

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|----|-------|----------------------------------|---|---|---|
| 1 | 入札説明書 | 所有権移転時の費用負担 | 4 | 建物竣工後、所有権を国に移転することとなりますが、不動産取得税、登録免許税、表示・保存登記に係る司法書士費用等は国が負担する前提にて（選定事業者の事業収支には見込まない）、選定事業者が当該手続を代行するものと理解してよろしいでしょうか。実施方針に関する質問・回答No.20（2頁上から9行目）には、「不動産取得税はSPC負担」なる記載があるため改めて確認させていただくものです。 | 不動産取得税は課税されます。合築を行う場合の表示登記は、事業者において行います。不動産取得税及び表示登記に関する費用のうち国の持分に係る費用は事業収支に見込んでご提案ください。また、保存登記は事業者の所有にかかるとしては、事業者が行い、費用負担も事業者になります。 |
| 2 | 入札説明書 | 不動産取得税の扱い | 4 | 事業方式はBTO方式と明記されておりますが、本案件におきましては不動産取得税の事業者負担は発生しないと理解してよろしいでしょうか。 | 基本的には事業者負担が発生します。 |
| 3 | 入札説明書 | 2（6）2）公務員宿舍の維持管理業務 | 5 | 業務範囲として「修繕関連業務」とありますが、一方で、入札説明書P21の3）（イ）（注）1の に業務費用として除かれる項目として修繕に係る費用（ただし、建物の瑕疵に起因する修繕を除く）とあります。事業者として実施すべき「修繕」に係る業務及び負担すべき費用にはどのような項目があるか、できるだけ具体的にご明示いただけないでしょうか。（例：共用部の管路類の取り替え業務・費用等は事業費の中でみておくべき内容かどうか、等） | 一般管理業務としては維持管理業務に関する要求水準書の1-(2)-(7)修繕関連業務(例えば修繕の申込受付等)があり、事業者において修繕に係る費用を負担するものではありません。 |
| 4 | 入札説明書 | 管理事務室について | 5 | 提供される管理事務室の室料は無償と考えてよいのでしょうか。 | 室料は無償です。事業契約書（案）第43条第1項を修正検討の上後日公表します。ただし、当該管理事務室（備品費等）にかかる経費については、事業者の負担となります。詳細は入札説明書2-(6)-2)-注及び維持管理業務に関する要求水準書1-(3)をご参照ください。 |
| 5 | 入札説明書 | 国からの管理事務室提供 / (注) 2 | 5 | 管理事務室の提供は無償で行われるものと解釈してよろしいでしょうか。 | 室料は無償です。事業契約書（案）第43条第1項を修正検討の上後日公表します。ただし、当該管理事務室（備品費等）にかかる経費については、事業者の負担となります。詳細は入札説明書2-(6)-2)-注及び維持管理業務に関する要求水準書1-(3)をご参照ください。 |
| 6 | 入札説明書 | 事業の範囲 | 5 | 公務員宿舍の維持管理業務の項目に給水設備保守点検業務とありますが、要求水準書の8頁1行目にある給水設備清掃業務と同じ意味と理解してよいですか。違うのであれば、給水設備保守点検業務の内容をお示しください。 | 同意義です。 |
| 7 | 入札説明書 | 事業の範囲 | 5 | (注) 1. 共用施設（植栽、上下水道）の維持管理及び宿舍内外の清掃等は入居者が行うとありますが、雑排水の清掃は、業務範囲に含まれないと解釈してよいですか。集会場等の空調機、換気ファン、照明器具（電球交換）、情報設備、各種ポンプ、監視カメラ等の保守点検は業務範囲外と解釈してよいですか。入居者が行う上下水道の維持管理の範囲をお示し下さい。 | お考えのとおりです。ただし、自治会等への指導、監督は、業務範囲内です。集会場の維持管理は管理責任者である管理人が行います。各種ポンプ等は、定期的な保守点検は行いませんが、管理人の巡視において、異常を発見した場合は、国に報告する必要があります。防犯カメラ等の設置は自治会等の判断です。入居者が行う維持管理の、代表例としては、排水管の清掃が考えられます。 |
| 8 | 入札説明書 | 植栽管理について | 5 | 植栽管理がSPCの業務ではなく、住民作業となっている理由をご明示願います。 | 共用施設の維持管理については、入居者の負担としており、本事業の対象外です。 |
| 9 | 入札説明書 | 埋蔵文化財調査 | 5 | 「埋蔵文化財調査（必要な場合）」とありますが、必要な場合とはいかなる場合か具体的に教えてください。 | 国が実施した調査地以外の範囲を建設予定地とする場合です。 |
| 10 | 入札説明書 | 埋蔵文化財調査 | 5 | 実施方針及び質問・回答から、赤羽における埋蔵文化財調査は全て国により行われるものと理解してありました。一方で、入札説明書には「必要な場合」選定事業者が行う旨記載されております。「必要な場合」についての解釈につきご指示下さい。 | 国が実施した調査地以外の範囲を建設予定地とする場合です。 |
| 11 | 入札説明書 | 合築型の附帯的事業施設について | 6 | 附帯的事業の施設を合築型とする場合、宿舍部分ではなく、集会場に設置することは可能か、ご指示願います。 | 可能です。 |
| 12 | 入札説明書 | (イ) 附帯的事業を躯体または宿舍敷地の一部の使用許可により行う | 7 | 附帯的事業を使用許可にて行う場合の「契約書案」は提示されないのでしょうか。 | 別紙1をご参照ください。 |
| 13 | 入札説明書 | 権利金及び貸付料の価格について | 7 | 「権利金及び貸付料は民間精通者の意見価格等により国が設定する」とありますが、設定のタイミングはいつになりますか。また、それが入札以後ならば、提案書における借地料は、事業者サイドで検討するという理解でよろしいですか？ | 落札者決定後貸付契約締結までに国において決定します。提案の際の借地料は周辺賃貸実例等を踏まえ事業者において想定してください。 |
| 14 | 入札説明書 | 行政財産の貸付について | 7 | 付帯的事業を公務員宿舍との合築により行う場合について、「国は民間施設に係る敷地を選定事業者に限り普通借地として貸付（期間は事業期間と同一）」と規定されていますが、本件事業が不可抗力等により解除された場合でも、民間施設に係る敷地の貸付は引き続き認められ、また更新も可能との理解でよろしいでしょうか。 | PFI法では不可抗力による事業契約の解除に係る行政財産の貸付契約の継続規定は規定されていませんので、有償貸付契約書（案）の修正検討を行った上で後日公表します。 |
| 15 | 入札説明書 | 行政財産の貸付について | 7 | 「(25行目) 国の承諾を得た上で」とあり、「(27行目) 国の承認を得た上で」とありますが、「承諾」と「承認」の違いを明示下さい。 | 同意義です。 |
| 16 | 入札説明書 | 事業期間終了後の契約の更新について | 7 | 「事業期間終了時に選定事業者が所有する建物が存続している場合、従前の契約と同一の条件で契約の更新は可能」とありますが、事業者が第三者に貸し付けていた場合、事業期間終了後、事業者が建物所有権を第三者に譲渡することを前提にその第三者と同一条件で契約を締結していただくことは可能ですか？可能ならばその第三者に対する要件等はありませんか？ | 貸付の相手方は選定事業者に限られるため、第三者への借地権譲渡は認められません。 |
| 17 | 入札説明書 | 貸付料の改定について | 7 | 「貸付料は年4回の前払いとし、3年毎に改定する」とありますが、改定後は当初と同様、国にて設定されることになりませんか？ | お考えのとおりです。 |
| 18 | 入札説明書 | 貸付料等について | 7 | 合築の場合の貸付料、使用許可の場合の使用料は、長期収支計画書作成上、金額はいくらにすればよろしいでしょうか。 | 提案の際の借地料及び使用料は周辺賃貸実例等を踏まえ事業者において想定してください。 |
| 19 | 入札説明書 | 付帯的事業について | 7 | 付帯的事業を使用許可により行う場合、事業終了時の解体費用はどちらの負担になるでしょうか。 | 別棟の場合の解体費用及び合築の場合の内装の撤去等の費用は事業者の負担となります。 |
| 20 | 入札説明書 | 民間部分の国の承諾について | 7 | 合築において、選定事業者の区分所有部分を附帯的事業として選定事業者以外の第三者への賃貸事業を提案した場合、選定事業者の所有部分の賃貸先を変更の都度、国の承諾が必要となるのでしょうか。例えば、賃貸住宅事業で、入居者が変わる都度、承諾が必要なのではないでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 21 | 入札説明書 | 行政財産の使用料について | 8 | 「使用料は近隣の賃貸実例等により国が設定し、毎年度改定する」とありますが、設定のタイミングはいつになりますか。また、それが入札以後ならば、提案書における使用料は、事業者サイドで検討するという理解でよろしいですか？ | 土地の使用料については、貸付を行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案にあたっては、その点を踏まえ事業計画を検討してください。 |
| 22 | 入札説明書 | 国有財産法第18条3項に基づく行政財産の使用許可 | 8 | 国有財産法第18条3項に基づく行政財産の使用許可については「国において使用許可の対象物件を使用する必要が生じた場合には、許可を取り消すことができる」と示されていますが、その場合の損失の補償についての記載はありません。一方、PFI法第11条の2第2項に基づく行政財産の貸付については、同様に「事業契約を解除することができる」とありますが、その場合の選定事業者の損失補償についても明記されています。国有財産法第18条3項に基づく行政財産の使用許可の場合にも、PFI法に基づく場合と同様に許可が取り消された場合の事業者の損失につき補償していただけないのでしょうか。 | 国有財産法第18条第3項に基づく行政財産の使用許可についても同法第19条において準用される同法第24条の規定が適用されます。 |
| 23 | 入札説明書 | 附帯的事業 | 8 | 附帯的事業を国有財産法第18条第3項に基づく行政財産の使用許可により行う場合、同法によると「使用料は近隣の賃貸実例等により国が設定する」とありますが、具体的にどのような賃貸実例を参考にされるのでしょうか。また、使用料が決定する時期及び契約締結が可能となる時期をご指示願います。 | 土地の使用料については、使用許可を行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案にあたっては、その点を踏まえ事業計画を検討してください。 |
| 24 | 入札説明書 | 附帯的事業の経営について | 8 | 「国有財産法第18条第3項に基づく行政財産の使用許可」において、「借地借家法の適用対象外。また、使用許可は私権の設定ではないため、権利の譲渡・転貸等という概念はない。」と記載されており、また、「国の承認を得た上で、第三者に附帯的事業の運営を委託することができる。」と記載されておりますが、「地域住民及び入居者の利便性の向上等に資する施設」を運営する第三者に賃貸して、当該第三者が附帯的事業を運営することは認められないのでしょうか。（選定事業者が第三者に附帯的事業施設を賃貸するには、選定事業者が当該施設の所有権等の私権を保有していることが必要と存じますので、お伺いします。） | 使用許可は選定事業者に対して行うものであり、選定事業者は第三者に附帯的事業の運営の委託を行うことができます。 |
| 25 | 入札説明書 | 附帯的事業の敷地に関する賃料水準について | 8 | 行政財産の使用許可につき、使用料は国が設定するとありますが、使用料水準はいつ発表されるのでしょうか。事業者の提案書提出にその使用料水準を知ることは可能でしょうか。 | 土地の使用料については、使用許可を行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案にあたっては、その点を踏まえ事業計画を検討してください。 |
| 26 | 入札説明書 | 2.(7) 施設の概要 | 9 | 駐車場の形式として自走式の中に横行縦行昇降式駐車方式を組み込むことは可能でしょうか。 | 不可です。 |
| 27 | 入札説明書 | 施設の概要 / 敷地面積について | 9 | 敷地面積25,470.07㎡（南側法地を含む）とありますが、南側道路に境界が喰い込んでいる箇所については、道路として敷地面積から除外すると考えてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|----|-------|--|----|--|--|
| 28 | 入札説明書 | 施設の概要のうち集会室について | 9 | 集会室の想定使用頻度はどれ位でしょうか。また、150㎡の集会室の分割使用の可能性はありますでしょうか。 | 使用頻度について示せる資料はありません。また集会室の間取りについては要求水準書の集会場標準仕上表(内部)の記載を参考に提案者でお考えください。 |
| 29 | 入札説明書 | 自走式立体駐車場の仕様 | 9 | 自走式立体駐車場を設置する場合において、構造・仕様等について特に条件があればご教示下さい。 | 構造・仕様等について特に条件はありませんが、斜路の走行時騒音については十分配慮してください。 |
| 30 | 入札説明書 | 東側道路について | 9 | 東側の道路幅が3m以下になっていますが、すでに道路中心線から2mバックしたのになっていると考えてよいのでしょうか。 | 現在、道路査定手続き中です。区道北1921号線と認定されているものです。 |
| 31 | 入札説明書 | 道路の位置・範囲及び道路認定について | 9 | 東側区道(3.44m~3.47m)の位置、範囲が不明ですご指示下さい。また、この道路は建築基準法第42条2項道路と考えてよろしいでしょうか。 | 現在、道路査定手続き中です。区道北1921号線と認定されているものです。 |
| 32 | 入札説明書 | 敷地面積 | 9 | 入札説明書に「測量図等」は添付されていませんが(実施方針に関する質問・回答No.1)、入札説明書に記載された敷地面積は、国による実測が行われた上での確定数値と理解してよろしいでしょうか。 | 敷地測量図は7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。数量は現況実測数量とお考え下さい。 |
| 33 | 入札説明書 | 敷地面積について | 9 | 敷地面積は25,470.07㎡(南側法地を含む)を正としてよろしいでしょうか | 現況実測数量とお考え下さい。 |
| 34 | 入札説明書 | 分棟型の附帯的事業施設の利用率について | 9 | 「利用容積率・・・は70%以上」とありますが、これによれば附帯的事業の施設を分棟型とする場合、その容積率は70%の残余の最大30%未満まで可能と考えられますが、そのように理解して宜しいか、ご教示願います。 | お考えのとおりですが、分棟で行う附帯的事業は地域住民及び入居者の利便性の向上に資すると考える施設をご提案ください。なお、居住用施設の導入はできません。 |
| 35 | 入札説明書 | 事業スケジュール | 10 | 当初2年間の建設スケジュールの中には事前の法的手続き全てが含まれるのでしょうか。またその中に不可抗力の開発行為(敷地内道路の廃道等)は含まれないと考えてよろしいでしょうか。 | 事前の法的手続きをすべて含みます。なお、本件事業実施に伴う不可避の開発行為等も含まれます。 |
| 36 | 入札説明書 | 資格要件について | 12 | 期間中該当しない者があるが、期間中の開始日はいつとお考えですか。 | 入札参加表明書等の提出日です。 |
| 37 | 入札説明書 | 代表企業の役割 | 12 | 入札参加グループとして応札する場合、代表企業が入札手続を行い、国との対応窓口となる旨規定されています。事業契約締結に至るまでの間の国との交渉・調整の段階において、専門的事項の対応となる場合、該当する分野の構成員・協力企業と共同に対応することは可能でしょうか。 | 可能です。 |
| 38 | 入札説明書 | 入札参加者について | 12 | 附帯的事業を運営委託する会社名等は、入札書において明らかにする必要があるのでしょうか。または落札者決定後でよろしいのでしょうか。 | 可能であれば様式5-1等でお示しください。 |
| 39 | 入札説明書 | 資格要件について | 13 | 協力が会社がランドスケープ等外構計画部門の場合、建築設計には当たらず、資格要件3)-には該当しなくても良いと考えよろしいでしょうか | 外構のみの設計であっても、入札説明書4-(1)-3)-の要件を満たす必要があります。 |
| 40 | 入札説明書 | 入札参加者及び協力会社の資格等要件 | 13 | 設計、建設及び維持管理については、その資格要件が示されていますが、それ以外の業務を担当する予定の「入札参加グループの構成員」については、特段の資格要件は求められていないとの理解でよろしいでしょうか。例としては「プロジェクトマネジメント業務」「FAまたはファイナンス組成業務」を担当する構成員があります。また、このような業務を担当する構成員は平成13・14年度財務省関東地区競争参加の登録は求められていないとの理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 41 | 入札説明書 | 資格要件について | 14 | 2者3者の場合すべての者が(イ)~(エ)の条件を満たす必要はありますか。 | いずれの者も(イ)~(エ)の条件を満たす必要があります。 |
| 42 | 入札説明書 | 入札参加グループの構成員の変更等について | 14 | 入札参加表明書提出後、落札者決定までの間に構成員あるいは協力会社のうち1社が指名停止等になった場合、その時点で失格となるのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 43 | 入札説明書 | 入札参加に関する条件等 | 14 | 維持管理に当たる者の条件として、平成4年以降に本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模(戸数)の住宅の管理業務実績があることとありますが、具体的な例として「430戸の規模の住宅の維持管理を請負っているが、空室等の関係から実際の契約戸数は390戸」の場合本物件の維持管理業務の参加資格要件として認められるのでしょうか。 | 実際に維持管理を行っている戸数を対象とするため認められません。ただし、同時期に他の住宅を管理していて合計管理戸数が当局の要求戸数を超えていれば認められます。 |
| 44 | 入札説明書 | 建設工事の履行保証 | 15 | 建設工事の履行を確保するため、工事金額相当の「1/10以上」の履行保証証券による保証、或いは履行保証保険契約の締結が選定事業者にもとめられております。保証金額の多寡により、定量的審査の加点付与に影響は出るのでしょうか。 | 保証金額の多寡により、定量的審査の加点付与に影響は出ることはありません。 |
| 45 | 入札説明書 | 日本政策投資銀行の融資を提案に織り込む場合について | 15 | 当該融資を提案に織り込む場合、民間金融機関と同様の金利を前提とするとありますが、落札後実際に無利子あるいは低利による融資が可能となった場合、提案時との利息(差額)相当は提案通り支払われるのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 46 | 入札説明書 | 日本政策投資銀行の融資等の取り扱いについて | 15 | 落札者決定基準において、LOIの有無が審査項目となっていますが、日本政策投資銀行からの融資を利用することを前提とした場合も、同行からのLOIがなければ加点を受けることはできないのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 47 | 入札説明書 | 落札者の指名停止について | 15 | 落札者のうち構成員または協力会社の1社でも事業契約締結までに指名停止等になったら失格になるのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 48 | 入札説明書 | 著作権(入札提出書類の公表) | 16 | 「民間事業者選定に関わる公表」とは、入札書類審査時における審査委員会(審査委員会8名)のみへの公表と理解してよろしいですか。そうでない場合、どの段階で誰に対して公表されるのがご教示下さい。 | 民間事業者から提出された資料は、民間事業者の選定に係る公表以外に入札参加者に無断で使用しません。 |
| 49 | 入札説明書 | 入札参加者及び協力会社の資格等要件 | 16 | 維持管理に当たる者の資格要件として、「平成4年以降に、本事業における設置予定宿舎と同等以上の規模(戸数)の住宅の維持管理業務実績があること」と記載がありますが、これは平成4年以降の年間累積管理戸数が同等以上の実績1団地当たりの管理戸数が同等以上の実績、のいずれでお考えですか、明示下さい。 | 同時期に管理している住宅戸数の合計(複数団地でも可)が425戸以上ということです。 |
| 50 | 入札説明書 | 入札参加資格の確認 | 19 | 入札参加資格の確認とは、「4.-(1)-3)-(ア)、(ア)、(ア)」に掲げる格付等の認定を受けていない民間事業者への救済措置(等級、付与数値が不足しているものへの敗者復活戦の意味合い)と理解してよろしいでしょうか。また、どのような基準で競争参加資格の認定が行われるのでしょうか。 | 救済措置ではなく、競争参加資格格付等の認定の期限について、入札提出書の提出期限までの猶予を設定したものです。 |
| 51 | 入札説明書 | 4.入札参加に関する条件等(3)入札の実施(3)入札入札の方法(イ)入札価格 | 21 | 「公務員宿舍施設の修繕に係る費用」については入札価格の算定範囲から除外する旨記載されておりますが、日常の保守・修繕も含め全て除外されるものと理解してよろしいでしょうか。 | 維持管理業務に関する要求水準書にない項目は除外されます。 |
| 52 | 入札説明書 | 金利設定 | 21 | 設計及び建設費用の内訳として「これに係る支払利息」とあり、その説明として「積算する金利は入札参加者の提案に基づく」との記載があります。入札時に、施設引き渡し時に開始されるいわゆる施設代金の割賦部分に関する金利率を提示する場合、落札者として選定される前にフォワードスワップを組むことが必要となり、その落札前コスト負担を考えると、入札参加者にとってそれは極めて困難なことと考えます。また、入札参加者によっては、「基準金利+スプレッド」の提示を行うことも想定されます。その場合、基準金利及びその基準日の設定について、入札参加者によって入札金額算定の前提条件が定まらず、公正な入札が担保されないこととなります。基準金利を例えば「8年の円・円スワップレート」、基準日を「施設の引き渡し時」として、入札時の金利については、基準金利率を国から指定して「スプレッド」の提案を受けるという仕組みが合理的と考えますが、金利設定についてどのような前提に立って提案をしたらよろしいでしょうか。 | 入札時点で国に対して提案できる金利に基づいた入札額をご提案ください。 |
| 53 | 入札説明書 | 入札価格について | 21 | 入札書に記載する「見積もった契約希望金額の105分の100に相当する額」は、P27(3)1)の「契約金額」の項目にある「入札価格」との理解でよろしいですか。 | お考えのとおりです。 |
| 54 | 入札説明書 | 入札価格について | 21 | 「見積もった契約希望金額の105分の100に相当する金額」に小数点以下の端数が出る場合、小数点以下は切り捨てでしょうか。 | 端数整理は切り捨てでも、切り上げでもかまいませんが、最終的に入札価格に消費税相当分を加算した額が、契約金額となります。 |
| 55 | 入札説明書 | 物価変動について | 21 | 入札価格の算定範囲から除外されるものとして、「物価変動の影響の一定割合以上の部分」とありますが、「何%以上」といった具体的な割合をご提示いただけますでしょうか。 | 物価変動率が±3%を超える場合には、国は事業契約書に基づき維持管理費相当分支払額を改定します。 |
| 56 | 入札説明書 | 入札の辞退 | 22 | 資格審査を通過した入札参加者が入札辞退することを想定したものと理解しております。一方で、提案内容審査を通過した落札者が、事業契約内容交渉の段階で条件が折り合わずに事業契約締結を辞退する場合、国から違約金は課されますか。 | 入札説明書6-(1)のとおりです。 |

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|----|-------|--|----|---|--|
| 57 | 入札説明書 | 入札状況の公開内容について | 24 | 「入札状況についても公開する予定である」とありますが、具体的にはどのような内容が公表されるのですか？ | 公表方法、内容については検討中です。 |
| 58 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（2）特別目的会社（SPC）の設立 | 27 | 特別目的会社を設立する場合「入札参加企業又は入札参加グループの構成員の議決権が全体の50%を超えるものとする」とありますが、一方、実施方針（P9、25行目）では「落札者の代表企業及び建設業務を行う予定の構成員として申請した者の合計持株の比率が全体の50%を超えるものとする」とあります。入札説明書にて変更されたものと考えてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 59 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（1）事業契約の締結 | 27 | ・軽微な事項を除き、契約内容について変更できない旨の記述がございますが、どの程度の内容であれば変更可能であるかにつき、お示し頂きたくお願い申し上げます。例えば、事業契約書（案）の記載内容を、より明確化する上での追記や表現の修正は可能でしょうか。・まずは御省のお考えをお伺い致しませんと、契約内容について具体的にご相談もできませんので、別途、事業契約書（案）について御省のお考えを確認させて頂く趣旨にて質問を提出させて頂いております。契約内容につき後日ご協議させて頂きたく存じますが、かかる余地を残して頂けるものでしょうか。 | 事業契約書（案）の軽微な変更については、公正性、透明性、経済性の原則に合致する場合、提案内容の範囲内であれば可能です。 |
| 60 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（2）特別目的会社（SPC）の設立 | 27 | 落札者となった入札参加企業、又は入札参加グループのうち代表企業及び建設業務を行う構成員は、必ず特別目的会社に出資すること、とありますが、『落札者となった入札参加企業』を具体的に示して下さい。 | 落札者となった単独企業という意味です。詳細は入札説明書4-(1)-1)- をご参照ください。 |
| 61 | 入札説明書 | 事業の遂行 | 27 | 引渡し日は平成16年12月20日と記載されていますが、これ以降の同年12月中の引渡しでも遅延とみなされ違約金の支払対象となるのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 62 | 入札説明書 | 特別目的会社（SPC）の設立 | 27 | SPCを設立する場合、商法に定める有限会社でもよろしいでしょうか | 株式会社に限られます。 |
| 63 | 入札説明書 | 特別目的会社の設立について | 27 | 特別目的会社へ出資する者およびその出資比率は自由となっていますが、構成員以外の株式所有者の株式譲渡は国の承諾なく自由にできるのでしょうか。 | 事前に国に通知する必要があります。 |
| 64 | 入札説明書 | 入札参加グループ以外の者のSPCへの出資要件の有無について | 27 | 入札参加企業又は入札参加グループの構成員以外が特別目的会社へ出資する場合、出資者の要件等はありませんか？ | ありません。 |
| 65 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（3）事業契約の概要 3）対価の支払等 支払期間・回数等（ア）設計及び建設 | 28 | 記載されている設計及び建設に係る対価についての支払手続きに基づく、第一回目の支払は平成17年の1～2月頃となり、第二回目以降は平成18年以降の毎年4～5月頃になるものと推測されます。この場合毎回の支払い金額を完全に平準化した方がよいのか、期間が異なることによる金利差を調整しないてよいのかご教授下さい。 | 設計及び建設に係る対価については、事業契約書（案）に定める額を事業契約書（案）別紙9により支払います。 |
| 66 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（3）事業契約の概要 3）対価の支払等 支払期間・回数等（ア）設計及び建設 | 28 | 設計及び建設に係る対価の支払いについては、既に事業契約時に支払金額が確定するため、毎年度4月1日として頂くことはできないでしょうか。4月1日が困難な場合でも、金融機関への返済スケジュールを確定するため、日時を特定していただけるようお願いいたします。 | 設計及び建設に係る対価については、事業契約書（案）に定める額を事業契約書（案）別紙9により支払います。 |
| 67 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（3）事業契約の概要 3）対価の支払等 対価の改定 | 28 | 設計及び建設に係る対価についての金利は、「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・回答に対する問い合わせ・回答」NO.10～NO.12と合わせて、金利の提案方法は「基準金利+スプレッド」等ではなく、「提案金利」のみでかつ、その金利にて事業契約も締結するものと理解してよろしいでしょうか。また、事業契約書（案）に金利に関する記述がありません。金利の考え方について明記して頂きたい。 | 入札時点で国に対して提案できる金利に基づいた入札額をご提案ください。 |
| 68 | 入札説明書 | 6. 事業契約に関する事項（3）事業契約の概要 3）対価の支払等 対価の改定 | 28 | ・「公務員宿舎の設計及び建設に係る対価については、金利変動による改定は行わない」との記述によれば、変動金利にて資金調達の場合にはいずれかの時点で金利を固定化しなければならないと理解できます。この場合、どの時点で金利を固定化するか、御省のお考えをご教示願います。・尚、金利固定化にあたりましては金利スワップの締結が考えられますが、SPCを構成する場合には、少なくともスワップ締結の主体となるSPCが設立されていなければ金利スワップを組むことができないなど、実務面での制約もございます。固定金利で入札する場合と変動金利で入札する場合の入札上の競争条件を同一とするためにも、金利固定化の時期をご明示賜りたくお願い申し上げます。・提出書類（様式17）によれば、金利は変動・固定のいずれでも入札可能と理解できますが、この点と上記記述の考え方につき、お示し願います。 | 入札時点で国に対して提案できる金利に基づいた入札額をご提案ください。 |
| 69 | 入札説明書 | ファイナンス組成のための担保設定 | 28 | 「選定事業者の事業契約上の地位の譲渡」、「特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等」、「債権の譲渡」及び「債権への質権設定及び債権の担保提供」については、国の事前の承諾がなければ行うことはできない、との記載がありますが、ファイナンス組成を目的として行う銀行等の金融機関への担保提供として行われるものである場合には、合理的な理由のない限り、国はその承諾を拒否しないと理解してよろしいでしょうか？ | 事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾します。 |
| 70 | 入札説明書 | 維持管理業務に係る対価について | 28 | 維持管理業務に対する対価の支払を平準化した提案は、そうでない提案より高い評価を受けるのでしょうか。 | 支払方法については、評価の対象とはしません。 |
| 71 | 入札説明書 | 維持管理業務に係る対価について | 28 | 6ヶ月の間のモニタリングによる減額が次の回の支払いに影響するとすれば、最長1年間後でなければ受け取る金額が確定しないのでしょうか。毎月モニタリングを実施するのであれば、次回支払い額の事前通知はしていただけるのでしょうか。 | モニタリングの結果を踏まえ6ヶ月ごとに決定されます。モニタリング方法等は事業契約書(案)第52条第4項、第55条第3項のとおりです。 |
| 72 | 入札説明書 | 金利変動リスク | 28 | 設計・建設に係る対価については金利変動による対価の改訂が行われることはなく、また、提案時（入札時）の提案価格、提案内容は変更できない旨、入札説明書に記載されています。一方で、金融機関との金利を含む融資条件交渉を開始できるのは選定事業者として落札して以降のことであり、入札時に提案した金利と融資契約締結時の金利に乖離が生じる可能性があります。従い、金利変動リスクについては、選定事業者・金融機関の間での融資契約締結が国・選定事業者間の事業契約締結までに行われる前提で、事業契約締結前の金利変動リスクは国負担、事業契約締結後のリスクは選定事業者負担とすべきと考えますが、金利変動リスクについての国のお考えを改めてご教示いただきたくお願い致します。 | 入札時点で国に対して提案できる金利に基づいた入札額をご提案ください。 |
| 73 | 入札説明書 | 6.(3).5). 予想されるリスクと責任分担 | 29 | 「…リスク分担の程度や具体的内容については、事業契約案に示されていない事項については、実施方針【資料2】のリスク分担表によるものと考えてよろしいですか？ | 入札説明書6-(3)-5)- のとおりです。 |
| 74 | 入札説明書 | 債権への質権設定及び債権の担保提供 | 29 | 設計・建設並びに維持管理業務提供に係る債権につき、ファイナンス組成の条件として、金融機関より質権の設定、担保提供を求められる可能性があります。この場合には、例外的に国の承諾を得られるものと解釈してよろしいですか。或いは、金融機関に対して質権の設定、担保提供に準ずるような債権保全の手段が与えられると考えてよろしいでしょうか。 | 事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾します。 |
| 75 | 入札説明書 | 国のサーベイランス | 31 | サーベイランスの基準は、「設計及び建設に関する要求水準書」と思いますが、担当者により解釈が分かれる場合が考えられます。このときの処理はどのように考えられますか？ | ご質問のような場合は想定しておりません。 |
| 76 | 入札説明書 | 事業実施状況の定期的確認/費用負担 | 31 | 国が行う、事業実施状況の定期確認に要する費用は、基本的には国の負担と思われませんが、「事業者側に発生する費用」は事業者負担とされています。「事業者側に発生する費用」としてどのようなものを想定された記載となっているのかご教示下さい。 | 国に提出する資料作成費用等を想定しております。 |
| 77 | 入札説明書 | 維持管理業務のモニタリングの項目及び期間 | 32 | 国が定期的に行う、維持管理業務のモニタリングの項目と内容、時期や頻度も含め、具体的な内容でご提示ください。（事業者としては、これに掛る必要経費を見込むため） | 事業契約書(案)の別紙7及び維持管理業務に関する要求水準書を参照願います。 |
| 78 | 入札説明書 | 土地の使用 | 32 | 選定事業者は、建設期間中無償で敷地を使用できるとありますが、余剰地として提案した部分についても無償で使用することが可能でしょうか。 | 余剰地は、別途一般競争入札により処分する予定です。 |
| 79 | 入札説明書 | 8. 提出書類（3）入札時の提出書類 維持管理計画に係る提案 | 35 | 様式45、様式46は各1枚にて提出となりますか。又、数枚にて提出しても良いですか。 | 様式集に定める枚数の範囲内（表紙は枚数に含まません）でご提案ください。 |
| 80 | 入札説明書 | 事業の終了 | 37 | 何らかの理由により事業が終了した場合でも、設計及び建設の費用とその利息部分については、当初のスケジュール通り国から事業者へ支払われるとの理解でよろしいでしょうか？ | 事業契約書（案）第62条から第66条をご参照ください。 |
| 81 | 入札説明書 | 9.その他-(2)情報の提供 | 39 | 敷地測量図はいつ、どのような形で提供されますか。 | 敷地測量図は7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|-------|----------------------------------|-------|--|--|
| 82 | 入札説明書 | (7)施設の概要 (注)1 集会室 | - | 集会室の全体面積は明示されているが、必要な室及び面積は？地域への開放は想定されますか？ | 要求全体面積の中に、要求水準書の集会場標準仕上げ表(内部)の記載を参考に提案者してください。集会場は原則として居住者のために設置するものです。 |
| 83 | 入札説明書 | 道路と敷地との境界について | - | 敷地測量図では南側道路と敷地との境界が不明です。正確な道路の位置、幅員をご指示願います。また、敷地が道路部分を含んでいるようですが、取り扱いをご持願います。 | 現在道路査定手続き中です。現況道路部分については事業対象地から除外することとなります。 |
| 84 | 入札説明書 | 入札参加資格の審査 | 19,20 | 入札参加資格審査の段階においては、入札説明書に記載された審査基準を満たす事業者は全て入札参加資格が得られるものと理解しておりますが、提案内容審査に向けての資格審査以外での入札参加者絞込みはないものと考えてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 85 | 入札説明書 | 入札結果及び審査結果の公表 | 23,24 | 入札結果、審査結果はどのような形態で公表されるのでしょうか。各審査委員が各々の入札参加者に付与した審査結果（項目毎の評価得点一覧）も公表されると考えてよろしいでしょうか。国の考え方を民間事業会社に周知させ、取組み方法等の改善を促す上では、項目毎の獲得ポイント詳細を公表するほうが望ましいと考えております。 | 公表方法、内容については検討中です。 |
| 86 | 入札説明書 | 附帯的事業：行政財産の貸付け及び使用許可 | 6-8 | 行政財産貸付の場合の権利金、貸付料、及び行政財産使用許可の場合の使用料はどの段階で決定され、公表されますか。行政財産の貸付・使用許可を前提とした附帯的事業の提案を行うにあたり、少なくとも入札の段階までに権利金、貸付料、使用料の額が明らかにされない場合、附帯的事業に関する事業収支の組立てが困難であるばかりか、審査委員による各事業者からの提案内容の評価も困難になるものと思われま | 土地の使用料については、貸付を行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。提案にあたっては、周辺賃貸実例等に基づき事業計画を検討してください。 |
| 87 | 様式集 | 入札時の提出書類 | 1 | 所定の様式内に納まらない内容について、ページの追加、あるいは用紙サイズの変更（A4 A3）で対応してもよろしいでしょうか。 | ページの枚数は、様式集に定める枚数の範囲内でご提案ください。用紙サイズの変更は、様式集1-3）-（6）施設整備計画に係る提案書（図面集）が規定の用紙サイズで対応できない場合に限り可能です。 |
| 88 | 様式集 | 入札時の提出書類 | 1 | 提案書の記述方法に特に指定があるのでしょうか。施設整備計画に係る提案書は図、絵、文章等を交えて表現してもよろしいでしょうか。 | 可能です。 |
| 89 | 様式集 | 提案書の枚数 | 3 | 「維持管理に係る提案書...1分冊につき最大3枚まで」とありますが、維持管理に関しては様式44～様式46の3種類の様式がありますので、各様式1枚にまとめるという理解でよろしいでしょうか。（そもそも様式44のような提案書表紙も最大3枚までの枚数にカウントされるのでしょうか？） | 「1分冊につき最大 枚まで」とは表紙を除いた枚数とします。 |
| 90 | 様式集 | 2作成要領-2)入札時の提出書類-(4)施設整備計画に係る提案書 | 5 | スケール指定の各図面が所定のA3横長用紙に収まらない場合は、適宜スケールを変更（1/1000程度）してよろしいか。もしくはスケール遵守でA1版程度の用紙を折りたたんでA3綴じとしますか。 | 配置計画・平面図・外構緑地計画についてはA2サイズとしますが、A3とじとしてください。縮尺は1/500とします。 |
| 91 | 様式集 | 2作成要領-2)入札時の提出書類-(6)付帯事業に係る提案書 | 6 | Microsoft Excelのバージョンの指定があればご指示ください。 | Microsoft Excel2000で対応できるバージョンをお願いします。 |
| 92 | 様式集 | 構成員から代表企業への委任状について | 10 | 各構成員から代表企業への委任状については1枚シートに構成員の連名となっておりますが、事務手続きの合理化のために代表企業と各構成員毎の提出とさせて頂きたい。 | 可能な限り様式に沿ったものが望ましいが、各構成員毎に作成していただいても結構です。 |
| 93 | 様式集 | 債権の分離 | 15 | 支払額は「建設費と維持管理費相当分に分割して計算する」とありますが、建設費に係る債権と維持管理費に係る債権として分離されていると考えて宜しいでしょうか。 | 契約上の債権は両者一体と考えています。 |
| 94 | 様式集 | 様式8：建設工事の施工実績について | 15 | 「原則として本様式を一枚使用のこと」とありますが、建設担当企業が2社の場合、2社分の実績を1枚にまとめるということでしょうか。 | 建設担当企業が複数ある場合も原則として様式一枚に集約してください。 |
| 95 | 様式集 | 資金調達契約 | 24 | 借入金の備考に記載する交渉状況とは金融機関の関心表明の有無を記載すればよいのでしょうか。融資確約書を取得している場合は落札者決定基準において、関心表明書より評価されるのでしょうか。 | お考えのとおりです。金融機関からの資金調達の確実性のより高い提案に対して評価します。 |
| 96 | 様式集 | 資金調達契約 | 24 | 借入金の備考に記載する内容に「その他の諸条件」がありますが、債権に対する担保設定等の国の承諾を必要とする条件は提案できないと考えてよろしいでしょうか。 | 事業者の判断においてご提案ください。 |
| 97 | 様式集 | 資金調達計画 | 24 | 借入金の金利は「固定・変動」を選択できるようになっており、また、金利の見直し時期も事業者が提案できるようになっておりますが、これら諸条件が落札者決定基準において、どのように評価されるかをご明示頂きたくお願い申し上げます。 | 国は金利の見直しは行いませんので、その前提でご提案ください。変動金利を選択した場合は金利変動リスクへの対応についてもご提案ください。 |
| 98 | 様式集 | 2資金計画（様式19） | 25 | 2資金計画の様式中に税引前資金残高とありますが、これは、同様式中に当期利益(税引後)、当期損失(税引後)とあることから税引後資金残高ではないかと思われませんが、そのような理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。様式19を修正検討の上後日公表します。 |
| 99 | 様式集 | 様式18について | 25 | 損益計算書のH14、H15の「国から支払われる対価」は「0」、H16にはH16.12月～H17.3月までの対価（維持管理業務に係る対価は4か月分、設計及び建設に係る対価は建設費相当の1/8の額）を記入するとの理解でよろしいでしょうか。 | H16.12月～H17.3月までの対価は、当該期間の維持管理に係る対価は当該期間の業務に応じた価格を事業者においてご提案ください。設計及び建設に係る対価はお考えのとおりです。 |
| 100 | 様式集 | 様式18について | 25 | 資金計画の割賦原価には、損益計算書の「設計及び建設に係る対価」と同額を計上するとの理解でよろしいでしょうか。 | 様式18についてはお考えのとおりです。 |
| 101 | 様式集 | 様式19について | 26 | 特別目的会社設立に伴う登録免許税は、特別目的会社設立費用の項目または公租公課の項目いずれに入れるのでしょうか。 | 明示していただければどちらの項目でもかまいません。 |
| 102 | 様式集 | 様式19について | 26 | 本様式はA3版としてもよろしいでしょうか。 | 可能です。 |
| 103 | 様式集 | 8.(3)施設整備計画に係る提案書 | 34 | 提案書はカラー刷りとしてもよろしいでしょうか。配置図が1/500スケールでA3横長1枚に収まらない場合は1/1000にスケールダウンしてもよろしいでしょうか。平面図は各階全て必要でしょうか。 | 可能です。用紙サイズをA2としますがA3とじとしてください。基準階は省略いただいても結構です。 |
| 104 | 様式集 | 附帯的事業の法人税額 | 55 | 様式48の附帯的事業に係る長期収支計画において、法人税等の記載を求められていますが、法人税等はSPCの課税対象額に対して納税し、様式18の長期収支計画において記載するものと考えます。附帯的事業単独では納税金額は算出できない場合、様式18と整合しない場合はどのように記載すべきか、お考えをお示し下さい | 独立した事業とみなし、税額を記載してください。 |
| 105 | 様式集 | 【様式19】算出根拠（長期収支計画） | - | 本様式及び他の様式にも「提案金利」の率を記載する箇所がないように思われます。「提案金利」率につきましてどの様式に記載すればよろしいでしょうか。 | 様式19支払利息の算出根拠に記載してください。 |
| 106 | 様式集 | 様式全般について | - | 施設計画図面等、カラーコピーを使用してもよろしいのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 107 | 様式集 | 様式18、19について | 25,26 | 長期収支計画は千円、算出根拠は円単位となっておりますが、千円未満切り捨てとして整合させてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 108 | 様式集 | 様式18、19について | 25,26 | フロッピーディスクは様式ごとに提出するのでしょうか、あるいはいくつかの様式をまとめてもいいのでしょうか。 | 可能であれば一枚にまとめて提出してください。 |
| 109 | 様式集 | 様式18、19について | 25,26 | Microsoft Excelを使用したデータは、関数等を記録したものを提出するのでしょうか、あるいは単なるテキストデータでよろしいのでしょうか。 | 関数を記録したデータにより提出してください。 |
| 110 | 様式集 | 2-2)-(2)-長期収支計画について | 3,4 | 「本事業遂行のためにSPCを設立するものとして」とありますが、SPCを設立しない場合もSPCを設立した場合を想定して計画を作成するというのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 111 | 様式集 | 入札参加表明書の協力企業とは？ | 様式2 | 附帯的事業にのみ出資し、将来的に事業を推進しようとする限定的役割の企業は入札参加表明書に企業名を記載しなければならぬのでしょうか。「協力会社」として企業名を記載するのでしょうか。 | 特に必要はありません。 |
| 112 | 様式集 | 附帯的事業に係る長期収支計画の記述方法について | 様式48 | 企業がオンバランスで付帯的事業を行うとする場合、損益計算書の法人税及び資金計画の法定準備金等の記載箇所について記述しにくくなるのですが、その場合は*1の「可能な範囲で詳細に記入する」という表現を根拠にできるだけ記入はいたしますが記入できない場合があってもよろしいでしょうか。 | 独立した事業とみなし、税額を記載してください。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|-----------------|--------------------------------------|----|---|--|
| 113 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 目次-適用図書 | 2 | 適用図書の 都市基盤整備公団「工事共通仕様書」（最新版）、「機材品質判定基準」（建築編）（最新版）、「機材の品質判定基準」（電気編）（最新版）、「機材の品質判定基準」（機械編）（最新版）は全て平成12年度版と考えてよろしいか。 | 平成14年6月28日時点での最新版の適用図書によるものとします。 |
| 114 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 目次-適用図書 | 2 | 適用図書の 日本住宅性能基準（最新版）は平成14年4月1日施行版と考えてよろしいか。 | 平成14年6月28日時点での最新版の適用図書によるものとします。 |
| 115 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 目次-適用図書 | 2 | 適用図書の 官庁施設の基本的性能基準（最新版）、官庁施設の基本的性能に関する技術基準（最新版）は平成13年7月9日付で公表された版と考えてよろしいか。 | 平成14年6月28日時点での最新版の適用図書によるものとします。 |
| 116 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 目次-適用図書 | 2 | 適用図書の から で最新版とあるのは、入札時点での最新版であり、入札以後に改定・変更される部分については予測不可能なので、適用する場合には提案内容・価格等は別途調整と考えてよろしいか。 | お考えのとおりですが、平成14年6月28日時点での最新版の適用図書によるものとします。 |
| 117 | 設計及び建設に関する要求水準書 | ホルムアルデヒド対策について | 4 | ホルムアルデヒド対策については、検査結果の提示は必要ですか、検査が必要な場合、代表的な一部住戸の検査でもよろしいでしょうか、ご教示ください。 | 検査結果は提示願います。測定の対象となる特定測定物質の濃度が相対的に高いと見込まれる一部住戸を測定するものとします。 |
| 118 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 既存樹木について | 4 | 「建物配置の工夫、植栽の移植等により、既存樹木等の保全を図るとともに…」とありますが、既存樹木の位置、種類、大きさ、本数等の資料は提供していただけないのでしょうか？ | 既存樹木に関する資料はありませんので、判断可能な範囲でご提案下さい。 |
| 119 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 住宅性能評価について | 4 | 性能基準において、日本住宅性能基準を適応した箇所が多くありますが、「設計住宅性能評価書」の取得は必要ですか、ご教示ください。 | 取得は不要です。 |
| 120 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準2-1-3エコマテリアル、他 | 4 | 諸項目について日本住宅性能表示基準の各等級を満たすこととの規定がありますが、取得申請及び実取得は不要と考えてよろしいか。 | お考えのとおりです。 |
| 121 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準2-2-1-三 水の利用 | 4 | 建築以前と比べ、雨水の流出係数の著しい上昇がないこととありますが、建築以前の流出係数及び舗装・緑地・屋根・その他の面積をご教示ください。 | 建物解体以前の配置図を閲覧に供します。それを参考にご判断ください。 |
| 122 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準3-1-3-一 水位 | 5 | 再現期間100年とした水位の具体的な再現期待値をご教示ください。 | 建設地における想定水位は、事業者が調査を行ない決定してください。 |
| 123 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準のうち対浸水について | 5 | 当該敷地は、北区浸水ハザードマップにより浸水の危険は無いものと考えられますがよろしいでしょうか。 | 北区ハザードマップが再現期間を100年とした水位の再現期待値により作成されている場合は、お考えのとおりです。 |
| 124 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準3-1-4-耐風 | 6 | 再現期間100年とした風速の再現期待値は、建築基準法・告示第1458号（平成12年6月1日施行）に基づく値と考えてよろしいか。 | お考えのとおりですが、再現期間を100年とした風速は、建築基準法に定める風速の1.07倍としてください。 |
| 125 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準のうち耐風について | 6 | 設計用風圧力は、建築基準法によるものと考えてよろしいか。 | 再現期間を100年とした時の風速は、建築基準法に定める風速の1.07倍とし、設計用風圧力は性能基準を満足するものとしてください。 |
| 126 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準のうち移動について | 7 | 落下物防護は h/2 が基準となるのでしょうか。 | 建物形状にもよるため、事業者提案とします。 |
| 127 | 設計及び建設に関する要求水準書 | インターネットの使用について | 8 | 通信・情報システムの仕様をご明示願います。 | 構内LAN方式です。指定の供給業者及びシステムはありません。 |
| 128 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準-4-3-1-四 構造部材・内装材等 | 8 | 床についての重量床衝撃音対策等級4については、最大室面積制限21㎡のため大型住戸の居間・食事室などの設計が困難になりますので、建築学会基準のLH5の製品を使用することよろしいか。 | 性能基準のとおりとしてください。 |
| 129 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準-4-3-1-四 構造部材・内装材等 | 8 | 床についての軽量床衝撃音対策等級3については、特認済み二重床製品は種類が少なく高額なため、建築学会基準のLL45の製品を使用することよろしいか。 | 必要な性能を確保できる製品であれば使用可能です。 |
| 130 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 室用途、将来C型 単b型、単b型 C型について | 9 | 部分的な室用途の変更に柔軟に対応できる計画とは、構造的・設備的に、何処まで対応するのでしょうか。（間仕切り・パイプスペース・電気・給排水・換気とも全て単b型*2戸分の考えか）また、C型を単b型*2戸に対応するとC型63～65m2の場合、単b型はその1/2で良いと考えられますが、如何でしょうか。（b型34～35m2と単b型との条件と異なりますが） | 将来における単b型の面積は35㎡未満とします。住宅のフレキシビリティについては事業者提案とします。 |
| 131 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準 | 9 | 将来c型 単b型、単b型 c型の変更・・・とあるが、「単b型」の床面積、タイプを御指示ください。 | 単b型の面積は34～35㎡（1DK）で、将来の単bの面積は35㎡未満とします。 |
| 132 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準5-1-2-一 建築 | 9 | フレキシビリティについて、将来c型 単b型、単b型 c型の変更があることを想定するとありますが、単b型（34㎡～35㎡）の二戸一化では68㎡～70㎡となりd型になります。その場合は専有部分の一部を共用室（物置など）として専有部分から除外してc型としてよろしいか。 | 将来のc型の面積は65㎡未満とします。対応の方法は事業者提案とします。 |
| 133 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準5-1-2-一 建築 | 9 | フレキシビリティについて、将来c型 単b型、単b型 c型の変更があることを想定するとありますが、変更可能なc型住戸数及び単b型住戸数はどの程度必要かご教示ください。 | 変更可能な住戸数については事業者提案とします。 |
| 134 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 仕様規定（建築）安全性-日常安全性-防犯-住棟計画における配慮 | 11 | バルコニー等に面する住戸のうち、侵入が想定される階に存するものとは、1階及び最上階住戸を指すと考えてよろしいか。 | 原則として接地階を指すものとします。 |
| 135 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 仕様規定（建築）安全性-日常安全性-防犯-住棟計画における配慮 | 11 | 網入ガラスは破壊が困難な窓ガラスと考えてよろしいか。 | 合せガラス等破壊が困難なものとしてください。 |
| 136 | 設計及び建設に関する要求水準書 | オートロックについて | 12 | 本件については設置の義務は無いと考えてよいのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 137 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 居住者のセキュリティ | 12 | e型住居を含む住棟は建物周囲に囲壁を設置し、バルコニー等から侵入できないようになっていますが、消防法上等の、避難、非常用進入の観点から問題が発生すると考えられます。これまでに対応した具体的な実例等をお示しください。 | 赤羽住宅整備事業においてはe型住居を設置しないため、仕様規定P12「居住者のセキュリティ」は該当しません。 |
| 138 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 仕様規定（建築）長寿社会対応仕様-住戸玄関廻り段差解消-住戸内部段差解消 | 12 | 玄関ポーチ、バルコニー、和室、水廻り、浴室部の床段差解消の程度は、日本住宅性能表示基準別表の9-1高齢者等配慮対策等級（専用部分）及び同9-2同（共用部分）の等級2を満たす程度と考えてよろしいか。 | お考えのとおりです。 |
| 139 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 仕様規定（建築）-居住性-住棟計画-住棟アクセス-エレベーター | 14 | エレベーターホール及びエレベーターかご内の照明は…（50ルクス以上）を確保するとありますが、11頁の安全性-日常安全-防犯-「住棟計画における配慮事項」及び「共用玄関周辺における配慮事項」に照らして、共用玄関階のエレベーターホールは50ルクス以上で、その他の階のエレベーターホールは20ルクス以上と考えてよろしいか。 | お考えのとおりです。 |
| 140 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 使用規定(建築)移住性 全体計画 騒音 | 14 | 室内環境基準値は示されていますでしょうか？建設地の各時間帯の暗騒音はどのように考えればよろしいですか。現地資料があればご提示いただけますか。 | 室内環境基準は仕様規定14/36に記載とあり、原則として「A地域」とします。なお、現地騒音測定資料はありません。 |
| 141 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 使用規定(建築) 移住性 住棟計画 エレベーター設備 | 14 | 「設置台数は原則1棟につき2台以上」とありますが、計画により50戸程度を1棟とする必要が生じた場合でも2台必要でしょうか。2台以上設置しない場合要求水準を満たしていないと判断されますか。また「各住戸から50m以内・・・」とありますが、各住戸とは住戸玄関のことでしょうか | エレベーターの設置台数は1棟につき2台を原則としますが、その利用戸数、輸送能力、待ち時間を考慮の上決定することとなります。住棟形式によっては1台となることも考えられます。各住戸とは住戸玄関であり、お考えのとおりです。 |
| 142 | 設計及び建設に関する要求水準書 | PSについて | 15 | 汚水縦管等の住戸内部面積は専用面積に含まれないと解釈してよろしいですか | お考えのとおりです。但し、露出配管については専有面積に含みます。 |
| 143 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 仕様規定・住戸の設計 | 15 | 住戸のタイプ別で間取りは、同一のパターンでよろしいでしょうか。 | 原則として事業者提案と考えていますが、居住条件に著しい差が生じない計画としてください。 |
| 144 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 使用規定(建築)住戸の設計 各室の構成 階 | 15 | 「階高は中層建物は2750を基準」とありますが、中層建物とはどの程度の階数をさしてありますか。 | 3階から5階建を中層建物としています。 |
| 145 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 設計 各室の構成 階 | 15 | 中高層建物と超高層建築物の定義については階数で区別されると思われますが、具体的にお示しください。 | 中層建物は3～5階建、高層建物は6階建以上です。さらに超高層建物は20階を超えるかまたは高さが60mを超える建物としています。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|----------------|------------------------------------|----|--|---|
| 146 | 設計及び建設に関する要求水準 | 開口部幅について | 18 | 開口部幅とは芯寸法ではなく、有効開口幅と考えてよいですか | お考えのとおりです。 |
| 147 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(建築)のうち仕上げについて | 20 | 玄関床タイルは、上下住戸間の騒音を考慮し、シート張りまたはホモジニアス系の床タイル張りにしてもよろしいでしょうか。 | 玄関床タイル貼りは標準仕様であり、当該仕様を上回る水準が確保出来る場合は、そのような提案を制限するものではありません。 |
| 148 | 設計及び建設に関する要求水準 | 設計及び建設に関する要求水準 | 21 | 断熱・防露の記載について | 断熱、防露の仕様は、「断熱・防露の材料、工法は「都市基盤整備公団「工事共通仕様書」（建築編）」17.11又は同等以上の性能が確保されること。なお、断熱材の吹き付け工法は採用しません。」です。 |
| 149 | 設計及び建設に関する要求水準 | 部品その他工事について | 21 | サッシュ、浴室ユニット、洗面台等、BL製品以外の採用は可能でしょうか | 都市基盤整備公団の「材料の品質判定基準」に適合しているものであれば採用は可能です。 |
| 150 | 設計及び建設に関する要求水準 | 舗装使用について | 22 | 舗装仕様について、2.5トントラックが1日1台が通る想定とありますが、(CBR等)具体的な仕様は明示できないでしょうか | C B Rは性能基準といたします。舗装構造は仕上げ材によって異なるため事業者提案とします。尚、2.5トントラックが1日1台通る想定とは消防車による消火活動時を想定しています。 |
| 151 | 設計及び建設に関する要求水準 | 構造形式について | 23 | 中層壁式ラーメン構造以外の構造形式は可能でしょうか？(例、ラーメン+耐力壁構造、純ラーメン構造) | 可能です。 |
| 152 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(建築)-安全性・居住性-構造計画-構造形式 | 23 | 構造形式に「壁式ラーメン構造」を原則とありますが、一般の耐震壁付きラーメン構造も可能と考えても宜しいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 153 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(建築)-安全性・居住性-構造計画-構造形式 | 23 | 住戸内に小梁の設置は可能と考えて宜しいでしょうか。 | 可能ですが、フレキシビリティに配慮した計画としてください。 |
| 154 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(建築)-安全性・居住性-使用材料-コンクリート | 23 | コンクリートに「中層」「高層」とありますが何階から高層となるのでしょうか。 | 中層建物は3～5階建、高層建物は6階建以上です。 |
| 155 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(建築)-安全性・居住性-使用材料-鉄筋等 | 23 | 鉄筋等でD29以上の使用、SD390の使用は可能でしょうか。 | 可能です。 |
| 156 | 設計及び建設に関する要求水準 | 1階の排水管の汚水と雑排水の合流について | 24 | 1階の排水管は2階以上と別系統としますが、1階の排水管は床下であれば汚水と雑排水の合流(住戸内・立管はないため)で行って宜しいでしょうか。 | 1階の排水管は床下であっても分流とします。 |
| 157 | 設計及び建設に関する要求水準 | 屋外に設置する水平耐力について | 24 | P23の記載によれば、一般水槽の1階及び地下階設置の場合0.6Gとなっておりますが、屋外に設置する受水槽の水平耐力が1Gとなっております。受水槽は重要水槽と考えておられるのでしょうか。又、高置水槽に要求される水平耐力をご指示ください。またそれは重要水槽となりますか。 | 受水槽についてはお考えのとおりです。高置水槽は1.5Gとし、重要水槽扱いです。 |
| 158 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-安全性・居住性-基本計画-排水通気設備 | 24 | 排水立管は汚水系統と台所系統を合流しないとありますが、集合管継手を採用した場合、合流しても宜しいでしょうか。 | 合流は不可とします。 |
| 159 | 設計及び建設に関する要求水準 | 排水系統について | 24 | 排水系統を排水集合管にて行うことは可能ですか。 | 可能です。但し、汚水と台所流し系統の雑排水は別系統としてください。 |
| 160 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-安全性・居住性-基本計画-ガス設備 | 25 | 全居室にガスコンセントを設置するのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 161 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-安全性・居住性-基本計画-ガス設備 | 25 | ガスコンセントを設置する部分の多目的スリーブはエアコン用スリーブとは別途に単独が必要でしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 162 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-安全性・居住性-基本計画-換気設備 | 25 | 台所換気方式の2層管同時給排気方式とはどのようなものか具体的にお教え願います。また、高層住宅とは何階から高層扱いになるのでしょうか。その場合、換気方式について低・中層階は強制排気方式としても宜しいでしょうか。 | 6階建以上を高層住宅とし、低・中層階についてはお考えのとおりです。「換気方式、高層住宅...とすること」は削除します。 |
| 163 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-安全性・居住性-基本計画-冷房設備 | 25 | 住戸プラン外壁に面した中居室がある場合もエアコン電源想定を行うのでしょうか。また、その場合冷媒配管及びドレン配管はルートを確認するのみで宜しいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 164 | 設計及び建設に関する要求水準 | 台所・浴室換気及び高層住宅の台所換気方式について | 25 | 台所・浴室換気方式は、各々単独排気とし、洗面所+便所以外の兼用は行わないことと示されていますが、浴室と洗面所+便所の系統も兼用は出来ないと考えて宜しいでしょうか。また、高層住宅の換気方式は2層管同時給排気と示されていますが、2層管とは、2本管(給気と排気別個)又は2重管()なのか、どちらを選択しても良いのか、お示しください。 | 浴室と洗面所+便所の系統の兼用についてはお考えのとおりです。なお、「換気方式、高層住宅...とすること」は削除します。 |
| 165 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(機械)-居住性・耐久性・性能-仕様-管材料等 | 26 | 3)排水管材及び4)通気管で排水用耐火2層管及びその継手の記載が有りませんが、都市基盤整備公団の工事共通仕様書では本管材の規格の記載があります。今回採用しても宜しいでしょうか。 | 排水管及び通気管については仕様規定に記載の管及び継手を標準としてください。 |
| 166 | 設計及び建設に関する要求水準 | 台所換気扇と連動する常閉電動ダンパーについて | 26 | 台所換気扇と連動する常閉電動ダンパーにより給気を行うこととされていますが、メンテナンスが大変になるため、台所換気扇内での逆止ダンパー(風圧式)に変えることが可能でしょうか。 | 不可とします。 |
| 167 | 設計及び建設に関する要求水準 | ケーブル工事について | 28 | EMケーブルの使用範囲はSPCで判断してよろしいでしょうか | 製品がある部分はすべてEMケーブルとしてください。 |
| 168 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(電気)-安全性-電灯設備-住戸内設備-接地端子付コンセント | 30 | 3.個室の設備用スリーブ付近コンセントとは、ガスコンセント近傍のコンセントと判断しても宜しいでしょうか。また、情報用コンセントには接地端子は不要として宜しいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 169 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(電気)-利便性・快適性-弱電設備-インターネット設備 | 32 | 今回インターネット専用線を各住戸へ布設する計画(棟内LAN方式)と判断しても宜しいでしょうか。ご指定の供給事業者及びシステムが有りましたら明確にご指示願います。 | 構内LAN方式です。指定の供給事業者及びシステムはありません。 |
| 170 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(電気)-利便性・快適性-弱電設備-インターネット設備 | 32 | 仕様規定の『使用する部屋を選択可能なようジャックを各室に設ける』とは、どのようなシステムが具体的にお教え願います。 | 各室へ切替え可能なシステムであれば可とします。 |
| 171 | 設計及び建設に関する要求水準 | 仕様規定(電気)-利便性・快適性-弱電設備-インターネット設備 | 32 | インターネット設備の配線及び機器等の仕様がありましたら、お教え願います。 | 公務員宿舎における標準的な「情報設備特記仕様書」を閲覧に供しますので、参考にしてください。 |
| 172 | 設計及び建設に関する要求水準 | アルコーブの仕上げについて | 34 | アルコーブの仕上げが磁器質タイル張りとなっておりますが、変更は可能でしょうか | アルコーブの床仕上げは、開放廊下の床仕上げと同一とします。 |
| 173 | 設計及び建設に関する要求水準 | 使用規定(建築)台所廻りの基準寸法 | - | キッチンユニットは流し台1500mm、コンロ台600mmとありますが調理台は必要ありますか。 | 調理台を別途単独で設置することについては事業者提案とします。 |
| 174 | 維持管理業務に関する要求水準 | 1.維持管理業務(1)業務の原則 | 1 | 本項目に示されている訓令・通達は入手可能ですか。入手可能であれば、どこに問合せをすれば良いですか。 | 必要があれば閲覧することは可能です。 |
| 175 | 維持管理業務に関する要求水準 | 1.維持管理業務(2)業務の内容(1)住宅の維持管理 | 1 | 宿舎の共用部の電球交換は、PFI事業者の業務範囲と考えますが、管球交換費用の負担は別途請求となりますか。各戸の粗大ゴミ、産業廃棄物処理の手続きは別途業務とします。 | 宿舎の共用部の電球交換は居住者の組織する自治会等の責任で行います。管理人業務としては、自治会等を指導することとなります。粗大ゴミについては、居住者の問題であり、指導すればたりのものと考えます。 |
| 176 | 維持管理業務に関する要求水準 | 1.維持管理業務(2)業務の内容(1)住宅の維持管理 | 1 | 業務の原則として基づく訓令・通達が列挙されていますが、これらの内容をご開示いただきたいと存じます。また、公示されているとしたらばどちらに公示されているのかご教示願います。 | 必要があれば閲覧することは可能です。 |
| 177 | 維持管理業務に関する要求水準 | 住宅の維持管理 | 1 | 配置する従事職員の保有資格については、防災管理者以外に必要なものはありますか。また、従業員職員の年齢条件はありますか。 | 一般管理業務については、防火管理者の資格以外には、特に必要ありません。また、維持管理業務に関する要求水準に規定する業務が適正に遂行できれば年齢は特に問いません。なお、業務を分担しても差し支えありません。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|-----------------|-----------------------------------|-------|--|--|
| 178 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 住宅の維持管理 | 1 | 住宅の維持管理における空家換気業務とありますが、通常空家率は何の程度ですか。また、換気は何の程度の頻度（間隔）を想定していますか。竣工後入居開始からの入居ペースは何の程度でしょうか。（例えば入居開始後1ヶ月でほぼ満室になる等） | 空家率については現時点では想定できません。換気は、住宅の巡視にあわせ最低、月1回程度を想定しています。各官署等の異動時期その他の条件によって異なるため、想定できません。 |
| 179 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(2)業務の内容 2)入退去の処理 | 2 | 「すまいのしおり」作成はPFI事業者となりますか。 | 国が作成します。 |
| 180 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(2)業務の内容 2)入退去の処理 | 2 | 「原状回復点検カード」の書式は定められていますか。特に指定なき場合は、PFI事業者側の標準書式として良いですか。 | 国において定められた様式があります。 |
| 181 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(2)業務の内容5) 団地内巡視及び不正使用 | 2 | 「合同宿舍巡視チェックシート」の書式は定められていますか。特に指定なき場合は、PFI事業者側の標準書式として良いですか。 | 国において定められた様式があります。 |
| 182 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 入退去の処理 | 2 | 入退去の処理業務とありますが、通常入退去は何のくらいの頻度であるのでしょうか。退去時の住宅の原状回復の調査・点検において、原状回復の考え方等の説明内容、原状回復点検カードの様式は、別途お示しいただけるのでしょうか。 | 本宿舍にかかる頻度については、現在のところ想定できません。国において定められた様式があります。 |
| 183 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 自動車保管場所使用承諾証明書について | 2 | 自動車保管場所使用承諾証明書は本来、施設の所有者が交付できるものと理解しますが、事業者が何をもって代行できるのでしょうか。 | 自動車保管場所の貸与承認は、国が行っており、事業者(管理人)は、貸与承認に基づいて自動車保管場所使用承認承諾証明(車庫証明)を行うものであり、現在のところ所轄警察署も問題なく処理されています。 |
| 184 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 諸届の処理 | 2 | 自動車保管場所使用承諾証明書(車庫証明)の交付。とありますが、車庫証明の交付手数料は該当者から徴収するのでしょうか。 | 手数料を徴収することはありません。 |
| 185 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 団地内巡視 | 2 | 合同宿舍巡視チェックシートの様式を提示下さい。 | 必要があれば閲覧することは可能です。 |
| 186 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 入退去の処理 | 2 | すまいのしおりの交付とありますが、すまいのしおりは出来上がったものを交付するだけの業務と理解してよろしいでしょうか。印刷(或いはコピー)は業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。 | 及びとも、お考えのとおりです。 |
| 187 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 入退去の処理/居住者名簿・すまいのしおり | 2 | 居住者名簿、及び「すまいのしおり」については、国が作成するものと理解してよろしいでしょうか。 | すまいのしおりは国が作成します。居住者名簿の作成は、一般管理業務であり事業者が行います。 |
| 188 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(2)業務の内容 7)修繕関連業務 | 3 | 居住者負担の場合、PFI事業者が請負することも可能ですか。又、国負担分についても、PFI事業者が請負することは可能ですか。 | 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。入札によります。 |
| 189 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 集会場の管理 | 3 | 使用料は使用承認の都度徴収し、帳簿の整理、とありますが、月毎に、財務局に納金を実施するのか。また、年度毎に、会計報告を実施する場合、財務局担当者が監査を実施するのか。 | 集会場使用料については、入居者(自治会等)と協議して定めることとなります。使用料を財務局に納金することはありません。一般管理業務の業務監査において、監査を実施することとなります。 |
| 190 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 集会場等の管理 | 3 | 施設管理者としての施設及び備品の維持管理において、補修・清掃の実施とありますが、補修とはどの程度の内容を想定されているのでしょうか。また、補修費用は業務範囲と考えてよろしいでしょうか。清掃の実施とありますが、入札説明書5頁の(注)に「1.共用施設の維持管理及び宿舍内外の清掃等は入居者が行う」とありますが、この場合は業務範囲と考えてよろしいのでしょうか。また、清掃の内容は何の程度でしょうか。 | 通達等により国が負担しない補修・修繕については、集会場使用料収入から負担しなければなりません。このため、この補修、修繕費及び光熱水料その他の経費を勘案して、管理人が入居者(自治会等)と協議して集会場の維持管理に必要な範囲内において使用料を定めることとします。集会場の管理責任者は、管理人(事業者)であるため、適正管理に必要な清掃内容は入居者と協議して管理人が定めます。これに基づき原則として使用者が清掃することになるので、管理人は、点検確認を行います。 |
| 191 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 宿舍だより | 3 | 「宿舍だより」を年4回発行することとなっていますが、定型のフォームなどがあるのでしょうか、或いは様式は選定事業者側一任と理解してよろしいでしょうか。 | 様式については、事業者は発行前に国と協議することとします。 |
| 192 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(2)業務の内容 1)「宿舍だより」 | 4 | 「宿舍だより」はPFI事業者にて企画・製作の上、発行することになりますか。発行のための諸費用は別途となりますか。 | お考えのとおりです。費用は、選定事業者の負担とします。 |
| 193 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(3)業務の実施体制 2)管理事務室におけ | 4 | 勤務時間内であっても、団地内巡視、各種立会時は管理事務室が一時的に無人になっても良いですか。 | 適正な業務分担、業務体制の整備を行った上で、必要な従事職員が配置されているとすれば、団地内巡視、各種立会等は、業務そのものであり、管理事務室が一時的に無人となるのはやむをえません。ただし、管理事務室前に先行、用務内容、帰所予定を掲示する等の配慮とともに、長時間無人とならないよう日程調整も必要です。 |
| 194 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 1.維持管理業務(3)業務の実施体制 3)管理事務室の設備 | 4 | 管理事務室の付帯する経費のうち、共益費はいくらですか。 | 建物完成後、各居室と同様管理事務室(住戸の1戸)として必要な共益費を負担することとなります。 |
| 195 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 管理事務室における事務 | 4 | 土日の休みは、他の日に変更できるとありますが、引越が土・日・祝等休日にある場合、管理人の立会は求められるのでしょうか。立会を求められる場合、管理人に他の日(平日)に代休を取らせ、その日はバックアップ体制をとれば、管理事務室を閉鎖してもよろしいでしょうか。 | 退去する場合、管理人に、退去の5日前までに退去の申出をすることになっているため、原則として、休日が立会日とならないよう調整します。やむをえない事情があって調整できない場合は、休日に立会が必要となることもあります。原則として、設定した週5日間は管理事務室を開ける必要があり、随時変更することは好ましくありません。休日に立会が必要であれば、バックアップ体制の中で処理することとなります。 |
| 196 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 居住者への周知・連絡に関する業務 | 4 | 宿舍だよりの発行とありますが、原案は財務省でご用意なさるのでしょうか。作成・印刷・交付(或いはコピー)を含めて事業者の業務範囲と考えてよろしいでしょうか。事業者が作成するものであれば、その内容はどのようなものを想定されているのでしょうか。 | 企画・立案・発行は事業者の責任で行います。お考えのとおりです。財務局からの連絡事項、管理上居住者に知らせる必要のある事項等を想定しています。 |
| 197 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 従事職員の研修 | 4 | 選定事業者が起用した維持管理会社が、同社の特定社員を配置する場合でも、月1回の研修等は必要でしょうか。月1回程度の研修として国が想定している研修項目等があればご教示下さい。 | 維持管理を行う中では事業者と管理人との月1回程度の研修・連絡・打合せが必要であると考えられます。内容としては、国からの連絡事項等の伝達や居住者等との対応方法等が考えられます。 |
| 198 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 昇降機保守点検業務/修繕等費用の負担 | 5 | 昇降機保守点検業務で必要となる修理・取替えに関する費用は、理由にかかわらず、一切選定事業者負担となるのでしょうか。 | フルメンテナンスマン契約において必要な点検・調整・修理部品の取替えを事業者の責任で行います。 |
| 199 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 昇降機保守点検業務における修理等 | 5 | 昇降機保守点検業務の修理等のうち、保全上必要と認められる場合は、修理または取替えを行うとありますが、保全上必要とは具体的にはどのようなことを指しているのでしょうか。その場合、修理または取替え費用は業務範囲と考えてよろしいでしょうか。昇降機庫或いはカゴ内の落書・イタズラ等による修理または取替え費用は、業務範囲から除かれると解釈してよろしいでしょうか。 | フルメンテナンスマン契約において必要な点検・調整・修理部品の取替えを事業者の責任で行います。業務要求水準による補修は、お考えのとおりです。お考えのとおりです。居住者等への指導は、一般管理業務として行う必要があります。 |
| 200 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 消防用設備等保守点検業務/修理その他措置にかかわる費用負担 | 6 | 消防用設備等保守点検業務に係わる修理等の費用負担は、理由にかかわらず、一切選定事業者負担となるのでしょうか。 | 点検に使用する工具、測定器、消耗品(発信機用フレキシブルガラス、ランプ、ヒューズ類)及び軽微な補助部品等が選定事業者の負担となります。また、各施設、各機器等安全な運行を確保するための、改修並びに工事が必要と認められる場合には、速やかに意見を付して報告し、指示を受けることになります。 |
| 201 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 4.給水設備清掃業務(1)総則 8)費用の負担 | 8 | 8)費用の負担「本業務の実施に要する電気・水道等(槽内溜まり水の捨て水料金を含む)の使用料は全て選定事業者の負担とする。」と明記されていますが、各メーターは子メーターを設置し対応と考えて宜しいでしょうか。子メーターの設置費用の負担は、選定事業者と考えて宜しいでしょうか。 | 本業務に必要な電気・用水は原則として、選定事業者が用意するものとし、その費用は選定事業者の負担とします。子メーターの設置は認められません。 |
| 202 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 給水設備清掃業務 | 8 | 本業務の実施に要する電気、水道等の使用料金の清算方法についてご教示ください。 | 本業務に必要な電気・用水は原則として、選定事業者が用意します。 |
| 203 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 給水設備清掃業務における適用範囲 | 8 | 給水設備清掃業務の適用範囲において受水槽及び高置水槽を対象とした清掃とありますが、それに付帯する揚水ポンプ、排水ポンプ等の保守点検は業務範囲から除かれると解釈してよろしいでしょうか。 | 定期的な保守点検業務からは、除かれると解釈されます。ただし、管理人の一般管理業務のなかに、宿舍の巡視において、異常警報の有無、施設の腐食状況等は報告する義務があります。 |
| 204 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 自家用電気工作物保守点検業務等 | 12 | 乙が必要と判断した場合は修理または部品等の取り替えを行うとありますが、修理または部品等の取替えの費用は業務範囲に含むと解釈してよろしいでしょうか。 | 原則としてはお考えのとおりですが、事業者の責に帰さない不具合箇所を発見した場合、国に説明し、了解を得られた場合は、補修費用を国が負担します。 |
| 205 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 自家用電気工作物保守点検業務等/修繕・部品取替えに係わる費用 | 12 | 修繕・部品取替えに係わる費用については、その理由にかかわらず、一切選定事業者の負担となるのでしょうか。 | 保守点検業務において、事業者の責に帰さない不具合箇所を発見した場合、国に説明し、了解得られた場合は、補修費用を国が負担します。 |
| 206 | 維持管理業務に関する要求水準書 | 給水設備清掃業務 | 11,12 | 清掃業務に伴い、維持管理業者の責に帰さない不具合箇所を発見した場合、理由にかかわらず、その修理費等は一切選定事業者の負担となるのでしょうか。 | 維持管理業者の責に帰さない不具合は事業者の負担となりません。ただし、不具合を発見した場合は、簡易専用水道の検査結果書等で、国に報告し、指示を受けることとなります。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|---------|---|----|---|---|
| 207 | 落札者決定基準 | 4. 提案内容審査 (2) 基礎審査の内容 | 5 | 基礎審査では、基礎審査項目を全て充足した場合は基礎点として60点を付与する旨の記載がございます。一方で、基礎審査では入札において入札価格が予定価格を下回っている提案を審査するとの記述がございますが、価格の評価はどのようになされるか、具体的配点につきご教示願います。基礎審査項目の評価基準について、表に示されており項目ごとの配点配分があればご教示願います。基本的に評価基準各項目を充足する限り基礎点60点が付与されるのでしょうか。素朴な疑問と致しまして、公務員宿舍と附帯的事業のリスク分離の“程度”や、事業実施の“確実性”、あるいは資金調達（変動・固定の別など）の“良し悪し”をどのように評価されるのかお聞かせ賜りたく、お願い申し上げます。なお、特に明示されておませんが、入札参加企業が単独で事業を遂行する場合と、SPCを構成した上で事業遂行する場合の事業実施の確実性についての評価はどのようになされるのでしょうか。単独で事業を行う場合には、一義的には当該企業の信用力が評価のポイントとなるかと思われしますが、信用力格差により評価が異なるのかどうかも含めまして、ご教示頂きたくお願い申し上げます。 | 入札価格が予定価格を上回る場合は基礎審査項目の審査の前に失格となります。基礎審査項目ごとの配点配分はありません。落札者決定基準をご参照のうえ、事業者においてご提案ください。基礎審査項目の評価基準に基づいて審査委員会で評価します。入札参加資格者基準を満たした参加者により提案されるものと考えております。事業実施の確実性について、ご提案されたものを評価します。詳細については、落札者決定基準をご参照ください。 |
| 208 | 落札者決定基準 | 附帯的事業を提案しない場合の加点について | 5 | 附帯的事業を提案しない場合、基礎点についてはこれが「付与されず失格になるものではない」と明記されていますが、一方加点についてはどのような取り扱いとなるのか、例えば加点合計40点のところ附帯的事業に係る事項の配点5点が差し引かれ、合計35点になるなど考えるべきか、ご教示願います。 | 附帯的事業に係る提案がない場合、附帯的事業に係る加点は付与されません。 |
| 209 | 落札者決定基準 | 優秀提案の選定について | 5 | この計算方法を採用した理由をお聞かせ下さい。 | PFI方式による性能発注の特性に加え、経済性、透明性も考慮したものです。 |
| 210 | 落札者決定基準 | 4(2) 基礎審査の内容 | 6 | 付帯的事業を提案しない場合は失格にはならないが、基礎点は付与されない(定量審査の同項目の加点も0)と理解してよろしいでしょうか。その際、基礎審査項目の付帯的事業に係る事項の配点は60点のうちの何点なのでしょう。 | 附帯的事業を提案しないことによる基礎審査項目での減点ははありません。 |
| 211 | 落札者決定基準 | 長期収支計画 | 6 | 資金回収・返済方法の評価基準で「国庫債務負担行為設定額を下回ること」の項目が「池尻・駒沢」にあります。これはどのような理由によるものなのでしょう。 | 平成14年度一般会計予算書及び同予算参照書、平成14年度特別会計予算書及び同予算参照書によれば、赤羽住宅(仮称)、駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)について、一般会計の不動産購入費は8,710,748千円 特別会計の特定施設整備費は9,565,074千円 3住宅に係る公共施設等維持管理運営費は2,435,679千円、が計上されています。なお、個別の住宅に係る内訳については、適正な競争が行われない可能性があるため、これ以上の公表は出来ません。 |
| 212 | 落札者決定基準 | 長期収支計画(資金回収・返済方法)元利均等について | 6 | 「国の支払が元利均等」とは、様式集18の損益計算書の「設計及び建設に係る対価」を元本、「(国)の支払利息」を利息として、その各年の元本と利息の合計額が同額という理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 213 | 落札者決定基準 | 長期収支計画(資金回収・返済方法)国庫債務負担行為設定額について | 6 | 駒沢・池尻住宅には国庫債務負担行為設定額についての記載がありますが、赤羽住宅ではありません。赤羽住宅については、この時点では債務負担行為の設定がなされていないが、入札前には設定され、当評価基準に追加されると理解してよろしいでしょうか。 | 国庫債務負担行為は平成14年度予算において設定されています。 |
| 214 | 落札者決定基準 | 表 基礎審査項目と評価基準 資金回収・返済方法について | 6 | 駒沢住宅及び池尻住宅整備事業の落札者決定基準には、「設計及び建設に係る対価が当該施設整備に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること」「維持管理業務及び支払利息に係る対価が当該維持管理業務に係る国庫債務負担行為設定額を下回っていること」という二項目がありますが、赤羽住宅整備事業の方には同二項目が記載されておられません。どのような考えがおりなのでしょう。 | 平成14年度一般会計予算書及び同予算参照書、平成14年度特別会計予算書及び同予算参照書によれば、赤羽住宅(仮称)、駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)について、一般会計の不動産購入費は8,710,748千円 特別会計の特定施設整備費は9,565,074千円 3住宅に係る公共施設等維持管理運営費は2,435,679千円、が計上されています。なお、個別の住宅に係る内訳については、適正な競争が行われない可能性があるため、これ以上の公表は出来ません。 |
| 215 | 落札者決定基準 | 表 基礎審査項目と評価基準 住戸数について | 6 | 「なお、両住宅において、・・・となることも可とする」とありますが、池尻の敷地と駒沢の敷地をあわせて各タイプの必要戸数を確保できていればよく、各タイプの配置については事業者側で自由に設定していいという理解でよろしいでしょうか。 | 赤羽住宅（仮称）については、ご質問のような記述はありません。 |
| 216 | 落札者決定基準 | - | 7 | 定量的審査の余剰地創出の部分と附帯的事業に係る事項で5点とあり、得点的に両方の提案によりMAX10点、どちらの場合も最高5点という考え方でよろしいのでしょうか。また、加点付与基準についても同様な考え方でよろしいでしょうか。もしくはどちらか一方を選択しなければならぬのでしょうか。 | お考えのとおりです。両方の提案を行うことも可能です。 |
| 217 | 落札者決定基準 | (3) 定量的審査の内容 「余剰地の創出」 | 7 | 「創出された余剰地の大きさ、形状、将来的な利用価値等」が評価対象となっていますが、具体的な評価基準があればご教示願いますでしょうか。 | 提案された余剰地の大きさ、形状、利用価値等の経済性の観点から審査委員会において評価します。 |
| 218 | 落札者決定基準 | (3) 定量的審査の内容 「緑化」について | 7 | 敷地内に樹木が多く残されていますが、これらの伐採、移植については事業者側の判断で行ってよいのでしょうか。 | お考えのとおりですが、既存樹木の伐採、移植については事業契約締結以降に国が確認することとなります。 |
| 219 | 落札者決定基準 | 機能等更新 | 7 | 「経済性」についての評価の中で「公務員宿舍の効率的な機能等更新の観点から」との記載がありますが、「機能等更新」は本案件の事業期間終了後に発生すると理解してよろしいでしょうか。また、機能等更新についてはどれくらい頻度(例、何年に一回など)を想定していますでしょうか。 | 落札者決定基準に基づいてご提案ください。 |
| 220 | 落札者決定基準 | 公務員宿舍の整備方針 | 7 | 附帯的事業に対する評価として、「公務員宿舍の整備方針との整合」がありますが、具体的にはこの整備方針は何を指すのでしょうか。 | 公務員宿舍は、国有財産であり国家公務員等の居住の用に供するものとして整備するものです。 |
| 221 | 落札者決定基準 | 工事中の環境に対する評価 | 7 | 周辺環境配慮、環境保全性に対する評価は施設整備計画についてであり、工事期間中の環境に対しては特に評価されないという理解でよろしいでしょうか。 | 工事期間中の環境については、施設整備計画に係る事項において評価します。 |
| 222 | 落札者決定基準 | 加点付与基準/融資関心表明書 | 8 | 融資関心表明書提示の場合でも、「基本的な融資条件」記載の有無で加点付与に1点の差がありますが、「基本的な融資条件」として評価対象となる具体的項目につきご教示下さい。 | 融資期間・金額を想定しています。それらを踏まえてご提案ください。 |
| 223 | 落札者決定基準 | 資金計画の確実性について | 8 | 評価欄の「基本的な融資条件」を具体的にお示しください。 | 融資期間・金額を想定しています。それらを踏まえてご提案ください。 |
| 224 | 落札者決定基準 | 環境保全性・建設副産物 | 10 | 解体材の再利用とは、事業終了時あるいは建物を将来解体する場合の解体材の利用方法等について評価されるということでしょうか。 | 建設予定地に存在する解体材の再利用を想定しています。 |
| 225 | 落札者決定基準 | (3) 定量的審査の内容 「余剰地の創出」 | 12 | 「余剰地の創出」については、創出された余剰地の大きさ、形状、将来的に処分する場合の利用価値を評価するとありますが、具体的に特に優れている余剰地の大きさ、特に優れている形状、特に優れている処分方法をお示し下さい。 | 提案された余剰地の大きさ、形状、利用価値等の経済性の観点から審査委員会において評価します。 |
| 226 | 落札者決定基準 | 余剰地の創出について | 12 | 加点の大きな事項であり、「大きさ」「形状」「利用価値など」を総合的に評価されるとすると判断が人為的になりやすいと思われる。加点の配点基準、方法を具体的にお示しください。 | 提案された余剰地の大きさ、形状、利用価値等の経済性の観点から審査委員会において評価します。 |
| 227 | 落札者決定基準 | 時間外、非常時における連絡体制・対応体制 含めた維持管理業務体制についての基本的考慮 | 13 | 時間外、非常時における連絡体制とは、協力会社による機械警備等を含めた、セキュリティシステムも含めた対応体制としてよろしいでしょうか？あくまで、自社による体制と考えるのでしょうか？ | 自社及び協力会社も含め、維持管理業務要求水準を満たす体制をご提案ください。 |
| 228 | 落札者決定基準 | 退去時の原状回復、修繕関連業務 | 13 | 「原状回復及び修繕の判定、業者の紹介等」と記載がありますが、判定については、管理サイドだけの問題ではなく、居住者サイドの問題が大きいかと思いますが、その部分の考え方も、記載すべき事項なのでしょうか？ | 記載する必要はありません。 |
| 229 | 落札者決定基準 | 退去時の現状回復、修繕関連 | 13 | 「業者の紹介」については、指定業者について、優秀を管理者サイドでつけてもよろしいのでしょうか？確実な対応をするためには、不可欠と考えますが？ | 優劣をつける必要はありません。 |
| 230 | 落札者決定基準 | 公務員宿舍の整備方針について | 15 | 「入札参加者からの提案に基づいて、公務員宿舍の整備方針と整合した施設内容になっているか・・・」とありますが、「公務員宿舍の整備方針」とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。 | 公務員宿舍は、国有財産であり国家公務員等の居住の用に供するものとして整備するものです。 |
| 231 | 落札者決定基準 | 付帯的事業に係る事項 | 15 | 合築の場合、付帯的事業に供される敷地面積は、敷地全体面積×付帯的事業の専用面積/公務員宿舍の専有面積と考えてよろしいですか？付帯的事業に供される敷地面積の最大の提案が1000㎡の場合、500㎡の提案者には、3点×0.5=1.5点が付与されると理解してよろしいですか？ | 敷地面積×選定事業者の使用床面積(共有部分を含む)/建物全体床面積 お考えのとおりです。 |
| 232 | 落札者決定基準 | 附帯的事業に供される敷地面積の算出について | 15 | 「附帯的事業に供される敷地面積を提案内容(附帯的事業に供する延床面積等)に基づいて算出する」とありますが、敷地面積を算出する方法について具体的に提示していただけないでしょうか。 | 区分所有の場合は、敷地面積×選定事業者の使用床面積(共有部分を含む)/建物全体床面積 躯体の一部の使用許可の場合は、建物の建て面積×当該建物のうち使用を許可する面積/当該建物の全体床面積 敷地の一部の使用許可の場合は、使用許可する土地の面積 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|----------|--------------------------------|------|---|--|
| 233 | 落札者決定基準 | 附帯的事業に供される敷地面積の評価について | 15 | 「 附帯的事業に供される敷地面積が最大の提案に3.0点を付与する」とありますが、何をもちて面積最大とするのでしょうか？他のグループ案と比べて相対的に最大という意味でしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 234 | 落札者決定基準 | 附帯的事業に供される敷地面積の評価について | 15 | 「 他の提案については、附帯的事業に供される面積に比例させて加点を付与する。」とありますが、 で算出された最大敷地面積に対しての当該グループの面積比率を、最大付与加点（3.0点）に対する比率として、当該グループの得点を算出する、という理解でよろしいのでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 235 | 落札者決定基準 | 附帯的事業に係る事項 | 15 | 附帯的事業に係る加点付与は、施設内容・リスク極小化・実施体制等の提案内容（最大2ポイント）、敷地面積提案（最大3ポイント）の最大5ポイントと理解します。一方で、余剰地創出提案については最大5ポイントの加点付与がなされますが、上記附帯的提案との組み合わせで、最大10ポイントの加点付与となることもあるものと理解してよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 236 | 落札者決定基準 | 附帯的事業に係る事項・国有地の有効活用 | 15 | 「附帯的事業に供される敷地面積を提案内容に基づいて算出」とありますが、誰がどのように算出するのでしょうか。また、応募者が算出する場合には、どの様式にどのように記入すればよいのでしょうか。特に合築の場合の算出基準を明示下さい。 | 次の計算式により様式5-2に記載してください。区分所有の場合は、敷地面積×選定事業者の使用床面積（共有部分を含む）/建物全体床面積 躯体の一部の使用許可の場合は、建物の建て面積×当該建物のうち使用を許可する面積/当該建物の全体床面積 敷地の一部の使用許可の場合は、使用許可する土地の面積 |
| 237 | 落札者決定基準 | 落札者の決定 | 16 | 落札者との事業契約交渉等が不調に終わった場合、総合評価得点で第2順位の事業者と契約交渉を行うことはありえますか。 | 事業契約書の変更は軽微な変更に限られますので、契約が不調に終ることは想定していませんが、落札者が契約に応じない場合は具体的事例が発生した時点で国が判断します。 |
| 238 | 落札者決定基準 | 定量的審査 | 5,15 | 附帯的事業に供される敷地面積においては相対的評価で行われるとのことですが、他の項目についても相対的評価で行われるのでしょうか。あるいは、絶対的評価で行われるのでしょうか。 | 原則として絶対的評価によります。 |
| 239 | 事業契約書（案） | 第15条（設計の変更）第4項 | 5 | 乙が甲の事前の承諾を得て本件宿舍の設計変更を行う場合、乙に追加的な費用が発生したときは乙が負担し、費用が減少した時は本事業の対価の支払を減額する、となっております。これでは、乙側で費用低減を目指した提案を行おうとするインセンティブが働かないと思われま。できましたら、費用が減少した場合は減少額の半分のみ本事業の対価の支払額を減額する、等の形に変更していただけないでしょうか。 | 事業契約書（案）のとおりです。 |
| 240 | 事業契約書（案） | 第1章 総則 第16条（法令変更による設計変更等） | 5 | 「甲が工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更の提案を行った場合、...その費用負担について協議するものとする」、となっておりますが、甲の一方的事由による追加費用ですので「甲の負担とする」に変更して頂きたい。 | 基本的には甲が費用を負担することを考えていますが、その可否を含め協議することを想定しています。附帯的事業を合築で行う場合は共有部分や、もっぱら乙の使用に係る部分に影響が及びる場合がありうるため、この場合には、単に国の費用負担とはせずに協議で解決するほうが好ましい場合があるからです。 |
| 241 | 事業契約書（案） | 土地の瑕疵に伴う事業者の利用に属する部分の費用増加 | 5 | 土地の瑕疵により費用が増大した場合、事業者の利用に属する部分にかかる費用は事業者の負担となっておりますが、本来土地の瑕疵に伴うリスクは地主が負担すべきリスクだと思いますが、いかがでしょうか？ | 埋蔵文化財については、国が調査した範囲外においては附帯的事業に供する部分を除き事業者の負担となります。明示されていない土地の瑕疵については、附帯的事業の用に供する部分を除き国の負担となります。埋蔵文化財及び土地の瑕疵については、別紙2をご参照ください。事業契約書（案）第16条第3項を修正検討の上後日公表します。 |
| 242 | 事業契約書（案） | 埋蔵文化財の発見に起因する設計又は建設工事の変更 | 5 | 現在国で進められている埋蔵文化財の調査地域外に建物を計画した場合、新たな埋蔵文化財の調査が必要になると思いますが、未調査部分の調査は事業者が費用を負担して行う。未調査部分の調査に伴う工期の変更及び調査結果による設計・建築工事・維持管理・資金調達に係る事業者の費用の増減は、「本件土地に関する調査資料において明示されていない本件土地の埋蔵文化財の発見」に該当するため、国が負担する。と理解してよろしいですか？ | お考えのとおりです。事業者の負担となります。事業契約書(案)第16条の規定の修正を行った上で後日公表します。埋蔵文化財及び土地の瑕疵については、別紙2をご参照ください。 |
| 243 | 事業契約書（案） | 建設に伴う近隣対策 | 7 | 本条には本事業に対する（国の要求に起因する）反対運動等起きた場合が明記されていませんが、この場合は実施方針のリスク分担表に記載してある通り国のリスクと考えてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。事業契約書（案）にその旨明記することを検討の上で後日公表します。 |
| 244 | 事業契約書（案） | 建設に伴う近隣対策によるしゅん工予定日の変更 | 7 | 建設に伴う近隣対策の結果によりしゅん工予定日を変更（遅延）した場合は、37条5項の「乙の責に帰すべき事由によって引渡しが遅延する場合」に該当しないかと理解してよろしいですか？ | 国の要求に起因する反対運動によるしゅん工予定日の変更（遅延）を除き、「乙の責に帰すべき事由によって引渡しが遅延する場合」に該当します。 |
| 245 | 事業契約書（案） | 第23条（建設に伴う各種調査） | 7 | 「乙が本件土地に関して現地調査を行う場合は、自らの責任においてこれを行う」とありますが、「調査により地中障害・土壌汚染・埋蔵物が発見され、工期の変更や工事費の増大が発生した場合は甲の負担とする。」旨も追記していただけないでしょうか？（参照-実施方針に関する質問・回答 NO86、NO103） | 埋蔵文化財については、国が調査した範囲外においては選定事業者の負担となります。明示されていない土地の瑕疵については、附帯的事業の用に供する部分を除き国の負担となります。埋蔵文化財及び土地の瑕疵については、別紙2をご参照ください。事業契約書（案）第16条第3項を修正検討の上後日公表します。 |
| 246 | 事業契約書（案） | 第24条（建設に伴う近隣対策）1項 | 7 | 「本事業の計画に関する近隣説明」について記述がありませんが、事業契約締結前に発注者によって完了して了解を得ているとの理解でよろしいでしょうか？（参照-実施方針に関する質問・回答 NO110）また、そうであれば以下の追加（下線部）をご検討願います。…事業計画（第5条ないし第7条に定める事項及び内容をいう。ただし甲が行うべき事項を除く。以下同じ）… | 国において近隣説明は行ってありませんが、建設に伴う近隣対策については事業契約書（案）第24条に規定されています。 |
| 247 | 事業契約書（案） | 埋文調査 | 7 | 埋蔵文化財の調査については、第23条に記載されている各種調査に含まれるのでしょうか。もし、その場合は入札説明書において示されている範囲で行うということではよろしいのでしょうか。また、埋蔵文化財が発見された場合は、協議の上、竣工予定日を変更するという可能性もあるのでしょうか。 | 含まれます。国が実施した調査地以外の範囲を建設予定地とする場合に選定事業者の負担により埋蔵文化財調査を行う必要があります。お考えのとおりです。 |
| 248 | 事業契約書（案） | 25条3項 国の説明要求等について | 8 | 「設計図書又は民間事業者提案」とありますが、どちらが優先されますか。 | 設計図書が優先されます。 |
| 249 | 事業契約書（案） | 第29条（甲によるしゅん工確認通知）2項 | 9 | 「...乙は、その提供する維持管理業務が維持管理業務水準に満たなかった場合において、甲が前項に規定するしゅん工確認通知を行ったことをもちてその責任を免れることはできない。」とありますが、これはどのようなケースを想定されているのかご教示願います。 | 本規定は、国がしゅん工確認を行ったことにより、その後の維持管理業務が要求水準を満たさなかった場合における対価の減額等の権利を放棄したものと解されてはならないとい趣旨の規定です。 |
| 250 | 事業契約書（案） | 第31条（工期の変更等） | 9 | ・甲の責に帰すべき事由又は不可抗力により、甲乙による協議を経て引渡し予定日を変更した場合、引渡しの遅れに伴う増加費用（資金調達にかかる費用等を含む）はどちらの負担でしょうか。・帰責事由に鑑みれば甲の負担が妥当であり、かかる理解通りであれば契約上明記すべきと考えますがいかがでしょうか。・尚、ご如才なきことながら甲乙協議による負担決定は、問題の先送りであり、適切なリスクの適正配分とならないものと思われま。 | 事業契約書（案）第37条に規定のとおりです。 |
| 251 | 事業契約書（案） | 第3章 本件宿舍の建設 第4節（工期の変更等） 第31条 | 9 | 以下の追加をご検討願います。また、甲は、本件宿舍のしゅん工の遅延への対応に要する合理的な増加費用（本件事業に必要な資金を融資する金融機関から乙が請求される当該融資に係る条件変更、解約等に伴い発生する費用を含む。）を負担しなければなりません。 | 事業契約書（案）第37条に規定のとおりです。 |
| 252 | 事業契約書（案） | 33条2項 不可抗力による損害について | 10 | 乙への通知に対して、甲が異議を申立てることができる旨及び異議を申立てた場合の協議等の措置の方法も規定いただけないでしょうか。 | 乙への通知は法的拘束力が生じるものではないため特に規定する必要はないものと考えます。 |
| 253 | 事業契約書（案） | 33条3項 合理的な範囲について | 10 | 「建設費相当額の1%を超える部分について『合理的な範囲で』甲が負担する」と記載されていますが、第2項により「甲が調査を行い確認を行った損害」について「建設費相当額の1%を超える部分については甲が負担する。」旨規定していただけないでしょうか。甲にとって合理的であるものが、必ずしも乙にとって合理的でない可能性があるだけでなく、現行の案では、第2項の乙に通知した損害の状況についての甲の確認が意味のないものとなります。 | 合理的であるか否かは最終的には社会通念に照らして客観的に判断されるものですから、事業契約書（案）のとおりとします。 |
| 254 | 事業契約書（案） | 第33条（不可抗力による損害）3項 | 10 | ・「建設費相当分の1%を超える部分について合理的な範囲で甲が負担」とはどのような趣旨でしょうか。「合理的な範囲」の考え方につきご教示ください。・当該記述箇所は、当該1%を超える部分の損害につき甲が満額負担しない、すなわち乙が負担することもあり得ると理解できます。リスクの適正配分を行う上で、甲・乙の義務を契約上明示すべきと考えますがいかがでしょうか。 | 社会通念上、通常予想されるものでかつ国にとって費用負担がやむを得ないと認められるものです。 |
| 255 | 事業契約書（案） | 第3章 本件宿舍の建設 第5節（損害の発生等） 第33条3項 | 10 | 不可抗力により生じた損害については、国が負担すべき範囲につき合理性を基準とすべき根拠はないものと考えますので、「合理的な範囲で」については削除をご検討願います。 | 社会通念上、通常予想されるものでかつ国にとって費用負担がやむを得ないと認められるものです。 |
| 256 | 事業契約書（案） | 不可抗力による損害 | 10 | 「合理的な範囲」とありますが、どのような範囲でしょうか。 | 社会通念上、通常予想されるものでかつ国にとって費用負担がやむを得ないと認められるものです。 |
| 257 | 事業契約書（案） | 36条 保存登記について | 11 | 「協力」の範囲が明確でないため、保存登記に要する費用は甲の負担と明記いただけないでしょうか。 | 登記に係る必要書類を提出いただく予定です。 |
| 258 | 事業契約書（案） | 38条1項 かし担保について | 11 | 修補に要する費用が過分でない場合、国は請求できるということですか。 | お考えのとおりです。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|----------|-------------------------------|----|--|--|
| 259 | 事業契約書（案） | 第37条（引渡しの遅延）第3、4項 | 11 | 3項、4項に記載されている「合理的な追加費用」のご趣旨をご教示ください。不可抗力や甲の責に帰すべき事由により引渡しが遅延した場合は、これに伴う資金調達に関連する増加費用（スワッププレイクコストやサービス対価支払い時期の遅れに伴う金利負担の増加等）は、その帰責性に鑑み甲が負担すべきと考えますがいかがでしょうか。 | のご質問にある追加費用のうち相当な範囲は、「合理的な増加費用」に含まれるものと考えます。 お考えのとおりです。 |
| 260 | 事業契約書（案） | 第37条4項 引渡しの遅延について | 11 | 甲の責に帰すべき事由により引渡しが遅延する場合に甲が負担する「合理的な増加費用」には、乙の逸失利益も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。 | 「費用」には通常は逸失利益は含まれないと考えます。 |
| 261 | 事業契約書（案） | 第38条（かし担保） | 11 | かし担保の期間について、住宅の品質確保の促進等に関する法律では「雨水等の侵入…」での期間10年とありますが、事業期間終了時より2年間SPCから建設業者にかし担保責任が移行されると考えてよろしいでしょうか。 | 基本協定書別紙1第5項に基づき特別目的会社は瑕疵担保期間の経過後まで解散することはできません。 |
| 262 | 事業契約書（案） | 第4章 本件宿舍の引渡し 第37条3項 | 11 | 合理的な増加費用」に以下の追加（下線部）をご検討願います。合理的な増加費用（本件事業に必要な資金を融資する金融機関から乙が請求される当該融資に係る条件変更、解約等に伴い発生する費用を含む。） | ご質問の費用のうち相当な範囲は、「合理的な増加費用」に含まれるものと考えます。 |
| 263 | 事業契約書（案） | 第4章 本件宿舍の引渡し 第37条4項 | 11 | 「合理的な増加費用」に以下の追加（下線部）をご検討願います。合理的な増加費用（本件事業に必要な資金を融資する金融機関から乙が請求される当該融資に係る条件変更、解約等に伴い発生する費用を含む。） | ご質問の費用のうち相当な範囲は、「合理的な増加費用」に含まれるものと考えます。 |
| 264 | 事業契約書（案） | 登記 | 11 | 所有権保存登記の際に発生する登録免許税、不動産取得税、司法書士費用等は国の負担と理解しますが、事業者負担として入札価格に含めるべきでしょうか。 | 不動産取得税は課税されます。合築を行う場合の表示登記は、事業者において行います。不動産取得税及び表示登記に関する費用のうち国の持分に係る費用は事業収支に見込んでご提案ください。また、保存登記は乙の所有にかかる部分については、乙が行い、費用負担も乙になります。 |
| 265 | 事業契約書（案） | 登記 | 11 | 「甲が本件宿舍の所有権の保存登記を行う場合、」とありますが、乙が保存登記を行う場合があるのでしょうか。甲が登記を行う場合の費用は甲の負担と考えてよろしいでしょうか。また、建物の表示登記についてはどちらが行うのか明示願います。 | 合築を行う場合の表示登記は、事業者において行います。不動産取得税及び表示登記に関する費用のうち国の持分に係る費用は事業収支に見込んでご提案ください。また、保存登記は乙の所有にかかる部分については、乙が行い、費用負担も乙になります。 |
| 266 | 事業契約書（案） | 38条5項 別紙6第1条 保証人について | 12 | 保証書第1条は、事業契約第38条第5項の事業者の債務を保証する旨規定されていますが、第38条第5項の事業者の債務は建設者から保証書を徴求して甲に差入れることであり、瑕疵担保を保証するなら、「第38条の事業者の債務」を引用すべきではないでしょうか。 | ご意見のとおりです。別紙6保証書（案）の修正検討を行った上で後日公表します。 |
| 267 | 事業契約書（案） | 第4章 本件宿舍の引渡し 第38条（かし担保） | 12 | かし担保期間が10年とされておりますが、一方本件の事業期間は引渡し後7年強となっております。本事業を特別目的会社で行った場合、5項の規定による保証書を根拠に、特別目的会社は事業期間終了をもって本特別目的会社を精算してよいと理解してよろしいでしょうか。 | 基本協定書別紙1第5項に基づき特別目的会社は瑕疵担保期間の経過後まで解散することはできません。 |
| 268 | 事業契約書（案） | 第5章第42条従業員名簿の提出 | 12 | 第4項記載の「甲は、乙の従事職員がその業務を行なうに当たり不適等と認められるときは、その事由を明記して、乙に対し交代を請求することができる。」とありますが、甲の請求に対する乙の対応は、どこまでの対応でよろしいのでしょうか？たとえば、速やかに、対応しなければならぬのか？対応に関して、猶予が許されるのか？等具体的にお聞かせ願いますか？ | 事業に支障が生じないように対応してください。 |
| 269 | 事業契約書（案） | （第43条第5項）提供された施設の原状回復 | 13 | 維持管理期間が満了した時は、乙（事業者）の負担で、提供された施設を原状に回復して返還しなければならない、とありますが、予定している原状回復の内容、範囲、仕様等をご教示ください。また、この原状回復に要する費用は、維持管理業務に係るコストと考えてよろしいでしょうか。 | 提供した時点の原状に回復してください。ただし、通常の使用に伴う磨耗を除きます。 事業費に含めてご提案ください。 |
| 270 | 事業契約書（案） | 43条1項 管理事務室について | 13 | 管理事務室は乙に無償で提供される、との理解でよろしいでしょうか。 有償の場合、いくらでしょうか。 | 無償です。事業契約書(案)にその旨明記します。 |
| 271 | 事業契約書（案） | 第46条 第三者による実施 | 13 | 「事前に甲の承諾を得た場合を除き」とありますが、承諾を得る方法は「維持管理計画に係る提案書」の内容にその旨を記載した上で、落札者として決定した場合と考えてよろしいでしょうか。 | 落札者として決定されたことにより国の承諾が得られるとは限りません。第三者に事業を実施させるまでに、国の承諾が得られるよう手続きを行ってください。 |
| 272 | 事業契約書（案） | 施設の提供等 | 13 | 電話・暖房・電気・ガス・水道代の他に共益費等とありますが、ここでは、どの程度の共益費をお考えでしょうか。 | 建物完成後、各居室と同様管理事務室(住戸の1戸)として必要な共益費を負担することとなります。 |
| 273 | 事業契約書（案） | 事業終了時の検査について | 13 | 事業期間終了時の検査内容はどのようなものですか、ご明示願います。 | 円滑に業務の引継ぎができる状態にあるかを検査します。 |
| 274 | 事業契約書（案） | 第5章第46条第三者による実施 | 13 | 第2項に記載された事項ですが、計画時に予め第三者への発注が明確になっているものは、通知しなければならないのでしょうか？実際の実務に当たって、通知すればよろしいのでしょうか？ | 第三者に事業を実施させるまでに、国の承諾が得られるよう手続きを行ってください。 |
| 275 | 事業契約書（案） | 第5章第51条第三者に及ぼした損害等 | 15 | 「ただし、その損害のうち甲の責に帰すべき理由による生じたものについては、甲が負担する。」と記載がありますが、具体的にはどのような事象があげられますか？たとえば、乙が連絡報告していたにもかかわらず、事故等が発生した場合等は、当然、該当するということでしょうか？乙側としては、善管注意義務程度と考えればよろしいのでしょうか？ | 善管注意義務が判断基準となります。 |
| 276 | 事業契約書（案） | 第54条（建設費相当分の支払時期） | 16 | 引渡しが遅延した場合の各年度の支払額の見直し方法につきご教示ください。基本的には、当初計画された支払いの時期だけが引渡し遅延日数分だけ後にずれ込むもので、支払額そのものには変更ない（但し引渡し遅延に伴い発生する追加費用を除く）と理解しております。いかがでしょうか。 | 総支払額は変わりませんが、引渡し時期により支払時期がずれ込むことがあります。 |
| 277 | 事業契約書（案） | 解除権について | 17 | 30日以上前に乙に連絡となっていますが、根拠をご明示願います。 | 乙の対応期間を考慮したものです。 |
| 278 | 事業契約書（案） | 事業者の自由による解除権 | 17 | 本項のうち第1号について、「特段の催告をすることなく、契約を解除することができる」という内容は厳しすぎると考えます。第1号については第2項に含めていただくことは可能でしょうか。 | 事業契約書（案）のとおりです。 |
| 279 | 事業契約書（案） | 62条1項 解除の効力について | 18 | 本件宿舍引渡し前に契約が解除された場合に、甲から乙に支払われる出来高相当分の金額及びその他の合理的費用は、出来形部分の譲渡時に一括で支払われるとの理解でよろしいでしょうか。 | 事業契約書（案）第64条の規定によりますので、必ずしも一括で支払われるものではありません。 |
| 280 | 事業契約書（案） | 62条2項 解除の効力について | 18 | 「将来に向かって終了する」と規定されながら、「建設費相当分の残額を解除前と同様の支払手続で支払う」と規定されています。建設費相当額は、当初予定どおり分割で支払われるとの理解でよろしいでしょうか。第64条との関係が明確にしていただけいででしょうか。契約解除の一般原則に基づいて、即時清算としていただければいいのでしょうか。第5項の原状回復を甲が行った場合に乙に求償する場合も、当初支払スケジュールに合せて分割払いとされるのでしょうか。 | 事業契約書（案）第62条第2項中、「甲は当該解除時における・・・支払うものとする。」の削除を検討の上、後日公表します。事業契約書（案）第64条の規定によりますので、必ずしも一括で支払われるものではありません。 甲が原状回復を行った場合の乙への求償は一括で請求します。建設費相当額は一括又は分割で支払われます。 |
| 281 | 事業契約書（案） | 62条3項 解除の効力について | 18 | 甲の責に帰すべき事由又は不可抗力若しくは法令変更に基づき契約が解除された場合に、乙が甲に対して行う損害賠償について、「不可抗力又は法令変更に基づく場合の損害額は、当該解除により乙に発生した追加費用額と同額とみなす。」と規定されていますが、甲の責に帰すべき事由による解除の場合は、乙の逸失利益を含むとの理解でよろしいでしょうか。 | 損害賠償額には含まれます。 |
| 282 | 事業契約書（案） | 解約時の支払方法 | 18 | 本件宿舍の引渡し後、この契約が解除された場合における支払は、建設費部分については、解除時に一括で支払われるのではなく、そのまま割賦にて支払われるとの理解でよろしいでしょうか。 | 事業契約書（案）第64条の規定によりますので、必ずしも一括で支払われるものではありません。 |
| 283 | 事業契約書（案） | 第61条（不可抗力等の場合の解除権） | 18 | 長期間にわたる事業停止とは、具体的にどの程度の期間を想定されておられますか。尚、当該一時事業停止期間中の維持管理相当分のサービス対価は支払われるのでしょうか（この点は、第6章「本事業の対価の支払」にて規定すべきと思われます）。また、甲乙間の協議が整わない場合の措置と致しまして、最長協議期間を設定して頂きたいと考えます。 | 事例により判断します。支払われません。 あらかじめ設定することはできません。 |
| 284 | 事業契約書（案） | 第62条（解除の効力） | 18 | 第62条第2項に基づく建設費相当分の残額支払は、解除時点で国から一括払いとはならないでしょうか。また、契約解除時点までに提供した維持管理サービス対価に関する残額精算はなされないのでしょうか。 | 一括又は分割払いになります。事業契約書（案）第62条第2項の第2文を削除し、かかる場合の支払については第64条を適用することを検討の上、後日公表します。 事業契約書（案）第56条第3項及び第4項に規定しています。 |
| 285 | 事業契約書（案） | 第62条（解除の効力） | 18 | 第62条第1項に基づく出来高相当分の金額、及びその他の合理的費用につき、解除時点で国から一括払いとはならないでしょうか。 | 一括又は分割払いになります。事業契約書（案）第62条第2項の第2文を削除し、かかる場合の支払については第64条を適用することを検討の上、後日公表します。 |
| 286 | 事業契約書（案） | 第7章 契約期間及び契約の終了 第62条（解除の効力）1項 | 18 | 「その他の合理的費用」に以下の追加（下線部）をご検討願います。その他の合理的増加費用（第59条又は第61条の規定による契約解除の場合には、本件事業に必要な資金を融資する金融機関から乙が請求される当該融資に係る条件変更、解約等に伴い発生する費用を含む。） | ご質問の費用のうち相当な範囲については、「その他の合理的費用」に含まれるものと考えます。 |

公務員宿舎赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|----------|---|----|---|--|
| 287 | 事業契約書（案） | 第7章 契約期間及び契約の終了 第62条（解除の効力）2項 | 18 | 以下の追加をご検討願います。加えて、甲は、当該解除時点までに乙が実施した維持管理業務に相当する対価を乙に支払うものとする。 | 事業契約書（案）第56条第3項及び第4項に規定しています。 |
| 288 | 事業契約書（案） | 第7章 契約期間及び契約の終了 第62条（解除の効力）3項 | 18 | 「当該解除により乙に発生した追加費用額」に以下の追加（下線部）をご検討願います。当該解除により乙に発生した追加費用額（本件事業に必要な資金を融資する金融機関から乙が請求される当該融資に係る条件変更、解約等に伴い発生する費用を含む。） | ご質問の費用のうち相当な範囲については、事業契約書（案）第62条第3項の「当該解除により乙に発生した追加費用額」に含まれるものと考えます。 |
| 289 | 事業契約書（案） | 63条 違約金について | 19 | 乙の責による契約解除の場合について、第37条5項の場合と同じく、甲は、本条に規定される違約金以外の損害賠償請求を行うことができないとの理解でよろしいでしょうか。 | 実損害額が違約金の額を上回る場合は、損害賠償請求も行えるものとし、事業契約書（案）第63条にその旨追加を検討します。 |
| 290 | 事業契約書（案） | 63条1項2号 違約金について | 19 | 本件宿舎の引渡後に解除の場合の違約金は、維持管理費総額の10分の1とされていますが、維持管理費総額とは事業期間にわたる維持管理費合計額のこととの理解でよろしいでしょうか。維持管理費の1年分の10分の1としていただくわけにはいかないでしょうか。 | お考えのとおりです。事業契約書（案）のとおりです。 |
| 291 | 事業契約書（案） | 64条 清算金の支払時期について | 19 | 「予算の範囲内」と規定されていますが、損害金の総額が予算総額を超過している場合は、予算を限度として支払うとの意味であり、予算がなければ一銭も支払わないとの意味ではなく、予算がなければ次期に予算措置を行って支払うとの意味であるとの理解でよろしいでしょうか。それとも、事業期間の毎期予算の範囲内で支払うとの意味で原則として分割払いを前提としている表現であるとの意味でしょうか。 | 総額は支払いますが、予算措置の状況により一括又は分割で支払います。 |
| 292 | 事業契約書（案） | 違約金 | 19 | 「維持管理費相当分の総額の10分の1に相当する額」とあるが、「解除された時点から事業期間終了までの残りの維持管理費相当分の総額の10分の1に相当する額」とした方が合理的であり、そうすべきではないでしょうか。 | 事業契約書（案）のとおりです。 |
| 293 | 事業契約書（案） | 違約金 | 19 | 第2号にある「維持管理費相当分の総額」の総額とは、年間総額と理解してよろしいのでしょうか。 | 事業期間中の維持管理費相当分の総額です。 |
| 294 | 事業契約書（案） | 清算金 | 19 | 「～出来形部分の対価、清算金並びに損害金の総額を、予算の範囲内で～乙に対して支払う」とあります。合理的に支払われるべき出来形部分の対価、清算金並びに損害金の総額が予算をオーバーした場合、合理的な金額を払っていただけないということでしょうか？又、そうであれば、「予算の範囲内」の上限はいくらになるのでしょうか？ | 総額は支払いますが、予算措置の状況により一括又は分割で支払います。 |
| 295 | 事業契約書（案） | 第63条第1項（2）違約金 | 19 | 事業者側事由にて宿舎引渡後に国から事業契約を解除された場合、違約金の額は事業期間中の維持管理費総額の10分の1と解釈してよろしいですか。また、契約解除段階で精算の完了していない設計・建設費用残金（延払分残金）、及び解除時点までに提供した維持管理報酬の残金精算は行われるものと理解してよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。事業契約書（案）第64条の規定によります。事業契約書(案)第56条の規定によります。 |
| 296 | 事業契約書（案） | 第64条（精算金の支払時期） | 19 | ・「予算の範囲内」のご趣旨をお示し願います。予算がない場合には、精算金等が支払われないことがあるのでしょうか。かかる事態を想定されておられないのであれば、「予算の範囲内」部分を削除願います。・また、「支払い時点までの利息を付した一括または分割払い」の分割払いとは、どのようなスケジュールを想定されておられるのでしょうか。当初支払計画通りであれば、その旨、契約書上ご明示願います。 | 総額は支払いますが、予算措置の状況により一括又は分割で支払います。 |
| 297 | 事業契約書（案） | 第65条（本件宿舎の引渡し前の解除）第1・2項 | 19 | 本件宿舎の引渡し前の解除の場合、第2項で「検査又は復旧に直接要する費用は、乙の負担とする」とこととなっています。引渡し前の解除は事業者の事由によらない不可抗力や法令変更による場合もあり、事業者への負担が大きくなるため、事業者の責によらない事由での解除の場合は検査又は復旧に直接要する費用は、甲の負担としていただけないでしょうか。事業者の責による場合も第1項を「甲は、必要があると認められるときは、乙と協議を行い、出来形部分を最小限度破壊して検査することができる」に変更していただけないでしょうか。 | 事業契約書(案)のとおりです。 |
| 298 | 事業契約書（案） | 第7章 契約期間及び契約の終了 第63条（違約金）1項(2) | 19 | 「維持管理相当分の10分の1に相当する額」について、以下の代案の採用をご検討願います。契約解除時の一年度分の維持管理相当分の10分の1に相当する額 | 事業契約書(案)のとおりです。 |
| 299 | 事業契約書（案） | 第7章 契約期間及び契約の終了 第64条（精算金の支払時期） | 19 | 契約解除の際の支払方法につきまして、「本件宿舎の引渡し後の解除」については第62条2にて、建設費相当分の残額は解除前と同様の支払手続で支払われ、精算金並びに損害金の総額は「予算の範囲内で、支払い時点までの利息を付した一括または分割払いにより」支払われるものと理解してよろしいでしょうか。 | 事業契約書（案）第62条第2項の第2文を削除し、全ての支払について第64条を適用することとし、後日公表します。 |
| 300 | 事業契約書（案） | 68条2項 関係書類の引渡し等について | 20 | 「著作人人格権を侵害しないよう必要な措置をとるものとする」と記載されていますが、図書等について複製、頒布、改変、翻案を行うのは甲であり、このような改変等を行うに際して、例えば改変者が原著作権者であるかのような表示を行うことが、著作人人格権の侵害に当たるのであって、改変等を行う甲の義務であると思われませんが、乙が著作人人格権を侵害しないようにとる措置とはどのようなことを想定されているのでしょうか。原著作権者である設計者に対して、著作人人格権を放棄させ、甲が原著作権者である旨の表示を行っても、一切異議を申立てないようにさせることでしょうか。乙が特定目的会社である場合には、設計を乙自ら行うのではなく、他の第三者である構成員（設計事務所）に委託することになります。この構成員である設計者と、他の第三者の区別をさせていただけないでしょうか。 | 甲による設計図書等の利用が設計図書等の著作者の著作人人格権又は著作権者の著作権を侵害する場合であっても、乙は当該著作権者等に当該著作権等を甲に対し行使させないようにするという趣旨です。区別する必要はないと考えます。事業契約書（案）第68条第2項は設計図書等の利用が第三者の有する著作権及び著作人人格権を侵害しない旨を乙が甲に対し保証していることを当然の前提としているため、万が一、甲による設計図書等の利用が第三者の著作権及び著作人人格権を侵害する場合は、当該第三者に当該著作権等を甲に対し行使させないようにする措置を乙にとらせる必要があります。 |
| 301 | 事業契約書（案） | 第8章 その他 第69条1項 | 20 | 以下の追加をご検討願います。甲は、本件事業に必要な資金調達に関して金融機関が乙に要求するこの契約に係る権利義務への担保設定については、合理的な理由なく承諾を拒むことができない。 | 事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾します。 |
| 302 | 事業契約書（案） | 74条1項2号 宿舎の増・改築について | 21 | 乙が増・改築等を許諾した結果、事業者以外の第三者がその増・改築等を施工した場合、その増・改築等部分についての維持管理業務費用の増分は国が事業者に追加して支払うことになるのでしょうか。 | 事業契約書（案）第48条第2項の規定によります。 |
| 303 | 事業契約書（案） | 第74条（著作権等）第1項第2号 | 21 | 本件宿舎の維持、管理、運営、広報等のために必要な範囲で本件宿舎の利用を許諾するとあり、「本件宿舎を増築し、改築し、修繕し、模様替えにより改変し、又は取り壊すこと」とありますが、具体的にはどのようなことをイメージされておられるのでしょうか。 | 例示のとおりです。 |
| 304 | 事業契約書（案） | 78条4項 保険加入義務について | 22 | 「出来形部分の対価」との記載ですが、この項は宿舎建設工事中の保険事故発生による場合にのみ適用されるとの理解でよろしいでしょうか。また、「乙の受け取った保険金額」には「工事に起因する第三者賠償責任保険」のよる保険金は該当しない（乙が受け取ることがあっても、乙以外の第三者に支払うべきものであるため）との理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 305 | 事業契約書（案） | 維持管理業務要求水準書 | 23 | 何時、誰が、どのように作成するのでしょうか。 | 落札者決定後、双方合意の上、作成します。 |
| 306 | 事業契約書（案） | 第64条 清算金の支払時期 | 27 | 出来形部分の対価、清算金、損害金の総額は、「予算の範囲内」で事業者に支払われる旨記載があります。「予算の範囲」とは、例えば出来形部分対価であっても、予算の範囲を超えているという理由で事業者に対し支払われないということもあるのでしょうか。「予算の範囲」の解釈につきご教示下さい。 | 総額は支払いますが、予算措置の状況により一括又は分割で支払います。 |
| 307 | 事業契約書（案） | 別紙7 モニタリング及び対価の減額等2．維持管理業務が要求水準を満たしていない場 | 35 | 第1回減額対象事由と異なる事由によって減額となる場合（減額対象が異なる場合）でも、第2回減額とされるのでしょうか。減額措置を累計で2回経る場合の「累計」とは事業期間全期間における累計でしょうか、あるいは一定の期間が設けられるのでしょうか。 | 事業契約書(案)別紙7-3-(1)の各表に掲げる対象業務ごとの累計です。（表中の「業務」を「対象業務」に修正検討を行った上で後日公表します。）事業期間全期間における累計です。 |
| 308 | 事業契約書（案） | 別紙7 モニタリング及び対価の減額等（第49条関係）3.減額の方法（1）減額の方法 | 36 | 「維持管理業務に係る対象業務の対価の減額を行う」とありますが、「対象業務」は【様式19】算出根拠（長期収支計画）、に記載されている「維持管理業務（一般管理）に係る費用」「昇降機保守点検業務に係る費用」等と理解してよろしいでしょうか。 | 事業契約書(案)別紙7-3-(1)の各表に掲げる対象業務に掲げる業務です。（表中の「業務」を「対象業務」に修正検討を行った上で後日公表します。） |
| 309 | 事業契約書（案） | 別紙7 モニタリング及び対価の減額等3．減額の方法 | 36 | ・業務要求水準を満たしていない場合につき、重大な支障がある場合と明らかに利便性を欠く場合とに分けて例示されておりますが、後日の紛争を防止する観点から、例示されているもの以外に、要求水準書記載内容のどの項目があるいはあたるのか、契約書上に明示されることが必要かと思われすがいかがでしょうか。・また、これら例示されている事象の具体的なモニター方法・手続きについてご教示ください（例えば、窓口・連絡業務の放棄についての善意・悪意の識別者、その方法等）。 | 事業契約書（案）別紙7に例示した事態を想定しています。 |
| 310 | 事業契約書（案） | 別紙7 モニタリング及び耐火の減額等（第49条関係） | 36 | 維持管理業務（一般管理業務）記載の備品（鍵等）の紛失ですが、居住者側による要因が明確な場合は、抗弁の余地はあるのでしょうか？ | 備品(鍵等)の紛失が居住者側の要因によるものであれば、居住者側の負担となります。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|----------------|-----------------------------------|------|--|--|
| 311 | 事業契約書（案） | 減額ポイント | 37 | 減額ポイントは、「各項目」毎に確定されることとなりますが、これは、36頁～37頁に示す一覧表の中の「業務」項目を指しますか、或いは「明らかに重大な支障があるときみなす事態/明らかに利便性を欠く事態」の「例示」項目を指しますか。 | 減額ポイントは事業契約書(案)別紙7-3-(1)の各表に掲げる対象業務毎に計算し、減額も対象業務毎に行います。 |
| 312 | 事業契約書（案） | 減額割合・減額ポイント | 38 | 減額ポイントが30ポイント以下で減額対象とならない場合、当該ポイントは翌期に持ち越しとなりますか、或いは減額ポイントが該当期に減額対象とならない場合には消えるものと理解してよろしいですか。 | 持ち越しとはなりません。ただし、維持管理業務において、業務不履行はあってはならないことなので、これがあつた場合、国としては、監督指導等を強化していきます。 |
| 313 | 事業契約書（案） | 維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約終了の手の流れ(表) | 39 | 本表によれば、モニタリングの結果、2回の業務不履行判定後に再度業務不履行の判定を受けた場合には業者の変更という流れになっていますが、3回連続して業務不履行の判定を受けた場合は、業者の変更という解釈でよろしいのでしょうか。また、1回目の業務不履行の判定後の再モニタリングで業務の適正履行が認められれば、過去の業務不履行の判定はなかったものとみなしてよろしいのでしょうか。 | 維持管理業務の事業期間を通じ、同一の対象業務において2回の減額措置を経た後、更に業務不履行(減額ポイントの発生)があつた場合維持管理業務の委託先の変更を行うことがあります。事業契約書(案)別紙7-2-及び事業契約書(案)別紙7<維持管理業務に係るサービス対価の減額及び契約終了の手続きの流れ>の修正検討を行った上で後日公表します。 |
| 314 | 事業契約書（案） | 維持管理費相当分の支払額改定について | 40 | 改定率が±3%以内の場合には、なぜ物価調整を行わないのでしょうか。±3%は大きすぎると思いますので物価調整を適切に行うためにも±1%程度にさせていただきたいと存じますがいかがでしょうか。 | 公共工事の取扱い等を参考に±3%としました。 |
| 315 | 事業契約書（案） | 埋蔵文化財調査リスクに関する記載について | - | 当初提案のあつた建設範囲の変更を行う場合の埋蔵文化財調査に関するリスクについて、実施方針に関する質問・回答(No.117)には「詳細は事業契約書案に記載する」となっていますが、契約書案にもり込まれていないようです。どのようにお考えでしょうか。 | 国が調査を行った範囲内の埋蔵文化財発見に起因するリスクは附帯的業務に供する部分を除き国が負担します。事業契約書(案)第16条第3項の修正検討を行った上で後日公表します。埋蔵文化財及び土地の瑕疵については、別紙2をご参照ください。 |
| 316 | 事業契約書（案） | 第3章 本件宿舎の建設 第5節(損害の発生等) 第3.2.1条1項 | 9,10 | 以下の追加(下線部)をご検討願います。ただし、その損害(第78条2項の規定により付された保険等によりてん補された部分を除く。)のうち甲の責に帰すべき理由により生じたもの及び工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により生じたものについては、甲が負担する。 | 事業契約書(案)のとおりです。 |
| 317 | 事業契約書（案） | 第三者に対する賠償 | 9,15 | 事業者の事由による第三者賠償以外の第三者賠償について明確化されていませんが、この場合は実施方針のリスク分担表に記載してある通り国のリスクと考えてよろしいでしょうか。 | 事業契約書(案)第3.2条に規定によります。 |
| 318 | 国有財産有償貸付契約書(案) | 第3条(権利金) | 1 | 借地権利金について、事業収支計画に影響を与える可能性があるため、「借地料の何ヶ月分」等金額レベルをご教授ください。 | 権利金及び貸付料の額については、貸付を行う際、民間精通者の意見価格等を基に国において決定します。区分所有の場合は、敷地面積×選定事業者の使用床面積(共有部分を含む)/建物全体床面積 となります。 |
| 319 | 基本協定書（案） | 2条2項 甲及び乙の義務について | 1 | 「審査委員会及び甲の要望事項を尊重する」と規定されていますが、この尊重するの法的意味をご説明ください。甲の要望があれば、乙にとって不利な事項であっても要望に従わなければならないとの意味でしょうか。単なる精神的な意味なのでしょうか。イコールフットリングが原則のPFI事業の基本協定において、このような曖昧な表現を挿入された目的とともにご説明願います。 | ご質問の「尊重する」の意味は、文字通り尊重するの意味であり、厳格な意味での法的義務を表すものではありません。本件は公務員宿舎の整備という公共的な事業であり、入札希望者もそのような事業の意義を十分に理解した上で入札に参加すべきであります。また、審査の過程においても、そのような本件事業の意義を踏まえたくて落札者の提案について要望が寄せられることが考えられます。「尊重する」の言葉には、本件入札の落札者は、そのような経緯を踏まえ、審査委員の要望事項にも配慮した上で事業を実施してほしいという、発注者からの希望が込められています。 |
| 320 | 基本協定書（案） | 第3条(事業予定者の設立) | 1 | 事業予定者の設立時期について国が想定されている時期をご教示願います。 | 落札者決定後、事業契約締結までには設立していただくことになります。 |
| 321 | 基本協定書（案） | 第4条(株式の譲渡) | 1 | 事業予定者の株式に関する担保権設定について、事業予定者による本件事業に必要な資金調達に関して金融機関から要求される担保権設定については国から承諾いただけるものと理解してよろしいですか？ | 事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾します。 |
| 322 | 基本協定書（案） | 第5条(業務の委託、請負)2項 | 1 | 「業務委託契約若しくは請負契約」の締結時期について、国が想定されている時期をご教示願います。 | 事業の実施に支障のないように業務委託契約及び請負契約を締結してください。 |
| 323 | 基本協定書（案） | 5条3項 業務の委託、請負について | 2 | 「乙は、第1項により事業予定者から委託をうけ、もしくは請け負った業務を...」とありますが、第1項は、設計、維持管理及び建設の各業務を各受託企業に委託又は請負わせる規定であり、乙が事業予定者から委託を受け、もしくは請け負う規定ではありません。本項はどういうご趣旨でしょうか。 | ご指摘のとおり、基本協定書(案)第5条第1項と第5条第3項は現在矛盾しておりますので、第5条第3項を修正の上後日公表します。 |
| 324 | 基本協定書（案） | 6条2項 事業契約について | 2 | 「甲及び乙は、事業契約締結後も、本件事業の遂行のために協力するものとする。」と規定されていますが、事業契約締結後は、本基本協定は効力を失うとされるべきではないでしょうか。 | 基本協定書(案)のとおりです。 |
| 325 | 基本協定書（案） | 8条 事業協定不調の場合の処理について | 2 | 事業契約の締結に至らなかった場合は「事由の如何を問わず」甲及び乙がすでに支出した費用は各自の負担と規定されていますが、例えば、PFI事業の前提条件である債務負担行為の設定に関する議決が得られなかったことにより事業契約の締結に至らなかった場合などは、乙が支出した費用は国により補償されるべきではないでしょうか。 | 平成14年度予算において国庫債務負担行為設定済です。 |
| 326 | 基本協定書（案） | 第6条(事業契約)1項 | 2 | 事業契約の締結時期について、国が想定されている時期をご教示願います。 | 事業契約の締結時期は平成14年12月を予定しています。 |
| 327 | 基本協定書（案） | 第8条(事業協定不調の場合の処理) | 2 | 事業契約が締結に至らなかった場合の費用負担については原因者負担とすることを考慮いただけませんか。 | 基本協定書(案)のとおりです。 |
| 328 | 基本協定書（案） | 事業者の株式への担保権設定(出資者保証書3) | 4 | 事業者の株式に関する担保権設定について、事業者による本件事業に必要な資金調達に関して金融機関から要求される担保権設定については国から承諾いただけるものと理解してよろしいですか？ | 事業の安定的遂行及びサービス水準の維持が図られるとともに国の利益を侵害しないと認められる場合は承諾します。 |
| 329 | 基本協定書（案） | 事業者の株式への担保権設定(出資者保証書3) | 5 | 担保権設定契約書及び融資契約書の写しを国に提出する際に、企業秘密及びノウハウに該当する部分は非開示としてよろしいですか。 | 事前に協議します。 |
| 330 | 基本協定書（案） | S P Cを設立しない場合 | - | 本協定書(案)は選定事業者がS P Cを設立することが前提として示されていますが、S P C設立を前提としない場合、本協定書(案)は見直されるものと考えてよろしいのでしょうか。 | 特別目的会社を設立しない場合は、基本協定書の取り交わしは必要ありません。 |
| 331 | 実施方針に関する質問・回答 | - | 1 | 杭等の地中障害物によるリスク負担については、遅延リスクのみではなく、それに伴う費用も国が負担すると考えてよろしいでしょうか。 | 杭、基礎等の地中障害物によるリスクについては附帯的業務に供する部分を除き国の負担となります。埋蔵文化財及び土地の瑕疵については別紙2をご参照ください。 |
| 332 | 実施方針に関する質問・回答 | NO.3について | 1 | 「合築及び付帯事業が無く、公務員住宅のみを完成時に国に所有権移転する場合でも不動産取得税の負担が発生する」とのご回答ですが、これまでのBTO方式のPFI事業では不動産取得税は非課税と理解しています。これが課税されるとのご趣旨は何でしょうか。 | 不動産取得税は課税されます。 |
| 333 | 実施方針に関する質問・回答 | 測量図等 | 1 | 本事業計画地の測量図等はいつ公表されるのかご教示願います。 | 敷地測量図は7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。 |
| 334 | 実施方針に関する質問・回答 | NO.26について | 3 | 選定事業者が国に対して有する債権の譲渡について、「国の承諾があれば可能です。」とのご回答ですが、国の承諾が得られることを前提として債権譲渡に基づく提案を行うことは可能と理解してよろしいでしょうか。 | 事業者の判断においてご提案ください。 |
| 335 | 実施方針に関する質問・回答 | 埋蔵文化財に係る調査について | 6 | 国が行う埋蔵文化財調査の範囲・期間等、土地の履歴が入札説明書には記載されていませんがいつ公表されるのかご教示願います。 | 7月2日以降、入札説明書と併せて交付しております。 |
| 336 | 実施方針に関する質問・回答 | 埋蔵文化財調査 | 6 | 「国が行う調査の範囲・期間等、及び土地の履歴は入札説明書において記載される」とされておりますが、入札説明書には記載が見当たりません。国により行われる埋蔵文化財調査範囲・期間等、及び土地の履歴(所有者、用途)の公表時期をご教示下さい。 | 調査範囲及び土地の履歴については7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。調査期間については平成14年9月30日までに現場における発掘作業を終了する予定となっています。 |
| 337 | 実施方針に関する質問・回答 | N O 1 0 2 | 7 | 土壌調査は実施する予定はないとありますが、本工事に土壌汚染が発覚した場合は、工期延長及び費用(土壌改良費、処分費等)は国が負担すると考えてよろしいでしょうか。 | お考えのとおりです。 |
| 338 | 実施方針に関する質問・回答 | N O 1 1 3 | 7 | 法人税・法人住民税・事業税に対して大幅な変更があつた場合は、事業者負担になるのでしょうか。また提案により、ある一定以上の変動に対して別途協議できる可能性はありますか。 | 事業者負担となります。 |
| 339 | 実施方針に関する質問・回答 | NO 1 0 2 土壌調査 1 0 3 | - | 「調査予定なし」とありますが、法令等による必要性はありますか。またサーベイランス時に指摘事項となりませんか。また埋蔵文化財は地中障害物とみなしますか。 | 国は本事業計画地に関し土壌汚染調査の必要はないと判断しております。埋蔵文化財の取扱いについては別紙2を参照ください。 |
| 340 | 実施方針に関する質問・回答 | N O 1 0 3 , 1 0 7 | - | 地中障害物に関して国の負担とありますが、残存の基礎・杭等の参考図があれば提示していただけますか。 | 従前建物等の配置図、立面図を閲覧することは可能です。 |

公務員宿舍赤羽住宅（仮称）整備事業入札質問書等に対する質問・回答

| 番号 | 資料名 | 質問項目 | 頁 | 質問 | 回答 |
|-----|-----------------|-----------------------|--------------|--|---|
| 341 | 実施方針に関する質問・回答 | NO12 | - | 質問で、「埋蔵文化財・地中障害によるスケジュールリスク負担は国がとるとあるが、今回の埋蔵文化財調査の「調査範囲」の根拠、今回の「出土文化財の種類、文化財としての評価」等は？又既存建物の配置、基礎の形状、杭の種類、経、長さ、配置の資料は提示いただけるか。 | 調査範囲は国が想定した配棟計画に基づくものです。出土文化財の種類、評価については発掘作業中であり、現時点では承知しておりません。また従前建物の配置図は必要があれば閲覧可能です。基礎・杭等の資料はありません。 |
| 342 | 実施方針に関する質問・回答 | NO85.86 | - | 埋蔵文化財の調査範囲について、入札説明書に記載されることになっていますが、提示されていません。調査の範囲をお示しください。また、埋蔵文化財調査の期間、土地履歴の提示もしていただけるのでしょうか。 | 7月2日以降、入札説明書と併せて交付しております。 |
| 343 | 実施方針に関する質問・回答 | 附帯的事業 | - | 附帯的事業を国有財産法第18条第3項に基づく行政財産の使用許可にて行う場合の条件等の詳細、及び契約書（案）をお示しいただきたいと存じます。また、附帯的事業は公務員宿舍建設期間中に先行して開始してもよろしいのでしょうか。 | 別紙1をご参照ください。事業契約締結後であれば可能です。 |
| 344 | 実施方針に関する質問・回答 | SPC不動産取得税の負担について（再確認） | 実施～2 質問～1 | 何度も確認させていただき恐縮ですが、付帯的事業以外の公務員宿舍（BTO部分）にも、SPCに不動産取得税の負担が発生するということでしょうか？ | 不動産取得税は課税されます。 |
| 345 | 実施方針に関する質問・回答 | 全般について | | 赤羽と駒沢・池尻の事業契約案等は、基本的に同一であると理解しますが、赤羽についての質問・回答は、基本的には駒沢・池尻についても適用されるとの理解でよろしいでしょうか。 | それぞれの回答はそれぞれの事業に適用されます。 |
| 346 | 資料なし | 高低測量図について | 0 | 南側敷地境界線が道路線と交錯しているところがありますが、正しい敷地境界をご明示ください。また、提示されてる敷地面積との関係はどのように区分されているのでしょうか御指示願います。 | 現在道路査定手続き中です。現況道路部分については事業対象地から除外することとなります。 |
| 347 | 資料なし | - | - | 現在のところ、測量図・高低図・真北測量ボーリングデータ等の基礎資料の提示がありません。いつごろ提示していただけますか。また、公図上の道路敷・水路等の確認を行ってよろしいでしょうか。さらに、諸官庁への問い合わせは、いつの時点で行えばよろしいでしょうか。 | 敷地測量図、求積図、ボーリングデータは7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。ライフライン等の敷設図はありません。 |
| 348 | 資料なし | 債務負担行為の設定 | 全 | 財政法に基づく債務負担行為の設定についての記載がありませんが、赤羽、駒沢・池尻の両案件とも設定される（た）と理解してよろしいでしょうか。また、設定される（た）時期をお示しください | 平成14年度予算において国庫債務負担行為設定済です。 |
| 349 | 設計及び建設に関する要求水準書 | 性能基準2-2テレビ電波障害 | 4 | テレビ電波障害事前調査は今回工事に含まれるのでしょうか。また、調査後対策が必要と判断される場合は、対策工事も今回工事に含まれるのでしょうか。 | 調査・対策とも含まれます。 |
| 350 | 事業計画書（案） | 本件宿舎の設計 | 4 | 「甲と協議の上」とありますが、どのような協議を想定されているのでしょうか。 | 事業者提案内容の確認等を想定しています。 |
| 351 | 事業計画書（案） | 所有権の移転 | 10 | 別紙5に記載されている竣工図書の中には、竣工日に提出するのが現実的に困難と思われるものがありますが、事前の了解をいただければ提出期限の遅れを認めていただけるのでしょうか。「竣工後、速やかに提出する」としていただく等のご配慮をお願いいたします。 | 別紙5に記載されているしゅん工図書は原則として竣工日に提出して頂きますが、甲による竣工確認において竣工図を訂正する必要性が生じた場合は、竣工後速やかに訂正の上提出することとしてください。 |
| 352 | 事業計画書（案） | 竣工図書 | 32 | 竣工図書の「8、念書」とはどのような内容のものでしょうか。 | しゅん工時には宿舎が未入居であることから、例えばしゅん工時には設備機器の単体調整は完了しているものの、入居後に総合調整が必要という場合に提出して頂きます。 |
| 353 | 事業計画書（案） | 竣工図書 8.念書について | 別紙5 | ここでいう念書とはどのようなものでしょうか。 | しゅん工時には宿舎が未入居であることから、例えばしゅん工時には設備機器の単体調整は完了しているものの、入居後に総合調整が必要という場合に提出して頂きます。 |