

ID	公表資料名称	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問	回答案
1	実施方針(案)	19	第3		6(1)	対価の改定の考え方	「物価に一定程度の変動があった場合、契約金額について協議することがある。」と記述がありますが、近年の急激な物価上昇を考慮すると、物価スライドの起点は、最低でも入札時点、できれば入札公告時点にさせていただきたいと思います。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。	ご意見を踏まえて検討致します。詳細は入札公告時に提示します。
2	実施方針(案)	19	第3		6(1)	対価の改定の考え方	「物価に一定程度の変動があった場合、契約金額について協議することがある。」と記述がありますが、近年の物価上昇を考慮すると、物価スライドの指標を国土交通省のデフレーターのみに限定すると、時差が大きく実際の物価上昇分を吸収できない可能性があります。物価上昇の実態に応じて、他の指標も併用できるようにご検討をお願いいたします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。	お示しの国土交通省デフレーターが、公共工事等の指標として採用される事例が多いことから、当該指標を採用することを想定しています。
3	別紙3 事業工程表	23	第4		5(1)ウ	工事施工時	事業期間の算定における作業可能日の設定について、日建連より、2023年度末までに4週8閉所の実現を目指し2024年度を4週8閉所定着確認の1年とするという「週休二日実現行動計画」で目標が報告されております。また、昨今の2024年度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。	御意見として承ります。
4	別紙3 事業工程表	-	-	-	-	-	工事着工時期は1期整備及び2期整備共に2026年(令和8年)10月 工事完成時期は工区分けにより1期と2期が期間が違います。 昨今の施工要員(監理技術者)及び職人不足を考慮し、1期整備においても完成を2029年(令和11年)2月に変更して頂きたい。	御意見として承ります。
5	別紙4 リスク分担表(案)	2	33～36	-	-	-	工事リスクについて、要求水準書に(地中に埋設されているもの、事業者が設置した仮設物及び現在は使用されていないものを含む。)一切と記載がありますが、入札時に書面等にて不明であったものが施工時に発見された場合は市の責めに帰すべき事由によるものとしてよろしいでしょうか。	御指摘の点はリスク分担表の28番、32番に該当するものと考えます。リスク分担対応に関しましてはリスク分担表の※4、※5を御参照ください。詳細は入札公告時に提示します。
	要求水準書(整備業務編)(案)	26	第4		6(1)イ	解体撤去の対象		
6	要求水準書(整備業務編)(案)	17	第4		2(2)ア(ア)	駐車場	駐車場について、2期に分割して工事をしない場合でも、入居者移転時には戸数の50%確保とし、解体工事完了後に100%整備として頂けないでしょうか。	質問No.16の回答を御参照ください。
7	要求水準書(整備業務編)(案)	17	第4		2(2)イ(イ)	自転車置場	住戸数×自転車2台分(計88台分)とありますが、1DK住戸が全住戸の1/4強あります。入居者移転時には戸数の75%程度確保とし、解体工事完了後に100%整備として頂けないでしょうか。	質問No.16の回答を御参照ください。
8	要求水準書(整備業務編)(案)	17	第4		2(2)イ(オ)	自転車置場	電動車いす駐車スペースについて、設置台数は事業者の提案とありますが、1台だけでも良いのでしょうか。最低必要と思われる目安の台数をご指示いただきたい。	御意見として承ります。
9	要求水準書(整備業務編)(案)	25	第4	5	(2)ア(ア)	基本的事項	工事監理者として、建築技術者、電気設備技術者及び機械設備技術者を専任かつ常駐で配置するとありますが、重点監理であっても、公共住宅建設工事共通仕様書に規定する監督職員の業務に準じる業務は可能であるため、重点監理も可として頂きたい。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。	建築技術者のみ専任かつ常駐に変更します。電気設備技術者及び機械設備技術者は、重点監理を可とします。詳細は、入札公告時に提示します。
10	要求水準書(整備業務編)(案)	26	第4		6(1)イ	解体撤去の対象	解体撤去の対象となる……基礎、杭、上屋……一切すること。 とありますが、杭抜きは基礎工事等に障害ないものは残置可でお願いしたい。	質問No.37の回答を御参照ください。

11	要求水準書(整備業務編)(案)	29	第4		7(1)イ	本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き	建築確認申請を含めた建築基準法の各手続きについては、大阪府に申請することとありますが、民間の確認審査機関で十分に適正な審査ができると考えられるため、民間の確認審査機関への申請も可として頂きたい。不可とされる場合は理由をご提示していただくと助かります。	不可とします。 事前相談等について、大阪府審査指導課公共施設連携デスクに依頼しており、建築基準法第43条第2項第2号許可申請から建築確認申請に至る一連の手続きの引継の容易性等から、特定行政庁建築主事への提出を条件としています。
12	別紙1 施設設計要領(案)	5	第2	共用部分	-	-	以下の項目については、公営住宅等整備基準に定められる公営住宅としての要求性能と照らし合わせても、最低限の水準を示したのものとしては、過大な要求性能となっていると考えます。公営住宅の標準建設費における想定仕様を超えた要求性能になっているのではないのでしょうか。高価格の分譲マンションと比べてもご提示の仕様は過大と考えます。その分の建設費増加分を事業費に加算して頂いているということであればいいのですが、限られた事業費の中でそれらの要求性能を満たすことは大きな負担となります。事業用地の接道通路など厳しい条件や近年の物価上昇、労務費高騰の状況を加味したうえで、適切な要求性能としていただくよう再考をお願いします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただくと助かります。 ①p5 共用廊下内法幅1,400mm以上 →1,200mm以上が妥当(高齢者等配慮対策等級(共用部分)・等級4) ②p6 階段の内法幅1,200mm以上 →屋外階段とする場合は900mm以上が妥当(同上・等級3) ③p6 階段の蹴上150mm程度、踏み面280mm程度 →踏み面240mm以上、 $550\text{mm} \leq 2R+T \leq 650\text{mm}$ が妥当(同上・等級4) ④p8 居室の出入口の有効幅員900mm以上 →750mm以上が妥当(高齢者等配慮対策等級(専用部分)・等級4) ⑤p9 廊下の有効幅員900mm以上 →780mm以上が妥当(同上・等級4) ⑥p9 洗面・脱衣室の出入口有効幅800mm以上 →750mm以上が妥当(同上・等級4) ⑦p10 2DK及び3DKはユニットバス1418型 →1216型が妥当(同上・等級3)	現時点では、以下のとおりとすることを想定していますが、詳細は入札公告時に提示します。 ①共用廊下の内法巾は1,300mm以上とする ②屋外階段の内法巾は1,000mm以上、屋外階段のみの場合は1つは1,200mm以上とする ③階段の踏面は270mm以上、蹴上は160mm以下とする ④居室出入口巾の有効幅員は800mm以上とする ⑤廊下の有効幅員は850mm以上とする ⑥洗面・脱衣室の出入口巾は800mm以上とする ⑦ユニットバスは2DK・3DKとも1216型とする
13	別紙1 施設設計要領(案)	6	共同住宅等	共用部分	階段・階段室	-	階段の蹴上げが150mm程度とありますが、低すぎる蹴上高さは段数が増え、施工面積も増えます。建築基準法でも小学校児童用のもので16cm以下ですので、せめて160mm程度にしてください。	御意見として承ります。
14	別紙1 施設設計要領(案)	7	共同住宅等	専用部分の共通事項	専有・共通	-	「埋め込み型ダウンライトは不可」とありますが、集合住宅においてダウンライトは広く利用されています。下面開放の(電球の取り換えが可能な)ダウンライトは可として頂く方が、より経済的な建物が整備できると思います。	御意見として承ります。
15	別紙1 施設設計要領(案)	8	共同住宅等	各室の水準(専用部分)	一般住戸	専有・玄関	「玄関又は玄関ホールには、靴を履いたり脱いだりするためのいすを設置すること。」とありますが、設置するスペースを設けることで良いのではないのでしょうか。	ご意見として承ります。 質問No.42をご参照ください。
16	別紙1 施設設計要領(案)	8	第2	専用部分の共通事項	内部建具	-	アルミサッシには網戸を設置することとありますが、網戸設置は入居者設置ではないのでしょうか？以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただくと助かります。	本市の直近の建替事例では、本市が網戸を設置していること等を踏まえ、本事業でも網戸の設置を条件とします。
17	別紙1 施設設計要領(案)	8	第2	各室の水準(専用部分)	一般住戸	各室の規模	DK:7.5m ² 以上14.5m ² 未満とあります。2DKや1DKのような小型住宅でDKの上限と下限を定めることは理解できますが、居室の内法面積の下限値など細かく定めてあるため3DKで60m ² の規模があれば上限を定めず提案の自由度を高める方向に変更していただけないのでしょうか？上限を定めなくて何か問題が生じるとは考えにくいですが、以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただくと助かります。	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。

18	別紙1 施設設計要領(案)	8	第2	各室の水 準(専用 部分)	一般住戸	各室の規 模	<p>当事業用地のように工事中進入路の幅員が狭く、周辺に住宅が近接しているような条件では、RC造やS造に比べて大型車両の使用量が少なく、工事騒音や振動の少ない木造が適しています。さらに高齢者が多い入居者の状況を加味すれば工事期間の短い1期建設が負担が少ないのは明らかです。このような条件を考えると建替住棟は木造耐火構造4階建て以上が望ましいと考えます。木造耐火構造の戸境壁は耐力壁と界壁遮音性能及び耐火性能をそれぞれ個別に満足させる必要があり、RC造の戸境壁比べて厚くなります。RC造の戸境壁は、それ自体で耐火性能+界壁遮音性能+構造性能をまとめて成立させることができます。具体的にはRC造戸境壁150mmに対して少なくとも約2倍程度厚くなるのが想定されます。戸境壁が厚くなる中でDKや居室の内法面積の条件を細かく定められるのは設計自由度が狭まり難易度を高くし間取りの質的低下を導く恐れがあります。DKや居室の内法面積の条件、例えば9m2以上とあるものを約9m2とに幅を確保していただくことはできませんでしょうか？このように若干の幅をもたせることで質的低下など問題は生じないと考えます。耐火構造の公営住宅は、実績もなく、RC造やS造に比べ検討すべき内容も多くあり、面積など細かな条件設定を満足させる労力が木造耐火構造の検討の制約となることを心配しています。ご検討のほどどうぞよろしく願いいたします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。</p>	御意見として承ります。
19	別紙1 施設設計要領(案)	8	第2	各室の水 準(専用 部分)	一般住戸	玄関	<p>すべての住戸の玄関扉は引戸とすることとありますが、最低限の水準を示したもののとしては、過大な要求性能とではないでしょうか。開戸も可としていただくよう再考をお願いします。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。</p>	玄関扉についてはバリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した計画とするため、原案どおりすべての住戸の玄関扉は引戸とします。
20	別紙1 施設設計要領(案)	9	第2	各室の水 準(専用 部分)	一般住戸	洗面・脱 衣室	<p>洗濯機用防水パンの寸法について、W800×D640程度とありますが、現在の洗濯機の製品の大きさを勘案してもW640×D640程度で十分ではないでしょうか？以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。</p>	洗濯パンはW640×D640に変更します。
21	別紙1 施設設計要領(案)	18	第7	機械設備	機械設備	屋内給水 管設備	<p>給水・給湯はさや管ヘッダー方式とありますが、近年は配管が樹脂管が主流となっており、さや管ヘッダー工法の利点も少なく、採用が大きく減っています。民間案件でも、工場加工で高品質な先分岐工法がほぼ採用されている状況もあるため、先分岐工法の採用も可として頂きたい。以上の意見に対して不可とされる場合は理由をご提示いただけると助かります。</p>	本市の既存の市営住宅では、経年劣化による漏水修繕等が増加しており、漏水防止、メンテナンス性、各住戸における同時使用時の水圧の損失を低減できること等に利点があることから、要求水準書のとおり、さや管ヘッダー工法とします。
22	-	-	-	-	-	-	<p>事業用地の地歴調査についてご提示いただきたい。</p>	<p>二田町三丁目64番1及び64番2においては、現在の市営住宅建築以前において、建築物の登記は存在しません。二田町三丁目66においては、現在に至るまで建築物の登記は存在しません。 また、国土地理院の航空写真でも、上記3筆において、既存の市営住宅以外の建築物の存在は確認できません。</p>
23	-	-	-	-	-	-	<p>中高層木造等新しい技術や考え方を貴市や審査員に御理解して頂くため、今後予定される提案書の規定枚数を「〇枚以上又は〇枚程度」にして頂けないでしょうか。</p>	御意見を踏まえて検討致します。詳細は入札公告時に提示します。