

## 質問に対する回答(平成25年2月1日公表)

### 質問及び回答

No	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
1	事業契約書 (案)	2	第6条 契約の保証	サービス対価は、大規模修繕費の費用は含まないという事でしょうか。	ご理解の通りです。 支出年度に別途、大規模修繕費を支払います。
2	事業契約書 (案)	3	第8条 資金調達	町の責任及び費用負担で、想定している交付金相当額をお支払頂くという規定を記載していただけるのでしょうか。	想定と実際の交付金の差額は、割賦金に含め支払ます。契約に支払額は明記されます。
3	事業契約書 (案)	5	第17条 設計に関する第三者の使用	「構成企業」と記載ありますが、構成員と理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
4	事業契約書 (案)	8	第28条 工事の施工について第三者に及ぼした損害	「工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動」の理由により第三者に損害を及ぼした場合でも、選定事業者が損額を負担するとなっていますが、他案件では、一般的に事業者に過失が無い場合は通常避けることの出来ない騒音、振動は損額賠償から除外されていると思料します。事業契約書を「通常避けることのできない騒音、振動は含まない」と変更して頂けないでしょうか。	変更いたしません。
5	事業契約書 (案)	8	第30条-4 建設期間中の不可抗力による損害	「PFI施設整備に係る資金調達に伴う利息相当額」とは、募集要項(案)の割賦手数料のみを指す、という理解で宜しいでしょうか。	建設期間中に融資を受けた場合の利息等も含まれます。
6	事業契約書 (案)	10	第35条-2 瑕疵担保	悪質な故意による瑕疵の場合は、25年間は請求できるとありますが、事業期間中(30年)の間違いでないでしょうか。	間違いですので、訂正いたします。
7	事業契約書 (案)	12	第47条-2 PFI施設設備に係るサービス対価の支払	以下の条項にもありますが、「別に定めるところにより、」とありますが、事業契約締結までに協議決定するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
8	事業契約書 (案)	12	第48条	維持管理・運営に係るサービス対価の支払	12月ごとにありますが、3月ごとの誤りでしょうか。	間違いですので、訂正いたします。
9	事業契約書 (案)	12	第48条	維持管理・運営に係るサービス対価の支払	サービス対価は、別に定めるところになっているが、どのように支払われますでしょうか。また、入居率の増減でサービス対価は変動するのでしょうか。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・3ヶ月分を、翌月末までに、年4回支払います。</li> <li>・変動いたしません。</li> </ul>
10	事業契約書 (案)	12	第50条	物価の変動に基づくサービス対価の変更	物価変動によるサービス対価の変更請求は可能と理解していいのでしょうか。	可能です。
11	事業契約書 (案)	13	第52条	金利の変動に伴うサービス対価の変更	割賦手数料の金利は民間提案によると実施方針質疑回答でございますが、金利の見直しも実態に合わせて10年毎の見直しとの理解でよろしいでしょうか。	基準金利の変動分を見直します。スプレッド分の変更はいたしません。
12	事業契約書 (案)	15	第69条	経営状況の報告	会計監査人による監査は必須ではないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
13	事業契約書 (案)	17	第68条	関係者協議会等	「別に定めるところにより専任される調停人の～」と記載がありますが、記載がありません。お示し頂けませんでしょうか。	後日、必要な時に人選決定します。
14	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容 (5) 事業手法	事業用地の確保完了がスケジュールリングされていませんが、事業契約締結日との理解でよろしいでしょうか。(同、事業契約書第10条)	事業契約締結までに確定する予定です。
15	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容 (6) 業務の範囲	(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)とありますので、大規模修繕業務は事業者が実施する業務外との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
16	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容 (6) 業務の範囲	プロパンガスの供給業務は事業者の業務範囲になるのでしょうか。	ご理解の通りです。
17	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容 (6) 業務の範囲	大規模修繕業務は事業者の業務は範囲外と思われませんが、大規模修繕業務が事業期間中に必要になった場合、事業者が希望すれば大規模修繕業務を行うことは可能でしょうか。可能な場合、費用については、大規模修繕発生時に別途お支払頂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。
18	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容 (6) 業務の範囲2) ⑫	入居者募集の宣伝業務について、「募集要項等において提示する。」とありますが、どちらにありますでしょうか。	入居者募集の宣伝業務の内容は民間提案としますので、⑫のカッコ書きは削除いたします。民間のノウハウを活かした提案を期待します。
19	募集要項 (案)	4	2-1	募集に付する事業の内容 (6) 業務の範囲	本施設の入居者募集宣伝業務（詳細事項については、募集要項等において提示する。）とはありますが、詳細事項はどこに記載されていますか。	質問No. 18をご参照ください。
20	募集要項 (案)	4	2-1	募集に付する事業の内容 (9) 支払に関する事項	国の交付金について、「概ね45%」と記載されておりますが、交付金の確定時期および45%から変更になった場合の取扱いについてご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・交付金の確定時期は国のH25年度予算確定後の交付決定が行われる時期です（例年だと4月上旬だと思われます）</li> <li>・質問No. 2をご参照ください。</li> </ul>
21	募集要項 (案)	4	2-1	募集に付する事業の内容 (9) 支払に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価が、SPCの収入と考えて宜しいでしょうか。</li> <li>・提案金額A相当額が支払われるという理解で宜しいでしょうか。</li> <li>・平成26年5月31日までに本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払うと記載されておりますが、確定ではないため提案時の取り扱い方はどうするのでしょうか。</li> </ul>	<p>第1文：ご理解の通りです。</p> <p>第2文：ご理解の通りです。</p> <p>第3文：質問No 2をご参照ください。</p>

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
22	募集要項 (案)	4	2-1	募集に付する事業の内容(9)支払に関する事項	「事業契約書に定める額を～」と記載されていますが、別紙に定めるとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書の契約代金額に施設の整備業務に係る対価と維持管理・運営業務に係る対価の内訳を記載することとします。
23	募集要項 (案)	3	2-1	募集に付する事業の内容(6)業務の範囲2)本施設の維持管理	維持管理に係る業務に「警備業務」がありますが、どの程度の警備でしょうか。当方からの提案(簡易)でいいでしょうか。	ご理解の通りです。簡易かどうかは、ご提案によります。
24	募集要項 (案)	5	2-1	募集に付する事業の内容(10)本事業に必要と想定される根拠法令等(参考基準)	参考基準とは努力目標と考えてよろしいですか。 ・公営住宅工事標準における品確法の基準についての性能整備等級基準について	ご理解の通りです。
25	募集要項 (案)	5	2-1	募集に付する事業の内容(10)本事業に必要と想定される根拠法令等	佐賀県福祉のまちづくり条例に関して、条例では25戸以上が適合対象となりますが、今回の工事は対象外と考えてよいですか。	ご理解の通りです。
26	募集要項 (案)	5	2-1	募集に付する事業の内容(10)本事業に必要と想定される根拠法令等	今回の物件においてマインの土地の開発行為等にかかる変更届等はありませんか。もしあれば、開発変更にかかる申請で着工時期の遅れが予想されるため。	ありません。
27	募集要項 (案)	7	3-2	募集及び選定スケジュール	質問回答に対する質問など、事業者からの希望によるヒアリングの実施はお願いできますでしょうか。	2/1の質問回答公表時に、再質問を2/8まで受け付け、2/14回答する旨公表します。

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
28	募集要項(案)	8	3-3	公募参加者が備えるべき参加資格要件 (1) 公募参加者の参加要件1)	「運営企業を必ずグループに含む」とは、運営業務は事業の業務範囲には含まれておりませんが運営業務は事業者にて提案を行い必須ということでしょうか。運営業務を提案によるものとするのであれば、運営業務とはどのようなものを想定しているのか、運営業務の条件等をお示し頂けますでしょうか。	運営内容は、提案によります。
29	募集要項(案)	8	3-3	公募参加者が備えるべき参加資格要件 (1) 公募参加者の参加要件3)	構成員はSPCより直接業務を受託・請負う企業、協力企業は構成員より再受託・再請負を行う企業という理解でよろしいでしょうか。	構成員は、SPCに出資する企業です。
30	募集要項(案)	8	3-3	公募参加者が備えるべき参加資格要件 (1) 公募参加者の参加要件3) 及び4)	「3)提案書にその旨と委託企業名を明示する」 「4)参加表明書の提案時に構成員・協力企業名を明記し」記載されていますが、どちらで明記すればよろしいでしょうか。また、参加表明書提出時に協力企業が決まっていなかった場合は、記載しなくてもよろしいでしょうか。	両方に記載ください。
31	募集要項(案)	12	3-9	応募表明及び資格審査(1)提出書類	応募表明書提出の際に、納税証明書・印鑑証明書・決算書等の提出は必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	必要です。
32	募集要項(案)	12	3-9	応募表明及び資格審査(3)資格審査	「維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。」と記載されていますが、どのようなものを想定しているのかお示し頂けますでしょうか。	業務を実施する能力があるか、審査します。
33	募集要項(案)	13	3-10	募集(2)提案書に記入する金額ア-①-a	「引渡し時に一時金として支払う」とあり、2-1(9)では平成26年5月31日までと記載されています。資金計画を立てる上で必要となりますので、どちらになりますでしょうか。	引渡の完了後、平成26年5月31日までに支払います

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
34	募集要項 (案)	14	3-10	募集 (3) 募集予定価格	割賦手数料の計算に使用する金利はLibor10年物とあるが、実際の割賦手数料は基準金利に一定の金利が上乘せ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。
35	募集要項 (案)	14	3-10	募集 (3) 募集予定価格	募集予定価格の事業契約書に規定する物価変動等に応じて改定は見込んでないとなっているが、その整合性はどの様に理解すれば宜しいでしょうか。	予定価格は、変更しません。
36	募集要項 (案)	18	3-12	手続における交渉の有無	基本協定・事業契約等の公式文書の誤字脱字修正、より適正な表現への訂正等、マイナー修正は可能ということで宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。
37	募集要項 (案)	18	3-13	基本協定の締結	速やかな業務推進のため、特別目的会社を事前に設立しておくことは可能でしょうか。	応募者のリスクで設立することは可能です。
38	募集要項 (案)	18	3-14	特別目的会社の設立	「優先交渉権となった応募者は」ということですが、優先交渉権者となった場合に、より円滑に契約業務が進めるように、提案提出前に提案者側の責務によるSPCの設立は可能でしょうか。	質問No. 37をご参照ください。
39	募集要項 (案)	18	3-15	SPCの指定管理者の指定について	リスク分担表において議会の議決が得られない場合のリスク負担者は「町」と記載されております。指定管理者の指定についても同様と理解してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
40	募集要項 (案)	18	3-16	事業契約の締結等 (3) 契約保証金	維持管理の契約保証金についても、施設整備業務同様に履行保証契約を締結することで代えることはできませんでしょうか。(同、事業契約書(案)第6条5	可能であれば、構いません。

No	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
41	募集要項 (案)	19	3-17	議会の議決に付すべき契約の締結	<p>議会で否決された場合は、町及びSPCは準備用は各自負担とありますが、P24「リスク分担表」の契約リスク負担者は「町」と記載されています。議会で否決された場合は、それまでに事業者が負担している本事業に係る費用を町が負担していただけるのでしょうか。</p> <p>P19 3-17後段に記載のとおり</p>
42	募集要項 (案)	24		リスク分担表-共通-住民対策リスク	<p>事前に近隣と本事業にかかる条件等の取り決めはありますでしょうか。</p> <p>・建物をなるべく南に配置してほしい ・マインとの境界は、車の往来がないようにしてほしい の2点です</p>
43	募集要項 (案)	24		リスク分担表 住民対策リスク	<p>提案内容に関し、住民の理解が得られない場合はSPC負担とありますが、事業契約後に住民の理解が得られない場合は、SPCにて負担できるものではありませんので、提案採用する町負担になるのでしょうか。</p> <p>事業実施に対する住民の理解は、事前に町で得ておくこととします</p>
44	募集要項 (案)	25		リスク分担表 瑕疵リスク	<p>瑕疵担保期間終了後の瑕疵リスクについてSPCで負担するとなると、事業期間終了後もSPCを清算することができませんので、法令範囲内の負担に変更していただけないでしょうか。</p> <p>事業期間終了後の対策として、SPCと実際の工事業者との契約にその旨記載することで対応できると考えます</p>
45	募集要項 (案)	25		リスク分担表 - 工事-用地瑕疵リスク	<p>「町の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの」については町のリスクとなっていますが、ボーリングその他入札前の事前調査により発見されたものに関しても町の負担ということでしょうか。それとも、事業者負担とし、予定価格の見直しになりますでしょうか。</p> <p>予定価格見直しはいたしません、協議の対象とします。</p>
46	募集要項 (案)	5	2-1	参考基準等	<p>本事業に必要と想定される根拠法令等の中に参考基準等が示されておりますが、参考基準等は参考であり、事業者が作成する特記仕様書を補完するものと考えてよろしいでしょうか。</p> <p>ご理解の通りです。</p>

No	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
47	募集要項 (案)		地域優良賃貸住宅	<p>今回の事業は「地域優良賃貸住宅」の補助金を活用としての事業と説明があります。佐賀県の場合、地域優良賃貸住宅には、一般型と高齢者型に分かれますが、どちらなのでしょう。</p> <p>地域優良賃貸住宅の場合、建築後の入居者募集は、収入、年齢等の制限があります、募集に影響が出てきますので、判れば念のため教えて下さい。</p> <p>また、通常地域優良賃貸住宅の場合、毎年の確認業務、報告業務が佐賀県宛に発生するかと思いますが、佐賀県のルールに準拠する事務と同じように考えていいのでしょうか。</p>	<p>第1文：一般型です。</p> <p>第2文：年齢制限はありません。収入は第8分位までです。</p> <p>第3文：お見込みのとおりです</p>
48	要求水準書 (案)	8	第4-5 事業に関する条件 5 家賃設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会にて53,000円以下という事でしたが、共益費・駐車場は別途徴収でSPCの収入となるのでしょうか。</li> <li>・また、地優賃において敷金徴収可でしょうか。</li> <li>・また、もし入居率低迷し、計画した大規模修繕積立金に達しない場合でも計画金額をお支払頂けるのでしょうか。</li> <li>・土地代金・借地料は考慮しなくていいのでしょうか</li> </ul>	<p>第1文：SPCの収入は、サービス対価のみです。</p> <p>第2文：共益費、駐車場料金、敷金は町の収入となり、家賃、共益費、駐車場料金、敷金の収入の中から、サービス対価、大規模修繕費を支払います。</p> <p>第3文：契約で規定した金額を支払います。</p> <p>第4文：土地に係る経費は町が直接地権者に支払いますが、土地に係る経費3千百万円を家賃収入から捻出できる計画としてください</p>
49	要求水準書 (案)	9	第4-6 施設規模と内容 (1) 住宅	住戸専有面積が「程度」とありますが、許容範囲（上限、下限）についてご教示願います。	特に上限・下限は設けていません。町の定住促進・子育て支援の趣旨をご理解の上、効果的な設定を提案ください。
50	要求水準書 (案)	9	第4-6 施設規模と内容 (1) 住宅	定住促進住宅の観点から、車椅子対応住戸に入居者がいない場合、一般の方々にも入居して頂けるように、「軽度の障害の方」（日常生活がほぼ一人で、行える方）を対象とした住戸プランとさせて頂いても宜しいのでしょうか。	提案によります。

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
51	要求水準書 (案)	9	第4 -6	施設規模と内容 (1) 住宅	駐車場が各戸2台分とありますが、一部について縦に2台分の駐車レイアウトを採用してもよろしいでしょうか。	提案によります。
52	要求水準書 (案)	9	第4 -6	施設規模と内容 (1) 住宅	駐車場が各戸2台分とありますが、一部について駐車場スペースを小型車用2.5m×4.5mもしくは軽自動車用2.5m×4.0mとしてよろしいでしょうか。	提案によります。
53	要求水準書 (案)	10	第5 -2	本施設の設計全体に関する条件(1)設計業務遂行にあたっての基本的事項③	「事業契約後速やかに提案書に基づき基本設計を行い、」と記載されていますが、事前に基本設計及び実施設計に着手することは可能でしょうか。	事業者のリスクで行うことは、かまいません。
54	要求水準書 (案)	10	第5 -2	本施設の設計全体に関する条件(2)本施設のコンセプトを実現するための条件①	「車いす対応住戸は、利用の実施を十分に配慮したプラン」と記載されていますが、内容は提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
55	要求水準書 (案)	12	第5 -3	住宅設計の条件 (4) 住戸計画	遮音性能、「重量衝撃音対策等級2」とありますが、「相当スラブ厚15cm以上」とさせていただいてよろしいでしょうか。	提案によります
56	要求水準書 (案)	12	第5 -3	住宅設計の条件 (4) 住戸計画	遮音性能、「重量衝撃音対策等級2」とありますが、2重床を行う場合、等級2を取得するのに床材メーカーが1社しかなくなるため、外していただくことはできないでしょうか。	変更いたしません。
57	要求水準書 (案)	12	第5 -3	住宅設計の条件(6) 設備計画④	「消防対応インターフォン」は「自火報に連動したインターフォン」ということで宜しいでしょうか。	提案によります

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
58	要求水準書 (案)	13	第5 -3	住宅設計の条件 (7) 台所・調理器具計画	流し台の奥行を650mm以上とありますが、600mmの奥行のキッチンユニットを提案することは可能でしょうか。	変更いたしません。
59	要求水準書 (案)	15	第6 -2	建設及び維持管理等に関する条件 2. 開発許可申請業務	開発許可申請業務で、隣接商業用地と一体的に申請とありますが、都市計画法29条の申請が必要なのでしょうか。また、県に申請の要否判定の届が必要でしょうか。	必要ありません
60	要求水準書 (案)	15	第6 -2	建設及び維持管理等に関する条件 2. 開発許可申請業務	今回の事業敷地のみでしたら、「線引きのない都市計画区域」であり、佐賀県の許認可の必要な3,000㎡を下回りますので、開発許可は不要と考えて宜しいでしょうか。	必要ありません
61	要求水準書 (案)	15	第6 -2	建設及び維持管理等に関する条件 3. 開発許可申請業務	開発行為で、みやき町の一定面積以上の開発や建築の際に許可等の届が必要となっておりますが、今PFI事業として事業者が届を出す必要があるでしょうか。	開発行為に該当する場合は必要があります
62	要求水準書 (案)	15	第6 -5	建設及び維持管理等に関する条件 5. 住宅の工事監理 (1)	「専任で設置し」と記載がありますが、常駐監理の義務づけはないとの理解でよろしいでしょうか。	「専任で設置」の通りです。
63	要求水準書 (案)	16	第6 -7	建設及び維持管理等に関する条件 7. 維持管理・運営に関する条件①	入居者募集については初期のみという認識でよろしいでしょうか。	初期は必須で、事業期間中は提案によります。民間のノウハウを活かし、定住促進・子育て支援の趣旨に沿った提案を期待します。
64	要求水準書 (案)	17	第6 -7	建設及び維持管理等に関する条件 7. 維持管理・運営に関する条件④	「事業者の負担を明確にし、」とありますが、現状回復費は退去率等、事前に想定困難なため、「町の負担」としていただけないでしょうか。	変更いたしません。

No	質問内容				回答	
	書類名	頁	質問項目	内容		
65	要求水準書 (案)	17	第6 -7	建設及び維持管理 等に関する条件 7維持管理・運営に 関する条件⑤	「事業者が負担する」とありますが、「町の負担」として実費をご負担いただけないでしょうか。	変更いたしません。
66	要求水準書 (案)	17	第6 -8	建設及び維持管理 等に関する条件 8業務の実施状況に ついてのモニタリ ング(1)②及び③	基本設計及び実施設計図書に関して、事業契約書に定める図書と記載がありますが、事業契約書(案)に記載はありません。事前にご提示頂けませんでしょうか。	事業契約協議のなかで、決定しますが、建築確認に必要な図書や、提案内容が満足されることを確認できる図書、通常施主に提出の必要な図書と認められるもの以上のものを、求めることはないご理解ください。
67	様式集	4	2-(4)	提案書提出に当 たっての一般的事 項	「添付書類については、指定のもの以外は提出しないこと」と記載がありますが、指定のものとは何を示していますのでしょうか。	様式集に指定のものです。
68	現地視察 について			メイン河川側土地 拡張について	既存の側溝、フェンスの処理は、撤去と考え、現状の高さで河川側まで拡張と考えてよいのですか。また、その後、側溝、フェンスの新規設置と考えてよいのですか。	お見込みのとおりです
69				仮設計画（工事車 両の進入路につい て）	仮設計画で工事期間中の工事車両（大型車含む）進入路として、メイン様側既設橋梁工事の通行は、可能でしょうか。通行出来ない場合は、新設橋梁工事を事前に着工し本工事着工前に完了し、工事車両（大型車含む）の進入路として利用出来ますか。もしくは、仮設橋梁の設置を考えた方がよろしいですか。	メイン既設橋梁を補強し通行する方法、東側借地予定地北側から侵入する方法などが考えられますが、それが不可能な場合は、別の方法を検討してください
70				仮設計画（架設事 務所及び休憩所等 設置について）	仮設事務所設置にあたり、メイン様側駐車場一部（申請地外）をお借りする事は、出来ますでしょうか。	原則出来ませんが契約者と協議することとします

No	質問内容				回答
	書類名	頁	質問項目	内容	
71			外構工事	現況の舗装は、本工事にて剥ぎ取りでしょうか。本工事場合は、剥ぎ取り範囲をご指示お願い致します。	施設整備に必要な範囲で剥ぎ取りを実施することとします
72			工程管理について	確認申請許可後から杭材料製作期間が約一ヶ月かかると思われます。その後の工事期間は、本杭打設（着工）～工事完成（検査前）7.5ヶ月 竣工検査期間（行政他）10日間と計画しておりますので、確認申請許可後から約8.5ヶ月と10日間が工事期間と考えておりますが事前に許可等は可能でしょうか。	事業者のリスクで行うことは、かまいません。
73				入居者の入居審査等の基準は、町にあるのでしょうか。	新たに管理条例を制定し入居審査基準等を定める計画です