

大阪府営堺南長尾住宅民活プロジェクト
実施方針に関する質問・意見に対する回答

平成21年5月28日
大 阪 府

○この回答は、平成21年4月30日(木)から5月14日(木)までの間で受け付けた入札説明書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22件のご質問を頂きました。沢山のご質問・ご意見、ありがとうございました。
- 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おりません。
- また、要求水準書で回答する内容もありますので、ご了承ください。

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|----|----|---|-----|---|---------------|---|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 1 | 実施方針 | | 1 | 第1 | 1 | (5) | ① | 事業計画の策定 | 活用用地は開発区域内に分離して複数箇所を設定してもよろしいでしょうか？ | 不可ではありませんがまちづくり及び府営住宅管理の観点から、なるべくまとまった敷地として設定してください。 |
| 2 | 実施方針 | | 2 | 第1 | 1 | (5) | ② | 府営住宅整備業務 | 集会所・ごみ置き場等の付帯施設は第二期工事で整備すると考えてよろしいでしょうか？ | 要求水準書で示します。 |
| 3 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | ③ | 入居者移転支援業務ア(ウ) | 府が指定する移転料は事業者に対し、府から支給されると考えてよろしいでしょうか？また、想定されている金額があればご提示願います。 | 要求水準書で示します。 |
| 4 | 実施方針 | | 3 | 第1 | 1 | (5) | ③ | 入居者移転支援業務イ(エ) | 仮移転期間中の業務について、民間借家の家賃と移転者の既存住宅での最終家賃との差額は事業者に対し、府から支給されると考えてよろしいでしょうか？また、既存住宅での最終家賃はご提示いただけるのでしょうか？ | 要求水準書で示します。 |
| 5 | 実施方針 | | 4 | 第1 | 1 | (5) | ③ | 入居者移転支援業務ウ(ウ) | 本移転料は事業者に対し、府から支給されると考えてよろしいでしょうか？また、想定されている金額があればご提示願います。 | 要求水準書で示します。 |
| 6 | 実施方針 | | 4 | 第1 | 1 | (8) | | 事業期間 | 用地活用業務について第二期工事以降の事業着手とし、活用用地部分の既存住宅を仮移転先としての既存住宅として計画してもよろしいでしょうか？ | 可能です。 |
| 7 | 実施方針 | | 4 | 第1 | 1 | (8) | ④ | 用地活用業務(付帯事業) | ・用地活用事業者が府から活用用地を取得できる時期についてはいつ頃になると考えたらよいのでしょうか。 ・活用用地については「付帯事業」ということで、府営住宅整備における第2期工事時に解体撤去を行う用地に含まれるのでしょうか。第1期工事の範囲に含んでもよいのでしょうか。それとも提案によるのでしょうか。 | 取得時期については、提案によります。 |
| 8 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 1 | | | 立地に関する事項 | 開発区域が面する道路(4周)の現況道路幅員をご提示願います | 要求水準書で示します。 |
| 9 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 3 | (1) | ① | 住戸数 | 府営住宅の戸数は約443戸とする。とありますが、「約」という事は多少の増減は認められるのでしょうか。 | 府営住宅の整備戸数について、「約」の表示は削除し443戸です。増減は認められません。 |
| 10 | 実施方針 | | 18 | 第4 | 3 | (1) | ① | 住戸数 | 住戸専用面積に応じた住戸数が、「堺市複数建築物設計制度のしおり」第1章－第3－4－(4)の規定に反していますが、一団地認定を受けるに当り、問題ないのでしょうか？ | 堺市と協議済みです。 |
| 11 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (1) | ③ | 仕様 | 府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とするとのことですが、これまでの大阪府の実例(筆ヶ崎PFI、佐竹台PFI等)と同様、要求水準を満たせば、PFI事業での広く民間提案の良い技術を活用していくものとする趣旨から、給湯器についてはエコキュート等の電気式給湯器を用いた提案も可能と考えますがいかがでしょうか？ | 「維持管理コスト等の上昇が伴わない提案」が条件であり、耐用年数経過前の破損など短期的な機器の交換の可能性もあることから、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です。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | 内 容 | 回 答 | |
|----|------|----|----|----|---|-----|---|---------------|---|--|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | | | |
| 12 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (1) | ③ | 仕様 | 洞爺湖サミットや福田ビジョン等では環境問題が重視されており、また、堺市の「環境モデル都市行動計画」においても、「大阪府営住宅等において低炭素化を推進するため、省エネルギー機器設置を検討する」と明記されております。その他、昨年7月に公表された内閣府の見解では、政府機関や地方公共団体がPFI事業に取り組み際には、「地球温暖化防止の観点から温室効果ガスの削減に向けてLCCを最小化するためのインセンティブを働かせる必要があり、LCCに光熱水費を含むことを要求水準書に明記することが望ましい」とされています。このような情勢下においては、福田ビジョン等でも推奨されている環境性にすぐれたヒートポンプ給湯機(エコキュート)などの革新的技術を含んだ提案を可能とすることはもちろんのこと、定性点の評価にあたっては、環境に関する評価点においては、革新的技術が採用されやすくなるため、CO2やNOx等の削減面で劣っている提案と比べて差がでるような基準の設定とするなど、民間の環境に対する創意工夫が期待できるような要求水準、落札者決定基準にさせていただきたいと考えます。 | ご意見として承ります。 |
| 13 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (1) | ③ | 仕様 | 府営住宅の仕様は、現在、府が整備する府営住宅の標準的な仕様を基本とするとのことですが、給湯器について、窒素酸化物の排出や近年問題となっているヒートアイランド現象に影響する廃熱、騒音等を含めて環境性をトータルに評価した場合、環境負荷の少ない機器であると判断されれば、グリーン購入法適合品以外の機器も提案可能であるという理解でよろしいでしょうか。 | 給湯器についてはグリーン購入法適合品とします。 |
| 14 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (2) | ③ | 駐車場 | 駐車場の設置基準である住戸数の60%以上について、車椅子利用者用駐車場は内数として算定してもよろしいでしょうか？ | ご理解のとおりです。 |
| 15 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (2) | ③ | 駐車場 | 将来増設用駐車場は機械式駐車場を用いる場合、その位置は当初整備する平面式駐車場等の位置に重複して設定してもよろしいでしょうか？ | 可能です。 |
| 16 | 実施方針 | | 19 | 第4 | 3 | (2) | | 付帯施設等 | 受水槽・ポンプ室・電気室は住棟とは別棟で整備すると考えてよろしいでしょうか？ | 要求水準書で示します。 |
| 17 | 実施方針 | | 21 | 第4 | 5 | | | 活用用地に関する事項 | ・活用用地事業については、共同住宅、戸建て、商業施設(又は併用可)等の用途の制限はございますか。又、併用が可能な場合、用地活用企業体の構成員数の制限等はございますか。 | 法令に違反していなければ、用途の制限はありません。ただし、良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資する用地活用を行って下さい。また、入札参加資格を満たしていれば、用地活用企業体の構成員数の制限はありません。 |
| 18 | 実施方針 | | 21 | 第4 | 5 | | | 活用用地に関する事項 | ・「活用用地の箇所、面積は提案による。」と記載がございますが、参考資料等に添付されている、変更建替計画における土地利用構想図等の活用用地の位置(敷地東南側に配置)については、全く考慮しないのでよと理解でよろしいのでしょうか。 *府のホームページ上においてこの図面等が閲覧可能な為、活用用地の位置については、この位置で検討していると認識している住民がいるかもしれません | ご理解の通り、活用用地の箇所、面積は提案によります。ご指摘の図面は大阪府建設事業評価委員会に参考図として提出したものであり、地元住民より、活用用地の位置等についての要望は特に出しておりません。 |
| 19 | 実施方針 | | 21 | 第4 | 6 | | | 公共施設の整備に関する事項 | 開発区域内を通過している現況市道を廃止することは可能でしょうか？ | 要求水準書で示します。 |
| 20 | 実施方針 | | 21 | 第4 | 6 | | | 公共施設の整備に関する事項 | 開発区域の4周について、現段階での歩道の整備要件についてご提示願います。また、活用用地を分譲戸建住宅として整備する場合、歩道部分からの各宅地への自動車の進入及び歩道上の既存樹木等の撤去は可能でしょうか？ | 要求水準書で示します。 |

| No | 該当箇所 | | | | | | | | 内 容 | 回 答 |
|----|------|----|----|----|---|-----|---|-----------------------------|--|---|
| | 資料名 | 区分 | 頁 | 大 | 中 | 小 | 他 | 他 | | |
| 21 | 実施方針 | | 21 | 第4 | 6 | | | 公共施設の整備に関する事項 | 事業対象地には廃道敷(所有者:堺市)を含んでいるとありますが、廃道敷とは何でしょうか。 | 堺市所有の法定外公共物(里道)です。今後はこの表現で統一いたします。 |
| 22 | 実施方針 | | 22 | 第4 | 7 | (1) | | 工事進入路の確保に関するこれまでの経緯とリスクの考え方 | 経緯概要欄に建替事業実施の決定(国土交通省の承認)とありますが、今回のPFI事業の承認を得ているという事でしょうか。 | ここに記載している国土交通省の承認とは、「公営住宅建替事業により除却すべき公営住宅又は共同施設の用途廃止に係る承認」のことであり、PFI事業の承認ではありません。 |