

県営明野住宅建替事業 要求水準書<<建替住宅整備業務、活用予定地事業編>> 新旧対照表（令和5年1月12日）

資料名等	頁	大項目	中項目	小項目	項目	旧	新
建替・活用	7	2	(1)	ア		また、事業者は位置図及び付近見取図【添付資料1】に示すA、B、C及びD区画（以下「既存敷地」という。）を細分化する等の方法で工区分けを行い、各工区における既存の県営明野住宅1-1～5棟、4-1～5棟、5-1～3棟及び6-1～3棟（以下「既存住宅」という。）の入居者の円滑な移転計画を策定する。	また、事業者は位置図及び付近見取図【添付資料1】に示すA、B、C及びD区画（以下「 <u>事業用地</u> 」という。）を細分化する等の方法で工区分けを行い、各工区における既存の県営明野住宅1-1～5棟、4-1～5棟、5-1～3棟及び6-1～3棟（以下「既存住宅」という。）の入居者の円滑な移転計画を策定する。 (以下同じ)
建替・活用	7	2	(1)	イ	(ア) a	調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、石綿事前調査等）	調査業務（測量調査、地質調査、周辺家屋調査、電波障害予測調査、 <u>アスベスト事前調査、地下埋設物の調査、その他事業実施に必要な調査等</u> ）
建替・活用	11	2	(3)	エ	(イ)	附帯施設（ <u>駐車場</u> 、駐輪場、ごみ置場等）及び共同施設（児童遊園、集会所等）については、入居者の利便性やコミュニティ形成に配慮した配置計画とし、植栽の手入れの容易さなど外構計画では維持管理に配慮した計画とすること。	附帯施設（駐輪場、ごみ置場等）及び共同施設（児童遊園、集会所、 <u>駐車場等</u> ）については、入居者の利便性やコミュニティ形成に配慮した配置計画とし、植栽の手入れの容易さなど外構計画では維持管理に配慮した計画とすること。

建替・活用	12	2	(3)	コ	<p>地域防災機能の付加 共同住宅として十分な耐震性能を確保し、<u>屋上避難スペース</u>や炊き出し用ガス配管を設ける等、近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画とすること。</p>	<p>地域防災機能の付加 共同住宅として十分な耐震性能を確保し、炊き出し用ガス配管を設ける等、近隣住民の一時的な避難所として活用可能な計画とすること。</p>
建替・活用	14	2	(4)	オ	<p>(ア) 駐車場 a 建替予定地内に、入居者用として 300 区画以上を計画し、詳細は県と協議のうえ決定する。なお、工区ごとの区画数は事業者の提案によるものとし、入居者の利便性に配慮すること。 b 高齢者をはじめ、全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。 c 車いす使用者向け駐車場については、車いす対応住戸から利用しやすい位置に配置するとともに、上記 a の区画数の内数として、車いす対応住戸の戸数分を整備すること。 d 建替住宅に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全された計画とすること。</p>	<p><u>(削除)</u></p>

建替・活用	15	2	(4)	カ	(ウ)	(新設)	<p><u>駐車場</u></p> <p><u>a 建替予定地内に、入居者用として 300 区画以上を計画し、詳細は県と協議のうえ決定する。なお、工区ごとの区画数は事業者の提案によるものとし、入居者の利便性に配慮すること。</u></p> <p><u>b 高齢者をはじめ、全ての利用者が利用しやすい仕様とすること。</u></p> <p><u>c 車いす使用者向け駐車場については、車いす対応住戸から利用しやすい位置に配置するとともに、上記 a の区画数の内数として、車いす対応住戸の戸数分を整備すること。</u></p> <p><u>d 建替住宅に近接する場合は、植栽等でライト、排気ガス対策を行うなど、入居者の良好な生活環境の保全された計画とすること。</u></p>
建替・活用	18	3	(5)	ア	(ウ)	調査の結果、対策が必要となった場合は、事業者自らの責任及び費用負担において、適切な対応を行うこと。	調査の結果、 <u>新たに含有が確認された場合の撤去費用等については、県と事業者の協議の上、決定する。</u>
建替・活用	29	4	(2)	エ	(ア) a	(新設)	<u>借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）に定める一般定期借地権又は事業用定期借地権とし、選定事業者の提案する期間とする。なお、事業期間の上限は、同法第 22 条に基づき一般定期借地権の場合は 50 年とし、大分県県有財産規則第 25 条に基づき事業用定期借地権の場合は 30 年とする。</u>

建替・活用	29	4	(2)	エ	(イ) a	(新設)	<u>事業期間は、活用予定地の売買のために別途締結する契約に基づき、活用予定地に設定する買戻し特約の登記の抹消手続きが完了（10年以上を想定）する日までとし、この期間内は事業内容の変更及び選定事業者以外の第三者への譲渡を禁止する（やむを得ない事情により県が承諾した場合を除く）。</u>
-------	----	---	-----	---	----------	------	---