

■大阪府営堺宮山台4丁第3期住宅民活プロジェクト 実施方針の一部変更に関する質問に対する回答

No	該当箇所						質問・意見	回答
	頁	大	中	小	他	タイトル		
1	3	第1	1	(8)		事業期間	事業実施スケジュールにつきまして、前回から殆ど延長されておらず、「特定事業契約の締結日から建替住宅整備・本移転が完了するまでの間、概ね3年間とする」となっております。 建設業界全体が人員不足の中、建替工事、住民移転業務等が予定通り進まない可能性も十分考えられますが、スケジュールの延長等再検討頂く余地はございませんでしょうか。	事業実施スケジュールについては、実施方針P3(8)事業期間のとおり、令和6年10月に特定事業契約、令和9年9月に供用開始としています。また入居対象の世帯へ入居時期についての説明をしておりますので、実施方針P19「エ 府営住宅整備用地における建替住宅への本移転」まではスケジュールを守っていただく必要があります。
2	3	第1	1	(8)		事業期間	実施方針にお示しの本移転・府営住宅の供用開始時期を守るためには、都市計画法37条承認が必須になると考えます。そこで、第1期、第2期の際の37条の取扱い、及び本事業での37条承認に対する大阪府の見解をご教示ください。	宮山台4丁の開発許可は、平成22年に第1期エリア、第2期エリア、第3期エリア(本事業エリア)を開発区域としていただいております。 また、第1期エリア、第2期エリアの事業に際しては、府営住宅の建替がいわゆる「転がし計画」(撤去、建設、入居、撤去、建設、入居を繰り返していくこと)を必要とする関係上、開発完了前に建築行為を行う必要があることを理由に都市計画法37条1号による承認を頂いており、第3期エリア(本事業エリア)についても、同様の理由による承認が考えられると認識しております。また許認可の取得が必要であれば大阪府として協力を行います。
3	18	第4	3	(1)		建替え手順	建替え手順 アにおいて、府営住宅整備用地の解体対象が(1～5、7、8号棟)と記載があるが、これは誤記であり、正しくは(1～5、7～9号棟)との認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。実施方針P18「ア 府営住宅整備用地における既存住宅(1～5、7、8号棟)の解体、撤去」は「府営住宅整備用地における既存住宅(1～5、7～9号棟)の解体、撤去」を正とします。
4	19	第4	3	(1)		建築基準法第86条に基づく認定における基本的考え方	開発行為における許認可や一団地認定の区域の変更における手続き・流れが複雑で、許認可相互の関係性が不明です。事業スケジュールに影響があるため、許認可関係の相互関係がわかるフロー図をご提示ください。特に既存建物(12号棟～14号棟)が残った状態で一団地認定の区域変更をする場合、手続きが複雑になると考えられます。	開発行為における許認可については質問No2を参照ください。 既存建物(12号棟～14号棟)が残った状態で一団地認定の区域変更をする場合との質疑ですが、本事業において一団地認定の区域変更(建築基準法第86条の5を伴うもの)手続きは発生せず、一団地認定の認定区域内の建て替えによる変更認定(建築基準法第86条の2)手続きが発生すると認識しております。なお公告時に都市計画法、建築基準法の手続きに関する基本的な考え方フローを添付いたします。
5	21	第4	4	(1)		規模・配置計画等	1期が地上14階建ての建物、2期が12階建ての建物であるの対し、3期は地上6階以下に制限されている法的要因はありますでしょうか。 また法的に可能な場合は、7階以上の建物を提案することは可能でしょうか	本事業エリアは、泉北ニューデザイン推進協議会で策定した「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画」において、令和3年5月に郊外地域と位置づけられ、建替え住宅は、可能な限り低層住宅とし、入居者の居住の安定を確保する観点から難しい場合は中層住宅とすることとされているため、3期住宅においては地上6階以下とさせていただきます。
6	21	第4	4	(1)		府営住宅	前回公募時の要求水準書では、「床面積・配置は住戸プランごとの平面詳細図のとおりとすること」とありますが使い勝手・施工性の観点で事業者から提案可能と考えてよろしいでしょうか。	入札公告時にお示しする、要求水準書、平面詳細図に基づきご提案ください。
7	22	第4	4	(2)		駐車場	駐車場は一団地認定区域内の府営住宅総戸数の50%の台数を整備することとあります。堺市の「複数建築物設計制度のしおり」では100%以上の設置が必要になりますが、100%以上の設置は不要と考えてよろしいでしょうか。 また実施方針と「堺市複数建築物設計制度のしおり」とで基準が異なる場合、実施方針を優先させると考えてよろしいでしょうか。	前段、後段ともご理解のとおりです。
8	23	第4	4	(2)		雨水流出抑制施設の配置	「府営住宅整備用地内に容量873m ³ 以上の雨水貯留施設を配置すること」とありますが、周辺の雨水管の口径では1カ所の取付であれば支障が出る可能性があります。分散し接続する必要はありますか	分散し接続すると想定していますが、詳細については堺市との協議となります。