

■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 <第2回>

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	18 20	設計企業、 工事監理企業	各業務を担う企業の参加資格要件 ア、オの実績(ウ)において、建築、設備分離発注の設備設計監理業務の実績での参加は可能ですか。または設備設計監理業務担当の設計監理企業での参加は可能ですか。	不可です。設備も含む建築全体の工事監理業務の実績を求めます。また、設備監理企業の参加は求めるものではありませんが、前記工事監理企業に加えて、その補助として実績条件(ウ)を満たす設備監理企業が参加する事を、妨げるものではありません。
2	入札説明書に関する質問・意見に対する回答	33	入札価格	入札価格は、提案内容に基づく実際の維持管理業務期間に対応する金額を記載との回答を頂いておりますが、早く多くの住宅竣工させることによって入札価格が高くなってしまいますが、よろしいでしょうか。	入札価格の記載方法はご理解の通りです。入札説明書に関する質問No. 79に対する回答もご参照ください。
3	入札説明書に関する質問・意見に対する回答	72	維持管理期間中の保険	ビルメンテナンス業者賠償責任保険について、会社全体の付保も認めるというご回答を頂いておりますが、会社全体の保険が1年契約で年度更新を行う場合でもお認め頂けると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	特定事業契約書(案) p13 第26条	37	完工確認書	「随時完工確認書の交付」とありますが、各施設の完工確認時期に各々完工確認書が交付されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	特定事業契約書(案) p24 第78条	51	違約金	(1) 違約金については以下の理解でよろしいでしょうか。 ① 福祉施設、利便施設の開業前までは事業者(SPC)が福祉施設、利便施設の代替事業者を確保できない場合、第78条、第90条で規定された違約金を負担する。 ② サービス付高齢者向け住宅及び福祉施設の開業が遅れた場合、利便施設の開業が遅れた場合は、福祉施設等事業者又は付帯事業者が第78条、第90条に規定された違約金を負担する。 ③ サービス付高齢者向け住宅は開業後、福祉施設及び利便施設は開業後3年経過後は、福祉施設等事業者又は付帯事業者が負担する違約金は無い、との理解でよろしいでしょうか。 (2) 上記の場合、事業者(SPC)が負担する違約金は20年分の地代相当額でしょうか。	(1) ①「開業前まで」とのご質問の趣旨が判然としませんが、福祉施設等事業者ないしは付帯事業者が運営開始日より前に事業運営を放棄し、運営開始日から1か月以内に代替事業者による運営が開始されなかったという場合においては、当該福祉施設事業者ないしは付帯事業者と事業者が連帯して、78条3項又は90条3項に定める違約金を支払う義務を負います。 ② 開業が平成28年4月1日より遅れた場合は、78条2項又は90条2項に規定の違約金が発生します。このことは、福祉施設等事業者又は付帯事業者が運営を放棄し、1か月以内に代替事業者が運営を開始したものの平成28年4月1日より遅れたという場合も同様です。この点を明確にし、事業者にも責任を負っていただくよう規定を修正します。 ③ 運営期間は通算して3年間は確保していただく趣旨であり、途中で福祉施設等事業者又は付帯事業者の交替等により運営しなかった期間があれば、その分、義務運営期間の終期は延長されません。この点を明確にするため規定を修正させていただきます。通算して3年間の運営を行っていただければ、その後は違約金の負担がないという点をご理解のとおりです。もっとも、4項に基づき、代替事業者確保の努力義務は継続します。 (2) 福祉施設等事業の場合は徳島県公有財産取扱規定に基づき有償で貸し付けた場合の20年分の地代相当額となります。付帯事業の場合はご理解のとおりです。
6	特定事業契約書(案) P25第78条	59	違約金	違約金の対象は団地別、事業別に判断するとのことですが、要求水準ではサービス付き高齢者向け住宅事業は「3団地のうち何れか1ヶ所以上」となっています。 例えばサービス付き高齢者向け住宅事業を要求水準に付加して二つの団地で別々の企業が行う提案をしたが、そのうち一つの団地でサービス付き高齢者向け住宅事業の運営を開始しなかった場合、この団地を対象とした違約金の支払いが発生するのでしょうか。(運営を開始するもう一つの団地は60戸以上あり、要求水準は維持されているものとする)	ご理解の通りです。要求水準は維持していても、提案し、評価の対象となった事業の一部を開始しなかった場合には違約金が発生します。

■徳島県営住宅集約化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 <第2回>

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
7	特定事業契約書(案) P28第90条	72	違約金	違約金の対象は団地別、事業別に判断するとのことですが、要求水準では福祉施設運営事業・利便施設整備運営事業の「何れか1事業以上」となっています。例えばある一つの団地で福祉施設運営事業(1事業)と利便施設整備運営事業(1事業)を提案(合わせて2事業)をしたが、どちらか一方が3年以内に事業を終了した場合、この団地を対象とした違約金の支払いが発生するのでしょうか。(1事業は存続し、要求水準は維持されているものとする)	ご理解のとおりです。利便施設等の提案をされた以上、それも評価の上で落札者決定・契約締結に至っているものであり、利便施設等の3年以上の運営がなされなければ、当該団地において福祉施設等事業に関しサービス付高齢者向け住宅の運営を開始し、又は福祉施設等の運営を3年以上実施したとしても、本条(付帯事業関係)の違約金は発生します。
8	特定事業契約書(案)	90	火災保険	回答内の「本契約」とは特定事業契約書を指しているのでしょうか。回答の趣旨を明確にするため、特定事業契約書第21条(保険)に「火災保険は県が事業期間中に亘り付保する」、「受領した保険金は事業者への支払に充当する」旨を規定していただけますでしょうか。	「本契約」の意味についてはご理解のとおりですが、事業者にとっては事業契約に従った支払がなされればよいのであって、その原資は問題ではないはずであり、ご要望の文言の追記には応じられません。
9	特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答	94	不可抗力による損害等	維持管理業務期間の不可抗力について、事業者の負担は事業期間を通じて維持管理費総額の1%に至るまでとありますが、事業者の負担が大きすぎると思料します。事業者が年間に負担する額が維持管理費年額の1%に至るまでと修正願えないでしょうか。	契約書記載の通りとします。
10	特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答	94	不可抗力による損害等	維持管理業務期間の不可抗力について、事業者の負担は事業期間を通じて維持管理費総額の1%に至るまでとありますが、当該条項は地震を含む自然災害に伴う施設の復旧費用についても同様の扱いになると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
11	特定事業契約書(案) p34 第109条	111	法令変更による追加費用	登録免許税、固定資産税、償却資産税の税率変更による追加費用は、「直接関係する法令」に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	109条の文言は「本事業のうち県営住宅整備等事業に類型的もしくは特別に影響を及ぼす法令変更又は消費税、消費税類似の税制度の新設・変更(税率の変更を含む。)」に変更させていただいておりますが、ご質問の税率変更は含まれません。
12	特定事業契約書(案) P35第113条	116 117	契約解除	(4)に記載されている「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」とは、入札説明書P9(2)応募者の「①参加資格要件」を意味し、かつ、参加資格要件を満たすべき対象期間は事業期間の終了までとのことですが、例えば建築企業が完工後、維持管理期間中(約20年間)に低入札などの事由で指名停止受け、これにより参加資格要件を一時的に失う可能性は十分に考えられます。入札説明書P9(2)応募者の「①参加資格要件」のうち、イとクを除くものとしていただけないでしょうか。	113条1項は事業者(SPC)、福祉施設等事業者及び付帯事業者についての規定であって、ご提案には応じられません。なお、特定事業契約書(案)に関する質問No.123に対する回答もご参照ください。
13	特定事業契約書(案) P40第121条	156	契約解除に伴う損害賠償	全ての県営住宅完工した後は違約金は県営住宅維持管理費の総額の10%とのことですが、事業が進むほどリスクが減少するため、事業後半での県営住宅維持管理費の総額の10%は過大と思われる。県営住宅維持管理費の残り期間にかかる額の10%としていただけないでしょうか。	ご要望には応じられません。
14	特定事業契約書(案) p39 別紙27	239	基準金利	H27年度完工分に係る割賦手数料の基準金利は、H27年度末の2営業日前の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)6ヶ月LIBOR 5年物(円-円)金利スワップレートを使用するとの理解でよろしいでしょうか。	平成27年度完工分についても、平成27年度末ではなく、平成27年3月31日の2営業日前の東京時間午前10時にテレレート17143頁に表示されるTOKYO SWAP REFERENCE RATE(TSR)6ヶ月LIBORベース5年物(円-円)金利スワップレートを使用します。

■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 <第2回>

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
15	特定事業契約	242	改定時期	質問の転記が正しいかどうか、ご確認ください。 質問の末尾が、「改定時期は「応答日の2営業日後」という理解でよろしいでしょうか」なら意味が通ります。	質問の転記に誤りはありません。基準金利の改定時期については、修正後の別紙27をご参照ください。
16	特定事業契約書(案)に関する質問・意見に対する回答	243	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	空家修繕の対価について概ね5年ごとの精算として頂きましたが、5年もの過去にさかのぼって精算行為が行われることは、売上修正等のSPC及び維持管理担当企業の経理上の負担が大きくなります。毎年精算として頂けないでしょうか。	契約書記載の通りとします。