

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
1	財務	2	19	契約の区分 分離	施設の建設に関する部分は国土交通省が、維持管理・運営に関する部分は入居官署が、それぞれ契約する。」とあるが、複数の契約書に分かれて、契約との理解でよいか確認したい。また、複数の契約書を締結する場合に、それぞれの契約書は相互にペナルティー等で連関しないかどうか、確認したい。	複数の契約書によることは予定していない。したがって、施設建設及び維持管理・運営を含む一の契約となるが、契約締結権者は国土交通省及び各入居官署の会計法上の会計機関となる。なお、詳細については、入札公告時に公表する。
2	財務	2	下17	「入居官署等と締結する契約等」について	施設の建設に関する部分は国土交通省が、維持管理・運営に関する部分は入居官署が、それぞれ契約する。」となっておりますが、国とPF事業者との事業契約は連名1本の契約となりますか、個別契約となりますか。	複数の契約書によることは予定していない。したがって、施設建設及び維持管理・運営を含む一の契約となるが、契約締結権者は国土交通省及び各入居官署の会計法上の会計機関となる。なお、詳細については、入札公告時に公表する。
3	財務	2	21～23	第1、2、Q) (注) 契約等の各入居官署との締結について	維持管理・運営に関する部分は、入居官署がそれぞれ契約するとありますが、事業契約は一本ではなく入居官署各々との契約となるのでしょうか。また、共用部の維持管理・運営についての契約先は管理組合と考えられますが、如何でしょうか。具体的に管理組合との契約に該当するもの、しないもの等の区分も併せてご提示ください。	複数の契約書によることは予定していない。したがって、施設建設及び維持管理・運営を含む一の契約となるが、契約締結権者は国土交通省及び各入居官署の会計法上の会計機関となる。なお、詳細については、入札公告時に公表する。共用部分の維持管理・運営についても、入札公告時に公表する予定。
4	設計	2	32		「旧文部省庁舎の一部の耐震補強や、保存・活用のための設計及び工事」とありますが、当該建物の設計図書（一般図、構造図、構造計算書類）や竣工図は開示していただけますか。また、耐震診断を実施されていますが、耐震診断報告書は開示していただけますか。	入札公告時に公表する予定である。（ただし、構造計算書類は現存せず。）耐震診断及び補強計画の参考資料については、入札公告時に概要を公表する予定である。
5	維持管理	3	19	管理組合で合意した方法」区分所有法上の管理規約案の公表について	国側と事業者間で取り交わされるPF事業契約は、施設全体の一部の床に関する契約であり、そう言う意味では区分所有法上の管理規約が区分所有者を取り纏める意味でPF事業契約の上位に位置付けられ、その制限をPF事業契約は受けるものと判断します。8月の入札公告で公表されるであろう事業契約案と同時に管理規約案は公表されますか。その時点で公表されない場合はいつ公表されますか。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
6	維持管理	3	19	管理組合で合意した方法」について	・管理組合で合意した方法による共用部分の維持管理」はいつ合意されますか。 ・これに直接関連することとして、P.22には、当初、管理組合を国及び民間権利者によって設立し、この取り決めを前提に売却予定保留床取得者及びPF事業者が加入」とありますが、この「当初」とはいつのことですか。売却予定保留床取得者及びPF事業者が管理組合に加入するのはいつのことですか。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
7	維持管理	3	18～19	第1、2、(4)イ 庁舎の維持管理	国と民間収益施設、民間権利者との共用部分の維持管理は一体として行う必要があり、管理組合で合意した方法とありますが、提案段階においては合意内容が未確定である以上、維持管理内容を決定することは出来ないと考えられます。従って今回の維持管理業務の提案については、共用部分は除外とすべきと考えます。もし除外しない場合には、民間権利者の意見等を反映させた条件をご指示ください。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
8	維持管理	3		イ 庁舎の維持管理	共用部分の維持管理は一体であるため、管理組合で合意した方法によるかとありますが、事前に管理組合で合意する項目等は公表されるのか。また、発注形態は管理組合と事業者になるのか、各所有者と事業者になるのか。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
9	維持管理	3	11	光熱水費の負担について	附帯事業部分を除きBTO方式で国の資産となった専有部分、及び全体共用部分の専有持分に応じた光熱水費に付きましては、国のリスク負担と判断して宜しいです	維持管理業務には、光熱水費の支払いは含まれていない。その支払方法については、入札公告時に公表する。
10	維持管理	3		イ 庁舎の維持管理	維持管理に水道光熱費の支払いは含まれないのか。管理組合がまとめて供給会社に支払い、各所有者、事業者は使用料を負担するということか。	維持管理業務には、光熱水費の支払いは含まれていない。その支払方法については、入札公告時に公表する。
11	維持管理	3	19		管理組合で合意した方法による」とありますが、「方法」によって何を決めるのですか。維持管理業者そのものを決めることも含むのでしょうか。	維持管理業務の主体、内容、委託の方法等である。委託の相手はPF事業者を予定する。詳細は入札公告時に公表する。
12	維持管理	3		イ 庁舎の維持管理	PF事業の特別目的会社が維持管理・運営会社として委託された場合、区分所有者としての特別目的会社(民間権利者・民間収益施設)との利益相反が発生すると思われるかもしれませんが、いかがでしょうか。また、PF事業が終了した時点で特別目的会社は解散すると思われるが、その後の維持管理・運営についてはどのようにお考えでしょうか。	関係者によって構成される管理組合によって運営されることから問題ないと思われる。PF事業終了後の維持管理・運営については、その時点で協議する。
13	維持管理	3		イ 庁舎の維持管理	庁舎の維持管理について、国と民間収益施設、民間権利者との共用部分の維持管理は一体として行う必要があることから、管理組合で合意した方法による」と記載されておりますが、この合意時期はいつとなる予定ですか。事業契約締結の前となりますか、後となりますか。合意方法はどのようになりませんか。また、管理組合における国の役割はどのようなものになりますか。	合意時期は、再開発事業において権利変換がなされた後に行われる管理組合の設立の後になる。 合意方法は、管理組合の構成員の議決による。 管理組合における国の役割は、区分所有者(管理組合構成員)である。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
14	維持管理	3		イ 庁舎の維持管理	庁舎の維持管理の中に修繕業務がありますが、修繕業務の費用については事業期間全体を通じて必要な額を入札時、又は契約時に確定し、均等支払いするという考え方でしょうか。	修繕業務の費用については事業期間全体を通じて必要な額を契約時に確定する。支払方法は入札公告時に公表する。
15	維持管理	3	17	イ 庁舎の維持管理	庁舎の維持管理業務として「修繕業務(事業期間中の修繕業務)」との記載があるが、この修繕とはどのレベルの修繕を示すのか、確認したい。事業期間満了時はタイミング的に設備機器の更新時期に近づくと、入札説明書で公表される「要求性能水準」を満たしていれば、設備更新を行わずに事業期間満了を迎える事は可能との認識で良いか、確認したい。また、建物躯体に係る長期修繕費等にもPF事業者としては積み立てを行わず、入札説明書で公表される「要求性能水準」を満たしていれば、特段の費用負担なく事業期間満了を迎える事は可能との認識で良いか、確認したい。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
16	維持管理	3	17	第1、2(4)イ、修繕業務の範囲	修繕業務は、BTO方式により国の所有権のため原則的には、長期修繕費を含め国の範囲であり、事業者は維持管理に伴う補修的な範囲の修繕にとどまる考えますが、如何でしょうか。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
17	維持管理	3	17	イ 庁舎の維持管理	庁舎の維持管理業務において事業期間中の修繕業務があります。ここでいう修繕業務の範囲には、資本的支出を伴う大規模修繕業務は含まれないという理解でよろしいでしょうか。だとすれば大規模修繕業務の扱いはどう考えればよいですか。またここでいう修繕業務の業務範囲の明確な定義はありますか。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
18	維持管理	3	17		大規模修繕に関する記述がありませんが、当事業の対象外と考えてよろしいですか。その場合、修繕工事はPF事業者による随意契約か、別途入札による契約のどちらになるのでしょうか。また、対象となる場合(維持管理に含まれるものとされた場合)大規模修繕にかかわる費用負担、及び官民のリスク分担についてご明示下さい。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
19	維持管理	3	17	第1 2(4)イ 大規模修繕について	実施方針では修繕業務としか記述されておりましたが、本事業は竣工後15年強の契約期間ですので、いわゆる大規模修繕業務は発生しない、提案として求められていないと考えて良いでしょうか。また共用部の大規模修繕費用は、管理組合に対して区分所有者が積立てるものであり、PFI事業者が発生する金銭は、区分所有割合に応じて積立てる費用のみと考えて良いでしょうか。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
20	維持管理	3	17	イ 庁舎の維持管理	維持管理の仕様については、入札時に公表するということが、修繕業務には資本的支出は含まれない(個別所有者負担)ということでしょうか。	全ての事柄について要求水準に示すレベルを維持することが必要である。事業終了時には、入札公告に示す要求水準を満たしていなければならない。
21	維持管理	3	19	管理組合で合意した方法「区分所有法上の管理規約の締結について	全体共用部分の大規模修繕、及び管理に関する取決め、議決権等を明らかにする区分所有法上の管理規約は締結されますか。	締結される予定。
22	維持管理	3	19	管理組合で合意した方法「管理規約上の国側当事者	区分所有法上の管理規約が締結される場合、区分所有者としての国側当事者は、国土交通省ですか、入居官署を代表される文部科学省ですか。	入居官署の代表である文部科学省となる。
23	維持管理	3	11	イ 庁舎の維持管理	庁舎の維持管理「および 庁舎等の運営」については、入札説明書の公表と同時に、要求性能水準が示されるとの理解でよいでしょうか、確認したい。	よい。
24	維持管理	3	17	資産勘定に係るような大規模修繕について	附帯事業部分を除きBTO方式で国の資産となった専有部分、及び全体共用部分の専有持分に応じた部分に付きましては、民間事業者の責めに寄らない国の資産勘定に係るような大規模修繕については、国のリスク負担と判断して宜しいですね。	リスク分担表による。
25	維持管理	3	11 30	庁舎の維持管理における修繕業務(事業期間中の修繕業務)のサービス対価	事業方式がBTOということから、修繕業務につきましては民間事業者が提案した業務内容と費用にて、その都度発注が行われると理解しておりますが、そのサービス対価の支払い方法については、各年度の修繕業務完了の都度、民間事業者者に支払われると考えてよろしいでしょうか。 もし、そうであるなら、民間事業者としては「収益費用対応の原則」に沿って経理処理することとなり、健全な会計処理を行う事が出来ます。 従いまして、サービス対価支払方法については「支払い額の配分については入札公告時に公表する」とありますが、現時点での御考えをお示し下さい。	修繕業務の費用については事業期間全体を通じて必要な額を契約時に確定する。支払方法は入札公告時に公表する。
26	運営	3	28		福利厚生諸室の建物等の使用料は無償とのことですが、諸室に関して共益費等有償となるものはありますか。また、職員の方以外の利用は可能でしょうか。	共益費等有償となるものがある予定。一部行政目的と密接に関連した部分を除き職員以外の利用は可能。詳細は入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
27	運営	3		ウ 庁舎等の運営	福利厚生諸室の運営で提供されるサービスは良質かつ低廉であることとあります。その具体的な基準は開示されますか。そのサービスの内容につき具体的な提案は必要となりますか。その場合の評価、審査基準はどうなりますか。	業務計画書を提案してもらおう予定。審査基準は入札公告時に公表する。
28	運営	3	26	福利厚生諸室	福利厚生諸室の利用形態について、考え方をご教示ください。職員以外の一般にも解放されるのでしょうか。また、一般利用者から徴集する対価を職員からのそれと異なる設定として、収益性を高める工夫をすることは可能でしょうか。	一部行政目的と密接に関連した部分を除き職員以外の利用は可能。当該部分の詳細と、職員と一般利用者との異なる料金設定の可否については、入札公告時に公表する。
29	運営	3	下17	福利厚生諸室の運営業務について	・本件は行政財産の使用許可願いの対象ですか。 ・独立採算と言うことで、行政財産の使用許可願いは毎年提出することが必要ですか。 ・サービス料金について具体的な規制を受けますか。 ・運営に関しPF事業者から他の企業に業務委託する事は可能ですか。	使用許可の対象となる。業務の委託によって、業務開始から終了まで継続使用が可能である(毎年の申請は不要)。サービス料金については協議による(業務の監視の対象とする予定)。国の承諾を経て再委託することは可能。
30	運営	3	23	警備受付業務他	警備・受付業務の「一部」と記載されていますが、警備員、受付担当者は事業者からの派遣とはならないのでしょうか。「一部」とはどのような業務範囲を想定されているのでしょうか。同様に、電話交換業務、公用車運転業務についても、「一部」につきご教示をお願いします。	詳細は入札公告時に公表する。
31	運営	3	23～25	第1、2、(4)ウ、警備・受付、電話交換、公用車運転の各業務における業務の一部とは	警備・受付、電話交換、公用車運転の各業務における業務の一部とは、どのような内容なのか具体的にご提示ください。	詳細は入札公告時に公表する。
32	運営	3	下18-20	「一部」の意味について	警備・受付業務の「一部」、電話交換業務の「一部」、公用車運転業務の「一部」の「一部」とはどういう意味ですか。	詳細は入札公告時に公表する。
33	運営	3		ウ 庁舎等の運営	庁舎等の運営における警備・受付業務、電話交換業務、公用車運転業務の「一部」とは具体的にどのような業務でしょうか。具体的にご教示ください。	詳細は入札公告時に公表する。
34	運営	3		ウ 庁舎等の運営	福利厚生施設の運営は独立採算となっているが、運営業務は委託になるのか。その他の運営業務(警備・受付、電話交換、公用車運転の一部)も業務委託か。また、運営に関してPF事業者から他の企業に業務委託することは可能か。	福利厚生施設の運営、その他の運営業務ともPF事業範囲に含む。国の承諾を経て再委託することは可能。
35	運営	3	27～28	第1、2、(4)ウ 福利厚生諸室の運営	福利厚生諸室の運営業務は、独立採算で運営とされているが、SPC内での会計上も分離させる必要があるのでしょうか。	分離する。
36	運営	3	1.26		庁舎等の運営業務で位置づけられている福利厚生諸室と、PF事業の付帯事業の食堂・店舗等の民間収益施設と同一内容なのか、民間収益施設とは明確に区別して設置すると考えているのか、お示しください。	明確に区別して設置する。
37	運営	3	第1 2(4)ウ		福利厚生諸室(保育所、売店等)の利用者制限、外部利用可能性について福利厚生諸室で提供されるサービスは、良質かつ低廉であることとされていますが、その判断をどのようにされるのか具体的に頂くことはできますか。仮にサービス価格に対して上限がかかったり、国の承諾が必要となったりしますと、収入の見通しを立て難くなり、資金調達面にも影響が及ぶと想定されます。	入札公告時に公表する。
38	運営	3		ウ 庁舎等の運営	福利厚生施設の運営にあたって、運営上の制約はありますか。たとえば営業時間、食堂のメニュー、売店の扱い品、保育園の運営方法等。民間事業者からの提案ということでしょうか。	入札公告時に公表する要求水準書による。
39	設計	3	11	区分所有者毎のエネルギー区分引込、計量について	エネルギー引込、計量については、区分所有者毎別々しておく必要がありますか。リスク区分としての評価対象ではなく、入札公告時に「設計に関する基礎的要求水準として全て明確にしておく必要がある」と思います。	各設備における区分所有の基本的考え方について、入札公告時に公表する。
40	設計	3	6	第1、2、(4)環境アセスメントの費用	環境アセスメントが不要となった際には、事業者が見込んでいた諸手続き関係の費用は減額されますか。	条例の改正によりアセスメントの対象とならないと想定している。
41	設計	3	6	環境アセスメントに関する業務について	・環境アセスメントについては、PFI事業者は、評価書案作成以降の業務を行う。とありますが、評価書案作成はPFI業務に含み、現地調査・予測評価、調査計画書作成はPFI業務に含まないかと解釈してよろしいですか。 ・またその場合、調査計画書に記載される、建物高さ、配置計画、断面計画などはPFI事業者の計画に基づく内容になるのでしょうか？	条例の改正によりアセスメントの対象とならないと想定している。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
42	設計	19 (4)	23～28 (38～41)	第4(3)環境アセスメントと庁舎の使用開始日程について	環境アセスメントの対象となった場合、現在の設計・建設期間の日程で約4年(平成15年～19年)となっております。この期間内に環境アセスメント評価書縦覧を行い完了まで含めて行う場合には、平成14年度に調査計画書作成と現況調査を国で行う予定となっておりますが、確実に実施されたと仮定しても、設計が完了し環境アセスメント評価書を提出した場合には評価期間が不足すると考えられ、平成19年前半に庁舎の使用開始は無理と考えられますが如何でしょうか。	条例の改正によりアセスメントの対象とならないと想定している。
43	設計	3	8～9	第1、2.(4)ア 埋蔵文化財調査について	埋蔵文化財調査について、旧国立教育会館建設範囲における調査は地下5.3mとあるが、石垣の根入れは6.5mとの記載もある。5.3m以下の部分についても発掘される可能性があると思われるが、何処まで発掘するかご提示ください。	添付資料-10に示す旧国立教育会館の地表面下の記述は文化財発掘調査とは関わりなく同建物の地下の深さを示したものであり、よって、旧国立教育会館の下部は埋蔵文化財発掘調査の対象範囲には含まれない。
44	設計	3	下12	官民の区分所有床を別棟とすることについて	「官民が共有で区分所有ビルを整備する方法が取られることになった」とありますが、官民の区分所有床を、官庁棟と民間棟(権利床、保留床、付帯事業部分の民間収益施設)として機能を集約し、リスク区分を考慮した整備することは可能でしょうか。	実施方針にて示した条件及び入札公告時に公表する条件等から官民の分棟化は不可能と想定しており、添付資料の概念図によるものとする。
45	設計	3	19	ウ 庁舎等の運営	福利厚生諸室の面積規定についてはP19に2000㎡以上とありますが、それぞれの施設ごとの面積基準はありますか。また面積以外の基準は設定されますか。(たとえば食堂 席以上等)	入札公告時に公表する。
46	民間収益施設	3	下17	福利厚生諸室の運営業務について	P.4の上から17行目に付帯事業として「食堂・店舗等の職員の福利厚生に寄与し得る施設が望ましい」となっていますが、これは、P.3下から17行目という庁舎等の運営にある「福利厚生諸室」とは別のものと考えて宜しいですか	よい。
47	運営	4	2	入居予定官署の仮庁舎、引越し等について	入居予定官署の仮庁舎、引越しの内容、スケジュールにつきまして可能な限り詳細にお教え下さい。	仮庁舎については、PF事業に含まれず、入居官署が用意する。平成15年度中に仮庁舎に移り、完成後に新庁舎に引越す予定。
48	運営	4	14		福利厚生諸室及び民間収益施設の運営はPF事業のリスクと分離し、独立採算事業とするとされておりますが、PF事業本体とは別途に特別目的会社を設立させるとの解釈でよろしいですか。また、PF事業者が保留床を取得する場合も同様に、特別目的会社を別途設立させると解釈してよろしいですか。	民間収益施設とPF事業は同じ特別目的会社とする。売却予定保留床は同じ特別目的会社あるいはそれに出資する法人が取得する。
49	財務	4	38	第12.(7)基本協定とは	平成15年4月に締結予定の基本協定はどのような趣旨のものかご提示ください。	事業契約、建設、維持管理業務に当たって必要となる事項について、落札者と基本的な協定を締結する予定。詳細は入札公告時に公表する。
50	その他	4	26～28		(6)事業期間においてPF事業の事業期間を「約20年間」とした理由をご教示ください。	ファイナンスのしやすさを考慮して15年程度が最適と判断した。これに、設計・工事期間約5年を加え20年とした。
51	その他	4	27～28	第1、2.(6)ア 事業期間の起算日	PF事業の事業期間の起算日をご提示ください。(実施方針においては、契約締結日の属する年度からとなっておりますが、契約締結日からの理解で宜しいでしょうか。)	よい。
52	その他 スケジュール	4	40		施設の引渡し及び所有権の移転期限が平成19年度前半となっておりますが、平成19年4月1日から9月30日までという認識でよろしいですか。また、提案上「施設の引渡し及び所有権の移転期限」の予定日を設定するに際して、平成19年4月から9月の間であれば評価は変わらないと考えてよろしいですか。	前半の意味はその通りである。評価の対象となるかどうかは入札公告時に公表する。
53	民間収益施設	4	21	PF事業の付帯事業の内容(一般事務所)	「行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設」とは具体的にどのような施設のイメージでしょうか。PF民間事業者の自用に限定されるのか、または、賃貸オフィスでの利用も可能でしょうか。地代は有償となるのでしょうか。	PF事業者の自用または賃貸オフィスでの利用も可能。地代は有償である。
54	民間収益施設	4		⑥ PF事業の付帯事業の内容	維持管理・運営のうち共用部分にかかるものについては、管理組合で合意した方法による、とありますが管理組合の規約案は公募要綱発表までに提示はありますか。また、管理規約案については区分所有者であるPF事業者の意見も反映されて然るべきだと思われませんが、その点についてはどのようにお考えになられていますか。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
55	民間収益施設	4	14	PF事業と付帯事業を「別棟」とする事について	改正PF法において「第十一条の二 第二項 前項に定めるもののほか、国は、選定事業者が一棟の建物の一部が当該選定事業に係る公共施設等である当該建物の全部又は一部を所有しようとする場合において、必要があると認めるときは、国有財産法第十八条第一項の規定にかかわらず、行政財産である土地を、その用途又は目的を妨げない限度において、当該選定事業者に貸し付けることができる。」とありますが、リスク区分の観点から、PF事業と付帯事業を同一敷地内で「別棟」とし、建築基準法の86条による1団地申請をし総合的設計制度を採用することは、この改正PFI法の「一棟の建物の一部」に該当しますか。	該当しない。
56	民間収益施設	4	4	付帯事業の事業用途について	国の同意を得た場合、事業期間内での民間収益施設の事業内容の変更は可能でしょうか。	可能である。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
57	民間収益施設	4	22		売却予定保留床および民間収益施設について、「行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設」とあるが、具体的な基準は何ですか。また、提案時点において、入居予定テナントの提示は求められますか。	行政目的とは、入居官庁が行う業務の内容をさす。また、施設完成後、事前に入居者の届け出を行うこと。
58	民間収益施設	4	4	付帯事業の事業スキーム及び賃借人について	賃貸事業スキームでPF事業者が事業を行った場合、賃借人について提案時に特定、説明する必要がありますか。	具体的な賃借人については提案する必要はないが、どのような使い方をするかについては提案すること。
59	民間収益施設	4	15	(5)PFI事業の付帯事業の内容	PFI事業者は、PFI事業の付帯事業において発生すると想定されるリスクをPFI事業から切り離すこと」となっていますが、具体的に「切り離す」と見なされる要件がありましたらご提示願います。	国にとってのリスク低減のため、事業者からの提案を求める。
60	民間収益施設	4	15	PFI事業の付帯事業の内容	付帯事業のリスクをPFI事業から切り離すために、具体的には、PFI事業者に対してどのような条件が付されるのでしょうか。	国にとってのリスク低減のため、事業者からの提案を求める。
61	民間収益施設	4	15		事業を遂行するための特別目的会社の設立が定められておりますが、当事業はP3オで記述されておりますように複数の事業が存在する案件であります。事業間のリスクを切り離すために、7号館部分の維持管理・運営を受託するSPC(SPC-1)と、民間収益施設を含むその他の部分の維持管理・運営を受託するSPC	国のPF事業と民間収益施設は同じ特別目的会社とする。
62	民間収益施設	4	12	第12(5)ア 民間収益施設を計画から外すことは可能か	民間収益施設はPF法第11条の2第2項により、PF事業者が自らの発意で行う事業ですが、諸条件により利益の確保が難しい、リスクが大きいと判断した場合、民間収益施設を入れない提案をすることができますでしょうか。	本事業が都市再生プロジェクトであることに鑑み、許容容積を有効に活用することを期待する。
63	民間収益施設	4	12	第12(5)ア 合同庁舎内に期待される施設と民間収益施設との仕分けについて	例えば、3頁の中段では庁舎内の施設として福利厚生諸室を挙げており、一方で4頁の中段でも民間収益施設として福利厚生に寄与する施設を挙げています。福利厚生施設は双方で整備を期待するものなのか、最低限庁舎内施設で構わないのか明らかにして下されませんか。会議室や駐車場も同様であり、19頁の表によれば庁舎内施設として整備が期待されていますが、4頁目でも民間収益施設として挙げられています。仕分けの考え方を明確にして頂けませんか。	合同庁舎の所用面積を用いて福利厚生諸室を整備するほか、中央広場には民間収益施設による福利厚生施設に寄与する整備を期待する。合同庁舎の福利厚生諸室や会議室、駐車場は行政目的に必要なものであり、民間収益施設のそれはPF事業者の事業目的で作るものである。
64	民間収益施設	4	6	付帯事業に関する「国の同意を条件」として	事業提案内容に基づき落札した場合、「国の同意を条件」とについては同意を得たものと判断して宜しいですか。そうでない場合は、いつ、どういつ手続を踏むのかお教え下さい。	事業契約の締結をもって同意と考える。
65	民間収益施設	4		(5)PFI事業の付帯事業の内容	民間収益施設をPF事業者が行うにあたり、「国の同意を条件」とありますが、何をもち、いつのタイミングで国の同意を得られるのでしょうか。	事業契約の締結をもって同意と考える。
66	民間収益施設	4	15		権利変換後、契約とありますが、都市再開発法第99条の5第3項により特定建築物は敷地の使用ができること、都市再開発法第99条の6第2項により竣工前では従後の土地の権利形態が整理されてないことを考えると、賃借契約締結の時期としては同項の「特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権又はその共有持分を譲渡した後とするのが適当ではないでしょうか。」	施設完成に合わせて契約することを想定している。詳細については入札公告時に公表する。
67	民間収益施設	4		(6)事業期間 イ 民間収益施設	国有地の「賃借契約締結」は、スケジュール上いつ頃を想定されていますか（建物竣工・使用開始時という認識で正しいでしょうか）。	施設の完成にあわせて契約することを予定している。詳細は入札公告時に公表する。
68	民間収益施設	4	21	第1-2-(5)-アPF事業の付帯事業の内容	「一般事務を行う施設でも可」付帯事業において一般事務を行う施設を設けた場合、その業種、形態等に規制等がかかることはあるのでしょうか。	事前に入居者の届け出を行うこと。
69	民間収益施設	4	6	第1.2.(6)ア 国の同意を条件としての条件とは	市街地再開発事業区域内の国の同意を条件としての条件を具体的な内容をご提示ください。	実施方針にて公表した条件及び入札公告時に公表する条件等に対してPF事業者が提案する民間収益施設が満足しうるかが条件となる。
70	民間収益施設	4	4	第12(5)PFI事業の付帯施設の内容	民間収益施設の用途について、「事業者の用に供する一般事務を行う施設」には、事業者が収益事業を行うことを目的として施設を第三者に賃貸することも含まれますね。	その通りである。
71	民間収益施設	4		(6)PFI事業の付帯事業の内容	民間収益施設はPF事業期間終了後は国に移管されますが、施設の設計にあたっては将来国が運営可能な施設ということを念頭において設計を進めるべきでしょうか。	その通りである。
72	民間収益施設	4	4	第12(5)PFI事業の付帯施設の内容	また一般事務を行う施設に明確な基準はございますか。データセンターのような施設は可能でしょうか。	データセンターも可能である。
73	民間収益施設	4	18	PFI事業の付帯事業の内容（駐車場）	駐車場の駐車可能台数に関する提案は、事業者の裁量範囲と解釈してよろしいでしょうか。それとも台数に関しては国の指定があるのでしょうか。	東京都駐車場条例等の法令に則って計画すること。
74	民間収益施設	4		(6)PFI事業の付帯事業	民間収益施設の施設内容につき、提案時にテナントの特定まで要求されるのでしょうか。また提案した場合、その評価はどうなりますか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
75	民間収益施設	4		⑥ PFI事業の付帯事業	PF事業の付帯事業による収入が、そのリスクにおいてPF事業から切り離されていると考えると、付帯事業内容の事業期間中の国への報告義務は生じないものと考えてよいでしょうか。	付帯事業を含め、報告することを考えている。
76	民間収益施設	4	15	第24(1)応募者の構成等	PFI事業とPFI事業の付帯事業のリスク分離を図るため、各々の事業毎にSPCを組成して事業を行うスキーム(民間収益施設に係る借地権の転貸を含む)の提案は可能ですね。	認められない。
77	民間収益施設	4	17	民間収益施設と合同庁舎の「合築」の定義について	民間収益施設と合同庁舎の「合築」の定義について、設計上、資産管理上どういった整備を行なうことが「合築」と認められますか。	民間収益施設と合同庁舎を一棟の建物として整備する場合である。なお、PFI法第11条の2第2項を参照されたい。
78	民間収益施設	4	12	第12(5)ア 民間収益施設等に期待される福利厚生施設について	民間収益施設等における「職員の福利厚生に寄与する施設」には、食堂・店舗以外にどんな施設を具体的にイメージされていますか。例えばフィットネスや診療施設等は、対象となるでしょうか。 また、イメージされている施設が低収益のものである場合は、独立採算を求める民間収益施設ではなく、国が床を用意される方法が望ましいと考えますが、いかがでしょうか。	民間収益施設はPF事業者が自ら建設・所有するものであり、自らの責においてそのリスクを負担する。一部(中央ひろばの福利厚生施設)を除き、国への譲渡後、国は民間収益施設部分については、基本的に、一般事務室として使うことを想定している。
79	民間収益施設	4	1.5		民間収益施設の設計・建設・維持管理・運営は付帯事業として位置づけられ、そこから発生すると想定されるリスクは全て事業者が負担することと定められております。しかしながら、一方では想定される用途については、食堂・店舗等、あるいは会議所・ホール・駐車場・展示施設などの、一般に収益性が低く(とりわけ後者は)独立採算が難しいと考えられる用途が望ましいと明示されており、その点を重視すればする程SPCの経営の安定性にも影響を及ぼすと考えます。この点について御意見をお聞かせ願います。 代案として、収益性の見込めない用途については、国が床を所有して、事業者が無償で貸付を受けるような事業形態は考えられませんか。	民間収益施設はPF事業者が自ら建設・所有するものであり、自らの責においてそのリスクを負担する。一部(中央ひろばの福利厚生施設)を除き、国への譲渡後、国は民間収益施設部分については、基本的に、一般事務室として使うことを想定している。
80	民間収益施設	4		ア 民間収益施設の設計・建設・維持管理・運営	民間収益施設は業務委託を受けるのではなく、自らが事業主体(所有者)ということではないのか。その際のホール、駐車場等は全て有料(国も)で利用するということではないのか。	よい。
81	民間収益施設	4	20	付帯事業の内容	「行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設でも可」との記載があるが、いわゆる「オフィス・事務所」も可能との理解でよいが、確認したい。また、ここでいう「行政目的」とはどういったことか。	よい。行政目的とは、入居官署が行う業務の内容をさす。それぞれの業務内容はホームページ等を参照。
82	民間収益施設	4	18	PFI事業の付帯事業の内容(ホール)	事業者の提案において、現在存在する「虎の門ホール」の代替施設を設置しなくとも可能と解釈できますが、そのような解釈でよろしいでしょうか。	よい。民間収益施設として設置することを条件とはしない。
83	民間収益施設	4	1.5		民間収益施設のボリュームは明示されていませんが、再開発事業における都市計画上許容される床面積から官庁利用部分(約17万㎡)と、保留床及び権利床(約3万㎡)を引いた範囲で、事業者の提案する用途やそれに伴う収支計画等を総合的に勘案した上で事業者の判断に委ねられていると理解してよろしいでしょうか。	よい。
84	民間収益施設	4	29~30	第1、2、6)国有地の賃借契約締結及びPFI事業の終了時までとは	民間収益施設における国有地の賃借契約締結とありますが、この場合の敷地利用権の内容は借地借家法に基づく借地権かどうかご提示ください。	入札公告時に公表する。
85	民間収益施設	4	22		入居テナントは事業期間終了後も継続入居ができない場合、賃貸条件が悪くなりPFI事業者のリスクが増えることになると考えますが、継続入居は可能ですか。継続不可の場合定期借家契約が求められるのでしょうか。	入札公告時に公表する。
86	民間収益施設	4	25	第12(6)事業期間の更新	PFI事業ならびにPFI事業の付帯事業は、PFI事業期間終了後、選定事業者が事業を継続できる可能性は全くないのでしょうか。	入札公告時に公表する。
87	民間収益施設	4	32	事業期間	PFI事業の付帯事業の事業期間終了後の継続の可能性、および条件をご教示ください。	入札公告時に公表する。
88	民間収益施設	4	4	付帯事業の事業用途の評価ポイントについて	民間収益施設における事業用途(一般オフィス、福利厚生、商業、その他)の評価のポイントは具体的にどうなりますか。入札公告時に公表されますか。	入札公告時に公表する。
89	民間収益施設	4		⑥ PFI事業の付帯事業の内容	PF事業の付帯事業として民間収益施設をPF事業者が所有、運営、維持管理する場合、その区分所有床の賃貸は認められますか。またその施設の運営について他の事業者委託することは可能ですか。	入札公告時に公表する。
90	民間収益施設	4		⑥ PFI事業の付帯事業の内容	食堂・店舗等の職員の福利厚生に寄与する施設の一部は、広場にも配置される事が望ましいとありますが、その規模の想定はありますか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
91	民間収益施設	4		⑥ PFI事業の付帯事業の内容	民間収益施設の合同庁舎における位置(階数等)についての指針は入札公告時までにありますか。	入札公告時に公表する。
92	民間収益施設	4		⑥ PFI事業の付帯事業	民間収益施設の施設内容についてはいくつかの例示がなされていますが、より具体的なポジティブリスト、ネガティブリストはありますか。また事業期間中の施設内容の変更は認められますか。	入札公告時に公表する。 また、内容を変更する場合には事前に国に届け出を行い承認を受けること。
93	維持管理	5		1- 2- (10)- ア	維持管理 運営に係る相当額については、事業契約書に定められる額を各入居官署が支払うとありますが、支払期間は建設費相当額とは異なり事業期間(約20年間)にわたって支払う予定ですか? また、年間支払回は何回を予定されていますか?	完成した施設に平成19年度に入居することを予定しているが、この入居の時から事業終了時まで支払う。支払方法は入札公告時に公表する。
94	維持管理	5		1- 2- (10)- ア	維持管理 運営に係る相当額については、事業契約書に定められる額を各入居官署が支払うとありますが、支払は各回均等払いを予定していますか? (改修実施時期等を考慮した不均等払いも検討して頂けますか?)	支払方法は入札公告時に公表する。
95	維持管理	5		1- 2- (10)- ア	維持管理 運営に係る相当額については、事業契約書に定められる額を各入居官署が支払うとありますが、各入居官署から事業者への支払条件(支払期間、支払回数、支払サイクル)は統一条件を予定されていますか? それとも、各入居官署毎に個別の支払条件の予定ですか?	支払方法は入札公告時に公表する。
96	維持管理	5		1- 2- (10)- ア	維持管理 運営に係る相当額については、事業契約書に定められる額を各入居官署が支払うとありますが、維持管理 運営に係るモニタリング等を通じた支払減額措置は建設費相当額の支払には影響しない予定でしょうか? それとも、サービス対価全体に対する減額措置となる予定でしょうか?	入札公告時に公表する。
97	維持管理 運営	5		(10) アPFI事業による収入	維持管理 運営に係る相当額については、各入居官署がそれぞれ支払うとあるが、事業者と個別に契約することか、あるいは一体で契約して支払いのみ個別ということか。支払い時期、支払方法は入札時に公表されるのか。	複数の契約書によることは予定していない。支払いは各入居官署からそれぞれなされる。また、支払時期、支払い方法は入札公告時に公表する。
98	維持管理 運営	5	13	事業期間終了時の措置	「PFI事業が終了したときは - 入札説明書に示す良好な状態に保持していなければならない」との記載があるが、良好な状態とは具体的には、入札説明書に記載される状態を保持していれば良いとの理解でよいか、確認したい。事業期間満了時はタイミング的に設備機器の更新時期に近づくが、入札説明書に記載される状態を満たしていれば、設備更新を行わずに事業期間満了を迎える事は可能との認識でよいか、確認したい。建物躯体に係る長期修繕についても、入札説明書に記載される状態を満たしていれば、特段の費用負担なく事業期間満了を迎える事は可能との認識でよいか、確認したい。	よい。
99	運営	5	5	事業方式及び所有権	PFI事業者が無償で使用できるとありますが、賃料や共益費の負担はないものと考えてよろしいでしょうか。	共益費等有償となるものはある予定。
100	財務	5	26~30	第1、2、(10)ア PFI事業者の収入	PFI事業者の収入として、建設費相当額とあるが、支払い対象となる建設費は7号館共用部分(延床面積約19万㎡)を含むのか、それとも民間権利者施設を含む全体かご提示ください。	国から支払う建設費相当額は、合同庁舎7号館に係るものをいう
101	財務	5	下11	PFI事業者の収入区分	PFI事業者の収入として「維持管理 運営に係る相当額」と「建設費相当額」との支払い元の違いが記載されている。この場合に、維持管理 運営に関する事象が、建設費相当額に変更を及ぼすことはないとの理解でよいか、確認したい。例えば、維持管理 運営に関する要求水準に達していない場合にも、損害賠償は別としても、建設費相当額の減額には該当しないとの理解でよいか、確認したい。	減額措置の詳細等については入札公告時に公表する。
102	財務	5		(10) アPFI事業による収入	建設費相当額の支払については、共用開始後、15年間にわたり国土交通省より支払う予定である」と記載されておりますが、事業契約締結時において、この支払金額および支払スケジュールは、15年間にわたりすべてフィックスされると考えてよろしいのでしょうか。また、事業契約において、何らかの条件により、この支払金額および支払スケジュールが変更される(支払金額の減額、留保、支払期限の遅延)定めが設けられる予定はあるのでしょうか。その場合の条件としては、どのようなものが想定されているのでしょうか。あるいは、契約の履行保証を確保するための契約保証金の納付その他の措置により、支払金額および支払スケジュールが変更はないものと考えてよろしいのでしょうか。それとも、この契約保証金の納付その他の措置で保全されているものを越える場合には、やはり支払金額および支払スケジュールが変更される可能性があるのでしょうか。	入札公告時に公表する。
103	財務	5	28		建設費相当額の支払最終年度はいつになりますか。また年度の支払時期としては期首になりますか、期末になりますか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
104	財務	5	26～30	第1、2、(10)ア PF事業者の収入	維持管理・運営に係る相当額及び建設費相当額の支払いの方法と時期について具体的なものをご提示下さい。	入札公告時に公表する。
105	財務-その他	5		1-2-(10)-ア	建設費相当額の支払いについては、供用開始後、15年間にわたり国土交通省より支払うとありますが、各回の支払は元利均等払いの予定でしょうか？また、年間支払回は何回の予定でしょうか？	入札公告時に公表する。
106	その他	5	26～30	第1、2、(10)ア PF事業者の収入	支払額の配分については入札公告時に公表するとありますが、この"配分"とは何を意味しているものかご提示ください。	年度毎の支払い方法の考え方等。
107	その他	5		1-2-(10)	PF事業者の収入に関連事業による収入は含まないということでしょうか？13ページの審査の内容においては関連事業についても審査を検討中とありますが、関連事業についてはPF事業とは別途審査を行うということでしょうか？	含まないということ。関連事業の審査方法については入札公告時に公表する。
108	その他	5		第12(10)	"建設費相当額の支払は供用開始後15年"とした理由を教えてください。	規模が特に大きいこととファイナンスのしやすさ等から15年程度が最適と判断
109	その他	5	1-6		PF事業の事業方式をBTO方式とした理由をご教示ください。 (以下、意見) これまで公表されているPF事業では、BTO方式の場合、税務上・会計上の課題が必ず発生し未だ明確な回答を得るに至っておりません。これらの問題を回避することがBTO方式採用の理由であれば、本事業が国が主催されるPF案件であることから、BTO方式による課題に対して、内閣府PF推進委員会及び財務省などで意見を統一してお示しいただくことを要望いたします。	中央合同庁舎第7号館は、文部科学省、会計検査院、金融庁の本省庁が入居することから、国の意志と責任において安定的に使用する必要がある。また、PF事業者への固定資産税がかからなくなる等のメリットがあるため、国の支払いも少なくなるものと考えられ、BTO方式とした。
110	その他	5	18	中央合同庁舎7号館の整備基本方針(文化財保護)	史跡の保存・展示に要する費用は7号館の建設費に含まれ、15年にわたり支払いを受けるという解釈でよろしいですか。また、必要な保存・展示等の積極的な活用を行うとありますが、これは事業者の事業範囲内でしょうか。それとも国が行うのでしょうか。	入札公告時に公表する。
111	その他	5	下16	PF事業者の収入について	モニタリングによるペナルティとしてサービス購入料の減額は維持管理・運営費の部分のみですか、建設費相当額にも減額の対象として及びますか。	入札公告時に公表する。
112	民間収益施設	5	下17	付帯事業部分の敷地の利用権について	付帯事業部分に関する区分所有床について、区分所有者から、ホテル事業者、商業施設事業者等への賃貸は可能ですか。	将来の業務床使用が可能な範囲であることが期待される。
113	民間収益施設	5		第12(9)イ 民間収益施設の選択について	当該段落の15行目に「同等の業務遂行に寄与し得る施設()が望ましいが、行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設()でも可とする。」とあります。この文章の意図する所は、事業者の選定・審査において、よりの施設を採用する事業計画をより高く評価するということでしょうか。また、ここで言う行政目的とは具体的にどのようなことでしょうか。施設の例とともにご説明下さいませんか。	審査基準については入札公告時に公表する。 個々の官署の行政目的は、それぞれのホームページに掲載されている。
114	民間収益施設	5	7	付帯事業の地代	PF事業の付帯事業(民間収益施設)について、「地代を有償とする」地代の算出方法等の詳細については、入札公告時において明らかにする」との記載があるが、その地代とは「国より明確な金額が提示される」との理解でよいか、確認したい。今般のPF事業においては、可変要素が多く、民間事業者としても可能な限り変動要素を限定した提案とすることが望ましいと思われるため、「国からの地代の金額での提示」を要望したい。	地代については算定方法を入札公告時に公表する。
115	民間収益施設	5	20	第1、2、(9)イ 民間収益施設の区分所有権と敷地の利用権の国への譲渡	民間収益施設の区分所有権と敷地の利用権の国への譲渡は有償か無償か条件をご提示ください。また、その際に、付随する施設は撤去の上になるのか、それとも簿価などによる買取か条件をご提示ください。なお、譲渡時に入居していた民間企業等の賃貸借等の権利は引き継がれるのかご提示ください。(国有施設に民間企業が入居継続の可能性について)	入札公告時に公表する。
116	民間収益施設	5	下17	付帯事業部分の敷地の利用権について	付帯事業部分の敷地利用権に関する地代は評価の対象となりますか。	評価の対象とはならない。
117	民間収益施設	5		1.2(都市計画リスク)	民間収益施設部分は、SPCが自ら床を取得・所有するのか、SPCが国所有の床を賃借するのかを示していただけませんか。	自ら床を取得・所有する。
118	民間収益施設	5	18	事業期間終了時の措置	事業期間終了後、施設の譲渡は有償となるのでしょうか。また、継続して使用できる可能性はありますか。	入札公告時に公表する。
119	民間収益施設	5	18	第12(9)民間収益施設	民間収益施設の区分所有権は、事業終了時に有償で国に譲渡するとの理解でよろしいですか。	入札公告時に公表する。
120	民間収益施設	5	19		"PF事業の付帯事業が終了したときは、原則として、PF事業者は入札説明書に示す条件で、当該施設の区分所有権と敷地の利用権を国に譲渡するものとする。"とありますが、譲渡条件は審査対象となりますか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
121	民間収益施設	5	19	民間収益施設の事業期間終了時の措置について	民間収益施設は、PF事業期間が終了したときは、原則として、入札説明書に示す条件で、当該施設の区分所有権と敷地の利用権を国に譲渡するものとする。ということですが、入札説明書に示す条件というのは、すべての応募者に、無条件で適用され当該譲渡価格は本件事業の審査の対象にはならないという理解でよろしいでしょうか？それとも、譲渡価格は一定でも当該施設の価値は応募者ごとに評価され、審査の対象になってくるのでしょうか？	入札公告時に公表する。
122	民間収益施設	5	19		施設の区分所有権と敷地の利用権は第三者へ譲渡または転貸することは可能ですか。また、契約期間はPF事業の終了時までとありますが、延長は可能ですか。	入札公告時に公表する。
123	民間収益施設	5	19		民間収益施設の区分所有権と敷地の利用権を国に譲渡するとありますが、有償ですか。有償の場合、何をベースとした金額のご予定ですか。(時価または簿価等)	入札公告時に公表する。
124	民間収益施設	5		⑧イ 民間収益施設の事業方式	民間収益施設の地代の算出方法等詳細については入札公告時に明らかにするという表現となっています。地代の扱いについては事業を検討していく上で大変重要なポイントであります。地代の設定方法、提案時の評価方法等、早い段階でその内容を開示してください。	地代については算定方法を入札公告時に公表する。
125	民間収益施設	5		(10) IPFI事業の付帯事業	PF事業の付帯事業による収入についてはP6にVFMには算入されないこととありますが、PF事業者の発意により事業収入を得ることから、提案時その予想収入額、事業計画等につき提案することが必要でしょうか。その際の審査上の評価についてはどのように考えればよいでしょうか。	入札公告時に公表する。
126	民間収益施設	5	下17	付帯事業部分の敷地の利用権について	付帯事業部分に関する区分所有床については入札公告時に転貸は可能ですか。不可の場合、この事例に限ったものか、根拠法があるのかお教え下さい。	入札公告時に公表する。
127	民間収益施設	5	下5	付帯事業の収入	PF事業の付帯事業の収入について「PF事業者の自らの発意により」との記載があるが、事業実施にあたっての国の意向 指示等については、すでに実施方針で記載されている内容が全てとの理解でよいのか、確認したい。また、実施方針で全てが記載されておらず、入札説明書で追加説明があるとした場合には、入札説明書で記載される内容が全てとの理解でよいのか、確認したい。	入札公告時に公表する。
128	設計	7	10	庁舎整備の基本的考え方	プロジェクトの特色として、「行政情報提供機能の充実」が挙げられていますが、実施方針の中には具体的な記述がありません。具体的にどのような機能を想定されているのでしょうか。	入札公告時に公表する。
129	設計	7		指針となるべき施設基本計画等の公表について	指針となるべき施設基本計画等が、入札公告時に公表される予定はありますか。	入札公告時に施設整備要求水準を公表する。
130	設計	7	37～38	第1.4.(4)イ オープンスペースへの民間収益施設の一部をと	オープンスペースへの民間収益施設の一部を配置するとは、必須条件なのか、また別棟で行うのかご提示ください。	必須条件である。なお、PFI法第11条の2第2項の規定により、別棟とすることは認められない。
131	設計	7	1		区分所有の区画に関して、シャッター区画は認められますか。	認められる。
132	民間収益施設	7		4.官庁施設整備等の基本的考え方 (4) 中央合同庁舎第7号館の整備基本方針 イ オープンスペースについて	オープンスペースには、にぎわい機能導入のための民間収益施設を配置するとなっていますが、用途、業種など制限がありますでしょうか。	実施方針第1.2.(5)のとおり。
133	設計	8	16～17	第1.4.(4)イ 防災拠点としての機能を有するとは何か	防災拠点としての機能を有するとは何か、具体的にご提示ください。	入居官署の防災業務計画に基づく災害応急対策活動等に必要な室及び施設が、「官庁施設の総合耐震計画基準」による耐震安全性を保有していることである。詳細については入札公告時に公表する。
134	設計	8		ク 史跡江戸城外堀跡	史跡江戸城外堀跡の保存について、具体的な方法、考え方についてお教え願います。	保存の方法等については提示しない。PFI事業者の提案によるものとする。なお、審査基準については、入札公告時に公表する。また、実際の事業においては関係機関との調整が必要である。
135	設計	8	23		文化財保護の観点から、必要な保存」とありますが、保存の方法 仕様としては具体的にどのようなものをお考えですか。	保存の方法等については提示しない。PFI事業者の提案によるものとする。なお、審査基準については、入札公告時に公表する。また、実際の事業においては関係機関との調整が必要である。
136	設計	8		ク 中央合同庁舎第7号館の整備基本方針	史跡江戸城外堀跡「工部大学校址」の保存、一部展示等の積極的活用とありますが、保存方法、活用方法等につき何らかの基準が開示されるのでしょうか。民間事業者からの自由な提案になるのでしょうか。	保存の方法等については提示しない。PFI事業者の提案によるものとする。なお、審査基準については、入札公告時に公表する。また、実際の事業においては関係機関との調整が必要である。
137	設計	8	20～24	第1.3.(4)ク 史跡等の積極的な活用	史跡等の積極的な活用について、具体的な例示をご提示ください。	例示は行わない。PFI事業者の提案によるものとする。なお、審査基準については、入札公告時に公表する。また、実際の事業においては関係機関との調整が必要である。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
138	その他	8	25～26	4.(4)ケ 関連が想定される周辺事業について	その他の周辺街区の事業とは何か具体的な例示をご提示ください。	添付資料13参照。
139	その他	10	24		総合評価落札方式とは、総合評価一般競争入札方式のことですか。両者の違いをご説明願います。契約条件の協議が落札後可能でない場合は、早い段階(遅くとも入札説明書公表時まで)に事業契約書案を提示され、応募者が金融機関等と十分検討できる期間を考慮すべきだと考えます。	総合評価一般競争入札の予定。契約書案は入札公告時に公表する。
140	その他	10	37		入札公告後の入札説明書の配布、質問受付、質問回答配布はいつ行われるのでしょうか。衆議院赤坂議員宿舎整備等事業、公務員宿舎駒沢住宅(仮称)及び池尻住宅(仮称)整備事業においては入札公告後直ちに行われることとなっておりますので、本事業においても同様のスケジュールで行われるべきかと思われませんが、いかがお考えですか。	入札説明書の配布は直ちに行う予定。質問回答は適宜。
141	その他	11	25		公表時に、VFMは額で公表されるのですか。その場合、PSCも公表されるのでしょうか。PSCを超えると失格となる応募者の負担を減少するためにPSCは公表していただきたいと存じます。	VFMについては特定事業の選定時に示す。
142	その他	11	9	第2、2. 事業契約の締結について	事業契約の締結が平成15年4月以降となっておりますが、どのタイミングを予定しているのでしょうか。また、本PFI事業は市街地再開発事業と一体として行われるものであり、当該再開発事業が特定建築者制度の適用を前提としている以上、国土交通省が特定建築者に選定されて初めて、事業契約の締結が可能になるという理解で宜しいでしょうか。	内容について、事業合意書に規定する予定。なお、新たに締結される事業合意書のうち必要な内容については入札公告時に公表する予定である。
143	その他	11	1	第2、2. 第二次審査説明会について	第二次審査説明会が開催されるということは、入札公告の時点で公表される資料とは別に、第二次審査用の資料が後日公表されるという理解で宜しいでしょうか。	入札公告時に概ね全てを示す予定。
144	法務	12	36		実施方針12頁において「国有財産の賃借契約を締結」とあり、また添付資料4-2頁の権利形態の表中において官庁棟及び官民棟の民間収益施設部分の土地の所有が国(借地権設定者)となっておりますが、PF事業者が国有地の一部を利用する権利というのは借地権のことでしょうか。借地権だとすれば、定期借地でしょうか、普通借地でしょうか。借地権でないとする借地権と国有地の一部を利用する権利とは何が違い、また、借地権としない理由は何でしょうか。	入札公告時に公表する。
145	財務	13	16		PF事業は再開発事業の特定施設建築物部分で行われるため、再開発事業の資金計画を構成する売却予定保留床の規模、価格がPF事業のPSCに影響を与えようとする理解でよろしいでしょうか。	市街地再開発事業はPF事業の外であり、PF事業のPSCに影響は与えない。
146	設計	13	16	表の注	合同庁舎駐車場については、東京都駐車場条例における付置義務台数を満たすことになっております。駐車場面積を減らすために2段式駐車設備の導入等も考えられますが、使い勝手の上では平面駐車場のほうが優れています。こうした点も踏まえ、駐車場計画における評価基準を明示して下さい。	審査基準については、入札公告時に公表する。
147	設計	13	18		庁舎の平面計画に対する評価基準があれば明示して下さい。たとえば、専有面積の有効率を高めたプランニングと、共用部にゆとりを持たせたプランニングとはどのような評価軸に沿って方向付けられますか。また、特記仕様書の提示はありますか。	審査基準については、入札公告時に公表する。
148	その他	13	35		「(4)に示す各事項及び入札価格について審査を行う」とありますが、入札価格の対象範囲は別添資料11-1A～Kのうちどこまでとなりますか。	アのみとする。
149	その他	13	30	第2、3. 6) 審査の方法	2段階審査方式とありますが、1次審査で応募グループの絞込みを行うことは考えているかご提示ください。	一次審査は資格審査とする予定。
150	その他	13	30	一次審査	一次審査は資格審査という理解でよいでしょうか。	一次審査は資格審査とする予定。
151	その他	13	30	1.30	審査方法につきまして、第1次審査において資格審査に必要な書類の提出を受けて、第2次審査応募有資格者を選定するとなっておりますが、有資格者を絞り込むことは想定されていないと考えてよろしいでしょうか。	一次審査は資格審査とする予定。
152	その他	13	35	第2、3. 6) 入札価格について	入札価格について審査を行うとありますが、予定価格は事前に公表されるかと考えて宜しいでしょうか。	公表しない。
153	その他	13	35	予定価格の公表について	事業者選定以前に予定価格は公表されますか。事業期間が長くライフサイクルコストで大きく振れることが予想され、公表された方が望ましいものと思われます。公表されない場合には、事業者選定において、維持管理・運営の質が問われるような価格のたたき合いになってしまう危険性があります。	公表しない。

中央合同庁舎第7号館 実施方針に対する質問と回答

2002/7/15

PFI事業に関するもの

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
154	その他	13	35	予定価格の公表について	事前に予定価格が公表される場合、それはPSCベースのライフサイクルコスト価格ですか、それともVFMを見込んだPFとしてのライフサイクルコスト価格ですか？	公表しない。
155	その他	13	19	第2、3、(4) 審査の内容	審査の内容で応募者の同種業務とはどのような内容を指すのでしょうか、具体的にご提示ください。	事業者選定基準については入札公告時に公表する予定である。
156	その他	13	3	第2、3、(1) 審査委員会の設置	審査委員会の設置及び審査委員の公表はいつ頃を予定されておりますか。	設置は7月を予定し、委員は入札公告時に公表する。
157	その他	13	35	入札価格	第二次審査において入札価格の審査を行うとありますが、付帯事業による事業者の収入も入札価格に反映させるのでしょうか。それとも付帯事業による収入は入札価格とは別に評価されるのでしょうか。	含まない。審査基準については入札公告時に公表する。
158	その他	13	16	審査の内容	審査の対象には7号館の建設費、民間収益施設が使用する土地部分の地代等の定量的評価が含まれると考えてよいでしょうか。そのほかに、定量的な評価に含まれる項目があれば示して頂きたい。	民間収益施設に係る地代は含まれない。事業者選定基準については、入札公告時に公表する。
159	その他	13	16	(4) 審査の内容	合同庁舎7号館の事業計画と民間収益施設の事業計画を総合的に審査するつもりですが、民間収益施設の余裕資金を7号館の事業計画に反映したような提案は可能ですか。その際、評価についてはどのようになりますか。	民間収益施設の事業計画に係る審査は、条件として示した事項の確認、PF事業に影響を与える事項等について総合的に審査を行うものであり、必要な条件は入札公告時に提示予定であるが、事業の安定性についても評価する。
160	その他	13	3	審査委員会の構成メンバー公表について	審査委員会の構成メンバーはいつ公表されますか。	入札公告時に公表する。
161	その他	13	3	(1) 審査委員会の設置	審査委員会のメンバーは公表されますか。また、公表されるとすればいつになりますか。	入札公告時に公表する。
162	その他	13	35	入札価格	審査における入札価格の概ねの評価ウェイトをご教示下さい。	入札公告時に公表する。
163	その他 スケジュール	13	18	事業者選定基準の公表について	事業者選定基準についてはいつ公表されますか。	入札公告時に公表する。
164	民間収益施設	13	16	PF事業と付帯事業のリスク区分の評価について	仮に、付帯事業部分についてはPF事業の特別目的会社の区分所有としなければならぬ、更に一団地申請を使った別棟扱いが認められず一棟の建物としての合築となった場合、動線計画、エネルギーのルート等を除く施設設計上のリスク区分は難しくなりますが、この施設設計上の区分は評価項目から除外されるのでしょうか。	除外される。審査基準については入札公告時に公表する。
165	民間収益施設	13	19	審査の内容(同種業務に関する実績)	事業者が提案する付帯事業についても、実績が審査の対象となるのでしょうか。	対象としない。
166	民間収益施設	13	16	審査の内容について	民間収益施設の収益はVFMの検討において算入しないとして、民間収益施設の資金計画を含む事業計画内容については評価の対象となっておりますが、民間収益施設の余裕資金を持って7号館の事業費の提案をした場合、7号館の資金計画を含む事業計画内容について具体的な評価基準をお教え下さい。又、それは、8月の入札公告時に審査基準として公表されますか。	民間収益施設に関する事業者選定基準については入札公告時に公表する予定である。
167	民間収益施設	13	22		民間収益施設の事業計画等の提案も審査対象となっておりますが、VFMの検討において算入しない当施設の審査対象項目は何ですか。	入札公告時に公表する。
168	建設	14	38		「監理業務と建設業務を兼ねることはできない」とありますが、建設業務を行うものの関連会社が監理業務を行ってもよいですか。	同一企業でないことのみではなく、その趣旨に照らし、資本面若しくは人事面において関連のある企業が兼ねることもできないこととする。
169	建設	14		4.応募者の構成等 ウ 監理業務と建設業務 について	「同一の応募企業、応募グループの構成員又は協力会社が、複数の業務を兼ねることは妨げないものとするが、監理業務と建設業務を兼ねることはできないものとする。」となっておりますが、設計業務と建設業務は同一企業が兼ねてもよいと理解してよろしいでしょうか。	よい。
170	財務	14		4 .応募者の参加資格要件	(1)ア「代表企業」とありますが、代表企業の資格要件はどのようなものでしょうか。例えば、出資割合において筆頭であることは必要ですか。または、協力業者または保留床取得予定者が、SPCへの出資を行わずに代表企業となることは可能でしょうか。	「代表企業」については、応募者内部において選定されるものと考えており、発注者との所要の協議等を責任をもって遂行できる者とされたい。なお、構成員以外の者が代表企業になることは予定していない。
171	財務	14	32	協力会社	応募に当たり、協力会社を明らかにするとありますが、ファイナンス担当の金融機関についても協力会社として明らかにする必要があるのでしょうか。	応募にあたっては、事業実施の確実性の確保の観点から、応募者が資金調達を予定する金融機関についても明らかにするよう求めることを想定している。
172	財務	14	30	第2、4、(1)ウ 協力企業について	応募グループにおける構成員と協力企業の差異は、どのような内容で区分されているのか具体的に提示ください。	協力会社と異なり、構成員は特別目的会社に出資する者を言う。
173	財務	14		(1)応募者の構成等	ウに協力会社(直接業務を受託し、または請負うことを予定しているもの)を明らかにすることあるが、元請会社までよいのか、または実際に従事(要員を出す会社等)する会社まで含むのか。	協力会社までを明らかにしていただくことを予定している。
174	財務	14	26～28	第2、4、(1)イ 応募企業及び応募企業グループ構成員の出資	応募企業及び応募企業グループ構成員の特別目的会社への出資を行うものとするは、応募企業及び応募企業グループ構成員全てが出資を行わなければならないのでしょうか。また、協力会社が特別目的会社に出資することは問題ないかご提示ください。	代表企業及び全ての応募企業グループ構成員は特別目的会社に対して出資を行うものとする。なお、協力会社として出資する場合には、「構成員」としての扱いになる。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
175	財務	14	16	応募者の構成等	「商法に定める株式会社として設立される特別目的会社」との記載があるが、なぜ株式会社に限定するのか、確認したい。SPC法上のSPCでは、いけない理由は何なのか、確認したい。また、株式会社であるというのであれば、その資本金規模についての条件についても確認したい。	相当程度の規模を有する事業であり、当該事業を責任を持って安定的に遂行される必要があることにより商法上の株式会社としているものである。なお、詳細については入札公告時に公表する。
176	その他	14	1	審査	仮に第二次審査の応募者が1グループのみであった場合にも、その提案内容がPFI事業として適当である場合には、民間事業者を選定するとの理解でよいが、確認したい。	よい。
177	財務	15		(1)エ 応募者の構成	応募企業、その構成員または協力企業の変更は認めないという表現は、入札応募まで、事業契約締結まで、PF事業期間中のいつまでを指すということでしょうか。	国の事前の書面による承認がある場合を除き、事業期間が終了するまでを基本とする。
178	財務	15	4		事業契約締結後に、選定されなかった応募グループの構成員又は協力会社が当事業に参加することは可能ですか。	事業契約締結後において構成員又は協力会社となることはできない。
179	財務	15	6	コンサルタントなどの企業	資本面若しくは人事面において関連があると国が認める企業が、応募企業、応募グループの構成員または協力会社となることを認めないこととありますが、コンサルタントやアドバイザー契約を結んだ企業へ出資している企業や資本、人事面で関係する会社は一切認められないという解釈でよろしいでしょうか。	資本面における関連性については、当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者、人事面における関連性については、当該応募者の代表権を有する役員が、当該受託者の代表権を有する役員を兼ねていない場合における当該応募者を考えている。
180	財務	15	19	応募者の参加資格要件	指名停止措置若しくはこれらに準ずると認められる措置を受けていないことが参加資格要件となっておりますが、その措置の対象となる期間を示してください。	措置対象期間については、入札公告、入札説明書等で明らかにします。
181	財務	15	26	第2、4、(2)ア 指名停止を受けた時期	応募者の参加資格で国の指名停止等の措置を受けいないこととされておりますが、どの時点で指名停止措置を受けて居なければ良いのかその時期を具体的にご提示ください。	入札公告時に公表する。
182	財務	15	1		「応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の変更は認めない」とありますが、構成員又は協力会社が増えることは可能ですか。	認められない。
183	財務	15		エ 応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の変更	「応募企業、応募グループの構成員又は協力会社の変更は認めない」とありますが、これは1次審査資料提出以降変更できないということでしょうか。また「変更」には、構成員や協力会社の純粋な追加や減も含まれるのでしょうか。	認められない。
184	その他	15	16		「審査委員会の委員が属する企業と資本面若しくは人事面において関連があると国が認める企業が、応募企業、応募グループの構成員又は協力会社となることは認めない。」とありますが、対象となる企業はどこになりますか。未定の場合は、一次申請までに委員の氏名、所属する企業名は公表されますか。	入札公告時に公表する。
185	その他	15		(2)応募者の参加資格要件 ア 応募企業、応募グループの構成員又は協力会社に共通の参加資格要件 審査委員	審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がないこと」となっていますが、審査委員が発表されるのは入札説明書においてでしょうか。	入札公告時に公表する。
186	維持管理 運営	16		オ 維持管理 運営企業の参加資格要件	「A1ランクが必要な対象業務は何か。(独立採算、PF事業者主体業務は別途か。)」A1ランクは応募時だけでよいのか、PF事業期間は継続して必要なのか。「A1ランクが必要なのは元請会社のみでよいのか、実際に従事する会社は全て必要なのか。」	入札公告時に公表する。
187	建設	16	22	応募者の参加資格要件	建設企業の参加資格要件につきまして、「本事業と同種工事の建設実績があること」とあり、「同種工事の具体的な要件は、入札公告時に公表する」となっております。しかしながら、参加を検討している民間企業としては、資格の有無は現時点で非常に重要であり、本件事業参画の根幹にかかわる事項であると認識しております。従いまして、同種工事の建設実績の詳細に関して、現時点での御考えを示していただけませんでしょうか。	入札公告時に公表する。
188	その他	16	38		「維持管理 運営管理に携わる…協力会社は、平成13・14・15年度一般競争(指名競争)参加資格(12省庁共通)審査において…」とありますが、平成14年度設立の会社の場合参加資格が得られますか。	入札公告時に公表する。
189	その他	16	下5	参加資格要件	維持管理 運営業務の参加資格について 本件はWTOルールに従った事業である旨の説明が6/12の説明会でなされており、現段階で各応募基準を満たしていても、相応の実績がある企業に対しては、今後募集までに応募基準を満たすことが可能なよう配慮が必要と思われるが、国側の考え方を確認したい。	入札公告時に公表する。
190	維持管理	17	1	維持管理 運営業務を行うに当たっての必要な資格について	「必要な資格」とは事業提案内容によるものと判断して宜しいですか。	警備業務の場合の警備業法による許可等、業務内容により必要な資格を考えている。
191	維持管理 運営	17	1		維持管理 運営業務を行うにあたって必要な資格(許可・登録・認定)を有すること、とありますが具体的にはどういったものでしょうか。	警備業務の場合の警備業法による許可等、業務内容により必要な資格を考えている。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
192	財務	17	6	特別目的会社の設立	「応募企業又は応募グループの構成員は当該会社に対して出資する」との記載があるが、これは設計会社・維持管理会社・運営会社等も含め、全ての応募構成員が出資しなければならないとの、規定かどうか、確認したい。また、各出資者は担当する事業領域のみに責任を負い、連帯保証は行わないとすることは可能かどうか、確認したい。	いわゆる連帯保証を求めることは予定していない。
193	財務	17	6～9	第2.4.(3)ア 特別目的会社への出資について	特別目的会社への出資については応募グループの構成員は出資とありますが、応募グループの構成員全ての企業等が出資するのか、応募グループ員の何れかが(1者でも)60%を超えれば良いのかご提示ください。	応募グループの全ての構成員は特別目的会社に対して出資するものとする。
194	財務	17	10	第24.(3)イ特別目的会社の株式	出資持分の処分行為を行なう際に、国から承諾を頂ける条件とは具体的にどのようなものを想定しているのでしょうか？	具体については個別協議とするが、本事業の安定的な継続に支障がないことを基本とする。
195	財務	17	10	第24.(3)イ特別目的会社の株式	特定目的会社の株式に、金融機関のために譲渡担保権を設定することを認めていただきたい。	詳細については、入札公告時に公表する。
196	財務	17	6～9	第2.4.(3)ア 特別目的会社の資金調達について	特別目的会社における資金調達のうち、エクイティとされるものとして資本金の他に匿名組合出資、劣後ローン等があります。全ての出資者は事業契約終了時点まで株式保有を原則義務付けるとされていますが、資本金を除くエクイティ部分については、国の承諾なく第三者への譲渡等は可能であると解釈して宜しいでしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
197	財務	17	6～9	第2.4.(3)ア 特別目的会社の資金調達について	特別目的会社における資金調達の考え方として、匿名組合出資や劣後ローン等の組み合わせを活用することは可能でしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
198	財務	17	6～9	第2.4.(3)ア 特別目的会社への出資について	特別目的会社への出資は、応募企業又は応募グループの構成員のみの出資とし、その後構成員以外からの追加出資を順次行うことは可能でしょうか。それとも、特別目的会社設立時において、全ての出資者をそろえておく必要があるのでしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
199	財務	17		③) 特別目的会社の設立等	当PFI事業のために設立される特別目的会社は、PFI事業期間満了後に解散することを前提として設立されると考えてよろしいでしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
200	財務	17		④) 特別目的会社の設立等	PFI事業期間満了時にSPCが解散する場合には、SPC内に運営の効率化により生じた剰余金が残存しているときは、これらの剰余財産は解散時の株主に分配されると考えてよろしいでしょうか。(cf 商法425条)	詳細については入札公告時に公表する。
201	財務	17	10～12	第2.4.(3)イ 特別目的会社の株式保有について	すべての出資者は事業契約終了時まで特別目的会社の株式を保有することとなりますが、構成員以外の出資者についても適用されるのでしょうか。	適用されるが、具体については個別協議とし、本事業の安定的な継続に支障がないことを基本とする。
202	財務	17	10		事業契約終了までSPCの株式を保有するというのは厳しすぎると考えます。出資者間での株式の譲渡を含め、譲渡、担保権の設定は一切不可能とのごときでしょうか。弾力的運用を認めるべきと考えますがいかがお考えですか。	本事業に係る特別目的会社(SPC)の株式の譲渡制限についての詳細は、入札公告時に公表する。
203	財務	17	3	PFI事業者の責任の履行確保に関する事項	PFI事業者の責任の履行に関する事項において例示されている履行保証保険については、建設期間中から維持管理期間終了時(=PF事業期間終了時)までの履行保証が必要ということでしょうか。それとも建設のみを担保するという理解でよいでしょうか。	履行保証保険は、建設期間中(設計を含む)を付保の対象とする予定である。
204	財務	17	3	PFI事業者の責任の履行確保に関する事項	PFI事業者の責任の履行確保に関しては、契約保証金の納付等4つのケースを想定されていますが、この4つの方法に限定されるのでしょうか。それ以外の方法がケースとして入札公告時に示されるのでしょうか。また、効果が同じであれば、例示されていない方法も民間からの提案で認められるのでしょうか。4つのケース+の中からいずれか一つを採用すればいいと理解して宜しいでしょうか。	例示も含め現在検討中であるが、詳細については入札公告時に公表する予定である。
205	財務	17	29		契約の保証の対象としては、PF事業における庁舎の建設工事の請負契約と考えてよろしいでしょうか。	例示も含め現在検討中であるが、契約保証金を納付する場合、契約保証金の納付に替える場合の措置、契約保証金を免除する場合の措置のいずれかから選択することを想定している。なお、詳細については入札公告時に公表する。
206	財務	17	32	第3.3. 契約保証金、契約保証に代わる措置等の金額等について	契約保証金の額はどのくらいを考えていますか。また、契約保証に代わる措置等の形態及びポイントについてご提示ください。	免除措置を除いては、支払総額の10%以上となる。なお、詳細については入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
207	財務	17		責任の履行確保	事業契約締結に際しては、契約の履行を確保するために、以下のような方法により契約の保証を行うことを想定している」と記載されておりますが、 ・契約の保証の範囲は、当該事業のどこまでの範囲と考えればよいのでしょうか。 庁舎の設計及び建設 / 庁舎の維持管理 / 庁舎等の運営 民間収益施設にかかるリスクのうち切り離しができない部分 (もしあれば) 市街地再開発事業 など ・契約の保証の具体的な金額の算定方法は、どのように決められる予定ですか。当初定めた契約の保証額は、事業契約後変更される可能性はありますか。 ・契約の保証の期限は、どのように設定される予定ですか。 ・当初定めた契約の保証額を超える損失、損額などが生じた場合、超過部分は誰の負担となると考えればよろしいでしょうか。	例示も含め現在検討中であるが、詳細については入札公告時に公表する予定である。
208	その他	17		第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 3.PFI事業者の責任の履行の確保に関する事項	履行保証として契約保証金の納付等が示されていますが、例えば契約金額の総額 (施設整備費を含む LCC) に対して10%と計算になると莫大な金額になる可能性があります。履行保証の算定はどのような算定式に基づくことになるのでしょうか。	免除措置を除いては、支払総額の10%以上となる。なお、詳細については入札公告時に公表する。
209	維持管理	18	13	実施状況に関する監視および効果	監視の結果による、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言う理解でよいか、確認したい。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 引渡しにもな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いか、確認したい。	入札公告時に公表する。
210	財務	18	13		サービスの対価における減額の考え方ですが、建設費相当額の割賦分は確定債権として減額の対象外と考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する。
211	財務 維持管理 運営	18		第3 4 監視による減額を、維持管理・運営業務に限ることについて	施設整備及び維持管理・運営業務双方について、要求水準書に基づく監視を行うとしています。維持管理・運営期間中では、既に施設の所有権が移り、取引関係が済んでいることから、監視に基づく減額措置は維持管理・運営業務に限られる、施設整備費用を減額することはないと理解しますが、良いのでしょうか。	入札公告時に公表する。
212	その他	18	1~16	第3、4. 事業の実施状況についての監視	事業の実施状況についての監視は、各入署官庁が個別に行うものなのでしょうか。また、サービスに対する対価の減額とあるが、減額対象は維持管理・運営に該当する部分のみという理解で宜しいでしょうか。	入札公告時に公表する。
213	設計	19		表	中央合同庁舎7号館の主要室と面積の内訳は、H14.6.19に特定事業選定に係る聞き取り調査資料として示された「施設整備要求水準表 (資料3)」に記載されているとおりと考えてよろしいでしょうか。	特定事業選定に係る聞き取り調査資料は、特定事業選定に当たったの評価のための参考資料であり、入札公告時に公表する実際の調達内容と同一ではない。主要室と面積の内訳については、入札公告時に公表する施設整備要求水準書において改めて提示する。
214	設計	19	1	施設配棟計画について	本件事業において、建物の配棟計画や合同庁舎、民間収益施設の配置箇所等については、事業者が自由に提案してよいという理解でよろしいでしょうか？	実施方針や入札公告時に公表する施設整備要求水準を満たす範囲内において自由な提案を期待する。
215	財務	20	2	③) イ 事業継続が困難になったときの解除権	いずれの責めにも帰さない事由で一定期間内に協議が整わないとき、国およびPFI事業者は事業契約を解除できるとありますが、これは書面による通知をすることにより一方的な解除権を双方が有するという理解でよろしいでしょうか。	詳細については、入札公告時に公表する。
216	財務	20	35		「一定の事項」とは具体的にどのような内容ですか。	詳細については、入札公告時に公表する。
217	財務	20	34	金融機関等融資機関 (融資団) と国との協議	本PF事業での初期投資額の資金調達方法は、所謂プロジェクト・ファイナンスを想定されていますでしょうか。資金調達方法については、民間側の自由提案を求められているとすれば、当初必要額の一部をコーポレート・ファイナンスあるいは自己資金 (構成員貸付及び出資金) による調達を提案することも選択肢の一つと考えておりますが、その理解でよろしいでしょうか。また、初期投資額の一部を民間事業者の自己資金で調達する場合は、国との「直接協定」はどのような締結方法となるのか、具体的にお示し下さい。	入札公告時に公表する。
218	財務	20	34		実施方針本文 P20 3.金融機関等融資機関 (融資団) と国との協議で、事業の安定的な継続のため、直接協定のことが述べられておりますので、当事業の資金調達はプロジェクトファイナンスが前提と考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
219	その他	21	2	財政上及び金融上の支援	本事業は、日本政策投資銀行による「民間資金活用型社会資本整備」にかかる低利融資(一部については無利子融資)の適用対象となる可能性があるとありますが、公平性を期すために融資条件等については発表していただけないでしょうか。また融資条件がはっきりしないのであれば、提案時については各事業者は日本政策投資銀行による融資を考慮しないこととしていただけないでしょうか。	無利子融資等の適用の可否は、民間事業者の選定後の審査により決まるため、日本政策投資銀行に問い合わせいただきたい。また、今回のPFI事業では資金調達のリスクは事業者に移転し、入札の際に提案された調達可否による金額変更は行わない予定である。
220	その他	21	11	日本政策投資銀行	現段階で検討されている低利融資の内容についてお聞かせください。融資対象となる事業範囲や融資条件など。	無利子融資等の適用の可否は、民間事業者の選定後の審査により決まるため、日本政策投資銀行に問い合わせいただきたい。また、今回のPFI事業では資金調達のリスクは事業者に移転し、入札の際に提案された調達可否による金額変更は行わない予定である。
221	維持管理	22	18	付帯事業に関連し、施設全体の維持管理会社について	P.22 下から18行目にある施設全体の管理組合により、施設全体の維持管理会社が決められます。 ・それは、PF事業の特別目的会社を予定していますか。 ・仮に、施設全体の維持管理会社が「PF事業の特別目的会社」となった場合、PFI事業とそれ以外のリスク区分、事業期間終了時に「PF事業の特別目的会社」が解散した場合の施設全体の維持管理会社の選定はどういう方法によりますか。 ・PF事業部分において、「PF事業の特別目的会社」は独自に、外注先として清掃会社、警備会社、建物設備保守管理会社、全体共用部の運営会社等を選定しますが、仮に、施設全体の維持管理会社が「PF事業の特別目的会社」となった場合、これらの維持管理会社の選定に関し管理組合の意向の影響を受けますか。	PF事業期間中の施設全体(民間専有部分及び民間一部共用部分を除く)の維持管理会社はPF事業の特別目的会社を予定している。PF事業のリスク分担はリスク分担表により、PF事業以外のリスク分担は関係者の協議による。事業期間終了時にPF事業の特別目的会社が解散した場合の施設全体の維持管理会社は管理組合において協議する。詳細は入札公告時に公表する。
222	維持管理	22	21	本実施方針における用語の定義、管理組合	管理組合について、当初、国及び民間権利者によって設立され、その後PF事業者等が加入するとなっているが、当初の設立時期及びその後の加入時期をいつくらいに予定しているのかご提示下さい。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
223	維持管理	22		管理組合	管理組合は国および民間権利者によって設立し、この取り決めを前提に売却予定保留床取得者およびPF事業者が加入するとありますが、その際管理規約の内容については変更できないか、ということでしょうか。売却予定保留床取得者およびPF事業者も、協議により管理規約内容を変更することが可能でしょうか。	維持管理・運営に係る基本的な取り決めを国と民間権利者との間で決定し、入札公告時に公表する予定。PF事業者はこれを条件として入札に参加する。PF事業者決定後の権利変換計画認可後に区分所有者で管理規約を定め管理組合をつくる。
224	運営	22		福利厚生施設	国の職員のための福利厚生施設を一部民間に開放することは可能でしょうか。たとえば保育室の民間オフィスワーカーへの提供等。	職員の利用の妨げにならない範囲で利用可能。
225	建設		1.29		工事施工中の、歩行者や一般車両、特に、近接する地下鉄出入口付近の動線、及び作業帯設置に関する指示は、施工前に国からなされると考えてよろしいでしょうか。	従来の工事請負契約と同様、事業者の責任において関係機関と調整のうえ実施することとなる。
226	財務	全体		コーポレートファイナンス方式の採用について	資金の調達方式は民間のノウハウに委ねられ、金利の低いコーポレートファイナンス方式を採用、フルリコース方式で提案することは可能ですか。その場合、PF事業の安定性における評価に影響を与えますか。また、それは8月の入札公告と同時に公表される審査基準で明らかにされますか。	入札公告時に公表する。
227	財務	なし		資本金規模について	特別目的会社の資本金規模について実施方針では特に記載がありませんが、条件はないと理解して良いでしょうか。例えば、本件につき資本金5億円以上の大会社である必要はないか、ということですか。	詳細については入札公告時に公表する。
228	財務	なし		瑕疵担保責任について	瑕疵担保責任は、通常の公共事業の標準約款等に従うものとするとしては、いかがでしょうか。また、責任は特別目的会社が負うのではなく、応募構成員の建設企業が保証するとしてはいかがでしょうか。	入札公告時に公表する。
229	その他	全体		会計検査院による検査対象について	本プロジェクトにおいて、詳細な工事内訳等、会計検査院による検査対象となるところがあれば、お教え下さい。	全てが対象になると考えられる。
230	その他	全体			特定事業の選定に当たって国が自ら実施する場合の財政負担の総額(PSC)およびVFMについては事前に公表されますか。その時期はいつですか。	特定事業の選定時に示す。
231	その他	全体		補助金の交付について	本プロジェクトにおいて、補助金の交付対象となるところがあれば、お教え下さい。	ない。
232	その他	全体		実施方針の質問書への回答の事業契約上における効力について	平成14年7月15日に公表される「実施方針の質問書への回答」については、事業契約上において法的な効力を有さないという解釈で宜しいですね? ・P.6の1行目に「実施方針の変更可能性」についてコメントがありますが、「入札公告における質問書への回答」が「事業契約上において法的な効力を有する」という判断であれば、今回と同じ質問を改めて入札公告時に提出する必要がありますか。	本質問意見等を踏まえて入札公告を行う予定。具体的内容は入札公告時に公表する。

中央合同庁舎第7号館 実施方針に対する質問と回答

2002/7/15

PFI事業に関するもの

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
233	その他 リスク分担表	添付資料1	1-1	NO.1,3	法令の変更 (No.1)及び税制変更 (No.3)のリスクについては国が主負担者となるべきではないでしょうか。 特に外形標準課税の導入等、法人税の変更がなされた場合のリスク分担についてご教示下さい。	法令 税制の新設 変更の多くは、直接本事業に影響を及ぼすものではないため、原則として事業者を主負担、国を従負担としている。ただし、本事業に直接の影響を及ぼす変更については、事前に想定される新設 変更をいくつかに分類した上で、国が負担すべきものについて、入札公告時に公表する予定としている。
234	その他 リスク分担表	添付資料1	1-1	法令の変更」/法令の変更 新設による費用増加について	法令の変更 新設による費用増加については、事業者が主負担となっておりますが、PF法の改正などPF事業に直接影響を与え、しかも法改正に直接係わることの可能な国側が主なリスクをコントロールできる立場にあり、事業全体の安定性を考慮した場合、国側が主負担とすべきではないでしょうか。いかなる見解をお持ちでしょうか。	法令 税制の新設 変更の多くは、直接本事業に影響を及ぼすものではないため、原則として事業者を主負担、国を従負担としている。ただし、本事業に直接の影響を及ぼす変更については、事前に想定される新設 変更をいくつかに分類した上で、国が負担すべきものについて、入札公告時に公表する予定としている。
235	その他 リスク分担表	添付資料1		税制変更リスク	SPCの利益に関すること以外でSPCに追加負担が発生する税制の新設 変更 (例えば外形標準課税等)の場合には、国がわにて追加費用負担することとして頂けないでしょうか？	入札公告時に公表する。
236	運営	添付資料1	1-1	NO.13	事業期間である20年間を通して金利を固定化することは、資金調達コストの引き上げにつながるようになりますが、期間中の金利の見直しは行われぬのでしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
237	財務	添付資料1		PFI事業のリスク分担表 P1 金利	経済リスクの記載として「金利変動に伴う支払いの改定は原則として行わない方針」との記載があるが、これは民間事業者の応募段階 (平成15年1月)の提案数字が全て確定となることを意味するのか、確認したい。(金利が変動しても国としての支払い絶対額は変動しない?)特に、金利の確定時期によっては、民間事業者としての対応が困難となりかねない為、可能な限り事業契約締結時または着工時まで金利確定は延期をお願いしたい。	詳細については入札公告時に公表する。
238	財務	添付資料1	1-1	PF事業のリスク分担表、P1、1 経済リスクNo.13	契約時以降の金利変動による費用の増加」について「金利変動に伴う支払いの改定は原則として行わない方針」となっておりますが、事業契約締結時に完工後のBTO部分の支払金利を固定することを想定されていますでしょうか。できれば建設完工時に支払金利を固定するようにし、15年の固定金利ではなく、5年毎の見直しとしたほうが最終的にコストが安くなる可能性があります。いかがでしょうか。	詳細については入札公告時に公表する。
239	その他	添付資料1	1-1	住民等の要望活動」/国の提示条件について	8月に予定されている「入札公告」は、国の提示条件と判断して宜しいですね。	入札公告は提示条件であるが、事業の進捗に応じ別途条件を提示する場合があります。
240	その他 リスク分担表	添付資料1	1-1	「許認可の取得等」/許認可取得の遅延による費用増加について	許認可権者の事由による遅延の可能性もあり、国、事業者それぞれ起因者が主負担とする表現にすべきではないでしょうか。主負担、従負担とリスク分担に関する曖昧性を残し事業の安定性に影響を与える危険性があるのであれば、条件規定書の内容を意図して、実施方針公表の段階から想定し得るリスクについてもっと細分化し、細分化した項目の中で主負担、従負担を設定すべきと思いますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	国に起因する場合のみ国が負担するものとし、それ以外のリスクを許認可権者の事由による遅延も含めて事業者の負担とし、入札公告時に公表する。
241	その他	添付資料1		リスク分担表 共通	火災、盗難等に係わるリスクの記載がない。22、23に地震に関するリスクの記載があるが、通常火災保険のオプション加入と思われるが、単独で地震保険に加入することを想定しているのか。	火災保険の付保については、検討し入札公告時に公表する。盗難については、国からの保険の付保を条件として示すことは予定していない。また、地震リスクについては、事業者のノウハウが活かされると考えている。
242	リスク分担表	添付資料1		リスク分担表No.19 施設引越し前の戦争、放射能、テロの被害に対する費用の負担」、No.21 施設引越し前の地震被害に対する費用の負担」	一部負担とは、具体的にどのようなケースにどの程度の負担を考えているのでしょうか。	一部負担については、現行における公共工事の取り扱い等を参考に検討している。詳細については入札公告時に公表する。
243	設計-その他	添付資料1		リスク分担表 不可抗力リスク 19 21 22	施設引渡し前の被害に対する費用の負担で、事業者又は国にそれぞれ がついていますが、どのような場合に一部負担が発生するのか基準があれば教えてください。	施設引渡し前の不可抗力に対する一部負担については、現行における公共工事の取り扱い等を参考に検討している。詳細については入札公告時に公表する。
244	その他 リスク分担表	添付資料1	1-1	「不可抗力リスク」/上記以外の不可抗力リスクについて	説明欄にある保険の条件等については、具体的に入札公告で公表されますか。	入札公告時に公表する。
245	その他 リスク分担表	添付資料1	1-1	「不可抗力リスク」/施設引渡し前の事業者の「一部負担」について	施設引渡し前の、戦争、放射能、テロ、地震」の被害に対する費用の負担について、事業者が「一部負担」となっておりますが、「一部負担」の具体的な内容につきましては8月の入札公告で公表されるものと思われる条件規定書案に記載されますか。	施設引渡し前の不可抗力に対する一部負担については、現行における公共工事の取り扱い等を参考に検討している。詳細については入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
246	その他 リスク分担保表	添付資料1		リスク分担保表 共通	不可抗力リスク:19 戦争・放射能、21 地震」については、引渡し前においても国に負っていただくのが合理的と考えます。	施設引渡し前の不可抗力に対する一部負担については、現行における公共工事の取り扱い等を参考に検討している。詳細については入札公告時に公表する。
247	その他 リスク分担保表	添付資料1	1-1	NO.19	戦争・放射能・テロによる被害に対しては、保険でもカバーできません。当リスクに対して全くコントロールが効かないPFI事業者が、一部負担する理由をお聞かせください。	一部負担については、現行における公共工事の取り扱い等を参考に検討している。詳細については入札公告時に公表する。
248	設計・建設 リスク分担保表	添付資料1	1-1	不可抗力リスク No. 22 地震による被害の負担	No.22において「要求水準を超える地震による施設の損傷は国の負担」となっていますが、要求水準以内の場合はどのような負担関係になるのでしょうか。また、ここで要求水準とは、施設整備要求水準表の3頁及び添付資料6に基づく耐震基準と考えて良いのでしょうか。 なお、地震による被害は、耐震基準以内の弱い地震も含め全てを不可抗力と定義されているのでしょうか。No.22で事業者が（主負担）となっているのは、耐震基準以内の地震が起こるケースが基本的には多いので、事業者が主負担者であると言う理解で正しいのでしょうか。	地震被害に関しては、施設引渡しの前後、被害発生部位及び起因、地震の大きさ等の区分によるリスク分担を明確化し、入札公告時に公表する。 なお、No.22で事業者が主負担となっている件についてはご理解の通りである。
249	リスク分担保表	添付資料1		No.23「上記以外の不可抗力リスク」	施設引渡し後の施設に対する被害についても、「上記以外の不可抗力リスク」については事業者にて主負担ということでしょうか。	実施方針公表においては事業者の主負担としているが、更に検討を行い入札公告時に公表する。
250	財務 リスク分担保表	添付資料1	1-1	NO.23.43	事業者で付保した保険限度額を超えた場合、その超えた部分について国でご負担いただけるということでしょうか。	更に検討を行い入札公告時に公表する。
251	財務 リスク分担保表	添付資料1	1-1 1-2	リスク分担保表 第三者賠償（9） リスク分担保表 施設損傷（43）	事業者が付保すべき保険の補償金額等については、国からの指定があるのでしょうか。それとも事業者の提案範囲でしょうか。	国にて提示することを想定していたが、事業者の提案とどうかについては検討し、入札公告時に公表する。
252	その他 リスク分担保表	添付資料1		リスク分担保表	12のその他の第三者賠償責任については事業者のみのリスク負担となっているが、所有者責任に係わるリスクは各所有者（国にもある）にあるのではないかと。	国には所有者としての責任があると考え、事業者に責がある場合には求償するため、保険又は同等の措置を条件とすることも検討し、詳細は入札公告時に公表する。
253	その他 リスク分担保表	添付資料1	1-1	「第三者賠償」/施設引渡し前の国の提示条件による第三者賠償について	施設引渡し前の、事業者に管理責任がある状態であっても、その第三者への損害の原因が国の提示条件によるものである以上、施設引渡し後同様のリスクの主負担は国側にあるものと判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	現行における公共工事においては国が保険の加入を条件として示している。詳細は入札公告時に公表する。
254	その他 リスク分担保表	添付資料1	1-2	施設損傷」/第三者による施設の損傷について	説明欄にあるように、条件によりオープンに相互のリスクが発生するわけで、国、事業者それぞれが主負担とする表現にすべきではないでしょうか。主負担、従負担とリスク分担に関する曖昧性を残し事業の安定性に影響を与える危険性があるのであれば、保険等の措置を超えるものを明確にし、リスクの項目を二つに分けて、それぞれの主負担を明確にした方が曖昧性を残さないものと判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	御意見として承り、入札公告時に公表する。
255	その他 リスク分担保表	添付資料1	1-1	「不可抗力リスク」/施設引渡し後の地震による被害に対する費用の負担について	説明欄にあるように、条件によりオープンに相互のリスクが発生するわけで、国、事業者それぞれが主負担とする表現にすべきではないでしょうか。主負担、従負担とリスク分担に関する曖昧性を残し事業の安定性に影響を与える危険性があるのであれば、震度、耐震設計の条件等により、リスクの項目を二つに分けて、それぞれの主負担を明確にした方が曖昧性を残さないものと判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	御意見として承り、入札公告時に公表する。
256	その他 リスク分担保表	添付資料1	1-1	「不可抗力リスク」/上記以外の不可抗力リスクについて	説明欄にあるように、条件によりオープンに相互のリスクが発生するわけで、国、事業者それぞれが主負担とする表現にすべきではないでしょうか。主負担、従負担とリスク分担に関する曖昧性を残し事業の安定性に影響を与える危険性があるのであれば、保険等の措置を超えるものを明確にし、リスクの項目を二つに分けて、それぞれの主負担を明確にした方が曖昧性を残さないものと判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	御意見として承り、入札公告時に公表する。
257	設計	添付資料1	1-2	No.28、29 設計変更	設計変更に伴うスケジュールの遅延についてはどう処理すればよいとご提示ください。	国の指示による遅延の場合には国の負担とする。それ以外の要因による遅延については事業者の負担とする。

中央合同庁舎第7号館 実施方針に対する質問と回答

2002/7/15

PFI事業に関するもの

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
258	その他 リスク分担表	添付資料1		埋蔵文化財調査とスケジュールについて(1)	PF事業者が実施する埋蔵文化財調査の結果、重要な文化財が発掘された場合、特に官庁棟部分の着工が大幅に遅れるリスクが懸念されますが、このリスクは国の負担と考えて宜しいですか。	国が想定している埋蔵文化財は実施方針の添付資料-10に示すとおりであり、埋蔵文化財発掘調査を行う必要があるPF事業者の提案による建築行為の範囲においても、記録保存を前提としており事業に影響を与える文化財の存在は想定していない。なお、リスク等に関する詳細は入札公告時に公表する。
259	その他 リスク分担表	添付資料1	1-2	NO.38	埋蔵文化財調査費用の増加リスク(No.38)については、雷が関三丁目南地区文化財関係資料が、添付資料10の図示以外の遺跡の消滅を完全に保証するものではない以上、国が主負担者となるべきではないでしょうか。H14.4.26 公務員宿舎駒沢住宅の実施方針においては埋蔵物による遅延は国側のリスク負担とされています。	国が想定している埋蔵文化財は実施方針の添付資料-10に示すとおりであり、埋蔵文化財発掘調査を行う必要があるPF事業者の提案による建築行為の範囲においても、記録保存を前提としており事業に影響を与える文化財の存在は想定していない。なお、リスク等に関する詳細は入札公告時に公表する。
260	その他 リスク分担表	添付資料1	1-2	「工事完了の遅延」/埋蔵文化財の調査結果による工事遅延について	P.3 上から9行目に、国が実施した部分を除く埋蔵文化財の調査をPF事業者が行うとなっておりますが、その結果として出土した埋蔵文化財については、元来この敷地が持っていたものであり、そのための工事遅延はPF事業者のリスク負担とは考えられませんが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	国が想定している埋蔵文化財は実施方針の添付資料-10に示すとおりであり、埋蔵文化財発掘調査を行う必要があるPF事業者の提案による建築行為の範囲においても、記録保存を前提としており事業に影響を与える文化財の存在は想定していない。なお、リスク等に関する詳細は入札公告時に公表する。
261	その他 リスク分担表	添付資料1		リスク分担表 建設段階	建設リスク:35「埋蔵文化財の調査による工事遅延」、38「埋蔵文化財調査費用の増加」については、本立地の特質を考慮すると、予想不能な事態が発生する可能性が想定され、全てを事業者が負担するのは合理的でないと考えます。事前調査において予測された内容に基づくもの以外は国においてご負担いただくのが合理的と考えます。	国が想定している埋蔵文化財は実施方針の添付資料-10に示すとおりであり、埋蔵文化財発掘調査を行う必要があるPF事業者の提案による建築行為の範囲においても、記録保存を前提としており事業に影響を与える文化財の存在は想定していない。なお、リスク等に関する詳細は入札公告時に公表する。
262	その他 リスク分担表	添付資料1		リスク分担表 1-2 35、38 埋蔵文化財の調査	埋蔵文化財調査の工事遅延、費用の増加は事業者のリスク負担となっておりますが、調査をする過程で例えどのような状況においてもリスクは全て事業者負担ということでしょうか。	国が想定している埋蔵文化財は実施方針の添付資料-10に示すとおりであり、埋蔵文化財発掘調査を行う必要があるPF事業者の提案による建築行為の範囲においても、記録保存を前提としており事業に影響を与える文化財の存在は想定していない。なお、リスク等に関する詳細は入札公告時に公表する。
263	その他 リスク分担表	添付資料1	1-2	NO.40	増加は考慮しないとありますが、減少も同様と考えてよろしいですか。	よい。
264	維持管理	添付資料1		NO.45 要求水準に適合させるための改修工事実施及び費用の負担	通常の区分所有ビルであれば、修繕積立金を積み立ておき改修工事時にはこれを充当するのが通常です。今回の官民共同ビルにおいてリスクを事業者が負うということは、この金額設定を事業者が行い、要求水準に適合させる範囲で改修工事を実施し費用を負担する考えればよいのか。	事業期間中に通常発生すると考えられる修繕費用は国が年々支払う維持管理費の中に全て含まれている。
265	運営 リスク分担表	添付資料1	1-2	NO.47	福利厚生諸室の需要リスク(No.47)については、実施方針8~10頁の入居官署の人員数等を前提に提案することを考えれば、国が主負担者となるべきではないでしょうか。	リスク分担表による。
266	運営 リスク分担表	添付資料1	1-2	「福利厚生諸室の需要リスク」/国の事由による利用者数の減少について	説明欄に、「事業継続に支障をきたす場合は協議として条件を見直す」となっておりますが、このような条件付であれば、いくら行政財産の使用許可願い部分で事業者の独立採算であろうと、少なくとも国側に「従負担」があるのではないのでしょうか。いかなる見解をお持ちでしょうか。	リスク分担表による。
267	その他 リスク分担表	添付資料1	1-2	リスク分担表 需要リスク(47)	このリスクは事業者の負担となっておりますが、国と事業者で協議を行い要求水準の見直しを行うとありますので、国、事業者双方のリスク負担として頂けないでしょうか。	リスク分担表による。
268	運営 リスク分担表	添付資料1	1-2	NO.49	協議して決めるとありますが、当施設が「公の施設」という理由で事業者が料金を決められないのでしょうか。	事業性を阻害しない範囲で、職員の福利厚生を目的として、より良質かつ低廉なサービスとするため協議事項としている。
269	運営 リスク分担表	添付資料1	1-2	「福利厚生諸室の需要リスク」/利用料金変更のリスクについて	行政財産の使用許可願い部分であり、料金に関しても国側の意向が強く反映されるリスクがあり、いくら事業者の独立採算部分であろうと少なくとも国側に「従負担」があるのではないのでしょうか。いかなる見解をお持ちでしょうか。	事業性を阻害しない範囲で、職員の福利厚生を目的として、より良質かつ低廉なサービスとするため協議事項としている。
270	運営	添付資料1	1-2	NO.49	福利厚生諸室の運営は独立採算であり、利用料金変更のリスクが事業者負担となっているにもかかわらず、利用料金の変更が協議事項となっている意味をご教示願いたい。	事業性を阻害しない範囲で、職員の福利厚生を目的として、より良質かつ低廉なサービスとするため協議事項としている。
271	維持管理 運営	添付資料1	1-2	リスク分担表 維持管理運営段階のリスク	PFI事業期間中の維持管理運営の状況が、事業開始時点の契約「要求水準」に則しているか否かは、どのようなかたちで調査・判断されるのでしょうか。	維持管理 運営業務の監視を行い判断する。監視の方法については入札公告時に公表する。

中央合同庁舎第7号館 実施方針に対する質問と回答

2002/7/15

PFI事業に関するもの

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
272	維持管理 運営 リスク分担保	添付資料1	1-2	リスク分担保 維持管理運営段階のリスク	維持管理運営業務について、仮にSPCとその協力会社等の企業努力によってコスト削減が可能となった場合に、その減額分についてはSPCの収益として計上するとの理解でよいか、確認したい。当然ながら、要求水準を満たした維持管理運営を実施している限り、国から受領する対価が減額されることはないとの理解でよいか、確認したい。	今回のPFI事業においては国にて示した要求水準を満たすことを求めるものであり、その要求水準が満たされない場合に減額されるものである。また、入札において競争が行われることによって、コスト削減等の企業努力は反映されるものと考えている。
273	財務	添付資料1	1-3	表外注	国が賠償の責を負うこととなった場合でも、事業者にその責がある場合には求償する、とありますが、どのような事態を想定されているのでしょうか。	例えば、事業者の責による施設の施工不良により怪我をした第三者が原告となり国を被告とした裁判で国が賠償の責を負った場合には、事業者に求償する。
274	維持管理	添付資料1	1-3	リスク分担保 物価変動	リスク分担保の維持管理運営業務の物価変動に伴うリスクのインフレ、デフレの採用指標につき開示してください。	入札公告時に公表する。
275	民間収益施設	添付資料1	1-5	リスク分担保 地代	3年に一度の地代の見直しに当たっての見直しの前提となる指標についてご教示ください。	入札公告時に公表する。
276	運営	添付資料1	1-5	リスク分担保 地代の変動(6)	3年毎の見直しの考え方について示してください。	入札公告時に公表する。
277	民間収益施設 リスク分担保	添付資料1		リスク分担保	付帯事業のリスク分担保には「防犯上にリスク」が記載されているが、PF事業の方には記載がないがその理由は、	民間収益施設導入によって新たに生じたセキュリティ上のリスクは、PF事業、付帯事業へ共に及ぶと考えられる為、事業者の負担とするものである。
278	民間収益施設 リスク分担保	添付資料1	1-5	付帯事業 運営開始の遅延 / 国の事由による付帯事業テナント等の入居の遅れについて	国の事由により、付帯事業テナント等の入居が遅れる可能性もあり、国側は「従負担」とすべきと判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	リスク分担保による。
279	民間収益施設 リスク分担保	添付資料1	1-5	付帯事業 法令変更等による改修 / 法令変更等により共用部分を改修する場合の費用発生について	説明欄にあるとおり、適正な配分として、区分所有権の持分に応じて共用部分の改修費用が発生します。想定される区分所有権の持分は国が一番大きくなるわけで、生負担は国側とすべきではないでしょうか。いかなる見解をお持ちでしょうか。	リスク分担保による。
280	運営 リスク分担保	添付資料1	1-5	リスク分担保 付帯需要リスク(16)	大幅な職員数の減少等が発生した場合等、国の計画変更起因して利用者が減少した場合は国もこのリスクを負担する、として頂けないでしょうか。	リスク分担保による。
281	財務	添付資料1	1-5	No.20 区分所有権譲渡の施設性能リスク	終了時のリスクとして、一定の瑕疵担保期間間のリスクとあるが、この期間の長さとはどのくらいか、ご提示下さい。	入札公告時に公表する。
282	財務	添付資料1	1-2	NO.41	施設の瑕疵担保期間は、何年ですか。	入札公告時に公表する。
283	財務	添付資料1	1-5	NO.20	「一定の瑕疵担保期間」の一定をご教示下さい。	入札公告時に公表する。
284	財務	添付資料1	1-5	PFI事業のリスク分担保 P5 瑕疵担保	終了時の手続き関連リスクとして「譲渡後、一定の瑕疵担保期間を設定する」との記載があるが、何年間か確認したい。公共事業の標準約款に従うのか。また、民間収益施設に限らず瑕疵担保責任は特別目的会社ではなく建設工事を請け負う事となる企業が保証することとしてはどうか。	入札公告時に公表する。
285	財務	添付資料1	1-5	付帯事業「区分所有権を国に譲渡する場合の施設の性能」/ 譲渡後の瑕疵担保期間について	8月に予定されている入札公告時に、譲渡後の瑕疵担保期間は公表されますか。	入札公告時に公表する。
286	設計	添付資料4	1	市街地再開発事業	霞山会様ご所有敷地の資料(求積図、高低図)はご提示頂けますか。ご提示いただける場合、どの時点となりますか。	入札公告時に公表する予定である。
287	民間収益施設	添付資料4	4-2	PFI事業の付帯事業の内容 カ 売却予定保留床	保留床については、700%超900%以下に相当する比率の床部分は事務所以外、900%超に相当する比率の床部分は東京都が定める育成用途の制限がついていますが、PFI事業の付帯事業の床部分については用途制限はどうなるのでしょうか。	都市計画はすべて事務所として可。
288	民間収益施設	添付資料4	4-2、下8	カ 民間収益施設	施設の連続性を持って、民間収益施設のPF事業からのリスク分離の観点から、売却予定保留床をPF事業者の出資法人が取得することとなった場合に、民間収益施設も出資法人で所有する形態にすることは可能ですか？	入札公告時に公表する。
289	設計	添付資料4	4-3	民間権利者の保留床の対価	「民間権利者の床及び売却予定保留床については、施行者よりPF事業者に設計・建設等を委託する」とあるが、その対価については、PF事業者と施行者との協議によって決まり、PF事業者の選考基準とはならないと理解して良いでしょうか。	売却予定保留床の価格の設定方法については、入札公告時に公表する予定。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
290	民間収益施設	添付資料4	4-3	民間収益施設	地代の算定基準については入札説明書において提示するとありますが、地代のほか権利金の考え方についても提示されるとい理解でいいでしょうか。	よい。
291	設計	添付資料5		旧文部省庁舎の保存部分	旧文部省庁舎の内部で保存すべき居室等があれば、その重要性と位置をご提示いただけないでしょうか。また、保存部分を外壁のみと考えることはできないでしょうか。	旧文部省庁舎の保存すべき居室等については、入札公告時に公表する。
292	設計	添付資料5	5-1	旧文部省庁舎の保存部分 (現状の設計図書)	旧文部省庁舎の保存活用する部分の具体的な用途は指定されますか。耐震補強を加えとなると、大規模な修繕となり消防設備等も改修が必要と考えられます。現状の設備状況を含め設計図書をご提示いただけますでしょうか。	旧文部省庁舎保存部分の用途については、入札公告時に公表する。設備については、全面的に新設することを想定しており、現状の設備関係設計図書の公表は行わない。
293	設計	添付資料5		旧文部省庁舎の詳細図について	旧文部省庁舎の詳細図を入手することは可能でしょうか。	入札公告時に公表する予定である。
294	設計	添付資料7		PF事業対象敷地 (国有地分)について	PF事業対象敷地 (国有地分)に関する敷地境界線についてお示しください。	入札公告時に公表する。
295	設計	添付資料8	8-1	高層部建築可能範囲図面 (高さ制限)	高層部建築可能範囲とありますが、具体的な高さ制限はありますか。あれば、いつ提示されますか。	入札公告時に公表する。
296	設計	添付資料11	11-1	ウ 既存建物の取り壊し事業	既存建物の取り壊し事業についてはPF事業者が施行者より受託するとあります。地中障害物の撤去について明示されていませんが、取り壊し事業に含まれるという理解でよいでしょうか。その際、地中障害物リスク (費用、工事遅延)についてはリスク分担表に明示されていませんが、どのように考えればいいでしょうか。	入札公告時に公表する。
297	その他	添付資料11	11-3	表外注	関連事業の定義として、PF事業の審査対象となる事業とされていますが、PF事業者以外の事業主体が行う事業をどう評価するのですか。また、二次審査時にこれらの要求水準が全て出て具体的な審査対象が明らかになり、PF事業者が提案すると考えてよろしいですか。	入札公告時に公表する。
298	設計	添付資料11	11-1、8	エ 権利床の設計 建築	地権者の従前建物には集会施設・店舗等がありますが、従前用途を考慮する必要はあるでしょうか。	入札公告時に公表する予定である。
299	設計	添付資料11	11-5、1	4 (ア)	添付資料の概念図にかかわらず、国の施設と民間施設 (権利床・保留床を含む)に分棟するプランを提案してもよろしいでしょうか。 意見は原文で掲載したが、対象となった本文項目は理解しやすいように、一部変更してとりまとめた。	不可とする。本事業においては、質問にあるような内容は想定していない。詳細については、入札公告時に公表する。