

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
1 募集要項	22	リスクの内容について	リスク分担表の共通事項の中で法令の変更に関し「本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更」は貴市のリスク、「その他」は事業者リスクとなっておりますが、広義に考えますと事業に直接影響を及ぼす法令変更以外は特段のリスクとはならないと考えます。 もし、貴市におかれまして具体的に想定されている事項がございましたら、ご教示頂きたいと思えます。	条件規定書にて規定いたします。
1 要求水準書	参考資料9	ケアハウスの什器・設備費について	次に掲げるもののほか、特に必要と認められるものについては、付属初度設備の範囲として実施事業費による対象とする。」との記載の中で「その他、設置場所を指定し、かつ工事の伴う設備」とありますが、対象となるか否かについては、創意工夫による自由な提案内容に対して個別に判断頂けると考えてよろしいでしょうか。それとも、対象範囲をあらかじめお示し頂けるのでしょうか。	事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績並びに企画されるサービス内容に基づいて提案されることを期待しております。
1 要求水準書	参考資料9	デイサービスセンターの什器・設備費について	次に掲げるもののほか、特に必要と認められるものについては、付属初度設備の範囲として実施事業費による対象とする。」との記載の中で「設置場所を指定し、かつ工事の伴う日常動作訓練設備等」とありますが、対象となるか否かについては、創意工夫による自由な提案内容に対して個別に判断頂けると考えてよろしいでしょうか。それとも、対象範囲をあらかじめお示し頂けるのでしょうか。	事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績並びに企画されるサービス内容に基づいて提案されることを期待しております。
2 募集要項	10	IV-2-(2)要求する性能及びサービス水準	「市は、民間事業者より、...条件規定書等に基づく諸条件」とありますが、条件規定書はいつ、どのタイミングで公表されるのでしょうか。	HPをご覧下さい。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
2 要求水準書	13	(2) - ア 施設・設備の必要要件 - (ウ)	「さらに改正が加えられる可能性のある項目」とは、具体的には何が考えられますでしょうか。	これまで市が確認しているのは面積の基準です。新型特養の面積基準を満たしている必要があるとの見解を得ております。
2 要求水準書	13	(2) - イ ケアハウス必要諸室と仕様 - (エ)	夫婦部屋について、個人部屋2室の間仕切りを取り払うなどして、夫婦部屋1室として活用することは可能でしょうか。この対応により総室数が減少することになりますがいかがでしょうか。	間仕切りによるプライベート空間の確保が可能であれば、事業者の創意工夫の一つとしてご提案下さい。要求水準としては居室数を規定しているのではなく、定員数を規定しております。
2 要求水準書	30	1 1 大規模修繕計画業務	「同施設の大規模修繕計画も検討し、提案すること。」とありますが、評価には全く加味されないのでしょうか。評価されないのでしたら、優先交渉権者のみに提案を求められてはいかがでしょうか。	参考として提案をお願いいたしております。
3 募集要項	5	事業者の収入	事業者が行うサービスで、特定施設入居者の生活介護部分における介護保険自己負担分の上乗せの提案が可能でしょうか。(例えば介護報酬の25%を上限として)	介護費上乗せ負担分については、要求水準書P34(3)施設の利用料金の設定にて、介護報酬の25%以内と規定しております。
3 要求水準書	16	デイサービスセンター	要求水準の具体的な内容が少ないため、施設計画が難しく、提案内容及び維持管理費に大きな差が出てきます。介護保険との関係、施設内容、利用料について例示があればご提示ください	事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績並びに企画されるサービス内容に基づいて提案されることを期待しております。

資料名	ページ	項目名	質問	回答
4 募集要項	2	施設内容	対象施設(ケアハウス・デイサービスセンター)の規模設定を提示願います。	ケアハウスについては、補助金取得を目指すことから、新型ケアハウスの補助金支給基準を満たしていることが必要条件となります。 具体的な施設規模については、ケアハウス定員50名、デイサービスセンター定員25名を前提に、事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績並びに企画されるサービス内容に基づいて提案されることを期待しております。
4 募集要項	2	施設内容	国庫補助受給に向けた関係機関との協議スケジュールを提示願います。	「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPFI導入マニュアル」におけるP24「PFI方式による新型ケアハウス整備に係る補助手続きフロー」に準じて手続きが行われるものと想定しております。
4 募集要項	2	施設内容	ケアハウス・デイサービスの施設整備にあたり、関係機関(県福祉部等)との協議を行っていると思いますが、建築計画等に対して、具体的な整備条件等が要求されていればその内容について情報提示を願います。	「軽費老人ホーム設置運営要綱」についての協議・確認を行いました。具体的な整備条件等については、要求水準書に反映しております。
4 募集要項	4	8 事業概要 事業範囲 工 施設の維持 管理保守業務	「機能維持のための日常修繕」について、市が要求する具体的な修繕項目・方法がありましたらご教示願います。	要求水準書P27「5 維持管理業務の基本的な考え方」で示したとおり、事業者の提案に基づき設定いたします。
4 募集要項	4	9 事業者の賃借料の支払 (1) ケアハウス	市が事業者に対して賃借料を請求する時期及び事業者が市に対して賃借料を支払う期限を具体的にご教示願います。	毎月月末までに翌月分の賃借料を、市が予め指定する金融機関の口座に振り込むことで支払うことといたします。(条件規定書 第6.6)

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
4 募集要項	5	1 1 事業日程 (予定)	中学校・給食室の供用開始がH16, 9と施設の所有権移転(H17, 1)前となっておりますが、供用開始は実質的な引渡しとなるため、中学校・給食室部分の供用開始後の保険については市に火災保険等を付保いただけたらと考えてよろしいでしょうか？	市が全国市長会建物総合損害保険に加入する予定です。
4 募集要項	5	事業概要 9 事業者の賃借料の支払 (2) デイサービスセンター	事業者が市に対して支払う施設の賃借料について、具体的な支払時期をご教示願います。	毎月月末までに翌月分の賃借料を、市が予め指定する金融機関の口座に振り込むことで支払うことといたします。(条件規定書 第6.6)
4 募集要項	5	事業概要 9.事業者の賃借料の支払 (1) ケアハウス	ケアハウスの賃借料を算出する上で必要となる、「ケアハウス整備のための起債利息総額」は事前に開示いただけますでしょうか。	賃貸借契約締結までには、出来る限り速やかに提示いたします。
4 募集要項	5	事業概要 9.事業者の賃借料の支払 (2) デイサービスセンター	デイサービスセンターの賃借料算出に際し、「デイサービスセンターの総事業費を20年間で均等償還する」とした時の金額の1年分とする」旨記載されておりますが、この際、金利等を加算する必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	金利の加算は必要ありません。
4 募集要項	7	法令等の遵守	関係法令の管轄窓口には個別にヒアリングを行って宜しいのでしょうか？	必要に応じ、適宜行って下さい。その際、事前並びに事後に必ず市へ報告をお願いいたします。市が同行が必要と判断したものについては、同行させていただきます。
4 募集要項	7	事業の条件 1 市の施設整備費の支払	具体的な支払時期をご教示願います(平成16年度のいつ頃か)。	特定事業契約にて規定する予定です。
4 募集要項	7	事業の条件 3 保険 イ 火災保険	市が付保する火災保険の保険内容をご教示願います。	市が全国市長会建物総合損害保険に加入する予定です。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
4 募集要項	7	.事業の条件 3.保険 イ.火災保険	「事業者の所有する設備等を対象とした火災保険に加入する」旨記載されておりますが、「事業者が所有する設備等」とはどのようなものを想定されているでしょうか。	事業者が自らの負担で設置した什器・備品等を想定しております。
4 募集要項	7,8	事業の条件	事業者の支払は、施設整備費が年4回、維持管理費が毎年度4半期(年4回)となっておりますが、金利を定めるにあたり月日が必要ですので、明示いただけますでしょうか。 またその際、4半期の末日もしくはその翌日としていただけないでしょうか。	ケアハウス、デイサービスセンターの施設整備費は、譲渡後に一括で支払われます。
4 募集要項	7,8	事業の条件 1 - (1)	施設整備費の支払で「基準金利を特定事業契約の仮契約を締結する日の7前日の値とする。」とありますが、引渡しの日々の値としていただけないでしょうか。	ケアハウス、デイサービスセンターについては、該当する事項がございません。
4 募集要項	11	.事業者の募集及び選定の手順 2.募集及び選定の手順 (3) 応募者の資格	本PFI事業を行うに際し特別目的会社を設立するか否かは、応募者の判断にて決定してよろしいでしょうか。	市としては、事業者自身に高齢者介護サービス事業の運営実績を求めます。そのことを前提に応募者にてご判断下さい。
4 募集要項	11	事業者の募集及び選定の手順 2 募集及び選定の手順 (3) 応募者の資格等 ア 応募者の構成等 (エ)	「やむを得ない事情」について、市が想定する具体的な事情をご教示願います。	構成員の変更は原則認めません。 「やむを得ない事情」としては、市として具体的な想定・規定はしておりません。応募者から相談されたときに、その都度、その事情・理由について判断させていただきたいと考えております。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
4 募集要項	12	事業者の募集及び選定の手順 2 募集及び選定の手順 (4) 提案審査及び事業者の選定に関する事項 ア 優先交渉権者選定の手順 (ア) 資格審査	P S Cは提案書の提出前に公表されますか。	P C Sを公表するか否かは現在検討中です。早い時期にHP上で回答します。
4 募集要項	19	契約に関する事項 3 特定事業契約並びに仮契約	「事業者は、市の承諾がある場合を除き、特定事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない」とされていますが、事業者による事業資金の調達において金融機関から事業者の特定事業契約上の地位及び権利義務につき担保提供が要求される可能性があると考えられます。このような場合には市による了承は得られるものと理解してよろしいですか。	市との協議を前提とした承諾事項と考えます。
4 募集要項	22	別紙3 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担	「金利変動」につきまして、本PFI事業の施設整備費は平成16年度に一括支払われるため長期の資金調達等に関する金利負担は生じないと思われませんが、ここでの「金利変動」リスクはどのような場合を想定されていますか。	施設の建設にあたり、施設譲渡後の支払までの資金調達についての金利リスクを意味いたします。ご指摘のとおり、長期にわたる資金調達等に関する金利負担は生じません。
4 募集要項	22	別紙3 予想されるリスク並びに市と事業者との責任分担 共通 瑕疵担保	事業者の負担とされている「隠れた瑕疵の担保責任」について市が想定されている瑕疵担保期間をご教示願います。	10年となります。ただし、什器備品は1年とします。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
4 募集要項	22	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者との責任分担 計画・設計段階 測量・調査の誤り	(想定部分を除く)の「想定部分」とは具体的に何を意味するのでしょうか。	既に市が示している測量図面等で示したものです。
4 募集要項	22	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者との責任分担 計画・設計段階 設計変更	「設計期間中の法制度の変更に係わるもの」については、市が主分担、事業者が従分担とされていますが、市及び事業者のいずれの責任にも帰すことのできないリスクと思われるので、市の負担としていただきたくご検討をお願いします。	貴重なご意見と承ります。 具体的な分担のあり方については、条件規定書の第10章にて規定しております。
4 募集要項	22	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者との責任分担 建設段階 工事遅延	「法制度の変更によるもの(工事遅延)」については、市が主分担、事業者が従分担とされていますが、市及び事業者のいずれの責任にも帰すことのできないリスクと思われるので、市の負担としていただきたくご検討をお願いします。	貴重なご意見と承ります。 具体的な分担のあり方については、条件規定書の第10章にて規定しております。
4 募集要項	23	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者との責任分担 運営 法制度、規制の変更	「施設・設備や運営手法に係わる法制度、規制の変更に伴う再投資、サービスの停止」については、市が従分担、事業者が主分担とされていますが、市及び事業者のいずれの責任にも帰すことのできないリスクと思われるので、市の負担としていただきたくご検討をお願いします。	運営段階におけるリスクについては、主に事業者が負うべきものと考えます。市は、施設所有者として、施設改修が必要不可欠となる場合のみ、リスク分担することになります。
4 募集要項	24	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担	不可抗力リスクは、市が主分担で事業者が副分担となっておりますが、この副分担について、供用開始前は施設整備費の1%、供用開始後は維持管理費の1%と考えてよろしいでしょうか？	特定事業契約で副分担に見合う負担割合を協議の上、具体的に設定することを考えております。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
4 募集要項	25	別紙4 予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担	維持管理関連の物価変動リスクは、市が主分担となっておりますが、具体的な算出根拠をお示しいただけないでしょうか。	本事業においては、維持管理費は全て事業者の負担となるため、事業者が主分担と訂正して下さい。
4 要求水準書	14	必要諸室	設備機械室等の整備施設との併用が考えられる部分についてその区分をどのように考えれば宜しいですか？	共用部としてとらえ、合理的と考えられる基準で按分し、ケアハウス、デイサービスセンターの譲渡価格に含めて下さい。
4 様式集	B39	大規模修繕項目の見積書	大規模修繕については本PFI事業の範囲対象外と理解しておりますが、本様式の位置付けをご教授ください。	参考として提案をお願いいたしております。
4 様式集	B43	資金調達計画	本PFI事業では、施設整備費を平成16年度中に一括でお支払いただけるため、長期資金の調達は不要と理解しておりますが、本様式の資金調達はどのような場合を想定されていますか。	長期資金の調達をご指摘とおり不要と考えております。施設の建設にあたり、施設譲渡後の支払までの資金調達についての調達先をご記入下さい。。
5 要求水準書	16	-2 1(5) その他(外構、サイン計画、館銘板等)	館銘板等の設置に関しまして、看板料などの負担はないものと考えて宜しいでしょうか。また、必要に応じて本計画地以外の市有地などへの看板の設置も可能と考えて宜しいのでしょうか。	敷地内の館銘版等の設置は施設整備費内とするが、事業者の名称変更等による取替は事業者の負担で行うことを考えております。また、敷地外での看板等の設置については、運営業務の範囲とし、事業者の責任と負担で行うこととなります。
5 要求水準書	31~32	13(2) 報告等	ケアハウスに関する業務報告書の提出条件に関しまして、ア、オ及び(イ)にて相反することが記載されていると思いますが、市側が考える提出条件をお教えてください。	原則年1回の報告を考えております。

資料名	ページ	項目名	質問	回答
5 要求水準書 参考資料集	参考9	ケアハウス施設整備にあたりPFI事業の対象となる工事・設備等	ケアハウス・デイサービスセンターとも、＜参考9＞書面にてPFI事業の実施事業費の対象を示して頂いてありますが、「特に必要と認められるものについては、」の前提で、「実施事業費による対象とする」と記載があります。この場合、市側が必要と認めたものにつきましては、審査の段階でのPSCとその採点に及ぼす影響について考え方を教えてください。	PSCとの比較及びコストパフォーマンス得点算出の対象といたします。
6 募集要項	5	9 事業者の賃貸料の支払(2)	計算方法の年間賃借料は後払いと考えて宜しいでしょうか。また利息等は考慮しなくて宜しいのでしょうか。	毎月月末までに翌月分の賃借料を、市が予め指定する金融機関の口座に振り込むことで支払うことといたします。(条件規定書 第6.6) 利息等の考慮は必要ございません。
6 募集要項	7	1 市の施設整備費の支払	「市への譲渡・所有権移転後」とありますが、譲渡者は建設企業又は建設企業体と考えても宜しいでしょうか。またお支払いは別途覚書等に基づく建設企業の代理受領として頂くことは可能でしょうか。	原則として代理受領は認められません。
6 要求水準書	12	- 2 1 ケアハウス	補助金を受けることを前提とさせていただきますが、申請スケジュールや申請時に必要な図面等、具体的な手続きをお示し頂けますでしょうか。また、補助金受給の見込みについて千葉県との協議内容についてもご開示頂けますでしょうか。	「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPFI導入マニュアル」におけるP24「PFI方式による新型ケアハウス整備に係る補助手続きフロー」に準じて手続きが行われるものと想定しております。 現段階は、補助金受給見込みについて話し合える段階ではないという認識であります。
6 要求水準書	13	- 2 1 ケアハウス	「居室当りの面積については、・・・より広い面積が求められる可能性もあり、その点を考慮すること。」とございますが、必要以上の面積を確保することは事業を圧迫するものであるため、必要面積について具体的にお示し頂きたいと存じます。	これまで市が確認しているのは面積の基準です。新型特養の基準を満たしている必要があるとの見解を得ております。

資料名	ページ	項目名	質問	回答
6 様式集	B3	参加表明書(兼グループ内委任状)	「登録グループ名」には代表法人名を用いるとあるが、これはケアハウス等整備PFI事業者名なのでしょうか。	そのとおりご記入下さい。
6 様式集	B3	参加表明書(兼グループ内委任状)	「グループ構成員表」の建設企業を複数によるJVを想定している場合の記入方法を示して頂けますか。	スポンサー企業を建設企業欄に記入していただき、構成員は番号4以降の欄にご記入下さい。
6 様式集	B4	グループ構成員表(参加表明時)	「グループ構成員表」の建設企業を複数によるJVを想定している場合の記入方法を示して頂けますか。	スポンサー企業を建設企業欄に記入していただき、構成員は番号4の欄にご記入下さい。ご記入しきれない場合は、様式第B4号をもう一枚追加してご記入下さい。
6 様式集	B6	委任状(代表企業内)	本様式の主旨及び書き方を明確に提示して欲しい。受任者としてどのようなものを想定しているのでしょうか。	本事業推進の責任者をご任命いただくことを想定しております。
7		ケアハウスPFI事業の場合、SPCには介護事業者としての運営実績がないため、資格要件が満たされないと言うことについて。	SPCはもともと親会社等の企業リスクから特定事業を分離するため、あるいはグループ構成員の責任とインセンティブを実現する為に設立されるのが一般的で、この事を前提として応募時点における構成員に対して、企業状況・事業実績等の資格を確認する事は当然と考えます。この事から一方においてはSPCの設立を規定しているにも関わらず、片方では応募時点では実態さえないSPCに事業実績がないことを理由にSPCが事業契約の当事者になり得ないと言うことは、論理的に矛盾していると思いませんがいかがでしょうか。	事業者の運営実績を直接担保し、事業の安定性を直接運営事業者に求めるためです。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
7 事業者説明会における質問について		「新型ケアハウス整備・運営事業のためのPFI導入マニュアル」における応募者の資格要件と「軽費老人ホーム設置運営要項第一の2に規定する都道府県知事等の許可の条件等について」	本来同マニュアル作成に当たって、PFI事業者が単独企業(法人)となることを前提にしているわけではない。もちろんSPCの組成を前提にしていなくてもいいが、排除していることもない。という事を確認しています。また都道府県知事等の許可の条件等については、事業者の経済的基礎をみる上で、あくまで一つの例として基準を示したものであり、PFIの主旨に沿って都道府県知事等が判断すべきことであると聞いております。このような事から、PFI事業におけるSPCの場合は、出資する構成員により財務状況・運営実績等が満たされることが、許可等の条件で良いと考えますがいかがでしょうか。またこの方法のほうが既存事業会社等の単独事業より、区分経理のうえからもまた、事業の安定化のうえでもより有利なケースだと考えます。	貴重なご意見と承ります。市としては、現行の県の認可基準等に準拠することを選択し、事業者に対する条件を規定しております。
8 募集要項	14	- 2 - (5) ウ提供した資料の取り扱い	「検討の範囲内であっても、市の承諾を得ることなく、第三者に対しこれを使用させまたは内容を提示することはできないものとする」とされていますが、本事業提案においては、金融機関との事前の調整は多く、また関心表明書等の入手においてもそれなりに資料を開示すべきと考えています。よって、金融機関については、この場合の第三者には当たらない、ないしは貴市の事前承諾を得ることなく内容提示が可能な第三者と理解しているのですが、よろしいでしょうか。	資金調達先並びに調達候補先となる金融機関は、第三者にはあたらないと考えております。
8 要求水準書	9	- 1 - 5 設備 計画の考え方	ケアハウス、及びデイサービスセンターの床暖房に関する記述は特にない様ですが、設置の有無は事業者判断とすると考えて宜しいでしょうか。	市として規定するのは冷暖房設備のみです。床暖房の設置の有無については、事業者判断といたします。
8 要求水準書	10	- 1 - 7 - (1) 地域性・ 景観性の面	「行徳地区の歴史的な背景を考慮して」とありますが、参考になる文献、図書等あればご教示下さい。	インターネット等でご確認ください。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
8 要求水準書	13	- 2 - 1 - (2)イ ケア ハウス必要諸室 と仕様	「具体的な諸室の構成と仕様は、事業者の提案によることとする」としながら、(ア)～(ク)までに貴市が想定されている仕様が記載されています。想定仕様は絶対的な条件となってしまうのが、不明確に感じますが、この点でのご指示をお願いします。	これらの条件、(ア)～(ク)については、市が最低限必要と考え設定した条件であり、絶対的なものとお考え下さい。
8 要求水準書	13	- 2 - 1 - (2)イ - (ア) ケアハ ウス必要諸室と 仕様	「全てのユニットに対して同数の居室を配置する必要はないと考えている」と記載されていますが、これは全室個室ではなく一部、二人部屋も考えられるという事でしょうか。もしくは夫婦部屋のことを指しているのでしょうか。	ご指摘の事項も含め、施設配置上の制約等も想定されるため、ユニットケアの対応になっていけば全ユニットが同一居室・定員である必要はないとの考えです。 運営内容や施設の企画内容によるところが大きい部分であり、事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績に基づいた提案を期待しております。
8 要求水準書	15	- 2 - 1 - (2)エ 介護 度の高い人の受 け入れについて	本事業の趣旨に照らし、「介護度の高い人も積極的に受け入れる」べきであることは、十分認識しています。しかしながら、経営面からすれば、これは「優先的に」受け入れることを要求するものでもないと考えています。もし、優先的な受け入れを希望されるのでは、介護度の低い入所希望者を待たせながら、介護度の高い人からの入所希望を待つことになってしまいます。 あくまでも介護度の高い人の入所も可能となるような仕様とするものの、実際の入所については、その介護度による優先順位はないと理解していますが、よろしいでしょうか。	市としては、待機順の入居を希望し、介護度の高い人を優先的に入居させるべきかどうかは事業者の判断といたします。 ただし、介護度の低い人を優先的に入居させるようなことは、新型ケアハウスの趣旨から避けるべきだと考えております。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
8 要求水準書	21	- 3 - (2) ウ 提出書類の部数について	提出部数を正・副各1部ではなく、正2部とするのは、どのような意図からのご指示なのでしょうか。参考までにご教示下さい。	中学校PFI事業で整備される施設と本施設は一つの建物として建築されることから、要求水準書P21「着工時の提出書類」並びにP22「施工中の提出書類」については、中学校事業者と共同での提出を求めます。そのため、各事業者から正1部ずつをお考え下さい。
8 要求水準書	26	- 3 - (3) 提供するサービス水準についての基本的な考えかた	「要介護度が高い利用者も積極的に受け入れ“対応できる体制”を整えること。」とあります。特定施設入所者生活介護での、要介護者である入居者と介護職員の配置基準は3：1です。市でお考えの、“対応できる体制”の人員配置に対する基準をお持ちでしたら教えてください。	事業者のこれまでの高齢者介護サービス事業の運営実績並びに企画されるサービス内容に基づいて提案されることを期待しております。
8 要求水準書	26	- 3 - (3) - 工 (イ)	市川市民の受入を最優先にし、施設に空部屋がある場合は、市と協議の上、市川市民以外の入居者も認めるとされていますが、空部屋がありながら、待機している入居希望者が市川市民以外であることを理由に入居が認められないことは現実的にはあるのでしょうか。また、一定期間、市川市民からの入居希望を待たなければ、市との協議もできないのでしょうか。もし、一定期間空室としながら、他の入居希望者を待たなければならぬのであれば、その期間の逸失利益の補填について、貴市がどのようにお考えなのか、ご教示下さい。	空部屋があり、かつ市川市民の待機者がいない場合は、入居者が市川市民以外であるために入居を認めないことはいたしません。入居率を高め、経営を安定させることが優先されると考えております。待機者に市川市民がいた場合のみ、最優先での入居を条件といたします。入居率が上がらぬことによる逸失利益の補填は一切考えておりません。
8 要求水準書	31	- 1 3 - (2) 施設長の扱いについて	本事業で定める施設長とは、校舎PFIの施設長を兼務することは可能なのでしょうか。	全く異なる役割という認識から、市としては兼務はできないと考えております。

	資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
8	要求水準書 参考資料集	参考2	(2)運営・維持管理事業(施設の賃貸借)	保安警備業務は市の指定する先に委託するとありますが、警備上の問題により損害が発生した場合のリスクは、委託先の警備会社が負うと考えて宜しいでしょうか。	施設の所有者である市の立場からは、使用者である事業者が負うものと考えます。事業者は、中学校事業者と別途契約することとなり、委託先とのリスク分担はその契約内容によるものと思われます。
10	要求水準書	14	ケアハウス想定必要諸室	個数、面積の記述のないものは、提案によるものと考えて宜しいでしょうか。	よろしいです。
10	要求水準書	12	補助金	補助金の申請及び申請書類の作成は市川市が行うと考えて宜しいでしょうか。	市川市が行いますが、申請に対する支援を求めます。県等との協議に当たっての資料準備の支援ならびに協議への同席を求めることとなります。
10	要求水準書	13	居室当りの面積	2002年7月8日の説明会時に「新型特養」と同等の居室面積を確保することとの回答がありましたが、新型特養基準8畳程度と考えて宜しいでしょうか。	居室の広さについては、8畳以上(便所を除く有効面積)とお考え下さい。
10	要求水準書	13	施設・設備の必要条件	「軽費老人ホーム設置運営要綱」の項目のうち、平成17年1月時点までに改正が加えられる可能性のある項目及び改正項目がどの様に変更されるかお教え下さい。	これまで市が確認しているのは面積の基準です。新型特養の基準を満たしている必要があるとの見解を得ております。
10	要求水準書	14	居室	夫婦部屋の設置により、定員50名と考えた場合、室数は50室でなくなると考えて宜しいでしょうか。	よろしいです。
10	要求水準書	14	車庫	車庫は、「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業 要求水準書」P.28～29の要求駐車場と別に考えるのでしょうか。 又、その場合何台必要でしょうか	一緒とお考え下さい。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
12 募集要項	3	事業期間	施設賃借料の算出式から20年の事業運営を想定されているようですので、下記の点についてご確認いたします。当初の事業契約期間(15年)終了後に事業者が事業を継続しない場合であっても、事業者に、賃借料補償や後継者選定等の責任・義務は一切生じないものと理解してよろしいでしょうか	そのようにご理解下さい。
12 募集要項	12	提案審査及び事業者選定に関する事項 ア (ア)資格審査	P S Cの値は提案前に公表していただけるのでしょうか。	P C Sを公表するか否かは現在検討中です。早い時期にHP上で回答します。
12 募集要項	23	予想されるリスク並びに市と事業者の責任分担運営	「計画・設計段階」や「建設段階」における「法制度の変更に伴うリスク」は市の主分担となっておりますが、運営段階における「法制度、規制の変更」に伴うリスクは、事業者の主分担となっております。その理由をお聞かせ下さい。 (計画・設計段階や建設段階と同様、市の主分担事項としていただきたいと考えます。)	運営段階におけるリスクについては、主に事業者が負うべきものと考えます。市は、施設所有者として、施設改修が必要不可欠となる場合のみ、リスク分担することになります。
12 募集要項	13	市による審査結果の整理等 (エ-(イ))	例えば定性評価点が同点の場合等、点数の上位3位以内に4案(以上)が入る場合が考えられますが、その場合、最終評価は上位3位以内の全ての提案(4つとも)について行うのでしょうか。それとも委員会にて3案に絞り込むのでしょうか。また、3案に絞り込む場合は、どのような基準で選抜されるのでしょうか。	上位3位以内全ての提案について最終評価を行います。ご質問の例では、4案とも最終評価を行います。

	資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
12	募集要項	3	事業期間	当初の事業期間(15年間)終了後に事業継続する場合は、1年毎の契約更新となるのでしょうか。あるいは、例えば5年程度の一括契約でお考えでしょうか	1年毎の自動更新を考えています。賃借料は5年間は変更せず、それ以降は、市と事業者との協議により決めることとなります。
13	募集要項	7	初期投資に相当する費用の支払いについて 【 事業の条件 1 市の施設整備費の支払1行目】	「初期投資に相当する費用は、市への譲渡・所有権移転後、平成16年度中に事業者へ一括して支払うものとする。」とありますが、市への補助金の入金の如何に係わらず、平成16年度中に一括して事業者を支払うものと理解して宜しいでしょうか?	そのようにご理解下さい。
13	募集要項	11	S P Cについて 【 事業者の募集及び選定の手順 2 募集及び選定の手順 (3) 応募者の資格等 (イ)の2行目】	「本事業の応募者は株式会社、N P O法人、医療法人、社会福祉法人等により構成されるグループとし、代表者は~介護事業者であること。」と記述されていますが、当該ケアハウス等の事業者はS P C (特別目的法人)を任意で設立しても構わないと理解して宜しいのでしょうか? S P Cを設立しない場合は、プロジェクト・ファイナンスによる資金調達が難しくなるのではないのでしょうか?	S P Cの設立は、必要ないとの認識であります。施設の譲渡・所有権移転後に施設整備については一括して事業者へ支払うこととなり、事業者は長期の資金調達の実用性は無いものと考えております。
14	提案募集に当たっての条件	3	提案価格について	提案募集に当たっての条件P3において、審査に当たっては「提案価格合計」が使用されることとされていますが、提案時に「中学校校舎・給食室・公会堂・保育園部分に係る設計・建設・初期投資費用」と「ケアハウス・デイサービスセンター部分に係る設計・建設・初期投資費用」とを分けて提案する必要がありますでしょうか。	事業を二つに分けて実施しておりますので、分けてご提案をお願いいたします。

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
14 募集要項	8	関係法令遵守について	要求水準書P4において、「ケアハウス・デイサービスセンター部分」は「普通財産」とすることとされていますが、合築される「中学校校舎・給食室・公会堂・保育園部分」はその目的・用途からして「行政財産」とならざるを得ないものと考えます。「1棟の複合施設」において「普通財産部分」と「行政財産部分」が混在することは、募集要項P8において遵守が義務づけられている地方自治法に照らして問題ないと解してよろしいでしょうか。	そのようにご理解下さい。
14 要求水準書	4	関係法令遵守について	要求水準書P4において、「ケアハウス・デイサービスセンター部分」は「普通財産」とすることとされていますが、合築される「中学校校舎・給食室・公会堂・保育園部分」はその目的・用途からして「行政財産」とならざるを得ないものと考えます。「1棟の複合施設」において「普通財産部分」と「行政財産部分」が混在することは、募集要項P8において遵守が義務づけられている地方自治法に照らして問題ないと解してよろしいでしょうか。	そのようにご理解下さい。
14 募集要項	3	賃貸借契約期間について	募集要項P3等において、本事業の事業期間は15年間と定められております。一方、要求水準書P33において、賃借料の算定基準は20年間の均等償還が前提とされていますが、選定事業者における賃借料の支払い義務期間はあくまで15年間と考えてよろしいでしょうか。	そのようにご理解下さい。
14 要求水準書	33	賃貸借契約期間について	募集要項P3等において、本事業の事業期間は15年間と定められております。一方、要求水準書P33において、賃借料の算定基準は20年間の均等償還が前提とされていますが、選定事業者における賃借料の支払い義務期間はあくまで15年間と考えてよろしいでしょうか。	そのようにご理解下さい。

資料名	ページ	項目名	質問	回答
14 募集要項	2	施設内容について	募集要項P2等でケアハウス、デイサービスセンターの定員を定められておりますが、これは厳守しなければならない位置づけにあるもののでしょうか、弾力的にとらえて提案しても構わないもののでしょうか。弾力的にとらえても構わない場合には許容範囲をご教授下さい。	定員については厳守してください。
14 要求水準書	13	ケアハウス必要諸室について	<p>市が想定されている必要諸室について、サービス内容をもとに事業者の提案によることとされていますが、以下の解釈については許容範囲と考えて宜しいでしょうか。</p> <p>ーユニットの居室数を10にこだわらず、合計ユニット数も5にこだわらないこと。例えば、ーユニット12以上とし全体を4ユニットとすること等</p> <p>ユニット単位で入居者が使用する洗濯室を設置することを想定されているが、1フロア2ユニットの際に導線上共用できるような位置に設置し2ユニットで一つとすること。</p> <p>セミパブリックスペースで想定されている機能を、グループケアユニット内のセミパブリック空間であるデイスペースに持たせ充実させることで、よりユニットケアの機能を強化すること。</p> <p>例1) デイスペースのリビングダイニング機能を充実させることで、セミパブリックスペースにあえて食堂を設置しないこと</p> <p>例2) 施設内の社交スペースと位置づけ想定された談話・娯楽・集会室は、その機能をデイスペースの充実で対応させること</p> <p>管理部門諸室は、ケアハウス基準上指定された諸室(健康管理室、相談室、事務室等)以外は、事業者のサービス内容、体制に応じて適宜融合、削除すること</p> <p>「地域住民にも開かれ、入居者と地域とのふれあい・交流もできる空間」は、市が想定されている「パブリック空間」、「ボランティア室」の設置の有無に関らず、各事業者によるアイデアに基づき機能として実現されること</p>	<p>1ユニット10人以下とお考え下さい。 1ユニット8人から12人とお考え下さい。 ユニット毎にあるべきものと考えております。</p> <p>軽費老人ホーム設置運営要綱にて備えなければならない設備(談話・娯楽・集会室、食堂等)は必ず設置して下さい。</p> <p>許容範囲と考えます。事業者の経験と企画しているサービス内容に基づいた提案を期待します。</p> <p>許容範囲と考えます。事業者の経験と企画しているサービス内容に基づいた提案を期待します。</p>

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
15 募集要項	3	事業期間	<p>・ 事業期間15年と明記されていますが、7月8日に行われた説明会において対象施設の年間賃借料を20年で算出している事から15年目で問題がなければ5年間特定事業契約を延期するとの説明がありました。</p> <p>事業の5年間延期に関しては、同項に明記されている事業期間(15年)の満了1年前にまでに、市と事業者との協議により決定すると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>事業期間(15年)満了の6ヶ月前までに、市又は事業者から別段の申し立てがない場合は、1年毎の自動更新を考えています。</p> <p>賃借料は5年間は変更せず、それ以降は、市と事業者との協議により決めることとなります。</p>
15 要求水準書	8	近隣への配慮、周辺環境との調和	<p>当事業を実施するにあたり既に近隣との話し合い(説明会等)を実施されていまして議事録を開示していただきたくお願いいたします。</p>	<p>公表の予定で作業を進めます。</p>
15 要求水準書	13	ケアハウスの必要スペース	<p>・ 補助金申請が施設譲渡の平成17年1月に行なわれるという事は、その時点での「軽費老人ホーム設置運営要綱」に施設の仕様が適応していなければならないという事でしょうか。</p> <p>そうであれば、施設譲渡近くになって要綱が改正された場合、手摺や内装材等については対応が可能ですが、部屋の大きさ、廊下の幅員等については対応不可能と考えます。要綱改正の時期、内容により、施設の仕様が要綱に適応不可、建設コスト増となるリスクは、本事業に直接影響を及ぼす法令等の変更と捉え、市の責任分担と考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>これまで市が確認しているのは面積の基準です。新型特養の基準を満たしている必要があるとの見解を得ております。</p> <p>申請手続きとしては、実施設計段階で協議書を提出し、竣工前に内示受理する手順が想定されております。その手順の中で、市と事業者双方に協力により情報収集をして対応すべきと考えております。</p>

資料名	ページ	項目名	質 問	回 答
15 要求水準書	18, 19	構造計算資料、 構造計算書	・ 基本設計・実施設計終了時に構造計算資料・構造計算書2部提出することとなっていますが、ケアハウス並びにデイサービスセンターは、校舎A棟・給食室・公会堂・保育所と1棟の建物として構造計算することとなります。構造計算書の提出は「市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備PFI事業」のみでよろしいでしょうか。	別の事業として実施しておりますので、設計に係る資料については、各々の事業で提出を求めます。
15 要求水準書	20	工事監理者の選定について	・ 建設工事を担当する構成員あるいは委託先企業自身が、工事監理業務を兼ねて行うことも可能でしょうか。工事監理者が企画・提案した什器・備品を設置、整備することを考慮すると建設工事をより円滑に進める上でもメリットがあると考えます。	可能であると考えます。
15 要求水準書	25	運営業務	・ 市の広報、ホームページによる市民参加のイベント、ボランティア活動の紹介等事業者が運営するに際して市の協力がどの程度得られると考えてよろしいでしょうか。	既存の高齢者福祉事業者同様に協力いたします。具体的な協力内容については、市のホームページをご参考にして下さい。
15 要求水準書	29	清掃業務	・ 清掃業務における廃棄物処理に伴う費用は市の負担と考えてよろしいでしょうか。	事業者負担とします。
15 募集要項	11	応募者の構成	優先交渉権を得た事業者は、事業の実施にあたり、SPCを設立する必要は無いのでしょうか。	事業者の運営実績を直接担保し、事業の安定性を運営事業者に求めるため、設立を必要としません。