

実施方針に関する質問・意見への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問・意見	回答
1	実施方針	P2	第1-1-(5)	「整備は2期に分けて実施するものとする。」とありますが、それぞれの期毎の住戸数及び住戸タイプ等に条件はありますか。	建替計画をどのようにするかに関わるため、期ごとの住戸タイプ・戸数は、提案によることとします。提案に当たっての条件は、要求水準書(案)で示します。
2	実施方針	P2	第1-1-(5)	土砂災害特別警戒区域(レッド対応措置)が存在する事についての対応が必要との記載があります。京都府HPのインターネット上で公表されています「向日市向日地区の指定状況」より「向日町A(う1003-2)」及び「向日町B(う1003-3)」が該当するものと認識しております。要求水準書(案)が公表される際に、敷地全体図同等のものに、対象範囲が分かるプロット図(重ね図)を別紙資料で提供して頂けますでしょうか。	入札公告時に示します。
3	実施方針	P2	第1-1-(5)	「事業用地のうち、建替え住宅を整備する用地以外の敷地については、第2事業区に係る事業の用地としての活用を想定している。」とありますが、建替え住宅を整備する敷地の面積は、事業者の提案になると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
4	実施方針	P2	第1-1-(5)	事業用地のうち、建替住宅を整備する用地以外の敷地については、第2事業区に係る事業の用地として活用を想定していると思いますが、提案の中で、この用地がどれくらい必要であるかは要求水準書にて指示をお願いします。	No.3の回答を御参照ください。
5	実施方針	P2	第1-1-(5)	解体撤去対象建屋の向日台団地1~5、9及び10号棟について、要求水準書(案)の公表の際に、既存建屋の意匠図、構造図(地業が分かるものを含む)及び外構図一式全てPDFデータにて提供されますでしょうか。	要求水準書(案)別添資料で示します。
6	実施方針	P2,3	第1-1-(5),(9)	事業期間の終了は令和11年3月の予定であるとありますが、第1事業区の範囲で、231戸の府営住宅を2期に分けて建設し、令和11年3月までに第1事業区内の既存建屋を解体、整地(3期)まで完了するということがよろしいでしょうか？ また、本事業のスケジュールは効率化の提案は可能とするとありますが、第1事業区の1期及び2期を分けずに、同時で行う提案を行うことは可能でしょうか？	前段については、お見込みのとおりです。 後段については、建替住宅等の整備は2期に分けて行うこととしており、2期に分けない提案は不可となります。
7	実施方針	P2,3	第1-1-(5),(9)	(5)で「事業期間の終了は令和11年3月予定」となっていて、この期間は第1事業区のみとありますが、(9)では1期~3期の記載があります。この3期に分割されているのは、何か特別な意図があるのでしょうか？ 事業者が事業工程提案する場合、期割については事業者の任意でも良いのでしょうか？	No.6の回答を参照してください。なお、建替えに当たっては、多数の入居者の移転を伴うこと等から、3期に分けているものです。
8	実施方針	P2	第1-1-(7)	解体撤去対象建屋の向日台団地1~5、9及び10号棟について、既に貴府にて既存建屋のアスベスト調査を実施されておられますでしょうか。 もし実施されていた場合、要求水準書(案)の公表の際に、調査結果を提供されますでしょうか。	府が現時点で実施している調査結果については、入札公告時に示します。
9	実施方針	P2	第1-1-(7)	第1事業区の地歴調査について、既に貴府にて地歴調査を実施されておられますでしょうか。 もし実施されていた場合、要求水準書(案)の公表の際に、調査結果を提供されますでしょうか。	要求水準書(案)で示します。
10	実施方針	P2	第1-1-(7)	解体工事に該当する建屋は、什器関係が全て撤去された状態を想定しますが、残置物などがある場合、要求水準書(案)の公表時等にて数量等残置物の情報をご提供頂けるものとしてよろしいでしょうか。	残置物はないものと考えています。詳細は、要求水準書(案)で示します。
11	実施方針	P2	第1-1-(7)	既存住宅等(既存住宅及びその付帯施設等をいう。)とありますが、付帯設備等は、擁壁関係も含まれるものでしょうか。また要求水準書(案)の公表時に具体的に指示・明記頂く若しくは別紙資料で提供頂けるものでしょうか。	本事業の実施に必要な擁壁等の解体も含まれます。既存住宅等の状況については、要求水準書(案)別添資料で示します。
12	実施方針	P3	第1-1-(9)	事業実施スケジュールの中で、(1期)~(3期)と記載がありますが、(1期)というのが今回の第1事業区のことでしょうか。 または、実施方針第1.1-(5)-イにて「2期に分けて実施」とあるため、(1期)~(2期)が今回の第1事業区のことでしょうか。	第1事業区の整備を3期に分けて行います。詳細は、要求水準書(案)で示します。
13	実施方針	P3	第1-1-(9)	事業スケジュール内の「令和5年度頃」に記載されている業務内容の「仮移転住戸の補修等」については、補修の程度や対象数及び補修以外に該当するものがあれば公表されますでしょうか。	補修の程度については、要求水準書(案)で示します。補修の対象数については、移転計画によってくるため、提案によることとします。

実施方針に関する質問・意見への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問・意見	回答
14	実施方針	P9	第2-2	民間事業者の募集及び選定に当たってのスケジュール(予定)に関して、令和4年7月の入札公告・入札説明書の公表から令和4年10月の事業提案書の受付までの期間では短いと考えます。事業提案書の受付と別に令和4年12月に入札書の受付となっていますが、提案書と入札書を同時に提出し審査をいただくなど、提案期間を設けていただく考慮をお願いしたいと考えます。また、令和4年9月には入札参加表明書・入札参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知とありますが、構成員の組成スケジュールを考慮すると9月の参加表明は代表企業のみで登録を可能とし、構成を検討する企業に関しては、事前資格審査を行うなどで資格有無を確認したうえで、提案書提出時に構成企業を確定して提出するなどの提案までの日程、方法検討をお願いします。	御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。
15	実施方針	P9,10	第2-2、第2-3-(4)	令和4年10～11月が事業提案書の受付～審査・ヒアリング及び採否の通知、令和4年12月が入札書の受付となっております。事業提案書の中に織り込む、コスト要素に関わる提案内容を除いて令和4年10～11月での事業提案書審査を通過しなかった事業者は、建築工事費全体や総工費および事業費全体といった金額全体(入札価格)を一連の当該募集手続等の中で提出する機会はない、との理解でよろしいでしょうか。但し、事業提案書の受付～審査・ヒアリング及び採否の通知においては、事業者からの提案内容に失格要件が無いかを審査する意図であり失格要件が無い場合、各入札参加者は入札書(入札価格)を提出するものであって、事業提案書の受付～審査の段階で各提案内容に優劣順位をつけてその段階でふるい落とす意図ではない(あくまで入札価格と事業提案書の提案内容とを合わせた総合評価)、との理解でよろしいでしょうか。	落札者決定基準に関わる内容ですので、入札公告時に示します。
16	実施方針	P9,19,24	第2-1、第2-5-(2)、第4-3-(1)	民間事業者の募集及び選定に当たっては、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札を採用する予定であるとありますが、審査内容に関して施設計画のほか、入居者負担の軽減、地域経済への配慮等で評価をされるということであれば、評価の方法としては総合評価方式の加算方式での評価方法(50+50)が望ましいと考えます。加算方式を採用することで、要求水準以上のスペックをご提案できるようになります。P24 (1)建替住宅 その他記載の子育て世帯の生活や将来的なライフスタイルの変化に配慮するとともに、脱炭素化にも対応するという内容も加算方式での提案であるからこそその更なる発展的な提案が可能となりますし、除算方式(100+α)採用であれば提案の幅がなくなるため、参加は難しいと考えます。	落札者決定基準の設定に当たっては、御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。
17	実施方針	P10	第2-4-(1)	設計企業及び建設企業は、工事監理企業の業務を実施できないものであるということ。とありますが、設計企業が工事監理企業の業務を実施できないことによる理由はなぜでしょうか？建設企業と、工事監理企業の業務を兼任できないことは一般的だと考えていますが、設計企業と工事監理企業は兼任して、建設企業と、設計・監理企業での相互モニタリングでも十分と考えます。	府が要求する性能の確実な実現のため、工事監理企業が第三者の立場から監理を行うこととし、設計企業が工事監理企業の業務を実施できないこととしています。その上で、御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。
18	実施方針	P10	第2-4-(1)	「設計企業及び建設企業は、工事監理企業の業務を実施することは出来ない」とありますが、「設計企業」と「工事監理企業」は別会社でなければならない、との解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、No.17の回答も御参照ください。
19	実施方針	P12	第2-4-(3)	設計企業及び建設建築又は建設企業体構成員の代表者の施工実績要件で、延床面積が3000㎡以上とありますが、これは1棟建築物の実績でしょうか？本事業のように1事業中に複数棟が存在して、その合計延床面積が3000㎡以上でも参加要件としての条件を認めていただけるでしょうか。	1棟の延床面積となります。
20	実施方針	P12	第2-4-(3)	a構成企業数は3者としますが、2者での構成企業ではなく3者が前提となるのはなぜでしょうか？工事規模を考えるとせめて2者JVが適切と考えます。3者JVを前提とすると、構成員の倒産等事業者リスクが増大し、構成企業の組成のハードルがあがります。また、本件は単純な設計施工の案件ではなく移転支援を含む事業であり、代表企業として調整業務等の連帯を求められますので、本事業への提案参加意欲が低下し、参加が難しくなる可能性があります。JV以外での地元経済貢献は検討可能である為、2者JVでの参加も可能としていただきたいと考えます。	御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。
21	実施方針	P12	第2-4-(3)	建設企業は共同企業体で無ければならず、一社単独での請負は不可とするものでしょうか。	お見込みのとおりです。

実施方針に関する質問・意見への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問・意見	回答
22	実施方針	P12-14	第2-4-(3)	建築協働企業体の構成員1、構成員2に関してJV3社中、代表企業を除く2社の要件に【京都府内の国、地方公共団体等が発注する工事】の施工実績を問われておりますが、JV組成が現状は困難な状況です。他の地方自治体の施工実績での参画を認めて頂けないでしょうか。	御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。
23	実施方針	P17	第2-4-(3)	工事監理企業に関して他の地方自治体では、設計企業が工事監理企業を兼ねる事ができ、建設企業と監理企業とは兼ねることが出来ない事で公示されておりますが、貴府では設計企業が兼ねる事は出来ないのでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、No.17の回答も御参照ください。
24	実施方針	P24	第4-3-(1)	全体戸数の増加は可とありますが、住戸タイプ及び専有面積についての増加はよろしいですか。またこの実施方針では、現況の住戸専有面積より、建替え完了後の住戸専有面積が縮小されているように見受けられます。そうすると新築とは言え、住民の不満も発生し移転支援業務に於いても支障をきたす恐れがあると懸念しています。その支障については府のリスクと考えて宜しいですか。もしくは、専有面積の増加、それに伴う総戸数の減少を検討される予定はないですか。	住戸タイプごとの戸数及び専有面積の増減については、要求水準書(案)で示します。また、現在の住戸専有面積は約35㎡、約58㎡又は約75㎡であり、必ずしも全体として建替後の住戸専有面積が縮小するわけではありません。面積に限らず、入居者の不満がある場合は、誠実に対応し、その解消に努めることが必要となりますが、それでもなお支障が発生する場合のリスクは、府が負担します。なお、専有面積の増加に伴う総戸数の減少は認めません。
25	実施方針	P24	第4-3-(1)	各住戸タイプの住戸専有面積に約0㎡と記載されていますが、上限値・下限値がありましたら、ご提示をお願いします。	要求水準書(案)で示します。
26	実施方針	P24	第4-3-(1)	全体戸数の増は可とする。とありますが、提案の内容如何によっては評価において加点となるのでしょうか。	落札者決定基準に関わる内容ですので、入札公告時に示します。
27	実施方針	P24	第4-3-(1)	「複数棟を可とする」とありますが、1棟でも良い、との解釈でよろしいでしょうか。またその場合、住棟は1棟として完成させたいうえで、入居を2期に分ける計画になりますが、よろしいでしょうか。	No.6の回答のとおり、整備を2期に分けない提案は不可となりますので、要求水準書(案)において、1期及び2期のそれぞれにおいて1棟以上の住棟を整備することとして記載します。
28	別紙2	P1	20	不可抗力リスクにおいて、施設の損害によるものとありますが、施工段階の事象による納期遅れなどのリスクは含まれないのでしょうか。設計・施工段階においても不可抗力リスクとして付け加えていただくか、共通の欄において、施設の損害に限らない記述内容としていただけないでしょうか。	御意見として承ります。
29	実施方針/別紙2	P2/P1	第1-1-(7)/11	(エ)レッド対応措置に関する業務(設計・監理・建設工事等)とありますが、対策工事等必要な措置検討は事業者で行うということでしょうか？別紙2でのリスク分担において、許認可リスクが事業者リスクとなっておりますが、必要な措置検討は、特定事業者に選定されてからの協議となるため、提案時に確実な工事等を想定しておくことは不可能であると考えます。よって、措置方法に関しては、京都府として開発担当課様及び向日市様との意見を整合して、要求水準にて対策工事等の内容を指示いただきたいと思います。	必要な措置の検討は事業者で行うこととなりますが、要求水準書(案)において、想定される対策を記載します。
30	別紙2	P3	※3	物価変動の調整方法は事業契約書(案)において提示する。とありますが、入札時と契約時で半年のずれがあり、その期間の工事費増大リスクが調整されないことにならないように基準とする時期を入札時期としていただけないでしょうか。	事業契約書(案)に関わる内容ですので、入札公告時に示します。
31	参考資料	P1		電気工事・管工事業者と乙型JVを組む場合でも建築工事は一社単独でなく甲型JVとする必要があるとのことでしょうか。	お見込みのとおりです。