

ＰＦＩによる京都府府営住宅槇島団地(仮称)整備等事業  
要 求 水 準 書

平成 2 2 年 8 月 2 7 日

京 都 府

## 【目次】

<b>第1 総則</b> . . . . .	<b>1</b>
1 事業内容に関する事項 . . . . .	1
（1）事業名称 . . . . .	1
（2）事業に供される公共施設等の種類 . . . . .	1
（3）公共施設管理者の名称 . . . . .	1
（4）事業目的 . . . . .	1
（5）施設の整備方針 . . . . .	1
（6）事業の範囲 . . . . .	2
（7）PFI事業者の収入及び負担 . . . . .	3
（8）事業方式 . . . . .	4
（9）事業期間 . . . . .	4
（10）事業スケジュール . . . . .	4
（11）施設の立地条件 . . . . .	4
<b>第2 府営住宅等建設に関わる要求水準</b> . . . . .	<b>5</b>
（1）基本 requirements 水準 . . . . .	5
（2）府営住宅等に関する要求水準 . . . . .	6
（3）府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件 . . . . .	7
（4）府営住宅等に関する条件 . . . . .	9
（5）建設工事にあたっての留意事項 . . . . .	11
（6）関係法令等 . . . . .	12
（7）業務の推進と府による業績監視（モニタリング） . . . . .	14
<b>第3 民間施設等整備に関わる要求水準</b> . . . . .	<b>15</b>
（1）基本 requirements 水準 . . . . .	15
（2）民間施設活用用地及びインフラ整備に関する条件 . . . . .	15
（3）民間施設等に関する条件 . . . . .	15
（4）建設工事にあたっての留意事項 . . . . .	15
（5）関係法令等 . . . . .	16
（6）業務の推進と府による業績監視（モニタリング） . . . . .	16
<b>第4 要求水準の変更</b> . . . . .	<b>16</b>
（1）要求水準の変更の . . . . .	16
（2）要求水準の変更に伴う契約変更 . . . . .	17

## 資料

- 別紙 1 まちづくりの基本的な考え方
- 別紙 2 府営住宅設計基準（建築・電気設備・機械設備・子育て支援対応住宅  
・社会福祉施設・多世代交流スペース）
- 別紙 3 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙 4 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 5 位置図
- 別紙 6 土地利用区分図
- 別紙 7 インフラ整備現況図（上水、下水、電気、電話、ガス）
- 別紙 8 主な既存構造物等
- 別紙 9 府営住宅における化学物質の室内濃度測定実施要領
- 別紙10 測量調査報告書（抜粋）(参考)
- 別紙11 地質調査報告書（抜粋）(参考)
- 別紙12 「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」  
における府営住宅への対応について（参考）
- 別紙13 民間活用用地に係る登記事項証明書，地積測量図（参考）

京都府（以下「府」という。）は、京都府府営住宅槇島団地(仮称)（以下「槇島団地」という。）の整備等事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、「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」(平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。)に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

## 第1 総則

この要求水準書は、府が実施する本事業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。

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

PFIによる京都府府営住宅槇島団地(仮称)整備等事業

#### (2) 事業に供される公共施設等の種類

150戸の府営住宅の整備（子育て支援対応住宅を含む。）

社会福祉施設の整備（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）

多世代交流スペースの整備

#### (3) 公共施設管理者の名称

京都府知事 山田啓二

#### (4) 事業目的

本事業は、京都府宇治市槇島町大川原地内（以下「事業用地」という。）において、京都市伏見区の桃山日向団地の建替整備及び周辺の御牧団地等の集約に伴う現戸数確保のため、新たな府営住宅の整備を行うものである。

本事業を実施するに際しては、民間事業者の優れた能力を活用した効率的かつ効果的な、府営住宅、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）及び集会所と多目的広場を一体的整備する多世代交流スペース（以下「府営住宅等」という。）の整備を行うとともに、一部用地を活用した地域の活性化に資する施設（以下「民間施設等」という。）の整備を行うことにより、府営住宅ストックの円滑な更新と地域のまちづくりに貢献することを目的とするものであり、特に(5)の施設の整備方針を踏まえた計画とすることが重要である。

#### (5) 施設の整備方針

以下の基本理念及び整備ビジョンを踏まえた施設を整備すること。（詳細は、別紙1「まちづくりの基本的な考え方」に示すとおり。）

##### ア 基本理念

「時代のニーズの変化に対応できる柔軟性」と「行政と地域住民の協働によるまちづくり」の要素を盛り込んだ「未来志向型」の新しい府営住宅の在り方を目指し、6つの整備ビジョンの実現を目指す。

## イ 整備ビジョン

### (ア) 入居者相互、地域住民との世代間交流が生まれる場

公営住宅は、入居者による限られたコミュニティになりがちであるが、入居者と地域住民との交流や助け合いの広範囲なコミュニティ形成を図る。

### (イ) 福祉サービス等との連携による安心した暮らし

少子高齢化が急速に進行する等の社会変化が予想される中で、高齢者や子育て世代等が安心して暮らせる快適で安全な住環境を整備するとともに、介護施設の併設や子育て支援機能など、地域住民へのサービスを提供する公営住宅等の整備を図る。

### (ウ) 誰もが暮らしやすい空間（ユニバーサルデザイン）

誰もが暮らしやすい生活環境の整備を目指すユニバーサルデザインの展開を図る。

### (エ) 環境に優しく、周辺環境にも配慮した施設デザイン

周辺の環境に配慮した府営住宅の建設を目指すとともに、人間と自然にも配慮した環境整備を図る。

### (オ) 災害等の時にも助け合えるコミュニティ

災害等の時にも助け合える仕組みづくりのため、団地を中心に地域連携を図り、防災意識の向上や地域防災力の向上を図る。

### (カ) 住民が主体の参加型運営等、地域再生の仕組み

核家族化や少子高齢化の進行などを背景に、人間関係が希薄化し孤立化する人々が増えている。こうした問題に対応できる人的資源を地域で確保し、地域力の向上を図る。

## (6) 事業の範囲

府営住宅等建設業務は、別紙6「土地利用区分図」に示す敷地内の「府営住宅等建設用地」において府営住宅計150戸（子育て支援対応住宅を含む）、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）、及び多世代交流スペースの設計、建設及び工事監理を行う。

用地活用業務は、別紙6「土地利用区分図」に示す敷地内の「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の整備を行う。

事業内容は以下のとおりとする。

### ア 府営住宅等建設業務

PFI事業者は、150戸の府営住宅（子育て支援対応住宅を含む）、社会福祉施設（認知症高齢者グループホーム及び知的障害者グループホーム）、及び集会所と多目的広場を一体的整備する多世代交流スペースを整備（設計、建設及び工事監理）し、府に所有権を移転するものとし、以下の業務を行う。

- ・測量調査及び地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務（必要に応じて適宜）（敷地周辺の供給処理施設（電気、電話、ガス、上水道、下水道等）（以下「インフラ」という。）調査を含む。）
- ・府営住宅等建設用地及び周辺地域の電波障害調査（建設前、建設中、建設後）及び対策工事
- ・施設整備に係る設計業務全般（基本設計及び実施設計）
- ・地元説明等、近隣対応（地域、近隣住民等）

- ・地域住宅交付金申請書類等の作成支援  
（「公営住宅整備事業等補助要領」に基づく主体付帯工事費、特例加算、特定工事、共同施設整備等による補助区分毎の積上げ積算資料の作成等）
- ・建設工事等（附帯施設等、屋外整備、インフラ引込並びに接続、及び既存構造物撤去工事含む。）
- ・建設工事等に係る工事監理
- ・建設工事等に伴う調査（事前、事後）及び事後対策（周辺家屋、井戸水（耕作用用水を含む。）等）
- ・建設工事等及びその関連業務に伴う諸官庁協議、各種申請及び許認可、届出等の業務

## イ 用地活用業務

P F I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。

なお、民間施設等の整備の範囲としては、地域の活性化につながる施設等の地域のまちづくりに資する施設とし、以下の事項に十分配慮すること。

### (ア) 周辺環境への配慮

建築デザインや緑地の配置など、周辺環境と調和した施設の整備を図ること。また、府営住宅等と民間施設等相互の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるように配慮すること。

### (イ) 民間施設等の範囲

良質な住宅や地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

住宅を整備する場合は、良好なファミリー世帯向け住宅や高齢者向け住宅を中心とすること。

## (7) P F I事業者の収入及び負担

### ア P F I事業者の収入

府は、府営住宅等建設業務に要する費用を、次のように支払う。

#### (ア) 設計業務に係る費用

設計業務に係る経費については、設計完了時に支払う。

#### (イ) 工事監理業務に係る費用

##### ・部分払

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。

##### ・精算払

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。

#### (ウ) 建設業務に係る費用

##### ・前金払

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。

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。

・部分払

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。

・精算払

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。

イ PFI事業者の負担

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、次のように負担するものとする。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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。

(エ) 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。

(8) 事業方式

PFI事業者は、PFI法に基づき、事業者が自らの提案をもとに本施設の設計、建設を行った後、府に所有権を移転する方式、いわゆるBT(Build Transfer)方式により本事業を実施する。併せて、自らの事業として民間施設等の整備を行う。

(9) 事業期間

府営住宅等建設業務に係る事業期間は、事業契約締結の日から住宅を整備し、府へ移転するまでの期間とする。

用地活用業務については、事業計画策定後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、民間施設活用用地の取得時期を含めて別途協議するものとする。

(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。

時 期	内 容
平成22年12月	事業契約の締結
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月から	府営住宅等の供用開始

(11) 施設の立地条件

ア 場 所 宇治市槇島町大川原 地内 (位置図は別紙5に示す)

イ 敷地面積 12,941m<sup>2</sup>

(府営住宅等建設用地) : 10,058m<sup>2</sup>

(民間施設活用用地) : 2,883m<sup>2</sup>

ウ 地域・地区等 準工業地域、準防火地域、宇治都市計画第四種高度地区

エ 形態規制

・指定建ぺい率 60%

・指定容積率 200%

・日影規制 4m平面 5時間, 3時間

・宇治市景観計画 景観計画区域(市街地・田園・山麓・山間地区)

敷地に関する規制内容やインフラ整備状況については、応募者において関係機関及び各管理者に適宜確認を行うこと。

## 第2 府営住宅等建設に関わる要求水準

### (1) 基本 requirements 水準

ア 業務全体について

(ア) 関係法令等を遵守すること。

(イ) 府営住宅入居者と地域住民の良好なコミュニティの形成に配慮した計画とすること。

(ロ) 地域住民が日常的に集まりやすくなるような、地域に対して開放的な計画とすること。

(ハ) 近隣の居住環境や景観に十分配慮し、地域に根ざした計画とすること。

(ニ) 少子高齢化社会に対応し、誰もが安心して暮らせる良好な住環境の確保に配慮すること。

イ 施設計画について

計画にあたり、以下の事項に十分配慮し、近隣を含めた良好な住環境の形成に努めること。

(ア) 周辺環境への配慮

・近隣のプライバシーの確保に配慮すること。

・日照時間、風害、電波障害等、近隣の住環境等に対し悪影響が生じないように対策を十分に講じること。

・周辺環境(戸建住宅, 施設, 耕作地等)に悪影響等が生じないように日常生活の安心安全性の確保に十分配慮すること。

(イ) 景観への配慮

・建物等の高さ、配置、形状等については、隣接する建物及び街並みとの調和に十分配慮したものとする。

・建物等の色彩、外装材の材質の選択についても、隣接する建物及び街並みとの調和に十分配慮したものとする。

(ロ) 交通、安全、防犯への配慮

・駐車場及びその出入口は、敷地内の動線や接続する道路の状況等に十分配慮し、安全な位置に配置すること。

・駐車場の出入口は、交差点、ゴミ集積場等の車両、人の出入りが多い場所から十分に隔離するとともに、敷地内及び周辺道路の歩行者等の安全に配慮した位置に計画すること。

・敷地内道路等は、できるだけ歩行者と車輛の動線を分離するとともに、路上駐車を抑制するような設計とすること。

・駐車場、敷地内道路、自転車置場、倉庫等については、視認性、照度の確保等、防犯性の向上に配慮すること。

(ハ) 良好な住環境の整備

- ・当該地域の気候、風土を考慮し、結露、積雪、降雨等に対して、配慮した計画とすること。
- ・高齢者の日常生活の安心、安全性の確保に配慮した計画とすること。
- ・入居者等のコミュニケーションが図られるように、適度な開放性を持たせた住戸計画とするとともに、外部空間や廊下等の共用スペースも生活空間の一部として、日常的な交流の場として活用できる計画とすること。
- ・近隣を含めた良好な住環境を確保するよう、敷地内空地部に緑地、多目的広場等を適切に配置すること。

(オ) 維持管理への配慮

- ・ライフサイクルコストの低減及び維持管理のし易さに配慮すること。

(2) 府営住宅等に関する要求水準

ア 府営住宅等の設計基準等

(ア) 府営住宅等の設計にあたり、設計基準を別紙2「府営住宅設計基準」に示す。

(イ) 府営住宅及び集会所については、「公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号、告示を含む）」を遵守すること。

なお、別紙3「公営住宅等整備基準適合チェックリスト」によるチェックを行うこと。

(ウ) 社会福祉施設については、介護保険法及び障害者自立支援法に基づく事業所指定が得られる要件を満たすこと。

(エ) 本事業は、地球環境への配慮及び室内空気環境を重視することから、可能な範囲内で環境に配慮したエコ製品、透水性の高い素材、リサイクル材、自然素材の使用に努めること。

イ 住宅性能評価の取得

(ア) 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こと。
- ・要求する性能は、別紙4「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」に掲げる等級以上とすること。
- ・社会福祉施設及び多世代交流スペースについても原則として同等の性能を確保することとする。

(イ) 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（集会所を含む）。

ウ 防犯に配慮した設計

別紙12「共同住宅に係る防犯上の留意事項」及び「防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針」における府営住宅への対応について、に従うこと。

エ 京都府地球温暖化対策条例（平成18年京都府条例第51号）

(ア) 特定建築物排出量削減計画書（第23条）

- ・計画書を作成し、工事着工予定日の21日前までに京都府知事あて提出すること。

- （事務委任：宇治市都市整備部建築指導課）
- ・CASBEE-新築(簡易版)に基づく評価結果を添付すること。  
（(財)建築環境・省エネルギー機構のホームページから無料ダウンロード可能。）
- (イ) 特定建築物工事完了届出書（第25条）
  - ・届出書を作成し、工事完了後15日以内に京都府知事あて提出すること。  
（事務委任：宇治市都市整備部建築指導課）
- (ウ) 緑化計画書（屋上等の緑化対策）(第28、30条)
  - ・計画書を作成し、確認申請の日の30日前までに京都府知事あて提出すること。また工事完了後、速やかに届け出ること。
  - ・建築物及び敷地の緑化基準については規則第25条に係る別表を参照すること。  
（事務委任：宇治市都市整備部建築指導課）

#### オ エネルギーの使用の合理化に関する法律

- (ア) 届出書（第75条）
  - ・届出書を作成し、工事着工予定日の21日前までに京都府知事あて提出すること。

#### カ 『環』の公共事業行動計画

- (ア) 緑の公共事業アクションプラン
  - ・府営住宅等の延べ床面積100㎡あたりの木材使用量を1m<sup>3</sup>以上、かつそのうち京都府内産木材を20%以上使用すること。（フローリング材、内装パネル芯材等）
- (イ) 環の公共事業ガイドライン
  - ・実施設計の確認（業績監視）及び工事の確認（業績監視）の際に京都府による該当項目の確認を受けること。また実施設計及び工事の完了確認の際に京都府による配慮状況の確認を受けること。

#### キ 設計及び工事に係る電子納品

- ・基本的に「京都府電子納品ガイドライン（建築工事及び建築設計業務）(案)」に従い、調査、設計及び工事の最終成果品及び管理情報を電子データで納品すること。  
なお、調査、設計及び工事の事前に京都府と協議を行い、結果をチェックシートに取りまとめ、合意を図るものとする。

### (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。

##### (イ) 使用材料

- ・道路の整備にあたって使用する砕石及びアスファルト混合物については原則として再生

材を使用することとする。

(ウ) 乗入部側溝

- ・ A号及びB号道路から敷地内道路への乗入部の側溝については横断仕様のものとし、必要に応じ改築を行うものとする。

イ インフラの引込み、接続整備について

インフラの引込み、接続（以下「引込み等」という。）については、原則として別敷地別引込み等を前提とすること。（別紙7「インフラ整備現況図」参照）

インフラ及び引込み等の位置、容量、仕様、施工区分、費用負担等については、道路管理者を含めた各公共管理者（電気、電話事業者を含む）と十分な協議、調整のうえ、計画すること。

(ア) 上水

現状：A号道路に200mmの既設本管が布設されている。

計画：宇治市給水条例、規則等に基づくこと。

引込み管口径については、宇治市と協議のうえ、必要口径の配管を引込むこと。

- ・ 給水管口径は宇治市の基準に基づき決定すること。

(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柵が設置されている。

この柵に排水管を接続すること。

計画：宇治市公共下水道条例、規則等に基づくこと。

（各棟からの計画汚水量の算定を行うこと。）

- ・ 宇治市公共下水道条例（昭和59年条例第44号）第7条により排水設備の新設等の設計及び工事は、市長の指定する業者（「排水設備指定工事業者」）でなければ、行ってはならない。

(ウ) 雨水排水

現状：公共排水経路としてA号及びB号道路の事業区域側に側溝がある。

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。

(イ) ガス

現状：大阪ガス(株)供給地域である。

計画：A号道路の既設地下埋設本管（200）からの各住戸等への供給を前提とすること。

(オ) 電気

現状：A号及びB号道路部に架空配線がある。

また、府営住宅等建設用地東側に高圧鉄塔及び高圧ケーブルがある。

事前に関西電力（株）と協議の上、建物の配置計画をすること。

計画：関西電力（株）の電気供給約款に基づき、受変電施設を設けること。

A号道路からの引き込みとし、敷地内道路等に関電柱及び引込み柱以外の電柱を設けず、変電室を設けること。

(カ) 電話等

現状：A号及びB号道路部に架空配線がある。

計画：西日本電信電話（株）の規程に基づくこと。

A号道路からの引き込みとし、敷地内道路等に引込み柱以外の電柱を設けず、地中引込みとすること。

#### ウ 現府営住宅等の撤去について

(ア) 以下の撤去を行うこと。（別紙8「主な既存構造物等」参照）

・既存構造物等

財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て撤去を実施すること。

#### エ 各種調査

(ア) 敷地の測量（地形調査）

・別紙10「測量調査報告書（抜粋）」を参考にすのほか、当該報告書の内容について、不足する部分、補足が必要な部分、不明瞭な部分等があれば必要に応じてPFI業者の負担において調査を実施すること。

(イ) 敷地内道路の測量

・敷地内道路については、施工後に再度測量を行い地積測量図を作成すること。

(ウ) 地盤の調査（地質調査）

・基本設計、実施設計及び工事にあたり、別紙11「地質調査報告書（抜粋）」を参考にすのほか、必要に応じてPFI事業者の負担において調査を実施すること。

・地質調査は、敷地調査共通仕様書（社団法人 公共建築協会 最新版）に基づいて実施すること。

### (4) 府営住宅等に関する条件

#### ア 府営住宅

(ア) 住戸型別供給は、2Kタイプ、2DKタイプ、3DKタイプとする。

(イ) 住戸数は以下のとおりとする。

型 別 (住戸専用面積)	計画戸数	特記事項
2 K (40㎡以上)	30戸	
2 D K (50㎡以上)	60戸	
3 D K (65㎡以上)	60戸	うち1/2は子育て支援対応
合 計	150戸	

(ウ) 一棟当たりにおける住戸型別配置は、2Kタイプ、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、比率は、1：2：2を基本とする。

更に、3DKタイプのうち、子育て支援対応住宅とその他の住宅の比率は、1：1を基本とする。

(エ) 型別の諸要件については、別紙2「府営住宅設計基準」に示す。

(オ) 別紙6「土地利用区分図」に示す府営住宅等建設用地は、建築基準法において一団地敷地（第86条）扱いとして計画すること。（一団地認定の申請前に宇治市都市整備部建築指導課と事前に協議すること。竣工後、府に所有権が移転し、その後の維持管理を行うことから当該認定申請に添付する「委任状（府が民間事業者へ委任）」等の必要性の協議含む。）

#### イ 社会福祉施設

(ア) 認知症高齢者グループホーム

- ・ 1ユニット（定員9名）の構成を、2ユニットを整備するものとする。
- ・ 延床面積は、2ユニットで約500～600㎡とすること。
- ・ 多世代交流スペースが有効に活用しやすい動線を確保する計画とすること。

(イ) 知的障害者グループホーム

- ・ 1ユニット（定員6名）の構成を、1ユニットを整備するものとする。
- ・ 延床面積は、1ユニットで約150㎡とすること。
- ・ 多世代交流スペースが有効に活用しやすい動線を確保する計画とすること。

ウ 多世代交流スペース

(ア) 集会所

- ・ 延床面積は、約150㎡とすること。
- ・ 集会所の位置は、入居者等及び地域住民が利用しやすい位置とすること。
- ・ 多目的広場を隣接して整備し、一体的に使用できる計画とすること。
- ・ 関西電力(株)と協議のうえ太陽光発電設備（系統連携型、逆流あり）を設けること。
- ・ 認知症予防、子育て・子育て支援等事業（各種教室や相談室等）に対応できる仕様とすること。

(イ) 多目的広場

- ・ 入居者等及び地域住民の利便や児童等の安全を確保した適切なものとする。
- ・ 多目的広場は、地域への開放にも配慮した配置とすること。
- ・ 遊具やベンチを適宜設置すること。

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やすくすること。

(ウ) 受水槽施設

- ・ 宇治市との協議により、受水槽施設を設置すること。
- ・ 受水槽の有効容量は、市基準に基づき、計画1日使用水量の0.5日～1日分を確保すること。

(イ) 電気室

- ・ 関西電力(株)との協議により、電気室を設けること。
- ・ 敷地内道路等に引込み柱以外の電柱を設けることなく、変電室を設けること。

(オ) ゴミ置場

- ・ゴミ集積コンテナは基本的に1箇所/棟とするが、できる限り箇所数を集約すると共に、敷地が接する市道沿いに設置場所を確保するように計画すること。
- ・可燃，不燃の種別、構造、コンテナ容量等の詳細事項については宇治市市民環境部事業課と事前に協議すること。

(カ) 防火水槽

- ・常時貯水量40m<sup>3</sup>以上の能力を有する防火水槽を設置すること。
- ・(財)日本消防設備安全センター認定品又は同等以上の性能を有する鉄筋コンクリート造の地下式有蓋とし、漏水防止が完全に施されてある構造とすること。
- ・防火水槽は「宇治市開発事業ガイドライン 要綱編、技術基準編」に基づき設置すること。
- ・防火水槽設置届出書等を事前に宇治市消防本部へ提出すると共に、事前に同消防本部と詳細事項について協議すること。

(キ) 植栽，緑地

- ・周辺の住宅との調和、覗き込み防止に配慮し、良好な住環境を確保するよう適宜整備すること。(緑地面積は「京都府地球温暖化対策条例」及び「宇治市開発事業ガイドライン 要綱編、技術基準編」を満足させるものとする。)

(ク) 外灯

- ・防犯性や通行上の安全性等を考慮して、駐車場、敷地内通路等の必要な箇所に適宜設置すること。
- ・隣接する田畑及び茶畑の耕作物等への、夜間照明の影響を考慮すること。

(ケ) 案内表示等

- ・団地全体案内板を敷地内道路がA号及びB号道路に接続する付近と集会所付近の計3箇所に設置すること。

オ 化学物質の室内濃度測定

工事完了後に化学物質の室内濃度測定を行い、室内空気質の状況が、厚生労働省が公表している濃度指針値以下であることを確認し、府に報告すること。(指針値及び測定要領：別紙9「府営住宅における化学物質の室内濃度測定実施要領」参照)

(5) 建設工事にあたっての留意事項

施工にあたっては、以下の事項を遵守すること。

- (ア) 建築基準法等に規定する工事監理者を設置し、工事監理を行うこと。  
なお、工事監理者は、請負人等以外の者であること。
- (イ) 工事関係者の安全確保や労働環境保全に十分配慮すること。
- (ウ) 本工事により発生する騒音、振動、排水、臭気、塵埃等、近隣に対する悪影響等が生じないよう十分配慮すること。
- (エ) 工事時間(重機の稼働時間、搬出入時間等)については、周辺住民に十分配慮した時間帯とすること。
- (オ) 日曜日、祝祭日、年末年始、盆の施工は原則として行わないこと。
- (カ) それぞれの工事エリア(整備範囲)を万能堀等で囲み、工事エリア外への建築資材の仮置き、駐車を生じさせないこと。
- (キ) 周辺道路の交差点部、工事車両の出入ゲート部等必要な箇所に警備員、誘導員を適切に

配置し、工事期間中の周辺環境の安全性を確保すること。

(ク) 本工事により発生する建設廃棄物及び特定建設資材廃棄物は、関係法令等を遵守し、適正に処理し府に報告すること。

## (6) 関係法令等

### ア 遵守すべき関係法令等

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、当該法令等についても遵守すること。

- ・ 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  
( P F I 法：平成11年法律第117号 )
  - ・ 建築基準法 ( 昭和25年法律第201号 )
  - ・ 建設業法 ( 昭和24年法律第100号 )
  - ・ 建築士法 ( 昭和25年法律第202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 )
  - ・ 道路法 ( 昭和27年法律第180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 )
  - ・ 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 )
  - ・ 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 )
  - ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ( 昭和45年法律第137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 )
  - ・ 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 )
  - ・ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律 ( 昭和42年法律第149号 )
  - ・ 高圧ガス保安法 ( 昭和26年法律第204号 )
  - ・ 電気事業法 ( 昭和39年法律第170号 )
  - ・ 都市緑地法 ( 平成16年法律第109号 )
  - ・ 京都府地球温暖化対策条例 ( 平成17年京都府条例第51号 )
  - ・ 京都府環境を守り育てる条例 ( 平成7年京都府条例第33号 )
  - ・ 京都府建築基準法施行条例 ( 昭和25年京都府条例第65号 )
  - ・ 京都府屋外広告物条例 ( 昭和28年京都府条例第30号 )
  - ・ 京都府福祉のまちづくり条例 ( 平成7年京都府条例第8号 )
- 建築物の規模 ( 1 棟あたりの延べ面積 ) に関わらず適合証の交付を受けること。
- ・ 宇治市公共下水道条例 ( 昭和59年宇治市条例第44号 )
  - ・ 宇治市都市景観条例 ( 平成14年宇治市条例第5号 )

イ 別紙 2 に記載されていない項目は、以下にあげる基準等について同等の性能、又は仕様とすること。

- ・『公共住宅建設工事共通仕様書』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共住宅建設工事共通仕様書別冊 部品及び機器の品質性能基準』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共建築工事標準仕様書（建築工事編）』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・『公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・『公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・『公共住宅標準詳細設計図集 第 4 版』（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ・『建築工事標準詳細図』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・『公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・『公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・『構内舗装・排水設計基準』 最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ・『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)ベターリビング、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- ・『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）
- ・『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）
- ・『宇治市宅地開発等に関する下水道施設施行指針』
- ・『消防水利の基準』
- ・『宇治市緑地協定実施要綱』
- ・『宇治市福祉のまちづくりのための建築物整備要綱』（昭和57年宇治市告示第 5 号）

ウ 府営住宅の積算書を作成するにあたり参考とすべき基準等

- ・『公共住宅建築工事積算基準』 最新版（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』 最新版（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』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- ・『公共住宅屋外整備工事積算基準』 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

## エ その他参考とすべき基準等

- ・国土交通省公共工事コスト縮減対策に関する新行動計画

## (7) 業務の推進と府による業績監視（モニタリング）

府は、PFI事業者が、定められた業務を定められた期間又は時間内に確実に遂行し、本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

ただし、業績監視の実施は府とPFI事業者間のリスク分担の変更を生じさせるものではない。

### ア 設計業務

#### (ア) 設計着手前

府は、PFI事業者によって作成された設計工程表が府の提示した事業スケジュールに適合するものか否かについて確認を行う。

また、府は、PFI事業者によって行われた調査の内容について確認を行う。

#### (イ) 基本設計完了時の確認

府は、PFI事業者によって行われた基本設計が本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

#### (ウ) 実施設計完了時の確認

府は、PFI事業者によって行われた実施設計が本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容に適合するものであるか否かについて確認を行う。

### イ 建設業務

#### (ア) 建設工事着手前

府は、PFI事業者によって作成された施工計画書等の内容について確認を行う。

#### (イ) 建設工事期間中

PFI事業者は、建築基準法に規定される工事監理者等が設置し、工事監理を行い、定期的に府から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、府の要請に基づき工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

また、府は、PFI事業者に対して事前の通知なしに建設工事に立ち会うことがある。

更に、府は、PFI事業者から施工に関する検査（試験杭等の打込み、基礎及び躯体配筋検査、鉄骨工場溶接及び現場溶接検査等）試験（ガス圧接試験、コンクリート強度試験等）の実施について事前に通知を受け、必要な場合には立ち会いを行う。

府は、建設工事期間中、必要と判断した事項に関して確認を行う。

これら立ち会い及び検査、確認の結果、本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を満たしていない場合には、府は修補又は改造を求めることができる。

#### (ウ) 建設工事完了時

PFI事業者は、施工記録と共に、事業者としての社内完了検査、及び工事監理者による工事完了検査の報告書を用意して、現場で府の確認を受ける。この際、府は、施設の状態が本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を満たしているか否かについて確認を行う。

確認の結果、本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を満たしていない場合には、府は修補又は改造を求めることができる。

府は、全ての完成建物（府営住宅（全住戸）社会福祉施設（全室）集会所（全室）多目的広場）及び附帯施設等（全数）について、完工確認を実施するものである。

### 第3 民間施設等整備に関わる要求水準

#### （1）基本 requirements 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 requirements 水準に準拠すること。

#### （2）民間施設活用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書」の（3）府営住宅等建設用地及びインフラ整備に関する条件に準拠すること。

なお、参考として、民間施設活用用地の登記事項証明書と地積測量図を別紙13に示す。

#### （3）民間施設等に関する条件

民間施設等の整備においては、良質な住宅や地域の活性化につながる施設等、地域のまちづくりに資する用地活用を行うものとし、以下の点に配慮すること。

##### ア 周辺環境への配慮

建築デザインや緑地の配置など、周辺環境と調和した施設の整備を図ること。

##### イ 規模等

建築物の高さについては、周辺の低層住宅に配慮した計画とすること。

民間施設等の用途は、建築基準法、都市計画法等の関係法令に適合するものとするとともに周辺環境に調和し、良好な都市空間を生み出すものとなるよう、以下の事項に十分配慮すること。

(ア) 府営住宅等と民間施設等相互の計画について配慮し、良好なコミュニティ形成がなされるように配慮すること。

(イ) 良質な住宅や地域の活性化につながる施設とし、社会的資産として有効に活用されるものとする。

(ウ) 社会福祉施設を整備する場合は、以下の条件を満足すること。

- ・社会福祉法第2条に規定する第1種社会福祉事業及び第2種社会福祉事業とし、このために必要な行政手続は、事業者自らが行うこと。
- ・本敷地の前面道路は幅員6.0mであることを十分考慮し、開発可能な整備計画とすると共に、建築基準法上の敷地の接道要件を満たすこと。

(エ) 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わる指針」(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(高優賃)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。
- ・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。
  - ・「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(平成19年法律66号)による資力確保措置を講じること。

#### (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。

#### (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)

府は、PFI事業者が、定められた業務を定められた期間又は時間内に確実に遂行し、本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を達成しているか否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

ただし、業績監視の実施は府とPFI事業者間のリスク分担の変更を生じさせるものではない。

##### ア 実施の期間

民間施設活用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。

##### イ 実施の内容

府は、民間施設活用用地の履行状況が本書に規定した要求水準及びPFI事業者が提案した内容を満たしているか否かについて確認するため、民間施設活用用地について所有権移転登記をした日から買戻し期間が終了するまでの間、随時実地確認を行う。また、PFI事業者は、府が要請したときは、民間施設活用用地の利用状況を府に報告する。

### 第4 要求水準の変更

府は、事業期間中に要求水準の見直しを行う場合がある。

要求水準の変更にかかる手続と、それに伴うPFI事業者の対応の規定は以下のとおりとする。

#### (1) 要求水準の変更の手続き

府は、要求水準を見直し、その変更を行う場合がある。要求水準の見直しにあたっては、事前にPFI事業者に対し、理由と変更の必要な箇所について通知し、府とPFI事業者の協議により、要求水準を変更するものとする。

要求水準が変更された場合、その変更内容にあわせ、事業契約書等の関連する部分について、必要な変更を行う。

##### (ア) 要求水準の見直しの要因

府は、下記の事由により、要求水準の見直し等を行う。

- ・関係法令等の変更により、業務内容が著しく変更される場合。
- ・災害及び事故等により、特別な業務内容が必要となる場合。
- ・災害及び事故等により、業務内容が著しく変更される場合。
- ・府の事由により、業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

## **(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。