

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業
要求水準書（案）等に対する再質問への回答

平成16年10月20日

京 都 府

平成16年9月27日～平成16年10月6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」の要求水準書（案）等に対する再質問への回答です。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。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
1	2	第1、1、(5)、ア、(ア)	既存建物の解体及び除却は事業範囲ですが、既存建物図面の閲覧、参加表明者への貸与は可能でしょうか。	図面等の閲覧については、9月27日付けホームページにて公表のとおり、実施中であり、一部図面等の貸し出しについても10月20日から実施します。(10月14日付けホームページにて公表済み)
2	4	第1、1、(10)、イ	消防車用通路(290㎡)が第一期工事であれば、第一期工事の敷地面積が約3,850㎡、第二期工事が約4,240㎡となるでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、第一期工事で整備する敷地面積には敷地内道路(拡幅整備)部分の面積は含んでおりません。また、別紙5及び5-2に示すとおり、第一期と第二期との敷地境界線は、消防車用通路の中心線となります。
3	4	第1、1、(10)、エ	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あるが有りますか?(今回民間事業として取扱いが?)事業費を試算する上で重要と考えますので・・・。	都計法29条の開発許可は不要とします。なお、外周道路及び敷地内道路の拡幅等については、舞鶴市と協議済みであります。要求水準書の内容を達成するに当たって、その他関係する個別法令については、PFI事業者の責任及び負担において、関係機関と協議の上、工事を実施していただくこととなります。
4	5	第2、1、(2)、イ、(ア)	合築する付帯事業と有るが、敷地を区分して別棟で付帯事業施設を建てる事は出来ませんか?建築コスト、施設用途選択肢の自由度、管理の明解性や撤収の容易度等から別棟が良策と思いますが・・・?	合築のみとします。本事業に係る敷地が借地であり、別棟で付帯事業を実施するとした場合に府が付帯事業部分の土地を借地する理由がないことによります。
5	6	第2、1、(3)、ア、(ア)	事業敷地内北側に存する外周道路の北側側溝の外側側壁(民地側側壁)は事業敷地外ではないでしょうか(当方で現地確認した結果として)。	ご理解のとおり、整備範囲(C)北側に存する外周道路(市道)の外側(民地側)及び整備範囲(A)東側に存する中央道路(市道)の外側(民地側)に存する側溝の外側側壁(民地側側壁)は事業敷地外となります。
6	6	第2、1、(3)、ア、(ア)	上記該当する場合、その側溝の整備は、どこまでを整備範囲としたらよいでしょうか。	No5に該当する箇所においては、側溝の外側側壁(民地側側壁)を存置し、道路管理者の指示する位置に側溝を新設の上、道路の有効幅員6mを確保するものとします。
7	7	第2、1、(3)、イ	上水等地下埋設物の位置等については公表頂けるのでしょうか。	要求水準書(案)別紙6にて公表しております。なお、この別紙6に記載以外の情報は、PFI事業者にて収集していただくこととなります。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
8	7	第2、1、(3)、イ、(ウ)	公共排水路の位置を図面で明示お願い致します。	同上
9	7	第2、1、(3)、ウ、(ア)	インフラ関連について、「・・・必要な協議、手続きを経て移設、解体除却を実施すること。」とありますが、敷地内の関電柱であれば地主に借地料が支払われており、申請等の手続きを地主から直接行ってもらうよう考えるのは可能でしょうか。	不可とします。なお、具体的な申請手続きは、PFI事業者において行うこととなります。
10	8	第2、1、(3)、エ、(ア)	PFI事業者が実施した測量に係る費用は、府がPFI事業者に支払うサービス対価に含まれないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	8	第2、1、(3)、エ、(イ)	地質調査には土壌汚染有害物質の検査も含まれますか？また、検出された場合の汚染土の処理は、誰が誰の費用負担にて実施すると考えればよろしいでしょうか。	土壌汚染有害物質の検査は想定しておりません。なお、有害物質を含んだ汚染土が検出された場合、汚染土の検出に関連して発生する費用の追加、工期の延長等については府が責任及び負担を負い、PFI事業者にて処理をしていただくこととなります。
12	8	第2、1、(3)、オ、(カ)別紙5	期エリア施工において、整備範囲(A)、敷地内道路、整備範囲(B)、解体除却返還敷地を1つの工事エリアとして仮囲い(全周仮囲い)をしてもよろしいでしょうか。	敷地内道路は近隣住民の生活道路のため、全周仮囲い(常時通行止め)は不可とします。さらに、敷地内道路拡幅整備工事の際の一時通行止め等については、PFI事業者にて近隣住民の了解を得ることが必要となります。
13	9	第2、1、(4)、ア、(I)	新規に募集する住戸数は 期、 期それぞれ何戸の予定ですか。	常団地の建替整備前からの入居者で、第 期工事分に入居を予定している者は8世帯です。また、近隣の府営住宅からの転居者は60世帯程度を予定しています。その他の募集計画は未定です。
14	9	第2、1、(4)、イ、(ア)	集会所に隣接した広場は、どのような活動、用途を想定されていますか。	府営住宅自治会活動及び祭事等に利用するため、集会所と広場が一体的に利用できることを想定しています。
15	9	第2、1、(4)、イ、(ア)	集会所を別棟とした場合、その1部に管理業務を行う管理室を設ける事は可能ですか？	可能とします。ただし、管理区分が明確となるように動線計画及び上水、電気等の計量は別とさせていただきます。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
16	9	第2、1、(4)、イ、(ウ)	物置について、各部屋に配置してあれば必要ないという考えでよろしいでしょうか。また、期についてはどのような配置となっているのでしょうか。	物置は、自動車用冬タイヤの保管等を想定した屋外物置としての提案をお願いします。なお、第期は、屋外物置として計画しています。
17	10	第2、1、(4)、イ、(ク)	期工事含めた防火水槽ですが、工事完成は期、期の各工事工程内での完成と考えてよろしいでしょうか。	防火水槽は、第期住宅も対象としており、第期工事期間内の出来る限り早期完成としてください。
18	10	第2、1、(4)、イ、(コ)	児童遊園と広場は別々な場所で、第期と第期に分けて整備してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	10	第2、1、(4)、イ、(コ)	児童遊園・広場について、「全体敷地面積の3%以上の児童遊園又は広場を団地敷地内に設置すること。」となっておりますが、遊具やベンチが適宜配置されていれば、児童遊園又は広場のどちらかを配置するという考えでよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、No14を参照してください。
20	10	第2、1、(4)、イ、(コ)	全体敷地面積とは、要求水準書(案)P4に示す12,550m ² と解釈してよろしいでしょうか。	全体敷地面積とは、第期エリアの敷地内道路(拡幅整備)部分の面積約480m ² (別紙5-2に示す約630m ² から里道部分約150m ² を除いた面積)を加えた約13,030m ² とします。
21	11	第2、1、(5)	付帯事業を検討する参考データとして、期分も含め、府営住宅からの移転入居者の年齢構成についてご教示ください。	常団地の建替整備前からの入居者で引き続き入居を予定している者の年齢構成は、概ね0歳～19歳の者が7%、20歳～39歳の者が22%、40歳～59歳の者が27%、60歳以上の者が44%です。また、近隣の府営住宅からの転居を予定している者の年齢構成は、概ね0歳～19歳の者が23%、20歳～39歳の者が26%、40歳～59歳の者が16%、60歳以上の者が35%です。
22	14	第2、2、(1)、サ	PFI事業者は、維持管理業務実施に必要な電気代、水等にかかる費用を負担する事となっておりますが、府としては、請求金額根拠は何をもって積算されますか。	維持管理業務の実施に必要な電気代、水道代等についてはPFI事業者の負担とし、共有部に係る入居者負担と明確に区分できることとしてください。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
23	1 4	第2、2、(1)、サ	維持管理業務実施に必要な電気、水等にかかる費用はPFI事業者が負担するとされていますが、通常の業務であれば、使用量をどのようにカウントするのでしょうか。	同上
24	1 4	第2、2、(2)、ア、(ア)、	「安全確保等緊急を要するもの」は具体的にどの項目がそれに当たるかは、ある程度明確にご提示いただいたほうがよいのではないのでしょうか。	「安全確保等緊急を要するもの」とは、施設の全部または一部が使用不能となり、入居者の生活に重大な支障が生じるものとします。
25	1 5	第2、2、(2)、ア、(イ)、	経常的小修繕は概ね1日以内に修繕を実施するようにとありますが、休日に連絡があった場合、「1営業日」として考えてよろしいのでしょうか。	当該修繕を実施しなければ、施設の全部または一部が使用不能となる場合以外は、ご理解のとおりです。
26	15,16	第2、2、(2)、ア、(イ)、	空家修繕において、修繕が終了した際については、検査は行われないのでしょか。	完了検査はPFI事業者が実施することとし、当該検査の結果については業務報告書にて報告願います。
27	15,16	第2、2、(2)、ア、(イ)、	空家修繕において、入居者負担の修繕範囲で、当該修繕をPFI事業者が付帯事業として行わなかった場合でも、「新たな入居者が当該空家に入居後1ヶ月以内に・・・」とある部分について、PFI事業者負担となるのでしょうか。	PFI事業者の負担とはなりません。
28	1 7	第2、2、(2)、イ、(イ)	団地敷地内の高木以外(低木、中木)の保守管理(剪定等)は、PFI事業者の業務範囲外と理解してよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	1 7	第2、2、(2)、イ、(イ)	第2 1 (4) イ (3)では、児童遊園又は広場を配置することとなっているのに対し、「・・・なお、児童遊園に配置される遊具等の点検及び保守管理・・・」とありますが、広場ではなく児童遊園を配置しなければならないと理解すればよろしいのでしょうか。	第2、2、(2)、イ、(イ)の「児童遊園」を「児童遊園又は広場」と訂正します。
30	1 7	第2、2、(2)、イ、(イ)	「・・・駐車料金の設定に府が関与すること」となっておりますが、PFI事業者が付帯事業で月極駐車場を行った場合の駐車料金については独自に設定することができると思えばよろしいのでしょうか。	入居者が1台目として使用する予定の区画以外の区画については、制限はありません。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
31	18	第2、2、(2)、工、(ア)	駐車場使用料等の徴収はPFI事業者の業務とされていますが、入居者の利便性から考えれば、家賃と同じ口座で振り込んでもらったほうがよいのではないのでしょうか。	公営住宅としての事業と駐車場の賃貸借事業とは別個の事業であり、同一口座での収納は適切でないと考えます。
32	18	第2、2、(2)、工、(ア)	駐車場料金の滞納等、些細なことで本事業に不安をもたらずより、PFI事業者に一定の委託料で駐車場管理をしてもらったほうが、事業全体にプラスになるのではないのでしょうか。	駐車場管理業務が適切に行われるよう駐車場料金の滞納等のリスクは、PFI事業者に負っていただきたいと考えています。
33	別紙4～8	別紙4～8	別紙4～別紙8について読み取りにくい箇所がありますので、A1サイズの図面がありましたら貸出し願えないでしょうか。また、A1サイズの現況平面図がありましたら貸出し願えないでしょうか。	別紙4～別紙8は、ホームページ上にて確認してください。また、現況平面図(A3サイズ)は、現在、閲覧を実施しております。
34	別紙5	土地利用区分図	期の駐車台数について、住宅戸数40戸に対し36台分(9割)が整備されるように思われますが、期及び 期の駐車台数は住宅戸数105戸分に変更となっております。 期についても住宅戸数に変更されているのでしょうか。もし変更されていないとすれば、今回の施設整備は109戸の整備となるのでしょうか。	第 期工事部分の駐車台数は36台分であり、変更はありません。なお、PFI事業者が今回整備する駐車台数は105台分とします。
35	別紙10	退去時の修繕負担区分の取り扱い	「1)自然的な磨耗、日焼け、腐食等によるもの」となっていますが、対象項目は別紙10別表「修繕負担区分表」に記載のすべての項目と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	別紙11	建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準	「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。」とありますが、これは事業契約書(案)第71条(施設の損傷)第1項に規定しているものと理解してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、事業契約書(案)第71条(施設の損傷)第1項に記載の「自然劣化による損傷」については、要求水準書(案)別紙10の退去時の修繕負担区分の取扱い1)、2)に記載されたものを除きます。
37	別紙12	昇降機設備保守点検業務仕様書第7	昇降機の運行に要する電気代が「業務範囲に含まれない」ことは、入居者負担ということでしょうか。	ご理解のとおりです。

要求水準書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	要求水準書(案)		質 問	回 答
	頁	該当番号		
38	別紙 17	駐車場管理業務仕様書 第9	空区画に入居者以外の者が入っている間に、入居者から使用の申込があったとき、当該入居者は同様に順番待ちでしょうか。	入居者の1台目の駐車区画が確保されていれば、2台目以降については他の使用者と同じ取扱いになると考えております。
39	別紙 17	駐車場管理業務仕様書	迷惑駐車への指導とは、あくまでも市道(外周道路)を除く団地内通路及び敷地内道路に対して行なうと考えればよろしいのでしょうか。それとも団地周辺道路も含むのでしょうか。含むのであれば、現在、団地周辺道路には駐車禁止等の標識が設置されていないと思われませんが、この点についてはどのようにお考えでしょうか。	指導をする範囲は、団地敷地内に限ります。公道部分については、範囲外です。
40	別紙 17	第13	駐車場使用料の算定基準費用に駐車場施設整備費用も含まれるのではないのでしょうか。	含まれます。(8月5日付けで公表した要求水準書(案)では、この点記載されていませんでしたが、9月27日付けで公表した「一部変更について」により施設整備費も含めています。)
41	別紙 17	第13	駐車場使用料の算定基準費用の公課等とは、具体的にどのようなものをお考えおられるのでしょうか。	消費税、償却費等です。
42	別紙 17	第23	清掃頻度は、PFI事業者が定め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。

事業契約書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	事業契約書(案)		質 問	回 答
	頁	該当条項		
1	4	第4条	<p>本事業の契約書(案)においては、契約の保証として、契約保証金納付、銀行又は金融機関の保証、履行保証証券、履行保証保険が認められています。国が作成した「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」によれば、選定事業者の債務不履行による契約解除に対して備える(建設工事の再発注等に要する費用を填補する)手段として、選定事業者による契約保証金の納付、あるいは管理者を被保険者とする履行保証保険の付保等が規定されていますが、これに加え、履行保証保険の対象契約を「選定事業者と建設企業の請負契約」とし、管理者を選定事業者の有する保険金支払請求権の質権設定者とする事も認められております。保証事業会社の「契約保証」も質権を設定することにより同様の機能を有することとなりますので、契約の保証手段としてより多くの選択肢を設けるため、履行保証手段の1つとして、追加していただくことはできないでしょうか。</p>	<p>乙と建設業務の請負人との間の請負契約に関し、履行保証保険契約を締結し、当該保険契約に係る保険請求権に甲の乙に対する損害賠償請求権を被担保債権とする質権を設定する場合には、契約保証金の納付を免除することとします。</p>
2	10	第15条	<p>実施方針に示された付帯事業を実施することに対する近隣住民等の要望活動によるコスト変動や事業遅延等のリスクについては、府のリスクと考えるてよろしいでしょうか。</p>	<p>付帯事業の実施は、府の同意を条件として、事業者自らが実施するものであり、事業遅延等のリスクは事業者のリスクとなります。なお、付帯事業は、本件事業の必須条件ではありません。</p>
3	19	第38条	<p>工事監理者の設置において、資格要件はあるのでしょうか。</p>	<p>建築士法に定める工事監理者としてください。</p>
4	19	第38条	<p>工事監理は、常駐監理または非常駐監理のどちらでしょうか。</p>	<p>建築士法に定める業務並びに要求水準書(案)及び事業契約書(案)に定める業務が履行できれば、常駐か否かは問いません。</p>

事業契約書(案) (平成16年8月5日公表) に対する再質問への回答

No	事業契約書(案)		質 問	回 答
	頁	該当条項		
5	34	第74条第4項	<p>本項によると、本件施設引渡し後の契約解除の際の違約金は、施設購入費相当額（割賦金利を除く。）の残額の10分の1に相当する額と解釈できませんが、本件はBT0であり、正当な手続きを経た上で貴府に所有権を移転した後の契約解除であるため、施設購入費相当額については債権債務関係が確定しており、違約金の対象とすべきではないと考えます。PFI先行事例に多く見られるように、違約金は維持管理業務に係る対価を対象とするようご検討いただけませんか。</p>	<p>本契約により、乙は建設業務、維持管理業務等に関する債務を一体として負うものと考えており、本件建設施設の引渡し後の解除においても、施設購入費を違約金算定の基礎としております。従いまして、見直しは行わないこととします。</p>

実施方針等に対する質問への回答（平成16年8月27日公表）に対する質問への回答

No	実施方針等に対する質問・回答		質 問	回 答
	頁	該当番号		
1	1	実施方針 No 3	第一期工事の仕様書・図面等は住宅課内で閲覧となっておりますが、細部にわたり閲覧で対応することは困難であると思われるので、全資料を実費負担にて複写して頂けないのでしょうか。	要求水準書（案）に対する再質問への回答のNo 1を参照してください。
2	2	実施方針 No 13	「概ねア～キの範囲内での提案」とされていますが、ア～キの箇条書きの後ろにあった括弧内の内容で示した範囲でしょうか。	括弧内の内容に限定したのではなく、類似の業務については、協議の上認める場合があります。
3	2	実施方針 No 17	SPCが府から付帯事業に係る土地を賃借した後、SPCが施設を建設・所有し、施設を付帯事業者に賃貸することは可能でしょうか。	可とします。
4	2	実施方針 No 17	SPCが府から付帯事業に係る土地を賃借した後、SPCが当該土地を付帯事業者に転貸し、付帯事業者が施設を建設・所有することは可能でしょうか。	不可とします。
5	3	実施方針 No 21	通常のテナントビルやマンションのように1階が商業施設、2階以上が事務所あるいは住宅である構造（平面ラップ）特定選定事業施設と付帯事業施設が平面分離（分棟ではない）している構造、どちらも合築という解釈でよろしいでしょうか。また、前者の場合、地代相当額は、建築面積部分の土地代総額をそれぞれの床の面積割合で按分すると考えてよろしいでしょうか。	合築の解釈については、ご理解のとおりです。地代相当額の按分については、階層別効用比率の考え方を採用する予定です。具体的な按分については、後日公表します。
6	3	実施方針 No 22	付帯事業終了後における施設の所有権はどのようになるのでしょうか。	施設の撤去を原則とするが、住宅部分との合築で、施設の撤去が不可能な場合は、内装等を撤去の上、外部からの侵入ができないようシャッター等により遮断し、倉庫等への転用が可能な状態に改修を行い、府へ無償譲渡することとします。なお、詳細については、後日公表する予定です。
7	3	実施方針 No 25	駐車場を住戸数分を超えて整備し付帯事業を実施する場合、付帯事業終了後、SPCの費用負担において更地にして府に土地返還（土地賃貸借契約終了）するのでしょうか。	原則は、ご理解のとおりです。詳細については、後日公表します。

実施方針等に対する質問への回答（平成16年8月27日公表）に対する質問への回答

No	実施方針等に対する質問・回答		質 問	回 答
	頁	該当番号		
8		実施方針 第2、3、(7)	提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等は入札説明書に明示するとある。しかし初めてなので明示時期から開始すると時間的に無理がある。少しでも無理・無駄を省く為、その概略内容（必要最小限）でも御提示願いたい。	準備作業を鋭意進めておりますが、11月中旬予定の入札説明書等の公表時となる見込みです。
9	16	要求水準書（案） No56	入居者負担の修繕工事について、即対応できるように、府のご協力が重要不可欠だと思います。例えば、入居手続きの1つとして、予めPFI事業者による修繕実施への同意書等を取得することが可能でしょうか。	入居時に提出しなければならない書類は条例等で定められており、義務付けはできません。
10	18	要求水準書（案） No70	身障者対応駐車区画について、「関係法令等に従い・・・」とありますが、期及び期エリア105戸に含み整備するのか、105戸以外で整備するのか、どちらを想定されているのでしょうか。	第 期及び第 期エリアで整備する105台分に含むこととします。
11	23	事業契約書（案） No20	「土壌の浄化費用や土壌汚染対策等に対応するため・・・」との回答がありましたが、調査・対策等に日数を要した場合、工事工程の延長は認められると理解すればよろしいでしょうか。	社会通念上、想定される範囲内である土壌汚染対策に要する期間については、これを見込んで工期を設定しているため、このような場合には、工期の変更は、予定しておりません。ただし、想定外の事象が発生した場合においては、第54条第2項の規定により工期を変更することとなります。
12	23	事業契約書（案） No21	「埋蔵文化財調査、対策等に対応するために・・・」との回答がありましたが、調査等に日数を要した場合、工事工程の延長は認められると理解すればよろしいでしょうか。	社会通念上、想定される範囲内である埋蔵文化財対策に要する期間については、これを見込んで工期を設定しているため、このような場合には、工期の変更は、予定しておりません。ただし、想定外の事象が発生した場合においては、第54条第2項の規定により工期を変更することとなります。
13	別添資料	別添資料	駐車場区画数について、当初住戸の90%となっておりましたが、住戸数分に訂正された判断基準をお教えてください。	舞鶴市からの要望等を踏まえ判断したものです。

実施方針等に対する質問への回答（平成16年8月27日公表）に対する質問への回答

No	実施方針等に対する質問・回答		質 問	回 答
	頁	該当番号		
14	別添資料	要求水準書(案) P 1 0	駐車場はP F I事業者の負担で整備することとしていることより、駐車場施設の所有権はS P Cであると理解してよろしいでしょうか。その場合、駐車場施設は事業期間終了後、府に無償譲渡することになるのでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、詳細については、後日公表します。
15	別添資料	要求水準書(案) P 1 7 ~ P 1 8	駐車場は入居者の優先利用としていますが、空区画を全てP F I事業者の付帯事業として入居者以外の第三者の利用に供し、その間入居者から新規利用申込みがあった場合、空区画がない状況での対応は如何に考えたらよいのでしょうか。	住戸数分（1台目）については申し込み後合理的な期間内に速やかに賃貸する必要がありますが、2台目以降はP F I事業者の裁量で対応していたければよいと考えています。（入居者以外と入居者を同等に扱うことも結構です。）
16	別添資料	要求水準書(案) P 1 7 ~ P 1 8	駐車場管理業務の範囲において、具体的な業務内容として、駐車場施設の整備が含まれるのでしょうか。	含まれません。なお、駐車場施設の整備については、要求水準書（案）第2、1、（4）、イ、（ケ）に記載されております。
17	別添資料	要求水準書(案) P 1 7 ~ P 1 8	駐車場管理業務は、実質的には付帯事業としての月極駐車場と同様で独立採算事業と理解して相違ないでしょうか。	ご理解のとおりです。

要求水準書(案)の一部変更(平成16年9月27日公表)に対する質問への回答

No	要求水準書(案)新旧対照表		質 問	回 答
	頁	該当番号		
1	3	(イ)、 緊急修繕等	入居者において「修繕負担区分表」の認知は、管理規約等で明確にされるのですか	入居の際に交付する「入居のしおり」に記載されています。
2	5	17、18頁	入居者用駐車場について、145台分区画に空きができた場合、付帯事業の月極駐車場に転用することは可能でしょうか。その場合、条件(特約)設定等はあるのでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細については、後日公表します。なお、入居者用駐車場については、第期整備分が36区画であり、合計141区画となっています。
3	5	17、18頁	1戸に2台自動車を所有している入居者について、原則1戸に1台となっており、1台目は整備した駐車区画での契約となりますが、2台目は145台整備した区画の空きに関係なく、付帯事業として月極駐車場を行うとすれば、月極駐車場の契約になると考えればよろしいのでしょうか。また、付帯事業として月極駐車場を行わなかった場合は、周辺の月極駐車場との契約となるのでしょうか。どのように想定されておりますか。	ご理解のとおりです。なお、詳細については、後日公表します。
4	7	別紙1(建築)	「施設の配置(3項目)」がすべて削除された意図、理由をお教え願います。要求水準書(案)P4の「周辺環境への配慮」、「景観への配慮」、「交通、安全、防犯への配慮」において同趣旨の事項が記載されておりますが。	「施設の配置(3項目)」は要求水準書(案)第2、1、(1)基本水準と重複した内容の表現であったため削除しました。
5	9	別紙10 修繕負担区分表	重要な部分は府(PFI事業者)が修繕を行う。とありますが、PFI事業者が修繕にかかる費用全て負担すると考えるのでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、第期工事部分の瑕疵に起因する修繕、入居者負担とされた修繕及び火災や設計段階で想定されない規模の自然災害が発生した場合の修繕を除きます。

事業契約書(案)の別紙の追加(平成16年9月27日公表)に対する質問への回答

No	事業契約書(案)別紙		質問	回答
	別紙	頁 該当番号		
1	別紙8	1 a 一時払金	期エリア及び 期エリアの施設整備相当額において、調査業務費及び設計業務費は 期エリア及び 期エリアの建設業務費按分と理解してよろしいでしょうか。	明確に区分が可能なものについては区分して支払い、区分ができない場合はご理解のとおりです。
2	別紙8	1 a 一時払金	一時払金の内訳(国庫補助金、一般財源等)をお教え下さい。	現時点においては未定であり、今後も提示する予定はありません。
3	別紙8	1 a 一時払金	一時払金の額は、補助金の額に関係なく施設整備費相当の2分の1の金額と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	別紙8	1 a 基準金利	契約成立日とは当該事業契約成立日と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	別紙8	1 a 基準金利	提案書提出時に使用する基準金利は、平成16年11月29日の午前10時現在のTSRとして、テレレート17143頁に表示される6ヶ月LIBORベース10年物(円・円)金利スワップレートと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	別紙8	1 a 基準金利	基準金利の確定日を契約(事業契約)成立日の2営業日前とした理由をお教え願います。	テレレートに表示されるレートは2営業日後のレートであるため、契約成立日の基準金利は2営業日前に表示されたレートになります。
7	別紙8	1 a 基準金利	基準金利の確定日は契約(事業契約)成立日の2営業日前となっておりますが、 期エリアの本件建設施設の府への引渡し日として頂けないでしょうか。施設購入費をプロジェクトファイナンスで資金調達しようとする場合、融資実行は本件建設施設が府に引き渡された時点になると思われるため、当初基準金利の確定日から当該時点まで金利変動リスクが発生し、調達コストを上げる要因になると考えられます。	PFI契約は議会での議決を前提としており、議決時点で債務額を確定しておく必要があると考えていることから、金利確定日を契約成立日の2営業日前としたものです。

事業契約書(案)の別紙の追加(平成16年9月27日公表)に対する質問への回答

No	事業契約書(案)別紙		質問	回答
	別紙	頁 該当番号		
8	別紙 8	1 2、ア、(ア)、b	施設購入費の分割払金の支払い開始時期について、二期エリアの施設引渡し完了後となっておりますが、二期エリアの施設引渡しの翌年(19年度)には、二期エリアの分割払金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。
9	別紙 8	3 4、(2)	維持管理費について、「物価変動を勘案し・・・」とありますが、改定については、費用の増減両方について適用されると考えればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	別紙 8	3 イ 改定後の基準金利	施設購入費の見直しにおいて、基準金利の見直しのみを行い、スプレッドの見直しは行わないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	別紙 8	3 イ 改定の条件	維持管理費の改定において、物価指数の変動を3ポイント以上とした根拠をお教え願います。	府・PFI事業者双方の改定事務の軽減を図るため、幅を持たせたポイント設定としています。
12	別紙 8	4 ア 施設購入費	支払時期「20年度～39年度」の部分は、「20年度～29年度」と「30年度～39年度」の2回の支払時期に区分けされるのではないのでしょうか。	契約成立時に事業期間全体の支払計画を策定しますので、本書のとおり記載としています。なお、基準金利の見直しにより金利の変動がある場合は、ご理解のとおりの変更を想定しています。
13	別紙 10	1 1-(1)-1 減額の対象となるサービス対価	「算定上の減額の合計額が当期の維持管理費を超える場合は、施設購入費の支払を留保することがある。」とありますが、施設購入費まで減額が影響する可能性を残したままでは、当該部分が完全割賦とならないため、プロジェクトファイナンス組成の際の大きな障害になると考えられます。他のPFI案件では、累積点数100点以上の場合は当該業務部分の支払いを100%減額するに留まっております。是非とも本件においても同様のお取り扱いとしていただきたく、ご再考お願いいたします。	本件事業契約が解除された場合を除き、施設購入費を減額することはありません。なお、留保された施設購入費は、要求水準未達成の回復が確認された時点で支払われます。
14	別紙 10	2～4 3、(1)(2)(3)	要求水準未達成の場合の措置として、「乙は、通知を受けた場合、迅速に・・・」とありますが、「迅速に」とは具体的にどの程度の期間をお考えでしょうか。	要求水準未達成の内容に応じ、合理的に認められる期間とします。

事業契約書(案)の別紙の追加(平成16年9月27日公表)に対する質問への回答

No	事業契約書(案)別紙			質 問	回 答
	別紙	頁	該当番号		
15	別紙 10	6	3、(5)、イ	要求水準未達成の場合の措置として、「乙は、通知を受けた場合、必要な改善措置を実施し、定められた期限までに・・・」とありますが、「定められた期限」とは具体的にどの程度の期間をお考えでしょうか。	要求水準未達成となった内容に応じて甲乙協議して定めることとします。ただし、本件事業終了時を限度とします。
16	別紙 10	8	(ア)要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始	猶予時間内に改善(応急処置を含む)が確認された場合、「重大な事象以外の事象」については罰則点を免除するとなっておりますが、「重大な事象」については罰則点は免除されないということでしょうか。すなわち、「重大な事象」については、猶予時間内に改善するしないに関わらず、「重大な事象」が発生したことだけで罰則点を付されるということでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	別紙 10	8	(ア)要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始	猶予時間を超えても改善・復旧が確認されない場合、「重大な事象」に対しては罰則点(10点)、「重大な事象以外の事象」に対しては罰則点(1点)を算定するとなっておりますが、猶予時間内に改善・復旧が確認された場合、「重大な事象」及び「重大な事象以外の事象」の両方に対して罰則点が付されないと理解してよろしいでしょうか。	「重大な事象以外の事象」の場合のみ、罰則点が免除されます。
18	別紙 10	8	(ア)要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始	「改善・復旧までの時間」と「猶予時間」は同義語でしょうか。	「改善・復旧までの時間」は当該要求水準未達成の状態が発生してから解消するまでの経過時間であり、「猶予時間」は「改善・復旧までの時間」が一定の範囲内に入るか入らないかを判断する目安の時間です。
19	別紙 10	8	(ア)要求水準未達成の場合の通知及び減額算定の開始	猶予時間は、P9の表に示される時間を考え方の基本とし、各業務に対する猶予時間は、関係者協議会での協議に基づいて詳細を定めとなっております。関係者協議会の協議結果によっては、猶予時間が表中の猶予時間範囲外で定められることもありうるかと理解してよろしいでしょうか。	内容に応じて表中の時間内で定めることとします。
20	別紙 10	10	ア 罰則点及び減額の決定	罰則点の累積点数に応じて維持管理費の減額割合が規定されていますが、減額割合の規定根拠をお教え願います。	入居者の生活に一定以上の制限が加わるような要求水準未達成が発生した場合、減額を行う考えとしており、最高の減額まで段階的に減額割合を規定しています。