

要求水準書(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編)に関する質問回答

| No. | 資料名   | 頁  | 第1 | 1 | (1) | ア | (ア) | a | (a) | 項目等           | 質問内容                                                                                                                         | 回答                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|-------|----|----|---|-----|---|-----|---|-----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 要求水準書 | 1  | 1  | 2 | (2) |   |     |   |     | 委員会意見の反映      | 検討委員会の構成メンバー、難しければ職種などについてご教示頂けないでしょうか。(例:学識経験者、税理士など)                                                                       | こちらの本市ホームページにて公表しています。<br><a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/shingikai/tokei/0000334805.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/templates/shingikai/tokei/0000334805.html</a>                                              |
| 2   | 要求水準書 | 4  | 2  | 2 |     |   |     |   |     | <入居者、空き住戸の概要> | お示しいたっている各世帯構成別の単身高齢者世帯、高齢者のみの世帯についてご教示頂けないでしょうか。                                                                            | 入札公告時の要求水準書(入居者移転支援業務編)の別紙4に示しています。当該資料は、貸与資料として令和7年7月24日までに申し出ていただければ、貸与することが可能です。                                                                                                                                                |
| 3   | 要求水準書 | 6  | 2  | 3 | (1) | ア |     |   |     | 事前調査          | 既設擁壁調査の内容として、国土交通省の「宅地擁壁の健全度判定・予防保全対策マニュアル」に則って調査を行えばよい。また、既存擁壁を再利用する計画とした場合、開発申請上、必要な追加調査内容等はあるか。                           | 既設擁壁調査の内容は、開発申請に必要な手順に対応する調査を行ってください。                                                                                                                                                                                              |
| 4   | 要求水準書 | 7  | 2  | 3 | (2) |   |     |   |     | 市営住宅維持管理業務    | ア～エに記載の業務以外で、水質検査・排水管洗浄・植栽管理等の業務は実施する必要がないと考えてよろしいでしょうか。                                                                     | 別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご確認ください。                                                                                                                                                                                                          |
| 5   | 要求水準書 | 8  | 2  | 4 |     |   |     |   |     | 事業期間          | 各業務の完了期限や付帯事業用地等の引渡時期等については、前倒し提案が可能と考えてよろしいでしょうか                                                                            | 要求水準を満たしている範囲では、ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                                                         |
| 6   | 要求水準書 | 12 | 2  | 6 | (1) |   |     |   |     | 付帯事業用地活用      | 付帯事業用地活用のモニタリングについての実地調査の内容、事業者に求める協力内容は具体的にどのようなことになりますか？また、コミュニティ活性化の取り組みに対するモニタリングも具体的な内容をご教示ください。                        | 「付帯事業用地活用」のモニタリングについては、提案書の取組内容の実践状況、「コミュニティ活性化の取組に関する費用」の活用内容と金額、取組の成果や効果等について、資料と現地視察により行うことを想定しています。事業者には、モニタリングに必要な資料の提出、現地視察への同行等の協力をお願いする予定です。また当該モニタリングは新棟等の使用開始から10年間、少なくとも毎年行う予定です。なお、モニタリングの具体的な進め方等については、市との協議により設定します。 |
| 7   | 要求水準書 | 14 | 3  | 1 | (2) | ア |     |   |     | 動線計画等の条件      | 中央通路の6m拡幅は市営住宅等整備業務の中で行うのか？付帯事業の中で行うのか？付帯事業の場合、付帯事業者が中央通路部分の用地を一旦取得し、整備後に市に帰属させることとなるのか？                                     | 中央通路の6m拡幅に必要な用地は市営住宅継続用地に含まれます。用地区分の考え方は「別紙2(参考)土地利用計画図」で確認してください。                                                                                                                                                                 |
| 8   | 要求水準書 | 14 | 3  | 1 | (2) | ア |     |   |     | 動線計画等の条件      | 継続用地となっている中央通路について、中央通路東側に新設擁壁を設ける計画となっているが、施工上、中央通路を一時通行止めとする必要がある場合、通行止めは可能か。もしくは、計画時点から通行止めしない配置計画をする必要があるか。              | 中央通路が地域住民の生活動線となっていることに配慮し、工事期間においても歩行者及び車両通路の確保を行ってください。                                                                                                                                                                          |
| 9   | 要求水準書 | 14 | 3  | 1 | (2) | イ |     |   |     | 動線計画等の条件      | 継続用地や保育所について、雨水経路は継続用地内で存在しているか。継続用地内の配管が付帯事業活用用地内を跨いで排水されている場合、工事中の切り直しなど必要となってきます。敷地内の詳細排水経路図(竣工図)など存在する場合、資料の提供をお願いいたします。 | 事前にお示しできる情報は、「参考資料3 インフラ関係現況図等」及び「参考資料5 既存棟等設計図書(貸与資料)」のとおりです。工事の実施に当たっては、敷設状況の確認などインフラ調査を行ったうえで必要な対応を行ってください。                                                                                                                     |

|    |       |    |   |   |     |     |  |  |  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        |
|----|-------|----|---|---|-----|-----|--|--|--|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10 | 要求水準書 | 14 | 3 | 1 | (2) | イ   |  |  |  | 動線計画等の条件   | 東側道路側への最終放流について、付帯事業活用用地内からの排水を東側へ放流するとすると、既存下水道本管の管底高より低い位置での放流となることが予想されます。また、周辺土地の形状からも西側への放流が最適だと考えます。<br>新設する付帯事業活用用地内からの排水(雨水・汚水)について、継続用地内の既存下水道管へ再接続しても良いか。協議の余地はないものとして、ポンプ施設を前提に排水検討が必須となるのか。<br>特に敷地内汚水について、仮にポンプアップでの排水が必須の場合、災害時はポンプが稼働しないことが考えられるため、自然流下を原則に西側への排水としたい。 | 継続活用用地内の既存下水道管への再接続は、市営住宅敷地の適切な管理の観点から、認められません。<br>第52(2)に示すとおり、付帯事業用地のインフラを市営住宅用地を経由して公共下水道管に接続を希望される場合は、具体的な経路方法や経路について市と協議を行ってください。 |
| 11 | 要求水準書 | 14 | 3 | 1 | (2) | ウ   |  |  |  | 動線計画等の条件   | 保育所用地の3方にかかる通路の設置は付帯事業で実施することであっているのか？その場合、通路を市に帰属させることで問題ないか？                                                                                                                                                                                                                        | 保育所用地の3方にかかる通路を含めて保育所用地としています。<br>用地区分の考え方は「別紙2(参考)土地利用計画図」で確認してください。                                                                  |
| 12 | 要求水準書 | 14 | 3 | 1 | (2) | ウ   |  |  |  | 動線計画等の条件   | 西側を除く3方に通路(有効幅員4M)を設けることとあるが、その他機能的な面や利用方法の想定がありましたらご教示ください。                                                                                                                                                                                                                          | 保育所の送迎用車両の通行利用を想定しています。                                                                                                                |
| 13 | 要求水準書 | 13 | 3 | 1 | (2) | ア～エ |  |  |  | 動線計画等の条件   | 工事期間中、敷地内にあります中央通路は工事車両の通行ができるものとして計画してよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                     | 6月3日「京都市桃陵市営住宅団地再生事業実施方針等に関する意見・質問に対する回答」の要求水準回答No.24を参照してください。                                                                        |
| 14 | 要求水準書 | 15 | 3 | 1 | (3) | エ   |  |  |  | 工程         | 本移転後に給水塔を撤去する場合、完成した市営住宅建替用地の道路内に既設配水管が存置されている状態が想定されます。市営団地完成検査時には道路は仮舗装にするなどある程度柔軟な検査対応がなされるものとの解釈でよろしいでしょうか？                                                                                                                                                                       | ご理解のとおりです。<br>入居者や地域住民に対して通行上の支障がないと判断できる場合は、仮舗装等の状態で新棟等の事業契約上の完成確認を行うことは可能です。なお、開発許可等に係る検査に対する可否については、所管部署と協議を行ってください。                |
| 15 | 要求水準書 | 16 | 3 | 2 | (7) |     |  |  |  | 市内経済への配慮   | 市内産資材や市内企業の活用などありますが、必要数量の指定等ございましたら公表願います。                                                                                                                                                                                                                                           | 必要数量の指定は設けておりません。                                                                                                                      |
| 16 | 要求水準書 | 17 | 3 | 3 | (1) |     |  |  |  | 住棟(市営住宅)   | 1DK、1LDKの供給割合は50%程度との記載がありますが、2K:1DK≒50%:50%、2DK:1LDK≒50%:50%という理解でよろしいでしょうか                                                                                                                                                                                                          | ご理解のとおりです。                                                                                                                             |
| 17 | 要求水準書 | 17 | 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、こちらは維持管理対象外と考えてよろしいでしょうか                                                                                                                                                                                                                              | 28頁 第4 市営住宅維持管理業務 2業務対象をご確認ください。なお、用語の定義も合わせてご確認ください。                                                                                  |
| 18 | 要求水準書 | 17 | 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外と考えてよろしいでしょうか                                                                                                                                                                                                                                        | 開発公園以外に設置された遊具は維持管理対象となります。                                                                                                            |
| 19 | 要求水準書 | 17 | 3 | 3 | (2) |     |  |  |  | 付帯施設等      | 防火水槽、マンホールトイレについては維持管理対象外と考えてよろしいでしょうか                                                                                                                                                                                                                                                | 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。                                                                                             |
| 20 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (1) |     |  |  |  | 埋蔵文化財本掘調査等 | 付帯事業用地で想定している埋蔵文化財の発掘費用についてご教示願います。                                                                                                                                                                                                                                                   | 土地売買代金(付帯事業用地等の対価)の参考価格の参考とした不動産鑑定評価においては、埋蔵文化財調査の発掘費用202,000,000円を想定しています。                                                            |

|    |       |    |   |   |     |  |  |  |  |                |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                         |
|----|-------|----|---|---|-----|--|--|--|--|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (3) |  |  |  |  | 地質調査           | 「ボーリング調査情報は、参考資料5「既存棟等設計図書」の51～54、71、72号棟の図面の中に含まれている。本事業の実施に当たって必要な地質調査は、適切な時期及び方法で実施すること。」とありますが、事業契約締結後、市営住宅配置場所をボーリング調査した結果により、杭長の設計変更の必要が生じた場合、変更契約の対象になると考えて宜しいでしょうか。                                                      | 市営住宅整備における杭長変更は、変更契約の対象としていません。                                                                                                                         |
| 22 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (6) |  |  |  |  | アスベスト含有材使用状況調査 | アスベスト事前調査について、貴市の調査済みの箇所およびアスベスト含有の可能性がある材料の使用部位としてご記載の部位・建材は調査不要とし、それ以外に発生するであろう検体数を想定で見込むものと考えてよろしいでしょうか。<br>また、事前調査の際に採取調査の必要検体数が想定数量より多くなる場合は協議できるものと考えてよろしいでしょうか。                                                           | 前段はご理解のとおりです。<br>発生する追加費用は、実態を証する資料を基に合理的な範囲を市が負担します。<br>調査実施の箇所数は、変更契約の協議の対象としないため、事業者にて適切に見込んでください。<br>なお、本市調査済み箇所についても、事業者が必要と認める場合に再調査を拒むものではありません。 |
| 23 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (6) |  |  |  |  | アスベスト含有材使用状況調査 | アスベストの事前調査について、貴市にて実施済みの調査箇所については再調査不要と考えてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                             | ご理解のとおりです。<br>本市調査済み箇所についても、事業者が必要と認める場合に再調査を拒むものではありません。                                                                                               |
| 24 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (6) |  |  |  |  | アスベスト含有材使用状況調査 | アスベスト事前調査について、既存建物の空き住戸内の調査については、事前に許可を受けたくうえで仮移転作業前から実施できるものと考えてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                      | ご理解のとおりです。                                                                                                                                              |
| 25 | 要求水準書 | 18 | 3 | 4 | (8) |  |  |  |  | 周辺影響調査         | 周辺影響調査について、ご指定の範囲や基準がありますでしょうか。ありましたら公表願います。また無ければ事業者の判断で設定するものとしてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                     | ご理解のとおりです。                                                                                                                                              |
| 26 | 要求水準書 | 19 | 3 | 4 | (9) |  |  |  |  | 既存擁壁調査         | 既存擁壁の図面について、51～54号棟の西側の図面以外について資料を頂きたいです。                                                                                                                                                                                        | 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。                                                                                                                     |
| 27 | 要求水準書 | 19 | 3 | 4 | (9) |  |  |  |  | 既存擁壁調査         | 既存擁壁調査および改修工事の資料について、求められる仕様・規模が不明です。<br>既存図面を確認と現地形状の確認を「調査」とし、既存図面をもとに、改修の設計を行った設計図書を改修の資料として提出するものと考えてよろしいでしょうか。もしくは、既存擁壁のコア抜き圧縮試験や、擁壁直下を掘削し根入深さ確認までを行うことを調査としてお考えでしょうか。調査の内容・規模のとらえ方により調査期間・費用が各事業者で異なる内容となるため、ご指示をお願いいたします。 | 既存擁壁調査の指定箇所は、既存図面及び現地形状確認のみでは安全性の証明が出来ない擁壁です。<br>このため、調査方法は指定しませんが、開発許可の得られる調査・改修方法を提案してください。                                                           |
| 28 | 要求水準書 | 20 | 3 | 6 | (1) |  |  |  |  | 対象施設           | 不要な擁壁とありますが、擁壁改修が難しく、解体すると隣地への影響が大きいと判断し、残置したうえで手前に擁壁を新設した場合、その残置した既存の擁壁については残置可能としてよろしいでしょうか。                                                                                                                                   | 不要な擁壁とは用地内部の段差処理を行っている擁壁のうち、新たな土地利用計画で不要となる擁壁をさしています。<br>ご質問の擁壁の扱いについては担当部署と協議を行ってください。                                                                 |
| 29 | 要求水準書 | 20 | 3 | 6 | (1) |  |  |  |  | 解体撤去           | 敷地際に擁壁があり、越境及び被越境の確認が取りづらい状況です。特に擁壁を撤去した場合、隣地に対するリスクを考慮するとそのまま残すことも選択肢としてはあります。既存の擁壁の詳細図、構造計算書や開発届等はございますか？                                                                                                                      | 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。                                                                                                                     |

|    |       |    |   |    |     |   |     |  |  |                    |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                               |
|----|-------|----|---|----|-----|---|-----|--|--|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30 | 要求水準書 | 21 | 3 | 6  | (2) | ア |     |  |  | 施工計画               | 工事の進捗に合わせた居住者の動線の確保に十分配慮することとあるが、中央通路以外に工事期間中に確保すべき外部との接続点がありますか？                                                                | 施設の維持管理関係車両や郵便配達などの各種サービス車両の動線のほか、東奉行公園の北側出入口の確保に配慮してください。                                                                                                                    |
| 31 | 要求水準書 | 21 | 3 | 6  | (3) | イ |     |  |  | 工事施工               | アスベスト含有の可能性がある材料が表記されていますが、対象材料は「含有調査を行わず、含有されているものとみなして除去に係る費用を見込むものとする」という解釈でよろしいでしょうか。                                        | ご理解のとおりです。<br>撤去処分費用は、事業者にて適切に見込んでください。                                                                                                                                       |
| 32 | 要求水準書 | 21 | 3 | 6  | (3) | イ |     |  |  | 工事施工               | アスベスト含有の可能性がある材料の使用部位については、すべてLV.3みなし撤去処分として工事費に費用を見込むものとし、アスベスト調査は不要と考えてよろしいでしょうか。                                              | ご理解のとおりです。<br>撤去処分費用は、事業者にて適切に見込んでください。                                                                                                                                       |
| 33 | 要求水準書 | 25 | 3 | 12 | (2) | イ | (ア) |  |  | 公園用地(付帯事業分)        | 『公園用地(付帯事業分)は公園用地(市営住宅分)の中に包含する形で・・・』とありますが、公園用地全体で見た時、外周に市営住宅分があり、その内側に付帯事業分があるような形態をお考えでしょうか？または、付帯事業分と市営住宅文が並列配置されている形態でしょうか？ | 前段の理解のとおりです。<br>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。   |
| 34 | 要求水準書 | 25 | 3 | 12 | (4) | イ |     |  |  | 近隣対策               | 入居者及び地域住民を対象とした説明会について、開催頻度や対象範囲を公表願います。                                                                                         | 開催頻度については、解体工事や新棟等の建設工事など、主要な工事の着手前の実施を想定しています。<br>対象範囲については、法令の定めがあるものを除き、入居者のほか、団地隣接地の住民や団地周辺のうち工事車両の主たる経路の沿線住民等を想定しています。<br>どちらも、提案された計画内容や工事工程等によるため、必要に応じて、市と協議を行ってください。 |
| 35 | 要求水準書 | 28 | 4 | 2  |     |   |     |  |  | 業務対象               | 新棟等と記載がありますが、継続用地内の市営住宅に関しては業務対象外という理解でよいでしょうか。                                                                                  | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                    |
| 36 | 要求水準書 | 28 | 4 |    |     |   |     |  |  | 市営住宅維持管理業務に関する要求水準 | 入居者からの問い合わせ(例:水漏れなど)については本契約には含まれないという認識でよろしいでしょうか。                                                                              | 別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご確認ください。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。                                                                                                                     |
| 37 | 要求水準書 | 28 | 4 |    |     |   |     |  |  | 市営住宅維持管理業務に関する要求水準 | 修繕業務(一般緊急、退去後の空家修繕など)について実施を行うのは本契約の事業者ではないという認識でよろしいでしょうか。またその事業を行う事業者についてご教示ください。                                              | 別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご確認ください。<br>なお、空家修繕は業務対象外です。                                                                                                                                 |
| 38 | 要求水準書 | 28 | 4 |    |     |   |     |  |  | 市営住宅維持管理業務に関する要求水準 | 直近5年分の現住棟部分の一般緊急修繕の年間件数、総額についてご教示いただけないでしょうか。                                                                                    | 別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご確認ください。<br>なお、昇降機を除き修繕業務は対象外です。                                                                                                                             |
| 39 | 要求水準書 | 28 | 4 |    |     |   |     |  |  | 市営住宅維持管理業務に関する要求水準 | 直近5年分の現住棟部分の空家修繕の年間実施戸数、総額についてご教示いただけないでしょうか。                                                                                    | 事業対象外のため回答は差し控えます。                                                                                                                                                            |
| 40 | 要求水準書 | 28 | 4 |    |     |   |     |  |  | 市営住宅維持管理業務に関する要求水準 | 直近5年分の現住棟部分の入居者からの修繕依頼や問い合わせ対応の件数をご教示いただけないでしょうか。                                                                                | 事業対象外のため回答は差し控えます。                                                                                                                                                            |
| 41 | 要求水準書 | 28 | 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。                                       | 昇降機に保守点検を除き、修繕業務は事業対象外ですが、維持管理対象業務に関連する場合は協力を行ってください。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。                                                                                         |

|    |       |                |   |   |     |   |  |  |  |          |                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                              |
|----|-------|----------------|---|---|-----|---|--|--|--|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 42 | 要求水準書 | 28             | 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                                                                                                                                                                                                  | 別紙8 市営住宅維持管理業務要領をご確認ください。<br>なお、共用部の修繕は業務対象です。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。                               |
| 43 | 要求水準書 | 29             | 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。                                                                                                   |
| 44 | 要求水準書 | 29             | 4 | 5 | (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。                                                                                                   |
| 45 | 要求水準書 | 29             | 4 | 7 |     |   |  |  |  | 維持管理業務   | 長期修繕計画を作成し、実際に修繕業務を行っていく事業者は、別途入れなどで決定されるのでしょうか。                                                                                                                                                                                                         | 当初に作成する長期修繕計画の作成は事業者の業務範囲ですが、修繕業務は事業対象外のため回答は差し控えます。                                                         |
| 46 | 要求水準書 | 33             | 5 | 2 | (2) |   |  |  |  | 敷地概要     | 付帯事業用地のインフラを、市営住宅用地を経由して接続を希望する場合、事前協議を行う必要があるとのことだが、提案前に協議しに行くことは可能か？                                                                                                                                                                                   | 事業契約後に協議を行ってください。                                                                                            |
| 47 | 要求水準書 | 33             | 5 | 2 | (2) |   |  |  |  | 敷地概要     | 付帯事業用地にて分譲マンション事業を予定しております。<br>公共施設設置承諾書を引き継ぐことと記載がありますが、現在の承継条件で敷地内に公共下水道管が埋設されたまま分譲マンションの購入者へ承継することで将来的なトラブルに発展する可能性があるかと危惧しています。<br>・貴市の負担で付帯事業用地外への埋設管を移設<br>・付帯事業用地の埋設部分を分筆し貴市帰属とする<br>・承継条件の協議<br>などの対応策について今後協議の余地を残していただきたいと考えています。ご検討をお願いいたします。 | 要求水準とおりの扱いでご理解ください。<br>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。                                |
| 48 | 要求水準書 | 35<br>36<br>37 |   |   |     |   |  |  |  | 別表 適用法令等 | 令和7年6月3日要求水準書(案)質問に対する回答№66に記載されている内容について、「重要開発調整池の設置については要求水準ではありません」とありますが、京都府の指導としても不要と考えてよろしいでしょうか。<br>もしくは、別途協議が必要でしょうか。                                                                                                                            | 所管部署との事前協議において、災害からの安全な京都づくり条例第18条に基づく重要開発調整池については、本事業の開発行為により雨水量が増加する場合であっても「重要開発調整池の設置義務は課されない」との回答を得ています。 |

|    |                               |    |  |   |     |  |  |  |  |             |                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|-------------------------------|----|--|---|-----|--|--|--|--|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 49 | 要求水準書<br>別紙1 団地再生計画           | 23 |  |   |     |  |  |  |  | 住民意見        | <p>入居世帯の主な意見として、スーパー、コンビニ、ドラッグストアがあります。前回の質疑回答(要求水準書(案)入居者移転支援業務編4直近の説明会での反応)の中で「静かな生活を阻害する施設は良くない」との意見がありました。コンビニは24時間営業であり生活を阻害すると思われますがいかがでしょうか。</p> <p>また、主な意見とありますが、周辺住民よりも入居世帯がステークホルダーとなり得ることから、入居世帯の他の意見も確認させていただけますでしょうか。</p> | <p>前段について、24時間営業は住生活を阻害する恐れがあると考えます。</p> <p>後段について、以下の意見がありました。</p> <p>(付帯事業用地)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 高齢者が多いことから、医療、福祉、介護施設の設置を望む。</li> <li>・ 24時間営業の施設ではなく騒がしくならないようにしてもらいたい。</li> <li>・ 付帯事業用地の用途については入居者の声を聞くべきである。</li> </ul> <p>(他)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 集会所を充実させてほしい。</li> <li>・ 団地西側からの進入は増やさないでほしい。</li> <li>・ 住棟の維持管理(除草等)が負担になっている。</li> <li>・ 建替に時間を要するため、それまで今住んでいる住棟(老朽化対策・コミュニティ活性化)の改善をしっかりとってほしい。</li> </ul> <p>との声が上がっています。</p> |
| 50 | 別紙2 土地利用計画CAD<br>参考資料2 現況図CAD |    |  |   |     |  |  |  |  | 敷地境界について    | <p>敷地境界について、CAD図の現況図と土地利用計画図の外周境界線に相違がみられます。当該地は確定測量後の境界と考えてよろしいでしょうか。外周の確定測量図など、提供いただくことは可能でしょうか。</p> <p>また、内覧の際に越境物が見受けられましたが、隣接者と覚書など交わされているのでしょうか。</p>                                                                             | <p>「参考資料2 現況測量図」に記載の朱線は、確定測量後の境界を示しています。越境物について、現時点で隣接者と覚書等は交わしておりません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 51 | 別紙2 土地利用計画CAD<br>参考資料2 現況図CAD |    |  |   |     |  |  |  |  | 敷地境界について    | <p>付帯事業用地は東側敷地境界のみ、道路境界線でその他の敷地境界は隣地境界線との認識にて相違ないかご教示ください。</p>                                                                                                                                                                         | <p>ご理解のとおりです。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 52 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領           | 1  |  | 2 | (4) |  |  |  |  | 近隣、環境への配慮   | <p>建設機械等の使用にあたって、「低騒音型、低振動型、排出ガス対策型、低燃費機械等の使用の徹底を図る」とありますが、採用に際しては可能な限り努力を行うものとし、低振動型バックホウなどの手配が現実的ではないものについては採用は必須ではないと考えてよろしいでしょうか。</p>                                                                                              | <p>6月3日「京都市桃陵市営住宅団地再生事業実施方針等に関する意見・質問に対する回答」の質疑回答No.78を参照してください。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 53 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領           | 3  |  | 5 | (2) |  |  |  |  | 工事工程表       | <p>工事工程について、「京都市都市計画局週休二日工事実施要領(令和6年度改定版)」において定義されている週休2日(4週8休以上の現場閉所)において、現場閉所日数の割合が28.5%(8日/28日)以上の水準を満たしていれば、土・日・祝日(原則閉所としますが)でも作業が可能という認識でよろしいでしょうか。</p>                                                                           | <p>当該要領に対しては、ご認識のとおりです。なお、土・日・祝日の工事実施については、入居者や近隣への影響が大きいため、原則、実施を控えていただくなど、十分な配慮が必要となります。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 54 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領           | 3  |  | 5 | (2) |  |  |  |  | 工事工程表       | <p>工事工程を計画するうえで、地域行事およびご近隣様のご要望等で作業が不可となる期間があれば公表をお願いいたします。</p>                                                                                                                                                                        | <p>現時点では把握していません。ただし、作業期間については、土日祝日、地域の秋祭、保育園の開園状況への配慮が必要と考えている。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 55 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領           | 4  |  | 7 | (2) |  |  |  |  | 土壌汚染除去の留意事項 | <p>付帯事業用地について新築工事前に搬出土壌用の土壌調査を実施します。要措置区域と形質変更時要届出区域以外で、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。</p>                                                                                                                | <p>付帯事業用地の土壌汚染除去費用は事業者の負担となるため、協議の対象となりません。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|    |                     |   |  |   |     |   |  |  |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                          |
|----|---------------------|---|--|---|-----|---|--|--|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 56 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 4 |  | 7 | (3) |   |  |  | 土壌汚染除去の留意事項    | 要措置区域の土壌汚染の指定解除について、市営住宅整備用地およびC7-8区画については指定解除を目指す、付帯事業用地内のC7-8以外の要措置区域の指定解除については事業者が実施を判断できるものと考えてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                    | ご理解のとおりです。                                                                                                                                               |
| 57 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 6 |  | 5 | (2) |   |  |  | 特別管理産業廃棄物等の処理等 | 建具周り等のPCBシーリング材について、昭和43年～47年度の製品の有無および該当箇所については貴市にて調査済みと考えてよろしいでしょうか？<br>未調査の場合、事業者にて昭和47年度以前に完成した棟の全住戸にて採取分析調査が必要と考えますが、ご指示をお願いいたします。                                                                                                                                                                                                          | 本市では調査を行っていないため、製造年が不明等の場合は、調査を行い、PCBが含有している場合は、市の指示した場所に保管してください。                                                                                       |
| 58 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 4 |  | 7 | (1) | イ |  |  | 汚染土壌除去の留意事項    | 要措置区域での掘削除去等による汚染土壌の除去後は、必要箇所地下水の水質の測定を行い、措置の効果を確認するとあるが、単位区画D1-5、D1-7、D1-9では地下水が確認されず、地下水流向下流側にあたる単位区画C1-9の結果で地下水汚染の有無を判定している。要措置区域の指定の解除を目的とする場合、汚染土壌の掘削除去後の地下水の水質の測定は、C1-9で行い、その結果をD1-5、D1-7、D1-9に反映し、区域指定の解除がされるという認識で良いか。                                                                                                                   | 汚染土壌の掘削除去について、具体的な汚染除去等計画をもって所管課と協議してください。なお、措置の効果の確認は、掘削除去を行った土地の地下水流向下流側の当該土地の周縁の地点に1以上の観測井を設け、地下水に含まれる特定有害物質の量を必要回数確認することとなっており、区域指定の解除の要件として必須となります。 |
| 59 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 4 |  | 7 | (1) | オ |  |  | 汚染土壌除去の留意事項    | 発掘調査に伴う汚染土壌の除去について、要措置区域では、原則形質変更は禁止されているが、今回のケースは実施措置に伴う形質変更もしくは形質変更の例外にあたるという認識で良いか。                                                                                                                                                                                                                                                           | ご理解のとおりです。                                                                                                                                               |
| 60 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 4 |  | 7 | (3) |   |  |  | 汚染土壌除去の留意事項    | 市営住宅継続用地と付帯事業用地にまたがることが想定される要措置区域(C7-8)について、汚染土壌の掘削除去により要措置区域の指定解除を見込んでいるとあるが、E4-9、F4-7等、形質変更時要届出区域においても同様の条件の箇所が見受けられる。そちらの区域指定解除を見込む場合、またがって区域指定されている市営住宅継続用地については掘削可能という認識で良いか。                                                                                                                                                               | ご理解のとおりです。                                                                                                                                               |
| 61 | 別紙3<br>建設・解体撤去等工事要領 | 4 |  | 8 |     |   |  |  | 雨水流出抑制への配慮     | 6月3日付公表の要求水準書(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)に関する質問の回答No.661において、「重要開発調整池(雨水貯留施設)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。」とありますが、要求水準で求めている施設の設置費用を事業費に見込むのは矛盾があるのではないのでしょうか。また、事業費に見込んでいた場合、調整池の容量規模は何を根拠にどの程度で見積もっておられるのでしょうか。京都市におかれては、重要開発調整池にかかる京都府との事前協議を行われたのでしょうか。今後、事業者による京都府との協議の結果、調整池容量が増加した場合には変更契約の対象になりますでしょうか。 | 所管部署との事前協議において、災害からの安全な京都づくり条例第18条に基づく重要開発調整池については、本事業の開発行為により雨水流出量が増加する場合であっても「重要開発調整池の設置義務は課されない」との回答を得ています。                                           |

|    |                     |    |  |   |     |  |  |  |  |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                |
|----|---------------------|----|--|---|-----|--|--|--|--|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 62 | 別紙4<br>市営住宅設計要領     | 1  |  |   | (2) |  |  |  |  | 住棟(防火・避難) | ①「二方向避難・開放型特定共同住宅(平成17年3月25日総務省令第40号)とする。」とありますが、住宅用自動火災報知設備も設置義務があり、100㎡ごとの区画を設ければ、内装制限の適用は免除されます。<br>②「内装はできる限り不燃化する。」とありますが、上記①で法令による規制要求事項を満足する不燃化対策が講じられているものと考えます。この「内装はできる限り不燃化する。」という記載は、内装を必ず不燃材料で構成することを求めているものではないと理解していますが、よろしいでしょうか。<br>ちなみに、石膏ボードについても、不燃仕様の方が準不燃仕様に比べてコストアップとなります。内装クロスについても同様です。現在の異常な物価上昇や、都杉木の利用拡大への対応も考慮の上、ご判断いただけますと幸いです。 | 当該記載については、内装を必ず不燃材料で構成することを求めているものではありません。                                                     |
| 63 | 別紙4<br>市営住宅設計要領     | 15 |  | 1 | (8) |  |  |  |  | 擁壁新設      | 「計算書を提出すること」とあるが、間知ブロック積擁壁で設計した場合、計算書の提示ができないが問題ないか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 間知ブロック積擁壁で設計した場合は、設計図書の提出により計算書の提出に代わるものとします。                                                  |
| 64 | 別紙4<br>市営住宅設計要領     | 15 |  | 1 | (8) |  |  |  |  | 既存擁壁改修    | 改修要求のある既存擁壁のうち、既存図があるのは10号棟西側の一部です<br>形状を明らかにするために破壊調査が必要と考えますが、隣地への影響により困難な可能性があるため、既存擁壁を改修せず現状のままとすることも可と考えてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                      | No.27の回答をご参照ください。                                                                              |
| 65 | 別紙4<br>市営住宅設計要領     | 15 |  | 1 | (8) |  |  |  |  | 既存擁壁改修    | 改修要求のある既存擁壁について何らかの方法により調査をした結果、改修による要求基準への適合が困難な場合、撤去新設または既存を残置した上で敷地内側へ新設も可と考えてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                   | ご理解のとおりです。なお、合理的な土地利用に支障が生じないよう配慮してください。                                                       |
| 66 | 別紙8<br>市営住宅維持管理業務要領 | 9  |  | 9 | (1) |  |  |  |  |           | 管理人や自治会役員の人数は何名で想定されていますでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 管理人は1名を想定しています。また、現状の自治会役員は30名程度です。<br>なお、市営住宅の建替えにより、自治会が再編される可能性があります。                       |
| 67 | 別紙9<br>アスベスト調査報告書   |    |  |   |     |  |  |  |  | 調査結果      | 報告書について、層別分析は実施されていない、との認識でよろしいでしょうか。その場合、下地調整材等の調査費を見込み、除去費については実数精算できるものとしてよろしいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                       | 層別分析は実施していません。撤去処分費用は、事業者にて適切に見込んでいただくものとし、実数精算の対象とはなりません。                                     |
| 68 | 参考資料2<br>現況測量図      |    |  |   |     |  |  |  |  | 現況測量図     | 北側隣地の建物や敷地、フェンスが市営住宅用地内に越境しているように見えますが、状況をご教示ください                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 現況測量図のとおりです。                                                                                   |
| 69 | 参考資料2<br>現況測量図      |    |  |   |     |  |  |  |  | 現況測量図     | 北側隣地の建物や敷地、フェンスが市営住宅用地内に越境している場合、開発許可や一団地認定、確認申請等における敷地境界線はどのような取扱いになるでしょうか                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 越境している隣地の建物の存する土地については、開発区域や一団地認定、確認申請等の申請上の敷地範囲から除外するなど、申請先の審査機関や所管課と協議のうえ、適切に敷地境界線を設定してください。 |
| 70 | 参考資料2<br>現況測量図      |    |  |   |     |  |  |  |  | 現況測量図     | 北側隣地の建物や敷地、フェンスが市営住宅用地内に越境している場合、フェンスの遣り替えの要否を含め、本事業により整備が必要な範囲の明示をお願いします                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 越境している敷地の建物やフェンスについては、原則、残置するものとします。なお、越境しているフェンス等が原因で新棟等の整備に支障が生じる場合は、市と協議を行ってください。           |



|    |                     |   |  |  |     |  |  |  |  |             |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                         |
|----|---------------------|---|--|--|-----|--|--|--|--|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 71 | 参考資料2<br>現況測量図      |   |  |  |     |  |  |  |  | 現況測量図       | 敷地北東側、東側の隣接側の現況高さの表記がございません。擁壁の設定をする上で資料などありませんか。<br>また、高低差が5mを超え、その箇所を擁壁等の構造物で抑えた計画とすると、将来的に急傾斜地(イエロー、レッド)に指定される可能性があるため、それを回避しようとすると造成・建築計画に影響が出てきます。 | 隣接地側の現況高さを示す追加資料はございません。                                                                                                                |
| 72 | 参考資料3<br>インフラ関係現況図等 | 4 |  |  | (4) |  |  |  |  | 公共下水道幹線ルート図 | 敷地南西側(継続用地)の擁壁改修について、擁壁背面には下水管が存在しているが、資料を確認する限り継続用地内の下水は流れていないと思われる。<br>擁壁改修に伴い、干渉する下水道管・人孔は撤去と考えてよいか。                                                 | 下水・雨水が流れていない場合はご理解のとおりですが、流れている場合は経路の変更などの対応が必要です。                                                                                      |
| 73 | 参考資料4<br>インフラ関係現況図等 | 5 |  |  | (5) |  |  |  |  | 主な浄化槽等の位置図  | 凡例にある「酸化槽」について、表記が無い為、現地に酸化槽は埋設されていない、という認識でよろしいでしょうか。                                                                                                  | 参考資料3 インフラ関係現況図等の「(5)主な浄化槽等の位置図」の中の「1, 600人槽」と表記している位置に、「酸化槽」が埋設されている可能性があります。<br>なお、参考資料4では、(5)の図中に「酸化槽」の着色が抜けていましたので、修正したものを改めて公表します。 |
| 74 | 参考資料5<br>既存棟等設計図書   |   |  |  |     |  |  |  |  | 既存棟等図面      | 既存図面について、内外部仕上表がありません。図面があれば追加公表をお願いいたします。                                                                                                              | 市が保有している既存建築物の内外部仕上に係る情報は、要求水準書に示すものが全てです。                                                                                              |