

## 令和5年度第3回富秋中学校区等まちづくり検討会議

日 時：令和5年12月19日（火）19：00～21：00

会 場：和泉市立人権文化センター1階 大会議室

### 次 第

1. 開会のあいさつ
2. 要求水準の一部見直しについて
  - (1) 対面式質疑結果 ～民間事業者の主な意見～
  - (2) 要求水準の一部見直し
3. その他の報告について
  - (1) 第10回学校開校準備委員会について
  - (2) 今後のスケジュールについて
4. 閉会

ID	項目名	質問	回答
1	業者登録未済事業者の取扱い	実施方針(案)等に関する質問に対する回答No6において、「なお、登録されていない民間事業者でも幅広く本事業に応募いただけるよう、参加表明書提出の際に登録者と同等の資格を有することを確認する機会を設ける予定です。詳細は、入札公告時に公表する入札説明書において提示します。」とあるが、具体的にはどのように確認をされるのか。	市の業者登録申し込みを行う際に提出を求めている書類と同等の書類を、入札説明書において示す方法で期限までに提出いただく予定です。 提出された書類内容を確認し、登録者と同等の資格を有することが確認できれば、本事業に関する入札参加に限り、業者登録済の業者と同等に取り扱うものとします。 正式には入札公告時に公表する入札説明書において示します。
2	参加資格要件工事との適合確認	当社実績が参加資格要件工事として認められるか否かの判断が付きにくい場合、応札判断が難しい。 入札参加表明書等の提出締切までの間に、参加資格要件工事との適合について、市に対して個別に問い合わせを行うことは可能か。	参加資格要件工事として認められるか否かについては、入札公告以降の個別での確認は想定していませんが、参加表明受付期間中であれば、参加表明の際に提出した資料が要件として認められない場合、再提出が可能です。 正式には入札公告時に公表する入札説明書において示します。
3	家屋調査	実施方針(案)等に関する質問に対する回答No64において、「影響範囲については、事業者の提案内容や工事手法等により異なるものであり、一律に示すことはできないため、これらを踏まえ、適切に家屋調査対象範囲を設定し、本市との協議の上で、調査を実施してください。」とあるが、事業者が見込んでいた家屋調査対象範囲を超えて調査が必要となった場合の、追加費用の負担はどのように考えればよいか。	仮に提案時点で提案者側で見込まれていた家屋調査対象範囲よりも広い範囲での調査が必要となった場合でも、その追加費用負担は事業者負担を原則とします。 提案内容や工事手法等により通常一般には必要と想定される家屋調査対象範囲を踏まえて適宜見込んでください。 なお、通常一般に認められる範囲外からの問い合わせ・要望に対しては市としても個別対応に協力致します。
4	3期事業「その他既存住宅の解体工事」の別途発注	事業実施スケジュール及び3期事業で予定されているその他既存住宅の解体工事について、今回の事業は9か年に及ぶ1期～3期までの手順により計画されていますが、入札参加を検討させて頂くに際し事業スケジュール最終盤の大規模な(棟数)解体について、コスト想定が難しくリスクとして捉えています。 住宅建替事業の完遂に直接的(手順的)な影響が無いことから、別途発注を検討頂きたい。	実施方針での御意見、対面式質疑応答での御意見を踏まえ、既存住宅の解体撤去対象区域の範囲を、以下のとおり減らす方向で、検討を行います。  【修正案】 和泉第一団地(1～5棟、A棟)、王子第一団地(1～4棟)、幸(28、29、31～40、A棟)、旭第一(25～27、A棟)、旭第二(6～11棟) なお、付属の集会所、ポンプ室、自転車置場上屋、ゴミ置場等は含みます。  正式には入札公告時に公表する入札説明書において示します。

10月20日時点で公表しているものです。

---

## 和泉市富秋中学校区等における市営住宅集約建替他公共施設整備等事業 要求水準書（案）の一部見直しについて

---

（令和 5 年12月）

令和5年度第3回富秋中学校区等まちづくり検討会議

# I . 事業者意見等を踏まえた要求水準の見直し

---

## ■ 主な見直しポイント（現時点案）

- 1次工区での住宅整備戸数上限230戸の変更（+5戸まで可に変更）
- 住棟高さ制限（31m以下）は維持しつつ、階数制限は設けない
- 多世代交流施設を指定避難所とするための必要な設備等を確保
- 多世代交流施設用地の府道30号接道部分の長さを変更
- その他
  - ✓ 多世代交流拠点施設の自由ひろばの仕様について
  - ✓ 店舗区画数上限の変更について

## Ⅱ．要求水準の見直しについて ～市営住宅・店舗

### □ 既存入居世帯状況等を踏まえた住戸タイプ別の住戸数の設定

#### ■ 建替戸数 計550戸 (地上10階建以下、かつ建築物高さ31m以下 住戸専用面積合計は27,050㎡以上を条件)

整備する住戸 タイプ	面積※3	整備戸数		
		1次工区	2次工区	計
2DK (小)	42 ㎡	98(±5)戸	146(±5)戸	244(±5)戸
2DK	50 ㎡	90(±5)戸	100(±5)戸	190(±5)戸
3DK	60 ㎡	30(±2)戸	38(±2)戸	68(±2)戸
3LDK	70 ㎡	10(±2)戸	30(±2)戸	40(±2)戸
車いす1DK	50 ㎡	1戸	4戸	5戸
車いす2DK	60 ㎡	1戸	2戸	3戸
計		230(+3)戸	320(-3)戸	550戸

#### ■ 付帯施設

集会所、駐車場 (385台)、駐輪場 (825台)、ごみ置場、電気室 / 等

230 (+ 5) 戸

320 (- 5) 戸

## Ⅱ . 要求水準の見直しについて ～市営住宅・店舗

快適で周辺環境とも調和した、地域の住環境を向上させる住宅

➤ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

- ✓ 歩行者空間の拡幅（府道30号の拡幅、市道阪和東側1号線沿いの歩行者空間の整備等）や緑化による快適な歩行者空間
- ✓ 建物の規模・配置は、圧迫感やプライバシー等に配慮し、できるだけ敷地境界より後退させたり建物高さを抑えるなど、団地内及び周囲の環境に配慮（**地上10階建て以下、かつ**建築物の高さは31m以下）

例えば・・

● ★和泉第一団地高層棟の**10階建て程度**を限度とした階数制限

- 建替住宅の階数は、良好な住環境の確保に配慮し既存の高層棟の規模を限度

**階数制限は設けない**

要求水準

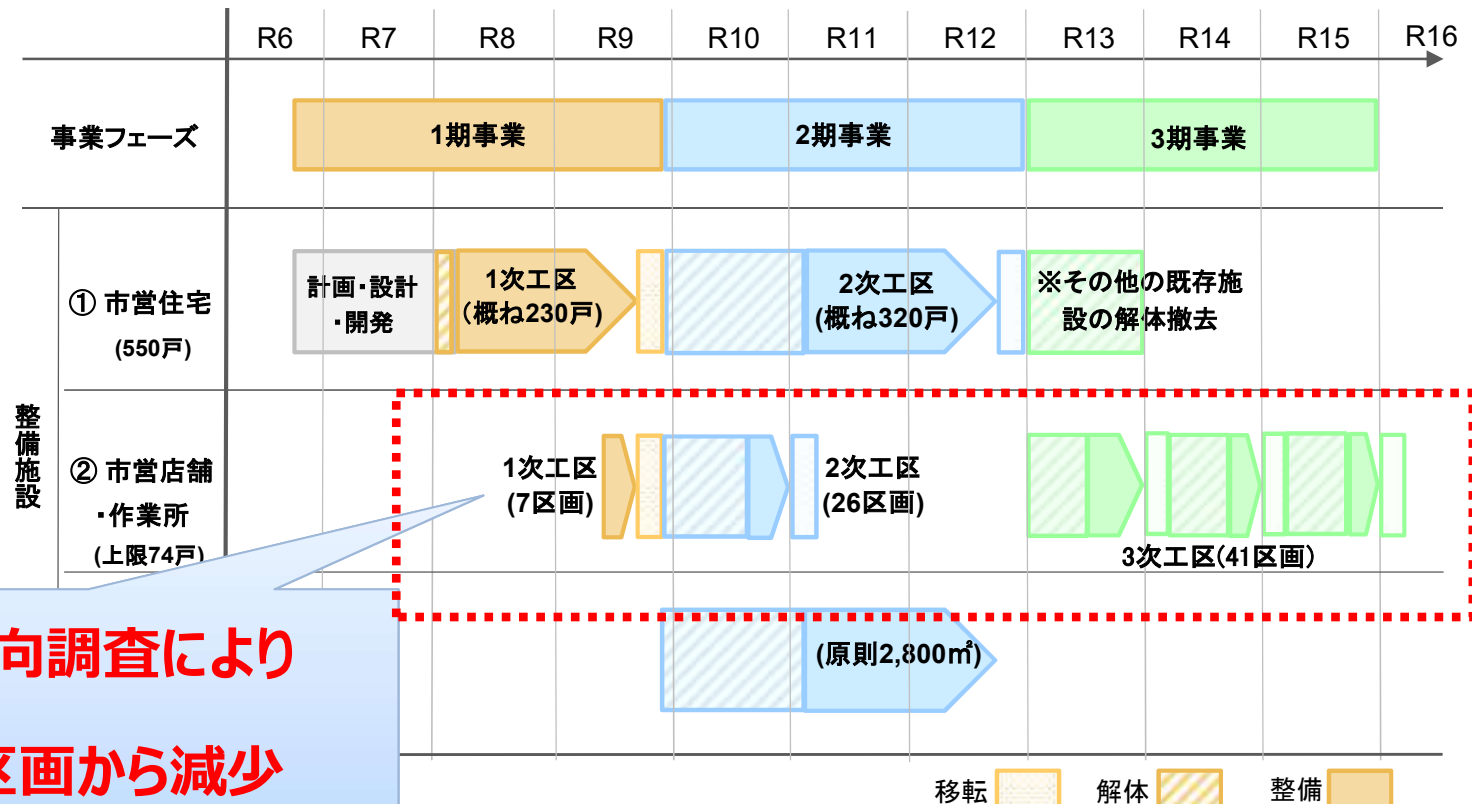
- **地上10階建て以下、かつ**建築物高さは31m以下

**※違反した提案は失格※**

- 加点評価項目（＝期待水準）
  - ・ 入居者生活環境、周辺住環境への圧迫感がないように配慮された提案を高く評価する

## Ⅱ．要求水準の見直しについて ～市営住宅・店舗

- ❑ 事業全体を3期に期分けし、各完成の期限・工程順は要求水準として指定
- ❑ 各工程の短縮は民間提案により可能性あり(期待水準)



関係者意向調査により  
上限74区画から減少

注) 市営店舗・作業所の整備区画数は、今後変更する可能性がある。

## Ⅱ . 要求水準の見直しについて ～多世代交流施設

### □ 多世代交流施設の主要な要件

#### ■ 規模・階数・構造

- 多世代交流施設の延床面積：原則2,800m<sup>2</sup>
- 階数は2階建て以下
- 鉄骨造又は鉄筋コンクリート造を基本。将来的な社会環境変化により、施設に求められるニーズが変化した際にも、可変的に対応できる構造

#### ■ 付帯施設

- 自由ひろば（1000m<sup>2</sup>以上）、70台以上の駐車場及び60台以上の駐輪場を確保／等



## Ⅱ．要求水準の見直しについて ～多世代交流施設

### □ 主な見直しポイント

#### ■ 多世代交流施設を指定避難所とするための設備等を確保

##### ◇ 多世代交流施設は指定避難所として指定する方向性で検討

設備や機能については、他の指定避難所を参考として、必要と考えられるものを備える

##### 【必要な設備等】

- ・十分な耐震性の確保
- ・停電時に対応が可能な設備
- ・防災倉庫の設置

#### ■ 多世代交流施設用地の府道30号接道部分の長さを変更

##### ◇ より提案の幅を広げるため、府道30号接道部分の長さを『50m以上』から『45m以上』に変更

- ・新たな「まちの顔」として、周辺環境との関係に配慮しつつ、府道大阪和泉泉南線（府道30号）に面した特性を活かした施設配置及びデザイン性のある提案を重視する。

## Ⅱ．要求水準の見直しについて ～多世代交流施設

### □ 仕様の明確化

- **自由ひろばの仕様について(1,000㎡以上)** ※自由ひろばは提案によっては面積が変わります。

#### ◇真砂土約700㎡・人工芝約300㎡の方針

これまでの青少年センターでの機能を維持しながらも、人工芝を設けることで、様々な人たちが憩い、自然な交流が生まれるひろばへ。

#### 【自由ひろばに求める機能】

- ・様々な人たちの居場所となりやすい人工芝部分と、子どもたちが自然体験や遊びを通じ学びの場となり、かつ全世代において活用の幅が広がる真砂土部分の効果的な設え。
- ・自然な交流を促進するような工夫

##### ➤ 真砂土部分(約700㎡)の役割

施設に集う大人たちの目の届く環境において、自然体験や遊びを通じて、自制心や規範意識を高めながら成長を促進する。(活動例：プレーパーク 等)

##### ➤ 人工芝部分(約300㎡)の役割

大人も子どもも集う憩いの場所として、自然な見守りと交流のきっかけとなる役割  
(活動例：集えるスペースや読み聞かせ 等)

