

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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	埋蔵文化財調査	5	仮に駒沢住宅、池尻住宅を駒沢地区1カ所に集約し、池尻地区には何も建設しない場合でも池尻地区の埋蔵文化財調査は必要でしょうか？	必要ありません。
2	入札説明書	各種申請業務について	5	当事業はBTO方式で行うとされていますので、建築関係の申請に関する建築主は選定事業者と考えてよろしいか？ また事前協議等に伴う、管轄官庁との協議の判断とそれによる約束事項も事業者が行うと考えてよろしいか？（たとえば、ゴミの出し方、既存樹木の伐採や保存、周辺道路の改修など）	お考えのとおりです。 事業費及びスケジュールに係る監督官庁との協議等を行う際は、事前に国と協議を行っていただくことを考えています。
3	入札説明書	所有権移転時の費用負担	5	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ずに）、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。	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。
4	入札説明書	2）事業の範囲	6	維持管理のために管理事務室を設けるとありますが、池尻住宅と駒沢住宅の各敷地に1ヶ所ずつ設ける必要がありますか。どちらか1ヶ所に設け、両方の敷地を管理することは可能でしょうか。また、要求水準4頁に記載があるように公務員宿舍以外の場所に管理事務室を設けることができるとは計画敷地内に限定されるのでしょうか。	管理事務室の有無を含め事業者においてご提案ください。 国から居室の1室の提供を受けない場合、事業者の負担により公務員宿舍建設地以外の場所に管理事務室を開設することができます。
5	入札説明書	2）事業の範囲 公務員宿舍の設計及び建設	6	敷地測量に関して触れていませんが、業者に委ねられているのですか。	敷地測量図等については、7月2日以降入札説明書等とともに交付しています。
6	入札説明書	インフラ施設	6	上水道・下水道・ガス管の引き込みの設計図書をご提示下さい。	図面はありません。
7	入札説明書	管理事務室の提供について	6	「（前略）設置される公務員宿舍のうち各住宅ごとに1戸（cタイプに限る）を管理事務室として提供する。（後略）」とありますが、駒沢住宅と池尻住宅を同一敷地に集約する場合は、提供される管理事務室は2戸という理解でよろしいでしょうか？またこの場合、1戸だけの提供を受けることは可能でしょうか？	ご質問のような場合は、提供は1戸になります。
8	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、ご教示願います。	可能です。
9	入札説明書	公務員宿舍の維持管理業務の範囲について	6	維持管理業務の範囲に關しまして、上記該当箇所に記載されていますが、記載内容以外で、建築基準法第12条に基づき、建築設備定期検査および特殊建築物定期調査を行う必要があると思われるが今回の維持管理業務の範囲には含まれないのでしょうか。	本事業の維持管理業務の対象外です。
10	入札説明書	管理事務所の提供について	6	管理事務所を1戸提供するとありますが、提供を受けない場合は所定の住戸数を減らすことは可能ですか。	出来ません。
11	入札説明書	既存樹木について	6	本事業敷地内に残存する樹木については、移植等を行い残す必要があるのでしょうか。 また、移植するにしろ撤去するにしろ樹木の樹種及び残存本数をお示し頂けないと費用が算出不能と思われる。是非ご提示下さい。 また、撤去する場合にはその費用は国が費用を負担頂けると解釈いたしますが、その費用はいつ頃お支払い頂けるのかご明示下さい。	事業者の判断によりご提案ください。 保存樹木の指定はありません。既存樹木に係る図面、資料等はありません。 撤去する費用を事業費に含めてご提案ください。
12	入札説明書	既存障害物について	6	本事業敷地内に存在する、コンクリート基礎、受水槽、井戸、敷地外周のフェンス、既存の擁壁、歩道切り下げ部分の撤去処分費用は国が負担して頂けると解釈しておりますが、それらの費用を算出するに当り、数量をご提示下さい。 また、それらの費用は本事業とは別途お支払い頂けるとの解釈で宜しいのでしょうか。 更にその費用はいつ頃お支払い頂けるのでしょうか。	国が提示した本件土地に関する調査資料において明示していない土地の瑕疵は附帯的事業の用に供する部分を除去国の負担となります。別紙2をご参照ください。既存建物の配置図等は閲覧可能です。 支払時期については協議により決定することを想定しています。 事業契約書に定めるところによります。
13	入札説明書	近隣・対応対策	6	本事業の実施方針に記載のリスク分担表によると、本事業に対する反対運動等に対するリスクは国が負担することになっておりますが、建設工事の地元説明会（本事業の趣旨説明）開催時に、国の同席をお願いできるのでしょうか。 また、本事業の計画に対する補償を求められた場合、その費用は国が負担して頂けるとの解釈で宜しいのでしょうか。 に関連しますが、近隣の公務員宿舍の住民への事業計画説明について国（各省庁）でまとめて行ってもらうことは可能でしょうか。	必要と認める場合には協力します。事業契約書（案）第24条第1項をご参照ください。 リスク分担表の記載によります。なお、事業契約書（案）第24条第6項を修正検討の上後日公表します。国の要求に起因する反対運動は国の負担となります。 近隣調整は選定事業者の事業の範囲内です。
14	入札説明書	工事監理の方法について	6	工事監理において、常駐が必要かどうかなど監理の方法については、選定事業者にまかされていると考えてよろしいか？	建設事業に係る事業契約書及び業務要求水準書に定める事項について、適正な履行を確保するための監理体制を事業者が判断してください。
15	入札説明書	国からの管理事務所提供 / (注) 2	6	管理事務室の提供は無償で行われるものと理解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、当該管理事務所（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。
16	入札説明書	事業の範囲	6	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2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ください。	同意義です。
17	入札説明書	事業の範囲	6	(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（電球交換含）、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、排水の清掃が考えられます。
18	入札説明書	事業の範囲	1	事業者の業務範囲において施設の公租公課及び登記費用はどちらの負担となるのでしょうか。 ・所有権移転業務・表示登記費用・保存登記費用・不動産取得税 等をお示しください。	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。
19	入札説明書	事業の範囲	2	池尻住宅の要求戸数を駒沢住宅へ集約して提案することも可能であるとのことですが、この場合、池尻住宅計画地の埋蔵文化財調査は行わなくてよいと考えてよろしいですか。	お考えのとおりです。
20	入札説明書	事業の範囲のうち、維持管理業務について	6	管理事務室としてご提供いただける住戸は無償貸与と考え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、当該管理事務所（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。
21	入札説明書	地中障害物について	6	本事業敷地内に存在する可能性がある地中埋設物の撤去処分は、事業者が行い、その費用は国が負担して頂けると解釈しておりますが宜しいでしょうか。 また、その費用は本事業とは別途お支払い頂けるとの解釈で宜しいでしょうか。 更にその費用はいつ頃お支払い頂けるのでしょうか。	国が提示した本件土地に関する調査資料において明示していない土地の瑕疵は附帯的事業の用に供する部分を除去国の負担となります。別紙2をご参照ください。既存建物の配置図等は閲覧可能です。 支払時期については協議により決定することを想定しています。
22	入札説明書	埋蔵文化財調査	6	埋蔵文化財調査に関しては、池尻住宅計画地における調査については選定事業者の業務範囲であるものと記載されています。一方、駒沢住宅計画地における埋蔵文化財調査については記載がありませんが、既に国と目黒区との間で埋蔵文化財調査が不要である旨確認済みで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。なお、試掘調査関係資料は7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。
23	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場	8	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。
24	入札説明書	PFI法第11条の2第2項に基づく行政財産の貸付における権利金及び貸付料	8	PFI法第11条の2第2項に基づき行政財産を選定事業者へ貸し付ける場合に国が設定する権利金及び貸付料をご教示ください。実施方針P133)- の使用料の水準のご教示でも結構です。	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。
25	入札説明書	PFI法第11条の2第2項に基づく行政財産の貸付により附帯的事業を運営する場合の第三者へ	8	PFI法第11条の2第2項に基づく行政財産の貸付により附帯的事業を運営するにあたり、国の承認を得た上で、第三者に附帯的事業の運営することができることですが、「第三者」とは「協力企業」である必要はないと考えてよろしいでしょうか。また、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ける場合も同様でしょうか。	お考えのとおりです。
26	入札説明書	権利金及び貸付料の価格について	8	「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。提案の際の貸付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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
27	入札説明書	国の損害賠償	8	附帯的事業において、特定事業が終了する8年後に、同時に附帯的事業に係る契約が更新されず解除された場合も、選定事業者は国に対して、被った損失に対する補償を求めることができますか？	附帯的事業に係る貸付契約については、国において特段の事情がなければ更新することを考えていますが、仮に契約が更新されなかった場合は民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律及び借地借家法の規定によります。
28	入札説明書	事業期間終了後の契約の更新について	8	「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。
29	入札説明書	貸付料の改定について	8	「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すか？	お考えのとおりです。
30	入札説明書	付帯事業用建物の所有権について	8	附帯的事業に関する提案において、附帯的事業を行政財産の使用許可により行う場合（合築ではない）、例えば、宿舍部分の一階の一部に附帯事業を行うことは可能でしょうか。その場合の区分所有権は国所有となるのでしょうか。	国の所有する建物の一部の使用許可を受け附帯的事業を行うことは可能です。
31	入札説明書	附帯的事業における施設の改修等	8	附帯的事業を合築で行う場合、国と選定事業者との区分所有建物となるため、附帯的事業の施設の大規模改修等を実施しようとした場合、国の同意が必要となります。国の同意が得られないことにより、健全な維持修繕が阻害された場合も損害賠償の対象となりますか？	区分所有建物の管理は、建物区分所有に関する法律（昭37年法律第69号）及び国と選定事業者が協議の上作成する管理規約の中で、合意形成の手続きを含め規定することを想定しています。
32	入札説明書	分棟型の附帯的事業施設の利用容積率について	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。
33	入札説明書	行政財産の使用料について	9	「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、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。
34	入札説明書	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ける使用料について	9	国有財産法第18条第3項に基づき行政財産を選定事業者へ使用許可を与える場合に国が設定する使用料をご教示ください。・躯体の一部の使用許可の場合の使用料・敷地の一部の使用許可の場合の使用料 また、使用料の支払い義務が発生する時期はいつでしょうか。例：・躯体の一部の使用許可の場合：建物（宿舍+附帯的事業に供する躯体）の引渡から ・敷地の一部の使用許可の場合：建設工事のために土地の引渡があった時点から	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。選定事業者が附帯的事業の用に供する施設を整備するため行政財産を使用する日（躯体の一部使用の場合は内装工事等、敷地の一部使用の場合は建設工事等の開始日）として使用許可書に記載された日からです。
35	入札説明書	施設の概要について/住戸タイプに	9	各タイプ共、住戸の形状や間取りはできるだけ同一化したほうがよろしいのでしょうか	同タイプの住戸においては居住条件等に著しい差が生じない計画とすることが原則です。
36	入札説明書	施設概要について	9	bタイプ（34㎡以上35㎡未満）の住戸においても、1戸あたりの駐輪場は2台以上必要か。	本事業に係るbタイプの住戸は1戸あたり1台以上で計画してください。
37	入札説明書	住戸面積の算出方法	9	住戸面積に関して記載がありますが、この面積は「芯心」によるものですか、「壁の内法」によるものでしょうか？	「芯心」によるものです。
38	入札説明書	附帯的事業	9	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教示願います。	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。事業契約締結後、使用許可を行う日までに決定します。なお、行政財産の使用許可は国と選定事業者の契約ではなく、行政処分である許可として行われます。
39	入札説明書	余剰地を生じさせる提案	9	「価格についての提案は求めない」との記載がありますが、提案内容には事業者が提案する処分方法により見込まれる事業収支は必要ないのでしょうか。また売却（もしくは貸付）先を記載する必要はあるのでしょうか。	必要ありません。
40	入札説明書	駐車場	10	「駐車場は平面駐車場又は自走式立体駐車場とすること。」とありますが、機械式駐車場を採用することは一切不可ということですか。	お考えのとおりです。
41	入札説明書	利用容積率	10	建設予定地における利用容積率は70%以上とありますが、利用可能最大容積率が200%である場合、余剰地を除いた敷地に対して200%×70%=140%以上の容積を確保すればいいとの理解でよろしいですか。	お考えのとおりです。
42	入札説明書	建設予定地における利用容積率について	10	建設予定地における利用容積率は70%以上であることとありますが、これは、許容容積の70%（200%の許容容積であればその70%の140%以上）と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
43	入札説明書	施設の概要 注)2について	10	各住戸とも1以上の居室における冬至の日照時間は原則として4時間以上とするが、・・・とありますが、周辺建物（敷地外）や隣接した計画敷地の建物の日照も考慮すべきでしょうか。	必要ありません。
44	入札説明書	施設の概要について	10	施設計画において、駒沢住宅・池尻住宅の住戸設定が合計で合えば変更でもよろしいですか。又、例えば駒沢住宅の方へ集約して計画した場合、集会場等も集約して設けてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。お尋ねの場合、集会場は、駒沢住宅（仮称）において設置すべき面積（170㎡）が確保されていれば結構です。
45	入札説明書	施設概要について	10	駐輪場は自転車のみを収容と理解してよろしいか。また、バイク置場については設置不要と理解してよろしいか。	お考えのとおりです。
46	入札説明書	自走式立体駐車場の仕様	10	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ください。	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。
47	入札説明書	集会所の取り方について	10	「集会所は駒沢170㎡、池尻120㎡を確保する」とありますが、駒沢敷地に計画宿舍を全て配置した場合、集会所も駒沢に290㎡を確保することでよろしいでしょうか？	お尋ねの場合、集会場は、駒沢住宅（仮称）において設置すべき面積（170㎡）が確保されていれば結構です。
48	入札説明書	集会場	10	集会室は、駒沢住宅につき170㎡、池尻住宅について120㎡となっていますが駒沢、池尻の両敷地で合計543戸を確保する計画の場合、集会室の大きさはそれぞれの敷地に計画した戸数に応じた集会室を設けるのでしょうか。その際の集会室面積の算定はどのように算出すればよいのでしょうか。	駒沢住宅（仮称）で170㎡、池尻住宅（仮称）で120㎡の集会場を設ける必要があります。
49	入札説明書	敷地面積	10	入札説明書に「測量図等」は添付されていませんが、入札説明書に記載された敷地面積は、国による実測後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です。
50	入札説明書	(7)施設の概要-2)池尻住宅	11	池尻住宅の敷地内42条1項5号道路はどの部分かご教示ください。	必要があれば、道路位置申請図を閲覧することは可能です。
51	入札説明書	(7)施設の概要-2)池尻住宅	11	池尻住宅の敷地内42条1項5号道路の廃止に係る事項は、当該工事の範囲外であり、当該工事の設計・施工に支障なき様処理されるものと考えてよろしいか。	事業契約締結までに国で廃止手続を行う予定です。
52	入札説明書	位置指定道路の廃止に関して	11	池尻住宅において、「位置指定道路」の廃止を伴いますが、この廃止により開発行為と見なされ、提供公園を求められるのでしょうか？	提案内容次第と考えます。
53	入札説明書	施設の概要/その他について	11	池尻住宅における敷地内の42条1項5号道路の廃道に関しては、開発行為に該当しますか。	提案内容次第と考えます。
54	入札説明書	施設概要について	11	池尻敷地内の42条1項5号道路の廃止は、事業者手前に国側にて手続きが完了すると理解してよろしいか。	事業契約締結までに国で廃止手続を行う予定です。
55	入札説明書	施設概要について	11	池尻敷地内の慰霊碑敷地およびそこへの階段部分は今回の対象敷地外と理解してよろしいか。	お考えのとおりです。
56	入札説明書	事業スケジュール	12	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、本事業実施に伴う不可避の開発行為等も含まれます。
57	入札説明書	住宅の品質確保について	12	根拠法令について「住宅の品質確保の促進に関する法律」が挙げられていますが、住宅性能評価を受ける必要はないと考えてよろしいですか？	お考えのとおりです。
58	入札説明書	代表企業の役割	14	入札参加グループとして応募する場合、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・協力会社と共に対応することは可能でしょうか。	可能です。

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
59	入札説明書	入札参加に関する条件等及び事業契約に関する事項	14	「代表企業が建設会社ではないグループ」によって入札参加し落札者となったときに、特別目的会社を設立しない場合、国との契約相手方として代表企業が単独で国と諸契約を締結し、各業務をグループ構成員及び協力会社に行わせることは可能でしょうか。	入札参加グループが落札者となった場合で特別目的会社を設立しないときは、国は入札参加グループが結成した共同企業体と事業契約を締結することになります。
60	入札説明書	入札参加企業の変更について	14	参加表明時点と入札時点で同一応募グループ内における構成員と協力会社間の変更が可能ですか。	入札説明書4-(1)-4)のとおりです。
61	入札説明書	設計実績	15	設計実績は、設計が完了していればその建物が竣工していなくても良い、と考えてよろしいでしょうか。	しゅん工していなくても可としますが、工事着工済または工事に着工することが確実と認められるものに限ります。
62	入札説明書	設計実績	15	設計実績について、建物としては地階を除く階数が11以上あるが、要求を満たす用途の部分が11層に満たない場合（例：地上15階で7階までが商業施設で8階から15階までがホテル）は設計実績と認めていただけるでしょうか。	共同住宅で地階を除く階数が、11階以上のものに限ります。
63	入札説明書	設計実績	15	設計実績は、設計が完了していればその建物が竣工していなくても良い、と考えてよろしいでしょうか。	しゅん工していなくても可としますが、工事着工済または工事に着工することが確実と認められるものに限ります。
64	入札説明書	設計実績	15	設計実績について、建物としては地階を除く階数が11以上あるが、要求を満たす用途の部分が11層に満たない場合（例：地上15階で7階までが商業施設で8階から15階までがホテル）は設計実績と認めていただけるでしょうか。	共同住宅で地階を除く階数が、11階以上のものに限ります。
65	入札説明書	入札参加者及び協力会社の資格等要件	15	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。
66	入札説明書	4.(1).3). (イ) 入札参加者及び協	16	維持管理企業の資格要件で本事業の設置予定宿舍と同等以上の規模（戸数）の住宅の維持管理業務実績があることとありますが、一団の敷地に集約した場合は543戸以上の管理実績を有することでしょうか？	いずれの事業計画地に集約する場合でも、それぞれに建設する場合でも、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543戸以上ということです。
67	入札説明書	グループ構成員の変更	16	やむを得ない事情が生じた場合において、構成員の変更及び追加は可とされていますが、代表企業については、いかなる事情の下においても容認されないという理解でよろしいですか。	お考えのとおりです。
68	入札説明書	入札参加資格の確認	16	入札参加資格の確認日（時点）はいつですか。	入札参加表明書等の受付後、入札参加資格の審査結果の通知までの間です。
69	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舍と同等以上の規模（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543戸以上ということ です
70	入札説明書	入札参加に関する条件等 3	17	入札参加者及び協力会社の資格要件において開札日以降、落札の決定日までに・・・指名停止等に該当する場合は・・・審査の対象としませんが、開札日以降、落札の決定日までにはP19スケジュールの～間での期間と考えてよろしいですか。入札参加資格の通知後 入札提出書類の受付まで（8月24日～9月27日）までに指名停止等の処分を受け、停止処分期間が終了していれば入札には参加できると考えてよろしいですか。指名停止処分等の等は何を示しているのですか。	及び についてはお考えのとおりです。 については、一般競争参加資格停止、営業停止のことです。
71	入札説明書	入札保証金	17	SPC設立の場合は、工事履行保証証券による保証は認められないとの理解でよろしいですか	認められます。工事請負人が特別目的会社を被保険者として保険契約を締結することも可能です。
72	入札説明書	建設工事の履行保証	17	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求められております。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。
73	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	17	落札者決定基準において、LOIの有無が審査項目となっておりますが、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。
74	入札説明書	著作権（入札提出書類の公表）	18	「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かご教示下さい。	お考えのとおりです。
75	入札説明書	特別目的会社（SPC）の設立	18	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。
76	入札説明書	入札参加資格の確認	21	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。
77	入札説明書	入札参加資格の審査	21	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基準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と考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
78	入札説明書	入札価格について	22	入札価格は「落札決定に当たっては、入札書に記載された金額・・・云々・・・」とありますが、消費税及び地方消費税を含まない金額を記載するという意味ですか。	入札説明書4-(3)-3)-(イ)のとおりです。
79	入札説明書	入札価格	23	「公務員宿舍の維持管理業務にかかる費用に関する物価変動の影響の一定割合・・・」とありますが、この一定割合とはどのように決定されるのか、明示ください。	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。
80	入札説明書	金利設定	23	設計及び建設費用の内訳として「これに係る支払い利息」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、その落札前の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。
81	入札説明書	入札の辞退	24	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手続である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。
82	入札説明書	入札状況の公開内容について	26	「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。
83	入札説明書	事業契約の締結	29	国の帰責事由により、契約締結に至らなかった場合の国のペナルティについては、どのようになりますか？	国の帰責事由により契約に至らないことは想定しておりません。
84	入札説明書	特別目的会社の設立	29	特別目的会社の設立を前提としない場合においては、基本協定の締結は不要との理解でよろしいですか	お考えのとおりです。
85	入札説明書	特別目的会社の設立	29	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明記されていますが、代表企業の出資比率は入札参加グループ構成企業間で最大とする必要はありませんか	ありません。

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
86	入札説明書	構成企業、協力企業の定義について	29	6. 事業契約に関する事項 (2)特別目的会社の設立の規定において、実施方針に記述のあった「落札者の構成企業は必ず特別目的会社に出資することとする。」が削除され、構成員企業の定義があいまいになっています。構成員企業と協力企業の定義は以下によるものと考えてよろしいでしょうか。 ・ 構成員企業：設計業務、建設業務、維持管理業務を実施する企業のうち、特別目的会社に出資する企業。（他の出資者は除く） ・ 協力企業：設計業務、維持管理業務を実施する企業のうち、特別目的会社に出資しない企業。もしくは単独企業が事業を実施する場合、代表企業より設計、建設、維持管理業務のいずれかを受託する企業。	参加表明書に連名された企業で特別目的会社に出資する企業は構成員、出資しない企業は、協力会社であると考えております。
87	入札説明書	事業の遂行	29	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。
88	入札説明書	事業契約の締結、特別目的会社の設立	29	行政財産を貸付できるのは選定事業者のみとのことですが、応募者構成員が出資設立する複数のSPCが選定事業者となることは可能ですか？ 『質問・回答に対する問合せ・回答 11』でも、明確な回答が得られていないように思われます。	事業を遂行するために設立された一つの特別目的会社を選定事業者として事業契約を締結します。
89	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	29	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。
90	入札説明書	6.(3) 維持管理業務に係る対価について	30	維持管理業務に係る対価の支払いについて、モニタリングの結果、減額の必要が出た場合に、減額の対象が設計及び建設に係る対価に波及することは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。
91	入札説明書	対価の支払	30	「設計及び建設に係る対価」について、第二回目以降の対価の支払いは、毎年度4月の請求書送付に基づき実施されるとなっています。この場合の対価の支払いは国庫債務負担行為に基づき毎年度予算予算措置されるものと思われませんが、各回の支払いは当年度の予算にて行われるものなのでしょうか、それとも前年度予算にて行われるものなのでしょうか。	当該年度の予算において措置されます。
92	入札説明書	ファイナンス組成のための担保設定	30	「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の理解で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。
93	入札説明書	維持管理業務に係る対価	30	維持管理業務の対価の支払いについて、モニタリング後に国に対して請求書を送付し、30日以内に対価の支払いを行うと記載がありますが、1期ずつ前倒しにして管理を行う期間の当初に支払いを受けるよう変更はできませんでしょうか。	出来ません。
94	入札説明書	金利変動リスク	30	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が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。
95	入札説明書	債権への質権設定及び債権の担保提供	31	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。
96	入札説明書	選定事業者の権利義務等に関する制限について	31	特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等の事項で、「国の事前の書面による承諾がある場合を除き」とありますが、この承諾を得る条件等はありませんでしょうか。 また、提案時に譲渡予定および担保提供の予定を明示する必要はありませんでしょうか。	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。 事業者においてご提案ください。
97	入札説明書	選定事業者の権利義務等に関する制限について	31	選定事業者が国に対して有する公務員宿舍の設計及び建設の提供に係る債権を譲渡しようとする場合、「国の承諾がなければ」とありますが、この承諾を得る条件等はありませんでしょうか。 また、提案時に譲渡予定を明示する必要はありませんでしょうか。	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。 事業者においてご提案ください。
98	入札説明書	選定事業者の権利義務等に関する制限について	31	選定事業者が国に対して有する公務員宿舍の設計及び建設の提供に係る債権の譲渡・担保提供等の事項で、「国の承諾がなければ」とありますが、この承諾を得る条件等はありませんでしょうか。 また、提案時に譲渡予定を明示する必要はありませんでしょうか。金融機関サイドとしては、宿舍の所有権は国に移転してしまい融資の担保となる物は債権のみとなってしまいます。	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。 事業者においてご提案ください。
99	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。
100	入札説明書	財務書類の提出	33	SPCを設立しない場合の毎事業年度の財務書類及び監査報告書は、落札者企業の財務書類等の提出に代えるという理解で宜しいでしょうか。	事業収支等を提出いただくことを想定していますが、詳細は協議のうえ決定します。
101	入札説明書	事業実施状況の定期的確認/費用負担	33	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、国がどのようなものを想定した上での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。
102	入札説明書	土地の使用等	34	公務員宿舍に係る敷地については、建設期間中無償で使用可とありますが、官民合築等による附帯的事業を含む施設の整備に関しても、建設期間中、敷地の無償使用は可能ですか、それとも官民床面積に基づく按分による地代の支払いをする必要がありますか。	合築の場合は、国と選定事業者が保有する床面積の按分により算出された敷地部分に係る貸付料は有償となります。
103	入札説明書	事業実施に関する財務書類の提出について	34	選定事業者が特別目的会社を設立しない場合の財務書類の提出については、国と契約を取り交わした企業の財務書類でよろしいのでしょうか。あるいは本件に係る部分の財務書類を作成することを想定されているのでしょうか。	事業収支等を提出いただくことを想定していますが、詳細は協議のうえ決定します。
104	入札説明書	土地の使用	34	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。また、駒沢、池尻を駒沢一ヶ所に集約し、池尻に宿舍を設置しない提案をした場合においても、建設期間中池尻宿舍敷地を使用することは可能でしょうか。	余剰地は、別途一般競争入札により処分する予定です。 できません。
105	入札説明書	提出書類 4	36	入札額は事業の総合計額を記入するのですか。又は現在勝ちに割り戻した額を記入するのですか。	入札説明書4-(3)-3)-(イ)をご参照ください。
106	入札説明書	9.その他-(2)情報の提供	39	計画検討資料として下記資料を御提示ください。 ・敷地測量図(周辺道路も含め、高低差のわかるもの)、 ・求積図、 ・ライフライン等の敷設図、 ・ボーリングデータ（御手持ちの資料があれば）	ライフライン以外は交付しています。なお、ライフラインに関する資料はありません。
107	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。
108	入札説明書	事業の終了	39	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。
109	入札説明書	(7)施設の概要-1)駒沢住宅、2)池尻住宅	10~11	池尻住宅の必要戸数を全て駒沢住宅でまかなう（駒沢543戸、池尻0戸）としても、集会場は駒沢住宅170㎡以上、池尻住宅120㎡以上をそれぞれに設置すると考えてよろしいか。	お尋ねの場合、駒沢住宅（仮称）に170㎡の集会場を設置すれば足りります。
110	入札説明書	(7)施設の概要-1)駒沢住宅、2)池尻住宅	10~11	集会場は、玄関・洋室1・洋室2・和室・物入・湯沸室・便所を合わせた面積が、駒沢住宅170㎡池尻住宅120㎡以上と考えてよろしいか。	お考えのとおりです。
111	入札説明書	集会場について	10~11	駒沢・池尻住宅を集約した場合、集会場は一箇所に集約してよろしいですか。 集約した場合、面積は必要面積の合計とする必要がありますか。	可能です。 必要ありません。
112	入札説明書	駐車台数について	10~11	駐車台数確保で60%~100%の幅がありますが、上限・下限台数によって評価点に影響はありますか。	駐車台数では影響ありません。

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	入札説明書	入札結果及び審査結果の公表	25～26	入札結果、審査結果はどのような形式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（項目毎の得点一覧）も公表されるものと考えてよろしいでしょうか。国の考え方を民間事業者に周知させ、取組み方法等の改善を促す上で、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。
114	入札説明書	選定事業者の権利義務等	30～31	契約上の地位の譲渡においては、「事前の承諾」、SPCの株式譲渡等においては、「事前の書面による承諾」、債権の譲渡、債権への質権設定等においては、「承諾」とありますが、相互の差異はどのようなものでしょうか。	については、事業契約書（案）第11条及び第69条により事前に書面により行う旨規定されています。については、基本協定書（案）第4条に規定されていますが、書面により行う旨修正を行った上で後日公表します。
115	入札説明書	選定事業者の権利義務等に関する制限	30～31	選定事業者が1つのSPCしか構成できない場合、リスク分離を図るために附帯的事業資産分を信託受益権に代えて保有することが考えられます。そこで、信託銀行を応募グループの一員として、事業当初から信託受益権をSPCが保有する形式はありうるのでしょうか？	行政財産を貸付できるのは選定事業者に限られることを踏まえ、ご提案ください。
116	入札説明書	設計時の打合せ等について	33～34	設計時点で「定期的に国に報告を行う」とありますが、要求水準書の解釈や申請に伴う管轄官庁との協議について、国と打合せや、判断を仰ぐことは可能ですか？	要求水準書の解釈に疑義等があれば説明します。
117	入札説明書	附帯的事業：行政財産の貸付け及び使用許可	7～9	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、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。
118	入札説明書	住戸タイプの面積について	9～10	各住戸タイプの1戸当たりの専有面積は、セットバックや出部屋等で調整を行ってもよろしいでしょうか。	同タイプの住戸においては居住条件等に著しい差が生じない計画とすることが原則ですが、法規制等事情止むを得ない場合は軽微な調整は可能と考えます。
119	入札説明書	基準ポイントの位置		池尻住宅の仮面積図をみると、「XS151」、「YP71」などのポイントが示されています。各点のリストと基準ポイントを教えてください。	各点のリスト、基準ポイントを提示する予定はありません。
120	入札説明書	基本協定書（案）について 第3条		基本協定書は事業者がSPCを設立することを前提として作られているように見受けられますが、本事業に単独に応募する場合の基本協定書の取扱（それ以外にもあるので協定書だけではないと思われる）はどのようにお考えですか。	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。
121	入札説明書	既存樹木の位置確認		既存樹林をプロットした図面があれば、欲しいのですが？ もしなければ、正確に位置等を把握したいので、現地調査を実施できるようご配慮願えないでしょうか？	既存樹木を表示した図面はありません。再度の現地見学会を行う予定はありません。
122	入札説明書	施設概要について		役所、消防、電力会社との事前協議記録があれば提示願いたい。	本件事業に関して事前協議は行っておりません。
123	入札説明書	施設概要について		電気、給水、排水、ガスの現地調査資料があれば提示願いたい。	資料はありません。
124	入札説明書	真北データについて		敷地における真北についてのデータは受領できるか。	駒沢住宅計画地については高低測量図に表示しております。池尻住宅計画地については真北を表示した高低測量図を8月2日以降改めて交付します。
125	入札説明書	真北の位置確認		入札説明書公布時に頂いた測量図等に関して2点確認があります。池尻住宅に関して・図面が半分に切れており真北の位置が抜けていますので、お示しください。駒沢住宅に関して・「真北」の位置を図上で正確にお示しください。（測量図上に記載されている「真北」と「座北」の位置において、白地図と照らし合わせると「座北」の方が「真北」に近くなっています）（ちなみに、測量図があつているとすると、「真北」と「座北」のどちらを基準として、記載されている度数分の角度をつければ良いのでしょうか？）	8月2日以降真北を表示した高低測量図を改めて交付します。図面上の真北の方向は概略であり、座北より0度4分59秒の角度が真北となります。
126	入札説明書	地下埋設物（既存建物の基礎部分）		建設工事費を算定する場合、旧公務員宿舍の基礎がどれほど残っているかに左右されます。そこで、地下埋設物に関しての現況資料、あるいは旧公務員宿舍の基礎図面をお示しいただけないでしょうか？	地下埋設物に関しては、別紙2を参照願います。
127	入札説明書	敷地測量図		池尻敷地における境界線において、南東側三叉路に面する敷地の境界線が不明瞭の部分があるため、別途明示願いたい。	必要があれば、境界線を明示した図面を閲覧に供します。
128	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。
129	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。
130	様式集	図面縮尺について	2	提案書の図面集で、駒沢敷地の場合、配置計画・平面図・外構緑地計画が縮尺1/500では入りません。1/1000でもよろしいでしょうか。	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。
131	様式集	提案書の枚数について	3	提案書の枚数制限（一冊につき最大14枚まで、等）は表紙を含めた枚数でしょうか。	表紙は、枚数には含めません。
132	様式集	提出資料の着色について	3	提案書（図面を含む）は着色してもよろしいですか？	可能です。
133	様式集	入札時の提出書類	3	それぞれの提案書について最大枚数（14枚、3枚、8枚）が定められていますが、各項目の表紙は1枚として最大枚数の範囲に含まれるのでしょうか。	表紙は、枚数には含めません。
134	様式集	入札時の提出書類	3	入札時の提出書類の各頁の右上に通し番号を記入するよう記載がありますが、この方法によると正本からのコピーを作成し16部作成する手法が取れません。16部全てに変更を加えながら作成する必要があります。各項目には表紙が付いているため、この表紙のみ通し番号を記入する方法に変更することはできないでしょうか。	表紙以下すべてに通し番号を付けてください。
135	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（図面集）	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綴じとしますが。	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。
136	様式集	作成要領について	5	提案書（図面集）、A3横長左横綴じにより提出する。とありますが、配置計画図（以下各図面）において（スケール1/500）で作成すること。とありますが、A3に入らない場合、スケールを縮小するかA3折り込みとすることを指示願います。	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。
137	様式集	作成要領について	5	提案書（図面集）、A3横長左横綴じにより提出する。とありますが、平面図・立断図・断面図等については、各棟ごとに（スケール1/500）で作成すると考えてよろしいでしょうか。又、その時、立面（2面）・断面（1面）程度と考えてよろしいでしょうか。	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。
138	様式集	図面の縮尺について	5	配置計画1/500は、敷地全体が図面に納まらないので、適宜縮尺を変更してもよろしいでしょうか。または縮尺の指示をいただけますか。	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。
139	様式集	提案書（図面集）の縮尺について	5	（4）施設整備計画に係る提案書（図面集）の様式34～40について、スケール1/500で作成となっておりますが、1/500では敷地および建物がA3版用紙に収まりません。その場合、1/1000等縮尺を替えることは可能でしょうか。	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。
140	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。
141	様式集	入札参加表明書5	9	入札参加表明書の委任状の欄に丸印をつけるのとありますが、委任状とは誰から誰へ出した委任状ですか。グループ構成員が代表企業あての委任状構成員各社が財務省に対し入札参加を申請したときに各社の代表者に代理人を立てたときの委任状	グループの構成員及び協力会社からの代表企業あての委任状です。
142	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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
143	様式集	【様式6】事業実施体制の記載について	13	【様式6】事業実施体制の記載事項で、本事業に関係する各主体それぞれの役割や相互関係が把握できるように事業実施体制を記入のことがあります。グループ構成員・協力会社などは個別企業名を記載できますが、金融機関にしましても具体的個別金融機関名の記載が必要でしょうか。また、記載方法としてはスキーム図でよろしいでしょうか。	可能な範囲で記載してください。記載方法についてはお考えのとおりです。
144	様式集	入札時の提出書類について	3, 6	事業計画及び附帯事業に係る提案書の、長期収支計画及び算出根拠はMicrosoft Excelを使用して作成し、その情報が保存されている70ピクセルを提出することとありますが、表計算内容を含めて提出することですか。	お考えのとおりです。
145	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ことでしょうか。	お考えのとおりです。
146	様式集	提案書の様式	4~5	各提案に関して、所定の様式はA4縦でありますが、提案内容の具体性を高める為に、必要に応じてA3サイズの資料等を添付しても宜しいでしょうか。	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。
147	様式集	入札参加表明書	9~10	代表企業代表者名「印」、グループ企業代表者名「印」は、会社代表者の代理人たる委任状つきの者(例えば、支店長等)の「印」でも構いませんか？	代表企業代表者名「印」、グループ企業代表者名「印」に限ります。
148	様式集	入札提出書類の体裁について	共通	入札提出書類において以下の表現は認められるのでしょうか。・着色すること・表・グラフを挿入すること・図を挿入すること また、文字の大きさ、文字数等に対しては特に規制はないと考えてよろしいでしょうか。	お考えのとおりですが、見易さに配慮し、わかり易い表現としてください。
149	様式集	DSCR、LLCRの定義について	様式18	DSCR、LLCRは下記によるものと考えてよろしいでしょうか。・DSCR=(当該年元金返済前キャッシュフロー)/借入金元金返済額 当該年元金支払前キャッシュフロー: 税引き後利益+減価償却費-更新投資+借入金金利・LLCR=(元金返済前キャッシュフローの現在価値)/借入元本	DSCRは下記によります。 ・宿舎のみの場合: DSCR=(当期利益(税引後)+割賦原価+借入金金利)/借入金元金返済額 ・合築の場合: DSCR=(当期利益(税引後)+割賦原価+減価償却-更新投資+借入金金利)/借入金元金返済額 LLCRはご質問のとおりです。
150	様式集	PFI事業に係る財務諸表について	様式18	様式18長期収支計画は、PFI事業と附帯的の事業の合算による収支計画表となっていますが、PFI事業のみに限定した収支計画表は不要でしょうか。	様式18に追加してください。当該様式の枚数は、提案書の制限枚数には含めません。
151	様式集	維持管理業務実績	様式18	維持管理業務実績の同等以上の規模とは、一団地における戸数が543戸以上と考えて宜しいでしょうか。	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543戸以上ということです。
152	様式集	埋蔵文化財調査費用について	様式18・様	公務員宿舎を全て駒沢に集約した場合、池尻の埋蔵文化財調査費用を見積もる必要はあるでしょうか。	不要です。
153	様式集	「様式48」附帯的の事業に係る長期収支計画の記述方法について		企業がオンバランスで付帯的の事業を行おうとする場合、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個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。等の記載個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。
154	様式集	様式2 入札参加表明書の協力企業とは？		附帯的の事業にのみ出資し、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。
155	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。
156	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。
157	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。
158	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。
159	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。
160	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。
161	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。それを参考に判断ください。
162	設計及び建設に関する要求水準書	性能基準2-2-2-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、対策工事も今回の工事に含まれるのでしょうか。	調査・対策含まれます。
163	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。
164	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。
165	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LH55の製品を使用することでよろしいか。	性能基準のとおりとしてください。
166	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でよろしいか。	必要な性能を確保できる製品であれば使用可能です。
167	設計及び建設に関する要求水準書	性能規定:住宅のフレキシビリティについて	9	「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こと。」とありますが、c型 単b型の場合、専有面積が大きくなってよろしいか？それとも1戸を2戸に分割できることを想定されているのでしょうか？その場合はMBをあらかじめ2戸分設ける必要があると考えるのでしょうか？	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。
168	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こととありますが、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。変更の方法は事業者提案とします。対応の方法は、事業者提案とします。
169	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こととありますが、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。	変更可能な住戸数は事業者提案とします。
170	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定:面芯寸法について	10	「面芯寸法」の意味を説明してください。	基準寸法の取り方についてコンクリート壁については躯体壁面で、木造壁等の間仕切り壁については壁芯とする場合を意味します。

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
171	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定：同タイプ住戸の均質性について	11	同タイプ住戸で、配置上採光等でプランを変えることはよろしいか？	同タイプの住居において、居住条件に著しい差が生じない範囲でのプラン変更は可能です。
172	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事項	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。
173	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事項	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。
174	設計及び建設に関する要求水準書	バルコニー廻り段差解消について	12	バルコニー廻り段差解消について「バルコニーについては段差を解消すること」とありますが、バルコニーへの出入口は性能基準7頁の4-2バリアフリーの規定を満足すれば良いと考えてよろしいですか？	お考えのとおりです。
175	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	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。
176	設計及び建設に関する要求水準書	エレベーター設備について	14	エレベーターの設置台数は1棟につき2台以上を原則とし、…とありますが、住棟方式（ex.階段室型、4戸1E V型等）によっては1台となっていてよろしいでしょうか。又、その場合、1台についての住戸数の目安はありますか。	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、待ち時間等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。なお、1台についての住戸数の目安は特に決めておりません。
177	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・エレベーターホール	14	エレベーターホール及びエレベーターかご内の照度は…（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。
178	設計及び建設に関する要求水準書	各居室の構成について	15	各居室には大型家具（巾1,200）や長物（棺）等が搬入できるよう配慮する。とありますが、各居室には大型家具（ベッドや机）類、リビングや和室等のパブリックな居室には長物（棺）等が搬入できるよう配慮すると読み替えても差し支えないでしょうか。	お考えのとおりです。
179	設計及び建設に関する要求水準書	住戸の梁下寸法について	15	住戸の躯体梁下内寸法は2,050mm以上とありますが、これはS Lから躯体梁下までの寸法と解釈してよろしいのでしょうか。	お考えのとおりです。
180	設計及び建設に関する要求水準書	単身者向住宅の設計/住戸規模について	19	単身者向住宅の設計で、片廊下住宅の場合は共用部（玄関ホール）に宅配ボックスを設置する。とありますが、片廊下住宅にかかわらず（階段室型でも）単身者向住宅には設ける方がよろしいでしょうか。又、ファミリー向住宅にも必要と考えたほうがよろしいでしょうか。	片廊下の単身者向住宅については、宅配ボックスを設置する必要がありますが、その他は事業者提案とします。
181	設計及び建設に関する要求水準書	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。
182	設計及び建設に関する要求水準書	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。
183	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（建築）-安全性・居住性・使用材料・コンクリー	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。
184	設計及び建設に関する要求水準書	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。
185	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（機械）-安全性・居住性・基本計画・排水通気設	24	排水堅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。
186	設計及び建設に関する要求水準書	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。
187	設計及び建設に関する要求水準書	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で必要でしょうか。	お考えのとおりです。
188	設計及び建設に関する要求水準書	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が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。
189	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（機械）-安全性・居住性・基本計画・冷房設備	25	住戸プラン上外壁に面しない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。
190	設計及び建設に関する要求水準書	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。
191	設計及び建設に関する要求水準書	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。
192	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（電気）-利便性・快適性・弱電設備・インターネット設	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。	棟内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。
193	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（電気）-利便性・快適性・弱電設備・インターネット設	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。
194	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（電気）-利便性・快適性・弱電設備・インターネット設	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。
195	設計及び建設に関する要求水準書	標準仕上げ表（外部）について	34	（外部）壁仕上において、外装薄塗SE吹付（原則として、磁器質タイル張りには行わない）とありますが、デザイン性を考慮して、例えばエントランス廻りやバルコニー先端に一部使用する程度は差し支えないと考えてよろしいでしょうか。	外壁仕上げは複層仕上塗材（吹付けタイル）CE厚型を原則としますが、周辺都市環境との調和を図る必要があると判断される場合は、一部を磁器質タイル貼りとする事は可能です。
196	設計及び建設に関する要求水準書	標準仕上げ表（内部）について	35	（内部）壁・天井仕上において、ビニールクロス貼とありますが、エコクロスやオレフィンシート貼の様な環境に配慮したものを提案してもよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。

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
197	設計及び建設に関する要求水準書	耐雪・耐寒について	36	耐雪・耐寒についての対策については、本計画地における気候・条件に応じた対策がなされていれば良いと解釈してよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
198	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（構造）構造形式について	23, 36	仕様規定には「構造形式は原則として壁式構造または壁式ラーメン構造とする」とあるが、ラーメン構造の採用も選択の余地があるかと解釈してよろしいか。	お考えのとおりです。
199	設計及び建設に関する要求水準書	仕様規定（構造）鉄筋等について	23, 36	仕様規定にはSD345までしか記述がないが、SD390鉄筋を使用してもよろしいか。	お考えのとおりです。
200	維持管理業務に関する要求水準書	業務の原則に示される訓令通達	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な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。
201	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、 通常空家率はどの程度ですか。また、換気はどの程度の頻度（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どの程度でしょうか。 （例えば入居開始後1ヶ月ではば満室になる等）	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。
202	維持管理業務に関する要求水準書	1.（2）. 2）. 入居時の住宅（設備）の	2	点検立ち会いとあるのは、点検の立ち会いなのか、点検と立ち会いなのか、どちらでしょうか？	あらかじめ、入居時に入居者とともに、居室内の設備等の状況について確認するものです。
203	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徴収するのですか。	手数料を徴収することはありません。
204	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、 通常入退去はど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。	本宿舎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。
205	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（またはコピー）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。
206	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。
207	維持管理業務に関する要求水準書	1.（2）. 6）. 施設管理者としての施設及び備品の維持管理	3	補修の範囲をご教示いただきたい。	通達等により国が負担しない補修・修繕については、集会場使用料の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助案して、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なっております。 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。
208	維持管理業務に関する要求水準書	1.（2）. 9） 防火管理者としての業務	3	防火管理者の選任は、国と事業者のどちらでしょうか？	防火管理者は事業者が選任し、消防署及び国に報告します。
209	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、又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6頁の（注）に「1. 共用施設の維持管理及び宿舎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なりますか。また、清掃の内容はどの程度でしょうか。	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助案して、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。
210	維持管理業務に関する要求水準書	宿舎だより	3	「宿舎だより」を年4回発行することとなっておりますが、定型のフォームなどがあるのでしょうか、また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。
211	維持管理業務に関する要求水準書	1.（2）. 13）. その他随時の研修、連絡、打ち合わせ	4	月1回程度行う打ち合わせの内容はどのようなものをお考えでしょうか？	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。
212	維持管理業務に関する要求水準書	維持管理業務（一般管理業務）において従事者の休日等不在時の業務保管の範囲について	4	維持管理業務（一般管理業務）の遂行のため、従事者を1名配置する事になっておりますが、従事者の休日不在時の必要な業務の補完（特に窓口業務等）を考えますと土曜、日曜、国民の祝日、年末年始に別の従事者を配置させる必要があるのでしょうか。	休日の連絡体制を含めご提案ください。
213	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、引越が士・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。
214	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	宿舎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でしょうか。 作成・印刷・交付（またはコピー）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。
215	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2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。
216	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。
217	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。 昇降機庫内はカゴ内の落書・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。
218	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、指示を受けることとなります。
219	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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
220	維持管理業務に関する要求水準書	給水設備清掃業務	13	清掃業務に伴い、維持管理者の責に帰さない不具合を発見した場合、理由にかかわらず、その修理費等一切は選定事業者の負担となるのでしょうか。	維持管理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。
221	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負担	13	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。
222	入札公告の変更	入札参加者の構成	1	グループ構成員と協力会社の違いを明確に示して下さい。	グループ構成員とは、入札参加グループの構成員をいい、建設業務を行う者は必ずグループ構成員になる必要があります。また、特別目的会社を設立した場合、代表企業及び建設業務を行う者は必ず出資を行う必要があります。協力会社とは、グループ構成員以外の者で、落札者が特別目的会社を設立した場合に直接当該特別目的会社から設計及び維持管理業務の委託を受ける者をいい、特別目的会社への出資は義務づけられてはいません。何れも入札参加表明時に会社名等を明記していただきます。詳細は入札説明書をご参照ください。
223	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。
224	落札者決定基準	基礎審査について	5	・「基礎審査項目を全て充足した提案については、基礎点として60点を付与する」とあるが、付帯的事業を提案しない場合、基礎点60点は減点されるのか 減点されるとした場合、その割合はいくらか。	附帯的事業を提案しないことによる減点はありせん。
225	落札者決定基準	国庫債務負担行為限度額	5	ホームページで入手可能な「平成15年度以降に亘る国庫債務負担行為に関わる調査」と「財政制度等審議会国有財産分科会第1回議事録」から想定すると、「駒沢・池尻住宅」で110億円、「赤羽住宅」で96億円と読み取れます。また一方で、4月30日付の建設通信新聞では「駒沢・池尻住宅」96億円、「赤羽住宅」110億円と逆の掲載がされています。事業規模から想定すると、当然「駒沢・池尻住宅」の方が「赤羽住宅」より高めの事業費となりますので、債務負担行為限度額も「駒沢・池尻住宅」110億円、「赤羽住宅」96億円と考えて宜しいでしょうか？	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。
226	落札者決定基準	定量的審査	5	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。
227	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。	お考えのとおりです。
228	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	「国庫債務負担行為設定額」はどちらを参照すればよろしいでしょうか？	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。
229	落札者決定基準	基礎審査項目の長期収支計画 DSCRについて	6	基礎審査項目 - 長期収支計画 - 資金回収・返済方法の評価基準のDSCRの値は、様式18にて記述するDSCRの値が1.0以上あることであると考えるとよろしいでしょうか。 【様式18】にて記述するDSCRの値：PFI事業と附帯的事業の収支の合算によるDSCR	お考えのとおりです。
230	落札者決定基準	国庫債務負担行為設定額について	6	施設整備に係る国庫債務負担行為設定額と、維持管理業務に係る国庫債務負担行為設定額の、それぞれの額をお示し下さい。	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。
231	落札者決定基準	使用容積率について	6	各建設予定地における利用容積率が70%以上とは次のどちらでしょうか。 敷地の容積率200%×70%=140% 敷地面積に対して70%	のとおりです。
232	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「赤羽」にはありません。これはどのような理由によるものなのでしょうか。	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。
233	落札者決定基準	(3) 定量的審査の内容 「緑化」	7	(特に駒沢住宅について)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。
234	落札者決定基準	集会室の必要面積について	7	池尻、駒沢の一方の敷地に公務員宿舎を集約する場合、集約する敷地における集会室の必要面積：170+120=290㎡ 宿舎を設置しない敷地集会室の必要面積：0㎡ と考えてよろしいでしょうか。	駒沢住宅（仮称）に集約した場合には170㎡、池尻住宅（仮称）に集約した場合には120㎡の集会場を設ける必要があります。お考えのとおりです。
235	落札者決定基準	集会場	7	駒沢・池尻住宅各々で必要な戸数を敷地にまとめた場合、集会場の規模は290㎡と理解してよろしいですか。	駒沢住宅（仮称）に集約した場合には170㎡、池尻住宅（仮称）に集約した場合には120㎡の集会場を設ける必要があります。
236	落札者決定基準	日照条件について	7	日照時間4時間以上とは、日の出から日没までの時間帯において4時間以上であることと判断してよろしいでしょうか。	午前8時から午後4時までの間に4時間以上必要です。
237	落札者決定基準	評価方法について	7	「都市環境及び景観に配慮したデザイン性」に関する評価方法をお教示願います。特に色彩や使用材料が景観に配慮されているかを透視図と図面でどのようにして評価するのでしょうか。	様式23等においてご提案ください。
238	落札者決定基準	附帯的事業計画におけるDSCR	7	附帯的事業の計画の現実性の評価基準であるDSCRの具体的な値をお教示ください。（例：1.0以上など）	DSCR=1.0以上が計画として最低限求められる基準となります。その他については事業者の提案内容により評価します。
239	落札者決定基準	(3) 定量的審査の内容 「余剰地の創出」について	8	「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教示願えますでしょうか。	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。
240	落札者決定基準	定量的審査の内容 余剰地の創出	8	余剰地の創出における評価内容で、将来的な利用価値等については具体的な利用方法まで示す必要があるのでしょうか。	余剰地については、位置、形状、面積についてご提案ください。具体的な利用方法については提案の必要はありません。詳細は入札説明書2-(6)-3-(イ)-をご参照ください。
241	落札者決定基準	加点付与基準	9	関心表明書（LOI）における基本的な融資条件を具体的に明示ください。	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。
242	落札者決定基準	加点付与基準 / 融資関心表明書	9	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点の差が出ますが、「基本的な融資条件」として評価対象となる具体的な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。
243	落札者決定基準	加点付与基準について	9	加点付与基準の「特に優れている」提案は1社だけに限定されるのでしょうか。	附帯的事業に係る事項を除き、絶対的評価ですので1社に限定されません。
244	落札者決定基準	基本的な融資条件のあるLOI	9	基本的な融資条件のあるLOIを具体的に示して下さい。	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。
245	落札者決定基準	公務員宿舎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、公務員宿舎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、「公務員宿舎の整備方針」とは具体的にどのようなものを指すのでしょうか。	公務員宿舎は、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。
246	落札者決定基準	附帯的事業に供される敷地面積について	15	附帯的事業に供される敷地面積の算定方法を教示ください。 区分所有の場合 躯体の一部の使用許可の場合 敷地の一部の使用許可の場合	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 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 使用許可する土地の面積

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
247	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
248	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。
249	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付付与は、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ポイントの加付付与がなされますが、上記附帯的事業提案との組み合わせで、最大10ポイントの加付付与となることは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。
250	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となるものと理解してよろしいですか。	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。
251	落札者決定基準	附帯的事業に係る事項		附帯事業はPFI事業とは切り離した形式であれば、仮にその事業のみ採算が取れなくても確実にその主体の責任（追加融資等）で事業遂行できても、その附帯事業のDSCRのみで判断指標となるのですか。	DSCRのみで判断するのではなく、落札者決定基準の附帯的事業に係る事項について評価します。
252	事業契約書（案）	維持管理業務の更新の可否について	1	維持管理業務において、（10年間の）事業期間満了後、引き続き維持管理業務を更新できる可能性はあるのでしょうか。	事業期間終了後の維持管理業務については、別途、一般競争入札等により維持管理業務を委託する者を選定します。
253	事業契約書（案）	契約当事者について	1	契約書（案）において発注者と契約を締結する主体は「グループ」もしくは「特別目的会社」と規定されています。この「グループ」との契約とは特別目的会社を設立しない場合、発注者と複数の企業との契約（例：発注者と設計企業、建設企業、維持管理企業との四者契約）となるのでしょうか。また、協力企業は「グループ」に含まれるのでしょうか。	特別目的会社を設立しない場合、グループの構成員が共同企業体を結成することとなり共同企業体の代表者及びその他の構成員と契約を締結することになります。協力会社はグループには含まれません。
254	事業契約書（案）	第1章 総則 6	2	不可抗力において、予測できない住民の反対運動が起き事業の遂行ができなくなった場合は含まれないのですか。	住民の反対運動は不可抗力に含まれません。
255	事業契約書（案）	共同企業体について	3	「乙が共同企業体を結成している場合」との規定がありますが、「共同企業体」とはどのような主体でしょうか。例： ・建設工事における建設共同企業体（三者まで） ・設計、建設、維持管理、附帯的事業運営等、本事業に係る一部もしくは全ての企業による共同企業体	特別目的会社を設立しない場合、グループの構成員が共同企業体を結成することとなり共同企業体の代表者及びその他の構成員と契約を締結することになります。協力会社はグループには含まれません。
256	事業契約書（案）	共同企業体の定義	3	ここで謳われている共同企業体とは、入札参加における入札参加グループを指しているのでしょうか。また、代表者とは同グループの代表企業と解してよろしいでしょうか。	特別目的会社を設立しない場合、グループの構成員が共同企業体を結成することとなり共同企業体の代表者及びその他の構成員と契約を締結することになります。協力会社はグループには含まれません。
257	事業契約書（案）	第11条（その他）7項 8	3	乙が共同企業体を結成している場合とありますが、これは建設におけるJVと理解してよろしいのですか。	特別目的会社を設立しない場合、グループの構成員が共同企業体を結成することとなり共同企業体の代表者及びその他の構成員と契約を締結することになります。協力会社はグループには含まれません。
258	事業契約書（案）	第4条 用語の定義（16）	3	予想以上の近隣反対にあった場合は、不可抗力の対象になるのではないのでしょうか。	住民の反対運動は不可抗力に含まれません。
259	事業契約書（案）	第9条 事業の留意点 7	3	事業の留意点において契約期間終了後維持管理に要する費用の節減に配慮するとありますが、具体的にどのようなことをいうのか明示してください。	契約期間終了後、国が負担する維持管理及び修繕等に要する費用が節減できるよう配慮するという意味です。
260	事業契約書（案）	設計の変更	4	「第4項」については、事業者が国の事前承諾を得た上で設計変更を行うケースであり、原則事業者が費用負担する条項と解します。その一方で、「第5項」において「第4項で甲が負担すべき」とありますが、どのような費用が該当するのでしょうか？	事業契約書（案）第15条第5項中、「及び第4項」を削除します。
261	事業契約書（案）	法令変更による設計変更等（第16条）	5	「第4項」において、「乙の費用の増減については甲に帰属する。」とありますが、これは、事業者に追加的な費用が発生したときは国が当該費用を負担し、また費用の減少が生じたときには対価の支払い減額をするという理解でよろしいでしょうか。	お考えのとおりです。
262	事業契約書（案）	第16条 法令変更による設計変更 10	5	第1項においての費用負担は協議となっておりますが、その協議体制はどのようにお考えですか。 また、第3項における理由で乙が変更の承諾を求めた場合は基本的にに応じていただくと理解してよろしいですか。	事業契約書(案)第12条第1項の協議により協議体制を決定します。 お考えのとおりです。
263	事業契約書（案）	本件土地の瑕疵について	5	「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瑕疵」とは、土壌汚染及び地中障害物（以前の建物の杭及び基礎、不発弾等）など、本件土地における障害のうち現時点で数量等の条件提示がなされてい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。
264	事業契約書（案）	近隣対策について	7	選定事業者が行う近隣対策は、東京都、目黒区及び世田谷区の条例のうち対象となる条例に基づき実施するものと考えてよろしいでしょうか。具体的には ・条例（東京都）東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（目黒区）目黒区中高層建築物 建築紛争予防調整条例（世田谷区）世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例 ・近隣住民の範囲、標識等による近隣住民への周知、説明会の実施、近隣住民への説明事項等は上記条例に従う。又、近隣住民の了解を得るために、近隣住民の要求が強い場合には多少の事業計画の変更は可能でしょうか。	質問書の例示以外にも、「世田谷区建築物の建築にかかる住環境の整備に関する条例」があります。その他関係する条例等がある場合が想定されるので関係先に確認願います。事業計画の変更については、事業契約書（案）第24条第4項のとおりです。
265	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のでしょうか。	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。
266	事業契約書（案）	工事監理者について	7	工事監理業務と設計業務を同一の企業が実施することは可能でしょうか。また、設計担当者が工事監理担当者となることは可能でしょうか。	お考えのとおりです。
267	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。池尻住宅（仮称）においては、選定事業者の負担により埋蔵文化財調査を行うこととなります。駒沢住宅（仮称）においては埋蔵文化財調査は必要ありません。 お考えのとおりです。
268	事業契約書（案）	履行補償（第34条）	10	「乙は、本件宿舍の建設工事について、・・・乙を被保険者とする履行保証保険契約を締結しなければならない。」とありますが、事業者が建設請負業者に対し、事業者を被保険者とする当該契約を締結させるという理解で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34条第1項を修正検討の上後日公表します。
269	事業契約書（案）	所有権移転について	10	「所有権の移転」とは、一旦、乙が本件宿舍の保存登記を行わなければならないのでしょうか。	国と選定事業者が区分所有の場合は、乙が表示登記を行い、保存登記は甲乙各々が行うこととなります。（その場合は、登記に関する規定を契約書に追加します。）
270	事業契約書（案）	第33条 不可抗力による損害	10	建設費相当分の1%を越える部分とは、1事象なのか累計なのかご指示下さい。	累計となります。
271	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。
272	事業契約書（案）	第36条 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。
273	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が明示願います。	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。
274	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。
275	事業契約書（案）	異状部分の修復（第50条）	15	「異状」の定義について、お示しください。	乙の維持管理業務の懈怠等により維持管理対象部分に異状が発生した場合等、乙の責めに帰すべき事由に基づく異状が想定されます。
276	事業契約書（案）	異常部分の修復について	15	「乙が自らの負担で修復すべきものと認められたものについては、修復しなければならない」とありますが、建物の異状については基本的には所有者の負担において修復するが常であると考えますが、異状が認められた場合に、国から提供される管理事務室以外に事業者の費用負担において修復しなければならないものとはどういうものなのでしょうか。あるいは、どんな状況を指すのでしょうか。	乙の維持管理業務の懈怠等により維持管理対象部分に異状が発生した場合等、乙の責めに帰すべき事由に基づく異状が想定されます。

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
277	事業契約書（案）	維持管理費に関する事項	16	維持管理業務のモニタリングの結果によって、要求水準を充たしていないと判断されたとき、是正期間を取らずにいきなりサービス対価が減額されるのでしょうか。	お考えのとおりです。ただし、減額ポイントが一定ポイントまで累積しないと減額措置は行われません。
278	事業契約書（案）	事業者の事由による解除権	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）	第60条 事業者の事由による解除	17	当初のしゅん工予定日となっている、当初とはいつの時期かご明示下さい。	「当初の」を「建設工事工程表に定める」に修正検討を行った上で後日公表します。
280	事業契約書（案）	普通財産となるケースについて	17	「甲は、国有財産法第24条第1項の規定により、本契約第22条に基づき甲が乙と事業場所の使用に関して締結した契約を解除するときは、この契約を解除することができる。」との記述がありますが、国有財産法第24条第1項の規定とは普通財産を貸し付けた場合の規定であると思料します。本事業において、土地等が選定事業者に対し「普通財産」として貸し付けられる場合とはどのような場合でしょうか。	行政財産として貸付を行います。民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第11条の2第8項をご参照ください。
281	事業契約書（案）	第62条第1項	18	合理的費用を具体的に明示ください。	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。
282	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。	事業契約書（案）第62条第2項を修正検討した上で第64条を適用し、一括又は分割払いになるようにします。事業契約書（案）第62条第2項の修正検討を行った上で後日公表します。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。
283	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、解除時点で国からの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条を適用することとし、後日公表します。
284	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。
285	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。
286	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舍引渡後に国から事業契約を解約された場合、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、契約解除時点で精算の完了していない設計・建設費用残金（延払い分残金）、及び解除時点までに提供した維持管理サービス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。
287	事業契約書（案）	第64条 清算金の支払時期	19	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する支払が行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。
288	事業契約書（案）	第65条 本件宿舍の引渡し前の解	19	甲の帰責、不可抗力の場合でも乙の負担ですか。	お考えのとおりです。
289	事業契約書（案）	第67条 保全義務	20	保全の内容と必要最小限の程度を明示して下さい。	現状維持できる保全を行っていただくことを想定しています。
290	事業契約書（案）	第69条 事業者の権利義務の譲渡	20	融資をする金融機関等が、割賦債権に対して、質権又は譲渡担保権を設定することは可能ですか。	国の承諾があれば可能です。
291	事業契約書（案）	第79条 協議会	22	帰責事由の判定を協議会でするのか。	協議会を設置するかどうかも含めて、必要と認めるときは協議します。
292	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。
293	事業契約書（案）	保証書（案）	33	保証期間を明示したほうが良いのではないのでしょうか。あるいは、第38条のかし担保2年、10年が目安となるのでしょうか。	事業契約書（案）別紙6保証書（案）第5条第2項に規定するとおりです。
294	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」項目を指しますが、或いは「明らかに重大な支障があることみなす事態/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。
295	事業契約書（案）	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、このポイントは翌期に持ち越しとなりますが、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。
296	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續の流れ	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續の流れ>の修正検討を行った上で後日公表します。
297	事業契約書（案）	維持管理費相当分の支払額の改定について	40	改定率が±3%以内の場合になぜ物価調整を行わないのでしょうか。±3%は大きすぎ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。
298	事業契約書（案）	第15条 設計の変更	4～5	甲の請求により設計変更が生じた場合に発生する追加的費用（設計費、直接工事費将来の維持管理費及び保守点検費を含むがこれらに限らない）は甲負担となっていますが変更による事業のブレイクコストについても甲が負担すると考えてよろしいですか。又、設計の変更による追加的費用の負担は変更事由者と理解してよろしいですか。	甲の請求による設計変更起因する契約解除は想定しておりません。事業契約書（案）第15条の規定によります。
299	事業契約書（案）	第三者に対する賠償損害	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32条に規定によります。
300	事業契約書（案）	第15条 設計の変更	第15条	不可抗力の場合もPFI事業者の責務となりますか。	ご質問のような場合は想定しておりませんが、実際に生じた場合には事業契約書（案）第16条の規定等により対応することを想定しております。
301	事業契約書（案）	別紙 モニタリング及び対価の減額等		減額ポイントの支払額への反映として、6ヶ月の減額ポイント累計に応じて、対象業務の対価の減額割合が定められていますが、減額ポイントの合計についても、対象業務ごとに合計するという理解でよろしいですか、それとも全ての業務の減額ポイントの合計ですか。	対価の減額は、対象業務ごとに行うこととなっています。
302	事業契約書（案）	別紙8 維持管理費相当分の支払額の改定について		価格指数比算定にあたり、第2回目以降の支払いに関しては、支払い日の属する月の前々月の価格指数を採用すると思いますが、この場合の支払日とはいつを指していますか。事業者が請求書を国に送付して、国が同請求書を受領した後の実際の支払日でしょうか。もし、そうであれば実際の支払日が不明な以上、支払額の改定が正確になされず、それによる維持管理費相当分の支払額請求ができないと思いがちですが。	第1回目以降の支払いにおける価格指数比の算定に際しては、「支払いの対象となる維持管理期間の終了する日の属する月の前月」の価格指数を採用することとし、事業契約書（案）別紙8の修正を行った上で後日公表します。
303	事業契約書（案）	別紙8 維持管理費相当分の支払額の改定について		改定率算定に当たっての分母（CSP12）については、支払額の改定が行われない限り、契約日の属する月の価格指数を採用するものとし、支払額の改定の都度見直しはなされるという理解で宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。
304	事業契約書（案）	金融機関との協議		過去のほとんどのPFI事業の事業契約書で、『金融機関との協議』に関する条項が盛り込まれ、民間事業者に融資を行う金融機関等と発注者（今回は国）が、「サービス購入費の支払い及び減額、本契約の終了、当該金融機関のための担保権設定ならびにその実行に関し、協議を行う」という旨が明記されているが、今回の契約書案には盛り込まれておりません。特に、金融機関のための担保権設定の可・不可は、応募者にとって重要な事項となりますが、この件について契約書案第69条において、「あらかじめ甲の承諾を得れば担保権設定が可能である」と読み取れるとの理解でよろしいのでしょうか。できれば、他の事例と同様、『金融機関との協議』の条項を加えていただけないのでしょうか。	事業契約書（案）第69条においてはお考えのとおりです。入札説明書7-(2)-の規定によります。事業契約書（案）の修正を行った上で後日公表します。
305	事業契約書（案）	第24条 建設に伴う近隣対策	1	建設に伴う近隣対策において、事業計画の説明にはリスク分担表によると国のリスクとなっていますが、その関連をお示しく下さい。	事業契約書（案）第24条第6項に、「ただし、甲が設定した条件に直接起因するものについては、甲が負担するものとする。」を追加し後日公表します。

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
306	事業契約書（案）	第24条第5項13		近隣調整の結果宿舍しゅん工予定日が変更された場合の乙が甲に対する違約金支払い義務は無いものと理解してよろしいですか。又、近隣調整によりしゅん工予定日の変更による費用増加も帰責事由者負担と思われまますがお考えをお示してください。	近隣調整の結果宿舍しゅん工予定日が変更された場合の乙の甲に対する完成遅延の違約金支払義務は、本件宿舍の完成が変更されたしゅん工予定日に後れた場合に発生します。事業契約書（案）第24条第6項の規定によります。事業契約書（案）第24条第6項に、「ただし、甲が設定した条件に直接起因するものについては、甲が負担するものとする。」を追加し後日公表します。
307	事業契約書（案）	第33条第3項14		不可抗力による損害において乙が善良なる注意義務を怠った場合とありますが管理者の注意義務を具体的に明示ください。又建設費相当分の1%以内は乙の負担となることとありますが、これは事業において累計で1%と言うことと理解してよろしいですか。	事例に基づき、法令に照らし判断します。事業契約書（案）第28条に規定するしゅん工確認までの累計です。
308	事業契約書（案）	第34条4項15		第4項における乙は、乙を被保険者とする場合・・・この乙とは建設会社の場合と乙自身が建設会社単独である場合との理解でよろしいですか。	乙は選定事業者を想定しています。
309	事業契約書（案）	第51条16		第三者に及ぼした損害について甲の責に帰すべき理由は、運営期間中における住居者（公務員）の責による場合も甲の責に帰すと理解してよろしいですか。また、損害にかかる費用を第三者に対し一義的に補償するのは甲、乙どちらによるものですか。	住民の故意・過失に基づく場合は、住民の責任負担となり、甲の責めに帰すべき理由とはなりません。事業契約書（案）第51条は、甲又は乙のいずれかが第三者に損害賠償をした場合において、甲乙間に当該損害をいかに分担するかについて定めた規定であり、第三者との関係を念頭にしているものではありません。
310	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		当初提案のあっ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.219）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。	お尋ねの事業者の事由による建設範囲の変更については、事業契約書(案)第15条第4項、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。
311	国有財産の貸付に関する契約書（案）	附帯的事業を行う場合の土地賃料について	1~2	第3条の権利金の額、第6条の貸付料の額を提示して下さい。合築の場合の土地使用面積は、延べ床面積の比率と考えてよいか。	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。
312	国有財産有償貸付契約書	権利譲渡等の禁止	4	「1項」に「貸付物件の賃借権」とありますが、第5条等に記載の「貸付物件の借地権」と同義と解釈して宜しいですか。	ご意見のとおりであり、事業契約書（案）の「借地権」に統一します。
313	国有財産有償貸付契約書（案）	第14条権利譲渡等の禁止	4	但し書きとして、PFI事業契約の譲渡と同時にあれば、同契約上の地位の譲受人に対して、「貸付物件の賃借権」の譲渡可能と解釈できます。この場合、PFI事業契約の譲渡がどういうケースにおいて認められるのか明示ください。	事業契約の譲渡を行う止むを得ない理由があり、PFI事業に支障を来さないと判断される場合に認められます。
314	国有財産有償貸付契約書（案）	貸付期間	第4条	契約書(案)では、附帯的事業に係る借地契約に関して、当初8年契約後の更新に関する条項が盛り込まれていませんが、8年後の更新に関してはどのように取り決めるのでしょうか？あるいは、当初契約において8年～30年の間で選定事業者と国による協議の中で、盛り込まれるものなのでしょうか？	借地借家法の規定により更新が可能です。
315	基本協定書（案）	株式の譲渡	1	事前に国の承諾が得られれば、株式譲渡が可能と解釈できますが、どのような場合に国の承諾が得られるのか明示ください。	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。
316	基本協定書（案）	業務の委託、請負	1	落札者は、事業予定者が締結する設計、建設、維持管理に係る業務委託契約もしくは請負契約の写しを国に提出するものとありますが、資金調達に係る融資契約書等は提出する必要はないという理解でよろしいですか。	基本協定書（案）別紙1出資者保証書第3項に規定するとおりです。
317	基本協定書（案）	準備行為	2	事業契約締結前に、落札者は本件事業に関して必要な準備行為を行うことができるとありますが、具体的にはどのような行為を想定されているのでしょうか。（逆にいえば、どこまでの行為が認められるのでしょうか。）	敷地調査等を想定しています。
318	基本協定書（案）	出資保証書	別紙1	S P C設立を前提とした書類のように思えますが、そうでない場合は、必要ないですね。	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。
319	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。
320	基本協定書（案）	業務の委託、請負（第5条）		落札者は、事業予定者が締結する設計、建設、維持管理に係る業務委託契約もしくは請負契約の写しを国に提出するものとありますが、資金調達に係る融資契約書等は提出する必要はないという理解でよろしいですか。	基本協定書(案)別紙1出資者保証書第3項に規定するとおりです。
321	基本協定書（案）	出資者保証書		出資者は事業者を本契約に定めるかし担保期間の経過後まで解散しないこととありますが、この場合の期間は、「事業契約書（案）」第38条2項に記載の「2年」という理解で宜しいでしょうか。また、事業の継続を前提に、事業者を解散する場合、国と事業者の契約関係はどのような形で承継されるのでしょうか。	事業契約書（案）第38条及び基本協定書（案）別紙1出資者保証書第5項の規定によります。
322	基本協定書（案）	誓約書		落札者以外の出資者は、SPCの株式を譲渡する場合には、事前に国への通知を要するとの記載がありますが、落札者と異なり国の事前承諾は不要との理解でよろしいですか。	お考えのとおりです。
323	実施方針に関する質問・回答	インフラの負担金について	1	インフラの引込みや既存撤去に伴う負担金、既存撤去の工事費は国の負担と考えてよろしいか？	インフラの引込み及び負担金は事業費に含めてご提案ください。杭、基礎等の地中障害物によるリスクについては附帯的事業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。
324	実施方針に関する質問・回答	施設の賃貸	1	選定事業者は借地権の譲渡はできないが、構成員企業に施設一括で賃貸することは可能とあります。構成員企業に施設を部分的に賃貸、あるいは構成員企業以外に施設を一括または部分的に賃貸することは可能ですか	可能です。
325	実施方針に関する質問・回答	行政財産の貸付	1	行政財産を貸付できるのは選定事業者のみとのことですが、選定事業者が複数のS P Cを設立し、運営することは可能でしょうか。また、選定事業者の一部の事業者が選定事業とは別のS P Cを設立し、附帯的事業の運営を行うことは可能でしょうか。	事業を遂行するために設立された一つの特別目的会社を選定事業者として事業契約を締結します。附帯的事業の運営を他の特別目的会社に委託することは可能です。
326	実施方針に関する質問・回答	合築について	1	「合築」の定義として、1棟の建物を区分して所有することとありますが、躯体のみ繋ぎ合わせは2棟とする、またはエキスパンションジョイント等で繋いでおくことも1棟とみなされますか。	不動産登記法上1棟とみなされる場合は「合築」に該当すると考えます。
327	実施方針に関する質問・回答	集会場の必要面積	1	駒沢、池尻を駒沢一ヶ所に集約し、池尻には宿舍を設置しない提案を行った場合、集会場の面積はどの程度確保したらよろしいでしょうか。	お尋ねの場合、集会場は、駒沢住宅（仮称）において設置すべき面積（170㎡）が確保されていれば結構です。
328	実施方針に関する質問・回答	集約化に伴う計画について	1	駒沢住宅(仮称)と池尻住宅(仮称)とを同一敷地に集約する場合、池尻住宅(仮称)の計画戸数分を分棟とする必要が有るでしょうか。	事業者においてご提案ください。
329	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。
330	実施方針に関する質問・回答	埋蔵文化財調査	2	埋蔵文化財調査に関する事業着手時期につき、国による世田谷区との調整状況につきご教示下さい。また、目黒区との調整についてはどうなっているのか併せてご教示下さい。	池尻住宅計画地に関する発掘調査は事業契約締結後対応できるよう世田谷区と調整済みです。駒沢住宅計画地については、目黒区から発掘調査の必要はないとの回答を受けています。
331	実施方針に関する質問・回答	埋蔵文化財調査/試掘調査	2	池尻住宅計画地における試掘調査結果が入札説明書に記載されておりません。試掘結果につきご教示願います。また、駒沢住宅計画地における試掘調査には触れられていませんが、状況をご教示下さい。	試掘調査関係資料は7月2日以降入札説明書と併せて交付しております。駒沢住宅計画地については、目黒区から発掘調査の必要はないとの回答を受けています。
332	実施方針に関する質問・回答	権利金等の扱い	4	権利金・貸付料・使用料・地代の具体的金額が提示されるのは、いつを予定しているのでしょうか。また、実施方針P.13において、「入札説明書において目安となる使用料の水準を示す」と記載してありますが、今回の説明書では具体的な水準が示されていないものと思われまます。	本事業計画地の規模等を考慮した結果、民間精通者の意見価格等により設定することとしたため具体的な水準を示すことはしません。
333	実施方針に関する質問・回答	土地の履歴	11	実施方針に関する質問・回答（No.153）で予定されていた土地の履歴（所有者、用途）の記載が入札説明書にありません。土地履歴の公表スケジュールをご教示下さい。	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。
334	実施方針に関する質問・回答	地中障害物について	14	質疑No.208の回答に「提案内容によって必要な場合は建設工事に含まれる」とありますが、計画建物や計画埋設管の配置が、旧宿舍等の地下躯体、基礎、杭に支障した場合は、「地中障害物」と考え、対応を国が負担すると考えてよろしいか？	杭、基礎等の地中障害物によるリスクについては附帯的事業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。

公務員宿舍駒沢住宅（仮称）及び池尻住宅（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
335	実施方針に関する質問・回答	「様式2」入札参加表明書の協力企業とは？	様式2	附帯的事業のみ出資し、将来的に事業を推進しようと企図してい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ないのでしょうか。「協力会社」として企業名を記載するのでしょうか。	事業者のご提案によります。基本協定書（案）別紙2 誓約書の提出が必要です。
336	実施方針に関する質問・回答	「様式48」付帯的事業に係る長期収支計画の記述方法	様式48	企業がオンバランスで付帯的事業を行おうとする場合、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個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のでしょうか。	独立した事業とみなし、税額を記載してください。
337	資料なし	火災保険について		民間事業者が公務員宿舍を国に所有権移転した後、国が入る火災保険の内容に関する情報を公表していただけないでしょうか。また、火災に関する民間事業者のリスク分担についてもなんら触れられていませんが、どのようなお考えなのか明確にご提示願えないでしょうか。	国の加入する火災保険の内容については未定です。火災に関するリスクは帰責者責任となります。
338	資料なし	関心表明書について		関心表明書は複数の金融機関等から取り寄せられた場合、複数枚を添付する事は可能でしょうか。	お考えのとおりです。
339	資料なし	共用施設賠償保険		共用施設に施設賠償保険を財務省で適用するのですか（駐車場設備を含む）	未定です。
340	資料なし	現況樹木について		駒沢住宅の現況樹木調査資料はありますか。あれば提供いただけないでしょうか	現況樹木に関する資料はありません。
341	資料なし	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。
342	事業計画書（案）	本件宿舍の設計	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。
343	事業計画書（案）	第21条工事監理者1	7	工事監理者の定義(業務内容、立場など)を具体的にお示し下さい。又本事業において建設会社が単独で行う場合、契約形態の関係でどのような者が行うのかお示しください。	業務内容は建築士法第2条第6項に規定する工事監理とし、工事監理者は、建設に当たる者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないことが必要です。
344	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。
345	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。	しゅん工時には宿舍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いただきます。