

○ 京都市八条市営住宅団地再生事業 要求水準書（案）に関する意見・質問に対する回答について

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
1	P.2	整備	第2 2	接道状況	接道状況に表記されている道路幅員と参考資料の調査位置平面図に表記されている道路幅員に差異が見られる。 調査位置平面図に表記されていない道路幅員があれば現況測量図又は調査位置平面図に表記してほしい。	道路拡幅分のわかる図面は、本回答と合わせて公表しますので、御参照ください。
2	P.3	整備	第2 1	まちづくり	西大路のバリアフリーの範囲を明示してほしい。	市のホームページ「西大路地区バリアフリー移動等円滑化基本構想」を御参照ください。地区の範囲や各施設の位置付け等を示しています。
3	P.7	整備	第3 2(1)	工区の設定	境界線の設定について、それぞれの敷地が原則整形地であること、一方で敷地境界線は提案によるということですが、許容範囲を示してほしい。	事業用地全体の施設配置や植栽、動線計画等を考慮して、有識者による事業検討委員会において許容される工区の設定であるのかを審査するため、一律的に回答はできません。ただし、将来の施設整備を大きく制限する形状、土地価格に大きな影響を与える形状、付帯事業用地の日影規制に合わせて結果的にできた形状等は望ましくない設定であると考えています。 なお、当該設定や施設計画は事業者選定において評価の対象とする予定です。
4	P.8	整備	第3 2(2) 参考資料7	工程 埋蔵物文化財本掘調査範囲	埋蔵文化財の本掘調査における工期遅延リスクは市にあるものと考えてよいか。 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。 事前に、担当部局と協議すれば、ある程度の工程や時期は示してもらえるのか。	リスク分担は、予期せぬ文化財の発掘に関して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異なるものについては、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 また、着手時期は事業者の提案によりますが、工期は試掘調査の結果、本掘調査が必要な範囲が団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。 なお、具体的な配置計画があれば、担当部局とご相談いただくことは可能です。
5	P.8	整備	第3 2(2)	工程	公園の整備時期は、既存棟6号棟及び7号棟の解体撤去後だが、開発許可の手続きとしては、都計法37条承認を得て、新棟建設後に整備できるという理解でよいか。	御推察のとおりです。 なお、道路拡幅についても同様です。
6	P.8	整備	第3 3(1)	住棟（市営住宅）	各住棟の入居世帯数及び空室はどの程度か。 また、既存棟の主な床面積はどの程度か	入居世帯数については、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」を御参照ください（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、管理戸数等を示しています。 また、床面積は、37㎡：2DK・風呂なし、33㎡：2K・風呂なしとなります。
7	P.8	整備	第3 3(1)	住棟（市営住宅）	建替後の市営住宅に入居する現入居者数はどの程度を想定しているのか。	平成29年4月1日現在で188世帯が入居されており、そのうち10世帯程度が本事業を契機に他の市営住宅への移転を検討されています。 また、新入居者の公募を停止しているため、入居世帯数は減少傾向にありますが、建替後の入居者数は、入居者の意向や事情に左右されるため、想定はしていません。 なお、入居者数の推移は、平成28年1月1日現在で213世帯、平成28年12月1日現在で196世帯となっています。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
8	P. 8	整備	第3 3(1)	住棟（市営住宅）	<p>現在の入居者の状況や年齢構成，新入居者の想定は施設計画を検討するうえで重要である。</p> <p>事業開始時点での入居者の状況はどのような想定か。</p>	<p>現入居者は高齢者の世帯で1～2人世帯が多い状況です。</p> <p>また，新入居者は，近年の入居希望者の傾向が，高齢者の世帯，子育て世帯，その他の世帯で同程度の割合で，2～3人世帯が多い状況であるため，それに近いものになると考えると，現入居者が小規模住戸と中規模住戸を中心に入居され，新入居者が中規模住戸と大規模住戸を中心に入居されるものと想定しています。</p> <p>以上の想定を基に，本事業においては，高齢者はもとより，若年層世帯や子育て世帯にとって住みやすい良質な住環境の整備を目指しています。</p> <p>なお，現入居者の状況については，No.7の回答を御参照ください。</p>
9	P. 8	整備	第3 3(1)	住棟（市営住宅）	<p>供給戸数について，大規模タイプについても，配置の調整の観点から±2戸程度の増減を認めてほしい。</p>	<p>本事業においては，大規模住宅を一定数確保する観点から，中小規模住戸で調整することとします。</p>
10	P. 7	整備	第3 3(2)	工程	<p>入居者仮移転による負担軽減を見据え，6・7号棟以外の住棟を存置することで，移転者数を減らすとともに，団地内移転を行うことが考えられるが，いかがか。</p>	<p>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，事業者選定において評価の対象とする予定です。ただし，団地内移転については，既存棟にエレベーターがなく，状態の悪い空き家もあることから，その点に御留意ください。</p>
11	P. 8	整備	第3 3(2)	工程	<p>移転の負担を軽減するために住棟工事を2期に分割する提案は可能か。</p>	<p>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。</p>
12	P. 9 P. 17 P. 32	整備 移転	第3 3(2) 第3 4(5)ア(エ) 第5 4(4)イ	付帯施設等 仮駐車場確保に対する支援 業務内容	<p>駐車場について，整備後の団地敷地内で25台分の確保が予定されているが，現時点で何台分の契約があり，仮移転先での仮駐車場は何台程度を確保する必要があるのか。</p>	<p>既存棟に駐車場はないため，契約はありません。そのため，車を保有する方は周辺のガレージを借りておられます。</p> <p>保有台数については，平成28年7月にアンケート（アンケート当時205世帯のうち159世帯から回答あり）で計14台の車を保有しているとの回答を得ています。</p> <p>仮駐車場の台数は，本年度に入居者の個別面談を行い，契約後に情報を提示します。</p>
13	P. 9	整備	第3 3(3) 別紙4 6 別紙5	公園・道路 道路拡幅整備工事仕様書	<p>事業用地全体を一つの開発区域（3工区に分割）として，開発許可を取得する前提でよいか。</p> <p>また，開発工区分けを行った際に工区に跨って道路拡幅が必要な場合，拡幅工事(時期)は，工区毎でよいか。</p> <p>公園の移管時期についても，市営住宅敷地と付帯事業用地の公園を一体として整備することから，付帯事業用地の竣工時期と同時期という理解でよいか。</p>	<p>御推察のとおりです。</p> <p>都計法第37条ただし書きによる承認を受けることにより，道路等の工事に先行して新棟の建設を行いますので，道路拡幅や公園など開発に係る検査済証の交付はその後になります。そのため，すべてが完成してから，市へ移管していただきます。</p> <p>上記承認を得た工事でも，公園や道路等の公共施設はなるべく早い段階で完了検査を受けることが望ましいですが，付帯事業用地の工事の関係で，道路拡幅が竣工直前までできないなど，所管課が認める特段の事情がある場合はすべての建設工事終了後でも可となる場合があるため，具体的な計画を持って，所管課と協議を行ってください。</p>
14	P. 9 P. 14	整備	第3 3(3) 第3 11(1)	公園・道路 許認可及び各種申請等の手続き	<p>確認時点では道路はできていないが，設計は拡幅された将来の道路幅員で行うのか。</p> <p>また，新棟建設にあたり，都計法29条許可をもって，拡幅後の6m道路を確認申請上の前面道路として取り扱うことが可能との理解でよいか。この場合，新棟建設後に道路整備を行い，開発の検査済証の交付を受ける流れになる。</p>	<p>御推察のとおりです。</p> <p>将来の道路幅員で設計してください。</p> <p>なお，No.13の回答も御参照ください。</p>

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
15	P.9	整備	第3 4(2)	測量調査	測量図（PDF）は公表されたが、計画案の変更等が無いように地積測量図（座標）又は敷地形状が確定できるCADデータ並びに真北が分かる資料又はデータを提供してほしい。	座標を記載した図面は本回答と合わせて公表しますので、御参照ください。また、CADデータは入札公告後、既存図と併せてデータで提供することとします。
16	P.10	整備	第3 4(6) 別紙3 1(1)	各種調査 配置	各種調査に鉄道騒音測定の記事がないが、測定資料を公開するか、騒音値を設定することはできないか。 また、道路境界線、居室等のどこで基準値を確保する必要があるのかを示してほしい。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
17	P.10	整備	第3 4(6)	周辺影響調査	近隣家屋の調査を実施する範囲を示してほしい。	八条市営住宅の周りの道路を挟んで向かい合う家屋を対象と考えています。 詳細は、入札説明書等にてお示しします。
18	P.11	整備	第3 6(3)イ	アスベストの除去費用	可能性がある材料のリストから費用を算出するのは予想しかできません、価格を争う評価対象から外してください。	リストに示す材料及び使用部位について含有されているものとして算出してください。 なお、非飛散性、飛散性によらず、リストに示す以外のアスベスト含有の所在が判明した場合の処理費用は市の負担とします。 詳細は、入札説明書等にてお示しします。
19	P.12	整備	第3 6(3)ウ	アスベストの除去費用	予期せぬアスベストの含有で予期せぬ範囲とはくアスベストの含有の可能性のある材料の使用部位以外で含有が判明した場合、全て予期せぬ範囲と考えてよいか。	御推察のとおりです。
20	P.12	整備	第3 7(1)	施工計画	JRと近接していますが、JR側と工事施工にあたって事前に条件など提示されているか。 提示されていない場合、事業契約締結後に協議を行い、特別な対策が協議により必要になった場合は、追加費用と考えてよいか。	JRに確認し、条件とともにリスク分担について入札説明書等にてお示しします。
21	P.14	整備	第3 11(5)	近隣対応	事業者が合理的な範囲において近隣対応を実施しても、なお入居者及び地域住民が反対する場合には、市が調整を行うと理解してよいか。	事業者が住民への影響について十分に配慮し、適切な対応を合理的な範囲で実施してもなお反対される場合には、市と事業者が協議したうえで、必要に応じて市が調整を行います。ただし、事業の実施そのものに対する反対など、市の責によるものについては、市が調整を行います。
22	P.17	整備	第3 15(2)エ(イ)	解体撤去時	解体撤去工事完了時に提出する完了報告書（現況図書等）とあるが、解体後の現況測量図の提出で代用してもよいか。	御推察のとおりです。 当該図面に報告書としての鑑をつけていただければ結構です。
23	P.22	整備	第5 8(1)		事業終了時に昇降機及び電気機械設備が要求水準及び上記2業務計画を満たさない場合、修理・補修することとあるが、事業者の責めに帰さない事件や事故、別紙8-1、5記載の事業者の業務から除かれた補修・修理の結果による場合は補修の義務は負わなくてよいか。	御推察のとおりです。ただし、ご指摘の事由に該当するかについては、市と事業者の協議によります。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
24		整備	別紙3 1(1)	配置	消防活動に関して、消防局や所轄消防局との協議内容に従うという理解でよいか。	消防活動上必要な空地や進入路の件については、御推察のとおりです。ただし、建物の消防用設備については入札説明書等を基本とし、必要に応じ消防局や所轄消防署と協議を行ってください。
25		整備	別紙3 1(2)	構造	「住戸内には小梁を発生させない」とあり、小梁なしのスラブで構成しなければならないと読み取れます。将来2戸を1戸として活用できる計画とすることも求められており、小梁が必要になることも想定されるため、例えば、「居室の天井部（壁部分を除く）に梁型が現れない計画とすること」等の表現にしてもらえないか。	従来は、改修の自由度を高めるため、小梁を発生させない計画としておりますが、民間の創意工夫を生かすとの観点から、再度検討し、入札説明書等にてお示しします。 なお、将来的に2戸を1戸にした場合に、元の住戸間に存在した梁は、梁下部の一般的な通行に支障がなければ、住戸内に存在しても、問題ありません。
26		整備	別紙3 1(3)	基本事項	各室には日焼け防止カーテン（黒ビニール程度）を設置とありますが、建物竣工時に空室となった住戸分を用意するという理解でよいか。	現段階では、完成後入居までの空き時間が確定できないので、全室分を用意すると考えてください。
27		整備	別紙3 1(3)	建具	住棟の玄関扉について、1～3階を引戸にしているが、どのような趣旨があるのか。 玄関扉は、3階以下は引戸とあるが、特に小規模及び中規模住宅は引戸による住戸プランへの制約が大きくなるため、玄関扉については、提案によることにできないか。 鋼製建具について、耐風圧 S-6 と設定しており、引戸の場合は、一般的な公営住宅では1階の車椅子住戸に使用されるものであり、2～3階に使用するのには厳しい。	ユニバーサルデザインの観点から引戸としておりますので、要求水準書のとおりとしてください。ただし、耐風圧 S-6 の適用については、再検討します。
28		整備	別紙3 1(3)	収納	クローゼットの奥行 750mm 以上、押入れの奥行 900mm 以上とは、壁芯寸法という理解でよいか。	御推察のとおりです。
29		整備	別紙3 1(5)	エレベーターホール	各住戸から EV ホールまでの 50m 以内とあるが、20m の高さ制限より、低層で平面的に長い計画となる為、日本 EV 協会基準から算出される EV 台数よりも、過剰な設置台数が予想される。経済性や有効性から提案によることとできないか。	提案によることとします。 なお、提案には、その経済性や有効性について、説明を記載してください。
30	P.5	整備	別紙3 1(5)	共用階段	共用階段について、1,200mm 以上としているが、どのような趣旨か。コストダウンのため、必要最低限の幅（900mm）でよいのではないかと。（住戸計画について、小型の住戸が多いので、窓との関係について問題が出る）。	従来は、すれ違いのしやすさを考慮して、1,200mm 以上としておりますが、民間の創意工夫を生かすとの観点から、再度検討し、入札説明書等にてお示しします。
31		整備	別紙3 1(7)	集会所	既存の集会所で使用していた椅子、机等の詳細を示してほしい。	取りまとめて、入札説明書等にてお示しします。
32		整備	別紙3 1(7)	集会室・防災倉庫	防災用倉庫の設置を求められていますが大きさはマンホールトイレ3基とその関連設備が入る大きさという理解でよいか。その他、設置予定の備品等があれば示してほしい。	取りまとめて、入札説明書等にてお示しします。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
33		整備	別紙3 1(7)	バイク置場	バイク置場 30 台の全てを 1m 以上×2.3m 以上の大型バイク対応寸法としているが、一部を原付対応として寸法を変更することはできないか。	将来的な余裕等も想定しているため、要求水準書のとおりとしてください。
34		整備	別紙3 1(7)	駐車場	サービス用駐車場の 1 台当たりの寸法は、幅 2.3m 以上、長さ 5m 以上と理解してよいか。	御推察のとおりです。
35		整備	別紙3 1(9)	屋根	屋根の仕上げがフッ素ガルバリウム鋼板とありますが陸屋根の場合はシート防水仕上げ等異なる仕上げとしてもよいか。	要求水準書に反映します。
36		整備	別紙3 1(9)(10)(11)	標準仕上げ表など	標準仕上げ表（外部・内部とも）は、原則適用という理解でよいか？	御推察のとおりです。ただし、民間の創意工夫を生かすとの観点から、自由度等について再検討し、入札説明書等にてお示しします。
37		整備	別紙3 1(9)(10)(11), 2, 3	標準仕上げ表	各種仕上げ、配管・配線・ダクト材質、排水方式等については、ライフコスト削減の観点から、提案によることとできないか。	原則は要求水準書のとおりとしてください。ただし、民間の創意工夫を生かすとの観点から、自由度等について再検討し、入札説明書等にてお示しします。 なお、提案には、その経済性や長寿命化の観点からの有効性について、説明を記載してください。
38	P.5	整備	別紙3 1(5)	住棟各部（共用部分） 屋上、屋根	勾配屋根でなければ、市営住宅を 7 階建にすることができ、6, 7 棟以外の住棟を残せる可能性がでてくるので、屋根の形状は必ず勾配屋根にしなくともよいか。	勾配屋根を必須としていません。ただし、景観への配慮について、事業者選定において評価の対象とする予定です。 なお、当地域は、景観規制上も勾配屋根が必須の地域ではありませんので、勾配屋根のように見える修景装置による提案も可能となっております。（京都市 建築物等のデザイン基準（美観地区 美観形成地区 建造物修景地区）に関する取扱い）
39	P.11	整備	別紙3 2	電気設備	オール電化を提案することは可能か。	入居者が調理器具を IH 対応に買い替える必要性が生じるため、オール電化は提案の対象外としています。ただし、入居者の負担なしに電気に置き換えられる部分があれば、それを提案していただくことは可能です。
40		整備	別紙3 3(2)	給水方式	上水の加入金について、既存住宅の既得権による減免があればその既存戸数と金額を示してほしい。	京都市水道事業条例第 24 条の 2 に基づき、給水装置を新設する場合と既存から口径を改造する場合で加入金が異なります。 なお、金額の詳細は京都市上下水道局のホームページ「加入金について」に記載されています。
41		整備	別紙3 3(4)	衛生設備リスト	便器の仕様（洗浄水量等）、参考型番、メーカーの指定はあるのか。	参考型番やメーカーの指定はありません。 お考えの提案コンセプトに合わせて要求水準以上のものを御提案ください。
42		整備	別紙4 2	公園の面積	公園の必要面積について、小規模及び中規模住宅の計画人口は、1.5 人で計算してよいか。	3 人で計算してください。（京都市宅地開発要綱別表第 1 に算定基準があります。）
43		整備	別紙6	付属施設	市営住宅について劣化対策等のコンクリート仕様の規定があるが、付属施設に関しては提案によるとの認識でよいか。	御推察のとおりです。ただし、基本的な性能については、住宅性能評価に準ずるものとしてください。
44		整備	参考資料 1	現況図	正確な解体費用や工期を算出するため、全棟の意匠図・構造図・電気図・衛生図・外構図等の詳細図面がほしい。	入札公告後に、提示可能な資料を配布します。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
45		整備	参考資料 2-1	現況図（配置図）	既存建物の基礎に杭が打たれているが、今回の建替事業の計画に差し支えなければ全て抜く必要はあるのか。	すべて引抜くことを想定しています。ただし、引抜いた場合の悪影響等を考慮して、一部存置を検討される場合には、環境政策局廃棄物指導課との協議により、その判断に従ってください。その結果、引抜かないこととなったものについては、設計変更を行います。
46		整備	参考資料 5	ボーリング柱状図	既存建物が杭基礎を採用していることから計画案も杭基礎の可能性が想定される。 現状のボーリングでは 10m の深さまでしか調査されていないため、15～20m 以深で N 値が 30～50 以上となる層があることが分かる資料の提示をしてほしい。 また、上記データがない場合は、ボーリングの箇所を増やすことは可能か。このデータの中で杭の設定をしないとけない。	御要望の資料はありません。 必要に応じてボーリング調査を実施してください。
47		整備	参考資料 6	土地利用履歴調査結果概要	土地履歴から心配は無いと思われるが、土壤汚染の確認はされているのか。	確認は行っていません。 契約後、土壤汚染対策の実施が必要となった場合は、市と協議のうえで別途対策を講じていただくこととなります。
48		整備		全体	大半の入居者が新棟に入居するとのことだが、再整備後の団地部分については高齢者の居住に配慮した配置・設備し、余剰地については若年層に向けた住宅等建築物を設置することも考えられるのか。	市営住宅の新棟については、ユニバーサルデザインによる誰もが快適で使いやすいものを計画してください。 現在の入居者はもとより、新たな入居者も含めた多様な世代の入居を想定しており、高齢者向けや子育て世代に特化したものは検討していません。 なお、No. 8 の回答も御参照ください。
49	P. 2	移転	第 2 2(6)	仮住居	八条市営住宅の入居者募集を停止し、空室を確保するのか。	八条市営住宅は、入居者の公募を停止しています。
50	P. 2	移転	第 2 2(6)	仮住居	京都市市営住宅（他の市営住宅）及びUR賃貸住宅の空室情報（空き予定を含む）の開示は可能か。 また、上記の空室を優先的に仮住居として事前確保することは可能か。	市営住宅の情報は、市から御提供します。 UR賃貸住宅については、直接情報を収集してください。 また、事前確保について、市営住宅では予定していますが、UR賃貸住宅ではできません。
51	P. 2	移転	第 2 2(7) 第 3 4(8)ア(イ)	仮移転協力金 本移転協力金移転協力金について	仮移転協力金及び本移転協力金は、「京都市市営住宅建替事業実施要項」に基づく支出とあるが、具体的にどれくらいの金額を想定しているのか。	移転の都度、一律 10 万円程度をお支払いする予定です。
52	P. 2	移転	第 2 2(8)	入居者移転支援業務費	実費以外の仮移転にかかる予算（個別で請求する手数料・一定の高層階に住んでいる住民が貸主に支払う水道光熱費等）はどのくらいを想定しているのか。 例えば、民間借家では、3 階以上となると水道は水道局が徴収せず、家主が徴収することとなっているが、それを事業者が立て替えるとなると結構な労力がかかってしまう。	水道光熱費の徴収方法については、検討のうえ入札説明書等にてお示しします。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
53	P. 3	移転	第2 2(8)	入居者移転支援業務費	人件費について目安がない。計算方法を示してほしい。	提案内容によるため、要求水準書を参考に御検討ください。
54	P. 3	移転	第2 2(8)	入居者移転支援業務費	移転支援業務について、どのようなリスクが生じるか想像ができず、家賃滞納の徴収対応については時間がかかると思われ、見積りが難しい。 現状、家賃滞納をしている方がどれぐらいいるのでしょうか。	家賃滞納者の有無、滞納状況については入札説明書等にてお示しします。
55	P. 4	移転	第2 4	業務の進め方	入居者の意向について、情報を開示してほしい。 また、入居者全体の属性など、できる限りの情報がほしい	取りまとめて、入札説明書等にてお示しします。ただし、個人情報には該当しない情報ですが、入居者に関するものであるため、取扱いには十分に留意してください。 また、入居者の属性については、No. 6, 7, 8 の回答を御参照ください。
56	P. 11	移転	第3	仮移転支援業務	仮移転について、優先する入居者は決めるのか。	本年度に入居者の個別面談を行い、一定の優先順位を決める予定です。 なお、当該情報については、契約後に提供します。
57	P. 13	移転	第3 4(1)	仮移転説明会の開催	説明会の開催にあたって、既存住宅の集会所を使うとあるが、集会所の利用料は発生するか。	利用料は発生しません。
58	P. 22	移転	第3 4(2)	仮移転に係るリスク分担等	仮移転者の志向で業務が滞ってしまうことがあると考えられるが、要求水準書に記載の【仮移転者の責に帰すべき事由】に、新たな対象として追加してもらえないか。	入居者の志向による遅延は、要求水準書に記載の【仮移転者の責に帰すべき事由】における「その他」に該当することとします。
59	P. 14	移転	第3 4(3)	各戸訪問	各戸訪問による引越荷物料の算出等は、移転支援企業の責任の元、引越専門業者を協力業者として行うという理解でよいか。	御推察のとおりです。
60	P. 14	移転	第3 4(4)	仮住居・仮駐車場確保等の状況把握	仮移転支援事務所の設立について記載があるが、期間は仮移転終了時までか。	御推察のとおりです。
61	P. 15	移転	第3 4(5)ア 第3 4(5)ア(ア)a	【市の定める仮住居の条件】 仮住居の確保等に対する支援	仮移転先の家賃、保証金、敷金、礼金の上限額としては幾らぐらいを想定しているのか。 特別な事情などがある場合は、上限家賃を上回れるなど、柔軟な対応をしてほしい。 また、目安とする面積や間取りはどの程度か。	上限家賃については、今後に設定する予定ですが、本市の調査により適切と考える価格を設定しますので、その価格内で業務を実施してください。ただし、特別の事情があり、市がやむを得ないと認めた場合には、個別に相談し、対応を検討することとします。 また、目安とする面積は、現在居住されている市営住宅と同定度（約40㎡）と考えています。
62	P. 15	移転	第3 4(5)ア	【市の定める仮住居の条件】	風呂について、ユニットバスではなくセパレートタイプにする等の制限はあるか。	制限は設けていません。
63	P. 15	移転	第3 4(5)ア	【市の定める仮住居の条件】	一般の賃貸住宅は3～5年間の賃貸を想定しており、2年間という短期間ではオーナーの同意が得られないことも想定される。 団地周辺で適切な移転先を確保できない場合は、地域、条件等について幅を広げてほしい。	移転先は、入居者の意向や事情を踏まえて、団地周辺だけでなく、より広い地域、条件等で確保してください。
64	P. 15 P. 50	移転	第3 4(5)ア 第10	【市の定める仮住居の条件】 入居者移転支援実費請求手続き	今回のスキームであれば家賃滞納は起きず、市と事業者が連携して実施するため、保証はし易いと考え。ただし、入金が30日以内に振り込むとあるが、一般的には入居までに入金するのが前提であるため、オーナーの了解が得られるのが問題となる。 事前払いとすることはできないのか。	円滑な移転支援の観点から検討し、入札説明書等にてお示しします。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
65	P. 15	移転	第3 4(5)ア(ア)	仮移転支援業務	仮移転先は近隣の民間賃貸住宅を想定しているのか。	御推察のとおりです。ただし、移転先は、入居者の意向や事情を踏まえて、団地周辺だけでなく、より広い地域、条件等で確保してください。
66	P. 15	移転	第3 4(5)ア(ア)b		高齢者や車いすの方など配慮の必要な入居者の割合は多いのか。	車椅子の使用者については、平成28年7月に実施したアンケート(205戸中159戸回答)の結果、8名が屋外で使用しているとのことです。 入居者の属性等については、No. 6, 8の回答を御参照ください。
67	P. 16	移転	第3 4(5)ア(ア)d	仲介手数料の市への請求手続きなど	短期間の居住や高齢者の居住に係る仲介は、通常よりも負担が大きくなるが、仲介手数料の上限は0.54倍と決まっているのか。 また、市から支払われる仲介手数料は0.5箇月分、残りはマンションオーナーから請求することになるのか。	市負担の仲介手数料は0.54倍を基準とします。ただし、特別の事情があり、市がやむを得ないと認めた場合には、個別に相談し、対応を検討することとします。 なお、請求については、御推察のとおりです。
68	P. 19	移転	第3 4(6)	仮住居の修繕	仮住戸修繕について、一律料金を設定し、提案とあるが、住居により修繕箇所が大きく異なることが予想されるため、実費精算としてほしい。	実費精算とします。 なお、修繕内容は、市と事業者が協議したうえで、市が決定します。
69	P. 20	移転	第3 4(7)	引越業務	移転に係る引越業者は、事業者側が選定することになるのか。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。
70	P. 22	移転	第3 5(1)イ	説明会や抽選会等	仮移転時の説明会や抽選会は既存集会室を利用可能か。	利用可能です。ただし、入居者の利用には配慮してください。 No. 57の回答も御参照ください。
71	P. 31	移転	第5 4(4)	賃貸借契約期間中の業務	現入居者は高齢(独居)者が多いが、仮移転中に死亡した場合、発見が遅れることにより移転先入居が事故物件となるリスクが想定される。このようなリスクへの対策はあるのか。	現在検討中のため、入札説明書等にてお示しします。 なお、御指摘の事態に限らず、入居者が転倒による骨折で身動きが取れなくなるなど、不測の事態が生じた際に早期発見できるような安否確認の提案を期待しています。
72	P. 31	移転	第5 4(4)ア(ア)	仮住宅の家賃の支払い	市負担家賃は市に請求し、仮移転者家賃負担分は仮移転者に請求とあるが、一旦、賃貸人に対して事業者側が家賃を立替払いするということか。	御推察のとおりです。
73	P. 32	移転	第5 4(4)ア(イ)	賃貸借契約期間中の業務	滞納者の家賃返済が不可能と判断した場合の仮移転者の事業者に対する未納家賃は市にて補填されるのか。	御推察のとおりです。
74	P. 32	移転	第5 4(4)ア(ウ)	賃貸借契約期間中の業務	仮移転者の故意・過失による物件の毀損において仮移転者の損害金支払いが困難である場合、市による支払いと考えてよいか。	御推察のとおりです。
75	P. 47	移転	第6 5(2)	自治会活動再開に伴う支援	自治会活動再開に伴う支援の内容がよくわからないため、必要となるマンパワーが不明で、業務の見積ができない。 具体的な業務内容や参考にすべき判断基準を示してほしい。	業務の趣旨は、新棟への入居後に、仮移転中は各所に居住しておられた入居者が余剰戸に居住する新たな入居者も加えて本格的に自治会活動を始めるに当たり、円滑に活動が行えるよう、支援を行うというものです。 具体的には、自治会のルール作りやその間の集会の開催支援等を想定しています。
76	P. 49	移転	第8	社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成及び会計実施検査等の支援業務	社会資本整備総合交付金申請関係書類等の作成支援業務の内容がよくわからない。	市が国に提出する社会資本整備総合交付金の申請書類に添付する資料(図面、見積等)を用意し、市に提供する業務です。 なお、当該申請書類は、市が作成します。

No.	頁	業務	項目	項目名	意見・提案等	回答
77		移転	その他	全体	移転支援業務について、市から一定のサポートはあるのか。	市が必要と判断したときは、サポートします。 具体的には、事業者が要求水準書に従って適切に業務を実施していても、移転者の責に帰すべき事由により、入居指定日までに仮住居が決定しない場合で、市が必要と判断したときは、仮住居の確保等をサポートします。
78		移転	別紙 1-1	別紙 1-1 賃貸借契約書 「保証金物件用」	賃貸借契約書第 1 2 条第 4 項について、「京都市営住宅条例により乙（借主）の市営住宅への入居承認が取り消された場合、丙（支払い担当企業）はこの契約上負担する一切の債務を免れ、乙は甲（貸主）に対し、30 日以内に預託しなければならない」とあるが、預託をすれば、そのまま住み続けられると読める。このままでは、賃借人に居住権が発生しているため、退去させることが出来ず、保証人がいない状態のため、問題が生じた際に貸主は借主に責任を負わすことが出来なくなることから、貸主に賃貸の了解がとれないことが想定される。そのため、保証人を立てないといけなくとする、また、事業者が債務を免れると判断した時点で契約を解除できるという趣旨の言い回しがいるのではないか。	御指摘の箇所については修正します。 なお、詳細は、入札説明書等にてお示しします。
79		移転	別紙 1-1	別紙 1-1 賃貸借契約書 「保証金物件用」	別紙 1-1 保証金物件用賃貸借契約書第 3 条「賃料等」について、共益費の記載箇所がないが、記載漏れか。	「賃料等」の「等」に含まれています。 なお、賃借人が負担する費用には、家賃・共益費・管理費がありますので、各々の定義や契約書の記載内容を本事業に沿う形で記載します。
80		移転	別紙 1-1	別紙 1-1 賃貸借契約書 「敷金物件用」	別紙 1-1 敷金物件用賃貸借契約書第 1 0 条第 2 項で記載している（1）～（9）についての損耗は基本的に自然損耗にあたりと考えられる。 一般的に、自然損耗は賃借人が負担するものだが、協議のうえで修繕費用を借主に請求できるということか。	自然損耗は賃借人の負担であり、御指摘の箇所は修正します。
81		移転	その他	全体	全入居者に対して、建替事業を進める旨の説明はされていて、その内容を了承しているのか。	これまで 2 回の説明会を実施するとともに、紙媒体によるニュースを各戸に投函しています。 これまで事業の実施そのものに対する反対意見はいただけていません。 なお、事業の実施に関する同意書は、今後市が取得する予定です。
82		移転	その他	全体	共益費は家賃の何割負担等基準が設けられているのか。	共益費を含めて家賃等の上限を設定します。
83		移転	その他	全体	まちづくりの提案やコミュニティ活性化の取組を提案するに当たって、地元自治連合会の活動状況等について情報を示してほしい。	取りまとめて、入札説明書等にてお示しします。