

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
1	入札説明書	P18	第4-4-(1)	補修戸数の実績に応じた補修費用を府が事業者に支払う。とありますが、住戸の大きさ広さに関係なく、また、補修の内容がごく一部の場合、多くの補修を要し一律金額よりも多額の補修費がかかった場合のどちらにおいても1戸当たり一律金額が適用され、補修を行った戸数に対して、清算されるものでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	入札説明書/要求水準書(入居者移転支援編)	P18/P8	第4-4-(1)/第4-2-(2)	入札説明書には修繕工事費について、1戸当たり一律177万円(税抜き)と記載が有り、要求水準書(入居者移転支援編)には、住戸タイプに応じて1戸当たり一律の金額と記載が有りますが、違いは何か？	入札説明書の記載のとおり、空住戸の補修工事費については、住戸タイプによらず一律の金額となります。よって、要求水準書(入居者移転支援編)の記載を修正します。
3	入札説明書	P20	第4-5-(4)	債務負担行為限度額 5,567,000,000円とありますが、具体的に該当債務負担行為で使用が予定されている項目(例えば、仮移転にもなう空き家補修費など)をご教授願います。	入札説明書の記載のとおり、債務負担行為については、本事業の予算措置として、本事業の実施に必要な項目で構成されています。例えば、本事業の実施に必要な空住戸の補修工事費等についても含まれていますが、府が支払う移転料や民賃仮移転に係る府負担額等については含まれていません。
4	入札説明書	P20	第4-5-(4)	予定価格は公表せず、債務負担額のみ公表となっていますが、なぜ公表していただけないのでしょうか。提案に参加するにあたり、予定価格も分からないのでは、民間活力を利用する本事業において、様々な提案を行うことが困難となってきます。予定価格を公表していただくことを強く希望します。もしくは予定価格は財務負担額と同じと考えていいのでしょうか。	No.3の回答を御参照ください。
5	入札説明書	P20	第4-5-(5)	入札参加者は「入札参加グループが1者となった」とことは把握は困難と考えます。記載の入札の中止になった際、参加したグループが要した費用の請求はどのようにお考えでしょうか。	入札説明書の記載のとおり、入札参加者の入札に係る費用については、全て入札参加者の負担となります。
6	要求水準書(府営住宅整備編)	P2	第2-2-(2)	事前調査に関する業務について、PCB(ポリ塩化ビフェニル)含有調査に関する調査は必要なしとしてよろしいでしょうか。必要であれば含有物を発見した場合の措置方法についてご教示下さい	PCB含有調査の必要性は特段認識しておりませんが、万一PCB使用機器の使用が認められた場合には、事業契約書(案)第23条の規定により取り扱うこととなります。
7	要求水準書(府営住宅整備編)	P4	第2-3-(3)	インフラ整備関連図面について、電力及び通信(電話、CATV等)設備の図面を提供いただけないでしょうか。	共同受信設備図については、提供可能ですので、別紙記載のとおり提供します。
8	要求水準書(府営住宅整備編)	P5	第2-4-(1)	遵守すべき法令に都市計画法が記載されていますが、都市計画法第29条に規定される開発許可の要否についてお尋ねします。本事業は既存の府営住宅を取り壊し、新たな府営住宅を建設するものであり、用途の変更もなく、従前の土地利用形態が変わるものではないことから、都市計画法第29条第1項第11号(通常管理行為、軽易な行為その他の行為で政令で定めるもの)及び施行令第22条第4号該当により、開発許可不要と考えてよろしいでしょうか。仮に開発許可不要として扱えた場合、形状の変更として許容される範囲(切土や盛土の規模等)に制限はあるのでしょうか。あれば具体的な数値基準等をご教示ください。 一方、開発許可が必要であった場合、建築敷地に含まれているレッドゾーンも開発区域に含めることが妥当と考えます。その際、レッド対応措置で築造した待受け擁壁の背後に残存するレッドゾーンを開発区域に含めることは可能でしょうか。他の自治体では都市計画法第33条第1項第8号の「ただし書き」を適用して開発区域に含めているところもあるようですが、京都府での運用をご教示ください。	都市計画法施行令第22条第4号の改築の取扱い、府の審査基準「都市計画法開発許可申請の実務」第2章第3節11(4)に記載のとおりであり、本事業は従前の建築物と同一の規模への建替えではないため、改築には該当しません。なお、土地の形状の変更に該当しないものについては、同第2章第1節3(3)イを御参照ください。 待受け擁壁の背後に残存するレッドゾーンを開発区域に含めることの可否については、令和3年4月1日付け国都計第176号により、事業契約締結後に、具体的な計画により開発許可所管部局と協議してください。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
9	要求水準書 (府営住宅整備編)	P5	第2-4-(1)	都市計画法29条及び土砂法の特定開発行為の許可を取得する場合、同時申請、同時許可となるのでしょうか。また、完了検査の時期は夫々の工事が完了したときと考えてよろしいのでしょうか。	都市計画法第4条第12項に規定する開発行為(以下「開発行為」という。)及び土砂災害防止法第10条第1項に規定する特定開発行為(以下「特定開発行為」という。)の許可については、同時期の申請・許可となります。特定開発行為に関する工事の完了手続後、開発許可所管部局が開発行為に関する工事の完了検査を実施します。
10	要求水準書 (府営住宅整備編)	P7	第2-4-(1)	遵守すべき法令に「災害からの安全な京都づくり条例」があり、その条例内に重要開発調整池の設置等の検討要綱があります。先の条例の検討のため、添付(※)のような第一事業区の現況開発区域平均流出係数をご教授願います。 (※)添付省略	現況の平均流出係数は、事業者が現地調査を行った上で、「重要開発調整池の技術的基準同解説」第2章3(1)ウに示す土地の種類別の流出係数の加重平均により求めるものとします。なお、発注者である府を交えて、事業契約締結後に関係機関に協議を行ってください。
11	要求水準書 (府営住宅整備編)	P11.12	第3-3-(2)	既存住宅の入居者が可能な限り希望する住戸タイプに移転、また仮移転を必要とする戸数が少なくなるよう配慮、とあります。上記要求に対してフレキシブルに対応するために、1期工区の仮移転者が必ずしも1期建替住宅への本移転を行う必要はないのでしょうか(今事業での本移転は必須条件:2期建替住宅への本移転)。 仮移転から本移転までの間隔が短くなることへの高齢者入居者への負担増などへの配慮も必要と考えます。	提案時の移転計画策定上は、1期工区において仮移転を行った者は1期建替住宅に本移転を行うものとして計画することとします。
12	要求水準書 (府営住宅整備編)	P13	第3-4-(1)	開発協議等により必要となる施設等については、適切に整備を行い、府に引き渡すこと。とありますが、開発公園や道路拡幅の可否などについて協議している内容がありましたら、開示いただけませんか。開示いただけない場合、提案までに個別で京都府及び向日市と協議することは可能でしょうか。	都市計画法に基づく開発協議等による開発公園や道路拡幅の可否などについて協議している内容はありません。提案書作成段階においては、府の審査基準「都市計画法開発許可申請の実務」等に基づいて計画し、府等への協議は、当該審査基準の記載事項に関する一般的質問の範囲に留めてください。
13	要求水準書 (府営住宅整備編)	P17	第4-2-(1)	第1事業区の整備が完了した段階(第2事業区に既存棟が残っている状態)で、一団地認定を取得すると考えてよろしいのでしょうか。その場合、既存棟を含む団地全体の日影規制等を検証する必要があるため、既存の認定申請書一式の副本を開示いただけますでしょうか。	一団地認定については、本事業の新築工事に係る建築確認の際に、現況の一団地認定の取消し及び再認定が必要です。既存の認定申請書のうち、別紙記載のとおり平成14年のEV棟増築時の全体配置図及び日影図を提供します。なお、事業契約締結後、認定申請書一式の副本は事業者へ貸与します。
14	要求水準書 (府営住宅整備編)	P17	第4-2-(1)	建築基準法第86条に基づく認定(一団地認定)について、既存建物の一団地認定の解除、及び再認定とする場合、日影規制など、現在の建築基準法に適合しない部分に関しては、当初の認定における影響範囲内であれば、認定再取得をすることは可能と考えてよろしいでしょうか。	一団地認定の取消し及び再認定に当たって、日影規制など、現行の建築基準法に適合しない部分の取扱いに関しては、事業契約締結後、建築基準法所管部局との具体的な計画に基づく協議によりますが、現状の不適合の内容を助長しない計画としてください。
15	要求水準書 (府営住宅整備編)	P19	第4-2-(2)	要求水準書に定めのある児童遊園・広場については、遵守すべき法令等に含まれる「向日市まちづくり条例」による公園として整備するの考えでよろしいでしょうか。また、同条例の第63条により、第1事業区の区域面積の3%以上かつ住戸数(231戸)に3㎡を乗じた面積を、第1事業区内に設けると考えてよろしいでしょうか。	本事業については、向日市まちづくり条例第82条第3号に該当し、同条例第63条の規定は適用されません。しかし、都市計画法による開発許可においては、原則的に開発区域の面積の3%以上の公園、緑地又は広場を設けることが必要です。また、向日台地区地区計画により緑地・広場が地区施設として位置付けられています。
16	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	「雨水は団地内雨水排水経路を経由して小畑川に放流されているため、事業用地内の雨水は側溝・排水管・水路等により適切に小畑川に排水されるよう計画すること」とありますが、現状と同じく西側道路境界中央部にある道路下埋設管に1工区、2工区それぞれ接続すると考えてよろしいでしょうか。 またその場合、雨水排水計画検討のため、道路下埋設管に接続している会所の位置や管底レベル等の詳細図をご提示いただけますでしょうか。	前段については、お見込みのとおりです。後段については、詳細図等の資料はありません。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
17	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	「向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針に準じて雨水流出抑制施設を適切に整備すること」とありますが、対策量については、同技術指針(P.7)に記載の「公共、公益施設の対策量は規模に関係なく500m ³ /haとする」を基本として規模を算定すると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針に準じるとは、浸透施設を設ける場合の構造や材料を対象にしていると考えてよろしいでしょうか。貯留施設の設置についてもこの指針に準じるとするならば、重要開発調整池に関する技術的基準同解説と整合が図れないと考えます。	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は、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説」第1章5により、浸透機能は考慮しないものとしています。 同条例18条第1項に規定する届出が必要になる場合は、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説」と「向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針」の基準を共に満たす計画としてください。
19	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	「必要な対策を行う」とは、事業用地において土地形状の変更があったとしても、一律に重要開発調整池の設置を求められるものではなく、例えば、開発区域全体の流出係数面積案分値を同等もしくは現状数値以下にするなど、雨水流出量を増加させない対策をもって調整池設置不要と考えてよろしいでしょうか。	災害からの安全な京都づくり条例第18条第1項に規定する届出が必要となる開発行為を行う場合は、同条第2項により重要開発調整池の設置が必要です。当該届出が必要となるのは、「重要開発調整池に関する技術的基準 同解説」第1章1解説に示す①から⑤の全てに該当する場合です。それ以外の場合には届出不要です。
20	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	仮に、重要開発調整池の設置が必要と認められた場合には、重要開発調整池に関する技術的基準同解説に基づき、許容放流量、洪水調整容量等を算定する必要があると考えます。算定に必要な放流先河川におけるネック地点、そこでの流下能力、それより上流域の流域面積等、諸元、数値をご教示ください。	下流河川のネック地点、その地点の流下能力と上流域の流域面積は、事業者が現地調査を行った上で、「重要開発調整池の技術的基準 同解説」第2章2(1)～(3)により求めるものとします。なお、発注者である府を交えて、事業契約締結後に関係機関に協議を行ってください。
21	要求水準書 (府営住宅整備編)	P20	第4-2-(2)	「災害からの安全な京都づくり条例に基づいて必要な対策を行うとともに、向日市開発行為等に係る雨水流出抑制施設設置技術指針に準じて」と記述が変更されましたが、その意図を具体的にご教示ください。	雨水対策について、府の条例や向日市の指針の規定を踏まえて、内容を明確にしたものです。
22	要求水準書 (府営住宅整備編)	P21	第4-2-(3)	第2事業区はまとまった範囲を確保すること。現在の5号棟・10号棟の立地する区域程度の広さとする。とありますが、1事業区の敷地で上記の区域を確保するのではなく、2事業区内で5号棟・10号棟と同程度の面積を確保することという意味でしょうか？	第1事業区の事業区域内の北側にまとまった整形の敷地を確保する必要があります。なお、当該敷地は、第2事業区に係る事業を実施する際、第2事業区の事業区域に含まれることとなります。
23	要求水準書 (府営住宅整備編)	P21	第4-2-(3)	第2事業区の余剰地の活用に関して「地区計画において児童福祉施設等を想定しているが、具体的な用途の提案まで求めない。」とありますが、全体の土地利用・住棟配置を検討するうえで、施設用地として想定する敷地・建物規模があればご教授願います。	余剰地活用に係る施設については、現時点では用途も具体的に決まっておらず、したがって建物規模等も決まっていません。
24	要求水準書 (府営住宅整備編)	P22	第4-4-(1)	既存杭等の地下工作物に関しては、要求水準書(案)の質疑回答No.19にありますように、条件等を全てみたくことが適切に示され存置することに支障がないと判断ができる場合には存置することも可能です。という認識でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。なお、「要求水準書(案)に関する質問・意見への回答」のNo.19に記載する国の通知において、地方公共団体が存置の条件を満たしていないと判断した場合は「廃棄物」に該当し得るとともに、その撤去等の措置を講ずべきことを命ずることができる旨規定されており、事後にそのような事態にならないよう、条件を満たしていること等について、事前に所管行政庁に確認しておく必要があります。
25	要求水準書 (府営住宅整備編)/別添資料5	P22.23/P157, 249	第4-4-(1)	要求水準書内に「※杭については、解体撤去対象である既存住宅の全てに存在すると想定すること」と表記されていますが、別添資料5 既存住宅等関連図を拝見すると、増築された4号棟(P157)及び5号棟(P249)の増築部のみ杭が存在している記載があります。増築以外及びその他の棟は杭に関する記載が無く、直接基礎であると推察されますが、撤去に要する費用、工期が算出できない為、「全てに存在すると想定する」根拠資料(仕様、本数等)のご提供をお願いします。また提供可能な資料が無く、想定することを前提とされる場合、4号棟・5号棟の杭仕様・本数を指定して頂きます様、入札の公平性を保つ為、ご指示願います。	既存図面には4号棟と5号棟の増築部のみに杭の記載がありますが、それと同等の仕様の杭が既存住宅全てに存在すると見込んでください。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
26	要求水準書 (府営住宅整備編)	P24	第4-4-(1)	前回質疑(要求水準書(案)時の質疑)No.21の回答において、レベル2(設備配管)及びレベル3(建材)については、「全て含有しているものとみなす」という認識でよろしいでしょうか。入札の公平性を保つ為、御指示願います。 尚、上記と異なる場合、「事業者にて現地検体採取及び調査により含有の有無を識別し、含有が確認され適切に処理するもの」とし、現状未確認の為、その撤去処分対策費用は合理的な範囲で貴府にて負担されるものとされますでしょうか。	お見込みのとおりです。
27	要求水準書 (府営住宅整備編)	P24,29	第4-4-(3),第4-5-(3)	使用重機について「低騒音型・低振動型」とありますが、低振動型の重機については適合重機が少なく、調達が困難です。努力義務でよろしいでしょうか。	要求水準書(府営住宅整備編)の記載のとおり、使用重機については、低騒音・低振動型としてください。なお、生活環境を保全する必要がある、学校、保育所、病院、診療所、図書館、老人ホーム等の敷地の周囲(80m)及び地元関係上必要と認められる場合を除き、書面により府の承諾を受けた場合にはこの限りではありません。
28	要求水準書 (府営住宅整備編)	P25	第4-4-(3)	保険の付保に関して、解体工事部分に建設工事保険の内容が見受けられますが、建設工事・開発工事・解体工事と工事内容に則した付保で問題ないでしょうか？	お見込みのとおりです。
29	要求水準書 (府営住宅整備編)	P25	第4-4-(4)	工事監理に関して、工事期間中においては、事業者は工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させることとありますが、本件の財務負担額を考慮すると、全期間で監理者を常駐勤務させることは難しいと判断します。 解体工事では、工事計画や月毎の監理報告書及び解体状況の確認、解体後の更地の状況、開発工事では、29条の開発済証取得と明確な成果がありますので、解体工事及び開発工事期間においては監理者の常駐勤務までは不要と考えます。 よって、解体工事及びレッドゾーン対策含めた開発工事の工事監理者は専任とし(常駐ではない)建替住宅の工事は専任かつ常駐で実施させると判断をお願いいたします。	工事期間中において、事業者は工事監理者を配置し、工事監理業務を実施させる必要がありますが、その実施において専任や常駐を求めているものではありません。
30	要求水準書 (府営住宅整備編)/提案様式集	P28/P14	第4-5-(3)/様式2-7	(3)建替住宅等の建設工事 ア(オ)において配置技術者は着工前に府に届けるとあります。これを踏まえ、入札参加表明時に複数技術者を記載することも可能とありますが、着工前はこの記載した技術者から必ず選定する必要がありますでしょうか？参加表明時に記載していなかった技術者でも同等の資格を有する者が有る場合は、着工前の届け出でも認めて頂けるでしょうか。	配置技術者は入札参加表明時に記載された技術者から選定することが原則となります。ただし、真にやむを得ない事情があり、府が同等の資格・実績等を有すると認めた場合には、工事着工前の届出において変更を認める場合があります。
31	要求水準書 (府営住宅整備編)/別紙6	P31/P1	第4-5-(8)/2-(1)	化学物質の室内濃度測定について、要求水準書内は、「当該住戸を全居室測定する事」と記載があります。しかし別紙6によると「相対的に高いと見込まれる箇所(室)において、採取する事」と記載されております。上記より、別紙6が正しいものとして認識してよろしいでしょうか。	要求水準書(府営住宅整備編)本文の記載のとおり、化学物質の室内濃度測定を行う住戸については、全居室を測定する必要があります。よって、要求水準書(府営住宅整備編)別紙6の記載を修正します。
32	要求水準書 (府営住宅整備編)	P31	第4-6-(1)	事業用地内にレッドゾーンがあっても、建築物の位置をレッドゾーンから外せば、特定開発行為の許可の対象とはならないという運用を他の自治体(東京都、埼玉県など)では採られているところもありますが、京都府におかれても同様の運用であると考えてよろしいでしょうか。 なお、特定開発行為の許可を要しないとなった場合、「関係法令に基づく手続き」とは、具体的に何を指すのでしょうか。また、この場合にレッド対応措置として求められる工事の技術的水準(安全性の評価)は許可を取得するとした場合と同等ということではよろしいでしょうか。 一方、特定開発行為の許可を要するとなった場合でも、建築物の位置がレッドゾーンから外れていれば、法第19条の建築制限の対象にはならないと考えてよろしいでしょうか。	府においては、予定建築物の敷地にレッドゾーンが含まれる開発行為は、特定開発行為に該当します。 なお、特定開発行為の許可を要しないとなった場合であっても、許可を受ける場合と同等の安全性の確保(レッド対応措置)を実施するものとして計画してください。 また、特定開発行為の許可を要するとなった場合、建築物の位置がレッドゾーンから外れていたとしても、土砂災害防止法第19条による建築制限の対象となります。
33	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P1	第1-再生可能エネルギー	発電容量表示パネルの仕様(サイズ、各棟の設置位置)についてご教示いただけますでしょうか。	各棟ごとに設置する発電容量表示パネルは、発電量を入居者にお知らせするものですので、入居者が容易に確認することができるものとし、具体的な大きさや位置は提案によります。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
34	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P2	第2-基本計画-住戸計画	「住戸内室構成は1の居室から他の居室を通ることなく玄関、便所等に行けるものとし、」とありますが、この場合の居室とは個室(寝室)と考えて、全ての個室から他の個室を通らずにDKまたは廊下を介して玄関、便所等に行けるようにすると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
35	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P4	第2-共用部分-EV・昇降路	かご内に防犯カメラ(カラー)を設置することとありますが、カメラ内での録画機能のみで宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
36	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P4	第2-共用部分-共用廊下・共用階段	消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置することと記載ありますが、玄関前にLED製照明器具(一体型蛍光灯20W1灯相当)を設置し、深夜間引き消灯する機器付近にナイトライトを設置する考えでよろしいでしょうか。またナイトライトの仕様についてご教示ください。	共用廊下に設置する照明器具の深夜時間帯の間引き点灯及びそれに伴うナイトライト設置については、取り止めることとし、要求水準書(府営住宅整備編)別紙3の記載を修正します。
37	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P4	第2-共用部分-共用廊下・共用階段	消灯を行う住戸玄関上にナイトライトを設置とありますが、ナイトライトの仕様(光源・ワット数・形状等)についてご教示いただけますでしょうか。	No.36の回答を御参照ください。
38	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P8	第3-駐車場	各区分には車止めポール(可動式、ステンレス製)を設置することとありますが、全区画の前面に1箇所ずつ設置すると考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
39	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P8	第3-駐車場	各区分には車止めポール(可動式・ステンレス製)を設置することとありますが、この車止めポールは車室の前面に設けて、不法駐車防止をするためのものでしょうか。それとも、車室の後面に設ける車止めの役割でしょうか。後者の場合、一般的な車止めブロックでの代替は不可でしょうか。	No.38の回答を御参照ください。
40	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P9	第4-受電・幹線設備-住宅用幹線	住戸電気容量は内線規程に基づき算出することとよろしいでしょうか。この場合、住戸面積により電気容量が異なることになりませんが、最大60Aまで対応とする必要はありますでしょうか。	住戸の電気容量については、これまでの府営住宅の建替えにおいても、将来の使用量の増加等を見込んで一律60Aまで対応としており、各住戸とも60Aまで対応できるものとしてください。
41	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P9	第4-受電・幹線設備-住宅用幹線	電圧降下は2%以内を目標とし、これを上回る場合は幹線サイズ(太さ)を見直すこととありますが、過剰なサイズになりますので、内線規程の基準値(配線の長さ)に準じると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
42	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P10	第4-受電・幹線設備-住宅用幹線	住戸分電盤の主幹は、間取り・面積によらず全ての住戸がELB3P60Aが必要となりますでしょうか。	お見込みのとおりです。
43	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P10	第4-電話・情報配管設備-配管・設置箇所	各住戸へ複数社の光ファイバーケーブルの配線が可能な弱電板の大きさ、配管を確保し、と記載ありますが配管は電話配管利用(電話線と共入れ)、もしくは光専用配管が必要でしょうか。	光ファイバーケーブルについては、専用配管とし、その配管径については、3社程度が入線できる仕様としてください。
44	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P10	第4-住宅情報設備-住宅情報設備	住宅情報設備欄には便所・浴室に呼出しボタンを設けることと記載があり、防災配線及び機器欄には全戸に緊急警報装置を設置し、浴室・浴槽、便所には押しボタンを取付と記載がありますが、同じ機器との解釈でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
45	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P11	第5-基本的事項	『ポンプについては、浸水対策を施すこと』と有りますが、ハザードマップの指定からは外れているため不要という認識です。もし必要な場合は京都府にて浸水レベルの指定をお願いいたします。	ハザードマップの指定外の場合については、それに基づく対策は不要として構いません。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
46	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P11	第5-給水設備・排水設備	給排水設備、換気設備共 配管材の指定は無いと考えて宜しいでしょうか。	公共住宅建設工事共通仕様書によります。
47	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P11	第5-給水設備-屋外給水設備	直結増圧方式を原則とし、とありますが、向日市 上水道課に確認したところ、直結増圧方式は採用不可と回答されております。直結増圧方式について、向日市と協議されていたら情報提供をお願い致します。	向日市と協議し、本団地では受水槽方式とすることを確認しており、当該方式に基づいて要する費用を見込んでいます。なお、要求水準書(府営住宅整備編)の記載が府営住宅整備に係る一般的な考え方の記載となっておりますので、修正します。
48	要求水準書 (府営住宅整備編)別紙3	P12	第5-換気設備-設置箇所	『DKで局所的に換気が必要な場合は機械式換気設備を設置すること』とありますが、自然換気が取れない場合とはいう解釈で宜しいでしょうか。	局所的に換気が必要な場合の例示の一つとしてDKを挙げており、そのDKに設置する機械式換気設備としては、具体的には台所用換気扇(レンジフードファン)を想定しています。
49	要求水準書 (府営住宅整備編)別添資料4	P2		公表資料「別添資料4 アスベスト使用状況事前調査結果」より、検体採取の場所が分かる資料の提供は可能でしょうか。また含有が確認された3号棟及び5号棟は「外壁塗装部全て(壁・上裏など)の下地調整材に含有しているもの」として認識してよろしいでしょうか。	検体採取の場所については、要求水準書(府営住宅整備編)別添資料4のとおり、各棟の西面・南面・東面外壁及び、南側・北側庇ですが、詳細な位置を示した図面等はありません。また、要求水準書(府営住宅整備編)別添資料4のとおり、3号棟の外壁塗材は表層から下地調整材に、5号棟の外壁塗材は下地調整材に、アスベストが含有されています。各棟とも、庇等を含む外壁塗装部全ての部分において同様に含有しているとして計画してください。
50	要求水準書 (入居者移転支援編)	P3,7,12	第2-4-(1),第4-2-(1),第4-2-(4)	移転支援業務の期間中の現場事務所及び各説明会とも、集会所を兼ねることは可能でしょうか？	説明会の会場として一時的に向日台団地集会所を使用することは、府及び自治会との協議の上で可とされていますが、現場事務所として常時使用することは、不可となります。
51	要求水準書 (入居者移転支援編)	P5	第3-1	向日台団地内の空き住戸(〇〇棟:〇〇号室)の開示は可能でしょうか？	向日台団地内の棟及び階別の空住戸の情報については、提供可能ですので、別紙記載のとおり提供します。
52	要求水準書 (入居者移転支援編)	P5	第3-2	仮住戸のうち、向日台団地以外の府営住宅の戸数は入札公告の段階では未定と記載されていますが、近隣の府営住宅:建物名・空き住戸状況の開示はいつ頃の開示予定でしょうか？	仮移転についての説明を開始日の6箇月前までに行うこととしており、それまでに対象の住戸を確定させ、その情報を開示します。なお、確保する住戸の戸数等については、事業契約締結後に事業者と調整することとします。
53	要求水準書 (入居者移転支援編)	P6	第3-2	府が行った意向調査アンケートの内容を開示頂くことは可能でしょうか？どのような質問項目があったなど、把握したい為。	府が実施した入居者アンケートでは、建替後の住宅への入居希望の有無、希望する住戸タイプ、駐車場の利用希望の有無、退去希望の有無等について確認しています。なお、入居者へのアンケート内容については、必要に応じて事業契約締結後に開示します。
54	要求水準書 (入居者移転支援編)	P7	第4-1	民間賃貸住宅の確保は、事業契約締結後から、仮移転開始日までとなっていますが、空家賃の発生等が考えられる為、実務上は難しいと思われれます。民間賃貸住宅をご希望される方からのご要望により、都度の個別対応することでも可能でしょうか？	民間賃貸住宅の確保等に係る調整等を含めた業務全体の実施期間を「事業契約締結後から仮移転等開始日まで」としているもので、民間賃貸住宅の確保自体を事業契約締結後すぐ開始しなければならないものではありません。なお、民間賃貸住宅への移転の時期等については、必要に応じて入居者と個別に調整いただくこととなります。
55	要求水準書 (入居者移転支援編)	P7	第4-1	仮移転等の説明は仮移転等開始日の6箇月前までとありますが、過去の移転支援業務実績からもう少し期間を短くすることは可能と考えます。提案により左記の期間を短縮することは可能でしょうか。	これまでの府営住宅の建替えにおいては、仮移転等開始日の6箇月前を目途に説明を行っているため、本事業においても、同様の取扱いとしています。事業に支障が生じないのであれば、事業契約締結後に当該期間の調整について協議することは可とします。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
56	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P7	第4-1	業務期間の表、仮移転等の説明時期が6か月前との記載となっておりますが、各々もう少し短くすることで対応可能でしょうか？	No.55の回答を御参照ください。
57	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P8	第4-2- (2)	向日台団地の空き住戸について事前内見は可能でしょうか？	団地内には多数の入居者が生活しているため、住戸の見学は行いません。その代替として、別紙記載のとおり団地内空住戸の写真を提供することとします。
58	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P8	第4-2- (3)	要求水準書(案)の質疑回答No.51にありますように、民間賃貸住宅の確保に当たり発生する費用がある場合は、仲介手数料を含めて入札額に含めて提案の必要があると回答いただき理解しましたが、賃貸契約締結に伴い発生する仲介手数料が事業者負担となっているのはなぜでしょうか。 賃貸契約に伴い発生する仲介手数料は、確保にあたり発生する費用とは異なりますので、別途必要と考えます。 また仮移転者が自ら見つけてきた仲介業者による賃貸人との契約を希望する場合でも仲介手数料は事業者負担が必要なのでしょうか。	前段については、「要求水準書(案)に関する質問・意見への回答」のNo.51のとおり、仲介手数料を含め民間賃貸住宅の確保に当たり発生する費用については、それらを一体のものとして取り扱うこととしているためです。 後段については、仮にそのようなことがあった場合は、仲介手数料の負担は不要です。
59	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P10	第4-2- (3)	「当該月の前々月10日までに府が承認した金額を府に対して請求することとし」とありますが、民間での賃貸借契約では契約完了後速やかな入居を求められる、又は入居しなくても家賃は発生するのが通常です。要求水準上の契約の始期2か月前に契約のみ完了しておくというのは困難だと思います。 特に契約の始期について別途協議させていただくことは可能でしょうか。 また、仮移転者の希望により契約始期から入居(引越日)までの間に1~2か月の賃料等が発生する場合、その負担についてどのようにお考えでしょうか。	事業に支障が生じないのであれば、事業契約締結後に賃貸借契約の始期について協議することは可とします。また、賃貸借契約の始期の設定に当たっては、当該始期と入居日にずれが生じないよう、入居者と事前に調整いただく必要がありますが、適切な調整の上で入居者の都合により入居が遅れた場合は基本的に入居者の負担となるものと考えます。
60	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P10	第4-2- (3)	「家賃等の民賃仮移転者負担分を当該月の5日までに受領した上で、当該月末までに府に払う」とありますが、年金生活の方などで、年金の受け取り時(2ヶ月に1回)にまとめて入金する方もいらっしゃいます。毎月、民間賃貸への仮移転者全員分の家賃全額を入金とする約定になりますと、一部未収や過入金が発生する場合もあります。 例えば、下記のような対応で、資金の流れを簡略化できないでしょうか。 ①事業者は家主に全額賃料を立て替え払いする。 ②京都府からは、民間賃料と仮移転者負担家賃との差額のみ毎月入金いただく。 ③仮移転者負担家賃の入金状況は毎月把握・管理して未入金の方にはすぐ連絡対応し、未納等があれば毎月末に京都府へ書面にて報告を行う。	民間賃貸住宅の賃貸借契約に関する支払いの流れは、要求水準書(入居者移転支援編)のとおりとします。なお、事業に支障が生じないのであれば、事業契約締結後に支払手続の簡略化等について協議することは可とします。
61	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P9	第4-2- (3)	賃料回収・支払代行業務については、民間賃貸住宅の仮移転対象者のみという認識で大丈夫でしょうか？向日台団地内及び他の府営住宅へ仮移転される入居者の賃料については、回収義務はないという認識でしょうか？	お見込みのとおりです。
62	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P10	第4-2- (3)	「家賃等の民賃仮移転者負担分を当該月の5日までに受領した上で、当該月末までに府に払う」とありますが、5日に仮移転者の入金がなく、督促するも月末までに事業者に入金がなかった場合、京都府に払う金額は、未収金を除いた金額という理解でよろしいでしょうか。また事業者への振込手数料は仮移転者の負担という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。なお、入居者から事業者への支払方法としては、現金支払い等も考えられ、必ずしも振込手数料が発生するものではありません。
63	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P12	第4-2- (4)	向日台団地・敷地内駐車場の契約者に対して、仮移転と合わせて駐車場の仮移動については、移転支援業者(事業者)が区画移動・調整を各入居者に対して行うのでしょうか？その場合、敷地内駐車場の空き駐車場の開示をお願い致します。また、第1事業区内に他棟(例えば6号棟など)から駐車場を利用されている方は存在するのでしょうか？	お見込みのとおり、駐車場の仮移動に関する調整は、移転支援業務として事業者の業務範囲とします。なお、現在、向日台団地内に府が設置した駐車場はなく、自家用車の保有状況は把握しておりませんが、自家用車を保有している入居者もいると見込まれますので、現状把握を含めて、移転支援業務内での実施を御願いたします。
64	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P13	第4-2- (5)	民間賃貸住宅への仮移転に当たっては、京都府が示す基準額を超える家賃については、入居者の負担となる旨、記載されていますが、京都府が示す基準額とは、現在お住まいされている部屋の賃料になるのでしょうか？	府が示す基準額は、現在の家賃額とは異なります。民間賃貸住宅の家賃のうち、府が示す基準額を除いた額を入居者の負担額となります。

入札説明書等に関する質問への回答

No.	資料名	ページ	項目	質問	回答
65	要求水準書 (入居者移転 支援編)	P16	第4-3- (1)	仮移転・本移転に伴い、引越業者・産廃業者の選定は入居者移転 支援事業者にて行い、費用については府が入居者へ支払ってから、 入居者が直接にて実施業者へ支払うという事になるのでしょうか？	入居者にとって負担となる引っ越しや大型ごみの 処分等についての負担軽減を求めています が、負担軽減の方法やそれに基づく支払の手 順等については具体的に指定しておらず、提案 によることとなります。
66	要求水準書 (入居者移転 支援編)別紙1	P2	2-(1),(2)	事業区域内(第1事業区、第2事業区)内の各住棟の空き住戸の配 置状況と、各住棟のEVの設置状況をご教授願います。 仮移転の際の移転しやすさ等に影響あると考えます。	向日台団地内の空住戸に係る情報の提供につ いては、No.51の回答を御参照ください。また、 向日台団地内の住棟のうち、11号棟及び14号 棟にエレベーターが設置されています。
67	落札者決定基 準	P1	第1-3	審査委員情報については公表されておませんが、他府県行政と 同様、公表願います。	意見聴取を行う学識経験者については、公表し ていません。
68	落札者決定基 準	P4	第3-3- (2)-イ	「主な評価の視点は例であり、当該評価の視点以外でも、その提案 が評価すべきものと認められる場合は評価する」とありますが、そ のような評価がなされた場合は、その内容と何点加算されたかの 詳細な結果は後日公表されるのでしょうか。	各提案に関して評価された主な内容は、講評と して公表します。
69	提案様式集	P14,18	様式2- 7,様式 2-9-2	様式2-7の施工実績ではコリンズ登録番号を記載することになって いますが、様式2-9-2では発注者の証明書を要求していると思われ ます。公共工事の実績証明としてコリンズ登録資料だけでは足りな いでしょうか。公共工事の発注者の工事施工証明書は必要です か。	提案様式集の記載のとおり、施工実績の根拠 書類として求めている契約書の写しに代えて、 工事施工証明書の添付でも可としているもの で、当該証明書の添付は必須ではありません。
70	提案様式集	P14	様式2-7	『JV協定書(案)の写し』を一次審査の書類として求めておられます が、この協定書は(案)とされていますので、構成員の各押印は不 要でよろしいでしょうか。 通常、文書としての契約書や協定書等が(案)の場合は押印しない のが一般的なルールになると思います。 しかし本事業での参加表明は特別で(案)でも押印が必要と言う ことでしたらその旨ご指示下さい。或いは(案)としているのは入札 前なので押印は必要が無く、落札後正式に決定した場合に(案)を 外した、押印を有する協定書を締結するための事前確認用としてい るのでしょうか？	お見込みのとおりです。
71	提案様式集	P31	様式4- 3-1	補修戸数が62戸と記載されていますが、記入例との理解でよろしい でしょうか。	現在の入居状況を踏まえ、空住戸の補修工事 費の上限を設定するための前提条件として定 めているもので、入札時、当該戸数から算出 した額(109,740千円)を固定で計上すること になります。事業契約締結においては、事業契約書 (案)第42条第4項に規定するとおり、当該金額 を上限として、実際の補修工事の実施戸数に 応じて精算することとなります。
72	提案様式集	P31	様式4- 3-1	様式4-3-1末尾に記載の各項目の費用の積算根拠に関する資料 について、戸当たり補修費については提出不要でよろしいでしょ うか。	お見込みのとおりです。
73	事業契約書 (案)	P10	第23条	既存住宅にPCB使用機器があった場合、構成員の責任と費用負担 で府が指定する方法により、撤去及び一次保管するものとする。と ありますが、PCB使用機器に関しては所有者責任になりますので、 京都府の責任・負担にて撤去保管をお願いいたします。	PCB使用機器の使用が認められた場合には、 当該機器の撤去及び府への引渡しまでの間の 一時保管は事業者において行うこととしていま す。その後の保管・処理については、府が行い ます。
74	事業契約書 (案)	P23	第54条 第2項	府営住宅整備費に関して、毎年度末の出来高の10分の9の金額又 は別紙12の第1に定める毎年度の支払限度額のうちどちらか低い 方の金額を支払うとありますが、解体撤去費に関しましては各工区 の工事完了時毎に留保金含めた残額をお支払いいただけないで しょうか。	府営住宅整備費の支払いについては、事業契 約書(案)によります。
75	事業契約書 (案)		別紙13	賃金又は物価の変動による調整に関して、国土交通省が提唱して いる「新公共工事設計労務単価の運用に係る特例措置に基づく契 約金額の変更」の適応のご検討をお願いいたします。	賃金又は物価の変動による調整については、 事業契約書(案)別紙13によります。