

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 意見・提案

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	(a)	項目等	意見・提案内容
1	要求水準書(案)	4	第2	2							<入居者、空き住戸の概要>	入居世帯数において単身世帯数はお示しいただいておりますが、単身高齢者世帯数についてもご教示頂くことは可能でしょうか。
2	要求水準書(案)	9	第2	5							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について常勤とすることとありますが、こちらの常勤先は当該企業の本社などでも問題が無い等、明記頂けないでしょうか。
3	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	維持管理業務は、整備業務と異なり、業務範囲が狭く業務量も少量のため、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いう理解です。維持管理費削減のためにも業務責任者の兼務を認めていただけますようお願いします。
4	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、当該業務責任者に求める具体の業務内容をご開示願います。常勤の定義が不明ですが、現地に常駐は不要であるという理解です。維持管理費削減のためにも”常勤”の記載を削除していただくことを希望します。
5	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「毎月10日」迄に提出とありますが、末日の点検業務等を実施する場合等もあるため、提出期限を「毎月20日」に変更していただけないでしょうか。
6	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	四半期報告とありますが、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。
7	要求水準書(案)	13	第3	1	(2)		ア				動線計画等の条件	市営住宅継続用地内にある中央通路を道路とすることで、付帯事業用地北西側への接道を確保するとともに、24号線から西側へのアクセス向上を図れると考えます。中央通路について道路にする、又は一部道路にする等ができるよう条件を緩和して頂けませんかでしょうか。
8	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るが、全て24号線側(東側)にて接続する場合、工事難易度が高くなること、国道24号線の道路・歩道工事が必要になる可能性が高いこと、(下水雨水に関しては)付帯事業用地からポンプアップで送る必要があるなど、土地評価(土地価格)に大きく影響を与えることになる。したがって、市営住宅用地の経由に関しても協議にのってもらいたい。もしくは、それも加味した土地評価額としていただきたい。
9	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は市営住宅用地を経由しない経路とする。 と記載がありますが、付帯事業用地と国道24号線には高低差があり、市営住宅用地を経由しないインフラ整備は費用が増大すると想定されます。 参考資料4の下水道本管の敷地使用承認を付帯事業者が承継する必要があるのであれば、地役権設定等により市営住宅用地を経由したインフラ整備を認めていただくことは可能でしょうか。
10	要求水準書(案)	14	第3	1	(2)	イ					動線計画等の条件	付帯事業用地の下水道は事業用地西側の下水道本管に接続する必要があると考えております。 このために、中央通路及び52号棟・53号棟間の通路を公道にすべきと考えますが如何でしょうか。
11	要求水準書(案)	31	第5	1							基本要件	市営住宅用地及び付帯事業用地の一体的な開発行為を完了させる場合、付帯事業用地の公園整備も開発工事完成時に完了させる必要があります。 このために付帯事業用地の売買を土木工事着手前に行い、付帯事業用地も市営住宅用地の整備に併せて進めるべきかと考えます。
12	要求水準書(案)	31	第5	1	(2)						付帯事業用地の公園整備	市営住宅用地に対応する開発公園と一体的に整備することとありますが、道路で分断されていることや友好的な土地利用、工事の安全などを優先し、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ものでしょうか。
13	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だが、仮に分譲マンションにより一般顧客に分譲することとなれば、敷地内に公共の下水道管が埋設されたまま分譲することは難しいと考えます。京都市の負担により敷地外に移設すべきと考えます。
14	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」が記載されておられません。 京都府京都土木事務所に確認したところ、本件事業用地における開発行為は、京都府が管理する一級河川「宇治川派流」の流域で行われるものであること、開発面積が1ヘクタール以上であること、開発行為があれば一般的には雨水流出量の増加を招くと想定されることから、同条例の規定に基づく重要開発調整池の設置が必要と見込まれるとのことでした。 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、その設置にかかる費用も数億円規模になることが想定されます。京都府京都土木事務所では、本事業に係る事前相談は受けていないとのことでしたが、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るでしょうか。 あるいは、重要開発調整池の設置を不要と考えているのであれば、その根拠(例えば、開発後における雨水流出係数を現状よりも低減させることを条件とするなど)をお示しください。
15	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るが、付帯事業用地側では行う必要はないか？もし行う必要がある場合で、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慮します。(地下水は事業区域外の有害物質を拾って流れてくる可能性もあるため。)

16	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が、洋室との連動性とコストを踏まえ同等の仕上げとしてくれませんか。
17	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。そのため、本条文を削除していただくことを希望します。
18	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	(3)						業務作業従事者	「本件業務に係るエレベーター設備の構造及び仕様を熟知する事業者の正社員とする」とありますが、当社では人命に直結する本業務は、万全を期す目的で専門会社である昇降機保守会社に委託することとしています。そのため、本条文を削除していただくことを希望します。 ※当社と同様の考えである維持管理企業は多いと思われるため、本条文があることで本事業の参画を断念する民間事業者が多数現れると料します。
19	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	8		6	(5)						業務報告書	「報告書は、実施日の翌月の20日までに提出すること。また、3月分は3月31日までに提出すること」とありますが、要求水準書の記載内容と矛盾がありますが、20日までの提出という理解でよろしいでしょうか。また、3月分も同様に20日までの提出期限としていただくことを希望します。
20	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	6		4	(5)					ウ	緊急対応及び直通通話	「必要な措置を講ずることのできる自社の技術者を現地に概ね30分以内に到着させる体制を365日24時間維持すること」とありますが、閉じ込め事故等においてエレベーター内から救出を行う際の対応者は、エレベーターの知見を有する昇降機保守会社に対応することが一般的です。そのため、「自社の技術者」という記載を削除していただくことを希望します。
21	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	6		4	(5)					オ	緊急対応及び直通通話	「自社の社員を直ちに現地へ派遣し…」とありますが、閉じ込め事故等においてエレベーター内から救出を行う際の対応者は、エレベーターの知見を有する昇降機保守会社に対応することが一般的です。そのため、「自社の社員」という記載を削除していただくことを希望します。
22	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	7		4	(6)						遠隔監視及び遠隔点検	「事業者の技術者若しくは連絡要員が常時待機する専用施設(情報センター)に設置する」とありますが、事業者の定義に昇降機保守会社も含めていただけますようお願いいたします。
23	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	7		5							災害等への対応	応募事業者が限定されてしまうため、下記要件を認めていただきますようお願いいたします。 ①事業者の定義に昇降機保守会社も含める ②設置場所は1か所とし、且つ都道府県の限定はしない ③支援営業所の記載を削除(昇降機当検査員資格を有する者が存在しない)
24	別紙8-2 市営住宅に係る電気機械設備保全業務仕様書	13		5	(1)						業務責任者	「事業者の正社員とする」とありますが、昨今の人材不足の折、再雇用社員や契約社員などの業務介入の事例が多数あります。正社員の定義は事業者の任意としていただけますようお願いいたします。
25	別紙8-2 市営住宅に係る電気機械設備保全業務仕様書	13		5	(2)						業務担当者	「事業者の正社員とする」とありますが、昨今の人材不足の折、再雇用社員や契約社員などの業務介入の事例が多数あります。正社員の定義は事業者の任意としていただけますようお願いいたします。
26	別紙8-2 市営住宅に係る電気機械設備保全業務仕様書	15		6	(2)					ア	業務報告書	「3月の報告書は、3月31日までに提出すること」とありますが、3月分もその他月と同様の提出期限としていただくことを希望します。
27	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。
28	別紙8-4 長期修繕計画業務仕様書	30		2							計画作成者	「本計画の作成者は一級建築士とする」とありますが、一級建築士でなくても本計画を作成することは可能と料しますのでこの要件を削除願います。
29	参考資料2 現況測量図											現況測量図のCADデータまたは1枚もののPDFデータを開示願えないでしょうか。