

平成29年 7月 5日

八条市営住宅団地再生事業 想定質問及び回答

**Q 1 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。**

A 1 組成期間を確保するため、入札公告から第1次審査書類の提出までの期間をできる限り長くとりました。  
なお、詳細は、入札説明書5ページ第3の2を御覧ください。

**Q 2 本事業について、JVを組成して構成員となることはできるのか。**

A 2 本事業では、JVが事業の構成員となることはできないこととします。  
1業務に複数の企業が参画される場合は、すべての企業（下請業者は含まない）を構成員としてください。ただし、事業者間で任意に協定を組まれること等を妨げるものではありません。

**Q 3 審査項目の「市内企業の技術力の活用」は、入居者移転支援業務や付帯事業用地活用業務も対象になるのか。**

A 3 対象になります。  
なお、提案された内容が実施されているのかについては、モニタリング等において確認しますので、実現可能な提案を行ってください。

**Q 4 S P Cを設立しない場合は、基本協定を締結しなくてよいのか。**

A 4 S P Cを設立しない場合においても、基本協定は締結します。  
なお、詳細は、基本協定書（案）を御覧ください。

**Q 5 特定事業契約書（案）の内容は、仮契約の協議において変更できるのか。**

A 5 特定事業契約書（案）は、「事業者の提案書等の内容を反映」するために案としておりますので、その他の理由で変更は行いません。ただし、サービス水準が向上する内容の変更であって、入札の前提が変わらない範囲においては、双方が同意した場合に限り変更を行う予定です。

**Q 6 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。

A 6 ペナルティとなる違約金の額は、契約金額の5%とします。  
なお、詳細は、入札説明書19ページ第5の2等を御覧ください。

**Q 7 契約後に構成員の参加は可能か。**

A 7 構成員の追加は基本的に求めません。ただし、付帯事業者については、業務の効果的かつ円滑な実施のためにやむを得ないと市が認めた場合に限り、認める場合があります。

**Q 8 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が可能か。また、譲渡先の制限等があれば教えてほしい。**

A 8 本事業では、割賦払相当額分の債権譲渡はできないこととします。  
その他の方法による資金調達での御提案をお願いします。

Q 9 構成員であるリース会社が事業対価を受け取ることは可能か。

A 9 構成員であれば、リース会社が受け取ることを認めます。この場合には、他の構成員がリース会社の受け取りを認めたことが分かる書面の写しを市に提出し、その旨を特定事業契約書等に明記していただきます。

Q 10 土地の購入代金を、建設費の支払いに充当することはできないか。

A 10 土地売買代金を事業費の支払いに充てることはできないこととします。

Q 11 物価上昇など経済情勢の変化への対応は、どのように考えているのか。

A 11 物価上昇等に対するスライド条項を設けています。  
なお、詳細は、特定事業契約書（案）別紙 2 2 を御覧ください。

Q 12 「要求水準書（施設編）※」第 3 の 1 の (3) 「環境への配慮」において、「木材の利用等を図り」との文言が追加されているが、どのような意図か。

A 12 本市では、環境への配慮の取組として木材利用の推進に取り組んでいることから、例示に追加しました。  
本事業においては、「木材利用など、環境負荷の低減に配慮された計画」や「地域産材（みやこ杉木）の活用」を評価の対象としています。  
なお、詳細は、落札者決定基準 7 ページ別表 2 等を御覧ください。

※ 要求水準書（市営住宅等整備業務，市営住宅維持管理業務及び付帯事業用地活用業務編）を、以下「要求水準書（施設編）」といたします。

Q 13 地質に関するデータが不十分なため、これ以上のデータがないのであれば、地耐力について構造計算上の設定を示してほしい。

A 13 新たなボーリング調査のデータを、すまいまちづくり課ホームページ（入札公告について）に公表しましたので、御覧ください

**Q14 近隣家屋の調査を実施する範囲を示してほしい。**

A14 要求水準書（施設編）10ページ第3の4の(6)に示しました。

**Q15 近隣対策には何を含まぬのか。**

A15 事業実施に当たっては、必要な安全対策等を講じ、入居者や地域住民の負担が最小限となるようにしてください。そのうえで、入居者等から苦情や要望を受けた場合には、合理的な範囲で説明や対応を行ってください。  
また、事業者の提案内容や工事方法、工程等について、法令に基づく時期又はその他適切な時期に、入居者や地域住民を対象とした説明会等を開催し、事業内容の周知に努めてください。  
なお、詳細は、要求水準書（施設編）14ページ第3の11の(5)を御覧ください。

**Q16 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、騒音値を設定し、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。**

A16 「要求水準書（施設編）の別紙3の1の(1)「配置」及び(3)「建具」に示しましたので、御覧ください。

**Q17 JRから工事施工に当たって事前条件等を提示されているか。**

提示されていない場合、契約締結後に協議を行い、特別な対策が必要になった場合は、追加費用と考えてよいか。

A17 JR東海京都保線所及びJR西日本京都保線区に確認を行った結果、計画に当たっては、JR東海京都保線所（東海道新幹線を管轄）と協議が必要であるとの条件が示されました。この当該保線所からは、提案検討段階で事業者と協議することについて了承を得ております。そのため、当該保線所と協議を行い、特別な対策が必要となった場合には、これを盛り込んだ提案を行ってください。  
なお、詳細は、「要求水準書（施設編）の別紙2の2の(4)を御覧ください。

**Q18 地下埋設物や土壌汚染の事前調査を行ってもよいか。**

A18 必要最小限の範囲，費用において，調査を行っていただくことは可能です。ただし，調査を行う場合は，入居者や近隣住民への影響を十分に考慮し，事前に調査方法や範囲，費用の内訳及びこれを証する書類を市に提出し，承諾を得て行ってください。

**Q19 付帯事業用地における地下埋設物や土壌汚染への対応に関する費用については，市が負担するとの理解でよいか。**

A19 土地利用の妨げとなる地下埋設物や土壌汚染への対応に関する追加費用は，合理的な範囲において，市の負担とします。  
なお，詳細については，特定事業契約書（案）第72条を御覧ください。

**Q20 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。**

A20 埋蔵文化財については，試掘で本掘範囲を確認しています。そのうえで，予期せぬ文化財の発掘が必要となった場合については，市営住宅用地及び公園用地内については市の負担とし，付帯事業用地内については事業者の負担とします。

詳細は，特定事業契約書（案）第72条を御覧ください。

また，調査の込み具合による工期遅延等など，事業者の提案によって結果的に発生するもので，互いの責によらないリスクについては，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します。

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，担当部局との協議については，具体的な配置計画があれば，協議いただくことは可能です。

Q21 要求水準書（施設編）第3の5の(2)において、「設計に当たっては（中略）原則標準仕様として適用するものとする。」との記述が追加されているが、どのような意図か。

A21 公共建築工事標準仕様書（建築，電気，機械）を，「参考仕様書・参考基準」から「適用基準」に改めており，特許工法等の採用に必要であるなど特別な場合を除き，原則適用してください。

また，参考仕様書・参考基準については，「適用基準」に準じて参照する基準等として出来る限り適用してください。

なお，法令，条例等の該当する事項については必ず順守してください。

Q22 要求水準書（施設編）第3の6の(1)において「※2 集会所には図面に記載のない和室が集会室北側に増築されている。」とされている。提案に当たってはこれを含んで考えるのか。

A22 御推察のとおりです。

なお，当該増築部分は小さい和室程度ですが，別途概要を7月31日の「入札説明書等に関する質問への回答（1回目）」時にお示しします。

Q23 要求水準書（施設編）第3の6の(3)のイにおいて，既存棟の杭は全て撤去するが，地盤を荒らす等の理由で存置する場合は減額するとあるが，当初から存置を見込んで提案してはいけないのか。

A23 埋設物については，全て撤去が原則であり，地盤を荒らす等の構造的な問題がある場合においても，その問題や現場状況等を踏まえて，所管部署である廃棄物指導課との協議により，存置の可否が決定されます。

そのため，提案段階では，全ての杭を撤去する前提で提案してください。

その後，存置する杭がわかる資料等をもって廃棄物指導課と協議を行い，存置が認められた場合には，その撤去費用について減額の変更を行うこととします。

なお，予定価格には，解体撤去工事費として，全ての既存棟の杭を撤去する費用を含めています。

Q24 「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ぬと読み取れます。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。

A24 小梁に関する仕様を緩和し、界壁部の梁型に関する記載とともに、要求水準書（施設編）別紙3の1の(2)に記載しました。

Q25 玄関扉は、3階以下を引戸とあるが、特に小規模及び中規模住宅は引戸による住戸プランの制約が大きくなるため、提案によることにできないか。また、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階に使用するの厳しい。

A25 住棟の玄関扉については、従来どおり1～3階を引戸とし、耐風圧は S-6 を適用します。

Q26 共用階段は、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、最低限の幅（900mm）でよいのではないか。

A26 共用階段の幅については仕様から除外し、要求水準書（施設編）別紙3の1の(5)のとおり記載しました。

Q27 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。

A27 主な家具等の個数は「長机21台、座卓2台椅子23脚、座布団36枚」です。これを前提に、集会所の仕様を要求水準書（施設編）別紙3の1の(7)に記載しています。

Q28 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。

A28 防災用倉庫には、マンホールトイレ3基分の備品、その他毛布や飲料水等の防災関連備品の収納を想定していますが、具体的には住民との協議により決定する予定です。  
概ねマンホールトイレ3基分の備品と、その他防災関連備品の収納スペースが半分ずつとしてください。  
なお、詳細は、要求水準書（施設編）別紙3の1の(7)に記載しました。

Q29 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。

A29 要求水準書（施設編）別紙3の1の(9)及び(10)の記載を修正しました。  
外壁（エントランス廻り等の下階：原則1階程度）の壁仕上げやエレベーターホール、バルコニーの仕上げを仕様から除外したほか、和室の壁や天井の仕上げについても、特に変更を許容する記載としています。  
なお、仕上げの提案に当たっては、標準仕上げ表の趣旨を理解し、安全性やコストを含むメンテナンス性を考慮したうえで、利点の説明を付記してください。

Q30 「別紙3 市営住宅設計要領」に記載されていない仕上等の仕様については、こちらで考えてよいか。

A30 御推察のとおりです。  
例えば、集会所の仕上げについては、指定をしていないので、木材利用を含め、幅広く御提案いただくことが可能です。  
なお、提案に当たっては、安全性やコストを含むメンテナンス性を考慮したうえで、利点の説明を付記してください。



**Q31 各種仕上げ，配管・配線・ダクト材質，排水方式等については，ライフサイクルコスト縮減の観点から，提案によることとできないか。**

A31 要求水準書（施設編）別紙3の3の(3)「屋内一経路」について，「最下階の汚水・雑排水管は，第一会所まで単独排水とする。」としていたものにただし書きを加え，要件を緩和しました。

なお，設備についての配管や配線への提案に当たっては，電気設備及び機械設備の各仕様の趣旨を理解し，安全性やコストを含むメンテナンス性を考慮したうえで，利点の説明を付記してください。

**Q32 維持管理業務については清掃を含むのか。**

A32 市営住宅維持管理業務に清掃は含みません。

なお，詳細は，要求水準書（施設編）別紙8に記載しています。

**Q33 付帯事業用地に建設する施設について，若年層世帯や子育て世帯等を呼び込む住宅や施設を中心に，当該条件に該当しない店舗や福祉施設等を併設させてもよいか。**

A33 主たる用途が若年層世帯や子育て世帯等を呼び込む住宅や施設であれば，その他の施設を併設することは可能です。この主たる用途が要求水準を満たしているのかについては，個別に検討委員会が提案書等を審査します。

なお，許認可が必要な事業を提案した事業者が選定された場合についても，市が許認可の取得を確約するわけではありません。

**Q34 付帯事業用地に建設する施設内に，コミュニティ活性化の取組の拠点を設けてもよいか。**

A34 設けても構いません。この場合には，拠点となったスペースの取組完了後の利用方法や運用等についても合わせて提案してください。

**Q35** 地域では様々なまちづくりの取組やイベントが実施されているようだが、コミュニティ活性化の取組は、新たな取組だけでなく、既存の取組を充実させるような取組を提案してもよいか。

A35 コミュニティ活性化の取組は、新規の取組に限定していません。地域運営の現況や近隣でのまちづくりの事業等を十分考慮し、実現可能で効率的かつ効果的な取組を提案してください。

**Q36** コミュニティ活性化の取組に、広場や集会所を使用してもよいか。

A36 使用いただくことは可能です。使用に当たっては、入居者の利用を妨げることがないように、十分に配慮してください。ただし、商業目的の利用には制限があります。

**Q37** 仮移転支援事務所は既存棟の集会所を利用してよいのか。

A37 集会所については、自治会の活動等で使用している時間を除き、利用していただくことは可能です。なお、既存棟の空き住戸については、仮移転支援事務所としての利用はできません。

**Q38** 仮移転中の入居者対応として、市営住宅の各種手続きにどこまで関わるのか。

A38 仮移転者からの相談等の対応のほか、京都市住宅供給公社に提出するための書類の取りまとめや、京都市住宅供給公社からの通知書類の発送等をしてください。

**Q39 仮移転者負担賃料はどのように決まるか。**

A39 市営住宅の毎月の家賃は、入居者から適正な収入申告をいただいた場合、通常11月ごろに翌年度分（4月から3月）が決まりますので、これに応じて仮移転者が負担する賃料が決まります。

**Q40 本移転に係る内覧会等の実施時期はどのように決まるか。**

A40 内覧会等の実施時期については、事業者から提案をいただいた後に、協議して適切な時期を決定します。

別紙で参考例を提示していますが、参考例にこだわらず期間の短縮や入居者に負担の少ない提案を求めます。

**Q41 水道光熱費の徴収方法はどうか。**

A41 「要求水準書（移転編）※」第5の3の(4)を御覧ください。

※ 要求水準書（入居者移転支援業務編）を、以下「要求水準書（移転編）」といいます。

**Q42 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か。**

A42 「要求水準書（施設編）」に示す貸与品等としてお渡しします。

**Q43 入居者の意向について、情報を開示してほしい。**

A43 「要求水準書（施設編）」に示す貸与品等としてお渡しします。

Q44 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。

A44 「要求水準書（移転編）」第3の3の(7)等を御覧ください。

Q45 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かが問題となる。事前払いとすることはできないのか。

A45 仮住居の賃料については、毎月、事業者由市負担賃料と仮移転者負担賃料の合計を立替えてお支払いいただきます。市負担賃料については、各年度2回に分けてお支払いします。

支払いの流れについては、要求水準書（移転編）の参考資料を御参照ください。

なお、契約開始月については、協議によって支払い日を決めることができるよう、賃貸借契約書に記載しました。

Q46 現入居者は高齢（独居）者が多いが、不測の事態が発生した場合のリスクはどのように考えるか。

A46 仮移転者の不測の事態を未然に防ぐためには、細やかな安否状況の確認が重要であり、ひいてはリスクへの対策にもつながるものです。安否状況の確認に必要な回数・頻度については御提案ください。

Q47 要求水準書（移転編）別紙1の賃貸借契約書第12条第4項では、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ことから、退去させることが出来ず、保証人がいない状態のため、問題が生じても貸主は賃借人に責任を負わずことができなくなる。

A47 賃貸借契約書に記載しました。

Q48 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。

A48 入札公告に合わせて、市のホームページにおいて、八条市営住宅が属する学区の概要や郷土史を入札公告資料とともに掲載しております。

Q49 VFMは、6%と32%の2種類が示されているが、どう違うのか。

A49 事業者のノウハウや技術力等を生かすことによって、約6%のVFMが得られると想定しています。これにBOT方式の採用による国の補助金額の増額分を加味すると、約32%のVFMに相当する効果が得られる想定であることを示しています。