

□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	2	1 (6)	支払条件	市からの支払は全て代表事業者に対して実行されることになるのか。個別の支払項目毎に、代表事業者から各構成員に変更してもらうことは可能か。	市営住宅整備費，入居移転支援業務費，市営住宅維持管理費，コミュニティ活性化の取組費の区分ごとに支払先を分けることは可能です。ただし，同じ区分において，支払先は一つにしてください。
2	入札公告	2	1 (6)ア	市営住宅等整備業務	「市営住宅等整備業務」に関する費用は，入札金額に消費税を付加した金額で支払いを受けることができるという認識でいいのか。	市営住宅等整備業務のうち，消費税の対象となる分については，消費税を付加して支払います。 一部，非課税のものがありますので，御留意ください。 なお，事業者の提案による部分がありますので，すべて列記することはできませんが，想定される非課税項目を提出書類の様式2-3に記載しておりますので，御参照ください。
3	入札公告	2	1 (6)イ	入居者移転支援業務	「入居者移転支援業務」にかかる費用のうち，実費部分について，建物所有者（構成員のリース会社）でなく事業者が直接支払いを受けることができるか。	建物所有者以外の構成員が支払いを受けることは可能です。 ただし，入居移転支援業務に関わる支払先は一つにしてください。
4	入札公告	2	1 (6)イ	入居者移転支援業務	事業者の業務費は全て消費税を付加して支払いを受けることができるのか。	入居者移転支援業務については，基本的にすべて課税項目となることを想定しておりますが，業務内容について，提案を求めている部分がありますので，その内容によっては，業務費の一部が非課税になる場合が想定されます。
5	お知らせ	4	4 (2)イ (7)	価格	事業費について，消費税を付加して支払いを受けることができない部分（非課税項目）はあるのか。	非課税項目はございます。 なお，事業者の提案による部分がありますので，すべて列記することはできませんが，想定されるものを提出書類の様式2-3に記載しておりますので，御参照ください。
6	お知らせ	6	—	<参考3>契約後の事業スケジュール予定	埋蔵文化財が出土した際の工期の遅れはどの程度か，最大6か月程度と考えて差し支えないか。	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）の参考資料7に示す本掘調査範囲全てで調査を行った場合，最大で6箇月の期間が必要であると想定しています。
7	要求水準書に関する回答	—	—	No.5	日照時間測定点は「床高さかつ窓中心」とありますが，一般的基準の「水平方向は窓中心，垂直方向は床面+1.5m」を測定点としてよろしいでしょうか。	平成29年7月31日に公表した回答において，日照時間測定点を「床高さかつ窓中心」とし，採光面に複数の居室が面する場合は，すべての居室で条件を満たすこととしておりましたが，当該地域の日影規制に従い，測定面高をGL+4mとした4時間の日影ラインが，居室の開口部すべてにあたらなければ可能とします。 なお，日照がより確保された案については，落札者決定基準の審査項目の「快適性及び利便性の確保」の視点において，評価します。

No.	該当箇所				質問・意見	回答
	書類	頁	項目	項目名		
8	要求水準書に関する回答	—	—	No.32	「新棟完成後の計画で再度86条認定を受ける」とありますが、新棟が1棟の場合は86条認定の必要なしと考えてよろしいでしょうか。	<p>まず、御質問に引用いただいている箇所については、9月1日に訂正を掲載しましたので、御確認をお願いいたします。</p> <p>新棟が1棟の場合については、最終的には1敷地1建物であれば86条認定は必要ないと考えられますが、事業者の御提案次第で、工事中に並存させる既存棟の扱い等について、様々な手続きが必要になることが想定されます。そのため、提案の作成段階においても、必要に応じて申請先となる各窓口に御確認ください。</p>
9	提出書類に関する回答	—	—	No.1	市営住宅新棟建設中で既存棟6号棟及び7号棟に入居中の期間においても、86条認定の必要はなく、日影図の提出も必要なしと考えてよろしいでしょうか。	<p>まず、日影図について、「入札説明書等に関する質問への回答（1回目）」の回答に対して9月1日に訂正を掲載いたしましたので、御確認をお願いいたします。</p> <p>御指摘の認定手続きや資料の提出については、事業者の御提案次第で、必要になることが想定されます。そのため、提案の作成段階においても、必要に応じて申請先となる各窓口に御確認ください。</p>

□京都市八条市営住宅団地再生事業 入札説明書に関する質問・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	入札説明書	5	第3 2	選定の手順及びスケジュール	スケジュールについて、第一回の質疑回答結果により、資金調達方法の再考並びに提案プランの大幅な修正が必要になり、お示しいただいているスケジュールではコンペ参加が困難な為、1次審査及び2次審査の日程をできる限り後倒しいただきたい。	入札途中でのスケジュール変更はできませんので、御理解をお願いします。 御社の創意工夫により、本入札に御参加いただけることを、期待しております。
2	入札説明書	20	第6 3(2)	事業者の収入	市の支払について、事業者に対する支払は、「市営住宅等整備の対価」であることから、消費税を付加して支払いを受けることができる認識でいいのか。(入札公告文1-(6)と同様)	市営住宅等整備の対価のうち、消費税の対象となる業務分については、消費税を付加して支払います。
3	入札説明書	21	第6 3(2)	事業者の収入	市営住宅整備費の残額支払(毎年度払い)及び市営住宅維持管理費の毎年度の支払いは、何月になるのか。年度末(3月末)まで支払いは実行されないのか。	市営住宅整備費の割賦払い分については、特に支払時期の指定はありません。 本市としては、各年度の6月以降で、事業者との協議により決定することを想定しております。また、市営住宅維持管理費については、各年度の業務内容を確認したうえでのお支払いとなるため、3月末の履行確認後、4月に請求書を提出していただくことを想定しています。

□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	10	第3 4 (3)	電波障害調査	電波障害調査の実施回数が工事の実施前，実施中及び完了後とあるが，完了後とは新棟の工事完了を指すのでしょうか。それとも付帯事業用地の建築物の工事完了を指すのでしょうか。また，新棟の工事完了を指す場合は，付帯事業用地の建築物の工事完了時には，電波障害調査は必要でしょうか。	御質問の箇所は，市営住宅等整備業務に関する要求水準について記載しており，「完了後」とは，市営住宅の工事完了を指しています。 また，付帯事業用地における電波障害調査は，御提案いただく施設の計画により，必要に応じて実施してください。
2	別紙3	17	2 (8)	昇降機設備 福祉仕様	音声合成装置（5 音声）と記載されていますが，どのような内容でしょうか？	到着階，扉の開閉及び上昇・下降についてのアナウンスを想定しています。
3	別紙 8-3	26	2 (3)	調査項目	” ※第3回目においては実施細目に示す外壁の「前面打診等による調査」を行うものとし，” とありますが，赤外線装置による調査及び手の届く範囲の打診を併用して行えば，「全面打診等による調査」と見なすという事でしょうか。	御推察のとおりです。

□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	14	第3 3(4)ア(イ) a	—	仮移転者の市営住宅家賃の収納事務停止の手続きについて、通常貴市で行うものと考えますが、その支援について具体的な作業内容をご教授いただけますか？	仮移転者の市営住宅家賃の収納事務停止の手続きについても、仮移転者からの書類の受取りや取りまとめ、仮移転者への送付等を行っていただきます。
2	本文	19	第3 3(7)ア(イ)	—	事業者は引越業者に仮移転料（引越費用）を支払うと記載がありますが、P20に仮移転協力金の支払の規定を見ると、仮移転協力金については、仮移転者に支払うとあります。仮移転協力金と仮移転料の違いをご教授いただけますか？仮移転料は、通常仮移転者に支払い、仮移転者から引越し業者に支払うべきものと考えます。	仮移転料は引越費用として引越業者にお支払いするものであり、仮移転協力金は引越に伴う荷物処理等の諸費用として、住戸の明渡後に、入居者にお支払いするものです。 仮移転料等の定義については、要求水準書（移転編）の2頁、3頁に定義を記載しておりますので、御参照ください。 なお、仮移転料等の支払先については、本市や入居者の支払手間を軽減するため、入居者を通さない仕組みとしております。
3	本文	20	第3 3(9)ア(イ) b	—	空き住戸に残置物があった場合、基本的には仮移転者が自己の責任において残置物を処分しなければ仮移転協力金を支払わないという認識でよろしいでしょうか？	御推察のとおりです。
4	本文	20	第3 3(9)イ	関連書類 仮移転完了届	仮移転開始前業務関連書類の仮移転完了届は仮移転承諾書の間違いではないでしょうか？	御指摘のとおりです。修正します。
5	本文	37	第6 3(2)	内覧会の開催	内覧会に関し、本移転説明会と同日に開催する等とありますが、他のPFI支援業務に関わった経験から、同日に行うのは入居者の負担を考えると物理的に難しいと考えます。内覧会と本移転説明会を、別日開催を前提として提案しても問題ないでしょうか？	同日開催は、遠方から来場する移転者の負担を減らす一つの方法として例示しております。別の形で、移転者の負担軽減、実現可能性についても担保できるのであれば、御提案いただいて差支えございません。
6	本文	38	第6 1(4)イ	関連書類 保証書	保証人の収入に関する書類や印鑑登録証明書等に関しては、センシティブ情報に当たりますが事業者にて預かってよろしいのでしょうか？他の同種事業においてはセンシティブ情報の為、事業者で預かることは致しません。	入居者移転支援業務の実施に当たっては、本市の業務を代理する者として、事業者が移転者の個人情報を取り扱うことが必須となります。そのため、事業者には、本市の個人情報保護条例等に基づき、個人情報の適切な管理や取扱いを徹底していただく必要があります。
7	本文	38	第6 3(5)ア(ア) b	—	入居部屋希望調書を配布するとあります。他の同種事業においては、公平な抽選を行い且つ混乱を避ける為、事前の住戸の希望は一切受け付けておりません（事前に希望を聞くと希望が通らなかった場合に混乱をきたす）。希望調書を取得する意図をご教授いただけますか？	抽選会の段取りを組み立てるために、移転者の希望を把握することは必要不可欠であり、本市では、これまでの建替事業においても、新棟入居の際には入居部屋の希望を聞いており、そのうえで抽選会を実施しております。
8	本文	40	第6 3(6)ア(イ)	入居説明会の開催	入居説明会を、入居住戸が決定していない抽選会当日に同時開催することは現実的で無い為、別日開催を前提として提案しても問題ないでしょうか？	同日開催は、遠方から来場する移転者の負担を減らす一つの方法として例示しております。 別の形で、移転者の負担軽減、実現可能性についても担保できるのであれば、御提案いただいて差支えございません。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
9	本文	41	第6 3(6)ア(ウ)	鍵渡し	入居指定日まで1ヶ月を切った時期から鍵渡しを行うとありますが、新棟の完成確認を完了し、貴市が新棟の使用を開始後という理解でよろしいでしょうか？	御理解のとおりです。

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
1	特定事業契約書(案)	8	20条2項 22条2項 76条2項	(第三者の使用)	<p>第三者に事業を請け負わず場合、事前に貴市の承諾及び契約書の提出が必要であり、さらに下請けをさせる場合にも貴市の承諾及び契約書の提出が必要となっていますが、建設工事における下請け契約は重層契約となっており、労務資材が高騰激変する中で機動的な購買力を活かしコストコントロールを行う上で、下請け契約前に事前届け出を行うことは大きなリスクとなります。また、契約書も膨大な量となり貴市及び事業者共に事務処理が煩雑になることが予想されます。つきましては建設業法に定める施工体制台帳を提出し、貴市に確認頂くことでご対応いただけないでしょうか？もし、市営住宅整備業務及び入居者支援業務でのご対応いただくことが難しいようでしたら、付帯事業用地活用事業だけでもご対応いただけないでしょうか？</p>	<p>本規定の趣旨は、審査時に提案された市内企業の活用の履行確認や下請けへの全部委託が行われていないことの確認です。そのために、契約書等の提出を求めるとしてありますが、特に契約書に限定するものではないため、別の書類の提出等によって、必要事項が確認できるのであれば、問題はありません。</p> <p>また、事前承諾については、提案内容や全部委託の禁止等のルールをお守りいただければ、状況に応じて変更されることを妨げるものではありません。</p> <p>具体的な方法については、落札者の決定後、事業者と市の協議により、決める予定です。</p>
2	特定事業契約書(案)	14	34条3項	(瑕疵担保責任)	<p>瑕疵担保履行法は、「新築住宅」が対象となっているところ、貴市への引渡し時点では、新築住宅ではなくなっていますが、本件市営住宅等の建設工事に瑕疵担保履行法の適用があると考えerべきでしょうか？また、適用がある場合、瑕疵担保履行法第3条では、供託の時期について「発注者への引渡し時期の直近の基準日」とされていますが、この工事における引渡し時期は、完成確認書の交付時を指すと考えるべきでしょうか、それとも維持管理期間終了後の貴市への引渡し時を指すと考えるべきでしょうか？</p>	<p>御質問を受けて、再検討のうえ、平成29年9月19日に回答します。</p>
3	特定事業契約書(案)	27	68条	(付帯事業用地の譲渡)	<p>付帯事業用地の引渡し時期について、既存棟の明渡し完了し、且つ普通財産となった後のことですが、普通財産となる手続きについては、明渡し後直ちに普通財産となるという理解でよろしいでしょうか？貴市内部の手続きについてご教授いただけますか？</p>	<p>一般的に、すべての入居者が移転されて市営住宅がその役目を終えた場合は、特段の事情がない限り、用途廃止の手続き（普通財産化）を行います。この手続きについては、明渡しの完了日が決まっている場合、完了日前から手続きを開始し、完了後、速やかに手続きを終えることも可能となっています。</p> <p>また、建物の除却が必要な場合は、用途廃止の手続き後に、除却の承認手続きを行います。</p> <p>これまでの事例においては、用途廃止手続きに1箇月程度、除却の承認手続きに2週間程度の期間を要しております。</p> <p>なお、入居者の移転完了後は、管理目的の封鎖を兼ねて、仮囲い等の準備を進めていただくことを想定していますが、具体的な予定については、事業者の提案する工程等を踏まえ、落札者の決定後、事業者と市の協議により、決める予定です。</p>
4	特定事業契約書(案) 別紙10	21	—	付保すべき保険	<p>維持管理業務期間中の保険として「施設・昇降機賠償責任保険」と「ビルメンテナンス業者賠償責任保険」の付保を義務づけているが、建物自体にかける火災保険等は市が付保するというのでよいか。</p>	<p>御推察のとおりです。</p>

No.	書類	該当箇所			質問・意見	回答
		頁	項目	項目名		
5	特定事業契約書(案) 別紙 23	46	—	1 市営住宅の維持管理の実施状況	引渡水準とはどのようなものでしょうか？内容や定義をご教授願えますか？	<p>別紙 1 1 に示す完成確認事項について、建設時の不備に起因することが明らかな瑕疵，事業者で行う維持管理業務における点検や保守の不備によることが明らかな瑕疵がないことを基準とします。</p> <p>市において行う維持管理において行った修繕に起因する不具合，入居者及び第三者が与えた損傷等及びこれらに起因する不具合については，引渡水準の判断からは除外します。</p>