

新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業
(民間対話型買取方式)
対面式質疑応答の結果に関する公表

<公表内容>

- ・ 対面式質疑応答における質問・意見及び回答 別紙1
- ・ (様式 3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区(案)に関する意見書の回答 別紙2

令和8年7月 31 日

独立行政法人都市再生機構西日本支社

対面式質疑応答における質問・意見及び回答

件名: 新千里東町団地第Ⅱ期2工区建替事業(民間対話型買取方式)

■質問・意見

No.	書類名称	頁	項目	質問・意見内容	回答
テーマ①:参加資格要件について					
1	実施方針	12・13・16	Ⅱ-3-(3)-(ア)・(イ)・(ウ)	一般競争参加資格を持っていない場合も参加可能か。	一般競争参加資格を有していない者についても、事前に当該資格の認定申請を行い、資格認定を受けることにより参加可能である。なお、機構関西地区における令和7・8年度の各業務又は工事に係る一般競争参加資格の認定については、機構HPにて随時受付を行っている。 (詳細は当機構ホームページ→入札・契約情報→入札・契約手続き→競争参加資格→「随時受付」事項を参照)
2	実施方針	13	Ⅱ-3-(3)-(イ)-④	建設企業の参加資格について、実績がなくても参加可能か。	機構西日本支社発注工事の受注実績がなくても参画可能である。
3	実施方針	14	Ⅱ-3-(3)-(イ)-⑥-(Ⅰ)	監理技術者の条件としてはできるだけ戸数を減らしてほしい。	対面式質疑において、複数の事業者から監理技術者の実績要件について妥当との意見が示されたため、原案のとおりとし、実績要件の変更は行わない。
4	実施方針	14	Ⅱ-3-(4)-(イ)-⑥-(Ⅰ)	建設企業の監理技術者に実績がなくても他担当により補完することができることが望ましい。	対面式質疑において、複数の事業者から監理技術者の実績要件について妥当との意見が示されたため、原案のとおりとし、実績要件の変更は行わない。
5	実施方針	16	Ⅱ-3-(3)-(ウ)-③	工事監理業務の実績要件について、PFIの構成員としての実績も可とするよう、緩和してほしい。	「元請として完成し引渡しが済んでいる次に示す工事の工事監理の実績を有するものであること(共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。)」とあるのは、PFI事業の構成企業として受注した工事監理実績も含むものとする。
テーマ②:事業者選定基準に関する考え方					
6	—	—	—	入札価格については、目線合わせのための金額の提示があることが望ましい。	公告時には参考価格を公表する。詳細は入札公告を参照のこと。
7	実施方針	17	Ⅱ-4-(4)	入札内訳書は工種ごとの直接工事費や共通仮設費・現場管理費・一般管理費等は個別計上可能だが、上部躯体と基礎躯体を分割して計上することは困難。	入札内訳書は工種ごとの直接工事費、共通仮設費、現場管理費及び一般管理費等を示すものとし、躯体種別ごとの細目(上部躯体・基礎躯体等)は設けない。詳細は入札公告時に公表する提案様式集を参照のこと。
8	実施方針	18	Ⅱ-5-(2)	評価方式は加算方式が望ましく、できるだけ提案点を重視した評価が行われることが望ましい。価格評価の割合が高まるほど、価格競争的になり取り組みにくい。	総合評価点の算出方式については、加算方式(「価格点」と「技術評価点」の比率は5:5)で行う予定である。詳細は入札公告時に公表する落札者決定基準を参照のこと。
テーマ③:その他懸念点について					
9	実施方針	2	I-1-(10)	工期について、中東情勢だけでなく、働き方改革の影響により工事期間が伸びる傾向がある。	対面式質疑において、複数の事業者から事業実施スケジュール原案について妥当との意見が示されたため、事業実施スケジュールについては原案のとおりとする方針である。
10	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	スライド基準日は最低でも入札日とするなど、できるだけ前倒ししてほしい。	「建替住宅等整備費の改定の考え方」について、参考価格算定の基準日を入札公告時とし、なおかつ契約金額改正の基準日を入札公告時とする方針である。詳細は入札公告時、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。
11	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	工種ごとの物価上昇率を反映するなど、部分的な物価上昇を反映できる形式が望ましい。ただし、入札時に提出する入札内訳書を工種別スライドの根拠とすることは望ましくない。	実施方針「Ⅱ7(1) 建替住宅等整備費の改定の考え方」について、参考価格算定の基準日を入札公告時とし、なおかつ契約金額改正の基準日を入札公告時とする方針である。契約後の設計期間中に、事業者が設計図面に対応した内訳書(当初内訳書)を作成する。物価変動リスクについては、設計、工事監理についても対象とし、当初内訳書に対して事業者から物価変動を踏まえた提示があった場合、事業者が提出する物価変動根拠資料の妥当性について採用可否を判断する方向で検討する。
12	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	実勢価格と各種指数の乖離が大きいため、指標に表れてこない、細部のコストの大幅増について、柔軟に協議の余地を残しておいてほしい。	詳細は入札公告時、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。
13	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	申請手数料の上昇、外注コストの上昇を鑑みると、調査や設計業務についても物価スライドの対象としてほしい。	算定対象は残高とする方針である。詳細は入札公告時、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。
14	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	物価スライドの対象は、残高ではなく出来高を算定対象としてほしい。	事業者負担割合は廃止しない方針である。詳細は入札公告時、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。
15	実施方針	19	Ⅱ-7-(1)	物価スライドの事業者リスク分の1.5%についても廃止を希望する。	「金利変動リスク」について、原案からの変更は行わない方針である。詳細は入札公告時、入札説明書等に添付する事業契約書(案)において提示する。
16	実施方針	—	別紙4 リスク分担表(案)	金利変動リスクについて、昨今では金利上昇も課題となっており、このリスクは民間側では予測できないため、発注者にも分担してほしい。	「契約事業者は、昇降機保守管理業務期間終了まで昇降機保守管理業務の履行に係る責任を負うこと。」としているが、昇降機保守管理協力企業の事由により業務の継続が困難となった場合には、当該昇降機保守管理協力企業が後継企業をあっせんする責任を負うことを条件とする予定である。詳細は入札公告時に公開する昇降機保守管理業務仕様書を参照のこと。
17	要求水準書	13	第3-4-ウ	昇降機の保守管理について、20年間の業務履行に関する連帯責任が付されることは避けたい。	業務水準確認計画書および業務水準確認報告書については、事業者の提案様式を用いる。ただし、事前に機構と協議を行い、必要事項に不備等がないことを確認すること。
18	要求水準書	25	第4-3-(2)-イ	全体統括監理業務の管理業務計画書・報告書・モニタリングシートを作成について、業務が重複的に感じる。簡略化を検討してほしい。	「必要な資料等を機構に提示し」とあるのは、要求水準書に規定された内容が遵守されていることが確認できる根拠資料を添付すること。また、機構として設計内容等の取りまとめを行う窓口を設置する予定である。
19	要求水準書	30	第4-6-(1)-イ-(Ⅰ)	設計の承認を得るための資料の分量が見えていない。また、各職種・分野の判断をまとめる役割を配置してほしい。	「機構の指定する様式等にて提出すること」とあるが、事業者が提案する様式の使用を認める予定である。なお、設計図書は積算、工事施工や管理上支障のない内容とし、協議の上、設計図書に不足等が認められる場合は、必要図面等の追加作成を指示することがあるため留意されたい。
20	要求水準書	30	第4-6-(1)-イ-(Ⅱ)	要求水準の中にある「URの指定する様式」について懸念している。URの指定する様式の採用は手間が増えるため、避けたい。	

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区(案)に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
1	第2 建替住宅等 【■平面計画 各部詳細】 ・地下ピットの通気性を確保するため、住棟妻側に2ヶ所ずつ、バルコニー側は概ね3スパンに1ヶ所、床下換気孔を設ける。ただし、床下ピットのうち、床下換気孔のある区画から人通口で繋がっておらず、密閉された区画がある場合はこの限りではない。	地下ピットにおける通気性の確保を前提に、床下換気孔の設置基準を緩和します。 詳細は入札公告時に公表する住宅性能条件書を参照してください。
2	第2 建設住宅等 【■共用部分 床下点検ピット】 ・1階の住戸および共用廊下、その他必要な部分に床下点検ピットを設置する。ピット内部については、有効高さを1階スラブ底から800mm以上確保し、地中梁等に人通口(600φ)を2箇所以上設置するとともに、湧水処理を適切に行う。	床下点検ピットは、1階床下の必要な部分に設置とします。人通口の設置箇所数を1箇所以上に緩和します。
3	第2 建設住宅等 【■共用部分 共用階段】 ・5.2.1表 ・各階を連絡する共用階段のうち少なくとも一以上が下記を満足すること。(以下、省略)	高齢者配慮対策等等級(共用部：等級4)まで緩和します。
4	第2 建設住宅等 【■共用部分 バルコニー・テラス】 ・バルコニーは、水の溜まらない構造とし、床面の排水勾配は、1/50程度で、先端には排水溝及び堅樋を設ける。また、戸境部分においては、水返しのため立上りを設ける。	床面の排水勾配1/75以上は1/50程度とみなします。
5	第2 建替住宅等 【■専用部分 玄関】 ・玄関ドアのドアクローザーはⅡ-D型とし、その他の仕様は「公住仕」建築編16.4による。	ドアクローザーⅡ-D型(BL認定品型式)の指定はしません。
6	第2 建替住宅等 【■専用部分 共通事項】 ・建物出入口の存する階および直上階の住戸のバルコニー側と妻側の引違いサッシのクレセントは鍵付とする。その他は、「公住仕」建築編16.8による。鍵の本数は1住戸につき3本とする。	建物出入口に存する階及び直上階の住戸のバルコニー側・妻側の引違いサッシのクレセントは鍵付きなしも可としますが、サッシと一体で侵入抵抗性能がある補助鍵(サブロック等)を付けて下さい。
7	第2 建替住宅等 【■専用部分 玄関】 ・上がりかまちの昇降及び靴の着脱のための手すりを設置する。	高齢者配慮対策等級(専用部：等級3)の条件まで緩和します。(手すり設置または手すり設置準部(下地))

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
8	第2 建替住宅等 【■専有部分 個室】 ・出入口の有効幅員は、800mm以上とする。	高齢者配慮対策等級(専用部：等級3)まで緩和します。
9	第2 建替住宅等 【■安全性 日常安全性 落下・墜落防止】 ・住棟の主要な出入口および歩行者動線となる部分には、落下物防止庇等を設け、落下物への対策を行う。なお、落下物の落下が想定される高さhに対して、対策範囲は $\sqrt{h/2}$ とする。	落下防止庇の対策範囲 $\sqrt{h/2}$ は1m以上に緩和します。
10	第2 建替住宅等 【■専有部分 便所】 ・出入口の有効幅員は、750mm以上とする。	高齢者配慮対策等級(専用部：等級3)まで緩和します。
11	第2 建替住宅等 【■専有部分 洗面脱衣室】 ・出入口の有効幅員は、750mm以上とする。	高齢者配慮対策等級(専用部：等級3)まで緩和します。
12	第3 付帯施設等 【■付帯施設等 集会所】 ・集会所の換気は、常時小風量換気機能付き熱交換型換気扇を基本とする。	当該規定を削除します。
13	第4 UR標準仕上表 【2.内部仕上げ 物入・共用物入】	ユニット収納でも可とします。(化粧パーティクルボード仕様も可)
14	第4 UR標準仕上表 【2.内部仕上げ 浴室】 ランドリーパイプ(2本)	ランドリーパイプの本数について、2本を1本に緩和します。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
15	第4 UR標準仕上表 【1.外部仕上げ】 アスファルト防水外断熱工法	標準仕上表に標準以上とみなす防水工法として、以下を追記します。 ・改質アスファルトシート防水 ・合成高分子系ルーフィングシート防水
16	第4 UR標準仕上表 【2.内部仕上げ 浴室】 手すり(2本)	高齢者配慮対策等級(専有部：等級3)まで緩和します。
17	第5 構造 【3. 構造計画 3.2 平面計画 2】	当該規定を削除します。
18	第5 構造 【3. 構造計画 3.4 梁 2(1)(3)】	既製補強金物の規格降伏点が梁のあばら筋の規格降伏点を超えないものとする規定は緩和します。ただし、損傷制御性を一定程度担保する観点から、柱フェイスからの距離に応じたせん断余裕度は確保することとします。
19	第5 構造 【3. 構造計画 3.6 基礎 3.7】等 【3. 構造計画 3.8 突出部 ⑤】	杭の大地震時の設計については、PHC杭およびPRC杭を用いる場合（上杭以外の使用を含む）を除き、実施しないこととします。 階段等の突出部は、不静定次数が低いうえ避難経路であることも多く、せん断破壊は許容しません。
20	第5 構造 【1. 総則 1.4 目標構造性能 (3) iii】	1/800の規定については削除し、1/200を超える場合の緩和規定を設けます。
21	第5 構造 【1. 総則 1.5 構造計算の方法 2】	軒の高さが60m以下の建築物で、平面・立面形状が概ね同一のRC建築物に関する地震（時刻歴）応答解析の結果から静的解析の結果が妥当であると判断できる場合は省略可とします。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
22	第5 構造 【3. 構造計画 3.4 梁 2(3)】	当該規定を削除します。
23	第5 構造 【3. 構造計画 3.4 梁 2(3)】	当該規定を削除します。
24	第5 構造 【3. 構造計画 3.6 基礎 1】	大地震動時において建築物が転倒しないことを確認した場合は、6%まで緩和します。
25	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.3 柱 2】	当該規定を緩和します。 詳細は入札公告時に公表する住宅性能条件書を参照してください。
26	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.3 柱 3】	耐力壁が取りつく柱については対象外とします。
27	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.7 基礎 7】	杭頭に生じる曲げモーメントの影響は上部躯体の計算モデルに応じて適切に考慮することとし、必要主筋量の記載は緩和します。
28	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.7 基礎 1】	局所的な浮き上がりを許容する方針に緩和します。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
29	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.7 基礎 5】	考慮する軸方向力を検討方向ごとの軸力に緩和します。
30	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.8 スラブ1(1)】	当該規定を削除し、RC規準に準拠とします。
31	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.9 片持ち部材 1】	1.6倍を1.33倍に緩和します。
32	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.9 片持ち部材 3(a)(b)】	弾性たわみの規定を削除します。
33	第5 構造 【6. 許容応力度設計 6.9 片持ち部材 3】	1400mmを超える場合の検討内容を緩和します。 詳細は入札公告時に公表する住宅性能条件書を参照してください。
34	第5 構造 【7. 保有水平耐力の検討 7.4.4 耐力壁の終局強度算定式】	信頼できる構造計算プログラムにおいて耐力壁をエレメント置換とする場合は、なお書きにおける「コンクリートの応力-ひずみ関係を適切にモデル化できる解析手法」とみなすことも可とします。
35	第5 構造 【7. 保有水平耐力の検討7.5.5 基礎及び基礎スラブ並びにパイルキャップの保証設計 2(1)(2)】	杭の大地震時の設計については、PHC杭およびPRC杭を用いる場合（上杭以外の使用を含む）を除き、実施しないこととします。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
36	第6 電気設備 【11. テレビ共同受信設備 住棟内のシステムロ】	TV端子は1端子型とします。
37	第6 電気設備 【11. テレビ共同受信設備 配線方法等】	共用部(EPS・MB等)から住戸内分配器までの配線は配管に収容することとします。
38	第6 電気設備 【12. 住宅情報設備】	トイレコールの設置は無しとします。
39	第6 電気設備 【16. 駐車場管制（出庫警報）設備 標準仕様(1)】	センサー式(光電式等)も適用可能とし、設置場所に適したものを選定可能といたします。
40	第6 電気設備 【2. 住戸内設備 住宅用分電盤(1)(7)】	洗濯乾燥機用及び台所大型機器用コンセントの分岐開閉器は2P1Eとします。住戸分電盤の「配線替説明書の表示」・「最大電気容量の表示」及び「過電流警報装置の設置」は無とします。
41	第6 電気設備 【8. 電話設備 屋内設備(1)(2)(4)】	(1)電話端子は、居間又は食事室に1回線受け口とします。 (2)ユニットケーブルの採用は可とします。 (4)共用部(EPS・MB等)から住戸内接続端子までの配線は配管に収容することとします。
42	第6 電気設備 【9. LAN設備】	住戸内LAN用コンセント及びLANケーブルの実装は無とします。 インターネットは光配線事業者によるFTTH方式を前提とし、引込から住戸内までの配線ルート及び機器設置スペースの確保を求めます。 なお、共用部のLAN設備の設置は規定しておりません。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
43	第7 機械設備 【2. 給水設備 給水設備計画 ●その他】 ・ピット内、地中埋設配管の吊り金物及び支持材はステンレス製とする。	当該規定を削除します。
44	第7 機械設備 【2. 給水設備 給水設備計画】 ・仕切弁底部にコンクリート平板を設置する。	当該規定を削除します。
45	第7 機械設備 【3. 排水通気設備 排水通気設備計画 ●その他】 ・ピット内、地中埋設配管の吊り金物及び支持材はSUS製とする。	当該規定を削除します。
46	第7 機械設備 【3. 排水通気設備 排水通気設備計画 ●その他】 ・通気管のベントキャップはアルミ合金製とする。	当該規定を削除します。
47	第7 機械設備 【3. 排水通気設備 排水通気設備計画 ●最下階排水横枝管の接続】 ・同一排水立て管系統の最下階排水横枝管を直接立て管に接続する場合は、最下階排水横枝管芯と一次排水横主管芯の垂直距離を最小600mm以上確保する。	当該規定を削除します。
48	第7 機械設備 【3. 排水通気設備 排水通気設備計画 ●掃除口の設置】 ・排水立て管の掃除口は、最上階と最下階、及び中間階には3階以内ごと又は15[m]以内ごとに設けるものとする。	当該規定を削除します。
49	第7 機械設備 【4. 換気設備 換気設備設計 ●その他】 ・浴室系統の換気ダクト（共用廊下側）はドレン受付のベントキャップ・パイプフードとする。	当該規定を削除します。

(様式3-2)住宅性能条件書／新千里東町第Ⅱ期2工区（案）に関する意見書の回答

令和7年12月公表済の住宅性能条件書から緩和する内容について公表します。

番号	緩和する住宅性能条件書の記載内容・箇所	緩和する内容
50	第7 機械設備 【5. 消火設備 消火設備計画 ●その他】 ・ピット内、地中埋設配管の吊り金物及び支持材はSUS製とする。	当該規定を削除します。
51	第7 機械設備 【7. 給湯暖房設備 床暖房設備 ●床暖房設備設計】 ・床暖房マットの敷設率は、対象室の部屋面積の60%以上を確保する。	床暖房マットの敷設率は、「対象室の部屋面積の60%以上を標準」に緩和します。
52	第7 機械設備 【8. 暖冷房設備 暖冷房設備設計 ●その他】 ・室外機については、転倒防止に配慮するとともに、振動の伝播を防止するために防振ゴム等による対策を施す。	当該規定を削除します。