

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業  
実施方針等に対する質問への回答

平成16年8月27日

京 都 府

平成16年8月5日～平成16年8月18日の間に受け付けた「P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業」の実施方針、要求水準書（案）、事業契約書（案）に対する質問への回答です。この回答は、現時点での考え方を示すものであり、今後変更する可能性があります。最終的には、入札説明書等によります。

## 実施方針に対する質問への回答

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
1	1	第1	1	(4)			提案に対する評価方法は、提案内容の検討にあたって大きな影響を与えると考えますので、早期の公表をお願いします。	事業者選定基準については、入札説明書等に含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
2	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	施設整備業務の中に地質調査とありますが、提案書提出前に地質調査を行うことは可能でしょうか。	不可とします。調査時期は、契約締結後、事業契約書(案)別紙2「日程表」に示す設計期間において実施していただくこととなります。なお、提案書提出に当っては、別途閲覧及び貸与する図書を参考として下さい。
3	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	既存建物及び第一期区分に関する図面、仕上表などの資料は公表されますか	「府営住宅常団地 期建設工事」及び「府営住宅常団地解体造成工事」の仕様書・図面等を、特定事業選定・公表後、京都府土木建築部住宅課内で閲覧を実施し(平成16年9月中旬から12月下旬までを予定)、その後、入札参加表明者に対し貸与する予定(平成16年12月下旬を予定)としています。また、閲覧等に係る手続き等については、後日公表します。
4	2	第1	1	(5)	ア	(イ)	「国庫補助金申請書類等の作成支援」とは具体的にどのような作業でしょうか。また、作成支援のあり方により本事業にどのような影響が出てくることが予想されますか	国庫補助金申請時に必要となる書類等(国庫補助対象部分の公営住宅法上の面積算定表及び国庫補助金の算出用積算書等)の作成を想定しており、適切に処理されれば本事業に対する影響は無いものと考えます。
5	2	第1	1	(5)	イ		計画修繕業務を事業に含めると、修繕費収入に法人税がかかるため、事業費コストを押し上げる結果となります。修繕業務を本事業と分離したほうが事業費が安く済みます。	施設の設計・建設を行った事業者が一体として修繕業務を行った方がより適切な管理、修繕が出来るものと考え、修繕業務を本件事業に含んでいます。
6	2	第1	1	(5)			入居審査、入居の可否の判断は府がおこなわれるのか?	ご理解のとおりです。
7	2	第1	1	(5)			入居者の家賃の収受の責任は府がおこなわれるのか?	ご理解のとおりです。
8	3	第1	1	(5)	イ		駐車場管理について実施方針ではPFI事業維持管理業務範囲として明示され、要求水準書(案)には付帯事業にて整備・維持管理することと明示されております。どのように考えればよろしいのでしょうか。	入居者用駐車場の整備及び維持管理については、付帯事業ではなく、PFI事業の本来事業とします。なお、整備費用については、PFI事業者の負担とします。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
9	3	第1	1	(6)			付帯事業を実施することができるとありますが、同事業を提案することにより、審査に伴う評価の対象となるのでしょうか。また、評価の対象となるとすれば、具体的な評価項目・内容はどのようにお考えでしょうか。	事業者選定基準については、入札説明書等を含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
10	3	第1	1	(6)			付帯事業の有無は、事業者選定における評価・審査対象となるのでしょうか。評価・審査対象となる場合、どのような審査基準内容・項目になるのかお教え下さい。	同上
11	3	第1	1	(6)			付帯事業に関する評価の方針及び、本事業との評価ウェイトはどのようになりますか	同上
12	3	第1	1	(6)			付帯事業のうちア～オは必須ではなく、あくまで応募者の提案によるものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
13	3	第1	1	(6)			付帯事業の範囲とその内容について、入居者の利便性の向上に寄与するサービスを提供することができれば、店舗等示されている以外の事業でも構わないのでしょうか。	実施方針に示す概ねア～キの範囲内での提案をお願いします。
14	3	第1	1	(6)			付帯事業の内容は、概ねアからキとなっていますが、「概ね」とはアからキ以外でも可能と理解してよろしいのでしょうか。	類似事業を提案する場合は、事前に府に問い合わせ下さい。
15	3	第1	1	(6)			付帯事業について、PFI事業者が第三者へ施設を転貸することは可能でしょうか。	事前協議の上、府が承認した場合は可能とします。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
16	3	第1	1	(6)			付帯事業において、PFI事業者は土地又は施設を第三者に転貸しても構わないのでしょうか。	同上
17	3	第1	1	(6)			付帯事業を行う場合、PFI事業者が府に地代相当額を支払い、PFI事業者以外の運営事業者(第三者)が土地又は建物をPFI事業者から賃借し事業運営することは可能でしょうか。	同上
18	3	第1	1	(6)			付帯事業に使用する土地の賃料設定についての考え方を具体的数字を用いてご教示ください。	基本的には不動産鑑定上の賃料を中心に考えていますが、詳細については、入札説明書等で提示します。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
19	3	第1	1	(6)			付帯事業の実施期間について、特定事業期間(平成39年度末)と同一でなければならないのでしょうか。	PFI事業の終了とともに付帯事業も終了することが原則としますが、府との協議により延長も可能です。また、PFI事業よりも短い期間での付帯事業も可能です。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
20	3	第1	1	(6)			付帯事業における建築物を特定事業に係る施設と合築する場合、建設(費用)に係る府とPFI事業者の負担区分をお教え下さい。	付帯事業として施設を設置する場合は、別途、府と協議することとなりますが、インフラ等を含めた付帯事業の整備は特定事業との区分を明確にし、すべて、PFI事業者の負担となります。
21	3	第1	1	(6)			合築の定義をお教え下さい。一棟の建築物内に特定事業に係る施設と付帯事業に係る施設が配置される場合のみを合築というのでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、住棟との合築とし、付帯施設等との合築は不可とします。
22	3	第1	1	(6)			合築により付帯事業に係る建築物を設ける場合、付帯事業に係る建築物部分の所有権は、府にあると理解してよろしいでしょうか。	付帯事業に係る施設はPFI事業者の区分所有となります。
23	3	第1	1	(6)			合築により付帯事業に係る建築物を設ける場合、SPCは施設建設後、所有権を府に移転し、その後SPCが府から賃借し、設備等を設置・所有して独立採算事業を行うということと理解してよろしいでしょうか。	同上
24	3	第1	1	(6)			付帯事業用施設に関する制限は各種の法令以外に特に無いものと考えて宜しいですか	事業の内容、実質的な事業実施者、実施計画等について府の承認が必要であり、事業内容については、実施方針に示す概ねア～キの範囲とします。
25	3	第1	1	(6)			付帯事業用施設の所有権関係と、整備費用の負担範囲について府とPFI事業者がどのような関係になるかお教示ください	付帯事業に係る施設の所有権については、PFI事業者の区分所有となり、整備費用は、PFI事業者の負担となります。
26	3	第1	1	(6)			PFI事業者は付帯事業について採算等の止むを得ない事由により、中止・撤退することが認められますか。また、付帯事業を中止した場合、その後の土地の賃貸借契約はどうなりますか	付帯事業の中止・撤退は、府の同意を条件に認めることとします。なお、土地の賃貸借契約等の詳細については、入札説明書等で提示します。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
27	3	第1	1	(6)			事業者が当初提案したものは、断念、または中断せざるを得ない場合、施設使用料を払い続けなければならないとか、その上にさらにペナルティを課す等を想定されているでしょうか。	付帯事業の中止・撤退は、府の同意を条件に認めることとします。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
28	3	第1	1	(7)			国からの公営住宅整備事業等補助相当額の支払は何%ですか	事業契約書(案)の別紙8「サービス対価について」を平成16年10月頃に公表する予定であり、その中で詳細について提示する予定です。
29	3	第1	1	(7)			施設整備業務に係る費用について、国からの補助相当額を除く残額は、事業期間中に毎年1回支払われるのでしょうか。	毎年1回以上を予定しています。なお、詳細については、事業契約書(案)の別紙8「サービス対価について」を平成16年10月頃に公表する予定です。
30	3	第1	1	(7)			維持管理業務に係る費用について、事業期間中に毎年1回支払われるのでしょうか。	同上
31	3	第1	1	(7)			国からの公営住宅事業等補助相当額の具体的な金額をお教え下さい。現段階で未定であるならば、概ねの額をお教え下さい。	No28を参照して下さい。
32	3	第1	1	(7)			事業契約書(案)の別紙2日程表では、施設の引渡しは1期エリア、2期エリアの2回に分けて行われる予定となっていますが、施設整備業務に係る費用について、国からの公営住宅事業等補助相当額も2回に分けて支払われるのでしょうか。もし2回に分けて支払われるのならば、残額の支払開始時期と支払額算定方法をお教え下さい。	第1期・第2期施設の引渡し毎に支払いを予定しています。なお、詳細については、事業契約書(案)の別紙8「サービス対価について」を平成16年10月頃に公表する予定です。
33	3	第1	1	(7)			国からの公営住宅整備事業等補助相当額はどの程度の金額が予想されますか。また、正式な金額がわかるのはいつですか	No28を参照して下さい。
34	3	第1	1	(7)			「元利均等に支払う」とありますが、残額に対し、適用される金利は何を基準に決められますか	事業契約書(案)の別紙8「サービス対価について」を平成16年10月頃に公表する予定であり、その中で詳細について提示する予定です。
35	3	第1	1	(7)			国庫補助金相当額等一括払い額は施設整備費の約何割を占めますか。具体的な額(もしくは算定方法)は、入札までに公表していただきたいです。(資金計画の作成に必要な不可欠な基本データです)	No28を参照して下さい。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
36	3	第1	1	(8)			本事業はBTO方式なので、不動産取得税、登録免許税は非課税と理解してよろしいでしょうか。	付帯事業を除くPFI事業については、現在の税制度においては、ご理解のとおりです。なお不動産取得税については、PFI事業者と施設建設業者との間の工事請負契約において、不動産取得税にかかる原始取得者は、注文者からの施設の譲受人たる公共団体であり、非課税となります。
37	4	第1	2	(2)	イ		VFMの試算による総合評価とありますが、算定根拠等の資料は公表されるのでしょうか。	算定根拠等については、公表する予定はありません。
38	5	第2	1				選定方法は総合評価一般競争入札方式にて行うこととなっておりますが、予定価格の公表は行われるのでしょうか。	公表することとしています。
39	5	第2	1				「透明性の確保」とは選定の経過を公表されることですか？	選定の経過の公表に加え、事業者選定手続きの中で、選定基準の公表、入札説明書等に係る質疑回答の公開なども含まれます。
40	7	第2	3	(3)			PSC、LCCは公表されるのでしょうか。	No37を参照して下さい。
41	7	第2	3	(4)			事業者選定基準は、提案内容の検討にあたって大きな影響を与えると考えますので、早期の公表をお願いします。	事業者選定基準については、入札説明書等に含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
42	8	第2	4	(1)	ア		「受託会社」の中に付帯事業を行う会社も含まれますか	含まれません。
43	8	第2	4	(1)	ウ		応募グループの正式結成は入札参加表明書提出時期でよいのか？	ご理解のとおりです。
44	9	第2	4	(2)	イ	(ア) (イ)	建設に当たるものの、数については、1以上となっておりますが、2社であっても、3社であってもよろしいのでしょうか？	ご理解のとおりです。
45	9	第2	4	(2)	イ	(ア) (イ)	また、上記の2社、3社が可能であるならば、そのうち1社でも(イ)の要件を満たしていれば、いいのでしょうか？((ア)の条件が、満たされているとして)	ご理解のとおりです。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
46	9	第2	4	(2)	イ	(イ)	b.において、「経営事項審査結果通知書における総合評点が950点以上」とは、建築一式工事の総合評点と考えればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
47	11	第2	5	(2)	イ		地元業者参入により北部地域における地域経済及び地元雇用への配慮等の審査とありますが、地元業者参入が評価のポイントとなるのでしょうか。また、応募グループ、受託会社によっても評価が異なるのでしょうか。	評価ポイントとして予定しています。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
48	11	第2	5	(2)	イ		地元業者の定義をご教示ください	地元業者とは、中丹東・中丹西・丹後土木事務所管内に主たる営業所を有する事業者のことをいいます。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
49	11	第2	5	(3)			事業者選定の際、入札価格と提案とのウエイトはどのようにお考えでしょうか。	事業者選定基準については、入札説明書等に含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
50	11	第2	5	(3)			入札予定価格は公表されるのでしょうか。	公表することとしています。
51	11	第2	6				審査結果は選考プロセスが明確な資料(各審査員が各項目に対しどのような評価を行ったか)が公表されますか	詳細については、入札説明書等で提示します。
52	11	第2	6				審査基準はどのような方針でお考えですか。金額、提案内容の評価比率を中心に教示ください	事業者選定基準については、入札説明書等に含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
53	11	第2	8				特別目的会社の設立場所(所在地)は限定されるのでしょうか。	限定はしませんが、評価の対象とするかどうかについては、入札説明書等で提示します。
54	11	第2	8				商法203条のような、SPCへの出資の共有は認められますか	複数の企業による出資は可能ですが、株式の共有は想定しておりません。
55	11	第2	8				出資金額については商法以外に特別な制限はないと考えてよろしいですか	特別目的会社への出資金額については、ご理解のとおりです。

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
56	11	第2	8				代表企業及び建設に当たる者は、特別目的会社に必ず出資するものとされていますが、建設業務を行う企業が数社ある場合に、全ての企業が出資しなければならないでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	12	第3	1	(2)			家賃の収受のリスクの分担は？民間においては入居審査時に公的所得証明、ファイナンス会社による滞納保証(4～6ヶ月)あるいは連帯保証人2名(原則として持家。1名は3身等以内の身内)をつけていただいております。	家賃の収受の業務については、府において実施する予定です。
58	14	第4	3				合築により一棟の建築物内に特定事業に係る施設と付帯事業に係る施設が配置される場合、PFI事業者から府へ支払う地代相当額はどのように算定されるのでしょうか。例えば、建築面積部分に対する地代総額をそれぞれの床面積で按分するというのでしょうか。	No18を参照して下さい。
59	14	第4	3				地代相当額は、いつ、誰が、どのような方法で決定するのでしょうか。地代相当額は、付帯事業内容を検討するにあたり重要な要素になりますので、早期の決定又は提示を願います。	No18を参照して下さい。
60	14	第4	3				「...付帯事業を目的として利用されると判断される土地部分については、府はPFI事業者から地代相当額を徴収する。」となっていますが、建物部分については無償と理解してよろしいでしょうか。	建物部分については、PFI事業者の区分所有であり、建設に要する費用は府の負担ではありません。したがって府に対しては地代の支払いだけで結構です。
61	14	第6	2				PFI事業者による債務不履行が、応募企業・受託企業・出資企業に対し、その他の府による公共事業の参加資格に影響をあたえることがありますか	債務不履行の内容により、その原因者に影響が及ぶ場合もあります。
62	14	第6	3				融資期間と直接協定を締結し、協議を行うことができるとありますが、具体的にどのような協議があるかご提示願います。	事業の継続性を確保するために事業再建に係る協議を行います。協議及び協定の内容は府と融資を行う金融機関が締結する直接協定によります。
63	15	第7	2				日本政策銀行の融資を提案に織り込む場合には民間金融機関と同様の金利を前提とするがあるが、18年8月31日までの無利子期間においても民間金融機関の金利を計算し提案しなければならないということでしょうか。	日本政策投資銀行による融資制度の条件等については、各事業者が直接同行と協議の上、提案して下さい。



No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
64	別紙 1	リスク 分担表	No4,5				法令改正リスク 4、5「法令の変更、新規立法」という点では、同じであると考えられますが、リスク負担者が異なることについて、どのようにお考えでしょうか。	No4はPFI法の改正等の当該事業に関連する法令変更、新規立法に対応するための増加費用は府の負担とし、No5は法人税の改正等の広く一般的に適用する法令変更、新規立法に対応するための増加費用は事業者の負担と考えています。
65	別紙 1	リスク 分担表	No18 ~22				金利変動・物価変動を判断する指標はそれぞれ何になりますか	No34を参照して下さい。
66	別紙 1	リスク 分担表	No19				物価変動リスク 19について、リスク負担は事業者のみとなっておりますが、インフレまたはデフレも想定され、施設整備業務・維持管理業務とも両者にリスク負担があるとは考えられないのでしょうか。	施設整備業務については、物価変動も想定の上で提案して頂くことを予定しており、物価変動に伴った支払額の見直しは予定していません。これに対し、維持管理業務は、物価変動による対価の見直しを検討していることから、インフレまたはデフレの場合を想定し、両者にリスク負担があるとしています。
67	別紙 1	リスク 分担表	No20				維持管理業務に支払われる対価の物価変動リスクにおいて、府またはPFI事業が負担する具体的な物価変動リスク内容をお教え下さい。	No28を参照して下さい。
68	別紙 1	リスク 分担表	No21				施設整備業務に支払われる対価の当初金利は、どのような計算方法で算出され、いつの時点で確定されたものを採用するのでしょうか。	No34を参照して下さい。
69	別紙 1	リスク 分担表	No21				施設整備業務に支払われる対価の金利の事業期間中の見直しがあると理解してよろしいでしょうか。見直しがあるとすれば、見直しの時期及び見直し方法・内容をお教え下さい。	No34を参照して下さい。
70	別紙 1	リスク 分担表	No22				維持管理業務に支払われる対価の金利変動リスクにおいて、府またはPFI事業が負担する具体的な金利変動リスク内容をお教え下さい。	リスク分担表No22は削除します。(維持管理業務に係る費用は施設整備と異なり借入を行うわけではないので、金利変動というのはありません。)
71	別紙 1	リスク 分担表	No22				維持管理業務に支払われる対価の金利変動とは何ですか	同上

No	実施方針						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
72	別紙 1	リスク 分担表	No27				府側が実施した地質調査結果とPFI事業者が実施する地質調査結果に相違が生じた場合、設計変更及び工事に係る増加費用は府側の負担と理解してよろしいでしょうか。	府が実施した結果に不備があった場合は、ご理解のとおりです。
73	別紙 1	リスク 分担表	No35				ここでいう当初調査とは、府側が実施した地質調査でしょうか、それともPFI事業者が事業契約後実施する地質調査のことでしょうか。	府及びPFI事業者が行った調査結果を指しています。
74	別紙 1	リスク 分担表					府による入居者の移転に問題が発生した場合のリスクは府の負担と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
75	別紙 1	リスク 分担表					府、事業者ともにリスクを負担する表記がされている部分について、具体的にどのような考えに基づき、リスクの分担が行われるか、各所についてご教示ください	リスク分担に係る考え方は事業契約書(案)に反映されておりますので、事業契約書(案)を参照して下さい。(例えば、法令改正による設計変更は事業契約書(案)の第7章に、不可抗力については第8章に記載されています。)

## 要求水準書(案)に対する質問への回答

No	要求水準書(案)						質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
1	目次						「別途、貸与する図書」はいつ、どのような手続きで貸与頂けるのでしょうか。地質調査報告書は貸与して頂けるのでしょうか。	府が実施した地質調査については、別途、閲覧及び貸与する「府営住宅常団地基本設計説明書」及び「府営住宅常団地 期建設工事」関連図面に記載のボーリング柱状図を参考として下さい。なお、閲覧は特定事業選定・公表後(平成16年9月中旬から12月下旬までを予定)、京都府土木建築部住宅課内で実施し、その後、入札参加表明者に対し貸与する予定(平成16年12月下旬を予定)としています。また、閲覧等に係る手続き等については、後日公表します。
2	1	第1	1	(2)			105戸の公営住宅整備(、期)と145戸の公営住宅の維持管理とありますが、期分の瑕疵についての取り扱いはどのようにお考えでしょうか。	第 期部分の瑕疵があった場合、府の責任において対応します。
3	1	第1	1	(4)	イ		周辺環境との調和を図れば、建築デザインは違ったものでもいいのではないかとお考えですが、この点についてはどのようにお考えでしょうか。	第 期住宅も含め、団地全体としての調和を図り、地域の景観形成に資する計画として下さい。
4	2	第1	1	(4)	ウ		コスト面等が折り合えば可能な限り地域雇用としたいと考えておりますが、こういった考えでよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	文化財に関わる調査の必要な地区でありますか。	本事業地は埋蔵文化財包蔵地に該当せず、新たな調査を実施する必要はありません。ただし、本事業に伴う工事に際して、新たに埋蔵文化財が出土したときは府及び市の関係機関との協議が必要となります。
6	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	府営住宅用地及び周辺地域の電波障害調査、対策とありますが、この地域の電波状況、対策状況がどのようになっているのか公表していただけるのでしょうか。	府が実施した調査・対策状況については、別途、閲覧及び貸与します。なお、閲覧は特定事業選定・公表後(平成16年9月中旬から12月下旬までを予定)、京都府土木建築部住宅課内で実施し、その後、入札参加表明者に対し貸与する予定(平成16年12月下旬を予定)としています。また、閲覧等に係る手続き等については、後日公表します。
7	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	「府営住宅敷地内」とは、P3の「事業敷地内」と同義語でしょうか。	「事業敷地内」とは、府営住宅敷地及び地主への返還用地等を含めた本事業に係るすべての部分とします。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
8	2	第1	1	(5)	ア	(ア)	「地主への返還用地」とは別紙5の「解体除却返還敷地」及び「解体除却返還敷地」のことでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	2	第1	1	(5)	ア	(イ)	「本事業への国庫補助金申請書類等の作成支援業務」とはどのようなものでしょうか。	国庫補助金申請時に必要となる書類等(国庫補助対象部分の公営住宅法上の面積算定表及び国庫補助金の算出用積算書等)の作成を想定しています。
10	2	第1	1	(5)	ア	(イ)	「国庫補助金申請書類等の作成支援業務」とは、具体的にどのような業務内容でしょうか。	同上
11	2	第1	1	(5)	ア	(イ)	ここでいう「付属施設」とは、具体的にどのような施設でしょうか。P9でいう「付帯施設等」と同一内容でしょうか。	ご理解のとおりです。
12	3	第1	1	(5)	ア	(イ)	「事業敷地内の施設等移管」とは、別紙5の外周道路、中央道路、敷地内道路及びインフラの行政への移管、帰属と理解してよろしいでしょうか。	敷地内道路を除き、ご理解のとおりです。
13	3	第1	1	(5)	イ		入居者からの「常団地内施設に係る共益費」の徴収業務は、府の業務範囲と理解してよろしいでしょうか。	PFI事業者の業務ではありません。(従来どおり入居者自治会で対応の予定)
14	3	第1	1	(5)	イ		「屋外付帯施設」とP16の「屋外付帯施設」とは同義語でしょうか。	ご理解のとおりです。
15	3	第1	1	(6)			入居者からの入居費の徴収業務は、府の業務範囲と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	3	第1	1	(9)	ア		期エリアの解体、除却業務は、期エリアへの入居者移転完了後と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	3	第1	1	(9)	イ		期エリアの供用開始日及び期エリアの供用開始日は、それぞれ期エリアの施設の府への引渡し・所有権移転した日の翌日、期エリアの施設の府への引渡し・所有権移転した日の翌日と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	3	第1	1	(9)	ウ		期エリアの維持管理開始日及び期エリアの維持管理開始日は、それぞれ期エリアの供用開始日、期エリアの供用開始日と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
19	4	第1	1	(10)	イ		道路の新設や拡巾が有るが都計法29条の適用を考慮する必要が有りますか？(今回民間事業として取扱いか？)	詳細については、入札説明書等で提示します。
20	4	第2	1	(1)	イ	(ア)	近隣へのプライバシー確保、風害等について具体的規制目標をご教示願います。	具体的規制目標は定めていませんが、関係法令等を遵守した上で、通常予想される障害、悪影響等を想定しています。
21	4	第2	1	(1)	ア	(イ)	「高齢化社会の住環境にふさわしく」、「安全性が高く、高齢者の日常生活に安心を与え」さらには、「地球環境にやさしく、室内空気環境を汚さない」という基本 要求水準を満たしていると共に、「入居者の光熱費軽減が可能」な、厨房にIH調理器等、給湯に電気温水器等を用いたオール電化仕様の提案は可能でしょうか。	調理用器具は入居者負担により設置することとしているため、経済的負担の少ない器具選定が可能なガス器具を基本として計画しており、第一期住宅と同様に調理用器具の熱源はガスとしていますが、要求水準書(案)に示すガス方式と比較して、府及び入居者負担(事業終了後の維持管理、修繕費負担を含む)が同等以下となる提案については可とします。給湯については、入居者の世帯人数や年齢、使用方法等により湯の使用量が大きく異なり貯湯量の設定が困難であり、必要に応じて給湯可能なガス湯沸かし器方式としていますが、電気温水器については、要求水準書(案)に示すガス湯沸かし器方式と比較して、府及び入居者負担(事業終了後の維持管理、修繕費負担を含む)が同等以下となる提案については可とします。
	5	第2	1	(1)	イ	(イ)		
	5	第2	1	(2)	ア	(ウ)		
22	5	第2	1	(2)	ア	(ア)	設計基準 別紙1(建築) 専用部分 DKにおいて、「調理器具の熱源は、ガスとすること。」とありますが、電磁調理器を前提として熱源を電気とし、ガス設備を設置しない提案は可能でしょうか。もし、不可であるならば、その理由をご教示願えますでしょうか。	調理用器具は入居者負担により設置することとしているため、経済的負担の少ない器具選定が可能なガス器具を基本として計画しており、第一期住宅と同様に調理用器具の熱源はガスとしていますが、要求水準書(案)に示すガス方式と比較して、府及び入居者負担(事業終了後の維持管理、修繕費負担を含む)が同等以下となる提案については可とします。
23	5	第2	1	(2)	ア	(ア)	設計基準 別紙1(機械設備) 給湯設備 給湯器において、「ガス焚き～」とありますが、電気温水器での提案は可能でしょうか。もし、不可であるならば、その理由をご教示願えますでしょうか。	給湯については、入居者の世帯人数や年齢、使用方法等により湯の使用量が大きく異なり貯湯量の設定が困難であり、必要に応じて給湯可能なガス湯沸かし器方式としていますが、電気温水器については、要求水準書(案)に示すガス湯沸かし器方式と比較して、府及び入居者負担(事業終了後の維持管理、修繕費負担を含む)が同等以下となる提案については可とします。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
24	5	第2	1	(1)	ウ	(イ)	期住宅との公平性について配慮することありますが、期工事の事業内容は公表していただけないのでしょうか。	「府営住宅常団地 期建設工事」の仕様書・図面等を、特定事業選定・公表後、京都府土木建築部住宅課内で閲覧を実施し(平成16年9月中旬から12月下旬までを予定)、その後、入札参加表明者に対し、貸与する予定(平成16年12月下旬を予定)としています。また、閲覧等に係る手続き等については、後日公表します。
25	5	第2	1	(1)	ウ	(イ)	提案書の提出前に、第一期部分の設計図書を貸与して頂くことはできないのでしょうか。貸与して頂けるとすれば何時頃を予定されていますか。	同上
26	5	第2	1	(1)	ウ	(イ)	期住宅との公平性に関して、何を、どの程度の範囲で公平性について配慮すればよいのか、具体的にお教え下さい。	各住棟住戸内のグレード・設備水準等について、利便性・機能性が第 期住宅と明らかな格差が生じないこと等を想定しています。
27	5	第2	1	(1)	ウ	(イ)	期住宅との公平性について、その他の要求事項と対立した場合、(経済性・安全性など 期住宅よりも高機能な提案が出来る場合)どのように評価する予定か、評価方針についてご教示ください	事業者選定基準については、入札説明書等に含めて、平成16年11月中旬に公表の予定です。
28	6	第2	1	(3)	ア	(ア)	外周道路において 期工事範囲との調整は取れているものと考えれば良いのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、別紙5「土地利用区分図」に示す中央道路は、第 期エリア側の側溝整備とこれに伴う道路の仮復旧まで完了しています。
29	6	第2	1	(3)	ア	(ア)	道路の新設や拡巾が有るが都計法29条の適用を考慮する必要が有りますか？(今回民間事業として取扱いか？)	詳細については、入札説明書等で提示します。
30	6	第2	1	(3)	ア	(ア)	外周道路及び中央道路は市道となっておりますが、敷地内道路の管理者は誰になるのでしょうか。	敷地内道路の管理者は京都府となりますが、事業期間内の維持管理はPFI事業者の業務範囲となります。
31	6	第2	1	(3)	ア	(イ)	北側敷地(別紙5の整備範囲(B))の整備内容については概ねの規定がありますが、整備範囲(D)及び整備範囲(E)の整備内容についての規定はないのでしょうか。事業者の提案によると理解してよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、別紙5「土地利用区分図」に示す整備範囲(E)については、第 期エリアとして整備する提案も可とします。
32	7	第2	1	(3)	イ	(I)	プロパンガス利用を前提としているが、オール電化採用は可能か？	No21を参照して下さい。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
33	7	第2	1	(3)	ウ	(ア)	解体除却において、各戸に家電リサイクル法による物品及び一般廃棄物はないものとして考えればよろしいでしょうか。	詳細については、入札説明書等で提示します。
34	7	第2	1	(3)	ウ	(イ)	別紙5の解体除却返還敷地 を付帯事業の駐車場に利用は可能か？	本事業としての利用は不可とします。
35	7	第2	1	(3)	ウ	(イ)	舞鶴市への返還部分の整備において砂利敷(厚:60mm)とありますが、川砂利、碎石等の指定はございますか。	碎石(25～40mm程度)とします。
36	7	第2	1	(3)	イ	(I)	1. 施設整備に関わる要求水準の(3)施設整備全体に関わる条件の中に、イ・(I)「計画:LPガス集合装置による各住戸への供給を前提とすること」と記載されていると共に、(4)府営住宅に関わる条件の中に、イ・(カ)「液化石油ガス関係法令の規定に基づき、ガスボンベ庫を設けること」と記載されておりますが、本施設整備全体についてその中で使用する熱源を要求水準の中で限定し、熱源について液化石油ガスと同等以上の水準で住環境を確保できる、オール電化仕様の提案をこの項目・規定により排除してしまうことは、PFIの基本原則である「性能品質を基準とした提案を求め、サービス提供までの事業プロセスやサービス提供方法に関する細かな仕様は規定せずに、民間に委ねる」とする趣旨から外れてしまうことになると考えます。従って、提案者の創意工夫を最大限に発揮できるような公募要件とすべきではないでしょうか。以上の趣旨からオール電化仕様を制約するような内容とならないよう配慮いただけないでしょうか。	No21を参照して下さい。
	9	第2	1	(4)	イ	(カ)		
37	8	第2	1	(3)	オ	(ア)	工事監理者は、設計に当たる者であっても構わないのでしょうか。	ご理解のとおりです。関係法令に基づく工事監理者を設置して下さい。
38	8	第2	1	(3)	オ	(ア)	「工事管理者は請負人等以外の者であること」とありますが請負人等について具体的な範囲をご教示ください	事業契約書(案)第37条第3項に示す「請負人等」とします。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
39	9	第2	1	(4)	ア	(イ)	「一棟当たりにおける住戸型供別配置は、2DKタイプ、3DKタイプ混在とし、比率は1:1を基本とする」となっていますが、比率の誤差はどの程度まで認めて頂けるのでしょうか。	1割程度とします。
40	9	第2	1	(4)	イ	(ア)	集会所は145戸分を対象と考えればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
41	9	第2	1	(4)	イ	(ア)	仮設集会所を設置した場合も広場は必要でしょうか。	仮設集会所を設置した場合、隣接する広場の整備は不要とします。
42	9	第2	1	(4)	イ	(ア)	集会所は、別紙5の整備範囲(A)または(C)または(E)のいずれかに設ける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。なお、別紙5「土地利用区分図」に示す整備範囲(E)については、第 期エリアとして整備する提案も可とします。
43	9	第2	1	(4)	イ	(イ)	自転車置場の構造について、特に制限はございますか。	別棟とする場合の自転車置場の構造は特に制限はありませんが、要求水準書(案)に示すとおり、降雨・積雪、防犯及び維持管理のし易さに配慮した構造として計画して下さい。
44	9	第2	1	(4)	イ	(ウ)	物置の構造について、特に制限はございますか。	別棟とする場合の物置の構造は特に制限はありませんが、要求水準書(案)に示すとおり、降雨・積雪、防犯及び維持管理のし易さに配慮した構造として計画して下さい。
45	9	第2	1	(4)	イ		「以下の付帯施設等」とありますが、「等」とは(ア)から(ヌ)の施設を最低限とするという意味で理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	10	第2	1	(4)	イ	(ク)	防火水槽は、別紙5の整備範囲(A)に設置する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。
47	10	第2	1	(4)	イ	(ケ)	「駐車場の区画線は住戸の90%(正数切り捨て)を平面駐車式で整備すること。駐車場への転用が容易な空地(住戸数の10%文の区画)を別途確保すること。」とあるが弊社の経験では最低1.5台/戸確保が必要と思われます。1.5台/戸ない場合は、近隣の迷惑駐車がかなりの数になると推測されます。(府北部においてRC賃貸マンションを580戸強賃貸管理業務を実施中)	別添資料を参照して下さい。



No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
48	10	第2	1	(4)	イ	(ケ)	駐車場の将来的な需要の増加を考慮し、駐車場への転用が容易な空気を別途確保しておき、将来において駐車場として整備した場合の整備費用は、本事業とは別途府が負担するものと理解してよろしいでしょうか。	別添資料を参照して下さい。
49	10	第2	1	(4)	イ	(ケ)	駐車場の将来的な需要の増加にともなう空き地転用費用は当事業の範囲となりますか	別添資料を参照して下さい。
50	11	第2	1	(5)			付帯事業について、別途府と協議する時期は、応募及び選定スケジュールの中でどのあたりになりますか	平成17年1月下旬予定の提案書の受付後、応募者へ内容の確認等を実施するとともに、平成17年3月上旬予定の落札者決定後に詳細な内容の協議を実施する予定です。詳細については、入札説明書等で提示します。
51	14	第4	3				付帯事業に伴う地代相当額を徴収するとあるが、具体的金額はいか程か？	基本的には不動産鑑定上の賃料を中心に考えていますが、詳細については、入札説明書等で提示します。
52	14	第2	2	(1)	イ		「維持管理業務に係る窓口を設置…」とありますが、団地内に設置することと理解したらよろしいでしょうか。	常時適切な対応が可能であれば、設置場所等による制限はありません。
53	14	第2	2	(2)	ア	(ア)	緊急修繕の対象となる「設計段階で想定される台風・豪雨・降雪等の自然災害」については、PFI事業者による想定で良いのか。府による想定の場合は具体的な数字(風速・降雨量・降雪量等)をご教示ください。	第 期・第 期エリアの各施設を設計するに当たって、PFI事業者が想定した数字とします。
54	14	第2	2	(2)	ア	(ア)	期エリアについては設計段階においてどのような自然災害を想定し、対応できる建築物となっているか具体的にご教示ください。	関係法令等を遵守した建築物としています。
55	14	第2	2	(2)	ア	(ア)	期エリアにおける「建築物の瑕疵」が原因の修繕については本事業の維持管理業務の範囲外と考えてよろしいですか	ご理解のとおりです。
56	15	第2	2	(2)	ア	(イ)	入居者負担の修繕について、入居者に対しPFI事業者に修繕義務がないことを理解してもらうに必要な措置は本事業の範囲外であり、府が行うと考えてよろしいですか	修繕等に係る入居者対応業務のひとつとしてPFI事業者にて対応願います。ただし、別紙10「修繕負担区分表」に関する疑義については、府で対応します。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
57	15	第2	2	(2)	ア	(イ)	府と入居者による修繕義務の認識相違等に起因するトラブルについて、全て府により対応していただくと考えてよろしいですか	同上
58	16	第2	2	(2)	ア	(イ)	計画修繕については、大規模改造といったものは含まないと考えてよろしいでしょうか。	別紙11「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」に示された性能を満足させるために必要な計画修繕の規模・内容について、PFI事業者の判断により実施して下さい。それ以外の大規模改造等については、維持管理業務の範囲外とします。
59	16	第2	2	(2)	ア	(イ)	計画修繕には建築物の大規模修繕及び建築設備の更新は含まれないと理解してよろしいでしょうか。	同上
60	16	第2	2	(2)	ア	(イ)	保守、点検に関して、記載の5業務(別紙12～17)以外の内容についての日常点検、定期点検、臨時点検等の業務における点検項目、頻度等は、事業者の提案と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	16	第2	2	(2)	イ	(ア)	「期、期エリアの屋外付帯施設」とは、P9の「付帯施設等」のことをいうのでしょうか。	P9(4)イの「付帯施設等」及びP6(3)ア(ア)のうち「敷地内道路」を指します。
62	16	第2	2	(2)	イ	(ア)	「期、期エリアの屋外付帯施設」には、別紙5の「外周道路(市道)」、「中央道路(市道)」及び「敷地内道路」も含まれるのでしょうか。	同上
63	16	第2	2	(2)	イ	(ア)	期エリアの屋外付帯施設について、具体的施設をお教え下さい。	自転車置場、物置、受水槽施設、電気室、プロパンガスボンベ庫、可燃ゴミ置場、駐車場、植栽、外灯、消防用通路、側溝、車止め等です。
64	17	第2	2	(2)	ウ	(ア)	窓口は付帯施設にふくまれていませんが、設置場所に関する制限はありますか、また、他の窓口と兼業は認められますか	No52を参照して下さい。
65	17	第2	2	(2)	ウ	(ア)	窓口の設置は舞鶴市内と想定されていますか。	No52を参照して下さい。
66	17	第2	2	(2)	ウ	(ウ)	「休日夜間を含め」とありますが、24時間365日対応ということを意味しますか	ご理解のとおりです。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
67	17	第2	2	(2)	ウ	(ウ)	現地(府営住宅用地内)に窓口対応常駐者(管理人)を配置する必要があるのでしょうか。	No52を参照して下さい。
68	17	第2	2	(2)	ウ		入居者対応業務については、あくまでも修繕、保守管理業務に係るものと理解し、家賃、共益費の徴収業務は含まれないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	17	第2	2	(2)	エ	(ア)	土地の使用料は、いつ、どのようにして決まるのでしょうか。	No51を参照して下さい。
70	17	第2	2	(2)	エ	(ア)	期及び 期エリアにおいて、身体障害者対応の駐車場は何区画整備すればよろしいでしょうか。	関係法令等に従い、整備して下さい。
71	17	第2	2	(2)	エ		実施方針とは異なると思われませんが、 期エリアの駐車場整備及び全エリアの維持管理については付帯事業として理解すればよろしいでしょうか。	別添資料を参照して下さい。
72	17	第2	2	(2)	エ		駐車場部分の土地使用に係る貸付契約の内容については公表していただけるのでしょうか。	土地の賃貸借契約等の詳細については、入札説明書等で提示します。
73	17	第2	2	(2)	エ		付帯事業として 期、 期エリアの入居者用駐車場をPFI事業者が整備する場合、駐車場整備費用は施設整備費用として府がPFI事業者に支払って頂けるのでしょうか。	No48を参照して下さい。
74	17	第2	2	(2)	エ		「付帯事業として 期、 期エリアの入居者駐車場をPFI事業者の負担で整備し、 から 期エリア全ての駐車場の維持管理を行うものとする」となっている一方、実施方針P3では「月極駐車場(入居者用駐車場の空き区画を活用した入居者以外への月極駐車場)を付帯事業として独立採算で実施することができる」となっています。ここでいう駐車場管理業務すべてが付帯事業となるのでしょうか。月極駐車場を付帯事業として実施できる範囲(全ての駐車場なのか、空き区画の部分のみなのか、戸数の9割を越える部分のみなのか等)を明確にして下さい。また、駐車場はPFI事業者の負担で整備した後、施設整備費用として府がPFI事業者に支払って頂けるのでしょうか。	別添資料を参照して下さい。

No	要求水準書(案)						質問	回答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
75	17	第2	2	(2)	エ		駐車場の土地使用に係る貸付契約は具体的にどのような条件かご教示ください(月額 m=〇〇円~〇〇円を想定など)	No51を参照して下さい。
76	17	第2	2	(2)	エ		駐車料金は月額いくらを想定していますか。期エリアの月額駐車料とあわせてご教示ください	月額3,000円~5,000円の間を想定しています。
77	17	第2	2	(2)	エ		府に支払う土地の使用料はいくら、また、その算定は何に基づくのでしょうか。具体的にご教示いただけますか。	No51を参照して下さい。
78	別紙1	府営住宅設計基準	(建築)	専用部分	DK		別紙2の公営住宅等整備基準(平成10年建設省令第8号)適合チェックリスト中に記載されている、住居の基準の項目の、「炊事、入浴、ガス及びテレビジョン受信の設備並びに電話回線が設けられている(第9条第3項関係)」についてですが、本基準の解釈に関しましては、国土交通省住宅局総合整備課から「この項目・規定は例外を容認している規定であり、公営住宅を建設する事業主体の裁量の余地があり、したがって、事業主体である地方公共団体が、必要に応じてオール電化仕様がガス設備と同等以上の機能を有すると判断した場合は、公共住宅をオール電化仕様にしても差つかえない」との有権解釈を受けております。別紙1の府営住宅設計基準の中にある、(建築)・専用部分・DKの項や(建築)・付帯設備・集会所・(給湯室)の項にある「調理器具の熱源は、ガスとすること」という部分や、(機械設備)・給湯設備・給湯器の項にあるガス焚き、屋内PS内設置型、追い炊き機能付き、16号とする」という部分、さらにはガス設備の項にある「1 各戸PS内にマイコンメーターを設置する」、「2 ガス栓設置箇所は、……」についても、国土交通省の解釈と同様に、オール電化仕様でも差つかえないと判断してもよいでしょうか。	No21を参照して下さい。
	別紙1	府営住宅設計基準	(建築)	付帯設備等	集会所	(給湯室)		
	別紙1	府営住宅設計基準	(機械設備)	給湯設備	給湯器			
	別紙1	府営住宅設計基準	(機械設備)	ガス設備				
	別紙2	公営住宅等整備基準適合チェックリスト	公営住宅等	公営住宅	住居の基準			
79	別紙1	府営住宅設計基準					電気設備のコンセント設備項目においてIH調理器用とあり、建築の専用部分のDK項目では調理器の熱源がガスとすることとありますが、必要でありますか。	どちらも必要です。

No	要求水準書(案)						質 問	回 答
	頁	第1	1	(1)	ア	(ア)		
80	別紙 10	修繕負 担区分 表					2 共用部分 Q屋外付帯施設 a道路、道路側溝について、期・期エリア内の外周道路(市道)の維持管理も含まれると考えてよろしいのでしょうか。	市道移管部分の維持管理については、維持管理業務範囲内に含まれません。
81	別紙 11	建築物及 び建築設 備保守管 理に係る 要求水準	前文				「ただし、入居者の責めに帰す理由により、不具合が生じた場合はこの限りではない」となっていますが、入居者の責めであるか否かの判断は、誰がどのような方法で判断するのでしょうか。	修繕等に係る入居者対応業務のひとつとしてPFI事業者にて判断願います。ただし、別紙10修繕負担区分表に関する疑義については、府で対応します。
82	別紙 11	建築物及 び建築設 備保守管 理に係る 要求水準	参考		ア		記載の緊急修繕費の発生率及び修繕金額は参考値であり、PFI事業者が独自に設定、算定しても構わないのでしょうか。	別紙11「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」の参考アについては、事業費見積りの参考に提示したものであり、PFI事業者が緊急修繕費を独自に設定、算定する事をしばるものではありません。
83	別紙 11	建築物及 び建築設 備保守管 理に係る 要求水準	参考		イ		記載の空家修繕の発生率及び修繕金額は参考値であり、PFI事業者が独自に設定、算定しても構わないのでしょうか。また、その場合、空家発生率のPFI事業者の独自設定値と実績値と大幅に異なった場合の取り扱いについては、府とPFI事業者の間で事業契約時に定めることとするが、1戸当たりの修繕金額は業務仕様書において事業者が定める金額とするという理解でよろしいのでしょうか。	別紙11「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」の参考イについては、事業費見積りの参考に提示したものであり、PFI事業者が空家修繕費を独自に設定、算定する事をしばるものではありません。なお、空家発生率が参考数字と大幅に異なった場合の1戸当たりの修繕金額については、PFI事業者が予め定める業務仕様書に記載された細部の仕様と整合した金額とします。詳細については、事業契約書(案)の別紙8「サービス対価について」で提示します。
84	別紙 11	建築物及 び建築設 備保守管 理に係る 要求水準	参考		ウ		記載の計画修繕の内容以外の修繕が発生した場合については、府が別途実施すると理解してよろしいでしょうか。	別紙11「建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準」の参考ウについては、事業費見積りの参考に提示したものであり、別紙11記載の要求水準を満たすために、PFI事業者が実施する計画修繕の内容をしばるものではありません(各戸水道メーター取替を除く)。したがって、府が別途実施するものではありません。
85	別紙 17	駐車場 管理業 務仕様 書					空区画又は戸数の9割を越えてPFI事業者が独自に整備した駐車場を月極め駐車場として入居者以外の利用に供する場合には、「使用料」、「保証金」及び「使用料及び保証金の改定」を府の了解を得ることなく、PFI事業者が独自に定めることができ、入居者が使用する駐車場と差異が生じても差し支えないと理解してよろしいのでしょうか。	別添資料を参照して下さい。なお、PFI事業者が独自に実施する部分については、ご理解のとおりです。

## 事業契約書(案)に対する質問への回答

No	事業契約書(案)		質問	回答
	頁	該当条項		
1	2	第1条(4)	実施方針において「入札説明書等に関する質問回答」は1回となっていますが、「入札説明書等に関する質問回答」が2回行われると理解してよろしいでしょうか。また、日程についてお教え願えませんでしょうか。	質問回答書とは、「実施方針、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問への回答」(平成16年8月27日予定)、「要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する再質問への回答」(平成16年10月下旬予定)、「入札説明書等に関する質問の回答」(平成16年12月上旬)と考えています。
2	2	第1条(4)	「質問回答書」には、「実施方針、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問への回答」及び「要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する再質問への回答」は含まれないのでしょうか。	同上
3	2	第1条(4)	実施方針P5において「入札説明書等に関する質問回答」は1回となっていますが、「入札説明書等に関する質問回答」が2回行われると理解してよろしいでしょうか。もし、2回行われるのであれば、概ねのスケジュールをお教え願います。	同上
4	2	第1条(4)	「質問回答書」の定義の中に、実施方針P5に記載の平成16年8月27日「実施方針、要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する質問への回答」及び平成16年10月下旬「要求水準書(案)、事業契約書(案)に対する再質問への回答」は含まれないのでしょうか。	同上
5	2	第1条(5)	「甲からの質問に対する回答書」とは、「落札から契約締結の間に甲が落札者に対して行った質問に対する落札者の回答書」という意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
6	2	第1条(15)	付帯事業について、実施方針の第1の1の(6)に規定するとありますが、店舗等明示された以外の事業も含まれると考えてよろしいでしょうか。	事業範囲については、実施方針P3(6)付帯事業に示す概ねア～キの範囲とします。
7	2	第1条(17)	実施方針には「実施方針に係る質問・回答書」も含まれると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	4	第2条第3項	別紙1に記載する「附帯施設等」の内容と要求水準書(案)P9に示す「附帯施設等」の内容が合致していませんが、どちらが正しいのでしょうか。	別紙1「事業概要書」に記載する「附帯施設等」は概要であり、詳細については要求水準書(案)P9に示す内容として下さい。

No	事業契約書(案)		質 問	回 答
	頁	該当条項		
9	4	第3条第1項	要求水準書(案)P3では、施設整備期間、供用開始時期、維持管理期間に幅を持たせたスケジュールになっていますが、事業契約書(案)別紙2の工程表では具体的期日が記載されています。別紙2を遵守すると理解してよろしいでしょうか。	事業契約書(案)別紙2「日程表」を基本としますが、提案書において、引渡し日及び維持管理期間開始日を前倒しする提案をしていただいてもかまいません。
10	4	第3条第1項	期及び 期エリアの維持管理開始時期について、事業契約書(案)別紙2の工程表では府への施設の引渡しの翌日からなっていますが、要求水準書(案)P18では府への施設の引渡しが行われた日からなっています。どちらが正しいのでしょうか。	維持管理開始時期は、施設の引渡しの翌日からです。要求水準書(案)は訂正します。
11	4	第3条	期施設整備が平成18年11月30日より早く終了した場合、期維持管理及び 期施設整備について、別紙2の「日程表」に定められた日より早く開始することは可能でしょうか。	No9を参照して下さい。
12	4～5	第4条	第4条(契約の保証)第1項(4)の被保険者は府、(2)、(3)は事業者(SPC)と建設施設の建設企業・調査業務実施企業・設計業務実施企業間の保証契約(被保証者は事業者)でよろしいか。	第4条第1項第2号、第3号及び第4号の被保険者は、いずれも府と考えております。
13	4～5	第4条	契約の保証手段としては公共工事同様により多くの選択肢が望ましいと思います。東京簡易裁判所墨田分室庁舎整備事業に関する事業契約書(案)および千葉県江戸川浄水場排水処理施設整備等事業契約約款(案)に多くの選択肢が採用されていますのでご紹介します。	参考とさせていただきます。
14	6	第7条第1項	協議会では具体的にどのようなことを協議するのでしょうか。	第28条第1項及び第8項、第30条第3項後段、第5項及び第9項、第32条第4項、第40条第6項、第41条第4項、第44条第5項、第54条第1項及び第2項、第58条第1項、第67条第5項、第78条第4項、第82条第3項、第83条第2項、第84条第3項、第85条第2項、第86条第2項並びに第99条第1項及び第4項において、関係者協議会において協議する事項を定めております。

No	事業契約書(案)		質 問	回 答
	頁	該当条項		
15	6	第7条第1項	協議会での甲及び乙は対等な立場で運営されるのでしょうか。	そのように考えております。
16	6	第7条第1項	協議会運営に要する費用の甲及び乙の負担割合はどのようなようになるのでしょうか。	関係者の旅費等については、各々が負担、その他必要な経費が事業者が生じたとしても、府は負担しないものと考えております。
17	6	第7条第2項	協議会の設置期間をお教え下さい。	契約成立日後、速やかに設置し、この契約に基づく債権債務関係の清算が終了するまでの間、存続するものと考えております。
18	6	第9条第1項	現時点において支給材料とは具体的に何があるのでしょうか。	現時点での支給材料は想定していません。
19	11	第20条第1項	「合理的に予想される範囲内」であるか否かの判断は、誰がどのような方法で行われるのでしょうか。	合理的に予想される範囲については、社会通念から判断することとなりますが、府と事業者の間で、見解が一致しない場合においては、関係者協議会で協議することとなります。ただし、事業者には専門家として一定の高度な注意義務を負っていただきたいと考えています。
20	11	第20条第2項	「土壌汚染により生じる合理的な増加費用及び損害」とは、具体的にどのような費用及び損害でしょうか。	土壌の浄化費用や土壌汚染対策等に対応するために生じる合理的と判断される工事工程を含む事業スケジュールの延長、工事中止や設計変更等に伴う工事費、事業費の増加・損害等を想定しています。
21	12	第20条第4項	「埋蔵文化財により乙に生じる合理的な増加費用及び損害」とは、具体的にどのような費用及び損害でしょうか。	埋蔵文化財調査、対策等に対応するために生じる合理的と判断される工事工程を含む事業スケジュールの延長、工事中止や設計変更等に伴う工事費、事業費の増加・損害等を想定しています。
22	19	第38条第2項	「工事監理者は、請負人等以外の者でなければならない。」とありますが、設計にあたる者でも構わないのでしょうか。	可とします。
23	20	第40条第3項	「合理的に要求される範囲の近隣対策」とはどの程度のことをお考えでしょうか。	建設業者、設計業者として法律・条例等にしたいが実施すべき範囲内の近隣対策を想定しています。
24	29	第62条第1項	「合理的に要求される範囲の近隣対策」とはどの程度のことをお考えでしょうか。	維持管理業者として法律・条例等にしたいが実施すべき範囲内の近隣対策を想定しています。



No	事業契約書(案)		質 問	回 答
	頁	該当条項		
25	31	第68条	具体的に減額の基準はありますか？要件及び具体的な減額割合は？	事業契約書(案)の別紙10「業績監視及びサービス対価の減額等」を平成16年10月頃に公表する予定であり、その中で詳細について提示します。
26	43	第87条第2項	特定事業に係る施設と合築することで実施した付帯事業を事業期間中に廃止した場合、乙に対するペナルティ等はあるのでしょうか。また、付帯事業の継続責務はあるのでしょうか。	付帯事業の中止・撤退は、府の同意を条件に認めることとします。なお、詳細については、入札説明書等で提示します。
27	43	第87条第2項	特定事業に係る施設と合築することで実施した付帯事業を事業期間中に別内容の事業に変更することは可能でしょうか。	府の同意の上、可能です。ただし、その場合でも実施方針P3(6)付帯事業に示す概ねア～キの範囲とします。

**別添資料**

訂正前	訂正後
<p><b>要求水準書（案）P10</b></p> <p>(ケ) 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場はアスファルト舗装とすること。</li> <li>・ 区画数は住戸の90%（整数切り捨て）を平面駐車式で整備すること。</li> <li>・ さらに、将来的な需要の増加を考慮し、駐車場への転用が容易な空地（住戸数の10%分の区画）を別途確保すること。</li> </ul>	<p>(ケ) 駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 駐車場はアスファルト舗装とすること。</li> <li>・ 区画数は住戸数分を平面駐車式で整備すること。</li> <li>・ 駐車場は、PFI事業者の負担で整備すること。</li> </ul>
<p><b>要求水準書（案）P17～P18</b></p> <p>Ⅰ 駐車場管理業務</p> <p>PFI事業者は入居者の優先利用及び駐車料金の設定に府が関与すること等を条件に付帯事業として 期、 期エリアの入居者用駐車場をPFI事業者の負担で整備し、から 期エリア全ての駐車場の維持管理を行うものとする。</p> <p>また、PFI事業者が駐車場に係る土地を使用するため、PFI事業契約と別に府とPFI事業者の間で駐車場部分の土地使用に係る貸付契約を締結することとし、事業者は駐車場使用料を自らの収入とするかわりに、貸付契約に定められた土地の使用料を府に支払うものとする</p> <p>なお、駐車場は入居者が優先使用出来ることとするが、空き区画又は戸数の9割を超えてPFI事業者が独自に整備した部分については月極め駐車場として入居者以外の利用に供することが出来る。</p> <p>(ア) 駐車場整備及び管理業務の範囲</p> <p>以下のとおりとする。</p> <p>9区画以上（ 期及び 期エリア分）の駐車場整備 合計130区画以上の駐車場管理（ 期エリアに整備済の36区画を含む・<u>具体的な業務内容は以下のとおり</u>）</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 駐車場使用者の決定</li> <li>(2) 駐車場使用契約の締結及び解除</li> <li>(3) 駐車場使用料、保証金その他必要と認める費用の徴収</li> <li>(4) 自動車保管場所使用承諾書の発行</li> <li>(5) 駐車場及びその付属施設の維持管理</li> <li>(6) 団地内の不法・迷惑駐車に対する指導</li> <li>(7) その他駐車場の使用に関し必要な事項</li> </ol> <p>(イ) 駐車場管理業務の内容</p> <p>別紙17：駐車場管理業務仕様書によるものとする。</p> <p>(ウ) PFI事業者の収入</p> <p>駐車場管理業務に関するPFI事業者の収入は駐車場使用料及び自動車保管場所使用承諾書の発行手数料のみとする。</p>	<p>Ⅰ 駐車場管理業務</p> <p>PFI事業者は入居者の優先利用及び駐車料金の設定に府が関与すること等を条件に から 期エリア全ての駐車場の維持管理を行うものとする。</p> <p>また、PFI事業者が駐車場に係る土地を使用するため、PFI事業契約と別に府とPFI事業者の間で駐車場部分の土地使用に係る貸付契約を締結することとし、事業者は駐車場使用料を自らの収入とするかわりに、貸付契約に定められた土地の使用料を府に支払うものとする</p> <p>なお、駐車場は入居者が優先使用出来ることとするが、空き区画又は住戸数分を超えてPFI事業者が独自に整備した部分については付帯事業の月極め駐車場として入居者以外の利用に供することが出来る。</p> <p>(ア) 駐車場管理業務の範囲</p> <p><u>具体的な業務内容は以下のとおりとする。</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 駐車場使用者の決定</li> <li>(2) 駐車場使用契約の締結及び解除</li> <li>(3) 駐車場使用料、保証金その他必要と認める費用の徴収</li> <li>(4) 自動車保管場所使用承諾書の発行</li> <li>(5) 駐車場及びその付属施設の維持管理</li> <li>(6) 団地内の不法・迷惑駐車に対する指導</li> <li>(7) その他駐車場の使用に関し必要な事項</li> </ol> <p>(イ) 駐車場管理業務の内容</p> <p>別紙17：駐車場管理業務仕様書によるものとする。</p> <p>(ウ) PFI事業者の収入</p> <p>駐車場管理業務に関するPFI事業者の収入は駐車場使用料及び自動車保管場所使用承諾書の発行手数料のみとする。</p>
<p><b>要求水準書（案）別紙17「駐車場管理業務仕様書」前文</b></p> <p>PFI事業者が、付帯事業として管理運営する府営住宅常団地（以下、「同団地」という。）敷地内における自動車駐車場の管理を行うにあたっての基本的事項を以下のとおり定める。</p> <p>なお、以下の内容は同団地入居者が使用する駐車場について適用するものとし、空き区画又は戸数の9割を超えてPFI事業者が独自に整備した駐車場を月極め駐車場として入居者以外の利用に供する場合については、第22から第25を除き、この限りにない。</p>	<p>PFI事業者が、管理運営する府営住宅常団地（以下、「同団地」という。）敷地内における自動車駐車場の管理を行うにあたっての基本的事項を以下のとおり定める。</p> <p>なお、以下の内容は同団地入居者が使用する駐車場について適用するものとし、空き区画又は住戸数分を超えてPFI事業者が独自に整備した駐車場を付帯事業の月極め駐車場として入居者以外の利用に供する場合については、第22から第25を除き、この限りにない。</p>