No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
1	実施要項	P3	１　公募概要 ⑶ スケジュール	北庁舎含めて令和7年2月末竣工＝建築検査・消防検査等完了（検査済証受取）ということでしょうか	お見込みのとおりです。
2	実施要項	P3	１　公募概要 ⑶ スケジュール	令和7年2月末竣工後、3月より部署移転とありますが8月以降のテナント工事は工事完了引き渡し後の使用中建物での工事となりますでしょうか。その際、工事中の安全上の措置等に関する計画（建築基準法第90条の3に基づく届出）及び工事中の消防計画の個別提出は必要でしょうか	使用中建物での工事となりますが、工事中の安全上の措置等に関する計画に基づく届出は不要です（都市計画局建築審査課確認済）。 工事中の消防計画等については、消防署への協議及び各種届出が必要です。（着工届、設置届等）
3	実施要項	P3	１　公募概要 ⑶ スケジュール	8月以降のテナント内装工事は建設業法上、引き渡し後の区画毎、発注テナント単位での管理体制でしょうか 引渡し前の特定元方下での別途業者という扱いでしょうか	令和7年2月末の北庁舎工事完了・引渡し後は、本市による管理となります。その後の内装工事は（本契約の受託者による全体管理のもと、）各テナント単位での管理体制となります。その際、関係法令は順守遵守ください。
4	実施要項	P4	２　施設の概要 ⑵ 店舗区画の概要	営業時間外において、開店準備や搬出入、閉店後片付けは可能と考えてよろしいでしょうか。	本市と協議のうえ、本市が認めた場合は可能です。
5	実施要項	P4	３　契約概要 ⑴ 契約の流れ（想定）	機械警備は各区画内に機器設置されているでしょうか。設置があれば機械警備委託先をご教示ください。	機械警備はありません。今後も、区画内に本市が契約して機械警備を導入する予定はありませんが、テナントが導入を希望する場合はＣ工事でお願いします。なお、複数のテナントが導入する場合は、同じ警備会社となるよう調整をお願いします。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
6	実施要項	P6	イ 開業後ＰＭ業務 （イ）h 販売促進業務	市庁舎連携の具体的な事例をご教授願います。	市庁舎前広場や庁舎において、市民等が利用できる機能を設置いただくことを想定しています。具体的な事例としては、川崎市役所のカフェ店舗によるテラス席の設置があります。 https://www.city.kawasaki.jp/templates/press/170/0000164596.html
7	実施要項	P7	３　契約概要 ⑷ 再委託について	当方は商業物件の管理業務も請け負っておりますので選定資格は満たしているものと認識はしておりますが、内装監理業務についてのみ業務の正確性を担保すべく、内装監理業務の実績がある企業との協業を検討しております。 左記「再委託について」に記載の内容を遵守した上で、ＪＶもしくは委託する形でエントリーする事は可能でしょうか。 可能とご判断頂いた場合の応募書類の有無、提出期限などをご教示頂けますでしょうか。	左記記載の範囲内であれば応募は可能です。また、共同企業体による応募も可能ですが、仕様書P19⑸注意事項に記載の内容には留意してください。 応募書類や提出期限は実施要項に記載のとおりです。
8	実施要項	P8	６　応募手続 ⑴ 提出書類及び部数	各12部提出とのことですが、「ア　参加申出書」については1部のみ捺印し、残りの11部はその写しでよろしいでしょうか。	1部のみ捺印、残り11部をその写しでの提出で構いません。
9	仕様書	P1	第１章　業務概要 ２⑴ 商店街の連続性の確保と寺町通のにぎわい創出	商店街の連続性について、商店街とは京・寺町会商店街のことということでよろしいでしょうか。御池通り以南の商店街を含めるでしょうか。	連続性の確保については、京・寺町会商店街のこととご理解いただきたいですが、寺町通の賑わい創出にあたっては、御池通り以南、以北にも多くの商店街が存在している点も留意いただく必要があると考えています。
10	仕様書	P2	第１章　業務概要 ６⑺ テナント賃料等	テナント賃料等の中に「原状回復費用」の記載があります。受託者は工事金額に関与せず、テナントから工事業者に直接支払われるもので、ここに含めるのはそぐわないと考えますが、いかがでしょうか。	完全に原状回復が実施されなかった場合などに、京都市が原状回復を実施した際には、京都市（委託者）からテナントにその費用を請求することになるため、記載しています。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
11	仕様書	P3	第２章　業務内容 １⑵ テナント募集業務	共益費に含まれる項目は。店舗から発生するごみ処理費用は含まれていますか。またテナント協議会費・開業販促費等はプロポーザル提案によって協議・決定されると捉えて良いですか。	共益費に含まれる主な項目は以下のとおりであり、店舗から発生するごみ処理費用は含んでいません。 ・設備等保守・維持管理経費（共用設備のみ） ・案内所業務 ・市庁舎警備（店舗専有部分を除く） テナント協議会費の提案は必須ではありません。開業前販促、開業後販促については、いずれも提案いただき、原則その提案内容に沿った活動をいただきます。なお、開業前販促については、本市から別途費用負担は行いません。
12	仕様書	P5	第２章　業務内容 １⑷ テナント予定者管理業務及び内装監理業務	全体警備、ＷＣや共用部・搬入経路の養生と清掃、工事中の水光熱費等の費用負担及び業務は、業務委託内容及び金額に含まないという理解でよろしいでしょうか	工事中の全体警備は、業務委託内容及び金額には含んでいませんが、内装工事においては、通行人の安全確保や本施設の損壊防止及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止に十分配慮してください。近隣対策も合わせてお願いします。 その観点で、受託者が警備員の配置や養生、フェンス等の設置を実施する場合、本市が許可しないということではありません。 また、工事中に本市のＷＣは使用できないほか、工事中に本市の光熱水を使用した場合は、費用負担をお願いします。
13	仕様書	P7	第２章　業務内容 １⑸ 管理規約作成業務	市施設全体の管理規約がある前提で当該商業施設部分の営業管理規則の作成と理解してよいですか。	市庁舎前広場に関する利用ルールはありますが、市施設全体の管理規約はありませんので、店舗区画としての管理規約を作成してください。
14	仕様書	P7	第２章　業務内容 １⑹ 関係者との連絡、調整業務	「カ 商業コンサルタント事業者」とは、「京都市役所内店舗運営事業者に係る公募及び開業に向けた支援業務 」を受託している株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
15	仕様書	P7	第２章　業務内容 １⑹ 関係者との連絡、調整業務	業務受託者が関係者に依頼する事項について、指示系統の調整を貴市にお願いすることは可能でしょうか。	各関係者との最初の窓口は本市となりますが、その後の調整はＰＭ事業者に実施して頂きます。
16	仕様書	P8	第２章　業務内容 ２⑵ テナント賃料等関連業務 ＜公金収納事務の流れとルール＞	光熱水費の検診者、検診のタイミング、請求・支払方法についてご教授願います。	検針数値に設定単価を乗じて、京都市から各テナントに直接請求いたします。ガスに関してはテナントにて直接契約いただきます。検針は月末に、ビルメンテナンス業者が行う想定です。
17	仕様書	P9	第２章　業務内容 ２⑶ テナント退去調整及びテナント募集業務	原状回復について、原状回復工事業者は決まっているでしょうか。未定であれば受託者による都度指定は可能でしょうか。	Ｂ工事部分の原状回復工事については、本市が指定する事業者を原則としますが、Ｃ工事部分については、その限りではありません。
18	仕様書	P9	第２章　業務内容 ２⑺ テナント協議会の設置及び定例会議の開催・出席	市庁舎前広場、寺町通り沿いの店頭スペース（区画外）または本庁舎１階市民スペースへのテナントによる営業時間中の椅子テーブル等の設置は検討可能でしょうか。	寺町通に関しては、庇下の使用はできません。市庁舎前広場や本庁舎内のスペースへの椅子やテーブルの設置については、検討は可能ですが、条件によっては、使用料をいただく可能性があります。
19	仕様書	P10	第２章　業務内容 ２⑼ 近隣商店街との連携支援及び会合への出席	近隣商店街の会合の開催頻度を教えてください。	年１回の総会のほか、年に数回は理事会等が開催されています。
20	仕様書	P10	第２章　業務内容 ２⑼ 近隣商店街との連携支援及び会合への出席	京・寺町商店街振興組合加入の金額と会合出席の頻度をご教授願います。	入会に伴う費用としては、入会金：１万円、出資金：１万円、賦課金：年間　３万６千円（１ヶ月　３千円）が必要となるほか、各共同事業に要する経費が必要となる可能性があります。 また、会議体としては、年１回の総会のほか、年に数回の会議等への出席をいただくこともあります。　（任意）

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
21	仕様書	P10	第２章　業務内容 ２⑼ 近隣商店街との連携支援及び会合への出席	京・寺町商店街振興組合への加入促進にあたり、振興組合の定款・規則等の開示は可能ですか。	開示は可能です。
22	仕様書	P10	第２章　業務内容 ２⑽ 月次報告書の作成	月次報告書の提出が毎月10日までとなっているが、月中旬までに変更が可能ですか。テナント数が少なくテナント管理システムを導入する程のコスト負担ができない中、アナログに頼らざるを得ず集計作業からテナント評価まで考えるとその期日が必要と考えます。	事業者決定後、事情等を考慮して提出期限を延長するか検討させていただきます。
23	仕様書	P10	第２章　業務内容 ２⑽ イ（カ） 家賃滞納テナント調査	家賃滞納テナントの資力・経営状況の調査とあるが調査機関の利用を想定されていますか。	調査機関の利用は想定していません。
24	仕様書	P11	第２章　業務内容 ２⑿ ア 附属施設管理業務	附属施設の範囲の特定、共益費で賄われる付属施設の範囲と内容についてご教授願います。	附属施設については、別添図面の赤枠を参照ください。 共益費に含まれる主な項目は以下のとおりです。 ・設備等保守・維持管理経費（共用設備のみ） ・案内所業務 ・市庁舎警備（店舗専有部分を除く） 共益費の範囲は、店舗区画及び附属施設（ゴミ庫）です。
25	仕様書	P13	第３章　報酬の考え方 １　開業前ＰＭ業務に係る報酬の支払	テナント募集・内装監理業務等業務費の分割支払いは可能でしょうか。	原則一括でのお支払いとなります。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
26	仕様書	P13	第３章　報酬の考え方 ２(4) 販売促進業務に関する報酬	販促費の実費負担の半額の上限1,000,000円とあるが、その金額は月額でしょうか。年額でしょうか。	年額です。
27	仕様書 別紙①	P1	２　内装設計指針書の作成	内装設計にかかわるルール作りとして施設設計上で想定されている区画外施設はありますでしょうか （例：共用ＷＣの営業時間に合わせた開放やゴミ庫等） テナントデザインに関するルールは、施設環境デザインコンセプトに基づくべきと考えられますが、施設全体としてのデザインコンセプトや指針等は提示いただけるのでしょうか	共用トイレやゴミ庫に加えて、自立式の店舗用看板を設置される場合などを想定しています。 施設全体としてのデザインコンセプトについては、市庁舎整備基本計画に係る基本設計及び実施設計を御確認ください。
28	仕様書 別紙①	P2	４　Ｂ工事調整 (1) テナント設計説明会の開催	工事の時間帯の指定はあるでしょうか。	近隣への配慮をふまえ、平日８時30分～17時30分までを原則としますが、どうしても夜間や土日祝日も作業が必要となる場合は、本市と調整してください。
29	仕様書 別紙①	P2	４　Ｂ工事調整 (1) テナント設計説明会の開催	出窓・外扉等のファサード部分の施工は可能でしょうか。	躯体の形状変更を伴う施工は不可です。ファサード部分も原則不可ですが、外扉については別途協議となります。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
30	仕様書 別紙①	P2	４　Ｂ工事調整 (1) テナント設計説明会の開催	例えば天井の意匠変更等についてですが、引き渡し状態までの原状回復が必須でしょうか。次テナントのための別途協議は可能でしょうか。	原状回復が基本となりますが、別途協議は可能です。
31	仕様書 別紙①	P2	４　Ｂ工事調整 (1) テナント設計説明会の開催	テナントサイン掲出場所についてA工事にて整備予定があればご教示ください。また、施設名称を設定し表示する場合、当該掲出について市の負担は可能でしょうか。	寺町御池交差点北東角にデジタルサイネージの設置を検討していますが、テナントサインの掲出可否については未定です。本市負担による施設名称の掲出については、今後検討いたします。
32	仕様書 別紙①	P2,3	４　Ｂ工事調整 ５　Ｃ工事調整	「必要に応じて、建築設計者にも意見聴取を行っていただけますが、検討や計算を伴う依頼については、費用をいただく必要が生じるほか、一定の時間を要することになります。」とありますが、どのようなケースを想定されているのでしょうか？	例えば、Ｂ工事施工会社との間で施工方法に関する疑義が生じた際に、設計者への意見聴取が必要になった場合などを想定しています。
33	仕様書 別紙①	P3	７　個別サイン調整	A工事として共通テナントサインの設置予定はあるのでしょうか、また、施設全体としてのサイン計画に関する指針は提示いただけるのでしょうか	寺町御池交差点北東角にデジタルサイネージの設置を検討していますが、テナントサインの掲出可否については未定です。施設全体としてのサイン計画に関する指針はありません。
34	仕様書 別紙①	P3	９　提出書類	完成図書について、内装図面は工種ごとの完成図提出はそぐわないと思われますが、C工事設置機器についての書類を収集でしょうか	完成図書は、工種ごとではなく、一冊にまとめて提出いただいても構いません。設置機器については、管理者としてそれぞれの機器情報を把握しておくため、原則として、お示ししている各図書を提出いただくことを想定しています。

No.	書類名	頁	項目名	質問	回答
35	仕様書 別紙①	P3	９　提出書類	完成図書の各項目は厨房機器等のテナント設置物は該当しないと思われますが何を想定されていますか 関係官庁届出書類　　防火対象物の使用開始届、消防設備の設置届、食品衛生等の営業許可、屋外広告物許可申請等でテナント届出となる書類についてもコピー等を提出依頼するという認識でよろしいでしょうか （副本は届出者の保管となるため提出にはコピー作成をお願いすることになります）	厨房機器などテナント設置物も、管理者としてそれぞれの機器情報を把握しておくため、原則、図書としていただくことを想定しています。 関係官庁届出書類については、受託者で写しを作成のうえ本市に提出してください。
36	仕様書 別紙①	P4	１０　注意事項	「店舗区画外での安全警備員の配置や養生、フェンス等の設置までは本業務には含まず」とは、貴市は受託者にこれらの実施を許可しないということでしょうか。	記載の内容は、業務委託内容及び金額には含んでいませんが、内装工事においては、通行人の安全確保や本施設の損壊防止及び騒音、振動、臭気等に対する対策等の迷惑防止に十分配慮してください。近隣対策も合わせてお願いします。 その観点で、受託者が警備員の配置や養生、フェンス等の設置を実施する場合、本市が許可しないということではありません。
37	仕様書 別紙①	P4	１１　体制図	テナント入居に伴う設計・設計監理業務は体制図の通りの理解で間違いないでしょうか	お見込みのとおりです。
38	様式７	－	ウ 基本報酬（PMフィー）	基本報酬を何%とするか、その被乗数は、「様式７ ア 想定テナント賃料」記載の「テナント賃料」でよろしいでしょうか。また、実施要領、仕様書等の「テナント賃料」はすべて同じ定義ということでよろしいでしょうか。	いずれもお見込みのとおりです。
39	その他	－	-	開業時までに当該施設の名称を公募等で設定する予定がありますか。商業施設の販促等施設名称は重要と考えます。	現時点で設定する予定はありませんが、事業者から提案があれば、本市との協議により愛称等を名付けることは可能です。