

要求水準書(案)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   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P2     | 第2-1     | 本案件は、府営住宅建替えのほかに入居者支援業務も含む、6ヶ年にわたる長期事業です。JV比率における請負金額の配分の観点から、地元企業が本案件に参加するメリットが少ないので、6ヶ年という長期間を3者の共同企業体で組成し続けるのは、非常に困難であると考えます。<br>本案件に関しては、通常的设计施工案件とは別に考えて頂き、2者の構成企業での参加を認めて頂きたいと思えます。   | 御意見も踏まえて検討し、入札公告時に示します。   |
| 2   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P2     | 第2-1     | 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、令和5年3月から約6年という長期にわたる本事業はにおいて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、構成企業の組成が出来ません。<br>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。  | No.1の回答を御参照ください。  |
| 3   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P2     | 第2-1     | 「建替住宅等の整備に当たり、事業用地内に存在する土砂災害特別警戒区域(以下「レッドゾーン」という。)における対策工事等必要な措置(以下「レッド対応措置」という。)を行う。」とありますが、1号棟南面のレッドゾーンは事業用地内から、事業用地外へと続いているように見受けられますし、南側の古墳部分にもレッドゾーンがあると見受けられます。事業用地外の範囲についても同時に対策工事を行うことが必要と判断された場合、施工は可能なのでしょうか。また、事業用地外の対策費用は市営住宅整備業務費として算入されているのでしょうか？<br>算入されていない場合は設計変更に対応いただけるのでしょうか？<br><br>尚、14号棟、15号棟の東側に存在するレッドゾーンや第2事業区道路北側にもあるレッドゾーンに関して、第2事業区内及び影響範囲ではありますが、<br>P26 5 建替住宅等の整備に関する業務 (1) 団地全体の基本計画でありまして、<br>内容等を考慮し基本計画を行うだけで、この部分の対策に関しては開発協議や詳細説系を行わないという認識でよろしいのでしょうか？ | 前段については、レッド対応措置は、事業用地内で対応可能なものに限定します。<br>後段については、お見込みのとおりです。  |
| 4   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P2     | 第2-2-(2) | 調査項目について、当該ダイオキシンに関する調査及び井戸水に関する調査の必要性は無いものとしてよろしいでしょうか。  | ダイオキシン及び井戸水に関する調査の必要性は特段認識しておりませんが、事業の実施に当たり、事業者が調査の必要性があると考えられる場合は、事業者の費用と責任において必要な時期に適切に実施してください。   |
| 5   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P4     | 第2-3-(2) | 本事業において地歴調査が実施済みであれば、改めて事業者側で実施する必要が無いと考えて宜しいでしょうか。また土対法4条届出後に調査命令が出され、調査・対策工事が必要となった場合の費用負担及び工期延長については、別途追加請求及び工期延長できるものとして考えて宜しいでしょうか。  | 関係機関と協議済みであり、調査(地歴調査を含む。)については実施する必要がないものと考えています。なお、事業者の費用と責任により調査を実施し、又は所管の行政庁等により独自の調査が実施され、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で府が負担します。   |
| 6   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P11    | 第3-3-(2) | 解体工事を3期に分けていますが、2期で全て解体する提案は可能でしょうか。<br>また、3期は第1事業区内という認識で宜しいでしょうか。   | 前段については、建替えに当たって、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あり、3期に分けない提案は不可となります。<br>後段については、お見込みのとおりです。  |
| 7   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P11-14 |          | 事業用地を3の工区に分けて整備を行うとありますが、どの範囲が1期工区となるかは提案者の裁量によると読み取れます。要求水準案全般的に他のPFIと比較して自由度が高く提案者による部分が多いように思います。上記理由を鑑み、総合評価を入札価格評価点よりも提案内容評価点のウエイトが高い評価(例えば価格3:提案7)となるよう希望します。提案点のウエイトが大きいほど、チャレンジングかつより地球にやさしい提案の立案が可能と考えます。  | 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。  |
| 8   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P12    | 第3-4     | レッドゾーン対応措置の実施時期が1期工区の既存住宅入居者の仮移転完了後として記載されていますが、対応措置の方法によって、既存住宅を解体後でない施工できない場合等は、時期が前後することは問題ないでしょうか。  | レッド対応措置の実施と既存住宅の解体については、時期が前後しても構いません。この点について追記し、入札公告時に示します。  |
| 9   | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P14    | 第3-4-(4) | 事業用地の北側の一部は、第2事業区に係わる事業の用地としての活用を想定しているため、とありますが、事業用地の北側の一部とはどの辺りを指しているのでしょうか。別紙1などに図示をお願い致します。   | 事業用地の北側の一部には、第2事業区に係る事業の当初に住棟を建設することとしています。よって、それが可能となるよう、用地を確保していただく必要があります。具体的な場所については、住棟等の配置計画とともに定まるものと考えており、配置計画と併せて事業者の提案によります。また、広さについては、現在の5号棟及び10号棟の立地する区域程度の広さを確保するものとして、この点について追記し、入札公告時に示します。 |

要求水準書(案)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   |
|-----|-------------------|-----|----------|---|--|
| 10  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P15 | 第4-1     | 施設整備計画等の提案余地が大きく民間事業者による創意工夫が発揮できる要求水準書(案)であり、落札者決定基準において加算方式による定性的評価ウエイトを高めて適正に評価頂くことで最大限ノウハウ・創意工夫が発揮できると考えます。総合評価に価格性を求められる総合評価方式となると、経済性を追求せざるを得ず、まちづくり視点・入居者の皆さんの視点に立った提案および参加が困難となります。貴府の求められる意図を実現するために定性評価+定量評価による加算方式の採用検討をお願いします。  | No.7の回答を御参照ください。   |
| 11  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P16 | 第4-1-(6) | ZEH水準を満たしとありますが、BELSの認定は必須でしょうか？  | BELS評価認証を取得してください。この点について追記し、入札公告時に示します。   |
| 12  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P17 | 第4-2-(2) | 建替住宅の基本的な要求水準は、表に示されておりますが、P11には既存住宅の入居者が可能なかぎり希望する住戸タイプに移転できるように計画することとあります。<br>既存住宅の入居者のニーズの調査結果の開示をお願いします。<br><br>開示が不可能な場合は、ニーズを想定するために各棟の年齢層、各棟の家族構成、各棟の義務教育を受けている子供の数、各棟の収入分位、各棟の特別な事情のある方(要介護者同居、障害者・車いす対応の必世帯数等)の各棟ごとの状況の開示をお願いします。 | 希望する住戸タイプに係る入居者アンケートの結果は、別紙1のとおりです。この内容については、入札公告時に要求水準書の添付資料として改めて示します。   |
| 13  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P18 | 第4-2-(2) | 駐車場及び駐輪場の台数については、「向日市開発ガイドラインに基づき適切な台数分」を確保することとなっておりますが、向日市開発ガイドラインによると、単身者向け住戸があるかどうかで台数が変わります。<br>ガイドラインでは、住戸面積が40㎡未満が単身者向け住戸となりますが、2Kタイプの面積は40㎡(減は認められない)なので、単身者住戸とはならないという認識で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、同条例の一部規定が適用除外となることから、「向日市開発ガイドライン」の適用も除外されることが確認されましたので、この点について修正し、入札公告時に示します。なお、駐車場及び自転車置場における必要な整備台数については、住戸面積にかかわらず、戸数に対してそれぞれ60%以上、200%以上とする予定です。 |
| 14  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P18 | 第4-2-(2) | 各工区の駐車場整備戸数は事業者の提案によるとありますが、各工区の建替住宅の入居者が必要とする台数以上という要求水準では整備台数を判断できません。<br>各工区毎の提案戸数に対する整備割合を示してください。<br><br>もしくは、現在の各棟の駐車場の利用状況を開示いただきますようお願いいたします。   | 駐車場の利用希望に係る入居者アンケートの結果は、別紙1のとおりです。この内容については、入札公告時に要求水準書の添付資料として改めて示します。  |
| 15  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P19 | 第4-2-(2) | 各工区の自転車置場整備戸数は事業者の提案によるとありますが、各工区の建替住宅の入居者が必要とする台数以上という要求水準では整備台数を判断できません。<br>各工区毎の提案戸数に対する整備割合を示してください。<br><br>もしくは、現在の各棟の駐輪場の利用状況を開示いただきますようお願いいたします。<br><br>また、バイク置場に関して記載がありませんが、同様に対応をお願いいたします。  | 各工区の自転車置場の整備台数については、各工区の整備戸数に対応する台数(戸数に対して200%以上)を確保することとします。この点について修正し、入札公告時に示します。<br>なお、バイク専用置場の設置は不要です。   |
| 16  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P19 | 第4-2-(2) | 児童遊園・広場について、面積何㎡以上必要など指定はありますでしょうか。また、整備のタイミングは1期工区、2期工区どちらで整備しても宜しいでしょうか。  | 児童遊園・広場に関する面積基準はありませんが、施設計画の基本的な考え方として示している良好な住環境の形成、多世代交流の促進等の方針を踏まえ、適切な規模の児童遊園・広場を提案してください。整備時期も提案によります。   |
| 17  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P20 | 第4-2-(2) | 敷地内の別添資料にてインフラ状況は提示されていますが、各棟へのインフラ設備の接続位置が分かる図面の開示は可能でしょうか？  | 既に公表しているもの以外で、インフラ状況に係る図面はありません。   |
| 18  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P21 | 第4-3-(2) | 貴府が事前に実施している地質調査に関する資料は別添資料3では、建替住宅の杭想定ができません。<br>入札公告の際には、建替府営住宅建築予定地の調査(N値が一般的に要求を満たす深度まで)を実施いただき、公表願います。<br>調査が不可能な場合は、提案時に建替府営住宅の杭長設定を提案資料の必要書類とし、設計時のボーリング調査による杭長変更等が生じた際は設計変更対象として対応いただきますようお願いいたします。                                 | 地質調査に関する資料を別紙2のとおり追加で提供します。この内容については、入札公告時に要求水準書の添付資料として改めて示します。<br>その上で、府が実施している地質調査以外に必要な地質調査について、事業者の費用と責任において実施し、その結果が府が提示した調査結果と大きな違いがあることが判明した場合は、追加で必要となる費用について合理的範囲で府が負担します。 |
| 19  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P22 | 第4-4-(1) | 解体撤去の対象となる既存住宅等は、基礎・杭・上屋・便槽・受水槽・浄化槽等とありますが、既存杭に関しては環境適発第2109301号、2109302号による「日本建設業連合会における既存地下工作物の取り扱いに関するガイドライン」に基づいた考え方をした場合、第1事業区で解体となる建物の杭は、建替府営住宅の障害にならない部分に関しては残地が可能という考え方でいいでしょうか？  | 令和3年9月30日付け環境適発第2109301号・環境適発第2109302号に記載の条件等を全て満たすことが適切に示され、地下工作物を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。  |

要求水準書(案)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   |
|-----|-------------------|-----|----------|--|--|
| 20  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P23 | 第4-4-(3) | 工事に伴い建設残土搬出用の土壌調査を行い、搬出土壌調査の結果、汚染があった場合、追加の土壌調査費、汚染土処分費、工期の延長等について費用対応して頂けるものと考えて宜しいでしょうか。   | 建設残土搬出用の土壌調査費用は事業者負担ですが、その結果、万一对策が必要と判明した場合には、その対策費用について合理的範囲で府が負担します。なお、工期については、協議によります。  |
| 21  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P24 | 第4-4-(3) | 事業者が実施したアスベスト含有材使用状況調査において、貴府が公表されていた部分以外のアスベストが発見された場合は、合理的な範囲で貴府が負担するものと考えよろしいでしょうか？   | 非飛散性アスベスト含有材(設備配管、ボード類等)の処理費用については、入札金額に含みますが、万一飛散性アスベスト含有材が確認された場合には、その対策費用について合理的範囲で府が負担します。   |
| 22  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P24 | 第4-4-(3) | 休日及び作業時間について、(ア)～(ウ)までを作業を行わないものとされており、ただし書きで「府と協議の上で変更した場合、この限りではない。」と記載がありますが、天候を考慮した年間休日108日とした4週8閉所相当も可能になるという認識でよろしいでしょうか。                    | ただし書については、やむを得ない事情がある場合には、協議により取扱いを変更する余地があることを示しているにすぎません。  |
| 23  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P24 | 第4-4-(3) | 休日及び作業時間について、(ア)～(ウ)までを作業を行わないものとされており、ただし書きで「府と協議の上で変更した場合、この限りではない。」と記載がありますが、新築工事・解体工事共に大きな音が鳴らない作業(内装工事等の静音作業)は作業可能になるという認識でよろしいでしょうか。         | ただし書については、やむを得ない事情がある場合には、協議により取扱いを変更する余地があることを示しているにすぎません。  |
| 24  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P24 | 第4-4-(3) | 行政機関の休日に関する法律に定める行政機関の休日に工事の施工は行わないとありますが、提案に際して周辺に影響がない範囲の工事(内装工事等)を実施することは可能でしょうか？   | No.23の回答を御参照ください。  |
| 25  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P25 | 第4-4-(3) | 保険の付保において、各種保険の限度額等の指定が入札公告時に公表されるものとして認識してよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 26  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P26 | 第4-4-(5) | 解体撤去跡地に係る敷地整備について、原則として発生土による整地とされ、高低差が出ない様にするに記載がありますが、建屋解体時に基礎撤去を行う為、3期工区のみでの発生土は微量となります。1および2期工区の建設発生土の敷地内仮置き場所を確保した上で3期工区の埋め戻しに転用してもよろしいでしょうか？ | 仮囲いで確実に区画するとともに、仮囲いの範囲設定に当たり、入居者、周辺住民、通行者等の安全性や利便性を損なわないようにすることが可能であれば、1期工区又は2期工区の発生土の仮置き場を確保した上で3期工区の整地に使用することは可能です。                                      |
| 27  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P26 | 第4-5-(1) | 第2事業区を含む向日台団地全体の基本計画を策定することとありますが、第2事業区に計画する建替住宅等の計画をするために、第2事業区(11～15棟)の入居者状況や住戸面積を公表いただくことは可能でしょうか？  | 第2事業区部分の住戸面積は未定ですが、団地全体の基本計画策定においては、一律に55㎡としてください。この点について追記し、入札公告時に示します。なお、団地全体の基本計画策定に当たり、住戸数は第1事業区を含めて、約400戸として提案するよう、要求水準書(案)(府営住宅整備編)P21で示しています。       |
| 28  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P30 | 第4-5-(6) | 入居者及び新規入居者向けの内覧会を実施するとありますが、1工区のみの実施でいいのでしょうか？   | 2期工区においても内覧会の実施が必要です。  |
| 29  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P31 | 第4-6-(1) | レッドゾーンの位置座標の情報等、詳細情報の公開はできませんでしょうか。  | レッドゾーンの位置座標の情報については、所管の乙訓土木事務所において提供可能です。なお、その手続については、同事務所河川砂防課に御確認ください。   |
| 30  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P31 | 第4-6-(4) | レッド対応措置の留意事項について、関係機関等の協議により変更が生じた場合、貴府と協議し、当初の計画よりも対応に要する費用は、合理的な範囲で府が負担頂くものという認識でよろしいでしょうか。  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)P31に示すとおり、レッド対応措置については、確実な対応が可能なるものを事業者の責任において選定するものであるため、原則として事業者の責任と費用において実施していただきます。   |
| 31  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P32 | 第4-7-(1) | 周辺家屋調査について、入札の公平性を保つ為、家屋調査対象範囲を指定して頂く若しくは対象範囲の設定方法の基準(基準書など)を示して頂けるものとしてよろしいでしょうか。   | 影響範囲については、事業者の工事手法等により異なるものであり、一律に示すことはできないため、それらを踏まえ、適切に家屋調査対象範囲を設定し、調査を実施してください。   |
| 32  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P32 | 第4-7-(1) | 周辺家屋調査について、「工事着手前」「工事期間中」「工事完了後」の3回となっておりますが、1期工区、2期工区、3期工区のそれぞれにて3回(合計9回)実施するものと認識してよろしいでしょうか。  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)P32において、「必要に応じて周辺家屋調査を行う」として示すとおり、必要回数については、事業者の工事手法等によるものであり、一律に示すことはできないため、それらを踏まえ、適切に調査を実施してください。                                      |
| 33  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編) | P32 | 第4-7-(2) | 入居者及び近隣住民等に対して開催される地元説明会の開催規模を把握する為、対象範囲(自治会数)や開催数を貴府よりお示し願います。  | 事業契約締結後に入居者を対象として、基本設計完了後に入居者、近隣住民等を対象としてそれぞれ説明会を実施するとともに、各工区の工事に先立って、入居者、近隣住民等を対象として工事説明会を実施してください。この点について追記し、入札公告時に示します。なお、対象範囲は、市町村や地元自治会と協議し、設定してください。 |

要求水準書(案)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   |
|-----|------------------------|------------------|------------|---|--|
| 34  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別紙3   | P4               |            | 共用廊下の有効幅員は1400mm以上とありますが、排水溝は有効寸法に含んで宜しいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 35  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料1 |                  |            | 市道第5001号線から敷地内へと降りる既存の階段が2か所ありますが、残置するかは事業者の提案によると考えてよろしいでしょうか。   | お見込みのとおりです。  |
| 36  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料1 |                  |            | 別添資料1についてCADデータ等をいただくことは可能でしょうか。  | 測量平面図のCADデータを提供します。提供方法については、別添のとおりです。   |
| 37  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料1 |                  |            | 測量平面図のCADデータおよび、敷地境界の分かるデータを公開していただけないでしょうか。  | 測量平面図のCADデータ及び敷地境界に係るデータを提供します。提供方法については、別添のとおりです。   |
| 38  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料1 |                  |            | 計画地南面の斜面地に法枠ブロックの記載が確認できますが、この法枠ブロックの詳細図面・施工時期などわかる物はありますか。   | 詳細図面や施工時期が分かる資料はありません。   |
| 39  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料2 |                  |            | 別添資料2については「入札公告時に公表する」とありますが、造成工事等の検討期間を考慮し、早期に公表いただくことは可能でしょうか。  | 測量断面図(別添資料2)のデータを提供します。提供方法については、別添のとおりです。   |
| 40  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料3 | P1               |            | ボーリング調査位置が法面の位置のみですが、今後、建替住宅等を整備する事業用地のボーリング調査結果をご提供いただけると考えてよろしいでしょうか。   | No.18の回答を御参照ください。  |
| 41  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料3 | P1-10            |            | 提案ボーリング調査位置図の番号とボーリング柱状図の番号が一致しません。(位置図はR2-**-*, 柱状図はR3-**-*)。記載間違いでしょうか。また、代表断面No.3,17,20の断面を含め、全ての地盤調査データを公開していただけないでしょうか。  | 御指摘のとおりですので、修正し、入札公告時に示します。なお、断面図については、No.39の回答を御参照ください。   |
| 42  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料5 | P99,127,157<br>他 |            | 解体工事において、既存建屋の杭基礎及び基礎躯体部が建替建屋に影響が無い配置計画及び工事計画とした場合、撤去せずに残置できるものと認識してよろしいでしょうか。  | No.19の回答を御参照ください。  |
| 43  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料5 |                  |            | 既存残置物に伴い、新築建屋の山留工事における鋼材等が物理的に撤去困難な場合は残置できるものとしてよろしいでしょうか。  | No.19の回答を御参照ください。  |
| 44  | 要求水準書(案)(府営住宅整備編)別添資料5 |                  |            | 5号棟の建物形状を確認する限り、4号棟と同様に増築されており見受けられます。入札公告時に4号棟と同様に既存図を公表頂けますでしょうか。   | 5号棟増築部に係る既存図面は、別紙3のとおりです。この内容については、入札公告時に要求水準書の添付資料として改めて示します。   |
| 45  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)     | P1,5             | 第1-1, 第3-1 | また、第1事業区が、向日台団地 1・2・3・4・5・9・10 合計7棟との事ですが、第2事業区・第3事業区は残りの対象団地という事でしょうか？<br>第1事業区については、1期工区～3期工区に分けて移転するという事でしょうか？   | 前段については、第1事業区の対象住棟以外の住棟は、第2事業区での建替を想定しています。<br>後段については、お見込みのとおりです。   |
| 46  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)     | P2,3             | 第2-4-(1)   | 現地事務所を設置とありますが、常駐は必要でしょうか？電話転送による対応でも大丈夫でしょうか？また、夜間、休日対応等の必要な対策を講じるとありますが、夜間及び休日の問い合わせにも対応しないといけないのでしょうか？この場合は、電話転送による対応で大丈夫でしょうか？また、現場事務所を向日台団地内の空き住戸に設置できる場合、家賃等はどのようになるのでしょうか？無償貸与して頂けるのでしょうか？ | 現地事務所における常駐職員の配置及び夜間・休日対応の方法については、事業者の提案によります。<br>現場事務所を向日台団地内の空住戸に設置する場合、使用料は無償です。  |
| 47  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)     | P5               | 第3-1       | 仮移転1期の向日台団地空住戸について、1期事業以外の住棟への移転は可能でしょうか。可能な場合、1期事業以外の空き住戸数について教えていただきたい。   | 第1事業区の対象住棟以外の住棟も含めた入居状況については、別紙4のとおりです。なお、仮移転先については、団地全体の空住戸の使用が可能です。  |
| 48  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)     | P5               | 第3-1       | 仮移転1期の他の府営住宅について、移転先と出来る府営住宅の場所・住戸数を教えていただきたい。並びに府営住宅の賃借料について、事業者負担となる場合はその賃借料も教えていただきたい。   | 前段については、要求水準書(案)(入居者移転支援編)P5にあるとおり、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です。<br>後段については、向日台団地以外の府営住宅を仮住戸として使用する場合に、その使用料について事業者が負担が発生することはありません。 |

要求水準書(案)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  |
|-----|--------------------|--------|-------------------|---|---|
| 49  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P7-10  |                   | 仮移転を民間賃貸住宅にする場合、賃貸借契約の借主は、転居される方の名義にて契約することになるのか？または、事業者が借主となるのでしょうか？   | 入居者の名義で契約することを想定しています。  |
| 50  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P8     | 第4-2-(2)          | 空家補修工事は、移転支援業務を担当する事業者が行うことになるのでしょうか？設計会社や建築会社が行うことで連携を取ることでも可能でしょうか？   | 他の構成企業と連携を取って対応いただくことは可能です。なお、業務としては入居者移転支援業務に含まれますので、その対価は移転支援費として支払うこととなります。  |
| 51  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P8     | 第4-2-(3)          | 民間賃貸住宅の確保にあたり費用が発生する場合は、仲介手数料を含め事業者が負担することとありますが、確保に要する費用ということは移転支援業務費の一部であり、業務費の清算対象になると考えられます。特に、仲介手数料に関しては民賃への斡旋時には必要となるものであるため、事業者に負担を求めるものではないと考えます。   | 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、府が支払う移転支援費に含まれ、別途の支払いはありませんので、必要となる費用を含めた額で入札してください。   |
| 52  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P8     | 第4-2-(3)          | 仮移転について、民間賃貸住宅で賃貸借契約する場合、契約時に必要となる火災保険料等の費用や、契約期間中の光熱費、更新時の更新料、その他入居者に請求される退去時の清掃費や消毒代、退去時の原状回復費用は、京都府さんの方で負担して頂けるのでしょうか？   | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)P9にあるとおり、事業者に費用の負担を求めることはありません。   |
| 53  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P8,9   | 第4-2-(3)          | 民間の賃貸住宅を仮移転先とする場合、その家賃等の支払いは、どのような流れになるのでしょうか？P9第4-2-(3)-オの図の様に事業者に立替払いが発生することになりますでしょうか？立替払いが発生する場合、長期的な立替え負担となることは想定されるのでしょうか？<br>P8-9第4-2-(3)-ウ家賃、共益費、駐車場使用料、駐輪場使用料及び保証金並びに敷金については、事業者負担を求めないこととありますが、賃貸借契約に際し、事業者で一旦立替え払いする必要がありますでしょうか？<br>認識としては、家賃等の支払いは、事業者から京都府さんへの毎月発行する請求書によって支払われるという認識でしょうか？<br>仮移転者負担分の回収は、事業者にて行うという認識でしょうか？ | 要求水準書(案)(入居者移転支援編)P9に示しているフローでは、事業者に立替払いは発生しません。<br>また、同フローでは、家賃等の支払いは、府から事業者を経由し、賃貸人に支払われることになり、仮移転者負担分の回収は事業者において行うこととなります。 |
| 54  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P9     | 第4-2-(3)          | 賃貸借契約に係る家賃等の支払いの流れに関して、例えば次のようにと図が示されておりますが、賃貸人との契約の流れ等に関しては、事業者が提案できると考えてよろしいでしょうか？  | 府との調整の中で、提案いただくことは可能です。   |
| 55  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P10    | 第4-2-(5)          | 定住移転は、敷地外に移転し府営住宅に戻ってこない移転という認識で大丈夫でしょうか？また、仮移転は、建替住宅に戻ってくるまでの移転で、本移転は、仮移転先から建替住宅に戻ってくる移転ということで間違いはないでしょうか？   | お見込みのとおりです。   |
| 56  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P11    | 第4-2-(6)          | 仮移転について、入居者に対し立退料的な費用を事業予算として考慮する必要はありますか？  | 不要です。   |
| 57  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P11,16 | 第4-2-(6),第5-2-(3) | 仮移転・本移転に要する移転料とは具体的に、どのような費用でしょうか？<br>例えば、引越しに要する費用ということでしょうか？引越しに要する費用なら、仮移転時及び本移転時ともという認識で大丈夫でしょうか？また、その支払い先は入居者になりますでしょうか？または事業者になりますでしょうか？  | 移転料は、移転に伴う引っ越しやごみ処分等に要する費用として支払うもので、支払いは直接府が入居者に行います。仮移転を必要とする入居者については、仮移転時と本移転時にそれぞれ支払います。                                   |
| 58  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) | P13,19 | 第4-2-(9),第5-2-(7) | 移転料請求書(前払用)と移転料請求書(清算払分)がありますが、その違いは何でしょうか？また、その請求時期及び支払時期はどのような流れになりますでしょうか？<br>P13第4-2-(9)-ウ及びP19第5-2-(7)-ウに、府は、当該報告書等を確認後、入居者に移転料の残額を支払うものであることとありますが、残額を支払うということは、それまでに移転料について、一部支払うことがあるということでしょうか？移転料について残額以外に支払うケースはどのような場合でしょうか？  | 入居者の移転前に、移転料の一部を支払います。その際に使用するのが、前払用の移転料請求書です。<br>また、入居者が移転し、その確認後に、移転料の残額を支払います。その際に使用するのが、精算払用の移転料請求書です。                    |
| 59  | 要求水準書(案)(入居者移転支援編) |        |                   | 京都府府営住宅向日台団地全体の空室数をご開示頂くことは可能でしょうか？例えば、タイプ別に数量が分かればありがたいです。   | No.47の回答を御参照ください。   |

※その他回答対象外の質問・意見あり