

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
1	実施方針(案)	1	第2	5	－	事業の概要	事業期間の終了時期について、実施方針では令和17年3月頃、要求水準書(市営住宅整備編)では令和16年11月末とされています。検査の指摘事項に対する手直し工事については、令和16年12月から令和17年3月までの期間も実施可能との認識でよろしいでしょうか。	事業期間の終了は、実施方針(案)の記載(令和17年3月末)が正です。要求水準書(市営住宅整備編)(案)の記載を以下のとおり修正します。 「事業期間の終了は、令和17年3月末とする」 要求水準書(市営住宅整備編)(案)「第4-6-(4) 完成確認及び引渡し」に規定する事業者による完了検査等及びその後本市が行う完成確認において、質問に記載の本市からの指摘事項があり、当該指摘事項に対する手直し工事の必要が生じた場合については、質問のとおり、令和16年12月から令和17年3月までの期間に当該手直し工事と最終的な完成確認等を行い、本事業の全ての業務を令和17年3月末までに完了してください。
	別紙1 事業工程表	－	－	－	－	－		
	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	2	第2	1		事業の概要		
2	実施方針(案)	2	第2	5	ア	事業の概要	別添資料1、事業用現況図、3事業概要図に記載されている1次工区は115戸の住棟整備の他に駐車場や駐輪場の整備は含まれているのでしょうか。また仮スペースを使用する場合は既存住宅 F・G棟に隣接する既存の駐車場を使用とありますが、1次工区の建替住宅への入居者分をまかなえるとの考えてよろしいでしょうか？	1次工区の建替住宅の駐車場の整備場所は、必ずしも別添資料3事業概要図に示す「1次工区」内に設けることが必須ではありません。既存倉庫等の先行的な解体撤去により生じる2次工区内のスペースを活用することも想定しています。
3	実施方針(案)	3	第2	7	(1)	事業者の負担	本事業における事業対価の支払いに関して、前払金の交付条件および年度ごとの出来高払いの算定方法・基準についてご教示ください。 前払いについては年度ごとの前払いか契約金額の前払いなのでしょうか。また部分払いの事前に定めた時期とは何を指すのでしょうか？ また複数年度にわたる設計・施工一括発注(DB)方式となることを踏まえ、各年度における支払額(前払金および出来高払等)は何を基準として算出・決定される計画でしょうか。 事業期間中の円滑な資金計画・資金調達を検討するため、算定の基準および年度ごとの支払スケジュールの考え方についてご確認させていただけますと幸いです。	入札公告時に公表する契約書案等において提示します。
4	実施方針(案)	10	第3	4	(2)イ (ア)c	構成企業の個別参加資格要件	配置技術者の専任期間の開始時期について 本事業における配置技術者(主任技術者・監理技術者)の「専任」が求められる期間について、国交省では請負契約の締結後、現場施工に着手するまでの期間(現場事務所の設置、資機材の搬入または仮設工事等が開始されるまでの間。)は専任を要しない期間となっていますが、本事業の具体的な専任開始時期の考え方をご教示ください。	ご認識のとおり、要求水準書等に特段の定めがない事項については、法令の他、国や大阪府・市等の公表する指針・ガイドライン等に準拠してください。
5	実施方針(案)	13	第3	4	(3)	その他入札参加資格を要する技術者等の変更にに関する条件	大阪市等では採用されていますが、本事業のように工期が長期に及ぶ場合、技術者の継続的な確保や適正な現場管理の観点から、2年以上継続して従事した技術者について、同等以上の資格・実績を有する技術者への交代(途中交代)は認められますでしょうか。	本件業務に2年以上継続して従事した技術者について、同等以上の資格・実績を有する技術者への交代(途中交代)を認めるものとします。
6	実施方針(案)	10	第3	4	(2)イ (ア)c	構成企業の個別参加資格要件	参加表明の際に配置予定技術者を記載して提出しなくてはならないと思いますが、契約から工事開始までの間の期間が長いので複数名の候補をあげさせていただき、その中から選択させていただいても構わないでしょうか？	No5回答において技術者の途中交代を認めるため、複数名候補の事前提示は不可とします。
7	実施方針(案)	10	第3	4	(2)イ (ア)c	構成企業の個別参加資格要件	設計企業が工事監理企業を兼ねた場合、配置する管理技術者は同じでも構わないでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
8	実施方針(案)	10	第3	4	(2)イ (7)c	構成企業の個別参加資格要件	7階建て以上のRC造等の共同住宅(ワンルームマンションを除く。)で、かつ延床面積6,000㎡以上又は100戸以上の新築工事(以下「参加資格要件工事」という。)の設計実績を有していること。は建設企業と工事監理企業においても同様の実績が必要と考えてよろしいでしょうか。またこの工事実績については配置技術者も同様と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	実施方針(案)	13	第3	4	(4)ウ (7)	入札参加表明書の受付日以降の取扱い	「本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、本市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。」と記載されていますが、著作物の中には、企業のノウハウ等にあたる部分が含まれるため、市と事業者が使用できる範囲を協議の上で決定することにするなど、変更をお願いしたい。	公表の判断は理由や内容によるため、都度協議のうえ判断するものとします。
10	実施方針(案)	14	第3	4	(4)ク	地域経済への配慮	市内企業への発注を検討していますが、「建設企業工事金額の10%以上」という必須条件を設けない運用としていただくことは可能でしょうか。	対面式質疑の際に、具体的な協議のテーマとして皆様のご意見を伺ったうえで決定します。
11	実施方針(案)	16、19	第3	6	(3)	設計施工等契約の締結等	落札後に市が別途選定する建築コンサルタント等(設計内容確認支援、VE検証、技術アドバイザー等)が事業へ関与する予定はありますでしょうか。	支援業務を発注予定です。
12	実施方針(案)	21	第5	1	(1)	立地条件	事業用地全体の面積が14,290㎡となっており、事業用地求積図と722.48㎡合いませんが、どのように考えればよろしいでしょうか。	実施方針(案)中、事業用地面積14,290㎡とあるのは、15012.48㎡に修正します。また「※:【別添資料2 事業用地求積図】によるCAD計測面積」とあるのは、「※:【別添資料2 事業用地求積図】による」と修正します。
13	実施方針(案)	-	-	-	-	-	一般的な物価変動に対するスライド条項(デフレーター等の適用)に加えて、長期の工事となるため、特にナフサ(石油化学製品・各種プラスチック・防水材等)をはじめとする特定の主要資材・原材料において、一般的な指数上昇を大幅に超える急激な価格高騰が生じた場合、事業者の予見可能性を超えた変動として「設計変更(または物価変動に伴う変更協議)」による対応は設計変更でみていただけるのでしょうか。 提案時および設計・施工時のリスク範囲を適切に見積もるため、デフレーター以外の個別資材高騰に対する補償・調整の考え方(個別スライドの適用可否等)についてご教示ください。	ご意見として承ります。詳細は入札公告時に公表する契約書(案)で提示します。
14	別紙2 リスク分担表(案)	2、3	23	-	-	物価変動リスク、(※3)	リスク分担表(案)No.23及び注記※3において、「物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合、一定調整する」とされています。物価変動調整に用いる指標について、建設工事費デフレーター、建設資材価格指数、公共工事設計労務単価等のいずれを想定されているか、ご教示ください。	ご意見として承ります。詳細は入札公告時に公表する契約書(案)で提示します。
15	別紙2 リスク分担表(案)	2、3	23	-	-	物価変動リスク、(※3)	本事業は設計施工等契約の締結日から令和17年3月末までを事業期間とし、複数年度にわたり整備が予定されています。物価変動調整は契約期間中に1回のみ実施する想定か、又は各年度、各工期、各出来高支払時点等において複数回実施する想定か、ご教示ください。	ご意見として承ります。詳細は入札公告時に公表する契約書(案)で提示します。
16	別紙2 リスク分担表(案)	2、3	23	-	-	物価変動リスク、(※3)	No.23「物価変動によるコストの変動」では、負担者が本市「△」、事業者「○」とされています。物価変動調整を行う場合の本市及び事業者の具体的な負担割合、免責部分又は事業者負担部分の考え方について、ご教示ください。	ご意見として承ります。詳細は入札公告時に公表する契約書(案)で提示します。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
17	別紙2 リスク分担表(案)	3	-	-	-	(※3)	「物価変動の起点日は、入札公告日を予定している」と明記されていますが、今後入札公告時公表予定の予定金額は入札公告日までの物価変動を反映した金額という理解で宜しいでしょうか。近年短期間でも工事費の高騰が大きく生じています。	ご理解のとおりの方針で作成する想定です。
18	別紙2 リスク分担表(案)	3	-	-	-	-	別紙2リスク分担表において、「事業者による事前調査の不備、誤謬があり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合」は事業者負担とされています。地中障害物については、ボーリング調査や試掘調査等によっても敷地全域の状況を確認することは困難です。ついては、本市が想定する「事前調査の不備、誤謬」とは具体的にどのような場合を指すのかご教示ください。また、要求水準書等に基づく調査を適切に実施した結果では確認できず、施工段階で発見された地中障害物については、市負担として取り扱うとの理解でよろしいでしょうか。	事前調査の不備、誤謬の判断は、実際に調査が実施された際の様々な状況や要因等諸事情に基づいて判断されるものですので、個別具体的な問題が実際に発生していない現段階では、市として回答を差し上げることは困難です。
19	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	5	第2	3	(4)	土地利用履歴	土壤汚染対策法に基づく地歴調査について、貴市で実施済みの資料があれば貸与願います。未実施の場合、事業者において地歴調査を実施するとの理解でよろしいでしょうか。	本市が既存住宅等の整備以前の土地利用履歴について、独自調査は実施していませんが、航空写真等で確認した結果、本事業の実施に当たり土壤汚染状況調査の必要性はないと考えています。 ただし、土壤汚染対策法第4条に基づく調査命令が出された場合は、ご指摘の履歴等調査も含めて、必要な調査費用は事業者の負担と責任において実施してください。
20	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	5	第2	3	(4)	土地利用履歴	対象敷地の権利関係及び境界確定状況についてご教示ください。対象敷地内に、市有地以外の土地(国有地、府有地、法定外公共物、民有地等)が含まれる場合は、その位置及び範囲をご教示ください。また、境界確定の実施状況並びに、本事業の実施に際して事業者が関係機関又は第三者との協議、同意取得その他必要となる手続きがある場合は、その内容をご教示ください。	事業用地の確定測量、立ち合いによる境界確定等は完了しており、本契約締結までに市による登記手続き(敷地内の合筆・分筆等)に移行する予定です。また、事業用地内に市有地以外の土地はありません。なお、事業用地に里道が存在していますが、契約締結までに用途廃止予定です。
21	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	5	第2	3	(4)	土地利用履歴	土対法4条届出後に調査命令等により、調査・対策工事が必要となった場合の費用負担及び工期延長については、別途追加請求及び工期延長できるものとして考えてよろしいでしょうか。	質問No19の回答のとおり、土壤汚染状況調査については実施する必要があるものと考えています。なお、事業者の費用と責任により調査(搬出土壤の調査を含む)を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について、合理的範囲で本市が負担します。また、万一对策が必要となり工期延長が必要となった場合には、本市との協議により、工期延長は可能です。工期延長により、事業者に追加負担が生じた場合には、事業者の逸失利益を除き、本市がその費用を負担します。詳細は入札公告時において提示します。
22	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	5	第2	3	(4)	土地利用履歴	工事に伴い建設残土搬出用の土壤調査を行い、搬出土壤調査の結果、汚染があった場合、追加の土壤調査費、汚染土処分費、工期の延長等について費用対応して頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	質問No21の回答を参照してください。

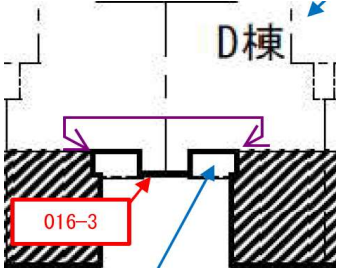
No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
23	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	5	第2	3	(5)	埋蔵文化財	事業用地は周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外及び周辺地の対象外とのことで、発注者において現時点で試掘調査又は立会調査を想定している場合は、その内容及び費用負担区分をご教示ください。	要求水準書(市営住宅整備編)(案)に記載のとおり、事業用地は、周知の埋蔵文化財包蔵地の範囲外かつ周知の埋蔵文化財包蔵地の周辺地の対象外であり、本市産業・文化部生涯学習課への事前確認結果としては、試掘の実施は不要との見解を得ています。そのため発注者として現時点では試掘調査又は立会い調査は想定しておりません。 ただし、要求水準書(案)に記載のとおり、本事業の実施にあたっては、関係法令に基づき、本市産業・文化部生涯学習課へ確認、調整してください。
24	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	10	第3	2	－	工区設定に関する条件	市として現時点で導入を想定している用途や活用方針がありましたら、ご教示ください。	要求水準書(市営住宅整備編)(案)「第2－1 事業の概要」において「余剰地については、JR野崎駅周辺地域を含むエリアの価値向上に資する機能・施設を中心として、本事業の進捗にあわせて将来的な活用を図ることとする。」と記載しているとおりであり、それ以外に本市として現時点で導入を想定している余剰地の用途や活用方針はございません。
25	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	10、22	第3	2	イ	工区設定に関する条件	余剰地は5,700㎡から6,200㎡とありますが、500㎡の違いはどのような意図があるのでしょうか。また開発公園の設置箇所は事業者の提案によるのでしょうか？	要求水準書(市営住宅整備編)(案)に記載のとおり、「野崎駅周辺地域のエリア価値の向上に資する機能・施設の導入を行いやすい余剰地の規模や形状等に配慮」するとともに、民間事業者の提案の自由度の確保の観点から、余剰地の敷地面積に一定の範囲を設定しています。 質問後段のご指摘の開発公園については、要求水準書(市営住宅整備編)(案)「第4-2-(3)-イ公園」に記載の条件を遵守した上で、事業者の提案によります。
26	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	10	第3	2	ウ	工区設定に関する条件	「入居者が仮移転しなくてよい(1回の移転で済む)入居者移転計画とすること」と記載されていますが、現時点の各既存住棟の入居世帯数をお示しください。	要求水準書 (入居者移転支援業務編)(案)の【別紙1 既存住宅の管理戸数・入居戸数】に提示しています。
27	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	13	第3	4	－	都市計画法第29条に基づく開発許可申請	本事業は段階的な建替事業であり、1次工区整備時においても2次工区及び3次工区には既存住宅が存置される計画となっています。都市計画法第29条に基づく開発許可申請について、本市が想定する開発区域の考え方(事業区域全体を対象とする申請又は工区ごとの申請等)をご教示ください。建替住宅(1次工区)の供用開始にあたり必要となる開発許可上及び建築基準法上の手続き(部分完了検査、都市計画法第37条に基づく承認、仮使用認定等)について、本市が想定する内容をご教示ください。	事業用地における具体的な開発行為及び建築行為については、要求水準書を遵守する限りにおいて事業者の提案によります。
28	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	20	第4	2	(1)イ(ア)	規模等	「建替住宅の階数は地上10階建以下とすること。」と記載されていますが、事業用地には高度地区の指定がないため、事業者提案の自由度を確保する観点から、関係法令および規制上の要求事項を満たす場合には、地上10階を超える計画も可能としていただけないでしょうか。	周辺住環境への配慮から、要求水準書(市営住宅整備編)(案)のとおりとします。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
29	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	16	第4	2	(2)ア(キ)	駐車場	要求水準書P20「～うち1ヶ所はロボットチェーンゲートを設置すること。」と記載されていますが、別紙1施設設計要領P16には「ロボットゲートは設置しないこと」と記載されており、不整合が生じています。どちらが正かお示しください。	要求水準書(市営住宅整備編)(案)の本文が正です。要求水準書(市営住宅整備編)(案)別紙1 施設設計要領P16の「駐車場の出入口に、ロボットゲートは設置しないこと」の条件自体を削除します。
	別紙1 施設設計要領	16	第3	－	－	付帯施設等 駐車場		
30	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	22	第4	2	(3)イ(ア)	公園	「本事業において整備する公園は、建替住宅用地内の自主管理施設として」と明記されていますが、別添資料3 事業概要図では建替住宅用地と余剰地の余剰地側に配置されています。建替住宅用地内に整備する理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準書(市営住宅整備編)第4-2-(3)-イ(エ)に記載のとおり、公園は建替住宅用地内に整備する必要があります。別添資料3 事業概要図について、公園を建替住宅用地内に含めて修正します。また、建替住宅等の建築敷地の取り扱い(公園との関係)については、質問No.31の回答を参照してください。
31	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	22	第4	2	(3)イ(エ)	公園	「公園は、都市計画法上の「公園、緑地又は広場」として取り扱うため、建替住宅等の建築敷地には含めずに許認可申請を行うこと。」と明記されていますが、建替住宅用地と公園用地は敷地分割するという理解で宜しいでしょうか。	建替住宅等の整備にあたり必要となる開発行為に伴う公園は建替住宅用地内に含みますが、建替住宅の建築敷地は、建替住宅用地から公園を別敷地として建築確認を申請してください。
32	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	22	第4	2	(3)イ(エ)	公園	「公園は、都市計画法上の「公園、緑地又は広場」として取り扱うため、建替住宅等の建築敷地には含めずに許認可申請を行うこと。」と明記されていますが、大東市開発指導要綱を確認すると必ずしも接道する必要はないと解釈できますが、その理解で宜しいでしょうか。	公園はご指摘のとおり、必ずしも道路に接道している必要はありませんが、要求水準書に記載のとおり、入居者だけでなく周辺住民も利用できるオープンスペースとして、接続する道路や南北通路等からアプローチできる位置に配置してください。
33	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	23	第4	2	(3)エ(ア)	消防水利施設	「大東市開発指導要綱及びその施行基準並びに大東四條畷消防組合開発行為等に係る消防水利施設等の設置及び消防活動対策の指導に関する事務処理要綱等に基づき、建替住宅用地において防火水槽及び消火栓を適切に設置すること。」と明記されていますが、提案時消防本部と事前協議ができるという理解で宜しいですか。指導により事業費の想定が大きく変わるため、事前協議が必要だと思います。	ご理解のとおりです。大東四條畷消防本部 警防課と調整済みであり、「市営深野園住宅の建替えについて」の旨を必ず伝えたくうえで、民間事業者から、直接連絡してください。
34	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	23	第4	2	(3)オ(エ)	雨水排水施設	「雨水浸透施設や側溝を利用した雨水貯留が可能な施設等により雨水貯留浸透施設を適切に計画すること。」と明記されていますが、提案時開発指導課や上下水道局と事前協議ができるという理解で宜しいですか。指導により事業費の想定が大きく変わるため、事前協議が必要だと思います。	ご理解のとおりです。開発指導課及び水政課と調整済みであり、「市営深野園住宅の建替えについて」の旨を必ず伝えたくうえで、民間事業者から、直接連絡してください。
35	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	24	第4	2	(3)ケ(ア)	敷地境界	「建替住宅用地と道路及び法定外公共物との各境界部分は、既存工作物を撤去し、事業者提案をもとに、道路管理者と協議の上で再整備すること」と明記されていますが、提案時道路管理者と事前協議ができるという理解で宜しいですか。指導により事業費の想定が大きく変わるため、事前協議が必要だと思います。	ご理解のとおりです。道路課と調整済みであり、「市営深野園住宅の建替えについて」の旨を必ず伝えたくうえで、民間事業者から、直接連絡してください。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
36	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	3	(3)	アスベスト含有材使用状況調査	事前調査業務のうち、アスベスト含有材使用調査状況調査の実施時期について、解体工事を円滑に着手するため、解体撤去工事を着手する直前の移転業務期間中から移転済住戸および使用されていない住戸への立入調査を実施できるものと考えてよろしいでしょうか。 (移転業務完了後からアスベスト調査となる場合、調査～結果判明～届出のうえ解体工事着手となり解体工事着手までに調査期間を確保する必要があります) 例)2期事業で撤去対象となる棟については1期事業の移転業務中から調査を実施	ご理解のとおりです。
37	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	4	(1)	解体撤去の対象	解体撤去対象となる既存施設に上屋(上屋残置物を含む)とあります。解体撤去費に見込むべき上屋残置物に、各戸の風呂釜は含まれますでしょうか。	各戸の風呂釜は解体撤去の対象に含まれます。なお、すべての住戸に風呂釜があることを前提とします。
38	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	4	(1)ウ	解体撤去の対象	「解体撤去対象となる既存住宅等は、基礎、杭※2、上屋※1～略～、その他市営深野園住宅を構成しているもの(地中に埋設されているもの、～略～現在使用されていないものを含む。)一切とすること。」と記載されています。一方、別添資料4の既存図面を見ると、既存住宅の杭本数が多くかつ杭長も30mと長く、解体撤去に大きな費用・期間がかかると想定され、基本計画で概算されている7万円/㎡の解体撤去費では不足するものと考えます。杭の解体撤去費を適切に事業費に反映して頂きますようお願いします。	既存杭の解体撤去費用については、ご意見として承ります。 建替住宅用地については、建替住宅等の整備の障害にならない既存杭の残置を認めることとしますが、余剰地については、原則として、残置することは不可とします。 なお、建替住宅用地内の既存杭を残置する場合は、要求水準書(市営住宅整備編)(案)「第4—4-(3-ア-(サ)」に記載のとおり、令和3年9月30日付け環循適発第2109301号・環循規発第2109302号に基づいた取り扱いとしてください。建替住宅用地内で既存杭を残置する場合の詳細については、入札公告時に提示します。
	別添資料4 既存住宅等関連図(参考図)	-	-	-	-	既存住宅等関連図(参考図)		
39	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	4	(1)ウ	解体撤去の対象	「解体撤去対象となる既存住宅等は、基礎、杭※2、上屋※1～略～、その他市営深野園住宅を構成しているもの(地中に埋設されているもの、～略～現在使用されていないものを含む。)一切とすること。」と記載されています。一方、別添資料4の既存図面を見ると、既存住宅の杭本数が多くかつ杭長も30mと長く、解体撤去に大きな費用・期間がかかると想定されるため、建替住宅用地において、建替住宅の建設に支障を及ぼさない既存住宅の杭については、撤去対象外としていただけないでしょうか。	質問No38の回答を参照してください。
	別添資料4 既存住宅等関連図(参考図)	-	-	-	-	既存住宅等関連図(参考図)		
40	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	4	(1)ウ	解体撤去の対象	要求水準書では、既存住宅の杭は解体撤去対象とされておりますが、新設建物、外構及び埋設配管等の整備に支障しない既存杭についても全て撤去対象との理解でよろしいでしょうか。また、新設工事に支障のない既存杭については、存置を可とする提案は可能でしょうか。	質問No38の回答を参照してください。
41	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	25	第4	4	(1)ウ	解体撤去の対象	解体工事に該当する各住棟は、什器関係が全て撤去された状態を想定しますが、「上屋内残置物を含む」と記載があるので、見積もり作業上、想定数量等残置物の情報をご提供願います。情報が無い場合、解体工事前に市担当者と現地確認し別途費用にて解体撤去するものとしてよろしいでしょうか。	入居者所有物は入居者が撤去しますので、市所有物(風呂釜等)が撤去対象です。 入札公告後に個別に事業用地及び既存施設等の施設内の一部(空き住戸を含む)の現地見学の機会を設けますので、その機会をもとに適切に解体撤去費用を見込んでください
42	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	26	第4	4	(2)	既存住宅の解体撤去に関する設計	既存施設の解体撤去に関する設計について記載がありますが、設計監理者の常駐監理は不要と考えてよろしいでしょうか。	要求水準書のとおり常駐は不要です。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
43	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	26	第4	4	(3)ア(ク)	施工管理	文面にあります「当該工法と同等以上の効果が期待できると本市が認める工法を採用する事」とありますが、貴市が認められている工法を具体的にいくつか提示ください。	現時点で想定している特定の工法はありません。事業者が同等以上であることを示したうえで、個別に判断することとします。
44	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	27	第4	4	(3)ア(サ)	施工管理	「地下埋設物等」には、既存住宅の基礎及び杭など、地中に残置された既存構造物も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	27	第4	4	(3)ア(シ)	施工管理	見積に含む非飛散性アスベスト含有材について、処理費用は入札金額に含むとあります。 下記の建材について、貴市による事前調査時点では採取が困難で、石綿を含有している可能性が高い建材のため、みなしとして見積に含むものと理解してよろしいでしょうか。 ・屋上アスファルト防水(竣工時にシンダーコン下敷設されたもの)	ご理解のとおりです。
46	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	27	第4	4	(3)ア(セ)	施工管理	事業用地内の既存住宅等について、発注者が把握しているPCB使用機器又はPCB廃棄物の有無をご教示ください。また、事前調査又は解体工事においてPCB使用機器若しくはPCB廃棄物が確認された場合、これらに係る調査、保管、収集運搬及び処分等の追加費用については、貴市が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書記載のとおり、PCBを使用した機器や製品が確認された場合、法令及び本市の指示に従い、PCBの飛散、流出、地下への浸透等がないよう必要かつ適切な措置を事業者の責任と費用負担にて講じ、本市に引渡しを行ってください。 引渡し後の運搬、処分等は本市の責任と費用負担により行います。
47	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	28	第4	4	(4)	余剰地に係る敷地整備	余剰地に係る敷地整備について、雨水排水処理を適切に行うこと、と記載がありますが、雨水排水処理の仕様についてご指示ください。(埋設雨水排水側溝・枅の敷設or素掘り側溝可など)	素掘り側溝及び会所による排水設備程度を想定していますが、事業者の提案によります。
48	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	30	第4	5	(2)ウ	作業日・作業時間	作業可能日について、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わないこと。とあります。その他GW・盆休み等想定出来る期間以外の、地域行事等による作業不可となる期間があればご教示ください。	夏祭り等の期間として、8月～9月で連続2日間程度の休工が必要となります。
49	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	30	第4	5	(2)ウ	作業日・作業時間	作業可能日について、「作業期間は、日曜日及び12月29日から1月3日までの年末年始期間中は行わない」とあります。 事業期間の算定において、日建連より、2025年に「建設業の長期ビジョン2.0」が公表され、土日祝日一斉閉所を目標とされており、「作業所閉所推進ロードマップ」にて2030年度までに50%の作業所で年間130日閉所／概ねすべての作業所で年間117日閉所とした目標が報告されております。また、昨今の建設業の残業規制も鑑み土曜日・祝日・お盆(8月13日～15日)も休日とする必要があると考えます。 本事業における作業可能日についても統一して上記の考え方で工期算定を行うものと考えてよろしいでしょうか。 各入札参加者の判断によると、各社で考え方が異なり、正確な工期設定が出来ず公平性に欠けることが想定されます。	原則として土日祝日の工事を不可(一斉閉所)とします。ただし、事前に本市と協議の上、本市が認める場合に限り、法令の範囲で、事業者の責任により、土日祝日の工事を可とします。
50	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	34	第4	5	(7)	化学物質室内濃度調	要求水準書において化学物質室内濃度調査の実施条件は示されていますが、床衝撃音レベル測定及び住戸内騒音測定については実施要件の記載がありません。床衝撃音レベル測定及び住戸内騒音測定は、本事業において実施不要との理解でよろしいでしょうか。	床衝撃音レベル測定及び住戸内騒音測定は、住宅性能評価に関する要求水準を遵守する限りにおいて不要とします。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
51	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	34	第4	6	(2)	周辺影響調査	要求水準書では、周辺家屋調査の対象範囲について、事業用地西側隣地境界線から西側25mの範囲及び深野園住宅東側隣地境界線から東側25mの範囲を基本とするとされています。提案時の見積条件の統一を図るため、北側及び南側隣接地における周辺家屋調査の対象範囲について、貴市が想定する範囲をご教示ください。また、北側及び南側についても東西と同様に隣地境界線から25mの範囲を対象とするとの理解でよろしいでしょうか。	周辺家屋調査の対象範囲については、事業者の提案内容や工事手法等により異なり、一律に示すものではありません。要求水準に示す東西方向の範囲は、これまでの本市の工事において基本としている範囲を示したものであり、これに限定するものではありません。これらを踏まえ、事業者の提案により適切に家屋調査対象範囲を設定し、本市との協議の上で、調査を実施してください。なお、既存杭長の長さ等を考慮した結果、要求水準書(市営住宅整備編)(案)で25mとあるのを、30mに修正する予定です。詳細は入札公告時に公表する要求水準書において提示します。
52	要求水準書(市営住宅整備編)(案)	35	第4	6	(3)ウ	近隣対策及び対応	周辺住民からの生活環境の対策に関する要望等が寄せられた場合ややむを得ず補償等が生じた場合等については、事業者が誠意をもって解決にあたり、事業の円滑な進捗に努めることとありますが、具体的にどのような場合のことをいうのでしょうか。またこの件に関しては事業ではなく協議の上決めることであり、この文面ではあまりに酷ではないでしょうか。	たとえば、要求水準書(市営住宅整備編)第4 6(3)近隣対策及び対応のエ〜カに記載されている工事に伴う周辺家屋等への毀損や、電波障害、隣接物件・公共施設(道路等)の汚損や破損等への対策・補償が考えられますが、これらに限られるものではありません。これらは事業者による本事業の実施を原因として直接、間接に周辺住民等に生じる不利益であり、その不利益が補償を要するほどの内容のものであれば事業者が負担すべきは当然と考えられます。ちなみに、近隣対策については「別紙2 リスク分担表(案)」「共通」「社会リスク」「住民対応リスク」「13」及び「14」において、「施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応」については市がリスク負担することとし、それら以外については事業者がリスク負担することとしているところ市としては、同種同規模の土木建設工事を含むPPP案件における標準的なリスク分担のあり方に従っているものと考えておりますので、ご指摘の点について変更等する考えはございません。
53	別紙1 施設設計要領	1	第1	-	-	全般事項_安全性	「落下防止庇等の場合の対策幅については、落下点からの高さをHとして、 $\sqrt{H/2}$ の範囲を目安とする。」と明記されていますが、上記の式の場合(10階建て)必要な幅が約2.7mと過剰となり、配置の自由度や工事費増への影響は小さくありません。他公営住宅や民間分譲マンションで多く採用されている1.5m以上に変更して頂けないでしょうか。	本事業では、落下物対策が求められていることも踏まえ、施設設計要領のとおりとします。
54	別紙1 施設設計要領	1	第1	-	-	全般事項_省エネルギー・再生可能エネルギー・自家発電設備	「ZEH-M Oriented基準を満たす(BELS認証取得)こと」と記載されていますが、2027年4月以降名称が変更されることから「GX ZEH-M Oriented」と読み替えても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	別紙1 施設設計要領	2	第1	-	-	全般事項_経済性	P3構造にて、「鉄筋コンクリート造(PC 造を含む。)とし、・・・」とありますが、P2に記載の経済性の観点も鑑み、屋外階段やエレベーターシャフトなどの一部を鉄骨造とする提案は可能でしょうか。	施設設計要領のとおりとし、一部を異なる構造種別とすることは認めません。
56	別紙1 施設設計要領	3	第2	-	-	共同住宅等_構造	「バラベツ高さは、原則として500mm 以上とすること。」と明記されていますが、防水工法によって必要な高さが異なるため、事業者提案によるという理解で宜しいでしょうか。	原則として施設設計要領のとおりとします。
57	別紙1 施設設計要領	3	第2	-	-	共同住宅等_階高等	「1階の床高は、原則としてGL+500mm を基本とするが、ハザードマップの浸水区域を踏まえ、本市と協議した上で、敷地内のバリアフリー経路を確保しつつ、平均地盤面の調整により平均地盤高+500mm とすることができる。」と明記されていますが、浸水等の安全性とバリアフリーを両立するため、周辺道路と住棟1SLのレベル差が確保できれば上記の基準に限らないという理解で宜しいですか。	1階の床高は原則として施設設計要領のとおりとします。令和8年6月26日ゲリラ豪雨により事業用地内での冠水が発生したこと等を踏まえ、現状の地盤高より安全な設計GLとするなど浸水対策に十分に配慮した工夫を行ってください。
58	別紙1 施設設計要領	5	第2	-	-	共同住宅等_共用廊下	「廊下の内法寸法は1,300mm以上とすること」と記載されていますが、排水溝を含めて1,300mm以上と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
59	別紙1 施設設計要領	5	第2	-	-	共同住宅等_共用廊下	「金属系の手すりの場合、形状は縦棧、手すりの間隔は内法 110mm 以下とすること。」とありますが、手摺の縦棧の間隔を内法110mm以下とすることでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
60	別紙1 施設設計要領	10	第2	-	-	共同住宅等_浴室	「高齢者対応型でバスカウンター付きのユニットバス 1216 型とし、修繕時には取替え可能な構造とすること。」と明記されていますが、UB1216以上であれば提案によるという理解で宜しいですか。	ご理解のとおりです。
61	別紙1 施設設計要領	13	第3	-	-	付帯施設等_集会室	玄関ホールからの出入口は引違い戸(換気ガラリ付き)とし、H=1,900 mmとすること。とありますが、H1900mm以上とする提案も可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
62	別紙1 施設設計要領	16	第3	-	-	付帯施設等_自転車置場	「自転車路の幅は1.8m 以上とすること。」と明記されていますが、他公営住宅や民間分譲マンションで多く採用されている片側の場合1.5m以上、両側の場合1.8 m以上に変更して頂けないでしょうか。	施設設計要領のとおりとします。
63	別添資料2 事業用地求積図	-	-	-	-	事業用地求積図	事業用地求積図のCADデータをご提供頂けないでしょうか。また、事業用地内の地盤レベルのわかる資料(PDF及びCADデータ)をご提供頂けないでしょうか。	貸与可能です。貸与を希望する場合は、本市担当窓口まで直接ご連絡ください。
64	別添資料3 事業概要図	-	-	-	-	事業概要図	事業概要図のペース図としてご利用された測量図があれば、CADとPDFデータをご提供頂けないでしょうか。	貸与可能です。貸与を希望する場合は、本市担当窓口まで直接ご連絡ください。
65	別添資料3 事業概要図	-	-	-	-	事業概要図	「事業用地南西部において隣接地建築物の越境が生じているため事業用地の範囲に留意すること」と記載されていますが、別添資料2の事業用地求積図の敷地境界線の状態で越境が生じているのでしょうか。越境部の詳細及び貴市のご対応をお示ください。	要求水準書(市営住宅整備編)別添資料2 求積図中、ポイントB-C近傍において、隣接地建築物の底に越境が生じていますが、事業用地区域界を示すB-Cはすでにこれを考慮したものであり、事業用地内に越境物は存在していません。
66	別添資料3 事業概要図	-	-	-	-	事業概要図	事業概要図に記載されているガスガバナー(別途移設予定)となっていますが、これは建て替え住宅用地に設けるのか、余剰地に設けるのかご教授ください。	ガスガバナー移設先は事業用地北東側隣接地を予定しており、一部が事業用地内にかかる可能性があります。余剰地内に設けることを想定しています。
67	別添資料3 事業概要図	-	-	-	-	事業概要図	1工区整備時北側に既存棟(G棟)が隣接していますが、既存棟の扱い(採光・延焼・除却予定建物等)について建築指導課との事前協議内容があれば公表して頂けないでしょうか。または市の想定を教えてください。	現時点で公表可能な事前協議資料等及び隣接する既存住宅について本市が特に想定している方針等はございません。事業者の提案によります。
68	別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	-	-	-	-	アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	アスベスト使用状況事前調査結果(その2)より、D棟の外壁の一部に石綿含有が確認されておりますが、範囲としては試料採取した箇所(新築部の一部面。増築範囲で区切られている)という認識でよろしいでしょうか。(下図紫線範囲)	ご指摘のとおり、質問に添付している図の紫線の範囲全体に含有していることを前提にアスベスト処理費用を見込んでください。
								
69	別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	-	-	-	-	アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	貸与資料のアスベスト調査結果における「非繊維素材」には、下地調整材等が含まれているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
70	別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	-	-	-	-	アスベスト使用状況事前調査結果(その2)	貸与資料のアスベスト調査結果において、D棟外壁の仕上塗材について、調査箇所によりアスベスト含有「あり」と「なし」の結果が混在しています。提案時の見積条件の統一を図るため、D棟外壁についてはアスベスト含有「あり」の部位と同仕様の外壁面を含有建材として取り扱うとの理解でよろしいでしょうか。また、外壁面ごとに仕様が異なることにより含有の有無が異なる場合は、その範囲をご教示ください。	ご理解のとおりです。

No	資料名称	ページ	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答
71	参考資料1_大東市宮深野園住宅建替基本計画	34～36	5	4	②	②概算事業費の算出、③PSC6における概略収支、④DB方式における概略収支	入札公告時に公表される予定価格については、基本計画に示された71億円に入札時点までの物価上昇分を反映した金額として設定されとの理解でよろしいでしょうか。	予定価格につきましては、基本計画時点からの状況変化や、今後の協議等を経た要求水準書の確定状況等を踏まえ、適切に設定します。