

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
1	入札説明書 別紙2	P1	工事用道路について	3	1	1	現況では1号棟側の道路を使用することになっていますが、幅員が狭いため、工事がしにくいと思われます。工事用の道路につきましては2号棟側のバリカーを取り外し、使用させていただくことは可能でしょうか？	2号棟側車止めについては、道路管理者である本市土木課の所管となっており、当該通路は土木課管理の市管理道路（建築基準法第42条に該当しない道路）となっております。 当該通路使用については、沿道の住民に事前説明を行った上、車止めの撤去や原状復旧等についても、本市土木課との事前協議を経た上で使用してください。
2	入札説明書 別紙2	P1	二田住宅 既存杭について	3	1	3	既存の建物の杭が新設の建物に支障がない場合はそのまま残してもよろしいでしょうか？	原則撤去することとし、地下工作物撤去費用等については事業費に含めて算出してください。ただし、既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（一般社団法人日本建設業連合会2020年2月）に基づき、本市と協議の結果、本市が認める場合は残置可とする場合があります。
3	要求水準書（入居者移転支援編）	P2 第2	入居者移転について	16	2		現在の計画では1号棟の住民の仮移転をしてから1号棟を先行解体することになっていますが、1.2号棟の15世帯分の仮移転先を確保できれば、工期短縮のために1.2号棟をまとめて解体してしまう提案は可能でしょうか？	仮移転に関する合意は1号棟住民とのみ取り付けている状況の為、2号棟住民の仮移転を前提とした提案実現に向けては事業者リスクで対応頂くこととなります。また、市が負担する移転支援実費（空家補修工事費、民間賃貸住宅の家賃等）は、1号棟住民の仮移転のみを予算化している為、2号棟住民の移転支援実費分については、事業者による負担とすることを前提として御提案ください。 また、契約締結後、2号棟入居者の仮移転実行にあたっては、事前に市と協議し市の承諾を得ること、及び2号棟入居者への十分な説明を事業者により実施した上で2号棟入居者全員の仮移転に対する合意が得られることを条件として可とします。 上記の市の承諾あるいは、2号棟入居者全員の合意が得られなかった場合で2号棟入居者の仮移転実施が不可となった場合には、契約金額を変更することなく、事業者は要求水準に従って、契約を履行することが必要であることにも留意してください。その場合、工期に関する契約条件については、要求水準を達成する範囲での変更協議には応じるものとします。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
4	入札説明書	P3	第2-5	1		3	「提案により一部（二田住宅1号棟）の入居者の仮移転」とありますが、 2号棟の入居者の仮移転の上、先行して2号棟の解体をするという提案は可能でしょうか。（再質問）	市が負担する移転支援実費また、市が負担する移転支援実費（空家補修工事費、民間賃貸住宅の家賃等）は、1号棟住民の仮移転分のみを予算化している為、2号棟住民の移転支援実費分が1号棟住民仮移転支援実費予算額を超過した場合には、事業者による負担とすることを前提として御提案ください。 その他の提案条件、契約条件の留意事項については、NO.3の回答を併せてご参照ください。
5	入札説明書	P28	第6-2-(2)	1		28	特定行政庁等に係る申請業務などの行為で、行政の責めに帰すべき内容により申請業務等に遅延が発生した場合、事業契約書（案）第5章第35条にある工事期間の変更に該当すると考えてよろしいでしょうか。	ご質問の申請業務等に遅延が発生した場合につきまして、事業契約書（案）第35条の規定に基づき、建築確認申請等（住宅性能評価を含む）に係る遅延については、大阪府が特定行政庁となることから、第1項に規定の市の責めに帰すべき内容による変更該当しないものと想定しております。また、当該申請等に係る遅延については第4項の不可抗力による変更にも該当しないものと考えております。 上記以外の申請業務等については、当該遅延が「市の責めに帰すべき内容」又は「不可抗力による内容」であることを、事業者として本市に対して説明し、本市と協議の上、本市との合意を得る必要があります。
6	別紙2 事業用地区域図			3		1	敷地北東角の通路上の2本のポラードは工事期間中は撤去可能でしょうか。	NO.1の回答をご参照ください。
7	要求水準書（市営住宅整備編）	P5	第2-3-(4)	6		5	「事業者の責任及び負担」においてとありますが負担はないものと考えてよろしいでしょうか。	埋蔵文化財の試掘については、事業者の負担です。試掘の内容は、次項NO.8の回答を参照してください。
8	要求水準書（市営住宅整備編）	P5	第2-3-(5)	6		5	埋蔵文化財の試掘について時期、範囲、回数などご教示願います。 (積算業務に必要となります)	当該地は埋蔵文化財包蔵区域外ですが、面積要件に該当するため試掘が必要となります。試掘の概要は、地番二田町3丁目66番において、北東側、南西側に2分割した区域の概ね中央部付近に幅5m奥行1m深さ2mのトレンチを各1箇所ずつ、計2箇所の試掘が必要となります。試掘に際しては、事業者で重機を用意してください（バックホー平爪0.13程度）時期については令和7年の年度当初（可能な時期は別途協議）の日中の丸1日を想定しています。なお、試掘日程の調整と申請については遅くとも試掘予定日の1週間前に行ってください。当該試掘により文化財等が発見されなかった場合は、1回の試掘で終了となります。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
9	要求水準書（市営住宅整備編）	P5	第2-3-(6)	6	5	6	農業排水路について、農地から建替住宅用地内を埋設管等を通じて接続通路の管路に接続していると判断しているとありますが、付け替えが必要な場合は既存と同じように接続通路の管路に接続と考えてよろしいでしょうか。また敷地内雨水放流先も同管路放流と考えてよろしいでしょうか。（都市政策部下水道課の下水整備状況図を確認したところ接続通路の管路は所有者不明との事）	お見込みのとおりです。なお、接続通路の管路の所有者（管理者）は本市です。
10	要求水準書（市営住宅整備編）	P5	第2-3-(6)	6	5	7	「2本の農業排水路のうち1本を付け替え、用途廃止状態にある残り1本を本事業において撤去することについて、農地の地権者等と調整済み」とのことですが、工事可能な時期について具体的にご教示願います（出水期は不可など）。	工事施工に際し、地権者に加えて営農者と事前協議の上、着工してください。当初の協議に際しては、本市立会いのもとで実施してください。
11	要求水準書（市営住宅整備編）	p13	第4-1-(1)、(2)	6	13		整備コンセプトを踏まえ・・・整備することとあります。 独自の整備コンセプトを1つ設定し、そのコンセプトに沿った提案にするという趣旨でよろしいでしょうか。 また、建替住宅等の整備コンセプトで（仮）とありますが、「誰もがすこやかにいきいきと暮らせ、環境にやさしい市営住宅」を整備コンセプトとして提案することも可能でしょうか。	整備コンセプトは、応募者独自の整備コンセプトを提案されても結構ですが、要求水準書に記載のとおり、「(2)建替住宅等の整備に関する基本方針」を遵守することが前提となります。 設定する整備コンセプトが1つかどうかは、事業者の提案によります。 ご指摘のとおり、「誰もがすこやかにいきいきと暮らせ、環境にやさしい市営住宅」を整備コンセプトとして提案することも可能です。
12	要求水準書（市営住宅整備編）	P18	第4-2-カ-(ア)-a.	6	18		「表面舗装を行い」とありますが、既存舗装の上にオーバーレイ程度と考えてよろしいでしょうか。	表面舗装とは、表層部（路盤を含まない）の打ち直しを意図していますが、要求水準書に記載のとおり、詳細については、本市都市政策部建築住宅課住宅政策係（開発許可に関することは本市都市政策部建築住宅課開発指導係）と協議してください。
13	要求水準書（市営住宅整備編）	P19	第4-2-(3)-ウ-注)※1	6	19		水道の加入金について、建替住戸の整備戸数分（44口）から寿住宅の管理戸数（37戸）を控除することができるとありますが、別敷地の寿住宅分の既得権を建替え住戸整備分より控除できると言う理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	要求水準書（市営住宅整備編）	p22	第4-4-(1)-コ	6	22		積算資料の様式、書式について、貴市の指定する様式についてご教示頂きたい。	現時点において想定している積算資料の様式・書式はありません。設計段階において本市と協議の上、事業者の提案内容に応じて適切な様式・書式の積算資料を作成し、提出してください。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
15	要求水準書（市営住宅整備編）	P23	第4-5-(1)-ア-(エ)	6	23	1	一般に監理技術者は、専任の義務はあるが常駐の義務はないと認識しています。現場代理人は専任かつ常駐、監理技術者は専任もしくは特例監理技術者としても差し支えないでしょうか。	現場代理人は、要求水準書に記載のとおり事業用地に専任かつ常駐で配置してください。監理技術者が現場代理人を兼ねない場合は、専任又は監理技術者補佐（法令に基づく有資格者）を専任配置の上、特例監理技術者（他の現場と兼任、入札説明書「第33(2)イ(i)f(P12)」の監理技術者の要件を満たすこと。）を適切に配置してください。
16	要求水準書（市営住宅整備編）	P23	第4-5-(1)-イ	6	23	2	建替住宅の新築工事中に山留杭や仮設設備の基礎が必要となり設置した場合、工事完了時に重機が近寄れない／撤去により隣地地盤に影響を及ぼす可能性があるなどの合理的な理由があれば、協議の上残置できるものと考えて宜しいでしょうか。	建替住宅等の整備において、山留杭や仮設設備の基礎を仮に計画する場合でも、原則として、事業者の負担と責任により撤去してください。 例外的に、山留杭や仮設設備の基礎撤去を行うことが隣地地盤の安全性に影響を与える等の合理的な理由があると市が認める場合についての対応は、No.2の回答を併せて御参照ください。
17	要求水準書（市営住宅整備編） / 実施方針時質問回答	P23	第4-5-(1)-エ-(ア) / ID 31	6	23	3	施工計画に於ける事業用地への工事車両の搬出入路について、接道通路の東側に車止めが設置されていますが、事業期間中は車止め一時撤去のうえ、東側からも進入路として計画出来るものと考えてよろしいでしょうか。 (搬出入の条件が、接道通路西側からのみか東からの進入可能かにより施工条件が変わります。入札の公平性を保つ意味も含めてご回答お願いいたします。)	NO.1の回答をご参照ください。
18	要求水準書（市営住宅整備編）	P28	第4-6-(1)	6	28		「地下埋設物等については、令和3年9月30日付け環循適発第2109301号・環循規発第2109302号に基づいて取り扱って差し支えない」との事から、解体撤去する既存住宅について新築工事に干渉しない既存住宅の基礎、杭などについて残置する事は可能と考えてよろしいでしょうか。	NO.2の回答をご参照ください。
19	別紙1 施設設計要領	P3	屋根	7	3		「原則アスファルト保護断熱工法または同等以上の仕様とすること」とありますが、P14には「アスファルト露出防水」とあります。どちらが正しいでしょうか。	「原則アスファルト保護断熱工法または同等以上の仕様とすること」を正とします。
20	別紙1 施設設計要領	P6	住棟出入口及びエントランスホール	7	6	1	「引越し時の保護のため、エントランスホールの隅角部には養生を施すこと」とありますが、引渡し直後の引越し時のみの養生と読み替えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 但し、引越しの期間の使用に耐えるものとしてください。（既存入居者と新規募集の入居時期が異なるため数カ月程度の使用に耐えるものとしてください）
21	別紙1 施設設計要領	P6	エレベーターホール	7	6	2	「引越し時の保護のため、昇降機の内部および出入口の隅角部には養生を施すこと」とありますが、引渡し直後の引越し時のみの養生と読み替えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 但し、引越しの期間の使用に耐えるものとしてください。（既存入居者と新規募集の入居時期が異なるため数カ月程度の使用に耐えるものとしてください）
22	別紙1 施設設計要領	P7	共通	7	7	1	「住戸部品等（設備を含む）はBL製品同等以上」とありますが、具体的な部品・設備を指示願います。	「住戸部品等」は建具を指します。建替住宅等全般ではありません。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
23	別紙1 施設設計要領	P7	家具の転倒防止	7	7	2	「家具の転倒防止のための天井補強にも対応すること」とありますが、具体的な補強方法と範囲を指示願います。	天井補強が必要な家具の転倒防止の方法の一つとして、家具と天井の間に入居者が突っ張り棒を設置することを想定しています。要求水準書にも記載のとおり、天井補強にも対応してください。
24	別紙1 施設設計要領	P8	玄関	7	8	2	①全ての住戸について引き戸とすること ②住戸の玄関扉は両面フラッシュ機密枠及び耐震枠とすること とありますが、①②両方同時に満足させることは不可と認識しております。 ①か②かでご指示願います。	全ての住戸について引戸とした上で、可能な限り気密性を確保した建具を設置してください。
25	別紙1 施設設計要領	P11	バルコニー	7	11	1	吊り金物を設置することとありますが、廊下バルコニーともスラブあげ裏から吊り金物を引き渡し時には全住戸設置してあるという認識でよろしいでしょうか。	バルコニーにのみ吊り金物を設置してください。
26	別紙1 施設設計要領	p9,p19	洗面・脱衣室	7	9	1	洗濯機用意防水パンの寸法について、建築ではW640mm×D640mm×H80mm程度、設備では800mm×640mmと相違しています。どちらを正とすればよいでしょうか。	防水パンの寸法は、W640mm×D640mmを正としてください。
27	別添資料4 既存住宅等関連図（参考図）			13	1		既存住宅の図面について、追加データの公表をお願いしますでしょうか。 （公表資料（別添資料4 既存住宅等関連図（参考図））のデータは解像度が低く読み取れない文字が多数あります。また、住戸内の平面図や構造・面積表・仕上表など、解体工事費を算出するにあたり情報が少なく想定で見積する範囲が多くなります。）	追加資料については、建築時の図面をPDF化したものを提供します。 希望者はメールkenchikujuutaku@city.izumiotsu.osaka.jpにて申出（本文に資料の受領希望の旨と受け取り希望日の候補を複数日記載）の上、本市から指定する日時に来庁があれば、記録媒体を貸与します。
28	要求水準書（市営住宅整備編）	P26	第4-6-(1)	6	26		解体撤去の対象について、地中に埋設されているものと記載がありますが、公表された既存図に記載されていない地中埋設物は別途請求できるものと考えてよろしいでしょうか。	公表された既存図に記載されていない地中埋設物があることが判明したことでもって別途請求を確約するものではありません。リスク分担の詳細は、別冊6 事業契約書（案）第9条に示しているとおりです。
29	別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果			15	1		既存住宅のAsベスト使用状況事前調査結果にて、石綿含有がある設備配管エルボの珪藻土保温材があります。除去工事費算出にあたり既存図面及び資料がないため数量不明のため数量の分かる資料もしくは数量のご指示をお願いしますでしょうか。	既存の公表資料をもとに数量を積算してください。なお、数量把握のためにポンプ室等の現地確認を希望される場合は、個別に本市に申し込んでください。
30	別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果	P1		15	1		吹付タイルについて分析結果により無検出となっておりますが、仕上塗材と下地調整塗材について、両方とも無しとして考えてよろしいでしょうか。	仕上塗材については、お見込みのとおりですが、下地部分は、別添資料6のに示すアスベスト使用状況事前調査の対象外です。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
31	要求水準書（入居者移転支援編）	P8	第3-3-(2)-エ	16		8	補修費用は入札公告時に入札説明書で示す通りとありますが、どちらに記載されていますでしょうか。	要求水準書（入居者移転支援編）を以下の内容で修正します。 二田住宅の補修費用は、1戸当たり25万円を標準として定める。 具体的な補修内容の決定にあたっては、本市と事業者で協議の上決定する。
32	別紙14 物価変動率による調整	P21	1	25		21	物価変動率※1が±1.5%を超える場合に限り、±1.5%を超える額について整備費等を見直すとありますが、昨今の右肩上がりの物価上昇を考えると+1.5%は確実に超えると考えます。 計算式にて1.5%を引いた金額にて算定しておられますが、引かれる前提であれば事業者としては入札価格に1.5%上乗せする必要があり、今回のように入札予定価格が厳しい案件は予定価格に収まらない可能性があります。 物価変動の数値全て（±1.5%を考慮しない）を物価変動率に加算することは可能でしょうか。	不可とします。 工事請負契約書第25条第1項～第4項（全体スライド条項）運用マニュアル（暫定版）（国土交通省平成25年9月）の算定式に準拠しているため、1.5%を超えた上昇分のみを物価スライド適用分とします。
33	実施方針時質問回答		ID 52	26		1	実施方針時の質問回答52のご回答より、市営住宅居住者の駐車場について、PJ期間中（市営住宅の整備・本移転および既存市営住宅の解体撤去が完了するまでの期間）は事業用地内に居住者用駐車場を設ける必要は無いと考えますがよろしいでしょうか。	要求水準書（市営住宅整備編）「第4 2(2)ア(ア)(P17)」に記載のとおり、駐車場の整備時期については、自家用車を所有する既存入居者に配慮した上で、工区を2期に分割して整備する場合も含め、既存住宅等の解体撤去完了後でも可とします。ただし、その場合において、本移転時に事業用地内に駐車場の確保が難しい場合には、本移転者が希望する民間駐車場等に関する質疑対応を行うなど自家用車を保有する入居者に配慮してください。
34	別紙1 施設設計要領	P1	第1-■基本方針-安全性	7		7	1 「バルコニー、共用廊下からの落下物対策上有効な植栽等の窓先空地（落下防止対策に必要な平面距離として、1/2h以上）を確保すること。」と明記されていますが、民間分譲マンションの落下保護庇は落下保護と工事費の合理化を考慮し、出幅を1.5mが一般的です。上記の計算式だと5階以上で出幅2m以上となり、工事費が大きくアップします。落下保護対策範囲を緑地の場合は最大2.0m、庇の場合は1.5m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。
35	別紙1 施設設計要領	P1	第1-■基本方針-省エネルギー・再生可能エネルギー	7		7	2 「住棟屋上に10kw程度の太陽光発電パネルを設置し、太陽光発電パネルにより発電された電力については、平常時は全て関西電力株への売電とする」と明記されていますが、他公営住宅の事例をみると、公営住宅ではFIT制度が使えず、関西電力が少量売電を認めないため、売電できない可能性が高いです。売電ができない場合平常時どこに使う想定をすれば宜しいでしょうか。	関西電力(株)の送配電事業を受け持つ子会社である関西電力送配電(株)への売電について、同社と協議してください（本市で同社に確認の上、回答しています）。 なお、非常時には、共用部の電灯やコンセント等の利用を想定しています。

No	資料名	ページ	項目	資料コード	ページコード	項目コード	質疑内容	回答
36	別紙1 施設設計要領	P8	第2-■各室の水準 (専用部分) —各 室の規模	7	8	1	「・台所系室面積は下記のとおりとする。DK7.5㎡以上 14.5㎡程度以下」と明記されていますが、令和6年5月31日実施方針等に関する意見に対する回答No.17では「上限を緩和又は定めない方向で検討します。詳細は、入札公告時に公表します。」と回答を頂いています。他の要求水準を満たす前提で上限を定めない方向で変更して頂けないでしょうか。	上限は定めませんが、他の居室等の面積が狭くならないようバランスの取れた面積配分としてください。
37	要求水準書（市営住宅整備編）	P15	第4-1-⑦	6	15		「第3次環境基本計画における本市の方針を踏まえ、EV（電気自動車）用充電設備（2台分）を設置できるスペースを確保した駐車場を整備すること。」と明記されていますが、充電設備の仕様（課金方式、管理方式等）を教えてください。	本事業では、EV（電気自動車）用充電設備（2台分）を設置できるスペースを整備するまでで、充電設備の設置までは求めていません。本市が別途設置する充電設備の仕様は、本事業の設計段階で協議する予定です。そのことを踏まえ、駐車場は、設計段階で柔軟に対応できるようゆとりをもって計画してください。
38	別紙1 施設設計要領	P11	バルコニー	7	11	2	「エアコン室外機は、平置き式の場合は幼児転落の防止に配慮すること。また、吊り下げ式でも対応できるよう吊り金物を設置すること。」とありますが、景観を配慮して物干し金物は腰付きタイプとされているにも関わらず何故室外機を吊り下げ方式も可とされるのか？お考えをお示ください。 当方は現在の公営住宅PFIでは吊り下げ方式を可とする事例は経験がありません。最新の大阪府の標準設計においても、吊り金物はなくなっております。 景観を配慮されるのであれば、物干し金物同様に吊り下げ方式は不可とすべきではないでしょうか。	バルコニーに設置する室外機は、入居者の設置方法により、幼児等の子どもの足がかりになる恐れがあると考えています。そのため、バルコニー（廊下側は除く）の室外機については、吊り下げ式でも対応できるよう吊り金物を設置してください。 ご指摘の腰付きタイプの物干し金物については、アーム収納時の穴下部が足がかりにならないよう、床面（足のかかる部分がある場合は当該箇所）から穴下部までの寸法について、法令上の基準（650mm以上）を上回るよう安全性に配慮してください。

入札説明書

- 1 入札説明書 (PDFファイル: 1.1MB)
- 2 別紙1 位置図 (PDFファイル: 5.4MB)
- 3 別紙2 事業用地区域図 (PDFファイル: 697.0KB)
- 4 別紙3 事業工程表 (PDFファイル: 320.3KB)
- 5 (参考) 郵便入札参加者心得 (PDFファイル: 240.8KB)

要求水準書 (市営住宅整備編)

- 6 別冊1 要求水準書 (市営住宅整備編) (PDFファイル: 1.1MB)
- 7 別紙1 施設設計要領 (PDFファイル: 746.7KB)
- 8 別紙2 住宅性能評価の等級 (PDFファイル: 165.2KB)
- 9 別紙3 修繕負担区分表 (PDFファイル: 281.2KB)
- 10 別添資料1 事業用地現況図 (PDFファイル: 1.9MB)
- 11 別添資料2 事業用地求積図 (PDFファイル: 157.0KB)
- 12 別添資料3 事業概要図 (PDFファイル: 1.9MB)
- 13 別添資料4 既存住宅等関連図 (参考図) (PDFファイル: 502.3KB)
- 14 別添資料5 ボーリングデータ (圧縮ファイル: 1.2MB)
- 15 別添資料6 アスベスト使用状況事前調査結果 (PDFファイル: 1.2MB)

要求水準書 (入居者移転支援編)

- 16 別冊2 要求水準書 (入居者移転支援編) (PDFファイル: 655.9KB)
- 17 別紙1 二田住宅および寿住宅の入居状況 (PDFファイル: 92.6KB)
- 18 別添資料1 賃貸借契約の特約事項 (閲覧資料) (PDFファイル: 85.2KB)
- 19 別添資料2 協定書 (閲覧資料) (PDFファイル: 127.1KB)

落札者決定基準

- 20 別冊3 落札者決定基準 (PDFファイル: 696.3KB)

提案様式集

- 21 別冊4 提案様式集 (圧縮ファイル: 172.4KB)

基本協定書 (案)

- 22 別冊5 基本協定書 (案) (PDFファイル: 271.5KB)

事業契約書 (案)

- 23 別冊6 事業契約書 (案) (PDFファイル: 796.5KB)
- 24 事業契約書別紙1定義集 (PDFファイル: 178.2KB)
- 25 事業契約書別紙2～17 (PDFファイル: 645.5KB)

