

**P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業
要求水準書（案）**

平成16年8月

京 都 府

【目次】

第1	総則	1
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)	事業の範囲	2
(6)	事業の費用	3
(7)	事業方式	3
(8)	事業期間	3
(9)	事業スケジュール	3
(10)	施設の立地条件	4
第2	各業務に関する要求水準	4
1	施設整備業務に関わる要求水準	4
(1)	基本要求水準	4
(2)	府営住宅に関する要求水準	5
(3)	施設整備全体に関する条件	6
(4)	府営住宅に関する条件	9
(5)	付帯事業に関する条件	11
(6)	関係法令等	11
(7)	業務の推進と府による業績監視	13
2	維持管理業務に関わる要求水準	14
(1)	基本要求水準	14
(2)	維持管理の各業務に関する条件	14
(3)	関係法令等	18
(4)	業務の推進と府による業績監視	18
3	要求水準の変更	19
(1)	要求水準の変更の手続	19
(2)	要求水準の変更に伴う契約変更	19

資料

- 別紙 1 府営住宅設計基準
- 別紙 2 公営住宅等整備基準適合チェックリスト
- 別紙 3 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 4 位置図
- 別紙 5 土地利用区分図
- 別紙 6 インフラ整備現況図（上水、下水、電気、電話）
- 別紙 7 解体・除却区分図
- 別紙 8 返還敷地詳細図
- 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 修繕負担区分表
- 別紙11 建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準
- 別紙12 昇降機設備保守点検業務仕様書
- 別紙13 消防用設備等点検業務仕様書
- 別紙14 受水槽等清掃業務仕様書
- 別紙15 給排水ポンプ保守点検業務仕様書
- 別紙16 団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務仕様書
- 別紙17 駐車場管理業務仕様書

別途、貸与する参考図書

「府の仕様書・図面等」

- ・ 府営住宅常団地基本設計説明書
- ・ 府営住宅常団地 期建設工事 抜粋
- ・ 府営住宅常団地 期解体造成工事 抜粋
- ・ 測量調査報告書

京都府（以下「府」という。）は、京都府府営住宅常団地（以下「常団地」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（案）」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常団地整備等事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

105戸の公営住宅整備及び145戸の公営住宅の維持管理

(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

常団地は、昭和37年度、昭和38年度に建設されたもので、建設当時は平均的な住戸面積、設備水準であったが、狭小で老朽化が進んでいることから現在の住宅ニーズに合わせ早急に建替えを行う必要がある。

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建設及び維持管理を行うことにより、入居者及び地域の住宅困窮者に健康で文化的な住宅を供給することや周辺の住環境、地域の経済及び雇用に配慮したざん新で柔軟なサービス提供等が図られることを期待するものであり、特に以下の事項を重要と考えている。

ア 良質なサービスの提供及びコスト縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な建設及び維持管理を行うことにより、良質なサービスの提供とコスト縮減が図られることを期待する。

イ 周辺環境との調和

建設場所は閑静な住宅地であることから、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が図られることを期待する。

ウ 地域経済の活性化等

本事業は府が実施する公共事業であることから、事業実施に当たっては地域経済への貢献がなされるよう配慮するとともに、可能な限り地域の雇用の創出に資することを期待する。

(5) 事業の範囲

施設整備業務範囲は、別紙5の 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、別紙5の 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始する。

事業内容は以下のとおりとする。

ア 施設整備業務

PFI事業者は、新たに建設される施設の設計、建設及びこれらを実施する上で必要な関連業務を行う。

(ア)建設前に行われる以下の業務

- ・以下の解体、除却業務(期工事部分を除く)
府営住宅用地内の既存建物
府営住宅用地内の既存その他施設(外構、付属施設、道路)
府営住宅用地内及び周辺の既存インフラの撤去、敷設替え
- ・地主への返還用地の原状回復
- ・解体、除却に伴う近隣対応(家屋調査等含む)
- ・地形調査
- ・地質調査
- ・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
- ・府営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査、対策(建設中、建設後含む)

(イ) 期エリア、 期エリアの建設に係る以下の業務

- ・基本設計
- ・実施設計
- ・諸官庁協議(道路、電気、電話、ガス、上水道、下水道等)
- ・計画説明、調整(近隣住民等)
- ・本事業への国庫補助金申請書類等の作成支援業務
- ・府営住宅の建設
- ・関連施設の整備(付属施設、外構、インフラの引込、接続)
- ・周辺施設の整備(道路、インフラ)

- ・事業敷地内の施設等移管及び団地敷地の確定に必要な用地測量等
- ・上記、解体、除却業務（ 期工事部分を除く ）及び建設業務にかかる工事監理業務の一切
- ・建設に伴う近隣対応（家屋調査等含む）
- ・関係法令等の申請手続き、許認可等の取得（建築基準法、消防法等）

イ 維持管理業務

- ・建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検）
- ・屋外付帯施設保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応
- ・駐車場管理

* 常団地内施設に係る共益費(集会所・外灯等の光熱水費を含む。)は入居者(自治会)が実費を負担する。

(6) 事業の費用

「(5) 事業の範囲」の業務の履行に必要な費用は、すべて P F I 事業者の負担とする。

(7) 事業方式

P F I 事業者は、P F I 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、府に所有権を移転し維持管理業務を行う方式、いわゆる B T O (Build Transfer Operate) 方式により本事業を実施する。

(8) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から平成 3 9 年度末までの期間とする。

(9) 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。

- | | |
|----------|---|
| ア 施設整備期間 | 平成 1 7 年 7 月 ~ 平成 1 9 年度中
(期エリアを先行して整備し、 期エリアへの府による入居者移転が完了次第、 期エリアの整備を行う。) |
| イ 供用開始時期 | 平成 1 8 年内に 期エリアを供用開始
平成 1 9 年度中に 期エリアを供用開始 |
| ウ 維持管理期間 | 平成 1 7 年 8 月から 期エリアの維持管理を開始し、 期エリア及び 期エリアは供用開始ごとに維持管理を開始し、平成 3 9 年度末に終了 |

(10) 施設の立地条件

ア 場所	舞鶴市字常
イ 敷地面積	約 12,550 m ² (期：約3,560m ² 、 期：約4,530m ² 、 期：約4,460m ²)
ウ 地域・地区等	第一種中高層住居専用地域
エ 形態規制	
・ 建ぺい率	60%
・ 容積率	200%

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 各業務に関する要求水準

1 施設整備業務に関わる要求水準

(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。

(ウ)近隣の居住環境に十分配慮し、地域に根ざした計画とすること。

(エ)高齢化社会に対応した、良好な住環境の確保に配慮すること。

(オ)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。

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対策を十分に講じること。

・周辺環境に悪影響等が生じないよう日常生活の安心・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こと。

・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こと。

(ウ)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、ごみ集積場等の車両、人の出入りが多い場所から十分に離隔するとともに、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。
- ・敷地内通路等は、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、敷地内通路、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。

(I) 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。
- ・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、児童遊園、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。

ウ 期住宅との調和について

- (ア) 期住宅を含む団地全体としての調和を図り、地域の景観形成に資する計画とすること。
- (イ) 住戸の整備内容については、期住宅との公平性について配慮すること。

(2) 府営住宅に関する要求水準

ア 府営住宅の設計基準等

- (ア) 府営住宅の設計にあたり、設計基準を別紙 1 に示す。
- (イ) 「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、「公営住宅等整備基準適合チェックリスト(別紙 2 参照)」によるチェックを行うこと。
- (ウ) 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 3 に掲げる表示以上とすること。
- ・集会所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。
- ・住宅棟と合築する場合の付帯事業については、別途、府と協議することとする。

(1)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）。

(3)施設整備全体に関する条件

ア 外周道路等の整備について

(ア)外周道路等（別紙5参照）

- ・外周道路（市道）、中央道路（市道）及び敷地内道路を拡幅整備すること。
- ・道路幅員は反対側の道路境界から有効幅員6m（道路側溝を含む）を確保するとともに、交差点部の隅切長は4m以上とすること。
- ・舗装の構造は、表層（再生密粒As）5cm、路盤（粒調砕石）15cm以上を原則とするが、道路管理者の指示を受け設計、施工すること。
- ・道路の両側（反対側に公共水路がある場合は片側）には、雨水を有効に排出するために必要なコンクリート製U型側溝（蓋付き）又は自由勾配側溝（蓋付き）を設けること。
なお、側溝は構造計算等により安全を確かめられたものとする。
・側溝蓋は、車両の荷重（20t）に耐えるものとする。

(イ)北側敷地（別紙5参照：整備範囲（B））

- ・整備内容は概ね以下（例）の範囲とし、構造物は容易に移設又は除却が可能なものとする。なお、原則として建築物は不可とする。
（例）緑地、駐車場、自転車置場

イ インフラの引込み、接続整備（別紙6参照）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。

なお、期と期の敷地についても、それぞれ一敷地扱いとする。

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：西側道路（常12号線）に150mm、南側・中央道路（常住宅11号線）に100mmの既設給水本管がある。

計画：舞鶴市給水条例、規則等に基づくこと。

既設給水本管が150mmの場合75mm以下、100mmの場合50mm以下で引き込みが可能。

- ・給水管口径は水理計算に基づいて決定されるが、その結果の1ヶ月使用水量が量水器の最大月間流量（ m^3 /月）を超えた場合は、量水器の口径とする。

(イ)下水

現状：西側道路（常12号線）・南側道路・中央道路（常住宅11号線）の一部（北側）に200mmの既設公共下水道本管がある。

計画：舞鶴市下水道条例、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。）

期敷地については西側道路の公共下水本管に、期敷地については南側道路の公共下水本管に接続が可能。

(ウ)雨水排水

現状：公共排水経路として外周道路の反対側に水路がある。

計画：水路の排水流域、流量を十分調査のうえ、事業区域（敷地、道路）内の雨水排水施設を整備すること。

(I)ガス

現状：プロパンガス（LPG）によるガス利用地域である。

将来的な都市ガスの埋設管敷設、供給予定は現状無い。

計画：LPガス集合装置による各住戸への供給を前提とすること。

(オ)電気

現状：周辺既存道路部に架空配電線がある。

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。

(カ)電話等

現状：周辺既存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。

ウ 現府営住宅等の解体除却について

(ア)以下の解体除却を行うこと。（別紙7参照）

・既存建物（基礎含む）

木造住宅（平屋建て）16戸

簡易耐火構造住宅（平屋建て）45戸

・その他付属施設等

財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て解体除却を実施すること。

上屋、舗装、側溝、遊具、看板、受柱、植栽等の一切

・インフラ関連

財産の管理者、帰属者を確認のうえ、必要な協議、手続きを経て移設、解体除却を実施すること。

道路部舗装、側溝、電柱、埋設管、マンホール等の一切

(イ)舞鶴市への返還部分の整備（対象範囲：別紙5及び8参照）

当該部分については、既存建物等を解体除却後、以下の整備を実施のうえ、府の確認を受け、引渡しを行うこととする。

- ・解体除却後は砂利敷（厚：60mm）にて整地を行うこと。なお、解体除却返還敷地については、敷地南側の水路に架かる橋（3ヶ所）も併せて撤去すること。
- ・敷地内の雨水排水は、道路側溝又は公共水路に接続すること。
- ・当該敷地のうち、市道として存置する部分においては、既存の側溝を撤去の上、道路管理者の指示する位置に道路側溝を新設、延伸し下流の既存側溝等に接続を行うとともに、これに伴う道路舗装の復旧を行うこと。
- ・返還部分の周囲を木柵（高さ：1.5m）で囲うこと。
- ・解体除却返還敷地の木柵は東・西・南・北の4面とする。
- ・解体除却返還敷地の木柵は西・南・北の3面とし、南側の木柵は東端部を約1mあけること。

エ 各種調査

(ア)敷地の測量（地形調査）

- ・府が実施した測量調査報告書（ ）の内容について、不足する部分、補足が必要な部分、不明瞭な部分については、PFI事業者の負担において測量を実施すること。 基準点測量、地形測量、横断測量、仮BM設置測量1式

(イ)地盤の調査

- ・PFI事業者は、基本設計・実施設計・施工にあたり地質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 平成11年度版)に基づいて実施すること。

オ 建設工事について

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に十分配慮すること。

(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。

(4) 府営住宅に関する条件

ア 住戸計画

(ア)住戸型別供給は、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	計画戸数	期住宅	型別合計
2DK	55戸	20戸	75戸
3DK	50戸	20戸	70戸
合計	105戸	40戸	145戸

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

(エ) 期計画戸数は、40戸以上とすること（それに伴う附帯施設共）。

(オ)型別の住戸専用面積は、「府営住宅設計基準（別紙1参照）」に示す。

(カ)別紙5に示す整備範囲A～Eは、建築基準法において、それぞれ一敷地扱いとする。

イ 附帯施設等

府営住宅として、以下の附帯施設等をあわせて整備すること。

(ア)集会所

- ・集会所の位置は、中央道路沿い（期・期の間）とすること。
- ・原則として、集会所を整備した後、既存集会所（常団地公民館）を解体除却することとするが、整備計画によりやむを得ない場合は、既存集会所を解体除却後新たに整備するまでの間、既存集会所と同規模の仮設集会所を設置すること。
- ・集会室の延床面積は70㎡以上とすること。
- ・住宅棟と別棟とする場合は木造平屋建てとすること。
- ・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。
- ・室構成は、玄関、居室（集会室）2室（1室は和室とする）、押入、廊下、湯沸室、便所、物置とする。
- ・別紙5に示す整備範囲Eについて、集会所を別棟として整備する場合のみ、第期エリアと同時期に整備することを可とする。

(イ)自転車置場

- ・別棟とする場合は、防犯上、出来るだけ住棟の近くに配置し、入居者による監視をしやすいこと。
- ・平面置き式とし、1戸当たり2台分を整備すること。
- ・屋根、排水、床仕上げについては、降雨、積雪を考慮すること。

(ウ)物置

- ・別棟とする場合は、防犯上、出来るだけ住棟の近くに配置し、入居者による監視をしやすいこと。

- ・降雨、積雪を考慮すること。

(I)受水槽施設

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

(オ)電気室

- ・関西電力(株)との協議により、電気室を設けること。

(カ)プロパンガスボンベ庫

- ・液化石油ガス関係法令の規程に基づき、ガスボンベ庫を設けること。

(キ)ゴミ置場

- ・可燃ゴミ置場を各住棟ごとに1箇所、不燃ゴミ置場を団地全体に1箇所それぞれ中央道路沿いに整備すること。
- ・可燃ゴミ置場の規模は、住戸当たり0.5m³程度の容量を確保するとともに、不燃ゴミ置場の規模は、30m²(幅10m、奥行3m)程度を目安とする。

(ク)防火水槽

- ・関係法令等に従い、1期住宅も対象に含めた計画とし、常時貯水量40m³以上の能力を有する防火水槽を消防用通路(1期工事で整備)の北側沿いに設置すること。
- ・防火水槽は、地下式とし、鉄筋コンクリート造等漏水のおそれのない構造とすること。

(ケ)駐車場

- ・駐車場はアスファルト舗装とすること。
- ・区画数は住戸の90%(整数切り捨て)を平面駐車式で整備すること。
- ・さらに、将来的な需要の増加を考慮し、駐車場への転用が容易な空地(住戸数の10%分の区画)を別途確保すること。

(コ)児童遊園・広場

- ・入居者の利便や児童等の安全を確保した適切なものとする。
- ・全体敷地面積(1期住宅の敷地を含む)に対し、合計で3%以上の児童遊園又は広場を団地敷地内で整備すること。
- ・児童遊園及び広場は、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。

(サ)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。

(シ)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。

(ス)案内表示等

- ・1期エリア、2期エリア及び3期エリアを含む団地全体案内板を各エリア毎(1期を含む)に設置すること。

ウ 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9参照)

(5) 付帯事業に関する条件

付帯事業として施設を設置する場合は、別途、府と協議することとする。

(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
(PFI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)
- ・ 建築土法(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)
- ・ 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)
- ・ 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

イ 別紙1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）
- ・公共住宅標準詳細設計図集 第3版（建設省住宅局住宅整備課監修）
- ・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）
- ・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
（財団法人ベターリビング、
財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）

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

- ・公共工事コスト縮減に関する建設省新行動計画の解説

(7) 業務の推進と府による業績監視

府は、P F I事業者が、定められた業務を確実に遂行し、府の要求した性能を達成しているか否かを確認するため、業務の実施状況について業績監視を実施する。

ただし、業績監視の実施は府とP F I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、P F I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、P F I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、P F I事業者によって行われた基本設計が府の要求した性能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、P F I事業者によって行われた実施設計が府の要求した性能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、P F I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

府は、P F I事業者が設置した工事監理者から、建設工事の進捗状況及び施工状況等について定期的に報告を受け、確認を行う。

また、府は、P F I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、P F I事業者から施工に関する検査、試験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、府の要求した性能を満たしていない場合は、府は補修又は改造等の是正を求めることができる。

(ウ)建設工事完了時

府は、P F I事業者から施工記録及び工事監理者が実施した工事完了検査の報告を受け、現場にて確認を行う。

確認の結果、府の要求した性能を満たしていない場合は、府は補修又は改造等の是正を求めることができる。

2 維持管理業務に関わる要求水準

(1) 基本 requirements 水準

維持管理業務に関わる基本 requirements 水準は以下のとおりとする。

- ア PFI 事業者は府が示す requirements 水準を事業期間中、常に満たすよう維持管理し、要求水準を下回る可能性がある場合には、修繕等の方法で適切な状態にすること。
- イ PFI 事業者は、業務の実施にあたって、必要な関係法令等を遵守すること。
- ウ PFI 事業者は、業務の実施にあたって、必要な有資格者の配置等、適切な業務従事者を団地へ派遣すること。
- エ PFI 事業者は、維持管理業務に係る窓口を設置し、入居者、近隣及び府に対し、常時適切に対応できるようにすること。
- オ PFI 事業者及び業務従事者は業務上知り得た、府及び入居者の情報を守秘すること。
- カ PFI 事業者は、予め期間（事業期間、年度、月等）ごとの業務計画書及び個別の業務内容を定めた業務仕様書を作成し、府に提出すること。
- キ PFI 事業者は、業務計画書の作成に際し、創意工夫・保有するノウハウを生かした維持管理手法の提案を行い、質の高いサービスの提供に努めること。
- ク PFI 事業者は、各維持管理業務の実施状況について、業務日誌及び期間（1年、6ヶ月、1ヶ月）ごとの業務報告書を作成し、府に提出すること。
- ケ PFI 事業者は、業務計画書の中に災害等の発生を前提にした予防措置を位置づけるとともに、災害の発生を想定した、危機管理体制や対応等を定めた計画を作成し、府に提出すること。
- コ PFI 事業者は、業務実施に際し、ライフサイクルコストの縮減に積極的かつ、適切に取り組むこと。
- サ PFI 事業者は、維持管理業務実施に必要な電気、水等にかかる費用を負担すること。

(2) 維持管理の各業務に関する条件

ア 建築物及び建築設備保守管理業務

(ア) 建築物及び建築設備保守管理業務の範囲

PFI 事業者は、自らが整備した 期、 期エリアの各施設に加え、別途整備された 期エリアの各施設について別紙 10 : 「修繕負担区分表」上、府負担となっている内容に係る以下の業務を行うものとし、各施設の適正な保全及び質の向上を図るものとする。

緊急修繕等

府及び入居者からの連絡等に応じ、安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕、設計段階で想定される台風・豪雨・降雪等の自然災害により発生した被害に対して早急に復旧する修繕、経常的に発生する小修繕で、空家修繕・計画修繕以外の修繕。

空家修繕

空家となった住宅をその性能、機能を居住する上で支障のない状態に回復させる修繕。

計画修繕

経年等による部位部材の劣化及び機器の性能等の低下を考慮、P F I 事業者が予め定めた業務計画書に基づき、計画的に実施する修繕。

保守、点検

各施設の適正な保全を行うためP F I 事業者が予め定めた業務計画書に基づき実施する、日常点検、定期点検（法定点検を含む）、臨時点検等の保守、点検。

(1)建築物及び建築設備保守管理業務の内容

緊急修繕等

P F I 事業者は安全確保等緊急を要するものに対して行う修繕あるいは設計段階で想定される台風、豪雨、降雪等の自然災害により発生した被害に対して早急に復旧する修繕については府又は入居者からの連絡等を受けてから概ね1時間以内に現地に赴き、適切な修繕を実施するものとする。

また、経常的に発生する小修繕については府及び入居者からの連絡等を受けてから概ね1日以内に現地に赴き、適切な修繕を実施する。

修繕の水準は別紙11：「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすこととする。

なお、緊急修繕の実施にあたっては当該修繕が「修繕負担区分表」において府負担となっている内容について実施すること。また、「修繕負担区分表」において府あるいは入居者負担のいずれかの判断が困難な場合は速やかに府に確認を行うこと。

「修繕負担区分表」において入居者負担となっている修繕について当該入居者との合意のもとに当該修繕を付帯事業として実施することを妨げるものではない。ただし、その場合には府はP F I 事業者と当該入居者の契約内容等に一切関与しない。

空家修繕

P F I 事業者は府から入居者が退去する旨の連絡を受けた場合は、府が実施する退去検査に立会い、「修繕負担区分表」により入居者負担と府負担の修繕範囲を確定する。確定した内容については府及び入居者に書面で通知し、確認を得た後、府負担とされた修繕を遅滞なく実施する。

修繕の水準は「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすこととし、細部の仕様についてはP F I 事業者が予め定める業務仕様書によるものとする。

なお、空家修繕の実施にあたっては当該修繕が「修繕負担区分表」において府負担となっている内容について実施することし、設備機器等についても機能的な

面からの点検を実施の上、必要な箇所について更新・修繕を実施すること。

新たな入居者が当該空家に入居後1ヶ月以内に修繕の実施あるいは修繕を実施しなかったことに起因する不具合が生じた場合は、PFI事業者の負担において修繕を実施する。また、「修繕負担区分表」において府あるいは入居者負担のいずれかの判断が困難な場合は速やかに府に確認を行うこと。

「修繕負担区分表」において入居者負担となっている修繕について当該入居者との合意のもとに当該修繕を付帯事業として実施することを妨げるものではない。ただし、その場合には府はPFI事業者と当該入居者の契約内容等に一切関与しない。

計画修繕

PFI事業者は業務計画書に計画修繕の項目、内容、実施時期等の業務実施計画を定めて府に提出するものとする。

業務計画書は「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」を満たすよう維持管理を行う中で、経年などによる劣化等により、施設の状態が要求水準を下回ることがないように、適切に計画修繕の実施時期を定めるものとする。

なお、細部の仕様については業務仕様書において定めるものとする。

保守、点検

PFI事業者は以下に掲げる業務について別紙12～17の各業務仕様書を参考に業務計画書及び業務仕様書を定めて府に提出するものとする。

- ・昇降機設備保守点検業務

別紙12：昇降機設備保守点検業務仕様書

- ・消防用設備等点検業務

別紙13：消防用設備等点検業務仕様書

- ・受水槽等清掃業務

別紙14：受水槽等清掃業務仕様書

- ・給排水ポンプ保守点検業務

別紙16：給排水ポンプ保守点検業務仕様書

- ・団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務

別紙17：団地周辺テレビ共聴設備保守点検業務仕様書

PFI事業者は、上記以外の内容についての日常点検、定期点検、臨時点検等の業務を業務計画書に定め、府に提出すること。

イ 屋外附帯施設保守管理業務

(ア)屋外附帯施設保守管理業務の範囲

PFI事業者は、自らが整備した 期、 期エリアの屋外附帯施設に加え、別途整備された 期エリアの屋外付帯施設について別紙10：「修繕負担区分表」上、府負担となっている内容に係る業務を行うものとし、各施設の適正な保全及び質の向上を図

るものとする。

(イ)屋外附帯施設保守管理業務の内容

P F I事業者が定める業務計画書及び業務仕様書によるものとする。

なお、児童遊園に設置される遊具等の点検及び保守管理、団地敷地内の高木（樹高3 m以上）の剪定については必ず業務計画書及び業務仕様書に盛り込むものとする。

ウ 修繕等に係る入居者対応業務

(ア)窓口の設置

P F I事業者は、維持管理業務に係る窓口を設置し、入居者、近隣等、府、市に対し、常時適切に対応すること。

(イ)問い合わせに対する対応

P F I事業者の業務従事者は、住民サービスの実施に必要な業務遂行能力を有するとともに、これに相応しい態度で業務にのぞむこと。

また、入居者、近隣等からの苦情等の問い合わせについて内容の如何に関係なく、窓口に対応しい誠実な態度で対応すること。

(ウ)窓口の基本的な体制

P F I事業者は休日夜間を含め、常時適切に対応出来る体制を構築し、P F I事業者の責任において、業務従事者を管理・監督すること。

(イ)業務報告書の作成

P F I事業者は当該業務実施にあたっての業務仕様書を作成し、業務計画、連絡体制等について府に提出すること。

また、入居者、近隣等からの苦情について、対応状況も含めて府に定期的に報告すること。

エ 駐車場管理業務

P F I事業者は入居者の優先利用及び駐車料金の設定に府が関与すること等を条件に付帯事業として 期、 期エリアの入居者用駐車場をP F I事業者の負担で整備し、から 期エリア全ての駐車場の維持管理を行うものとする。

また、P F I事業者が駐車場に係る土地を使用するため、P F I事業契約と別に府とP F I事業者の間で駐車場部分の土地使用に係る貸付契約を締結することとし、事業者は駐車場使用料を自らの収入とするかわりに、貸付契約に定められた土地の使用料を府に支払うものとする

なお、駐車場は入居者が優先使用出来ることとするが、空区画又は戸数の9割を超えてP F I事業者が独自に整備した部分については月極め駐車場として入居者以外の利用に供することが出来る。

(ア)駐車場整備及び管理業務の範囲

以下のとおりとする。

9 4区画以上（ 期及び 期エリア分）の駐車場整備

合計1 3 0区画以上の駐車場管理（ 期エリアに整備済の3 6区画を含む・

具体的な業務内容は以下のとおり)

- (1) 駐車場使用者の決定
- (2) 駐車場使用契約の締結及び解除
- (3) 駐車場使用料、保証金その他必要と認める費用の徴収
- (4) 自動車保管場所使用承諾書の発行
- (5) 駐車場及びその付属施設の維持管理
- (6) 団地内の不法・迷惑駐車に対する指導
- (7) その他駐車場の使用に関し必要な事項

(イ) 駐車場管理業務の内容

別紙 17：駐車場管理業務仕様書によるものとする。

(ウ) P F I 事業者の収入

駐車場管理業務に関する P F I 事業者の収入は駐車場使用料及び自動車保管場所使用承諾書の発行手数料のみとする。

オ 維持管理業務の開始時期及び終期

各維持管理業務の開始時期は以下のとおりとし、終期はいずれも平成 39 年度末とする。

(ア) 期エリア

平成 17 年 8 月 1 日 (P F I 事業契約締結日から平成 17 年 7 月 31 日までは、準備・引継ぎ期間とする。

(イ) 期エリア

平成 18 年中 (期エリアの工事完了後、府への施設の引渡しが行われた日)

(ウ) 期エリア

平成 19 年度中 (期エリアの工事完了後、府への施設の引渡しが行われた日)

(3) 関係法令の遵守

P F I 事業者は業務の遂行にあたって、第 2 (3) に記載されたもののほか、以下の関係法令等を遵守すること。

- ・昇降機の維持及び運行の管理に関する指針
- ・有線テレビジョン放送法
- ・高層建築物による受信障害解消についての指導要領
- ・都市公園における遊具の安全確保に関する指針

(4) 業務の推進と府による業績監視

府は、P F I 事業者が、定められた業務を確実に実施し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているかを確認すべく、業務の実施状況について業績監視を実施する。

ただし、業績監視の実施を理由として、府と P F I 事業者間のリスク分担の変更が生じるものではない。

ア 対応窓口の設置

P F I事業者は、維持管理業務の窓口を設置し、府に対し、常時適切に対応できるようにすること。

イ 業務計画の確認

府は、P F I事業者によって作成された業務計画書の内容について確認を行い、府の要求水準を満たしていない場合には、府は計画の改善を求めることができる。

ウ 業務仕様の確認

府は、P F I事業者によって作成された業務仕様書の内容について確認を行い、府の要求水準を満たしていない場合には、府は仕様の改善を求めることができる。

エ 業務報告の確認

府は、P F I事業者によって作成された業務仕様書の内容について確認を行い、府が必要と判断した場合には、業務の実施に立会い、業務の実施内容が府の要求水準を満たしていない場合には、府は業務の改善を求めることができる。

オ 事業終了時の確認

府は、事業期間の終了時の1年前より、施設の性能が、要求水準書を満たしているかどうかを確認し、要求水準を満たしていないと判断した場合、P F I事業者に改善を求めることができる。

3 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P F I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・事故等により、特別な業務内容が必要となる場合。
- ・災害・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、サービス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。

