

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
1	1. .2). 公共施設等の立地等	1	敷地面積24,505㎡（本事業計画地の対象数量は入札説明書において示す予定）とありますが、「対象数量」とは接道の幅員が拡幅するなどして、施行区域の面積の変更が想定されるため、最終的な敷地面積が変更になること想定されている表現なのでしょうか。又、本事業を計画にするに当たり、都・区建築指導課への事前相談は可能でしょうか。	今回、改めて測量を行うため、面積の変動がある可能性があり、このように記載したものです。また、今後入札説明書に示す測量図等を踏まえ、ご提案ください。
2	1. .事業目的	1	上記敷地については、「本件とは別に民間への売却を行う」とのことですが、売却時期、売却方法についてご教示ください。	「集約化に伴い不要となる敷地」のうち主な敷地は別紙2をご参照ください。
3	1. .事業目的	1	「都市再生の観点から、集約化に伴い不要となる公務員宿舎敷地については本件とは別に民間への売却を行うことを予定している」とのことですが、具体的に規模（売却敷地面積）・時期について現時点で予定されている事をご教示ください。	「集約化に伴い不要となる敷地」のうち主な敷地は別紙2をご参照ください。
4	1. .事業目的	1	「本物件とは別に民間への売却を行うことを予定」となっているが、これは本計画敷地以外（他地区）の公務員宿舎用地と考えてよろしいですか	お考えのとおりです。「集約化に伴い不要となる敷地」のうち主な敷地は別紙2をご参照ください。
5	1. .事業目的	1	「集約化に伴い不要となる公務員宿舎敷地について本件とは別に民間への売却を行うことを予定しており」とありますが、民間へ売却する土地は本敷地の一部ではなく、本敷地周辺及び都内各所の敷地という理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。「集約化に伴い不要となる敷地」のうち主な敷地は別紙2をご参照ください。
6	1. .5). 事業内容	1	本事業の対象外となる共用部分の維持管理業務と、本事業の維持管理業務とのリスク分担（業務範囲・責任分担）について明示願います。	本件事業における維持管理業務の範囲及びリスク分担については、実施方針にて示したとおりです。詳細は入札説明書及び事業契約書（案）に記載する予定です。
7	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎およびこれに附帯する工作物その他の施設に係る管理業務の例示の中に「居住者等の応接」とあるが、これは具体的にどの様な業務なのか。	居住者からの維持管理業務にかかる問い合わせ等に対する応接です。具体的な業務は業務要求水準書において示します。
8	1. .5). 事業内容	1	また、共用施設（植栽、上下水道）の維持管理および宿舎内外の清掃などは、入居者が行うこととされており、本事業の対象外」とあるが、何に基づいて入居者が行うこととされているのか。この業務が、入居者から業者に委託される可能性はあるのか。	通常、共用施設の維持管理等については、入居者が行うこととしています。当該業務を業者に委託するかどうかは、基本的に入居者と選定事業者間の問題であり、国は関与しません。
9	1. .5). 事業内容	1	基礎等設計のための土質調査、近隣対応・対策、電波障害調査・対策について、基礎的データなしに業務を見通すことは難しいと考えます。事業者の責任範囲をより詳しくお示しください。	事業者の責任範囲は、基本的には実施方針にて示したとおりです。詳細は入札説明書及び事業契約書（案）に記載する予定です。
10	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の設計に当たり、配置上ベランダの方向（南向き、東向き等）について制限があるのでしょうか。またこの点に関する配点上の基準についてご教示ください。	日照条件として示すことを考えています。なお、公務員宿舎整備の詳細は業務要求水準書において記載する予定です。
11	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の設計に当たり、開口部（ベランダ）の向き等について、何か制限はあるのでしょうか。	入札説明書において記載する予定です。
12	1. .5). 事業内容	1	表記業務については、本事業の対象外とされているが、入居者から別途共益費等を徴収し、PFI事業者が当事業を実施することは可能でしょうか。	基本的に入居者と選定事業者間の問題であり、国は関与しません。なお、共益費の徴収は自治会等が行います。
13	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の維持管理において、入退去処理とありますが、退去後のリフォーム業務は含まれますか。	含まれません。
14	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の維持管理において、諸届出処理とは何をさしますか。	入居者からの各種提出書類を受理し、国等へ当該書類を提出する等の業務です。
15	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の維持管理において、修繕の受付とありますが、修繕業務は含まれないのですか。	含まれません。
16	1. .5). 事業内容	1	公務員宿舎の維持管理において、自家用電気工作物の設置とは具体的に要求水準書に示されるのですか。	業務要求水準書において示します。
17	1. .5). 事業内容	1	事業者の業務のなかに近隣対応・対策が含まれておりますが、リスク分担表の社会（住民対応リスク）は本事業に対する反対運動等は国、事業者の提案内容等については事業者となっていることから勘案すると、例えば施設の高層化に伴う近隣施設への日照権の対応・対策などは全て事業者のリスクと考え、事業者の業務として考えるのでしょうか。	お考えのとおりです。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
18	1. .5). 事業内容	1	共用施設（植栽、上下水道）の維持管理及び宿舎内外の清掃は入居者が行うとのことですが、財務省公務員宿舎で一般的に行われている共用施設の維持管理及び清掃業務についてお聞かせください。（例えば入居者が植栽の剪定、消毒・構内道路の清掃・雨水枳清掃など全て行うと行うことでしょうか。）	選定事業者が行う共用施設の維持管理業務について、業務要求水準書において示します。当該業務以外を入居者が行うこととなります。
19	1. .5). 事業内容	1	提案書提出時の見積には電波障害調査費は盛り込むが、電波障害対策費については電波障害調査後に確定する金額なので見積価格に含まれないと考えてよろしいでしょうか	見積価格に含めてください。
20	1. .5). 事業内容	1	「財務省に所有権を移転し」とありますが、国が所有権保存登記をするので、SPCは不動産を現実的に取得することはなく、SPCが不動産取得税を負担することはない、と考えてよろしいでしょうか。	選定事業者と合築する場合は国が所有権保存登記を行います。なお、不動産取得税はSPCの負担となると考えています。
21	1. .5). 事業内容	1	「団地内巡視及び不正使用の処理」とありますが、具体的にどのような部位のどのような使用を予測されますか、具体的にお示し下さい。	住宅及び共同施設の損害・故障の発見、敷地不正使用への対応等です。
22	1. .5). 事業内容	1	共用施設(植栽、上下水道)の維持管理及び宿舎内外の清掃は、全て選定事業者の事業対象外として、宜しいでしょうか。お示し下さい。	お考えのとおりです。
23	1. .5). 事業内容	1	近隣対応・対策、電波障害調査・対策の基準設定はどのようになっているのでしょうか？内容によっては算出金額に差が出てきてしまいます。また、日照権費用についてはどのようになっているのでしょうか。	事業者の提案内容に関する近隣対策・対応は事業者の責任で行ってください。電波障害調査・対策費用については、提案内容に応じて適切に見積もっていただきたいと考えています。また、国において日照権費用は考慮いたしません。
24	1. .5). 事業内容	1	（入札説明書にて開示されるものと思いますが）要求される施設水準、維持管理業務のサービス水準、維持管理業務の内入居者が自ら行う項目の詳細等につき明示をお願いします。	選定事業者が行う共用施設の維持管理業務について、業務要求水準書において示します。
25	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	附帯施設を提案する場合、PFI事業者が他の第三者へ附帯施設を転貸することは可能でしょうか。	転貸は不可とします。附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。
26	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	「収益施設等の附帯的施設を併設するなど本選定事業以外の他の事業（以下「附帯的的事业」という）の提案を行うことが出来る。」とありますが、附帯適事業の提案を行わなくても可と解釈できるのでしょうか。附帯的的事业の提案は行わない場合も含めて、その評価が全体事業提案の中でどのように位置づけられるのでしょうか。	提案は行わなくても構いません。附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。評価については、落札者決定基準に示します。
27	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	附帯的的事业の制約条件を明確にお示しください。	附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。
28	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	利用可能容積を活用した、収益施設等の附帯的施設の併設の提案に際し、詳細な利用条件をご教示ください。	附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。
29	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	本事業と附帯的的事业の用途の複合配置計画について、動線の分離、配置の分離について配点上の基準はあるのでしょうか。ある場合は、具体的な基準をご教示ください。	附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。評価については落札者決定基準に示します。
30	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	『附帯的的事业については、PFI事業のリスクと分離し、公共サービスの提供に影響を及ぼさないように提案する必要がある』とは、附帯的的事业とはPFI事業とはまったく関連しない独立した採算事業との理解で宜しいでしょうか。その際、附帯的的事业の事業者として、PFI事業者以外のものが事業を行うことは可能でしょうか。	附帯的的事业は基本的に選定事業者の独立採算事業となります。また、附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。
31	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	附帯的的事业の提案を行うことができますが、附帯的的事业が地域住民及び居住者の利便性の向上等地域の街づくりに貢献する提案をした場合、落札者決定の審査の評価対象になるのでしょうか。ならない場合は、附帯的的事业が事業費の増大につながる可能性があり、実質的な入札額のアップにつながると考えます。（附帯的的事业をPFI事業と分離した事業としても）	評価については落札者決定基準に示します。また、附帯的的事业は基本的に選定事業者の独立採算事業となります。なお、附帯的的事业に関する提案及び附帯的的事业に係る費用の負担については、別紙1をご参照ください。
32	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	「収益施設等の附帯的施設」はBTOの対象外施設、即ち、選定事業者（民間事業者）が、国有地を賃借し、附帯的施設を整備し収益事業を行うものと理解して宜しいでしょうか、考えをお示し下さい。	選定事業者は、国有地の賃貸又は行政財産の使用許可により附帯的的事业を行うことができます。附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。
33	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	「本事業以外の他の事業」について「収益的施設等の附帯的施設を併設する・・・の提案を行うことが出来る」とありますが、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」第11条の2第3項等を活用し合築等は可能でしょうか。	可能です。なお、附帯的的事业等に関する提案については別紙1をご参照ください。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
34	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	附帯的事業を行うために必要であれば有償で土地を使用させる」とありますが、この場合、国としては「行政財産」のまま土地の賃借をすることを考えてよいのでしょうか。	選定事業者は、国有地の賃貸又は行政財産の使用許可により附帯的事業を行うことができます。附帯的事業等に関する提案については別紙1をご参照ください。
35	1. .5). 本事業以外の他の事業について	2	本事業以外の他の事業として、附帯的事業が定義されていますが、附帯的事業も本事業と同様BTO方式であり、建設及び維持管理等サービスに係る対価として国から費用が支払われるという理解でよろしいでしょうか。	附帯的事業は基本的に選定事業者の独立採算事業となります。なお、附帯的事業に関する提案及び附帯的事業に係る費用の負担については、別紙1をご参照ください。
36	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「附帯的事業の実施に伴うリスクと選定事業に係るリスクを分離し、・・・」とあるが、具体的にどのレベルまでの提案を要求しているのか。	本体事業の運営に影響を与えない方策をご提案ください。なお、リスクの分離の方法及び内容については評価の対象となります。詳細は落札者決定基準に記載する予定です。
37	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「国は、選定事業者が附帯的事業を行うために必要があれば有償で土地を使用させる」とあるが、契約を締結する主体は選定事業者によって設立するSPCになるのか。仮に選定事業者の構成員企業が附帯的事業を運営する場合に、その構成員企業が直接契約を締結することはあり得るのか。	選定事業者又は落札者が設立したSPCにおいて可能です。また、構成員企業が直接契約を結ぶことはできません。なお、附帯的事業等に関する提案については別紙1をご参照ください。
38	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「附帯的事業の実施に伴うリスクと選定事業に係るリスクを分離し、」とありますが、リスク分離する為に、特別目的会社以外の民間事業者が、附帯的事業にあたる附帯的施設の賃貸借を国と締結することも可能と判断されますか、お示し下さい。	附帯的事業を行うため国と賃貸借契約を締結できるのは、選定事業者に限られます。この前提で、提案に当たっては本体事業の運営に影響を与えない方策をご提案ください。なお、リスクの分離の方法及び内容については評価の対象となります。附帯的事業等に関する提案については別紙1をご参照ください。
39	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	PFI事業と附帯的事業のリスクを完全に分離する方法としては附帯的事業を行う建物の所有者をSPCとは別にする方法が考えられますが、事業終了後の施設運営継続を考慮した場合でもこのようなしくみが可能でしょうか（行政財産上の私権設定）。	附帯的事業等に関する提案については別紙1をご参照ください。
40	1. .5). 国の支払に関する事項	3	維持管理サービスに係る対価についても、建設に係る対価同様、事業期間中にわたり均等に支払うという理解でよろしいでしょうか。	基本的には均等払いですが、維持管理サービスに係る対価は、提供されたサービス水準に従い、減額される可能性もあります。詳細は入札説明書において示します。
41	1. .5). 国の支払に関する事項	3	「選定事業者に対して国との間で定める額を割賦方式により均等に支払う。」とありますが、一定期間（建物所有権移転後等）経過後にこの「割賦払債権」を流動化を前提とした譲渡は可能でしょうか。	入札説明書において示します。
42	1. .5). 事業スケジュール（予定）	3	事業スケジュール、事業期間の2.引渡しは平成16年12月と有りますがこれは12月1日と考えてよろしいですか。	12月中の意味です。
43	1. .5). 実施方針等に関する説明会等	4	「現地説明会を開催する」とのお話でしたが、「入札説明書等の交付」以前に開かれるのでしょうか。	入札公告日以降に開催する予定です。
44	1. .5). 実施方針に関する質問受付、回答公表	4	「質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、...害するおそれあるものを除き」とありますが、その判断は誰がするのでしょうか。	公表前に質問者に確認いたします。
45	1. .5). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	『選定事業者が附帯的事業を行うことにより、国に追加的な歳入が生じる可能性がある・・・』と有りますが、追加的な歳入の大小は事業者選定基準に含まれないのですか。	具体的な評価ポイント等については、落札者決定基準において記載する予定ですが、歳入の増額を評価ポイントとすることは考えておりません。
46	1. .5). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	「選定事業者が附帯的事業を行うことにより、国に追加的な歳入が生じる可能性がある」とありますが、「追加的歳入」とは、「附帯的事業の用途に用いる土地の使用料」と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
47	2. 選定の手順及びスケジュール	6	サービスの水準をまとめた書類（サービス水準書のようなもの）は入札説明書等の交付と同時に配布されると考えてよろしいでしょうか	お考えのとおりです。
48	2. .1). 入札参加者の参加要件等	6	入札参加者の参加要件等のとして「予算決算及び会計令第70条及び第71条の規定に該当しない者であり、かつ同令第73条に規定する資格を有する者であること」との記載がありますが、同令第73条に基づき規定される具体的な資格要件につき明示下さい。	入札説明書において示します。
49	2. .1). 入札参加者の参加要件等	6	要件の と に「資本金面若しくは人事面において関連がある」という表現があるが、資本金面・人事面の各々において、具体的にどのような状態であれば関連があると判断されることになるのか。	資本金面においては、当該会社の総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている会社、人事面においては、当該会社の代表権を有する役員を兼ねている場合の会社を言います。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
50	2. 1. 入札参加者の参加要件等	6	入札参加の参加要件においてSPCの設立は参加要件には含まれないのですか。	含まれません。
51	2. 1. 入札参加者の参加要件等	6	入札参加の参加要件において『財務省及び財務省関東財務局管内を管轄する官庁・・・』とありますが官庁の定義とは国を指すのですか若しくは地方自治体も含まれるのですか。	国の機関だけです。
52	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	入札参加グループの構成員及び協力会社の変更は認めないとありますが、追加することは可能ですか。	入札説明書において示します。
53	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	入札参加グループの構成員及び協力会社の変更は認めない。但しやむを得ない場合は国と協議するとありますが、『やむを得ない場合』とはどのような事情を意味しますか。	具体的な事案が生じた際に国において判断させていただきます。
54	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	落札者について、本資格等要件とありますがこれは本項2)の内容を指しているのですか。	お考えのとおりです。
55	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	「2者3者の場合は・・・」となっているが、すべての者が「平成13・14年度財務省関東地区競争参加資格審査において業種区分が「建築工事」の「A」等級に格付け」されていなければならないと考えてよいのでしょうか。	お考えのとおりです。
56	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	上記部分に「設計に当たる者は1者とし、（略）」との規定がありますが、数社の設計企業（デザイン設計企業、構造設計企業、電気設備設計企業、機械設備設計企業、IT等設計企業等）により設計JVを組成した場合も「1者」の規定に違反しないと考えてよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
57	2. 審査委員会	8	審査委員会のメンバーは公表して頂けるのでしょうか。	入札説明書に審査委員会の各委員の氏名を記載する予定です。
58	2. 審査及び選定	8	入札価格は附帯的事業を行う土地の使用料等を考慮（入札価格から土地の使用料等を控除）し、入札価格を決定するのでしょうか。	土地の使用料の控除は行いません。
59	2. 審査及び選定	8	「第2次審査」の「提案内容審査」においては附帯的事業の事業内容も審査の対象になると考えてよいのでしょうか。	具体的な評価ポイント等については、落札者決定基準において示します。
60	2. 4. 落札者を選定しない場合	9	落札者を選定せず、特定事業の選定を取り消した場合の再入札はないのですか。	再入札は行わない予定です。
61	2. 4. 落札者を選定しない場合	9	今後公表される特定事業の選定・入札説明書においてPSC（価格）、入札予定価格（又は目安）等は公表されるのでしょうか。	公表する予定はありません。
62	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「特別目的会社として商法に定める株式会社を設立することができる。」とありますが、特別目的会社を設立しなくても可と解釈して良いのでしょうか。この場合、入札参加企業の信用保証が評価に反映されるのでしょうか、あるいは、評価とは関係ないのでしょうか。	お考えのとおりです。また、評価については落札者決定基準において示す予定です。
63	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「落札者は・・・株式会社を設立することができる。」の意味は特別目的会社の設立を必ずしも義務付けるものではないと読めますが、正しいのでしょうか。	お考えのとおりです。
64	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	『落札者の構成企業は必ず特別目的会社に出資し、代表企業及び建設事業者の合計持ち株比率が全体の50%を超える』にも係らず、『全ての出資者が事業契約終了まで、特別目的会社の株式を所有する』とありますが、当事業はBTO方式であり、特別目的会社や構成企業の倒産リスクの影響が及ばないスキームにも係らず、このような条件を付す理由につきご教示ください。	代表企業及び本事業におけるウエートの高い建設事業者に特別目的会社の運営に責任を持っていただきたいとの趣旨からこのスキームを考えております。
65	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	構成企業とは2.(5)-1)にある協力会社も含まれるのですか。	含まれません。
66	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「・・・特別目的会社として商法に定める株式会社を設立することができる。」とありますが、逆に特別目的会社を設立せずに、従前の民間事業者（落札者）と国が、事業協定を締結する場合もありますか。	お考えのとおりです。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
67	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	実施方針では「特別目的会社～を設立することができる」とあります。従って、特別目的会社を設立することは必要条件ではない、と考えてよいでしょうか。	お考えのとおりです。
68	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「落札者の構成企業は必ず特別目的会社に出資すること。」とありますが、この構成企業には協力会社（実施方針7ページの2行目～3行目に定める協力会社）も含めるのでしょうか。	含まれません。
69	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「すべての出資者は、事業期間が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、国の事前の書面による承諾がある場合を除き…」とありますが、この承諾に関し期間的制限（事業開始から 年間は認めない）等があるのでしょうか。	ありません。
70	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「落札者の構成員は必ず特別目的会社に出資することとする。…」とありますが、この保有する株式の種類について制限等はあるのでしょうか。	普通株に限ることとします。
71	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「落札者の構成企業は必ず特別目的会社に出資することとする」となっていますが、「落札者の構成企業」にP72～3行に定義されている「協力会社」は含まれるのでしょうか、考え方を明示ください。	含まれません。
72	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	上記部分に「落札者は、（略）株式会社を設立することができる。」との記載がありますが、次ページの規定（持ち株比率規定、株式処分の制限規定）により、落札者は株式会社を設立する必要があると考えてよろしいでしょうか。	出資は特別目的会社を設立した場合の規定です。
73	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	履行保証保険の付保により保証措置をとる場合、建設期間中から維持管理運営期間終了時までの履行保証保険の付保が必要であるとの理解で宜しいでしょうか。	詳細は入札説明書に記載する予定ですが、履行保証は建設のみとする方向で検討しています。
74	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	事業契約の保証について、保証内容と保証期間等の詳細な内容をご教示下さい。	詳細は入札説明書に記載する予定ですが、履行保証は建設のみとする方向で検討しています。
75	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	履行保証保険付保とは建設会社がSPCに付保する証書の写しでも可能ですか。	入札説明書において示します。
76	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	事業契約の保証については、3つの場合を想定されていますが、 ・ 契約保証金の納付をする 契約保証金の納付に代える場合として ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置 契約保証金を免除する場合として履行保証保険付保（建設期間中）等による保証措置と解釈すれば宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。なお、詳細は入札説明書において示します。
77	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	「契約保証金の納付」等は、総事業費の何割程度を予定されますか、具体的にお示し下さい。また、建設段階、維持管理段階において、その割合が違う場合は、併せてお示し下さい。	詳細は入札説明書に記載する予定ですが、履行保証は建設のみとする方向で検討しています。
78	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	選定事業者の契約の履行の確保として3方法が示されておりますが、この保証方法の選定は国で行うのでしょうか。	民間事業者が選択します。
79	3. .3). 基本設計・実施設計時	11	基本設計・実施設計時の事業契約書に定める業務要求水準とはどのようなレベルなのか。	本件は一括発注を考えており、各設計時の業務要求水準を定める予定はありません。宿舎及びその附属施設等について、業務要求水準を示す予定です。
80	3. .3). 工事施工時	11	定期的に国から工事施工及び工事監理の状況の確認を受けるとあるが、どのような確認作業が何回程度行われるのでしょうか。都市基盤整備公団で実施される中間検査と同等なものと考えてよろしいのでしょうか。	確認方法については、入札説明書において示します。
81	3. .3). 工事施工時	11	「工事監理者を設置し」とあるが、これは本案件の設計を担当した者が行っても良いのでしょうか。	工事監理は、設計を担当した者が行ってもよいが、建設にあたる企業とは別の者をあてることを要件とする旨を入札説明書に記載する予定です。
82	3. .4). 対価の減額等	11	「・・・維持管理業務に係る対価の減額等」とは、支払留保、延期等も予測されますか、お示し下さい。	入札説明書において記載する予定です。
83	4. 立地に関する事項	11	高低差のデータも測量図に含まれると考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
84	4. 立地に関する事項	11	開発行為は国の事業であるため不要と考えてよいのでしょうか。	開発行為のための申請手続き等が必要な場合、民間事業者において行ってください。
85	4. 埋蔵文化財に係る調査について	12	埋蔵文化財調査の調査範囲の公表はいつされるのですか。	赤羽においては入札説明書において国が行う調査の範囲を示します。
86	4. 埋蔵文化財に係る調査について	12	現時点で想定される埋蔵文化財調査の期間、金額の見積りにつき開示をお願い致します。また、土地の履歴、土壌汚染の可能性についても情報開示をお願い致します。尚、埋蔵文化財調査に伴い、当初目論見より調査期間・費用が増大した場合、或いは文化財保護により開発不能となった場合のリスクについては、官側で負担して頂くとの理解で宜しいのでしょうか。	国が行う埋蔵文化財調査の範囲・期間等、土地の履歴（所有者、用途）は入札説明書において記載します。土壌汚染調査は実施しておりません。また、埋蔵文化財調査のリスクについては、選定事業者が国の行った調査の範囲内で建設を行う場合については、お考えのとおりです。詳細は事業契約書（案）に記載する予定です。
87	4. 3). 土地利用等条件	12	相応の使用料を徴収される際の対象となる具体的な土地の権利、及び徴収基準についてご教示下さい。借地権利金を徴収される際の対象となる具体的な土地の権利、及び徴収基準についてご教示下さい。	土地使用料については、貸し付けを行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案に当たっては、周辺賃貸実例等に基づき事業計画を検討してください。なお、土地使用料の取扱いについては別紙1をご参照ください。
88	4. 3). 土地利用等条件	12	『民間賃貸水準を勘案の上、適正な水準の使用料を算定する』とございますが、どのような用途による民間賃貸水準を想定されているのかをご教示ください。	提案いただいた用途に応じた賃料水準について、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案にあたっては周辺賃貸実例に基づき事業計画をご検討ください。なお、附帯的業務等に関する提案については別紙1をご参照ください。
89	4. 3). 土地利用等条件	12	「更に余剰となる敷地が生ずる場合に、・・・余剰面積に係る提案等」とありますが、附帯的業務にあたる施設建物は、本事業の施設建物と別棟にする必要がありますか、お示し下さい。	附帯的業務等に関する提案については別紙1をご参照ください。
90	4. 3). 土地利用等条件	12	事業期間終了後の取扱いについて、附帯的業務をS P Cにて行う場合に引き続き国有財産を使用する場合はS P Cを解散することはできないのですか。	附帯的業務の事業継続に係る詳細については別紙1をご参照ください。なお、国有地を貸し付けることができる者は選定事業者に限定されますので、S P Cの存続が前提となります。
91	4. 3). 土地利用等条件	12	附帯的業務を行うに当たり、施設計画として、官民施設合築型（一体型）・敷地を分けた上での官民施設の整備（分棟型）の何れも可能であると読めますが、その様な理解で宜しいのでしょうか。また「公務員宿舎等を建設し、更に余剰となる敷地が生じる場合には・・・余剰面積に係る提案を行うことも可能である」との記述がありますが、これは余剰土地については、PFI事業の縛りにとらわれることなく、自由な事業提案が可能との理解で宜しいのでしょうか。附帯的業務の事業期間について、「事業終了期間後も当該附帯的業務と同一の用に供する為国有財産を引続き使用することは可能」とありますが、事業契約時点で附帯的業務の契約期間を（P F I事業期間を超えて）予め設定できるとの理解で宜しいのでしょうか。	お考えのとおりです。お考えのとおりです。契約時点では事業期間を超えて契約することはできません。なお、附帯的業務の事業継続については別紙1をご参照ください。
92	4. 3). 事業期間終了後の取扱い	13	「選定事業者は、事業期間終了後も当該附帯的業務と同一の用に供するため国有財産を引き続き使用することは可能である」とあり、附帯的業務を継続するか否かを判断する権利は選定事業者にあると理解するが、同一の事業の継続を希望した場合には必ず許可されるのか。また、継続を希望して認められた場合、事業期間終了後であってもS P Cを存続させる必要があるのか。	附帯的業務の事業継続に係る詳細については別紙1をご参照ください。なお、国有地を貸し付けることができる者は選定事業者に限定されますので、S P Cの存続が前提となります。
93	4. 3). 事業期間終了後の取扱い	13	「原則、事業期間終了時に附帯的業務を終了するものとするが、選定事業者は、事業期間終了後も当該附帯的業務と同一の用に供するため国有財産を引き続き使用することは可能である。」とありますが、事業期間終了後の継続使用の前提条件はどのようなものなのでしょうか。事業期間終了後はP F I事業とは切離したものと考えて良いのでしょうか。	継続使用の条件等につきましては別紙1をご参照ください。お考えのとおりです。
94	4. 3). 事業期間終了後の取扱い	13	「原則、・・・可能である。」の詳細な条件を明確にしてください。	別紙1をご参照ください。
95	4. 3). 事業期間終了後の取扱い	13	『事業期間終了後も当該附帯的業務と同一の用に供するため国有財産を引き続き使用することは可能である』とございますが、その際の期間、使用基準についてご教示ください。	期間、基準等の詳細は別紙1をご参照ください。
96	4. 3). 事業期間終了後の取扱い	13	事業期間終了後に附帯的業務を終了させた場合、建物を解体し更地にして返却するものと考えてよいのでしょうか。	必要となるケースもあります。なお、詳細は別紙1をご参照ください。
97	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	『駐車場は住戸数の60%以上の台数を確保する』とございますが、その理由についてご教示ください。	最近の駐車場の設置実績等を勘案し決定したものです。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
98	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	駐車場は平面駐車場又は自走式立体駐車場とありますが、自走式2段機械駐車場は不可ということでしょうか。	お考えのとおり、不可です。
99	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	具体的な住戸の広さ、規格等は入札説明書で示されるとのことですが、性能発注は可能なのでしょうか。	具体的な住戸の広さ等については入札説明書において記載する予定です。
100	6. 金融機関等と国の協議について	14	「選定事業者に対して資金供給を行う金融機関等と協議を行い、直接協定を結ぶことがある。」とのことですが、直接協定とは具体的にどのような協定を考えているのでしょうか。また、事業者が借入を行う金融機関等に対して政府の保証等をお考えなのでしょうか。	国と金融機関間で安定的に選定事業を実施するために協議を行う趣旨の協定を想定していません。なお、金融機関に対する政府保証は予定していません。
101	7. 財政上及び金融上の支援に関する事項	14	日本政策投資銀行の融資を受けることは事業者の義務事項ですか。	義務ではありません。
102			土壌調査についての記載がありませんが、財務省で予め実施されると考えてよろしいでしょうか。	実施する予定はありません。
103			地中障害が出た場合には財務省負担にて別途精算されると考えてよろしいでしょうか。	地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。
104	資料1事業計画地		資料によると、地上建物は国で解体とありますが、既存建物の杭がある場合についても国で解体すると解釈して宜しいでしょうか。その場合着工後の地中障害物リスク（費用・工期遅延）は、全て国の負担と考えると宜しいでしょうか。	国において解体したものは地上部分だけであり、地中部分は残っております。なお、地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。
105	資料1事業計画地		既存建物は解体撤去されると聞いておりますが、どのレベルまで撤去されているのでしょうか？基礎及び杭はどのように処理されているのか、解体内容について教えてください。	国において解体したものは地上部分だけであり、基礎は残っております。杭の状況は把握しておりません。
106	資料1事業計画地		「上部建物は国で解体」とあるが、基礎（杭を含む）解体は終了しているのでしょうか。	国において解体したものは地上部分だけであり、杭の状況は把握しておりません。
107	資料1事業計画地		地図中の注釈に「地上建物は国で解体」とありますが、地中障害（杭等を含む）はいかに考えたら良いでしょうか。	国において解体したものは地上部分だけであり、基礎は残っております。杭の状況は把握しておりません。なお、地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。
108	資料2リスク分担表		国とPFI事業者の双方に 印のある項目の分担につきご説明ください。	両者のリスク分担については、事業契約書（案）に示すことを予定しています。
109	資料2リスク分担表		「事業者の提案内容・業務に対する苦情等」に関し、関連法令・規制を遵守し、かつ国の要求水準を満たしている提案内容・業務であれば、国、住民、PFI事業者相互協議事項とすることが妥当と思われるのですが、この点について考えをお示し下さい。	民間事業者の提案に関するリスクについては民間事業者においてリスクを負担すべきと考えたものです。意見として承ります。
110	資料2リスク分担表		住民対応のうち、本事業に対する反対運動等については国のリスク負担となっておりますが、反対運動による着工遅延リスクは国が負担し、遅延分の経費負担を国が行うという理解でよろしいでしょうか。	計画地に公務員宿舎建設を決定したことに伴う反対運動については国がリスクを分担し、宿舎の形状等に関するリスクは事業者のリスクになると考えております。
111	資料2リスク分担表		「法制度等の新設・変更」「税制度の新設・変更」に関するリスクがPFI事業者の負担となっておりますが、法制度、税制度変更に関しては、民間事業者は無力であり、対応策もありませんので、事業者の協議事項とすることが妥当と思われるのですが、この点についての考えをお示し下さい。	国と民間事業者におけるリスク分担について、事業契約書（案）に記載する予定です。なお、本件につきまして、意見として承ります。
112	資料2リスク分担表		税制度の新設・変更について消費税率変更リスクも事業者のリスクとなるのですか。	消費税率の変更は国のリスクとする予定です。
113	資料2リスク分担表		税制度の新設・変更において、事業者の利益にかかわる税制は、法人税・法人住民税・事業税と考えれば宜しいですか。	お考えのとおりです。
114	資料2リスク分担表		施設引渡前の不可抗力については、国が負担するのが適当だと思われそうですが、民間がリスクを負担する明確な理由についてご教示下さい。	施設引渡し前の不可抗力リスクについては、請負方式で行う場合と同様、中央建設業審議会標準請負契約約款の規定に準じた規定を設けることを考えており、詳細は事業契約書（案）に記載する予定です。

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業実施方針に関する質問・回答

No	項目	ページ	質問	回答
115	資料2リスク分担表		不可抗力リスクにおいて国と事業者との負担割合をお示し頂きたい。	施設引渡し前の不可抗力リスクについては、請負方式で行う場合と同様、中央建設業審議会標準請負契約約款の規定に準じた規定を設けることを考えており、詳細は事業契約書（案）に記載する予定です。
116	資料2リスク分担表		施設引渡し前の不可抗力については、国とPFI事業者の分担になっていますが、どのような負担を想定されているかご教示願います。また施設引渡し後の不可抗力については国の分担になっていますが、附帯的事業についてはどのように考えたら宜しいでしょうか。	施設引渡し前の不可抗力リスクについては、請負方式で行う場合と同様、中央建設業審議会標準請負契約約款の規定に準じた規定を設けることを考えており、詳細は事業契約書（案）に記載する予定です。なお、附帯的事業は本事業ではありませんので、民間事業者の責任において行ってください。
117	資料2リスク分担表		埋蔵物においては、「事業者の事由により建設範囲の変更を行う場合」とありますが、「建設範囲の変更」の意味がわかりません。どのような場合を想定されているか、ご教示願います。	事業者の事由により、当初提案のあった建設範囲の変更を行う場合を想定しています。詳細は事業契約書（案）に記載する予定です。
118	資料2リスク分担表		既存建物の解体は完了しているようですが、建設段階における「地中障害物」に対する事項が示されておきませんが、国、PFI事業者の協議事項とすることが妥当と思われるのですが、この点についての考えをお示し下さい。	国において解体したものは地上部分だけであり、基礎は残っております。杭の状況は把握しておりません。なお、地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。
119	資料2リスク分担表		地中埋設物や地中障害が発生した場合のリスク分担について、現時点における考え方をご明示ください。	国において解体したものは地上部分だけであり、基礎は残っております。杭の状況は把握しておりません。なお、地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。
120	資料2リスク分担表		入札時における金利の考え方について、指定基準金利、提案固定スプレッドか又は他の提案になるのかお教えてください。	本事業期間は10年なので、民間事業者は固定金利により調達できるものと考えられますが、具体的には事業者により提案していただくことを予定しています。
121	資料2リスク分担表		「事業者の事由による建設範囲の変更・・・」とありますが、建物配置は、提案事業者毎で様々な配置が予測されますが、この建設範囲とは、具体的にどの範囲かを、お示し下さい。	当初提案のあった建設計画における基礎の設置位置の意味です。
122	資料2リスク分担表		「建設段階」中のリスクの種類「電波障害対策」の概要で、「電波対策費の上昇」は何を意味しますか。	対策戸数の増大による負担増等を意味します。
123	資料2リスク分担表		建設段階、維持管理段階双方においての物価変動リスクについて、具体的なリスク分担は入札説明書交付時に明示されるのですか。	事業契約書（案）において明示する予定です。
124	資料2リスク分担表		事業期間終了後の建物瑕疵担保方法は具体的にどのようにお考えですか。	建設を担当した会社から保証書等を差し入れてもらうことを想定しています。