

入札説明書に関する質問回答

No.	資料名	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	入札説明書	1							入札説明書の定義	本事業の条件等については、実施方針および要求水準書(案)に関する質問や意見への回答を反映しているとあります。 入札説明書等における質問回答などにおいて、実施方針回答の訂正などがなければ、実施方針回答を正式な回答として扱うと理解してよろしいでしょうか。	入札説明書P.1に記載のとおり、 『「実施方針」、「実施方針及び要求水準書(案)」に関する質問・意見への回答」と「入札説明書等」とに相違がある場合は、「入札説明書等」の規定を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、「実施方針」、「実施方針及び要求水準書(案)」に関する質問・意見への回答」、「入札説明書等に関する質問への回答」によることとする。』となります。
2	入札説明書	4	2	5	(1)				事業の概要	付帯事業等地等の引渡し後に、(6)として入居者の移転支援の業務があるが、これはどこからどこへの移転支援になりますか？	新棟整備後の本移転により入居者移転支援業務は完了します。そのため、「(6) 入居者の移転支援を行う。」は誤記です。 なお、入札説明書記載の「5 事業の概要」はあくまでも概要となります。詳細は、要求水準書(入居者移転支援業務編)をご覧ください。
3	入札説明書	9	3	3	(1)				応募者	(事業体制に関する質問) 今回、完工後の公営住宅を保有するリース会社は、コンソーシアムには入らず協力会社として参画する形になりますが問題ないでしょうか。 また、この場合公営住宅の建物契約は、京都市とリース会社の直接契約で問題ないでしょうか？ 直接契約とする場合の契約書ドラフトについても開示を頂きたい致します。	新棟等は、原則、構成員又はSPC以外の者が所有することはできません。
4	入札説明書	9	3	3	(3)				SPC	必ずしもSPCを設立する必要はないが、要件を満たす必要があるとあります。 代表事業者および建設事業者がSPCに出資しなければならないとありますが、SPCを設立しない場合とは「建設事業者が代表事業者となり、契約主体となる場合」のみを指すと理解してよろしいでしょうか。 上記の場合、各業務を担当する企業は、代表事業者からの再委託の契約スキームとなりますが、当該スキーム構造を前提として生じる影響に関しては特に問題ないと考えてよろしいでしょうか。	本事業においてSPCの設立は任意です。 第3 3「(3) SPC」に記載している要件は、SPCを設立する場合の条件となります。 なお、SPCを設立しない場合、構成員すべての連名により事業契約を締結する必要があります。
5	入札説明書	9	3	3	(3)	ア			SPCの形態	合同会社形態のSPCを認めてもらえないでしょうか。不可の場合、その理由をご教示ください。	合同会社は一人一議決権が原則であるため、PFI事業の構成企業以外の者の影響力が強くなり、本事業をPFI事業として実施していくうえで不都合が生じる可能性があることから、会社法に定める株式会社に限定しています。
6	入札説明書	9	3	3	(3)	イ			SPCの出資者	SPCへの出資は構成員以外でも認められますでしょうか。また様式6-7に出資者の役割を記載する欄がありますが、本事業において実施する業務名がない(本事業と全く関係のない)ものが出資することは可能でしょうか。	お見込みのとおり、構成員以外のSPCへの出資は認められます。 なお、本事業の事業者となるSPCへの出資者が有する議決権の割合は、代表事業者の議決権割合が最大となるものとし、構成員全体が有する議決権の割合は全議決権の2分の1を超えるものとしてください。

7	入札説明書	11	3	3	(5)	イ			応募者の個別資格要件	各役割において、複数の者で業務を分担する場合は総括する者を置く とあります。 これは当該業務における「主幹企業」を定めればよいとの理解でよろ しいでしょうか。 または、主幹企業から「業務の総括責任者」を定める必要があるとい うことでしょうか。	設計事業者、建設事業者、工事監理事業者、移転支援事業者、維持 管理事業者及び付帯事業者において、複数の者で業務を分担する 場合は、代表事業者以外に、各業務を取りまとめる総括を置いてくだ さい。
8	入札説明書	12	3	3	(5)	イ	(イ)	d	応募者の個別資格要件	「建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講 習を修了している者に限る。）を建設業務期間に専任で1名配置し得 ること。」とありますが、申請書提出時点で他工事に専任で従事して いる者を記載しても宜しいでしょうか。 それが可能なら、実際に既存建物の除却工事が行われる予定の時期 （R9.4月）に専任で配置すれば良いという認識で宜しいでしょうか。	当該要件は、参加資格を確認するに当たって必要となるものである ため、参加資格申請時点で予定している監理技術者又は主任技術 者を記入ください。第1次審査提出書類の提出時点で他工事に専任 している者を記載いただくことは可能ですが、本事業に専任できるこ とが必要となります。 また、解体撤去工事や建設工事などでは、技術者の専門性が異なる ため、それぞれの工種の工事期間に対して、別の監理技術者又は主 任技術者を配置することも可能です。
9	入札説明書	12	3	3	(5)	イ	(イ)	d	応募者の個別資格要件	「建設業法に基づく「建築工事業」に係る監理技術者（監理技術者講 習を修了している者に限る。）を建設業務期間に専任で1名配置し得 ること。」とありますが、本案件の市営住宅整備事業（建設事業期間） は、非常に長期にわたります。 当初申請書に記載していない者でも、協議の上、貴市が同等の能力 を有すると判断された場合は、技術者の変更が可能でしょうか。	原則、事業期間中の監理技術者等の変更は認めませんが、市と協 議し、市が前任者と同等以上の業務遂行能力があると認めた場合 は、技術者の変更を可能とします。 なお、やむを得ない場合（死亡、傷病、出産、育児、介護、退職等）を 除き、原則として、工事の工程が区切りを迎えるタイミングでの変更と してください。
10	入札説明書	14	3	4	(2)				現地見学会の開催	敷地外の擁壁に対して健全性調査報告書など、開発申請上、求めら れる資料などあるか。特に南東側公園擁壁や南側の擁壁、東側の道 路擁壁。	開発区域外に擁壁に対しての健全性調査報告書の提出などについ て、現時点で、開発許可の所管部署から、特段の指導は受けていま せん。詳細は、所管部署にお問合せください。
11	入札説明書	14	3	4	(2)				現地見学会の開催	敷地南側の隣地沿いの擁壁について、土地利用計画図には特に指 示はないが既存擁壁を利用する計画と考えて良いか。	付帯事業用地内の擁壁改修は市営住宅等整備業務の対象外となる ため、要求事項として指示するものではありませんが、安全性の不明 な擁壁に該当すると思われるため、所管部署と協議のうえ、事業者 にて適切に対応してください。
12	入札説明書	14	3	4	(2)				現地見学会の開催	敷地北東側の既存擁壁改修箇所について、隣接する建物荷重がか からないように建物からの離隔を確保した上で擁壁計画をする必要 があるか。また、建物基礎が杭基礎の場合、擁壁に荷重がかかって いないと判断して良いか。 開発申請上、隣地の建物荷重について資料を提示するように求めら れた際、市から資料提供、もしくは情報収集する上での協力などして いただけるか。	合理的な土地利用に支障がない擁壁計画を行ってください。 現況から隣地建物の荷重が想定される場合は、所管部署と協議を行 ない対応してください。 なお、市は隣地建物の基礎状況等について情報を有していないこと を前提に対応を行ってください。
13	入札説明書	19	3	4	(10)	ウ			予定価格	本事業につきまして、過去の京都市公表資料では、令和7年3月市議 会で「¥9,495,508,000.-」で債務負担行為の限度額の設定がなされて おりますが、入札説明書の予定価格は「¥6,997,000,000.-」に設定さ れております。その差額は非常に大きいと考えますが、その理由を教 えて頂けますでしょうか。	予定価格は、本市が行った直近の工事事例等を勘案し、整備費等の 精査や、債務負担行為設定後の事業内容の精査を反映して設定し ています。なお、債務負担行為は、事業期間中の物価変動に伴う事 業費の増額等の可能性を一定見込んだ設定を行っています。

14	入札説明書	20	3	5	(10)	エ			土地売買代金の参考価格	「対象地は2画地から構成される」とあるが、付帯事業用地と公園用地という意味か？また、「一体の取引対象」とあるが公園用地も参考価格で取得するという意味か？公園は市に移管することを前提とするので、0円評価とはならないのか？	お見込みのとおり、「2画地」とは付帯事業用地と公園用地になります。 なお、一般的な開発と同様に、敷地を開発し、必要となる公園部分を整備・移管してもらうため、鑑定評価の対象は付帯事業用地と公園用地を合わせた面積となります。
15	入札説明書	20	3	5	(10)	エ			土地売買代金の参考価格	評価の条件について、土壤汚染対策費用及び埋蔵文化財の発掘費用は考慮されているが、地下埋設物の有無については考慮外とあります。地下埋設物があった場合、その撤去に要した費用分の減額対応をいただくことは可能でしょうか？	事業者におけるリスク予見に資するよう、地下埋設物に係る調査を含め、必要な調査を実施し、市が知りうる情報を可能な限り開示しておりますので、付帯事業用地について、市は契約不適合責任は負いません。
16	入札説明書	20	3	4	(10)	オ			入札保証金及び契約保証金	銀行等による相応の保証とは、履行保証保険も含まれるとの理解でよい。	事業契約書(案)の「第12章 契約保証金等」をご参照ください。
17	入札説明書	20	3	4	(10)	オ	(イ)		契約保証金	契約保証金の支払時期については、契約締結時でよろしいでしょうか？時期の目安はいつ頃になりますでしょうか？また、それぞれの保証金は一括での支払いになりますでしょうか？	事業契約書(案)第108条第1項のとおり、契約保証金として、第2項アに定める額は本契約の締結と同時に、第2項イに定める額は第28条第1項に規定する完成確認書の交付日まで一括でそれぞれ支払っていただきます。
18	入札説明書	20	3	4	(10)	オ	(イ)		契約保証金	市負担額軽減を企図し、付帯事業用地等に係る契約保証金について、履行保証保険契約等による相応の保証をもって契約保証金の納付に代えることができるよう規定の変更を希望いたします。なお、他行政の類似のPFI事業では付帯事業用地に係る契約保証金の納付に代えて履行保証保険契約による保証を認めていただいた事例があります。	付帯事業は、コミュニティ活性化の取組を除き、付帯事業者の自主事業であるため、履行保証の対象とはいたしません。
19	入札説明書	25	4	4	(2)				モニタリング費用の負担	事業者にて負担する具体的な費用の項目、金額の目安はございますでしょうか？	本事業におけるモニタリングは、基本的には、事業者によるセルフモニタリングに基づき、市が確認を行いますので、事業者が負担する費用等は、事業者により想定してください。
20	入札説明書	27	5						公共施設	公共施設の定義が見当たらないため、具体的に何を指しているかご教示ください。	ここでいう「公共施設」とはPFI法に規定される公共施設をいいます。したがって、本事業においては、事業の対象となる公営住宅を指します。
21	入札説明書								対面式質疑の設定	貴市と事業者との間で質疑の意図等の誤解を生じないこと、複雑な入札説明書等の事業者の理解を深めること等を目的とした対面式質疑や個別対話の設定を希望いたします。	本事業において、対面式質疑や個別対話を実施する予定はありません。
22	25年4月24日公表の実施方針に別添されているリスク分担表									リスク分担表(項番37)「用地の瑕疵リスク」について 市が事前に把握し、公表した埋蔵文化財調査又は土壤汚染調査資料により予見できることに關するもの、については「事業者」負担との記載有りますが、予見できるとは、具体的にどのレベルまでを指しているのでしょうか。また、公示資料にリスク分担表が含まれておりませんが、内容に変更は無いとの理解で良いでしょうか。	事業契約書(案)のとおり、市営住宅用地内の事前に予期することができない地下埋設物、土壤汚染、埋蔵文化財等に起因して発生する追加費用については、市が合理的な範囲で負担します。 なお、入札説明書P.11に記載のとおり、『「実施方針」、「実施方針及び要求水準書(案)」に関する質問・意見への回答」と「入札説明書等」とに相違がある場合は、「入札説明書等」の規定を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、「実施方針」、「実施方針及び要求水準書(案)」に関する質問・意見への回答」、「入札説明書等」に関する質問への回答」によることとする。』となります。