

要求水準書(案)市営住宅等整備業務及び市営住宅維持管理業務編 質問に対する回答

No	資料名	頁	第1	1	(1)	①	ア	(ア)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	要求水準書(案)	6	2	3	(1)						市営住宅等整備業務	開発公園は将来京都市に移管され、任意の広場は市営住宅団地にて管理されるところと考えてよろしいでしょうか。	開発公園の管理は、開発許可申請に伴う公共施設管理者との協議において決定されるものと認識しています。なお、開発公園を開発者管理とする場合であっても、本事業における維持管理業務の対象といたしません。任意の広場の管理は、市営住宅の一部として行います。
2	要求水準書(案)	6	2	3	(1)						市営住宅等整備業務	開発公園と広場を隣接させた場合、その境界にはネットフェンス等の構造物が必要でしょうか。	ネットフェンス等の構造物の設置については、開発公園と広場の使い方と合わせてご提案ください。ただし、ご提案内容の実現の可否については、市との協議によります。
3	要求水準書(案)	7	2	3	(1)		エ	(エ)			擁壁改修	擁壁改修の費用について、既存擁壁の想定と異なる追加調査費用、その調査結果に基づいた改修設計費及び、設計による改修工事の工事費が、入札時の想定金額との差が発生した場合は、リスク分担表のNo.31、No.32、No.41に該当する(いずれも市の責による)ものでよろしいでしょうか。	既存擁壁については、リスク分担表のNo.37又は38「用地の瑕疵リスク」に該当するものと考えていますので、公表資料を元に予見できないものについては市の負担となります。
4	要求水準書(案)	8	2	5	(1)		イ	(イ)			統括管理責任者	「統括管理責任者は、業務全般に関して本市と…」とありますが、本事業は15年間という長期に亘る事業ですので、統括管理責任者は事業契約期間の途中で交代することは可能でしょうか。	原則、事業期間中の統括責任者の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情(死亡、傷病、出産、育児、介護、退職等)により、統括責任者の変更を行う必要が生じた場合は、工事等の工程が区切りを迎えるタイミングでの変更を原則とし、事前に市と協議してください。
5	要求水準書(案)	13	3	1	(2)		イ				L型側溝について	「将来活用用地西側の既存団地内通路と、将来活用用地内の既存団地内通路との接続部分は廃止し、境界位置に合わせL字側溝を設ける。」とありますが、将来活用用地の27号棟北西角から28号棟西端、保育所用地通路に沿って35号棟南西角までL型側溝を設けるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	要求水準書(案)	13	3	1	(2)		ウ				保育所用地通路について	保育所用地通路と将来活用用地の境界部分はガードパイプ等の衝突防止構造物は不要でしょうか。	別紙4に示すとおり、団地内通路の安全柵等については、適宜配置してください。
7	要求水準書(案)	14	3	1	(3)						工程	先行解体住棟等と給水塔の解体撤去時期がズレるため、仮設やインフラ撤去・盛替え、土工事等の費用が嵩み、工事費が割高となる。そのため、先行解体住棟等と給水塔の解体撤去時期を同時に実施することも選択できるようにして頂きたい。	当該工程は、参考としてお示ししているものです。入居者の負担軽減や、事業費削減の観点から、事業者が提案してください。本市作成の工程は、給水塔を先行解体住棟等と同時に解体する場合、将来活用用地に存在する既存住棟の給水確保が別途必要となり、これらの既存住棟の宅内給水管をそのまま活用して新たな水源を接続する場合、水圧等の違いから赤水や漏水等の発生が想定されるため、入居者への負担軽減を考慮して、要求水準書を作成しています。事業者が提案された手法において必要となる対策、入居者への説明・調整及びトラブル時の対応・保障を含めて事業者で対応してください。
8	要求水準書(案)	17	3	4	(3)						地質調査	土質調査等のデータ不足により、杭工法・地盤改良の選定や杭の支持層の設定を安全側に判断せざるを得ない。そのため、土質調査を実施して頂くか、杭工法・地盤改良の選定の判断ができる設計条件を設定して頂き、事業契約後、変更が生じた場合には変更契約の対象として頂きたい。	杭等の地盤改良の施工費を含めた予定価格を設定しますので、事業契約後の変更契約の対象とはいたしません。
9	要求水準書(案)	17	3	4	(8)						周辺影響調査	「本団地の隣接地および本団地周辺道路に接道する建物調査を行うこと」とありますが、本団地周辺道路とは工事用道路として使用する道路のみを対象としていると理解してよろしいでしょうか。また、建物調査は、外観のみの調査か建物室内までの調査を想定されているかご教示ください。	「本団地の隣接地および本団地周辺道路に接道する建物調査を行うこと」に基づく建物調査の範囲、及び外観又は内部調査の必要性については、建物調査の主旨や目的、貴社のこれまでのご経験、ご実績を基にご提案ください。
10	要求水準書(案)	19	3	6	(1)						対象施設 「将来活用用地の既存建物解体」について	用語の定義において、令和8年3月の要求水準書のその他解体住棟は令和7年4月のその他解体住棟とは異なり、将来活用用地の既存建物全てを差しておらず、半数以上の建物が解体されず残るものとなっています。解体は一部住棟の地上部のみ解体撤去であり、半数以上の住棟が残っていることから、インフラ関係は原則として残すことも考えられると思われます。東奉行公園の街灯への電力線の撤去・盛替えは撤去・盛替えすることを前提として書かれているように思われますが、6ページ以降の3(1)市営住宅整備業務にはインフラの撤去・盛替えについて記載がなく、解体工事に必要としないインフラの撤去・盛替えは業務外とすると、東奉行公園の街灯への電力線の撤去・盛替えは必ずしも必要でないと思われます。インフラの撤去・盛替えについて、各管理者と事業者が協議を行うのではなく、市側から撤去・盛替えの範囲指示をいただけないでしょうか。	市で示すインフラの撤去・盛替えの詳細については、参考資料3「インフラ関係現況図等」(11)インフラ設備の撤去・盛替えについてののとおりです。東奉行公園の街灯への電力線の盛替えについては、将来活用用地の活用を見据えて本事業において実施することとしています。

11	要求水準書(案)	19	3	6	(1)						対象施設 「将来活用用地の解体されない建物」について	将来活用用地外周での仮囲いを行うことにより、将来活用用地内で解体されずに残る住棟に対する閉鎖工事は実施されないという認識でよろしいでしょうか。閉鎖工事が必要な場合は要求水準に追記いただくのが良いと思います。	ご理解のとおりです。閉鎖工事は必要ありません。
12	要求水準書(案)	19	3	6	(1)						対象施設 「将来活用用地の囲い」について	周辺環境と調和するように万能鋼板塀に意匠を施しとありますが、具体的にどのような意匠を想定されているかご教示ください。	隣接する土地利用や建物用途に応じて、万能鋼板塀が入居者や地域住民、施設利用者に嫌悪感を抱かせず、かつ居住環境の質の向上に貢献するという観点から、御社のこれまでのご経験、ご実績やノウハウを十分に活用して、デザインや素材等をご提案ください。
13	要求水準書(案)	26	3	15	(2)						新棟等及び公園の完成確認	完成確認は、新棟等と公園のみが対象となっているが、これら以外の完成確認は行わないとの理解でよいか。	新棟等と公園以外についても、完成確認を行うため、要求水準書の「公園」を「公園等」に修正し、新たに、「公園等」の定義『市営住宅等整備業務において整備する新棟等及び関連する施設のうち、新棟等を除く施設をいう。』を追加します。 なお、完成確認の対象等の詳細は、事業契約書(案)でお示しします。
14	別紙4 市営住宅設計要領	11		1	(7)						広場	「住棟等からの視線を考慮し、死角が生じないように配慮する。」とありますが、「住棟等」という用語は実施方針ならびに要求水準書(案)に定義されていません。「住棟等」の定義をご教示ください。 また、住棟のどこから見ても広場全体が見ることができる配置は不可能だと思います(例えば、住戸内からは広場は見えないと思います。。「住棟等からの視線」とは、どこからの視線を想定されているのかご教示ください。	「住棟等」は一般用語ですので、広場の周囲に想定される住棟や集会所・管理事務所などを指しています。 「住棟等からの視線を考慮し、死角が生じないように配慮する。」の考え方は、視線が届くように工夫することで防犯性を高めることが目的です。この目的をご理解の上、適切な広場計画をご提案ください。
15	別紙4 市営住宅設計要領	11		1	(7)						広場	「広場」は開発公園に隣接して配置しますが、舗装仕上げを多用する要求となっています。この舗装の仕様をどのように想定されているかご教示ください。この広場の用途として、グラウンドゴルフなどのスポーツ利用を想定されるなら真砂土舗装となりますが、別の利用形態を想定されアスファルト舗装やコンクリート舗装を想定されているのでしょうか。	広場の維持管理費負担を軽減するため、舗装仕上げを多用することを要求しています。このような考え方を基にしつつ、採用する舗装材については、開発公園と広場の使い方と合わせてご提案ください。
16	別紙11 擁壁設計条件(土質条件等)											既存擁壁の状態が不明であり、擁壁の設計計算に必要な土質定数等の調査データも不足しているため、安全側に設計せざるを得ない。擁壁構造に関して標準的な工法を設定したうえで予定価格を算出されていると推察するが、そこで採用された土質定数等を開示して頂き、事業契約後、変更が生じた場合には変更契約の対象として頂きたい。	別紙11に示した設計条件をもとに提案資料を作成していただき、事業契約後に実施する既存擁壁調査等の結果に基づき、提案時の設計条件の変更が必要となった場合には、当該変更に伴って生じた費用の精算を行うこととします。
17	別紙11 擁壁設計条件(土質条件等)											擁壁の設計条件として示された別紙11「擁壁設計条件(土質条件等)」に記載の「良質な砂質土を想定する」とは、盛土部、切土部を問わず適用可能でしょうか。 また、想定される「良質な砂質土」における具体的な土質定数(単位体積重量、内部摩擦角、地盤の許容応力度など)をお示しいただけますでしょうか。京都市開発技術基準第102条においては、「良質な砂質土」という区分はありません。	盛土部、切土部を問わず適用可能です。 京都市開発許可基準第102条に「良質な砂質土」との記載はありませんが、本条の「砂質土」と同等と考えてください。
18	前回公告時 質問回答											前回の公告(R7.6.13)に係る質問・回答に示された見解(1回目回答R7.7.18、2回目回答R7.9.11,19)は、付帯事業用地に関するものを除き、有効であると考えて宜しいでしょうか。	本事業は、新たに実施方針を公表しており、前回公告において市が公表した書類(実施方針等、入札説明書等、質疑回答)とは異なります。そのため、「前回の公告に係る質問・回答に示された見解」は有効とはなりません。
19	前回公告時からの変更点											前回の公告では、新棟建設(杭工事や地盤改良の有無)・擁壁工事(土質条件)などに関して、受領資料のみでは不確定要素が多すぎることが全体コスト増を招き入札不成立になったものと考えます。 その点について、具体的にどのような対応策を講じられていますでしょうか。	既存図面等、情報の不足による不確定要素が多いことも踏まえ、杭工事や地盤改良の必要性を踏まえた予定価格の設定や、擁壁改修工事については、設計条件(土質等)を明示し、その条件と相違がある場合には設計変更の対象とするなどの対応を行う方針です。