

実施方針に関する質問に対する回答

No.	資料名	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)	a	項目等	質問内容	回答
1	実施方針	3	1	1	(7)				事業の範囲	令和7年4月公表の実施方針では「才 事業計画の策定業務」がりましたが、今回令和8年3月の実施方針では抹消されています。市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務、入居者移転支援業務のサービス水準、工程計画や実施体制等を明示した業務全体の事業計画については、市からの公表資料により満足されているとのこと、事業者による事業計画の策定業務は不要との認識でよろしいでしょうか。あるいは市が作成されたものに従うということでしょうか。その場合、事業計画の詳細について、ご指示はいつ頃、どのような形でいただけるのでしょうか。	事業計画の策定は引き続き事業者を求めるものです。 実施方針第1の1(7)「事業の範囲」に記載のとおり、事業者は、入札手続において提出した事業提案書に基づき、市営住宅等整備業務、市営住宅維持管理業務及び入居者移転支援業務のサービス水準、工程計画や実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定してください。 前回の「事業計画の策定業務」という独立した業務項目は、上記の事業計画策定と各個別業務の計画策定(統括管理業務における総合業務計画書の策定等)に整理・統合したものであり、事業計画策定そのものを不要としたものではありません。
2	実施方針	3	1	1	(8)				事業者の収入	事業契約後、物価上昇が発生した場合は増額を認めていただけるのでしょうか。	市営住宅等整備業務の対価については、事業契約において全体スライド・インフレスライド条項を採用し物価変動率による調整を実施する方針です。入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
3	実施方針	9	2	2	(5)	ア	(イ)		応募者の参加資格要件	京都市告示第363号に定める資格の審査に関する詳細はどこで確認できるか。	詳細は下記のURLの京都市インターネット版広報から確認ください。 <a href="https://www2.city.kyoto.lg.jp/somu/bunshyo/kouhou/r0709/0902/0902_1.pdf">https://www2.city.kyoto.lg.jp/somu/bunshyo/kouhou/r0709/0902/0902_1.pdf</a>
4	別添資料3 リスク分担表(案)	1							金利リスク	金利変動のリスクは事業者が負担者となっているが、昨今の金利変動幅が著しく大きいため、金利変動リスクを低減し、リスク負担が平等となる調整方法を採用していただきたい。	金利変動リスクは、リスク分担表のとおり事業者負担です。金利負担軽減のため、割賦分の支払を事業者提案により年1回から最大年4回まで請求いただけるよう見直す予定です。入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
5	別添資料3 リスク分担表(案)	1							金利リスク	建設期間中の建中金利は昨今の金利上昇下で安全を見た金利設定とせざるを得ないため、建中金利は事業費から除外し、実費精算として頂きたい。	建中金利を含めた予定価格を設定します。入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
6	別添資料3 リスク分担表(案)	1							金利リスク	割賦分の支払いが年1回の場合は、年4回の支払いと比べて、割賦元本の平均残存期間が長くなるため、割賦金利の総額が増加する。昨今の金利上昇が続く情勢を踏まえ、割賦金利をより削減するため、割賦分の支払いを年4回として頂きたい。	割賦分の支払いについて、事業者提案により年1回から最大年4回まで請求いただけるよう見直す予定です。入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
7	別添資料3 リスク分担表(案)	2							金利リスク	事業契約後、金利上昇が発生した場合は増額を認めていただけるのでしょうか。	金利変動リスクは、リスク分担表のとおり事業者負担です。金利負担軽減のため、割賦分の支払を事業者提案により年1回から最大年4回まで請求いただけるよう見直す予定です。入札公告時に公表する入札説明書等をご確認ください。
8	別添資料3 リスク分担表(案)	2							物価リスク	前回公募時の事業契約書(案)では、物価変動率による調整方法が記載されているものの、物価スライドの対象は建設及び解体撤去業務に関する費用に限定されている。建設及び解体撤去業務以外の調査、設計、工事監理業務等についても物価・労務費上昇が続いているため、市営住宅等整備費等全体を物価スライドの対象として頂きたい。	物価スライドの対象は、建設及び解体撤去業務に関する費用です。
9	別添資料3 リスク分担表(案)	2							物価リスク	前回公募時の事業契約書(案)における全体スライド・インフレスライド条項の計算式では、物価変動率の1.5%(全体スライド)、1.0%(インフレスライド)が事業者負担となっている。昨今の物価変動の大きな状況においては、事業者負担が過大となるため、2023年12月15日に日本PFI・PPP協会からの内閣府への提言(PFI事業契約における「サービス対価」(建設工事費)の物価変動による改定方法に係る提言(2023年12月15日))の通り、リスク負担が平等となるように、事業者負担(1.5%、1.0%)をゼロとして頂きたい。	前回公募時(令和7年6月13日入札公告)におけるスライド条項と同様の事業者負担とする予定です。
10	別添資料3 リスク分担表(案)	2							物価リスク	前回公募時の事業契約書(案)では、全体スライド・インフレスライド条項の計算式が、「残工事費×物価変動率」となっており、基準日が残工事着手前となるため、工事完了までの期間の物価上昇分がカバーできない。そのため、物価変動率による調整方法は、他自治体(大阪府、東大阪市等)でも採用されている、「出来形相当分×物価変動率」として頂きたい。	物価変動の対象となる市営住宅等整備費は残工事費とする予定です。
11	別添資料3 リスク分担表(案)	2							物価リスク	維持管理業務に関する物価改定指標は、実態よりも乖離が大きな「建物サービス」への連動ではなく、「最低賃金」又は「国交省保全労務単価」等に即した改定指標を採用して頂きたい。	維持管理業務に関する物価改定指標は「建物サービス」への連動です。

12	別添資料3 リスク分担表(案)	2							設計変更リスク	<p>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ことが想定される。北側の敷地境界線となるため、日影・斜線制限等に与える影響が大きく、大きな設計変更が生じる可能性がある。そのため、入札公告前に敷地境界線を確定して頂くか、敷地境界線の変更に伴う工期延長や設計変更リスクは貴市の負担として頂きたい。</p>	別添資料1の参考資料4を参考に、各種申請用の敷地設定を行ってください。
----	--------------------	---	--	--	--	--	--	--	---------	---	-------------------------------------