

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト
要求水準書(案)及び落札者決定基準(案)に関する質問・意見に対する回答

平成21年7月9日
大 阪 府

この回答は、平成21年6月15日(月)から6月22日(月)までの間で受け付けた要求水準書(案)及び落札者決定基準等に関する質問に対する回答を公表するものです。

合計で31件のご質問を頂きました。沢山のご質問、ありがとうございました。
また、回答作成に当たり、質問の順序については編集しておりますので、質問者毎の並びにはなっていません。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
1	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		5	第3	1	(1)		工区の設定	「府営住宅整備用地と活用用地の工区分けは事業者の提案によるものとする。」とありますが、工区設定をすれば、開発許可申請において工区毎に開発完了検査を受けることができるのでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、要求水準書に示すとおり、新設する公共施設(公共広場及び撤去する市道に変わり新設する市道)は先行工区にて整備、帰属することが必要です。
2	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		5	第3	1	(1)		工区の設定	「府営住宅整備用地と活用用地の工区分けは事業者の提案によるものとする。」とありますが、同じ工区に府営住宅用地の一部と活用用地の一部が含まれていてもよろしいですか。	ご理解の通りです。
3	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		6	第3	1	(3)		開発行為における基本的考え方	関連基準や本要求水準書に記載する内容で堺市の見解を確認する必要がある場合は、開発行為に関する事項に限らず、堺市の担当課にて問い合わせは可能でしょうか。	要求水準書に記載する内容で判断できない点については、問い合わせ可能です。ただし、事業契約後の協議により、提案時の問い合わせ内容は変更となる可能性がある事に留意してお問い合わせ下さい。
4	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		6	第3	1	(3)		工区設定をしない(1工区)場合	工区設定をしない場合とは、事業区域内の全ての既存住宅を一度に解体撤去することも可能ということでしょうか。	入居者の負担を考慮する必要があり、要求水準書に示しているとおり、現段階で府は全入居戸数のうち約半数程度の仮移転を想定しています。既存住宅を一度に解体する場合、全戸の仮移転が必要と思われます。適切な仮住戸及び仮移転支援業務が提案されれば、不可能ではないと思われませんが、全戸仮移転のように、現段階での想定を大きく上回る場合については、対応が難しい場合も想定されます。
5	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	「撤去可能な市道を撤去する場合、撤去する市道に変わり、事業区域内を東西に横断する市道を新設する。」とありますが、撤去可能な市道を現況幅員のまま市道として存置すれば、市道の廃止手続きは不要となりますか。	撤去可能な市道を存置する場合は、幅員を6.7m(車道)に拡幅する工事が必要ですが、この場合は市道の廃止手続きは不要です。
6	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	「事業区域内を東西に横断する市道を新設する。」とありますが、市道が事業区域内の東端から西端まで一直線に通らなくても、南長尾東三国ヶ丘1号線、2号線で南北に折れ曲がりながら事業区域内を東から西に横断できればよいでしょうか。	東西方向の市道を新設する場合は、一直線に整備することが望ましいと考えます。既存市道を廃止せず拡幅する場合は、現況通り折れ曲がる線形も可とする考えです。ただし、市道を新設することにより折れ曲がりの計画とする場合は、堺市にて協議をしてください。
7	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	「撤去可能な市道のいずれかと重複する位置に、撤去ではなく幅員修正等により新たな東西方向の市道を計画することもできる。」とあり、「工区設定をする場合、新設する市道が分断されることのないよう、先行工区にて整備・帰属すること。」とありますが、新設する市道部分が複数の工区をまたがず、かつ、先行工区内で整備できるならば、幅員修正による市道部分の整備は先行工区以外の工区内にて行うことは可能でしょうか。	市道の廃止を伴わず、代替する新設市道が複数工区を跨がない場合は、先行工区以外の工区に設定することも可能です。
8	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	「撤去可能な市道のいずれかと重複する位置に、撤去ではなく幅員修正等により新たな東西方向の市道を計画することもできる。」とありますが、現況の撤去可能な市道を全て位置変更なく幅員修正により整備した場合、市道の廃止手続きは不要となりますか	ご理解の通りです。
9	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	「事業用地周辺の市道等への線形の接続について、安全上支障のない交差となるよう提案すること」とあり、また、添付図 には、「...対側の東西方向の市道との交差など安全に配慮...(交差部が近接しないよう注意すること。）」とありますが、なぜ東西方向の新設市道が対側の東西方向の市道と四つ辻となつては安全上支障があるのでしょうか。ご教示ください	新設市道と対側の東西方向の市道が連続し、十字の交差点となることは問題はないと考えられますが、それぞれの道路中心線がずれたり、交差部の離隔距離が短くなる計画は、安全上の支障が考えられますので、堺市にて協議をしてください。
10	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		新たに整備すべき市道	交差部の安全性の観点から南長尾5号線と南長尾4号線を現況位置にて幅員修正により整備することは可能でしょうか。	可能です。
11	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		7	第3	1	(4)		市道の廃止手順	「幅員を変更する市道」については、「市道の廃止手順」は不要でしょうか。	ご理解の通りです。

No	該当箇所								内 容	回 答
	資料名	区分	頁	大	中	小	他	他		
12	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		8	第3	2			意匠・景観	「敷地内通路等における電柱等の設置について、電力会社等関係機関と十分な協議を行い、景観上配慮すること。」とありますが、景観上配慮するとは地中埋設とすることを意味するのでしょうか。	必ずしも地中埋設を求めているわけではありませんが、より具体的なご提案があれば、内容に応じて評価します。
13	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		9	第3	3			施工計画	遵守事項として、事前の交通量調査又、工事進入路については強度試験等の実施、舗装の改修等を行った上で、工事に臨むこと、と記載がありますが、この内容は府より周辺住民に対し条件として約束をしていることであるという事なのでしょうか。	ご理解の通りです。
14	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		10	第4	2			日照条件	「日照の検討にあたり、活用用地に建設する民間施設等からの日影についても考慮すること。」とありますが、区域外南側のUR都市機構団地からの日影についても検討する必要がありますか。	必要ありません。
15	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	給湯方式の「維持管理コスト等の上昇を伴わないこと」の具体的な内容については、平成21年5月28日実施方針に関する質問回答No11で、「提案する機器については、一般的な市場価格において、16号潜熱回収型ガス給湯器と同程度であると確認できることが必要」と記載されています。これについては、提案する機器の見積もりを複数社から取り、同時期の16号潜熱回収型ガス給湯器の見積価格と同程度の価格を提示することができれば上記要件を満たすものと理解いたしますが、いかがでしょうか。	堺南長尾において、提案された機器を府が今後更新する際に要する費用(1台のみを更新する場合を含む)として3社以上の見積もりを提示いただき、府の想定価格と比較して判断します。
16	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		11	第4	2	(1)		府営住宅の仕様	全ての住戸においてIH対応コンセントを設けることと記載されていますが、IH対応コンセントは、分電盤からコンセント口まで、府営筆ヶ崎住宅PF事業と同様、200V30A仕様の配線を行い、コンセント口は、200V20A仕様のものを設置するものと理解いたしますが、いかがでしょうか。	要求水準における大阪府の仕様としては、配線、コンセントは200V20A仕様としています。
17	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		11	第4	2	(2)		駐車場	建替住宅の完成時は戸数の60%とありますが、堺市宅地開発等に関する指導基準では80%、複数建築物設計制度では100%の基準となっています。要求水準書(案)では、これらの数値を満たしていませんが、将来、戸数の100%の駐車可能なスペースを確保しておく事で、基準を満たしていると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		13	第4	4	(2)		許認可申請業務	府営住宅整備用地については、法86条の一団地申請者は府と事業者の連名となりますか。	関係法令の申請については府と事業者の連名となります。
19	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		13	第4	4	(2)		許認可申請業務	「府営住宅整備用地について一団地認定を取得すること」とありますが、府営住宅整備用地内にある市道を含めた区域で一団地認定を取得することはできますか。その場合、緩和規定で市道が含まれる一団地区域をひとつの敷地として日影規制が適用されますか。	府営住宅用地内の市道(南長尾東三国ヶ丘1・2号線、南長尾4～6号線)を含んで一団地の区域を設定できます。ただし、敷地外周の市道(中長尾向陵1号線、中長尾6号線、中長尾黒土線、三国ヶ丘南長尾線)の府営住宅用地に含まれる部分、及び要求水準書に示す公共広場(開発区域面積の3%)、活用用地については府営住宅整備用地の一団地区域には含まれません。
20	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		13	第4	4	(2)		許認可業務	府営住宅整備用地について、一団地認定を取得すること、とありますが、事業区域内の道路(南長尾三国ヶ丘1・2号線、南長尾4～5号線)を含んで一団地区域を設定出来るのでしょうか。(活用用地は除外)その場合、日影および高度斜線は、区域内の道路を考慮しないとしてよろしいでしょうか。また、容積率及び建蔽率は、一団地区域から道路を除外した敷地面積で満足させるでよろしいでしょうか。	前段については、No.19のとおりです。日影規制等について、区域内の市道に関しては考慮しなくて構いません。ただし、ご指摘のように建蔽率・容積率の算定においては市道を含まない部分を敷地面積とお考え下さい。
21	要求水準書(案) 府営住宅整備・用 地活用編		1				別紙1	1 施設の要求水準(1)建築基本方針 環境への配慮	要求水準書には環境への配慮としてCASBEE新築(簡易版)の評価ランクB+以上の確保の他、さらなる環境への配慮に努めることとされていますが、例えば太陽光発電の提案をした場合には、さらなる環境への配慮として評価して頂けますでしょうか。また、民間施設等においても同様に太陽光発電の提案をした場合、評価して頂けますでしょうか。	より具体的な環境への配慮についてのご提案があれば、内容に応じて評価します。

No	該当箇所							内容	回答	
	資料名	区分	頁	大	中	小	他			
22	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編		2,12				別紙1	1 施設の要求水準(1)建築配置計画等 公共広場の水準	公共広場の要求水準としては「p2配置計画等、公共広場」と「p12公共広場の水準」の両方を満足することでしょうか。	ご理解の通りです。
23	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編		9				別紙1	1 施設の要求水準(1)建築共用部分(各部の水準) 物置	物置位置は、屋外階段最下部・棟妻側とありますが、階段を妻部に設置しなければならないということなのですが、階段を妻側に設けない場合、物置は階段最下部以外に計画するでよろしいでしょうか	必ずしも階段は妻部に設置しなくても構いません。ただし、屋内・屋外に関わらず、階段最下部には要求水準書に示す物置を設置してください。なお、他法令等により階段下に設置できない場合はゴミ置場に併設してください。
24	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編		12				別紙1	1 施設の要求水準(1)建築公共広場の水準位置・形態	『管理区分を明確にするため、公共広場と広場等は分離して配置すること。』と記載がありますが、これは開発区域面積(全体)の3%の公共広場と、建替住宅敷地の広場、活用用地の広場と広場については3箇所に分けて配置するという認識でよろしいでしょうか。	隣接して設置しても問題ありません。ただし、公共広場は要求水準書別紙12ページに示すような区画が必要です。
25	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編		18				別紙1	1 施設の要求水準(2)電気設備 幹線設備	住宅用幹線について、負荷容量が指定されておりますが、内線規定に基づいて、容量不足の無いように負荷容量を設定すべきと考えますが、いかがでしょうか。具体的には、60mの場合は、7,400VA(40VA×60m ² +1,000VA+4,000VA)以上、72mの場合は、7,880VA(40VA×72m ² +1,000VA+4,000VA)以上とし、内線規定で計算して7,200VAを超えてしまう場合は、容量不足とならないような仕様で提案するものと理解いたしますが、そのような理解で宜しいでしょうか。また、内線規定に基づき、上記計算方法で負荷容量を設定する場合、分電盤も上記仕様に合う容量の設定が必要と考えますが、いかがでしょうか。	前段について、ご理解のとおりです。なお、要求水準書では平均床面積により容量設定をしているため、内線規定に基づき計算して不足とならないようにご提案下さい。後段について、ご理解のとおりです。
26	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編						添付図	事業計画概要図	凡例において、「事業区域(内側は道路管理境界)」と記載がありますが、道路管理境界線により何か建築計画において制限等が発生しますが、事業区域境界線と道路管理境界線との間の敷地は府営住宅用地又は活用用地として利用できるのでしょうか。	道路管理境界線は、現状市道認定されている部分の境界を示します。本事業における幅員の整理により、確保すべき市道以外の部分については、府営住宅用地、活用用地、公共広場用地として利用できます。
27	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編						添付図	事業計画概要図	凡例において、「事業区域(内側は道路管理境界)」と記載がありますが、事業区域境界線と道路管理境界線との間の敷地はどのように整備したらよろしいでしょうか。	No.26をご参照下さい。
28	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編						添付図 添付図	事業計画概要図、事業フローにおける条件 公共広場	添付図 及び において「公共広場は隣地として取り扱うこと。」とありますが、公共広場の位置は、府営住宅用地と活用用地からも利用しやすい位置とすればよいということですか。	公共広場は、別敷地の公園として、周辺地域からも利用しやすい位置とする必要があります。
29	要求水準書(案)府営住宅整備・用地活用編						添付図	事業フローにおける条件 公共広場	「公共広場は、都市公園としての敷地であり、府営住宅用地及び活用用地の隣地として取り扱うこと。」とありますが、府営住宅用地又は活用用地と公共広場が接する場合でも、建築基準法上の隣地斜線や高度地区斜線や日影規制の緩和は適用されないということでしょうか。	公共広場は、別敷地の公園として建築基準法上の取り扱いをしてください。
30	落札者決定基準(案)		6					定性的事項審査項目及びポイント一覧	府営住宅の整備の工期について、「第2期整備施設の所有権移転を平成26年9月末までに予定されていること」とありますが、定性的事項の工事期間中の近隣への配慮という観点からは、この所有権移転の時期をできるだけ早くしたほうが、評価としては「優れている」という判断になるのでしょうか。同様に活用用地においても工事期間、日照等、近隣への配慮ということで考えれば、明らかに集合住宅よりも戸建住宅のほうが迷惑をかける度合いが少ないと考えられますが、戸建住宅計画のほうが近隣への配慮の観点からは「優れている」という評価になるのでしょうか。	工事期間が短い点については、より優れた提案として評価します。ただし、活用用地の計画については落札者決定基準に示す内容に基づき評価します。
31	落札者決定基準(案)		3	第2	2	(3)		入札書及び提案書(事業提案)の審査	実施方針p3(ア仮移転支援業務)に「仮移転の対象者やその数は、応募者の提案によるが、できる限り仮移転者数を減らすことに配慮すること。」とありますが、仮移転者による家賃収入費の減少や移転先の家賃補助費の発生による府の負担は、落札者決定基準の審査基準において、定性的事項で評価されるのでしょうか、定性的事項で評価されるのでしょうか。	仮移転者が増えることによる家賃補助費の増大に関しては、入居者移転支援費に含まれるため、定性的事項で評価します。仮移転者が増加することにより減少する家賃収入費については、事業費に対し割合は小さいと考え、特に評価対象とはしません。ただし、仮移転者への負担の軽減という点からは、仮移転者数が少ない提案を、定性的事項の入居者移転支援において評価します。