

P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業  
実施方針等に対する意見・質問への回答

平成 2 1 年 9 月 1 1 日

京 都 府

平成 2 1 年 8 月 2 1 日～ 2 8 日の間に受け付けた「P F I による京都府府営住宅槇島団地（仮称）整備等事業」の実施方針及び要求水準書（案）に対する意見・質問への回答です。

この回答は、現時点での考え方を示すものであり、今後変更する可能性があります。最終的には、入札説明書等によります。

実施方針に対する質問への回答

No	実施方針						意見・質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
1	2	第1	1	(6)			用地活用業務の対象地を別紙で「土地利用区分図」に示された敷地に限定されているのでしょうか？ 例えば、保育所用地を東側に移せば、西側の敷地全体を用地活用業務とし、活用方法がもっと多様に考えられると思いますが、いかがでしょうか？	保育所整備の位置については、すでに西側敷地の一部を宇治市に売却し計画が進められていることから、用地活用業務は別紙2「土地利用区分図」に示された「民間施設活用地」において提案を求めるとしています。
2	3	第1	1	(6)	イ		用地活用業務につきましては、昨今の不動産市況や当該地および周辺地の状況、鉄道の駅へのアクセス等を考慮しますと民間においては難易度が非常に高い業務であると考えます。 つきましては、府営住宅の整備は急務であると思しますので、今回のPFI事業におきましては、用地活用業務を切り離れた内容にしてはいかがでしょうか。	用地活用業務も含めた総合的な提案により、府営住宅とも連携した良好なコミュニティ形成に期待しているところであり、PFI手法を用いた民間事業者によるノウハウを活かした提案を求めるとしています。
3	3	第1	1	(6)	イ	(イ)	PFI事業者の代表企業が取得しなければいけないのですか。PFI事業者グループの中の企業が取得してもいいのですか。又、特別目的会社設立の場合はその会社が取得するのですか。	実施方針の9頁に示す「用地活用に当たる者」が取得することを基本としていますが、資金調達の方法等を踏まえた提案の内容により対応いたします。
4	3	第1	1	(7)	イ		民間施設活用地の整備について土地取得の㎡当たりの単価はどの程度ですか。施設建物の建設費は第三者(PFI事業者以外)が負担してもよろしいですか。	土地取得の単価は、不動産鑑定に基づく価格を基準(予定価格)とし、それを上回る提案を求めるとしています。現在、不動産鑑定手続き中であり、入札公告時に提示する予定としていますが、概ね1㎡当たり64,000円程度となる見込みです。また、施設建物の建設費は、PFI事業者以外が負担しても構いません。
5	4	第1	1	(8)			民間施設等の整備方式として処分型方式(例えば用地の一部あるいは全部を分譲住宅用地)は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
6	8	第2	4	(2)	ア		設計に当たる者は複数の設計事務所で応募してもいいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	8	第2	4	(2)	ア		複数の設計事務所で応募した場合各社が(ア)(イ)(ウ)の条件を満たす必要があるのですか。各社合わせて3つの条件を満たしたいのですが。	全ての設計事務所が、(ア)(イ)(ウ)の全ての条件を満たすことを参加要件としています。
8	8	第2	4	(2)	ア	(ウ)	居住系社会福祉施設とは社会福祉法第2条の第何号に規定していますか。	社会福祉法第2条に示す施設のうち、特別養護老人ホームや痴呆対応型老人共同生活援助事業(認知性高齢者向けグループホーム)のような居住スペースがある施設を想定しています。
9	8	第2	4	(2)	ア	(ウ)	居住系社会福祉施設の中にグループホームは含まれると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

実施方針に対する質問への回答

No	実施方針						意見・質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(7)		
10	9	第2	4	(2)	イ	(7)	「b 建設業法に基づく主たる営業所を京都府内に置く者であること」の「主たる営業所」とは、本社・本店と考えてよろしいでしょうか。	建設業法上の解釈として、「主たる営業所」とは、建設業を営む営業所を統轄し、指揮監督する権限を有する営業所をいい、通常は本社、本店等である。しかし、名目上は本社、本店等であってもその実体を有しないものは、この主たる営業所には該当しない。」「(建設業法解説)改訂第11版」とされています。 なお、建設業許可申請書において、「主たる営業所の所在地」を記載することになっています。
11	9	第2	4	(2)	イ	(イ)	b監理技術者とあるは工事管理技術者と読み替えてよいか。	建設業法第26条第2項で定める「監理技術者」であり、他の技術者等への読み替えはできません。
12	10	第2	5	(2)	イ		洞爺湖サミットや福田ビジョン、斉藤環境大臣の「温室効果ガス2050年80%削減のためのビジョン」(平成21年8月14日)等では環境問題が重視されており、また「京都府地球温暖化防止条例」では温室効果ガスの排出量の削減目標や府の責務、率先実行等が定められています。 また、平成20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事業に取り組む際には、「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、斉藤環境大臣の「温室効果ガス2050年80%削減のためのビジョン」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、LCCO2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、事業者決定基準にしたいと考えています。	ご意見として承ります。
13	12	第3	3	(2)	エ		買い戻し期間は10年となっていますが、10年後必ず京都府へ売却しなければいけないのですか。	提案された施設内容の確実な履行を確保するため、10年間の買い戻し特約の設定登記を予定しています。提案内容が履行されない場合の最終的な手段として買い戻しの実行を考えていますが、提案内容のとおり履行される場合は買い戻ししません。

要求水準書(案)に対する質問への回答

No	要求水準書(案)						質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
1	3	第1	1	(7)	イ		民間施設活用用地の所有権移転時期を教示ねがいます。	要求水準書の4頁の「(10)事業スケジュール」に示すとおり、平成24年3月までの期間の中で、事業者からの用地活用業務の整備計画の提案に基づき決定します。
2	3	第1	1	(7)	イ		上記の時期が民間施設竣工後である場合民間施設活用用地は使用可能でしょうか又地代は発生するのでしょうか。	民間施設活用用地の所有権移転・引渡後の施設着工を想定しています。
3	4	第1	1	(10)			PFI事業者への民間施設活用用地の譲渡は平成24年3月までとなっていますが、例えば民間施設の着工が平成23年3月の場合の譲渡時期は平成23年3月となるのでしょうか。	No1、2のとおりです。
4	5	第1		(2)	ア		事業者決定に際して民間施設の事業健全性を示す必要がありますか。	ご理解のとおりです。 詳しくは、事業者選定基準でお示します。
5	5	第1		(2)	ア		事業者決定に際して民間施設活用用地の買い取り価格の多寡審査基準となりますか。	No4のとおりです。
6	5	第2		(2)	ア	(ア) (エ)	「可能な範囲内で環境に配慮したエコ製品の使用に努めること」とありますが、そのためには、別紙2「府営住宅設計基準」を上回る環境負荷低減型の住設備機器の提案も可能でしょうか？ 例えば、浴槽設備として別紙2(20頁)では、「16号ガス給湯器風呂釜強制循環タイプ」となっていますが、より熱効率が高く環境負荷低減型の「潜熱回収型ガス給湯器」を提案することは可能でしょうか？(別紙2は最低限の確保すべき水準でありそれを超える提案は可能と言う認識でよろしいでしょうか？)	別紙2「府営住宅設計基準」を上回る環境負荷低減型の住設備機器の提案も可能です。 ただし、価格の高い機器等の提案の場合は、ライフサイクルコストが増大するなどの影響があることも十分配慮して提案してください。
7	6	第2		(2)	カ	(ア)	京都府内産木材の使用とありますが、産地が京都府内と理解すればよろしいでしょうか。木材の製材、加工は府外でもよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし木質資材について、京都府産木材であることを証明書等の書面にて確認させていただきます。
8	8	第3		(3)	イ	(エ)	各住戸等への供給を前提となっておりますが、オール電化での提案はいけませんか。	ガス熱源併用住宅で検討してください。
9	9	第2		(4)	イ	(ア・イ)	認知症高齢者グループホーム・知的障害者グループホームの運営者の選定は府が行うのですか。	宇治市が行う予定です。
10	10	第2		(4)	エ	(ア)	駐車台数、駐輪台数の中で社会福祉施設等に係る区画数は運営を行う側から具体的な数字をお示し願えないでしょうか。	提案段階においては、一般的に想定される範囲で効果的な区画数による提案をお願いします。設計段階において、運営事業者の要望による計画協議を行う場合があります。

要求水準書(案)に対する質問への回答

No	要求水準書(案)						質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
11	11	第2		(5)		(ア)	請負人等に設計・監理者は含まないと理解してよいか。	請負人等に設計・監理者は含むものとします。その上で、工事監理業務に関しては、実施方針 第2 4 (1) イ ただし書きを留意ください。
12	14	第3		(3)			民間施設等整備に関わる要求水準において、用地活用の提案後にやむを得ない事由により用地活用の事業者を変更することが、できるのでしょうか。	事業者の変更は認めません。
13	14	第3		(3)			民間施設等整備に関わる要求水準において、用地活用の提案後にやむを得ない事由により用地活用の提案内容を変更することが、できるのでしょうか。	基本的には認めません。ただし、行政機関との協議及び近隣住民からの要望等、その他やむを得ない事情による場合は、協議の上、認める場合もあります。
14	14	第3		(3)			民間施設等整備に関わる要求水準において、民間施設の工事着工時期及び、民間施設の開業時期は期限が決められているのでしょうか。	質問の内容については特に期限を設けていませんが、PFI事業者への民間施設活用用地の譲渡は、平成24年3月までとしています。府営住宅等建設業務の進捗を踏まえ、安全な施工計画により、できるだけ早い完成を目指してください。
15	15	第3		(3)	イ	(ウ)	幅員6mであることを十分考慮するとあるが、個別に行政ヒアリングを行ってよいか。	事業者の責任において、個別に対応願います。
16	15	第3		(6)	ア		民間施設活用用地に買い戻し特約をつけるということですが、買い戻しを実施した場合、当該土地に建てられた建築物の取り扱いはどのようにお考えでしょうか。売買・賃貸借などの契約が生じる場合、その費用についてどのようにお考えかも合わせてご教示ください。	提案された施設内容の確実な履行を確保するため、10年間の買い戻し特約の設定登記を予定しています。提案内容が履行されない場合の最終的な手段として買い戻しの実行を考えていますので、質問の内容については事業者の責任において原状回復等の対応をしていただくものと考えています。また、第三者に所有権が移転している場合も、原則として事業者と同様の取り扱いを考えています。
17	15	第3		(6)	ア		10年を超える損益分岐点等が起り得るが、買い戻し特約の条件に抵触しないか。	No16のとおりです。
18	15	第3		(6)	ア		民間施設活用用地において買い戻し特約の設定手続きを行うとありますが、どのような状況を想定しておられるのですか。	提案された施設内容の確実な履行を確保するため、施設の転用等を制約する特約の設定を考えています。
19	別紙 2 P4						専用部分(基本事項)・その他について「給湯機はPS・MB等、扉内に設置すること。」とありますが、電気式給湯機(エコキュート)の場合、タンクはMBに設置し、ヒートポンプユニットについては、エアコンの室外機と同様に廊下側に設置するとの理解でよろしいでしょうか？	ガス熱源併用住宅で検討してください。タンク等の設置は予定していません。
20	別紙 2 P7						駐車場の水準について「多世代交流分12台のうち…」とありますが府営住宅120台、社会福祉施設等の必要台数以外に12台必要ということでしょうか。	別添資料のとおり要求水準書(案)を訂正します。社会福祉施設及び多世代交流スペースに係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分配慮した必要区画数を提案してください。

要求水準書(案)に対する質問への回答

No	要求水準書(案)						質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
21	別紙 2 P10						幹線設備・住宅用幹線について 「ガス熱源併用住宅の場合、・・・」とありますが、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の趣旨から、給 湯設備についてはエコキュート等の電気式給湯機を採用した 場合は、ガス設備の設置を必要としないオール電化の提案も 可能との理解でよろしいでしょうか。	ガス熱源併用住宅で検討してください。
22	別紙 2 P10						幹線設備・住宅用幹線について 「ガス熱源併用住宅の場合、・・・」とありますが、電気式給湯 機とIHクッキングヒーター採用によるオール電化住宅とした場 合の負荷容量の算定にあたっては、内線規定にもとづき算定 するとの理解でよろしいでしょうか。	別紙2・P10で記載しているとおり、ガス熱源併用住宅の場合 の戸当たり負荷容量で算定してください。
23	別紙 2 P14						各戸電灯コンセント設備機器リスト・台所兼食事室について IH用コンセントの種類および設置位置等の記載がございませ んが、IH用コンセントの種類および設置位置等については事 業者の提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	台所兼食事室にIH調理器(200V・4kW)用コンセントを追加して ください。(別紙2・P12にはコンセントを記載している。)IH調理器は 据置型になりますので、コンセントの位置は使い勝手の良い位置 及び電源コードの届く範囲としてください。また、種類は、IH調 理器(200V・4kW)の仕様に合うコンセント(接地2P 20A250V)にし てください。
24	別紙 2 P20						ガス設備について オール電化住宅とした場合は、二重インフラ回避のためにも ガス設備は設置不要との理解でよろしいでしょうか。	ガス熱源併用住宅で検討してください。
25	別紙 2 P20						ガス設備・浴槽設備・給湯器について 遵守する関係法令等において明記されております京都府地球 温暖化防止条例の趣旨を鑑みれば、要求水準として示される 最低限の水準として、ガス給湯器については「16号ガス給湯 器風呂釜強制循環タイプ」ではなく、より省CO2である「16号 潜熱回収型給ガス湯器(エコジョーズ)」に変更すべきと考えま すがいかがでしょうか？	従来の府営住宅と同様の「16号ガス給湯器風呂釜強制循環 タイプ」を最低限と考えています。16号潜熱回収型ガス給湯器 (エコジョーズ)を提案することは可能です。 ただし、価格の高い機器等の提案の場合は、ライフサイクルコ ストが増大するなどの影響があることも十分配慮して提案して ください。
26	別紙 2 P29						集会所機械設備・ガス設備・ガス器具等について オール電化仕様とした場合、ガス栓等のガス設備は不要との 理解でよろしいでしょうか。	ガス熱源併用住宅で検討してください。

## 別添資料

訂正前	訂正後				
<p>要求水準書（案）P10</p> <p>エ 附帯施設等</p> <p>(7) 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅に係る区画数は、120台以上（＝計画戸数の80％）を整備すること。 なお、<u>社会福祉施設等</u>に係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</li> </ul> <p>(4) 自転車置場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅に係る区画数は、300台以上（＝計画戸数の200％（2台／戸））を整備すること。 なお、<u>社会福祉施設等</u>に係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</li> <li>・別棟とする場合は、防犯上、できるだけ住棟、社会福祉施設、<u>集会所</u>の近くに配置し、入居者、管理人等による監視をしやすくすること。</li> </ul>	<p>要求水準書（案）P10</p> <p>エ 附帯施設等</p> <p>(7) 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅に係る区画数は、120台以上（＝計画戸数の80％）を整備すること。 なお、<u>社会福祉施設及び多世代交流スペース</u>に係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</li> </ul> <p>(4) 自転車置場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・府営住宅に係る区画数は、300台以上（＝計画戸数の200％（2台／戸））を整備すること。 なお、<u>社会福祉施設及び多世代交流スペース</u>に係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</li> <li>・別棟とする場合は、防犯上、できるだけ住棟、社会福祉施設、<u>多世代交流スペース</u>の近くに配置し、入居者、管理人等による監視をしやすくすること。</li> </ul>				
<p>要求水準書（案）別紙2「府営住宅設計基準」P7</p> <table border="1" data-bbox="190 1021 1093 1161"> <tr> <td data-bbox="190 1021 360 1161"> <p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p> </td> <td data-bbox="362 1021 1093 1161"> <p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上、<u>多世代交流分として整備する12台のうち2台以上を車いす用として整備すること。</u></p> </td> </tr> </table>	<p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p>	<p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上、<u>多世代交流分として整備する12台のうち2台以上を車いす用として整備すること。</u></p>	<p>要求水準書（案）別紙2「府営住宅設計基準」P7</p> <table border="1" data-bbox="1151 1021 2054 1161"> <tr> <td data-bbox="1151 1021 1321 1161"> <p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p> </td> <td data-bbox="1323 1021 2054 1161"> <p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上 ・<u>社会福祉施設及び多世代交流スペースに係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</u></p> </td> </tr> </table>	<p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p>	<p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上 ・<u>社会福祉施設及び多世代交流スペースに係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</u></p>
<p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p>	<p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上、<u>多世代交流分として整備する12台のうち2台以上を車いす用として整備すること。</u></p>				
<p>駐車場の水準</p> <p>車いす使用者用駐車場</p>	<p>・区画数は、府営住宅分として整備する120台のうち3台以上 ・<u>社会福祉施設及び多世代交流スペースに係る区画数は、施設運営や予防支援活動を十分に考慮して整備すること。</u></p>				