

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
1							「構成企業」の定義として、入札説明書及び基本協定書(案)においては、「SPCに出資する企業」とされていますが、特定事業契約書では「SPCに出資した企業」を指すのか、「SPCに出資をしない協力企業も含む」という意味合いで用いているのかご教授ください。 この場合において、構成企業＝SPC出資企業という定義であれば、第1条(定義)(43)～(47)により、建設企業、設計企業、工事監理企業、移転支援企業及び維持管理企業はすべて構成企業のうちから定めることとされていることから、第11条第4項、第19条第1項、第20条第5項、第34条第1項及び第65条第1項の定めにより、建設業務、設計業務、工事監理業務、移転支援業務及び維持管理業務に関して、SPCはSPC出資者以外の協力会社に発注することができないということでしょうか。	基本協定書及び事業契約書においては、入札説明書でいう「構成員」の趣旨で「構成企業」という表現を用いております。基本協定書においても事業契約書においても、それぞれ具体的な企業名を記載して特定することを想定しており(事業契約書の方では第1条第9号の定義の中に具体的な企業名を書き込むことになっています。)、建設企業、設計企業、工事監理企業、移転支援企業及び維持管理企業のすべてがSPCの出資者でなければならないというものではありません。
2							事業契約書は、「県が一通、事業者が一通を保有する。」となっておりますが、3事業者が連名で締結することから、各事業者が保有する必要はありませんか。	ご理解の通りです。 各事業実施者が契約書を保有することとし、特定事業契約書(案)を修正します。
3							本事業は、3事業に分割されており、各事業の責任は各事業者にあるとの理解でよろしいでしょうか。(県営住宅整備事業者の民間施設等の代替責任を除き)	県営住宅整備整備等事業、福祉施設等事業、付帯事業を実施する責任がそれぞれ事業者、福祉施設等事業者、付帯事業者にあることはご指摘のとおりですが、例えば住宅整備等事業が事業者の責めに帰すべき事由により解除され終了した場合に福祉施設等事業及び付帯事業も終了するように(第113条)、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という形で責任を負うことになる場合もあります。
4							各業務における県との協議は、各事業者が実施するとの理解でよろしいでしょうか。	原則としてご理解のとおりで結構ですが、他の事業にも影響が及ぶ場合等には該当事業者にも参加していただくこともあり得ます。
5	前段						事業期間の終了予定日を明確にするため事業終了予定日である「平成46年3月末」を記載いただけないでしょうか。	本事業の完了日は、「県営住宅の引渡し・所有権移転が完了し、福祉施設等事業用地及び付帯事業用地の返還が完了した日」であり、平成46年3月31日は予定日であるため、ご希望には沿いかねます。
6	前文					前文	15行目に「事業者グループは同社らを株主とする事業者を設立し…」とありますが、株主として事業者を設立するのは「構成企業」ですので、修正をお願いします。	事業者グループの中に出資をされない協力企業がある場合には、「同社らを株主とする」とあるのを、「同社らのうち、【具体的な企業名】を株主とする」に変更します。
7	1	第1条				定義	五十音順に並べ替えていただけないでしょうか。	ご希望には沿いかねます。
8	1	第1条		(3)		定義	事業者が、とありますが、福祉施設等事業者のことでしょうか。	ご指摘のとおりです。「福祉施設等事業者」に訂正させていただきます。
9	1	第1条		(4)		定義	事業者が、とありますが、付帯事業者のことでしょうか。	ご指摘のとおりです。「付帯事業者」に訂正させていただきます。
10	1	第1条				定義	(7)事業者、(8)事業者グループ、(9)構成企業の定義をご説明願います。	具体的な企業名を記載する予定です。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
11	2	第1条		(22)		定義	「～県が事業者は無償貸付し、事業者が福祉施設等を整備して～」とありますが、ここでいう「事業者」とは、定義(48)「福祉施設等事業者」を指すという理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。「福祉施設等事業者」に訂正させていただきます((23)も「付帯事業者」に訂正させていただきます。)
12	2	第1条		(28)		完工確認書	「工事期間とは、～完工確認書が交付される日(平成28年2月29日)までの期間をいう。」とありますが、施設の供用開始日は完工確認書が交付される日(平成28年2月29日)という理解でよろしいでしょうか。	完工確認書の交付日となります(平成28年2月29日を予定しておりますが、同日になるかどうかは事業者の計画や施工状況によります。)
13	2	第1条		(36)		定義	「県営住宅整備費」は別紙27に記載される「県営住宅整備費」と同じという理解でよろしいでしょうか。(設計業務費、解体撤去業務費、工事監理業務費、建設工事費、関連整備業務費、建中金利、建設期間中の共通経費等(会社事務委託費などのSPC管理費用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でしょうか。)	ご理解のとおりで結構です。
14	2	第1条		(36)		定義	「県営住宅整備費」には建設期間中の共通経費も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。
15	2	第1条		(57)		定義	地震による地盤沈下や液状化についても、不可抗力に含まれるという理解でよろしいでしょうか。	県及び事業者のいずれの責めにも帰すことが出来ない場合は含まれます。
16	3	第1条				定義	(44)設計企業、(45)工事監理企業、(46)移転支援企業、(47)維持管理企業、(48)福祉施設等事業者、(49)付帯事業者の定義をご説明願います。	具体的企業名を記載する予定です。
17	4	第3条	3			第三者委託	本条の解釈としては、事業者が直接請負った業務の一部を第三者に委託する場合、例えば消防設備点検のみを第三者に委託するような場合には、「応募者の参加資格要件」のうち「①参加資格要件」は満たさなければならないが、「②各業務を担う企業の参加資格要件」は必ずしも満たしていなくても良いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
18	4	第3条	1			事業遂行の指針	「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。	No.17の回答をご確認ください。
19	4	第3条				事業遂行の指針	構成企業及び協力企業については、参加資格確認時等で「応募者の参加資格要件」は確認されますが、それ以外の第三者に請負または受託させる場合、当該第三者が事業契約締結時以前に入札説明書に規定する「応募者の参加資格要件」を満たしている者であればよいとの理解でよろしいでしょうか。	当該第三者との請負契約締結時から請負業務の終了に至るまで必要です。なお、「応募者の参加資格要件」の内容についてはNo.17の回答をご確認ください。
20	4	第6条				許認可及び届出	福祉施設等事業及び付帯事業は県が事業実施を求める事業であることから、関係する法令・基準等を満たす事業計画であれば、事業実施や施設設置に係る許認可は基本的な下りるものという理解でよろしいでしょうか。	許認可がなされるかどうかは、各許認可権者の判断によります。
21	5	第7条	1			建設に伴う各種調査(第7条1)	同条にいう「誤り」とは、土地の瑕疵の欠落など記載があつて然るべきものが記載されていないかっという記載の欠落も含まれるという理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
22	6	第9条	1			事業用地の貸付等 (第9条1)	県営住宅整備用地の瑕疵が工事中に発覚した場合、第7条の適用があるという理解でよろしかったでしょうか。	第7条は直接的には着工前の調査を対象としており、事業者らは本件工事及び民間施設等の建設工事に当たり必要な調査を自己の費用と責任において実施することになっています(第7条第3項)。従って、この調査において確認された土地の瑕疵についての取扱いを第7条は規定していません。工事中に土地に瑕疵があることが発覚した場合は、その調査をしても発見することができないものに限って第7条第5項が適用されるに過ぎません。
23	6	第9条	2			事業用地の貸付等 (第9条2)	福祉施設等事業用地の瑕疵が工事中に発覚した場合、第7条の適用があるという理解でよろしかったでしょうか。	No.22の回答をご参照ください。
24	6	第9条	3			事業用地の貸付等 (第9条3)	付帯事業用地の貸付は有償貸付であり、土地賃貸借に準じて民法、借地借家法の適用があるという理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。ご提案の内容にもよりますが、基本的には事業期間に合わせた事業用地権を想定しております。
25	6	第9条	4			事業用地の貸付等 (第9条4)	「事業者らは、貸付を受けるに先立って、事業者らに費用で、…分筆するための登記手続きを県代行して行う」となっていますが、要求水準書では事業者が行うとなっています。分筆及び登記は、各事業者が行うとの理解でよろしいでしょうか。	県との関係では事業者らにおいて分筆登記手続きを行っていただければよく、各事業者間の内部分担についてはご提案にお任せします。
26	7	第11条	2			設計	「県による当該変更通知は第13条(設計の変更)に規程する設計変更には該当しないものとする。」とありますが、なぜ変更該当しないのでしょうか。考え方を教えてください。	第11条における県の通知は設計途中におけるやりとりと位置付けております。かかるやりとりを経て設計図書が完成した後における変更が第13条の対象です。
27	7	第11条	2			設計	「内容に応じて別途県が定める日までに確認し」とありますが、●●日以内など具体的な日数をご教えてください。やりとりにより基本設計の完了日が遅れることが懸念されます。	県は可能な限り速やかに確認を行います。
28	7	第11条	3			設計	「県による当該変更通知は第13条(設計の変更)に規程する設計変更には該当しないものとする。」とありますが、なぜ変更該当しないのでしょうか。考え方を教えてください。	No.26の回答をご確認ください。
29	7	第11条	3			設計	「内容に応じて別途県が定める日までに確認し」とありますが、●●日以内など具体的な日数をご教えてください。やりとりにより実施設計の完了日が遅れることが懸念されます。	県は可能な限り速やかに確認を行います。
30	8	第13条	1			設計の変更 (13条1)	「事業者は、設計変更の要求を受けてから14日以内に変更内容に関する検討の結果を県に通知する」となっていますが、内容によって時間を要する場合があります。事前に協議を実施したうえで、検討する日程を決定していただけますでしょうか。	契約書案のとおりとします。
31	8	第13条	1			設計の変更 (13条1)	「…逸脱する設計変更を事業者に対して求めることはできない」とありますが、逸脱に値するとの決定は事業者にあるとの理解でよろしいでしょうか。	一次的には県が判断し、逸脱していないと考える変更を求めることとなりますが、変更の内容については、事業者と協議を行います。
32	9	第14条	1			既存住宅等の解体・撤去 (14条1)	「入居者が移転等により…県の確認を受けるまでは、解体・撤去の作業に着手することはできない。」とありますが、移転者の責により工事が遅れた場合、ペナルティはないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。もっとも、移転者の移転しない(又は移転を遅らせた)原因の移転支援業務実施に際して事業者の対応に問題があったことによる場合については、「移転者の責」には該当せず、「事業者の責」とみなされますので、念のため申し添えます。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
33	9	第16条				既存住宅等の瑕疵	2)において、当該事由が開示資料の内容から予測することができず、かつ、「程度」において開示資料の内容と著しく乖離している場合とあります。開示資料の内容に全く含まれていない場合は「程度」ではありませんが、著しく乖離しているとの理解でよろしいでしょうか。	開示資料の内容に記載されていないものについても「開示資料の内容からは予測することができず、かつ、程度において開示思慮の内容と著しく乖離している」か否かで判断します。
34	10	第19条	2			第三者の使用	「契約書を添付」となっておりますが、契約書は多大な手間が想定されるため当該条件を削除して頂けないでしょうか。	注文書と請書で契約される場合には、それらを提出していただければ足り、あえて契約書を作成して提出していただく必要はありません。なお、契約書等、注文書、請書等の提出は二次下請までとし、三次下請以降については提出は不要とします。
35	10	第19条	2			第三者の使用	この条文でいう「別の第三者」とは、下請負人、再受託者等を含まないという理解で宜しいでしょうか。	事業者から請け負った建設企業がさらに請け負わせる、建設企業とは別の第三者という意味であり、まさに下請負人や再受託者等のことです。
36	10	第19条	2			第三者の使用 (19条2)	第三者と建設企業が締結予定の契約書は、契約書(案)を提出し、建設企業からみて一次下請業者までとの理解でよろしいでしょうか。	No.34の回答をご確認ください。
37	13	第26条				県による完工確認書の交付	万代団地以外の団地も同じように入居が2期に分かれることは考えられるのでしょうか。また、2016年3月よりも引渡が早まった場合、完工確認書は早く発行していただけるのでしょうか。	前段については、ご理解の通りです。後段については、県営住宅の引渡時期に対応して、随時完工確認書の交付の手続きを行います。
38	13	第29条	1			工事中止又は工事期間の変更による費用等の負担	事業者が生じた増加費用又は損害の中には、工事中止又は工事期間の変更による金融機関に支払う金融費用等も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものであれば含まれます。
39	14	第31条	2			完工確認遅延に対する損害金	完工確認遅延により事業者が負担した合理的な増加費用の中には、金融機関に支払う金融費用等も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものであれば含まれます。
40	14	第31条				県営住宅の完工確認遅延に対する損害金	第3項に「…事業者はそれぞれの県営住宅整備費の1%を負担し」とありますが、「それぞれ」とは、万代町第一期、万代町第二期、津田松原、名東(東)のそれぞれの県営住宅整備費の1%という意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
41	14	第32条	4			移転支援業務	第4項2行目「～第1項で定める県営住宅整備に係る対価～」は「県営住宅“等”整備に係る対価」ではないでしょうか。	第97条に定める県営住宅整備等事業に係る対価のうち、第2号の「移転支援業務費」がこれに該当しますので、そのように修正させていただきます。
42	15	第34条	2			第三者の使用	「契約書を添付」となっておりますが、契約書は多大な手間が想定されるため当該条件を削除して頂けないでしょうか。	注文書と請書で契約される場合には、それらを提出していただければ足り、あえて契約書を作成して提出していただく必要はありません。なお、契約書等、注文書、請書等の提出は二次下請までとし、三次下請以降については提出は不要とします。
43	16	第37条	1			モニタリング	「移転説明会」は、第38条記載の「入居説明会」と同じものと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。「入居説明会」に修正します。
44	16	第37条	1			モニタリング	週1回のモニタリングが必要な期間として「移転説明会開催日以降の6ヶ月間」とありますが、「移転説明会開催日」は事業者の提案となるのでしょうか。貴県として想定されている開催日(移転説明会の開催を想定している年月)がございましたら、ご教示下さい。	入居説明会開催日は提案によるものとします。なお、移転支援業務の業務対象期間は、県営住宅の竣工約4か月前から、竣工後移転可能日の2か月後までとなっておりますので、それに合わせて文言を修正させていただきます。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
45	16	第37条	6			モニタリング (37条6)	移転支援実費とは具体的にどのような費用でしょうか。	第41条に規定されている移転料のことです。文言を修正します。
46	17	第40条	2			移転者対応 (40条2)	誠意をもって移転者対応を行います。移転者が反対し、移転しない場合は、県が直接交渉し、移転させるとの認識でよろしいでしょうか。	第42条に定めるとおり移転期間を延長し、引き続き事業者にご対応いただきますが、県も県の判断により支援をさせていただきます。それでも移転が完了しない場合については、第3項により協議させていただきます。
47	17	第42条	1			移転期間の変更	「この延長に伴い事業者に追加費用又は損害が生じた場合には、・・・によるものとする。」とありますが、移転者の事由の場合及び県の事由の場合についての規定がありません。これらの事由による場合には、事業者が生じた追加費用又は損害は、県が負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な増加費用については県が負担します(第43条)。
48	17	第42条	1			移転期間の変更	「第106条(不可抗力による損害等)第2項」とありますが「第3項」の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。「第3項」に修正します。
49	18	第42条	1			移転期間の変更	第7項に「移転予定期間を変更した場合、移転予定期間終了後も速やかに当該業務を・・・」となっているが後半の「移転予定期間」は「変更前の移転予定期間」を指しているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、ここでいう「移転予定期間を変更した場合」は最初の1回に限られるものではありません(再延長の場合を含み、この場合は再延長前の移転予定期間(前の変更によって延長された後の移転予定期間)となります。)
50	22	第65条	2			第三者の使用	「契約書を添付」となっておりますが、契約書は多大な手間が想定されるため当該条件を削除して頂けないでしょうか。	注文書と請書で契約される場合には、それらを提出していただければ足り、あえて契約書を作成して提出していただく必要はありません。なお、契約書等、注文書、請書等の提出は二次下請までとし、三次下請以降については提出は不要とします。
51	24	第78条				福祉施設等事業期間	3項にて運営期間が3年経過せずに終了した場合、サービス付高齢者向け住宅事業も違約金支払と規定されています。実施方針質問回答No.3においては開業さえすればペナルティ(違約金相当)はなしとありました。またペナルティに該当した場合、SPC(施設整備)が代替企業を確保の責を負い、確保できなければ、ペナルティ負担とありました。事業契約書により、運営期間義務は開業から3年経過へ、SPC負担は代替企業確保含めてなくなり、福祉施設等事業者負担に変更されたとの理解でよろしいでしょうか。	実施方針質問回答No.3の通り、SPCは福祉施設等事業者及び付帯事業者の代替事業者確保の責を負うものとし、代替事業者が確保できない場合には、違約金を県に支払う必要があります。また、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、第78条及び第90条を修正します。
52	24	第72条	2			福祉施設等事業	「福祉施設等事業者は・・・自己の費用と責任において、福祉施設等事業を行う。」とありますが、当該事業実施に必要な許認可等の所管部門に対し、どの程度の許認可の見通しを得ておけばよろしいでしょうか。	提案される福祉施設等事業を実施するに際し、支障とならない程度の見通しを得ておいてください。
53	24	第72条	2			福祉施設等事業	「福祉施設等事業を実施するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。」となっておりますが、ここでいう「事業者」は「福祉施設等事業者」という理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。「福祉施設等事業者」に修正します。
54	24	第72条	2			福祉施設等事業	「～事業者が自己の責任において定める～」とありますが、「～福祉施設等事業者が自己の責任において定める」と理解してよろしいでしょうか。	No.53の回答をご確認ください。
55	24	第72条	4			福祉施設等事業	「福祉施設等事業者は、福祉施設等事業を整備するに当たり・・・関連法令を順守しなければならない」とありますが、事業開始後の法令変更に伴い、施設の用途変更や改修工事を実施する事は可能でしょうか。(過去の関連法令の改正に伴い、施設側での対応が必要なケースがあったため)	施設の用途変更や改修工事の内容・程度にもよりますが、余程大規模なものでない限り原則として可能とご理解いただけて結構です。但し、費用については、独立採算であることから、福祉施設等事業者においてご負担いただくこととなります。
56	25	第77条	2			第三者の使用	「契約書を添付」となっておりますが、契約書は多大な手間が想定されるため当該条件を削除して頂けないでしょうか。	注文書と請書で契約される場合には、それらを提出していただければ足り、あえて契約書を作成して提出していただく必要はありません。なお、契約書等、注文書、請書等の提出は二次下請までとし、三次下請以降については提出は不要とします。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
57	25	第78条	1			違約金	福祉施設等事業期間の日付がblankになっていますが、事業者にて任意に定めても宜しいということでしょうか。	福祉施設等事業期間は、提案内容に基づき記載します。
58	25	第78条	2			福祉施設等事業期間	20年分の地代相当額とは、要求水準書p437-2(1)ウ(ア)に表で示された、徳島県公有財産取扱規定に基づき団地ごとに示された貸付料年額を示しており、例えば、名東(東)団地の場合、年額1,528円を用いて計算するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
59	25	第78条	3			違約金	福祉施設等事業が複数企業参加し、これらの企業で契約期間内に契約を解除した場合、サービス付き高齢者向け住宅事業が3団地のうち何れか1ヶ所以上(かつ60戸以上)及び福祉施設運営事業又は利便施設運営事業の何れか1事業という条件を満たしていても、この条項が適応され違約金の支払いが発生するのでしょうか。	違約金の対象は、団地別、事業別に判断しますので、ある団地でのある事業が運営を終了した場合の違約金の対象は当該事業のみとし、同一団地内での他の事業もしくは、他団地での事業の運営が継続している限り、他の事業についても違約金を求めるものではありません。
60	25	第78条	3			福祉施設等事業期間	サ高住の違約金について、Q&AのNo.3では開業した以降の撤退・破綻等の場合はペナルティーなしとなっており、事業契約書の内容と矛盾しますが、どちらが正でしょうか。	No.51の回答をご確認ください。
61	25	第78条					サービス付き高齢者住宅事業の撤退・破綻等に対するペナルティーについて、実施方針質疑回答No.3では、「施設整備により開業した以降に撤退・破綻の場合：ペナルティーなし」と示されていますが、契約書案では平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間は事業実施をしないと違約金の支払いを求めようになっています。実施方針質疑回答で徳島県様が示された内容に契約書案を修正いただくようお願いいたします。	No.51の回答をご確認ください。
62	25	第78条	3			福祉施設等事業期間	「第1項に定める運営を行うべき期間の終了前に…運営を終了した場合」とありますが、事業開始時に実施した福祉施設等事業から、福祉施設等事業で認められた範囲内の別の事業に変更する場合は、本項の違約金支払い要件には該当しないという理解でよろしいでしょうか。	福祉施設等事業の事業内容の変更については、福祉施設等事業で認められた範囲内かつ変更の内容について県の事前の書面による承諾を得ておられる場合には違約金支払の対象に該当しないものとします。
63	25	第78条	2、3			福祉施設等事業期間	当該違約金は福祉施設事業者が支払うこととなっておりますが、「福祉施設事業者が違約金を支払えない場合にSPCは当該違約金を支払う必要はない」という理解でよろしいでしょうか。	第78条は修正します。修正内容についてはNo.51の回答をご確認ください。
64	25	第78条	2、3			福祉施設等事業期間	事業契約書78条2項と3項は、計算の根拠となる地代の記載が異なっていますが、2項、3項とも徳島県公有財産取扱規定に基づき要求水準書p437-2(1)ウ(ア)に表で示された、徳島県公有財産取扱規定に基づき団地ごとに示された貸付料年額を示しており、例えば、名東(東)団地の場合、年額1,528円を用いて計算するとの理解でよろしいでしょうか。	2項、3項共、徳島県公有財産取扱規定に基づき有償で貸し付けたとした場合の団地ごとに示された貸付料年額を示しております。名東(東)団地の場合、1㎡当たり年額1,528円を用いて計算する点についてはご理解の通りです。
65	25	第78条	3			福祉施設等事業期間	違約金を支払わなければならないのは、第1項における「少なくとも運営を行わなければならない期間」である平成31年3月31日の前に運営を終了した場合と理解してよろしいでしょうか。	提案に基づき採用された運営を要する期間(3年)は福祉施設についてのみ求めるものとし、サービス付き高齢者向け住宅については運営が開始されれば違約金の対象とはしません。福祉施設について運営を要する期間は、提案内容に基づき3年間の期間を記載するものとします。第78条を修正します。
66	25・28	第78条 第90条	3			福祉施設等事業期間・附帯事業期間	「第1項に定める運営を行うべき期間の終了前に」とありますが、「運営を行うべき期間」とは、「平成28年4月1日から平成31年3月31日」という理解でよろしいでしょうか。	No.65の回答をご確認ください。
67	27	第83条	2			事業継続	継続後の福祉施設等事業の内容や条件、継続期間等は、前項の協議により定めるものとする。と記載あり協議事項であるとは思いますが、借地料の無償継続が可能か否かご回答頂けますでしょうか。	借地料の無償継続については未定のため、協議によるものとします。
68	27	第84条	2			事業終了後の措置	「県が返還を求めた場合、県に対して福祉施設等を無償で譲渡し」となっておりますが、無償で譲渡する範囲をご教示ください。持ち込み機器、什器、備品は対象外という理解でよろしいでしょうか。	持ち込み機器、什器、備品は無償譲渡の対象外です。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
69	27	第85条	2			付帯事業	「付帯事業を実施するために必要な一切の方法については、事業者が自己の責任において定めるものとする。」となっておりますが、ここでいう「事業者」は「付帯事業者」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。「付帯事業者」に修正します。
70	27	第85条	2			付帯事業	「～事業者が自己の責任において定める～」とありますが、「～付帯事業者が自己の責任において定める～」と理解してよろしいでしょうか。	No.69の回答をご確認ください。
71	28	第90条	1			違約金	付帯事業期間の日付が空白になっていますが、事業者にて任意に定めても宜しいということでしょうか。	付帯事業期間は、提案内容に基づき記載します。
72	28	第90条	3			違約金	福祉施設運営事業と利便施設運営事業を合わせて複数企業参加し、この中で利便施設運営事業が契約期間内に契約を解除した場合、福祉施設運営事業又は利便施設運営事業の何れか1事業という条件を満たしていても、この条項が適応され違約金の支払いが発生するのでしょうか。	No.59の回答をご確認ください。
73	28	第90条				付帯事業期間	3項にて運営期間が3年経過せずに終了した場合、付帯事業者は違約金を支払うとあります。実施方針質問回答No.31においてはSPC(施設整備)が代替企業を確保できなければ、ペナルティ負担(違約金相当)とありました。事業契約書により、SPC負担は代替企業確保含めてなくなり、福祉施設等事業者負担に変更されたとの理解でよろしいでしょうか。	第78条を修正します。修正内容についてはNo.51の回答をご確認ください。
74	28	第90条	2、3			付帯事業期間	当該違約金は付帯事業者が支払うこととなっておりますが、「付帯事業者が違約金を支払えない場合にSPCは当該違約金を支払う必要はない」という理解でよろしいでしょうか。	第90条を修正します。修正内容についてはNo.51の回答をご確認ください。
75	28	第90条	2、3			付帯事業期間	「20年分の地代相当額」とありますが「徳島県公有財産取扱規程に基づく金額とは別」という理解でよろしいでしょうか。	地代としては徳島県公有財産取扱規程に基づく金額を想定しております。
76	28	第90条				付帯事業期間	事業契約第78条第1項にて「福祉施設等事業期間は…少なくとも平成28年4月1日から平成31年3月31日までの間はサービス付高齢者向け住宅及び福祉施設等の運営を行うものとする。」となっており、第3項において「第1項に定める運営を行うべき期間の終了前に…運営を終了した場合には、…違約金を支払わなければならない。」とありますが、実施方針に関する質問・意見に対する回答では、サービス付き高齢者向け住宅事業については「施設整備により開業した以降に撤退・破綻等の場合：ペナルティなし」となっております。実施方針に関する質問・意見に対する回答を踏まえ、「高齢者向け住宅については、福祉施設等事業者の責に期すべき事由により、運営を開始できなかった場合には、…違約金を支払わなければならない。」等に修正ください。	第90条を修正します。修正内容についてはNo.51の回答をご確認ください。
77	28	第90条	3			付帯事業期間	違約金を支払わなければならないのは、第1項における「少なくとも運営を行わなければならない期間」である平成31年3月31日の前に運営を終了した場合と理解してよろしいでしょうか。	運営を要する期間は、提案内容に基づき3年間の期間を記載するものとします。第90条を修正します。
78	30	第94条				独立採算	2項にて付帯事業者は、事前に県の承諾を得た上で、利用料その他の収入を得ることができるとあります。この「事前承認」はいつごろを想定されていますでしょうか。早期になされなければ独立採算事業の収支計画が不確定なものになる可能性があります。付帯事業者も事業継続として、常識的な判断をしますので、事前承認を削除できないでしょうか。	事業者から申請があれば、出来るだけ速やかに審査させていただき所存です。
79	30	第98条	1			県営住宅整備費の支払	県は交付金を受領した後、事業者に対して施設整備費の一部を支払うこととなっておりますが、国からの交付金が間に合わなかった場合や県が補助金を受領出来なくなった場合はどのような対応をお考えでしょうか。	第98条は修正します。(「県が当該補助金を受領した後」の文言を削除します。)

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
80	30	第98条				県営住宅整備費の支払	国庫補助金は事業契約別紙27 2(1)ア(7)記載の一括支払分にあたるものでしょうか。その場合、一括支払分の金額は事業契約締結時に確定するものと思いますが、方が一、国庫補助金の金額が変更となった場合も、事業者が受領する一括支払分は事業契約締結時の金額のままであるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
81	30	第98条	1			県営住宅整備費の支払	「県が当該補助金を受領した後」とありますが、民間事業者の資金調達に関係するため、県が当該補助金を受領する時期の目安をお示し頂けないでしょうか。	No.79の回答をご確認ください。
82	30	第98条	2			県営住宅整備費の支払	「第1項第1号」とは「第97条の第1項第1号」という理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。「第97条第1号」に修正します。
83	31	第99条				移転支援業務費の支払	何らかの事由により移転できない方がいたとしても、移転者全員が移転しなければ支払いはされないのでしょうか？	基本的にはご理解のとおりです。もともと、第42条第2項により残る移転支援業務の履行義務を免れた場合には、業務を完了したものと移転業務費の支払を行います。
84	31	第99条	1			移転支援業務の支払	移転支援業務の完了後、県から事業者へ支払うこととなっておりますが、「移転支援業務の完了」とは団地ごとに移転が完了した時点、つまり移転支援業務に係る対価は団地ごとに移転が完了したら支払われる」という理解でよろしいでしょうか。	団地別、期別(一つの団地の整備時期が2期となる場合)に移転支援業務完了後に対価の支払いを行います。
85	31	第100条				県営住宅維持管理費の支払	別紙27では、四半期報告書提出後10日以内に監査結果を通知し、その後事業者が請求書を提出し、それから30日後(以内)に支払うとあり、第1期請求分(4、5、6月分)の入金日は最大8月20日前後になるのでしょうか。4月分人件費、委託費の支払いが4ヶ月以上後になりますので、毎月概算支払いの方法はとれないのでしょうか。別途運転資金の確保が必要になります。	ご要望には応じかねます。
86	31	第100条	1			県営住宅維持管理費の支払	県営住宅維持管理費を分割して支払うこととなっておりますが、分割というのは事業期間にわたって平準化されるということでしょうか。	基本的にはご理解の通りですが、計画修繕については、No.249の回答をご確認ください。
87	31	第100条	1			県営住宅維持管理費の支払	施設がファイナンスリースの対象とならない場合は、サービス対価と実際の修繕費用との差額に対する税金費用が発生いたします。その点について県の見解をお教えてください。当該税金費用は提案金額に織り込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。
88	31	第100条				維持管理費の支払い	実施方針のリスク分担表に記載の入居者の事由による維持管理費の増大については、県負担をお求めいただけるという理解でよろしいでしょうか。	事業者が適切に維持管理業務を実施しておられることを前提に、合理的な範囲で県が負担します。
89	31	第103条				県営住宅維持管理費の返還	本条にいう業務報告書の「虚偽」には、誤記及び意図しない不正確な記載は含まれないという理解でよろしかったでしょうか。	ここでいう虚偽とは客観的事実と異なる場合を想定しており、誤記等、過失による場合を含みません。
90	32	第105条				不可抗力による損害	入札説明書「P-21 ②維持管理期間中の保険」記載の「なお、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、火災保険による保険金の取り扱いはどうになりますでしょうか。	火災保険は県が付保します。被保険者も県とします。県が受領した保険金は、県の本契約に基づく事業者への支払の原資に充てます。
91	32	第105条				不可抗力による損害	入居者を含む第三者が原因で施設の損傷(事故・火災等を含む)が発生した場合の取り扱いについては、県負担との理解でよろしいでしょうか。	事業者が適切に維持管理業務を実施していることを前提として、入居者による施設の損傷については不可抗力には該当しないものとし、合理的な範囲で県が負担します。第106条を修正の上、追記するものとします。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
92	32	第105条	2			不可抗力	「履行不能確認通知を受けた県又は事業者らは、当該履行不能な債務について本契約に基づく履行期日における履行義務を免れ、同時に当該義務に対する対価支払請求権も消滅する」とありますが、これはSPCと県との間での建物リース契約を想定している、という理解でよろしいでしょうか。	SPCと県との間の建物の利用関係については、県がSPCから建物全体を使用貸借により借り受ける(それを県が入居者に転貸する)という構成を考えております。その点を明記する条項を第26条に追加するとともに、維持管理期間終了後の取扱いについても第118条を修正します。
93	32	第105条				不可抗力	自己の債務を本解約どおりに履行することができなかった場合とあります。履行不能通知を要するような状況のみ、対象とし、復旧に費用を要するものの、比較的軽微な損害の場合は対象としない(県は分担しない)との意味でしょうか。	ここでいう履行不能は全部不能の場合だけでなく一部不能の場合も含まれています。従って、一部不能についても1%ルールは適用されず(第106条第2項)。
94	32	第106条				不可抗力による損害等	県営住宅整備業務に関したものと移転支援業務に関したものについて記載がありますが、維持管理期間に不可抗力が発生した場合の事業者負担は年間維持管理費の1%である、との理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務期間中の不可抗力による損害が発生した場合、県営住宅事業者は、維持管理業務期間中を通じて県営住宅維持管理業務費総額の1%に至る金額までを負担するものとします。第106条を修正の上、追記します。
95	32	第106条	2			不可抗力による損害等	維持管理業務に関する不可抗力の損害については、1項に準ずるのでしょうか。3項に準用されるべきではないでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
96	32	第106条				不可抗力による損害等	不可抗力による損害については、事業者は県営住宅整備費の1%に至るまで金額を負担とあり、数千円等、あまり例のない相当な金額になるものと思われます。この設定では施設に甚大な被害でもなければ、実質、県は不可抗力に対して免責であり、事業者がすべてリスクを負うこととなります。見直し頂くことは可能でしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
97	32	第106条	1.2			不可抗力による損害等	維持管理業務期間中における、不可抗力による損害に関する記載がありませんがどのようにお考えでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
98	32	第106条	2			不可抗力による損害等	事業者は県営住宅整備業務に関し県営住宅整備業務費の1%に至る金額まで不可抗力による損害を負担することとなっているが、竣工後も同条件にて不可抗力による損害を負担するという理解でよろしいでしょうか。この場合、維持管理業務の不可抗力による損害の負担額が高く、不可抗力リスクを担保するため維持管理業務費に予備費を計上する必要性が生じます。事業費の増加を防ぐため、維持管理期間中の事業者の不可抗力による損害の負担額を年間の維持管理費に対する1%などにして頂けないでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
99	32	第106条	2			不可抗力による損害等 (106条2)	「事業者は、損害等のうち、県営住宅整備費の1%に至る金額までを負担」とありますが、維持管理期間中においても同様であることは事業者にとって非常に負担となります。維持管理期間中は「維持管理費及び移転支援業務費の1%」に変更でませんでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
100	32	第106条	3			不可抗力による損害等	県営住宅維持管理業務についても同項の適用があるという理解でよろしかったでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
101	32	第106条				不可抗力	維持管理運営業務期間中の不可抗力発生時の負担割合について記載がありませんので、ご教示ください。一般的に維持管理運営業務の年額の1%が事業者負担とされることが一般的ですが同程度との理解でよろしいでしょうか。	No.94の回答をご確認ください。
102	33	第107条				不可抗力による解除 (107条)	107条3及び4に第118条(県による完工確認書の交付)とありますが、26条の間違いでないでしょうか。	ご指摘のとおりです。第26条に修正します。
103	33	第107条	5			不可抗力による解除 (107条5)	県営住宅整備事業が継続不能となり、更に福祉施設等事業も継続不能となった場合、付帯事業も併せて終了されますが、これに伴い付帯事業者への損害費用等は県が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	県は損害を負担しません。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
104	33	第108条				法令変更	県又は事業者らは、本契約の締結日後に法令が変更されたことにより、本契約に基づく自己の債務を本契約どおりに履行することができなくなった場合と記載ありますが、履行不能となるような法令変更とはどのような変更を想定されているのでしょうか。	ご提案内容によって、その事業内容の一部が法令変更により実施できなくなる場合等を想定しています。
105	34	第109条	2			法令変更による追加費用(109条2)	消費税及び消費税類似の税制度の新設・変更(税率の変更を含む。)により生じた追加費用及び損害については、県が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	県が支払う対価に課される消費税の増額分及び消費税類似の税制度の新設・変更(税率の変更を含む。)に伴う増額分については県が負担しますが、それ以外のものについては県は負担しません。
106	34	第109条				法令変更による追加費用	法令改正及び新設により、要求水準書に記載されていない点検業務等が必要になった場合は、追加費用を県が負担(支払う)するとの理解でよろしいでしょうか。	県営住宅整備等事業の遂行に必要な不可欠なものであれば県が負担します。
107	34	第109条				法令変更による追加費用	本事業のうち県営住宅整備業務事業に直接関係する法令の変更の場合は県が負担とありますが、住宅整備業務には、移転支援業務及び維持管理業務も含まれていないでしょうか。	含まれます。「県営住宅整備業務事業」とありますが、「県営住宅整備等事業」の誤りですので修正します。
108	34	第109条	2			法令変更による追加費用	「県営住宅整備業務事業」とありますが「県営住宅整備等事業」の誤りではないでしょうか。	No.107の回答をご確認ください。
109	34	第109条	2			法令変更	「県営住宅整備業務事業に直接関係する法令の変更の場合は県が負担」と規定されていますが、消費税及び地方消費税の税率変更による追加費用は県負担との理解でよろしいでしょうか。	No.105の回答をご確認ください。
110	34	第109条	2			法令変更による追加費用	「県営住宅整備業務事業に直接関係する法令」には、消費税に関する税制も含まれると理解してよろしいでしょうか。	No.105の回答をご確認ください。
111	34	第109条	2			法令変更による追加費用	「県営住宅整備業務事業に直接関係する法令」には、建物の取得・所有に関する税制も含まれると理解してよろしいでしょうか。	ここでいう「直接関係する」とは、不動産賃貸住宅事業一般において新たに法令上要求されるようになった事項等に伴い増加費用が発生するに至ったような場合を想定しています。ただし、消費税及び消費税類似の税制度の新設・変更については含まれるものとし、それ以外の税制については含まないものとし、契約書案を修正します。
112	34	第112条				県による任意解除	県は、事業者らに対して、180日以上前に通知を行うことにより、特段の理由を有することなく本契約の全部又は一部を解除することができる。と記載ありますが、この一項は県と事業者との関係から公平性を欠くものと考えられないでしょうか。	県としては、長期にわたる事業であり、公共施設という性格上、政策的見地を含む諸般の事情によりやむを得ず解約を選択する余地を残すことが必要と考えており、他の同種事業においても同趣旨の条項は設けられています。任意解約の際には事業者に対する合理的な補償を行うこととしておりますので、ご理解をお願いします。
113	34	第113条				県による契約解除	入札説明書に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったとき。とありますが、入札説明書P-9(2)応募者の参加資格要件①参加資格要件との理解でよろしいでしょうか。また、これらの参加資格要件は本事業に起因して参加資格を満たさなくなったときに本条は適用されるとの理解でよろしいでしょうか。	前段についてはご理解の通りです。後段については、参加資格喪失の原因が本事業に起因するか否かにかかわらず適用の対象となります。
114	34	第113条	1			不可抗力による損害等	「本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、該当するのが福祉施設事業者又は附帯事業者のみである場合には、解除の範囲は当該事業者の実施する事業者のみとする。」とありますが、福祉施設事業者又は附帯事業者が解除された場合、『実施方針に関する質問・意見に対する回答』では「SPCは代替事業者確保の責を負うもの」となっているが、「代替事業者確保の責は負わなくてよい」という理解でよろしいでしょうか。	No.51の回答をご確認ください。
115	34～36	第113条	1～4			県による契約解除	第118条は第26条の誤りではないでしょうか。また、第97条は第98条の誤りではないでしょうか。	ご指摘の通りであり、訂正させていただきます。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
116	35	第113条	1	(4)		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の「(2)応募者の参加資格要件」と同じ意味であると考えて宜しいでしょうか。	入札説明書P.9(2)応募者の参加資格要件の「①参加資格要件」を意味します。
117	35	第113条	1	(4)		契約解除	(4)その他、入札説明書に規定する入札説明書に規定する「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなったときとありますが、この対象期間はいつからいつまでを示すのでしょうか。	本契約の締結後、事業期間の終了までです。
118	35	第113条	1～4			県による契約解除	契約期間中に事業者が契約解除となった場合、福祉施設等事業と付帯事業が事業を継続できるか記載がありませんが、事業を継続できるという認識で宜しいでしょうか。	解除事由に該当するのが福祉施設等事業者又は付帯事業者のみである場合に限り解除の範囲を限定するものであって、事業者が解除事由に該当する場合には解除は全体に及び、福祉施設等事業や付帯事業を継続することはできません。
119	35	第113条	1～4			県による契約解除	118条による完工確認書とありますが、26条ではないでしょうか。以下同様 ・99条2行目、「請求書も⇒請求書の」	ご指摘のとおりです。第26条に訂正します。
120	35	第113条	1～4			県による契約解除	完工後、県営住宅整備業務が事業期間終了前に契約解除となり、所有権が県に移転した場合でも、予定通りの支払スケジュール(金利改定含む)で対価が支払われるという解釈しておりますがいかがでしょうか。	県による完工確認書の交付後であればご理解のとおりです。
121	35	第113条	1	3		県による契約解除	第3号後段に定める事業を放棄したと認められるときという主観的判断の伴うものについては是正措置を講じる余地を与えるべく治愈期間を設けていただけたものと理解してよろしいでしょうか。(i)民間資金等活用事業推進委員会が公表する平成15年6月23日付「契約に関するガイドライン」PFI事業契約における留意事項について～」91頁以下では、「PFI事業契約に則して公共サービスが継続的に提供されることが重要との観点から、管理者等(＝甲)による解除権行使の前にまず選定事業者自ら不履行を是正(義務の不履行を「治愈」し、「修復」を図ること)することの経済的動機付けを与えることが必要である。」としていることから、治愈期間を付与していただくことをご確認ください。	ご要望には応じかねます。県としても全くの主観的判断で恣意的に本条項を適用する意図はありませんし、解除は「できる」ものであって義務ではないことから、県が必要と認める場合には柔軟に対応させていただき所存です。
122	35	第113条	1			県による契約解除	「(県による完工確認書の交付)による完工確認書の交付が既に完了している場合、県営住宅整備業務に関する部分並びに移転支援業務及び県営住宅維持管理業務の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、」とありますが、県営住宅整備業務のうち、例えば、設計業務が事業契約書第11条2項、3項に従い完了後、本条の解除事項に該当する事態となった場合は、解除の影響を受けない事項として整理されますでしょうか。	完工確認書の交付までの県営住宅整備等事業に属する業務は一体のものとして取り扱われるものであり、設計業務が完了していたとしても解除されればその影響を受けることになります。なお、既に提出されていた設計図書等の取り扱いは第5項に定めるとおりです。
123	35	第113条	1			県による契約解除	(4)において「「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」を満たさなくなった際は、県は事業者への催告なしに契約の全部または一部を解除することできる。」となっております。入札説明書の「入札に参加する者の備えるべき参加資格要件」には「徳島建設工事入札参加資格停止措置要綱又は徳島県物品購入等に係る指名停止措置要綱の規定による指名停止又は指名回避の措置の対象となっていない者であること」とありますが、労災事故の発生等軽微な事業においても指名停止になる可能性があるため、当該要件を緩和して頂けないでしょうか。	ご要望に沿いかねます。もともと、解除は「できる」ものであって義務ではないことから、県が必要と認める場合には柔軟に対応させていただき所存です。
124	35	第113条	1			県による契約解除	県営住宅完工前の解除時の取扱の記載がありませんが、取扱につきご教示ください。	完工前の解除の場合には、第7項から第14項が適用されます。
125	35	第113条	1			県による契約解除	県営住宅整備業務のうち、設計業務が事業契約書第11条2項、3項に従い完了後、本条の解除事項に該当する事態となった場合、設計業務にかかる対価は、支払われないということでしょうか。	ご理解のとおりです。もともと、県の事業者に対する支払は完成した建物に対する対価としてなされるものであり、それには設計費用と建設費用が一体となって含まれるものであって、理論的に言えば、第9項により県が出来高を譲り受ける場合に支払う対価には、設計の対価も含まれていると言えます。
126	36	第113条	4			県による契約解除	福祉施設等事業者または付帯事業者が実施する業務のみを解除の範囲とする場合は事業契約書第78条もしくは90条の規定が適用さ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。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
127	35	第113条	7			県による契約解除	県営住宅整備等事業に関する部分に関する契約とは、県営住宅整備業務、移転支援業務、維持管理業務のいずれかの業務を指しているという理解でよろしいでしょうか。あるいは、県営住宅整備業務のうち、事前調査業務、設計に関する業務、解体撤去に関する業務、建設に関する業務、工事監理に関する業務、近隣対応策、その他の業務等、個別の業務を指しているのでしょうか。	県営住宅整備業務、移転支援業務、維持管理業務から成る県営住宅整備等事業全体を指します。
128	35	第113条	7			県による契約解除	本項における、全各項において解除の効力の影響が及ばないとされるものとは、県による完工確認書の交付ではなく、県営住宅整備業務の個々の業務、例えば、調査業務や設計業務等の個々の業務の完了を指しているとの理解でよろしいでしょうか。	完工確認書交付後であることを前提として、その時点で既に履行済みである県営住宅整備業務、移転支援業務の部分、県営住宅維持管理業務の部分指します。
129	37	第113条	7			県による契約の解除	具体的なケースを説明願えなでしょうか。	完工確認書の交付前であれば県はすべての対価支払義務を免れ(但し、第9項の場合を除く)、完工確認書の交付後であれば、県営住宅整備費については約定どおり支払われ、移転支援業務費及び県営住宅維持管理費については、その解除の時点に応じて、履行済みの部分について支払が行われるということです。
130	35	第113条	8			県による契約解除	「(県による完工確認書の交付)前に契約解除に至った場合、原則として事業用地を原状回復して県に返還しなければならない」とありますが、原則として9項に記載のとおり出来形を買い取ることにしていただけないでしょうか。事業者側の帰責とはいえ、施設がほぼ完成に近い状態で契約解除に至った場合、事業者側の負担が非常に大きくなりますことをご配慮ください。	ご要望には沿いかねます。
131	37	第113条	8			県による契約解除	どういケースの時のなにか分かりやすく説明願えないでしょうか。	完工確認書の交付前であれば事業用地を原状に回復して返還していただくとともに、現在の契約上では予定はありませんが、その時点で県から既にお支払している金員があれば利息を付して返還していただくということです。
132	37	第113条	9			県による契約解除	「県は解除後、建設中の県営住宅、福祉施設等及び利便施設等の出来高の譲り受けを求めることができる。」とありますが、合理的に譲り受けして頂けると判断できる場合は、譲り受け頂けるという理解でよろしいでしょうか。	譲り受けるか否かは県の判断によります。
133	37	第113条	12			県による契約解除	破壊検査ができることとなっておりますが、破壊検査に至る事由が事業者にない場合又は破壊検査結果に問題がない場合は、破壊検査に係る費用を県にて負担して頂けるという理解でよろしいでしょうか。	明らかに必要性がないのに県が破壊検査を指示したといった場合でない限り、費用は事業者の負担となります。結果的に問題がなかった場合であっても、破壊検査が必要と認められる状況の下になされたものである以上、費用は事業者の負担になります。
134	38	第113条	15			県による契約解除	「第3条(事業遂行の指針)第5項に違反し」とありますが、第3条第5項は存在しません。	第3項の誤りであり、訂正させていただきます。
135	38	第113条	15			県による契約解除	「事業者らが本事業につき請負又は受託する第三者が第3条第5項…」とありますが、第3項の誤りでしょうか。	No.134の回答をご確認ください。
136	38	第113条	15			県による契約解除	事業期間中に、本事業に関係のない事象により、事業者らから請負又は受託する第三者が参加資格要件の一部(入札説明書(2)応募者の参加資格要件①イなど)を失う可能性があります。本事業契約書は県と事業者らで締結するものであり、第三者は当事者ではありません。本事業に関係のない事象による資格喪失の場合は、業務を継続させていただけないでしょうか。	原案どおりとします。第15項はいきなり解除というのではなく、県の指示により事業者に対応する機会を設けていますので、それに従った対応をお願いします。
137	39	第116条	1			県による引き渡し水準の確認	「別紙16に記載する事項について引渡水準の確認を実施する。」となっておりますが、別紙16の記載は新築時の基準であり、契約解除の際の引渡水準としては妥当ではないかと存じます。引渡時期に応じた妥当な水準にて引渡すことにはできないでしょうか。	別紙16は項目を定めているものであって、引渡しに際しても同様に妥当するものと考えます。もっとも、その程度については、完工確認時に求められる要求水準の程度から、要求水準に従った維持管理がなされた場合に通常想定される経年変化を考慮させていただきます。
138	40	第118条	1~3			所有権移転・引き渡し	事業終了後、所有権移転登記は県が行うとあるので事業者の税負担(登録免許税など)はないものと考えてよいか。	所有権移転登記手続に伴う登録免許税は県が負担します。その余の税負担があったとしても県は負担しませんので事業者にてご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
139	40	第118条	1～3			所有権移転・引き渡し	「所有権移転手続中の維持管理費は県の負担」という理解でよろしいでしょうか。	維持管理期間の終了日に県営住宅の引渡しをしていただき、県ないしは県の委託する後継業者において維持管理を引き継ぐことを想定しております。
140	40	第118条	1～3			所有権移転・引き渡し	事業期間中においてはSPCが施設を保有することになるため、不動産取得税や各種登記費用が初期費用として発生するが、事業者の負担にて行うことになるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
141	40	第119条	1			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金	約定遅延損害金算定の根拠となる県営住宅整備費に含まれる費用の範囲を具体的にお示し頂けないでしょうか。	第97条第1号に定める県営住宅整備費の額を基準とすることを想定しております。
142	40	第119条	3			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金	法令変更、不可抗力による遅延に伴い県又は事業者が負担した合理的な増加費用又は被った合理的損害については、事業者はそれぞれの県営住宅整備費の1%を負担し、とありますが、それぞれのという表現は不要ではないでしょうか。事業者が負担するのは県営住宅整備費の1%という理解でよろしいでしょうか。	県営住宅維持管理費総額の1%(但し、それまでの維持管理期間中に不可抗力により事業者が負担した損害等があれば、その額を控除した額とします。)に修正します。また、法令変更については、第109条に合わせるよう修正します。
143	40	第119条	3			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金	合理的損害の実費が県営住宅整備費の1%未満の場合でも、事業者は1%を負担するというのでしょうか。1%未満の場合は実費負担でないのでしょうか。	合理的な増加費用又は損害が県営住宅維持管理費総額の1%に満たない場合には、事業者の負担は実費相当額となります。
144	40	第119条	3			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金 (119条3)	「県営住宅の所有権移転・引渡しが法令変更又は不可抗力により遅れた場合、事業者は県営住宅整備費の1%を負担する」となっています。事業者は事業期間中の負担リスクが増大するとともに、事業費の増大にも繋がります。よって、事業者リスクの低減を図る目的で「維持管理費及び移転支援業務費の1%」に変更できないでしょうか。	No.142の回答をご確認ください。
145	40	第119条	3			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金	「…事業者はそれぞれの県営住宅整備費の1%を負担し…」とありますが、「それぞれ」とは住宅毎を意味しているのでしょうか。	No.142の回答をご確認ください。
146	40	第119条	3			県営住宅の所有権移転・引渡しの遅延に対する損害金	事業者負担算定の根拠となる県営住宅整備費に含まれる費用の範囲を具体的にお示し頂けないでしょうか。	No.145の回答をご確認ください。
147	40	第120条				瑕疵担保責任	本条の瑕疵担保責任については、BOTの特殊性から、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(平成11年法律第81号)第94条の適用はないとの理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。本契約において事業者にご負担いただく引渡し後の瑕疵担保責任の内容は、120条に規定のとおりです。
148	40	第120条				瑕疵担保責任	本条の瑕疵担保責任については、BOTの特殊性から、一般規定である民法636条などの適用はないとの理解でよろしかったでしょうか。	120条の規定のほか、それと矛盾しない範囲のその余については民法の一般規定が適用されます。
149	40	第120条				瑕疵担保責任	入札説明書等の誤り、不正確、入居者による損壊行為その他県の責めに帰すべき事由により生じた引渡し水準を下回る瑕疵は本条の対象となる「瑕疵」に該当しないという理解でよろしかったでしょうか。	引渡しに際しては、原因の如何にかかわらず引渡し水準を満たした状態で引き渡していただきます。引渡し水準を満たすために補修等が必要となった場合において、その原因が県の責めに帰すべき事由に基づく場合には、県がその費用を負担することになります。
150	40	第120条				瑕疵担保責任	引渡し後の原因に基づき引渡し水準を下回るにいたったものは、本条の対象となる「瑕疵」に該当しないという理解でよろしかったでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
151	40	第120条				瑕疵担保責任	本条の対象となる「瑕疵」は、引渡時に発見できなかった「隠れた瑕疵」に限定されるという理解でよろしかったでしょうか。	限定されません。
152	40	第120条	1			瑕疵担保責任	「県営住宅の所有権移転・引き渡しの日から2年以内に…県が請求を行うことができる期間は10年とする。」とありますが、今回事業体系がBTOではなくBOTで行われますが、適用されるのでしょうか。	適用されます。
153	40	第120条	1			瑕疵担保責任	ここでの瑕疵とは維持管理業務の結果に起因する瑕疵を想定しているという理解でよろしいでしょうか。	維持管理業務の結果に起因する瑕疵を含みますが、それに限定されるものではありません。
154	40	第120条	1			瑕疵担保責任	本件は、施設の瑕疵、維持管理業務の不完全不履行または経年劣化とを明確に区別することが難しいと思慮します。事業者は瑕疵担保リスクを担保するため引き渡し前の修繕費用を保守的に計上する必要性が生じます。引き渡し後の瑕疵担保期間を短縮して頂けないでしょうか。	ご要望には沿いかねます。
155	40	第120条	1			瑕疵担保責任	瑕疵担保期間中はSPCを存続しなくてはならないのでしょうか。その場合SPC管理費も余分に組み込まなくてはなりません。瑕疵担保保証を他企業から差し入れる場合に、SPCの解散を認めて頂けないでしょうか。	SPCに代わって構成企業が連帯して責任を負担されるのであれば結構です。
156	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償(121条1)	「本契約が全部解除された場合、県営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払う」とあります。事業者は事業期間中、多大な負担を要するとともに、事業費の増大にも繋がります。よって、事業者リスクの低減を図る目的で維持管理期間中は「維持管理費及び移転支援業務費の1%」に変更できないでしょうか。	全ての県営住宅が完工した後は違約金は県営住宅維持管理費の総額の10%とします。また、整備期間中の違約金についても、県営住宅整備費の10%とします。第121条を修正します。
157	40	第121条	1			違約金	本契約が全部解除された場合、県営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払うとありますが、他の通常の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県営住宅整備費の10%に修正して頂けないでしょうか。	No.156の回答をご確認ください。
158	40	第121条				契約解除に伴う損害賠償	出来形評価額と出来形相当額の定義についてご教示願います。	出来形相当額とは、県営住宅整備費のうち、工事の完成度合いに応じた額を指し、出来形評価額とは、その出来形自体が有する価値の評価額を意味します。
159	40	第121条				契約解除に伴う損害賠償	維持管理段階で別紙28(県営住宅維持管理費の減額)2④契約の解除となった場合の県への違約金支払いについて記載がないように読み取れますが、違約金は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	ご指摘の場合は第113条第2項第3号に基づく解除に該当し、121条に定める違約金が発生します。
160	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	「全部解除された場合、県営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払う」となっていますが、県営住宅整備費ではなく年間維持管理費に置き換えて頂けないでしょうか。(例えば、他案件では年間維持管理費用の10%程度となっています。) 過大な違約金はファイナンス及び地元企業の参画に支障をきたす可能性があります。	No.156の回答をご確認ください。
161	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	県営住宅事業、福祉施設等事業者、付帯事業者が全部解除になった場合には、違約金は78条・90条は適用されず、住宅整備費の20%相当という認識で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、第121条は修正します。
162	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	当該条項は県に第26条(県による完工確認書の交付)前の違約金という理解でよろしいでしょうか。	No.156の回答をご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
163	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	本契約が全部解除された場合、県営住宅整備費の20%に相当する違約金を支払うとありますが、相当な高額となりますことから事業への参加が難しくなることが想定されます。違約金の額を軽減していただくようお願いいたします。	No.156の回答をご確認ください。
164	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	維持管理期間中の違約金について記載がございませんがどのようにお考えでしょうか。	No.156の回答をご確認ください。
165	40	第121条	1			違約金	維持管理期間においても、違約金の金額は県営住宅整備費の20%との理解でよろしいでしょうか。この場合、事業者としては金融機関よりプロジェクトファイナンス方式により資金調達する際に金融機関より違約金相当分の現預金を事業期間を通じて確保することを義務付けられることが想定され、事業者の資金負担が過大となります。維持管理期間中の違約金については、年間の維持管理費用の10%として頂けないでしょうか。	No.156の回答をご確認ください。
166	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	「県営住宅整備費の20%に相当する違約金」とありますが、県営住宅整備費の残額の20%という理解でよろしいでしょうか。 県営住宅整備費は年々減少していくにもかかわらず、違約金が減少しないことは合理的でないと考えます。	No.156の回答をご確認ください。
167	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	維持管理期間中の違約金は維持管理費に対応する金額の設定であることが一般的かと存じますが、(県営住宅維持管理費の年額の10%等)県営住宅整備費の20%と設定された根拠をご教示いただけますでしょうか。	No.156の回答をご確認ください。
168	40	第121条	1			契約解除に伴う損害賠償	違約金算定の根拠となる県営住宅整備費に含まれる費用の範囲を具体的にお示し頂けないでしょうか。	第97条第1号に定める住宅整備費を基準とすることを想定しております。
169	40	第121条	3			契約解除に伴う損害賠償	「本契約の一部が解除された場合、事業者らは…」となっていますが、独立採算事業についてもSPCが賠償責任を負うということでしょうか。	解除が福祉施設等事業又は付帯事業のみに止まった場合には、当該事業者には責任を負担していただくものであって、事業者(SPC)に重ねてご負担いただく必要はありません。
170	41	第121条	4			事業者が被った損害	事業者らによる契約解除の場合において、事業者が被った損害の中には、金融機関に支払うプレファンディングコスト等の金融費用等も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものであれば含まれます。
171	41	第121条	4			契約解除に伴う損害賠償	「県は事業者らが被った被害について、合理的な範囲で負担する」とありますが、プレイクファンディングコスト等の金融手数料も合理的な範囲に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲のものであれば含まれます。
172	40	第122条	1			契約保証金等	本条で付す保証は、第121条記載の違約金に充当されると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで結構です。
173	41	第122条	1	(6)		契約保証金等	「事業者らを被保険者とする履行保証保険契約を…」とありますが、「事業者」ではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。訂正させていただきます。
174	42	第122条	2			契約保証金等	契約保証金額が、県営住宅整備費から、建中金利などを控除した金額に消費税を上乗せした30%となっておりますが、保証金額が高額なため提案費用が増加いたします。保証金額の減額をご検討頂けないでしょうか。	契約保証金は契約金額の10%とします。第122条を修正します。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
175	40	第122条	2			契約保証金等	「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」には、PFI事業者の設立費用(司法書士費用、登録免許税)、各種契約に係る費用(弁護士費用、印紙税等)、PFI事業者の付保する保険料、県営住宅の引渡しに係る費用(登録免許税、不動産取得税等)も含まれると理解してよろしいでしょうか。	No.174の回答をご確認ください。
176	40	第122条	2			契約保証金等	完工確認書を交付された県営住宅がある場合には、以後の保証の額から相当額を減額することは可能でしょうか。	一部の県営住宅が完工確認を受けた場合でも、保証金の減額はいたしません。
177	40	第122条	2			契約保証金等	「第118条(県による完工確認書の交付)」とありますが、第26条との理解でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。訂正させていただきます。
178	40 41	第121条 第122条				契約解除に伴う損害賠償 契約保証金等	保険会社からの指摘です。違約金20%、履行保証保険金額30%となっていますが、以下の理由により統一いただけませんでしょうか。 ①民法415条による債務不履行に対しては 損害賠償責任が発生します。 ②損害賠償は実損に対して支払いのが原則ですが、民法420条に損害賠償の予定の推定という規定があり、この法律に基づいて事前に 賠償金額を決定することができます。(＝違約金) ③履行保証保険は、違約金を担保する保険です。	第121条についてはNo.156の、第122条についてはNo.174の回答をそれぞれご確認ください。なお、第121条但書に規定のとおり、本契約においては、県が被った損害が違約金の額を超えた場合には当該超過額について損害賠償をしていただく必要があるものであって、実際の支払額は損害が明らかにならない限り確定せず、予め統一することは不可能です。
179	41	第122条	2			契約保証金等	「その他施設整備に関する初期費用と認められる費用」とはどのような費用を想定されているのでしょうか。	No.174の回答をご確認ください。
180	41	第122条	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.174の回答をご確認ください。
181	41	第122条	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.174の回答をご確認ください。
182	41	第122条	2.5			契約保証金等	第118条は第26条の誤りではないでしょうか。	ご指摘のとおりです。訂正させていただきます。
183	41	第122条	6			契約保証金等	福祉施設等事業者は、福祉施設等事業用地の返還時の建物取壊しを担保するため、本契約締結と同時に、福祉施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならぬとありますが、保証金の金額負担が大変過大であると思います。保証金の免除もしくは減額を再考願えないでしょうか。 また、事業用地返還時に建物を取壊す旨を契約書に記載することで、福祉施設等事業者による建物取壊しを担保し、保証金を不要にできると考えますがいかがでしょうか。	第122条第6項記載の通りとします。
184	42	第122条	6			契約保証金	「福祉施設の延べ床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならない。」とありますが、金額が高すぎるかと存じます。保証金の免除もしくは減額を検討頂けないでしょうか。	No.183の回答をご確認ください。
185	42	第122条	6			福祉事業に係る保証金	「福祉施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならない。」とありますが、保証金の金額が膨大になり、福祉施設の事業者が本事業の参入を見合わせる可能性もあることから、保証金は免除若しくは減額して頂けないでしょうか。	No.183の回答をご確認ください。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
186	42	第122条	7			契約保証金等	付帯事業者は、付帯事業用地の返還時の建物取壊しを担保するため、本契約締結と同時に、利便施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならないとありますが、保証金の金額負担が大変過大であると思います。保証金の免除もしくは減額を再考願えないでしょうか。 また、事業用地返還時に建物を取壊す旨を契約書に記載することで、付帯事業者による建物取壊しを担保し、保証金を不要にできると考えますがいかがでしょうか。	第122条第7項記載の通りとします。
187	42	第122条	7			契約保証金	「利便施設の延べ床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならない。」とありますが、金額が高すぎるかと存じます。保証金の免除もしくは減額を検討頂けないでしょうか。	No.186の回答をご確認ください。
188	42	第123条	7			付帯事業に係る保証金	「利便施設の延床面積1㎡当たり1万円の割合で計算した金額の保証金を県に預託しなければならない。」とありますが、保証金の金額が膨大になり、利便施設の事業者が本事業の参入を見合わせる可能性もあることから、保証金は免除若しくは減額して頂けないでしょうか。	No.186の回答をご確認ください。
189	42	第125条	1			契約上の地位譲渡	事業者が本事業の必要資金をプロジェクトファイナンス方式で金融機関より資金調達する際には、事業者の契約上の地位を担保提供できるとの理解でよろしいでしょうか。	予め契約条件等を開示いただいた上で、県の承諾を得て担保提供いただくことは可能です。
190	42	第126条				延滞利息	未払い金延滞利息につきまして、県と事業者の利息(3.1%にて)と同じにして頂けないでしょうか。	「徳島県公共工事標準請負契約約款に関する規則」を基に規定しているため、ご要望には沿いかねます。
191	42	第126条				延滞利息	遅延損害金の設定が事業者らと県で異なることは公平性に欠けると考えます。県と事業者らで同じ利率としていただけませんか。	No.190の回答をご確認ください。
192	14				別紙11	集約化対象団地	集約化対象団地の戸数は、全てで383戸となります。現在、空き室が相当数あるものと思われませんが、詳細をご教示願います。	管理戸数は645戸です、そのうちH24年2月1日時点では入居戸数が383戸です。
193	15				別紙12	事業日程	県営住宅の完工確認書交付予定日をはじめ、3団地それぞれ違う日に設定しても宜しいでしょうか。	結構です。
194	21				別紙15	付保すべき保険 (別紙15)	建設工事期間中の保険で、火災保険も含めるとありますが、建設工事保険に工事中の火災に伴う損害補償があれ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。
195	37		1		別紙27	本件事業に係る対価の構成	「県営住宅維持管理費」には、SPCの管理運営にかかる経費や、SPCとしての利益も計上できるとの理解でよろしいでしょうか。(様式Ⅱ-1-13「償還表(サービス対価の支払)」の「県営住宅維持管理費」の内訳には、「SPC経費」や「その他」の記載があります。)	ご理解の通りです。
196	37		1	(1)	別紙27	施設整備費用相当	施設整備費用相当の「その他業務」には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)も含む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 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
197	37		2	(1)		一括支払分	一括支払分の交付金に相当する金額は原則として施設整備費の45%との記載がありますが、一括支払分の交付金に相当する金額の割合はいつ決定されるのでしょうか。また、場合によっては一括支払分の交付金に相当する金額は減額となる可能性はあるのでしょうか。一括支払分の交付金に相当する金額が減額となる場合、金融機関からの資金調達金額が増加し、金融機関との交渉が必要となることから、早期に決定頂きたいと考えます。	前段については、45%で決定します。後段については、契約金額そのものの変更が生じない限り減額となることはありません。
198	38		2	(1)	別紙27	割賦手数料相当	「割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算するものとし、金利の起算日は各年度末とする」となっているが、①「各年度中に完工」とは「年度中に完工確認書を交付されている状態」という理解でよろしいでしょうか。②「各年度中に完工したものをまとめて計算するもの」ということは年度中に2団地が完工した場合、当該年度末から2団地の整備費をまとめた金額にかかる割賦手数料が起算される」という理解でよろしいでしょうか。③「金利の起算日は各年度末とする」ということは「H26.12月に完工したとしても、当該整備費にかかる金利は年度末(H27.3.31)からしか計算されない」という理解でよろしいでしょうか。	①～③ともご理解の通りです。別紙27の表現は一部修正します。
199	37		2	(1)	別紙27	県営住宅整備費 算定方法	一括支払分は「交付金に相当する額(原則として施設整備費の45%)」とありますが、交付金が施設整備費の45%から変動した場合であっても、施設整備費の45%が一括で支払われると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
200	37		2	(1)	別紙27	県営住宅整備費 算定方法	一括支払分は「交付金に相当する額(原則として施設整備費の45%)」とありますが、施設整備費に含まれる費用の範囲を具体的にお示し頂けないでしょうか。	施設整備費に相当する業務項目については、P.37の表の施設整備費用相当をご参照ください。
201	37		2	(1)	別紙27	2県営住宅整備費(ア)一括支払分	平成26年度出来高の対象範囲は、3団地全てと考えてよろしいのでしょうか。また、支払時期についてご提示願います。	一括支払分の支払方法はNo.198の回答をご参照ください。県営住宅整備費の一括支払分の支払時期は、P.38(3)アをご参照ください。なお、P.37 2(1)ア(ア)は以下の通り修正します。 「各年度中に完工確認を行った住宅について、県は交付金に相当する額(原則として施設整備費の45%)を一括で支払う。各年度の支払い額は原則として以下のとおりとする。 平成26年度完工確認分:〇〇〇〇〇千円(消費税を含む額)とする。 平成27年度完工確認分:〇〇〇〇〇千円(消費税を含む額)とする。
202	37		2	(1)	別紙27	一括支払分	一括支払分は各年度末の施設整備の“出来高”に応じて支払うとありますが、事業契約第90条第1項では“完工確認書の交付後”に支払うと規定されています。施設整備費用は完工後一括支払、各年度に出来高払のどちらなのでしょう。	No.198の回答をご確認ください。
203	37		2	(1)	別紙27	一括支払分	一括支払分は、「原則として施設整備費の45%」とありますが、対象となる施設整備費は、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」になるとの理解でよろしいでしょうか。	施設整備費用相当の45%に相当する金額とします。
204	37		2	(1)	別紙27	一括支払分	「各年度末の施設整備の出来高」とありますが、「出来高」の算出方法(算定式)についてご教示下さい。	No.198の回答をご確認ください。
205	37		2	(1)	別紙27	施設整備費用相当	「各年度末の施設整備費の出来高に応じて一括で支払う」とあるが、施設整備費は完工確認書が交付されなければ支払われないこととなっているため、「各年度末に、完工している工区について、提案書の様式Ⅱ-1-6に基づき工事全体に対する出来高に応じて一括で支払う」という理解でよろしいでしょうか。また「支払われる金額は当該出来高(税込)の45%」という認識よろしいでしょうか。	No.198、No.203の回答をご確認ください。
206	37		2	(1)	別紙27	施設整備費用相当	「工区に関わらず施設整備期間中に発生している共通経費等(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)は事業者提案により各工区に按分する」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
207	37		2	(1)	別紙27	施設整備費用相当	「県は交付金に相当する額(原則として施設整備費の45%)を各年度末の施設整備の出来高に応じて一括で支払う。」とありますが、実際の交付額が45%を下回った場合には差額を県が別途調達して支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
208	38		2	(1)	別紙27	ア(ア)一括支払分	万代団地第一期分の住居についての施設整備費は、平成27年4月に支払われる平成26年度出来高分に含まれるという認識で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
209	38		2	(1)	別紙27	県営住宅整備費 算定方法	割賦支払分については、消費税抜きの施設整備業務の対価の残額を元本とする元利均等支払とし、各回の割賦支払では元本相当に応じた消費税が付加されて支払われるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
210	38		2	(1)	別紙27	2県営住宅整備費 (イ)割賦支払分	万代町団地1期工事は平成26年の完成ですが、割賦支払いは平成26年度開始と考えてよろしいでしょうか。	平成27年度より支払いを開始します。
211	38		2	(1)ア(ア)	別紙27	一括支払分	一括支払分の出来高確認は年度末にのみ行われるのでしょうか。期中に完工した場合は、完工確認をし、一括支払分が支払われるタイミングはどのようになるのでしょうか。	期中に完工した県営住宅については、第25条及び第26条の規定に従い、県は完工確認及び完工確認書の交付を行います。一括支払分の支払時期はP.38(3)アをご確認ください。
212	38		2	(1)ア(ア)	別紙27	一括支払分	一括支払分の金額は事業契約締結時に確定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。
213			2	(1)ア(ア)	別紙27	一括支払分	平成26年度出来高及び平成27年度出来高の支払時期は翌年度何月を予定していますか。事業者の資金調達に関係するためご教示いただきたくお願いします。	一括支払分の支払時期はP.38 2(3)アをご参照ください。
214			2	(1)ア(ア)	別紙27	一括支払分	一括支払金は県が国庫補助金を受領したのち、請求書を提出となっておりますが、事業者が県に対して完工を通知してから、一括支払金が事業者に支払われるまでの流れと支払われる時期をご教示ください。	一括支払金の流れについては、P.38(3)ア記載のとおりとし、第98条は修正します。
215	38		2	(1)ア(イ)	別紙27	割賦支払分	割賦支払分の割賦計算の始期は維持管理業務開始予定日になるとの理解でよろしいでしょうか。	金利の起算日は各年度末です。
216	38		2	(1)ア(イ)	別紙27	割賦支払分	事業者の税務・会計上、施設ごとの施設整備費を明確にする必要があるため、施設整備費(一括支払分及び割賦支払分)は、万代町団地第一期、万代町団地第二期、津田松原団地、名東(東)団地の4施設ごとに金額及び時期を事業契約書に明記いただきたく存じます。	施設整備費の内訳の記載方法については、落札者決定後に落札者と協議いたします。
217	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	「割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算するものとし、金利の起算日は各年度末とする。」とありますが、各施設毎の割賦支払分に対し割賦手数料を計算するのでしょうか。それとも、年度毎に各施設に係る割賦支払分を合算し割賦手数料を計算するのかご教示頂けますでしょうか。	年度毎に完工した各施設に係る割賦支払分を合算し割賦手数料を計算します。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
218	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	割賦支払分の第1回の支払時期をご教示頂けますでしょうか。	各県営住宅の完工時期に応じて平成27年4月もしくは平成28年4月となります。
219	38		2	(1)	別紙27	割賦手数料	割賦手数料の計算方法は、以下の考え方でよろしいでしょうか。 「各年度の割賦支払分(出来高から一括支払分を控除した残額)を合計し、供用開始日(平成28年2月29日予定)の2営業日目の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基準金利として基準金利+スワップレートを合計した割賦金利により元利均等方式にて算出する」	別紙27は修正します。初回の基準金利改定時期は、No.222の回答をご確認ください。
220	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	設計・建設期間中の出来高部分の割賦支払分に係る割賦手数料は第1回割賦支払時期に支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	割賦支払分の支払時期は、P.38(3)イ記載の通りとします。
221	38		2	(1)	別紙27	基準金利	割賦手数料を計算する際の基準金利は、各年度末の2営業日目の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するとの理解でよろしいでしょうか。この場合、(4)アの改定時期に定める基準金利の見直し時期と金利固定期間にアンマッチが生じます。出来高払額に対して各年度末に基準金利を決定する場合、TSR6ヶ月LIBORベース7年物(平成25年度分)、6年物(平成26年度分)を基準金利と出来高でよろしいでしょうか。	別紙27は修正します。初回の基準金利改定時期は、No.222の回答をご確認ください。
222	38		2	(1)イ(7)	別紙27	基準金利	「各年度末の2営業日目の基準金利」とありますが、「各年度末」とは供用開始日属する年度末をさしているのでしょうか。	初回の基準金利改定は、平成26年度末とします。別紙27を修正しますので、ご確認ください。
223	38		2	(1)イ(7)	別紙27	基準金利	上記の場合、年度末ではなく期中に供用開始する場合の基準金利も当該年度の年度末に決定するのでしょうか。	No.222の回答をご確認ください。
224	38		2	(1)	別紙27	一括支払分	「平成26年度出来高分」と「平成27年度出来高分」の記載がありますが、平成24年度はSPC設立にかかる経費等、平成25年度も設計業務にかかる費用等が発生します。「本件事業に係る対価の構成一覧表」の「施設整備費相当」には、SPC設立にかかる経費や設計業務にかかる費用等も含まれると考えられますが、平成24～25年度に発生した費用は平成26年度出来高分の対象になるとの理解でよろしいでしょうか。	SPCに関する経費等の計上方法はNo.206の回答をご確認ください。一括支払分の支払方法についてはNo.211の回答をご確認ください。
225	38		2	(1)	別紙27	一括支払分	提案書に記載した「平成26年度出来高分」「平成27年度出来高分」と実際の出来高分が相違した場合における「一括支払分」の取扱いについてご教示ください。(実際の出来高分が提案書に記載した金額より多い場合、実際の出来高分が支払われるものと理解してよろしいでしょうか。それとも、提案書に記載した金額が上限になるのでしょうか。また、実際の出来高分が提案書に記載した金額より少ない場合、その差額は割賦支払分に加算できるものと理解してよろしいでしょうか。)	一括支払分の支払方法についてはNo.211の回答をご確認ください。
226	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	割賦支払分は、「施設整備業務の対価の残額及び割賦手数料相当額とする」とありますが、「施設整備業務の対価の残額」の計算方法についてご教示下さい。(「施設整備業務の対価の残額」とは、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」から平成26年度出来高分と平成27年度出来高分を控除した金額になるとの理解でよろしいでしょうか。)	ご理解の通りですが、別紙27の「出来高分」という表現は修正します。
227	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	「本件契約に定める回数」とありますが、具体的に何回の支払になるのかご教示下さい。(「施設整備業務の対価の残額」は、「平成27年度出来高分」が確定しないと算出できないことを考慮すると、割賦支払は平成28年4月に発行する請求書を初回とし、平成45年10月に発行する請求書を最終回とする36回になるとの理解でよろしいでしょうか。)	割賦支払回数は、平成26年度完工分は38回、平成27年度完工分は36回となります。別紙27を修正し、支払回数は明記します。
228	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	「割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算する」とありますが、割賦支払金額の具体的な計算方法をご教示下さい。(割賦支払の対象となる金額は、毎年度、計算されるということでしょうか。また、「毎年度」とは、平成26年度と平成27年度のことを指しているのでしょうか。※「施設整備業務の対価の残額」は、「平成27年度出来高分」が確定しないと算出できないため、毎年度、計算することは困難と考えられます。)	割賦支払の対象となる金額は完工した団地について毎年度まとめて算定します。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
229	38		2	(1)	別紙27	割賦支払分	「割賦支払の対象は、各年度中に完工したものをまとめて計算するものとし、金利の起算日は各年度末とする」とありますが、各年度末における割賦元金の算出方法についてご教示下さい。(割賦元金となる「施設整備業務の対価の残額」は、「平成27年度出来高分」が確定しないと算出できないため、毎年度、計算することは困難と考えられます。)	No.226の回答をご確認ください。
230	38		2	(1)	別紙27	基準金利	「提案時の金利と、各年度末の2営業日前の基準金利に差が生じた場合」とありますが、割賦元金となる「施設整備業務の対価の残額」は、「平成27年度出来高分」が確定しないと算出できないと考えられます。このため、基準金利決定日は、「各年度末」ではなく、「平成27年度末」の1回になるのではないのでしょうか。	No.222の回答をご確認ください。
231	38		2	(1)	別紙27	施設整備費用相当	事業契約締結時には、平成26年度及び平成27年度にSPCに支払われる金額が決まっておりますが、①「提案時の工事スケジュールから計算するという理解でよろしいでしょうか」また②「工事が遅れ、平成26年度末に想定していた出来高に達していなかった場合、交付金は平成27年度末に繰り越される」という理解でよろしいでしょうか。③消費税があがった場合には補助金の金額は増額するという理解でよろしいでしょうか。	①、②についてはご理解の通りです。③については、補助金の額は消費税により増減しませんが、県から県営住宅事業者への支払い額は消費税の変動を反映したものととなります。
232	38		2	(2)	別紙27	対価金額	「ア 施設整備業務の対価 金〇〇〇〇円(消費税を含む額)」とありますが、金利の対象となる割賦元金は消費税を含まない金額になるとの理解でよろしいでしょうか。(他のPFI事業と同様、本事業においても、割賦金利には消費税が課税されないものと理解しています。※)	ご理解の通りです。
233	38		2	(3)	別紙27	本件事業に係る対価の支払方法	施設整備業務の対価には減額条項がないため、維持管理の状況にかかわらず割賦支払は行われる、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
234	38		2	(3)	別紙27	本件事業に係る対価の支払方法	一括支払分の支払方法について、「各年度末までに県に対して適法な請求書を提出」とありますが、例えば、平成26年度出来高分については、平成27年3月末までに請求書を提出する必要があり、その手続きに間に合う日までの出来高が対象になるとの理解でよろしいでしょうか。(事業契約書第23条～第25条に基づきSPCが「完工確認書」を受領するためには、1ヶ月以上の期間が必要になると考えられます。このため、実質的に平成26年度の出来高は平成27年1月頃までの建設工事が対象になるとの理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご理解の通りですが、県は年度内完工分について、P.38(3)のスケジュールに従い支払いを行うよう協力します。
235	38		2	(3)	別紙27	一括支払分	「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でしょうか。	No.199の回答をご確認ください。
236	38		2	(3)	別紙27	割賦支払分	毎年4月及び10月の支払いとなっているが、「H26.12月とH27.1月に2団地が完工している場合、当該2団地に係る整備費にかかる割賦支払分はH27.4月から始まる」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
237	39		3	(3)	別紙27	本件事業に関わる支払方法	万代団地第一期分の住居については、移転業務終了後、すみやかに移転業務対価が支払われるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
238	39		3	(3)	別紙27	移転支援業務費 本件事業に係る対価の支払方法	移転支援業務費については、それぞれの県営住宅の移転支援業務完了後、各県営住宅に対応する業務費が支払われると理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

No	質問箇所					質問項目	質問・意見	回答
	頁	第●条	1	(1)	別紙●			
239	39		2	(4)	別紙27	本件事業に係る対価の改定	割賦手数料の改定の計算は割賦の全期間にわたって2本立てとなり、26年度出来高は31年36年41年末の2営業日前の、27年度出来高は32年37年42年末の2営業日前の、それぞれのスワップレートが適用されるという理解でよろしいですか。	全団地とも初回の基準金利改定はNo.222の回答の通り、平成26年度末とし、以降全団地共通して平成31年度末、36年度末、41年度末に金利改定を行います。別紙27は修正します。
240	39		2	(4)ア	別紙27	改定時期	供用開始日が平成26年度と平成27年度と分かれる場合、1年ずれになりますが、改定時期は平成31年度、平成36年度、平成41年度となるとの理解でよろしいでしょうか。	No.239の回答をご確認ください。
241	39		2	(4)	別紙27	本件事業に係る対価の改定	「ア 改定時期」について、「本件施設等の供用開始日の属する各年度末」とありますが、平成27年度末(平成28年3月31日)との理解でよろしいでしょうか。	No.222の回答をご確認ください。
242	39		2	(4)	別紙27	改定時期	「各年度末の2営業日前の5年後、10年後、15年後の応答日の2営業日前」となっており、イにて改訂後の基準金利が「各年度末の2営業日前の5年後、10年後、15年後の応答日のレート」となっておりますが、確定時期は「応答日の2営業日後」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
243	40		4	(2)	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価 (別紙27)	「空き家修繕は、毎年度15戸分を上記に含んで支払うものとし、最終年度に実施戸数による精算を行う」とありますが、最終年度の精算は請負う会社にとって非常にリスクが大きく、会社経営に負担を強いる可能性があります。単年度毎の精算に変更できないでしょうか。	空き家修繕費用は平成28年度～平成45年度に毎年度15戸分を支払うものとし、平成31年度、36年度、41年度、最終年度の各年度末に実施戸数による精算を行うものとします。別紙27は修正します。なお、平成28年度～平成45年度の空き家修繕費は15戸分を単純に4分割したものを他の維持管理業務費とあわせて4半期ごとに支払います。
244	40		4	(2)	別紙27	対価金額 エ	最終年度とあるが、年度末ではないでしょうか。	No.243の回答をご確認ください。
245	40		4	(3)	別紙27	本件事業に関わる支払方法	万代団地第一期分の住居の、維持管理が開始されれば、(3)に記載された手続きにしたがって維持管理業務対価が支払われるという認識で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
246	40		4	(2)エ	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	空き室修繕について、最終年度に実施戸数により精算するとありますが、予定された修繕戸数(15戸×実施年数)に対する多少に対して、見積書により提出した一戸当たりの空き室修繕費を乗じた金額を精算するとの考えでよろしいでしょうか？	ご理解の通りです。空き家修繕費の精算時期については、No.243の回答をご確認ください。
247	40		4	(2)エ	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	空き家修繕において、1戸当りの実施修繕費用が見積り費(維持管理業務費見積書・1戸当たり空き家修繕費)を超過した場合、超過分は補填していただけるのでしょうか？また、超えなかった場合は精算するのでしょうか？それらの時期はいつになりますか？(※この質問について大至急ご回答下さい。)	1戸当たりの空き家修繕費については、補填・精算を行いません。精算の時期についてはNo.243の回答をご確認ください。
248	40		4	(2)エ	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	企業は毎年度決算をしており、余剰金が出れば法人税等の税金を支払わなければなりません。空き家修繕については、最終年度に精算しますが、その支払った税金を考慮しての精算でよろしいでしょうか？	空き家修繕の精算に際しては、過年度の法人税の負担等は考慮致しません。空き家修繕の精算時期については、No.243の回答をご確認ください。
249	40		4	(2)	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	一般修繕・空き家修繕・計画修繕にかかる費用を含めて毎年支払われるのでしょうか。計画修繕など築10年を経過してから必要になる費用についても、初年度から提案額の1年分相当が支払われることになるのでしょうか。	基本的にはご理解の通りです。計画修繕については、提案により平成28年度から平成36年度と平成37年度から平成45年度までの支払金額を異なる金額とすることは可能とします。(当該期間内では平準化による支払となります。)

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
250	40		4	(2)	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務の対価	上記質問に関連して、修繕費にかかる対価の支払い方法について、築10年未満の時点とその後 の必要額が大きく変わるため、修繕ニーズに応じた対価の支払い方法にすることはできません でしょうか。(例えば、10年未満は修繕費の設定を低くして、10年目を以降から修繕費の支払い額を 変動させて増額させるなど) またこれに伴い、見積書様式Ⅱ-1-10について、年度の欄を増やす様式変更は認めていただけま すでしょうか。	No.249の回答をご確認ください。様式Ⅱ-1-10についても、本修正に対応して記載方法を変更しま す。
251	40		4	(3)	別紙27	維持管理費用 算定方法	全県営住宅が竣工するまでの期間については、竣工済の県営住宅に係る維持管理費用が支払わ れると理解してよろしいでしょうか。 この場合、空き家修繕に係る費用について、支払われる戸数をお示し頂けないでしょうか。	前段については、ご理解の通りです。 空き家修繕に係る費用については、平成28年度より支払対象とします。
252	40		4		別紙27	維持管理費用	県営住宅維持管理費は供用開始をした住宅ごとに平準化して支払われるとの理解でよろしいで しょうか。	基本的にはご理解の通りですが、計画修繕についてはNo.249の回答をご確認ください。
253	40		4	(1)	別紙27	維持管理費用の算定方法	維持管理業務の対価は、毎年一定額(総額を平準化した金額)ではなく、各年度(平成25年度～平 成45年度)に発生する費用(毎年度違う金額)が支払われるとの理解でよろしいでしょうか。(平成 25年度～平成45年度の維持管理業務の対価は、事業者が提案書において各年度違う金額を提 案した場合、その金額が支払われるものと理解してよろしいでしょうか。)	No.249の回答をご確認ください。
254	40		4	(2)	別紙27	県営住宅の維持修繕に関する業務 の対価	空き家修繕については、毎年度15戸分を支払い、最終年度に実施戸数による精算を行うものとす る.となっておりますが、「1戸にかかる空き家修繕費用は事業者提案による」という理解でよろしい でしょうか。	ご理解の通りです。空き家修繕の精算時期はNo.243の回答の通り修正します。
255	41		4	(4)	別紙27	改定の条件 (別紙27)	毎年の9月次「物価指数月報」における「企業向けサービス価格指数 建物サービス」を基準に改 定を行うとありますが、改定の基準となる価格指数は、毎年10月の公表される「企業向けサービス 価格指数(9月速報)」の速報値との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
256	41		4	(3)	別紙27	本件事業に係る対価の支払方法	「減額措置について別紙30に規定」とありますが、別紙28の誤りと思われれます。	ご理解の通りです。別紙27を修正します。
257	41				別紙27	(3)本件事業に係る対価の支払方法 イ 減額措置	別紙30に規定とありますが、別紙28県営住宅維持管理費の減額を示すとの理解でよろしいでし ょうか。	No.256の回答をご確認ください。
258	41		4	(3)	別紙27	支払手続き	「判明した支払額を集計し」とありますが業務期間中の年度で四半期毎に平準化した額を支払って いただけるのではないのでしょうか？また、空き家修繕費はどのようにお支払いされますでしょ うか？	原則は平準化した額をお支払いしますが、業績の監視・監査結果により変動することはあり得ま す。空き家修繕の支払方法等はNo.243の回答をご確認ください。
259	41		4	(3) ア	別紙27	維持管理費用	維持管理費の支払いは、供用開始日の直後に訪れる7月、10月、1月、4月から開始するとの理解 でよろしいでしょうか。	維持管理業務費の支払いは、供用開始の翌年度の4月より開始します。
260	41		4	(3) ア	別紙27	維持管理費用	住宅の供用開始日がそれぞれ異なる場合、県営住宅維持管理費の支払いはそれぞれの住宅の 供用開始日の直後に訪れる7月、10月、1月、4月から開始するとの理解でよろしいでしょうか。	No.259の回答をご確認ください。

■徳島県営住宅集約化PFI事業 特定事業契約書(案)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	第●条	1	(1)	別紙●			
261	41		4	(3)	別紙27	支払手続き	一般修繕及び計画修繕費等が平準化して支払われるとありますが、維持管理者にはかなりのリスクも予想されます。単年度毎の予算による実費精算が望ましいと思われませんかでしょうか？	基本的には平準化によるお支払いとなります。計画修繕についてはNo.249の回答をご確認ください。
262	41		4	(3)	別紙27	支払手続	毎年7月、10月、1月及び4月或いは8月、11月2月及び5月に支払われることになると思いますが、H26.12月中旬に1団地分の維持管理業務が開始した場合、H26年度第3四半期の1団地分の維持管理費をH27.1月或いは2月に頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	No.259の回答をご確認ください。
263	44		2	(4)	別紙28	減額ポイントの発生	第44条は第50条の間違いではないでしょうか。 また「各対象業務に対応する当月の減額ポイントが発生させ」ということは「減額される場合は、維持管理費全体ではなく対象となった業務についてのみ減額される」という理解でよろしいでしょうか。	前段はご理解の通りです。別紙28を修正します。 後段もご理解の通りです。