

実施方針に関する意見・提案

No	資料名	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	項目等	意見内容
1	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、事業者として整備期間中に資金調達が必要となることから、整備後の平準化支払いがされるまでの金利が発生します。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で、金利負担も抑えられ貴市の負担軽減にも繋がりますので、前向きに検討をお願いします。
2	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前払対象となる物は、前払手続可能としてくれませんか。
3	実施方針	4	第1	1	(8)	ア			事業者の収入	市営住宅整備の対価について、各年度毎の出来高に合わせて支払うこととしていただけないでしょうか。
4	実施方針	5	第2	2	(1)				実施方針及び要求水準書(案)の公表に関するスケジュール(予定)	実施方針に関する質問への回答とありますが、意見に対しても回答をして頂けるのでしょうか。
5	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として頂けませんか。
6	実施方針	12	第2	2	(5)	イ	(オ)		維持管理事業者	維持管理実績については、類似用途の管理実績を有すること、賃貸住宅管理業法における管理業者として登録されていること、とされる方が良いと考えます。
7	実施方針	12	第2	2	(6)	アイ			入札参加表明書の受付日以降の取扱い	「参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、構成員に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合」とありますが、付帯事業者においては、本移転完了し除却工事後に契約・手続きとなっております。今後、経済状況や市況の変動により事業内容を変更せざるを得ない構成企業の変更あるいは増員を認めて頂けるようご配慮をお願いします。
8	実施方針	12	第2	2	(6)	アイ			入札参加表明書の受付日以降の取扱い	「参加表明書の受付日から落札者決定日までの間に、構成員に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合」とありますが、付帯事業者においては、本移転完了し除却工事後に契約・手続きとなっております。将来の経済状況や市況が不透明なため付帯事業は別公募になりませんか。
9	実施方針	13	第2	3	(1)				審査に関する基本的な考え方	本件は、周辺に非常に貴重な歴史遺産(寺田屋や桃山御陵など)や特徴的な文化(伏見酒蔵など)があり、また、徒歩数分圏内に2つの鉄道駅があり、非常に高いポテンシャルを持った立地環境と捉えております。 本実施方針にも示されている通り、この稀有な立地環境ならびに本件のポテンシャルを最大限、周囲の発展や京都市全体の発展に繋げるために、コミュニティ活性化への取り組みや付帯事業用地を通じた周辺との連携などが重要であると考えております。そのためには、一般的な行政財産の土地売却で見られる土地の売却額を最大限重要視する選定手法でなく、エリマネへの取り組みなど定性的な評価を重要視する選定手法を採用されることを望みます。 例えば、第1段階での選定では、市営住宅整備業務の入札価格および付帯事業用地の買取価格は最低基準額を設定。最低基準額を超えた業者にて第2段階評価を実施、第2段階評価では定性評価のみで事業者を選定する等
10	実施方針	14	第2	3	(3)	イ	(エ)		提案内容の定性評価	応募者によるプレゼンテーションやヒアリング について可能な限り参加者の人数上限を多く求めて頂けないでしょうか。
11	実施方針	14	第2	3	(4)				落札者の決定及び契約までのスケジュール(予定)	入札公告以降、「入札説明書等に関する質問」の機会を2度設けていただいておりますが、貴市が求める提案を実現するため、うち1回を「対話」に変更できませんでしょうか。
12	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、通常の見込み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。標記内容の「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、事業者の瑕疵とは一切考えられません。注4の削除をお願いします。
13	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.24:金利リスクにおいては、トランプ政策、日銀政策の影響により金利上昇傾向にあること、また、No.25:物価リスクにおいては、未だ建設コストの上昇傾向が止まらない状況です。SPC設立においても金利上昇及び物価上昇を見込んでの予算構築が必須となることから、公表予定価格の柔軟な検討を期待いたします。
14	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、過去事業においては再鑑定の結果による変動になるかと思われませんが、毎年土地価格は上昇傾向にあり、令和15年11月まで7年間ある中で変動リスクが見通せません。変動については上限下限を設けていただきたい。

15	実施方針	16	第3	1	(3)				保険	事業者で入る保険に加えて、自治体側で入る保険が有る場合、明記頂くことは可能でしょうか。
16	実施方針	16	第3	3					事業者の責任の履行に関する事項	「契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う」とありますが、履行保証保険の加入も保証要件の1つに加えていただきますようお願いします。
17	実施方針	22	第8	3					市有財産(付帯事業用地)の売買契約の締結	本スキームの事業者における懸念点は、入札公告時(付帯事業用地の参考価格提示時)から実際の売買契約(令和15年時)までの期間が長いこと、その間に工事費がインフレなどの影響により増額する懸念があり、当初想定土地代が捻出出来なくなるリスクを抱えています。 本リスクを回避するために、公の第三者機関などが公表する資料にて、物価上昇などが一定数(例えば20%など)を超えた場合に、両社協議により付帯事業用地の取得時の価格を見直すことが出来るなどの一文を入札説明書に記載するなど、事業者としてもリスクを低減出来るような一文を入れて頂くことを望みます。
18	実施方針	22	第8	3					市有財産(付帯事業用地等)の売買契約の締結	「付帯事業用地等売却の参考価格は、入札公告時に公表する」とありますが、民間事業者において本事業への取組可否を判断するためには事業予算の開示が必要です。入札公告時ではなく、早期にご開示いただきますようお願いします。 なお、市営住宅整備・移転支援・維持管理業務も同様に事業予算の早期開示を希望します。
19	別添資料3 リスク分担表(案)	2							No.25 物価リスク注5)	維持管理業務に係る物価変動に伴う調整方法について、「最低賃金」または「建築保全業務労務単価(国交省)」を指標としていただきたい。
20	別添資料3 リスク分担表(案)	4							No.73 用地の瑕疵リスク	予見できないことに関するものはすべて事業者のリスク負担となっていますが、活用用地の瑕疵が市の行為によって生じたものである場合等については、リスク負担について協議に応じていただきたい。