・・・、施錠できない構造とすること。」とありますが、健常者(女性)の使用も考えられるため、非常時解錠機能付にしては、どうでしょうか？	必須ではありません。提案して頂いて結構です。
17	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	6					専用部分（各部の水準） 玄関	「玄関ドアの開き勝手は外開きとし、・・・新聞受けを設けること。」とありますが、それによりドアの気密性能、遮音性能が低下します。新聞受けを別に設けるのはだめでしょうか？	不可とします。
18	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	7					専用部分（各部の水準） バルコニー 標準仕上げ表	天端についてH=1,300mmとありますが、仕上げ表ではH=1,200mmとあります。1,200mm以上を正と考えてよろしいでしょうか。尚、共用廊下は1,250mmとあります。1,250mm以上ということによろしいでしょうか。 バルコニーはコンクリート手すり又はアルミ製手すりとあり、共用廊下はコンクリート手すりとあります。これから判断しますと、共用廊下はコンクリート手すりしか認められないという考えでよろしいでしょうか。	バルコニー天端は床からH=1,300mm以上、共用廊下はH=1,250mm以上として下さい。共用廊下の手摺壁はコンクリートを基本とし、スリットを設ける場合はその部分はアルミも可とします。
19	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	7					共用部分（各部の水準） 各戸玄関外側	『エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、廊下に排水が流れないように、ドレイン管を通すこと』とありますが、廊下床に溝を設け、廊下を横断させ先端の溝に流す事は不可ということですか？	「廊下一面に排水が広がらないようにドレイン管用の溝目地を切ること。」に改めます。添付図 を参照してください。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
20	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	7					共用部分（各部の水準） 各戸玄関外側	「エアコン用室外機を廊下側に設置する場合、必要なスペースを設け、廊下に排水が流れないようにドレン管を通すこと。」としていますが、添付図 では、廊下側もドレン用溝目地と記載されています。どちらを正とするのかご指示願います。	No.19をご参照下さい。
21	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	8					共用部分（各部の水準） 屋根	屋根に吊環（SUS）を3mピッチで設けるとありますが、アンテナや避雷針の基礎を利用することで、吊環を中止出来ませんか？	不可とします。
22	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	8					共用部分（各部の水準） 屋根	屋根への昇降は点検口からの昇降ということで、階段は不要と考えます。よろしいでしょうか。 『吊環を3mピッチで設けること』とありますが、屋根メンテナンス用として棟に設置するという考えでよろしいですか。妻側用にケラバ部にも必要ですか。	屋根への階段は不要です。吊環は棟に設置するものとし、ケラバ部には不要です。
23	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	10					集会所の水準 便所	集会所の便所は車椅子利用者対応としていますが、福祉対応の便所とする必要はありますか？手摺、可動手摺、手洗器、便器洗浄リモコンやトイレ呼び出し装置等を設置する必要はありますか？	添付図 集会所平面詳細図に示すとおり、手摺、可動手摺、洗面器等を備えた車椅子便所として下さい。その他、要求水準書P20非常用設備やP28集会所衛生器具に示す設備を設置して下さい。
24	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	11					駐車場の水準 植栽帯	10台に1ヶ所の割合で植栽帯の設置とありますが、その植栽帯にサイズ等の規定はありますか。	サイズの規定は特にありません。
25	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	13					標準仕上げ表 和室天井仕上げ	仕上表の和室天井欄において、「コンクリート打放しの上塩ビクロス+結露防止下がり天井」と記載があり、平面詳細図には全て天井高さが2400と記載されています。天井ありと考えてよろしいですか、また、結露防止下がり天井の意味をご指示願います。	天井は、最上階のみ化粧石膏ボードとし、一般階はコンクリート打放しの上塩ビクロス張りとし、また、結露防止下がり天井とは、天井の一部に結露防止のための仕上を施すことを意味し、北側居室の北側壁面及び妻面の外壁面等（外壁面、EVホールや住居以外の室等に接する面）に設けます。結露防止下がり天井の詳細は添付図面（別添資料）を参照して下さい。
26	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	13					標準仕上げ表 洗面脱衣室天井仕上げ	仕上表の洗面・脱衣室の天井仕上げ欄に記載がありません。塩ビ合板等と考えてよろしいですか。ご指示願います。	ご理解のとおりです。
27	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	16					照明設備 配管等	打込配管PF管をCD管採用可能でしょうか。	不可とします。
28	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	24					屋外排水設備 その他	汚水会所の小口径桝は採用可能でしょうか。	不可とします。
29	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	24					屋内排水設備 管・弁及び通気配管	「雑排水管は極力統合し、本数を少なくすること。」「汚水・雑排水の通気管は、それぞれ別系統とすること。」とありますが、便所と雑排水（洗面浴室系統）を豎管で合流しても構わないでしょうか？	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	他		
30	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	26					換気設備 住戸 ダクト材料	VPIはRFVP（建物排水用リサイクル発泡三層硬質塩化ビニル管）ではなく、VP（排水用硬質塩化ビニル管）を使用してもよろしいでしょうか	提案して頂いて結構です。
31	同上 別紙1 建替住宅設計要領	質問	27					衛生設備 住戸 給水・給湯設備	住戸内の給水給湯配管設備はサヤ管ヘッダーシステムとありますが、サヤ管なしの被覆架橋ポリエチレン管を使用してもよろしいでしょうか	不可とします。
32	同上 添付図 事業用地求積図	質問						敷地図面	府営住宅用地と民間活用用地とのはっきりした境界線の位置をご指示願います。また、添付図の測量図のデータをご提示願います。	活用用地は既に分筆していますので、事業用地求積図を修正した上、活用用地の分筆図(別添資料)及び測量図のCADデータ(別添資料)を追加で公表します。
33	同上 添付図 事業用地求積図							不要水路敷	添付図 には不要水路敷1、2、不要里道水路3が明記されていますが、不要＝撤去と考えてよろしいですか？またその場合、範囲が明確ではありませんので、撤去範囲を指示願います。その他、現在水路は流れも悪く悪臭の原因となっています。不要としない水路についても、ゴミ撤去清掃 コンクリート蓋設置等の対応が必要でしょうか？ご指示願います。	添付図 に記載の不要水路敷及び不要里道水路は、実態がありませんので撤去の必要はありません。用地は岸和田市所有地ですが、将来移管する道路敷と交換予定です。また、前記以外の水路は現在も機能しているため存置となります。なお、ゴミ清掃、蓋設置等の対応は必要です。
34	同上 添付図 道路整備説明図	質問						道路整備説明図	A～B間の道路側溝整備に関して、現状道路内に側溝がある部分や道路境界外に側溝がある部分が混在しています。全て撤去＋新設と考えるとよろしいですか、ご指示願います。	基本的には、全て撤去＋新設ですが、施工にあたっては、岸和田市の道路管理課と協議が必要です。
35	同上 添付図 道路整備説明図	質問						道路整備説明図	今回整備区間の現状幅員のまま（表面・側溝整備）において、「表面」とは既存表層Asのみの打ち替えと解釈してよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
36	同上 添付図 道路整備説明図	質問						道路整備説明図	移管予定道路の他に、構内道路 及び 等がありますが、移管予定道路以外は将来も移管できないのでしょうか。そのあたりはこちらの考えを主張できるのでしょうか。例えば、活用用地においては建築基準法上の接道としては構内道路 になります。取り扱いはどうなるのでしょうか	構内道路 は、市道とすることによって1期棟の日影規制に影響が出てくるため、移管しません。活用用地の接道は構内道路 とし、建築基準法第43号ただし書きを適用することで岸和田市と協議済です。
37	同上 添付図 道路整備説明図 上水道整備状況図 都市ガス整備状況図	質問						インフラ整備	構内道路を小学校側へ移動しますが、既設給水本管DIP150、ガス本管200も同時に移動が必要ですか？それとも敷地内埋設でもよろしいですか？	既設の各種配管については、工事に支障のない部分は敷地内埋設でも結構です。
38	同上 添付図 土地履歴調査結果概要	質問			3	(3)		土地利用履歴調査結果まとめ	「調査対象地において土壌汚染が存する可能性は低いと考えられる。」と記載がありますが、これ以上の調査はしないという意味ですか。活用用地で再調査し、土壌汚染が判明した場合のリスク負担は府または事業者どちらと考えるのでしょうか、ご指示願います。	土壌汚染についての調査予定はありません。活用用地におけるリスク負担は、実施方針のリスク分担表〔用地活用欄・用地瑕疵のリスク〕のとおり事業者リスクとします。
39	同上 添付図 標準平面詳細図	質問						標準平面詳細図	標準平面詳細図の柱の形状から構造形式が壁式ラーメン造であることが推測されますが、構造形式に対する縛りは無いと考えても良いでしょうか	ご理解のとおりです。

No	該当箇所							他	内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
40	同上 添付図 標準平面 詳細図	質問						標準平面詳細図	居室については、天井高を2,400mm以上という条件がありますが、最上階において、ロフトの設置や天井高を適宜高くする必要はありますか。逆に規制はありますか。	最上階にロフト等を設けるのは不可とします。また、最上階の住戸においても、下階の住戸と同様の天井高として下さい。
41	同上 添付図 標準平面 詳細図	質問						標準平面詳細図	標準平面詳細図の各室のスラブ天端からのレベルから2重床であること判断されますが、二重床は絶対条件でしょうか。また、二重床については、遮音性能等の性能の要求はありますか。	二重床とし、遮音性能は「別紙3住宅性能評価の等級」に示す性能を確保して下さい。
42	落札者決定基準 (案)	意見	5	第2	1	(2)		プレゼンテーション等	プレゼンテーション等について資料作成を伴うプレゼンテーションが実施される場合は、準備期間を要するので、できるだけ前もって詳細を教えてください。	ご意見として承ります。
43	落札者決定基準 (案)	質問	6					定性的事項審査項目及び 配点一覧	活用地 緑地等確保について「敷地面積の35%以上・・・」とありますが、35%以上とした基準についてご教授ください。	これまで、府営住宅整備の基準が敷地面積の30%以上のため、同等以上ということで35%に設定していましたが、平成18年4月1日から「大阪府自然環境保全条例」が改正されていますので以下のとおり基準を修正します。 敷地面積1,000㎡以上の建築物（共同住宅等）を計画する場合 ア [敷地面積 - 建築面積] イ [敷地面積 - (敷地面積 × 建ぺい率 × 0.8)] の小さい方の30%以上が確保されているか。 敷地面積1,000㎡以下の建築物（戸建住宅等）を計画する場合 植栽地（緑化が可能な土地）が敷地面積の15%以上確保され、そのうち2/3は緑地（実際に植物が植えられている土地）が確保されているか。
44	落札者決定基準 (案)	質問	6					定性的事項審査項目及び 配点一覧	事業推進体制について本事業に関心のある建設企業と構成員としてJVで取り組む予定にしておりましたが、経審1050点未満であるため構成員としての資格がありません。やむなく協力企業としての協力体制を築く予定にしていますが、この場合、加点対象となるのでしょうか？	加点の対象とはなりません。中小企業等との協力体制における評価の対象となるのは、経審が1,050点以上1,269点以下の企業が事業者として本事業に参加する場合に限ります。なお、国際入札（WTO）の対象となる事業ですので、経審が1,050点以上の制限が適用されます。
45	落札者決定基準 (案)	意見	6					定性的事項審査項目及び 配点一覧	事業推進体制の「中小企業等との協力体制の提案がなされているか」の審査の視点を、建設JVのみを重要視するのは間違いではないでしょうか。協力体制には評価できる色々な形態があるのではないのでしょうか。	ご意見として承ります。なお、府営住宅のPFIについては、建設企業への一括発注を想定しておりますので、中小企業等の建設企業にも参加機会が得られるよう配慮したものです。