寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
1	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	現況測量図、建物図面（杭・基礎等）等提示して頂けないでしょうか。CADデータなどもあれば併せて提示して頂けないでしょうか。	入札説明書の公表時に提供いたします。
2	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	地元住民の要望等あれば教えて頂けないでしょうか。また周辺住民への説明や同意はとれているのでしょうか。	高柳住宅は公園整備の要望があり、要求水準書にその旨を反映しています。また、周辺住民への工事についての説明は事業着手前に事業者において、主体的に説明していただきます。
3	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	現況の建物について、アスベストは使用されているでしょうか。調査等の資料があれば提示して頂けないでしょうか。また周辺の土地履歴調査等も事前に行っているものがあれば教えて頂けないでしょうか。	提供可能な情報・データにつきましては、要求水準書にて提示いたします。
4	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	宮池について、現状周辺住宅等からの流入及び周辺地域において宮池の水を使用しているということは無いでしょうか。流入があれば他へ回せるのか、流出があれば水利権等は存在していないのか、宮池に変わるものを新たに設ける必要があるのか等教えて頂けないでしょうか。また宮池の形状がわかる図面等（地盤改良が必要なヘドロの数量、深さ等）があれば開示して頂けないでしょうか。	流入しており、また、水利権は存在しますので、用水確保については、別途必要となります。図面等の提供可能な情報・データにつきましては、要求水準書にて提示いたします。
5	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	解体する住宅について、住戸内の残留物等はあるでしょうか。家電製品等あれば教えて頂けないでしょうか。	残留物等は一部ありますが、処分は可能です。
6	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	活用用地以外で隣地との境界にある擁壁はやり替えでしょうか。現状のままで利用しても問題ないでしょうか。	提案内容により、問題がなければ現状のまま、継続利用していただいて差支えありません。
7	2	1	1	5	②			市営住宅等整備業務	インフラの状況（電気・ガス・上下水・電話等）について開示して頂けないでしょうか。また既存のインフラへの付け替えでも問題ないでしょうか。	要求水準書にて提示いたします。

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
8	2	1	1	5	③			入居者移転支援業務	改良1号棟及び明和住宅E号棟についても仮移転は済んでいるとの認識で宜しいでしょうか。	仮移転は平成26年内に完了予定です。
9	2	1	1	5	③			入居者移転支援業務	仮移転、本移転の期間についてはどのくらいでお考えでしょうか。また『この期間（何月～何月まで）は移転不可』というような期間があれば教えて頂けないでしょうか。	要求水準書にて提示いたします。
10	3	1	1	5	③	イ	d	仮移転期間中の業務	仮移転期間中、現在住んでいる市営住宅家賃と民間借家の家賃の差額があった場合、PFI事業において助成金を出すのでしょうか。その場合の助成金の上限金額はあるのでしょうか。又、仮移転期間中、家主に対しての家賃の支払いの流れはどのようになりますか。	市営住宅の賃料と民間借家の賃料の差額については、一定の範囲で市が負担します。上限額、具体的な家賃の流れについては、要求水準書にて提示いたします。
11	3	1	1	5	③	ウ		本移転支援業務	現在、本移転対象者は、何軒あるのでしょうか。	要求水準書にて提示いたします。
12	3	1	1	5	③	ウ		本移転支援業務	入居申込書受付開始時期と本移転終了時期をいつ頃であると考えられていますか。	要求水準書にて提示いたします。
13	3	1	1	5	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務	教育センター廃止後の跡地活用業務について、一括借上げ期間終了後、継続して入居されている場合、延長することは可能でしょうか。また、その場合に入居者数に関わらず改めて20年、57戸を借上げて頂けると考えて宜しいでしょうか。	入居者状況、社会情勢を勘案した中で、市と事業者で協議を行うことを予定しています。
14	3	1	1	5	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務	教育センター廃止後の跡地活用として、市から取得する提案と賃借する提案がある場合では各々どのように評価を行うのでしょうか。また借上げ賃料の金額を提示して頂けないでしょうか。	取得する提案と賃借する提案における評価の差はありません。なお、借上げ賃料については、近隣の近傍家賃以下とします。
15	3	1	1	5	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務	高齢者向け住宅等の整備とありますが、収益事業との合築で施設を整備しても宜しいでしょうか。	可能です。

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
16	3	1	1	５	⑤			教育センター廃止後の跡地活用業務	借上げを予定している住戸の具体的なスペック（住戸面積、設備仕様等）を教えて頂けないでしょうか。	要求水準書において提示いたします。
17	12	2	2	２	③	イ		工事監理企業	工事監理企業の要件として、一定規模以上の共同住宅の工事監理実績とありますが、実施設計の実績も同等とみて頂けないでしょうか。他市でも、同等の扱いとした例があります。	入札説明書において提示いたします。
18	15	2	3	１				審査に関する基本的な考え方	学識経験者等で構成するPFI事業者選定委員会で審議するとありますが、審査委員と知らずに接触してしまう可能性もあるため、審査委員を早い段階で示して頂けないでしょうか。	本市ホームページにてPFI事業者選定委員会の委員を公表しています。 http://www.city.neyagawa.osaka.jp/organization_list/machi_seisaku/machi_jigyosuishin/siei_jutaku/sieijyutaku_pfi/pfisennteiiinnkai/index.html
19	17	3	1	２				予想されるリスクと責任分担	用地活用及び跡地活用において複数企業で応募する場合、代表企業（建設企業）は他の構成員の責務を負う必要はないという理解で宜しいでしょうか。	他の構成員がその責務を果たせないことについて、提案時点から悪意であった場合を除き、代表企業が他の構成員の責務を負担することはありません。
20	18	3	4	２	③			設計時	基本設計及び実施設計完了時にモニタリングを実施するとの事ですが、その期間はどれ位を設定すれば宜しいでしょうか。	特定事業契約書（案）において提示いたします。
21	19	4	3	１				開発申請	市営住宅建替えの開発申請区域に宮池、明和住宅(南)１２・１３号棟を含めるとの理解で宜しいでしょうか。	含めません。
22	20	4	3	１	②			建替え手順	活用用地③と建替え市営住宅用地の境界線は決まっておらず、提案によるものとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	20	4	3	１	②			建替え手順	3敷地ある活用用地について各々時期をずらしての引き渡しをうけることは可能でしょうか。（例えば活用用地②において集会所を最初に解体して引渡しを受ける等。）	各々時期をずらすことについては、可能です。
24	20	4	3	１	②			建替え手順	活用用地③の改良1号棟は実施方針P20『②建替え手順』におけるイの明和住宅(南)に含まれるという認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	20	4	3	１	②			建替え手順	建替え手順に従うと明和住宅11号棟西側の造成及び擁壁設置工事については、11号棟の解体前に先行して行うものと思われますが、住民が住んでいる中で駐車場等を利用して工事を行うことは可能でしょうか。住民の了解は得られているのでしょうか。	建替え手順は、基本的な手順を明記したものであり、必要に応じて協議するものとします。

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
26	20	4	3	1	②			建替え手順	いきいき文化センターの解体時期の指定はあるでしょうか。	いきいき文化センター旧館の解体時期は提案によりますが、できる限り早期の解体除却を求めます。
27	20	4	3	1	③			開発行為における基本的な考え方	既存の団地に「建築基準法第86条に基づく認定」区域はないとのことですが、市営住宅建替え用地との分筆ラインを確定するために、明和住宅12・13号棟の敷地形状及び面積の開示をして頂けないでしょうか。	入札説明書の公表時に提供いたします。
28	20	4	3	1	③			開発行為における基本的な考え方	「建替住宅の用地」において一団地認定を取得することも可能とのことですが、明和住宅12・13号棟を含めた敷地での一団地区域設定は可能でしょうか。	明和住宅12・13号棟の敷地は、今後のまちづくりに資する活用を検討しており、含めることはできません。
29	20	4	3	2	④			安全・防犯	“防犯灯や街路灯を適切に配置して“とありますが、防犯灯及び街路灯とは各々どの様なものかを示して頂けないでしょうか。	道路を市道として整備する場合の照明は街路灯とし、住宅内の通路等として整備する場合の照明は防犯灯としています。
30	22	4	4	1	①			住戸数	住戸数についてパーセントにて記載されていますが、程度とは各々何戸と理解すれば良いのでしょうか。	型別の住戸数については、実施方針に記載の割合を基準に、合理的な範囲で設定してください。
31	22	4	4	1	①			住戸数	建替住宅の戸数が、高柳住宅は45戸、明和住宅(南)は98戸とありますが、総戸数が確保できるのであれば、その戸数配分は提案により変更できるとして宜しいでしょうか。	それぞれの住戸数については変更できません。
32	22	4	4	1	③			居住環境	冬至日3時間以上日照は、住戸プランによっては主たる居住室がバルコニー側に配置されない場合もあるため、バルコニー側居室について3時間以上確保と理解して宜しいでしょうか。	バルコニー側の居室は、複数ある場合も含めて、全て3時間以上の日照を確保するものとします。
33	22	4	4	1	③			居住環境	周辺の既存の民間施設からの日影についても考慮することとありますが、検討に当たり、周辺建物の位置・高さ及び敷地レベルに関するデータをご提供頂けないでしょうか。また、データがない場合は、公平性の観点から、周辺建物の位置・高さ及び敷地レベル等の条件を統一して頂けないでしょうか。	提供可能なデータについては、入札説明書の公表時に提供いたします。その他の内容は現地にて確認してください。
34	22	4	4	1	③			居住環境	日照時間の測定高さは、開口部の中心として宜しいでしょうか。	開口部のすべての部分で要求水準に示す日照を満たしていただく必要がありますので、最も不利な点においての計測とします。

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
35	23	4	4	2	④			公園	宮池に整備する公園は、「寝屋川市開発事業に関する指導要綱」に基づく公園との理解で宜しいでしょうか。	寝屋川市開発事業に関する指導要綱に準じて、市との協議が必要です。
36	23	4	4	2	⑧			電気室、受水槽、ポンプ室の配置	各施設は、住棟内外を問わないとの理解で宜しいでしょうか。また、関連各課との協議等により施設が不要となった場合は、設けない計画として宜しいでしょうか。	維持管理しやすい方法であれば、住棟内外は問いません。また、関係各課協議により不要となった場合は、設けない計画として差支えありません。
37	23	4	4	2	⑨			集会施設等	集会施設は、住棟内外を問わないとの理解で宜しいでしょうか。	明和住宅（南）は別棟とし、高柳住宅は住棟内とします。
38	23	4	4	3	①			防災機能	“活用する上で必要と考えられる各種施設、設備等を備えた公園”とありますが、各施設及び設備等の内容は、提案によるとの理解で宜しいでしょうか。また、維持管理費用はどの程度まで考慮が必要でしょうか。	各施設及び整備等の内容は、ご理解のとおりです。なお、維持管理費用はできる限り市の負担が少なくなるよう提案を求めます。
39	23	4	4	3				防災機能を有する公園	建替住宅用地（高柳住宅）にも防災機能を有する公園を整備することになっています。 本公園は、市営住宅敷地内の広場とするのか、公園として市営住宅敷地と切り離す必要があるのかご教示下さい。	市営住宅敷地内とします。
40	24	4	6					教育センター廃止後の跡地	教育センター廃止後の跡地活用における本館跡地と体育館跡地と境界を分けた後の残地について、今後どのような利用をお考えでしょうか。	要求水準書にて記載いたします。
41	35							リスク分担表　注2）	地質事前調査（文化財調査・土壌汚染調査）の不備及び誤りとは、具体的にどんなことを想定しているのでしょうか。	通常想定される事前調査が行われていない場合や、誤った方法で調査が行われた場合を想定しています。
42	全般								事業区域（市道明和住宅（北））・事業区域（市道明和住宅（南））の現況平面図（高さも含む）は、あるのでしょうか。	入札説明書の公表時に提供いたします。
43	全般								各事業区域の境界確定は、現在、どこまで進んでいるのでしょうか。	概ね境界は確定しております。
44	別紙1							建設物価変動リスク	建設物価の変動について建設物価変動率で調整とありますが、具体的にはどういうものでしょうか。参加可否判断に影響しますので、早い段階での提示をお願い致します。	市営住宅再編整備 第1期建替事業に要する費用については、物価変動調整を行う予定です。具体的な調整方法については、特定事業契約書（案）にて提示いたします。

寝屋川市営住宅再編整備 第1期建替事業　実施方針に関する質問に対する回答

番号	ページ	項目第1	項目	項目（1）	項目①	項目ア	項目a	タイトル	質問内容	回答
45	別紙1							用地の瑕疵リスク	資料として開示がなく事前に予見できない部分については設計変更による請求が可能と理解して宜しいでしょうか。	実施方針のとおりといたします。
46	別紙1							賃料変動リスク	貸付料の改定はあるのでしょうか。あれば基準を教えて頂けないでしょうか。	実施方針のとおり、市の公有財産規則によるものとします。
47	別紙4							宮池	市有地と民有地との境界に擁壁等がある部分や、民地側が越境しているとみられる部分、民有地との境界が直接水面に接していると思われる部分があります。民有地との境界部分の処置について、また、公園整備に際しての条件があれば、ご教示下さい。	概ね境界は確定しており、問題は無いと考えます。 公園整備についての条件は、要求水準書にて提示いたします。
48	別紙4							建替住宅用地(明和住宅　南)	既存の一団地認定区域がないとすると、建替住宅用地（明和住宅(南)）内の道は、建築基準法上の道路として扱われているのでしょうか。その場合、この道路を廃道して建替住宅用地とすることは可能でしょうか。全体を1つの敷地とすると、現状の東側道路で建築基準法の接道条件を満たすと考えてよいでしょうか。また、宮池跡を防災機能を有する公園とする時、この公園には直接公道が接しなくてもよいでしょうか。その他、道路要件を教えて下さい。	明和住宅(南)の市道は廃止を予定しています。また、建替計画に伴う道路配置等については、提案によります。
49	別紙4							明和住宅11・12・13号棟（解体除却工事）	本敷地の跡地の利用用途が決まっていれば、ご教示下さい。	今後のまちづくりに資する活用を検討していきます。