

変更箇所比較表

変更前 (平成21.8.21公表)	変更後
<p>要求水準書(案) P3</p> <p>(6) 事業の範囲</p> <p>イ 用地活用業務</p> <p>PFI事業者は、府営住宅等建設業務のほかに、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等を整備するものとし、このために必要な行政手続及び近隣住民等との協議は事業者自らの責任において行うこと。</p> <p>(7) PFI事業者の収入及び負担</p> <p>ア PFI事業者の収入</p> <ul style="list-style-type: none"> ・府は、府営住宅等建設業務に要する費用を、<u>移転終了後にPFI事業者へ一括して支払う。</u> <p>イ PFI事業者の負担</p> <ul style="list-style-type: none"> ・PFI事業者は、府営住宅等建設業務に要する費用を、移転終了時まで負担する。 ・PFI事業者は、自らが提案した民間施設活用用地の取得費用を民間施設活用用地の所有権移転時に府へ支払う。 ・PFI事業者は、民間施設活用用地の所有権移転登記手続きに要する費用を負担する。 ・PFI事業者は、民間施設活用用地における民間施設等の整備を自らの責任で資金計画を策定して実施する 	<p>要求水準書 P3</p> <p>(6) 事業の範囲</p> <p>イ 用地活用業務</p> <p>PFI事業者は、府営住宅等建設業務のほかに、民間施設活用用地を府から取得し、自らの事業として民間施設等を整備するものとし、このために必要な<u>建築基準法に基づく建築確認や都市計画法に基づく開発許可等の行政手続</u>及び近隣住民等との協議は事業者自らの責任において行うこと。</p> <p>(7) PFI事業者の収入及び負担</p> <p>ア PFI事業者の収入</p> <p>府は、府営住宅等建設業務に要する費用を、<u>次のように支払う。</u></p> <p><u>(7) 設計業務に係る費用</u></p> <p><u>設計業務に係る経費については、設計完了時に支払う。</u></p> <p><u>(1) 工事監理業務に係る費用</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>部分払</u> <u>23年度において、年度終了時の出来高に応じて支払限度額の範囲内で支払う。</u> ・<u>精算払</u> <u>府営住宅等の所有権移転終了後に、府営住宅等建設業務に要する費用のうち、支払済分を除く額について支払う。</u> <p><u>(2) 建設業務に係る費用</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>前金払</u> <u>各年度(建設着工年度においては着工時)の出来高予定額の4割以内(上限、3億円)の金額を支払う。</u> <u>ただし、低入札価格調査基準価格を下回った場合は、出来高予定額の2割以内の金額を支払う。</u> ・<u>部分払</u> <u>23年度において、年度終了時の出来高に応じて支払限度額の範囲内で支払う。</u> ・<u>精算払</u> <u>府営住宅等の所有権移転終了後に、府営住宅等建設業務に要する費用のうち、支払済分を除く額について支払う。</u> <p>要求水準書 P4</p> <p>イ PFI事業者の負担</p> <p>PFI事業者は、府営住宅等建設業務及び用地活用業務において、<u>次のように負担するものとする。</u></p> <p><u>(7) PFI事業者は、府営住宅等建設業務に要する費用を、アの支払があるまで負担する。</u></p> <p><u>(1) PFI事業者は、自らが提案した民間施設活用用地の取得費用を民間施設活用用地の所有権移転時に府へ支払う。</u></p> <p><u>(2) PFI事業者は、民間施設活用用地の所有権移転登記手続きに要する費用を負担する。</u></p> <p><u>(1) PFI事業者は、民間施設活用用地における民間施設等の整備を自らの責任で資金計画を策定して実施する。</u></p>

要求水準書（案）P 4

(10) 事業スケジュール

現時点では次のスケジュールを予定している。

	事業契約の締結
平成22年6月	
平成24年3月まで	PFI事業者への民間施設活用用地の譲渡
平成22年6月から平成24年3月まで	府営住宅等の設計・建設
平成24年3月まで	府への府営住宅等の所有権移転
平成24年4月～	府営住宅等の供用開始

(11) 施設の立地条件

- イ 敷地面積 13,013㎡
 (府営住宅等建設用地) : 10,130㎡
 (民間施設活用用地) : 2,883㎡

第2 府営住宅等整備に関わる要求水準

要求水準書（案）P 7

(3) 府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件

ア 道路等の整備について

(ア)整備基準

- ・ A号及びB号道路（別紙6「土地利用区分図」に示す。以下同じ。）及び敷地内道路の整備にあたっては「宇治市開発事業ガイドライン 要綱編、技術基準編」に基づくこととし、着手前に宇治市と計画について協議を行い確認を得ること。

イ インフラの引込み、接続整備について

(イ) 下水

- 現状：A号道路に250mmの既設公共下水道本管が布設されている。府営住宅等建設用地の北西部に下水接続用として接続櫛が設置されている。この櫛に排水管を接続すること。

要求水準書（案）P 8

(3) 府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件

イ インフラの引込み、接続整備について

(イ) 雨水排水

- 計画：事業区域内の排水計画を立て、雨水排水施設を整備すること。

要求水準書 P 4

(10) 事業スケジュール

現時点では次のスケジュールを予定している。

	事業契約の締結
平成22年12月	
平成24年9月まで	PFI事業者への民間施設活用用地の譲渡
平成22年12月から平成24年9月まで	府営住宅等の設計・建設
平成24年9月まで	府への府営住宅等の所有権移転
平成24年10月～	府営住宅等の供用開始

(11) 施設の立地条件

- イ 敷地面積 12,941㎡
 (府営住宅等建設用地) : 10,058㎡
 (民間施設活用用地) : 2,883㎡

第2 府営住宅等建設に関わる要求水準

要求水準書 P 7

(3) 府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件

ア 道路等の整備について

(ア)整備基準

- 現状：敷地に接してA号及びB号道路(別紙6「土地利用区分図」に示す。以下同じ。)がある。A号道路の府営住宅等建設用地に接する部分に道路の一部として転回広場(幅6.0m、延長12.0m)が設けられている。
- 計画：A号及びB号道路及び敷地内道路の整備にあたっては「宇治市開発事業ガイドライン要綱編、技術基準編」に基づくこととし、着手前に宇治市と計画について協議を行い確認を得ること。

要求水準書 P 8

イ インフラの引込み、接続整備について

(イ) 下水

- 現状：A号道路に200mmの既設公共下水道本管が布設されている。府営住宅等建設用地の北西部に下水接続用として接続櫛が設置されている。この櫛に排水管を接続すること。

要求水準書 P 8

(3) 府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件

イ インフラの引込み、接続整備について

(イ) 雨水排水

- 計画：事業区域内の排水計画を立て、雨水排水施設を整備すること。なお、雨水流出の抑制にも配慮すること。

要求水準書（案）P10

（4）府営住宅等に関する条件

エ 附帯施設等

（ア）駐車場

- ・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、社会福祉施設等に係る区画数は、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。

（イ）自転車置場

- ・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、社会福祉施設等に係る区画数は、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。
- ・別棟とする場合は、防犯上、できるだけ住棟、社会福祉施設、集会所の近くに配置し、入居者、管理人等による監視をしやすいこと。

要求水準書（案）P11

（6）関係法令等

ア 遵守すべき関連法令等

- 次に示す法令等、本事業に関するすべての関係法令、規則、公共条例等を遵守すること。
また、事業を行うにあたり下記以外に必要とされる関係法令等がある場合、当該法令についても遵守すること。
- ・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）

要求水準書（案）P14

（1）基本水準

基本的に「第2 府営住宅等整備に関わる要求水準書」の（1）基本水準に準拠すること。

要求水準書（案）P14

（2）民間施設活用地及びインフラ整備に関する条件

基本的に「第2 府営住宅等整備に関わる要求水準」の（2）府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件関係法令等に準拠すること。

要求水準書（案）P14

（3）民間施設等に関する条件

イ 規模等

- （I）住宅を整備する場合は、以下の条件を満足すること。
- ・「高齢者が居住する住宅の設計に関する指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を遵守すること。
 - ・賃貸住宅とする場合は、高齢者向け優良賃貸住宅（高優良）制度の活用など、入居者の負担軽減等に配慮すること。
 - ・品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により「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。

要求水準書 P10

（4）府営住宅等に関する条件

エ 附帯施設等

（ア）駐車場

- ・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、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。

（イ）自転車置場

- ・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、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。
- ・別棟とする場合は、防犯上、できるだけ住棟、社会福祉施設、多世代交流スペースの近くに配置し、入居者、管理人等による監視をしやすいこと。

要求水準書 P12

（6）関係法令等

ア 遵守すべき関連法令等

- 次に示す法令等、本事業に関するすべての関係法令、規則、公共条例等を遵守すること。
また、事業を行うにあたり下記以外に必要とされる関係法令等がある場合、当該法令についても遵守すること。
- ・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）
 - ・特定住宅瑕疵担保の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）

要求水準書 P15

（1）基本水準

基本的に「第2 府営住宅等建設に関わる要求水準書」の（1）基本水準に準拠すること。

要求水準書 P15

（2）民間施設活用地及びインフラ整備に関する条件

基本的に「第2 府営住宅等建設に関わる要求水準」の（2）府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件関係法令等に準拠すること。

要求水準書 P15

（3）民間施設等に関する条件

イ 規模等

- （I）住宅を整備する場合は、以下の条件を満足すること。
- ・「高齢者が居住する住宅の設計に関する指針」（平成13年国土交通省告示第1301号）を遵守すること。
 - ・賃貸住宅とする場合は、高齢者向け優良賃貸住宅（高優良）制度の活用など、入居者の負担軽減等に配慮すること。
 - ・品確法に基づく性能表示を行い、指定住宅性能評価機関により「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。

・『共同住宅に係る防犯上の留意事項』(国住生第19号 平成18年4月20日)及び『防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針』(国住生第19号 平成18年4月20日)を参考とすること。

・『共同住宅に係る防犯上の留意事項』(国住生第19号 平成18年4月20日)及び『防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針』(国住生第19号 平成18年4月20日)を参考とすること。
 ・分譲住宅等の第三者に所有権が移転される場合は、建築協定の締結を行う等の将来に渡り提案内容が確保される手法の導入を検討すること。
 ・「特定住宅瑕疵担保履行の確保に関する法律」(平成19年法律第66号)による資力確保措置を講じること。

要求水準書(案) P 15

(4) 建設工事にあたっての留意事項

基本的に「第2 府営住宅等整備に関わる要求水準書」の(5)建設工事にあたっての留意事項に準拠すること。

(5) 関係法令等

基本的に「第2 府営住宅等整備に関わる要求水準書」の(6)関係法令等に準拠すること。

(6) 業務の推進と府による業績監視(モニタリング)

ア 実施の期間

民間施設活用地の所有権移転登記と同時に買戻し特約の設定登記手続きを行う。なお、買戻し期間は、所有権移転登記をした日から10年間とする。

要求水準書 P 16

(4) 建設工事にあたっての留意事項

基本的に「第2 府営住宅等建設に関わる要求水準書」の(5)建設工事にあたっての留意事項に準拠すること。

要求水準書 P 16

(5) 関係法令等

基本的に「第2 府営住宅等建設に関わる要求水準書」の(6)関係法令等に準拠すること。

(6) 業務の推進と府による業績監視(モニタリング)

ア 実施の期間

民間施設活用地の所有権移転登記と同時に買戻し特約の設定登記手続きを行う。なお、買戻し期間は、所有権移転登記をした日から10年間とする。
民間施設の完成後、買戻し特約の抹消登記手続きを行う。

要求水準書(案) P 16

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

府とPFI事業者は、要求水準の変更に伴って、これに必要な契約変更、府営住宅等整備の対価の支払い額の変更、業績監視の方針等を協議し、変更が必要な場合に変更を行う。

要求水準書 P 17

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更

府とPFI事業者は、要求水準の変更に伴って、これに必要な契約変更、府営住宅等建設の対価の支払い額の変更、業績監視の方針等を協議し、変更が必要な場合に変更を行う。

要求水準書(案)別紙2「府営住宅設計基準」P 2

基本方針	
周辺との調和	
環境への配慮	
単純明快なディテール	
断熱	
日照	
維持管理	

要求水準書 別紙2「府営住宅設計基準」P 2

基本方針	
周辺との調和	
環境への配慮	
単純明快なディテール	
断熱	
日照	
維持管理	
計画等の変更	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民等から整備計画等に関する要望があった場合は、誠意を持って対応すること。 ・整備計画等に関し、変更等が生じる場合には、契約金額の範囲内において、対応することとする。

要求水準書(案)別紙2「府営住宅設計基準」P 7

駐車場の水準	
基本事項	

要求水準書 別紙2「府営住宅設計基準」P 7

駐車場の水準	
基本事項	

車いす使用者 用駐車場	・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，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。	車いす使用者 用駐車場	・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>
植栽帯		植栽帯	