

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
1	3	2	(6)	①				県営住宅整備等事業	(カ)に近隣住民への計画説明、調整とありますが、本事業計画自体に関することは県にて説明していただけるという理解でよろしいでしょうか。	近隣住民への計画説明、調整については、別添資料④特定事業契約書(案)第8条記載の通りとし、本事業の内容については、事業者自ら説明を行っていただきます。
2	5	2	(10)					事業スケジュール	万代町団地第一期工事は平成26年12月までに入居を開始するものとする。と記載ありますが、11月中から入居開始しなければならないのか、12月中に開始すれば良いのかご教示ください。	12月末までに入居開始する必要があります。
3	5	2	(10)					事業スケジュール	「※万代町団地第一期工事は平成26年12月までに入居を開始するものとする。」とありますが、万代町団地第一期の施設の維持管理業務は平成26年12月1日に開始されるとの理解でよろしいでしょうか。	別添資料①要求水準書記載の通り、維持管理業務の開始時期は、各団地の完工日とします。
4	5	2	(10)					維持管理期間	維持管理期間について、万代町団地第1期分は平成26年12月までに入居とあります。維持管理期間として万代町団地第1期分が平成26年12月から、その他は平成28年3月から開始との理解でよろしいでしょうか。	No.3の回答をご確認ください。
5	5	2	(10)					事業スケジュール	平成28年2月末までに全ての県営住宅を竣工とし、3月末までに入居を開始する必要がある(全移転者の移転入居が完了しなくともよい)との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、万代町団地第1期については、平成26年12月末までに入居を開始する必要があります。
6	5	2	(10)					事業スケジュール	万代町団地第一期工事は平成26年12月末までに入居を開始できるよう(全移転者の移転入居が完了しなくともよい)、施設を竣工させる必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
7	5	2	(10)					事業スケジュール	「※万代町団地第一期工事は平成26年12月までに入居を開始するものとする。」とありますが、万代町団地第一期の施設の竣工確認書はいつ交付されるのでしょうか。また、この場合、第一期の施設に係る割賦金利の基準金利はいつのどの基準金利を用いるのでしょうか。	県による完工確認の時期については、別添資料④特定事業契約書(案)第26条をご参照ください。万代町団地第1期の施設に係る割賦金利は、別添資料④特定事業契約書(案)別紙27 2(1)イ(7)記載の通りとし、その後、同(4)の規定に従い改定を行います。
8	5	2	(11)					事業方式	本事業はBOT方式のため、事業期間中の県営住宅の建物所有権は民間事業者にあります。県が当該住宅を県民の居住の用に供するための権原に係る契約等が存在しないのではないかと思料いたします。県とSPCとの間には、何らかの契約等を締結する予定でしょうか。	特定事業契約書(案)に関する質問No.92の回答をご確認ください。
9	5	2	(12)					その他	「サービス対価を20年間にわたり支払う」とありますが、いつからいつまでの20年を示すのでしょうか。	本記載内容に関わらず、サービス対価の支払い期間は提案内容に基づき変動します。
10	6	2	(13)	①	ア			地球温暖化対策の推進に関する法律	温対法に森林林業対策の推進と記載されています。実行段階の具体的な施策として「とくしま木材利用指針」を定めていると考えますが、この考え方でよろしいでしょうか。	「とくしま木材利用指針」は地球温暖化対策の推進に関する法律に関連していますが、具体的には「公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律」に基づいた指針となっております。
11	7	2	(13)	①	イ			条例関係	「イ 条例関係」に列記されている条例等は、徳島県のホームページで検索したところ該当するものが表示されません。これらの条例等をご公表ください。	「イ 条例関係」に記載している条例等のうち、県のホームページに記載されていない要綱、要領等について、希望者に配布します。配布を希望する方は、件名「条例関係請求」として、次の徳島県住宅課のメールアドレスまでご請求ください。 E-mail :juutakuka@pref.tokushima.lg.jp

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
12	8	3	(1)	③				応募者の構成等	福祉施設等事業又は付帯事業を実施するSPCを、県営住宅整備等事業を実施するSPCとは別に設立できるとのことですが、今回、この方法を認めることとなった理由をお教え願います。	県営住宅整備等事業を実施するSPCが負担するリスクを当該事業実施に伴うものに限定する趣旨です。
13	8	3	(1)	③				SPC	「本事業のうち福祉施設等事業又は付帯事業を実施するSPCを②のSPCとは別に設立する場合」とありますが、②記載の県営住宅整備等事業を実施するSPCが、福祉施設等事業や付帯事業も実施することは可能との理解でよろしいでしょうか。(一つのSPCで本事業の全てを遂行する提案は可能との理解でよろしいでしょうか。)	県営住宅整備等事業を実施するSPCが福祉施設等事業や付帯事業もあわせて実施することはできません。
14	8	3	(1)	④				応募者の構成等	「参加表明書には、SPCへの出資を行わない企業を明記すること。」と記載されていますが、「企業も」の記載違いではないでしょうか。	ご理解のとおりです。参加表明書の記載方法は様式I-1-3の通りとします。
15	8	3	(1)	⑥				応募者の構成等	福祉施設等事業又は付帯事業を実施するSPCを県営住宅整備等事業を実施するSPCとは別に設立する場合、福祉施設等事業又は付帯事業は構成員の変更が認められると考えて宜しいでしょうか。	いずれの事業を実施するかに関わらず、構成員の変更については、3(1)⑥に基づくものとします。
16	9	3	(2)	①				参加資格要件	SPCの事務管理やファイナンシャルアドバイザー業務を担当する企業が代表企業として参画する場合は、(2)①に記載の資格要件を満たせばよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
17	10	3	(2)	②				各業務を担う企業の参加資格要件	本項目に記載の業務以外の業務を受託する企業については、(2)①に記載の参加資格要件を満たせばよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	10	3	(2)	②	ア	(ウ)		設計企業	「設計業務の元請け」とありますが、設計共同企業体の構成員としての実績も認めて頂けるのでしょうか。	設計共同企業体の構成員としての実績は出資比率20%以上の場合に限り認めます。入札説明書を修正します。
19	11	3	(2)	②				県営住宅維持管理企業	維持管理企業の参加資格において、「100戸以上の耐火構造又は準耐火構造の共同住宅の維持管理業務の実績、3年以上賃貸住宅の管理を行っていること。」とありますが、共に住宅の建物・設備等における維持管理業務(点検・修繕等)との理解でよろしいでしょうか。	「100戸以上の耐火構造又は準耐火構造の共同住宅の維持管理業務」については、ご理解の通りです。「3年以上賃貸住宅の管理を行っていること」の賃貸住宅の管理は建物・設備等の維持管理のみならず、入居者管理も含めた賃貸住宅全般の管理を意味します。
20	11	3	(2)	②	オ	(ウ)		工事監理企業	「工事監理業務の元請け」とありますが、工事監理共同企業体の構成員としての実績も認めて頂けるのでしょうか。	工事監理共同企業体の構成員としての実績は出資比率20%以上の場合に限り認めます。入札説明書を修正します。
21	11	3	(2)	②	オ	(ウ)		県営住宅維持管理企業	「複数の企業等で県営住宅維持管理業務を実施する場合は、全ての者が(ア)及び(イ)の要件を満たしていること」とありますが、当業務を「共同住宅の維持管理」と「賃貸住宅の管理」に分けて分担する場合には、前者の担当企業は(ア)、後者の担当企業は(イ)の要件を満たせば良いという理解でよろしいでしょうか。	全ての県営住宅維持管理企業が(ア)及び(イ)の要件を満たす必要がありますので、(ア)もしくは(イ)の要件を満たしていない企業は県営住宅維持管理企業となることはできません。
22	11	3	(2)	②	カ			移転支援企業	カ(ア)宅地建物取引業務の免許について、他県の許可であっても、入札参加資格業者名簿に記載があれば参加資格を有するとの理解でよろしいでしょうか。	移転支援企業については、徳島県の許可であるか否かに関わらず、宅地建物取引業の許可を有することのみが要件であり、入札参加資格業者名簿への登録は要件としておりません。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
23	11	3	(2)	②	カ、キ			応募者の参加資格要件	カ 移転支援企業(要求水準書4移転支援業務に関する要求水準)、キ 県営住宅維持管理企業(要求水準書5県営住宅維持管理業務に関する要求水準)は「物品の購入等の契約に係る競争入札に参加する資格」のみでよろしいでしょうか？また、営業品目の指定はございますか？維持管理業務にて一部の業務を外委託する場合、徳島県への届け出と委託先との契約書(写)の提出のみでよろしいでしょうか？	カ移転支援企業及びキ県営住宅維持管理企業については、「徳島県建設工事一般競争入札」及び「徳島県の物品の購入等の契約に係る競争入札及び指名競争入札」の入札参加資格名簿の記載は参加資格要件としておりません。ただし、名簿記載がある場合については落札者選定過程において、参考とさせていただく場合があります。なお、営業品目の指定はございません。また、維持管理業務にて一部の業務を外委託する場合については、ご理解のとおりです。
24	11	3	(2)	②	キ	(7)		県営住宅維持管理企業	(ア)100戸以上の共同住宅の維持管理業務の実績が要件となっていますが、ここでの「維持管理業務」とはどのような業務を指しているのでしょうか。管理・収納・保全を全て含むのでしょうか。	No.19の回答をご確認ください。
25	11	3	(2)	②	キ	(イ)		県営住宅維持管理企業	(イ)3年以上賃貸住宅の管理実績が要件となっていますが、ここでの「管理」とはどのような業務を指しているのでしょうか。管理・収納・保全を全て含むのでしょうか。	No.19の回答をご確認ください。
26	11	3	(2)	②	キ	(7)(イ)		県営住宅維持管理企業	(7)項で共同住宅の「維持管理業務」、(イ)項では賃貸住宅の「管理」とあります。また様式 I-1-4の入札参加資格確認申請書の20.では賃貸住宅の「維持管理」とあります。ここでの維持管理、管理はすべて維持管理業務であるとの理解でよろしいでしょうか。	No.19の回答をご確認ください。
27	12	3	(2)		ケ			福祉施設運営事業実施企業	「事業者らは」とありますが、福祉施設等事業者及び付帯事業者が行う当該事業の業務委託先についても、「応募者の参加資格要件」を満たす必要があるという事でしょうか。その場合、具体的には「設計業務」「建設業務」「工事監理業務」「維持管理業務」に該当するものに適用され、それ以外の業務には適用されないという理解でよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)に関する質問No.17の回答をご確認ください。
28	13	3	(2)		コ			利便施設運営事業実施企業	「事業者らは」とありますが、福祉施設等事業者及び付帯事業者が行う当該事業の業務委託先についても、「応募者の参加資格要件」を満たす必要があるという事でしょうか。その場合、具体的には「設計業務」「建設業務」「工事監理業務」「維持管理業務」に該当するものに適用され、それ以外の業務には適用されないという理解でよろしいでしょうか。	特定事業契約書(案)に関する質問No.17の回答をご確認ください。
29	13	3	(4)					選定スケジュール	入札説明書等に関する質問の受付が7月2日迄で、質問回答公表が7月31日となっておりますが、その回答が質問に対して不適當、不十分だった場合、再質問の受付をお考えでしょうか？	今回公表する入札説明書等に関する質問・意見に対する「回答」についての再質問のみ受け付けるものとします。再質問の要領については、本事業のホームページをご参照ください。
30	15	3	(5)	⑦				イ 提出書類の提出について	入札書を除く提出書類については、表に「徳島県営住宅集約化PFI事業提案書類在中」と朱書すること、とありますが、提案書をファイル等に綴り、その表紙に朱書きで記載すればよろしいでしょうか。	郵送による提出の場合は、入札書を除く提出書類が収納されていることがわかるよう、「徳島県営住宅集約化PFI事業提案書類在中」と朱書きの上、提出してください。
31	15	3	(5)	⑦				イ 提出書類の提出について	入札書を提出する際は封かんが必要とのことですが、封筒サイズの指定がありましたらご教示ください。	封筒サイズの指定は特にありません。
32	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	一括払いの金額は、事業者提案をもとに算出した金額で事業契約締結時に確定するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
33	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	万代町団地第二期、名東(東)団地及び津田松原団地について、供用開始期限である平成28年3月に維持管理が開始した場合、平成46年3月までの維持管理業務期間は18年となりますが、入札価格は20年分の金額を提案するというのでしょうか。その際は、様式Ⅱ-10～Ⅱ-14との整合はどのようにとればよいのでしょうか。	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していただくこととします。入札説明書及び様式集は修正します。
34	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	「一括払いの対象となる交付金相当額は、県営住宅整備費と県営住宅整備費に関する消費税及び地方消費税相当額の合計額の45%とする。」とありますが、「県営住宅整備費」の定義には割賦手数料相当額も含まれます。正しくは、「施設整備費相当額」ではないのでしょうか。	ご理解の通りです。一括支払分の対象は、別紙27記載の通りです。
35	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	一括支払金は平成26年度出来高分と平成27年度出来高分がありますが、一括払いの対象となる交付金相当額は、それぞれ平成26年度出来高分の45%及び平成27年度出来高分の45%という理解でよろしいのでしょうか。	一括支払の対象は、各年度の完工確認分の45%です。契約書別紙27の表現は修正します。
36	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	上記の場合、SPC設立費等諸費用については、H26年度出来高分とH27年度出来高分に按分して計上すればよいのでしょうか。	SPC設立等諸費用は団地別に按分し、各団地の完工確認時に計上してください。
37	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	一括払い金の金額は遅くとも事業契約締結時に確定するという理解でよろしいのでしょうか。事業者の資金調達に大きく影響するため、事業契約締結時には確定いただきたい。	ご理解の通りです。
38	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	事業契約締結後の協議で設計変更等があった場合も、一括払い金の金額は事業契約締結時の金額で変更されないという理解でよろしいのでしょうか。	設計変更等により県営住宅整備費に増減額が生じた場合の取り扱いは、別添資料④特定事業契約書(案)第13条記載の通りとします。
39	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	「また、県営住宅維持管理業務費については、提案する維持管理業務期間に関わらず、新たに整備する全ての県営住宅について20年分を入札価格に計上すること。」とありますが、一部の住宅の維持管理業務期間が20年未満である場合、事業計画提案書の長期収支計画表等との整合はどのようにとればよいのでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
40	15	3	(4)	⑦	ア			入札価格	万代町団地第一期については入居開始期限が平成26年12月となっており、平成46年3月までの維持管理業務期間は19年3カ月となりますが、入札価格では20年分の金額を提案するというのでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
41	15	3	(5)	⑦	ア			入札価格	「県営住宅維持管理業務費については、提案する維持管理業務期間に関わらず、新たに整備する全ての県営住宅について20年分を入札価格に計上すること」とありますが、様式Ⅱ-10「維持管理業務費 見積書」には「平成25年度～平成27年度」と「平成28年度～平成45年度」の欄があり、合計すると21年間となります。入札金額には、様式集に基づき21年分の維持管理業務費を計上するとの理解でよろしいのでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
42	15	3	(5)	⑦	ア			入札価格	「県営住宅整備費」というのは、設計費、工事監理費、建設工事費、建中金利、建設期間中の共通経費等(会社事務委託費等のSPC管理費やエージェントフィーなどの金融費用)をすべて含むという理解でよろしいのでしょうか。	ご理解の通りです。
43	15	3	(5)	⑦	ア			入札価格	「県営住宅整備のうち一括払いの対象となる交付金相当額は・・・合計額の45%とする。」とありますが、これは本事業が実際に交付金対象事業となるかどうか、また交付金が満額支給されるかどうかに関わらず、45%相当額を一括支払いいただけるという理解でよろしいのでしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
44	15	3	(5)	⑦	イ			提出書類の提出について	提出方法の「入札書を除く提出書類」には、提案書以外にも様式Ⅱ-0-2～4がありますが、これらの書類は提案書・設計図書とは一緒に綴じずに、それぞれ提出すればよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
45	15	3	(5)	⑦	イ			提出書類の提出について	提出方法の「入札書を除く提出書類」については、表に「徳島県営住宅集約化PFI事業提案書在中」と朱書すること。」とありますが、持参の場合は不要という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
46	16	3	(6)	③				入札にあたっての留意事項	3/28付実施方針質問回答で入札公告時に公表すると回答ありましたが、サービス対価の総額6,545,000,000円の記載はありますが予定価格は公表されないのでしょうか。	予定価格は公表しません。
47	16	3	(6)	③				サービス対価の総額	「上記金額を目安に予定価格を設定する」とありますが、示されている「サービス対価の総額」と「予定価格」との差異をお示し頂けないでしょうか。	お示しする予定はありません。
48	16	3	(6)	③				サービス対価の総額	サービス対価の総額が示されていますが、県が求める事業内容をより的確に理解するため、施設整備費、移転支援費、維持管理費等の内訳を開示いただけないでしょうか。	サービス対価の内訳の開示はいたしません。
49	17	4	(3)					ヒアリング	イのヒアリングについて、詳細はいつ公表されるのでしょうか。	入札書類等受付後速やかに通知することを予定しています。
50	18	5	(1)	②	イ			債権への質権設定及び債権の担保提供	プロジェクトファイナンスであれば、基本的に質権設定及びこれを担保提供することについて県の承諾はいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
51	18	5	(1)	②				SPC株式	債権への質権設定及び債権の担保提供は、貴県の承諾を得た場合、債権への質権設定及び債権の担保提供はできるとのことですが、SPCの株式においても貴県の承諾があれば、プロジェクトファイナンスで資金調達する際に金融機関に担保提供できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
52	18	5	(2)	②				改定の考え方	維持管理業務期間内に消費税の税率改正がなされた場合、維持管理業務にかかるサービス対価の支払い金額は変更税率と合わせて改定されるのでしょうか。	ご理解の通りです。
53	19	5	(3)					選定事業者の収入	「県は、施設整備に係る対価のうち、交付金に相当する金額を施設整備の出来高に応じて、施設整備後一括で支払う予定である。」とありますが、平成26年度末施設整備の出来高が80%以上ある時、交付金に相当する額を全額支払いを受けることが出来るかと理解して宜しいでしょうか。	一括支払い分の支払方法は契約書別紙27をご確認ください。なお、別紙27は修正版を公表します。
54	19	5	(3)					選定事業者の収入	移転支援業務のサービスに係る対価については、県は、移転支援業務完了後一括で支払うとありますが、1期、2期で移転が分かれる場合、または団地毎に完了日が異なる場合、完了単位又は団地毎の精算は可能でしょうか。	移転支援業務費については、移転支援業務が完了した団地別に精算を行います。また、万代町団地整備が2期に分かれる場合、期別に精算を行います。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回 答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
55	19	5	(4)					業務履行場所	本件土地について事業契約書とは別途で使用貸借契約を締結する予定でしょうか。	事業用地等の貸付については、別添資料④特定事業契約書(案)第9条記載の通りとします。
56	19	5	(5)					選定事業者の事業契約上の地位	「県の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供のほか処分をしてはならない。」とありますが、プロジェクトファイナンスであれば、基本的に承諾いただけたとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
57	19	5	(6)	②				特別目的会社(SPC)の設立	福祉施設等事業又は付帯事業を実施するSPCを①(県営住宅整備等事業)のSPCと別に設立する場合は・・・とありますが、事業リスク管理などの側面から設立した方が配点が良くなるのでしょうか。	福祉施設等事業又は付帯事業を実施するSPCを設立するか否かで落札者選定時の評価に差異は生じません。
58	20	5	(7)	②				契約保証金	記載された金額の100分の30以上の契約保証金額を納付すること、とあります。一般的なPFI事業の場合、施設整備費の100分の10以上とする事例が多いと思われます。100分の30では履行保証保険に対応する場合の保険料がかなり高額となり、本事業のコストに影響が出るものと考えます。施設整備費の100分の10以上としていただけませんかでしょうか。	契約保証金の額は契約金額の10%に修正します。入札説明書及び契約書を修正します。
59	20	5	(7)	②				契約保証金	契約保証金の額は、県営住宅整備費のうち建中金利、融資組成手数料その他……及び地方消費税相当額の合計額の100分の30以上ということですが、通常のPFI案件と比較しても大変高額だと思います。入札金額の高騰につながることも100分の10以上に修正して頂けないでしょうか。	No.58の回答をご確認ください。
60	20	5	(7)	②				契約保証金	維持管理期間中は、契約保証金又は履行保証保険の付保の義務がないと考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
61	20	5	(7)	②				契約保証金	契約保証金算出方法は、事業契約別紙27記載の(施設整備費用相当額-その他業務費)×1.05×30%との理解でよろしいでしょうか。	No.58の回答をご確認ください。
62	20	5	(7)	②				契約保証金	「保証金額又は保険金額は、県営住宅整備費のうち、建中金利、融資組成手数料…合計額の30%」とありますが、他のPFI事業と比較すると事業者の負担が過大であると思いますので、保証金額又は保険金額は県営住宅整備費のうち、建中金利、融資組成手数料、その他施設整備費に関する初期費用と認められる費用、割賦手数料を控除した金額と、当該額に係る消費税及び地方消費税相当額の合計額の10%として頂けないでしょうか。	No.58の回答をご確認ください。
63	20	5	(7)	②				契約保証金	契約保証金の対象となるサービス対価は、「建中金利、融資組成手数料その他施設整備に関する初期費用と認められる費用、割賦手数料を控除した金額と、当該額に係る消費税及び地方消費税相当額の合計額の100分の30以上」とありますが、様式Ⅱ-1-6「県営住宅整備費見積書1」に記載する「A 県営住宅整備費」から「ク その他費用」を控除した金額と、当該額に係る消費税及び地方消費税相当額の合計額の100分の30以上になるとの理解でよろしいでしょうか。	No.58の回答をご確認ください。
64	20	5	(8)						入札説明書に住宅瑕疵担保責任保険についての記載はないので、加入金は別途でよろしいでしょうか。	特記はしていませんが、加入してください。保険料は入札価格に含めてください。
65	20	3	(8)	①	ア			建設工事保健、組立保険又は土木工事保険	建設工事保険の内容が組立保険及び土木工事保険の内容を包含する場合には、組立保険及び土木工事保険を別途契約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。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
66	20	5	(8)	②				維持管理期間中の保険	維持管理期間中に施設・昇降機賠償責任保険及びビルメンテナンス業者賠償責任保険に加入すべきこととなっておりますが、どちらか一つの保険で他方の保険の補償範囲も補える場合は、一つのみの加入で良いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
67	21	5	(8)	②				維持管理期間中の保険 (火災保険)	保険会社からの指摘ですが、本件はBOTのため住宅の所有権が事業者にあります。火災保険は県が手配するとの記載があります。県は所有者でないため、事業者のために代行手配を行うことになると思いますが、以下の理由により事業者自身に手配を任せるべきではないでしょうか。 ①火災保険手配については金融機関に対する質権設定の手続きが必要と想定されます。県が金融機関と20年間にわたり質権手続きを行うことは事務効率上適切ではないと考えます。 ②県が代行して行う(代行契約)場合、それはあくまで県が事業者のために行うことになる	入札説明書記載の通り、火災保険は県が付保することとします。
68	21	5	(8)	②				維持管理期間中の保険	今回はBOT方式ですが、事業期間内の火災保険の加入は県で行うのでしょうか。その場合の保険加入条件を教えてください。(被保険者、保険期間、補償額、免責金額)	加入は県で行います。保険加入条件の一般的な内容については、社団法人全国公営住宅火災共済機構のホームページでご確認ください。https://www.kojukyo.or.jp/
69	21	5	(8)	②				火災保険	尚書で「県は維持管理期間中、火災保険を付保する予定である。」とありますが、事業者は別途火災保険を付保する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
70	21	5	(8)	②				火災保険について	火災保険については県にて付保する予定とありますが、確定との認識でよろしいでしょうか？また、地震保険の特約はお考えですか？	ご理解の通りです。なお、地震保険の特約への加入は予定しておりません。
71	21	5	(8)	②				維持管理期間中の保険	選定事業者が付保する保険とありますが、被保険者はSPCでしょうか、構成員の維持管理企業になるのでしょうか。	被保険者は、SPC、維持管理業務実施企業及び徳島県としてください。
72	21	5	(8)	②				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は、当該事業単位での保険加入が必要でしょうか。会社全体での保険付保でも可能でしょうか。	被保険者が、入札説明書記載の通りであれば、加入方法は問いません。
73	21	5	(8)	②				維持管理期間中の保険	「県は維持管理期間中、火災保険を付保する予定である。」とありますが、本事業ではSPCが施設を所有するため維持管理期間中施設は県の所有になりません。その場合でも県による火災保険の付保が可能なのでしょうか。また、可能な場合は付保する保険の内容をご提示いただければ幸いです。	No.67及びNo.68の回答をご確認ください。
74	23	6	(1)	④				家賃徴収率について	家賃徴収率が基準を上回った場合報償費をいただけるのとことですが、下回った場合はペナルティはあるのでしょうか？	家賃徴収率に関連するペナルティーはありません。
75	23	6	(1)	④				モニタリングの結果等	家賃徴収率について、県が定める数値を上回った場合は一定の範囲で報償費を年度毎に支払うとありますが、下回った場合のペナルティはあるのでしょうか。	No.74の回答をご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
76	23	6	(2)					事業期間中の選定事業者と県の関わり	「資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、県は選定事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。」とありますが、これは、金融機関と県との間で直接協定を締結することを想定しているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
77	24	6	(4)	②				契約金額	入札説明書においては、「維持管理費用については、…提案により20年越えとなる場合には、提案する維持管理業務期間に相当する金額に基づくものとする。」とありますが、提案書様式Ⅱ-1-14の※3には、「維持管理業務期間が提案により20年越えとなる場合、…20年分の維持管理業務期間に相当する金額を記載してください。」となっています。どちらの金額で計上すればよいでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
78	24	7	(4)	②				入札価格と契約金額	提案する維持管理業務期間が20年に満たない場合には、どのような措置になりますでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
79	24	7	(4)	②				契約金額	維持管理期間が提案により、20年超となる場合には、維持管理業務期間に相当する金額に基づくことがあります。この期間延長提案はどのように評価されるのでしょうか。また予定価格を超える恐れがありますが、どのように入札価格に反映するのでしょうか。あるいは落札後の協議事項との扱いでしょうか。	No.33の回答をご確認ください。期間延長提案については評価の対象としません。
80	24	7	(4)	②				契約金額	県営住宅維持管理業務については、提案により20年超になる場合には…とありますが、契約金額の支払い対象になるには最大何年まで提案が可能でしょうか。	No.33の回答をご確認ください。
81	24	7	(4)	②				契約金額	本項のただし書きは、契約金額が入札価格と異なる場合として規定されたものでしょうか。その場合、提案する維持管理業務期間が20年超となる場合の入札価格の定め方についてご教示ください。	No.33の回答をご確認ください。
82	24	8	(1)	③				提案書の提出部数	様式Ⅱシリーズの提出部数は20部とのことですが、正副の区別は必要でしょうか。	正副の区別は必要ありません。
83	24	8	(1)	①				入札参加資格確認申請書	入札参加資格審査に関する提出書類は、「求める部数を一括して提出すること」とありますが、ファイルに綴り、提出する形式でよろしいでしょうか。また、その場合、表紙・背表紙への記載必要事項や記載方法の指定がありましたら、ご教示ください。	入札参加資格審査に関する提出書類はファイル綴りで提出してください。表紙・背表紙等には提案受付番号及びファイルの通し番号を記載してください。その他の記載事項、記載方法等の指定はありません。
84	24	8	(2)	③					提案書のファイリングに際し、ファイリング仕様の指定は特にないものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
85	27	8	(2)	①					提案書の彩色は可能でしょうか。	ご理解の通りです。
86	27	8	(2)	①					提案書のデザインにおいて、右上様式番号、右下提案受付番号の位置は順守し、指定の四角の枠の大きさの変更、枠の削除(全辺もしくは左右辺)は可能でしょうか。また、枠上部の表題への帯をつける等の意匠的装飾は可能でしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
87	27	8	(2)	①				会社名等の表示	「住所、会社名、氏名等の表示は付さない」とありますが、構成員に限らず、構成員が再委託したり、連携したりする企業名等についても記載は認められないものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
88	27	8	(2)	②				ウ その他	紙媒体のほかCD-Rでのデータ提出におけるMicrosoft word・excelのバージョン指定はございますでしょうか。	バージョンは2003までとし、2007以降は使用しないでください。
89	27	8	(2)	②				提案書の提出方法	「(イ) 提案書において求められている添付書類は、当該提案書の次項に綴じる」とありますが、具体的にどの次項に綴じるのでしょうか。 例えば様式Ⅱ-1-5で関心表明を添付する場合、次のうちどれになるでしょうか。 ①Ⅱ-1-5とⅡ-1-6の間 ②Ⅱ-1-16とⅡ-2-0の間 ③Ⅱ-10-2の後 ④その他の方法	①の方法により提出ください。
90	27	8	(2)	②				ア 提案書	提案書はファイルに綴り、提出する形式でよろしいでしょうか。また、その場合、表紙・背表紙への記載必要事項や記載方法の指定がありましたら、ご教示ください。	提案書はファイル綴りで提出してください。表紙・背表紙等には提案受付番号及びファイルの通し番号を記載してください。その他の記載事項、記載方法等の指定はありません。
91	27	8	(2)	②				提案書等の提出方法	提案書は、2穴ファイル等に綴じて提出すればよろしいでしょうか。	No.90の回答をご確認ください。
92	27	8	(2)	②				提案書の提出方法	「ア 提案書」として提出するのは、様式Ⅱ-0-2～Ⅱ-10-2のうち、設計図書(様式Ⅱ-2-8～29)以外の様式をすべて綴じて提出すればよろしいでしょうか。	No.44の回答をご確認ください。
93	27	8	(2)	②	ア	(イ)		提案書	「提案書において求めている添付書類は、当該提案書の事項に綴じることとする。」とありますが、これは書類の添付を求めている様式の次葉に綴じるという意味でしょうか。また、添付が求められてはいないが、入札者の提案として書類を添付する場合には、当該提案を記載した様式の次葉に綴じればよろしいでしょうか。	No.89の回答をご確認ください。
94	27	8	(2)	②	イ	(ウ)		設計図書	「設計図書は適宜彩色しても構わない。」とありますが、提案書についても図表等に適宜彩色してもよろしいでしょうか。	No.85の回答をご確認ください。
95	27	8	(2)	②	ウ			その他	Microsoft wordでの提出が求められている様式について、pdf(テキストの検索、コピー等が可能な設定)にて提出する事を許可していただけないでしょうか。(Microsoft word以外のソフトによる提案書作成を予定している為)	お示しのPDF形式(テキスト検索、コピー等が可能)であれば、可とします。
96	27	8	(2)	②	ウ			その他	列記された提案書の中に「事業の先進性、モデル性及び総合性提案書」が含まれていませんが、当該提案書のデータはCD-R等で提出する必要がないという理解でよろしいでしょうか。	「事業の先進性、モデル性及び総合性提案書」の電子データも提出してください。入札説明書を修正します。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 入札説明書に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回答
	頁	1	(1)	①	ア	(7)	a-(a)			
97	29	8	(2)	②				ウ その他	「紙媒体のほかCD-R等でも提出すること。」とされていますが、CD-Rで提出する場合、提出枚数は1枚でよろしかったでしょうか。	ご理解の通りです。
98	29	8	(2)	②	ウ			その他	「原則10.5ポイント活字」とありますが、図表等に記載する文字は、10.5ポイント未満でも認められると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
99	29	8	(2)	②	ウ			その他	各様式の余白は、適宜調整してもよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
100								リスク分担表	修正版は公表せれないのでしょうか。(実施方針公表の際には添付されていますが、その後の質疑回答にて修正されることになっているとの理解ですが。)	リスク分担については、特定事業契約書(案)に記載のとおりであり、リスク分担表の修正版は公表しません。
101									入居開始のスケジュールは事業者の提案となっておりますが、入居開始は早いほうがよいとお考えでしょうか。	No.79の回答をご確認ください。
102									今回の質問回答の内容によっては、再度確認したい項目が出てくると存じますので、第2回の質問回答の機会を設けていただけないでしょうか。	No.29の回答をご確認ください。