

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	意見・提案等	回答
1	1	第1	1	(5)		事業の範囲	本施設の実施設設計と記載がありますが、基本設計に関する詳細情報の開示はいつ頃を予定しておりますでしょうか。なるべく、早いご開示をお願いいたします。	入札公告時に公表します。
2	1	第1	1	(5)	ア	施設設計・建設及び工事監理業務	解体工事は、事業範囲外となっております。周辺は既存建物が近接し、解体工事による周辺家屋への影響が懸念されるため、解体工事を行う事前に、貴市による周辺家屋影響調査及びその対策の実施をお願いします。また、本事業中に周辺家屋への影響等が現れた場合、それが解体工事に起因するものか、新築工事に起因するものか、明確化する必要があります。解体工事時に貴市にて実施した事前調査、周辺家屋影響調査、実施された対策等の情報は予め開示いただき、そのような事態が仮に起こった際は、その原因を貴市と協議させてください。	現区役所庁舎解体工事の着手前に、本市により周辺家屋影響調査を行います。事業者が行う周辺家屋影響調査及びその対策業務の実施に際しては、本市で行った周辺家屋影響調査の範囲及び結果を踏まえ、本市と事業者で協議を行うこととします。
3	2	第1	1	(6)		事業の手法	基本設計先行型DBM手法」と定めて頂いておりますが、基本設計受託企業の明記がございません。基本設計受託企業名と基本設計状況と完成スケジュール等をご教示頂けますでしょうか。	基本設計の受託事業者は、株式会社梓設計です。基本設計は平成23年5月に策定しており、その概要版を要求水準書(案)の添付資料として公表しております。
4	7	第2	2			選定の手順及びスケジュール	「基本設計図書」の配布時期が「入札公告及び入札説明書等の配布」時点となる場合、基本設計図書(要求水準)内容の理解と確認(質疑・回答)に十分な期間が必要と考えます。基本設計者が本事業者の選定応募に参加できる点、及び基本設計書に基づく計画の詳細化・具体化が主体となる実施設計業務提案や計画提案及び工事費の提示が事業者選定において総合評価される点から、応募の公平性を鑑み、基本設計内容の正確な理解が可能となるよう、配布資料の詳細化及び提案可能範囲の明確化、提案書提出以降のスケジュールの見直しについて配慮と再考を希望いたします。	ご意見の趣旨を踏まえ、検討します。提案書提出等の具体的な日程は、入札公告時に公表します。
5	7	第2	2			選定の手順及びスケジュール	入札説明書等の配布時に要求水準としての基本設計図書の配布ということであれば、提案書提出までに年末年始を挟んで3ヶ月しかなく、検討時間が足りません。抜粋版でない基本設計図書の配布は質疑回答日である平成23年11月1日としていただけませんか。	基本設計説明書(全編)については、入札公告時に公表します。
6	7	第2	2			選定の手順およびスケジュール	第2回入札説明書等に関する質問の受付・回答から入札書及び提案書の受付までの日数が少なく、回答内容によって、提案内容を大幅に修正する必要がある場合には、対応できない可能性があるため、入札書及び提案書の受付の期日を回答日から少なくとも1カ月はとった方が良いと感じます。	ご意見の趣旨を踏まえ、検討します。提案書提出等の具体的な日程は、入札公告時に公表します。
7	7	第2	2			選定の手順及びスケジュール	入札公告から参加表明までのスケジュールがタイトだと見受けられます。加えまして、基本設計の詳細公表の時期によっては、よりよい提案を考え、纏める時間が短いと考えます。スケジュールの再考をお願いできますでしょうか。	No6を参照ください。
8	9	第2	3	(9)		特別目的会社と仮契約締結	内容を拝見する限り、各事業者にて連帯債務を負えば、SPC(特定目的会社)を設立する必要が無いかと思いますが、SPC設立を絶対条件にしない方が、参加者が多くなり競争原理がより働くかと思えます。	実施方針に示したとおりとします。
9	10	第2	4	(2)	イ	参加不適格者	本事業は基本設計先行型のDBMであることから、別途先行発注された基本設計受託者の応募者への参加は、他の応募者にとって著しく不公平であるため、参加不適格者として明確に位置付けて頂きたい。	基本設計受託者による成果品は公表するため、公平性を損ねることはないかと判断しています。したがって、参加不適格者とはしません。
10	10	第2	4	(2)	イ	参加不適格者	本事業の可能性調査としてみずほ総合研究所が業務を行っていたと理解しておりますが、みずほ総合研究所は参加不適格者にはならないでしょうか。理由も合わせてご教示願います。	基本計画段階の最適手法調査業務において受託者が知り得た情報により、公平性を損ねることはないかと判断しております。したがって、参加不適格者とはしません。
11	10	第2	4	(2)	イ	参加不適格者	基本設計者が参加不適格者にはならないでしょうか。理由も合わせてご教示願います。	基本設計受託者は、本事業の業務に携わっている者及び本業務の受託者と資本関係又は人的関係に該当する者ではないため、参加不適格者とはしません。
12	10	第2	4	(2)	イ	(ア) 参加不適格者	基本設計に不備があった場合など基本設計社は要求事項の変更等に関係する事と考えられ、基本設計社は本事業の業務に携わっていると考えられるのではないのでしょうか。	No9を参照ください。

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	意見・提案等	回答	
13	10	第2	4	(2)	イ	(ア) 参加不適格者	本事業の「基本計画」及び「基本設計」に携わった企業が参加適格者であるのは公平性に欠けると思慮します。当該企業は、現時点で公表されている資料(実施方針、要求水準書(案))及び今後、公表される入札説明書等においても他社が知り得ない情報を有しています。入札の公平性を確保するため「バシフィックコンサルタンツ株式会社」及び「日比谷パーク法律事務所」と同様に参加不適格者として規定すべきだと考えます。	No9を参照ください。	
14	10	第2	4	(2)	イ	(ア) 参加不適格者	本事業の「基本計画」及び「基本設計」に携わった企業を参加適格者とするのであれば、本事業に関し当該企業のみが知り得る情報のすべてを早急に公表するべきです。	提案に必要な基本設計説明書等の情報は、入札公告時に公表します。	
15	10	第2	4	(2)	イ	(ア) 参加不適格者	「本事業の業務に携わっている以下の者」に、京都市より公募型プロポーザルにて本事業の対象建築物の基本設計を受注した設計事務所を加えていただけないでしょうか。基本設計が本事業の業務に含まれていると解されること、基本設計において発注者等との協議を重ね、発表される基本設計図書以外に知り得るであろう情報を持っているのではないかと考えられます。結果、公平な競争が阻害されているように感じられますので、再考お願いできませんでしょうか。	No9を参照ください。	
16	12	第2	4	(3)	イ	(エ) 建設に当たる者	商業施設の新築実績とはSM等の店舗でも宜しいでしょうか？	「SM等」が「スーパーマーケット等」の意でしたら、ご質問の趣旨のとおりです。	
17	16	第3	4	(3)			モニタリングの費用の負担 貴市により実施いただくモニタリングに係る費用については原則貴市の負担(もしくは負担割合等を協議)でお願いできませんでしょうか。コストの想定ができないためです。なお、もし全額事業者の負担とするのであれば、コスト見積りのため、モニタリングの詳細を事前にお示しください。	モニタリングの内容は入札公告時に公表しますが、その詳細については、事業契約締結後に要領を定めることとします。	
18	27	別紙1					応札者等の備えるべき参加資格要件一覧 公平な条件という観点から、その他の参加不適格者として、本事業に関する可能性調査者、基本設計者を追加頂くことをご検討願います。	No9及びNo10を参照ください。	
19	29	別紙2	リスク分担保表	全段階共通	社会リスク	環境問題リスク	設計、建設、維持管理、運営等における有害物質の排出・漏洩等、環境保全に関するもの	環境問題リスク内に記載されております。「設計」は事業者負担とお示し頂いておりますが、基本設計に基づく部分は、貴市もしくは基本設計者の責めによるものと考えますが、いかがでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
20	29	別紙2	リスク分担保表	全段階共通	社会リスク	第三者賠償リスク	調査・建設段階における騒音・振動・地盤沈下に関するもの	「調査段階での地盤沈下」については、事業者が負担するリスクとして適切ではないと考えます。貴市の負担としていただくようご再考をお願いいたします。	事業者の調査に起因する地盤沈下を想定しており、実施方針に示したとおりとします。
21	29	別紙2	リスク分担保表	全段階共通	社会リスク	第三者賠償リスク	調査・建設段階における騒音・振動・地盤沈下に関するもの	「建設段階における騒音・振動・地盤沈下」に関するリスクを事業者負担とされておりますが、仕様・要求水準に従って施設整備を行っても通常避けることの出来ない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等については貴市の負担としていただきますようご再考をお願いいたします。	実施方針に示したとおりとします。
22	29	別紙2	リスク分担保表	全段階共通	社会リスク	第三者賠償リスク	施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの	「施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの」は事業者の負担となっておりますが、事業者が要求水準に基づき善良な管理者の注意義務をもって維持管理を実施しているにもかかわらず発生する施設の劣化(経年劣化)も想定されることから、「施設の劣化による事故に関するもの」は事業者の負担から除外していただけないでしょうか。	実施方針に示したとおりとします。
23	29	別紙2	リスク分担保表	全段階共通	デフォルトリスク	不可抗力リスク	天災、暴動等による設計変更・中止・延期	リスク負担者は市として欲しい。(事業者の▲印をはずしていただきたい)	ご意見として承ります。
24	29	別紙2	リスク分担保表	計画段階	計画・設計リスク			「設計リスク」とお示し頂いておりますが、基本設計に関するリスクは別に追加規定頂くことはできませんでしょうか。	ご意見として承ります。
25	30	別紙2	リスク分担保表	建設段階	建設リスク	工事遅延リスク	工事が契約より遅延し、完成しない	「工事遅延リスク」を事業者負担とされておりますが、①事業者の責めに帰すべきもの→事業者負担、②公共側の責めに帰すべきもの→貴市の負担、③その他(不可抗力等)→貴市●、事業者▲(協議による)としていただきますようご再考をお願いいたします。	ご意見として承ります。
26	30	別紙2	リスク分担保表	建設段階	建設リスク	コスト・オーバーランリスク	工事費の増大・予算超過	ご提示いただいた案では「市の指示によるもの」と「それ以外」の2つに分けていただいておりますが、①市の指示によるもの→貴市の負担、②事業者の責めに帰すべきもの→事業者負担、③その他(不可抗力等)→貴市●、事業者▲(協議による)としていただきますようお願いいたします。	ご意見として承ります。

京都市上京区総合庁舎整備等事業  
実施方針に関する意見回答

No	頁	章	節	細節	項目	項目名	意見・提案等	回答	
27	30	別紙2	リスク分擔表	建設段階	経済リスク	物価 リスク	急激なインフレ・デフレに関するもの	建設に要する費用についても、物価スライド条項の適用をご検討いただきたいと思います。	実施方針に示したとおりとします。
28	30	別紙2	リスク分擔表	建設段階	経済リスク	物価 リスク	インフレ・デフレに関するもの	建設に要する費用のインフレ・デフレリスクは事業者負担とされておりますが、建設・設計期間は2年1ヶ月の長期に及び物価変動が事業に与える影響の程度は小さくないものと推測します。建設に要する費用に関しては、公共工事約款でも定められている通り、全体スライド条項、単品スライド条項、スーパーインフレ条項等を定めていただきますようお願いいたします。	No27を参照ください。
29	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	維持管理リスク	施設 リスク	施設に瑕疵が見つかった場合	担保責任の存続期間を規定していただきますようお願いいたします。（「公共工事における標準請負契約に準じ、担保責任の存続期間を原則引渡後2年間」等）	入札公告時に示します。
30	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	維持管理リスク	施設 リスク	施設に瑕疵が見つかった場合	施設に瑕疵が見つかった場合において、全て事業者負担ではなく、起因によりリスク負担者が異なるかと考えますがいかがでしょうか。（例えば、基本設計によるものであれば、貴市や基本設計者がリスク負担者になると考えます。）	ご質問の趣旨のとおりです。基本設計の瑕疵は、事業者との関係においては本市が負担します。
31	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	維持管理リスク	維持管理 コスト リスク	維持管理費の増大	ご提示いただいた案では「市の指示によるもの」と「それ以外」の2つに分けていただいておりますが、①市の指示によるもの→貴市の負担、②事業者の責めに帰すべきもの→事業者負担、③その他（不可抗力等）→貴市●、事業者▲（協議による）としていただきたく。	ご意見として承ります。
32	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	維持管理リスク	施設 リスク	施設 損傷 リスク	“劣化による施設の損傷”が事業者の負担となっておりますが、事業者が要求水準に基づき善良な管理者の注意義務をもって維持管理を実施しているにもかかわらず発生する施設の劣化（経年劣化）も想定されることから、“劣化による施設の損傷”は事業者の負担から除外していただけないでしょうか。	実施方針に示したとおりとします。
33	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	運営 リスク	施設 運営 リスク	施設 運営 リスク	貴市及び事業者のどちらの責めにもよらないリスクの負担について貴市と事業者間の負担区分を規定すべきと考えます。本事業のように不特定多数が出入り可能な施設では、貴市及び民間のいずれの責めにも拠らないトラブル（例：住民同士のトラブル、来庁者の自損事故など）も起こり得ます。	ご意見として承ります。
34	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	運営 リスク	施設 運営 リスク	施設 運営 リスク	“施設内における事故、トラブル等（上記以外の民間の責めによるもの）は事業者の負担”となっておりますが、施設利用者（区民交流施設の利用者等）等を原因者とする事故やトラブルの解決・仲裁等は事業者では対応できないものと考えられることから、“民間”との表記を“事業者”と書き換えていただけないでしょうか。	ご質問の趣旨のとおりです。
35	30	別紙2	リスク分擔表	維持管理運営段階	経済リスク	物価 リスク	急激なインフレ・デフレに関するもの	維持管理運営段階における経済リスク；物価リスクについて、一定条件下でサービス購入費を見直すかとあります。維持管理期間中における物価変動の指標として、日銀指数；建物サービスを基準として評価に使われることが多くありますが、「その他諸サービス」の清掃、設備管理、警備など個別に設定される日銀指数を使用して評価をするようにしていただけないでしょうか。 維持管理費は人件費の占める割合が高く、人件費は横ばい又は上昇する傾向にあり、業務によってはデフレの影響を受けない場合があります。 現状は、影響を受けない業務でも日銀指数；建物サービスを使用する事により、必要以上の減額が発生している状況です。 15年にもわたる長期の維持管理業務となりますので、適切なデフレ評価における見直しをお願い致します。	ご意見として承ります。
36	30	別紙2	リスク分擔表	移管段階	移管 リスク	施設 移管 リスク	施設移管 手続き に伴う 費用 の発生 に関する もの	施設移管手続きに伴う費用の発生に関するものとは具体的にどのようなことを想定なさっておりますでしょうか。内容によっては、貴市負担とすべきものもあるかと考えますがいかがでしょうか。	主に施設の所有権移転業務に係る費用等を想定しています。