

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
1	入札説明書	22	移転支援企業	移転支援企業は宅地建物取引業務の免許を有する必要がある、移転支援業務についてはSPCから発注されることとなりますが、SPCは宅地建物取引業務の免許を有する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
2	入札説明書	23	応募者の参加資格要件	移転支援企業及び維持管理企業については、入札参加資格名簿への登録は不要ではあるが、登録されていれば落札者選定において有利になるとの理解で宜しいでしょうか。	入札参加資格者名簿への登録の有無は落札者選定過程の参考とさせていただく場合がありますが、落札者選定において有利になることを確約するものではありません。
3	入札説明書	33	入札金額	入札金額は提案した維持管理業務期間に対応した金額を記載とありますが、価格審査は維持管理期間の長短に関わらず価格数値のみに依拠して行われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	入札説明書	33	入札価格	本回答にて、維持管理業務対価は提案内容に基づく金額を記載することとされましたが、本事業において、工期の設定は提案事項となっております。そのため、早く竣工させるスケジュールとしたほうが結果的に維持管理期間が長くなり、入札コストが高くなるのが懸念されますが、その分定性審査の点数が加点されるのでしょうか。	入札説明書に関する質問に対する回答No.79の通り、県営住宅の早期供用は評価の対象としません。
5	入札説明書	52	改定の考え方	消費税が改定された場合は支払い金額も合わせて改定されるとのことですが、様式Ⅱ-1-13(償還表)に記載する金額の消費税込みの金額は、期間を通じて現行の5%で計算した数字でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
6	入札説明書	58	契約保証金	「契約保証金の額は契約金額の10%」に修正とあります。8月3日に更新された特定事業契約書(案)第122条においても、保証金額については「契約金額(第97条の対価)の10%とし、有効期間は完工確認書の交付日までとする」との記載があります。履行を保証する期間が建設工事期間中であるのに対し、保証額は移転支援、維持管理費用も含まれているため、建設期間の履行保証金額は保証期間と同様に、施設整備費(設計、工事費)の10%として再考いただけませんか?(過去のPFI事例でも建設期間中の履行保証金額は施設整備費の10%とする事例が多いと思います。)	契約保証金の額は入札説明書及び契約書記載の通りとします。
7	入札説明書	58	契約保証金	契約金額とは県営住宅整備費との理解で宜しいでしょうか。	県営住宅整備費に加え、移転支援業務費及び県営住宅維持管理費を含みます。
8	入札説明書	64		住宅瑕疵担保責任保険へ加入してくださいとされておりますが、供託金での対応でも宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
9	入札説明書	67	維持管理期間中の保険(火災保険)	建物については県が火災保険を手配する、と記載があります。事業者に所有権があるBOT方式において、県が建物について火災保険を代行付保することは可能ですが、債権を有する金融機関に対する損害保険金を目的とした質権設定の手続きが生じます。質権設定は実務上難しい部分もあり、万一、手続きが適正でなく質権が有効に設定されていない場合は、県が当該金融機関に対して損害賠償責任を負う可能性があります。県と事業者双方の手間とリスクを避けるため、火災保険は、所有権者である事業者自身が質権と共に手配することが適切と考えます。なお、火災保険の保険料については当初の見積に含まれていないため、追加費用としてご承認くださいますよう、お願いいたします。	火災保険の付保については、入札説明書に関する質問に対する回答No. 67の通りとします。質権設定については、No. 10の回答をご参照ください。
10	入札説明書	67	火災保険	保険契約に質権設定を行う場合、質権設定に係る承諾は頂けるとの理解でよろしいでしょうか。プロジェクトファインによる資金調達に影響を及ぼすため確認するものです。	質権設定の承諾はできません。ただし、契約書に従い、県が負担すべき修繕費は県からSPCに支払います。
11	入札説明書	67	火災保険	火災保険は、県営住宅の再調達(再建築)が可能な内容で火災保険の付保が行われるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	入札説明書	68	火災保険	県営住宅の所有者はSPCとなりますので、被保険者はSPCという理解でよろしいでしょうか。その場合、保険料はSPCに支払われることになると思料いたします。よって不可抗力発生時に当該保険料が支払われた場合は、事業者が負担すべきとされている、「県営住宅維持管理費の総額の1%」に充当されるという理解でよろしいでしょうか。	被保険者は県となります。保険金は県が受け取った後、SPCに対して支払います。
13	入札説明書	68	火災保険	「社団法人全国公営住宅火災共済機構」のホームページを確認しましたが、補償額が判然としませんでした、保険の補償額をご教示頂きたく存じます。	No. 11の回答をご確認ください。
14	要求水準書(本文)	8	整備戸数の考え方について	万代町団地に於いて第1期50戸以上、第2期50戸～80戸とありますが、例えば第1期70戸、第2期で40戸、計110戸の計画をした場合、県営住宅の整備戸数に合致していると考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
15	要求水準書(本文)	44	入居完了の期限	28年3月までに入居を完了してくださいとのことですが、3月までに入居を開始してくださいの間違ひではないでしょうか。入札説明書p5では28年3月は入居開始期限となっています。	平成28年3月末までに入居を完了してください。入札説明書については、8月3日公表の修正版をご参照ください。
16	要求水準書(本文)	44	移転支援業務の範囲	「28年3月までに入居を完了してください」とありますが、これは本事業で整備する県営住宅に移転する者の移転期限であり、それ以外の者(例えば、本事業で整備する県営住宅以外への転居を希望する者、移転そのものに反対の者、意思表示しない者、入居資格を満たさない者など)については本事業の業務範囲外という理解でよろしいでしょうか。	既存の集約化対象団地の入居者で移転を希望する者(本事業で整備する県営住宅以外への転居を希望する者を含む)全てを対象に業務を行ってください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
17	要求水準書(本文)	47	業務対象者	「希望者が少数となり、整備住戸より移転者数が下回り、余剰が出た場合は、別途募集を行うとありますが」とありますが、本事業の公表資料にそのような記述が見当たりません。公表資料以外の記述であるならば、公表をお願いいたします。	要求水準書「5-2 県営住宅の入居者の募集に関する業務」が該当します。
18	要求水準書(本文)	47	業務対象期間	3つの団地が同時期に業務を開始及び終了しなくても良いとの事ですが、3団地の移転時期がずれていても、最初に完工する団地にあわせて抽選会や入居説明会を3団地同時に行う事は可能でしょうか。	要求水準書に定める実施時期と整合が取れておれば、3団地同時に実施していただいても結構です。
19	要求水準書(本文)	47	業務対象期間	3つの団地が同時期に業務を開始及び終了しなくても良いとの事ですが、その場合、移転希望の申込みや抽選の時期もずれることとなります。この場合、抽選の実施方法や移転希望者の入居申込方法をご教示ください。 ①3団地同時に抽選を行い、希望者はいずれか1つの団地への移転しか申し込みできない。 ②3団地同時に抽選を行い、希望者は3つの団地に同時に申し込みができる。第1希望の抽選に外れた場合には、第2希望以下の抽選後に空きがあれば入居できる。 ③3団地が段階的に抽選を行い、希望者はいずれか1つの団地への移転しか申し込みできない。 ④3団地が段階的に抽選を行い、先に完工する団地の抽選に外れた場合には、後に完工する団地の抽選に参加する事ができる。 ⑤3団地が段階的に抽選を行い、先に完工する団地の抽選に外れた場合には、後に完工する団地の抽選後に空き住戸があれば入居できる。	No. 18の回答をご確認ください。具体的な抽選実施の方法や移転希望者の申込み方法については、県との協議をお願いします。
20	要求水準書(本文)	49	移転支援業務対象者	「希望者のみの対応で結構です。」とありますが、本事業で整備する県営住宅への入居を希望する者以外の者(例えば、本事業で整備する県営住宅以外への転居を希望する者、意思表示しない者、入居資格を満たさない者など)の対応については、本事業の業務範囲外であり、No. 48と同様の措置を取るという理解でよろしいでしょうか。	No. 16の回答をご確認ください。
21	要求水準書(本文)	49	移転支援業務対象者	「希望者のみの対応で結構です。」とありますが、希望者多数等のために本事業で整備する県営住宅へ入居出来なかった者については、その時点で移転支援業務の対象者からは外れるという理解でよろしいでしょうか。	No. 16の回答をご確認ください。
22	要求水準書(本文)	52	抽選会の実施場所	現在も県庁会議室にて抽選会をされているとのことですので、本事業においても会議室の利用予定の調整につき県が協力いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	可能な限り協力しますが、予約状況により利用できない日もあります。その場合は、事業者で確保していただく必要があります。
23	要求水準書	52	県庁会議室の利用について	会議室の利用は有料でしょうか。有料の場合は使用料金を教えて下さい。	県庁会議室を使用する場合は、使用料金は発生しません。
24	要求水準書(本文)	52	住戸抽選会の実施業務	県庁会議室の利用が可能だということですが、利用料は発生しないと理解してよろしいでしょうか。	No. 23の回答をご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
25	要求水準書 (本文)	57	業務実施体制	対面の窓口を設置するのに県営住宅の敷地内に拘らないとの回答を頂いておりますが、今回の団地の一角(合築・分棟等)に合わせて窓口や執務スペースを整備することも可能なのでしょうか。可能な場合、整備に要する費用を入札価格に含めることも可能でしょうか。	団地外に対面の窓口を設置してください。
26	要求水準書 (本文)	58	電算システムにおける情報処理体制	貴県の指定される電算システム(住まいる7)が動作可能で貴県の設置されているサーバーにアクセスして使用するクライアントPCやプリンターの調達、執務室内のLANの構築及び添付資料13でお示し頂いたイニシャルコスト・ランニングコスト相当等がシステム機器・環境整備にあたり、事業者の負担であると理解すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、電算システムが事業期間中に更新される場合の費用も事業者の負担となります。
27	要求水準書 (本文)	58	電算システムにおける情報処理体制	貴県の指定される電算システム(住まいる7)は、現在の県営住宅の管理のために導入済みのシステムであり、今回の団地を管理するためにライセンス数を増やすと理解すればよろしいでしょうか。また、添付資料13には、5ライセンスとの指定がありますが、全て事業者で使用すると理解すればよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	要求水準書 (本文)	58	電算システムにおける情報処理体制	貴県の指定される電算システム(住まいる7)を事業期間中に2回程度更新すると理解しておりますが、更新の際に事業者の負担となるのは、添付資料13でお示しの範囲(使用ライセンス料等のイニシャルコストとそのランニングコスト)と理解すればよろしいでしょうか。また、添付資料13でお示し頂いた条件と著しく乖離がある場合は、その負担について貴県と協議できると考えてよろしいでしょうか。	使用ライセンス料のイニシャルコストとそのランニングコスト以外にシステム更新に伴う機器の調達、執務室内のLANの構築等機器・環境の整備に係る費用が必要となる場合があります。電算システムの更新内容は未定ですが更新に係る費用は事業者で負担をお願いします。
29	要求水準書 (本文)	66	電算システムの更新	電算システムの更新は事業期間中2回程度を想定しており、その負担は事業者の負担とのことですが、電算システムの更新は現在のシステムと同等のものを想定し、添付資料13の初期費用程度を想定しておけば良いとの理解でよろしいでしょうか。現在のシステムはwebシステムアプリケーションであり、通常のwebアプリケーションが稼働する程度のシステム構成で足りるものと想定します。	No.28の回答をご確認ください。
30	要求水準書 (本文)	72	入居業務	新設団地の自治会設立について、事業者による何らかの支援が必要なのでしょうか。必要な場合、具体的な業務内容をご指示下さい。	事業者の支援は必要と考えています。具体的な支援については、入居者との連絡調整や問い合わせへの対応が考えられます。その他業務補助が必要となる場合は県との協議をお願いします。
31	要求水準書 (本文)	89	強制執行等の費用について	残置物の運搬などは事業者負担との記載がありますが、参考のため過去実績(件数、内容、費用など)を複数年分ご開示下さい。	【別添資料C】法的措置実施数にありますように強制執行の後、残置物の運搬、保管、処分が必要となった件数は、6件です。内容は、残置物の運搬、保管、処分まで必用となる場合、処分のみでよい場合など案件ごとに異なります。費用も強制執行の内容により異なります。(例えば、運搬について通常の引越し代程度の費用)

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
32	要求水準書(本文)	99	入居者負担対象修繕	既存の住宅での実績数をお示してください。実績数を把握していない場合、別添資料Dの数値に含まれていると考えて良いでしょうか。	実績数は把握できていませんが、対象となる数値は別添添付資料Dに含まれています。
33	要求水準書(本文)	115	汚水処理施設の保守点検業務	日常の保守点検管理に要する費用は自治会の共益費から支払われるとのことですが、本業務は事業範囲外との理解でよろしいでしょうか。	適切な保守点検管理が行えるよう指導をお願いします。
34	要求水準書(本文)	115	汚水処理施設の保守点検業務	「日常の保守点検管理に要する費用については自治会費から支払われる」とありますが、「保守点検費」「水質分析費」は自治会が支払うとの認識でよろしいでしょうか？	浄化槽法第10条で定めている浄化槽の保守点検と清掃については、自治会の共益費からの負担になります。浄化槽法第7条及び第11条で定めている指定検査機関の行う水質に関する検査はサービスに係る対価に含まれます。
35	要求水準書(本文)	127	共益費に関する指導等	共益費の管理は自治会が行いますが、自治会の負担分が自治会より支払えなくなった場合は徳島県からお支払いいただけるのでしょうか？	県が負担することはありません。自治会で負担することとなる共益費が支払われなかった事例はありません。
36	要求水準書(資料)別紙5	33	記載のない事項	「ガス漏警報機は入居者が設置する」とのことですが、入居者設置分とは別に、整備期間中及び維持管理期間中に事業者が調達すべき県営住宅に係る備品のリストを開示頂けないでしょうか。	リストはございませんが、法令上必要となる備品は事業者でご負担ください。
37	要求水準書(資料)添付資料14	59	追加資料の提供	回答No.59において「基礎・杭は存置されております。事業者において適宜、影響のある基礎・杭の撤去を行ってください。」と、ご回答頂いているところですが、基礎深さによっては土留めの必要性も考慮しなければなりません。基礎深さなどが分かる、詳細な図面、資料がございましたら、万代町団地部分も含め公開していただけますでしょうか。	旧教育研修センター等については要求水準書の添付資料14をご参照ください。既存県営万代住宅については別添資料Eをご参照ください。
38	要求水準書(資料)添付資料16	61	維持管理業務実績	「政策空き家等があるため」とありますが、本事業の県営住宅については政策空き家を設定される予定でしょうか。その場合、どのタイプを何個程度空き家とするかご教示ください。	現在、政策空き家を設定する予定はありません。政策空き家の設定が必要となる場合は県との協議をお願いします。
39	提出資料(様式)	3	代表者職氏名	入札参加資格者名簿上に「受任者」が記載されている場合は、「受任者」の氏名を様式に記載することですが、様式Ⅱ-9-6の代表職氏名も同様の扱いとの理解でよろしいでしょうか。また、様式Ⅱ-9-6について、様式Ⅱ-0-3の提案審査提出書類一覧に提出部数20部と記載されておりますので、いずれか1部に押印し残りはコピーという理解でよろしいでしょうか。	前段、後段ともご理解の通りです。
40	提出資料(様式)	17、75	様式Ⅱ-0-3 様式Ⅱ-2-1	団地ごとに記載する様式(様式Ⅱ-2等)について、提案書をファイリングする際は、団地ごとに並べるのでしょうか。様式ごとに並べるのでしょうか。	様式ごとに並べてファイリングしてください。
41	提出資料(様式)	30	長期収支計画の前提1	資金調達計画について、提案書枚数が1枚と既定されています。年度別に記載するため、1枚に集約することができません。複数枚になってもよろしいでしょうか。	様式Ⅱ-1-4については、特に枚数制限を設けないこととします。。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
42	提出資料(様式)	31	長期収支計画の前提1	金融機関名は様式Ⅱ-1-4を含む全様式において、具体的に明記してよいとの理解でよろしいでしょうか。そうでない場合は、金融機関名を明記してよい書式と、匿名としなくてはならない書式をご教示ください。	金融機関名は様式Ⅱ-1-4を含む全様式に記載していただいて結構です。
43	提出資料(様式)	46	様式Ⅱ-1-9	3つの団地に分けて見積書を作成するとの回答でしたが、本様式はA4・1枚にて作成するよう指定されており、様式集の表を3つ縦に並べただけでも1枚には納まらなくなってしまいます。3つの表が1枚に納まるように文字を小さくする等の操作をする事をお認めいただけますか、或いは枚数が複数枚になる事をお認めいただけないでしょうか。(様式Ⅱ-1-10についても同様です。)	様式Ⅱ-1-9は、団地別、期別に1枚を上限として作成してください。Ⅱ-1-10についても団地別に1枚を上限として作成してください。
44	提出資料(様式)	56	キャッシュフロー計算書	H25年度に対応する西暦が2010年度となっておりますが、2013年度の誤りでしょうか。	8月3日公表の事業計画提案書の修正版をご確認ください。
45	提出資料(様式)	60	償還表	H25年度に対応する西暦が2012年度となっておりますが、2013年度の誤りでしょうか。	8月3日公表の事業計画提案書の修正版をご確認ください。
46	提出資料(様式)	60	長期収支計画表	金額は「千円未満切捨て」の記入となっておりますが、他の様式と整合性を保つためにも「千円未満四捨五入」にて記入させて頂けないでしょうか。	千円未満切り捨てで記入してください。
47	提出資料(様式)	60	キャッシュフロー計算書	金額は「千円未満切捨て」の記入となっておりますが、他の様式と整合性を保つためにも「千円未満四捨五入」にて記入させて頂けないでしょうか。	千円未満切り捨てで記入してください。
48	提出資料(様式)	60	償還表	金額は「千円未満切捨て」の記入となっておりますが、他の様式と整合性を保つためにも「千円未満四捨五入」にて記入させて頂けないでしょうか。	千円未満切り捨てで記入してください。
49	提出資料(様式)	60	長期収支計画表	「消費税及び地方消費税を含み」とありますが、各科目は消費税等抜きで記載し当該科目に係る消費税等を別欄に記載する方式でよろしいでしょうか。	結構です。
50	提出資料(様式)	60	キャッシュフロー計算書	「消費税及び地方消費税を含み」とありますが、各科目は消費税等抜きで記載し当該科目に係る消費税等を別欄に記載する方式でよろしいでしょうか。	結構です。
51	提出資料(様式)	60	償還表	「消費税及び地方消費税を含み」とありますが、各科目は消費税等抜きで記載し当該科目に係る消費税等を別欄に記載する方式でよろしいでしょうか。	結構です。
52	提出資料(様式)	65	長期収支計画表、キャッシュフロー計算表	消費税及び地方消費税を含む記載方法となっておりますが、収支項目に消費税等を含み算出した場合、実際の収支状況を反映出来ない可能性があります。貴県が支払うサービス対価は償還表により消費税及び地方消費税を含む支払額が分かることから、長期収支計画表及びキャッシュフロー計算表は税抜きによる記載方法とさせて頂けないでしょうか。	様式Ⅱ-1-11及び様式Ⅱ-1-12は留意事項に従って作成してください。
53	提出資料(様式)	66	償還表	各四半期毎に記載する様式となっておりますが、金額の記載時期は、対価の発生した時期で記載すればよろしいでしょうか。 例：4月から6月の維持管理にかかるサービス対価は第1四半期欄に記載する。	4月から6月の維持管理に係るサービス対価は第2四半期欄に記載してください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
54	提出資料(様式)	83	様式Ⅱ-7-1	「構成員として参加する企業数とその役割を記載してください。また、代表企業、構成企業、協力企業の別、及び県内企業、県外企業の別も記載してください。」とありますが、別紙1の表中に「(1)SPCからの発注内容」「(3)直接受託企業」とあり、それぞれ「役割」「県内企業、県外企業の別」と同様の内容になりますので、様式Ⅱ-7-1への記載は省略させていただけないでしょうか。	様式Ⅱ-7-1記載の通りとします。
55	提出資料(様式)	83	様式Ⅱ-7-1	「予定下請業者として参加する県内企業について、業種名を記載してください。」とありますが、業者数が多岐にわたるため、A4用紙1枚には書き切れないと懸念いたします。別紙1の表中に「(4)予定下請業者(再委託若しくは一次下請け)業務内容」とあり、同様の内容になりますので、様式Ⅱ-7-1への記載は省略させていただけないでしょうか。	様式Ⅱ-7-1記載の通りとします。
56	提出資料(様式)	83	様式Ⅱ-7-1	「県民の雇用についての考え方を記載してください。」とありますが、ここでいう県民の雇用とは、SPCまたは構成員が本事業の実施に際して自ら新規に正規社員として県民を雇用する計画についての記載を求めているのでしょうか。それとも、もっと幅広く、再委託先企業における県民の雇用とか、パートやアルバイト等の非正規社員も含めた県民の雇用についても記載を求めているのでしょうか。	後段のご理解の通り幅広く記載してください。
57	提出資料(様式)	96	別紙1	SPCが直接発注する予定の業務の委託先には、弁護士、税理士、司法書士等もありますが、これらも「(3)直接受託予定企業」に記載してもよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
58	提出資料(様式)	96	別紙1	(1)に「施設整備業務」とありますが、県営住宅整備業務を指すという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
59	提出資料(様式)	96	別紙1	(1)が修正され、福祉施設等事業及び付帯事業が追記されましたが、運営業務とはどの業務を指すのかご教示ください。	県営住宅維持管理業務のうち、入居者管理等を中心とする業務を意味します。
60	提出資料(様式)	96	別紙1	(3)の「SPC等から直接受託する予定の企業」とはすなわち、代表企業、構成企業、協力企業、融資企業を指すと思われ、様式Ⅱ-1-2では構成企業A※県内企業、構成企業Bなどと表記するように指示されています。この表記とは関係なく、本様式で独自に県内企業A、県内企業B、、、と表記するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
61	提出資料(様式)	96	別紙1	(5)では「県内企業を、県内企業A,Bというように、県内企業数がわかるように記載してください」とされていますが、表中(5)には「県内・県外企業の別」と指定されています。もしも本文のとおり県内企業のみを対象とするのであれば、県内・県外の別を表示する必要はなく、そもそも県外企業は記載しない、という事になると思われそうですが、本文と表中の指示はどちらが正しいのでしょうか。	表中のとおり県内・県外企業の別に記載してください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
62	提出資料(様式)	96	別紙1	表中を「SPC等からの発注」と修正されましたが、発注者の別(SPC、社会福祉施設等事業者、付帯事業者)を表示する項がありませんので、表自体をSPC、社会福祉施設等事業者、付帯事業者の発注分にそれぞれ区分して、別の表にした方が分かり易いと思われまます。そのような表示で記載してもよろしいでしょうか。	お示しの記載方法でも結構です。
63	提出資料(様式)	97	別紙2	記載方法の説明の「県内産資材の使用について」では資材に限定されているのに対し、「県内企業からの調達について」では資材・備品・製品等となっています。本様式において資材、備品、製品とはそれぞれ何を指すのか、定義または対象範囲をご教示ください。	それぞれの定義はありませんが、県内産資材については「公共工事に係る県内産資材調達の実施要領」を参考にしてください。
64	提出資料(様式)	97	別紙2	「県内産資材の使用」の定義について、本事業の業務で直接的に使用するもののみが対象でしょうか、それとも間接的なものでも対象としてよろしいのでしょうか。例えば、本事業の建設工事用の仮設事務所に県内産木材を使用した家具を使用し、工事完了後に撤去した場合、これを対象としてもよろしいでしょうか。	間接的なものでも対象とします。
65	提出資料(様式)	97	別紙2	「県内企業からの調達」について、調達する種類・調達量の多寡が評価の良し悪しにつながるのでしょうか。その場合、細々とした調達物品までカウントする事になり、膨大なリストを作成する必要が出てきます。	評価の参考となる場合がありますが、目標を達成できているか県としてモニタリングを行う予定ですので達成可能な、現実的な目標値を記載してください。
66	提出資料(様式)	97	別紙2	「県内企業からの調達」について、一つの資材、備品、製品等であっても、複数の県内企業に分割して発注する事によって、(3)の数値を幾らでも大きくする事が可能と思われるのですが、(3)の数値は審査上どのように評価されるのか、基準をお示しいただけますでしょうか。	数値の審査基準はございませんが、目標を達成できているか県としてモニタリングを行う予定ですので達成可能な、現実的な目標値を記載してください。
67	特定事業契約書(案)	3		他の事業者の債務不履行によって結果的に途中で事業を終了させられることもあるとのことですが、質問No. 118において、「解除事由に該当するのが福祉施設等事業者又は附帯事業者のみである場合に限って解除の範囲を限定するものである」とございますので、福祉施設等事業者及び附帯事業者の債務不履行によって県営住宅整備事業に係る契約が解除になることはないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
68	特定事業契約書(案)	32	既存住宅等解体・撤去(14条1)	「移転者の移転しない(又は移転を遅らせた)原因」とありますが、要求水準書(本文)に関する質問・意見に対する回答No.49にて、移転支援業務の対象者が本事業で整備する県営住宅への移転を希望する者と回答されており、それ以外の者(例えば、本事業で整備する県営住宅以外への転居を希望する者、移転そのものに反対の者、意思表明しない者、入居資格を満たさない者など)については業務対象外となるため、「事業者の責」には該当しないという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘の質問回答No.49は、集約化対象団地の全員が移転するまでの業務となるかどうかについての回答を示したものであり、既存住宅入居者については、既存住宅の明け渡しは本事業のためには不可欠となりますので、県営住宅への入居を希望しない者についても、明け渡しに至るまでの部分は支援業務の対象とご理解下さい。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
69	特定事業契約書(案)	46	移転者対応(40条2)	質問のような「移転者が反対し、移転しない場合」は、要求水準書(本文)に関する質問・意見に対する回答No.49で示された、移転支援業務の対象者が本事業で整備する県営住宅への移転を希望する者には該当しないため、本業務の対象からは除外されると思料いたしますが如何でしょうか。	No.68の回答をご確認ください。
70	特定事業契約書(案)	51	福祉施設等事業期間	SPCは代替事業者確保の責を負うとのことですが、代替事業者が本事業を実施する場合は、独立採算で実施する事業でもあることから、ある程度の事業内容の変更を認めていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	落札者決定に際して考慮された内容であるため、基本的には事業内容を踏襲していただくべきものと考えておりますが、具体的な内容に応じて協議させていただきます。
71	特定事業契約書(案)	51	福祉施設等事業期間	サービス付き高齢者向け住宅については、開業した後に運営終了した場合、福祉施設、利便施設については、開業後3年経過後に運営終了した場合は違約金は発生しないものとしてありますが、SPCは代替事業者確保の責も免れるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	特定事業契約書(案)	51	福祉施設等事業期間	「SPCは代替事業者確保の責を負う」とのことですが、この場合SPCは違約金を含め福祉施設等事業者の債務を保証することとなり、金融機関からの融資が難しくなります。SPCが責を負う義務を廃止していただけないでしょうか。	ご要望には応じかねます。
73	特定事業契約書(案)	51	福祉施設等事業期間	「SPCは・・・違約金を県に支払う必要があります。」とありますが、違約金額はいつ算定するのでしょうか。また20年分の地代相当額とは徳島県公有財産取扱規程に基づき有償で貸し付けた場合の1年分の地代相当額に20を乗じて算出するのでしょうか。若しくは20年貸し付けた場合の地代相当額を徳島県公有財産取扱規程に基づいて算出できるのでしょうか。	運営終了後1か月を経過した時点で不履行が確定しますので、その時点で算定することになります。また、20年分の地代相当額については、同等の条件の土地を徳島県公有財産取扱規程に基づき有償で貸し付けた場合の1年分の地代に20を乗じて算出します。
74	特定事業契約書(案)	51	福祉事業等事業期間	SPCは福祉施設事業者及び付帯事業者確保の責を負うことは、理解できますが、県営住宅を整備維持管理する事を目的とする特別目的会社であるSPCが独立採算事業者の違約金負担のリスクを負うという事は、合理性がないと思うのですが、第78条及び90条の修正を再考していただけないでしょうか。	契約書記載の通りとします。
75	特定事業契約書(案)	83	移転支援業務費の支払	この質問でいう「移転者」は、要求水準書(本文)に関する質問・意見に対する回答No.49で示された、移転支援業務の対象者が本事業で整備する県営住宅への移転を希望する者を指すのであり、それ以外の者(例えば、本事業で整備する県営住宅以外への転居を希望する者など)については業務対象外となるため、「移転者」には該当しないという理解でよろしいでしょうか。	No.68の回答をご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
76	特定事業契約書(案)	90	不可抗力による損害	県が火災保険に加入した場合は、事業者が火災保険に加入することができなくなります。県が加入する火災保険の付保範囲以上の火災保険に事業者が加入する場合、SPCが選択した火災保険へ加入する等の措置はとれないでしょうか。	ご要望には応じかねます。
77	特定事業契約書(案)	92	使用貸借	「県がSPCから建物全体を使用貸借により借り受ける」となっておりますが、修正後の第26条第3項を拝見いたしますと「完工確認書の交付と同時に県営住宅を引き渡すものとする」となっております。「完工確認の交付と同時に県営住宅を貸し付ける」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
78	特定事業契約書(案)	111	法令変更による追加費用	実施方針に関する回答No.46において、建物所有に関する税制の新設・変更については、「基本的には事業者と県との協議によることとします。リスク分担表を修正し、県及びSPC両方に○印とします。」となっておりますが、今回の回答No.111においては消費税以外は含まないとされています。固定資産税等にかかる制度変更は、民間の賃貸事業であれば賃料に転嫁して対応可能ですが、本事業においてサービス対価に反映されないのであれば、BOT固有の事業者ではコントロールできないリスクとなります。建物所有に関する税制変更については、公的セクターと民間事業者との適切な役割分担の観点から、3月28日の回答に沿ったご対応をお願いいたします。	特定事業契約書に関する質問に対する回答No.111の通りとします。
79	特定事業契約書(案)	120	県による契約解除	完工確認書の交付後であれば、県営住宅整備費は支払われることとなっておりますが、修正後の事業契約書(案)第113条を拝見しますと、前段にて「完工確認書の交付が既に完了している場合、当該県営住宅整備業務に関する部分並びに・・・履行済部分については、本契約の解除の影響を受けないものとし」となっており、後段では、「全ての県営住宅について完工確認書の交付が終了していない場合には協議」となっております。完工確認書の交付後であれば、県営住宅整備費は支払われるという理解でよろしいでしょうか。	完工確認書は団地別、期別に発行することを想定しております。完工確認書を発行した団地・期についてはそれらに相当する県営住宅整備費は支払われますが、全ての県営住宅について完工確認書が交付されていない場合における支払額と支払方法は協議により定めることとなります。
80	特定事業契約書(案)	129	県による契約解除	完工確認書の交付前であり、第9項に規定されております、譲り受けをして頂けない場合、県は一切の対価を支払わないとのことでしょうか。	完工確認書の交付前である団地・期についてはご理解のとおりです。
81	特定事業契約書(案)	156	契約解除に伴う損害賠償(121条1)	整備期間中の違約金について県営住宅整備費の10%とありますが、割賦金利は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	契約書別紙27記載の通り、県営住宅整備費には割賦手数料も含まれます。
82	特定事業契約書(案)	161	契約解除に伴う損害賠償	第121条は修正しますとありますので、全部解除になった場合の違約金は、県営住宅維持管理費総額の10%との理解で宜しいでしょうか。	全ての県営住宅についての完工確認書の交付後についてはご理解のとおりです。
83	特定事業契約書(案)	178	契約解除に伴う損害賠償 契約保証金等	違約金(債務不履行に基づく損害賠償額の予定の推定)は約定するが、場合により損害賠償金を追徴するという記載があります。これは民法420条に違反すると考えられます。債務不履行に関わる損害賠償は違約金として確定し、追徴は無いとの理解でよろしいでしょうか。なお、本質問は債務不履行以外の原因による県と事業者との間における法的または契約上の損害賠償については別の話であり、事業契約の債務不履行に基づく違約金に関してお尋ねしているものです。	本条の違約金は、損害額が違約金額を超えた場合に損害賠償額を違約金額とする旨の予約をするものではなく、この場合の損害賠償額は損害額の全体となります(違約金額を超える部分は損害賠償に他なりません)。このような定めは民法420条に反するものではありません。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
84	特定事業契約書(案)	189	契約上の地位譲渡	金融機関からの資金調達において、県の承諾を得て建物に抵当権・根抵当権を設定することは可能でしょうか。また、福祉施設等・付帯事業施設についてはいかがでしょうか。	ご理解の通りです。福祉施設等・付帯事業施設についても県の承諾を得て抵当権等を設定することは可能です。
85	特定事業契約書(案)	218	割賦支払分	第1回目の割賦支払分は、各県営住宅の完工時期に応じて平成27年度4月もしくは平成28年度4月との回答がありあす。特定事業契約書別紙27-2(3)イでは、割賦支払分は「毎年4月及び10月の各1日から5日の間に、事業者から県に対し請求書持参し、県は請求書を受領した日から30日以内に支払う」と記載されています。割賦支払金は事業者からの請求後毎年4月、10月に県から事業者へ支払われるとの理解でよろしいですか。	2回目以降の割賦支払金は、別紙27記載の通り請求書を受領した日から30日以内の支払いとなりますので、必ずしも4月もしくは10月に支払うものではなく、翌月(5月もしくは11月)となる可能性もあります。
86	特定事業契約書(案)	218	割賦支払分	割賦支払の初回支払時期は、完工時期に応じて平成27年4月もしくは平成28年4月とされておりますが、これらは、平成27年4月～9月分及び平成28年4月～9月分のお支払い頂けるのでしょうか。また、この場合、初回の割賦金利の計算期間をご教示ください。	割賦の支払いについては、お示しのような期間との対応は特にありません。金利の起算日は完工年度の年度末となります。
87	特定事業契約書(案)	221	基準金利	TSRの正式名称が全てスペルミスとなっております。正しくは、「TOKYO SWAP REFERENCE RATE」ですので、訂正をお願いいたします。	別紙27を訂正します。
88	特定事業契約書(案)	222	基準金利	完工時期に応じて、それぞれの年度末の2営業日前とされていた基準金利確定日を全てH26年度末とされた理由についてご教示ください。	適用する基準金利と基準金利固定期間の整合をとったものです。
89	特定事業契約書(案)	233	本件事業に係る対価の支払方法	割賦支払と特定事業契約第121条等に規定された違約金とは相殺されない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
90	特定事業契約書(案)	239	本事業に係る対価の改定	別紙27には「急激なインフレーション又はデフレーション」という記載されておりますが、どの程度のインフレーション及びデフレーションを想定しているのか定量的にご教示頂きたく存じます。	定量的にお示しすることはできません。事情が生じた場合の事業者、県双方の判断によります。
91	特定事業契約書(案)	243	空家修繕費用の精算について	提案書では1戸あたりの単価を記入することになりますが、この精算とは、実施件数にかかるとのことであり、実際に要した費用の増減は関係ないとのことでしょうか。	ご理解の通りです。
92	特定事業契約書(案)	243	空家修繕費用の精算について	空家修繕費の1戸単価を30万円としていた場合、10万円分しか修繕をする必要がなかった場合、差額20万円分の精算は必要でしょうか。実施件数が予定回数(15件)と同一であった場合は、実施金額と予算金額に差額がある場合でも返金は不要でしょうか。	実際に要した戸当たりの空家修繕費に基づく精算は不要です。平成31年度、36年度、41年度、最終年度の各年度末に精算を行うに際し、累計の実施件数と予定件数が同一であれば、実際に要した戸当たりの金額と提案金額に差額が生じていても精算は不要です。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
93	特定事業契約書(案)	259	維持管理費用の支払いについて	維持管理業務費の支払いは供用開始の翌年度4月からとありますが、前年度の5月から管理開始となった場合は、当該年度中の維持管理費は全く支給されず、11ヶ月後の翌年度に計上されるのでしょうか。	ご理解の通りです。
94	特定事業契約書(案)	259	維持管理費用の支払いについて	上記の場合、5月～3月までの11ヶ月分の維持管理費は、当該年度内は全く支払われないのでしょうか。 11ヶ月分は、翌年度に繰り越されて、四半期毎に当該年度の管理費に加算されて支払われることになるのでしょうか。 H26年度内の維持管理費は、平成27年度で精算し、平成27年度内の管理費は平成28年で支払われるのでしょうか。	8月3日に公表の修正後の別紙27 4.(3)ア記載の通り、維持管理費用は完工年度の翌年4月より支払を開始しますので、第1回支払額は完工日から完工年度の年度末までの期間に対応する金額となります。2回目以降については、各年度の4月、7月、10月、1月の四半期ごとに支払いますので、平成27年度の維持管理費の一部は平成27年度中の支払いとなります。
95	特定事業契約書(案)	259	維持管理費用の支払いについて	供用開始の翌年度の4月から支払いが開始されるとのようですが、様式Ⅱ-1-13(償還表)についても連動させて、翌年度分に加算して計上する必要があるのでしょうか。完工年度末までの初回分の計上方法を詳細に教えてください。初回分は、第一四半期請求分に全額加算すればよろしいのでしょうか。	8月3日に公表の修正後の別紙27 4.(3)ア記載の通り、維持管理費用は完工年度の翌年4月より支払を開始します。第1回支払額は完工日から完工年度の年度末までの期間に対応する金額となり、様式Ⅱ-1-13については完工年度の翌年度の4月支払分に含めて計上してください。
96	基本協定書(案)	7		「違約金の額は落札金額の10%とします。」との回答をされていますが、修正前と負担額があまり変わらない状況となっています。現状の状況では、負担が大きく、参加できない可能性があります。同条項の「違約金負担額の大幅な減額」もしくは「代替企業による参画が可能となった場合、違約金は支払わなくてよい。」など、変更・追記による柔軟な対応を直しくお願いいたします。	基本協定書記載の通りとします。
97	基本協定書(案)	1		福祉施設等事業者及び附帯施設事業者も押印することとなっておりますが、福祉施設等事業者及び附帯施設事業者の責めにより事業契約が締結されなかった場合も全部解除となり、契約金額の10%の違約金が発生するのでしょうか。事業契約を考慮しますと福祉施設等事業者及び附帯施設事業者のみの違約金を支払い、部分解除とはならないのでしょうか。	あくまでも福祉施設等事業者及び付帯事業者も含めた事業者グループとして応募いただくものであり、部分解除扱いとはできません。
98	基本協定書(案)	7		第6条第1項の適用は、「徳島県公共工事標準請負約款に関する規則」の第43条、44条を参考に柔軟に対応させていただきますとのようですが、43条、44条に記載以外の応募者の参加資格要件に抵触した場合の適用は基本的にないとの理解でよろしいのでしょうか。	あくまでも「徳島県公共工事標準請負約款に関する規則」の第43条、44条を参考にするものであり、そのままの取扱を確約するものではありません。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書等に関する質問・意見に対する回答に関する質問書(再質問)に対する回答<最終>

質問No	質問・意見に対する回答における資料名	質問・意見に対する回答における質問No	質問項目	質問	回答
99	その他に関する質問・意見等に対する回答	1	地方自治法附則15条	地方税法附則第十五条に定める、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律に基づき、国又は地方公共団体により選定された選定事業者が、選定事業により整備する公共施設のうち公共代替性が高く、民間競合のおそれがない施設の用に供する家屋及び償却資産に係る固定資産税、都市計画税及び不動産取得税の課税標準の特例措置（課税標準となるべく価格の二分の一とする。）について、当事業に適用されるものと考えてよろしいでしょうか。本件は、事業収支計画の基本となる内容であり、各グループの入札価格算出時の条件を揃えるためにも指針をご提示いただければ幸いです。	その他に関する質問に対する回答No. 1の通り、地方税法附則15条第18項に規定される固定資産税等の課税標準の特例に関する質疑の場合は、課税自治体にご協議ください。
100	その他	1	地方税法附則15条第18項	事業者が不動産取得税、固定資産税、都市計画税等の「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」に基づく減免措置を受けるにあたり、発注者よりPFI事業であることを証する書面の発行等が必要になりますが、ご対応いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	お示しの書面発行のほか、減免措置を受けるにあたり必要なことがあれば、県は協力致します。
101	その他に関する質問・意見	1	地方税法附則15条第18項	固定資産税の課税標準となるべき価格が二分の一となる特例について、平成27年4月以降に取得する物件については要求水準等に指示がないため、特例が期限切れとなる前提でコストを算出し提案することになります。仮に二分の一特例が延長された場合には、事業契約質問回答No. 111によれば固定資産税等の変更は事業者側に帰属するリスクであるため、固定資産税の軽減額はそのまま事業者の利益となりますが、この理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
102	再質問の受付、再質問回答の公表について		回答時期	質問受付期間は8月17日までとなっていますが、回答は随時とされ期限は示されていません。より良い提案のためには、再質問の回答内容を確認し、提案書に反映させることが必要です。再質問についての最終の回答の時期をご明示ください。	本回答が最終となります。