

「もと淀川区役所跡地等活用事業に関する開発事業者募集プロポーザル」にかかる質疑に対する回答

第2回目（令和元年10月21日公表）

※順不同

No.	質疑内容	回答
29	<p><b>【建材のアスベスト含有について】</b></p> <p>01 淀川区役所旧庁舎及び淀川区保健福祉センター旧庁舎解体撤去工事図面より非飛散性アスベスト含有成形版として仕上げ表にマーキングがありますが、マーキングされていない建材についてはアスベスト含有ではないとして宜しいでしょうか。調査・分析をされているのであれば資料の開示をお願いします。（ジプトーン・石膏ボード・穴あき化粧ボード貼り・ロックウール吸音板など）</p>	<p>現在、淀川区役所が保有している解体撤去工事図面では、アスベストにかかる事前分析について、定性分析等は実施済み、また、定量分析等は未実施との記載があります。しかしながら、根拠となる定性分析等の調査報告書がないため、どの時点での法律等に基づく基準により調査を実施したのか不明です。</p> <p>上記のことから、本案件については、分析調査を行ったうえで含有判定された建材をマーキングしているのではなく、建設年度等から判断していると思われます。</p> <p>なお、平成22年度にはボイラー室内及びエレベーター棟について、平成30年度には外壁等の仕上塗材等について調査を実施しております。その分析調査結果報告書についてはご確認くださいだけです。必要な方は淀川区役所までお申し出ください。</p>
30	<p><b>【地下ボイラー室の排吐口について】</b></p> <p>内覧時に別館の地下ボイラー室に排吐口があり、扉を開けることはできませんでしたが、ダイオキシンやアスベスト（カポスタック）はないものとして宜しいでしょうか。</p>	<p>アスベストに関しては、上記No29の回答を参照ください。</p> <p>なお、ダイオキシンについては、調査の有無は不明です。</p>
31	<p><b>【土質ボーリングデータについて】</b></p> <p>今までに調査された土質ボーリングデータが、ありましたらご開示いただけませんか。山留計画するにあたり必要となります。</p>	<p>今までに調査された土質ボーリングデータはありません。</p> <p>なお、近傍のボーリングデータは「国土情報検索サイト」で検索が可能です。  <a href="http://www.kunijiban.pwri.go.jp/jp/">http://www.kunijiban.pwri.go.jp/jp/</a></p>
32	<p><b>【ペDESTAL杭の仕様について】</b></p> <p>ペDESTAL杭は杭底が通常杭径+200mmの球根状になっておりますが、図面・資料がないため、ペDESTAL杭の仕様のわかる図面、資料があればご開示ください。</p>	<p>ペDESTAL杭については、解体撤去工事図面以外に仕様のわかる資料等はありません。</p>
33	<p><b>【ダクトパッキンについて】</b></p> <p>ダクトパッキンについて資料がありませんが、調査等資料があればご開示いただけませんか。</p>	<p>現在、淀川区役所が保有している解体工事図面は平成21年度に作成されたものです。当時はアスベスト含有ダクトパッキンについて、設計時の調査は必要としておらず、資料はありません。</p>
34	<p><b>【本館以外の施設の杭の存否について】</b></p>	<p>解体撤去工事図面より、次のとおり確認して</p>

	<p>01 淀川区役所旧庁舎及び淀川区保健福祉センター旧庁舎解体撤去工事図面より</p> <p>区役所本館には杭伏図より杭が確認できますが、その他別館、保健所本館、保健所分館については杭がないものとして宜しいでしょうか。</p>	<p>います。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区役所本館…ペDESTAL杭（杭有）</li> <li>・区役所別館…べた基礎（杭無）</li> <li>・保健所本館…布基礎（杭無）</li> <li>・保健所別館…布基礎（杭無）</li> </ul>
35	<p>【増築部分のアスベスト含有の有無について】</p> <p>本館を増築してE Vを設置している棟についてはアスベストはないものとして宜しいでしょうか。</p>	<p>アスベストに関しては、上記 No29 の回答を参照ください。</p> <p>なお、平成 22 年度に実施したエレベーター機械室内の天井吹付部についての分析調査結果報告書には、含有無と記載されています。</p>
36	<p>【浄化槽の寸法について】</p> <p>01 淀川区役所旧庁舎及び淀川区保健福祉センター旧庁舎解体撤去工事図面より P.2・P.32 より埋設浄化槽があると思いますが、内部洗浄はされておりますでしょうか。また、寸法が読み取りにくく、構造と寸法ご教授願います。</p>	<p>本施設では、浄化槽を使用しない排水経路への切り替え工事の際には、一般的には工事で内部洗浄は行っていません。</p> <p>解体図面より、浄化槽の構造は鉄筋コンクリート製で、寸法は、幅 4,410mm×長さ 11,390mm×深さ 2,520mmです。</p>
37	<p>【解体時の隣地への足場設置について】</p> <p>内覧時に境界ポイント確認させていただきましたが、隣地との離隔距離が狭い箇所もあり、解体養生足場を隣地に借地して設置できるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>隣地との離隔距離が狭い箇所の解体養生足場の設置については、事業予定者、隣地所有者、淀川区役所の三者で協議のうえ設置する予定です。</p> <p>場合によっては借地料が発生する可能性があります、その場合は事業者での負担としてください。</p>
38	<p>【アスベスト含有の有無について】</p> <p>下記箇所についてアスベスト分析調査資料が有りませんので、アスベスト含有の有無及びその状況をご教示ください。</p> <p>①本館及び別館</p> <p>床：長尺シート、P タイル、アスファルト防水壁：石こうボード、プラスター塗</p> <p>天井：化粧石こうボード、穴あき化粧石膏ボード、ジプトーン、ロックウール吸音板、天井リシン吹付ロックウール</p> <p>②保健所棟</p> <p>壁：石こうボード</p> <p>天井：ジプトーン、ケイカル板、化粧石こうボード</p> <p>リブ付ロックウール吸音板</p>	<p>現在、淀川区役所が保有している解体撤去工事図面では、アスベストにかかる事前分析について、定性分析等は実施済み、また、定量分析等は未実施との記載があります。しかしながら、根拠となる定性分析等の調査報告書がないため、どの時点での法律等に基づく基準により調査を実施したのか不明です。</p> <p>解体撤去工事図面の仕上表に、非飛散性アスベスト含有成製品についてのマーキングがありますが、上記に記載の理由により、本案件については、分析調査を行ったうえで含有判定された建材をマーキングしているのではなく、建設年度等から判断していると思われます。</p> <p>よって、淀川区役所から提供しているアスベスト分析調査結果報告書以外のアスベスト含有の有無については不明です。</p>
39	<p>【土壌汚染対策について】</p> <p>土壌汚染対策として封じ込めを考えております。また、返還時も土壌汚染を封じ込めた状態で返還</p>	<p>土壌汚染対策については、環境局環境管理部環境管理課土壌汚染対策グループ（06-6615-7926）と調整の上で開発内容に応じた対策を講</p>

	<p>する考えですが、市としての見解をお願いします。</p>	<p>じてください。</p> <p>返還時の原状回復義務については、基本協定書（案）及び市有財産定期借地権設定合意書（案）に記載のとおりとなります。</p> <p>返還時も契約上の原状回復が原則となりますが、何らかの事情により本市の定める原状回復が困難な場合は、返還時の技術的観点、経済合理性等を勘案し、公益上の観点から本市が取り扱いを判断することとします。</p>
40	<p>借地期間について 50 年から 70 年の間となっておりますが、期間の長短で評価は変わりますか？</p>	<p>借地期間の長短が評価に影響することはありません。</p>
41	<p>複合施設の一部にフィットネスを入れようと考えております。淀川区屋内プールにも一部フィットネスが入っていますが、その業態を入れる事で評価は変わりますか？</p>	<p>特定の業種であること自体は加点もしくは減点する要素にはなりません。</p> <p>提案審査での評価については、学識経験者等からなる選定会議において、実施要領「V. 計画提案審査 V-1. 審査(2) 評価項目」に記載の内容に沿って総合的に判断していくこととなります。</p>
42	<p>価格提案審査参加者は申込保証金を納付する必要があるとの事ですが、会社の規模に関わらず、価格提案書に記入した金額の 6 月分以上の金額が必要でしょうか？</p>	<p>申込保証金は、会社の規模に関わらず価格提案書に記入した金額の 6 月分以上の金額の小切手を用意してください。</p>
43	<p>本件で、区分所有法より優先される条例、その他協定等がありますか？</p>	<p>建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）より優先される条例、その他協定等はありません。関連する法令等は提案の内容によりますので、応募者ご自身で確認し、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。</p>