

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

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	3	2	2							敷地内の建物面積	計画の法適合確認のため、既存建物(棟別)の建築面積・延床面積・容積対象床面積が分かる資料をご提供ください。	既存建物(棟別)の建築面積・延床面積・容積対象床面積については、参考資料5「既存棟等設計図書」として提供している設計図書を参照してください。
2	要求水準書	4	2	2							入居者、空き住戸の概要(継続活用住宅入居基準)	建替用地及び将来活用用地の2人及び3人以上の世帯は少なくなっております。継続活用住宅は、面積も広く、家賃も高くなると考えられますが、継続活用住宅に本移転可能な世帯人数や家賃などの基準についてご教示願います。	継続活用住棟への先行本移転は3DKは2人世帯以上(ただし1.2階は昇降困難な単身世帯も可)、2DKは単身世帯以上、4DKは3人世帯以上を想定しています。 市営住宅の家賃は、部屋の間取りなどのほか、入居者の収入によっても変動することから一概に回答することは困難です。 目安として、継続活用住棟の家賃をお示しすると、各世帯の収入により適用される家賃は異なりますが、一番戸数の多い3DK(約62㎡)の住戸で3.1万円～7.6万円です。
3	要求水準書	12	3	1							土地利用計画	『なお、各用地は合わせて、一つの開発区域として、開発手続きを行うものとする』とありますが、「将来活用用地」も本業務の一環として開発区域に含めて開発申請手続きを行うのでしょうか。 仮に「将来活用用地」を開発区域に含めた場合、工区分割や将来活用用地の具体的な土地利用計画がなければ開発申請手続きが行えないと考えておりますが、具体的な将来活用用地の土地利用計画をご提示願えないでしょうか。	要求水準書に記載のとおり、各用地は合わせて一つの開発区域として開発手続きを行うものであり、将来活用用地も開発区域に含めて開発許可申請を行います。 開発許可申請にあたっては、工区分割を行い、市営住宅用地を含む工区と将来活用用地の工区に分けて申請することを想定しています。 将来活用用地の具体的な土地利用計画(建築物の用途及び規模)は当初申請時点で未定であるため、将来活用用地の工区については、当該用途及び規模が確定した段階で、必要に応じて変更許可申請等の手続きを行う想定です。 なお、本業務において実施する開発許可申請に必要な内容に限って、将来活用用地で本市が想定する土地利用計画等を事業者選定後にお示しする予定です。
4	要求水準書	13	3	1	(2)		ア				動線計画等の条件	中央道路の南側で擁壁の撤去・新設が条件となっておりますが、将来活用用地の計画地盤高が決定していない中で擁壁を新設することは無駄になるような気がしております。擁壁の新設ではなく、法面仕上げとすることは可能でしょうか。	法面仕上げへの変更は認められません。将来活用用地の計画地盤高は、現状の地盤高であると想定して既存擁壁の撤去と擁壁の新設を要求水準書どおり行ってください。 なお、擁壁の仕様と設置位置については提案によるものとし、施工性・維持管理の容易さ及び費用面を総合的に検討のうえ提案してください。
5	要求水準書	16	3	3	(1)						施設規模	新設する新棟は階数の想定はございますか。	新棟の階数については特定の階数を指定しておらず、事業者の提案とします。
6	要求水準書	16	3	3	(1)						※2 床面積について	2㎡未満の減は認めないという認識で宜しいでしょうか。	住戸タイプ別住戸面積表で示す住戸面積からの減は認めません。
7	要求水準書	16	3	3	(2)						集会所について	集会所は建替用地内の住民だけでなく、継続利用用地の住民や地域住民にも向けて計画すると考えて宜しいでしょうか。	集会所は、建替用地内の入居者のみならず、継続活用住棟の入居者も利用できる施設として計画することを想定しています。 現時点では、地域住民の利用は想定していません。

8	要求水準書	18	3	4	(9)						既存擁壁調査	擁壁改修費用の算出にあたり、安全性が不明な擁壁を調査してからでは数量算出が出来ないため、土地利用計画図に明示されている全ての擁壁を撤去・新設として見込んでよろしいでしょうか？または、具体的な数量をご提示願えないでしょうか？	具体的な数量については、要求水準書など公募資料のとおりです。擁壁改修の工法や費用については、提案者にて適切に見込んでご提案ください。 提案時の擁壁改修費用は、別紙4「市営住宅設計要領」に示す各擁壁の位置・概算延長及び「別紙11 擁壁設計条件(土質条件等)」に示す設計条件に基づき算出してください。 なお、要求水準書第3の4(9)に記載のとおり、事業者選定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います。
9	要求水準書	19	3	5	(5)					ウ	設計上の留意点	『重要開発調整池に関する京都市所管課との協議は不要』とありますが、別紙建設・解体撤去等工事要領8の雨水流出抑制への配慮には『本市上下水道局と協議を行い適切に対応すること』とあります。雨水流出抑制施設を設計上見込む必要があると考えてよろしいのでしょうか？	要求水準書第3の5(5)ウに記載のとおり、京都市の「災害からの安全な京都づくり条例」に基づく重要開発調整池に関する京都市所管課との協議は不要です。 一方、別紙3「建設・解体撤去等工事要領」の8「雨水流出抑制への配慮」に記載のとおり、本市上下水道局と協議を行い適切に対応することが必要です。雨水流出抑制施設の要否及びその仕様については、本市上下水道局との協議の結果に応じて設計上適切に見込んでください。
10	要求水準書	22	3	8	(4)					ア	工事監理の方法	工事監理業務に土壤汚染除去に関する項目がありますが、測定等は指定調査機関が実施しています。土壤汚染除去の工事監理業務に指定調査機関を入れる必要はないのでしょうか？	土壤汚染除去に係る工事監理業務は、建築士等の工事監理者が担うものであり、土壤汚染対策法上の指定調査機関が工事監理者として参画することは法令上の要件とはなっておりません。 ただし、別紙3「建設・解体撤去等工事要領」の7(1)エに記載のとおり、土壤汚染対策法に係る環境保全創造課への協議・手続き等は指定調査機関に行わせることとしており、除去工事の施工中に生じる汚染土壌の確認採取・分析や、除去完了後の汚染除去効果の確認(終了確認)についても、指定調査機関が土壤汚染対策法に基づき実施するものです。 このため、工事監理者と指定調査機関がそれぞれの役割を分担しつつ、工事工程・確認採取のタイミング等について緊密に連携する体制を確保してください。
11	要求水準書	28	4	5	(3)						緊急対応及び応急処置	要求水準書 第4 5(3)では、電気機械設備の緊急対応及び応急処置として、簡易な方法による応急処置を行うものとされています。一方で、事業契約書(案)第62条では、非常時及び緊急時に異常箇所の修理復旧等の対策を講じるものとされており、また過去質疑回答No.38及びNo.42では、共用部の修繕が業務対象に含まれるとも読める記載があります。維持管理事業者が実施すべき範囲は、一次対応、安全確保、被害拡大防止及び簡易な応急処置までであり、本格的な修理復旧や共用部に係る一般修繕・緊急修繕は、市との協議又は別途費用負担の対象になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	要求水準書	28	4	5	(3)						緊急対応及び応急処置	また、共用部修繕が業務対象となる場合、事業者負担となる範囲、市負担となる範囲、及び市への事前承認・事後報告の手続きをご教示ください。	修繕業務は業務対象ではありません。No11の回答を参照してください。
13	要求水準書	28	4	7	(2)						長期修繕計画	長期修繕計画において「修繕及び更新費用」を計画する必要があります。建物は事業契約者名義ですが、事業契約期間中の修繕費は本事業の契約範囲外という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りですが、瑕疵を原因とする修繕は事業範囲です。

14	別紙2 土地利用計画図								既存擁壁改修	72号棟東側通路に5台分の駐車場がありますが、既存擁壁改修工事に伴い駐車スペースが侵される可能性があります。当該駐車場は継続活用住棟絵エリア(青色着色部)となっておりますが、擁壁スペースとして利用してもよろしいでしょうか。	提案の必要に応じて利用することに支障はありません。東側擁壁沿いに団地内通路に白線区画が引かれている箇所と推察します。当該区画は利用実態がないことから擁壁スペースとしても問題ありません。
15	別紙3 建設・解体撤去等工事要領								浴室ユニット	解体しなければならない一部の住棟にはベランダに設置されている浴室ユニットがありますが、その撤去に関する記載がありません。浴室ユニットは居住者の所有物として居住者の費用負担において移設又は撤去するという考えでよろしいでしょうか。	解体住棟等の解体工事にあたっては、継続活用住棟等の利用に供する設備・配管・配線等を除き、当該建物の内外に付属する設備、工作物等をすべて含めて撤去し、処分するものとします。
16	別紙4 市営住宅設計要領	1							配置	「広場等は、地域住民も利用しやすいよう配慮すること。」と記載がありますが、ここでの広場等は開発公園(300㎡以上)、任意の広場(400㎡程度)、集会所と考えて宜しいでしょうか？	別紙4「市営住宅設計要領」の配置の項における「広場等」とは、開発公園(300㎡以上)及び任意の広場(400㎡程度)を指しています。集会所は含みません。
17	別紙4 市営住宅設計要領	16	1	8					外構／その他	「地蔵尊の移設は地元自治会等が行う」とありますが、擁壁工事の工程を検討するにあたり移設時期をご教示ください。	事業契約締結後、事業者の工事工程を踏まえ、移設時期を調整することになります。 現時点では、事業計画が未定であることから、「工事中の前段階に移設が必要であること」を説明しています。
18	参考資料3 インフラ関係現況図等	11		11					インフラ設備の撤去・盛替えについて	電力に関し、東奉行公園に接続しているものは盛替えることとありますが、地中化されている国道24号線より引込むという考えでしょうか。 その考えの場合、引込み可能な電力の起点をご教示願います。	電力の盛替えについては、地中化されている国道24号線の電線共同溝からの引込みを想定しています。ただし、引込み可能な起点(地上機器の位置・供給可能容量等)については、電線管理者である関西電力送配電株式会社への確認が必要であり、現時点で起点を特定してお示しすることは困難です。 事業者は、設計段階において、関西電力送配電株式会社及び国道管理者と協議のうえ、引込み起点・管路経路・道路占用許可の手続き等を確認・決定してください。なお、東奉行公園の既存電力引込み設備の廃止・撤去についても、あわせて電力事業者と協議を行ってください。
19	参考資料5 既存棟等設計図書								最終の確認申請書	敷地内で最後に提出されている確認申請書の副本スキャンデータの資料をご提供ください。	事業契約締結後、可能な範囲で提供いたします。ただし、市が当該資料を保有していない等の理由で提供ができない場合もあります。
20	参考資料5 既存棟等設計図書								各棟の地盤高さ	日影検討のため、各既存建物の地盤高さが分かる資料を提供ください。	参考資料2「現況測量図」として提供している設計図書を参照してください。