

新屋比内町市営住宅建替事業 実施方針に関する質問・意見回答集

本質問・意見回答集は、平成 18 年 8 月 2 日（水）～ 8 月 11 日（金）に受け付けた新屋比内町市営住宅建替事業 実施方針に関する質問・意見への回答を記載したものです。

本質問・意見回答集は、提出者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、提出者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れのないことを確認したうえで記載しております。

本質問・意見回答集は現時点での考え方を示したものであり、実施方針等との相違がある場合には、本質問・意見回答集の内容を優先いたします。

平成 18 年 8 月 28 日 公表

秋田市

実施方針に関する質問回答書

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分						質問内容	回答
				第1	1	(5)					
1	併設可能な社会福祉施設	実施方針	3	第1	1	(5)		ア	施設の具体的なイメージが湧きません。また、「可能」という表現からは、場合によっては認められないというニュアンスも感じられます。確実に設置が許される施設をいくつか例示願えませんか。	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物は認めます。	
2	社会福祉施設等整備等業務(付帯事業)	実施方針	3	第1	1	(5)		ア	建築基準法別表第2(ろ)項に掲げる建築物も可能とありますが、グループホームや有料老人ホームも可能と考えてよいですか。	可能です。	
3	社会福祉施設等整備業務の賃借料	実施方針	3	第1	1	(5)			賃借料はどのように設定されますか。またあらかじめ募集要項で提示されるでしょうか。	賃料は、秋田市の普通財産貸付料算定基準に基づき、設定します。 賃料は、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定しますので、募集要項では算定基準および参考単価として平成18年度時点の金額をご提示します。	
4	用地賃借料	実施方針	3	第1	1	(5)			社会福祉事業用地の賃借料はどのような想定となっていますか。	賃料は、秋田市の普通財産貸付料算定基準に基づき、設定します。 賃料は、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定しますので、募集要項では算定基準および参考単価として平成18年度時点の金額をご提示します。	
5	社会福祉施設用地の賃借について	実施方針	3	第1	1	(5)			当初はPFI事業者が社会福祉施設用地を秋田市から賃借し、施設の整備を行い、施設が完成した時点で社会福祉事業等実施企業等に譲渡するとの記載があるが、施設の所有会社と運営会社が別々の場合、賃借人たる地位を施設所有会社に譲渡していただけますか。	可能です。なお、詳細については募集要項等においてお示しします。	
6	社会福祉施設等整備用地の借地代	実施方針	3	第1	1	(5)			社会福祉施設等整備用地については有償での借地との理解で差し支えないでしょうか。その場合、借地代は入札時点で貴市から条件提示されるとの理解でよろしいでしょうか。また、借地代はいつから発生するのでしょうか。借地保証金はないとの理解でよろしいでしょうか。	第一文については、ご理解のとおりです。 第二文については、賃料は条件提示しますが、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定しますので、募集要項では参考単価として平成18年度時点の金額をご提示します。 第三文については、現地で建設に着手した時点から、賃料は発生します。 第四文については、ご理解のとおりです。	
7	貴市財産の扱い	実施方針	3	第1	1	(5)			計画地は普通財産に変更をしないのでしょうか。	変更しません。	
8	施設完成前の地位譲渡の扱い	実施方針	3	第1	1	(5)			社会福祉施設等の完成前の時点で賃借人の地位を実施企業に譲渡した場合の借地代の有無についてお示し下さい。	賃料は、発生します。	
9	社会福祉施設等	実施方針	3	第1	1	(5)			障害者自立支援法に基づく施設(居住施設、通所及び小規模多機能施設、福祉ホーム及びグループホーム)は対象(建設可能)となりますか。	対象になります。	
10	社会福祉施設等	実施方針	3	第1	1	(5)			介護保険法及び障害者自立支援法に基づく福祉施設に付帯して児童及び学童保育施設は可能ですか。	可能です。	
11	社会福祉施設等整備等業務	実施方針	3	第1	1	(5)			PFI事業者が整備した社会福祉施設等を社会福祉事業等実施企業等に譲渡するとの記載がありますが、この場合の譲渡方式は有償譲渡を意味すると理解してよろしいでしょうか。	社会福祉施設等の譲渡方式については、PFI事業者と社会福祉事業等実施企業等に委ねます。	
12	社会福祉施設等整備等業務	実施方針	3	第1	1	(5)			前質問11の場合、PFI事業者が市から受けるサービス対価(施設整備費)と、社会福祉事業等実施企業等から受ける譲渡代金の差額に制約はないものと理解してよろしいでしょうか。PFI事業者の得る売買差額がどの程度許容されているかを確認する趣旨での質問です。	社会福祉施設等の整備費は、秋田市が支払うサービス購入料の対象外です。	
13	社会福祉事業等実施企業等	実施方針	3	第1	1	(5)			PFI事業者と社会福祉事業等実施企業等との関係が分かりません。企業或いは企業体として、まったく別のものなのか、同じものなのか、一部重複しているのか。秋田市のイメージされている事業者概念をご教示願います。	社会福祉事業等実施企業等は、PFI事業者の構成員又はPFI事業者の構成員以外の協力企業等になることが可能です。	
14	用地活用業務	実施方針	3	第1	1	(5)			社会福祉事業とは異なり、秋田市が想定する用途の記載がありませんが、用途制限は都市計画と建築基準法の縛りしかないかと理解してよろしいでしょうか。	ご指摘のほか「周辺の良好な環境に配慮した」土地利用を求めます。なお、望ましい市街地像については、募集要項等において示します。	
15	用地活用業務	実施方針	3	第1	1	(5)			市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに開発許可等を取得できなかった場合、秋田市は市営住宅等の買い取りを拒否するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、詳細は事業契約書(案)にて提示します。	
16	用地活用業務	実施方針	3	第1	1	(5)			質問15の事態が生じた場合、入居予定者の住居確保は秋田市の責任で行っていただけるのでしょうか。	入居予定者の住居確保は秋田市が行いますが、PFI事業者の責めによる共同施設等の引渡し遅延については、事業契約所定の遅延損害金を請求するほか、当該遅延により、秋田市に損害が発生した場合は、損害分を請求することがあります。	

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				質問内容	回答
17	用地活用業務	実施方針	3	第1	1	(5)		開発許可等取得後、違法な開発行為や許容用途外の建築を行った場合、PFI事業者、社会福祉事業等実施企業等、用地活用企業等のグループ総体または各々に対し、秋田市はいかなる措置を講じる予定かご教示願います。特に、本件は対象地域が4つに分散しており、開発許可等取得から開発着手の間にズレが生じる可能性があると思われる、用途規制等制度・ルールの変更の可能性も想定されます。企業はどこまでリスクを負えばよいのか事前に明確に承知しておく必要があります。具体的に教示願います。	違法な開発行為を行った場合は、都市計画法等の罰則規定によります。 秋田市との協議なしに提案用途以外の建築を行うとした場合は、一定のペナルティーを課すことを想定しています。詳細については事業契約書(案)にて提示します。 なお、制度関連リスクの負担については、添付資料1-リスク分担表(案)のとおりとします。
18	用地活用業務のための用地の取得費	実施方針	3	第1	1	(5)		用地取得費はどのように設定されるのでしょうか。あらかじめ募集要項で提示されるのでしょうか。	活用用地(4団地)の売却価格は、募集要項において各団地ごとに提示します。
19	用地取得費	実施方針	3	第1	1	(5)		用地活用業務用地の取得費はどのような想定となっていますか。	活用用地(4団地)の売却価格は、募集要項において各団地ごとに提示します。
20	活用用地の取得費	実施方針	3	第1	1	(5)		募集要項に用地取得費は設定されるのでしょうか。設定される場合、それは、一定額となるのでしょうか。	活用用地(4団地)の売却価格は、募集要項において各団地ごとに提示します。
21	活用用地の所有権移転時期	実施方針	3	第1	1	(5)		活用用地の所有権移転はいつ行われるのでしょうか。また、購入代金の貴市への支払時期についてもお示し下さい。	第一文については、活用用地における既存住宅の解体撤去・整地後の平成21年6月1日を予定しています。 第二文については、事業契約書(案)において示します。
22	土地使用承諾書の発行可否	実施方針	3	第1	1	(5)		市営住宅の共同施設等の引渡し完了までに活用用地の開発許可又は建築確認を取得すること記載がありますが、タイミング的に許認可申請上の建築主(事業者)と土地所有者(貴市)が相違してしまう場合においては、申請に必要な土地使用承諾書を貴市が発行して頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	PFI事業者の収入	実施方針	4	第1	1	(7)	イ	「市営住宅の各期の完成および引渡し後、当該引渡し部分に相当する費用をPFI事業者へ支払う。」とありますが、各引渡し後、一括払いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	活用用地の取得時期	実施方針	4	第1	1	(7)	ウ	活用用地の取得時期はいつなのでしょう。ご教示下さい。	活用用地における既存住宅の解体撤去・整地後の平成21年6月1日を予定しています。詳細は、事業契約書(案)において示します。
25	活用用地の価格	実施方針	4	第1	1	(7)	ウ	活用用地の取得価格はいくらなのでしょう。係る価格は事業者からの提案なのでしょうか。	活用用地(4団地)の売却価格は、募集要項において各団地ごとに提示します。
26	社会福祉施設等整備用地の有償について賃借の日	実施方針	4	第1	1	(8)		社会福祉施設整備等業務期間は、用地を賃借した日から20年間とするとの案があるが、この賃借の日とは提案となるのでしょうか。	賃貸借の開始時期は、現地で建設に着手する時点となり、PFI事業者又は社会福祉事業等実施企業等の提案に委ねます。ただし、平成22年6月末までに、社会福祉施設等を竣工する必要があります。
27	借地契約	実施方針	4	第1	1	(8)		社会福祉施設等整備用地の賃借は事業用定期借地契約によるものと理解しています。この場合、更新できないとされる“定期”と貴市がお示しの業務の“継続”とはどのように整合されるのでしょうか。借地契約の継続の考え方についてご教示下さい。	20年経過した時点で本事業用定期借地契約は終了し、それ以降は、新たに賃貸借契約を締結することを想定しています。
28	社会福祉事業等実施企業等の資格	実施方針	4 10 13	第1 第2	1 2	(8) (1) (2)	但書	秋田市が20年の事業継続を求める社会福祉事業等実施企業等に対しては、秋田市内の事業実績を問うだけでなく、構成員としての参加義務づけはもとより、相応の資力・財務の健全性等を要求して然るべきかと思わますが、秋田市のお考えはいかがでしょうか。	社会福祉事業等実施企業等に対しては、社会福祉事業等の継続した履行を求めため、実施方針第2-3(3)アcに示しました基礎審査中の事業遂行能力の確認を行うことを予定しております。詳細につきましては、募集要項とともに公表する事業者選定基準においてご提示します。
29	市営住宅の期分け	実施方針	5	第1	1	(9)		市営住宅の第1期、第2期はどのように区分していますか。	実施方針第4-3(1)による住戸数、図面資料4-に示した第1期に残存する住戸図および図面資料5-に示した公共施設に配慮すべき住戸図からご判断のうえ、ご提案して下さい。 なお、インフラの現況図については、要求水準書において示します。
30	共同施設等の引渡し	実施方針	5	第1	1	(9)		共同施設等の引渡しが平成22年6月(予定)とあるが、前倒しての引渡しは可能でしょうか。	平成22年4月以降であれば可能ですが、気候条件による品質確保等には留意して下さい。
31	選定方法	実施方針	9	第2	1			定性的評価、定量的評価の評価割合をどう設定していますか。	募集要項と共に公表する事業者選定基準においてご提示します。
32	参加資格要件	実施方針	10	第2	2			構成員と協力企業の差がないように見受けられますが、区別する意味はどこにあるのでしょうか。	SPC設立の場合、SPCに出資する企業等を構成員、出資しない企業等を協力企業等とします。SPCを設立しない場合は、共同企業体を構成し、本事業の連帯責任を負う企業等を共同企業体の構成員とし、それ以外を協力企業等とします。なお、いずれの場合であっても、資格要件を満たした設計企業等、建設企業等、工事監理企業等は構成員となる必要があります。社会福祉事業等実施企業等および用地活用企業等は、構成員又は協力企業等のいずれでも構いません。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				質問内容	回答
33	代表企業の地位	実施方針	13	第2	2	(1)		SPCを設立しない場合、代表企業と他の構成員・協力企業の違いはどこにあるのでしょうか。SPCを設立しない場合の方が、応募企業にとって義務が少ない形となっており、著しくバランスを失っているように思われます。皆SPCを設立しない方を選ぶのではないのでしょうか。代表企業に対して、本件事業を代表するにふさわしい義務を別途要求するべきかと思われすが、秋田市のお考えはいかがでしょうか。	SPCを設立しない場合、応募者が構成した共同企業体が本事業の実施主体になり、共同企業体を構成する構成員のなかから代表企業等を定めていただきます。詳細については事業契約書(案)においてお示ししますが、共同企業体の各構成員が本事業の連帯責任を負担するため(なお、協力企業は共同企業体の構成員とはならないため、かかる連帯責任を負担しないかたちとなります。)、SPCを設立しない方が必ずしも企業等にとって義務が少ないとは考えておりません。
34	応募者の構成員及協力企業等の資格要件	実施方針	11	第2	2	(2)	イ	公営住宅の設計の実績について、規模は問わないのでしょうか。	規模は問いません。
35	資格要件について	実施方針	11	第2	2	(2)	イ	「公営住宅の設計の実績を有していること」とありますが、公営住宅に、公団住宅または公社住宅を含むと考えてよろしいのでしょうか。	含みません。
36	設計企業の要件	実施方針	11	第2	2	(2)		設計企業は秋田市の指名参加登録を受けていなければならないか。	秋田市の建築関係建設コンサルタント業務の建築一般部門又は建築士事務所部門に登録されていることとします。詳細は募集要項において示します。
37	社会福祉事業等実施企業等	実施方針	13	第2	2	(2)		社会福祉事業等実施企業等に関し、共同事業で当該事業を行う場合、いずれか1者が秋田市内で社会福祉事業の事業実績を有していればよろしいのでしょうか。	資格要件については募集要項をご覧ください。
38	社会福祉施設等事業者	実施方針	13	第2	2	(2)		社会福祉事業等実施企業等に事業実績を有していることありますが、新規事業者は参加できないのですか。	質問No. 37をご参照下さい。
39	用地活用企業の資格	実施方針	13	第2	2	(2)	イ	「当該業務を実施するに必要とする資格」とは何でしょうか。	実施する業務内容によるため、用地活用企業等の判断に委ねます。
40	用地活用企業等	実施方針	13	第2	2	(2)		用地活用企業等に関し、当該事業を共同事業で行う場合、いずれか1者が秋田市内で提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していればよろしいのでしょうか。	実施方針第2 2 (2) をご覧ください。
41	用地活用企業の実績	実施方針	13	第2	2	(2)		「活用地に係る提案内容と同等の実績」とは、規模的にはどのように考えればよろしいのでしょうか。廃止4団地の合計面積程度を指すのでしょうか。	合計面積程度ではなく、各廃止団地ごとにこれらの用地面積以上とします。
42	指名停止措置	実施方針	13	第2	2	(3)	オ	指名停止措置の該当期間は、参加表明から落札者決定までの時期と考えてよろしいのでしょうか。	応募資格は、資格確認基準日に指名停止措置を受けていないことです。また、資格確認申請書受付以降の取り扱いについては、実施方針第2 2 (4)をご覧ください。
43	選定委員会委員の公表	実施方針	14	第2	2	(3)	ソ	「新屋比内町市営住宅建替事業事業者選定委員会」委員の公表はいつなのでしょうか。	募集要項においてご提示します。
44	資格要件	実施方針	15	第2	2	(4)		方が一かかるとした場合、優先交渉権者から秋田市に構成員の変更等を申し入れることは可能でしょうか	代表企業等を除く構成員の場合に、変更等の申し入れは可能です。
45	契約主体	実施方針	15	第2	3	(6)		SPCを設立しない場合の協議・契約締結の方法を具体的に教えてください。	秋田市は、応募者が構成した共同企業体と事業契約を締結します。
46	審査に関する基本的な考え方	実施方針	15	第2	3	(1)		公的財政負担の縮減の達成とありますが、PSCは公表されますか。	PSCは公表しませんが、VFMを公表します。
47	基礎審査での事業シミュレーション	実施方針	16	第2	3	(3)	ア b	市営住宅整備が年払いではなく一括支払いとなっているので、ここでの事業シミュレーションとは付帯事業のシミュレーションを指す、との理解で差し支えないのでしょうか。	市営住宅整備業務および付帯事業の事業シミュレーションを対象にする予定です。詳細は募集要項とともに公表します事業者選定基準において示します。
48	SPCを設立する場合の取扱い	実施方針	17	第2	3	(6)		SPCを設立した場合、SPCと特定事業契約を締結するものとするのとありますが、SPCを設立しない場合の契約当事者は全て代表企業となると考えてよいですか。	SPCを設立しない場合、応募者が構成した共同企業体が本事業の実施主体になり、共同企業体を構成する構成員のなかで代表企業等を定めていただきます。契約当事者は、共同企業体の全構成員の連名となります。
49	SPCの設立	実施方針	17	第2	3	(6)		SPCの所在地は秋田市外でもよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
50	提案書類の公表	実施方針	17	第2	4	(1)		貴市への提案書には各社固有のノウハウが潜んでおります。提出書類の著作権が応募者であることを鑑み、貴市が公表する際には、事前に事業者との公表内容についての協議が行われるとの理解でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	契約保証金の納付等	実施方針	18	第3	3			契約保証金等の納付によりとありますが、契約保証金納付以外の具体的方法を明示してください。	契約保証金は免除します。ただし、PFI事業者は市営住宅の建設工事の履行を確保するために、秋田市又はPFI事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結することとします。詳細は、募集要項において示します。
52	責任の履行保証	実施方針	18	第3	3			PFI事業者の責任の履行に関しては、契約保証金の納付によるもの他、履行保証保険による方法もあるとの理解で差し支えないのでしょうか。	契約保証金は免除します。ただし、PFI事業者は市営住宅の建設工事の履行を確保するために、秋田市又はPFI事業者を被保険者とする履行保証保険契約を締結することとします。詳細は、募集要項において示します。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				質問内容	回答
53	モニタリング費用	実施方針	20	第3	4	(3)		貴市が実施するモニタリングにおいて事業者側が負担する「その他の費用」とはどのようなものがあるのでしょうか。お考えをお示し下さい。	例えば、中間確認および検査時に準備する書類等の作成費など、秋田市に生じる費用以外の費用とします。
54	要求水準未達	実施方針	20	第3	4	(4)		市営住宅施設の維持管理実施不足に起因する機能劣化は事業者の責ではないことをご確認下さい。	本事業は、市営住宅の維持管理業務は対象外ですが、要求水準未達リスクおよび瑕疵担保リスクは添付資料1-リスク分担表(案)に従います。なお、ライフサイクルコストや維持管理のしやすさへの配慮は評価の対象とします。詳細は、募集要項とともに公表する事業者選定基準にてお示しします。
55	要求水準未達	実施方針	20	第3	4	(4)		モニタリングの結果、要求水準未達がある場合において、貴市支払い額の減額や、借地代の増額等のペナルティはないとの認識でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)にお示しします。
56	解体撤去対象建築物等に関する資料	実施方針	21	第4	1			解体撤去の対象となる既存建物等の図面等ご提示願います。(他4市営住宅についても同様)	秋田市で所有している図面等については、要求水準書において示します。
57	建替え計画地の地質データ資料	実施方針	21	第4	1			建替え計画地のボーリングデータ等地質資料をご提示願います。	要求水準書において示します。
58	共同施設等面積	実施方針	22	第4	3	(2)		集会所、物置の面積は増減何%ぐらいまで許容でしょうか。	要求水準書において示します。
59	共同施設等内容	実施方針	22	第4	3	(2)		児童遊園の整備は遊具まで含むのでしょうか。	含みます。詳細は要求水準書において示します。
60	団地内道路の取扱いについて	実施方針	23	第4	3	(3)		団地内道路は、すべて公道として扱われることになるのでしょうか。私道扱いの道路の設置は可能なのでしょうか。	秋田市で管理する道路とする予定ですが、市道になるかどうかは未定です。団地内道路については、都市計画法による開発行為として築造されることを想定しています。
61	区域外住戸への供用	実施方針	23	第4	3	(3)		污水排水施設や水道等インフラ設備の現在の事業用地区域外住戸への供用はどのようになっているのでしょうか。係る経路資料等を公表下さいませようお願いします。	要求水準書において示します。
62	社会福祉施設等整備用地の有償について	実施方針	23	第4	4			社会福祉施設用地は有償で貸与するとあるが、賃料は提案となるのでしょうか。	賃料は、秋田市の普通財産貸付料算定基準に基づき、設定します。 賃料は、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定しますので、募集要項では算定基準および参考単価として平成18年度時点の金額をご提示します。
63	活用用地に関する事項	実施方針	23	第4	5			「用地活用企業等が秋田市より購入」と記載されていますが、3頁-第1-1-(5)-では、「当初は、PFI事業者が活用用地を秋田市から取得し、譲渡」と記載されています。PFI事業者が一旦用地を取得しなければならないのかが、ご教示ください。	PFI事業者が一度用地を取得することなく、用地活用企業等がPFI事業者から活用用地の買主たる地位を譲り受け、その後用地活用企業等が直接秋田市から活用用地を買受けることを予定しております。
64	活用土地の整備について	実施方針	24	第4	5			「各用地において道路、污水排水、雨水排水及び水道の区域外住宅への供用を考慮すること」とありますが、募集要項で整備範囲、規格等の提示はあるのでしょうか。	要求水準書において示します。
65	区域外住戸への供用	実施方針	24	第4	5	(1)		周辺住戸への上下水道供用、敷地内に設置されている圧送ポンプの開発時の取り扱い等について供用先戸数など具体的にご教示下さい。また、供用・設置をしていることで利用料等の徴収が行われているのかについてもお示し下さい。	(金砂町) 第一文については、金砂町市営住宅用地内を經由している配管により、上下水道の供用を受けている周辺住戸があるため、市営住宅整備業務および用地活用業務において、これら住戸への供用を維持する必要があります。なお、インフラ現況図については、要求水準書において示します。 第二文については、既に供用を受けている周辺住戸は既に利用料金を徴収されています。
66	区域外住戸への供用	実施方針	24	第4	5	(2)		上水道を供用している周辺住戸数等周辺住戸への供用を配慮しなければならない事項について具体的にご教示下さい。また、供用により利用料等の徴収が行われているのかについてもお示し下さい。	(将軍野) 第一文については、将軍野市営住宅用地内を經由している配管により、上水道の供用を受けている周辺住戸があるため、市営住宅整備業務および用地活用業務において、これら住戸への供用を維持する必要があります。なお、インフラ現況図については、要求水準書において示します。 第二文については、既に供用を受けている周辺住戸は既に利用料金を徴収されています。
67	区域外住戸への供用	実施方針	24	第4	5	(3)		上水道を供用している周辺住戸数等周辺住戸への供用を配慮しなければならない事項について具体的にご教示下さい。また、供用により利用料等の徴収が行われているのかについてもお示し下さい。	(割山) 第一文については、割山市営住宅用地内を經由している配管により、上水道の供用を受けている周辺住戸があるため、市営住宅整備業務および用地活用業務において、これら住戸への供用を維持する必要があります。なお、インフラ現況図については、要求水準書において示します。 第二文については、既に供用を受けている住戸は既に利用料金を徴収されています。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分				質問内容	回答
68	剷山の市有地外用地	実施方針	24	第4	5	(3)		剷山の売却用地以外の残存地の活用予定はどうなっていますでしょうか。既存施設の解体工事内容の地権者への承諾については貴市が行って下さるとの理解でよろしいでしょうか。貴市から地権者への用地の引渡し条件（現状復帰内容）についてご教示下さい。	第一文については、有償で譲渡する部分以外の土地は借地であり、土地所有者へ返還する予定です。 第二文については、ご理解のとおりです。 第三文については、既設市営住宅の解体整地までPFI事業者が行うこととなりますが、周辺住戸に現に供用されている道路、下水道、水道、電柱については、市営住宅整備業務および用地活用業務において、これら住戸への供用を維持する必要があります。なお、インフラ現況図については、要求水準書において示します。
69	区域外住戸への供用	実施方針	25	第4	5	(4)		上水道を供用している周辺住戸数等周辺住戸への供用を配慮しなければならぬ事項について具体的にご教示下さい。また、供用により利用料等の徴収が行われているのかについてもお示し下さい。	（新屋沖田） 第一文については、新屋沖田市営住宅用地内を經由している配管により、上水道の供用を受けている周辺住戸があるため、市営住宅整備業務および用地活用業務において、これら住戸への供用を維持する必要があります。なお、インフラ現況図については、要求水準書において示します。 第二文については、既に供用を受けている住戸は既に利用料金を徴収されています。
70	活用土地について	実施方針	26	第8	1			活用土地の土壌汚染に関する資料は提示されるのでしょうか。	土壌汚染調査を行っていないため、資料は提示しません。なお、土壌汚染が明らかになった場合のリスクは、秋田市が負います。
71	解体建物について	実施方針	26	第8	1			解体対象の建物における、アスベスト等の有害物質に関する資料は提示されるのでしょうか。	秋田市が平成17年度に実施した調査では飛散性アスベストは含まれていません。非飛散性アスベストについては提示できませんが、建設年度からは含有している物質が含まれていることが予想されます。対処については、要求水準書にてお示しします。
72	税制度リスク	リスク分担表（案）	28	1				消費税の変更については貴市の分担範囲との理解で差し支えないでしょうか。	サービス購入においては、ご理解のとおりです。
73	住民対応リスク	リスク分担表（案）	28	1				既存入居者への今回の整備計画の説明はお済みなんでしょうか。問題のある住戸がございましたらご教示下さい。	説明済みです。今のところ問題のある住戸はありません。
74	住民対応リスク	リスク分担表（案）	28	1				提案内容にかかる住民対応リスクはPFI事業者負担となっていますが、審査過程で市にご承認いただいた部分の提案内容については、住民への説明対応等に際して、市のサポートを頂くことは可能でしょうか。（例えば、外環やレイアウトに関して住民からクレームがあった場合）	秋田市は必要に応じて協力します。
75	リスク分担	リスク分担表（案）	28	1				建設期間中におけるインフレ・デフレに関しては、他のPFI案件に見られるように、「国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレター」等による変動ルールの設定を行うことは可能でしょうか。	リスク分担表（案）のとおりとします。
76	社会リスク（住民対応リスク）	リスク分担表（案）	28	1				「提案内容に係るもの」とは、どの範囲を意味するのでしょうか。例えば、既存住宅の解体撤去により生ずる退去者の合意形成は秋田市、又はPFI事業者のどちらの範囲と考えるのでしょうか。	既存住宅の解体撤去に対する入居者の移転等の合意形成は、秋田市の範囲となります。
77	不可抗力リスク	リスク分担表（案）	30	2				不可抗力リスクはすべて実施企業等による対応となっていますが、社会福祉施設等に関しての公共性に鑑み、一部市の負担をいただけるような可能性はありますでしょうか。	リスク分担表（案）のとおりとします。
78	不可抗力リスク	リスク分担表（案）	30					天災、暴動等自然的又は人為的な事象の全てがPFI事業者の負担となっていますが、公的施設の意味合いからある一定以上は秋田市が負担しないのでしょうか。	リスク分担表（案）のとおりとします。
79	賃借料変動リスク	リスク分担表	31	2				借地代の変動に関するメカニズムをご教示下さい。	賃料は、秋田市の普通財産賃付料算定基準に基づき、設定します。 賃料は、固定資産課税標準額の負担調整に伴い改定しますので、募集要項では算定基準および参考単価として平成18年度時点の金額をご提示します。
80	賃借料変動リスク	リスク分担表（案）	31	2				「賃借料変動リスク」は実施企業等の負担となっていますが、社会福祉施設等に関しての公共性に鑑み、協議は可能でしょうか。かかるリスクが残る場合、附帯事業のコスト（利用料の設定）が高くなる可能性があります。	賃料は、秋田市の普通財産賃付料算定基準に基づき設定することとしており、協議は予定しておりません。
81	第1期に残存する住戸図	図面資料4-						通常インフラは下流側から行うものだと思いますが、この図によると第1期には高いエリアを整備することになります。逆にすることは可能でしょうか。不可能としたら理由を教えてください。	図面資料4- は第1期に残存する住戸を示したものです。これら住戸周辺のインフラを第1期に整備することは可能ですが、市営住宅入居者および区域外の住民の安全と便利に配慮して業務を実施して下さい。
82	第1期に残存する住戸図	図面資料4-						区域図の右上の現在の進入道路付近で主要地方道との接続は新設してもよいでしょうか。用地は使えるのでしょうか。	道路管理者（秋田県）との協議によります。

質問No	質問項目 (タイトル)	資料名	対応頁	当該資料での対応部分	質問内容	回答	
83	計画地資料の公表	図面資料4 -				第1期工事期間中の残存住戸への各種インフラの供用を考慮することとされていますが、現状のインフラ経路等検討資料は事前に公表されるとの認識でよろしいでしょうか。仮に既存資料がない場合には事業者が調査費用を入札価格に織り込み、係る対策費用については入札価格とは別枠で貴市が負担するとの理解で差し支えないでしょうか。	インフラ現況図については、要求水準書において公表します。その他、PFI事業者が必要に応じて実施する調査費および対策費用については、PFI事業者の負担とし、秋田市が別途負担することはありません。
84	資料の意味	図面資料5 -				「公共施設に配慮すべき住戸」とは何なのでしょう。市営住宅を整備する際の各種インフラ経路にこれらの区域外住戸の配管を接続することを意味するのでしょうか。仮に敷地が隣接していない住戸がある場合には経路途中にある用地の地権者への承諾は貴市がとっているとの理解でよろしいのでしょうか。具体的にお示し下さい。	(新屋比内町) 下水道(汚水)については、隣接敷地内に第一樹を新規設置することまでを意味します。 上水道については、現に上水道を供用されている周辺住戸敷地内に新規止水弁の設置および既設配管への接続することまでを意味します。 なお、インフラ現況図は要求水準書において示します。 経路途中にある用地の地権者への承諾は、秋田市がとります。