

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト 入札説明書等に関する質問への回答（第2回）

番号	該当箇所	タイトル	質問内容	回答	
1	入札説明書	P.7 第3 2. (1)	入札参加者の構成	民間住宅等の設計を行う企業については参加企業もしくは参加グループの一員であることを義務付けておりません。	
2		P.19 第3 3. (8)	入札及び提案書の提出	設計図書については、書類提出のみであり、表紙も含め、電子データの提出は不要とし、データの種類等の指定はありません。 5月13日付け「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト入札説明書等に関する質問への回答（第1回）」番号15を参照下さい。	
3		P.20 第3 3. (9)	資金計画書	「...落札者については、仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書の提出を求める。また建設企業及び用地活用企業の貸借対照表、損益計算書を添付の事。」と記載があるが7月16日事業提案書提出時に添付する必要があるか。	建設企業及び用地活用企業の貸借対照表、損益計算書につきましては、7月16日の事業提案書提出時に添付していただく必要があります。なお、融資承諾書等の提出については、審査結果を踏まえて決定する「落札者」のみに求めるものであり、提案書提出時に添付する必要はありません。
4		P.20 第3 3. (9)	VE総括表	「VE提案を行い、その提案が承認されたもののうち、提案に反映させるものについて...総括表を作成する。」との記載があるが、VE提案にて承認されたもののうち、今回採用するもののみと考えてよいか、全てを採用しなくてもよいのか。	様式30のVE総括表は、事業提案に反映させたVE提案（設計図書に表れないものも含む）のみ記入下さい。 また、府が承認したVE提案について、事業提案に反映させるか否かは、入札参加者に委ねます。
5	要求水準書	P.2 第2 1. (1)	面積	敷地面積 8,349.49 m ² と 要求水準書添付図 事業用地求積図の面積合計との食い違いは 求積図面積合計を正として考えて良いのか。	敷地面積は 8,349.49 m ² が正です。求積図右上の 5-3A の面積表に誤りがありました。正しい求積図を HP 上で公表いたします。
6		P.4 第3 1. (1)	事業用地	英田北 21 号線に沿って整備する歩道の仕上げは、材質・色等の指定があるのか具体的に指示いただきたい。 又、活用用地部分は「市へ無償帰属する」とあるが、市との協議の結果、特定の材質・色しか認められない場合、府営住宅部分と仕上げが異なることは認められるのか。認められない場合、府営住宅部分も市との協議結果に合わせた仕上げで良いと考えてよいか。	当該歩道の整備について、府営住宅部分は、基本的には基準設計図の仕様によるものとし、活用用地部分は、市と協議して下さい。 市との協議の結果、特定の材質・色しか認められない場合、活用用地部分と府営住宅用地部分の歩道仕上げが異なることについてはやむを得ないと考えますが、3期住宅敷地内の歩道を含め、全体の調和を考慮して計画して下さい。
7		P.4 第3 1. (1)	事業用地	第3期事業との一団地を考える事は可能か。	活用用地部分を除き、府営住宅用地と3期事業用地とを一団として建築基準法第86条の規定による認定を受けることを前提に計画していただくことは可とします。 なお、この認定にあたっては、特定行政庁である東大阪市と協議して下さい。
8		P.6 第4 1.	集会所	集会所の利用は今回計画の府営住宅1棟のみの利用と考えるのか。また、8号棟・9号棟（建	8、9号棟だけでなく、東大阪島之内住宅の全入居者も利用する予定です。

	(1)		設中)の図面を見る限り集会所は無いようだが、8、9号棟の利用も考慮するのか。	
9	別紙3 整備基準 2.	警報設備	整備基準においてE Vインターホン、消火用充水槽警報設備、ポンプ室警報は第3期9号棟の連絡員室で監視することとあるが、第3期敷地内の各警報用連絡配管のルート、今回との取り合い位置が不明です。指示いただきたい。	3期敷地内の各警報用連絡配管用の埋設管は、9号棟西妻側の階段の横から南東方向に事業用地に向かって埋設する予定です。
10	別紙3 整備基準 4.	児童遊園等	児童遊園は、府営住宅と民活用地(活用用地)との共用利用は可能か。	児童遊園は、公営住宅の入居者の共同の福祉のために設置する共同施設です。 なお、児童遊園を含め、府営住宅の計画に当たっては、良好な地域のコミュニティ形成等に配慮して下さい。
11	別紙3 整備基準 4.	ゴミ置き場	ゴミ置き場は、府営住宅と民活(民間住宅等)との共有利用は、可能か。また、民活用地と府営住宅との敷地の通り抜け(フットパス)等を設けることは、可能か。	管理面を考慮して、ゴミ置き場の共同利用は不可とし、ゴミ置き場はそれぞれの用地に整備して下さい。 また、府営住宅用地と活用用地との間で通り抜けを設けることは可能ですが、その際には、用地の境界を明確にして下さい。
12	別紙5 集会所整備基準 4. (2)	集会所整備基準	集会所整備基準において、クーラー用コンセントは設置するように記載されているが、クーラー本体は別途工事と判断してよろしいか。また、住戸内のクーラーについても工事範囲を指示いただきたい。	集会所及び住戸のクーラー本体は別途とし、本件事業には含めませんが、クーラーインサート、クーラー用コンセント、クーラースリーブの整備は事業範囲に含まれます。
13	別紙5 集会所整備基準 4. (5)	便所	集会所を住棟内に配置した場合、便所に外部に面した窓をとることが難しいと考えられるが、照明器具および換気設備で代用してもよろしいか。	計画上、やむを得ない場合、照明器具及び換気設備で代用することは可とします。 なお、集会所整備基準の当該箇所については、修正します。
14	別紙5 集会所整備基準 4. (5)	便所	(5)便器の項目で、便器の種類は定められていないが、「洋式・和式の指定はない」と考えてよろしいか。	車イス用ブースの便器の種類は洋式とし、これ以外のものについては、特に指定はありません。
15	別紙5 集会所整備基準 4. (5)	便所	(5)便所(出入口)の項目に幅850mmとありますが、各ブースの出入り口も幅850mm必要となるのか。	車イス用ブースへの出入口の幅は850mm以上、その他のブースについては、550mm以上とします。 なお、集会所整備基準の当該箇所については、修正します。
16	別紙5 集会所整備基準 5.	身体障害者及び高齢者への配慮	5.身障者及び高齢者への配慮の項の(便所)の項目に「小便器1ヶ所には手摺を設ける」とあるが、前ページ便所の便器の個数には含まれていない。(大便器 男、女各1ヶ所となっている。)小便器を設ける必要があるのか。	小便器を設ける必要はありません。 なお、集会所整備基準の当該箇所については、修正します。
17	別紙6 受水槽整備基準 2. (2)	受水槽	受水槽整備基準において3.設計の(2)受水槽の項目によると、「受水槽部分は水密コンクリートとする。」とあるが、住棟内に受水槽を設ける場合、FRP製受水槽等としてもよろしいか。	受水槽の仕様については、要求水準書別紙6「受水槽整備基準」にて定めておりますが、VE提案をいただき、承認されたものについては、提案内容に反映していただくことが可能となります。
18	別紙8 測量業務	測量業務仕様書	前回の回答で、測量業務の着手時期について「基本的には、本契	提案にあたっては、本契約成立後の着手を前提として下さい。

		仕様書		約成立後の着手となる。」とあるが、民間事業者が(議会議決されない場合の)リスクを負担すれば測量業務については落札者決定後速やかに着手できると考えてよろしいか。	
19		添付図	越境物	本件敷地に対して越境物はあるか。また隣地との土地取引における問題点は無いと考えてよろしいか。	隣地の工作物が老朽化等により府有地側に倒れこみ境界を越えるような場合には、当該所有者により是正されるものと考えています。 また、土地取引における問題については、現在のところ特になくとも考えています。
20	別添資料 落札者決定基準	P.2	事業提案等の審査 定性的事項	定性的事項の審査は、「審査項目について5つの区分で評価を行い...。」とあるが、本事業の趣旨から考えて、この評価は相対評価で行われると考えてよろしいか。	定性的事項の審査は、落札者決定基準に示すように、審査委員会において、審査項目を「内容が特に優れている」から「内容が劣っている」までの5つの区分で評価するものです。
21	別添資料 特定事業契約書(案)	P.1 他	前文 他	前文に「事業者グループ」の定義が行われ、以下の条文には各所に「事業者グループ」という用語が引用されているが、『特別目的会社を設立せずに本事業を実施する場合』、かつ、『事業者グループの構成員がお互いの業務が円滑に履行されるように相互に努力すること』を前提に、「事業者グループ」という用語の一部を「建設企業」または「用地活用企業」とするほうが妥当な部分があると思われるが、いかがか。	この契約書(案)は、グループ参加の場合に複数の企業の役割やリスクの分担を明確にすることを前提に作成したものです。
22		P.3 第4条	分筆手続	活用用地企業が(議会議決されない場合の)リスクを負担すれば、活用用地及び島之内二丁目5-3を5-3Aへ分筆する時期は、落札者決定後速やかに着手できると考えてよろしいか。	ここで記載している分筆測量とは、事業者が計画する府営住宅整備用地と活用用地を分割する際に伴う一切の分筆業務を指し、契約成立後に大阪府が行います。
23		P.39 別紙10	付保すべき 保険内容	本事業遂行にあたっては、建物の建築を主体とする工事であり、最低限、建設工事保険のみ加入(第三者賠償責任保険等は除く)で基準を満たすと考えているがよろしいか。	特定事業契約書(案)別紙10については、今回、修正事項第5のとおり修正することとし、付保すべき保険はこれに従ってください。また、第三者賠償責任保険等その他の保険については事業者グループで必要と判断するものに加入することとしています。
24	別添資料 様式集	様式	使用印鑑	入札参加表明・提案書(入札参加資格)・入札・提案書(事業提案)提出時に使用する印鑑について、建設企業に関しては府に対して届出た営業所及び受任者印と理解しているが、設計企業、用地活用企業に関しては大阪支店長印或いは代表者の認印でよろしいか。	大阪府建設工事入札参加資格登録を行っている企業については、登録している使用印鑑、それ以外の企業については、実印にて押印して下さい。 なお、実印を使用する場合は、提案書(入札参加資格)提出時に印鑑証明書を提出して下さい。

25	基準設計図	E3	構造物平面図	第3期のE3/E9の図面中で100,000距離の表現があるが何の寸法か。	3期敷地内の歩道形状は、円弧を描く計画としており、その中心からの円弧の半径を示しているものです。
26	その他	一般事項	工事進入路	東側（英田北24号線）からの工事車両の進入に関して制約はあるか。	特にありません。
27		一般事項	3期工事車両の進入路	3期工事車両の進入路をあえて車輛規制のある北側からとった意図はあるのか。	国道308号からのアクセス性に優れていること、周辺住民からのご理解を得て、1期工事の際から進入路として使用していることから設定したものです。
28		一般事項	筆界確認書	隣地との官民明示指令書を仮契約以降貸してもらえんと考えよるしいか。	よるしい。
29		一般事項		府営住宅について、各種法規制等が満足していれば島之内住宅第3期高層棟と、再度一団地を形成し法規制の緩和を適応できると考えてよるしいか。	活用用地部分を除き、府営住宅用地と3期事業用地とを一団として建築基準法第86条の規定による認定を受けることを前提に計画していただくことは可とします。 なお、この認定にあたっては、特定行政庁である東大阪市と協議して下さい。