

No.	資料名	頁	行	項 目					意見・提案内容	回答
1	実施方針	5	5	1	(1)	ク	(イ)	c	「自ら提案した余剰地の取得費用」の最低取得価格が設定されている場合、その金額を早期に公表していただけないでしょうか。	公告に先立って余剰地の予定価格（単価）を示す予定です。
2	実施方針	7	24	2	(1)	エ			本事業は余剰地提案の難易度が高いと感じており、チームによって余剰地提案が劇的に違うと想定されます。その難易度高い余剰地提案をクリアした事業者に対して、多大な評価をされるような評価軸にして頂きたいです。入札価格（団地整備価格及び余剰地購入価格）に偏重した評価制度ではなく、全体の品質が保たれ、まちづくりの内容を正しく評価される評価制度をお願い致します。	ご意見として承ります。
3	実施方針	8	10	1	(2)	ア			落札者決定基準事業契約書（案）については少しでも早期の公表を希望する。	落札者決定基準の公告に先立っての公表については、前向きに検討させていただきます。
4	実施方針	8	15	2	(2)	ア			入札説明書等に関する質問が1回しかございません。11月上旬の提案書類受付まで、提案内容を検討していく中で確認事項が出てくる可能性が高いと思慮します。よりよい提案をするためにも2回目の質問の機会をご検討ください。	質疑回答の実施回数については検討させていただきます。
5	実施方針	16	3	1	(3)	イ	(イ)	h	入居者移転支援企業については、入居者へのホスピタリティの高い引っ越しを実現するため、宅地建物取引業の免許を有すること以外に、100戸以上の一斉引っ越しの実績を有することなどを条件として頂きたい。	入居者移転支援企業の参加資格要件は実施方針記載のとおりとします。
6	実施方針	17	33	2	(5)	ア			S P Cを設立しない場合の「基本協定書」「事業契約書」の案を公表していただけないでしょうか	基本協定書案及び事業契約書案は公告時に示します。
7	実施方針	29	6						物価リスクについて、「維持管理・運営期間中の物価変動」について、維持管理・運営コストの増減に適した指標を採用いただけるという理解でよろしいでしょうか。運営・維持管理業務はそのほとんどを人件費が占めます。地域における最低賃金の変動と雇用する職員の給与が連動する傾向が強いため、最低賃金の変動率を指標として採用頂きたいです。他PFI事業で多用されている指標で「企業向けサービス価格指数（日本銀行）」や「賃金指数・実質賃金指数（厚生労働省）」がありますが、当該指標の採用はやめて頂きたい。昨今の人件費や材料費費の高騰での維持管理運営費のコスト増加に全く連動しておらず、本指標を採用される場合、事業期間における人件費増等を想定、加味して入札せざるを得ません。その結果、予定価格に収まらない可能性が非常に高くなります。適切な入札にするためにも是非お願い致します。	物価リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。

8	実施方針	29	6							物価リスクについて、PFI 事業契約においては物価変動の改定に係る初回起算日は事業契約締結日となっている場合が多く見られますが、この場合、債務負担行為設定日または入札公告日から事業契約締結日までの人件費上昇・物価上昇分を提案価格に反映できず適正な事業費が確保できない可能性が生じます。起算日は債務負担行為設定日または入札公告日としていただくことをご検討いただけますでしょうか。	物価リスクの負担内容の詳細は公告時の公表資料で示します。
9	実施方針	その他		意見						杭の有無により工事価格に幅が生じ、価格点に影響を及ぼします。価格算出の公平性を保つ為に見積り条件として、杭の取り扱いの提示をお願いします。	実施方針に関する質疑No. 108、113を参照ください。
10	要求水準書（案）	34	21	6	(2)	イ	(イ)			最近、過去（2～3年前）の議決入札価格（予算）での入札で不調案件が続出しております。本事業の公告時期の予定価格は過去議決された価格を採用せず、現況の単価に合わせた形での予定価格を設定して頂くことを要望します。	ご意見として承ります。
11	要求水準書(案)	34	34	6	(2)	イ	(ア)	g		PCBについては所有者責任であることから、全てにおいて貴県の責任において処理・保管することを希望する。	ご意見として承ります。
12	要求水準書（案）	37	26	7	(2)	イ	(ア)	c		資料 20「建替住宅の修繕区分表」にてお示しされると思いますが、既存住宅や一部の改修住宅部分（改修しなかった部位・設備）については、事業者では劣化状況等が不明で性能発注で請け負うことは難しいです。これまでの維持管理では発見されなかった瑕疵について事業者がリスクを負う事は困難ですので、「1件●万円以内、年間●万円以内まで指定管理者が実施」など、事業者が負担する修繕費相当額の上限を設ける（上限を超える部分については、別途貴県にて負担）、もしくは、修繕業務についてはこれまで運用されてきた長期修繕計画に予定されていた内容のみを事業者が履行する仕様発注とする等整理していただけますでしょうか。	ご意見として承ります。
13	要求水準書（案）	49	10	9	(1)					「既存建物は全て、耐震基準を満たしている」という記載がありますが、耐震診断の実施または耐震工事がわかる資料の提示をお願い致します。	公告時の公表資料で示します。