

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針等に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
1	実施方針	P6	第1-1-(9) -ウ	入札公告時点において、余剰地取得費用の最低売却価格設定の有無、有りの場合の公開有無についてご教授ください。	入札公告時点において余剰地取得費用の最低売却価格の設定は行いません。実施方針P6(キ)記載のとおり、入札公告時に市が想定した評価条件のもとで、余剰地の参考価格を提示する予定です。 最低売却価格は、余剰地引渡し時まで市が別途決定することとしております。
2	実施方針	P8	第1-1-(11)	事業工程は、事業者の提案による工期の短縮は可能とありますが、要求水準に合致しておれば、別紙4 建替事業工程表を元に、事業者で事業工程を自由に提案できるとの理解でよろしいでしょうか。この場合、実施方針P8の(11)事業実施スケジュールのスケジュールに記載されている各工程の期間は、遵守する必要がありますでしょうか。	第2次工区の市立桜の宮保育所・児童館部分(沿道利用ゾーン中ブロック)の既存施設解体撤去着手時期は平成35年7月からの前倒し提案はできませんが、その他の各工程については要求水準を満たす範囲での前倒し提案は可能とします。実施方針P8の(11)事業実施スケジュールに記載されている各工程の期間のうち終期については各工程終了期限として遵守してください。
3	実施方針	P10-12	第1-2-(5)	事前提案および個別対話の内容として、テーマ①から⑤について記載することありますが、テーマ①から⑤まで全項目について記載する必要がありますか。	テーマ①から⑤について全項目について記載する必要はなく、可能な範囲のテーマ項目について記載いただければ結構です。
4	実施方針	P10-12	第1-2-(5)	事前提案および個別対話の内容として、テーマ①から⑤について記載することありますが、テーマ①から⑤に該当しない内容についても、提案および個別対話を実施させていただくことは可能ですか。	テーマ①から⑤に該当しない内容についても、事前提案書に記載の上、事前に提出いただければ、個別対話のテーマとすることは可能です。その場合、テーマ①から⑤に該当しない内容についても、実施方針P12(6)記載の通り、事前提案及び個別対話結果を踏まえた質問・意見への回答として公表される可能性があります。
5	実施方針	P18	第2-4-(2)-イ-(イ)-a-(a)	JVの代表構成員は、出資比率が同率であっても、単独の企業であれば良いという理解で宜しいでしょうか?	出資比率最大が同率で複数社ある場合でも、単独企業を代表構成員として確定させて提案いただければ結構です。
6	実施方針	P20	(ウ)	解体撤去業務を、建設企業の兼務ではなく、別企業による(或いは別企業を含む)JVにて行うことは可能でしょうか。可能な場合、P18(イ)建設企業の(b)(c)に定めるようなJV組成に関する要件は適用されないとの理解でよろしいでしょうか。	建設企業のJVによる兼務ではなく、別企業によるJVにて行うことは可能です。詳細は実施方針(修正版)を参照してください。
7	実施方針別紙3 事業用地概要図			図面内にある赤の一点鎖線ラインは想定区画を示すのでしょうか。	拡幅道路の範囲及び想定地盤面の区分の概要であり、事業者において要求水準書を満たすよう適切に設定してください。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
8	実施方針別紙3 事業用地概要図			C、E1、Aブロック内の中央道路は残す前提でしょうか。	E1については、当該道路を利用する民地等があるため、廃道は不可とします。 C、Aブロックについては、事業者が実施する開発許可申請の内容により、道路管理者が廃道を可とする場合があります。 廃道を行うには、事業者が実施する開発協議において、廃道について協議が成立する必要があります。廃道の手続きは、廃道についての協議が成立した後、議会の議決を経る必要があります。 なお、廃道を前提にすることにより、団地全体のバリアフリー計画や沿道利用ゾーンの施設を充実させることができる場合には、個別対話において、関係機関と事前相談を行うことができる必要な内容を盛り込んだ提案をお願いします。
9	実施方針別紙3 事業用地概要図			D、B1、B2、E2の解体後の造成レベルは提示されるものと考えてよろしいでしょうか。	場内土での整地（土砂の搬出入を伴わない）を前提として、リサイクル砕石（RC-40）で厚50mmの敷均をし、雨水排水処理並びにネットフェンス設置（高さ1.8m。管理用・車両進入用扉）を造成仕様とします。
10	実施方針別紙3 事業用地概要図			生活支援ゾーンの造成レベル、施設計画範囲等のご指定いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	造成想定レベルは入札公告時点において公表する予定です。整地仕上はNo9を参照してください。
11	別紙4 建替事業工程表			Cブロック及びE1ブロックの沿道利用ゾーンについて、余剰地活用事業の多様化及び可能性を高めるために、同ブロックの解体後であれば提示スケジュールより早く土地取得を行うことは可能でしょうか。	No2回答も参照してください。沿道利用ゾーン中ブロックの解体着手時期を前倒しすることは不可ですが、それ以外については、既存施設の解体撤去業務が完了した後であれば、事業工程表に示すスケジュールより、早く余剰地の引渡しを行うことは可能です。
12	要求水準書	P6	4-(2)	「関係図面及び関係資料」に杭伏図、土壌汚染調査報告書はないのでしょうか。	提供しうる既存住宅等の杭情報を要求水準書（市営住宅整備・余剰地活用業務編）別添資料4 既存住宅等関連図（参考図）に追加します。また、土壌汚染調査は土地履歴から判断し実施していません。
13	要求水準書（案） （市営住宅整備・余剰地活用業務編）	P13	第3-1-(2) 開発・建築行為の基本的な考え方	詳細な工区設定・分割については、事業者の提案に基づき関係課と協議の上、適切に設定することとありますが、各要求水準を遵守している条件であれば、一体開発として申請を行うことは問題ないでしょうか。	御理解の通りです。
14	要求水準書	P13	第3-1-(2)-ア-(イ)	「3工区に分けて申請を行うこと」とありますが、開発許可申請も3工区に分けて申請をするのでしょうか。それとも開発区域一体で申請をするのでしょうか。	開発区域一体で申請してください。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
15	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P14	第3-1-(3) 建築基準法第86条に基づく認定区域の取り扱い	「本団地には「建築基準法第86条に基づく認定」区域はない」と明記されていますが、AからEブロックまで全ての住棟が一敷地一建物で構成されているという理解で宜しいでしょうか。	御理解の通りです。41・42号棟のみ、渡り廊下で接続されて建築基準法上の一建物となっています。
16	要求水準書	P16	イ-(イ)	仮集会所を整備するとありますが、どの程度(規模等)	要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編)別紙1施設設計要領(修正版)「第4仮集会所」を参照ください。
17	要求水準書	P16	(2)-ア	「保育所・児童館及びその付帯施設を解体し撤去する」とありますが、どのような状態で引き渡すのでしょうか。整地等必要なのでしょうか。	沿道中ブロックで、「暮らし充実」施設の整備・運営を行う場合には、既存の保育所・児童館及びその付帯施設の撤去が完了していることが確認できれば、余剰地引渡しを受ける条件を満たすものとします。ただし、解体撤去業務の完了を市が認めた後であっても、事業者は継続して沿道中ブロックの管理責任を負うものとします。 なお、将来活用ゾーン及び生活支援ゾーンにおける既存解体撤去業務については、当該業務の完了を市が認めた時点から、当該ゾーンの管理責任は市に移行します。その場合の完了条件(造成仕様)については、No9の通りです。
18	要求水準書	P17	(3)-イ	「B、D、E 2ブロック内の既存住宅等の解体撤去完了後、B・D・E 2ブロックの敷地整備を行う」とありますが、どの程度の整地なのでしょう。	No9を参照してください。
19	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P4	第2-3-(1)	市営住宅整備にかかる開発・造成工事(関連公共施設等整備業務以外)の工事監理業務も市営住宅整備業務に含まれるのでしょうか。	御理解の通りです。
20	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P7	第2-4-(5)	万一、埋蔵文化財が発見され、事業工程に遅れが生じた場合は、その追加変更費用は貴市にご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	御理解の通りです。ご質問の事態となった場合には、合理的な範囲で市が負担します。
21	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P15	第3-2	本事業とは別に実施する保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業が、本事業に影響し、事業工程の遅延や変更が生じた場合は、その追加変更費用は貴市にご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	保育所・児童館移転整備事業及び福祉施設等整備事業の遅延理由に市の帰責性が認められる場合に限り、事業工程の遅延や工事内容の変更に係る追加変更費用は、合理的な範囲で市が負担します。
22	要求水準書(案)市営住宅整備・余剰地活用業務辺	P18	第3-3-(2)-イ	新設擁壁は練積擁壁 H≦3mのみとありますが、現状の宅盤高低差が3m以上ある部分も高さ調整のうえ3m以下にしなければならないということでしょうか。	御理解の通りです。擁壁構造物の高さは3m以下とします。
23	要求水準書(案)市営住宅整備・余剰地活用業務辺	P18	第3-3-(2)-イ	新設擁壁を敷地内にセットバックし、目の届かない空間を設けることは不可とありますが、具体的にはどのような広さ(寸法)のことを指すのかご教授ください。	具体的な寸法規定はありません。入居者や通行者等からの死角となる管理しにくい土地を可能な限りなくし、不法投棄や違法駐輪、その他違法行為の防止に資する提案を期待します。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
24	要求水準書	P19	(4) -カ	「流末水路の権利者・管理者の同意を得ること」とありますが、権利者・管理者の同意取得先はわかるのでしょうか。	神戸電鉄株式会社及び神戸市です。
25	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P19	第3-2-(5) 水道施設等の整備	水道分担金は、現在の市営住宅整備戸数から、新たな800戸建替工事に関しては、減免されると考えてもいいのでしょうか。 また、戸建住宅及び暮らし充実施設の民間での活用部分で減免は可能なのでしょうか。	神戸市水道条例19条の2に基づく、給水装置の新設及び増径の申込みの際に徴収される分担金については、事業用地内の新口径に係る分担金から旧口径に係る分担金を差し引くことができます。戸建住宅及び暮らし充実施設の民間での活用部分についても同意です。
26	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P21	第4-1-(5) -イ	バリアフリー動線は沿道施設や市営住宅団地内を貫通する通路としてよろしいでしょうか。	バリアフリー動線は、明宝線から沿道利用ゾーン(ゲート広場)、市営住宅ゾーンを通り生活支援ゾーンへ至る高低差の少ない歩行者空間としての通路を想定しており、市営桜の宮住宅の居住者のみならず、周辺住民の利用も可能なものとしてください。 バリアフリー動線は公共通路としての位置づけがあることから、市営住宅及びその付帯施設の供用廊下やエレベーターの利用は不可とします。
27	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P22	第4-2-(1) -ア	「建替戸数(約800戸)」と明記されていますが、注)※2により全体整備戸数も±2戸という理解で宜しいでしょうか。	※2の条件は記載の通り、整備する住戸タイプごとの±2戸の増減を可能とする条件であり、全体整備戸数の増減を可能とするものではありません。 建物戸数(約800戸)については、入札公告時に公表する入札説明書等において、確定戸数を明確に公表予定です。
28	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P26	第4-3-(3) (4)	アスベスト含有材使用状況調査及びPCB含有調査について、事前調査で発見された場合の処理、処分費用は、別途お支払いいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書P30(シ)(ス)に記載の通りです。
29	要求水準書	P39	オ	「夏祭りの開催時期に配慮した工期とすること」とありますが、別紙4の工程表では、平成32年4月～平成33年3月までになっています。絶対に配慮すべき事項なのでしょうか。	実施方針公表後の近隣協議により、夏祭りは平成30年夏の開催をもって、建替事業期間は中断することになりました。よって、要求水準書(市営住宅整備・余剰地活用業務編)の当該部分を削除します。
30	要求水準書	P39	(3) -ウ、エ	「幼稚園等跡地内については、リサイクル砕石(RC-40)にて整備を行うこと」とありますが、砕石の厚さは何ミリでしょうか。また、フェンス設置は仮設フェンスでよいのでしょうか。	No9を参照してください。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
31	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P39	第4-6-(2)-オ 北山公園の再整備	北山公園の整備は、夏祭りに配慮した工期とすることありますが、夏祭りの季節(7月or8月)には完成しておかなければいけないということでしょうか。もしくは、現状のまま利用し、夏祭り終了後からの整備工事を想定しているのでしょうか。 夏祭り時期までに整備を完了させる条件であれば、公園緑地課との調整(移管手続に関して)等、神戸市内での協議は完了しているのでしょうか。	No29を参照してください。
32	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P43	第5-1	"暮らし充実"機能の5) まちのインフラとしても機能する使いやすい駐車場、とは具体的にはどのようなイメージですか。	北鈴蘭台駅周辺では駐車場不足が課題となっています。その課題解決に寄与するため、"暮らし充実"施設利用者の専用駐車場ではなく、駐車場利用のみでも利用可能な駐車サービスの提供をイメージしています(北鈴蘭台駅及びその周辺施設の利用者の駐車ニーズへの対応)。
33	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P44	第5-2-(1)-イ	沿道利用ゾーンの用途地域の変更について個別対話による協議が成立した場合、用途地域変更にはどの程度の時間を要し、沿道利用ゾーン以外も含めた事業スケジュールや事業計画への影響はどのように考えますか。	個別対話において、用途地域変更の協議が成立するものではありません。 変更手続きは、本事業契約を締結した後に関係機関との協議を開始することになります。 変更の手続きには、関係機関との協議、地域住民等への周知および合意形成が図れた後、案の縦覧および意見書の受付、都市計画審議会への付議、都市計画変更の告示等の手続きがあります。 関係機関との協議、地域住民等との合意形成の状況により、所管課が手続きを進めることを可能と判断してから都市計画変更の告示まで概ね6ヶ月ほどかかります。ただし、全体のスケジュールとしては、関係機関との協議、地域住民等への周知・合意形成(※)を別に見込んでいただく必要がありますのでご注意ください。 なお、関係機関との協議にあつては、上位計画、都市基盤の整備状況を踏まえ、用途地域の変更の必要性について協議いただくことになり、必ずしも用途地域の変更が可能となるものではありません。 ※周辺住民、自治会等近隣への説明会、ポスティング、地元の合意形成は事業者が行うものとします。 用途地域変更の提案をされる場合には、関係機関と事前相談を行うことができる必要な内容を盛り込んだ提案をお願いします。個別対話において、用途地域変更の提案が出されなかった場合には入札公告において用途地域変更は不可の扱いにします。 用途地域変更の提案の場合でも、事業実施スケジュールの変更は不可とします。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
34	要求水準書(案)市営住宅整備・余剰地活用業務辺	P44	第5-2-(1)-イ-(工)	沿道利用ゾーンの現状の用途地域に適合する施設以外は不可とする。とありますが、個別対話及び入札書類において用途地域変更に足る提案があれば用途地域の変更も可能であるとの認識で良いでしょうか？	No33を参照してください。
35	要求水準書(案)(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P45	第5-2-(1)-工	現在の市営住宅集会所の運営方法や利用者層・利用内容・頻度について教えてください。	市営桜の宮住宅連合自治会による管理運営委員会が管理・運営しており、8:00~12:00、13:00~17:00、18:00~20:00の時間帯で、会議、民謡、ハンドベル、押し花アートなど1か月に合計10回程度利用されています。
36	要求水準書(案)市営住宅整備・余剰地活用業務辺	P45	第5-2-(1)-イ-(ウ)	明宝線からの車の進入路については各ブロックに1ヶ所以下とする。とありますが、道路管理者・警察等関係機関と協議され決定されたことでしょうか。	現在の要求水準書(案)の当該記載については、本事業担当課が事前の市場調査を踏まえて、沿道利用ゾーンの土地利用価値最大化と、道路管理者等関係機関との協議可能な条件とを調整して設定した現時点の希望条件であり、現在も道路管理者等関係機関との協議を継続中です。 現時点では、「明宝線からの車進入路については原則不可。既存土地利用において車進入路のある沿道中ブロック、沿道西ブロックについては一か所設けることは例外的に可」との見解を得ています。 今後、個別対話を通じた詳細な提案条件精査を踏まえて、道路管理者等関係機関との協議を進めて行く予定です。(なお、現在検討されている御提案において、明宝線からの車の進入路に関する条件緩和を希望される場合には、その旨個別対話において明確な意思表示を御願います。)
37	要求水準書(案)市営住宅整備・余剰地活用業務辺	P45	第5-2-(1)-イ-(ウ)	明宝線からの車の進入路については各ブロックに1ヶ所以下とする。とありますが、1ブロックに2施設を配置する場合も進入路は1ヶ所のみということでしょうか。	No36を参照してください。
38	要求水準書(案)(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P45	第5-2-(1)-イ-(ウ)	暮ら充実施設の整備について1ブロックに施設を複数配置するとして、施設ごとに一か所進入路をつくる事は可能でしょうか？	No36を参照してください。
39	要求水準書(案)(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P45	第5-2-(1)イウ	明宝線からの車の進入路について各ブロック1か所以下とありますが、進入路の最大幅はどのくらいと考えれば良いでしょうか？	進入路の最大幅については、事業者の責任において、道路管理者等の関係機関と協議の上、適切に整備してください。
40	要求水準書(案)(市営住宅整備・余剰地活用業務編)	P48	第5-3-(2)-オ 施設計画に関する条件	拡幅する市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは、原則として不可とするがありますが、不可の理由をご教授ください。	開発申出による道路計画協議において、戸建住宅の各宅地への歩道横断による乗入れは不可とするとの主旨の意見によります。
41	要求水準書	P48	3-(2)-オ	「拡幅する市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは、原則として、不可とする」とありますがごこまの原則なのでしょうか。	No40を参照してください。

市営桜の宮住宅建替事業(2期)実施方針に関する質問への回答(平成29年12月26日)

ID	資料名	ページ	項目	内容	回答
42	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰 地活用業務編)	P48	第5-3-(2)オ	44号線から車の進入路を整備する事は不可とありますが、道路管理及び警察と事前協議の上での決定されたものでしょうか？	No40を参照してください。
43	要求水準書(案) (市営住宅整備・余剰 地活用業務編)	P48	第5-3-(2)オ	44号線から車の進入路を整備する事は不可とありますが、44号線からフットパスを整備する事は可能でしょうか？	44号線からフットパスを整備することの可否については、事業者の責任において、道路管理者等の関係機関と協議の上、確認してください。
44	要求水準書(案)市 営住宅整備・余剰地活 用業務辺	P48-49	第 5-4	市道北鈴蘭台44号線からの車の進入路を整備することは原則として不可とする。とありますが、道路管理者・警察等関係機関と協議され決定されたことでしょうか。	No40を参照してください。
45	別紙1 施設設計要領	別紙1-1	第 1 - 基本方針 - 省 エネルギー	「各住棟(建築基準法に基づく1住棟)には太陽光発電システム(10kw未満)を設置すること」と明記されていますが、複数棟で構成する場合、建築基準法上の全ての棟において太陽光発電システムを設置するという理解で宜しいでしょうか。	各管理住棟(渡り廊下により繋がっている場合は別棟と扱う。)ごと設置されることが望ましいですが、建築基準法による敷地単位ごとの設置でも可とします。
46	別紙1 施設設計要領	別紙1-2	第 2 - 配置計画等 - 住棟	「住棟バルコニー側の敷地内には、消防緊急車進入路を確保すること」と明記されていますが、消防局と協議により認められた場合、上記に限らないという理解で宜しいでしょうか。	消防局との協議により認められた場合は、住棟バルコニー側の敷地内に消防緊急進入路が確保できなくても可とします。
47	別紙1 施設設計要領	別紙1-4	第 2 - 共用部分 - 住 棟出入口及び玄関ホー ル	「集合郵便受は住戸から歩行距離50m以内となるような規模・場所に配置すること」と明記されていますが、上記の歩行距離は垂直移動距離を除く、水平移動距離という理解で宜しいでしょうか。	御理解の通りです。
48	別紙1 施設設計要領	別紙1-6	第 2 - 各室の水準 (専用部分) - 一般 住戸・高齢者向け住戸 - 洗面・脱衣室	「脱衣室は。。。内法有効寸法で1,400mm×1,600mm程度とすること」と明記されていますが、洗面台や洗濯機パン等を含めた内法有効寸法という理解で宜しいでしょうか。また、上記に寸法に限らず、入居者の使い勝手に配慮した上で、同等な面積を確保すれば良いという理解で宜しいでしょうか。	「1,400mm×1,600mm程度」は、目安と考え、使いやすさに配慮した計画としてください。
49	説明会資料	正誤表	番号 2	説明会資料の中で、一般住宅ゾーンの余剰地活用について、自らの事業として戸建て住宅『等』の整備を行うとありますが、戸建住宅以外の整備も可能なのでしょうか。	説明会資料の修正について、説明会参加企業には連絡をしておりますが、「戸建住宅等」を「戸建住宅」に修正します。