

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 質問に対する回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	要求水準書(案)										用語の定義	敷地から東奉行公園を除いた範囲が、事業用地と考えればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	要求水準書(案)	7	第2	3	(1)		ケ	(イ)			周辺影響調査	事後の周辺影響調査とは何を指しますか。	18頁の(8)周辺影響調査に示す通りです。
3	要求水準書(案)	7	第2	3	(2)		エ				長期修繕計画	市営住宅維持管理業務のうち、長期修繕計画の見直しは含まないものでしょうか。含む場合はその頻度(事業期間の終了前に一度、10年毎など)をご指示いただきたい。	見直しについては条件としておりません。
4	要求水準書(案)	7	第2	3	(2)						維持管理業務	ア～エに記載の業務以外にも必要な業務は実施する必要があると考えてよろしいでしょうか。(水質検査・排水管洗浄・植栽管理など)	別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご参照ください。
5	要求水準書(案)	8	第2	4							事業期間(市有地売買契約の締結)	上記質問を踏まえ、地下部が残存した状態で付帯事業用地売買契約となりますが、その理由をご教示をお願いします。	住棟の解体等に伴う土地の形質変更においては、土壌汚染対策及び埋蔵文化財調査等の実施が必要となります。事業者が、提案に応じた適切な対策等を実施していただけるように、地下部を存置した状態での付帯事業用地等の売買契約としています。
6	要求水準書(案)	8	第2	5	(1)		イ	(ア)			統括管理責任者	統括管理責任者は、業務全般に関して本市との連絡調整を行うこと。また、本市と事業者間の会議を開催し、協議の円滑な進行・調整を図ること。と記載がありますが、すべての会議について日程調整、出席による会議体の進行が必要でしょうか。例えば付帯事業者が統括管理責任者の場合、各々の業務責任者が主体となる市営住宅等整備業務、入居者移転支援業務、市営住宅維持管理業務が主となる会議体に対し、上記の日程調整、出席・進行を行う必要があるのでしょうか。必要に応じて各業務責任者に委任することは可能でしょうか。	統括責任者は、全ての会議への参加を前提としてください。統括管理責任者の役割は水準に示す通りです。この役割を遂行する手段について規定しているものではありません。
7	要求水準書(案)	9	第2	5	(1)		イ	(イ)			実施体制 各業務責任者	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り、コミュニティ活性化に係る業務責任者とあるが、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。	本市が対価を支払う業務としては、事業期間の終了(市営住宅維持管理業務の実施終了)までとなりますが、その後の継続を妨げるものではありません。
8	要求水準書(案)	9	第2	5	(1)		イ	(イ)			市営住宅維持管理業務 (新棟の昇降機維持管理に係る業務責任者)	「新棟の昇降機維持管理に係る業務責任者」の業務内容に「開業準備業務全般を指導・管理する」とありますが、「維持管理業務全般を指導・管理する」の間違いではありませんでしょうか。	ご理解のとおりです。要求水準の記載内容を訂正いたします。
9	要求水準書(案)	9	第2	5	(1)		イ	(イ)			市営住宅維持管理業務 (市営住宅に係る建築物等及び敷地の定期調査業務に係る業務責任者)	「常勤とすること」とありますが、常勤の定義は、当該業務責任者を現地に24時間365日常駐しなければならないという理解でしょうか。	水準本文の「常勤とすること。調査業務責任者が不在の場合は、代理できる者を配置すること。」については削除いたします。
10	要求水準書(案)	9	第2	5	(1)		イ	(イ)			市営住宅維持管理業務責任者	維持管理業務責任者は「昇降機維持管理」、「電気機械設備保全」及び「定期調査」の業務責任者を兼務できると思われま。維持管理費削減のため、業務責任者の兼務はできますか。	「昇降機保守等」、「電気機械設備保全」及び「定期調査」の各業務の業務責任者はそれぞれ兼務可能とします。詳細は入札説明書等にてお示しします。
11	要求水準書(案)	11	第2	6							市営住宅維持管理業務モニタリング	月次報告書は末日の点検業務等を実施する場合等もあることから、提出期限を「毎月20日」に変更することはできますか。	維持管理業務のモニタリングの月次報告書や「昇降機保守等」、「電気機械設備保全」及び「定期調査」の各業務の業務報告書の提出期限の見直しを検討します。詳細は入札説明書等にてお示しします。
12	要求水準書(案)	11	第2	6							市営住宅維持管理業務モニタリング	維持管理業務は業務範囲が狭く且つ業務量が少ないため、四半期報告は免除していただけないでしょうか。	四半期報告は求めないこととします。詳細は入札説明書等にてお示しします。
13	要求水準書(案)	12	第2	6	(1)						付帯事業用地活用業務	京都市様による実地調査および書面による報告の目的や確認の頻度、事業者側にて予め準備すべきものなどがありましたらご教示ください。	書面による報告の目的は、要求水準書に記載のとおりです。なお、確認の頻度については、ご提案される施設の用途等を考慮して必要に応じて行うものとします。
14	要求水準書(案)	13	第3	1	(1)		ウ				公園用地の面積	公園用地は市営住宅用地及び付帯事業用地に対応する開発公園を一体的に配置するとあるが、付帯事業用地からは必然的に離れた場所に設置されることとなるが、それは許可されるものという理解で良いか？また、想定している面積をご教示いただきたい。(トータル面積およびその内訳(市営住宅用地・付帯事業用地))	公園用地を付帯事業用地から離れた場所に配置することは所管課と事前協議済みです。なお、市営住宅用地及び付帯事業用地に対応する開発公園の面積は、「別紙5 公園整備工事仕様書:2 公園の面積」を参照してください。

15	要求水準書(案)	13	第3	1	(1)	カ				塀や柵	付帯事業用地の一部を分譲住宅用地とする場合、その用地のみは居住者のセキュリティ確保のために、視界を遮らないメッシュフェンス等で囲うことは可能でしょうか。	付帯事業用地を分譲住宅用地等で使用する場合、居住者のセキュリティ等への配慮から当該用地をフェンスや植栽等で区画することは認めます。ただし、市営住宅用地と付帯事業用地相互間のコミュニティ形成にも配慮するとともに、事業用地全体の一体感が感じられるなど、要求水準書の趣旨に則った外構計画としてください。
16	要求水準書(案)	13	第3	1	(1)	カ				塀や柵	付帯事業用地の一部を分譲住宅用地とする場合、その用地のみは居住者のセキュリティ確保のために、視界を遮らないメッシュフェンス等で囲うことは可能でしょうか。	No.15の回答をご参照ください。
17	要求水準書(案)	13	第3	1	(1)	カ					各用地の境界部を塀や柵で仕切らないとのことですが、付帯事業用地の弊社の想定している提案事業は、分譲マンション事業を想定しており、土地の所有者は分譲マンションの区分所有者となります。 そのため、区分所有者の所有する個人の敷地に不特定多数が出入りできる構造には、セキュリティや権利上の問題から難しくトラブルになる可能性が拭えないため、物理的に植栽等で付帯事業用地は区分した上で、デザイン上一体感を感じられる、ランドスケープ上一体利用に見えるような外構計画を想定しますが、そのような提案は可能でしょうか？	No.15の回答をご参照ください。
18	要求水準書(案)	13	第3	1	(2)					動線計画等の条件	付帯事業用地北西部分への接道のため、また国道24号北側からの車両右折による付帯事業用地へのアクセス向上のため、市営住宅継続用地内の中央通路の、東側半分程度を道路とすることを可能としていただけないでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、団地内中央通路は現状のまま維持します。
19	要求水準書(案)	13	第3	1	(2)	ア				中央通路の幅員	幅員6mに拡幅するとあるが、有効で幅員6mか？(ガードレール・手すり等の施工範囲を含めて6mで良いか？)	有効で幅員6mを確保してください。
20	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	イ					付帯事業用地へのメイン動線は、24号線からの出入りとのことですが、その他(人・自転車・バイク・自動車)について制約はあるのでしょうか？また、接道は、北側道路及び東側道路と考えて問題ないでしょうか？現在北側道路(油掛通)は閉鎖(人のみ通行可?)されているのでしょうか？	別紙2土地利用計画図に記載の中央通路は団地内通路の位置付けであり道路ではありません。そのため、国道24号線からの車両の進入はできない現状の構造を維持することとします。
21	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	イ				動線計画等の条件	『付帯事業用地のインフラは市営住宅用地を経由しない経路とすること』とありますが、参考資料3 インフラ関係現況図等の公共下水道ルート図では計画地全ての下水道が計画地西側の合流管本管へ接続されています。本来であれば、下水道計画において流域変更は認められないものと理解しております。 ①流域を変更しない場合、付帯事業用地からの下水道管は市営住宅用地を経由せざるを得ないため、下水道管敷設箇所の敷地は道路用地や下水道管理用地などの公共用地にして帰属する必要があるのでしょうか。 ②流域変更が認められ、付帯事業用地の下水道は東側の国道24号線側へ排水するのでしょうか？この場合、下水道本管下流側の流下能力が不足した場合、付帯事業者側で管路の布設替え工事を実施するとのことでしょうか。 ①②のどちらで考えればよろしいのでしょうか？	流域変更は認められるものと想定していますので、原則、市営住宅用地を経由しない経路を検討してください。 なお、排水計画の詳細検討の結果、国道24号線側への排水について、下水道本管下流側の流下能力が不足することが判明した場合は、本市と協議を行ってください。 詳細は、入札説明書等にてお示しします。
22	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	イ				付帯事業用地のインフラ	付帯事業用地のインフラ(上下水道・雨水を指す)は市営住宅用地を経由しない経路とすることとありますが、市営住宅用地の経由に関しても協議することは可能でしょうか。	No.21の回答をご参照ください。
23	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	エ					西側残団地内の通路等の通行は可能でしょうか？	付帯事業用地と市営住宅用地を往来できるのは、歩行者及び自転車とします。
24	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	エ				中央通路	付帯事業の工事期間中において、地域住民が安全に通行できるように対策を行った場合、中央通路を工事動線として利用可能という理解でよろしいでしょうか。	安全に通行できる場合は、工事動線としての利用は可能ですが、別途に工事用進入路を整備され利用期間の短縮を期待しています。
25	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)					ゾーニングの考え方	付帯事業用地は、<まちの魅力を高めるゾーン>に指定されており、新たな住宅や利便施設などを想定されております。利便施設については、事業者の提案に委ねられており、必須要件ではないと認識しておりますが、提案施設として必須要件にされるお考えはありますか？また、店舗等を配置する場合に、配置場所等に成約はありますか？	要求水準に示す内容以外の条件はありません。別紙1の桃陵市営住宅団地再生計画をご確認のうえ、ご提案ください。
26	要求水準書(案)	15	第3	1	(4)					建築基準法86条に基づく認定区域	敷地分割前には一団地認定の取り消しと再認定が必要と思われませんが、認定された申請状況(仮想敷地境界線の位置など)をご教示ください。また認定取り消しの予定をご教示ください。	現在取得している一団地認定の仮想敷地配置図を入札公告時の貸与資料として公表します。また、認定取消については、その他解体住棟の地上部解体の完了後を想定しています。

27	要求水準書(案)	15	第3	1	(4)						建築基準法第86条に基づく認定区域	「現在の本団地は、事業用地及び東奉行公園を認定区域として「建築基準法第86条に基づく認定」を受けている。建替後においても必要に応じて、市営住宅建替用地、市営住宅継続用地、公園用地及び保育所用地を認定区域として、当該認定を取得するものとする。」とありますが、付帯事業用地も解除することは出来ず86条の2で申請を行うと理解でしょうか。	現在の一団地認定を取り消したうえで、事業用地から付帯事業用地を除いた、市営住宅用地を対象に、必要に応じて一団地認定の取得を行ってください。
28	要求水準書(案)	15	第3	1	(3)					力	公園用地	「公園用地は早期の供用開始の工夫を検討し提案すること。」とありますが、p.14のゾーニングの考え方の図で公園用地が点線で表記されています。公園用地について、想定されている点線表記の位置とは違う場所に整備する提案は可能でしょうか。	公園用地は市営住宅用地に内包されるものとしませんが、各用地の配置は、事業者が設定し、ご提案ください。
29	要求水準書(案)	16	第3	2	(3)						コミュニティ形成への配慮	コミュニケーションの場となる拠点づくりを図るとありますが、具体的なハード整備を与件とされるお考えはありますでしょうか？	No.25の回答をご参照ください。
30	要求水準書(案)	16	第3	2	(3)						コミュニティ形成への配慮	地域自治の取組とありますが、具体的な自治組織、取組をご教示ください。	入札公告時に南浜学区の概要等をお示しします。
31	要求水準書(案)	16	第3	2	(7)						市内経済への配慮	市内経済への発展に資するよう配慮することとありますが、具体的にどういった連携や地元への配慮を想定されてますでしょうか？	入札公告時に公表する入札説明書等に基づき、応募者によりご提案ください。
32	要求水準書(案)	17	第3	3	(2)						付帯施設等	集会所・管理事務所については住棟とは別棟で整備するとありますが、こちらも維持管理対象となるのでしょうか。	新棟等を維持管理の対象としています。新棟等の定義は、用語の定義をご確認ください。
33	要求水準書(案)	17	第3	3	(2)						付帯施設等	提案において公園を整備した場合の遊具点検等については維持管理対象となりますでしょうか。	開発公園の維持管理は対象外となります。
34	要求水準書(案)	17	第3	3	(2)						付帯施設等	防火水槽、マンホールトイレについても維持管理対象となりますでしょうか。	防火水槽は、維持管理の対象外となりますが、マンホールトイレは維持管理の対象とします。
35	要求水準書(案)	18	第3	4	(2)						土壌調査	貴市が公開された資料以外での土壌調査として、具体的に何を想定されてますでしょうか。	事前に示した資料において、事業用地のうち土壌調査の未実施範囲を示しています。調査未実施範囲で土地の形質変更を行う場合は、法令に基づいて適切にご対応ください。
36	要求水準書(案)	18	第3	4	(7)						PCB含有調査	「PCB使用の安定器等の有無を確認すること。」について、含有機器等があった場合の保管・運搬・処理に関する一切の業務は別途工事と考えて差し支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	要求水準書(案)	19	第3	4	(9)						既設擁壁調査	既設擁壁の既存図、及び擁壁施工時の施工記録をご教示いただきたい。	市が保有している既存擁壁に係る情報は、要求水準書に示すものが全てです。
38	要求水準書(案)	19	第3	4	(10)						インフラ調査	参考資料3「インフラ関係現況図等」に記載の無い埋設配管等があった場合かつ設計変更が必要となった場合は、別途精算が可能との認識で差し支えないでしょうか。	参考資料3「インフラ関係現況図等」に記載しているのは主要な幹線のみです。参考資料5 既存棟等設計図書(貸与資料)及び現地を確認のうえ撤去工事の検討を行ってください。埋設配管等の撤去は、精算の対象といたしません。
39	要求水準書(案)	20	第3	6							先行解体住棟等、給水塔及びその他解体住棟等の地上部の解体撤去	20頁では、「なお、その他解体住棟等及び付帯事業用地に存在する構造物(フェンス、遊具、植栽、看板及び不要設置物を含む)については、地上部を解体撤去するものとする。」とあり、31頁では、「付帯事業用地に残存するその他解体住棟等の地下部、構造物(フェンス、遊具、植栽、看板及び不要設置物を含む)の地下部、地中埋設物(不要インフラ設備、廃止済みの浄化槽・分離槽、防火水槽等)及び不要な外構(舗装、擁壁等)の撤去処分を行うこと。」とあります。これは地上部は市営住宅等を整備する建設企業が行い、地下部は付帯事業用地活用企業が行うと理解しますが、入札時に解体撤去費の計上は、市営住宅等整備と付帯事業用地活用で各々記載する形式でしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。解体撤去費の計上方法については、入札公告時に入札説明書の様式等にて提示します。
40	要求水準書(案)	20	第3	6	(1)						対象施設	事業者は、先行解体住棟等、給水塔及び市営住宅建替用地及び公園用地に存在する構造物を解体撤去することとありますが、新築建屋の干渉しない基礎や杭などは残置することは可能でしょうか。	新築建屋に干渉しない基礎や杭を含め、要求水準で示している解体対象は全て撤去処分してください。
41	要求水準書(案)	23	第3	9							住宅性能評価	対象とする棟について、ご指示ください。	市営住宅建替用地上に建設する新棟を対象とします。
42	要求水準書(案)	24	第3	10							CASBEE京都	対象とする棟について、ご指示ください。	市営住宅建替用地上に建設する新棟を対象とします。

43	要求水準書(案)	24	第3	11						BELS認定	対象とする棟について、ご指示ください。	市営住宅建替用地上に建設する新棟を対象とします。
44	要求水準書(案)	24	第3	12	(2)					工程と確定測量等	住棟施工前には建築確認申請が必要であり、その前の開発許可申請時に、各用地の敷地境界線の決定が必要ではないでしょうか。また公園など公共施設は、住棟建設前に開発検査を受ける必要があるのではないのでしょうか。	開発等の基本的な手順は、開発工区を設定したうえで、事業用地全体の都市計画法第29条許可申請→同法第37条承認→新棟等の建設着手→同法第36条検査(工区検査)→新棟等に対する建築基準法に基づく検査の順を想定しています。なお、開発工区の設定については事業者が提案し、所管課と協議を行ってください。
45	要求水準書(案)	25	第3	12	(2)				イ	公園用地(付帯事業分)	公園用地の分筆、付帯事業分は市営住宅分の中に包含とありますが、市営住宅用地に対応する開発公園と、付帯事業用地に対応する開発公園を、市営住宅用地内に隣接して設置すると考えてよろしいのでしょうか。	付帯事業用地に対応する開発公園の整備は、売買契約後となりますが、開発手続きや周辺工事を進捗させる必要性から、付帯事業用地に対応する開発公園を市営住宅整備に対応する公園に包含することで、開発公園の範囲を確定するとともに、付帯事業用地に対応する開発公園の売買を登記面積(確定測量を省く)で行うことを想定しています。
46	要求水準書(案)	25	第3	12	(2)				イ	公園用地(付帯事業分)	付帯事業分の公園用地は、公園用地(市営住宅分)の中に包含するとありますが、つまり公園は1か所に合わせて整備することが与件と理解しますが、間違いないのでしょうか？	付帯事業分の公園用地はご理解のとおりです。なお、付帯事業用地内への任意の公園・広場の整備を妨げるものではありません。
47	要求水準書(案)	25	第3	12	(3)					契約不適合検査	当該検査は工事完了検査と別物との認識でよろしいのでしょうか。また、貴市へ移管後に事業者の施工不備以外に第三者による施設損傷があった場合、そのリスク負担はどうなるのでしょうか。	前段はご理解の通りです。後段は、当該検査の対象外となります。
48	要求水準書(案)	25	第3	12	(5)					市が国へ申請する補助金・交付金申請関係書類の作成支援	当該作成支援業務は何年間対応する必要があるとお考えでしょうか。	当該作成支援は、設計や工事の実施の度に必要となりますので、事業期間に渡って行っていただきます。
49	要求水準書(案)	26	第3	12	(7)					地下水の水質測定	要措置区域内の汚染土壌の除去後、水質に問題があった場合、リスクは事業者が負うことになるのでしょうか。保育所等の事業用地外の土地に要因があったとしても、原因が特定できないと思われる。	地下水モニタリング等で地下水汚染が判明した場合のリスク分担は、市と事業者との協議により決定します。
50	要求水準書(案)	27	第3	15	(3)				ア	新棟等及び公園の使用開始及び所有権移転	市営住宅新棟は、建て替え後10年間事業者が所有しますが、所有権保存登記の名義は代表事業者でしょうか。建設事業者でしょうか。また、構成員の中から任意で選定した事業者でも良いのでしょうか。	構成員、又はSPCのいずれかとしてください。
51	要求水準書(案)	27	第3	15	(3)				イ	新棟等及び公園の使用開始及び所有権移転	「公園(付帯事業分)」については、市の完成確認後に市へ所有権移転し、・・・とあるが付帯事業者が公園用地を一旦取得し、整備してから引渡しをすることとなるのか？各所に公園用地に関する記述があるが、誰が整備するのか等イメージがつきにくいいため、ご教示いただきたい。	公園用地(付帯事業分)は付帯事業者が取得し、市営住宅用地及び付帯事業用地に対応する開発公園を一体的に整備します。また、整備に係る費用負担は用地区分で行います。
52	要求水準書(案)	27	第3	15	(3)				イ	公園(付帯事業分)	公園用地(付帯事業分)は、市営住宅等整備業務完了後に市から付帯事業者へ引渡しを受け、速やかに(付帯事業竣工に先立ち)付帯事業者の費用負担により公園(付帯事業分)を完成させ、市の完成確認後、付帯事業者から市へ無償で所有権移転する。という理解でよろしいのでしょうか。	公園用地(付帯事業分)は、その他解体住棟の地上部及び給水塔の解体完了後、京都市会の議決を得たうえで売買契約を締結し、引き渡すこととなります。その後の流れはご理解のとおりです。
53	要求水準書(案)	27	第3	15	(3)				イ	新棟等及び公園の使用開始及び所有権移転	公園は貴市へ移管後は、貴市が維持管理を実施するとの認識でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	要求水準書(案)	28	第4	3	(2)					業務計画	緊急時の体制とありますが、市営住宅入居者からの専有部の修繕依頼等については事業者対応ではないという認識でよろしかったでしょうか。またその場合の連絡先は何か別途ございますでしょうか。	前段についてはご理解の通りです。後段については、要求水準書及び別紙においては規定しておりません。なお、契約不適合責任に係る修繕については、事業者対応となります。
55	要求水準書(案)	28	第4	3	(2)					業務計画	緊急時の体制とありますが、市営住宅入居者からの共用部の修繕依頼等があった場合の対応は事業者となりますでしょうか	緊急対応が必要な修繕依頼については、ご理解のとおりです。緊急性のない修繕依頼については、市担当者に報告してください。なお、契約不適合責任に係る修繕については、事業者対応となります。
56	要求水準書(案)	29	第4	4	(1)				イ	保守点検	保守(フルメンテナンス契約)とありますがこちらは設置メーカーによるものでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	要求水準書(案)	29	第4	4	(2)					遠隔監視	事業者の情報センターにおいて行うこと。とありますが、昇降機保守会社にて警報を監視し、事業者の拠点にて連絡受付ができる体制でも問題ないでしょうか。また、5電気機械設備保全の遠隔監視においても同様と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

58	要求水準書(案)	29	第4	4	(2)						昇降機の遠隔監視	「遠隔監視業務を事業者の情報センターにおいて行うこと」とありますが、昇降機メーカーが設置するコールセンターによる対応も要求水準を充足するという理解でよろしいでしょうか。	昇降機保守会社にて警報を監視し、事業者の拠点にて警報を共有できる体制としてください。	
59	要求水準書(案)	30	第4	8	(2)						契約不適合期間終了時	「事業契約書に規定する契約不適合の履行について確認を行うこと」とはどのような内容でしょうか。	事業契約書の内容通りに業務が実施できていない事項があるかどうかを確認することを示しています。	
60	要求水準書(案)	31	第5	1	(2)						付帯事業用地の公園整備	道路で分断されていること、有効的な土地利用、工事の安全などを優先し、市営住宅用地に対応する開発公園それぞれ独立した公園として整備する提案は認められるのでしょうか。	所管課との事前協議の結果、開発公園の一体整備を指導されているため、要求水準書に記載のとおりとします。なお、付帯事業用地内への任意の公園・広場の設置を妨げるものでありませんが、開発公園として整備される場合は、所管課と協議を行ってください。	
61	要求水準書(案)	31	第5	1	(3)						解体撤去	20頁では、「なお、その他解体住棟等及び付帯事業用地に存在する構造物(フェンス、遊具、植栽、看板及び不要設置物を含む)については、地上部を解体撤去するものとする。」とあり、32頁では、「付帯事業用地に残存するその他解体住棟等の地下部、構造物(フェンス、遊具、植栽、看板及び不要設置物を含む)の地下部、地中埋設物(不要インフラ設備、廃止済みの浄化槽・分離槽、防火水槽等)及び不要な外構(舗装、擁壁等)の撤去処分を行うこと。」とあります。これは地上部は市営住宅等を整備する建設企業が行い、地下部は付帯事業用地活用企業が行うと理解しますが、入札時に解体撤去費の計上は、市営住宅等整備と付帯事業用地活用で各々記載する形式でしょうか。	No.39の回答をご参照ください。	
62	要求水準書(案)	31	第5	1	(3)						解体撤去工事	付帯事業用地上の建物は市営住宅等整備業務の中で地上部分を撤去し、付帯事業用地活用業務の中で地下部分の構造物撤去をすることとなっているが、付帯事業者が地下部分と合わせて地上部分の撤去を実施することで工期短縮をはかるような提案をすることは可能か？この場合、令和15年11月の不動産売買契約等のスケジュールが早まるが可能か？恐らく、令和13年頃になると想定される。	付帯事業用地の不動産鑑定条件は入札説明書において示します。地下部を残存した状態で付帯事業用地の売買契約を締結する予定をしていますが、その他解体住棟等の地上部と地下部を同時に解体する提案は不可です。	
63	要求水準書(案)	31	第5	1							基本要件	伏見南浜小学校区の地域特性や地域運営を考慮するとのことですが、具体的に何をどのように考慮すればよろしいでしょうか？	入札公告時に南浜学区の概要等をお示しします。	
64	要求水準書(案)	31	第5	1							基本要件	貴市から付帯事業用地等を取得した後でなければ、用地内の造成工事が出来ないとのことでしょうか。そうであった場合、開発行為等の手続きと矛盾が生じてしまいます。	No.44の回答をご参照ください。	
65	要求水準書(案)	31	第5	2	(2)						その他 「国道24号線下水道本管」	付帯事業用地内に公共下水道管が埋設されているとのことですが、京都市の負担により敷地外に移設していただけないでしょうか。	要求水準書に示すとおり、付帯事業者は、参考資料4に示す「公共下水道施設設置承諾書」を引き継いでいただきます。	
66	要求水準書(案)	35 36 37									《別表 適用法令等》	特に留意すべき法令等に京都府が所管する「災害からの安全な京都づくり条例」が記載されておりません。本件事業用地は開発面積が非常に大きいことから、相当規模の調整池容量が必要になると考えられます。事業費(予定価格)の算定において、重要開発調整池の設置に要する費用を適切に見込まれていますか。	要求水準書の別表適用法令等に「災害からの安全な京都づくり条例」を追記するとともに、別紙3に雨水流出抑制への配慮事項を追記します。なお、重要開発調整池(雨水貯留施設)の設置については要求水準ではありませんが、当該施設の設置に要する費用については、事業費に見込んでおります。	
67	別紙1 桃陵市営住宅団地再生計画	33		7						ア	事業スケジュール	事業スケジュール(予定)の中で埋蔵文化財調査等と記載されている部分で、埋蔵文化財調査と汚染土の入れ替えを行う想定スケジュールと思われるが、各々想定される期間をご教示願います。	埋蔵文化財本掘調査と汚染土の処分等は並行して行われることを想定しており、合わせて概ね15か月を想定しています。	
68	別紙2 (参考)土地利用計画図												それぞれの事業用地の境界線の位置がわかるCADデータを頂くことは可能でしょうか。	別紙2(参考)土地利用計画図のCADデータを入札公告時の貸与資料として公表します。なお、各用地の配置は、事業者が設定してください。
69	別紙2 (参考)土地利用計画図												旗揚げが上がっている範囲の擁壁の改修や新設は必ず実施する必要があるとの解釈でよろしいか？	ご理解のとおりです。
70	別紙2 (参考)土地利用計画図												商業施設を配置してエリアの活性化を図るという構想に加え、24号線から西側へのアクセスを強化するために、72号棟と29号棟の間を通り油掛通へ抜ける道路を新設し、東西の導線を確保する計画を考えています。このような導線確保がもたらす地域全体の活性化効果は絶大と考えます。この計画を実現するにあたって考慮すべきポイントがあれば教えてください。	団地内に道路を新設する提案は認めません。

71	別紙2 (参考)土地利用計画図										市営住宅用地・付帯事業用地併せて地域全体での活性化を図るという構想を 考えており、24号線から西側への動線を考えた際に、現在市営住宅用地に なっております、72号棟と29号棟の間の道を付帯事業用地の接道道路として 利用可能でしょうか。 この計画を実施するに際して、注意点等がございましたらご教授いただけます でしょうか。	No18、70の回答をご参照ください。	
72	別紙2 (参考)土地利用計画図										別紙2の土地利用計画図では、付帯事業用地の面積は17,031㎡と示されてい ますが、付帯事業用地の面積を15,000㎡程度まで減らしてを提案することは可 能でしょうか。	各用地の配置の条件は、要求水準書に示すとおりです。付帯事業用地は、中 央通路南側、その他解体住棟付近としているため、その範囲内において可能な 限り面積を最大化してください。 なお、市営住宅用地の管理や活用に支障を来す用地設定は行わないでくだ さい。	
73	別紙3 建設・解体撤去工事要領	3	6								埋蔵文化財への配慮	汚染土壌の処分土量を計画するにあたり、汚染土壌の処分と埋蔵文化財の保 護のどちらを優先すべきとお考えでしょうか。 埋蔵文化財が現状保存を優先される場合、埋蔵文化財より下部の掘削が出来 ません。当該地では記録保存で対応されることもあるのでしょうか。	埋蔵文化財調査は記録保存を想定していますが、歴史上又は学術上の価値が 特に高いものが発見された場合は本市及び所管課と協議を行うことになりま す。
74	別紙3 建設・解体撤去工事要領	3	6	(1)						工	埋蔵文化財	埋蔵文化財の発掘調査費用は本事業に含んでいるとありますが金額及び調査 期間についてご教示願います。	埋蔵文化財の発掘調査費用の金額は入札説明書等にてお示しします。調査期 間は並行して行われる汚染土壌の処分等と合わせて概ね15か月を想定して います。
75	別紙3 建設・解体撤去工事要領	3	7								土壌汚染除去	要措置区域・形質変更時要届出区域が、事業区域全体で指定を受けている が、市営住宅用地と、付帯事業用地とで、それぞれ時期を分けて整備工事を 行うことは可能という理解で良いか？	ご理解のとおりです。
76	別紙3 建設・解体撤去工事要領	4	7	(3)							土壌汚染除去の留意事項	事業用地で新築工事前に搬出土壌用の土壌調査を実施します。(区域指定を 受けた部分は土壌の入れ替えを行うので良いのですが)区域の指定を受けて いない部分で、搬出土壌用の土壌調査を実施し基準超過となった場合は、汚 染土対策費用を別途協議して頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	事業用地のうち市営住宅用地に関してはご理解のとおりです。
77	別紙3 建設・解体撤去工事要領	4	7	(4)							土壌汚染	(3)に記載の通り、市営住宅用地側では地下水の水質測定を行うとあります。も し実施する必要があり、地下水汚染が判明した場合は、要措置区域指定の解 除に時間を要するため、事業を行うことが不可になる可能性があるのではない かと思いますが、付帯事業用地側で地下水の水質測定を行う必要はないでし ょうか。	当該部分の記載は、要措置区域の汚染土壌を掘削除去した場合に、その効果 の確認を行うために実施する地下水の水質測定であるため、一般的に要措置 区域内の地下水の下流側、工事を行った場所の周縁部に設置した観測井にお いて実施するものです。そのため、付帯事業用地においても、法令に則って適 切に対応してください。 なお、参考資料10などに示すとおり、これまでに本市が事業用地内で行った地 下水の水質測定においては、地下水汚染は確認されておりませんが、今後の 地下水モニタリング等において、地下水汚染が判明した場合は、本市と協議し てください。
78	別紙3-1 解体撤去工事仕様書	5	3	(1)							躯体の解体	低振動型の建設機械は台数が限られる為、条件を外すことはできないでし ょうか。	原則、別紙3に基づいた施工計画を検討してください。 なお、別紙3によりがたい場合は、本市と協議を行ってください。
79	別紙4 市営住宅設計要領	17	1	(10)							標準仕上表(住戸内部仕 上)	物入れの仕上げが、合板仕上げとなっています。洋室との運動性とコストを踏 まえ同等の仕上げとすることは可能でしょうか。	入札説明書等にてお示しします。
80	別紙4 市営住宅設計要領	21	2	(5)							分電盤	「定格遮断容量10.0KA」の記載は「10kVA」と読み替えて差し支えないでし ょうか。	記載のとおりでご理解ください。
81	別紙4 市営住宅設計要領	26	2	(9)								「公共住宅建設工事共通仕様書及び JIS A 4201 (2003) により」との記載は、最 新の「JIS Z 9290-3(2019)」に読み替えて良いでしょうか。	JIS Z 9290-3(2019)に読み替えてください。
82	別紙4 市営住宅設計要領	31	3	(2)								「住戸に取り付ける量水器については、上下水道局貸付のもの」との記載につ いて、新築棟の量水器加入金は、既存建物の量水器加入金と相殺可能と考え て差し支えないでしょうか。	相殺できるかについては、上下水道局と協議を行ってください。
83	別紙5 公園整備工事仕様書	1	2								公園の面積	みちくさ広場を開発公園面積に含めることは可能でしょうか。	みちくさ広場を開発公園面積に含めることは出来ません。
84	別紙8 市営住宅維持管理業務要 領	1	3	(2)							業務担当者	業務担当者は、「昇降機」、「電気機械設備」および「建築物及び敷地に関する 業務」を全て兼務することが可能という理解でよろしいでしょうか。	「昇降機」、「電気機械設備」および「建築物及び敷地に関する業務」ごとに1名 配置してください。なお、各業務の業務担当者の兼任は想定しておりません。
85	別紙8 市営住宅維持管理業務要 領	2	3	(3)							業務作業従事者	業務担当者と業務作業従事者は同一人物でもよろしいでしょうか。	業務担当者と業務作業従事者の兼任については資格規定を満たしていれば問 題ありません。

86	別紙8 市営住宅維持管理業務要領	2	5	(2)					公社の役割	「公社が行う遠隔監視システムや共用部施設に影響のある修繕、改修…」とありますが、本施設の維持管理において公社が担う役割は、市営住宅維持管理業務に記載のないもの全てという理解でよろしいでしょうか。過不足あれば具体的にご教示ください。	「公社」は、「市」に修正いたします。市営住宅維持管理業務に記載のないもの全ては、市が別途発注する業務とします。
87	別紙8 市営住宅維持管理業務要領	2	5	(4)					監督者	「事業者は、(…途中省略…)監督者から修正を求められたときは速やかに応じなければならない」とありますが、監督者とは貴市のご担当者という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、2頁の「監督者」と記載のあるものは「市担当者」に修正いたします。
88	別紙8-1 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視業務仕様書	9	9	(1)					昇降機の修繕及び更新	「事業者は、公社又は市が行う業務又は工事等に協力すること」とありますが、昇降機の修繕及び更新は公社にて行うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、「公社」及び「公社又は市」は、「市」に修正いたします。
89	別紙8-1 市営住宅に係る昇降機の点検、保守及び監視業務仕様書	5	4	(1)					昇降機等検査員資格	「自社社員で、建築基準法に定める昇降機検査員資格を有し、(…途中省略…)1名配置すること」とありますが、維持管理企業において、当該資格を有する社員を抱えているケースは極稀であり、一般的には当該資格の選任者は、維持管理企業から再委託される昇降機保守企業から選任されます。	「昇降機保守等」、「電気機械設備保全」及び「定期調査」の各業務については、再委託されることを見込んだ記載へと見直しを検討します。詳細は、入札説明書等にてお示しします。
90	別紙8-2 市営住宅に係る電気機械設備保全業務仕様書	16	9	(1)					電気機械設備の修繕及び更新	「事業者は、公社又は市が行う業務又は工事等に協力すること」とありますが、電気機械設備の修繕及び更新は公社にて行うという理解でよろしいでしょうか。公社にて修繕を行う場合、公社の実施範囲をお示しただけではありませんでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。なお、「公社」及び「公社又は市」は、「市」に修正いたします。 後段については、別紙8に示す業務以外は、市が別途発注する業務とします。
91	別紙8-3 市営住宅に係る建築物等及び敷地の定期調査業務仕様書	27	3	(5)					点検者	「点検は事業者の自社社員が実施すること」とありますが、再委託先の社員も認めていただけませんかでしょうか。	事業者から再委託の申し出を受け、市が承諾した場合は、再委託先の社員が実施できるよう、要求水準書を修正します。詳細は、入札説明書等にてお示しします。
92	別紙8-3 市営住宅に係る建築物等及び敷地の定期調査業務仕様書	29	4	(5)					業務日報	「業務日報を作成し遅滞なく市に報告を行う」とありますが、維持管理業務は点検又は調査日のみの業務となるため日報を作成することは不可能ですが、点検又は調査日の日報という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	別紙9 アスベスト調査報告書	3							アスベスト調査報告書	外壁のモルタル塗、モルタル吹付についてアスベスト含有無しのことですが、外部の廊下やバルコニーの上裏も同様に無しと考えて良いですか。	ご理解のとおりですが、事業者が必要と認める場合に調査を拒むものではありません。
94	別紙9 アスベスト調査報告書	4							アスベスト調査報告書	集会所の吹付タイル面で含有無しとなっていますが、下地、調整剤ともに含有無しで良いですか。	ご理解のとおりですが、事業者が必要と認める場合に調査を拒むものではありません。
95	参考資料3 インフラ関係現況図等	4		(4)					公共下水道幹線ルート図	東奉行公園の現況下水道排水ルートの開示をお願いします。事業用地内に排水ルートがあった場合、当該公園と事業用地界で遮断することよろしいでしょうか？ 出入口も含め、改修は貴市が対応されることよろしいでしょうか。	入札公告時の貸与資料として公表します。 なお、当該公園には、横断溝、集水桝等の排水施設がありませんが、砂場の下層に1m四方の栗石層(厚30cm)が設けられており、自然浸透のうえ、擁壁の水抜き穴から排水していると考えられます。 当該公園の北側出入口については、事業実施後も道路への通り抜けが担保されることが望ましいですが、付帯事業の計画、北側出入口の残置が不相当である場合は、事業者の費用負担において、公園東側に出入口を2か所設けてください。 なお、出入口の設置の際には公園内部(植栽帯等)も含め改修してください。出入口の位置や形状等については、所管課と協議し承認を得たうえで行ってください。
96	参考資料3 インフラ関係現況図等	5		(5)					浄化槽等の位置図	新規計画においては浄化槽の設置は不要との認識でよろしいでしょうか。貴市管理の下水道本管手前までは、雨污水を分流式で整備するとの認識でよろしいでしょうか。 また、雨水貯留施設の設置は要求水準ではないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。雨水貯留施設は要求水準ではありませんが、計画に応じて適切にご対応ください。また、No66の回答もご参照ください。