

別添資料

大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト

要求水準書

平成16年4月

大阪府

目 次

第 1	総則	2
第 2	基本的事項	2
1	事業用地に関する条件	2
2	適用法令、適用条例等	3
第 3	事業全体に関する事項	4
1	事業全体に関する条件	4
第 4	府営住宅の設計・施工に関する条件	5
1	府営住宅に関する条件	5
2	府営住宅の設計、施工についてのモニタリング	8
第 5	民間住宅等の設計、施工に関する条件	8
1	民間住宅等に関する条件	8
第 6	府営住宅への V E 提案基準	9
1	目的	9
2	V E 提案の方法等	9
3	V E 提案のスケジュール	11
4	その他	11
別紙 1	施設緑化 10 ヶ条	
別紙 2	あいあい住宅整備基準	
別紙 3	整備基準	
別紙 4	駐車場整備基準	
別紙 5	集会所整備基準	
別紙 6	受水槽整備基準	
別紙 7	住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき要求する性能	
別紙 8	測量業務仕様書	
別紙 9	工事損失補償事務に係る事前、事後調査等業務仕様書	
別紙 10	地質調査業務仕様書	
別紙 11	大阪府営住宅室内空気環境調査要項	

第1 総則

「要求水準書」は、大阪府（以下「府」という。）が実施する「大阪府営東大阪島之内住宅民活プロジェクト」（以下「本事業」という。）の業務内容について、府が要求する性能の水準を示し、入札参加者の提案に際して具体的な指針を示すものである。

第2 基本的事項

1. 事業用地に関する条件

(1) 立地条件

事業用地 東大阪市島之内2丁目5-3の一部、5-7
面積 8,349.49 m²（活用用地を含む）
用途地域等 第1種中高層住居専用地域 建ぺい率 60% 容積率 200%

(2) 位置図等

位置図
添付図 参照
附近見取図
添付図 参照
島之内住宅配置図
添付図 参照
事業用地現況図
添付図 参照
事業用地求積図
添付図 参照

(3) インフラ整備状況等

道路現況図
添付図 参照
上水道整備状況図
添付図 参照
下水道整備状況図
添付図 参照
都市ガス（大阪ガス）整備状況図
添付図 参照
電話（NTT）整備状況図
添付図 参照
電気（関西電力）整備状況図
添付図 参照

(4) 土地利用履歴

事業用地は、昭和38年に田として利用されていた土地を大阪府が府営住宅用地として購入、宅地造成して、木造平屋建て住宅を建設。平成15年に当該住宅を撤去、更地とし、現在に至る。

(5) 埋蔵文化財

事業用地は埋蔵文化財包蔵地外である。

2. 遵守すべき法令等

事業にあたり、遵守すべき法令等は以下に示すとおりである。

- ・民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法：平成11年法律第117号）
- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・消防法（昭和23年法律第186号）
- ・河川法（昭和39年法律第167号）
- ・水道法（昭和32年法律第177号）
- ・下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法：平成12年法律第104号）
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- ・高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法：平成6年法律第44号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・電気事業法（昭和39年法律第170号）

- ・大阪府建築基準法施行条例（昭和46年大阪府条例第4号）
- ・大阪府景観条例（平成10年大阪府条例第44号）
- ・大阪府屋外広告物法施行条例（昭和24年大阪府条例第79号）
- ・大阪府福祉のまちづくり条例（平成4年大阪府条例第36号）
- ・大阪府安全なまちづくり条例（平成14年大阪府条例第1号）
- ・大阪府自然環境保全条例（昭和48年大阪府条例第2号）

- ・東大阪市建築基準法施行条例（平成12年東大阪市条例第9号）
- ・東大阪市下水道条例（昭和42年東大阪市条例第63号）
- ・東大阪市ラブホテル建築規制に関する条例（昭和60年東大阪市条例第18号）
- ・東大阪市火災予防条例（昭和48年東大阪市条例第38号）
- ・東大阪市水道事業給水条例（平成9年東大阪市条例第39号）
- ・東大阪市自転車等の放置防止に関する条例（昭和63年東大阪市条例第5号）

- ・その他、本事業に関係する法令等

第3 事業全体に関する事項

1. 事業全体に関する条件

(1) 事業用地

事業用地を府営住宅の整備用地と、民間による住宅や施設等（以下「民間住宅等」という。）の整備用地（以下「活用用地」という。）に分割し、府営住宅の整備用地において府営住宅の整備を行うこと。また、活用用地においては、民間住宅等の整備を行うこと。一体敷地による合築は認めない。

なお、計画にあたっては、以下の条件を遵守すること。

- ・事業用地の分割に際しては、府営住宅の整備用地は島之内住宅第3期事業の敷地と連続した敷地となるよう計画すること。
- ・事業用地の西側の市道英田北21号線に沿って南北方向に、幅員2.5mの歩道を整備すること。（添付図 参照）
この歩道は、府営住宅の整備用地と活用用地が市道英田北21号線に面する部分に区分し、その整備はそれぞれ府営住宅の整備、民間住宅等の整備に含むこと。
また、PFI事業者は、活用用地が面する部分の歩道について整備の後、市に無償帰属すること。

(2) 施設計画

計画にあたっては、以下の事項に十分配慮し、良好な住環境を確保すること。

周辺環境

- ・日照、風害、電波障害等について周辺環境に配慮すること。
- ・近隣のプライバシーの確保に配慮すること。

緑化等

- ・府営住宅の整備用地における緑被率は、30%以上とすること。

緑被率：緑被面積 ÷ 敷地面積 × 100

緑被面積：樹木が成木となったときの樹冠投影面積

- ・施設緑化10ヶ条（別紙1）を参考に緑化に努めること。
- ・緑地による緩衝帯設置や緑化等により周辺の景観に配慮すること。

意匠、景観

- ・建物の他、駐車場、付帯設備及び工作物についても建物との一体化やデザインの統一を図ること。
- ・建物等の色彩、外装材の材質が建物及び街並みの景観に与える影響に配慮すること。

安全、防犯

- ・駐車場の入口は、安全な位置に計画すること。（敷地内の車両動線や接続する道路の状況等に十分配慮）
- ・防犯性の向上に配慮すること。（事業用地を含む約31haの区域は、内閣官房都市再生本部が、「東大阪市島之内地区」として防犯まちづくりモデル地区に指定している。）

歩行者空間の確保

- ・島之内住宅第3期事業において西側に設ける歩行者空間と連続し、市道英田北21

号線に沿って、幅員 2.5 m の歩道を活用して、一体的に歩行者空間を計画すること。

維持管理等

- ・ライフサイクルコストの低減及び維持管理のし易さの向上に配慮すること。

(3) 施工計画

計画にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- ・安全に配慮した施工計画とすること。
- ・施工時に近隣に対する悪影響等が生じないように十分配慮すること。
- ・工事時間については、周辺住民に充分配慮した時間帯とすること。
なお、島之内住宅第3期工事では、日曜、祝日を除き、8時から18時までとし、大型車両の入退場は、9時から17時までとしている。

(4) その他

施設計画の作成にあたっては、東大阪市の関係部局や関係機関と協議を行うこと。

また、府営住宅の整備にあたっては、提案者各自にて様式 24「公営住宅等整備基準(平成 10 年建設省令第 8 号) 適合チェックリスト」によるチェックを行う。

第 4 府営住宅の設計・施工に関する条件

1. 府営住宅に関する条件

(1) 事業内容

大阪府営東大阪島之内住宅地内に府営住宅を建設する。

安全、衛生、美観等を考慮し、入居者等にとって便利で快適なものとなるように整備すること。

府営住宅の戸数は 66 戸とし、その室構成ごとの供給の目安は次表のとおり。

なお、住戸専用面積については ± 1 m² 以内の増減は可とする。

室構成	住戸専用面積	供給戸数
1DK	40 m ²	4 ~ 8 戸
2DK	52 m ²	11 ~ 15 戸
3DK	62 m ²	34 ~ 38 戸
3LDK	68 m ²	5 ~ 7 戸
4DK	68 m ²	2 ~ 4 戸

府営住宅には、次の付帯施設等を整備する。

自転車置き場 (1 戸当たり 2 台)

物置

ゴミ置き場

受水槽施設等

電気室

児童遊園等
集会所 1ヶ所
駐車場 (40台)
雨水貯留槽
外構

(2) 所有権移転時期

平成 19 年 1 月末までの期間において、事業者提案により府と事業者協議の上決定する。

(3) 府営住宅の設計基準

府営住宅の設計基準は以下の ~ で構成し、設計にあたっては、これらを遵守しなければならない。ただし、V E 提案により府の承認を得たものを除く。

なお、~ の各基準と の基準設計図の内容が相反する場合は、~ が を優先する。

あいあい住宅設計基準 (別紙 2)

整備基準 (別紙 3)

駐車場整備基準 (別紙 4) 集会所整備基準 (別紙 5) 受水槽整備基準 (別紙 6)

基準設計図 [V E 基準図] ((入札説明書) 第 3 2 . (3) 要求水準書関連図面等参照)

(東大阪島之内第 3 期高層住宅実施設計書 抜粋)

V E については「第 6 府営住宅への V E 提案基準」参照。

(4) 住宅性能評価

要求性能

住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号。以下「品確法」という。) に基づく性能表示を行う。要求する性能は別紙 7 に掲げる表示以上とする。

性能評価の取得

指定住宅性能評価機関より設計住宅性能評価書と建設住宅性能評価書の交付を受けること。

(5) 各種調査

敷地の測量 (確定地形測量) 周辺家屋調査、化学物質の室内濃度測定の実務を行うにあたっては、以下の仕様書をそれぞれ遵守すること。

- ・ 測量業務仕様書 (別紙 8)
- ・ 工事損失補償事務に係る事前、事後調査等業務仕様書 (別紙 9)
- ・ 地質調査業務仕様書 (別紙 10)
- ・ 大阪府営住宅室内空気環境調査要項 (別紙 11)

(6) 参考仕様書、参考基準

府営住宅の設計・施工を行うにあたっては、以下の仕様書を参考とすること。

- ・ 建築設計基準及び同解説 平成9年版（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事共通仕様書 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・ 電気設備工事共通仕様書 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 電気設備工事標準図 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- ・ 機械設備工事共通仕様書 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 機械設備工事標準図 平成13年版（国土交通大臣官房官庁営繕部設備課監修）
- ・ 公共住宅建設工事共通仕様書 13年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 大阪府建築都市部監修建築工事補足共通仕様書 平成13年版

また、府営住宅の積算書を作成するにあたっては以下の基準を参考とすること。

- ・ 公共住宅建築工事積算基準 13年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅電気設備工事積算基準 13年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅機械設備工事積算基準 13年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・ 公共住宅屋外設備工事積算基準 13年度版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

その他参考（参考とは同等または同等以上の性能もしくは仕様）とすべき基準

- ・ 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- ・ 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・ 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ・ 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説

2. 府営住宅の設計、施工についてのモニタリング

府はPFI事業者が行う府営住宅の設計、施工についてのモニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、以下の通りである。なお、モニタリングの詳細については、「特定事業契約書案」を参照すること。

(1) 府営住宅の設計

主なモニタリング内容は以下の通り。なお、府は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

- ・ P F I 事業者は、設計着手前に設計に関する工程表を作成、府へ提出し確認を得る。
- ・ P F I 事業者は、基本設計完了時に府が定める図書を府へ提出し確認を受ける。
- ・ P F I 事業者は、実施設計完了時に府が定める図書を府へ提出し確認を受ける。
- ・ 設計の状況について、府は P F I 事業者から随時報告を受けることが出来る。

(2) 府営住宅の施工

主なモニタリング内容は以下の通り。なお、府は下記の報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない

- ・ P F I 事業者は、建設工事着手前に施工計画書を作成、府へ提出する。
- ・ 府は P F I 事業者から建設工事の進捗状況及び施工状況等について報告を受け、説明を求めることができる。また、府は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことが出来る。
- ・ 府は P F I 事業者から施工に関する検査又は試験の実施について事前に通知を受け、これらに立ち会うことが出来る。
- ・ 府は工期中、必要な事項に関する中間確認を実施することが出来る。
- ・ 府は P F I 事業者が行う竣工検査等に事前の通知を受け、これらに立ち会うことが出来る。
- ・ 府は、 P F I 事業者から竣工の報告を受けた後、完工確認を実施する。

第5 民間住宅等の設計、施工に関する条件

1. 民間住宅等に関する条件

民間住宅等の用途は、建築基準法 別表第 2 (は) に定める「第一種中高層住居専用地域内に建築することができる建築物」に適合すること。

また、住宅を整備する場合は、以下の条件を満足すること。

良好なファミリー世帯向け住宅とすること。

集合住宅の場合の各住戸の面積及び、戸建住宅の場合の各敷地面積は、住宅金融公庫融資の利用条件（住宅金融公庫利用の新型住宅ローンの利用条件を除く）を満たす面積以上とすること。

- (例) 集合住宅(分譲) 専有面積 50 m²以上
戸建住宅(分譲) 敷地面積 100 m²以上

第6 府営住宅へのVE提案基準

1. 目的

東大阪島之内住宅民活プロジェクトにおいては、事業にかかる大阪府の財政負担額をより削減するため、従来の住宅の仕様に対して、同程度の性能を低コストで調達できる民間事業者の技術ノウハウを取り入れることとした。

本VE提案は、入札参加者が提案書作成にあたり、取り入れることが可能な技術ノウハウを大阪府及び入札参加者との間で事前に確認するために実施するものである。

2. VE提案の方法等

(1) VE提案の考え方

府営住宅の設計に当たっては前記「第4 1 府営住宅に関する条件」に従うものとするが、提案書の提出に先立ち基準設計図(VE基準図)に対して、VE提案を行い、そのVE提案が承認された場合には、これを反映した提案を行うことができる。

なお、この場合を除き、落札者は基準設計図に基づき事業を実施することを前提として、契約を締結すること。

本事業におけるVE提案の考え方は下欄を基本とし、機能、性能等において要求水準を満たし維持管理コストの上昇を伴わず、建設コストの削減が可能な提案を承認することとする。

本事業におけるVE提案の考え方

$$V = F / C \quad (V: \text{バリュー、} F: \text{機能、} C: \text{コスト})$$

バリューが向上するとは、「Cがそのまま、Fが向上する」もしくは、「Fがそのまま、Cが減少する」ことをいう。

本事業のVE提案においては、を対象にVE提案を受け付けるものとする。

(2) VE提案書の作成について

- ・別添基準設計図(VE基準図)に対して、同程度の性能がより安価に調達できる材料、工法等がある場合に提案することができる。
- ・VE提案書は、様式を用い、これの具体的な内容、VE提案によるイニシャルコストの削減額、VE提案を行うことで予想されるメリット、デメリットやその対応策等について記載すること。
- ・VE提案書の作成にあたっては、その提案の客観的根拠を示す論文や試験結果等を用いて説明すること。

(3) VE提案の範囲

VE提案の範囲は下表の対象のうち、以下のものを除くものとする。

- ・機能、性能、品質が低下するもの。
- ・府が示す工期の延長を伴うもの。
- ・周辺地域に対して工事中の騒音、振動等が著しく増加するもの。
- ・環境負荷が著しく増大するもの及びリサイクル率が著しく低下するもの。
- ・維持管理コストが上昇するもの。

・その他、上記に類するもの。

基準設計図のV Eの対象

取扱い	内容
提案者が独自で計画できるもの	・配置、平面、立面、断面の計画（部位詳細を除く） ・設備（電機・機械）の系統・端末位置
V E対象	・上記以外のもの
V E対象外	・間取（設計条件とする）

(4) V E 提案の審査手順

V E 提案の審査は府において以下の手順で行う。

なお、V E 提案が承認された場合にその内容を提案書に反映させるか否かの判断は提案者の判断に委ねるものとする。

設計基準への適合の確認

V E 提案について、あいあい住宅設計基準（別紙2）及び整備基準（別紙3）に示す条件への適合を確認する。

ここで、適合を確認できない場合は、承認しない。

V E 提案範囲への適合の確認

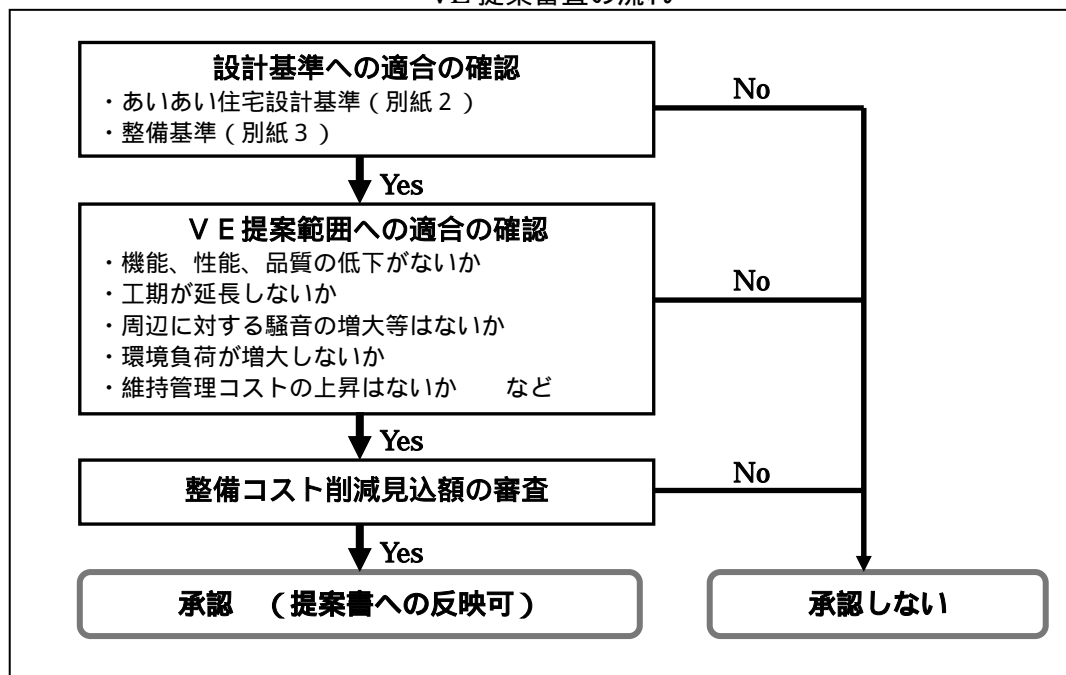
V E 提案について、(3)に示すV E 提案範囲に適合しているか確認する。

ここで、適合を確認できない場合は、承認しない。

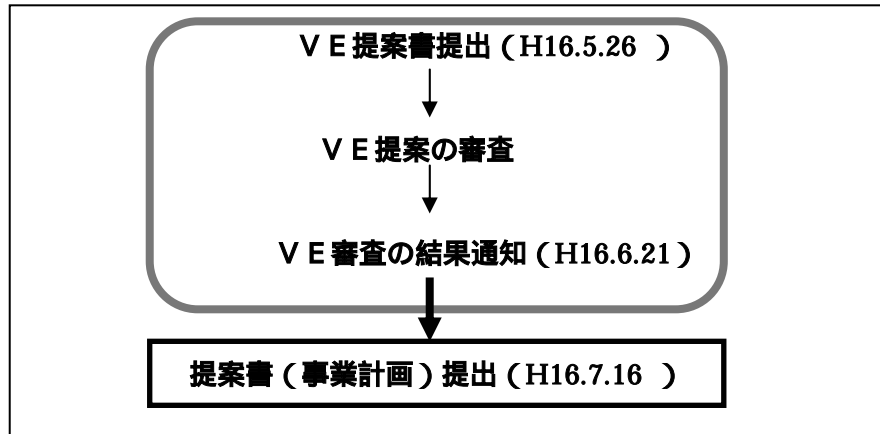
整備コストの削減見込額の審査

V E 提案について、提案された整備コストの削減見込額が、実現可能かどうかの確認を行い、同程度の性能がより安価に調達できるものについては、提案書に反映可能なV E 提案として承認する。

VE 提案審査の流れ



3. VE提案のスケジュール



・ VE提案の提出

VE提案の提出を希望する者は以下の要領で提案書を提出すること

提出日：平成16年5月26日

(午前10時～12時、午後1時～5時まで)

提出先：大阪府建築都市部住宅整備課

提出方法：持参

提出書類：VE提案提出届(様式10)

VE提案総括表(様式11)

VE提案書(様式12)

VE提案の根拠を示す技術資料(論文、試験結果等の客観性を有するもの)を、出典元を示した上で様式14に添付すること。

・ VE審査の結果通知

VE審査の結果通知は、平成16年6月21日、提案者に個別に通知する。

4. その他

(1) 責任の所在

VE提案内容、VE提案の実施、及び当該VE提案が影響を及ぼす部分についての責任は事業者が負担する。府が当該VE提案を承認したことをもって事業者の責任が軽減されるものではない。

(2) VE提案の保護

VE提案の内容を保護するため以下の措置を講ずる。

- ・ VE提案に係る審査は非公開とする。
- ・ VE提案の使用については、審査結果に係わらず、その部分が一般的に使用されている状態であると府が判断したものは、府はこれを無償で使用できる。それ以外の場合、提案者の承諾を得た場合に限り府はこれを使用できるものとする。