

京都市伏見区総合庁舎整備等事業
実施方針に関する質問回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答	
1	1	第1	1	(4)		事業目的	市民生活に密着した要望や地域課題の解決とありますが、さかんに行われているワークショップとの関係はどの様に、すれば良いのでしょうか。	ご指摘のワークショップが「伏見力で考えよう！！」我らが新伏見区総合庁舎」ワークショップ」並びに「京都市伏見青少年活動センター建替えプロジェクト」を指すのであれば、事業提案に際してこれらワークショップの提案書に対して配慮してください。	
2	2	第1	1	(5)	イ	施設等の所有権移転業務	「所有権を本市に移転する」とありますが、登記も含むのでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。	
3	2	第1	1	(5)	エ	現伏見区役所除却と整地業務	「飛散性アスベストの除却工事(本事業の対象外)は、誰が、いつ、どのように行なう予定でしょうか。	事業開始後の除却工事着手前に、市が実施しますが、時期・方法等につきましては、現時点では未定です。	
4	2	第1	1	(5)	ウ	4	施設の維持管理業務	安全管理業務とありますが どの程度の範囲までか御指示いただきたい。	要求水準書(案)を参照してください。
5	3	第1	1	(9)		事業スケジュール	施設の維持管理開始が平成21年1月、施設の供用開始が平成21年3月とありますが、この数ヶ月間の施設利用はどのようにお考えなのでしょうか。準備期間等具体的にご提示下さい。	開業準備期間であり、それに必要な施設利用(移転作業など市の職員や関連業者のみ利用)であり、一般の市民利用はありません。	
6	3	第1	1	(9)		事業スケジュール	施設の所有権移転平成21年1月～施設の供用開始平成21年3月まで期間があていますが、その期間の事業者としての具体的な業務の想定があればご教示ください。	供用開始までの維持管理業務についても要求水準書(案)のとおりとしますが、詳細は事業者との協議とします。	
7	6	第2	2			選定の手順及びスケジュール	「入札書及び提案書の受付」が平成18年5月、「落札者決定・公表」が平成18年8月と数ヶ月間とられています。入札から落札者決定までの間に、プレゼンテーション、ヒアリングなどを予定されているのでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。	
8	8	第2	3	(9)		仮契約の締結、事業契約の締結	「落札者が設立した特別目的会社」とあるが出資割合などに関する制限はないのかご指示ください。	出資割合等の制限を設ける予定です。詳細は入札の公告時に公表します。	
9	8	第2	4			参加資格要件	構成員は、要出資でしょうか。構成員の定義を明確にいただけますか。	全ての構成員に出資を義務付けるものではありません。詳細は入札の公告時に公表します。	
10	8	第2	4			参加資格要件	「同一応募者が複数の提案を行なうこと及び複数の応募グループを構成することは禁止する」とありますが、協力会社は複数の応募グループに参加可能と理解してよいのでしょうか。	協力会社であっても複数の応募グループに参加はできません。	

京都市伏見区総合庁舎整備等事業
実施方針に関する質問回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
11	8	第2	4			応募者等の業務別参加資格要件 備えるべき参加資格要件	「代表企業」、「構成員」、「協力企業」については、今後、特別目的会社に対する出資の有無、出資割合等に関する要件が設定される等して、それぞれの位置付けが明確にされるものと考えて宜しいでしょうか。	入札の公告時に公表します。
12	9	第2	4	(1)	イ (ア)	関係会社の参加制限	資本関係が親会社子会社の関係にある場合、そのうちの1者しか参加できない。とのことですが、応募グループ代表者の子会社を同じグループの協力会社とすることは認められない。ということなのでしょうか。	ご質問(同じグループの協力会社とする)のケースであれば可能です。
13	9	第2	4	(1)	イ (イ)	人的関係	一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合とありますが、商法に定める社外取締役の場合でも不可という理解でよろしいでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
14	9	第2	4	(2)		応募者等の業務別参加資格要件	ここに挙げられている「設計」・「建設」・「維持管理」に当たる者以外(例えば、資金調達に当たる企業、SPC運営管理に当たる企業等)については、P.8の「(1)応募者等の基本的な参加資格要件」を満たしておれば、代表企業、構成員、協力企業のいずれの立場でも入札参加が可能、という理解で宜しいでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
15	10	第2	4	(2)		参加資格要件	工事監理に当たる者の参加資格要件についての記載がありません。明確にいただけますか。	建設に当たる者が、工事監理業務を兼務することはできません。なお、詳細は、入札の公告時に公表します。
16	10	第2	4	(2)		参加資格要件	建設に当たる者が、設計業務と工事監理業務も併せて担うことは可能と理解してよいでしょうか。	建設に当たる者が、設計業務もしくは工事監理業務を兼務することはできません。
17	10	第2	4	(2)	ア (イ)	参加資格要件(設計)	「常勤の自社員」で「3ヶ月以上の雇用関係がある」証明としては、社員証あるいは健康保険証の写しで認められるのでしょうか。認められないのであればどのような書類を要するのか具体的にご提示下さい。	入札の公告時に公表します。
18	10	第2	4	(2)	ア (ウ)	参加資格要件(設計)	(ウ)に定められた事項は(イ)に定める常勤の自社員個人の実績ではなく、(ア)に定める企業としての実績と考えてよろしいでしょうか	ご質問の趣旨のとおりです。
19	10	第2	4	(2)	ア (ウ)	参加資格要件(設計)	実績を証明するために添付書類を要するのであれば、(契約書の写し、図面等)を具体的にご提示下さい。	入札の公告時に公表します。
20	10	第2	4	(2)	イ (ウ)	参加資格要件(建設)	「常勤の自社員」で「3ヶ月以上の雇用関係がある」証明としては、社員証あるいは健康保険証の写しで認められるのでしょうか。認められないのであればどのような書類を要するのか具体的にご提示下さい。	入札の公告時に公表します。

京都市伏見区総合庁舎整備等事業
実施方針に関する質問回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
21	10	第2	4	(2)	イ(ウ)	参加資格要件 (建設)	「落札後においては、実際に配置する技術者の変更は認めない」とありますが、技術者が着工時点で入院中など止むを得ない事情も想定できますので、応募時点では複数の技術者名を挙げ、そのうち1名を実際に配置するということで了解いただけますでしょうか。	市の承諾を持って変更可能とします。
22	10	第2	4	(2)	イ(ウ)	参加資格要件 (建設)	実績を証明するために添付書類を要するのであれば、(契約書の写し、図面等)を具体的にご提示下さい。	入札の公告時に公表します。
23	10	第2	4	(2)	イ(エ)	参加資格要件 (建設)	(エ)に定められた事項は(イ)に定める常勤の自社社員個人の実績ではなく、(ア)(イ)に定める企業としての実績と考えてよろしいでしょうか	ご質問の趣旨のとおりです。
24	10	第2	4	(2)	イ	建設に当たる者	(2)上段で、「各業務に当たる者は、それぞれ次の要件を満たさなければならない」とある中で、建設に当たる者が複数の場合は、そのうちの一者が(エ)及び(オ)の要件を満たしていることとありますので、複数で建設に当たる場合は、(ア)～(ウ)は全者満たす必要があり、そのうちの一者が(エ)及び(オ)を満たしておけばよいという理解でよろしいでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
25	10	第2	4	(2)	イ(エ)	施工した実績	施工した実績については、官庁工事の場合、分離発注ですので、施工実績は建築工事のみでもよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
26	10	第2	4	(2)	ウ(ア)	参加資格要件 (維持管理)	「維持管理を行うに当って、必要な資格(許可、登録、認定等)」とは何を想定されているのでしょうか。具体的にご提示下さい。	建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく「建築物環境衛生管理技術者」や建築保全業務共通仕様書(国土交通省)の「法令による保全に関連する資格等一覧」の資格を想定しています。
27	10	第2	4	(2)	ウ(ア)	維持管理資格	『維持管理を行うに当たって、必要な資格(許可、登録、認定等)および資格者を有すること』とありますが、当該資格とは個人が有する資格ではなく、企業が有する資格と考えてよろしいでしょうか。	質問26を参照してください。
28	10	第2	4	(2)	ウ(イ)	参加資格要件 (維持管理)	実績を証明するために添付書類を要するのであれば、(契約書の写し、図面等)を具体的にご提示下さい。	入札の公告時に公表します。
29	10	第2	4	(2)	ウ(イ)	維持管理資格	実績を証明する書類は、管理物件のリスト等でよろしいでしょうか。または、契約書等の写しが必要でしょうか。また、契約書の写しが必要な場合、延床面積がわかる一部の写しでよろしいでしょうか。	入札の公告時に公表します。

京都市伏見区総合庁舎整備等事業
実施方針に関する質問回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
30	11	第2	5	(4)		事業者の選定	特別目的会社を設立する際、本社所在地についての指定はあるのでしょうか。	京都市内とします。
31	13	第3	1	(1)		責任分担の考え方	ただし本市が責任を負うべき合理的な理由とありますが、具体的にどのような事が教えてください。	本市に帰責事由があるということを市が認める、もしくは客観的に認められる場合を指します。
32	20	第6	4			金融機関(融資団)と本市との協議	金融機関と本市で協議を行うことがある。とありますが、どのような協議をされるか教えてください。	金融機関が直接協定等の締結を求める場合を想定しており、京都市が金融機関に対して協議を求めるものではありません。
33	23	別添				リスク分担表 建物所有に関する新税	建物所有に関する新税のリスク負担は民間となっているが、市への所有権移転までの間であるという理解でよいのか	ご質問の趣旨のとおりです。
34	23	別添				全段階共通 政治関連リスク 税制リスク 建物所有にかかる新税	BTO方式ですので、事業者は建物を所有せず、不動産取得税はかからないものと考えますが、具体的な想定があればご教示ください。	一定の要件を満たす場合であれば、不動産取得税はかかりませんが、要件によっては、不動産取得税の課税の可能性があると考えます。また、現時点で新税の具体的な想定はありません。
35	23					別添	「●」「▲」が何を意味するものなのか、凡例をご記載願います。	▲は●と同等ですので、修正します。
36	23					税制リスク	本件はBTOであるにもかかわらず、建物所有に関する新税が民負担となっているのでしょうか。その理由をお示し願います。	質問33,34を参照してください。
37	23					環境問題リスク	環境問題リスクが全て民負担となっていますが、建設前に存在した有害物質(土壌汚染など)については市にリスクがあると考えてよろしいでしょうか。	事業者に責任のない環境問題リスクについては市の負担となります。
38	23					フォースマジェールリスク	天災、暴動等による設計変更・中止・延期リスクについて、民に「▲」が記されている理由をお示し下さい。	一定の負担割合を想定しています。詳細は入札の公告時に公表します。
39	24	別添				リスク表	運営管理段階の維持管理リスクの修繕費増大リスクの大規模修繕に関するもの の負担者 市と民との範囲を御指示下さい。	事業者の維持管理が適切でないために、事業期間中に、当初は想定していなかった修繕が発生した場合における費用負担は事業者によるもので、その他の場合は市の負担と考えます。詳細は入札の公告時に公表します。
40	24					コスト・オーバーラン	「上記以外の工事費の増大・予算超過」には不可抗力も含むのでしょうか。	不可抗力の場合は、含みません。詳細は入札の公告時に公表します。
41	24					修繕費増大リスク	「大規模修繕に関するもの」に関し、業務外であるにも関わらず民に印がついている理由をお示し下さい。	質問39を参照してください。

京都市伏見区総合庁舎整備等事業
実施方針に関する質問回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	質問事項	回答
42	24					経済リスク	物価リスク、金利リスクについて官・民共に印がありますが、通常は官が負担するものと考えます。今回民にも負担させようとお考えなのでしたらその意図をお示し下さい。	物価や金利の変動については、一定のルールにより、客観的な指標を用いてサービス対価の変動を行い、実際のコスト変動を反映するものではないため、官民双方のリスクとして記載しています。なお、詳細は入札の公告時に公表します。
43	24					移管手続きリスク	「施設移管手続きに伴う費用の発生に関するもの」に関し、民に印が記載されていますが、具体的にはどのような費用を想定されているのでしょうか。	市から事業者への登記手続の委任に伴い発生する費用(土地家屋調査士による建物表示登記手続費用、司法書士による施設の所有権保存登記手続費用)を想定していますが、詳細は入札の公告時に公表します。
44	23, 24					別添のリスク分担表	「デフォルト」、「フォースマジュール」、「コスト・オーバーラン」の和訳をご教示願います。	「デフォルト」=契約上の義務を果たせない状態となること 「フォースマジュール」=不可抗力 「コスト・オーバーラン」=工事費が想定額を超過すること