

## 新庄寺(長浜)県営住宅建替事業に係る実施方針および要求水準書(案)について

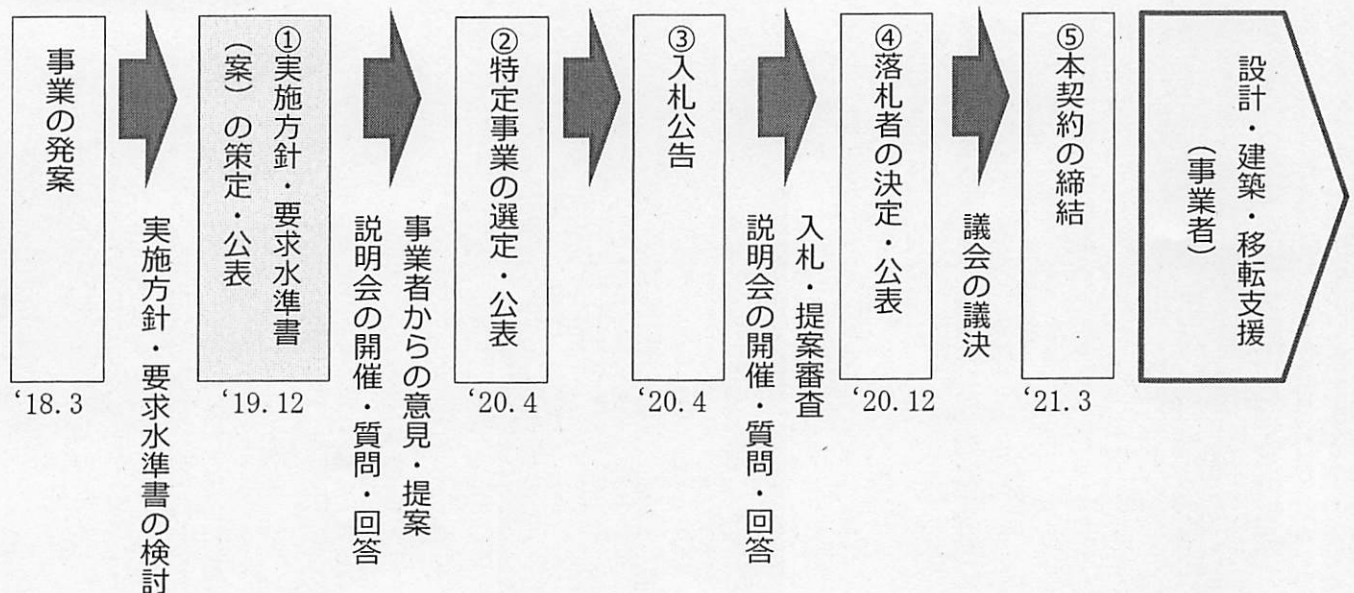
### 1. 報告の概要

新庄寺(長浜)県営住宅建替事業については、新庄寺団地建替等基本計画に基づき、老朽化が著しい新庄寺県営住宅の建て替え、および令和5年度末に耐用年数をむかえる日之出県営住宅の集約建替を進めており、事業コストの低減効果および事業の財源となる社会資本整備総合交付金の確保の確実性が高まることから、PFI手法(BT方式)により事業を進めていくこととしている。

この度、特定事業の選定\*に向け、実施方針および要求水準書(案)を策定・公表する。

\*特定事業の選定：実施方針等に関する質問の受付・回答、意見聴取等の手続を経た上で、PFI事業として実施する妥当性をさらに詳細に検討・評価し、PFI事業での実施を決定すること。

#### (想定スケジュール)



### 2. 実施方針・要求水準書の位置付け

#### (1) 実施方針

「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)に基づき、特定事業の選定および特定事業を実施する事業者の選定を行うにあたり、策定するもの。

なお、実施方針には、同法第5条第2項において、下記の事項を記載することが求められている。

- ①特定事業の選定に関する事項
- ②民間事業者の募集および選定に関する事項
- ③民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項
- ④公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項
- ⑤事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項
- ⑥事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項
- ⑦法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

## (2) 要求水準書

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業を実施する民間事業者の募集・選定にあたり、本事業において県が要求する施設整備水準およびサービス水準を示し、入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものであり、実施方針を補完するもの。

事前に、要求水準書（案）を公表し、事業者からの意見や提案を踏まえた後に、取りまとめる。

## 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業に係る実施方針の概要

### 1. 特定事業の選定に関する事項

#### ●事業の目的

- ・滋賀県（以下「県」という。）では、昭和39年から昭和42年にかけて建設され、老朽化が著しい県営新庄寺団地および県営日之出団地について、「新庄寺団地建替等基本計画」に基づき建替事業の実施を進めることとした。
- ・本事業について、県は「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」（以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを検討している。新庄寺団地建替事業の設計、建設、監理および入居者の移転支援を一体的に実施することにより、民間事業者の創意工夫が発揮され、公共サービスの質の向上や財政負担の軽減が図られ、かつ、木のぬくもりや人との繋がりを感じながら、自然災害等にも安心して暮らすことができ、維持管理に必要な費用が抑えられる県営住宅となることを期待する。

#### ●事業方式

- ・PFI事業の方式は、現在県営住宅に居住する方々の移転を行い、滋賀県が借地権および所有権を有する既存住宅等を解体除却し、新たに共同住宅を整備した後、県に所有権を移転する方式（BT：Build Transfer方式）とする。
- ・事業完了後の県営住宅の管理は、指定管理者に引き継ぐものとする。

#### ●事業期間

- ・本事業における事業期間は、特定事業契約の締結日から建替住宅の整備および入居者の移転支援を行い、既存住宅の除却後、外構整備を完了するまでの間とする。

時期（予定）	内容
令和2年度（令和3年3月）	特定事業契約の締結（2月議会）
令和3年度～令和5年度	仮移転、既存住宅の解体および第一工区県営住宅等整備
令和5年度	第一工区県営住宅の供用開始、第一工区への本移転
令和5年度～令和7年度	既存住宅の解体および第二工区県営住宅等整備
令和7年度	第二工区県営住宅の供用開始、第二工区への本移転、既存住宅の解体および外構整備

※上記により概ね5年間で想定しているが、PFI事業者の事業内容等の見直しによる事業期間短縮の提案も受け付ける。

#### ●事業範囲

業務項目	業務内容
県営住宅等整備業務	事前調査、設計、解体除却工事、建設工事、工事監理、事後調査等
入居者移転支援業務	仮移転支援業務、本移転支援業務等

#### ●選定事業者（PFI事業者）の収入

- ・県は、PFI事業者との間で締結する事業契約に従い、PFI事業者が提供したサービス（施設整備、移転支援業務）の対価としてサービス購入料を支払う。

## ●特定事業の選定および公表に関する事項

項目	内容
選定基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県が本事業をPFI事業として実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、事業期間を通じた県の財政支出額の縮減が期待できる場合、または県の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、本事業を特定事業として選定</li> </ul>
選定方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県の財政負担額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を実施</li> <li>・ 県が提供を受けるサービス水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を実施</li> </ul>
選定手順	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表 <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ コスト算出による定量的評価</li> <li>➢ 事業者に移転されるリスクの検討</li> <li>➢ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価</li> <li>➢ 上記の結果を踏まえた総合的評価</li> </ul> </li> </ul>
選定結果の公表	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業を特定事業として選定した場合には、判断の結果を評価内容と併せて県ホームページ等において速やかに公表</li> <li>また、特定事業として選定しないこととした場合も同様に公表</li> </ul>

## 2. 民間事業者の募集および選定に関する事項

### ●事業者選定に関する基本的事項

- ・ 本事業は、施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務を通じて、PFI事業者に効率的かつ効果的なサービスの提供を求める。
- ・ 事業者の選定にあたっては、県からPFI事業者に対するサービス購入費の支払額および施設の整備段階から入居者の移転支援段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価した上で決定する。

### ●選定の方法

- ・ 本事業における事業者の募集および落札者の選定については、競争性・透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札により行うものとする。

### ●選定委員会の設置

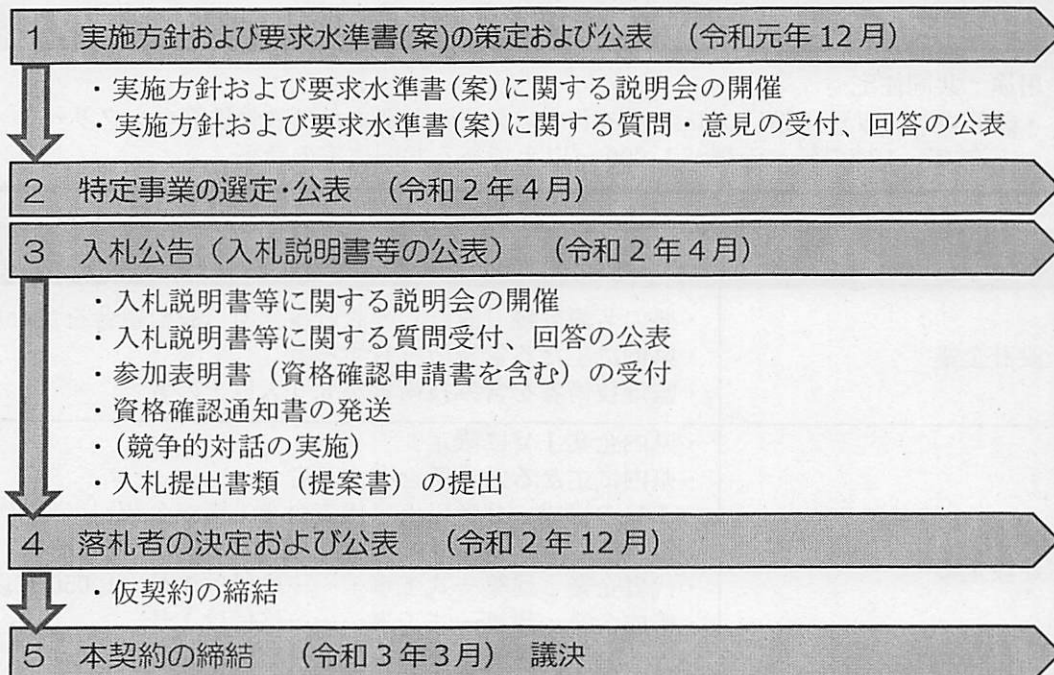
- ・ 県は、落札者選定にあたり学識経験者等で構成される「滋賀県土木交通部PFI事業者等選定委員会」を設置し、入札参加者からの提案書等の審査・検討を行う。
- ・ 委員の構成等は以下のとおり。

(委員の順序は五十音順で掲載)

区分	氏名(敬称略)	分野 / 所属機関(団体)名
委員長	佐野 修久	PFI等 / 大阪市立大学大学院都市経営研究科
委員	田中 宏子	社会教育(住居学) / 滋賀大学教育学部
委員	中村 明宏	法律 / 滋賀県弁護士会、長浜市役所前法律事務所
委員	中本 美栄子	建設 / 滋賀県建築士会、中本総合設計
委員	森田 淳一	会計 / 日本公認会計士協会京滋会、梅山税理士法人

●募集および選定に係る想定スケジュール

※スケジュールは、現段階での想定であり、今後変更する場合がある。



●入札参加者の構成等

項目	内容
入札参加者の構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・入札参加者は、本施設の「設計企業」、「建設企業」「工事監理企業」、「入居者移転支援業務企業」を含むグループであること。</li> <li>・入札参加者のうち、複数の企業で構成されるグループを「応募グループ」とし、応募グループを構成する企業を「構成員」とする。</li> <li>・SPCの設立については任意とする。</li> </ul>
構成員・代表企業の選定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表企業は、本事業を遂行する上で中心的な役割を果たす企業とし、建設企業に限るものとする。</li> </ul>
複数業務の禁止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同一者が複数の業務に当たることを妨げないが、建設業務と工事監理業務については、同一の者または資本面もしくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。</li> </ul>
複数提案の禁止	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募グループの構成員は、他の提案を行う応募グループの構成員になることはできない。</li> </ul>

●入札参加者の参加資格要件

過去の実績要件（施設・面積・階数 等）	過去年数
用途：共同住宅 ・鉄筋コンクリート造、プレキャストコンクリート造または鉄骨鉄筋コンクリート造で、1棟の延べ面積が1,000㎡以上である共同住宅の新築	15年

参加資格・経営事項審査の総合評定値	
設計企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の名簿登録「設計」の設計事務所（設監組合を含む）</li> <li>・県内に主たる営業所を有する者</li> <li>・監理技術者を含み技術者が5.0人以上の者</li> </ul>
建設企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県内企業JVに限定</li> <li>・県内に主たる営業所を有する者</li> <li>・JVの構成：2者以上（代表企業＋構成企業） 甲型JV※<sup>1</sup>もしくは乙型JV※<sup>2</sup>を選択</li> <li>・代表企業：建築一式工事……………格付け1号 1,050点以上</li> <li>・構成企業：建築一式工事……………格付け1号 電気工事……………格付け1号 給排水冷暖房工事…格付け1号</li> </ul>
工事監理企業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の名簿登録「監理」の設計事務所（設監組合を含む）</li> <li>・県内に主たる営業所を有する者</li> <li>・監理技術者を含み技術者が5.0人以上の者</li> </ul>
入居者移転支援業務企業	・特に要件を定めない。

※1：甲型JV…共同施工方式。あらかじめ定めた出資比率に応じて共同施工する方式。

※2：乙型JV…分担施工方式。複数の工区に分担し、分担する工区を責任を持って施工する方式。

3. 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

●予想されるリスクと責任分担

- ・予想されるリスクおよび県とPFI事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表(案)」のとおりとし、責任分担の程度や具体的な内容については、事業契約書(案)で明らかにする。

●県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

実施時期	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務着手時</li> <li>・事前調査時</li> <li>・設計時</li> <li>・入居者移転時</li> <li>・解体除却時</li> <li>・工事施工時</li> <li>・出来形検査時</li> <li>・工事完成、施設引渡し時</li> </ul>
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要求水準書や事業契約で定める水準を満たしているかの確認</li> </ul>
モニタリングの結果、県の要求水準を満たしていないと判明した場合の対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県はPFI事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じて支払い金額の減額、契約解除等を行う</li> <li>・選定事業者は県の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずる</li> </ul>

#### 4. 公共施設等の立地ならびに規模および配置に関する事項

##### ●立地条件

所在地	滋賀県長浜市新庄寺町248番、250番外
敷地面積	7,096.72㎡
敷地所有者	長浜市
地域地区	第1種住居地域（指定建ぺい率60%/容積率200%）
その他	神照寺坊遺跡に該当（発掘調査必要）

##### ●施設構成の概要

建替住宅の主な概要は、次のとおりである。

- ・本住宅の建替え戸数は64戸とする。

規模 団地名	建替 住戸数	1DK	1DK (身障世帯向け)	2DK (小)	2DK (中)	2DK (大)	2DK (身障世帯向け)	3DK
		43.0㎡	54.0㎡	48.0㎡	52.0㎡	63.0㎡	73.0㎡	73.0㎡
新庄寺(長浜)県営住宅	64戸	10戸	2戸	12戸	15戸	15戸	1戸	9戸

※住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、+2㎡未満の増は認める。（減は認めない。）

※住戸専用面積には、バルコニー部分および廊下に面するPSおよびMBの面積は含まないものとする。

その他施設	自転車置場、倉庫、駐車場（屋外平面駐車）、広場、井戸活用
-------	------------------------------

#### 5. 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- ・事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県とPFI事業者は誠意をもって協議することとする。

#### 6. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- ・PFI事業者の提供するサービスが特定事業契約に定める県の要求水準を下回る場合、その他特定事業契約で定めるPFI事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合、県はPFI事業者に改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求める。
- ・県の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI事業者は契約を解除することができる。
- ・不可抗力、その他県またはPFI事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、県とPFI事業者は事業継続の可否について協議を行う。

#### 7. 法制上および税制上の措置ならびに財政上および金融上の支援に関する事項

- ・PFI事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上または税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。
- ・PFI事業者が本事業を実施するにあたり、財政上および金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援をPFI事業者が受けることができるよう努めるものとする。
- ・県はPFI事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

#### 8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

- ・事業契約に関する議決については、令和3年に開かれる県議会の2月定例会議に提出する予定である。

<リスク分担表(案)>

本リスク分担表(案)は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、事業契約書(案)で明らかにする。なお、事業契約書(案)と重複する箇所については事業契約書(案)の規定が優先する。

リスクの種類	リスクの内容	負担者			
		県	PFI事業者		
提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤りおよび変更に関するもの	○			
契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	注1	注1		
	上記以外の県の事由による契約締結の遅延・中止	○			
	PFI事業者(落札者)の事由による契約締結の遅延・中止		○		
応募リスク	応募費用に関するもの		○		
共通	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす県に関わる政策の変更・中断・中止	○		
		法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立	○	
	許認可リスク	上記以外の法令の変更		○	
		PFI事業者の必要な許認可の取得が遅延または取得できなかった場合		○	
	税制度リスク	県の事由によるPFI事業者の許認可取得遅延	○		
		消費税の範囲変更および税率変更に関するもの	○		
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○	
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの(建替住宅の県への所有権移転前)		○	
		事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○		
	社会リスク	住民対応リスク	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	○	
			入札説明書等に記載されている範囲のもの	○	
		第三者賠償リスク	提案内容に係るもの		○
債務不履行リスク	業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○		
	環境問題リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
債務不履行リスク	県の債務不履行による中断・中止	○			
	PFI事業者の債務不履行による中断・中止		○		
不可抗力リスク	天災、暴動等自然的または人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△		



	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				県	P F I 事業者
共通	経済 リスク	資金調達 リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利 リスク	金利変動		○
		物価 リスク	インフレ・デフレ	△	○
県営住宅 等整備	発注者責任リスク		県の指示の不備、変更による契約内容の変更	○	
			P F I 事業者の指示・判断の不備、変更による契約内容の変更		○
	測量・調査リスク		県が実施した測量・調査に関するもの	○	
			P F I 事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物および埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク		県の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
			P F I 事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			P F I 事業者側の開発の影響によるもの		○
	用地の確保リスク		事業用地の確保に関するもの	○	
			事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		県が事前に把握し、公表した文化財調査または土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			上記資料により予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	注2	注2
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	注2	注2
	工期変更 (工事遅延) リスク		県の指示および県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			埋蔵文化財、土壌汚染、地下埋設物などの予見できない事由による工期変更、引渡し遅延	○	△
			P F I 事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク		県の指示および県の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
			上記以外の P F I 事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○
	建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの	注3	注3
	工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○
住民対応リスク		建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	
警備リスク		設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○	
第三者の使用に伴う リスク		請負人の使用に関するもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			県	PFI事業者
	要求水準未達成リスク	施設完成後、県による検査で発見された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	県営住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵または施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	県の指示による工事の中止	○	
		PFI事業者の責めに帰すべき事由による工事中止		○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加および遅延が生じたもの		○	
入居者移転支援業務	入居者の要望、苦情リスク	PFI事業者の業務に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	個人情報管理リスク	PFI事業者の管理する個人情報に関するもの		○
		上記以外のもの	○	
	要求水準未達成リスク	PFI事業者が行う入居者移転支援業務が要求水準に達していない場合		○
	期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		県の指示および県の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		PFI事業者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大リスク	入居者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
		県の指示および県の責めに帰すべき事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大	○	
PFI事業者の事由による入居者移転支援業務に要する費用の増大			○	

○：リスクの負担者または主たるリスクの負担者    △：従たるリスクの負担者

注1) 県議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注2) PFI事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、県は、当該瑕疵の除去修復に起因してPFI事業者に発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、PFI事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、PFI事業者が負担するものとする。

注3) 具体的な内容については、事業契約書(案)で明らかにする。

# 新庄寺（長浜）県営住宅建替事業に係る要求水準書（案）の概要

## 1. 総則

### ●要求水準書の位置付け

- ・本要求水準書（以下「本書」という。）は、県が、「新庄寺（長浜）県営住宅建替事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「PFI事業者」という。）の募集・選定にあたり、本事業において県が要求する施設整備水準（以下「要求水準」という。）を示し、入札参加者の提案に具体的な指針を与えるものである。
- ・入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。

### ●遵守すべき法令等

- ・公営住宅法、都市計画法、消防法、建築基準法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律、宅地造成等規制法、だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例、滋賀県環境基本条例、公共建築工事標準仕様書、淡海ユニバーサルデザイン行動指針 等

### ●県との調整

- ・県とPFI事業者との間で、本事業全般についての協議を目的とする協議会を開催する。協議会は、県と協議の上、定期的で開催するほか、県およびPFI事業者双方の求め等必要に応じ臨時会を開催する。
- ・協議会の下に、県営住宅等整備業務および入居者移転支援業務の各業務の内容に応じて部会を設けるものとする。部会については、本書の該当箇所を参照すること。

## 2. 施設整備に関する要求水準

### (1) 総則

#### ①施設整備に係る基本要件

##### ●事業用地の概要

- ・本住宅の事業用地の主な概要は、次のとおり。
  - ・所在地：滋賀県長浜市新庄寺町248番、250番外
  - ・敷地面積：7,096.72㎡
  - ・土地所有者：長浜市

##### ●事業用地の概況

- ・本住宅の事業用地は、現在の新庄寺（長浜）県営住宅敷地であり、既存住棟を解体・撤去して、新住棟等を建設する。

#### ②施設整備の概要

##### ●施設構成の概要

- ・本住宅の建替え戸数は64戸とする。

規模 団地名	建替 住戸数	1DK	1DK (身障世帯向け)	2DK (小)	2DK (中)	2DK (大)	2DK (身障世帯向け)	3DK
		43.0㎡	54.0㎡	48.0㎡	52.0㎡	63.0㎡	73.0㎡	73.0㎡
新庄寺(長浜)県営住宅	64戸	10戸	2戸	12戸	15戸	15戸	1戸	9戸

※住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、+2㎡未満の増は認める。（減は認めない。）

※住戸専用面積には、バルコニー部分および廊下に面するPSおよびMBの面積は含まないものとする。

その他施設	自転車置場、倉庫、駐車場（屋外平面駐車）、広場、井戸活用
-------	------------------------------

## (2) 施設計画に関する要求水準

### ①計画全般

#### ・社会性に関する基本的要件（地域性、景観）

- ・ 県内企業の参画を積極的に図るなど、県内経済の活性化に資すること。
- ・ 県内産の木材を積極的に使用すること。
- ・ 入居者間や地域住民間のコミュニティの向上、強化を図るための地域の賑わいの場を創出するなど、地域振興に配慮すること。
- ・ 周辺地域の景観と調和するよう、外観・色彩等に配慮するとともに、建物の高さについても極力抑えること。

#### ・環境保全性に関する基本的要件（環境負荷低減性、長寿命、周辺環境保全性 等）

- ・ 自然エネルギーの利用等により、省エネルギー・省資源の実現を図り、ライフサイクルコストの低減に資するようにすること。
- ・ 建物の寿命を長期（70年）に設定し、事業期間が終了した後も、本施設を引き続き使用することに配慮すること。
- ・ 「滋賀県県有施設長寿命化ガイドライン」に基づき長期保全計画を策定すること。  
等

#### ・防災性に関する基本的要件（地震対策、火災対策、風・雪・落雷対策 等）

- ・ 共同住宅として十分な耐震性を確保し、安全を確保すること。
- ・ 非構造部材や備品等についても、落下や転倒防止への適切な対策を講じること。
- ・ 燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防災・防火設備を設置すること。 等

#### ・防犯・安全性に関する基本的要件（防犯性、利用者に対する安全性）

- ・ 入居者や建物・設備等を保護するために、防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入を制御できるようにすること。
- ・ 安全に施設を利用できるように、十分な安全性能を確保すること。
- ・ 滑りやすい部分は、ノンスリップ性能の向上等により転倒防止について十分配慮すること。
- ・ 高い所からの落下防止に十分配慮すること。 等

#### ・機能性に関する基本的要件（利便性、ユニバーサルデザイン、音・光・熱・空気・衛生環境、振動、情報化対応性、快適性）

- ・ 徒歩、自転車、自動車等での来訪を考慮し、利用者の利便性に配慮するとともに、歩車分離について十分配慮した計画とすること。
- ・ 高齢者や子ども、障害者、外国人等をはじめ誰もが特段の不自由なく安全に利用できるユニバーサルデザインに基づく計画とすること。
- ・ 遮音、吸音に配慮し、周辺環境に与える騒音の抑制および室内音環境の向上に努めること。
- ・ 積極的に自然光を利用し、省エネルギーに努めるとともに、開放感のある計画とすること。ただし、西日対策には配慮すること。
- ・ 照明等の設備機器は、発生する熱負荷が低減されるものを採用すること。
- ・ 利用者の快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気清浄度を満たす換気システムとすること。
- ・ 給水・給湯設備、排水設備、空調設備、衛生器具設備等について、諸室に必要な環境に応じた適切な計画とすること。
- ・ 工事中は、連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感等を与えないように配慮した計画とすること。
- ・ 電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性および安全性が確保されたものとする。
- ・ 木のぬくもりを感じられるよう、触れる部分への木材の使用に配慮すること。
- ・ 空気中の湿度をある程度一定に保つことによる快適性を確保するため、調湿性能および断熱性能の高い木材の使用に配慮すること。 等

・経済・保全性に関する基本的要件（耐久性、フレキシビリティ、保守の作業性）

- ・長寿命かつ信頼性の高い設備や機材の使用に努めること。
- ・将来の居住ニーズの変化に対応できる工夫を凝らすとともに、県民ニーズの変化に素早く対応可能な、フレキシビリティの高い計画とすること。
- ・清掃および点検・保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート、設備配管スペース等の確保に配慮した計画とすること。
- ・将来にわたるライフサイクルコストの縮減、入居者の光熱水費の縮減に配慮した施設とすること。等

## ②施工計画

- ・安全や環境に配慮し、不測の事態発生を見通し余裕をもった施工計画とすること。工事にあたっては、公的機関等および地元関係者等と十分に協議、調整を行うとともに、品質管理および安全管理を徹底すること。リサイクル材、エコマテリアルの仕様、建設副産物の発生回避、再資源化等、循環型社会への対応に配慮すること。

## ③建築計画

・基本方針

（住棟計画）

- ・長期的な住宅ストックとして親しまれる住棟計画とすること。
- ・エレベーターを設置すること。

（周辺との調和）

- ・快適で地域に開かれた整備を行うものとする。
- ・周辺に与える日影や圧迫感、風害、電波障害等に配慮した計画とすること。等

・配置計画

（住棟）

- ・防犯性の向上に努めるとともに、敷地内の良好な居住環境を確保できるよう、日照・通風・採光・開放性、プライバシーの確保、災害の防止、騒音等による居住環境の阻害の防止などに配慮すること。等

（団地広場）

- ・入居者の利便性に配慮して設けること。ただし、入居者による日常管理が可能な範囲にとどめ、過大とならないようにすること。等

## ④基本構造等

（構造）

- ・耐火構造とすること。

（階数・階高）

- ※各棟とも4階建て以下とすること。
- ※居室の天井高（床～天井仕上面）は2,400mm以上とすること。等

（昇降路）

- ※トランクルーム付きエレベーターとすること。等

※は参考表記

## ⑤安全性

（高齢者障害者等への配慮）

- ※すべての入居者にとって分かりやすく、安全な住宅であるように配慮し、整備を行うこと。等

（避難）

- ※原則として、「水平2方向避難」（総務省令第40号（平成17年））とすること。等

（段差の解消）

- ※敷地内で屋内外を問わず、入居者の通行する部分は、原則として段差を解消すること。ただし、やむを得ず段差が生じる場合、部分的なスロープを設置し、車いす使用者等が通行可能なルートを確保すること。等

※は参考表記

## ⑥設備計画

### ・電気設備

#### (受電方式)

※原則として、開閉器盤による受電とすること。

※敷地内への引込は、地中配管とする。等

#### (住宅用幹線)

※ガス熱源併用住宅とし、電気方式は単相3線式(100V/200V)とすること。等

#### (電灯等)

・IHクッキングヒーター対応コンセントを設けること。

※LED電灯を採用すること。等

※は参考表記

### ・機械設備

#### (給湯器)

※20号潜熱回収型ガス給湯器タイプ。等

#### (給水管)

※給水管の熱損失を防ぐため、必要に応じ保温・断熱を行うこと。等

※は参考表記

## ⑦外構・植栽の水準

・既存井戸は機能を継承するとともに、住環境の魅力向上、入居者間や地域住民間のコミュニティ向上・強化への仕掛け等として貢献するように、更なる有効利用方策について提案すること。

・住環境の魅力向上や防犯・防災対策の強化、入居者間や地域住民間のコミュニティ向上・強化へ寄与する仕掛け等を考慮し、敷地全体の有効利用方策について提案すること。

※入居者および地域住民間での交流の場となるよう、人だまり、歩行者空間等を適宜配置すること。

※開放感と通風、日照のバランスを確保し、前面道路や隣地に圧迫感や暗い感じを与えないよう配慮すること。

※植栽樹種は、入居者による維持管理が容易に行える樹種を中心に選択すること。等

※は参考表記

## (3) 施設整備業務

### ①基本事項

- ・県営住宅の建替えの完成を実現できる体制の整備
- ・各企業の能力が十分に発揮できる適切な管理の実施

### ②事前調査業務

- ・県営住宅の建替えに必要な建築準備調査等の実施

### ③設計業務

- ・県営住宅の設計およびその関連業務

### ④着工前業務

- ・建設工事の着工前に必要となる各種申請業務、工事計画の策定、建設工事関係書類の作成 等

### ⑤建設期間中業務

- ・建設工事、建設関係書類、年度末出来形検査に係る書類等の作成・提出・受検
- ・工事監理、建設に伴う近隣対応・対策等の実施

### ⑥完工後業務

- ・完了検査の実施、工事完成図書の作成・提出 等

### 3. 入居者移転に関する要求水準

- ・ P F I 事業者は、本書の範囲内で可能な限り入居者の希望に沿うように、新庄寺（長浜）県営住宅の入居者の仮移転に係る業務、新庄寺（長浜）県営住宅および日之出（長浜）県営住宅の入居者の建替住宅への本移転に係る業務を行うことにより、入居者の移転が円滑に進むよう支援すること。
- ・ 入居者移転支援業務の概要は以下の通りである。
  - ・ 仮移転支援業務
  - ・ 本移転支援業務
  - ・ その他業務報告等

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業の概要

新庄寺（長浜）県営住宅建替事業については、PPP/PFI 手法導入可能性調査を実施しBT方式（維持管理を含まない）が適切とする結果に基づき、実施方針および要求水準書（案）の策定を行った。

〔背景〕

- ・将来にわたって県内の世帯数減少が見込まれる中、所在する市町の住宅政策との調整を行いながら県営住宅の管理戸数を適正化していく必要がある。
- ・現在の入居者数は、平成23年4月から入居者の募集を停止している新庄寺団地46世帯、今年度から募集を停止している日之出団地13世帯の合計59世帯である。

〔事業概要〕

既存の2団地14棟114戸を新庄寺団地に集約して、耐火建築物の住宅64戸を新築する。

基本計画策定時は既存住宅24戸の改修も検討していたが、老朽化が著しく改修費用が多額になること等から、これを取りやめ、解体する。

○現況 既存住宅 114戸

- ・新庄寺（長浜）県営住宅 100戸
- ・日之出（長浜）県営住宅 14戸  
（新庄寺団地から東南東方向 2.8 km）

○建替事業 建築戸数 64戸

- ・新庄寺（長浜）県営住宅  
既設住棟解体・64戸新築
- ・日之出（長浜）県営住宅  
入居者移転後（用途廃止）

○整備例

- 第1期棟：36戸 約2,675㎡
- 第2期棟：28戸 約2,057㎡
- 敷地整備：駐車場、物置、駐輪場  
広場、井戸活用等