

□京都市八条市営住宅団地再生事業 入札公告・その他の質問・意見に対する回答

No.	該当箇所			質問・意見	回答	
	書類	頁	項目			
1	入札公告	9	3(2)イ(ホ)	市営住宅維持管理業務を行う者	<p>平成29年5月17日に公表された「実施方針に関する意見・質問に対する回答について」において、NO.13,NO.21で回答がありました維持管理を行う者の参加資格について確認致します。その回答では「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。」とあります。</p> <p>本件では、(様式1-13)において、「統括する者」が建設業務を行う者、「その他の者」が業務実績のある企業を記載すればよろしいのでしょうか。</p>	<p>実施方針に関する意見・質問への回答時には、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格を満たせば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としておりましたが、最終的には、入札公告及び入札説明書のとおり、維持管理業務を行う者は、「耐火構造又は準耐火構造の共同住宅若しくは国又は地方公共団体(独立行政法人、地方独立行政法人及び国立大学法人を含む。)の施設において、第2の8の(3)に該当するいずれかの維持管理業務の実績を有する者であること。」としました。そのため、建設業務を行う者が維持管理業務を兼務する場合は、上記の実績を満たす必要があります。</p> <p>なお、その他の者の欄は当該業務を複数の構成員で実施する際に、統括する構成員以外の者について記載してください。</p>
2	入札公告	9	3(2)イ(カ)	付帯事業用地活用業務を行う者	<p>「付帯事業用地の活用を行う者は、提案する内容と同種の事業を行った実績を有する者であること。」とありますが、仮に、提案する建築物が複合施設であった場合、それぞれの事業を手掛けた経験のある事業者すべてを構成員にしないといけないのでしょうか。</p> <p>入札公告には「1業務当たりの構成員の数は3者以下とする」とありますので、見解を御教示ください。</p>	<p>付帯事業用地や当該土地に建つ施設を所有(分譲住宅を除く。)する者、施設を運営する者は、構成員となつていただく必要があります。</p> <p>例えば、複数のテナントが入った複合施設において施設を所有し、施設全体の管理・運営を行う者、また、施設の全体又はその多くを借りて、実質的に施設の管理・運営を行う者等を想定しています。そのため、個別の小規模なテナントの運営者を構成員としていただく必要はありません。ただし、低層階を借り上げた子育て支援施設の運営者など、本業務の基本要件に適合する施設の運営者については、提案の実現性や継続性の観点から、規模に関わらず、構成員とすることが望ましいものと考えております。</p> <p>なお、構成員とならないテナント等の運営者における本市や第三者への責任については、付帯事業用地活用業務の構成員が負うものとします。</p>
3	入札公告	12	9(1)	入札保証金	<p>入札保証金は、第2次審査提出書類の提出日の前日まで領収書の原本を貴市に提出することになっています。</p> <p>「国債又はその他の有価証券」で納付する場合は、事業者と貴市との間で質権設定口座を開設する必要があります。その場合、質権設定を完了するのが、前述の期日でなければならないのでしょうか。そうであるなら、事業者として入札金額を決定しなければならない時期を相当早めなければなりません。</p> <p>御見解を教示ください。</p>	<p>国債又はその他の有価証券の提供をもって入札保証金の納付に代える場合は、第2次審査提出書類(入札金額を記載する入札書を含む。)の提出日の前日までに質権設定を完了してください。</p> <p>一般的に、証券会社等での手続きについては、数日で完了すると聞いております。</p> <p>なお、入札保証金については、金額を入札金額の100分の5以上と定めており、例えば予定価格の100分の5以上を収めていただくことにより、御懸念の入札金額の決定時期については御対応いただけると考えております。</p>
4	入札公告	13	9(2)	契約保証金	<p>契約保証については、契約保証金・有価証券の提供・銀行等による相応の保証とその手段はいくつかあります。</p> <p>施設整備を担当する企業、維持管理を担当する企業、付帯事業用地活用を担当する企業がそれぞれ異なるため、契約保証の手段が統一されない可能性があります。その場合は、認めていただけるのでしょうか。</p>	<p>入札公告及び入札説明書に記載された契約保証を各構成員が満たすのであれば、構成員ごとに契約保証の手段が異なっても構いません。</p>

No.	該当箇所				質問・意見	回答
	書類	頁	項目	項目名		
5	入札公告	-	-	<参考3>契約後の事業スケジュール予定	平成31年度～平成32年度に新棟の建設（埋蔵文化財の本掘調査を含む）とありますが、埋蔵文化財の本掘調査は新棟完成後、6・7号棟を解体した後となるため、平成31年度～平成33年度になるという理解でよろしいでしょうか。	当該スケジュールにおいては、新棟の建設時に要求水準書の参考資料7でお示した本掘調査範囲で施設整備が行われることを想定しているため、平成31年度～32年度に本掘調査を含むとしております。 なお、事業者の提案によっては、御推察のとおり、6、7号棟の解体撤去後となるものと考えられます。
6	その他	-	-	開発許可について	本件は、都市計画法第29条の規定による許可を受ける必要がありますが、これは、新棟建設工区、公園建設工区、付帯事業活用工区のすべてを含むものであり、付帯事業用地活用工区の建築物については、建築基準法第6条規定される建築確認申請のみの手続きでよろしいのでしょうか。それとも、新棟建設工区、公園建設工区、付帯事業用地活用工区それぞれで開発許可を受ける必要があるのでしょうか。	御推察のとおり、開発許可は、全工区で受けることとなります。そのため、付帯事業用地の建築物については、当該許可のもと、基本的に建築確認申請の手続きのみを行っていただければ結構です。 なお、開発の完了検査については、各工区の完成に合わせて必要な部分の完了検査を受けていただくことを想定しています。
7	その他	-	-	実施方針に関する意見・質疑に対する回答	“建設企業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”との回答がありましたが、要求水準書等の資料にその旨の記載がございませんでしたが、建設業務を行う者が維持管理業務を兼務できる、という理解でよろしいでしょうか。御教示下さい。	実施方針に関する意見・質問への回答時には、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格を満たせば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としておりましたが、最終的には、入札公告及び入札説明書のとおり、維持管理業務を行う者は、「耐火構造又は準耐火構造の共同住宅若しくは国又は地方公共団体（独立行政法人、地方独立行政法人及び国立大学法人を含む。）の施設において、第2の8の(3)に該当するいずれかの維持管理業務の実績を有する者であること。」としました。そのため、建設業務を行う者が維持管理業務を兼務する場合は、上記の実績を満たす必要があります。 なお、その他の者の欄は当該業務を複数の構成員で実施する際に、統括する構成員以外の者について記載してください。
8	その他	-	-	新棟の所有権について	SPCを組成しない場合の事業期間終了までの新棟の所有権は、代表事業者が有する事が必須とお考えでしょうか、御教示下さい。	特に代表事業者に限定するものではありません。ただし、新棟の所有に関する責任については、構成員が連帯で負うこととしています。
9	その他	-	-	要求水準書(案)に関する意見・質疑に対する回答	既存棟の空き住居について、仮移転支援事務所としての利用は不可との回答ですが、要求水準書では、敷地内に仮移転事務所を開設し、相談に対応すると記載があり、矛盾しております。 住民の負担を考えると現地で移転支援を行うことがベストと考えます。現地周辺で事務所として一定期間お借りできる可能性のある公共施設等があればその施設を、なければ住民の負担軽減をしたうえで、既存棟の空き住戸を2戸程度利用させていただけないでしょうか。	既存棟の空き住戸の活用については、空き住戸の隣接居住者への影響を考慮して、原則不可としておりましたが、十分な配慮と適切な対応をいただけるのであれば、空き住戸の利用を可能とします。 以上の趣旨を踏まえて、仮設の仮移転事務所を空きスペースに設置することなども含め、幅広く御検討ください。 なお、集会所については、自治会の活動等が優先されるものであることから、常時、仮移転支援事務所として利用することはできませんので、あらかじめ御了承ください。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	4	第2 10	予定事業スケジュール	<p>仮住居への引越終了時期から、新棟の建設開始時期まで、9箇月の期間が見込まれております。</p> <p>特定事業契約書（案）の文中において仮移転の再延長により最大6箇月の猶予期間があると記載されておりますが、9箇月の間隔を取られているのは、先行解体工事の期間との理解でよろしいでしょうか。</p> <p>また、仮住居への移転が早期に終了した場合は、新棟の着工時期を早めることは可能でしょうか。</p>	<p>御推察のとおり、仮住居への引越完了から新棟の建設までの期間は、既存棟の解体撤去工事や埋蔵文化財の本掘調査の期間を想定しております。</p> <p>また、新棟の着工時期について、仮住居への引越しが早期に完了した場合には、着工時期を早めていただくことは可能です。</p>
2	本文	6	第3 3(1)ウ(ウ)	構成員	<p>維持管理業務について、建設企業と連携した効率的な事業展開を可能とする為、個別資格要件を満たせば建設業務を行う者の子会社（マンション管理を主たる業務とする）が構成員となることを認めていただきたい。</p> <p>入札説明書では資本関係・人的関係にある場合は、その内1社しか本件入札参加できないとあります。</p> <p>しかし実施方針質疑No.21にて建設業務を行う者が維持管理業務の兼任可能とあります。</p>	<p>本要件の趣旨は、1件の入札において、親会社と子会社が異なる応募者グループに属して参画することを認めないとするものであり、親会社である企業が建設業務を実施する者として構成員となり、子会社である企業が維持管理業務を実施する者として構成員となることは可能です。この場合において、当該子会社は、維持管理業務の実績を有する者の資格要件を満たしてください。</p> <p>なお、実施方針に関する意見・質問への回答時には、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格を満たせば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としておりましたが、最終的には、入札公告及び入札説明書のとおり、維持管理業務を行う者は、「耐火構造又は準耐火構造の共同住宅若しくは国又は地方公共団体（独立行政法人、地方独立行政法人及び国立大学法人を含む。）の施設において、第2の8の(3)に該当するいずれかの維持管理業務の実績を有する者であること。」としております。</p>
3	本文	7	第3 3(2)ア	共通資格要件	<p>リース会社を構成員とする場合、市営住宅の建物を所有し、市営住宅に係る事業対価の受取及び他の構成員への業務対価の支払いを想定してありますが、参加資格要件は共通資格要件を満たせばよいという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>共通資格要件を満たしていただければ結構です。</p>
4	本文	8	第3 3(2)イ(イ)	設計業務を行う者	<p>共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）で、5階建て以上の新築工事の実績及び3,000㎡以上又は50戸以上の新築工事の実績がそれぞれ1件以上あること。とありますが、5階建て以上の共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）の実績1件と、共同住宅（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）50戸以上を含む複合施設で3,000㎡以上の新築工事の実績1件でも可能でしょうか。</p>	<p>可能です。</p> <p>複合施設であっても主たる用途が共同住宅で、50戸以上（各戸が一部屋だけの共同住宅を除く。）の住戸があれば要件に適合します。</p>
5	本文	24	第6 9	財務書類の提出	<p>“事業者はSPCを設立した場合には、監査済代務書類を自己の費用で作成し、提出する。”とありますが、SPCを設立しない場合には財務書類の提出は不要との理解でよろしいでしょうか。（例として、所有権を有する代表事業者の財務諸表などの提出。）</p>	<p>SPCを設立していない場合にも財務書類の提出は必要です。</p> <p>公認会計士の監査を受けている構成員は監査済みのものを、その他の構成員は税務署に提出したものを提出してください。</p>

□京都市八条市営住宅団地再生事業 落札者決定基準に関する質問・意見に対する回答

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	4	4 (4)ア (ア)	地域産材 (みやこ 杣木) の活用	<p>「ア 地域産材 (みやこ杣木)」「最も地域産材の使用量が多い提案・・・」と明記されていますが、地域産材はみやこ杣木の限定になるのでしょうか。</p> <p>また、様式 2-23 に「木材使用量」と「内 みやこ杣木の使用量」を明記するようになっていますが、みやこ杣木以外の木材量も評価対象となるのでしょうか。</p>	<p>みやこ杣木の使用量については、「市内経済への配慮」の観点から、定量的に評価します。</p> <p>また、その他の木材量については、「環境・景観への配慮」の観点から、定性的に評価しますが、みやこ杣木以外の市内産材の活用があれば、その使用量等を様式 2-22 等に記載してください。</p>
2	別表 2	8		先進性や発展性、 独自性	<p>「先進性や発展性、独自性」の欄の「京都らしい環境」「京都らしい住まい方の継承」とあるが、貴市の評価する「環境」「住まい方」のあり方に関してどのような内容を想定しているのか御教授いただけないでしょうか。(例示でも構いません。)</p>	<p>京都市住宅マスタープラン及びその中間見直し版など、本市住宅政策の計画を参考にした魅力的な御提案をお待ちしています。</p>

□京都市八条市営住宅団地再生事業 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）に関する質問・意見に対する回答

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	1	第1 2 (2)	委員会の意見の反映	検討委員会からの意見を反映する場合，対価に変更があれば変更していただけるという解釈でよろしいでしょうか。	対価の変更は行いません。 事業者の負担において可能な範囲での御対応をお願いします。 なお，プレゼンテーションやヒアリングにおける事業者の御説明や御回答の内容は，契約書等に反映しますので，その前提での御回答等をお願いします。
2	本文	9	第3 3 (2)	付帯施設等	駐車場台数は，「京都市中高層建築物等の建築物に係る住環境の保全及び形成に関する条例施行規則」より本件は公共交通機関の利便性の高い地区内にあたり，住戸数×1.5/10=35 台必要となります。しかし，居住者用自動車駐車場から自動二輪車，自転車置場への振り替えをおこない，25 台設定としているという理解でよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。
3	本文	9	第3 3 (3)ア	-	「公園整備については，市営住宅，付帯事業用地と一体感のあるデザインとする。」と明記されていますが，柵や塀で公園の境界を仕切らず，境界鋸で境界を明示し，一体的な利用を想定してよろしいでしょうか。	公園の完成後の利用については，道路への飛出し，公園への自転車等の車両の進入，公民境界の管理上の問題等がありますので，塀や柵など実質的な考慮が適宜必要となります。そのため，案の段階から，別紙5に示すとおり，完成後の移管先である建設局（担当部署はみどり政策推進室）と，提案内容について協議して検討を進めてください。そのうえで，可能な限り「市営住宅，付帯事業用地と一体感のあるデザイン」とされた御提案をお待ちしています。 なお，公園整備については，要求水準書（施設編）別紙5にさらに詳細を示していますので，御参照ください。
4	本文	13	第3 8 (1)	工事監理者	工事監理者は常駐監理が条件ではないという理解でよろしいですか。	必ずしも常駐を求めているものではありません。
5	別紙3	1	1 (1)	配置	「冬至日において4時間以上とすること」と明記されていますが，測定点は各住戸の窓中心でよろしいでしょうか。 また，採光面に複数居室が面する場合，1室以上で確保すれば良いという理解でよろしいでしょうか。	測定点は，床高さかつ窓中心とします。 また，採光面に複数居室が面する場合は，すべての居室で条件を満たしてください。
6	別紙3	1	1 (2)	住棟「防火・避難」	「内装はできる限り不燃化する」と明記されており，要求水準書の6ページの（4）環境への配慮「積極的な緑化，木材の利用など..」，（7）市内経済への配慮「市内産資材の活用や市内企業の技術力が積極的に活用..」の内容と食い違いがあるように考えます。 「内装に法令規制要求事項に従った範囲で木材を積極的に用いる」または「内装に不燃木材を積極的に用いる」のどちらを主眼にお考えか御教授いただけないでしょうか。	主として「法令規制要求事項に従った範囲で木材を積極的に用いる」ことを想定しています。
7	別紙3	2	1 (3)	建具「アルミ製建具」	「外気に面するアルミ建具は複層ガラスとし・・・」と明記されていますが，別紙6の2ページのように断熱性能等級の等級4を満たす場合，提案によるという理解でよろしいでしょうか。	複層ガラスとする，また，断熱性能等級の等級4を満たすという両方の条件を満たしてください。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
8	別紙3	3	1 (3)	洋室, 和室	「壁芯面積で7.5㎡以上とし、洋室のうち1室は有効面積を9㎡以上とする。」 「2DK及び3DKの住戸は、1室を和室とする。」と明記されていますが、2DKの洋室の場合も有効面積9㎡以上確保する必要がありますでしょうか。 また特定寝室確保が目的であれば、2室1室で一体的に利用できるようなことで、特定寝室の面積を確保することは出来ないでしょうか。	1室で特定寝室の面積を確保してください。
9	別紙3	3	1 (3)	洋室, 和室	「畳の敷き方、天井の張り方向、建具の勝手は、基本的な和室の決まりごとに従う」とありますが、和室において例えば「3畳(祝儀敷き)+板だたみ」の構成(7.5m ² 以上)で基本的な和室の決まりごとに従っていることになるでしょうか。 ならないのであれば理由を御教授いただけないでしょうか。	御質問の箇所については、「祝儀敷き」にするといった配慮を行っていただきたいとの意図のため、この例示は和室の決まりごとに従っていると判断します。
10	別紙3	4	1 (3)	「便所」 「洗面脱衣室」	便所では「原則廊下からの出入りとする」と、洗面脱衣室では「出入口はできる限り廊下に面して設ける」と提示されていますが、住戸内に廊下を設けずに可能な限り居室面積を確保するプランの場合等、便所の出入口が直接DKやLDKに面しない等提示内容の同等以上の機能性を満たせば、廊下から出入口を設けなくても良いという理解でよろしいでしょうか。	どちらも原則として廊下に面する計画としてください。ただし、小規模住戸で条件を満たすことが困難な場合は、御質問のような提案も可とします。
11	別紙3	6	1 (5)	共用廊下	「廊下側に居室がある場合、エアコン用室外機置場を・・・室外機置場の寸法は、幅1,200mm以上、奥行き400mm以上、高さ650mm以上と・・・」と明記されていますが、市販されているエアコンの室外機及び室外機からの離隔距離を考慮するとかかなり大きいと思いますが、その主旨を御教授いただけないでしょうか。 また、2台連続となる場合、室外機の性能上問題ない程度であれば提案によるという理解でよろしいでしょうか。	両側に壁が存在する場合は、離隔距離を含め1,200mm程度確保していただく必要がありますが、御指摘のとおり、開放されている場合はこれほどのスペースは必要ありませんので、計画に応じて御提案ください。ただし、古い機種を含め、家庭用の室外機であれば、どのようなサイズでも置けるように考慮してください。 また、2台連続となる場合のスペースは、性能上問題のないように御提案ください。
12	別紙3	7	1 (6)	自転車置場	「平置きとし、2段式ラックは使用しない」と明記されていますが、平置きのシングルラックであれば使用してもよろしいでしょうか。その場合は1台当たりの寸法は提案によるという理解でよろしいでしょうか。	平置きのシングルラックの使用については提案に委ねますが、段違いで、自転車の前面を持ち上げて置く必要のある形状のものは不可とします。 なお、ラックを使用した場合も、設計要領で求めている1台当たりの面積は確保してください。
13	別紙3	8	1 (7)	集会所「基本事項」	「京都市域産材を室内で使用する場合は造作材の等級区分は京一等以上とすること」と明記されていますが、室内の下地に使用する場合は上記の適用外という理解でよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。
14	別紙3	8	1 (7)	集会所「基本事項」	「集会所と住棟のアプローチは重複を避ける」とは、「住棟のエントランス・ホールに集会所のエントランスを設けない」という理解でよろしいでしょうか。	住棟のエントランスや共用廊下を経由せずに、直接集会所へ入れるようにするとの意図です。
15	別紙3	9	1 (8)	外構	基本事項に植栽の配置計画について記載がありますが、維持管理業務には含まれていないため、植栽管理は事業者にて実施の必要がないとの理解でよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。
16	別紙3	23	3 (3)	屋内「通気配管」	勾配屋根を採用しない場合は、勾配屋根の場合と同等以上の通気性能及び臭気対策が講じられていれば良いと考えてよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
17	別紙8	1	1 (3)	-	(3)にて保守の定義の記載がありますが、別紙8-4にて長期修繕計画の策定は業務に含まれている事が確認できますが、維持管理業務には各設備の修繕業務は含まれているのでしょうか。	維持管理業務には各設備の修繕業務は含みません。要求水準書（施設編）別紙8-1及び別紙8-2に示す保守、点検、監視、緊急対応に限ります。
18	別紙8	1	3	担当者の選任及び届出	業務責任者・業務担当者の保有資格等条件があれば、御教授願います。	業務責任者には保有資格は求めません。 業務担当者については、別紙8-1から別紙8-4に特記した有資格者のほか、法定点検においては必要な資格を持つ方を適宜配置してください。
19	別紙8	1	3 (1)	担当者の選任及び届出	“事業者は、業務責任者を1名配置すること”とありますが、業務責任者は新棟に常駐を必須とお考えでしょうか。御教示ください。	考えておりません。 全ての業務についての窓口となる業務責任者を1名決めてくださいという趣旨です。
20	別紙8	2	4	維持管理業務計画書等	10年間分を作成するが、点検項目毎に作成する維持管理計画書（年間）は、これに準じて、項目を纏めた内容としても問題ないでしょうか。	各業務における維持管理計画書は10年間の維持管理業務計画に基づき、毎年度（別紙8-3の定期調査は3年度に1回）、当該年度の工程のほか、体制等について、各業務の仕様書に示す形でまとめて提出していただきます。
21	別紙8	2	4 (1)	-	“10年間の維持管理業務期間に実施する点検等の業務計画をまとめた維持管理業務計画書を作成して市に提出”とありますが、維持管理期間中に合理的だと認められる場合、実態に合わせて当該計画書の修正等は可能でしょうか。	まずは10年間、適切に維持管理業務を遂行できるものとして、維持管理業務計画書を作成してください。 例えば、定期的な部品交換を、不具合発生で1年前倒した場合、次の交換を1年前倒するなど、期間中に発生する事情に応じて合理的な範囲で修正する場合は、市と協議のうえ、修正していただくことは可能です。
22	別紙8-1	5	2 (2)	-	“本事業期間においては、事業者の情報センターにて常時（各日24時間、通年（以下同じ））遠隔監視、常時直接通話及び定期自動遠隔点検を行う。”とありますが、「事業者の情報センター」とは、昇降機点検・保守を行う再委託先の情報センターを指すものであるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者が昇降機の点検・保守を行う事業者でない場合は、再委託先の情報センターで結構です。 なお、昇降機の点検・保守については、事業期間終了後、本市が点検を引き継ぎ、昇降機メーカーとのフルメンテナンス契約を結ぶ際、改修や費用の割増しの発生によりライフサイクルコストが上昇することがないよう御検討ください。
23	別紙8-1	6	3 (2)ア	-	“これらの定期点検、調整の回数は1箇月に1回以上とする。”とありますが、本記載は技術員による点検を1箇月1回以上と定義されているのでしょうか。	建築基準法に定める昇降機等検査員による点検を必ずしも求めるものではありませんが、昇降機の保守・点検事業者の社内資格等を有する技術者によって点検を行ってください。
24	別紙8-1	6	3 (2)イ	業務管理	昇降機かご内のインターホンの直接通話に関して、設置昇降機のメーカーでの対応とすることは可能でしょうか。 なお、緊急対応の現地派遣等は事業者で対応予定です。	設置昇降機のメーカーの情報センターの対応で結構です。 現地派遣についても、設置昇降機のメーカーのメンテナンス部門の人員が現地対応を行う場合、事業者が必ずしも同行する必要はありません。
25	別紙8-1	7	3 (3)イ	-	“事業者は、遠隔点検を1箇月に1回以上実施して、・・・早急な復旧のための必要な処置を講ずること。”とありますが、遠隔点検を1箇月に1回以上実施する場合、建築保全業務共通仕様書平成25年度版の第7章搬送設備第2節エレベーターに記載のある周期Bでの点検実施（毎月遠隔点検実施、現地点検は3箇月に1回）。は認められないのでしょうか。	遠隔点検を1箇月に1回以上実施した場合も、別紙8-1の3の(2)のアに示すとおり、1箇月に1回以上の現地点検を行ってください。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
26	別紙 8-2	17	2(2)ウ		“遠隔監視装置は、原則として常時監視とし、その間は、監視装置の移報を受けて即時連絡や現地対応を行う従業員を社内に 24 時間常駐させるなどの体制を構築すること。”とありますが、常時監視が可能かつ現地対応を行う従業員は、事業者からの再委託先を検討している企業が体制を構築していれば問題ありませんでしょうか。	御推察のとおりです。
27	別紙 8-2	21	-	(参考)京都市営住宅電気機械設備点検共通仕様書	各屋内を含む雑排水管の清掃は、対象外という理解で問題ないでしょうか。	御推察のとおりです。
28	別紙 8-3	25	-	市営住宅に係る建築物及び敷地の定期調査業務仕様書	調査は、建築物定期調査として、調査時期は、1 回目以降 3 年毎実施という理解で問題ないでしょうか。	御推察のとおりです。
29	別紙 8-4	41	-	長期修繕計画業務仕様書	設備に関して、基本的に 50 年で 1 度は更新（設備入替）するという理解で問題ないでしょうか。	別紙 8-4 に示すとおり、80 年間の建物寿命を視野に入れながら、50 年の間に更新またはこれに相当する長寿命化措置を講じるよう計画してください。
30	参考資料 2-1	1	-	現況図（配置図）	本件の東側道路に面する部分に祠があります。 道路整備の中で祠の移設が必要だと思われませんが、移設先はこちらからの提案でよろしいでしょうか。	当該祠の移設等については、事業着手後に市と事業者で協議を行い、決定することとします。
31	参考資料 2-5	19	-	現況図（4号棟）	浄化槽規模と処理人数から想定すると各棟に浄化槽が設置されていたのではないのでしょうか。残存されている箇所数および位置のわかる図面をいただけないでしょうか。	昭和 41 年に下水道化されたため、これ以前に供用開始した 4 号棟及び 5 号棟に設置されていました。当該資料に「GL△1M の範囲のみ撤去」と記載されていることから、これより以深の部分については、存置していると判断しています。 また、浄化槽に係る図面は、すまいまちづくり課にて貸与できますので、お申し出ください。
32	参考資料 3-1	1	-	現況平面図（現況レベル図） 参考資料 3-3（3 頁） も同様	現況平面図に既存住棟の位置が表記されていないが、選定後既存棟の位置のズレにより、86 条認定や計画建物と既存住棟の干渉等で問題が生じ、計画に手戻り等が発生した場合、相互協議の上、対応を決めるという理解でよろしいでしょうか。	御指摘のとおり、既存住棟の現況測量は行っておりませんが、提供した資料の範囲で、工事に支障が出るほどの手戻りは生じないように計画してください。 なお、86 条認定については、現行のものを解除し、新棟完成後の計画で再度認定を受けることとなるため、計画建物と既存住棟の関係で問題が生じることはないと考えております。
33	参考資料 4-1	1	-	インフラ関係資料（下水道管路図）	各住棟から下水道本管まで等の宅内の下水道配管ルート図の提示をお願いします。	すまいまちづくり課にて図面を貸与できますので、お申し出ください。
34	参考資料 7	1	-	-	埋蔵文化財本掘調査範囲の正確な位置が分かる座標や資料等を公表していただけないでしょうか。	公表した以上に詳細な図面等はございません。 なお、提案内容に応じて、より詳しく調査範囲を確認したい場合は、文化財保護課にて御相談いただけます。

□京都市八条市営住宅団地再生事業 要求水準書（入居者移転支援業務編）に関する質問・意見に対する回答

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	21	第3 3(10)	仮移転中の入居者対応	<p>入居者の安否確認に関して、面談による安否確認が必要でしょうか。</p> <p>また、適当な回数・頻度と記載が有りますが、最低限度必要な回数・頻度はどの程度でしょうか。</p>	<p>電話や情報機器も積極的に活用して確認していただきたいと考えております。ただし、連絡がつかない場合、緊急の場合などは直接会うなどの確認をお願いします。具体的には御提案をお願いします。</p> <p>最適と思われる回数・頻度については、消防局が発表する熱中症傷病者搬送状況 など、気候の変化による入居者への影響なども参考にお考えください。</p>

□京都市八条市営住宅団地再生事業 提出書類に関する質問・意見に対する回答

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	4	3 (4)	表「日影図」	当計画は既存住棟との 86 条申請用日影図と、市営住宅用地や付帯事業用地の時刻日影図及び等時間日影図が必要となります。 既存棟との 86 条認定が市営住宅建設に必要な不可欠のため、86 条認定上必要な日影図も提出対象にしたら、いかがでしょうか。	御提案いただき、ありがとうございます。 市営住宅用地の 86 条認定は、現行のものを解除し、新棟完成後の状況で認定を受けなおすのみで、一時使用しなくなった既存棟が残る途中段階の認定を受けることはありませんので、新棟完成後から既存棟除却までの過渡的な段階における 86 条認定のことを御提案いただいているのであれば、御提出いただく必要はありません。
2	本文	4	3 (4)	表「外観透視図（鳥瞰）」	「新棟側」とは「新棟側から公園方向を望む外観透視図」という理解でよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。
3	様式集	-	-	様式 1-9~14 業務資格確認調書	構成員が二つの業務を兼務する場合は、どちらか一つの業務資格確認調書のみを提出すればよいのか。	業務資格確認調書は、構成員が各業務の個別資格要件を満たしているかについて確認するために御提出いただく書類です。そのため、構成員が複数の業務を兼務する場合には、業務ごとに調書を作成し、必要書類を添付して御提出していただく必要があります。
4	様式集	-	-	様式 2-23 市内経済への配慮に関する提案書（定量）	脚注に、「市内企業から市内企業への発注など、発注額の重複が含まれないようにすること」とありますが、元請が市内企業の場合、下請企業が市内企業であるか否かを問わずに『請負金額＝発注額』となるという解釈でよろしいのでしょうか。	元請企業が市内企業であっても、下請企業が市内企業でない場合には、評価対象の発注額に含まれません。 元請企業が市内企業である場合には、自ら実施する分と市内企業に下請けに出す額の合計分が評価の対象となります。
5	様式集	-	-	様式 2-3 市営住宅等整備の対価の内訳書	対価の内訳書にあらかじめ金額記載のある「地下埋設物撤去費」・「移転支援実費」及び「税金」も予定価格内に含まれるということでしょうか。	御推察のとおりです。 予定価格に含まれています。
6	様式集	-	-	様式 2-3 市営住宅等整備の対価の内訳書	質疑 10 にて各設備の修繕業務が維持管理業務に含まれると回答いただいた場合、内訳書中の 3 市営住宅維持管理費内訳に「修繕費」の項目を追加し、費用計上する事は可能でしょうか。	御指摘の質問に対する回答のとおり、維持管理業務には各設備の修繕業務は含みません。
7	様式集	-	-	様式 1-8 実績に関する総括表	各構成員別に規定される実績を記入するということでしょうか。 表には構成員の商業又は名称及び実績番号の記入欄しかないですが、具体的に他何を記載すべきか御教授いただけますか。 実績詳細は資格確認調書に添付する契約書写しや設計図書写しで確認できるため、内容が重複すると思います。	様式 1-8 は、本市が各業務の構成員の実績を確認しやすくするために作成していただくものです。 当該様式には、様式 1-9 から 1-14 までの調書に記載する実績番号と構成員の名称のみ記載していただければ結構です。
8	様式集	-	-	様式 2-2 入札書	代理人による入札とありますが、代表事業者の社員は代理人ではないという理解でよろしいでしょうか。それとも社員であっても代理人として記名捺印が必要でしょうか。	代表事業者の代表者（受任者がある場合は受任者。以下同じ。）以外は代理人となります。ただし、代表事業者の代表者の記名押印がある入札書で入札する場合は、委任状の提出及び入札書への代理人の記名押印は必要ありません。 代表事業者の代表者の押印がない入札書で入札する場合は、入札書に代理人が記名押印し、委任状の提出が必要となります。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回 答
		頁	項目	項目名		
1	本文	16	39条3項	仮移転の支援	「甲は状況に応じ・・・3箇月間、延長することができる」と記載がありますが、この第1回目の延長期間についての追加費用の負担割合に関して記載がございません。 当初3箇月の延長期間の経費については予定価格に含むという理解でよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。
2	本文	16	39条6項	仮移転の支援	「第4項または前項の事由以外で」と記載がございますが、具体的にどのような場合を想定しておられますでしょうか。 また、後段に「再延長に伴って生じる追加費用のうち、・・・それ以外の追加費用又は損害は各自が負担・・・」と記載されていますが、 ①この場合の各自とは甲・乙及び入居者という理解でよろしいでしょうか。 ②入居者を含む場合は入居者への費用徴収業務は乙の負担ということでしょうか。 ③再延長に伴ってと記載がありますが、第1回の延長に関しては前項の質問と同じく、予定価格に含むという理解でしょうか。	長期の入院などにより、移転が困難な場合等を想定しています。 ①、②、③については、御推察のとおりです。
3	本文	38	87条	市営住宅整備費の支払	別紙22記載の国の交付金相当額について、新棟の建設に必要な業務に関する費用には公園整備費と6・7号棟の解体費は含まれないという理解でよろしいでしょうか。	公園整備及び道路拡幅に関する費用並びに公園用地及び付帯事業用地上に存する既存棟の解体費は、国の交付金相当額に含まれません。そのため、提案された各用地の範囲によっては、6・7棟以外の住棟の解体費についても含まれない場合があります。
4	別紙22	38	1	市営住宅等整備の対価の構成	維持管理業務に修繕業務が含まれる場合、対価の構成一覧表の「市営住宅維持管理費」の該当する業務等に修繕業務を追加いただく事は可能でしょうか。	維持管理業務には、緊急時の応急対応を除き、修繕業務は含まれません。 なお、緊急時の応急対応に係る費用は予定価格に含まれています。
5	別紙22	40	2(4)	物価変動による調整	入居者移転に時間がかかれば、解体工事は入札から約1年半後の着手となります。 新棟整備前の解体工事費にも物価変動による調整を適用していただけないでしょうか。	御質問を受けて、再検討のうえ、2回目の入札説明書等に関する質問の受付開始日（平成29年8月21日）に回答します。
6	別紙22	40	2(4)ウ(7)	-	インフレスライド条項の変更請求期間は国交省の基準では、残工期が2箇月以上あれば可能となっています。また、(イ)の文中に「公共工事設計労務単価が改正された場合とは・・・全ての工事が完了する2箇月前までの間に・・・公表があった時」とも記載されています。それにも関わらず、(7)に「変更を請求することができる期間は新棟完成予定日の2箇月前まで・・・」と記載されているのは矛盾しているのではないかとお考えですが、2箇月前の間違いでないでしょうか。 また、「新棟の建設業務に関する費用を含む場合」とありますが、含まない場合とはどのような場合を想定されておられるのでしょうか。	御質問を受けて、再検討のうえ、2回目の入札説明書等に関する質問の受付開始日（平成29年8月21日）に回答します。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
7	別紙 22	40	2 (4) ウ (ア)	-	「・・・市営住宅等整備事業終了時まで、・・・議会の議決を得ることができなかった場合は、・・・効力を発生しない」と記載がありますが、 ① 市営住宅等整備業務終了時とは、具体的にどの時点でしょうか。 ② 効力を発生しないとは、申請そのものを認めないとの事でしょうか。	御質問を受けて、再検討のうえ、2 回目の入札説明書等に関する質問の受付開始日（平成 29 年 8 月 21 日）に回答します。
8	別紙 22	41	2 (4) ウ (イ)	-	平成 29 年 6 月 1 日現在の労務単価が新棟着工日以前に改定される旨の公表があった場合はインフレスライド条項の適用は出来ないという事でしょうか。 本事業は 2 次審査書類の提出から新棟の着工日まで 2 年弱の期間がある為、その間の物価変動への対応も含めて考慮いただきたいと考えます。	御質問を受けて、再検討のうえ、2 回目の入札説明書等に関する質問の受付開始日（平成 29 年 8 月 21 日）に回答します。
9	別紙 22	41	2 (4) ウ (ウ)	-	物価変動率を算出するための基準期間として、公共工事設計労務単価が改定される旨の公表があった月の翌月と記載されています。国交省等の HP で調べると、公共工事労務単価の改定は、毎年年度末に 1 回だけされているように見受けられるのですが、その認識でよろしいでしょうか。また、その認識であれば基準期間は、その直後の 3 月か 4 月になると考えてよろしいでしょうか。	御推察のとおりです。改定に係る通知が 2 月にあった場合は 3 月、3 月にあった場合は 4 月が基準期間になります。
10	別紙 22	41	2 (4) ウ (エ)	-	本条項前の残工事費＝本条項適用後の残工事費（1+（物価変動率）-0.01）となっていますが、本条項後の残工事費＝本条項適用前の残工事費×（1+（物価変動率）-0.01）の間違いではないでしょうか。	御推察のとおりです。 修正します。
11	別紙 22	41	2 (4) エ	全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等	比較的大きな物価変動があった場合、全体スライドとインフレスライドの両方を申請することになると思われます。新棟の建設期間が予定通り、平成 31 年 10 月から平成 33 年 3 月だった場合で想定してみます。 入札から着工までに 2 年間の期間がありますので、最初に全体スライドを申請したとします。その際の物価変動率を算出するための基準期間は、平成 31 年 10 月から平成 32 年 2 月までの 5 箇月間の平均値と考えてよろしいでしょうか。その後インフレスライドを申請すれば、適用される基準期間が、質問 7 の理解が正しければ、平成 32 年 3 月もしくは 4 月となり、全体スライドからそれ程の期間が空いていないことになります。 また、1%の申請者負担があることを考えると実効性の少ない制度ではないでしょうか。 インフレスライドの基準期間は、申請者が残工事額を考慮したうえで、自由に申請できる様にさせていただけるでしょうか。	御質問を受けて、再検討のうえ、2 回目の入札説明書等に関する質問の受付開始日（平成 29 年 8 月 21 日）に回答します。
12	別紙 22	41	2 (4) エ	全体スライド条項とインフレスライド条項の関係等	全体スライドとインフレスライドの両方を請求した場合、前者にて建設工事費の 1.5%、後者にて残工事費の 1%の負担が重複して発生することになります。全体スライドの 1.5%をもって既にインフレスライド条項に関わるリスク負担がなされていることを考えると、インフレスライドの 1.0%の負担は過大ではないでしょうか。	本市（国交省）の運用ルールに基づいておりますので、両方を請求いただいた場合に、全体スライドでは 1.5%、インフレスライドでは 1.0%をそれぞれ負担いただく必要があります。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
13	別紙 22	41	2 (4) エ (エ)	-	相手方が先に請求を行った場合だけの適用と考えてよろしいのでしょうか。ただ、本文の後半の物価変動率の定義には「自ら又は相手方の・・・」と記載されています。この定義は、自らが全体スライドとインフレスライドの両方を請求した場合の定義を含むものと捉えればよろしいのでしょうか。	御推察のとおり、自らが請求した場合も該当します。修正します。

□京都市八条市営住宅団地再生事業 基本協定書（案）に関する質問・意見に対する回答

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	本文	2	4条1項	業務の受託, 請負	<p>文中に“担当業務を第三者に行わせる場合であっても、・・・担当業務の全部を第三者に行わせてはならない。”とありますが、実施方針に関する意見・質問に対する回答 No,21 にて「建設企業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」との回答があります。</p> <p>兼務の場合は、維持管理業務については第三者に全部を委託する事を認めていただけるのでしょうか。</p>	<p>要求水準書（施設編）別紙 8-1 から別紙 8-4 に示す 4 業務の全部を 1 業者に委託することは認めませんが、各業務を専門性に応じて別の事業者へ委託することは可能です。</p> <p>詳細は、特定事業契約書（案）第 60 条第 3 項を参照してください。</p> <p>当該条項は建設業務を行う者が維持管理業務を兼務する場合も同様です。</p> <p>なお、実施方針に関する意見・質問への回答時には、建設業務を行う者から直接業務を受託する者が資格を満たせば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としておりましたが、最終的には、入札公告及び入札説明書のとおり、維持管理業務を行う者は、「耐火構造又は準耐火構造の共同住宅若しくは国又は地方公共団体（独立行政法人、地方独立行政法人及び国立大学法人を含む。）の施設において、第 2 の 8 の(3)に該当するいずれかの維持管理業務の実績を有する者であること。」としました。そのため、建設業務を行う者が維持管理業務を兼務する場合は、上記の実績を満たす必要があります。</p>