

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(第2回)

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(7)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	要求水準書	18	第3	4	(2)						土壌調査	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見込まれている土壌汚染対策工事費・搬出土壌処分費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、土壌汚染対策工事費・搬出土壌処分費等は2,060,000,000円を想定しています。 なお、入札においては、応募者が自らの責任において、当該費用を適切に見込んでください。
2	別紙3	3		7	(3)						土壌汚染除去の留意事項 その他	「要措置区域(C7-8)について、当該区域のうち市営住宅継続用地部分については、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」とありますが、「措置の完了を報告するに当たっては、地下水の水質の測定を5年以上継続して実施しており、かつ、直近の2年間に於いて年4回以上実施しており、今後、目標地下水濃度を超えるおそれがないことを確認する」する場合、要措置区域の指定解除は可能でしょうか。	当該要措置区域(C7-8)については、要措置区域の指定の対象となる物質が「砒素」となっており、当該区画はアスファルト舗装等により被覆されている状況です。土壌汚染対策法では「砒素」は、降雨による移動性が高い物質とされており、被覆等により降雨の浸透が妨げられている場合には、地下水の水質測定の結果をもって実施措置の完了の報告ができないものと理解しています。なお、土壌汚染対策法上の扱いの詳細については、所管課にお問い合わせください。
3	別紙3	3		7	(3)						土壌汚染除去の留意事項 その他	「付帯事業の実施事業者及び市担当者との協議により実施措置を決定し、要措置区域の指定解除を目指すこと。」とありますが、市営住宅継続用地部分の当該解除に要する費用は市営住宅等整備費に見込むという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										防火管理者	防火管理者の選任は本業務の対象外という認識でよろしかったでしょうか。対象外の場合、防火管理者の選任はどうなりますでしょうか。	ご理解のとおりです。 防火管理者の選任は本業務の対象外です。
5	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										委託先事業者	現在、建替え前の市営住宅などが同敷地にあり管理されていると認識しておりますが、維持管理業務に関連して委託されている事業者名を参考にご教示頂けないでしょうか。	京都市住宅供給公社が管理代行制度に基づき管理を行っています。
6	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	EVや電気機械設備について機器の不都合などに係る一次対応修繕は事業者の対応範囲という認識でよろしかったでしょうか。修繕に係る費用は別途頂くことは可能でしょうか。	EVの修繕はフルメンテナンス契約の範囲を事業者の業務範囲としています。電気機械設備については点検・保守までを事業者の業務範囲としています。詳細については仕様書をご確認ください。
7	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	団地躯体に関連する修繕(壁の剥落等)について不都合を把握し貴市に報告し貴市で対応(業者発注・支払)という認識でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、外壁点検の詳細については仕様書を参照してください。
8	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	入居者からの専有部の修繕依頼は貴市での対応(受付・発注・支払)という認識でよろしいでしょうか。	修繕業務に係る対応は、市が別途委託する事業者が対応します。ただし、共用部の点検対象に影響する場合や昇降機の運転制御等を要する場合は必要な協力を行ってください。 なお、契約不適合責任に係る対応は市営住宅等整備業務にて実施してください。
9	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	入居者からの共有部の修繕依頼は貴市での対応(受付・発注・支払)という認識でよろしいでしょうか。	修繕業務に係る対応は、市が別途委託する事業者が対応します。ただし、共用部の点検対象に影響する場合や昇降機の運転制御等を要する場合は必要な協力を行ってください。 なお、契約不適合責任に係る対応は市営住宅等整備業務にて実施してください。

10	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										維持管理全般	入居者からの連絡窓口を維持管理事業者は構える必要はありませんでしょうか。	別紙8-別冊1.昇降機 監視仕様書に示す直接通話機能を除いて連絡窓口の設置は不要です。
11	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										維持管理全般	入居者からの連絡窓口は貴市が一次受けし、本事業に関連する修繕依頼(契約不適合責任に係る修繕)については維持管理事業者へ連絡をされるという認識でよろしかったでしょうか。	入居者からの連絡は市が別途委託する業者が窓口となり、修繕業務は別途委託業者と市で対応します。 なお、契約不適合責任に係る対応は市営住宅等整備業務にて実施してください。
12	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	本事業においての対象修繕業務は契約不適合責任に係る修繕のみという認識でよろしかったでしょうか。	No.7及びNo.12の回答を参照してください。
13	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	本事業において共用部一次対応(簡易なバッキンの緩み対応等)は実施し、その後の二次対応は情報を整理し貴市に伝達し発注、支払いを実施頂けるという認識でよろしかったでしょうか。	昇降機はフルメンテナンスまでが事業者の業務範囲です。他は点検・保守まで事を業務範囲としています。なお、要求水準書に定めのない修繕については市で対応します。
14	別紙8 市営住宅維持管理業務要項										修繕	前回頂いた修繕に関連する質問回答から維持管理事業者が実施する修繕の範囲が分かりかねます。対応範囲並びに支払い者を明確にお答えいただけないでしょうか。	No.7～14の回答を参照してください。
15	参考資料3 インフラ関係現況図面	11			(10)						インフラ設備の撤去・盛替えについて	事業用地内において現存する電柱・電線等はその立地に際し、各管理者(企業)が市有財産使用許可を取得しているものと推察します。この度の団地再生事業の実施に伴い撤去が必要となる電柱・電線等は、地方自治法及び京都市公有財産規則の規定に基づき、使用許可が取り消されるとともに、各管理者に対しては自己の費用負担のもとで原状回復措置が求められるものと認識しておりますが相違ないでしょうか。 万一、特別な理由等で各管理者への原状回復措置が求められず、撤去費用が事業者負担となる場合、実費に応じた精算変更契約の対象になるものとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。