

## ○ 京都市八条市営住宅団地再生事業 実施方針に関する意見・質問に対する回答について

No.	頁	項 目	項 目 名	意見・提案等	回 答
1	P.2	第1 1(6)	事業手法	市営住宅の所有権を保持し続けることで、事業期間となる10年間で事業者が破綻した場合、権利関係が複雑となり、事業リスクとなりかねないと考えているが、どのようにお考えか。	本事業においては、新棟の完成時に、所有権移転請求権の仮登記を行う予定です。 これにより不測の事態が起きた場合には、新棟の所有権が市に移転することとなります。 また、御指摘のような事態が起きないように、事業者の選定時に事業者の財務状況を含めた経営の安定性等を確認する予定です。
2	P.2	第1 1(7)ア(ア)	調査業務	埋蔵文化財調査は貴市が実施すると記載があるが、本掘調査費用及び、調査に伴う遅延リスクは市の負担とし、費用に関しては本事業費に含まないという理解でよいか。 また、提案や工期設定を行うため、着手時期及び工期を提示してほしい。	御推察のとおり、別発注のため、本事業費には含みません。 また、リスクについては、予期せぬ文化財の発掘については市営住宅及び公園用地内は市の負担とし、付帯事業用地内については現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。ただし、調査時期に関するリスク（調査の込み具合等による工程への影響等）など、事業者の提案によって左右されるものについては、市と事業者は互いに相手方に追加費用等の請求を行わないこととする予定です。 なお、調査期間は、試掘調査の結果、本掘調査が必要な範囲は、現団地敷地南東部の一部に限られるため、最大で6箇月程度と想定しています。
3	P.3	第1 1(8)	事業者の収入	S P Cを設立しない場合の事業者の資金調達として、代表企業等コーポレートでの借入や債権譲渡による資金調達などが考えられるが、コーポレートでの借入は財務内容等の良し悪しで調達が困難になるケースも存在し、中小事業者には不利となるため、債権譲渡による手法は有効と考えます。本事業では、債権譲渡(P F I事業者と貴市との工事請負契約等の譲渡)による割賦返済での資金調達は可能と考えてよろしいでしょうか。また、譲渡先の制限などあればご教示ください。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
4	P.3	第1 1(8)ア	市営住宅等整備業務	国庫補助金の対象となる経費の範囲はどのようなものか。 既存の市営住宅の解体費や公園整備費は含まれるのか。	国庫補助金の対象となる経費の範囲は、工区設定後の市営住宅用地上に存する既存棟の解体撤去及び新棟の建設に係る費用相当額の約45%です。ただし、当該額のうち、予期せぬ地中埋設物や衛星放送機器等は補助対象外となります。
5	P.3 P.22	第1 1(8)イ 第4 5(2)	付帯事業用地活用業務 コミュニティ活性化 の取組	コミュニティ活性化の取組に関する費用は毎年度の実績に応じた額を支払うとあるが、詳細を教えてください。 事業の性質上、提案時に費用を定量化することは困難なので、かかった費用を実費精算にしてほしい。	コミュニティ活性化の取組については、事業期間を通しての上限金額を設定し、その金額内で取組実績に応じた合理的な額を支払う予定です。 なお、上限金額は、入札説明書等にてお示しします。
6	P.4	第1 1(10)	事業スケジュール	仮契約時期はいつ頃か？ 広報資料で平成30年の上半期と記載されているが、平成30年の4月以降5月議会までという理解でよいか。	平成29年度内の仮契約を予定しています。 なお、具体的な予定時期は、入札説明書等にてお示しします。
7	P.4	第1 1(10)	事業スケジュール	新棟への本移転完了から付帯事業用地の引渡しまでの期間が約6箇月と長期に及ぶのは何故か。 また、期間の短縮は可能か。	新棟への本移転完了後、付帯事業用地上の既存棟を解体撤去する期間を見込んでいるため、約6箇月としています。 事業者の提案により、期間を短縮することは可能です。

No.	頁	項目	項目名	意見・提案等	回答
8	P.4	第1 2(2), (3)	実施方針に関する事項	本意見の受付及び個別対話は、本公募の参加条件なのか。	参加条件ではありません。
9	P.7	第2 2(2)	代表者	「次に掲げるア～エの要件を満たすものとする」と記載されているが、全てを満たす必要があるのか。	アについては、すべての応募者が満たす必要があります。 イからエについては、各要件に該当する応募者が、満たす必要があります。
10	P.7	第2 2(2)	代表者	S P Cを組成する場合、S P Cの出資者であれば、代表者となることは可能か。 また、出資の割合について、これから他の事業者と協議することとなるため、柔軟性があるほうがよいと考えている。 代表者は、J Vの主たる事業者でなくても構わないか。	S P Cに出資する者であれば、代表事業者となることは可能です。ただし、本条件を満たした場合でも、代表事業者が形骸化する体制では事業の安定性確保に問題が生じるため、その点を事業者選定時の提案評価において考慮します。 また、建設業務を行う者がJ Vを組成する場合は、その代表者が応募者の代表事業者となる必要があります。
11	P.7 P.12	第2 2(2) 第2 2(5)イ(キ)	代表者 付帯事業用地の活用を行う者	リース会社が、代表企業になることは可能か。 また、付帯事業用地の構成員間の連帯責任をどのように考えているか。	代表事業者は、設計業務、建設業務、付帯事業用地活用業務のいずれかを行う者としており、リース会社が代表事業者になることはできません。 また、本事業については、付帯事業用地の活用を行う者を含め、すべての構成員で連帯責任とする予定です。
12	P.8	第2 2(4)	構成員について	S P Cを設置せずに、資金調達を目的として、リース会社を構成員や協力会社として提案することは可能か。 また、市からの事業対価はリース会社が受け取る仕組みとしてほしい。	リース会社を構成員とすることは可能です。 ただし、本事業契約はリース方式ではなく、B O T方式に基づくものであることに留意してください。 なお、事業対価の受取に関する御質問については、現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
13	P.8	第2 2(4)	構成員について	構成員が増えると非常に煩雑となるため、できるだけ減らせるようにしてほしい。そのため、構成員としてではなく、事業協力者としての参加も認めてほしい。	工事監理業務を除き、資格を満たす構成員が業務を兼務することを認めています。 また、解体撤去業務や維持管理業務については、この度の対話等を踏まえて、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格要件を満たす場合には、建設業務を行う者が兼務できることとする予定です。
14	P.8	第2 2(4)	構成員について	グループの組成において、構成員、特に移転支援企業の重複応募は可能か。それが不可能な場合、構成員ではない形（下請・再受注）での参画は認められるのか。	構成員として重複応募することはできませんが、構成員ではない立場で業務に参画いただくことは可能です。
15	P.9	第2 2(5)ア	共通資格要件	付帯事業用地活用業務、入居者移転支援業務、市営住宅維持管理業務を行う者についても、京都市の入札参加資格が必要か。 また、必要な場合は、京都市告示第3 8 3号の資格審査を行うに当たって、「物品」「工事」「測量・設計等」のいずれの資格審査を申請すればよいか。 また、新規に申請した場合、どのくらいの期間で登録が完了されるのでしょうか。	いずれでも結構ですが、できる限り業務に応じたもので申請してください。 地方自治法施行令第1 6 7条の4第1項各号に該当しないことや市税の滞納がないこと等を確認する目的で入札参加資格を資格要件としています。 なお、新規の申請から登録完了まで、書類に不備がなければ概ね1週間程度となります。
16	P.9	第2 2(5)イ	応募者等の個別資格要件	設計業務及び建設業務において、“5階建て以上の共同住宅でかつ延床面積3, 0 0 0㎡以上”とする要件を、別の建物で満たせばよいこととできないか。	良質な施工水準を確保したうえで、できるだけ多くの事業者に事業へ参画いただけるよう、共同住宅で5階建て以上の新築工事の実績があり、かつ延床面積3 0 0 0㎡以上又は5 0戸以上の新築工事の実績があることとする予定です。

No.	頁	項目	項目名	意見・提案等	回答
17	P. 9	第2 2(5)イ	応募者等の個別資格要件	特定事業契約後に、建設企業や付帯事業企業等を追加することは可能か。	構成員の追加は基本的に認めません。ただし、契約から土地引渡しまで数年かかることを考慮し、付帯事業用地の活用を行う者については、入札説明書等にてお示しします。
18	P. 9	第2 2(5)イ(ア)	設計業務を行う者	京都市の入札参加資格申請制度は、「工事」と「測量設計」の重複申請が不可となっているが、創意工夫が生かせるよう、設計業務の資格要件に有資格者名簿の「建築工事」を登録している建設企業が設計業務を兼務できるようにできないか？	共通資格要件に定める名簿への登載等については、「測量設計」や「工事」といったように特定の種類に限定していませんので、建築工事で登録している建設業務を行う者が当該登録以外の個別資格要件を満たせば、設計業務を兼務することは可能です。
19	P. 10	第2 2(5)イ(イ)	建設業務を行う者	今回の事業は市営住宅の建替えに伴う事業であり、実績を問うなら公共事業での工事の実績を問うべきではないか。	市営住宅の整備と民間共同住宅の整備で、技術的に大きな違いはないと考えているため、多くの事業者に事業参画いただけるよう、共同住宅の実績を資格要件としています。
20	P. 11	第2 2(5)イ(ウ)	解体撤去業務を行う者	解体工事は建設工事の資格要件を満たしていれば実務的に問題なく、建設企業が兼ねることで、より効率的かつ円滑な施工に繋げることができるか考えるがいかがか。	良質な施工水準を確保したうえで、効率的に業務を行えるよう、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格要件を満たす場合は、建設業務を行う者が解体撤去業務を兼務できることとする予定です。この場合には、建設業務を行う者が解体撤去業務の責任を負うこととします。
21	P. 12	第2 2(5)イ(カ)	維持管理業務を行う者 (参加資格)	維持管理業務は、専門性が高く、各業務を外部委託している。そのため、下請けをいれることで代表企業や建設企業でも対応可能であり、効率的な事業展開が可能のため、直接の実績がなくとも兼務できるようにしてほしい。	良質なサービス水準を確保したうえで、効率的に業務を行えるよう、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格要件を満たす場合は、建設業務を行う者が維持管理業務を兼務できることとする予定です。この場合には、建設業務を行う者が維持管理業務の責任を負うこととします。
22	P. 12	第2 2(5)イ(キ)	付帯事業用地の活用を行う者	付帯事業用地について、土地を取得し、他企業が自社の資金で建設する場合、どの範囲まで資格要件を満たす必要があるのか。 また、賃貸借契約の当事者まで実績が必要となるのでしょうか。	付帯事業用地に立地する施設の整備は、付帯事業用地活用業務を行う者が責任をもって実施していただく必要があります。これは、分譲住宅を整備し、子育て世帯等に住戸を売却することを妨げるものではありません。 また、賃貸借契約の当事者については、小規模な施設等の運営者を構成員とする必要はありませんが、施設の過半以上を賃貸借する等の大規模な運営者は、本市との協議の結果、構成員に含めていただく場合があります。 なお、賃貸借契約の相手方が構成員に含まれない場合は、付帯事業用地活用業務を行う者が付帯事業用地活用業務の責任を負うこととします。
23	P. 12	第2 2(5)イ(キ)	付帯事業用地の活用を行う者	本件の付帯事業用地にて、分譲マンションによる活用を考慮しており、土地の所有とマンションの建設を別の法人により行うケース（等価交換事業）を検討している。 土地引渡しは平成34年と先であり、その時の業況も不透明であるため、入札段階では、「分譲マンションによる活用と若年層世帯や子育て世帯等と呼び込むコンセプト」のみ決定し、具体的な構成員は後日決定することはできないか。	本事業を着実に推進するためには、実施体制の確認が非常に重要と考えており、その妥当性は審査時に評価すべき内容と考えております。そのため、付帯事業用地の活用を行う者については、応募時にご提案をいただきます。
24	P. 13	第2 3(1)	審査に関する基本的な考え方	応募者が1者のみの場合、特定事業の選定は取消しになるか。	応募者が1者であっても入札は成立します。
25	P. 14	第2 3(3)イ(ア)	入札価格等の確認	土地の購入代金について、建設費の支払いに充当することはできないか。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。

No.	頁	項目	項目名	意見・提案等	回答
26	P. 14	第2 3(4)	落札者の決定及び契約までのスケジュール	応募グループの組成期間を確保するため、1次審査の簡略化や対象を代表企業に限定すること等を検討してほしい。	代表事業者以外の構成員については、グループ組成期間を確保するとの観点から、資格審査書類の提出時期の見直しについて検討中のため、入札説明書にてお示しします。
27	P. 14	第2 3(4)	落札者の決定及び契約までのスケジュール	質疑回答のタイミングを見ると、スケジュールが厳しいため、提案期日について1箇月ほど後ろに延ばせないか。	入札公告から第2次審査書類提出まで約4箇月間を確保する予定です。そのうえで、1次審査の提出期限はNo. 27の回答のとおりとしています。
28	P. 14	第2 3(4)	落札者の決定及び契約までのスケジュール	平成29年度中の事業契約の締結は可能か。	国庫補助金の申請事務等から29年度中に本契約締結は困難と考えています。
29	P. 14	第2 3(4)	落札者の決定及び契約までのスケジュール	6月の契約締結となると、仮契約から約3箇月ある。その間を市と事業者の協議や仮移転の準備に充てたいと考えているが、可能か。	ご意見のとおり、仮契約後は、円滑な業務の実施による入居者負担の軽減等を図るため、協議等を進めていきたいと考えています。ただし、本契約について議会承認が得られなかった場合に、当該協議等に掛かった費用は互いに請求しないことを前提とします。
30	P. 14	第2 3(4)	落札者の決定及び契約までのスケジュール	応募者の資料提出期間の延長は認めないのであれば、落札者決定・公表時期も延長しないほしい。	資料提出期間の延長については、No. 27の回答を御参照ください。 また、落札者決定等は、入札説明書等に示すスケジュールで行う予定ですが、応募者数や提案内容等に応じた審査期間を要するため、当該スケジュールを変更する場合があります。
31	P. 16	第3 3	事業者の責任の履行に関する事項	特定事業契約の締結時に付帯事業用地の手付金は必要か。 また、必要な場合の割合は何%か。	付帯事業用地の所有権移転に係る契約保証金の額は、土地売買代金の10%（円未満切り上げ）以上とする予定です。 なお、契約保証金の取扱いは、入札説明書等にてお示しします。
32	P. 18	第4 3(1)(2)	事業用地	付帯事業について、提案した建物の完成期限は設定するか。	提案時に示された事業スケジュールに付帯事業用地に立地する施設等の完成時期を明示し、そのとおりに整備する必要があります。ただし、円滑な業務の実施により、スケジュールを短縮することを妨げるものではありません。
33	P. 18	第4 3(1)ア	工区の設定	新高校の情報をお教えてほしい。(開校迄の工程や配置計画等)	新普通科系高校については、早ければ平成33年度の開校を目指して準備を進めており、平成29年度には基本計画を策定することとなっています。 今後、開校に向けて、校舎解体工事・埋蔵文化財調査・校舎建築工事を行います。 校舎配置については、基本計画の中で検討していきますが、現行の校舎配置を基本として検討することとしています。 今回の質問に対する回答以外の情報等については、入札説明書等に関する質問への回答において、御希望に応じ提供可能な情報があれば提示し、新しい情報が公表された場合等は随時お知らせするようにいたします。
34	P. 19	第4 3(1)イ	工程	市営住宅の建て方によっては期間の短縮は可能か。	可能です。事業スケジュールの短縮は、入居者の負担軽減や事業費の削減につながるため、事業者選定の審査において評価の対象とする予定です。
35	P. 19	第4 3(1)イ	工程	工期を2期以上に分けることは可能か。その場合に先行して着工する戸数の割合は提案によるのか。	各工区の配置（南東側：公園、南側：付帯事業用地）や事業スケジュール等の条件を満たしたうえで、一度で新棟に本移転できる提案であれば可能です。その場合に先行して着工する戸数の割合については、提案によることとします。
36	P. 19	第4 3(1)イ	工程	6, 7棟以外の既存住棟を残して新棟を建設することで、仮移転の対象を減らせる可能性があるが、技術的に可能であるのならば、提案することは可能か。	各工区の配置（南東側：公園、南側：付帯事業用地）や事業スケジュール等の条件を満たしたうえであれば可能です。仮移転者数の減は、入居者の負担軽減や事業費の削減につながるため、事業者選定の審査において評価の対象とする予定です。

No.	頁	項目	項目名	意見・提案等	回答
37	P. 19 P. 20	第4 3(1)イ 第4 4(1)	工程 市営住宅	事業開始段階での各棟の入居者状況（数・年齢）をご教示いただければ事業者も考えやすいと思います。 また、既存住宅の間取りや入居者数はどのくらいになるのか。	市のホームページ「【第1回】京都市八条市営団地再生事業検討委員会の開催結果について」をご参照ください（資料名：「資料1補足 八条市営住宅の団地概要」）。 各住棟・階の入居者数、管理戸数、入居者の年齢構成分布を示しています。
38	P. 20 P. 21	第4 3(2)ウ 第4 5(1)	コミュニティ形成への 配慮 施設整備	「安心して子育てができる環境を整備するとともに、コミュニケーションが生まれやすい空間形成を図り、・・・」とあるが、高齢化した現入居者が安心して暮らせるとともに、地域との交流が図れるよう、高齢者施設を中核に交流機能を設けた施設を提案したと考えているがいかがか。	本事業により、本地域には、現入居者と地域住民に加え、公募による新たな入居者や付帯事業用地の施設利用者、新設される高校の生徒等が集まり、新たなコミュニティによる地域の活性化が期待されます。このなかで、高齢者が多数占める現在の団地の状況に対し、若年層世帯や子育て世帯等を地域に呼込むとともに、交流が多様な世代で推進される機会や場を地域に提供することは、地域の活性化を持続的に図るうえで、非常に有効であると考えています。本事業の趣旨に御理解をいただき、ご提案をお願いします。
39	P. 20	第4 3(2)キ	市内経済への配慮	構成員に市内業者が参画することは評価としてプラスになるのか。	京都市公契約基本条例の趣旨を踏まえ、本事業に市内業者が参画することは評価の対象とする予定です。
40	P. 21	第4 4(3)ア	道路拡幅	道路拡幅において、道路の団地側及び民地側共に敷地境界は確定していると判断して宜しいでしょうか。	片側明示（団地側）は全周終えており、相手方の所在が現時点で不明のため、北東側と南東側の一部で両側明示を終えていない箇所があります。 残りについては今年度中に確定できるよう進める予定です。
41	P. 21	第4 5	付帯事業用地の活用に関する事項	付帯事業用地の事業実施時期が5年先となる為、その間に発生する建築費の高騰等の市況の大幅な変動について、京都市の考えや対応等について教えて下さい。	土地引渡し時に再度鑑定評価を行い、入札時の予定価格から変動した場合は、その割合を、事業者が提案した土地価格に乗じて算出した額を土地売買代金とする予定です。 なお、詳細については、入札説明書等にてお示しします。
42	P. 22	第4 5(2)	コミュニティ活性化の取組	ランニングコストにおいて市で予算を取り、市と事業者と一緒に実施することは可能か。	取組が効果的に行われるよう、市として協力しますが、予算確保についてはNo. 5の回答のとおりとします。
43	P. 22	第4 5(2)	コミュニティ活性化の取組	市営住宅整備の対価の中にも含めることは可能か。	本取組については、市営住宅等整備の対価にも含める予定です。
44	P. 22	第4 5(2)	コミュニティ活性化の取組	付帯事業用地活用業務において、市営住宅の集会所や公園広場を貸りることは可能か。	営利目的の場合は制限がありますが、それ以外の使用であれば、入居者の利用の妨げにならないことを前提に、利用することは可能です。
45	P. 18	別紙1 第4 1	基本要件	付帯事業用地について、経済状況の変化により、当初提案した利用目的の変更は可能か。 また、途中で構成員を追加して共同事業とすることは可能か。	付帯事業用地の活用に関する提案内容は事業者選定の根拠となるものであり、当初提案を大幅に変更することは認めません。ただし、提案の趣旨を損なわない範囲で、市の求める事業効果が高まる等の理由により、市が認めた場合は認めます。 なお、構成員の追加については、No. 17の回答を御参照ください。
46	P. 1	別紙3 リスク分担表 No. 4	契約リスク	事業者の事由による契約締結の遅延・中止によるペナルティの内容はどのようなものか。 また、仮契約から事業契約までの期間の短縮やペナルティの軽減等を検討してほしい。	ペナルティは設ける予定ですが、事由により異なります。 詳細は、入札説明書等にてお示しします。 また、仮契約から本契約までの期間短縮は、できるだけ期間が短くなるよう、仮契約の時期を調整すること等が考えられます。
47	P. 1	別紙3 リスク分担表 No. 11	税制度リスク	消費税の範囲変更とは、軽減税率の適用があった場合のことと理解で宜しいでしょうか？	消費税の範囲変更は、消費税に関する課税対象が変更される場合を想定しており、軽減税率の適用があった場合も含まれます。

No.	頁	項目	項目名	意見・提案等	回答
48	P. 1	別紙3 リスク分担表 No. 13	税制度リスク	建物所有に関する税制とは、固定資産税や不動産取得税等を含むのか。含む場合は、10年間にわたる税制変更を予測することは不可能であるため、建物所有に関する税金については、実費による精算としてほしい。	建物所有に関する税制は、固定資産税や不動産取得税を含む建物所有に対して課される税金全てを対象としています。 また、負担については、事業期間中の市営住宅の所有者が事業者であるため、建物所有に対して課される税金は事業者の負担とします。ただし、固定資産税及び都市計画税は、実額による精算とする予定です。
49	P. 1 P. 2	別紙3 リスク分担表 No. 20, 21, 22, 23	不可抗力リスク 経済リスク	リスク分担表において、物価上昇等経済情勢の変化への対応、インフレスライドの適用について記載が曖昧である。 また、社会情勢から、不可抗力による急激な物価上昇の可能性も想定されるが、このような場合の対応についてどのように考えているのか。	本事業においても、従来の公共工事と同様に、物価スライドを採用する予定です。 具体的な条件は、入札説明書等にてお示しします。 また、不可抗力に関するリスク分担については、整備期間中及び維持管理期間中ともに、各費用の1%までを事業者の負担とし、それ以上は市の負担とすることを想定しています。 詳しくは、実施方針の別紙3リスク分担表(案)の注2, 注4をご確認ください。
50	P. 2	別紙3 リスク分担表 No. 23	物価リスク	本事業における、物価変動の計算において適用される指数などを教えてほしい。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
51	P. 4	別紙3 リスク分担表 No. 55, 56, 59	入居者移転支援業務	入居者による、移転先候補の拒否が続くこと等による移転支援事業の遅延や移転先の不足が起きた場合、また、それによるコスト増大についてのリスク負担について明確にしてください。	事業者が市と協議して最大限取り組んだにもかかわらず、社会状況の変化等によって、結果的に移転支援事業の遅延や移転先の不足等が生じたときなど、客観的に見て事業者の責によらない場合には、市を従たるリスクの負担者とします。
52	P. 4	別紙3 リスク分担表 No. 74	用地の瑕疵リスク	「資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地中障害等に関するもの」は負担者が「協議による」とあるが、協議により事業者の負担となることは考えにくいので、市負担としてほしい。	付帯事業用地について、予見できない土壌汚染や地中障害物等が発見された場合の負担について現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
53		その他	予定価格について	予定価格はいつ公表されるのか。	予定価格は、入札説明書等にてお示しします。
54		その他	設計変更について	設計変更について、どのように対応するのかを決めてほしい。後々もめないようにするため、これ以上のデータがないのであれば、構造計算上の設定を示して頂けないでしょうか。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。