

実施方針に関する質問に対する回答

No.	資料名	頁	第1	1	(1)	ア	(7)	a	項目等	質問内容	回答
1	実施方針	2	第1	1	(5)	オ			事業の概要	「公園は事業用地等の引き渡し後に整備する」とあるが、「市営住宅用地および付帯事業用地に対応する開発公園を一体的に整備する」とある。更新棟（新築市営住宅）完成時には、公園は整備されていなくてよいという理解で良いか？	ご理解のとおりです。
2	実施方針	3	第1	1	(7)	イ	(エ)		長期修繕計画の作成	5頁「事業スケジュール(予定)」維持管理期間が令和13年5月から令和23年4月となっておりますが、この10年間の維持管理上発生が考えられる経常修繕と理解でしょうか。	要求水準書(案)(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)29頁「7長期修繕計画の作成」において示す通りです。
3	実施方針	4	第1	1	(7)	エ	(エ)		コミュニティ活性化業務	付帯事業用地活用業務としてコミュニティ活性化業務とあるが、この業務の期間(事業者として携わる期間)についてご教示いただきたい。	入札公告時に公表する要求水準書において提示します。
4	実施方針	4	第1	1	(8)	ア			事業者の収入(市営住宅等整備業務)	「市営住宅等整備業務の対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分については、国庫補助金を活用し、市営住宅等の整備後に支払う予定である。」とありますが、国庫補助金の対象となる部分について、交付時期に準じ事業者に払うことはできませんでしょうか。	ご意見として承ります。 支払い方法の詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
5	実施方針	4	第1	1	(8)	ア			事業者の収入 市営住宅等整備業務	市営住宅等整備業務の対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分とそれ以外の対価の部分との区分を具体的に示していただきたい。 例えば、既存住棟の解体工事、開発許可にかかる設計および造成等の費用、既存擁壁の改修費用、公園整備費用、土壌汚染対策にかかる費用など、これらはどちらに分類されるのかご教示ください。	入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
6	実施方針	4	第1	1	(8)	イ			市営住宅維持管理業務に要する費用	「毎年度の実績に応じた額を支払う。」とありますが、民間事業者が貴市へ事業提案書と共に提出する維持管理業務対価に応じた額を貴市が民間事業者へ支払うという理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
7	実施方針	4	第1	1	(8)	イ			市営住宅維持管理業務	当該費用は実績に応じた額を支払うとあるが、提案事項及び要求水準を満たした業務を遂行していれば提案金額の満額が支払われるとの理解で良いでしょうか？考え方等の詳細をご教示ください。	ご理解のとおりです。 なお、支払いの詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
8	実施方針	4	第1	1	(8)	ウ			入居者移転支援業務に要する費用	「毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払う」とありますが、民間事業者が貴市へ事業提案書と共に提出する移転支援業務対価に応じた額を貴市が民間事業者へ支払うという理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
9	実施方針	4	第1	1	(8)	ウ			事業者の収入(入居者移転支援業務)	「入居者移転支援業務に要する費用は、毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。」とありますが、事業スケジュール(予定)では、新棟等の設計・建設期間令和13年4月まで、新棟への本移転完了が令和13年6月となっており、戻入居(本移転)が入居者移転支援業務期間最終年度の令和13年5・6月となることから、最終年度は前半1回の支払いと理解して良いでしょうか。	実施方針に記載の事業スケジュール案どおり実施する場合は貴見のとおりです。 ただし、本移転の時期は、応募者が提案する新棟等の整備工程により異なりますので、応募者の提案に基づき、入居者移転支援業務に要する費用を見積もってください。
10	実施方針	4	第1	1	(8)	ウ			入居者移転支援業務	当該費用は実績に応じた額を支払うとあるが、回額●円×移転支援件数で支払われるとの理解で良いでしょうか？	入居者移転支援業務の対価は、入居者移転支援業務費と入居者移転支援実費から構成され、入居者移転支援業務費は移転支援に要する事務的経費相当等の費用となります。 なお、入札にあたっての見積り方法については、入札公告時に示す様式集で提示します。
11	実施方針	4	第1	1	(8)	エ			付帯事業用地活用業務	「コミュニティ活性化の取組みに関する費用は、毎年度の実績に応じた額の支払う」とあるが、具体的にどのようなことを想定されているのか？期間は無制限なのか？	入札公告時に公表する要求水準書において提示します。
12	実施方針	4	第1	1	(8)	エ			附帯事業用地活用業務	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て支払うとあるが、実績はどのように図るお考えでしょうか？	事業者が提案した内容に基づき、市がモニタリングを実施します。
13	実施方針	4	第1	1	(8)	エ			付帯事業用地活用業務	コミュニティ活性化の取組みに関する費用については京都市さんからお支払い頂けるのですが、目安となる予算額や上限額など予算規模のイメージがありましたらご教示ください。また、エリマネの取組みは、基本的に継続して長期間に活動が続けることがコミュニティ活性化には必須と認識しておりますが、基本的に活動が続けている間は、支援頂ける前提で考えてよろしいでしょうか？(当然、京都市議会からの予算承認が下ることが前提と考えます)	入札公告時に公表する入札説明書において提示します。
14	実施方針	4	第1	1	(8)	ア			事業者の収入	対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分について、その内訳について、工事のどの範囲かや調査費や設計費などどの範囲までが含まれるのかを具体的にご教示いただきたい。	入札公告時に公表する様式集において提示します。

15	実施方針	4	第1	1	(8)	ア		事業者の収入	事業契約に定める額を平準化して支払う。とあるのは設計費等も含めた市営住宅等整備費の総額を事業期間で均等割で支払うということでしょうか。	入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
16	実施方針	4	第1	1	(8)	エ		付帯事業用地活用業務に要する費用	「毎年度の実績に応じた額を支払う。」とありますが、民間事業者が貴市へ事業提案書と共に提出する付帯事業用地活用業務対価に応じた額を貴市が民間事業者へ支払うという理解でよろしいでしょうか。	付帯事業において市から支払う費用は、コミュニティ活性化の取組のみとなります。その詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
17	実施方針	4	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	事業スケジュール、工期について短縮のスケジュールを提案してもよろしいでしょうか。	事業スケジュール及び工期の短縮は事業者の提案によるものとします。ただし、スケジュール等の短縮に当たっては、要求水準を遵守したうえで、入居者及び周辺住民の負担軽減等に配慮してください。
18	実施方針	4	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	令和7年4月に公表された「実施方針」の4～5ページに記載されているスケジュールでは、付帯事業用地の引渡しが8年後となっており、その後に建築工事が始まります。このため、事業予算を策定する際に8年後のマーケットを予測するのは難しいと考えています。そこで、市営住宅の建替えと付帯事業用地における新築工事のスケジュールを重ね合わせる形で提案を検討していますが、その可能性についてどのようにお考えでしょうか。	入居者負担等を考慮し、要求水準書では、仮移転者を最小限とした移転計画としています。仮移転者が要求水準書より増加することは想定していません。また、付帯事業用地の売買契約の締結は、入居者の新棟への本移転及びその他解体住棟の解体が完了した後に京都市会の承認を得る必要があります。付帯事業用地の売買契約が成立していない以上、新棟の建替えと並行し、付帯事業用地の整備に着手することはできません。よって、市営住宅の建替えと付帯事業用地における新築工事の重複は想定していません。
19	実施方針	5	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	※印にて、事業者の提案により変更する場合があると記載がありますが、市有財産(付帯事業用地等)売買契約の締結を早めるスケジュールを提案することも可能でしょうか。	入居者及び周辺住民の負担軽減等に配慮したうえで、事業スケジュール及び工期を短縮し、売買契約の締結を前倒す提案は可能です。
20	実施方針	4	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	事業スケジュール(予定)に関しまして、付帯事業用地の引渡しが8年後とされており、その後に建築工事着工となっております。現状、8年後の市場を予測するのは大変困難であり、事業予算算定にも影響を及ぼします。つきましては付帯事業用地における新築工事のスケジュールを前倒しする形で提案を検討しておりますが、付帯事業用地の売買契約及び引渡しスケジュールを前倒ししていただくことは可能でしょうか。	回答No.19をご参照ください。
21	実施方針	4	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	事業契約の締結(令和8年3月)および市有財産売買契約の締結(令和15年11月) 本件契約締結時の契約着手金等事業者側から支払う金銭の目安等ありましたらご教示ください。	入札公告時に公表する入札説明書において提示します。
22	実施方針	5	第1	1	(10)			事業スケジュール(予定)	公園整備期間がR15.12～R16.11となっています。開発行為の工事完了検査段階での公園整備は更地状態でよろしいのでしょうか？その状態で公共施設及び用地を貴市へ移管し、開発行為の検査済証が交付されるとの理解でよろしいのでしょうか？開発行為手続きと公園整備手続きの関係性をご教示願えないでしょうか？	要求水準書(案)(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)の質疑回答No.45の回答をご参照ください。
23	実施方針	8	第2	2					仮に、代表事業者・建設事業者・あるいはSPCと、付帯事業用地活用事業者が異なる場合(SPCに出資しない場合)、付帯事業用地事業者は、他の事業者における債権債務等を連帯しなくても良いか？	入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
24	実施方針	8	第2	2	(3)	イ		SPC設立	代表事業者及び建設事業者は必ず出資するもの。とありますが、出資率など具体的にご教示いただきたい。	代表事業者が最大の出資者となるようにしてください。その他の構成員の出資比率に制限はありません。
25	実施方針	8	第2	2	(3)	ウ		担保権の設定等	譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならないとありますが、プロジェクトファイナンス手法等により金融機関から資金調達をする場合において当該手続きが必要な場合は市がやむを得ないと認める事項に該当すると考えて良いでしょうか？	お見込みのとおり、プロジェクトファイナンスにより資金調達を行う場合は、市と協議となります。
26	実施方針	10	第2	2	(5)	イ		応募者の個別資格要件	応募者の資格要件に関し、(ア)～(カ)の業務以外に、SPC設立時のファイナンスアドバイザーを業務とするもの、あるいは、維持管理期間建物を保有するものを代表企業を担う構成員としての参加は可能でしょうか。	応募者は、実施方針10頁「イ 応募者の個別資格要件」(ア)～(カ)により構成してください。
27	実施方針	10	第2	2	(5)	ア	(ア)	共通資格要件	付帯事業者が京都市告示第350号に定める資格の審査の申請を行う場合の資格の種類をご教示ください。	京都市インターネット版公報からご確認ください 【掲載場所URL】 https://www2.city.kyoto.lg.jp/somu/bunshyo/kouhou/r0608/0826/0826_1.pdf

28	実施方針	11	第2	2	(5)	イ	(イ)	b	応募者の個別参加要件 建設着業者 入札参加資格に関して	建設事業者の内、先行解体住棟、造成工事、開発工事、土壌汚染対策工事、を担うそれぞれの建設事業者(構成員の予定)に対しても「建築一式」の総合評定値が求められるのでしょうか。別の要件等があればお示し頂けますでしょうか。	応募者を構成する構成員は、入札説明書に示す入札参加資格要件を満たす必要があります。 なお、各構成員からそれぞれの業務の一部を請け負う、又は委託される者は入札参加資格の対象外となります。
29	実施方針	12	第2	2	(5)	イ	(オ)		維持管理事業者	複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。とありますが、総括する事業者を定める必要があるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	実施方針	12	第2	2	(5)	イ	(カ)		付帯事業者	付帯事業用地において2つの用途(例えば、住宅、商業等)での提案も検討しております。この場合、付帯事業用地を2つ以上の敷地に分筆してそれぞれの敷地をそれぞれの事業者にて購入することは可能か？	付帯事業者が複数いる場合、全ての付帯事業者による連名で売買契約を締結します。したがって、用途それぞれの事業者が個別に購入することはできません。 なお、購入後、事業者自らで分筆し、付帯事業者ごとに所有権移転していただくことは妨げません。
31	実施方針	12	第2	2	(5)	イ	(カ)		付帯事業者	提案する内容と同種の事業行った実績とのことですが、これ以上に細かい要件(開発面積〇〇㎡や分譲戸数〇〇戸以上等)を付加する予定はありますか？	入札公告時に公表する入札説明書等において提示します。
32	実施方針	13	第2	3	(3)	ア			資格審査	資格および実績の確認とありますが、具体的にどのような資料で資格および実績を確認されるお考えでしょうか？	入札公告時に公表する様式集において提示します。
33	実施方針	14	第2	3	(4)				現地説明会の開催	6月に実施予定の現地説明会について、その他解体住棟の空き住戸の見学は可能でしょうか。	入札公告後に実施する現地見学会において、市が選定した空き住戸の見学は可能といたします。
34	実施方針	14	第2	3	(4)				現地見学会の開催	解体住棟の規模や作業環境等の確認、敷地の高低差や付帯施設の配置状況等を確認するために、現地見学会以外の日程で任意に事業用地に立ち入ることは可能でしょうか。	不可とします。
35	実施方針	16	第3	1	(2)				予想されるリスクと責任分担	別添資料3「リスク分担表(案)」No.22、不可抗力リスクで、「天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの(但し、売却後の用地活用に関するものを除く。)」に対し、「注4) 不可抗力による追加費用の発生については、整備期間中は整備費の1%までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担し、維持管理期間中については、維持管理業務の対価の1%までは事業者が負担し、それを超える額については市が負担することを想定している。」になっています。表記内容の「天災、暴動等自然的又は人為的な事象」は物価変動リスクとは違うと理解し、事業者の瑕疵は一切考えられません。なぜ1%負担しなくてはならないのでしょうか。	先例に基づき設定しています。
36	実施方針	16	第3	1	(2)				予想されるリスクと責任分担	別添資料3「リスク分担表(案)」No.44、「建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの」が事業者負担になっておりますが、No.38、「上記資料により、予見できない埋蔵文化財、土壌汚染、地質障害・地中障害物等に関するもの」の内の土壌汚染、地質障害・地中障害物等により異臭が発生し、近隣に影響を及ぼした場合は、貴市の負担もしくは協議ではないでしょうか。	予見できない地質障害、地中障害物等により異臭が発生し、影響及ぼした場合は、リスク分担表No.44「建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの」として事業者負担となります。
37	実施方針	16	第3	1	(2)				予想されるリスクと責任分担	リスク分担表(案)4頁、付帯事業用地活用業務の価格変動について、価格が著しく変動した場合に、令和15年11月の市有財産の売買契約締結時点において契約締結を辞退するという選択は可能か？その場合、付帯事業用地活用業務のみを特定事業から切り離して頂くことは可能か？また、ペナルティは発生するのか？	付帯事業をPFI事業から切り離すことはありません。 詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
38	実施方針	16	第3	1	(2)				予想されるリスクと責任分担	付帯事業用地活用まで相当な期間がある中で、市場の変化等により、活用内容が選定当初から変わってしまった場合、令和15年11月の市有財産の売買契約締結時までであれば活用用途の変更は可能か？あるいは撤退は可能か？ また、売買契約締結以降においても、活用用途の変更は可能か？(売買契約締結以降に埋蔵文化財調査があり、期間が伸びるリスクがあるため。)	応募者の提案に基づき審査を行い、落札者を決定するため、軽微な変更を除き、原則、提案内容に基づいた活用を実施してください。 詳細は、入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
39	実施方針	21	第7	1					建物所有に関する税負担	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いただけないでしょうか？	精算の対象となります。

40	別添資料3 リスク分担表 (案)	2							No.24 金利リスク	金利の変動リスクが事業者負担となっていますが、同種PFI事業と同様に双方負担としていただけないでしょうか？ 市営住宅等整備業務の対価のうち、平準化して支払っていただく金額と同等額を竣工時に金融機関から調達し建設企業等に支払う場合において、当該調達に係る金利の変動リスクは、提案時から竣工時までには発注者、維持管理運営期間は事業者が負担するのが妥当だと思料します。	ご意見として承ります。
41	別添資料3 リスク分担表 (案)	2							No.24 金利リスク	金利リスクの負担者について、物価リスクと同様の扱いとしていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
42	別添資料3 リスク分担表 (案)	2							No.32～34 設計変更リスク	設計変更リスクについて、開発許可条件による想定できない事項へのリスクについては、市との協議で負担者を決定としていただけないでしょうか。	入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。
43	別添資料3 リスク分担表 (案)	3							No.55 仮住居の不足リスク	「物件提示数の不足」とありますが、具体的に提示数不足と判断される数をご教示いただきたい。	民間借家への仮移転を希望する者が住戸を選択できる数を下回る場合、提示数不足と判断します。
44	別添資料3 リスク分担表 (案)	3							No.65 維持管理費増大リスク	市側の指示以外の要因による費用増大は事業者の負担とありますが、法改正により点検内容が追加となる場合は市にてご負担いただけたと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、法改正により追加費用が発生する場合は、合理的な範囲を市が負担します。
45	別添資料3 リスク分担表 (案)	4							No.73 用地の瑕疵リスク	付帯事業用地活用業務用地の瑕疵リスク内容について、予見できないことに関するものについても事業者となっていますが、地中障害物及び埋蔵文化財、土壌汚染など事前の資料から予見できない内容も事業者側で負担するということでしょうか。負担するとした場合、その理由についてもご教示願います。	事業者におけるリスク予見に資するよう、土壌汚染対策法に基づく調査、埋蔵文化財や地下埋設物に係る調査を実施しているほか、近隣地(継続活用住棟)のボーリング調査情報なども含め、市が知りうる情報を可能な限り開示しております。そのため、市も知り得ない事実に起因するリスクは、リスク分担表に記載のとおり、事業者負担としております。
46	別添資料3 リスク分担表 (案)	4							注5)	調整方法について、現在想定されている内容・基準とする指標などあれば、ご教示ください。	入札公告時に公表する事業契約書(案)において提示します。