

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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	駒沢住宅のそれぞれの敷地面積を教えてください。	現在測量中であり、確定数量は入札説明書において示す予定です。
2	1. .2) 公共施設等の立地等	1	敷地面積23,692㎡敷地面積7,274㎡（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。
3	1. .2). 公共施設等の立地等	1	駒沢住宅と池尻住宅の2計画地を1つの事業としたことには、何かしらの意図があるのでしょうか。	両計画地は近接していることから、1件の事業として取り扱うこととしたものです。
4	1. .事業目的	1	P1-4)の「国有財産の有効活用の観点から、集約・高層化を推進する・・・云々・・・」とありますが、駒沢住宅と池尻住宅を同一敷地（駒沢住宅敷地）に集約することは可能ですか。この場合、池尻住宅敷地については、P2-1行目からの「集約化に伴い不要となる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・・・云々」に該当する敷地と考えても良いのでしょうか。	駒沢住宅（仮称）と池尻住宅（仮称）とを同一敷地に集約することは可能です。また、池尻住宅（仮称）事業計画地には実施方針に記載した「集約化に伴い不要となる敷地」を含んでいません。なお、「集約化に伴い不要となる敷地」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なう」としているが、具体的な内容（物件の所在、面積、売却時期、売却方法等）は何時頃公表されるか。	「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. .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。
7	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。
8	1. .事業目的	1	本事業の公務員宿舎集約に伴い、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予定しているとのことですが、その候補地はどこになるのでしょうか。	「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。
9	1. .事業目的	2	事業目的の中で、「地域の実情に応じた民間施設」とは、どのようなものを想定しているのかご提示ください。また、相応しくない施設があればご提示ください。	附帯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。なお、具体的な施設につきましては民間事業者において御提案ください。
10	1. .事業目的	2	「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、その際の売却方法は通常の価格競争入札ということでしょうか。今回のPFI事業とは直接の関係ないという理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。なお、売却にあたっては、本件事業に関する入札とは別の一般競争入札を行います。余剰地の提案については、詳細は別紙1をご参照ください。
11	1. .5). 事業内容	2	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。
12	1. .5). 事業内容	2	「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、これは共用部分・専有部分いずれも対象とした修繕であるとの理解で宜しいでしょうか。また、当該修繕に係る費用については、別途請求できるものなのか、あるいは「維持管理等サービスの対価」に含まれているものなのか、明示ください。	居住者からの修繕の申込受付、国と居住者との負担区分を示すこと等を行うものであり、修繕業務を行うものではありません。また、修繕の対価は維持管理等サービスの対価に含まれません。
13	1. .5). 事業内容	2	本事業のうち公務員宿舎部分は、BTOとされており、土地についての権利は所有権も使用権も国にあるのではないのでしょうか。公務員宿舎部分も無償で貸与するのは、公務員宿舎（建物）の所有権を国に移転するまでの間だけ、国が民間事業者は無償で貸与するとの意味であるとの理解でよろしいでしょうか。	公務員宿舎を建設するために必要な土地を建設期間無償で貸与するとの意味です。
14	1. .5). 事業内容	2	池尻住宅について、埋蔵文化財調査の結果、再調査が必要となった場合、相当の期間が必要となることが予想されますが、着工が遅延した場合、平成16年12月の引渡し時期についての猶予はあたえられるのでしょうか。	埋蔵文化財調査のリスクについては国において負担することを考えており、その結果、着工が遅延することになれば考慮する予定です。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
15	1. .5). 事業内容	2	公務員宿舎の維持管理について、設備については法定耐用年数が7年となっており、事業の終了時期とほぼ一致します。また建築物にいても経年劣化に伴うものが一部発生してくるものと考えられます。設備機器の更新、施設の大規模修繕についてはどのようにお考えでしょうか。	設備機器の更新、大規模修繕については、国において実施します。
16	1. .5). 事業内容	2	「共用施設（植栽、上下水道）の維持管理及び宿舎内外の清掃などは入居者が行なうこととされており、本事業の対象外である」となっているが、マンション等の共同住宅では、これらを含めて維持管理者が清掃等の維持管理業務を行なうケースも多い。今回事業ではこれらを含めて維持管理業務を行なう旨の提案は可能か。	通常、共用施設の維持管理等については、入居者が行な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。
17	1. .5). 事業内容	2	公務員宿舎の維持管理業務での居住者の応接について、24時間対応が必要か。その際、官舎建物に管理人室を設け管理人の居住をさせることはできるのか。	公務員宿舎に24時間居住する必要はありませんが、必要な時に常時連絡が取れる体制となっていることが必要です。
18	1. .5). 事業内容	2	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。
19	1. .5). 事業内容	2	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。
20	1. .5). 事業内容	2	埋蔵文化財調査については、下記の理由から民間事業者選定前に施設管理者が実施することが適当であると思われませんが、民間事業者の事業内容とされている理由につきご教示ください。 民間事業者のノウハウを発揮する分野ではない。事業スケジュールリスクについて民間ではコントロールできない。民間事業者選定後に着手するため、事業スケジュール上、無駄な遅れが生じる	提案者の配棟計画に従って埋蔵文化財調査を実施する方が合理的であると判断したためです。なお、このために生じた事業スケジュールリスクについては、国の負担とする予定です。また、事業着手時期については、世田谷区と調整を行っており、契約後直ぐに着手できることを考えています。
21	1. .5). 事業内容	2	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。
22	1. .5). 事業内容	2	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。
23	1. .5). 事業内容	2	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。
24	1. .5). 事業内容	2	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。
25	1. .5). 事業内容	2	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。
26	1. .5). 事業内容	2	埋蔵文化財調査について、区教育委員会への照会記録等ありましたら、ご提示いただけますか。もし無い場合は個別に事業者が区教育委員会に事前照会することは可能でしょうか。	試掘調査結果については、入札説明書において提示します。また、埋蔵文化財調査については提案次第と考えますが、提案段階で必要がある場合には、世田谷区教育委員会へ問い合わせてください。
27	1. .5). 事業内容	2	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。
28	1. .5). 事業内容	2	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なうとのことですが、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なうこととなります。
29	1. .5). 事業内容	2	「公務員宿舎池尻住宅・・・における埋蔵文化財調査」において、当該地の周辺事例(検出遺物)より、予測される、調査期間・調査費用等をお示し下さい。	調査期間・調査費用等は提案の内容次第と考えますが、提案段階で必要がある場合には、世田谷区教育委員会へ問い合わせてください。
30	1. .5). 事業内容	2	「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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
31	1. .5). 事業内容	2	共用施設(植栽、上下水道)の維持管理及び宿舍内外の清掃は、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。
32	1. .5). 事業内容	2	設計及び建設業務において東京都総合設計制度を活用し、容積割増等を行うことは可能でしょうか。	入札説明書に記載するスケジュールの範囲で提案は可能です。
33	1. .5). 事業内容	2	設計及び建設業務において建築基準法上の一団地認定は必要でしょうか。	提案の内容次第と考えます。
34	1. .5). 事業内容	2	公務員宿舍入居者の中の希望者に対して、有料にて、共用施設の維持管理及び宿舍内外の清掃などを業者が請け負う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。
35	1. .5). 事業内容	2	入札公告時に、事業提案者が参考とする地質調査データは公表されますか？公表されない場合は、基礎計画に差が生じて、公正な価格競争にならないものと思われます。	国で把握している本事業計画地の近接地の基礎データを入札説明書交付時に提示する予定です。
36	1. .5). 事業内容	2	業務内容として、事業期間中の経常修繕、長期修繕は事業者の業務範囲に含まれますか。	含まれません。
37	1. .5). 事業内容	2	池尻住宅において、埋蔵文化財調査が事業者業務の中に含まれています。調査内容（結果）によっては、リスク度に相当な差が発生すると思われるが、費用負担に関する指標を示される予定はあるのでしょうか。	池尻住宅の埋蔵文化財調査費については、事業者の負担により行うこととなりますが、埋蔵物を原因とする事業遅延等のリスクについては国において負担することを考えております。また、埋蔵文化財調査については提案次第と考えますが、提案段階で必要がある場合には、世田谷区教育委員会へ問い合わせてください。
38	1. .5). 事業内容	2	（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。
39	1. .5). 事業内容	2	附帯的事業と一体の外構（植栽）とした場合、剪定・刈込等を入居者ではなく植栽業者で行ってもよいでしょうか。	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。
40	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	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。
41	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「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「附帯的事業」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。附帯的事業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。評価については、落札者決定基準に示します。
42	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	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。
43	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	本事業と附帯的事業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。評価については落札者決定基準に示します。
44	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	『附帯的事業については、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、附帯的事業とは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、附帯的事業の事業者として、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。
45	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業の提案を行うことができますが、附帯的事業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、附帯的事業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。（附帯的事業を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。
46	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「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。
47	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	事業期間内において、附帯的事業の変更は可能でしょうか。	国の承認を得た場合に限り可能です。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。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
48	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	公益施設の併設といった、総合設計等、都市開発諸制度における、容積率の割り増しを受けることは可能でしょうか。	事業者において実現可能性を判断してください。ただし、国が示した事業スケジュールは遵守してください。
49	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業を住宅とする場合、住民に対する、医療、介護、その他のサービス等を行う場合、公務員宿舎入居者に対しても、希望するものには、有料にて、それらサービスを提供することは可能でしょうか。	提案は可能です。
50	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「利用可能容積を活用し、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の提案を行うことが出来る」と記載されていますが、附帯的事業の業種・事業範囲について範囲を示してください（定期借地分譲マンションの可否、賃貸マンション、商業施設）。	貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。賃貸マンション、商業施設は国が提示する条件の範囲内で可能性をご検討ください。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。
51	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業に関して、選定事業の用途又は目的を妨げない範囲であれば、利用可能容積をフルに活用した官民合築施設の提案は可能という理解で宜しいですか。	国が提示する条件の範囲内で提案は可能です。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。
52	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業は、「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資することが望まれる」とされているが、具体的にどのような施設・用途をイメージしているのか例示をお願いします。	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。なお、具体的な施設につきましては民間事業者において御提案ください。
53	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	P3の5行目からの「本事業計画地における利用可能な容積を活用し・・・云々・・・本選定事業以外の他の事業（附帯的事業）を提案することができる」とありますが、これは、いわゆるコンビニ、クリーニング店、ドラッグストア程度の居住者の日常的な利便的施設のことですか。あるいは、もっと本格的な民間事業（例えば、分譲・賃貸マンション、福祉施設など）を含むのでしょうか。 また、P15の11行目からの「なお、本計画地において・・・云々・・・更に余剰となる敷地が生じる場合には・・・云々・・・余剰面積に係る提案等を行うことも可能である」とありますが、これとP3で言う「附帯的事業」は同じものですか。別のものですか。	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。具体的な施設につきましては民間事業者において御提案ください。なお、ご質問中の分譲マンションの提案はできません。余剰敷地についての提案は附帯的事業とは別の提案となります。詳細は別紙1をご参照ください。
54	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業については、「第二次審査」における「その他の提案内容（事業計画）」の一つとして、審査の対象とされるのかどうか。	具体的審査項目・評価等については、落札者決定基準において示します。
55	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業施設部分の土地については、有償貸与とのことですが、借地権又は地上権の設定が可能でしょうか。	借地権の設定は可能ですが、地上権の設定はできません。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。
56	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業施設は公務員宿舎と別棟を想定されているのでしょうか。附帯的事業施設と公務員宿舎を1棟の建物とし、民間事業者と国が区分所有することも可能でしょうか。	可能です。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。
57	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「周辺の状況を勘案し、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資する」とありますが、民間住宅などはこの趣旨に合致しないとお考えでしょうか。	公務員宿舎との合築による場合、附帯的事業として民間住宅の提案も可能です。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。
58	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「附帯的事業」部分（民間施設）を宿舎本体と一体整備した場合（合築の場合）、宿舎本体がBTOで完成後、国に所有権が移転した際に、「附帯的事業」部分の取り扱いはどうなるのでしょうか。所有権は国に帰属するのでしょうか、または、区分所有の形で事業者が所有権を有するのでしょうか。また、「附帯的事業」部分を宿舎本体と分離して整備した場合（分棟の場合）は、どうなるのでしょうか。ご教示願います。	附帯的事業を公務員宿舎との合築により行う場合は、選定事業者と国との区分所有となります。別棟により行う場合は、国有地の使用許可によることが想定されます。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。
59	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	用語の定義がないため、確認させていただきませんが、「特定事業」とは1の(2)の1)で「本事業を特定事業として選定する」とされており、1の(1)の4)で「本事業において民間施設等の設置を行うなど」とされており、また、「本事業」には1の(1)の5)の「附帯的事業」も含まれる、したがって「特定事業」に選定された後は、「特定事業」には附帯的事業が含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	特定事業はあくまでも公的施設等の整備事業であり、附帯的事業は特定事業には含まれません。
60	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	『附帯的事業は、周辺の状況を勘案し、...』とありますが、利便性の向上と地域の街作りの観点から商業施設を一番に考えます。勿論公序良俗に反するものはさけますが、基本的に民間事業者の判断による提案となつてよろしいでしょうか。判断の基準等があればお示し頂きたいと思えます。	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。なお、具体的な施設につきましては民間事業者において御提案ください。
61	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	選定事業者は、「利用可能容積を活用し、附帯的事業の提案を行なうことができる」とされ、その場合、国は「必要があれば有償で土地を使用させる」とあるが、附帯的事業においては、事業者が使用できるのは土地のみか、BTOにより国の所有になる建物の一部を使用するという形態は取れないか。	入札説明書において示します。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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
62	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	3ページ5行目の「利用可能容積」と13ページ12行目の「更に余剰となる敷地」とはどのような関係にあるか。「利用可能容積」については、附帯的事業の提案ができ、これとは別途、「更に余剰となる敷地」について提案等が可能と解してよいか。また、その場合、「更に余剰となる敷地」への提案等については、全く自由に行って良いのか、何らかの条件があるか。例えば、当該余剰となる敷地の所有権の取得等は可能か。	附帯的事業の提案と余剰地を生じさせる提案を併せて行うことは可能です。余剰地を生じさせる提案は当該余剰地の位置、形状等について提案を受けます。なお、当該余剰地の売払い等は本事業に関する入札とは別の一般競争入札により行います。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。
63	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業を行なう建物は本事業（官舎）建物と別棟の必要があるのか。その建物の権利関係はどのように考えればいいのか。建物を賃貸するにあたり、テナントとの契約期限を土地の使用期限（平成24年3月まで）を超えて設定できるのか。	附帯的事業は必ずしも別棟により行う必要はありません。公務員宿舍との合築により行う場合は、選定事業者と国との区分所有となります。別棟により行う場合は、国有地の使用許可によることが想定されます。なお、当初の賃貸借契約は事業期間と同一の期間となります。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。
64	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	事業者が行う附帯的事業の事業用途について、想定されているポジティブリスト、ネガティブリストはありますか。	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。なお、具体的な施設につきましては民間事業者において御提案ください。
65	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	適正な日照を確保した上で一団地申請における不要な相互日影規制を軽減する意味において、公務員住宅部分とその他の部分を合築の方が合理的であると考えられます。この場合、選定事業と附帯的事業の土地建物に関する権利形態及びリスク分離が曖昧になりますが、どの程度分離されていけば良いでしょうか。また完全な分離が必要であるという視点から考えると、合築は検討ベースから除外すると考えてよろしいでしょうか。	合築により附帯的事業を行う提案も可能です。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。
66	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。
67	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	「余剰容積分については本事業以外の他の事業を提案できる（3頁3行目）」ことと、「集約化に伴い不要となる公務員宿舍敷地は本件とは別に民間へ売却する予定（2頁1行目）」のことはリンクしている話ですが。容積消化上、本事業に必要な敷地面積のみを利用し、その他は土地の有効利用を提案する考え方でよろしいですか。	集約化に伴い不要となる公務員宿舍敷地は今回計画地における対象面積に含んでいません。また、余剰地を生じさせる提案も可能ですが、売払い等を行う場合は本事業に関する入札とは別の一般競争入札によることとなります。なお、詳細については別紙1をご参照ください。
68	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	附帯的事業についてはBOT, またはBOOということで公務員宿舍のBTO方式との併用という考えでしょうか。	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。
69	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かかるリスクを分離し、公共サービスの提供に影響を及ぼすことがないよう提案する必要がある」と記載されていますが、その場合の考え方としてSPC会社を2つ作り、公共サービス部分と民間附帯事業部分を分離する必要があるということでしょうか。同じSPC会社で事業を行った場合、それぞれの事業の財布を別にしたとしても、どちらか一方の事業性が他方に影響を与えることは避けられないと思います。（たとえば民間事業の採算性が予想をかなり下回りデフォルトを起こした場合など）。スキームについていかがお考えでしょうか。	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。
70	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	選定事業と附帯的事業とのリスクを分離し、公共サービスの提供に影響を及ぼすことがないよう提案する必要があると記載されておりますが、同一事業者が実施する以上、完全に分離することは不可能だと考えます。どの程度の対策が必要であるのかももう少し具体的に明示して頂きたい。	リスク分離の方法及び内容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。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。
71	1. .5). 本事業以外の他の事業について	3	リスクを分離するという意味では、例えば、附帯的事業による収益の一部にて公共サービスの費用を補填し、公共サービスをより安く提供するといったスキームは、マイナスに評価されることになるのでしょうか。	ご質問のスキームは想定してません。また、歳入の増加を評価ポイントとすることは考えておりません。詳細は落札者決定基準に記載する予定です。
72	1. .5). 国の支払に関する事項	3	事業者が融資機関と融資方式等の交渉を行うにあたり、国の事業者に対する支払に関し、担保権の設定を行うことは可能でしょうか。	国の承諾があれば可能です。詳細は入札説明書において示します。
73	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. 引渡しが平成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。
74	1. .5). 事業スケジュール（予定）	3	本事業の事業期間における、設計・建設期間が2年あまりとなっておりますが、本事業の規模等から考えますと非常に短い期間となっております。この期間は「予定」となっておりますが、別に設定することは可能でしょうか。	入札説明書に示すスケジュールを踏まえご提案ください。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
75	1. .5). 事業スケジュール（予定）	3	本事業の事業期間における、設計・建設期間が2年あまりとなっておりますが、本事業の規模等から考えますと非常に短い期間となっております。この期間は「予定」となっていますが、一期選定事業、二期附帯的事业と工期を分けて設定することは可能でしょうか。	附帯的事业を行う場合には本事業と同じスケジュールで設計・建設を実施してください。
76	1. .5). 事業スケジュール（予定）	3	業務契約締結以後、設計及び各種事前協議、開発申請、世田谷区環境条例に基づく審査、紛争予防条例に基づく住民合意、建築確認関連、工事施工、竣工引渡迄の期間が24箇月では短すぎると考えられます。国で検討されたマスタースケジュール等を開示願います。また、スケジュール的な見地から総合設計制度の活用は不可能と考えて宜しいでしょうか。	入札説明書に示すスケジュールを踏まえご提案ください。
77	1. .5). 事業スケジュール（予定）	3	各スケジュールについての記載が 月となっておりますが、これは月末と読み替えてもよろしいでしょうか。	月中と考え下さい。
78	1. 事業に必要と想定される根拠法令等	4	適正な品質確保と公正な価格競争原理を働かせるために、公務員住宅部分において、住宅の品質確保の促進に関する法律における各要求等級をご提示下さい。	入札説明書において示します。
79	1. .6). 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。
80	1. .7). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	P5の30行目からの特定事業の選定の項に「附帯的事业を行うことにより、国に追加的な歳入が生じる可能性があるが、VFM評価において、この点は考慮しない」とありますが、この意味するところは、P3の5行目からの「附帯的事业」、あるいはP13の12行目からの「更なる余剰敷地が生じた場合」の民間収益事業の提案は、してもしなくても事業者選定段階の審査では、当然VFMの評価に関しては影響しないということでしょうか。	特定事業の選定におけるVFM評価はあくまでも選定事業の実施におけるVFM評価であるため、非選定事業である附帯的事业の実施における歳入増を反映しないとの意味です。また、具体的な評価については、入札説明書に記載します。
81	1. .7). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	国が自ら実施する場合の財政負担の総額（PSC）は、事前に公表されるのですか。また、その時期はいつですか。	財政負担額を公表する予定はありません。
82	1. .7). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	VFM評価において附帯的事业から生じる歳入（土地使用料）を考慮しないとありますが、事業者選定の評価基準には含まれると考えてよろしいでしょうか。含まれるとした場合、どのように評価されるのでしょうか。	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。
83	1. .7). 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业を行うことにより、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。
84	1. .7). 特定事業の選定に当たっての考え方	5	特定事業の選定公表時に、事業者の自由競争を妨げない程度のVFM詳細算定根拠は公表されますか。	PFI基本方針等を踏まえ公表する予定です。
85	2. 落札者の選定にかかる基本的な考え方	6	附帯的事业を行うことにより、国に地代等の追加的な歳入が生じる場合、落札者選定の評価ポイントとなるのでしょうか。それとも考慮されないのでしょうか。あるいは、建設及びサービスの対価の入札額から当該歳入額を控除する等の扱いは可能でしょうか。	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。また、歳入額の控除はできません。
86	2. 落札者の選定にかかる基本的な考え方	6	附帯的事业の事業内容は評価対象となるのでしょうか。	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記載する予定です。
87	2. 落札者の選定にかかる基本的な考え方	6	総合評価一般競争入札となっておりますが、対価ならびその他の条件の配点については、入札説明書で示されるとの認識でよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
88	2. 選定の手順及びスケジュール	6	落札者の選定から事業契約の締結までの期間が短いのですが、ここでの事業契約とは、仮契約のようなイメージでしょうか。	本契約と考えております。
89	2. 選定の手順及びスケジュール	6	落札者の選定から事業契約締結までの期間が1ヶ月余りと、特別目的会社の設立、ファイナンスの交渉を含め、あまりに短すぎるのではないのでしょうか。	入札説明書に示すスケジュールを踏まえご提案ください。当該期間の延長については意見として承ります。
90	2. 入札の公告	6	入札予定価格は公表されますか？公表される場合、その予定価格はPSCレベルでしょうか。	予定価格については、契約締結後、契約金額とともに公表します。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
91	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。
92	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	入札参加者から設計又は維持管理の業務の委託を受ける者を協力会社としているが、「設計に当たる者」及び「維持管理に当たる者」は入札参加グループの構成員になれないとの理解で正しいですか。	グループの構成員にならなくても良い、との趣旨であり、なっても構いません。
93	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	「参加表明書」を提出した後に、入札参加グループの構成員あるいは協力会社の1社ないし数社が指名停止を受けた場合、当該グループ全体としての入札参加資格はどうなるか。もし、入札参加資格を失うとした場合、指名停止を受けた企業を除外し、他の企業に差し替えることで、資格を回復することは可能かどうか。	入札説明書において示します。
94	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	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。
95	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	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。
96	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	入札参加者は、単独企業又は複数の企業で構成されるグループとされていますが、審査上（事業者としての安定性等の面において）は単独でもコンソーシアムでも差は生じないと考えてよろしいでしょうか。	評価につきましては、落札者決定基準において記載する予定です。
97	2. 1. 入札参加者の参加要件等	7	「落札者の選定が終了するまでの期間に、・・・指名停止等を受けていないこと。」となっておりますが、選定終了後、契約前に指名停止を受けても契約は可能でしょうか。	入札説明書において示します。
98	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	（ウ）「本事業と同種業務の建物の実績」とは、国の公務員宿舍をさすのか、地方自治体の公務員宿舍をさすのか、民間の賃貸マンションや民間の分譲マンションまで含まれるのかご提示ください。また、規模についても戸数について下限があるのかご提示ください。	入札説明書において示します。
99	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	設計、建設、維持管理の実績要件として、『平成4年以降に、本事業と同種業務の実績があること。』とそれぞれありますが、これは官公庁・自治体のみの実績ととらえるのか、あるいは、民間での実績をも含んでよいのか、お示しいただきたくお願い申し上げます。	入札説明書において示します。
100	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。
101	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。
102	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。
103	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でしょうか。	お考えのとおりです。
104	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	「設計、建設及び維持管理の各業務に当たる者は各種要件を満たすこと」との記載がありますが、各種要件について今後入札までの申請・認可が可能か確認致したい。	設計、建設及び維持管理についての各種資格については、所定の手続を経た上で、確認を受けることは可能です。資格審査の申請手続きについては、設計、建設は財務省関東財務局会計課に、維持管理は総務省統一資格審査室に問い合わせてください。
105	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	本事業における設置予定宿舍と同等以上の規模（戸数）の管理実績とは、設置予定宿舍を複数棟に分けて提案した場合、その総戸数ではなく最大戸数の棟と同等以上の実績でよいのでしょうか。	入札説明書において示します。
106	2. 2. 入札参加者の構成員等の資格等要件	7	同等以上の規模とは、戸数の規模ではなく、面積の規模で換算することはできるでしょうか。	入札説明書において示します。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
107	2. 審査及び選定	9	第二次審査の審査項目として、「入札価格」が挙げられていますが、5ページの特定事業選定に関する記載において、附帯的事業による歳入はVFM評価において考慮しない、とあります。第二次審査における入札価格は、設計・建設及び維持管理サービスに係る対価のみを指すのでしょうか。それとも附帯的事業による発生土地使用料も同時に提案するのでしょうか。また、第二次審査の選定基準において入札価格とその他の提案内容のウエイト比率をご教示頂けないでしょうか。	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。
108	2. 選定結果の公表	9	「落札者の選定を行った場合には、その結果を速やかに公表する」とあるが、当該結果の公表に当たっては、審査委員会による各提案内容による評価内容についても公表されるのか。	落札者の選定を行った結果は速やかに公表する予定です。
109	2. 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。
110	2. 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。
111	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「特別目的会社を設立することができる」と記載されていますが、単独応募または入札参加グループにおいても特別目的会社を設立しないで事業を行うことが可能でしょうか。	可能です。
112	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。
113	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出来る、となっております。事業推進にあたり、必ずしも特別目的会社を設立しなくても良いと考えても良いのでしょうか。	お考えのとおりです。
114	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	特別目的会社を設立した場合の契約手続きにおいて、事業契約締結前に基本的な協定を締結するとあるが、どのような内容を取り決めたのでしょうか。	建設、契約及び維持管理業務に当たって必要となる事項について基本的な協定を締結する予定であり、詳細は入札説明書等において示す予定です。
115	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	特別目的会社を設立する場合、国は落札者と「基本的な協定を締結する」となっているが、当該基本協定については、事業契約と同様に、入札説明に当たって、その案が公表されるのか。	公表する予定です。
116	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	特別目的会社を設立する予定がある場合、参加表明の時点で、設立するか否か、設立する場合の社名や出資比率等の予定内容について明らかにしておく必要があるか。	参加表明の時点では不要です。事業の提案において示していただきます。
117	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』とございますが、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。
118	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。
119	2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	事業契約の締結先は、「国と落札者」あるいは「国と、特別目的会社として新たに設立した商法上の株式会社」のいずれか、という表現になっています。この場合、融資資金調達方式として、プロジェクトファイナンス方式のみならず、コーポレートファイナンス方式の採用も可能と判断して宜しいでしょうか。	資金調達方法については民間事業者が有利と考える方法で提案してください。
120	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。
121	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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
122	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「落札者の代表企業およ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ち株比率が全体の50%を超えるものとする。」とあります。建設会社が代表企業をかねる場合、1社で50%を超える出資を行うこととなり、通常想定するオフバランスを満たさない可能性があります。オフバランスを前提にした場合、建設会社が代表企業をかねるということが難しいこととなりますが、いかがお考えでしょうか。	入札参加企業のグループ構成については、入札説明書に記載する要件を満たす必要があるほか、民間の提案に委ねたいと考えております。
123	2. 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、事業契約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～」とあります。たとえば附帯的事業が定期借地権賃貸マンションといったものを想定した場合、特別目的会社が資産を保有しつづけるということは想定しにくく、竣工時に投資家等への売却の可能性を探ることとなりますが、その場合、同一SPCであれば公務員宿舍部分も含めた処分をすることとなります。いかがお考えでしょうか。	貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。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。
124	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	「国の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、・・・行ってはならない。」となっておりますが、国が承諾するケースと承諾しないケースについて例示していただきたい。	具体的な事例が生じた場合に判断させていただきます。
125	2. 2. 特別目的会社を設立した場合の契約手続き	9	商法上の特別目的会社ではなく、よりいっそうの安定性を図るためにも、優遇税制措置がなされているSPC法上の特定目的会社を設立した上で事業を行うことは可能でしょうか	本スキームにおいて可能と判断されましたら御提案ください。
126	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。
127	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	「選定事業者の責任に関する事項」について、契約保証金の納付・国債証券等の提供・履行保証保険等の可能性があげられていますが、工事完成保証をもって代えることが可能でしょうか。	入札説明書において示します。
128	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	契約保証金、公債証券等、履行保証保険の範囲と金額等はどのような内容になりますか。建設費相当部分が対象となるのか、それとも維持管理費相当部分までも含まれるのかご提示ください。	詳細は入札説明書に記載する予定ですが、履行保証保険の付保を建設に係るものとし、建設期間中とする方向で検討しています。
129	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	事業契約の保証は、設計・建設期間中だけでなく、維持管理運営期間中必要でしょうか。また、契約保証金等の額は、建設期間中と維持管理運営期間中とでは、差があるのでしょうか。	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。
130	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	事業契約の保証に関しては、工事施工段階と完成後の維持管理段階とで、取り扱いが変わると考えてよろしいでしょうか。	入札説明書において示します。
131	3. 選定事業者の責任の履行に関する事項	10	保証の方法として、3つの方法が示されておりますが、これに限定されるのでしょうか、あるいは、その他の方法を提案できるのでしょうか。	例示として示したものであり、限定したものではありません。詳細は入札説明書に記載する予定です。
132	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。
133	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。
134	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。
135	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。
136	3. 3. 基本設計・実施設計時	11	事業契約書に定める業務要求水準については、国と事業者側で認識のずれが無いよう努めるべきと考えますが、特に入札額について、業務要求水準を踏まえて算定できるよう業務要求水準はなるべく早期に明示いただけるのでしょうか。	入札説明書に添付する予定です。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
137	3. 3). 維持管理段階	11	維持管理段階でのモニタリングの頻度はどれくらいか。	入札説明書において記載する予定です。
138	3. 4). 対価の減額等	11	「維持管理に係る対価の減額等を行う。」とされていますが、減額は維持管理業務のサービスの対価までが限度であり、公務員宿舍の割賦代金にまでは及ばないと理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
139	3. 4). 対価の減額等	11	モニタリングの結果、業務要求水準が達成されていないことが判明した場合、「維持管理業務に係る対価の減額等」を行うとなっていますが、この減額は「公務員宿舍の建設に係る対価の減額」に及ぶことは無いと判断して宜しいですか。	お考えのとおりです。
140	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。
141	3. 4). 対価の減額等	11	モニタリングによる対価の減額措置は維持管理業務に関するものに限定されるという理解でよろしいでしょうか？維持管理業務に関する業務水準が満たされていないからと言って、そもそもの施設対価（設計・建設・引渡しに伴う施設売り渡し代金）自体が減額対象となることは無いとの理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
142	4. 立地に関する事項	12	立地に関する基本的条件の中で、敷地面積は入札説明書において対象数量を示される予定となっていますが、その数量は今後の事前協議による道路拡幅又は道路付の変更などにより、減歩される質のものなのでしょうか。対象敷地面積が減ることにより、余剰容積の考え方も変わるため御指示下さい。	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、都等への事前相談については、ご遠慮願います。
143	4. 立地に関する事項	12	敷地内にある建築基準法第42条1項5号の道路があるとありますが、敷地のどの部分になるのでしょうか、又建築基準法施行令第144条の4のどの項目に該当する道路でしょうか。	入札説明書において示します。
144	4. 立地に関する事項	12	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
145	4. 立地に関する事項	12	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は民間事業者において行ってください。
146	4. 立地に関する事項	12	池尻住宅計画敷地内の位置指定道路をご明示願います	入札説明書において明示します。
147	4. 立地に関する事項	12	駒沢住宅で計画敷地内を南北に貫く一方通行道路に関する条件をご指示願います。（幅員、種類（公道又は私道）、建築基準法の扱い等）・池尻住宅で計画敷地内の位置指定道路（42条1項5号道路）を明示願います。	入札説明書において記載します。
148	4. 立地に関する事項	12	余剰面積にかかる提案施設については、住宅部分とは別棟でしょうか。また敷地についても、確認申請上分ける必要はあるのでしょうか。	『余剰地を生じさせる提案』については、本件事業に関する入札とは別の一般競争入札において処分することになるため、当該余剰地部分は分筆し、施設は宿舍と別棟になります。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。
149	4. 4). 特定事業に係る国有財産の無償貸与	12	仮に附帯的事業を前提とした官民合築施設を整備する場合においても、落札者は当該施設の建設期間中は対象敷地（国有財産）を無償で貸借できると考えてよろしいでしょうか。	附帯的事業を実施するための国有地の使用は有償となります。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。
150	4. 4). 特定事業に係る国有財産の無償貸与	12	「特定事業の用に供するために選定事業に国有財産を無償で貸与する。」とありますが、しかし、1の(1)の5)の には、「附帯的事業を行うために（中略）有償で土地を使用させる」とされており。若干の矛盾があるようですので、整理させていただきますと、特定事業のうち公務員宿舍部分は無償貸与であるが、附帯的事業部分は有償貸与であるとの理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。ただし、特定事業はあくまでも公的施設等の整備事業であり、附帯的事業は特定事業には含まれません。
151	4. 4). 特定事業に係る国有財産の無償貸与	12	無償貸与の範囲は、建設期間中すべての事業範囲であるのか、もしくは、公務員宿舍とは別棟で附帯的事業のみに供する施設を建設する場合、その敷地は含まれないのかどうか。	無償貸与の範囲は公務員宿舍整備の用に供する面積だけです。
152	4. 4). 埋蔵文化財に係る調査について	12	埋蔵文化財調査につき、「赤羽」は国が行う一方、「池尻」は選定業者が行うとされているが、両者にこうした差異が生じた理由はなぜでしょうか。	埋蔵文化財調査については、基本的には民間事業者が実施することを想定していましたが、赤羽の場合、敷地面積が相当広く、国においてある程度行った方が事業が円滑に行えると判断したためです。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
153	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	池尻住宅の埋蔵文化財調査費用は、民間事業者の負担でしょうか。	お考えのとおりです。
154	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	埋蔵文化財調査について、世田谷区教育委員会との交渉は選定後となるため、事前の準備のため、土地の履歴（土壌汚染の可能性）、及び「埋蔵文化財発掘調査に関する協定書」の想定される内容及び調査に係る想定スケジュールをご教示ください。	土地の履歴（所有者、用途）については、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、埋蔵文化財調査の内容は、事業提案次第と考えますが、提案段階で必要がある場合には、世田谷区教育委員会へ問い合わせてください。
155	4. 2. 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。	池尻における試掘調査の結果は、入札説明書に記載します。
156	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	池尻住宅埋蔵文化財調査につきましては、マスタースケジュール上いつ頃実施予定とされていますか？仮に文化財が発掘された場合に、事業期間の変更に伴うリスクは、どちらの負担になりますか。	契約後速やかに着手することを想定しています。また、埋蔵文化財調査の結果、事業スケジュールが変更となれば国がリスクを負担します。
157	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	埋蔵文化財に係る調査については、事業者が世田谷区教育委員会と協議のうえ協定書を締結することになっていますが、埋蔵物の状況によっては工事遅延の可能性もあると考えます。その場合は国のリスク負担という考えでよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
158	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	必要とされる埋蔵文化財の調査について、スケジュールが遅延した場合のリスク負担は国側という理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
159	4. 2. 埋蔵文化財に係る調査について	12	池尻住宅に関し、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、池尻・駒沢両敷地に関し、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。	埋蔵文化財調査については、事業者の提案次第ですが、提案段階で必要がある場合には、世田谷区教育委員会へ問い合わせてください。土地の履歴（所有者、用途）について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、お考えのとおりです。
160	4. 3). 土地利用等条件	13	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。
161	4. 3). 土地利用等条件	13	『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。
162	4. 3). 土地利用等条件	13	「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。
163	4. 3). 土地利用等条件	13	入札参加者の提案内容によっては、余剰敷地について民間への払い下げ（売却処分）がありうるという理解でよろしいでしょうか。	売払いも考えられますが、本件事業に関する入札とは別の一般競争入札により処分することになります。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。
164	4. 3). 土地利用等条件	13	P13の12行目からの「更に余剰となる敷地が生じる場合・・・云々・・・余剰面積に係る提案を行うことも可能である」とありますが、提案を行わず、P2-1行目からの「集約化に伴い不要となる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・・・云々」に該当する敷地と考えても良いのでしょうか。この場合、事業者選定の審査における評価は、どのような取扱いになりますか。	実施方針に記載した「集約化に伴い不要となる敷地」には本提案により余剰となった敷地を含んだものではありません。また、具体的な評価については、落札者決定基準に記載します。
165	4. 3). 土地利用等条件	13	余剰となる敷地が生じる場合の余剰面積に係る提案等は、附帯的業務と同様に土地の有償使用を前提として考えるべきでしょうか。それとも土地の売却（払い下げ）も可能でしょうか。	売払いも考えられますが、本件事業に関する入札とは別の一般競争入札により処分することになります。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。
166	4. 3). 土地利用等条件	13	土地の使用の場合は、使用期間は特定事業期間と等しくしなければならぬのでしょうか。それとも定期借地権等別途の設定が可能でしょうか。	土地の利用条件についての詳細は入札説明書に記載する予定です。なお、貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
167	4. .3). 土地利用等条件	13	附帯的事業を行うその建設敷地は、普通財産として選定事業とは別敷地として使用することになるのでしょうか。行政財産の場合、特定事業建物との合築を考えなければならないのでしょうか。	附帯的事業と余剰地を生じさせる提案に係る詳細は別紙1をご参照ください。
168	4. .3). 土地利用等条件	13	4.(2)3) 「土地利用等条件」において、「附帯的事業」についての記載があります。その7行下に「更に余剰となる敷地が生じる場合には、（中略）余剰面積に係る提案等を行うことも可能である」と記述されていますが、この「附帯的事業」と「余剰面積に係る提案等」は同じもののでしょうか。違うとすると、敷地を区分して、民間施設のみを整備する場合を「余剰面積に係る提案等」としているのでしょうか。相違がある場合には、それぞれについてご説明をお願いします。	附帯的事業と余剰地を生じさせる提案に係る詳細は別紙1をご参照ください。
169	4. .3). 土地利用等条件	13	土地使用料の水準を示すとありますが、この水準が提案する使用料を拘束するのでしょうか。また、別に、上限または下限が示されるのでしょうか。あるいは、土地使用料（単価）は予め決まっていて、使用する面積の多寡により支払額が決まる方式でしょうか。	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。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。
170	4. .3). 土地利用等条件	13	借地権利金を徴求する場合とは、どのような場合でしょうか。また、その場合の借地権利金の算定はどのように行われるのでしょうか。また、借地権利金を徴求しない場合とは、どのような場合でしょうか。	附帯的事業等の導入形態により異なります。詳細は、別紙1をご参照ください。
171	4. .3). 土地利用等条件	13	附帯的事業を行なうに当たり、「国は、選定事業者に対して、当該施設に相当する土地面積について使用を認める」としているが、当該土地の使用については、どのような契約形態となるか。借地借家法上の普通借地、定期借地その他、事業内容に応じて事業者から提案の上、選択することができるか。それとも国としていずれかの形態での指定があるか（例えば、普通借地は不可で定期借地に依らなければならない等）。	附帯的事業等の導入形態により権利形態が異なりますが、貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。詳細は別紙1をご参照ください。
172	4. .3). 土地利用等条件	13	事業期間終了後の取扱いについて、附帯的事業をSPCにて行う場合に引き続き国有財産を使用する場合はSPCを解散することはできないのですか。	附帯的事業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、SPCの存続が前提となります。
173	4. .3). 土地利用等条件	13	附帯的事業として民間事業を実施する場合の土地の権利形態は「一般定期借地権」「事業用定期借地権」「譲渡特約付定期借地権」「通常の借地権」のいずれかと認識すればよろしいでしょうか。また、権利の譲渡も可能でしょうか。	附帯的事業等の導入形態により権利形態が異なりますが、貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。詳細は別紙1をご参照ください。
174	4. .3). 土地利用等条件	13	当該施設に相当する土地面積とは「民間事業者からの提案に基づく面積」で問題ないとの認識でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
175	4. .3). 土地利用等条件	13	附帯的事業の実施にあたって、公務員宿舎整備敷地と附帯的事業敷地を明確に分割し、分筆することが可能であるとの認識でよろしいでしょうか。	別棟により貸し付ける場合は、基本的に分筆することを予定しております。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。
176	4. .3). 土地利用等条件	13	「国は、選定事業者に対して、当該施設に相当する土地面積について使用を認めることとし～」とありますが、1棟合築型の提案をした場合、土地面積はどう算定するのでしょうか。公務員宿舎とは別棟での提案を想定しており1棟合築はありえないという解釈でよろしいでしょうか。	詳細は入札説明書において記載する予定ですが、床面積等により按分する方法で検討しております。
177	4. .3). 土地利用等条件	13	「国は、選定事業者に対して、当該施設に相当する土地面積について使用を認めることとし～」とありますが、どのような基準に基づいて土地面積を算定することをお考えでしょうか。	詳細は入札説明書において記載する予定ですが、床面積等により按分する方法で検討しております。
178	4. .3). 土地利用等条件	13	附帯的事業を行うに当たり、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ないことと、自由な事業提案が可能との理解で宜しいでしょうか。附帯的事業の事業期間について、「事業終了期間後も当該附帯的事業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事業の契約期間を（PFI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、附帯的事業の事業継続については別紙1をご参照ください。
179	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	「事業期間終了後の取扱いについて、事業期間終了後も当該附帯的事業と同一の用に供するため国有財産を引続き使用することは可能である。」との記述がありますが、どの程度の期間継続することが可能でしょうか。定期借地50年間は可能でしょうか。	附帯的事業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、貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できないので、定期借地権の設定はできません。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
180	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事業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事業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のでしょうか。事業期間終了後はPFI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。
181	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	「事業期間終了後も国有財産を引き続き使用することは可能である。」とされていますが、事業期間終了後も附帯的事業を継続しても良いとの理解でよろしいのでしょうか。	継続することは可能です。詳細は別紙1をご参照ください。
182	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	事業期間終了後も附帯的事業施設が存続可能な場合は、借地権等の土地使用権利の設定は、何年間可能でしょうか。当該附帯的事業施設の税法上の耐用年数程度の期間は可能としていただけるのでしょうか。	附帯的事業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、貸付期間が30年を超える貸付契約は、国有財産法上締結できません。
183	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	事業期間終了後、附帯的事業施設を同一の用に供する第三者に売却することは可能でしょうか。	国有地を貸し付けることができる者は選定事業者に限られるため、第三者に売却することはできません。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。
184	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事業を終了する」となりますが、その場合、「附帯的事業」部分（民間施設）は撤去する必要があるのでしょうか。あるいは、無償ないし有償で国に譲渡されるのでしょうか。	ケースにより異なります。附帯的事業の事業期間終了後の取扱いについては別紙1をご参照ください。
185	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	「事業期間終了後も（中略）国有財産を引き続き使用することは可能である」と記載されていますが、どのような条件のもとで国有財産の引き続きの使用が可能となるのでしょうか。事業者の提案によるとした場合、使用期限に制限はあるのでしょうか。提案する使用料は使用期間にわたり固定でしょうか、あるいは、見直しがあるのでしょうか。見直しがある場合、どのような方法で見直しを行うのでしょうか。また、事業期間終了後の使用許可は毎年、単年度毎に行われるのでしょうか、それとも長期間に亘る使用許可が一定時期に出されるのでしょうか。この国有財産の事業期間終了後の引き続きの使用許可に関する条件等につき具体的にご教示ください。	附帯的事業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。
186	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	附帯的事業にかかる土地使用の事業期間終了後の取扱いについて、「事業期間終了後も当該附帯的事業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」としているが、選定事業者が希望する場合は常に従前と同様の条件での継続が可能なのか、それともその時点で、さらに何らかの条件が付されたり、協議を行なった上での継続となるのか。また、当該使用継続はどの程度の期間まで可能なのか。	附帯的事業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。
187	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	附帯的事業について、事業期間終了前での終了（例えば、当初から3年間限定の事業）あるいは、選定事業者側からの申し出による中途での終了を行うことは可能か。	事業期間終了前の終了は想定しておりません。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。
188	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事業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。
189	4. .3). 事業期間終了後の取扱い	13	引き続き使用する場合、期間は国有財産法に倣い、事業期間開始から30年間でしょうか。	引き続き使用する場合は、契約更新後最長30年間となります。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。
190	4. 公務員宿舍の設置戸数等	13	駒沢・池尻住宅それぞれでの必要戸数が要求されておりますが、合計の住戸数が確保されれば、それぞれの住戸数は記載とおりの376戸、167戸でなくても良いと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
191	4. 公務員宿舍の設置戸数等	13	駒沢、池尻住宅において、駒沢だけで必要戸数を確保し池尻を民間の事業用地とすることは可能でしょうか。この場合、駒沢住宅において必要戸数を設けることに比べて高密度となってしまいますが、このことがマイナス評価となるのでしょうか。	可能です。また、施設計画の評価等については、落札者決定基準において記載する予定です。
192	4. 公務員宿舍の設置戸数等	13	駒沢住宅で大きい東側敷地で必要戸数を確保し、西側敷地を民間の事業用地とすることは可能でしょうか。この場合、東側敷地が必要戸数を設けた場合に比べて高密度となってしまいますが、このことがマイナス評価となるのでしょうか。	可能です。また、施設計画の評価等については、落札者決定基準において記載する予定です。
193	4. 公務員宿舍の設置戸数等	13	駒沢住宅と池尻住宅について、必要戸数を両者間で調整することはできないか。例えば池尻住宅の戸数は150戸とする代わりに、その分を駒沢住宅に設ける等の措置は可能か。	可能です。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
194	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	駐車場についての余剰分は一般に貸し出ししてもいいのか。	宿舎戸数に応じて設置した駐車場は、一般に貸し出しできません。
195	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。
196	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。
197	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	適正な品質確保と公正な価格競争原理を働かせる為に、参加各社の公務員住宅部分における提案を、ある一定の幅とする必要があると考えます。各住戸の面積だけでなく、建築、電気設備、機械設備の各仕様と標準的なプラン、及び公務員住宅の整備基準や指針等がありましたら御提示下さい。また、維持管理、修繕においても同様の問題が懸念されますので基準等詳細をご提示下さい。	業務要求水準書において、性能基準等を明示する予定です。
198	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	駐車場について平面駐車場、自走式立体駐車場とのみ明記されています。いわゆるピット式（地下掘り込み式）の駐車場やタワー式駐車場といった形態は認められないということでしょうか。 附帯的事業で住宅施設を整備する場合の駐車場形態も同様でしょうか。	お考えのとおりです。 附帯的事業で住宅を整備する場合に設置する駐車場についての制限はありません。
199	4. 公務員宿舎の設置戸数等	13	附帯的事業を住宅とする場合、附帯施設である集会場は規模を拡大して、公務員宿舎入居者以外を含めた共有施設とすることは可能でしょうか。	共用とすることはできません。
200	4. 公務員宿舎の設置戸数等	14	「駐車場は平面又は自走式立体駐車場とすること」という記載がありますが、機械式駐車場の導入は出来ないのでしょうか。タワーパーキングの他、2段・3段程度の機械式駐車場もあります。すべてが対象外になるのでしょうか。	機械式駐車場は対象外です。
201	4. 公務員宿舎の設置戸数等	14	駐車場の台数は住戸数の60%以上とありますが上限がありますか。 また設置台数の多寡が審査の評価対象となるのかご提示ください。	入札説明書において記載する予定です。 落札者決定基準の内容により御判断ください。
202	4. 公務員宿舎の設置戸数等	14	駐車場は露天の自走式平面駐車スペースを極力多く確保し、ローコストかつ利便性を高めたほうが良いのか、または2層にして広場、緑地等を多く確保したほうが良いのかの判断基準を示して頂けるのでしょうか。	各項目の評価については落札者決定基準の内容により御判断ください。
203	4. 公務員宿舎の設置戸数等	14	敷地の有効活用、及び、制限ある建ぺい率内での建築計画のフレキシビリティの確保を考えると、駐車場は平面式や自走式2段（用途地域上限定があると考えられます）に限定せず、ピット機械式2段等も検討の余地に入れるほうが有益であると考えられます。駐車方式を平面及び自走式に限定された根拠または関連基準をお教え下さい。	維持管理費及び建設費の増大等を勘案し、基本的に公務員宿舎において機械式駐車場の採用を行っていません。今後、公的住宅への導入状況等を踏まえ検討したいと考えます。
204	6. 国の事由により本事業の継続が困難になった場合	14	国の事由により本事業の継続が困難になるということは、事業者にとっては、生じてはならない事項の一つだと考えますが、例えば、こういった事由を想定されているのでしょうか。	政策の変更等が想定されると考えます。
205	7. 財政上及び金融上の支援に関する事項	15	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。
206	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て宜しいでしょうか。	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。
207	資料1事業計画地		駒沢住宅（仮称）の敷地中央の道路は公道と考えてよろしいでしょうか。その場合、当計画地は確認申請上、別敷地でしょうか。	お考えのとおりです。
208	資料1事業計画地		「地上建物は国で解体」とありますが、地下躯体及び杭は残っているのでしょうか。残っている場合、解体費用は建設工事に含まれるのでしょうか。	国において解体したものは地上部分だけであり、基礎は残っております。杭の状況は把握していません。提案内容によって必要な場合は建設工事に含まれます。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
209	資料2リスク分担表		計画地の隣地で平成9年に行われた、世田谷区環境条例に基づく審査では、近隣住民合意に半年以上時間が費やされたようです。この事例より本計画においても、スケジュールの遅れが懸念されます。このような事態になった場合のリスクはマスタースケジュールの不備によるものと考えられ、国でそのリスクを負うべきであると考えますが、如何でしょうか。	意見として承ります。
210	資料2リスク分担表		住民対応の中で、「国の要求に起因する反対運動」と「事業者の提案等による苦情」の線引きが曖昧と思われます。近隣対応・対策は事業者業務となっていますが、国のリスク分担となる具体的内容を御指示下さい。	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。
211	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。
212	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いますが、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。
213	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。
214	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。
215	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ませんが、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。
216	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。
217	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、どのような分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。
218	資料2リスク分担表		埋蔵物に関するリスクについては、埋蔵文化財に関するリスクも含まれるとの理解で宜しいでしょうか。事業者の事由により、建設範囲の変更を行う場合の事業の中断・遅延等については、埋蔵文化財調査は選定後にしか行われないため、提案段階で予測できないため、民間は過大なリスク負担を負うこととなりますので、国側の負担すべきリスクだと思われしますので、民間のみがリスクを負担する理由につきご教示ください。	埋蔵文化財調査の結果に伴う事業期間の遅延リスクについては国において負担する予定です。
219	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。
220	資料2リスク分担表		埋蔵文化財調査は選定事業者が区教育委員会と協議をする事になっていますが、おおよその調査期間については入札説明書に提示されるのでしょうか。提示されない場合の調査期間に対するリスクは国が負担すると理解して宜しいでしょうか。又、埋蔵文化財調査は選定事業者が区教育委員会と協議をすることになっていますが、おおよその調査期間については入札説明書に提示されるのでしょうか。提示されない場合の調査期間に対するリスクは国が負担すると理解してよろしいでしょうか。	埋蔵文化財調査の結果に伴う事業期間の遅延リスクについては国において負担する予定です。
221	資料2リスク分担表		工事敷地内に、地下障害が発見され、工事費が増大した場合の処置、費用負担につきご教示下さい。	地中障害物によるリスクは、国が負担する予定です。

公務員宿舎駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
222	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。
223	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。
224	資料2リスク分担表		金利の変動については、PFI事業者のみの分担となっておりますが、事業期間中のサービス対価に適用される金利水準の改定はないということでしょうか。	維持管理サービスの対価は物価変動は考慮しますが、金利水準の改定については、お考えのとおりです。
225	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、ここの建設範囲とは、具体的にどの範囲かをお示しください。	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。
226	資料2リスク分担表		国が実施する測量・調査に関するものとは、現況測量（地積・高低・真北含む）と考えてよろしいでしょうか。また、その他に国が行う調査等はあるのでしょうか。	国において実施する調査は地積・高低調査を含む現況測量の予定で、その他の調査は予定しておりません。
227	資料2リスク分担表		業務を行う上での資格要件等の変更は、施設を維持管理する上で業務が停止してしまう可能性があり、PFI事業者にとってのリスクが高すぎると考えられます。新たに資格等を新設するような場合は、その都度事前に、PFI事業者と国とで協議をした上で、リスク分担することが必要と考えますが、いかがでしょうか。	意見として承ります。
228	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。
229	資料2リスク分担表		附帯的事業を実施するにあたっては、事業期間がどのくらい確保されるのかがポイントとなります。実施方針において、「事業期間終了後、国有財産を引き続き使用することは可能である。」とされておきますが、事業契約締結時点において期間の延長及びその期間を予め確約していただくことは可能でしょうか。	事業期間締結時点において期間の延長等を確約することはできませんが、継続して使用することは可能です。事業期間終了後の取扱いについては、別紙1をご参照ください。
230	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。