

P F I による京都府府営住宅常団地整備等事業
入札説明書等に対する質問への回答

平成16年12月7日

京 都 府

平成16年11月16日～平成16年11月26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」の入札説明書等に対する質問への回答です。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
1	入札説明書	5	第2、2、(2)、イ、(7)、c	建設に当たるグループ参加者は全て「京都府入札参加者A等級」が必要でしょうか。	ご理解のとおりです。
2	入札説明書	8	第2、5、(4)	入札予定価格の書面通知は、当該事業に係る一般競争入札参加資格確認通知書と合わせて通知を頂けるのでしょうか。それとも別途頂けるのでしょうか。別途の場合、いつまでに頂けるのでしょうか。	一般競争入札参加資格確認通知書と合わせて、入札予定価格を通知する予定です。
3	入札説明書	10	第2、6、(5)	ここでいう代理人とは、入札参加資格審査書類の様式2-3委任状に記載する復代理人のことと理解してよろしいでしょうか。また、この復代理人が代表企業内の別の者に委任することは可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
4	入札説明書	11	第2、7、(2)	ここでいう規則とは、京都府会計規則（昭和52年京都府規則第6号）と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
5	入札説明書	12	第2、8、(4)	提案内容の説明を求める場合、プレゼンテーション形式で行われるのでしょうか、質疑回答形式で行われるのでしょうか。	質疑回答形式を予定しています。
6	入札説明書	13	第2、11	建設企業の出資割合の規定は基本協定書（案）第3条第2項の内容と異なっています。どちらが正しいのでしょうか。	基本協定書（案）第3条第2項を次のとおり変更します。 「前項の場合、乙の代表者及び乙の構成員による出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとし、乙の代表者及び乙の構成員のうち代表企業及び建設に当たる者は、必ず事業者に出資するものとする。 また、・・・（また以下は修正無し。）」
7	入札説明書	13	第2、11	「入札参加者の出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとし・・・」とありますが、代表企業及び建設に当たる者の合計が50%を超えるということではないと理解すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	入札説明書	13	第2、12、(3)	府の帰責による事業契約の締結不能（例えば府議会での議決が取れなかった場合等）の場合の違約金については、いかがお考えでしょうか。	違約金の支払いは予定しておりません。 入札説明書P14、第2、14を参照してください。
9	入札説明書	14	第2、14	「・・・議決を得られた後に本契約を締結することとする。」となっておりますが、日程としては何時頃となるのでしょうか。	平成17年京都府議会6月定例会の議決日を予定しています。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
10	入札説明書	14	第2、15（1）	債務負担行為限度額23億9千4百万円には施設整備に係る国庫補助金が含まれているのでしょうか。含まれていなければ、国庫補助金の予定金額をご教示いただけますでしょうか。	含まれています。
11	入札説明書	14	第2、15、（1）	債務負担行為限度額（H16～H39）を¥2,394,000,000と設定しているが、この金額は入札予定価格（税込）と考えてよいでしょうか。	債務負担行為限度額の範囲内で、入札予定価格を設定することとなります。
12	入札説明書	14	第2、15、（1）	本項でお示しいたしている金額が、入札予定価格と同額との認識でよろしいのでしょうか。	No11を参照してください。
13	入札説明書	18	第3、6、（1）、イ～オ	契約解除の場合、これまでに発生した費用についてはどのようになるのでしょうか。	事業契約書（案）を参照してください。
14	様式集		入札参加資格審査様式2-1	代表企業の代表者氏名は代表企業社長名を記載すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	様式集		入札参加資格審査様式2-1のつづき	構成員の一員として代表企業も構成員欄に記載する必要がありますか。	不要です。
16	様式集		入札参加資格審査様式2-1、2-5	委託契約ではなく、下請契約として各種業務を予定している会社は対象になるのでしょうか。	受託会社とは、事業開始後特別目的会社から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者としています。（入札説明書P4、第2、2、（1）、アのとおり）
17	様式集		入札参加資格審査様式2-2、2-3	様式2-1で代表企業の代表者氏名を代表企業社長名とした場合、様式2-2及び様式2-3の代表企業の代表名は、代表企業社長名とすればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	様式集		入札参加資格審査様式2-3	受任者（復代理人）の住所は自宅住所で記入すればよろしいでしょうか。	会社住所としてください。 なお、様式2-3は入札参加資格審査申請時ではなく、提案審査時（入札書提出時）に提出してください。
19	様式集		入札参加資格審査様式2-3	今回の事業契約は全て本社で行いますので、不必要かと思いますが、御指示願います。	ご理解のとおりです。 なお、様式2-3は入札参加資格審査申請時ではなく、提案審査時（入札書提出時）に提出してください。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
20	様式集		入札参加資格審査 様式2-3	様式2-2及び様式2-3の代表企業の代表名を代表企業社長名とした場合、当該代表企業が京都府建設工事指名競争参加資格審査申請した中で、当該代表企業社長が工事の入札に関する権限等を年間委任している者を様式2-3における受任者氏名（復代理人）とし、その者の職名・氏名を記載、かつその者の使用印鑑届けを添付すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
21	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	印鑑登録された印鑑を使用する場合に使用印鑑届は添付しなくてよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	No.7,8については、弊社のH16年度決算書がまだです。H12～H15年度の4年分の提出でよいでしょうか。	提出可能な直近の4年分をお願いします。
23	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	No.1 会社概要とは会社案内等のパンフレットで代替できるのでしょうか。その際に最低記載しなければならない項目はありますか。	パンフレットで代替可能です。
24	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	No.9 連結決算の貸借対照表及び損益計算書とは、応募グループ内に連結関係がある場合のみ提出すると理解すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
25	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	会社定款は入札公告の日以降に交付されたものとなっていますが、弊社では会社定款を毎年の株主総会後に発行しており、2004年6月が最新版であります。この場合、どのようにすればよろしいでしょうか。	提出可能な最新の定款をお願いします。
26	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	京都府内に事業所がなく府税納税義務がない場合、府税納税証明書の添付はどのようにすればよろしいでしょうか。	京都府内に事業所がなく府税納税義務がない場合でも、指定の様式で納税証明書が交付されますので添付してください。
27	様式集		入札参加資格審査 様式2-4	営業許可書・登録証明書等とありますが、設計企業、建設企業、維持管理企業において、それぞれ具体的に何を必要とされているのでしょうか。	建設業許可、一級建築士事務所登録のほか、企業が営業する上で必要となる許可証等とします。（写し可）
28	様式集		入札参加資格審査 様式2-4（別紙1）	氏名欄には京都府にある営業所の事業所名、所長名、所長印でよろしいでしょうか。この書類は府税事務所等に提出するもので、添付は不要でしょうか。	ご理解のとおりです。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号(条項)	質問	回答
29	様式集		入札参加資格審査 様式2-6(別紙1)	「設計条件等」は何を指しているのでしょうか。	特に発注者から特別な条件が付された場合に記入してください。
30	様式集		入札参加資格審査 様式2-6(別紙1)	「契約書の写し及び図面又は建築確認通知書の写し」とは「契約書の写しと図面の写し」、もしくは「契約書の写しと建築確認通知書の写し」のいずれかという意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
31	様式集		入札参加資格審査 様式2-6(別紙1)	「図面の写し」を添付した場合に、設計概要(面積や構造等がわかるもの)、平面図、立面図の3点で足りるでしょうか。	ご理解のとおりです。
32	様式集		入札参加資格審査 様式2-7	「所在を確認できる書類」とありますが、様式2-4に添付するNo.6があれば、添付は不要でしょうか。	ご理解のとおりです。
33	様式集		入札参加資格審査 様式2-7	実績調書のバックデータは、コリンズではなく、契約書の写し及び図面又は本工事費内訳書でなければならないと理解すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	様式集		入札参加資格審査 様式2-7(別紙1)	「契約書の写し及び図面又は工事費内訳書」とは「契約書の写しと図面の写し」、もしくは「契約書の写しと工事費内訳書の写し」のいずれかという意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
35	様式集		入札参加資格審査 様式2-7(別紙1)	「図面の写し」を添付した場合に、設計概要(面積や構造等がわかるもの)、平面図、立面図の3点で足りるでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	様式集		入札参加資格審査 様式2-7(別紙1)	「工事費内訳書の写し」を添付した場合に、表紙と大内訳書だけで足りるでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	様式集		入札参加資格審査 様式2-7(別紙1)	作成要領にも記載があるように、再生紙使用推進に努めるのであれば資料減量の為、実績調書の証明資料として、コリンズの利用を御承願います。	No.33を参照してください。
38	様式集		入札参加資格審査 様式2-9	備考にA4版1枚もしくはA3版1枚折込みとなっている一方、入札参加資格審査記入要領ではA4版2枚以内となっています。どちらが正しいのでしょうか。	A4版1枚もしくはA3版1枚折込みとしてください。
39	様式集		入札参加資格審査 様式3-2	グループ構成員等変更届で新規委託会社が資料提出後発生した時は、この様式にて追加が認められるのでしょうか。	追加は認めません。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号(条項)	質問	回答
40	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (2)	「表紙」とはどの様式でしょうか。	様式集の表紙を活用してください。
41	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (3)	添付資料は別綴じとされていますが、各様式の添付資料は各様式の後ろでなく、別冊にまとめて綴じるのでしょうか。	パンフレット等でA4サイズでない等の理由から様式の後ろに綴じることが困難な場合は、別綴じとしてください。それ以外は、各様式の後ろに添付してください。
42	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (3)	「表紙の次ページ」とありますが、「表紙」とは何なのでしょう。添付資料に表紙を付けて綴じるのでしょうか。表紙の様式は自由でしょうか。	別綴じとした場合、何を別綴じとしたのかがわかるように、表紙の次ページに資料一覧を添付してください。表紙の様式は任意とします。
43	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (3)	提出書類は、ホッチキス留め、ひも留め、A4紙ファイル綴じ、A4チューブファイル綴じ等のいずれの方法でとりまとめればよろしいでしょうか。A4紙ファイル綴じ、A4チューブファイル綴じでもよい場合、ファイルには事業名称、グループ名等記載する必要がありますでしょうか。	A4紙ファイル綴じ又はA4チューブファイル綴じとし、表紙及び背表紙に事業名、グループ名及び「入札参加資格確認に関する提出書類」と明記してください。
44	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (3)	パンフレット等の添付書類は別綴じとなっていますので、正編において正本1部及び副本4部、別冊添付書類において正本1部及び副本4部の合計10分冊と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、様式2-4についてのみ添付書類は、正本1部を提出してください。
45	様式集		入札参加資格審査 作成要領 1. (3)	パンフレット等とは、様式2-4に記載の「必要書類NO. 1からNO. 10」、様式2-6に記載の「一級建築士事務所登録通知書の写し」、様式2-6(別紙1)に記載の「事業実績に係る契約書の写し及び図面又は建築確認通知書の写し」、様式2-7に記載の「特定建設業の許可を有していることを証明する書類の写し」及び「所在を確認できる書類(法人登記等)の写し」及び「経営審査事項結果通知書又は総合評定値通知書の写し」、様式2-7(別紙1)に記載の「事業実績に係る契約書の写し及び図面又は本工事費内訳書」、様式2-8(別紙1)に記載の「事業実績に係る契約書の写し及び管理計画等に係る資料」、様式2-8(別紙2)の確認欄に記載の添付資料すべてと理解してよろしいでしょうか。	No41を参照してください。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
46	様式集		入札参加資格審査作成要領 1. (3)	正編の表紙は、様式集P3の「2 入札参加資格確認に関する提出書類」を使用すればよろしいのでしょうか。また、パンフレット等の添付書類の表紙は、どのような様式にすればよろしいのでしょうか。	正編の表紙については、ご理解のとおりです。パンフレット等の添付書類の表紙については、No 42を参照してください。
47	様式集		入札参加資格審査記入要領 2 (4)	様式2-4の注釈では、No.5とNo.10は全ての企業が提出、それ以外は代表・構成企業のみ提出するとされていますが、「特に注釈がないもの」とは何をさしているのでしょうか。	「特に注釈がないもの」はありません。
48	様式集		入札参加資格審査記入要領 2 (9)	「A4版2枚以内」とされていますが、様式2-9の注釈では「A4版1枚もしくはA3版1枚折込み」とされています。どちらでよろしいのでしょうか。	No 38を参照してください。
49	様式集		提案審査様式入札金額等の内訳	入札金額等の内訳の「ア本施設の整備に対する対価」、「イ本施設に関する支払利息」、「ウ本施設の維持管理に対するサービス対価」、「ア+イ+ウの合計金額」に記載する金額は、全て千円止めとすればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	様式集		提案審査様式2-3 事業計画・資金計画に関する提案書	金融機関等からの融資確約、関心表明等はこの様式の後ろに添付すればよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	様式集		提案審査様式2-3 ①事業費の調達	出資者名を代表企業、構成員A、出資者Aと記載した場合、それぞれの具体的企業名は全て記載しないと理解してよろしいのでしょうか。	正本には代表企業、構成員A、出資者A、融資機関A等に加えて具体的企業名を記載し、副本には提案審査作成要領の2のとおり具体的企業名を記載しないでください。
52	様式集		提案審査様式2-3 ①事業費の調達	外部借入先を構成員B、融資機関A、融資機関Bとした場合、融資機関A及びBのみについて具体的融資機関名を記載すればよろしいのでしょうか。	No 51を参照してください。
53	様式集		提案審査様式2-3 ②外部借入等について	(例) 構成員B、(例) 融資機関A、(例) 融資機関Bの下行に()がありますが、ここには具体的企業名等を記載するのでしょうか。	正本のみに下行(カッコは不要)に具体的企業名を記載してください。
54	様式集		提案審査様式2-7	各種申請、調査、負担金における負担金とは、要求水準書P6イに記載のインフラの引込み、接続整備に係るPFI事業者負担金のみと理解してよろしいのでしょうか。	施設整備全体に関して必要となる負担金等とします。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
55	様式集		提案審査様式2-7	建設工事費積算表の総計金額の千円以下を切り捨て千円止めた金額が、入札書の入札金額等の内訳に記載するア本施設の整備に対する対価と同一金額になると理解してよろしいでしょうか。	本様式の記載金額は千円単位であり、総計金額は入札書の入札金額等の内訳に記載するア本施設の整備に対する対価と同一金額としてください。
56	様式集		提案審査様式2-8	本様式における表には、維持管理期間中に発生する公租公課、SPC運営経費、監査費用、保険料等は反映させない（含まない）と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	様式集		提案審査様式2-9	本様式における表には、維持管理期間中に発生する公租公課、SPC運営経費、監査費用、保険料等は反映させない（含まない）と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
58	様式集		提案審査様式2-13 長期収支計画表	「消費税を考慮しない」とありますが、初期投資に伴う消費税の支払等が資金収支に大きく影響し、資金調達の対象にもなります。資金収支計画は税込金額で作成せざるを得ないと考えますが、よろしいでしょうか。	資金収支計画については消費税を考慮して作成してください。なお、様式2-3資金調達計画についても同様に作成してください。
59	様式集		提案審査様式2-13 長期収支計画表	平成40年4月以降にも、最終回のサービス対価のお支払、借入金の最終回返済、SPCの未払法人税等の支払等、多数の取引が残っています。23年目の事業年度欄を清算年度として設けて作成したいですが、よろしいでしょうか。	清算年度については適宜追加してください。
60	様式集		提案審査様式 様式2-13長期収支計画表（サービスの対価関係業務）	府からサービス対価として支払って頂く維持管理期間中に発生する公租公課、SPC運営経費、監査費用、保険料等は、損益計算書の売上のどの項目で計上すればよろしいのでしょうか。	「その他の収入」の中にまとめて計上してください。なお、ご質問にある諸経費はサービス対価の支払対象となります。
61	様式集		提案審査様式 様式2-13長期収支計画表（全体収支計画）	府からサービス対価として支払って頂く維持管理期間中に発生する公租公課、SPC運営経費、監査費用、保険料等は、損益計算書の売上のどの項目で計上すればよろしいのでしょうか。	「維持管理費」に含めて計上してください。
62	様式集		提案審査様式 様式2-13長期収支計画表（全体収支計画）	損益計算書の費用項目において、修繕に係る入居者対応費用はどの項目に計上すればよろしいでしょうか。	「建築物及び建設設備保守管理」に含めて計上してください。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
63	様式集		提案審査様式 様式2-13長期収支計画表（サービスの対価関係業務）	損益計算書の売上の「その他の収入」には、どのような収入項目を想定されているのでしょうか。	No60を参照してください。
64	様式集		提案審査様式 様式2-13長期収支計画表（独立採算部分）	駐車場の空き区画又は105区画を超えてPFI事業者が独自に整備した駐車場については、当該長期収支計画表の駐車場管理業務に含めて長期収支計画を作成するのか、付帯事業に含めて長期収支計画を作成するのか、どちらでしょうか。	駐車場管理業務に含めて作成してください。
65	様式集		提案審査 作成要領 1. (2)	入札に関する提出書類の「副本」はコピーで可でしょうか。	ご理解のとおりです。
66	様式集		提案審査 作成要領 1. (2)	提出書類は紙ファイル又はチューブファイルのどちらに綴じてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
67	様式集		提案審査 記入要領4-1施設整備業務③現府営住宅の解体除却	当該項目に対する「対応する定量化審査項目」が⑤全体計画となっていますが、当該項目に対する「記載事項及び留意点」の内容を勘案しますと、⑦施工計画ではないでしょうか。	③現府営住宅の解体除却に対応する定量化審査項目について、「⑤全体計画」を「⑦施工計画」に変更します。
68	要求水準書	6	第2、1、(2)、イ、(イ)	住宅性能評価が要求されていますが、今回のPFI事業ではPFI事業者が事業終了まで施設建設、管理、維持事業を自己責任において実施するものであり、設計住宅性能評価の取得は必要と思われるが、建設住宅性能評価の取得の有無については今回の事業期間中の法的紛争処理は生じないとおもわれます。住宅の品質保証に関する法律（H11年法律第81号第6条）では、請負契約書に設計性能評価書若しくはその写しを交付した場合は表示された性能を有する住宅建設を行うことを契約したものとみなす、とあります。御指示願います。	品質（要求水準）の達成を確認する目的として建設住宅性能評価の取得を必要とします。
69	要求水準書	6	第2、1、(3)、ア、(イ)	北側敷地の整備内容として、水路に橋を架けることが追加されましたが、構造等の制限がありますか。	構造等については、関係機関との協議によります。
70	要求水準書	6	第2、1、(3)、ア、(イ)	自転車置場が削除された理由は原則建築物は不可とすることからでしょうか。	ご理解のとおりです。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
71	要求水準書	7	第2、1、(3)、イ、(エ)	「ガス供給事業者については決定次第、府より連絡するので、別途協議を行うこと。」となっておりますが、決定は概ね何時頃になるのでしょうか。	I期エリアについては建物使用開始（平成17年4月頃）までに決定予定としています。II期・III期エリアについては、PFI事業者において決定するものとします。また、ガスメーターについては、ガス供給業者の貸し付け方式とし、以後ガス供給業者において維持管理を行うものとします。
72	要求水準書	7	第2、1、(3)、ウ、(ア)	その他が追加となり行事用スペースや関連施設等について維持するとなっておりますが、地蔵（スペース含む）や集会所を意味すると理解すればよろしいでしょうか。その他ありましたらご教示願います。	ご理解のとおりです。
73	要求水準書	9	第2、1、(4)	1棟当たり2DKと3DKの割合が1：1を基本とされていますが、許容の誤差範囲をご教示ください。例えばある1棟に限って6：5又は5：4、4：3、3：2でも可とか。	1棟あたり、5：4程度以内とします。
74	要求水準書	15	第2、2、(1)、ア、(イ)、②	空家修繕において、PFI事業者負担分の修繕が終了した後、完了検査を行うこととなりますが、その際、入居者負担分の修繕についても検査を行うことになるのでしょうか。その場合、検査結果に対するPFI事業者の責任はどうなるのでしょうか。	入居者負担分の完了検査は府において実施します。ただし、入居者負担分の修繕をPFI事業者が行った場合はこの限りにありません。
75	要求水準書	17	第2、2、(2)、エ	PFI事業者が駐車場契約を解除または解約した自動車を撤去させるとなっているが、催告または書面による通告を行っても撤去されない場合、 ・撤去の手段、方法、費用 ・不当占用期間の駐車場料金の扱い を御指示ください。 ・また、駐車場以外の敷地内道路（市道を除く）等で不法駐車車輛の保守管理業務の対応を御指示願います。	撤去に係る手段、方法については、事業者の判断に基づき、適法・適切な方法により実施されるものと考えております。なお、費用、駐車料金については、事業者の負担となります。また、駐車場及び駐車場に至る進入路以外の場所での業務は、府等と連携して指導を行うこととなります。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
76	要求水準書	別紙 10	修繕負担区分表	<p>・修繕負担区分表により、入居者とPFI事業者の負担区分が示されていますが、入居者負担の修繕費用について合意が成立しない場合、PFI事業者は当該負担修繕のみを実施し、入居者負担分は放置してもよいのでしょうか御指示願います。</p> <p>・上記について、入居者とPFI事業者間で費用負担の合意が成立し修繕を実施したが、入居者負担費用（合意済）の未収が発生した場合は府が弁済して頂けるのでしょうか。また弁済頂けない場合のリスクの負担方法をご指示願います。</p> <p>・上記について、入居者自身が入居者負担修繕をPFI事業者以外を使用して実施する事は可能なのでしょうか。</p> <p>・また可能な場合、その確認方法、手直し等の責任分担とそれ以降の修繕・修理の責任先をご指示願います。</p>	<p>・入居者負担による修繕についてはPFI事業者の負担はありません。なお、修繕等に係る入居者対策業務の一環として入居者の理解が得られるよう説明する義務があります。</p> <p>・入居者との合意のもとに行う入居者負担分の修繕に係る未収については通常の商取引であり、府で費用を弁済することはありません。</p> <p>・入居者がPFI事業者以外の事業者に入居者負担分の修繕を依頼することは可とします。</p> <p>・その場合の確認等については当該入居者の責任において実施するものとします。</p>
77	要求水準書	別紙 11	建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準	<p>「・・・、常にその機能を果たせる状態を保てるように、保守・点検及び適時の修繕を行うこと。・・・」となっておりますが、専用部分については、必要に応じて保守・点検を行うという解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。なお、入居者から保守・点検の依頼があった場合は随時対応することとします。</p>
78	要求水準書	別紙 11	建築物及び建築設備保守管理に係る要求水準	<p>空家発生率が参考数値と大幅に異なった場合における「大幅」とは、どの程度をいうのでしょうか（例えば、参考数値の10%を超えた場合等）。</p>	<p>本事業期間中を通じた空家修繕の累計実施件数が参考数値から想定される発生見込み件数の5割以上増減した場合を「大幅」に異なった場合として取扱います。</p>
79	要求水準書	別紙 17	駐車場管理業務仕様書 2業務内容	<p>義務的業務（1区画目を使用する入居者）においては、当該入居者が入居しているエリアの駐車場使用を最優先すると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>概ねご理解のとおりと考えています。基本的な考え方は、状況に応じ、できる限り入居者の利便性の向上を図るべきと考えています。</p>
80	要求水準書	別紙 17	駐車場管理業務仕様書 2、(3) 義務的業務に供する部分と任意的業務に供する部分の使用調整	<p>合理的な期間内とは、どの程度の期間とお考えでしょうか。</p>	<p>申込みから口座振替等の諸手続が終わる1～2か月程度と考えています。</p>
81	要求水準書	別紙 17	駐車場管理業務仕様書 5敷地の賃貸料	<p>本業務に係る賃借料は、いつの時点で算定されるのでしょうか。</p> <p>また、本提案書上では、当該個所に示された参考価格（325円/㎡）をもとに算定するとの解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>事業契約時と考えています。後段はご理解のとおりです。</p>

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
82	要求水準書	別紙 18	付帯事業に関する条件 7 敷地の賃借料	当該賃借料は、本提案においては当該個所に示された参考価格を元に算定するとの解釈でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
83	事業者選定基準	2	3	付帯事業についての提案は、定量化審査項目に含まれておりませんが、審査の対象外と理解すればよろしいでしょうか。	付帯事業そのものとして明確に評価する項目は設定しておりません。
84	事業者選定基準	3	3、(3)、ア)、イ)	総合評価点にて落札者が決定するとなっておりますが、入札価格の算定式から入札価格点には上限はなく、評価のウエイトは定量化審査点より入札価格点にあると理解すればよろしいでしょうか。	事業者選定基準のとおりです。
85	事業者選定基準	5	3、(3)、オ)	定量化審査の内容から判断しますと、付帯事業の実施の有無あるいは付帯事業の内容による評価は一切なされない、評価差は生じないと理解してよろしいでしょうか。	No83を参照してください。
86	基本協定書(案)	1	第2条第2項	「事業者選考委員会及び甲の要望を尊重する」となっていますが、「尊重する」とは具体的にどのようなことでしょうか（例えば、「乙は、当該要望に関して誠実な対応をして協議に当たる」等）。	以下の要望については、原則として遵守をお願いすることとなります。 ・落札者が提示した入札価格に照らして合理的な要望 ・要求水準の遵守にあたって合理的な要望 ・審査によって評価された提案にかかる要望
87	基本協定書(案)	1	第3条	・特別目的会社（SPC）設立資本金は、1,000万円以上と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 （商法の本則で定められた1,000万円以上とする。）
88	基本協定書(案)	1	第3条第2項	「乙の代表者及び・・・その保有する議決権の合計割合は50%を超え・・・」となっておりますが、入札説明書13頁の11では「入札参加者による出資比率の合計は、全体の50%を超えるもの・・・」となっております、代表企業及び建設に当たる者の合計が50%を超えるとはなっていないと思われませんが、どのように理解すればよろしいのでしょうか。	No6を参照してください。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
89	事業契約書(案)	4	第4条	<p>平成16年8月5日公表の事業契約書（案）に対する再質問への回答において、「乙と建設業務の請負人との間の請負契約に関し、履行保証保険を締結し、当該保険契約にかか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」も履行保証手段として認めていただいたところです。保証事業会社の「契約保証」も質権を設定することにより、履行保証保険と同様の機能を有することとなりますが、この「契約保証」については本事業の契約においても認められますか。認められない場合は理由をお示しいただけませんか。なお、京都府会計規則第160号第1項3号においては、契約保証金に代わる担保として、本事業において認められている「銀行、契約担当者が確実と認める金融機関の保証」とともに「保証事業会社の保証」も定められておられることを申し添えます。</p>	<p>乙と建設業務の請負人との間の請負契約に関し、保証事業会社の保証を付し、当該保証に係る当該保証事業会社への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、京都府会計規則第160条第1項第4号該当として、契約保証金の納付を免除することとします。</p>
90	事業契約書(案)	4	第4条	<p>京都府会計規則第160条（契約保証金に代わる担保）では、契約保証金に代わる担保措置として「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」が定められておりますが、本事業の契約書（案）ではそれが定められておりません。保証手段の選択肢を広めるとともに、会計規則との整合性を確保するためにも、履行保証手段の1つとして事業契約書（案）の第4条1項（契約の保証）の中に「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」も加えるべきではないでしょうか。なお、国及び地方公共団体が発注するいわゆる公共工事の履行保証手段として「公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社の保証」は広く普及していることを念のため申し添えます。</p>	<p>No89を参照してください。</p>

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
91	事業契約書(案)	4	第4条 (契約の保証)	履行保証保険契約は、工事請負人が付保することも可能でしょうかご教示ください。	本件事業契約に関し履行保証保険契約を締結する場合には、乙が当該保証契約の契約者となっただきたいと考えております。ただし、乙と建設業務の請負人との間の請負契約に関し、建設業務の請負人が契約者となって、履行保証保険契約を締結していただくことは可能です。この場合においては、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していただく必要があります。
92	事業契約書(案)	4	第4条第1項第2号 (契約の保証)	「・・・甲が確実と認める金融機関の保証」とございますが、既に基準のようなものがあるのでしょうか。先に、お知らせいただくことは出来ないのでしょうか。	基準は定めておりませんが、信託会社、保険会社、信用金庫等を想定しています。
93	事業契約書(案)	6	第9条第2項 (支給材料及び貸与品等)	「・・・又は使用に適当でないと認めるときは、乙は、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。」とございますが、次項3の「・・・借用書又は受領書の提出は7日以内・・・」と記載されていますが、具体的に何日以内等の規定はないのでしょうか。	「直ちに」とは、「速やかに」より更に早期にとの意であり、「7日以内」等の猶予を与えないとの趣旨です。
94	事業契約書(案)	9	第13条 (事業の中止)	「甲が、必要があると認める場合においては、・・・」とは、具体的にどのような場合を想定されておられますでしょうか。	例えば、事業契約書(案)第11条第4項の規定により要求水準書を変更しようとする場合において、工事を続行させることが工事の手戻りとなるようなときが想定されます。
95	事業契約書(案)	9	第13条 (事業の中止)	中止内容を乙に通知するのは、中止至る何日前というように規定は設けないのでしょうか。	一時中止は、即時にお願いするものと想定しています。
96	事業契約書(案)	25	第50条第3項	「…、甲の責めに事由により乙に損害が生じた場合においては、」の表記は、「…、甲の責めに帰すべき事由により…」との解釈でよろしいでしょうか。	
97	事業契約書(案)	26	第55条第3項	「…、第1項の例によるものとする。」とある標記は、第1項に規定するところの「当該遅延に伴い乙が負担した合理的な費用及び損害に相当する金額を乙に支払う」との解釈でよろしいでしょうか。	甲は、本件建設用地の埋蔵文化財により本件建設施設の引渡しが遅延した場合においては、当該遅延に伴い乙が負担した合理的な費用及び損害に相当する金額を乙に支払うが、遅延利息は負担しないとの趣旨です。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質問	回答
98	事業契約書(案)	35	第74条第4項	本条に規定する中途解約の事態は、本件施設を正当な手続きで貴府に引渡された後のものであり、施設購入費相当額については確定債権であると考えます。よって、本項で規定された違約金的性格の減額（施設購入費相当額の1/10）は、事業者にとって非常に厳しいものであるため、当該時点での違約金は、昨今のPFI他事例に多く見られる規定（維持管理費相当額に対する減額）としていただきたく、ご再考お願いいたします。	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。
99	事業契約書(案)	36	第74条第4項	引渡し後の解約違約金は施設整備費サービス対価の残額の10分の1とされていますが、引渡し後に於いて、施設整備業務が既に履行したもので、維持管理業務の不履行でペナルティが施設整備業務に及ぶことが事業者にとって負担があまりにも大きいではないかと思えます。当期のサービス対価又は残存契約期間の維持管理費サービス対価の一定の割合等でご再考いただけますでしょうか。	No98を参照してください。
100	事業契約書(案)	50	第109条第2項	要求水準書等とは、事業契約書、基本協定書、入札説明書等と理解してよろしいでしょうか。	事業契約書（案）第2条第1項に略称規定があり、「要求水準書等」とは、事業契約書、基本協定書、入札説明書等、要求水準書、質問回答書及び提案書を指します。
101	事業契約書(案)	別紙4	保険等の取扱いについて	本事業契約の対象となっているすべての工事を対象としていけば、建設工事保険、組立保険又は土木工事保険のいずれかを付保すればよいと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
102	事業契約書(案)	別紙8	2、ア、(ア)、b	Ⅱ期工事の割賦元本及び金利はⅢ期工事完了後に支払うこととなっておりますが、Ⅱ期工事引渡し（平成18年12月1日）～Ⅲ期工事完了（平成20年3月31日）の16ヶ月間に割賦元本に必要な金利は割賦元本に加算して、割賦元本として計上すると考えておりますが、よろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	事業契約書(案)	別紙8	2、ア、(イ)、a	基準金利は「契約成立日の2営業日前」のものでされていますが、ここでいう「契約成立日」は事業契約の議会承認日でしょうか。議会承認日であれば、作業的に「2営業日前」は可能でしょうか。	前段の契約成立日については、ご理解のとおりです。後段については、契約書上は率表示（金利）を考えています。

入札説明書等（平成16年11月16日及び19日公表）に対する質問への回答

No	書類	頁	該当番号（条項）	質 問	回 答
104	事業契約書(案)	別紙 8	5、ア	・5、ア施設購入費で、施設整備工事中の支払金に対する金利は工事原価に計上すればよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
105	事業契約書(案)	別紙 10	1、(2)、イ	「施設購入費の支払を留保することがある」とありますが、支払留保額が最大1期分（6ヶ月分）と考えればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
106	賃貸借契約書 (案)	3	第11条	・契約終了時の取扱い（駐車場整備・管理業務及び付帯駐車場整備・管理事業を一体的に実施する契約の場合）で、第11条2に付帯駐車場及び管理施設は原則は撤去するが承諾を得た場合は無償譲渡できると記載されているが、現時点ではどちらになるか分からないので、積算は撤去費を計上してもよいのでしょうか。	事業費の積算上、撤去費を計上することは可としますが、駐車場管理業務は独立採算事業であるため、当該撤去費は本件事業の入札価格には含まれないことに留意願います。