

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-------|----|------------------------|--|--|
| 13 | 入札公告 | 6 | 4その他 (4)落札者の決定方法 | 入札前の予定価格の公表は予定されていますか。 | 予定価格の事前公表は行わない。なお、入札に影響する可能性のある制約条件についての必要な情報の通知に関しては、「入札価格の算定及び対価の支払方法」(資料8)1 2.を参照のこと。 |
| 14 | 入札説明書 | 9 | 6.競争参加資格の確認(第1次審査)等(5) | 本項において、競争参加資格確認後は、構成員又は協力会社の変更及び追加は認められないが、やむを得ない場合には入札書及び第2次審査資料提出日までに国と事前協議を行えば可能とされていますが、やむを得ない場合とはどのような場合が想定されるのでしょうか。 入札書及び第2次審査資料提出日以降の変更が認められる場合があれば例示いただけますでしょうか。 例えば、入札参加表明書には単なる協力会社として記載される企業が、SPC設立時に構成員となることは可能でしょうか。 | 競争参加資格確認後、グループの構成員又は協力会社のうちのいずれかに、競争参加資格に掲げる欠格要件に該当する事象が生じ、当該企業を構成員又は協力会社として留めておいた場合、当該応募グループが競争参加資格を失う恐れがあるような場合を想定している。 入札書及び第2次審査資料提出日以降の変更は認められない。なお、落札決定時における構成員は国と基本協定を締結する相手方となるため、SPC設立時に協力会社が構成員となることは想定していない。 |
| 15 | 入札説明書 | 10 | 8. 本件入札説明書に対する質問 | 本案件の入札に際しては、質問・回答の機会が一度しか与えられていませんが、回答書の内容に対する質問や、明確にすべき事項が生じた場合には、入札説明書に対する質問期間経過後であってもその質問を受け付けて頂けますでしょうか。 また、資料1の「建物の建設及び維持管理並びに運営に関する契約書(案)」、その他資料につき、今回の質問・回答を踏まえた修正は入札前に公表されるのでしょうか。 | 平成14年12月20日までに与えられた質問の回答に対する再質問について検討している。 また、質問・回答を踏まえた事業契約書(案)等の修正内容については、入札書及び第2次審査資料提出日以前に公表する。 |
| 16 | 入札説明書 | 11 | 10 入札方法等 | 入札執行の完了とは、以下のいずれの時点を指しますか？ 入札書及び第2次審査資料の提出、開札、落札者の決定、基本協定の締結 | 入札書及び第2次審査資料の提出をいう。 |
| 17 | 入札説明書 | 14 | 16.基本協定書の締結 | 「落札者は、落札決定後7日以内に・・・」とありますが、コンソーシアム各社の社内決定や捺印等の手続だけでも7日を超える可能性があります。基本協定締結までの期間を延長していただけますでしょうか。 | 国の書面による承諾を得て期間を延長することを可能とする。 訂正表(1月20日公表分)を参照のこと。 |
| 18 | 入札説明書 | 14 | 19.手続における交渉の有無 | 手続における交渉とは具体的にどのようなことを想定しているのでしょうか。契約書の細部に関する明確化等、契約書作成上必要となる交渉は認められると理解してもよろしいでしょうか。 | 回答(第1回)No.2に同じ。 |
| 19 | 資料1 | 2 | 市街地再開発事業関連手続(第2条1項32号) | 本件施設の設計及び建設の再開発事業関連業務は、事実上本件施設以外部分を含まない業務とはできないが、どのような範囲と考えたら良いか？ | 本件施設以外と一体的に業務を行うこととし、それに伴う費用の按分については資料8による。 |
| 20 | 資料1 | 2 | 第1章 総則 第2条(用語の定義)(32) | 「本件事業」の範囲には「既存庁舎等の取り壊し」が含まれておりませんが、一方「資料2 業務要求水準書」には含まれております。「既存庁舎等の取り壊し」は今回の事業範囲に含まれるものと理解してよろしいでしょうか。 | 業務要求水準書に示す既存庁舎等の取り壊しは今回の事業範囲に含まれるものと理解されたい。 |
| 21 | 資料1 | 2 | 都市計画手続(第2条1項32号) | 本件施設の設計及び建設の都市計画手続は、事実上本件施設以外部分を含まない業務とはできないが、どのような範囲と考えたら良いか？ | 本件施設以外と一体的に業務を行うこととし、それに伴う費用の按分については資料8による。 |
| 22 | 資料1 | 3 | 本件施設の定義 | 第2条(34)の本件施設とは、今次案件でPFI法の範囲内の施設のうち国に所有権がある部分(含む国の共有持分)のことを意味するとう理解でよろしいでしょうか？ | お考えのとおりである。 |
| 23 | 資料1 | 3 | 第3条3 | 当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を請求できるとの理解でよいか。 | 当該遅延損害金(遅延利息)を超える損害額を請求することはできない。 |
| 24 | 資料1 | 4 | 第4条 事業の概要 | 第3項において、事業者は、「抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行ってはならない」とされていますが、そもそも「本件施設」である中央合同庁舎第7号館は国所有の施設であるため、事業者による抵当権の設定は不可能と理解しますが、いかがでしょうか？また、民間収益施設については、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分は可能であるとの理解でよろしいですか？ | 本件施設についてはお考えのとおりである。民間収益施設については、法律上の制限及び本契約の範囲内で可能である。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|---|-------------------------|---|---|
| 25 | 資料1 | 4 | 第4条3 | 「事業者は、本件施設及び付帯する工作物について、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行ってはならない」とあるが、これは民間収益施設においてはとくに定めがないことから、その他の契約（本契約を含む）上の定めと抵触しない限り、民間収益施設に対して抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行うことが可能であるとの理解でよいか。 | 法律上の制限及び本契約の範囲内で可能である。 |
| 26 | 資料1 | 4 | 第4条3項 事業の概要 | <p>本件施設及び付帯する工作物について、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行ってはならない旨規定されていますが、国の事前承諾を得た場合であっても同様でしょうか。</p> <p>民間収益施設については担保設定等の権利処分が可能という理解でよろしいでしょうか。</p> <p>が許される場合、抵当権の実行により民間収益施設が競落された場合、競落人は、国有財産有償貸付契約第14条の「権利譲渡の禁止」に該当せず、準共有の借地権を持つことができるという理解でよろしいでしょうか。</p> <p>が許されない場合、民間収益施設は底地権を失い価値のないものになってしまいますが、これを防止するために民間収益施設が国国有財産である土地に存続できるようにPFI事業に支障がないかぎり、また国有財産法の趣旨に反する特段の理由がないかぎり国有財産法第18条3項の使用許可を出していただけることを契約で規定していただけないでしょうか。もともと民間収益施設を前提に設計したものですので民間収益施設が存続することが「用途又は目的」を妨げるとは考えられませんでしょうか。</p> | <p>お考えのとおりである。行政財産である本件施設及び付帯する工作物について、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を国が承諾をすることはしない。</p> <p>法律の制限上及び本契約の範囲内で可能である。</p> <p>PFI法上、競落人が準共有の借地権を持つことはできない。</p> <p>ご意見として拝聴する。民間収益施設は事業者が自ら行うものであり、使用許可について契約時点で契約書に記載することは考えていない。ご指摘のような場合においては、第9条1項により協議することとなる。</p> |
| 27 | 資料1 | 4 | 第4条、第7条 | 第4条第3項と第7条第1項の条文の整合性についてお示ください。すなわち、第7条第1項に記載のとおり、予め国の承諾を得た場合においては、本件施設及び付帯する工作物について、抵当権、担保権の設定その他一切の権利の処分を行うことができるという解釈でよろしいですか？ | 回答 No.26 に同じ。 |
| 28 | 資料1 | 5 | 権利義務の譲渡等（7条） | リスクの分離やファイナンスの理由により、本契約により生ずる権利又は義務を譲渡、承継、担保提供その他処分を実施する場合は承認されると考えてよいか？ | 最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。 |
| 29 | 資料1 | 5 | 第1章 総則 第7条（権利義務の譲渡等）第3項 | 「合理的な理由」について、本件事象等に関する事業者の資金調達に必要な本契約により生ずる権利の担保提供は該当しないものと理解してよろしいですか？ | 最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。 |
| 30 | 資料1 | 5 | 第7条 権利義務の譲渡等 | 「事業者は、あらかじめ国の承認を得た場合を除き、本契約により生じる権利又は義務を第三者に譲渡、承継、担保提供等一切の処分をしてはならない」と規定されていますが、プロジェクトファイナンス組成のための担保提供等については、同条第3項の規定によりあらかじめ承認が得られるとの理解でよろしいでしょうか。その場合、より競争力のある金利を提示し、更なるVFMの向上に資するため、本件施設費等の割賦債権を第三者に譲渡することについては、異議を留めない承諾が得られるとの理解でよろしいでしょうか。 | 担保設定については、最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。なお、異議を留めない承諾とすることは予定していない。 |
| 31 | 資料1 | 5 | 第7条 権利義務の譲渡等 | 第7条（民間収益施設）には、民間収益施設への担保設定についての規定がありませんが、これについては第7条の規定により国の承認があらかじめ得られるとの理解でよろしいでしょうか。この場合、民間収益施設への担保実行の結果、同施設が第三者に譲渡されることは認められると理解してよろしいでしょうか。 | 担保設定については、最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。ただし、担保権の実行により民間収益施設の所有権が第三者に譲渡された場合でも、PFI法上当該第三者に国有財産の貸付を行うことはできない。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|---|-------------------------------|---|--|
| 32 | 資料1 | 5 | 第7条 権利義務の譲渡等 | 匿名組合出資の場合は、不動産特定共同事業者としての免許が必要となるという理解でよろしいでしょうか。 事業者は、商法に定める株式会社であることからすると、優先出資者を想定する必要があるのでしょうか。 | 匿名組合は商法上の匿名組合を規定しているものであり、不動産特定共同事業に該当するかどうかは事業者の判断によるものである。 商法上抵触しない形態とされたい。 |
| 33 | 資料1 | 6 | 第9条2 法令に定める許認可の取得等 | 「増加費用」にはどのような費用が含まれるか、具体的にお示しください。「民間収益施設」等民間が保有する施設の運営に係る増加費用も含まれるか。 | 増加費用の範囲及び金額については国及び事業者間で個別事案に即して協議する。また、該当するのは本件事業のみである。 |
| 34 | 資料1 | 6 | 第1章 総則 第9条（法令に定める許認可の取得等） 第2項 | 「増加費用の範囲」には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 回答 No.33 に同じ。 |
| 35 | 資料1 | 6 | 第9条2 法令に定める許認可の取得等 | 事業者が善良なる管理者の注意義務を尽くしても許認可を取得・維持できなかった場合には、国が増加費用を負担するように変更して頂くことは可能でしょうか。 | 質問の意味が不明である。法令変更による場合は適用条文による。 |
| 36 | 資料1 | 7 | 第14条 市街地再開発事業との調整等 | 本条に基づく業務の費用は国、事業者、都市基盤整備公団のいずれが負担するのでしょうか。特に、工期の調整や設計変更が必要になった場合はどのように対応するのかご教示ください。 | 第14条2項の都市基盤整備公団への協力に係る費用は事業者の負担となる。それに伴う本件事業等の工期の調整や設計変更に関しては、第15条3項によるほか別途協議の上、国が必要があると認めるときは契約変更することもあり得る。 |
| 37 | 資料1 | 7 | 第14条第1項 | “再開発事業に係る権利変換計画が策定・認可された場合～”という記述がありますが、認可されない可能性はあるのでしょうか、仮に認可されなかった場合のリスクは国にご負担頂けるのでしょうか。 | 認可されないことは想定していないが、国及び事業者に帰責事由がない場合は不可抗力として扱う。 |
| 38 | 資料1 | 7 | 第14条第1項 市街地再開発事業との調整 | 再開発事業の権利変換計画に従うことに起因する本件事業のコスト増については、国又は都市基盤整備公団の負担との理解でよろしいでしょうか。 | 業務要求水準の変更を伴う場合には、国は契約変更をすることもありえる。 |
| 39 | 資料1 | 8 | 第14条 都市計画の見直し等 | 再開発事業部分の設計・建設に関する瑕疵担保責任及び第三者に対する責任の帰属等は、都市基盤整備公団との間で別途協議されるという理解でよろしいでしょうか。従って資料5-1添付の基本協定案は今後の協議により変更可能という理解でしょうか。協力の内容は協定に従って行動すれば満たされませんか。 本件事業のうち再開発事業に関して、第三者との間でトラブルが生じた場合、あるいは第三者に対して損害を及ぼした場合の負担については、どのようにお考えでしょうか。 第3項の「第1項に定める事業の施行に密接に関連する事業」というのはどのような事業を想定されているのでしょうか。当該事業がPFI事業と利害対立を生じるような場合であっても円滑な施行に協力する義務があるのでしょうか。 | 瑕疵担保責任の帰属等については都市基盤整備公団と事業者との協議による。基本協定書の基本的考え方は資料5-1によるが、細部に関しては協議による変更もあり得る。資料1第14条に定める協力は本件事業等に関するものであり、資料5-1は市街地再開発事業に関するものであるため、資料5-1に従って行動すれば満たされるとは言えない。 第三者の定義により異なるが、基本的には資料1による。 資料6に示すPFI事業に係る事業のほか、再開発事業を進める上で施行者が必要と認めるその他の事業を想定している。PFI事業者はこれらの事業の円滑な施行に協力しなければならない。 |
| 40 | 資料1 | 8 | （都市計画の見直し）第15条 | 「都市計画の見直しに係る必要な都市計画決定の遅延」が、国及び事業者のいずれの責めに帰さない事由により、本件事業の費用が増加した場合の負担はどのようにお考えでしょうか。 | 国及び事業者のいずれの責めに帰さない事由による都市計画決定の遅延は想定していないが、法令変更等による場合は第94条により、その他の場合は不可抗力として扱う。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|---|-------------------|--|--|
| 41 | 資料1 | 8 | 第15条2 都市計画の見直し等 | 都市計画の見直しに係る必要な都市計画決定の遅延に基づく増加費用の負担については遅延の原因によって国と事業者のいずれが負担するか決まることになっているが、遅延の原因を特定することは現実的には難しいと思われます。事業者が善良なる管理者の注意義務を尽くしても生じる遅延による増加費用等の負担は国として頂きたい。 | 第15条第2項のとおりとする。 |
| 42 | 資料1 | 8 | (都市計画の見直し等)第15条3項 | 第三者の帰責事由による事業者の費用負担増については、再考願います。 | 第15条第3項のとおりとする。 |
| 43 | 資料1 | 8 | (都市計画の見直し等)第15条3 | 「再開発事業の遅延(遅延が国又は事業者の責めに帰すべき事由を除く)により、運営開始予定日までに本件施設の運営が開始されなかった場合で、本件施設の運営が開始されないことに起因して国及び事業者が生じた増加費用は、各自の負担とする。」とありますが、再開発事業の推進に関しては、必ずしも事業者がコントロール可能なものではなく、その遅延責任については国のご負担もしくは「不可抗力」と同様の扱いとなるようご検討いただくことは可能でしょうか。 | 第15条第3項のとおりとする。 |
| 44 | 資料1 | 8 | 第15条3項 都市計画の見直し等 | 再開発事業の遅延が、公団等の責めによる場合には遅延により生じた追加費用は誰が負担するのでしょうか。当該追加費用は国或いは公団等が補償するように規定頂きたいと存じます。 | 第15条第3項のとおりとする。 |
| 45 | 資料1 | 8 | 第15条 | 民間権利者、借家人又は再開発事業の施行予定者の責めに帰すべき事由により、再開発事業が遅延または計画が(大きく)変更された場合については、それにより事業者が生じた増加費用、遅延損害金その他の損失、損害その他費用などは、どのように負担されるものと考えればよいのか。第15条第3項に、この場合も含まれるものと解するべきか、あるいは、帰責事由のあるものに請求可能であるとの理解でよいか。 | 第15条第3項の規定により、事業者が生じた増加費用については事業者の負担となるが、遅延損害金等は発生しない。 |
| 46 | 資料1 | 8 | 第15条 | 第3項における再開発事業の遅延理由が、再開発事業の許認可取得、その他再開発事業に伴う理由(第三者(地権者含む)による妨害もしくは法令の変更(東京都及び港区)等)による場合、民間事業者にとっては過剰な事業リスクを負うこととなるため、国の負担としていただきますようご再考いただけないでしょうか。 | 第15条第3項のとおりとする。ただし、法令変更による場合は第94条による。 |
| 47 | 資料1 | 8 | 第15条 都市計画の見直し等 | 第3項において、「再開発事業の遅延に起因して国及び事業者が生じた増加費用は各自の負担」と規定されていますが、この場合は国の負担とされるべきではないでしょうか。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 48 | 資料1 | 8 | 第15条 都市計画の見直し等 | 地権者、借家人等の関係権利者の権利調整の遅れにより、都市計画決定や着工の遅延等のスケジュール上の支障がPFI事業に生じた場合のリスクは国の負担と考えてよいでしょうか。またそうであれば、実施方針リスク分担表に修正明示していただくが、資料1第15条3項に明示していただけないでしょうか。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 49 | 資料1 | 8 | 第15条 都市計画の見直し等 | 第3項について、国、事業者のどちらの責任でもなく運営開始が遅延する場合とは、どのような場合が想定されるのでしょうか。不可抗力による場合の事業者が生じた増加費用については国の負担ということはお考えいただけないでしょうか。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 50 | 資料1 | 8 | 第15条第3項 | “再開発事業の遅延(国又は事業者に帰責するものを除く)により、運営開始が遅延した場合の国及び事業者が生じた増加費用は各自の負担とする”旨の記載がありますが、当該事象は事業者のコントロール外の事柄ですので、当該増加費用は再開発事業施工予定者である“都市基盤整備公団”にご負担頂けないでしょうか。 | 回答 No.46 に同じ。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|---|---|---|
| 51 | 資料1 | 8 | 第15条第3項 都市計画の見直し等 | 国及び事業者に起因しない再開発事業の遅延によるコスト増については、国及び事業者が各自で負担することになっていますが、当該コスト増は事業者でコントロールすることのできないリスクであることに鑑み、国又は都市基盤整備公団の負担としていただけませんか。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 52 | 資料1 | 8 | 第2章 市街地再開発事業その他関連事業の調整等 第2項 | 国の責めに帰すべき事由により都市計画決定が遅延し本件事業の費用が増加した場合の負担について、国が負担する本件事業の費用の増加分には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要な資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 53 | 資料1 | 11 | 第24条 | 民間権利者、借家人又は再開発事業の施行予定者の事情により、基本設計または実施設計の変更が行われ、スケジュールが遅延または、全体共用部分などのうち国の負担すべき施工費用が変更された場合については、それにより事業者が生じた増加費用、遅延損害金その他の損失、損害その他費用などは、どのように負担されるものと考えればよいのか。国により負担されるものと解すべきか、あるいは帰責事由のあるものに請求可能であるとの理解でよいか。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 54 | 資料1 | 11 | 第3章 施設の計画・設計等 第3節 第24条（増加費用の負担等） 第1項 | 第24条第1項に基づき国により認められる増加費用には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要な資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 55 | 資料1 | 14 | 第35条2 施行時の管理 | 「合理的な増加費用」にはどのような費用が含まれるか、具体的にお示しください。「本件工事の施工に関し」とされているので、建設中の工作物に発生した損害のほか、例えば、工期の変更に伴う費用など本件工事の施工に関連する全てのものが全て含まれると理解してよいのでしょうか。 | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 56 | 資料1 | 14 | 第4章 施設の建設・引渡し 第2節 工事の着手及び施工時の管理等 第35条（施工時の管理） 第2項 | 「合理的な増加費用」には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要な資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 回答 No.55 に同じ。 |
| 57 | 資料1 | 15 | （工期の変更による費用負担）第40条1項 | 国の責めに帰すべき事由により施設の引渡しが遅れた場合で、国が支払う「合理的な増加費用」の中には、遅延により金融機関からの借入が出来ず、その結果、例えばEPCコントラクターへの代金決済が行えない事を理由としてEPCコントラクターから請求を受け得る遅延損害金は含まれますか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 58 | 資料1 | 15 | （工期の変更による費用負担）第40条1 | 「国は、当該引渡日から実際に本件施設の引渡しがなされた日までの期間において、事業者が負担した合理的な増加費用を事業者に支払う。」とありますが、本条2項の事業者の責めに帰すべき事由による場合の事業者による国への損害の負担と同様に「年8.25%の割合で計算した遅延損害金を支払うものとし、当該遅延損害金を超える損害があるときは、その損害額を支払わなければならない。」としていただくことをご検討いただけますでしょうか。 | 原文のままとする。 |
| 59 | 資料1 | 15 | （工期の変更による費用負担）第40条1 | 「国の責めに帰すべき事由により、本件施設引渡日までに事業者から国に対する本件施設の引渡しがなされない場合」でかつ、引渡日以降に不可抗力により損害が発生した場合の費用についてはすべて国がご負担するという理解でよろしいでしょうか。 | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される増加費用は国が負担する。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|--|--|--|
| 60 | 資料1 | 15 | 工期の変更による費用負担 | 第40条1項において、国の責めに帰すべき事由により引渡しが遅延した場合、「事業者が負担した合理的な増加費用」には事業者の固定操業費、金融費用（元利払）及び事業者の喪失利益も対象となるのでしょうか？ また、この「合理的な増加費用」の支払方法は具体的にどのように支払われるのでしょうか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 61 | 資料1 | 15 | 第40条 工期の変更による費用負担 | 不可抗力による工期の変更について規定されていないが、その場合にはどのような扱いとなるか。また、本条の表題は「引渡し遅延の場合の費用負担」とする方が適切ではないでしょうか。 | 第95条2項を参照されたい。 |
| 62 | 資料1 | 15 | 第40条 工期の変更による費用負担 | 公団等の責めにより工期の変更が生じた場合の追加費用は誰が負担するのでしょうか。国、或いは公団等にご負担願いたく存じます。 | 回答 No.46 に同じ。 |
| 63 | 資料1 | 15 | 第40条1 工期の変更による費用負担 | 「事業者が負担した増加費用」にはどのような費用が含まれるか、具体的にお示しください。例えば、民間が保有する部分の運営に係る増加費用も含まれると理解してよいでしょうか。 | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 64 | 資料1 | 15 | 第40条1 工期の変更による費用負担 | 「国は遅延損害金を負担しない」の意味するところをお示しください。例えば、PFI事業者が取得する保留床部分の賃貸が遅れ、事業者がテナントに損害金を支払うことになったとしても国は当該損害金に相当する額を事業者に支払わないという意味も含むのでしょうか。 | 回答 No.63 に同じ。 |
| 65 | 資料1 | 15 | 第40条1項/3項 工期の変更による費用負担 | 合理的な追加費用には、スワップの解約コスト等金融費用も含まれると理解してよろしいでしょうか。 | 回答 No.63 に同じ。 |
| 66 | 資料1 | 15 | 第40条 | 不可抗力により、本件施設引渡し日までに事業者から国に対する本件施設の引渡しがなされない場合については、事業者は遅延損害金などを負担する必要はないとの理解でよいか。 | お考えのとおりである。 |
| 67 | 資料1 | 15 | 第4章 施設の建設・引渡し 第4節 工期の変更 第40条（工期の変更による費用負担） 第1項 | 「事業者が負担した合理的な増加費用」には、本件施設的设计費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 68 | 資料1 | 16 | 工事の中止 | 第41条2項にて規定されている事業者に発生する「合理的な増加費用」あるいは「合理的な損害」には、事業者の固定操業費、金融費用（元利払）及び事業者に生じた喪失利益も対象となるのでしょうか？ また、この「合理的な増加費用」の支払方法は具体的にどのように支払われるのでしょうか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 69 | 資料1 | 16 | 第40条3 工期の変更による費用負担 | 国が事業者に支払う「事業者が負担する合理的な増加費用」は、「引渡し日から実際に本件施設の引渡しがなされた日までの期間」に発生したものに限られるか。例えば、遅延自体による増加費用や追加工事による増加費用は含まれないのか（第36条4項の協議の対象となるに過ぎないのか）。また、本項の場合に第26条2項が適用されることはあり得るのか。 | 訂正表（1月20日公表分）を参照のこと。 |
| 70 | 資料1 | 16 | 第4章 施設の建設・引渡し 第4節 工期の変更 第40条（工期の変更による費用負担） 第3項 | 「事業者が負担した合理的な増加費用」には、本件施設的设计費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|---|--|--|
| 71 | 資料1 | 16 | 第4章 施設の建設・引渡し 第4節 工期の変更 第41条（工事の中止） | 「必要となった合理的な増加費用」には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要な資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 72 | 資料1 | 16 | 第4章 施設の建設・引渡し 第5節 第三者損害等 第43条（本件施設の建設に伴う近隣対策等） 第2項 | 「本件施設の設計・建設に係る増加費用」には、本件施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要な資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 73 | 資料1 | 17 | 第46条 本件施設の引渡し及び所有権の取得 | BT0方式である本件施設については、事業者に不動産取得税は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。 | 建設企業が建設した本件施設を事業者が原始取得して国に引き渡す場合には不動産取得税は発生しないと考えている。 |
| 74 | 資料1 | 18 | （本件施設費等の支払）第48条4項 | 国が必要と認め、事業者と協議の上、施設費等の繰上げ弁済を行った結果、事業者が金融機関と締結しているスワップ契約に変更の必要性が生じ、かかるスワップ契約の変更を行ったことによって生じたブレイクコストを国は負担して頂けますか。 | 金融費用の負担も含めて国と事業者で協議を行う。 |
| 75 | 資料1 | 18 | （本件施設費等の支払）第48条4 | 「国は...必要があると認めるときは、事業者と協議の上、本件施設費等の繰り上げ弁済をすることができる。」とありますが、繰り上げ弁済により事業者が生じる金融費用他についても国にご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.74 に同じ。 |
| 76 | 資料1 | 18 | 第48条41項 本件施設費の支払 | 国が施設費等の繰上げ弁済をする場合、それに伴い生じる金融費用等の追加費用は国の負担となるという理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.74 に同じ。 |
| 77 | 資料1 | 18 | 第48条 本件施設費等の支払 | 第3項にいう増加費用は、合理的費用に限らず、全ての増加費用を含むという理解でよろしいでしょうか。 本件施設費等の支払は、維持管理業務及び運営業務が業務要求水準に達していない場合でも、支払計画どおりに支払われるという理解でよろしいでしょうか。 維持管理業務又は運営業務において事業者の責に帰すべき事由により国に損害を与えた場合のSPCの損害賠償義務と国が支払義務を負う本件施設費等の支払は相殺されないという規定を置き、貸出人が本件施設費等の支払を見合いに融資をやすくしていただく工夫の余地はありませんでしょうか。 国が繰上げ弁済をなそうとする場合には、事業者との協議のみならず、合意を前提としていただけないでしょうか。 繰上げ弁済にかかる増加費用（スワップのブレイクコストを含む）は、国の負担となるという理解でよろしいでしょうか。 | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 入札説明書添付資料1-1及び事業契約書第77条を参照のこと。 当該規定を定める予定はない。 十分な協議を行い、事業者の意向を踏まえた上決定する。 回答 No.74 に同じ。 |
| 78 | 資料1 | 18 | 第48条 本件施設費等の支払い | 第4項に規定される本件施設費等の繰り上げ弁済がなされる場合は、割賦手数料は調整されるのでしょうか。その場合に、金利スワップ解約等のコストが事業者が発生する場合は、当該コストは国により補償されるとの理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.74 に同じ。 |
| 79 | 資料1 | 18 | 第48条第41項 | 国の責めに帰すべき事由により、本件施設費等の繰上げ返済がなされた場合、事業者に損害、損失その他費用が発生した場合、事業者はこれは国に請求することが可能であるとの理解でよろしいか | 回答 No.74 に同じ。 |
| 80 | 資料1 | 18 | 第48条第41項 本件施設費等の支払 | 施設費等の繰上弁済がなされた場合、繰上げ返済に伴い発生する事業者の増加費用(含金融費用)については、国が負担するという理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.74 に同じ。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|---|---|--|
| 81 | 資料1 | 21 | (本施設の修繕等)第60条1 | 「国の責に帰すべき事由」に予算措置がつかなかった場合は含まれますか。 | 60条1項の「国の責に帰すべき事由」とは、事業者が修繕を実施できる環境を国が提供できない場合のような物理的な事情等を指す。なお、当該修繕が業務要求水準書に適合させるため事業者の負担により実施されるものである以上、国の予算措置には問題が生じないと考えている。 |
| 82 | 資料1 | 21 | 第5章 本施設の維持管理及び運営 第2節 業務の実施等 第60条(本施設の修繕等) | 本施設の修繕等には、いわゆる大規模修繕は含まれないものと理解してよろしいでしょうか。 | 資料2-3-1を参照のこと。 |
| 83 | 資料1 | 21 | 第60条 | 事業者が実施する修繕の範囲はどこまで含まれるものなのでしょうか？大規模修繕も含まれますか？ | 回答 No.82 に同じ。 |
| 84 | 資料1 | 21 | 第5章 本施設の維持管理及び運営 第63条(サービスの対価の支払) 第3項 | 「事業者が生じた合理的な増加費用」には、本施設の設計費用、直接工事費、将来の維持及び修繕及び更新にかかる費用に関する追加費用、並びに本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される当該融資に係る契約の条件変更に伴い発生する費用等一切の費用が含まれるものと理解してよろしいですか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 85 | 資料1 | 22 | (サービス対価の支払)第63条3 | 「合理的な増加費用」には金融コストを含むという理解で宜しいでしょうか。 | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 86 | 資料1 | 22 | サービス対価の支払 | 第63条3項にて規定されている「合理的な増加費用」には、事業者の固定操業費、金融費用(元利払)及び事業者が生じた喪失利益も対象となるのでしょうか？また、この「合理的な増加費用」の支払方法は具体的にどのように支払われるのでしょうか？ | 相当因果関係の範囲内にあると合理的に判断される本件事業の増加費用については国の負担とするが、具体的な範囲、金額及び支払方法については国及び事業者で協議を行う。また、逸失利益は「増加費用」には含まれない。 |
| 87 | 資料1 | 22 | 第5章 本施設の維持管理及び運営 第4節 福利厚生諸室の運営の特則 第65条(独立採算) | 福利厚生業務については、独立採算にて実施することとなっておりますが、PFI事業を安定されるために、一定の委託料にて第三者に委託することは可能でしょうか。 | 福利厚生諸室業務の運営はSPCの独立採算で行うことが前提であり、国はその運営に必要な経費(委託費を含む)を負担しない。PFI事業の安定化及び福利厚生諸室における低廉かつ良質なサービスの提供を図るという主旨からPFI事業者と各諸室の運営事業者の間の契約形態についての工夫を期待するものであり、委託契約は可能である。 |
| 88 | 資料1 | 23 | 第6章 契約期間及び契約の終了 第2節 施設引渡しまでの事由による契約の終了 第74条(事業者の債務不履行等による契約の終了) 第2項 | 本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される融資条件として、借入金の返済不能等の場合に第74条第2項第1号と同一の条件が提示された場合には、本契約に定める条件が優先するものと理解すべきでしょうか？ 第74条第2項第2号にいう「当該支払方法」が分割払とされた場合には、分割払により生じる金利は国にご負担いただけるものと理解してよろしいですか？ | 質問の意味が不明であるが、国と金融機関は附則第2条の各項目について協議することを予定している。 お考えのとおりである。 |
| 89 | 資料1 | 24 | (事業者の債務不履行等による契約の終了) 第74条2項 | 「国が被った損害の額が違約金の額を超過する場合は、国は、かかる超過額について事業者に損害賠償請求を行うことができる」とあるが、国の割賦支払債務と損害賠償請求債権を相殺することは無いとの理解で良いですか？或いは、ダイレクトアグリーメントにて金融機関へ債権譲渡される事も検討頂けるとの理解で良いですか？ | 国の債権債務を相殺する権利は妨げられないものと理解されたい。 |
| 90 | 資料1 | 25 | 第75条、第76条 | 不可抗力もしくは法令変更による契約終了に際し、国において本件事業を継続することができないと決定した場合、国は出来高部分に相応する代金を国の選択に基づく支払方法(一括もしくは分割)に即し事業者を支払うとされていますが、支払方法については事業者と協議の上決定する事項としていただけないでしょうか？ | 当該契約終了における支払方法は予算措置に応じてなされるものであることから、国が選択することとする。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|--|--|--|
| 91 | 資料1 | 25 | 第75条、第76条、第79条 | 「不可抗力により本項各号の事項のうちのいずれかに該当することとなった場合には、国は事業者と協議の上、事項各号の手続きのいずれかをとることができるものとする」とあるが、当該協議の範囲には、第2項一又は二のいずれの選択を行うか、第2項一の譲渡対価の算定、第2項二に定める、国がその金銭を事業者に支払う選択内容（アもしくはイ）およびアの一括して支払う時期の決定に関してもこの協議に含まれるものとの理解でよいか。 | 当該契約終了における支払方法は予算措置に応じてなされるものであることから、国が選択することとする。 |
| 92 | 資料1 | 25 | 第75条第2項第2号ア、第76条第2項第2号ア第77条第2項第2号ア、第79条第2項第2号ア第80条第2項第2号ア | 「国が定めた期日(但し、平成34年4月30日を越えないものとする。)までに、一括して支払う。」とありますが、支払時期が不明確です。一括払いのスケジュールを初回支払予定日としていただけませんかでしょうか。 | 当該契約終了における支払方法は予算措置に応じてなされるものであることから、国が選択することとする。 |
| 93 | 資料1 | 26 | 第6章 契約期間及び契約の終了 第3節 施設引渡し後の事由による契約の終了 第77条（事業者の債務不履行等による契約の終了） | 本件事業等に必要資金を融資する金融機関から事業者が請求される融資条件として、借入金の返済不能等の場合に第76条第2項第1号と同一の条件が提示された場合には、本契約に定める条件が優先するものと理解すべきでしょうか？ | 質問の意味が不明であるが、国と金融機関は附則第2条の各項目について協議することを予定している。 |
| 94 | 資料1 | 27 | 第79条 法令変更による契約の終了 | 第2項一号に関し、本契約上の地位又はSPC株式を譲渡する場合の譲渡価格についての規定がありませんが、譲渡価格の考え方を示してください。 | 対価は譲渡当事者間で合意した価格による。 |
| 95 | 資料1 | 28 | 第81条1 | 民間収益施設の設計・建設、その所有権の取得、維持管理・運営の対象としては、区分所有法に定める「共用部分」（全体共用部分）を含むものとの理解でよいか。 | お考えのとおりである。 |
| 96 | 資料1 | 28 | 第81条4項 | 事業者は本契約の有効期間中、民間収益施設を所有し、維持管理・運営し続けなければいけない、とのことですが、予測不可能な事態が生じることにより国への地代さえ民間収益施設部分のキャッシュフローから支払うことが出来ないような場合には、本契約の民間収益施設部分のみ解除することはできるのでしょうか。その場合、民間収益施設について国は簿価或いは時価で買い取ってくれるのでしょうか。 | 民間収益施設部分のみの契約解除は現状想定していない。 |
| 97 | 資料1 | 28 | 第81条 | 第4項において、事業者は民間収益施設に係る業務を契約期間中継続する義務があるとされており、当該業務を取りやめた場合、第77条第1項の規定により契約の解除事由になると解釈できます。「国において本件事業を継続させると決定した場合」において、事業者の本契約上の地位又は事業者の株主の保有する事業者の全株式を国が選定・承認した第三者に譲渡するとありますが、契約上の地位または株式の譲渡対価はどのように決定されるのでしょうか？ | 対価は譲渡当事者間で合意した価格による。 |
| 98 | 資料1 | 29 | 使用目的（82条2） | 2項イは会議室ホール等は可能という理解でよいか？ | お考えのとおりである。 |
| 99 | 資料1 | 29 | 使用目的（82条2） | 3項はコンベンションセンターは可能という理解でよいか？ | お考えのとおりである。 |
| 100 | 資料1 | 29 | 第82条 使用目的 第2項 | 民間収益施設の用途は、アからウまでのすべてを行う必要はなく、いずれかの用途という理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりである。 |
| 101 | 資料1 | 29 | 第82条2 | 民間収益施設の用途には、貸会議室、カンファレンスホールなども含まれるとの理解でよいか | お考えのとおりである。 |
| 102 | 資料1 | 29 | 第84条 敷地利用権の設定 | 第2項について、「甲」は、「国」という理解でよろしいでしょうか。また、第三者へ貸し付けた後のその他の第三者への転貸は許容されているという理解でよろしいでしょうか。 | 第2項について、「甲」は、「国」という理解でよい。また、第三者へ貸し付けた後のその他の第三者への転貸においても、国への申請と承認が必要であるものとする。 |
| 103 | 資料1 | 29 | 敷地利用権の設定契約 | 民間収益施設は、転貸を目的とする第三者への貸し付けは可能か？可能な場合、当該第三者が転借人に貸し付けようとするときにも、国の承認が必要か。 | 回答 No.102 に同じ。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-----|----|----------------------------|--|--|
| 104 | 資料1 | 29 | 敷地利用権の設定契約（84条） | 2項の内容は個々のテナントについて承認が必要ということでしょうか？それともマスターリース等を活用する場合には、マスターリース事業者が変更になる場合のみ承認が必要ということでしょうか？前者の場合は、実務上の制約が過大であると考えますので、承認ではなく報告に変更していただきたい | 回答 No.102 に同じ。 |
| 105 | 資料1 | 30 | 第86条1 | 「事業者は、本契約において民間収益施設における設計・建設及び維持管理・運営に関する一切の責任を負うものとする」とあるが、市街地再開発事業において民間権利床及び民間権利者保留床との調整にもつぎ民間収益施設の面積、位置（とくに事務所以外用途における位置）または用途が事業者の提案内容と異なることとなった場合の責任は、いずれが負担するものと考えべきか、ご教授ください。（国により負担されるものと解すべきか、あるいは帰責事由のあるものに請求可能であるとの理解でよいのか。） | 市街地再開発事業において民間権利床及び民間権利者保留床との調整により民間収益施設の面積、位置または用途が事業者の提案内容と異なるリスクは事業者の負担とする。 |
| 106 | 資料1 | 31 | 第89条 国の買い取り権 | 国が予約完結権を行使した場合、国は引き渡しと同時に代金を支払うと理解してよいのか。 | 民間収益施設買取代金の支払方法については、所有権移転時に国及び事業者で協議を行う。 |
| 107 | 資料1 | 31 | 第89条第1項 国の買い取り権 | 民間収益施設買取代金については、所有権移転時に一括で支払われるという理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.106 に同じ。 |
| 108 | 資料1 | 31 | 第89条 | 国は売買の一方の予約を放棄して、民間収益施設を買い取らない場合があるのでしょうか？それは具体的にどのような場合でしょうか？ | 財政の状況、政策の変更等により国有財産とすることが不適当な場合は買い取らない。 |
| 109 | 資料1 | 31 | （国の買い取り権）第89条3項 | 国が民間収益施設を買い取った場合、従前に事業者がテナントと締結していた賃貸借契約は国に引き継がれるという理解でよろしいでしょうか。 | 国が売買予約の完結権を行使して民間収益施設を買い取った場合、従前に事業者がテナントと締結していた賃貸借契約は国に引き継がれない。 |
| 110 | 資料1 | 31 | 第89条 国の買い取り権 | 国によって買取権が行使された後、行政財産の扱いとなる結果、テナントの権利が消滅してしまうことはないでしょうか。 | 回答 No.109 に同じ。 |
| 111 | 資料1 | 31 | 第89条 | 契約が解除又は期間中に中途終了されることにより、国が民間収益施設を買い取る際には、従前に事業者が民間収益施設入居テナントと締結していた賃貸借契約（定期借家契約）は同一条件で国が引継ぐという理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.109 に同じ。 |
| 112 | 資料1 | 31 | 第89条1 | 本条第1項二のケースにおいてに国の買取権が行使された場合、第84条第3項に定める定期建物賃貸借契約は国にそのまま引継がれるものとの理解でよいのか。 | 回答 No.109 に同じ。 |
| 113 | 資料1 | 31 | 第89条 国の買取権 | 民間収益施設を国が買取った場合、従前のテナントとの有する賃貸借権は、国が引き継ぐという理解でよいのか？いきなり国有財産の使用許可となるとしても、従前の定期借家契約の期限の利益は保護願いたい。そうでなければ、民間収益施設はテナントを誘致する上で、大変な欠陥をもった商品となってしまい事業参画に支障をきたす可能性もありうる。 | 回答 No.109 に同じ。 |
| 114 | 資料1 | 31 | 第89条2 | 事業者のファイナンスのために、国の承諾があれば、本条で規定される国のための仮登記を留保して、民間収益施設を金融機関の担保または信託設定（受益権に対して担保設定する場合を含む）などを行うことは可能であるとの理解でよいのか。 | 国は仮登記をおこなう。 |
| 115 | 資料1 | 31 | 第89条第2項 国の買い取り権 | 少なくとも、民間収益施設に係る金融機関の抵当権設定登記が、「売買の一方の予約に関する登記」に優先するよう条文を見直していただけますか。 | 原文のままとする。 |
| 116 | 資料1 | 31 | 第90条第1項 契約期間終了後の民間収益施設の取扱い | 国と事業者との協議の結果によっては、事業契約解除後においても、国有財産有償貸付契約の継続は可能であると理解してよろしいでしょうか。 | 事業者の責による事業契約解除後における国有財産有償貸付契約の継続は原則として不可能である。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-------|----|---|--|---|
| 117 | 資料1 | 32 | 第91条2項 事業者による事実の表明保証及び誓約 | 国の事前の承諾を得て、確定債権である本契約上の施設費受取債権を第三者に譲渡する場合、国は、譲渡後に事業者に対して有する債権と、第三者への施設費支払債務を相殺することはないものと理解してよろしいでしょうか。 | 国の債権債務を相殺する権利は妨げられないものと理解されたい。 |
| 118 | 資料1 | 32 | 第8章 表明保証及び誓約 第91条（事業者による事実の表明保証及び誓約） 第2項 | 「合理的な理由」について、本件事象等に関する事業者の資金調達に必要な本契約により生ずる権利の担保提供は該当しないものと理解してよろしいですか？ | 担保設定については、最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。 |
| 119 | 資料1 | 32 | 第91条 事業者による事実の表明保証及び誓約 | 第2項において、事業者による資金調達の要請に基づく契約上の地位の譲渡、担保提供その他の処分については、承認いただけるという理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.118 に同じ。 |
| 120 | 資料1 | 32 | 第91条1五 | 事業者における資本金の最低金額の考え方があれば、ご教授ください。 | 最低資本金は事業者の提案による。 |
| 121 | 資料1 | 35 | 附則 第1条（出資者の誓約） 第2項 | 本件事業等に必要資金を融資する金融機関から請求される事業者の株式又は出資の全部又は一部に対する担保設定については国の同意が得られるものと理解してよろしいですか？ | 担保設定については、最終的な判断はご提案内容によって国が行うが、原則としてはお考えのとおりである。 |
| 122 | 資料1 | 36 | 税制度の変更 | 税制制度の変更に関し、外形標準課税の導入の場合、但し書き意向の解釈として、国の負担と考えてよろしいか。 | 訂正表（1月20日公表分）を参照のこと。 |
| 123 | 資料1-2 | 1 | 貸付期間の延長 | 4条2項の「必要があると認めるときは貸付物件を引き続き乙に貸し付けることができる」とあるが、どのようなケースが貸付期間を延長する場合に相当するのかわかりたい。 | 一団地の官公庁施設の区域内であるため、将来は国が事務室等として使うことを想定している。事業者からの要望やそのときの国の財政状況や政策の変更等により国が引き続き事業者に貸付ける必要があると判断した場合である。 |
| 124 | 資料1-2 | 1 | 第4条 貸付期間 | 第1項により、貸付期間は「約30年間」とされていますが、どの時点で確定するのでしょうか。資料7によると「権利返還期日から30年間」とされているので、当該期間が予定されている旨契約に明記していただけますでしょうか。 第2項の定める「必要と認めるとき」とはどのような場合を想定されているのでしょうか。 更新される場合は、本契約に定める条件と同一でしょうか。 更新するか否かの判断は事業者が行うという理解でよろしいでしょうか。 貸付期間が30年間としますと、本貸付がPFI法に基づくものであることから、平成34年3月31日でPFI事業が終了した後、本契約の有効性が問題となることはありませんでしょうか。 これは改正PFI法第11条の2第3項において選定事業の終了後において引き続き建物の一部を所有することを認め、本件についてはその必要性を認め、行政財産である本件土地の賃貸借が用途目的を妨げないという判断を事前にされたかと理解して宜しいでしょうか。 | 権利変換期日から30年間で貸付終了となる。契約締結時に契約書4条に貸付期間に記載する。 回答 No.123 に同じ。 貸付期間満了時まで定める条件による。 最終的には国が判断する。 平成34年3月31日でPFI事業が終了した後の貸付については、PFI法第11条の2第3項によるものである。しかし、行政財産である本件土地の賃貸借が将来に渡って用途目的を妨げないという判断を事前にしたものではない。 |
| 125 | 資料1-2 | 2 | 第6条 貸付料 | 着工時の見込み面積と竣工時の面積が異なることはあり得ないのでしょうか。あり得る場合には、貸付料の調整をしないのでしょうか。 | 延床面積が異なることになれば、双方協議して貸付料を変更する。 |
| 126 | 資料1-2 | 2 | 第6条 貸付料 | 事業者はいつから貸付料を支払う義務を負うのでしょうか。 | 資料7を参照のこと。 |
| 127 | 資料1-2 | 2 | 第6条2 | 急激な社会状況の変化による当該貸付料見直しは、甲及び乙の双方から申し出が可能であるとの理解でよいか。 | お考えのとおりである。 |
| 128 | 資料1-2 | 2 | 第14条 権利譲渡等の禁止 | 事業者の資金調達のために借地権に抵当権等の担保権を設定することについて、国は、不合理に承諾を拒否しないと理解してよいか。 | 国有財産の貸付のため、第14条にて権利譲渡等は禁止している。訂正表（1月20日公表分）を参照のこと。 |
| 129 | 資料1-2 | 3 | 第14条1 | 事業者のファイナンスのために、国の承諾があれば、本借地権を金融機関の担保または信託設定（受益権に対して担保設定する場合を含む）などを行うことは可能であるとの理解でよいか。または、賃借権は登記可能であるとの理解でよいか。 | 担保権の設定については回答 No.128 に同じ。また、賃借権については、敷地利用権として登記は考えていない。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|-------|----|-----------------|---|--|
| 130 | 資料1-2 | 3 | 第14条2項 権利譲渡等の禁止 | 「本件借地権を第三者に譲渡することはできない。」と規定されていますが、プロジェクトファイナンスの組成に関し本件借地権に対し質権等の担保権を設定することは可能との理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.129 に同じ。 |
| 131 | 資料1-2 | 3 | 第18条 契約の解除 | 契約の中途終了の場合、PFI事業者保留床の所有権はどのような扱いとなるか。当該保留床の保有がPFI事業者の場合及びその株主の場合について、それぞれお示しください。 | 保留床の所有は本契約とは別であり、契約が途中終了しても無関係である。 |
| 132 | 資料1-2 | 4 | 第18条2 | この場合、第14条第3項に定める定期建物賃貸借契約の賃借人は、当該契約にもとづく借家権をもって国に対抗できるものと考えてよいか。 | 国有財産有償貸付契約書第14条第3項に定める定期借家契約は、民法及び借地借家法の規定により認められる対抗力を備えることが可能な通常の建物賃貸借と考えている。国と建物賃借人間の対抗力の有無については、当該対抗関係を生じた具体的事情によって異なる。 |
| 133 | 資料1-2 | 5 | 第21条 | 当該賃貸借を内容とする借地契約において、事業契約第89条第1項に定める国の予約の行使がなく、当該契約書が終了した場合の民間収益施設の建物の取扱いについて、ご教授ください。また、このようなケースにおいては、事業者は民間収益施設の建物を国に対して借地借家法の権利にもとづき買取り請求できるとの理解でよいか。 | 事業契約書第89条第1項に定める国の売買予約完結権の行使がなく、貸付期間が満了した場合の民間収益施設の取扱いについては、国が借地契約の更新を希望したときは、事業者に借地借家法第13条第1項に規定する建物買取請求権は生じないと考えている。 |
| 134 | 資料2 | 16 | 基準階の面積及び居室奥行 | 基準階の床面積及び居室奥行の記述に「約」や「程度」という表現がありますが、許容範囲をご指示ください。 | 基準階床面積については、業務要求水準書の数値±10%を許容範囲とする。居室奥行きについては、12m以上14m以下を許容範囲とするが、入居官署の組織構成（課長補佐級以上の役職者が多く、係は2、3名程度で細分化されている。）を勘案した優れた空間構成が提案された場合は、若干許容範囲を超えても認める場合がある。 |
| 135 | 資料2 | 16 | 施設面積（基準階高層部分） | 官庁棟約3000㎡、官民棟約2800㎡とあるのは、それぞれ上限・下限がありますか。 | 回答 No.134 に同じ。 |
| 136 | 資料2 | 16 | 全体面積 | 「全体面積171,654㎡以下」とあるが、高い有効率で、固有面積を確保した場合、全体面積は171,654㎡以下としてよいのか？ | 駐車場面積を加えた面積（187,269㎡）の95%以上100%以下を確保する。ただし、入札時は、187,269㎡で計画すること。（資料2-2-12参照） |
| 137 | 資料2 | 17 | （基準階計画）居室奥行き | 約13mについて、上限・下限はありますか。 | 回答 No.134 に同じ。 |
| 138 | 資料2 | 17 | 基準階計画（高層部分） | 官庁棟、官民棟居室奥行、13m程度、とありますが、これは目安としての数値であり、事務が13mとして適切な寸法を確保することと考えてよろしいでしょうか。（民間権利者施設、民間収益部分は17～18m、資料5） | 回答 No.134 に同じ。 |
| 139 | 資料2 | 17 | 基準階計画 | 「官庁棟、官民棟の官庁施設及び民間収益施設の居室奥行きスパンは13m程度」とあり、市街地再開発事業・資料5の11ページにある「民間権利施設及び保留床奥行きは17から18m程度を基本とし」とありますが、官民棟の奥行きは13m程度以上と考えてよろしいでしょうか。 | 回答 No.134 に同じ。なお、民間権利者施設については資料5による。 |
| 140 | 資料2 | 17 | 基本計画 | 道路遺構の30%の開発は可とありますが、これは新築に伴う解体あるいは掘削を示しているのでしょうか。開発可能な行為の内容や定義についてご教示ください。 | 掘削可能範囲とする。 |
| 141 | 資料2 | 19 | 旧文部省庁舎等の保存・再生 | 1階にピロティを設けた提案を行った場合、保存庁舎の外観が損なわれたとして失格することはないと考えてよいですか。 | 1階にピロティを設けた提案が一概に失格となるとは考えていない。1階にピロティを設けることができる範囲は、資料2-2-18 P7を参考にされたい。 |
| 142 | 資料2 | 22 | 駐車場計画 | 建築基準法上、一棟であることから、附置義務台数は敷地全体で確保することによろしいでしょうか。（金融庁分の付置義務台数の一部を官庁棟側駐車場で確保することによろしいでしょうか。） | 国については、入居官署分の台数は官庁棟及び官民棟の全体で確保されていけばよいが、職員数、公用車台数等とのバランスや官と民の間のセキュリティの確保に配慮する必要がある。民間については不可。 |
| 143 | 資料2 | 22 | 動線 自動車動線 | 官民棟に必要な駐車スペースの一部を官庁棟側に設けることは可能でしょうか。 | 回答 No.142 に同じ。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|----------|----|-------------------------------|---|--|
| 144 | 資料2 | 27 | 1 諸室毎及び諸設備の性能 空気調和設備 | エネルギーセンターについて、大規模機械室による容積の緩和を受けるとの記載がありますが、企画提案書では「地区の環境改善に資する施設の計画」が評価容積率10%相当分に該当されています。よって、仮に950%の容積率を設定する場合、10%に相当するエネルギーセンターの面積の一部は容積対象となるのでしょうか。それとも、エネルギーセンターの容積は全て緩和対象として、容積対象外面積となるのでしょうか。 | 建築基準法第52条第11項第1号の規定に基づく容積率の緩和は、特定行政庁の許可基準により算定され、具体的には、事業者の提案内容による。企画提案書の数値は想定の数値であり、この数値には拘束されない。 |
| 145 | 資料2-2-2 | | 旧文部省庁舎既存建物図面 | 提示された既存建物図面は、文字・数字が判読できません。文字・数字が判読できる図面を提示ください。 | 提供した既存建物の図面を原図大に拡大したものと原図の明瞭度は同程度であり、提供した図面を適宜拡大して使用されたい。 |
| 146 | 資料2-2-8 | 1 | 2 . P F I 事業者が埋蔵文化財調査を実施すべき範囲 | 旧国立教育会館建設範囲地表面下約5 . 3mより下に建築行為を行う場合、その部分の埋蔵文化財調査は必要と考えてよいですか。 | 旧国立教育会館建設範囲地表面下約5.3mより下で建築行為を行う場合において、埋蔵文化財調査を必要とするのは、石垣、裏込石想定部分である。それ以外の部分は取り壊し及び掘削工事の際の関係機関職員の立会いのみとする。なお、江戸城外堀の遺構が確認された場合、当該部分については関係機関との協議が必要となり、建築行為が制限される可能性が高い。 |
| 147 | 資料2-2-11 | 2 | 建築可能範囲 | 高層部隣棟間隔20mとの表記がありますが、中層部の設置は可能と解釈してよろしいですか。また高層部間での接続は、可能でしょうか。 | 中層部の設置は可能である。 高層部間での接続については、官庁棟と官民棟を登記上別建物とすること等業務要求水準書の条件を満たす必要がある。（建物登記上別建物とするには、躯体を物理的に分離する必要があると承知している。）なお、国としては、建築・設備計画上、高層部間を接続することが有効であるとは考えていない。 |
| 148 | 資料2-2-11 | 2 | 建築可能範囲 | 高層部建築可能範囲の官民棟側と官庁棟側の接する部分の間隔について寸法記載がありませんが境界上でかつ寸法は0と考えて宜しいですか。 | お考えのとおりである。なお、官庁棟高層部分と官民棟の各高層部の隣棟間隔は、20m以上を確保する必要がある。 |
| 149 | 資料5 | 2 | 都市計画 | 市街地再開発事業の区域とそれ以外の区域との境界線に係わる高さの制限は、建築基準法第56条の隣地境界線に係わる規定、東京都再開発地区計画運用基準の隣地境界線に係わる計画建物の各部分の高さに関する規定については但し書きの運用による制限の緩和があると想定してよいでしょうか？ | 事業者が行う業務である第2段階の都市計画の見直し（資料2 P15）において、東京都再開発地区計画運用基準の高さ規制に関する但し書きの適用がなされるよう、再開発地区整備計画案の策定、関係機関との協議を実施する必要がある。（霞が関三丁目南地区再開発地区計画企画提案書P70参照） |
| 150 | 資料5 | 20 | 建物所有・管理区分の基本的な考え方 | 建物所有・管理区分概念図において、官庁棟と官民棟の分割登記の表現に“躯体を分離”とありますが、これは、基礎躯体から中層までの躯体についても物理的に分離(エキスパンションジョイント等)するというのではなく、登記上の線引きをする(躯体および関連する建築仕上げ設備とも物理的には接続・連続している)という意味でしょうか。 また、資料2 17ページ 業務要求水準における施設内容で官庁棟と官民棟の隣間距離を20m以上確保とありますが、高層部(旧文部省庁舎地盤面から約25m以上)において、構造的に連結する(耐震上有効な架構でつなぐ、もしくは建築設備機能として有効な床を含んだ架構でつなぐ)ことは可能でしょうか。 また、高層部において部分的に構造体が2棟を連結することが可能な場合、区分の考え方はどのようにすればよいでしょうか。 | 建物登記上別建物とするには、躯体を物理的に分離する必要があると承知している。 高層部において構造的に連結することは、示した建物登記上の条件からは不可能であると考えている。また、国としては、建築・設備計画上も、高層部間を接続することが有効であるとは考えていない。 区分は、官庁棟と官民棟の敷地境界で行う。 |
| 151 | 資料7 | 1 | 3 . 民間収益施設の使用目的(2) | 官民棟の民間収益施設の用途として、物販・飲食等の商業施設は可能でしょうか。 | 不可とする。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|------------------|---|-------------------|---|--|
| 152 | 資料7 | 1 | 第2条 基本方針 | 「民間収益施設において発生するリスクをPFI事業から分離し、そのリスクを事業者自らがその責において負担することを条件とする」と規定されていますが、事業者にプロジェクトファイナンスを供与する金融機関がリスクを負担する場合もこの条件を満たすとの理解でよろしいでしょうか。 | よい。 |
| 153 | 資料7 | 1 | 民間収益施設の使用目的 | 民間収益施設の使用目的に「官庁棟に位置する民間収益施設は、国が取得した場合、基本的に一般事務室として使うことを想定しているの、これを助案の上、事業者は用途を決めることとする。」とあり、また、(1)の工において「官民棟に位置する民間収益施設のみ」に対して、「一般事務室に転用するにあたって構造躯体の変更を必要とする」用途のものは設置できないとなっています。これは、官庁棟、官民棟両方の民間収益施設とも将来、一般事務室として使えることを想定する必要が有ると考えてよろしいでしょうか。 | 中央広場（官庁棟）に位置する民間収益施設については、一般事務室に限定した転用を想定しないものとする。 |
| 154 | 資料7 | 2 | 民間収益施設の使用目的 | 中央広場に位置する民間収益施設の「食堂・店舗等の職員の福利厚生とともに中央広場のにぎわい創出に寄与し得る施設」について、最低限必要とされる施設がありましたらお示しください。 | 応募者の提案による。 |
| 155 | 資料7 | 3 | 第10条 貸付料 | 付帯事業のための土地貸付料は、提案時に様式集P14の土地の参考価格、地代率に基づき算出した場合においても、資料7のP2の国有財産有償貸付契約に当たっては、提案時の貸付料に関わらず、不動産鑑定評価結果をもとに、国と事業者が協議・合意の上で定められると考えてよいでしょうか。 | 貸付を行う際に民間精通者の意見価格を基に国において決定する。 |
| 156 | 資料7 | | 3. 民間収益施設の使用目的(2) | 官民棟の民間収益施設の用途として、ホールが可能となっておりますが、これは、(1)工の天井が極端に高くする必要がある用途、床を傾斜する必要がある用途にあたりと考えられます。ホールは導入可能なのでしょうか？ | 資料7に示す条件の範囲内でのホールは導入可能である。 |
| 157 | 資料10 基本協定書(案) | 2 | 第6条 | 「SPCの資本金は、億円以上とする。」とありますが、最低資本金に関する条件はどの段階で決定するのでしょうか？ | 回答 No.120 に同じ。 |
| 158 | 資料10 基本協定書(案) | 2 | (SPCの設立) 第6条3 | 「SPCの資本金は 億円以上」とありますが、資本金は事業者提案によるとの理解でよろしいでしょうか。 | 回答 No.120 に同じ。 |
| 159 | 資料10 基本協定書(案) | 2 | 第6条 SPCの設立 | 第2項の株式譲渡制限の規定は、株式に担保権を設定する際に金融機関及びその指定する第三者に対して将来譲渡することを予め承認する旨の包括的取締役会決議を制限しないという理解でよろしいでしょうか。最低資本金は、どの程度が想定されているのでしょうか。また、想定額があるとすると、いつ開示されるのでしょうか。 | お考えのとおりである。 回答 No.120 に同じ。 |
| 160 | 資料10 基本協定書(案) | 2 | 第6条3 | 事業者における資本金の最低金額の考え方があれば、ご教授ください。 | 回答 No.120 に同じ。 |
| 161 | 資料10 基本協定書(案) | 2 | 第6条第3項 | SPCの資本金の額が空欄となっておりますが、ここには落札者の提案書に記載されている資本金の額が掲載されると理解して宜しいのでしょうか。 | お考えのとおりである。 |

入札説明書についての質問回答（第2回）

| 回答No | 資料名 | 頁 | 項目 | 質問 | 回答 |
|------|------------------|---|-------------------|---|--|
| 162 | 資料10 基本協定書（案） | 3 | 3条（2） | 当プロジェクトは事業者の出資金が多くなることから、落札者は全体出資の50%（以上）のほかに出資者を募ることができ、事業契約締結後にも出資者を募れる（同3条（1））と理解しています。即ち、落札者（落札者）のメンバーが50%以上の出資、議決権を有する限り、資金調達のため新たに投資者を募れるとしています。3条(2)では全ての出資者は、原則として事業期間終了まで出資を続けるとあり、国の承認がない限り、落札者以外の出資者も例外なく退出できないことになっています。資金還流を良くするためには落札者の出資は制限されるとしても、落札者以外の出資は自由に入れ替えられる方が、事業遂行の上からは得策と考えます。国の承認とは、かなり幅を持ったものなのか、原則禁止に近いものなのか、ご教示願います。 | 落札者以外の出資者の入れ替えに関する「国の承認」は、原則禁止に近いものではない。 |
| 163 | 資料10 基本協定書（案） | 3 | 第7条3項(1)号 SPCの出資者 | 12月9日付けの訂正により、株主からの劣後ローン出資額に対する制限が加えられたが、株主ではない第三者からの劣後ローンに関してはその融資割合に制限はないと理解してよろしいでしょうか。 | お考えのとおりである。 |
| 164 | 資料10 基本協定書（案） | 3 | 第7条3項（2） | 原則として事業期間が終了するまでSPCに対する株式又は出資（劣後ローン債権及び匿名組合出資）を保有するとあるが、劣後ローンの期中に劣後ローンが弁済されるような資金調達計画は、当然ながら考えられますが、その場合においても、劣後ローンの債権を維持する必要があるのでしょうか。 | 国は劣後ローンの期間について規定しない。 |
| 165 | 資料10 基本協定書（案） | 3 | 第7条3項（2）号 | 国の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPC株式会社に対する譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならないと規定されていますが、プロジェクトファイナンス組成のための担保設定等については、かかる承諾が得られるものとの理解でよろしいでしょうか。 | お考えのとおりである。 |
| 166 | 資料10 基本協定書（案） | 3 | 第7条SPCの出資者 3項(1) | 訂正箇所として変更のあった劣後ローンや匿名組合出資契約に基づく貸出や出資がある場合ですが、「全貸出額及び出資額」とは、全ての劣後ローン貸出額及び全ての匿名組合出資額を指しているとの理解で宜しいでしょうか。 | お考えのとおりである。 |