

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
1	実施方針	2	1. 1－1(5)(キ)補助金及び交付金申請書類等の作成支援	補助金及び交付金の申請は徳島県様が行うとの理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
2	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	2ページ(7)選定事業者の収入欄に「県は施設整備に係る対価と維持管理運営業務のサービスに係る対価は、選定事業者に対し事業契約に定める額を支払う」との文面がありますが、事業計画算定の上でも「事業契約に定める額(対価)」もしくは「予定額(対価)」を教えてください。宜しくお願い致します。	「事業契約に定める額(対価)」は、選定事業者の提案内容に応じて変動するものであり、現時点で確定しているものではありません。 また、後段の「予定額」については、入札公告において示します。
3	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	付帯事業については独立採算にて行うこととありますが、実際に事業を行った結果、経営内容が思わしくなく打つ手も尽きてしまったような場合、ノーペナルティでの付帯事業撤退を許可いただけると考えてよろしいでしょうか。(付帯施設の整備費を負担した上で撤退の際にはペナルティを課されるという条件では付帯事業者のなり手が見つからない恐れがあります)	独立採算事業の実施企業の撤退、または破綻等の事態が生じた場合には、SPCは基本的に代替事業者確保の責を負うものとし、代替事業者確保が困難な場合には、独立採算型事業の種類及び撤退・破綻等の時期により、以下のとおりペナルティを負担することにより代替事業者確保の責を免れることができるものとします。 【サービス付き高齢者向け住宅事業】 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 施設整備前に撤退・破綻等の場合(開業しなかった場合)：地代(※)20年分相当額のペナルティ 【福祉・利便施設整備運営事業】 施設整備により開業した後3年経過した後に撤退・破綻等の場合：ペナルティなし 開業前もしくは開業後3年経過前に撤退・破綻等の場合：地代(※)20年分相当額のペナルティ ※詳細は特定事業契約書案で示します。
4	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	選定事業者が独立採算事業として行う付帯施設の整備、運営に係る全ての費用は選定事業者単独の支出・収入とし、入札価格の対象外とあります。但しリスク分担表ではSPC(事業者)ではなく、実施企業が不可抗力も含めてすべてのリスクを負う案となっており、当該実施企業は同事業を賃貸施設で行う場合と比して、運営に加え、施設整備費用、所有に伴う諸費用、更に不可抗力時の施設再整備費用まで負担することになり、著しく、リスクが増大するため、参加意欲をそぐこととなります。またSPCには唯一、代替事業者確保リスク(No.88)が設定されていますが、中途段階でこの条件を受け入れる、代替実施企業の確保は極めて困難と推測できます。つきましては付帯事業が義務付けられている以上、土地貸付料を徴収することとし、施設整備に関しては県営住宅建替え業務に含めることはできませんでしょうか。	No.3の回答をご確認ください。
5	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	実施方針(7)選定事業者の収入では「選定事業者」、リスク分担表では「事業者」、「SPC」、「実施企業」、要求水準6-2付帯事業の内容では「事業実施企業」、「PFI事業者」とあります。この定義についてご説明お願い致します。	基本的には、「選定事業者」の表現にはSPC設立前の「落札者」、「SPC」及び「独立採算事業実施企業」(No.3回答参照)が含まれるとご理解ください。リスク分担表P.1～3は、「選定事業者」のみならず他の入札参加者も含む意味で「事業者」と表現しています。リスク分担表P.3～4の「実施企業」は独立採算事業実施企業を意味します。
6	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備に係る対価のうち、国庫補助金の活用とありますが、国庫補助金の金額は何時の時点で確定するのでしょうか？ご教授下さい。	施設整備に係る国庫補助金の対象となる経費については、「公営住宅整備事業等補助要領」第4示されており、イ 主体工事費として建築主体工事費や屋内設備工事費等、ロ 屋外付帯工事費として整地・道路・排水工事等、ハ 既設公営住宅の除却費、ニ 共同施設整備費として児童遊園や集会所等が対象となっております。 また、施設整備に係る一時支払金の支払いについては、「社会資本整備総合交付金交付要綱」附属第3編15地域住宅計画に基づく事業に係る基礎額に示されており、上記の補助対象工事費の45%が支払われることとなります。 従って、国庫補助金の金額の確定につきましては、落札後の施設整備に係る価格が基本となり、決定することになりますので、契約の段階で確定することになります。
7	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	「施設整備に係る対価のうち、国庫補助金の対象となる経費部分について、国庫補助金を活用し、施設整備後、支払う予定である。」とありますが、入札公告時に施設整備一時支払金の計算式等は具体的に示されるのでしょうか。	No.6の回答をご確認ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
8	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備に係る対価のうち、国庫補助金の割合はどれくらいになりますか。	No.6の回答をご確認ください。
9	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	付帯事業実施企業が撤退、破綻した場合でも、施設整備に係る対価が減額されないようお願いします。SPCがおこなう金融機関よりの資金調達に支障が生じます。	No.3の回答をご確認ください。 独立採算事業実施企業の撤退・破綻に伴いペナルティーを負担いただく場合も、サービス対価の減額ではなく違約金を一括で支払っていただくことを想定していますが、詳細については入札公告時に示します。
10	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備後支払われる国庫補助金の対象となる経費部分の額、または、額の算定方法は、入札公告時に明示されると考えてよろしいか。	No.7の回答をご確認ください。
11	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備後支払われる国庫補助金の対象となる経費部分の県から選定事業者への支払いは、県から選定事業者への補助金ではなく、施設の譲渡対価の一部と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
12	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備後に支払われる予定の国庫補助金の対象となる経費部分のキャッシュの流れに関する質問です。当該補助金は一旦県が国から受領し、施設整備の対価の一部として事業者に支払われるものと理解してよろしいでしょうか。(補助金の申請者は県であり(事業者は申請を補助)、事業者が受領するのは対価の一部である(補助金を事業者が直接受領するものではない)という理解でよろしいでしょうか)	ご理解の通りです。
13	実施方針	2	1. 1－1(7)選定事業者の収入	施設整備後に支払われる予定の国庫補助金の対象となる経費部分の金額は入札時点でFIXされるものと考えてよろしいでしょうか。(よって平準化して支払われる割賦部分の元本もFIXされる)これは事業者が資金調達する割賦部分の元本相当額を入札時点で決められるのか否かに関する質問です。入札時点で決められない場合、実際に金額が決定した際に入札価格に織り込めていない金融コストが生じる可能性があります。	施設整備後に支払われる予定の国庫補助金の対象となる経費部分の金額は、入札価格に基づき最終的には契約締結時点で確定することとなります。
14	実施方針	3	1. 1－1(8)事業方式	BOT方式とありますが、その場合、BTO方式と比較して、固定資産税、都市計画税、不動産取得税、不動産登記等や火災保険を事業者が負担する＝事業費総額が増加すると思料致しますが、あえて当該方式を選択された理由についてご説明願います。また地震保険の取扱いおよび事業期間終了時の移転登記費用についてのご見解を併せてご説明お願い致します。	県営住宅の整備費用、維持管理費用に家賃対策補助等を加味すると、BOT方式の方が県の財政面で有利となるためです。 事業期間中に付保していただく保険及び事業期間終了時の移転登記費用の取り扱いについては、事業契約書で示します。
15	実施方針	3	1. 1－1(8)事業方式	BOT方式とありますが、BOTを採用した理由をお聞かせ下さい。	No.14の回答をご確認ください。
16	実施方針	3	1. 1－1(8)事業方式	付帯事業に係る土地貸付契約については、県・SPC間の契約ではなく、県と付帯事業者の直接契約として下さい。PFI事業終了後も高齢者住宅事業は継続しておこなわれることが想定され、SPCが契約に加わる必要性はないと思われます。	独立採算事業に係る土地貸付契約は、県とSPCの契約ではなく、県と独立採算事業実施企業(建築物所有者が異なる場合は所有者を含む)との契約とすることを想定しています。 なお、No.3回答に記載のとおり、SPCにもリスク負担が生じることから、契約に加わることになります。
17	実施方針	3	1. 1－1(8)事業方式	付帯事業について、当該土地は県が付帯事業を行うものに対し直接貸し付ける(無償の場合も有償の場合も)という理解でよろしいでしょうか。(付帯事業に係る土地の貸借契約についてSPCは関与しない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。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
18	実施方針	3	1. 1－1(10)事業スケジュール	提案として施設への入居開始時期が早くなる場合は、事業期間の終了時期は早まるのでしょうか。	県営住宅への入居開始時期に関わらず、事業期間は平成46年3月末までとします。
19	実施方針	5	1. 1－1(12)事業期間終了時の措置	「事業期間終了時には、選定事業者は、本施設を要求水準書及び提案書を満たす状態で引き継ぐものとする」とありますが、引き継ぎ時点で条件を満たしておれば設備機器等は更新する必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	事業期間終了時の県営住宅引渡し方法の詳細は、事業契約書案で示しますが、要求水準書による性能を全て満足する状態で引渡しを受けることとしています。
20	実施方針	6	2. 2－1 事業者選定の方法	入札公告時、入札予定価格は公表されるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
21	実施方針	6	2. 2－2選定の手順及びスケジュールの概要	「落札者の選定」の翌月に「仮契約締結」というスケジュールですが、落札者の選定後、基本協定書を締結し、SPC設立後の仮契約締結になります。SPC設立の手続きは最短でも約一ヶ月は必要になりますので、ご留意いただきたくお願い致します。	ご意見として承ります。
22	実施方針	8	2. 2－3(7)参加表明	参加表明書提出のおおよその日程についてご教示下さい。	8月頃を予定していますが、詳細については入札説明書で示します。
23	実施方針	8	2. 2－3(7)参加表明	事業契約書案が現時点で公表されておらず、入札公告時に公表となると、内容を精査して参加表明の社内決裁に時間がかかることが予想されますので、入札公告より参加表明書提出の期間はなるべく長く(60日以上)設定するようお願いします。	ご意見として承ります。
24	実施方針	9	2. 2－4(1)応募者の構成等	構成員とは「入札参加グループを構成する企業であり、かつSPCから業務を直接受託するものをいう」との記載があります。「附帯事業実施企業」はSPCから直接業務を受けず独立採算で事業を実施するため構成員には含まれない、との理解でよろしいでしょうか。	その他事業実施企業は構成員に含まれます。実施方針の構成員の定義を修正します。
25	実施方針	9	2. 2－4(1)応募者の構成 ア イ	過去のPFI事業例では、構成員が実施する業務全体の統括や全体調整などの役割を担う、マネジメント会社の参加実績がございます。P9 2-4 応募者の備えるべき資格参加要件 (1)入札参加者の構成等 ア 用語の定義では、マネジメント会社・投資会社が規定されておりませんが、このような役割を専門で担当する企業がグループの構成員や代表企業として入札参加することについての可否をお教え下さい。	お示しのマネジメント会社等が構成員及び代表企業として参加することが可能です。
26	実施方針	9	2. 2－4(1)応募者の構成等	ア 用語の定義に示されている応募者の構成の(ア)～(シ)について、全てを提案時に組成する必要がありますでしょうか？(例えば機械設備工事企業、電気設備工事企業など。)	ご理解の通りです。
27	実施方針	9	2. 2－4(2)応募者の参加資格要件 ア 参加資格要件	ア 参加資格要件では、「応募するためには、応募者の構成員は、各業務における徳島県建設工事一般競争入札参加資格者名簿又は物品の購入等の契約に係る一般競争入札(指名競争入札)参加資格者名簿に登録され…」とございますが、いつの時点で登録があればよろしいのでしょうか。	現在、一般競争入札参加者名簿に未登録の事業者の新規登録の期間等につきましては、入札説明書で示します。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
28	実施方針	9	2. 2－4(2)ア 参加資格要件	本件落札後も全ての構成員は、徳島県建設工事一般競争入札参加資格者名簿又は物品の購入等の契約に係る一般競争入札(指名競争入札)参加資格名簿に、契約期間終了時期まで継続登録の必要はありますでしょうか？	事業契約後の継続登録は必要ありません。
29	実施方針	9	2. 2－4 (2) ア 応募者の参加資格要件	応募者の参加資格要件に「応募者の構成員は、一般競争入札参加資格者名簿に登録されているもの」とあるが、付帯事業実施企業についても登録される必要があるのか。また、登録が必要な場合は、どのような名目の一般競争入札参加資格者名簿となるのか。	その他事業実施企業については、一般競争入札参加資格者名簿への登録は不要です。
30	実施方針	11	2. 2－4(2)イ 各業務を担う参加資格要件	建築企業から、付帯事業実施企業まで例示されていますが、例えば機械設備工事と電気設備工事等複数の業務を同一企業で対応することは可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
31	実施方針	11	2. 2－4(2)応募者の参加資格要件	イ 各業務を担う企業の参加資格要件(ア)設計企業、cの実施設計業務の実績は1件のみでよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
32	実施方針	11	2. 2－4(2)応募者の参加資格要件	イ 各業務を担う企業の参加資格要件(オ)工事監理企業、cの実績は工事監理業務ではなく実施設計業務の実績でよろしいでしょうか。	工事監理業務の実績が必要です。実施方針を修正します。
33	実施方針	12	2. 2－4(2)イ.(オ)工事監理企業	cにおいて「一棟の延床面積・・・引き渡しが完了した工事における実施設計業務の実績を有すること」となっていますが、これは内容から考えて工事監理業務の実績の間違いではないでしょうか。	No.32の回答をご確認ください。
34	実施方針	12	2. 2－4(2)イ 各業務を担う参加資格要件	建築企業等では複数企業で行う場合は、建築工事を担う主たる者1者以上が当該要件を満たしていることとありますが、(キ)県営住宅維持管理企業についても、複数企業で行う場合は同様の考えでよろしいでしょうか。	県営住宅維持管理を複数企業で行う場合につきましては、全ての者が当該要件を満たしている必要があります。
35	実施方針	12	2. 2－4(2)応募者の参加資格要件(カ)移転支援企業	移転支援企業について、建築企業が宅地建物取引業の登録を有していたら兼務することは可能でしょうか。	ご理解の通りです。
36	実施方針	12	2. 2－4(2)イ.(カ)移転支援企業	移転支援企業は宅地建物取引業の登録を有していれば、徳島県の物品購入等の契約に係る一般競争入札(指名競争入札)参加資格者名簿に登録されていなくても応募者の構成員となれるのでしょうか。	ご理解の通りです。
37	実施方針	12	2. 2－4(2)イ.(キ) 県営住宅維持管理企業 a	2－4 応募者の備えるべき参加資格要件 (2) 応募者の参加資格要件 イ各業務を担う企業の参加資格要件 (キ) 県営住宅維持管理企業 a で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を有することとの記述がございます。「100戸以上」とは1棟での実績ではなく、複数棟での実績である、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
38	実施方針	12	2. 2－4.(2).イ.(キ)県営住宅維持管理企業	県営住宅の維持管理修繕業務を複数企業で行う場合は、全ての者がa.bの要件を満たしていることが必要でしょうか。 また、同業務を構成企業と協力企業で分担して実施しようとする場合、協力企業も当該要件を満たしていることが必要でしょうか。	No.34の回答をご確認ください。
39	実施方針	12	2－4(2)イ(キ)県営住宅維持管理企業 a	「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」は何を以て証明するようにすれば宜しいのでしょうか？	入札説明書及び様式集で示します。
40	実施方針	12	2. 2－4(2)イ.(ク)付帯事業実施企業	付帯事業実施企業は宅地建物取引業の登録を有していれば、徳島県の物品購入等の契約に係る一般競争入札(指名競争入札)参加資格者名簿に登録されていなくても応募者の構成員となるのでしょうか。	その他事業実施企業については、一般競争入札参加資格者名簿への登録、宅地建物取引業の登録はともに不要です
41	実施方針	12	2. 2－4(2)(ク)付帯事業実施企業	提案する付帯事業を運営する能力とありますが、具体的にどのような能力でしょうか？ご教授下さい。	過去の事業実績等より判断します。詳細は入札説明書及び様式集で示します。
42	実施方針	12	2. 2－5(2)審査手順に関する事項	入札価格並びに施設整備計画・・・を総合的に審査とありますが、入札価格は何時の時点で公表されるのでしょうか？ご教授下さい。	No.20の回答をご確認ください。
43	実施方針	14	3. 3－4(5)モニタリングの結果等	家賃徴収率とはどのような定義でしょうか。また家賃徴収そのものは県が主担当されると(要求水準書)理解しておりますが、事業者が報奨費の対象となる理由をご説明お願い致します。	家賃徴収率は、収入額(当該年度中に回収した家賃額)を調定額(当該年度に発生した家賃額)で除した割合です。なお、詳細については、事業契約書案で示します。 報償費については、事業者の努力や工夫で滞納家賃納付の勧奨等を行うことにより、県において、家賃徴収率の向上、家賃収入の増加につながるものと期待しています。
44	実施方針		事業契約解除の場合の付帯事業について	県の事由による、または、事業者の事由により事業契約が解除となった場合、付帯事業については引き続き業務を行うのでしょうか。	解除の事由によっては、付帯事業については、継続可能な場合もあります。詳細は事業契約書案で示します。
45	実施方針		SPCの設立条件	事業者が設立するSPCの登記場所についての記載がないため提案事項との理解でよろしいでしょうか。	SPCの登記場所については、徳島県内としてください。
46	リスク分担表	1	税制変更リスク No.9	建物所有に関する税制の新設・変更のリスクが事業者負担とありますが、これはBOT方式による本事業固有の条件に起因するものであり、No.10の事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更と同様として、県側の負担ではないでしょうか。	基本的には、事業者と県との協議によることとします。 リスク分担表案を修正し、県及びSPC両方に○印とします。 また、詳細については事業契約書案で示します。
47	リスク分担表	1	第三者賠償リスク No.21、No.78	～電波障害、有害物質の排出等により第三者に与えた場合の「場合」は「損害」と読替えればよろしいでしょうか。 また(所定の基準の範囲内に収まっている場合を含む)とあります。これでは、例えば許容度に個人差がある、騒音、振動等について事業者側には全く対抗策がなく、無制限な対応を求められかねません。何らかの基準は必要ではないでしょうか。この()書きを削除お願い致します。	工事責任は、工事実施企業が負うとの観点から、原文のままとさせていただきます。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
48	リスク分担表	1	住民対応リスク No.17	「共通」項目内「住民対応リスク」No.17に“No.17以外の住民対応に関するもの”とありますが、No.16との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。リスク分担表案を修正します。
49	リスク分担表	1	物価変動リスク No.25	「県」「事業者」共に「○」があるのは「双方の協議により決定」との理解でしょうか？	事業契約書案で示します。
50	リスク分担表	1	不可抗力リスク No.28	「共通」項目内「不可抗力リスク」No.28に、負担者が県と事業者にも○印がついております。今回の事業方式がBOTとことから、事業者が県に所有権を移転するまでの期間が供用開始から20年あります。この間のリスク負担が県と事業者ではどのような比率で考えましょうか。	事業契約書案で示します。
51	リスク分担表	1	税制変更リスク	「建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（県営住宅の所有権の移転前）」の税制変更について、事業者の負担となっておりますが、PFI事業である本件において、事業者の収入は本件事業に関するもののみですので、事業者の資金繰りを悪化させるような固定資産税及び都市計画税等の増額が発生する場合は、サービスに係る対価の見直し等について、徳島県と事業者で協議させていただけるという理解でよろしいでしょうか。	No.46の回答をご確認ください。
52	リスク分担表	2	測量調査リスク No.33	実施方針1ページ(5)事業の範囲ア(ア)の事前調査業務に埋蔵文化財調査は不要と記載があります。リスク分担表のNo.33事業者負担に記載の文化財調査等の文言は削除されてはいかがでしょうか。	リスク分担表案を修正します。
53	リスク分担表	2	維持管理費増大リスク	県の負担リスクである、入居者の事由による維持管理費の増大(入居者の通常の使用によるものを除く)は、通常の使用によるものかどうかの判断は、事業者で決めて良いのでしょうか。	県と事業者との協議によります。詳細は事業契約書案で示します。
54	リスク分担表	3	移管手続リスク(No.67)	事業期間の終了に伴う、業務移管とありますが、どのような移管内容を想定されていますでしょうか。ご説明お願い致します。	事業契約書案で示します。
55	リスク分担表	3	施設損傷リスク No.62～64	「維持管理段階」項目内「維持管理リスク」の「施設損傷リスク」で、入居者が起した火災や事故による施設の損傷のリスク負担者は、県と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。 リスク分担表案を修正します。
56	リスク分担表	3	2. 付帯事業	負担者にSPCと実施企業とありますが、負担者を区分けた理由をお聞かせ下さい。	その他事業に係る土地の貸付契約を県と締結し、その他事業を実施する実施企業と、SPCとのリスク分担を明確にする趣旨です。
57	リスク分担表	3	施設の性能リスク No.66	「事業期間終了時における要求性能の保持」は、「事業者負担」と記載されていますが、機器等の場合、法定耐用年数に未達のものには要求性能を保持してい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。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 実施方針に関する質問・意見に対する回答

No	該当箇所			質問・意見	回 答
	資料名	ページ	項目		
58	リスク分担表	4	代替事業者確保リスク No.88	付帯事業実施企業が撤退するということは、付帯事業実施企業の自主判断にて行われるということになりますので、リスクの負担者はSPCではなく、付帯事業実施企業とするのが妥当であり修正の検討をお願いします。	その他事業の事業期間は提案によるものとしておりますが、さらに、事業期間の内、一定期間内に撤退があった場合で代替事業者が確保できない時に、SPCにおいてペナルティーを負担していただく場合があることを明確にする趣旨です。詳細は事業契約案で示します。No.3の回答もご確認ください。
59	リスク分担表	4	代替事業者確保リスク No.88	付帯事業は医療福祉系事業者が行う事業であり、SPC及び他の構成員（建設業者、維持管理業者）が代替して事業を継続することは困難です。本リスクが事業参画への大きな障害にならないよう、リスク負担の限定（例えば、施設整備期間中に限るなど）をお願いします。	No.58の回答をご確認ください。
60	リスク分担表	4	移管手続リスク(No.89)	借地期間の終了に伴う付帯事業用地の原状回復とはどの程度の内容を想定されていますでしょうか。事業契約書案で公表されると思料致しますが、早めにお問い合わせできませんでしょうか。	更地の状態を想定していますが、詳細は事業契約書案で示します。なお、要求水準書P.41 6-2(1)ウ等に記載の通り、事業期間終了後の事業実施企業への用地の賃貸については、別途事業契約書案で示す予定です。
61	リスク分担表	1,3,4	物価変動リスク他	物価変動リスク(No.25)、金利変動リスク(No.27)、不可抗力リスク(No.28)、維持管理リスク(No.64)、技術進歩リスク(No.65)、賃借料変動リスク(No.86)について、県と事業者あるいは実施企業間とでリスクが双方、主分担となっております。その詳細は入札公告段階と解しますが、できれば早めに公表願えませんか。	事業契約書案で示します。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(本文)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	(1)	ア	(ア)	a			
1	2	2	2-2	(1)	キ			関係法令等の申請について	確認申請及び性能評価の提出先のご指定はありますか。ご教示ください。	特に指定はございません。
2	2	2	2-2	(1)	キ			(関係法令)一団地認定について	各団地の一団地認定の状況について、次の通りの理解でよろしいでしょうか。 ・名東(東)団地:従前認定取り消し済。既存団地の一団地取得済。今回事業の県営住宅整備用地の一団地認定を当業務にて取得。 ・万代町団地:既存建物撤去後に認定取り消し手続きを行い、分筆後、県営住宅整備用地の一団地認定を当業務にて取得。 ・津田松原団地:従前認定取り消し済。県営住宅整備用地の一団地認定を当業務にて取得。	旧施設につきましては、3団地全てで一団地認定は受けておりません。 新規団地の計画において一団地認定が必要となる場合等、建築基準法の取り扱いについては、特定行政庁である徳島市にご確認ください。
3	2	2	2-2	(1)	キ			(関係法令)一団地認定について	名東(東)団地において既存団地の一団地認定取得が未済で本業務で行う場合は、認定申請に必要な図面・資料は貸与いただけるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	5	2	2-4	(2)	ア			本業務の実施にあたり参考とする仕様等	本業務の実施に当たり参考とする仕様等に、建築保全業務共通仕様書がありますが、性能保持が可能であれば同仕様書の点検周期等については、仕様外と考えても宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
5	6	3	3-1	(2)	ア	(イ)		県営住宅の整備について	「県営住宅及び屋外付帯施設等の整備に伴う公共施設の整備」と記載されていますが、この場合の公共施設の整備とは各種ライフライン引込み整備との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
6	6	3	3-1	(2)	ア	(イ)		県営住宅の整備について	「県営住宅及び屋外付帯施設等の整備に伴う公共施設の整備を共に行う。」と記載されていますが、「県営住宅及び屋外付帯施設等の整備を、公共施設の整備と共に行う。」との理解でよろしいでしょうか。	県営住宅及び屋外付帯施設等の整備に伴い、必要となる公共施設を整備するとの意味です。
7	6	3	3-1	(2)	イ	(イ)		県営住宅の整備について	「県営住宅及び屋外付帯施設等の整備に伴う公共施設の整備を共に行う。」と記載されていますが、「県営住宅及び屋外付帯施設等の整備を、公共施設の整備と共に行う。」との理解でよろしいでしょうか。その場合、開発工事と建築工事(あるいは建築確認)の同時施工が可能という理解でよろしいでしょうか。	「共に行う」とは、工事を同時に行う事までを規定するものではありません。開発工事に伴う施工時期については、関係機関と協議の上、事業者の責により決定下さい。
8	6	3	3-1	(2)	イ	(ア)		既設県営住宅	既設県営住宅について1期工事で残さなければならない敷地範囲を教えていただけないでしょうか	原則、現在の県営住宅敷地とします。 現在の県営住宅敷地については、添付資料3を修正しますのでご確認ください。
9	6	3	3-1	(2)	イ	(イ)			整備戸数について第1期50戸以上第2期50～80戸とありますが、第1期に100戸以上を整備し、第2期に付帯施設を整備する計画としても良いと解釈してもよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
10	6	3	3-1					事業用地の立地条件	津田松原団地敷地センター部南北方向に電柱が通っているが、移設可能でしょうか。	県営住宅敷地内での移設は可能です。
11	7	3	3-2	(1)	ア			整備戸数の考え方について	各団地及び工期に整備戸数の幅がありますが、県営住宅の整備規模を考える上での基本方針がありましたらご教示ください。(例えば都心居住推進など)	要求水準書案等で記載している内容でご提案ください。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(本文)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	(1)	ア	(ア)	a			
12	7	3	3-2	(1)	ア			整備戸数の考え方について	整備戸数に、例えば「80戸～110戸」と記載されていますが、この場合80戸以上110戸以下と理解してよろしいですか。	ご理解の通りです。
13	8	3	3-2	(1)	オ	(イ)		快適性への配慮	「適切な向きで各住棟を配置し」とありますが、南面以外の東向き、西向き住戸は可能ですか	可能です。
14	8	3	3-2	(2)	イ	(イ)			津波避難ビルの機能を考慮した計画とありますが、避難ビルの定義は内閣府発行資料に基づくものとするべきでしょうか。	内閣府のガイドライン及び津波防災地域づくり法による施設を想定していますので、それらを参考にご提案ください。
15	9	3	3-2	(3)	ア・イ			徳島市との協議について	「・・・場合は、徳島市各担当部署と詳細を協議すること。」と記載されていますが、随時直接担当課に連絡してもよろしいでしょうか。	結構です。 なお、事前に質問内容を集約して担当へ送付し、打ち合わせ日程の調整を行うなど、できる限り市担当者の負担とならないようご配慮ください。
16	9	3	3-2	(3)	ア・イ			徳島市との協議について	「・・・場合は、徳島市各担当部署と詳細を協議すること。」と記載されていますが、詳細協議により当要求水準書の内容に疑義が発生した場合の貴県へのヒヤリングが可能と考えてよろしいでしょうか。その場合、必要に応じて県市間の連絡調整は行っていただけるものと考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に質疑をいただき、県市間で連絡調整のうえ回答させていただきます。
17	9	3	3-2	(3)	ア			開発事業	「開発事業として、許可申請」とありますがサービス付高齢者向け住宅、福祉・利便施設をあわせて敷地全体で開発許可申請を行うのでしょうか	ご理解の通りです。
18	9	3	3-2	(3)	ア	(ウ)		公園	「開発区域の3%以上」とありますが、県営住宅敷地の3%でよろしいのでしょうか	開発区域は万代団地の事業用地全域です。
19	9	3	3-2	(3)	ウ	(エ)		ガス供給施設	「災害に対する安全性を確保するため、必要な措置を講ずるもの」とありますが安全確保の基準はどのように考えるとよろしいでしょうか	地震や津波等の災害発生時に、建築物の損傷等により二次的な被害が生じることの無いような措置を求めます。
20	9	3	3-2	(3)	ア	(ア)		万代新規道路について	新規開発道路は市に移管するとのことですが、容積率、斜線、日影等の集団規定に関し移管後も建築物が適法状態であることが求められると解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
21	9	3	3-2	(3)	ア				新設通り抜けできる道路は徳島市に移管可能なものとなっておりますが、将来必ず移管するのであれば、敷地面積不算入と考えるべきでしょうか。	ご理解の通りです。
22	10	3	3-2	(4)				住宅性能評価の取得	別紙2住宅性能評価の等級における耐震等級に関し、「建築基準法により確保される水準」となっていますが、水準レベルは事業者提案との理解で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	1	1-1	(1)	ア	(ア)	a			
23	10	3	3-3	(2)	ウ			住棟の規模・各部の高さ等	「大雨に対する配慮を行う」とありますが1階の床高さをGLより400程度上げるのでよろしいでしょうか	具体的な数字を規定するものではありませんが、大雨に対して支障の無いと考えられる床高さをご提案下さい。
24	11	3	3-3	(4)	イ			住戸形式	4タイプの住戸形式について、住戸平面計画はそれぞれ原則1パターンとありますが、この4タイプとはいずれを指定されているのでしょうか。住戸形式では1DK、2DK、2DK(車椅子対応)、3DK、4DK(又は3LDK)の5種が列挙されてります。	2DK(車椅子対応)を除く4タイプを指定しています。
25	11	3	3-3	(5)				住戸内レイアウトについて	「※住戸内レイアウトについては【添付資料8】(参考)平面詳細図を参考に提案すること。」と記載されていますが、【添付資料8】は異種構造形式が混在していることもあり、住戸内レイアウトを提案に応じて変更して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。
26	11	3	3-4	(2)	イ				集会所は同一棟で整備する場合とありますが、内装に県産財をできるだけ使用すれば合築で良く、独立の場合は県産財をできるだけ使用した木造にすれば良いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
27	12	3	3-4	(4)	ウ			歩行者用通路	「屋外の通路の幅員は、車椅子同士のすれ違いのための待機スペースを考慮し、1,800mm以上とする。但し、屋外階段からの通路など車椅子の主要な動線とならない通路は、1,350mm以上とする。」とあり、別紙1県営住宅設計要領には1.5m以上とありますが、要求水準書の数値でよろしいでしょうか	ご理解の通りです。別紙1を訂正致します。
28	12	3	3-4	(5)	ア			駐車場	駐車場を自走式立体駐車場としてもよろしいでしょうか	「別紙1県営住宅設計要領」の前書き及び9ページ(駐車場の水準一構造)に記載された趣旨に添ったものであれば可能です。
29	12	3	3-4	(5)	イ			万代1期工事の駐車台数	「万代町団地においては第1期分の住棟の建設段階で40台以上を確保すること」となっていますが、必要台数(総数)として表では90%分となっています。1期分に関しては建設戸数の90%は必ずしも確保しなくてもよく、二期工事の完成時に要求を満たせばよいということでしょうか。	ご理解の通りです。
30	12	3	3-4	(6)	オ			自転車置場	「二段式駐輪場は不可」とありますがラック式、又は、スライド式としてよろしいでしょうか	二段式とならなければ結構です。
31	12	3	3-4	(8)	イ			ゴミ置場の水栓	ゴミ置場の水栓を設けるとありますが、この管理については入居者が行うとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
32	13	3	3-4	(9)				植栽・外構	緑化率の設定や樹種等、特に指定される事項はありますでしょうか。	万代町団地については、要求水準書(案)p9 3-2(3)をご参照下さい。その他につきましては、特に指定はございません。
33	13	3	3-4	(10)				雨水流出抑制施設について	雨水流出抑制施設の記述がありませんが、不要との理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案により必要となる可能性があります。事業者の責により関係機関と協議の上ご提案下さい。

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回 答
	頁	1	1-1	(1)	ア	(ア)	a			
34	13	3	3-4	(10)	ウ				住戸廻りは、暗渠を原則とし、雨水柵で立樋の排水及び周囲宅地の集水を行う。とありますが、周囲宅地とは事業用敷地内と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
35	13	3	3-4	(12)	ア			防災機能	「東海・東南海・南海の三連動地震等を考慮し、災害時における人命の安全が確保できるよう配慮すること」とあり、別紙2の住宅性能評価の等級、1.1-1(構造躯体の倒壊等防止)が建築基準法による確保される水準となっておりますが、住宅性能評価の等級を満足させれば、安全性を確保されていると考えてよろしいでしょうか	住宅性能評価の等級は構造躯体における最低限の満足すべき基準です。東海・東南海・南海の三連動地震等が発生した場合に、構造躯体の性能だけでなく、人命の安全が確保されるような配慮をお願い致します。
36	13	3	3-4	(13)	ウ			津波避難機能	「屋上に避難者が数日間避難可能な程度の毛布や食料等を収納できる断熱や防湿機能を備えた備蓄倉庫を設置する」とありますが、毛布や食料等の調達及び管理は県又は市の業務と理解して宜しいでしょうか。	ご理解の通り、市の業務となります。
37	13	3	3-4	(13)	ウ			備蓄倉庫の設置	「屋上に避難者が数日間非難可能な程度の…」と記載されていますが、数日間とは5日程度との理解でよろしいでしょうか。	3日程度と考えております。 なお、備蓄倉庫については、1団地あたり20㎡以上確保してください。 要求水準書別紙1県営住宅設計要領を修正します。
38	13	3	3-4	(13)	オ			津波避難機能について	「津波避難機能付加にあたり…PFI事業者と徳島市の間で行う。」とありますが、津波対策に関する条例等の規定がありましたらご教示ください。	特にございません。 <u>なお、徳島市の津波避難ビル指定基準につきましては、徳島市HPをご確認ください。</u> http://www.city.tokushima.tokushima.jp/kiki_kanri/gaiyo50.html
39	13	3	3-4	(13)	ア			津波避難機能	「…津波避難ビルとしての機能を持たせる…」と記載されていますが、住棟は一時避難場所との観点から、非常用電源の設置は不要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、事業者からの提案を妨げるものではありません。
40	13	3	3-4	(13)	ア			津波避難機能	上記に関連し、集会所を避難所として活用する場合には非常用電源の設置を行い、72時間程度の運転と考えてよろしいか。	集会所を必ずしも避難所とするものではありませんが、提案は自由です。
41	13	3	3-4	(13)	オ			津波避難機	「その他、津波避難機能付加にあたり必要な調整についてはPFI事業者と徳島市の間で行う」とありますが提案書提出前に徳島市と協議を行う必要がありますか	施設計画に際し、必要と考える場合は、協議を行ってください。 なお、質問内容を集約し、事前に担当へ送付を行い、打ち合わせ日程の調整を行うなど、できる限り市担当者の負担とならないようご配慮ください。
42	13	3	3-4	(13)				津波避難機能	屋上の利用に関してエレベーターの設置は必要でしょうか。	特に必要ではありません
43	13	3	3-4	(13)	ウ			屋上の備蓄倉庫の取り扱い	屋上に備蓄倉庫を設置する場合は建築基準法上、階とみなされる可能性があります。階とみなされる場合、8階以下という規定に含まれないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
44	13	3	3-4	(13)	イ				住棟の4階以上の供用廊下及び屋上に避難スペースを確保とありますが、万代町団地は高層になるでしょうが、津田松原団地は建築面積が広く必要と想定されますが、徳島県暫定津波浸水予想図では2mとなっているのに4階以上の根拠を教えてください。津田松原団地においても高層計画が可能と考えてよいのでしょうか。	暫定津波浸水予測における浸水高さに2階を加えた階数以上との考え方から「4階以上」としています。 また、津田松原に於いても4階以上の計画は可能と考えています。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(本文)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	(1)	ア	(ア)	a			
45	13	3	3-9					工事施工に関する要求水準	「県内産資材の購入及び県内取扱い業者からの購入」と記載されていますが、県内産資材及び県内取扱い業者の定義をご教示ください。	「 <u>県内産資材</u> 」については、「 <u>公共工事に係る県内産資材調達の実施要領</u> 」をご確認ください。 <u>実施要領掲載HP</u> : http://www.pref.tokushima.jp/docs/2011052400210/ また、「 <u>県内取扱い業者</u> 」につきましては、「 <u>県内に主たる営業所を有する者</u> 」としています。
46	14	3	3-5	(1)	オ			室内空气中化学物質濃度調査	各団地の建設戸数の1割以上とし、各住戸2室以上測定とありますが、この各住戸2室とは同一住戸形式を指すとの理解でよろしいでしょうか。	調査対象とする住戸の2室について測定をお願いするものです。
47	14	3	3-5	(1)	ウ	(イ)		テレビについて	本件のエリアにて営業しているケーブルテレビ局は1局であるため、NTTの光テレビなど、他の通信サービスで保障することとしてもよろしいでしょうか？	結構です。
48	15	3	3-7	(1)	イ	(ア)		解体撤去工事の施工計画について	解体撤去施設の杭の仕様(あるいは図面)は公告時に公表されるものと考えてよろしいでしょうか。	図面が存在するものについては、閲覧可能としてます。また希望者にはメールでデータを配布します。
49	17	3	3-9	(1)	イ			工事に使用する敷地範囲	供用開始した住棟の敷地進入路と、隣接して工事を行う住棟の工事用車両の進入路は必ず分離することと記載ありますが、万代町団地2期工事施工に当り、1期工事にて拡幅した進入路を2期工事の進入路として使用してもよろしいでしょうか。	供用開始した住棟の進入路としての安全が十分に確保された方法により、使用する場合は構いません。
50	17	3	3-9	(1)	イ				万代町は北側敷地が第1期工事となり、新設道路が工事用大型車両の搬出入路となりますが、供用開始後第2期工事において進入路の分離は搬出入路が使用不可能となり隣地に迷惑がかかると思われます。又、都市計画道路の開通の時期はいつ頃になるのでしょうか。	隣地に迷惑がかからない工法によりご提案ください。都市計画道路の開通時期は未定です。
51	18	3	3-9	(7)	ア			モニタリング	「PFI事業者は、建設工事の着手前に、工事工程表並びに施工計画書を県に提出し、県は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。」と記載されていますが、工事工程表や施工計画書は提案提出時に県に提出し、審査の対象となるのではないのでしょうか。	提案時には計画の基本的な妥当性について確認いたします。建設工事着手前には、実際の工事を行うに当たってのより詳細で具体的な計画等の提出を求めるものです。
52	18	3	3-10	(2)	ア			水道負担金について	「既存の負担金権利があり、」とありますが、負担金権利の額を教えてくださいませんか。	下記のとおりです。 津田松原団地・・・メーター口径75mm加入金2,520,000円 名東(東)団地・・・同上 万代町団地・・・メーター口径50mm×2 加入金924,000円×2
53	19	3	3-11					コスト管理計画書	提出指示のある、コスト管理計画書の詳細は追って、公表されとの理解でよろしいでしょうか。なお県営住宅整備業務対価の物価変動は事業者リスクとされていますが、この計画書の目的についてご説明お願い致します。	詳細については、落札者と県との協議によりますが、目的として、国への予算要求を行う場合の根拠や着工後の設計変更に伴う増減の根拠とする事を想定しています。そのため、それらの目的が達成できると県が判断できる内容とすることを求めます。
54	19	3	3-11					業務の計画及び確認に関する要求水準	コスト監理計画書について、「施設整備費の内訳書について、基本設計完了時、実施設計完了時、施工中間、竣工時に提出する。」と記載されています。基本設計段階では数量等が確定していないため、内訳書を作成することが困難と考えます。実施設計完了以降の提出に変更できないでしょうか。	コスト管理計画書の内容については、事業者との協議により決定することを想定しています。そのため、基本設計段階では、詳細の数量までを求めるものではないと考えています。
55	19	3	3-11					業務の計画及び確認に関する要求水準	コスト監理計画書については、上記提出時期の外、設計建設期間中毎年度10月末に提出とありますが、施工中間に提出するにも関わらず10月末に提出する理由を教えてください。	国への予算要求を行う場合の予算設定の根拠とすることを想定しています。

No	質問箇所							質問項目	質問・意見	回 答
	頁	1	1-1	(1)	ア	(ア)	a			
56	20	4	4－1	(2)				業務対象期間	「県営住宅の竣工約4ヶ月前から、竣工後移転可能日の2ヶ月後までとする。なお、 <u>1月と4月</u> は、 <u>移転可能日として設定しないものとする</u> 」との記述及び実施方針 P3 事業スケジュール(案) 施設整備業務の期間(平成25年4月～平成28年2月)を併せて考えましたら、現段階では「竣工後移転可能日の2ヶ月後」に相当する月は、平成28年3月と5月の2ヶ月という解釈でよろしいですか。又その場合、「竣工後移転可能日の <u>3ヶ月後</u> 」が対象期間になる、と読み替えてもよろしいですか。	要求水準書案記載の「1月と4月は、移転可能日として設定しないものとする」の記述は削除し修正します。但し、対象団地の居住者の移転は、平成28年3月までに完了してください。
57	20	4	4－1					仮移転等について	万代町団地入居者の仮移転先(あるいは本移転)先が必要になると考え、当事業で整備する他2団地への移転も可能であるという理解でよろしいでしょうか。	万代町団地入居者については、第1期で整備された県営住宅への入居を想定しているため、仮移転もしくは他団地への本移転は生じません。
58	20	4	4－1					仮移転等について	万代町団地入居者の仮移転先(あるいは本移転)先が必要になると考えますが、仮移転先の手当て等の条件が公告時に公表されるものと考えてよろしいでしょうか。	No.57の回答をご確認ください。
59	22	4	4－5	(3)				引越業者の斡旋	県の定める移転料以下の料金で引越作業が可能とありますが、この移転料の基準についてご説明お願い致します。	移転料は、公共事業の移転補償方法を参考にして定めています。詳細については、入札公告時に示します。
60	23	5	5－1	(2)	ウ			基本方針	利用の促進及び家賃の徴収業務の実施により、入居率の向上、滞納防止に努めるとあります。家賃の徴収業務、滞納防止については補助として業務が明示されていますが、利用促進、入居率の向上についてはどのような事業者の業務を想定されているのでしょうか。	利用促進、入居率向上については、P.25記載の5-2(5)ア公募における入居業務等を想定しています。民間事業者のノウハウを生かした利用促進、入居率の向上方法等をご提案ください。また、空家修繕の迅速な実施による空家期間の短縮など、日常の維持管理業務を適切に実施していただくことが、県営住宅の利用促進及び入居率の向上につながるものと期待しています。
61	24	5	5－1	(8)				PFI事業者の窓口開設時間	土・日曜、祝日及び年末年始の期間は休みとすることができるが、入居者等からの苦情等の問い合わせ、緊急修繕等の要望に対応できる実施体制をとることとあります(また38頁(5-13(6)緊急連絡・処理体制の整備業務でも休日・夜間の連絡・処理体制整備とあります)。これは休みの間も夜間も365日、24時間窓口を開設する必要があるとのことでしょうか。	対面窓口の休みは可能ですが、、電話等での緊急対応を行っていただきます。
62	24	5	5-1	(8)				PFI事業者の窓口開設時間	「土・日曜、祝日及び年末年始の期間は休みとすることができるが、入居者等からの苦情等の問い合わせ、緊急修繕等の要望に対応できる実施体制をとること」とありますが、24時間365日の窓口対応体制が求められているとの理解で宜しいでしょうか。	No.62の回答をご確認ください。
63	24	5	5－1	(8)				窓口開設時間	窓口開設について、休みについては指示されていますが、開設時間については事業者の提案でよいのでしょうか。	ご理解の通りです。ただし、電話等での緊急時の対応は必要としています。
64	24	5	5－1	(9)	イ			電算システムにおける情報処理体制	機器設置場所をパーテーションで仕切るとありますが、この機器設置場所は事業者側の拠点との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
65	25	5	5-2	(2)	ア	(ウ)		入居申込の受付・審査	「申込書の審査を行うものとする。」と記載されていますが、審査とはどのような事項を実施すればよろしいでしょうか。	申込書の記載内容に不備の有無の確認等の形式的な審査を行っていただきます。
66	30	5	5－3	(5)	カ	(ア)		明渡等訴訟	対象者が居住不明等であった場合には、管理人、・・・とありますが、この管理人について位置付け、業務内容等ご説明お願い致します。	現在、県営住宅では、入居者のうち、県と入居者との連絡役として県が依頼した管理人がいます。主な業務内容は、県からの連絡文書の配布、入居者の確認、その他県から依頼された仕事等です。管理人については、設置を義務づけるものではないため、要求水準書案を修正します。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(本文)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	(1)	ア	(ア)	a			
67	30	5	5-3	(5)	カ	(イ)		強制執行	住宅明渡に際して残置物等がある場合は、PFI事業者自らが確保した保管場所への運搬、一時保管とあります。保管スペース等、県の現状における参考情報等あれば、ご開示願います。	一時保管場所として、県営住宅の空き家を臨時的に活用した事例はあります。個々の事案については、県との協議をお願いします。
68	31	5	5-4	(1)				県営住宅に係る届出、承認	「県営住宅維持管理業務に関する要求水準」について、「各種承認及び届出に係る業務」や「入居者の保管義務に関する業務」等のように、発生する業務量の推定が難しい内容が含まれていると考えますが、現在の県営住宅における各種維持管理業務の処理状況はご提示いただけるのでしょうか。	・各種維持管理業務(修繕関係を除く)の平成22年度(管理戸数4620戸)の処理状況について、入札公告時に詳細データはお示しします。 ・国土交通省のガイドライン(既存民間住宅を活用した借上公営住宅の供給の促進に関するガイドラインP20)では「公営住宅の管理に関する事務を外部委託している地方公共団体の例では、戸当たり月額2,500円～4,000円程度」と示されていますのでご参考ください。 また、県の過去の実績では、戸当たり3,800円程度となっております。
69	32	5	5-4	(2)	エ			模様替え承認願	承認なく模様替えを行っていることが発覚した場合、追加届出とするのか、現状復帰とするのか等は、どのように考えられているのでしょうか。	個々の事案については、県との協議をお願いします。
70	32	5	5-5	(1)	イ	(イ)		PFI事業者負担対象修繕	維持修繕に関する業務として3つ(一般修繕・空家修繕・計画修繕)の修繕が記載されています。この項(一般修繕)で記載されています「事業者負担対象修繕」とは、具体的に、どのタイミング(期間)をイメージされていますか。又計画修繕に入らない、のであれば、 <u>施工者瑕疵</u> という理解でよろしいですか。	一般修繕は事業期間の全期間で必要に応じて実施していただきます。 後段の一般修繕の範囲は、修繕負担区分表でPFI事業者が実施するもののうち、空家修繕及び計画修繕以外の修繕を指しています。
71	33	5	5-5	(3)	ア			屋上防水及び関連工事	屋上防水等の大規模な修繕・更新を行うと記載ありますが、長期にわたる計画修繕の中には外壁及び外部鉄部塗装等の大規模修繕費用も含まれていると考えてよろしいでしょうか。	「ア屋上防水及び関連工事」には、外壁及び外部鉄部塗装等の大規模修繕は含まれていません。外部鉄部塗装等の大規模修繕については、「エ長期修繕の実施」として、施設の整備内容を踏まえ、ご提案ください。
72	33	5	5-5	(3)	エ			長期修繕の実施	「～、概算修繕費用等を記載した長期修繕計画書を作成～」とありますが、ここで記載されている <u>概算修繕費用</u> は、提案時の「県営住宅維持管理業務」に含まれている、との理解でよろしいですか。	ご理解の通りです。
73	35	5	5-7	(1)				無断駐車	駐車料滞納での退去拒否や無断駐車に対しての強制的な処置が必要となる場合は、県へ報告し対応頂けるのでしょうか。	必要な処置は、県で対応しますが、現況確認調査等の業務の補助は必要と考えています。
74	36	5	5-8	(1)	エ	(ア)		現状回復処置	一定以上の期間が過ぎても原状回復されない場合等は、県へ状況報告を行うことで県が訴訟等の措置を行うことでよろしいのでしょうか。また、費用負担はどうなりますか。	県との協議の後、必要な措置は県が対応しますが、事業者の補助は必要と考えます。費用は県の負担となります。
75	39	5	5-14					業務内容の報告及びモニタリング	左記の項目は県営住宅維持管理業務の業務内容の報告及びモニタリングの項目であるが、付帯事業については、該当しないと考えてよいのでしょうか。また、別に示されるのでしょうか。	ご理解の通りです。
76	41	6	6-1	(1)				付帯事業の目的	「地域づくりに資する新たなサービス…」と記載されていますが、サービス付高齢者住宅への入居条件(徳島県在住等)はあるのでしょうか。	特に入居条件は御座いません。
77	41	6	6-2	(1) (2)				付帯事業の内容	付帯事業ではサービス付高齢者向け住宅は「事業実施企業」の責任において実施とあります。一方、福祉・利便等事業ではPFI事業者は福祉や利便性の向上に資する事業を実施とあります。このPFI事業者は実施方針でのリスク分担表においては、「実施企業」に該当するとの理解で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	1	1-1	(1)	ア	(ア)	a			
78	41	6	6-2	(1)				サービス付高齢者向け住宅	サービス付高齢者向け住宅事業は事業実施企業が住宅整備とは完全に、分離し、分筆、別棟として施設整備からすべて独立採算事業として実施することになっています。実施方針リスク分担表においても測量調査リスク(No.83:実施企業ではなく、事業者が実施しても)、用地の瑕疵リスク(No.84)、移管手続リスク(No.89:借地期間終了時原状回復リスク)を負担とあります。住宅整備とは言わば別事業ですが、ただ事業用地の貸付先はPFI事業者となっています。以上のリスクを負担しないPFI事業者が貸付先となる事情についてご説明お願い致します。	PFI法に基づく無償貸し付けとするため、独立採算事業実施企業を貸付先としています。また、代替事業者の確保等の責任をSPCが負うこととしています。詳細につきましては、事業契約書案で示します。
79	41	6	6-2	(1)				サービス付高齢者向け住宅	付帯事業については「サービス付高齢者向け住宅」の記載がありますが、サービス付高齢者住宅が限定ということなのでしょうか。または同等等業(住宅型有料老人ホーム等)についての提案も可能なのでしょうか。	サービス付き高齢者向け住宅に限定です。
80	41	6	6-2	(1)				サービス付高齢者向け住宅	付帯事業はH25年度以降の募集になるかと思われますが、サービス付高齢者住宅が公募されない場合、または補助事業の廃止等により事業計画を見直す必要がある場合の政策変更リスクは県負担との理解でよろしいでしょうか。	「高齢者等居住安定化推進事業補助金交付要綱」に該当するサービス付き高齢者向け住宅については、当要綱上平成27年度まで補助申請は可能となっておりますが、予算の都合上各年度の補助枠が埋まり早期に終了すること考えられますので、制度を十分にご理解の上、事業を計画してください。なお、今年度予算は余裕があったと聞いております。県でも情報提供行って参りたいと考えています。
81	41	6	6-2	(1)	イ			事業に供される施設等の取扱い	サービス付き高齢者向け住宅について、事業実施企業の所有となっておりますがSPCが施設を所有し実施企業に賃貸することは可能でしょうか。	SPCの所有とすることはできません。
82	41	6	6-2	(1)	ウ			事業用地の取扱	事業期間終了後・・・事業契約書(案)において定めるとありますが、現時点で想定している条件(契約方法、契約期間、用地の賃貸条件等)をお示し下さい。運営企業への参画を打診する上で、必要事項と考えます。	事業継続を拒否するものではありませんが、事業期間終了時の状況を踏まえ、協議のうえ決定したいと考えています。
83	41	6	6-2	(1)				住宅戸数について	「サービス付高齢者向け住宅を合計60戸以上」と記載されてますので、事業者側の判断により合計100戸の建設も可能としてもよろしいでしょうか。	可能です。
84	41	6	6-2	(1)				サービス付高齢者向け住宅	「サービス付高齢者向け住宅を合計60戸以上整備するものとする。」とあるが、60戸以上であれば、戸数は自由に提案して良いと考えてよいでしょうか。	ご理解の通りです
85	41	6	6-2	(1)	ウ			サービス付高齢者住宅の敷地	敷地は県営住宅用地と分筆するとしていますが、建築基準法上も敷地は別という解釈でよろしいでしょうか。	特定行政庁にご確認ください。
86	41	6	6-2	(1)	ウ				県はPFI事業者に無償で貸し付けるとありますが、付帯事業者はPFI事業者から県所有の土地を借りることになるので分筆までは必要ないと思われますが、事業終了後買い取り等発生する可能性があるのですか。同一敷地にて計画の方が有利だと思います。(特に万代町は)面積案分でのいでは。	公有財産の管理上分筆することとしています。
87	41	6	6-2	(2)				福祉・利便等事業	PFI事業者は各県営住宅整備予定地につき、1事業以上を実施とありますが、この「1事業以上」についてご説明お願い致します。	予定地それぞれに、福祉事業又は利便事業のいずれか一つ以上を実施して頂く事を求めています。
88	41	6	6-2	(2)				福祉・利便等事業	必要な施設についてはサービス付高齢者向け住宅との合築整備は可となっています。ただしサービス付高齢者向け住宅整備費用は事業実施企業が所有するため、PFI事業者には賃借料の負担が発生する可能性があります。この場合、賃借料についてはPFI事業者と所有者である事業実施企業との間で決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。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(本文)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	(1)	ア	(ア)	a			
89	41	6	6-2	(2)				福祉・利便等事業	「(イ)福祉・利便事業に供される施設等の取扱い 事業に供される建物等の施設については、福祉・利便事業実施企業若しくは、高齢者向け住宅等 事業実施企業の所有とする。」とありますが、新たに付帯事業を行うSPCを設立して登記することも 可能でしょうか。	新たに会社法に基づく法人を設立して施設の所有を行う事は可能です。
90	41	6	6-2	(2)	ア			事業者の手法及び費用負担、収入等	福祉・利便事業の管理運営費、光熱水費・・・事業実施企業の負担とありますが、施設整備費は県 から支払われる施設整備に係る対価に含まれると考えて宜しいでしょうか？ご教授下さい。	福祉・利便施設の施設整備費は、県からの対価には含まれません。
91	41	6	6-2	(2)	ア			福祉・利便整備事業	「福祉・利便事業に必要な施設については、県営住宅との合築は不可とし・・・」と記載されている が、県営住宅の屋外付帯施設、例えば集会所などと合築するのも不可と解釈してよいでしょうか。	ご理解の通りです。
92	41	6	6-2	(2)				福祉・利便等事業	付帯事業で事業期間中に事業内容を変更することは可能でしょうか。	詳細は事業契約書案で示しますが、一定期間経過後の事業内容の変更は可能とする予定です。
93	41	6	6-2	(2)				福祉・利便等事業	利便事業として、集会所を利用することは可能でしょうか。	集会所については、公営住宅法に基づき建設されるものであるため、不可です。
94	42	6	6-2	(2)	エ	(オ)		現時点において、～ 県が実施を想定する 施設	県が想定する施設の一つとして「ソーシャルミックス実現に利する施設」とありますが、日本建築学 会の或る資料によりますと「(1)居住者の多様な社会層の混在、(2)居住者間の交流、という2つ の条件を満たすものと考えられる」とあります。このことから、スーパーマーケット・飲食店・理髪店・ 花屋等も「実現に利する施設」に該当すると考えますが、如何でしょうか。	要求水準書(案)p42 6-2 (2)エ(ア)～(オ)に該当する事業以外は実施可能です。 また、どのような形で「ソーシャルミックスの実現に利する」こととなるかを提案してください。
95	42	6	6-2	(2)	ウ			事業用地の取扱	事業期間終了後・・・事業契約書(案)において定めるとありますが、現時点で想定している条件 (契約方法、契約期間、用地の賃貸条件等)をお示し下さい。運営企業への参画を打診する上で、 必要事項と考えます。	No.81の回答をご確認ください。
96	42	6	6-2	(2)	エ			福祉・利便事業の業種・規模等につ いて	福祉事業及び利便事業に該当する基準を具体的にご教示ください。(例えば法に位置づけられて いる施設など。)	福祉事業は、社会福祉法第2条第1項に基づく社会福祉事業と考えています。 利便事業については、社会通念として県営住宅入居者の生活の利便性向上に寄与すると考えら れる事業です。
97	42	6	6-2	(2)	エ	(オ)		福祉・利便事業の	「付帯事業期の実施期間は提案によるもとするが・・・」と記載されていますが、事業撤退時期は自 由との理解でよろしいでしょうか。	実施方針に関する質問・意見に対する回答No.3をご確認ください。
98	43	6	6-4	(2)				付帯事業の期間	「付帯事業期の実施期間は提案によるものとするが・・・」と記載されていますが、事業撤退時期は 自由との理解でよろしいでしょうか。	実施方針に関する質問・意見に対する回答No.3をご確認ください。
99	43	6	6-4	(3)				事業の終了	「事業の終了及び終了時の取扱については別途示す・・・」と記載されていますが、事業終了時の 建物は撤去との理解でよろしいでしょうか。	No.81の回答をご確認ください。 なお、事業継続を希望されない場合は、原則撤去となります。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(資料)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
	資料番号	枚目	上中下段			
1	別紙1	1	下段	基本構造等について	構造は「コンクリート系構造(SRC、PCを含む)とし」とありますが、廊下・バルコニーに面する非構造壁の外壁ALC版を使用してもよろしいでしょうか。	結構です。
2	別紙1 県営住宅設計要領	2	下段	落下物防止	落下物防止の底等について、高さに応じた出の寸法の規定や強度の規定はありますか。	具体的な規定がありませんが、落下物防止については十分な対策を求めます。
3	別紙1	7	上段	共用部分(廊下)について	「雨掛りとなる床は防水モルタルで仕上、」とありますが、「コンクリート金コテ押えの上、防滑性長尺ビニルシート貼」としてもよろしいでしょうか。	結構です。
4	別紙1	9	中段	駐車場の水準について	バイク置場は必要でしょうか。必要な場合、設置条件等をご教示ください。	バイク専用の置き場については、必要ありません。
5	別紙1	10	下段	外部仕上について	「※それぞれFL+1,250mm以下の部分は、防水性を高めて使用する。」とありますが、外壁には「コンクリート打ち放しの上外装薄塗材」とあります。当該部分の防水性を高める仕様についてご教示ください。	骨材無しの吹付け材程度を想定しています。
6	別紙1	14	その他共用設備	電話配管・配線の3行目	「竣工後に、光ケーブル等の導入ができるような配線方法…」と記載されていますが、電話用の配管・配線以外に光ケーブル等の導入用に空配管を敷設するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
7	別紙1	14	昇降機設備		昇降機設備が、「(2)電気設備」の項に記載がありますが、建築若しくは機械設備で計画してもよろしいか。	結構です。
8	別紙5 修繕負担区分表	3枚目 5ページ	下段	修繕負担区分表の内容について	給湯器「修繕内容が空白となっている」が、他の修繕箇所と同様、修繕内容は「老朽化による修繕」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
9	別紙5	7	上段	共同施設の維持管理	污水处理場、浄化槽の維持管理(業者委託)が自治会の負担区分になっていますが、要求水準(案)P33.5-6(1)力に「PFI事業者は県営住宅に設置している浄化槽等の污水处理施設の日常の保守点検管理及び法定点検を行うものとする。」とあります。添付資料11に示される自治会が自らの責任において徴収・管理する共益費で運営される保守点検管理業務に対する対価は、県から支払われる維持管理・運営業務のサービスに係る対価には含まれず、自治会の共益費から支払われるとの理解で宜しいでしょうか。	日常の保守点検監理に要する費用については、自治会の共益費から支払われます。法定点検の費用については、サービスに係る対価に含まれます。
10	別紙5	全般		負担区分の判断について	修繕負担区分表に記載されている「老朽化による修繕」は、PFI事業者の負担ですが、この老朽化の判断はPFI事業者が行うとの理解でよろしいか。	原則はご理解の通りですが、県によるモニタリングの結果修繕を求めることがあります。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 要求水準書(資料)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
	資料番号	枚目	上中下段			
11	添付資料2			事業用地現況図	事業用地現況図の敷地データーをCADデーター(DXF等)としていただけないでしょうか	希望者に配布致します。配布方法等は、ホームページでご案内致します。
12	添付資料2	2		教育研修センターの解体範囲について	事業用地現況図について教育研修センターが撤去されることとなっておりますが、基礎・杭の撤去まで行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。
13	添付資料4	3		インフラの現況について	津田松原団地の①1124-141と④1124-156敷地の間にある既設電気線は残しておく必要があるでしょうか	県営住宅敷地内での移設は可能です。

■徳島県県営住宅集約化PFI事業 その他に関する質問・意見に対する回答

No	質問箇所			質問項目	質問・意見	回 答
	—	—	—			
1					建設工事完了し、入居後事業期間中に三連動地震が発生し施設が崩壊し、保険金で補えない場合に改修等の負担金の位置づけはどのように考えればよいのですか。	不可抗力リスクについての詳細は事業契約書案で示します。 なお、通常の請負契約約款と同程度のものを想定しています。
2					平成24年3月6日の説明会において教育研修センターは県の直接執行により24年度中に解体されると説明がありましたが、万一事業開始後地下埋設物が出てきた場合は、県の負担にて撤去と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。