

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
1	一般事項		割賦料金及び業務委託費の支払い時期		割賦料及び業務委託費の初回支払いは何月になるのでしょうか。或いは応募者の提案とさせていただきますので宜しいのでしょうか。	施設整備に係る割賦支払いは年1回、業務委託費は年4回の支払を想定しています。 割賦支払は、初年度については、区名義の保存登記完了後、請求のあった日から30日以内に支払います。 業務委託費については、施設の引渡し後4月、7月、10月、1月に支払います。但し、初年度と最終年度の支払については実際の業務委託期間に応じ金額及び支払時期の調整を行いません。具体的には契約の中で定めることとします。
2	一般事項				第二次審査書類の様式集はいつ公表されるのでしょうか？またその公表後様式集に関わる質疑回答の機会は設けられるのでしょうか？	第二様式は提示済みです。 様式にかかる質問については、別途質問期間を設けました。
3	一般事項				S P C に対して事業に係る事業所税は課税されると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおり。
4	募集要綱	4	第16.(2)施設機能の概要		施設規模は、総床面積8,000㎡以内と記載されておりますが、下限はありますか。下限が無ければ、事業者募集要綱・施設及び業務水準書を満足すれば良いと考えて宜しいでしょうか。	募集要綱・施設および業務水準書で示したものの、また社会福祉施設の整備に際して必要となる法上の諸条件は、あくまで区が最低条件として求めるものです。本施設が居住を伴う高齢者福祉施設としての利便性・快適性を十分に満たすものであることを鑑みた上でのご提案に期待しております。
5	募集要綱	8	施設の維持管理修繕		「町会」の運営、維持管理対象となる「コミュニティ施設」における施設の滅失・損壊、事故・災害（含む第三者賠償損害）については事業者の責に起因する場合を除き事業者の責任は免れると考えてかまいませんか。なお、上記「コミュニティ施設」の運営・管理に関わる費区と町会との契約条件または約束条件をご開示ください。	コミュニティ施設における施設の滅失・損壊、事故・災害（含む第三者賠償損害）については、お見込みのとおりです。 なお、町会に対する貸付条件については、現段階では決定していません。
6	募集要綱	10	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働		「区が行う施設の買取補助等の補助協議との協働」と書かれておりますが、これは「国制度補助金」と理解しております。この補助協議の手続き等を行う時期について、平成15年7月以降の工事着工時（この時期に合わせることは現実的には難しいと考えます）、平成17年7月施設の所有権移転時、あるいはまったく別の時期に行うのか、お知らせ下さい。	補助協議は平成17年度協議となります。 国庫補助協議については、区と事業者が協働して行います。事前に事業計画の提出が区から東京都・厚生労働省に対して行われ、受理されていることが予想されるため、国庫補助協議もその延長上に実施され、基本協定書締結時より事前協議が始まると考えられます。
7	募集要綱	10	(2)事業者許可等の取得および補助協議の区との協働		痴呆性高齢者グループホームについて、東京都には、株式会社を補助する制度がありますが、この制度を活用することは可能でしょうか。	本事業スキームは、東京都より都の単独事業である補助制度の対象には該当しないとの回答を得ています。
8	募集要綱	12	第23.PFI事業者の賃借料の支払い		PFI事業者の賃借料の支払いで、区に支払う賃借料は消費税別と有り、10/11の質疑回答でも消費税はかからないとのことですが、国税部分の消費税も同様にかからないと言う解釈で宜しいでしょうか。	お見込みのとおり。
9	募集要綱	12	第2 事業の条件 2. 協議組織（仮称）の設置		以下の各点につきまして、ご教示願います。 1. 区とPFI事業者双方から外部の有識者へ委任をする事になっていますが、その有識者の選出に関しても両者の意向と協議に基づくという理解で宜しいでしょうか。 2. 本事業の契約締結と同時に協議組織の設置を行うこととなりますが、外部の有識者への委任の時期はいつ頃の予定でしょうか。 3. 施設の稼働前と稼働後それぞれにおいて、協議組織はどちらへ設置すれば宜しいでしょうか。 4. 第2次提案にあたって、外部有識者の招請費用の見込額をSPCの事業計画に組み込む必要がありますが、この費用は各提案者がそれぞれ設定しなければならないのでしょうか。もし、区で見込んである金額がございましたら開示いただく事は可能でしょうか。	1. お見込みのとおり。 2. 事業権契約締結後、速やかな時期を想定しています。具体的な設置時期は、契約で定めるものとします。 3. 稼働の前後に関わらず、SPCへの設置を想定しています。 4. 今回の事業収支における計上は行わないものとします。
10	募集要綱	13	ケアハウスの補助金について		ケアハウス賃借料の算定上用いられる「区が受ける公的補助金額」は、(注2)にある参考値を用いて計算し二次募集提案を作成すればいいのでしょうか？また、正確な補助金額が決定した後の調整方法は具体的にどのように行なわれるのでしょうか？	参考値を用いて提案書類を作成してください。 なお、補助金は区が交付を受けるもので、ケアハウスの買い取り金額に影響を与えるものではありません。 また、ケアハウス整備に係る費用が計算上の国庫補助の総額を下回った場合は、実際に要した費用が実際の国庫補助金額となります。

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
11	募集要綱	14	(2) 介護保険給付費		「介護保険事業・第2期事業期間」が平成15年4月にスタート致します。これに向け「介護保険事業計画」「介護保険報酬」の見直しが行われておりますが、本事業の収支計画、及び利用者の料金負担への影響が考えられます。提案に当たっては、現在の「介護保険報酬」に基づく事と考えて宜しいですか	お見込みのとおり。
12	募集要綱	15	第2 事業の条件4.PFI事業者の収入		基準金利については10年見直しということですが、見直し時の基準日をご教授ください。	施設の所有権移転時点から10年後の応答日を基準日としますが、具体的には契約にて定めます。
13	募集要綱	18	8. 保険		貴区の付保する「特別区有物件火災共済」の担保条件につき具体的な担保条件、てんば条件等につきご開示願います。および地震・風水災害等の天災リスク、第三者に対する施設所有管理者としての賠償損害リスクの担保条件等につき具体的にお願いします。	資料を配布します。
14	募集要綱	18	8. 保険		特別区有物件火災共済の担保内容をご教示下さい。	別途配布します。
15	募集要綱	19	区と金融機関との直接契約		1.ダイレクトアグリーメント又は介入権契約についての契約案文は、区から近々呈示があるとの理解でいいですか？ 2. PFI事業者の中央区宛割賦債権は融資金融機関が指名債権として担保設定することは可能ですか？また、第三債務者である中央区は異議なき承諾をすることは可能ですか？ 3. 融資金融機関からの「関心表明書」の案文は、区から近々呈示があるとの理解でいいですか？また、関心表明書を提出後、融資不可能となった場合、何らかのペナルティはないものという理解でよいですか？	1. ご質問のとおりです。12月中を目処にお示しします。 2. 指名債権として担保設定することは可能と考えます。また、区は当該支払と、区が請求する金額との相殺は行いません。 3. 関心表明書の文面については自由とします。また、関心表明書を差し入れた金融機関が実際の融資に応じない場合、そのことが直ちにペナルティの対象となることはないと考えますが、資金調達の遅れ等が生じ、事業の実施が不可能となるまたは遅延が生じる場合はペナルティの対象となります。
16	募集要綱	20	15. 遵守すべき法令等		21中央区廃棄物処理および再利用に関する条例には、事業用大規模建築物の所有者（貴区と理解します）は廃棄物管理責任者を選任するとありますが、廃棄物管理責任者の選任について貴区の考えをお聞かせください。	施設の賃借人であるPFI事業者から選任します。
17	募集要綱	22	業務の改善勧告について		に記載されている「事業評価報告で定める評価項目が達成されない場合」では、他の項目にある「2回連続」などの条件が付記されていませんが、1回でもかつ1項目でも達成されていない場合に、即改善勧告が1回なされるという意味なのでしょうか。	「事業評価報告で定める評価項目」を満たすことは契約における業務要求水準です。したがって、1項目でも達成されていない場合は、改善勧告の対象となります。
18	募集要綱	24	違約金の考え方について		PFI事業者の責により事業の早期終了がおとずれても、施設が供用可能な状況であれば他の施設等に移転させる必要はないと解釈してよろしいのでしょうか。	施設を利用して他事業者等により同等の事業実施が可能な状況となる場合は、他の施設への移転は不要となります。
19	募集要綱	24	違約金の考え方について		「移転に要する期間中の施設の賃貸料（6ヵ月分を想定）」とありますが、これは本件施設に係る賃借料という意味でしょうか？	お見込みのとおり。
20	募集要綱	24	違約金の考え方について		二次募集の提案作成にあたり、違約金の上限想定を応募者としては想定する必要があります（資金調達計画）が、「事業者の再選定に要する費用」はどうやっても応募者として想定することができない範疇の物です。この部分に関しての上限価格のアイデアを区よりお示しいただけないでしょうか。	募集から事業権契約締結までに要する費用相当が該当します。対象経費としては、募集資料の修正および提案審査委員会の開催・運営、これらにかかるアドバイザー業務委託費、区の間接経費等が想定されます。
21	募集要綱	26	応募要件等について		一次募集で通過しなかったグループにおいて構成員及び協力事業者との位置づけになっていた各企業は、二次募集の応募者にとっての構成員以外のプレイヤーとしてであれば参画は可能と考えてよろしいのでしょうか？（第三者出資やバックアップ企業、融資のプレイヤーなど）	第一次提案での構成員等以外の企業等の、第二次提案書類への記載は認めません。
22	募集要綱	26	応募要件等について		第一次提案内容との同一性を担保できる範囲でよりよい提案で行うべく構成員を追加することは可能であると考えて宜しいのですか。	事業者募集要綱 第5 2. (1)に記載のとおりであり、構成員の追加・変更は認められません。
23	募集要綱	29	(3) 構成員の制限		「本事業にかかる提案審査委員会」について、非常に残念なことに外山先生がお亡くなりになりましたが、これに伴っての審査委員会の変更・追加はございますか。	提案審査委員会委員の変更・追加はありません。
24	募集要綱	31	(8) 第二次審査書類の受け付け		提案施設について、第一次審査時に提出した施設に、更に追加での施設提案が可能かご教示ください。	認められません。
25	募集要綱	31	(8) 第二次審査書類の受け付け		提案施設について、第一次審査時に提出した施設について、多少内容を変更したい場合の可能な範囲をご教示ください。	認められません。

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
26	募集要綱	40	3.(3)PFI事業者の事業権契約上の地位		募集要項において「PFI事業者は区の承諾がある場合を除き、事業権契約上の地位および権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない」と規定されていますが、プロジェクトファイナンスによる借入を前提とした場合、区の承諾があればプロジェクトファイナンス組成のために必要となる権利義務への担保設定は認められるとの理解で宜しいでしょうか。	プロジェクトファイナンス組成のために必要となる担保設定については、これを拒む合理的理由のない限り、区の承諾がなされると考えます。
27	募集要綱	44	消費税の改定について	リスク分担表	区の支払いに関する消費税につき、消費税の税率変更リスクは区が負うとの理解でよろしいのでしょうか。	お見込みのとおり。
28	要求水準書	2	事業予定地への進入路について		車両進入路としては相生橋交差点内となっておりますが、具体的な位置は決定していますか。	車両進入路は相生橋交差点内としますが、具体的な位置については、今後関係機関との協議の上決定します。
29	要求水準書	3	(5)本事業実施に際し必要となる調整		スーパー堤防の工事計画、スケジュールは現在未決定という事ですが、決定時期が判ればお教え頂けますでしょうか。また、計画内容についても判明次第、公表して頂けるのでしょうか。	東京都実施の事業であるため、現時点では不明です。内容が決定次第、お知らせします。なお東京都は平成14年度より当該工事について一部着手済みです。
30	要求水準書	11	区への所有権移転の範囲		区への所有権移転の範囲において厨房機器類の対称等具体的に明示願います。	要求水準書P12厨房機器類の対象部分を参照ください。
31	選定基準	5	2.第一次審査(2)資格審査【PFI事業者の要件】		サービス提供の責任者について、「当該施設においてサービス提供に責任を持っている者」とありますが、具体的にどのような立場や役職(SPCの役員や施設長等)の人間となるのでしょうか。	平成14年1月30日の厚生労働省通知(老計第0130001)で示された都道府県知事の許可基準の技術的助言では1.(3)では「当該施設にサービス提供に責任を持っている者」とあり、「社会福祉法第62条第4項第3号に対応」とあります。同号では「実務を担当する幹部職員が社会福祉事業に関する経験、熱意及び能力を有すること」とあることから、実務に携わる施設長等が対象になると考えられます。
32	選定基準	10	3.第二次審査(2)事業提案審査		審査の過程で予定されているヒアリング、事業視察、実地調査など書類審査以外の部分につきましてその内容をご教示下さい。また、応募者がプレゼンテーションを行う予定はございますか。	事業視察については3月上旬、プレゼンテーションは3月下旬を予定しています。具体的な日時および方法等は、別途お知らせします。
33	基本協定書		第8条		区議会不調による事業権契約の不成立となった場合について、本事業の準備に関して優先交渉権者が負担した費用は区負担である旨を明記していただきたい。(募集要綱のリスク分担とあり)	PFI事業者に起因しない場合は区の負担であり、協定書(案)に追記します。協定書(案)は提案期間に再度公表します。
34	契約書(案)				当事者が質疑応答書にも拘束されるとの理解でよろしいでしょうか。その場合契約書の前文にこの旨を挿入すべきかと思われま。	質疑応答集の内容中、契約書の文言・解釈に関するものは、今後の解釈指針となると考えます。しかしながら、質疑応答の形態は、本来契約書の一部として法的拘束力を持たせることを予定していないので、前文にその旨挿入することは予定していません。
35	契約書(案)	4	第15条2項		『甲が実施した部分における・・・不備又は誤謬に起因するものについてはこの限りではない。』とありますが、この場合は区がその一切の責任及び費用を負うものと考えてよろしいですか。	甲の実施した部分における不備・誤謬によって生じたと合理的に認められる損害・費用等は区の負担するところとなります。
36	契約書(案)	10	第38条(不可抗力による損害)		工事期間中における乙が負担すべき"不可抗力による損害"は「本件施設」及び「付属初年度設備」の買取価格の2%までとなっておりますが、ここにおける"不可抗力による損害"には以下のような追加的損害も全て含まれると判断してかまいませんか。 ・損害防止費用・応急復旧費用 ・原因究明、損害算定・調査、復旧方法の研究、設計変更 ・点検・清掃費用、排土費用、撤去・解体費用 ・工事期間延長に伴う人件費、その他必要な経常費用 ・各種契約条件変更解除に伴う追加費用、違約金等	不可抗力とは、天変地異、戦争、火災、不慮の事故、ストライキ、ロックアウト、暴動、洪水、嵐、伝染病、内乱、革命、津波、台風、高潮、大雪もしくは区またはPFI事業者の合理的な制御が不可能なあらゆる事由を指します。ご質問の項目等が発生した場合は、発生状況を踏まえ協議を行うものとなります。但し、区が行う東京都との施設の買取補助等の補助協議、PFI事業者が行う東京都への許可・指定申請に際し設計変更を求められる場合の設計変更に係る費用負担はPFI事業者となります。また、その内容については、契約書(案)「第2節 本件施設の基本設計」、「第3節 本件施設の実施設計」に追記されます。契約書(案)は提案期間中に再度公表します。

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
37	契約書(案)	11	第41条 瑕疵担保責任		瑕疵担保期間は10年となっていますが今回の回答書16ページで『区が知ったときより1年』とあります。これは当然10年以内の範囲との理解でよろしいですか。	全事業期間中を通じて区が瑕疵の事実を知った時より1年間とし、契約書(案)第41条を以下のように訂正します。 「乙は、第39条の規定により『本件施設』および『付属初度設備』の所有権を甲に移転した日より、その事業期間を通じて『本件施設』および『付属初度設備』にかかる瑕疵にかかる責任を負うものとし、瑕疵が発見され、区が当該瑕疵の事実を知った時より1年間を瑕疵担保期間として当該瑕疵の修復に要する費用を負担するものとする。」
38	契約書(案)	12	第50条賃貸物件の使用・管理	第一回質疑24ページ	不可抗力、並びに利用者以外の第三者の責に帰すべき事由によるものにおける損害の費用負担については本事業以外のこととお考えですが、施設が損壊している場合は維持管理にも支障が出るものと思われまます。甲の費用負担にて原状回復をしていただける旨の明示をお願いします。	区の負担により現状復帰を行います。
39	契約書(案)	12	第50条(賃借物件の使用・管理)		「不可抗力」の定義が明確ではありませんが、天災等のほか基本的には貴区及び事業者に責を求められない以下のような事象は本来「不可抗力」の対象とし、施設の損壊・滅失損害について第68条と同様の趣旨に基づき施設所有者である貴区が負担すべきではありませんか。 ・施設利用者の過失・悪意 ・第三者の過失・悪意 ・類焼・類壊 ・航空機、車両、その他の物体の落下、衝突 ・住民運動、労働争議、騒擾 ・その他天災(風、水災害、地震、津波、落雷、その他)	不可抗力とは、天変地異、戦争、火災、不慮の事故、ストライキ、ロックアウト、暴動、洪水、嵐、伝染病、内乱、革命、津波、台風、高潮、大雪もしくは区またはPFI事業者の合理的な制御が不可能なあらゆる事由を指します。 ご質問の項目等が発生した場合は、発生の状況を踏まえ協議を行うものとしまます。 なお、事業権契約書(案)第50条第3項より「災害等の不可抗力並びに利用者以外の第三者」の記述を削除します。
40	契約書(案)	13	第53条 第三者に対する損害賠償		乙の負担する訴訟費用等の負担は、第三者が乙を訴えた場合に限定されるものとして理解してよろしいですか。	かかる場合に限定されるものではありません。甲又は第三者の損害発生にともなう訴訟費用が乙の負担となります。 なお、事業権契約書(案)第53条の表記を(甲又は第三者に対する損害賠償)と改めます。
41	契約書(案)	13	第56条 損害保険		コミュニティーセンターに起因した施設の損害補償についてはどのようにお考えですか。	町会等によるコミュニティー施設の使用に起因する損害については特別区有物件火災共済でカバーできないものについては区が負担します。
42	契約書(案)	13	第56条(損害保険)		乙の責によらない火災、地震等の事故が発生した場合、施設所有者である貴区の付保する「特別区有物件火災共済」で十分なてんばがされない場合の施設復旧・改修費用は第50条第3項の規定に関わらず、第68条の「不可抗力」の規定の趣旨に基づき貴区の負担としてまいませんか。	事業権契約書第68条の規定に基づくものとしまます。
43	契約書(案)	15	第63条乙の契約違反による契約解除		第七項2号にある別紙10に規定する額とは「本件施設」及び「付属補助設備」との理解でよろしいですか。	お見込みのとおりです。 なお、事業権契約書(案)別紙10の1.に示す表内に「付属初度設備」の欄を追加し、金額を明示することとしまます。
44	契約書(案)	16	第66条(原状回復義務)		「別紙5に規定する業務運営開始期間の開始日以降において、本契約が契約期間の満了または解除により終了した場合、乙は速やかに、自己の責任及び費用において「賃借物件」を賃貸借の開始時点の原状に復して、甲に返還しなければならない。」とありますが、要求水準に基づいた管理や善管注意義務を行った場合においても、自然損耗や通常の使用による損耗等を回避することは困難であると考えまますので、「賃貸借の開始時点の原状に復する」とは、「乙の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を越えるような使用による損耗等を復旧する」という解釈でよろしいですか。	お見込みのとおりです。 自然損耗や通常の使用による損耗は原状回復義務に含まれないので、その旨規定しまます。

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
45	契約書(案)	17	第68条(不可抗力)		不可抗力による施設の損害復旧費用が発生した場合は同条第3項の「追加的費用」とあわせて下記のような費用は、施設所有者である貴区が負担すると判断してかまいません。 ・損害防止費用・応急復旧費用 ・原因究明、損害算定・調査、復旧方法の研究、設計変更 ・点検・清掃費用、排土費用、撤去・解体費用 ・工事期間延長に伴う人件費、その他必要な経常費用 ・各種契約条件変更解除に伴う追加費用、違約金等	不可抗力とは、天変地異、戦争、火災、不慮の事故、ストライキ、ロックアウト、暴動、洪水、嵐、伝染病、内乱、革命、津波、台風、高潮、大雪もしくは区またはPFI事業者の合理的な制御が不可能なあらゆる事由を指します。 ご質問の項目等が発生した場合は、発生の状況を踏まえ協議を行うものとなります。
46	契約書(案)	23	付属初度設備の範囲		以下の内容につきまして、ご教示ください。 1. 痴呆性高齢者グループホームは「無し」とされておりますが、生活リハビリの一環とされる「システムキッチン等」も含まれますか。 2. デイサービスセンターの特殊浴槽類には「個浴槽」も含まれますか。デイサービスセンターの特殊浴槽を痴呆性高齢者グループホームおよびケアハウスの入居者も利用できるかと考えて宜しいですか。	1. 含まれません。 2. 本項では重介護の方への入浴サービスを行うための備品としての特殊浴槽を想定しています。個別浴槽等は通常建築と一体のものとしてもみなすものと考えられ、初度設備の対象とはなりません。
47	第一次質疑応答		事業予定地		施設計画において配慮すべき、都市計画上の街並み誘導地区計画(佃二、三丁目地区)及び中高層階住居専用地区における建築制限等についての資料を配布願います	資料を配布します。
48	第一次質疑応答		設計業務 工事内訳書		第二次提案における工事費内訳書の項目及び書式のご提示をお願いします。	提示のとおり。
49	第一次質疑応答		事業予定地(一般事		敷地に関する高低測量、面積根拠図のご提示をお願いします。	別途配布します。
50	第一次質疑応答	23番目	コミュニティ施設の光熱水費について		「契約および支払とも他の施設から独立」との回答がありますが、PFI事業者の業務と切り離し、別途区が契約と支払いを直接供給者に行なうとの解釈で宜しいのですか？	コミュニティ施設の光熱水費にかかる契約および支払は、PFI事業と切り離してお考えください。
51	第一次質疑応答	27番目	提案施設について		一次提案における運営方針に沿う形で区の協議の上、期間中に事業内容を変更することは可能ですか。可能としていただいた方が、現実かつ柔軟的な運営が望めると思うのですが。	基本的に認められません。合理的な理由が認められる場合は協議を行うものとなります。
52	第一次質疑応答	215番目	ケアハウスに係る整備費用の支払い時期について		ケアハウスの一括払いの時期は「事務手続終了後、速やかに」とありますが、買い取り検査後最長 週間以内に支払うとのことをご提示を願えないでしょうか。又は区の交付金受取と同時期のとの支払いになるのでしょうか。この場合交付金受取は何月を想定すればよろしいのでしょうか。	ケアハウスにかかる整備費は、区名義の保存登記完了後、請求のあった日から30日以内に支払います。
53	第一次質疑応答	215番目	ケアハウスに係る整備費用の支払い時期について		二回目以降の割賦料及び事業委託費の支払いは、何年何月になるのでしょうか。又は区の公金受取と同時期の支払いになるのでしょうか。この場合交付金受取は何月を想定すればよろしいのでしょうか。	ケアハウスにかかる支払は一括となります。 なお、割賦部分の支払は毎年4月中に、業務委託費については各年度の四半期の最初の月に支払います。 初年度および最終年度の業務委託費の具体的支払方法については、契約の中で定めます。
54	第一次質疑応答	5	所有権移転の証について		P5の5番目の質問の後段、「何をもって所有権移転とするのか」の回答がありません。登記の確認を持って理解してよろしいのですか？	区名義の所有権保存登記をもって、所有権の移転とします。
55	第一次質疑応答	67番目	協議組織の費用負担について		外部の有識者の招請費用は区とPFI事業者の折半とありますが、金額算定にあたり想定算出基準をご教示願えないでしょうか。(円/人回、回/年等)	協議組織は協議の対象となる事項が生じた場合随時開催するものとなります。但し、区とPFI事業者により解決可能な事項については協議組織による協議は不要です。 協議組織は事業運営期間中設置するものとなります。
56	第一次質疑応答	612番目	土壌汚染調査	募集要綱 リスク分担表	「土壌汚染調査は予定していない」との回答がありますが、土壌汚染調査は必要ないとの理解でよろしいのでしょうか？	これまでの利用形態(「青年館」として利用)から見て、土壌汚染調査は必要ないものと考えます。
57	第一次質疑応答	712番目	借家権利金総額の算出方法について		建物現在総価格は区が支払う施設の買い取り価格と同額との理解で良い、との質疑回答がなされていますが募集要項における借家権利金総額の計算は、コミュニティ施設も含めてあるということなのでしょうか。	借家権利金についても、コミュニティ施設の面積相当分を控除した算定になります。 別途、正誤表を提示します。

募集要綱等に関する第二次質問に対する回答

No.	書類名	頁	項目	項目 2	質問内容	回答
58	第一次質疑応答	84	借賃料の質疑について	募集要綱	消費税に関する質問に対し、「募集要綱の当該記述を訂正する」とありますが、どの部分を訂正するのですか。	第一次質問に対する回答を訂正します。 当該回答の「募集要綱の当該記述を訂正する」部分を削除します。
59	第一次質疑応答	87	ケアハウス部分を除く賃貸料の見直しについて	募集要綱	更地価格の見直しにより万一賃借料が上昇した場合、事業者は利用者からの収入増（利用者の支払額増）を持って事業安定を図ることができると解釈してよろしいのですか。	更地価格の見直しにより、PFI事業者の賃借料が上昇した場合には、グループホーム利用者の家賃・ケアハウス利用者の管理費にも影響を及ぼすものと考えています。よって、PFI事業者の賃借料の見直しにあたっては、利用者負担への影響を含めて、協議を行います。
60	第一次質疑応答	89	ケアハウス部分を除く賃貸料の見直しについて	募集要綱	「区は不動産鑑定評価に基づき更地価格を決定する」とありますが、鑑定費用は区の負担となり本件提案金額には含む必要はないとの解釈でよろしいのですか？	不動産鑑定にかかる費用は区の負担とし、PFI事業者の提案金額には含まれません。
61	第一次質疑応答	114	「履行保証」について		回答の意味は、本件に関し事業者は履行保証を区に提出する必要があると解釈できますが、履行保証に関する規定が事業権契約書（案）にありません。どのような規定となるのでしょうか。履行保証保険の付保又はこれと同等の保証契約を締結する方法となるのでしょうか。またその場合の対象額と対象期間はどのようになるのでしょうか。	履行保証については保険の付保等によるものとします。また対象額は区の施設及び初度設備の買取額、対象期間は工事期間とします。
62	第一次質疑応答	139	事業の早期終了		出来高部分の金額の算定方法及び支払方法について、別途事業権契約書に盛り込むとありますが、2次募集前までの適当なタイミングで盛り込み内容が提示されるとの解釈でよろしいのでしょうか。またそれはいつ頃と考えればよろしいのでしょうか。	12月中を目処にお示しします。
63	第一次質疑応答	25	大規模修繕		PFI事業者が行う維持管理業務においては、区は大規模修繕は想定しておらず、大規模修繕の必要のない事業計画の提案を求めています。現実問題として20年間の事業期間中には、外壁塗装、配管取替え等大規模修繕の発生が予想されます。その場合当該修繕費用は区負担との解釈で宜しいのでしょうか。	防水補修、設備更新、外壁の補修等は、PFI事業者が業務委託の範囲として事業期間中に必要に応じて行うものとお考えください。
64	第一次質疑応答	261			スーパー堤防の計画図（平面図、断面図）のデータ提示はいつ行なっていたらいいのでしょうか	東京都実施の事業であるため、現時点では不明です。内容が決定次第、お知らせします。
65	第二次提案資料			敷地高低測量図	二次提案資料として配布された、敷地高低測量図に記載されている高さ、AP高さとの関係についてお知らせください。	敷地高低測量図の基準点（±0）が、およそA.P.+3.0mとお考え下さい。
66	第二次審査様式		資料41 ほか		複数の施設の職員を兼務する際に、区側が考えている条件はございますか。（例えば、兼務は2施設まで など）	介護保険法など法的要件にのっとり上でのご提案に期するものですが、実際の業務や人員体制において不都合が生じるような過度な兼務は好ましくないと考えます。