東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
1	応募者の構成等	8	1	(7)			『参加資格確認後において、応募者の構成員の変更及び携わる業務の変更は認めないものとします。ただし、代表事業者以外の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合は、次の場合に限り、参加できます。』と記載があります。構成員が参加資格要件を欠くに至らなかった場合でも、構成員が社会経済情勢等その他理由により参加を辞退する場合において、参加資格要件を満たす他の事業者が新たな構成員として加わることを認めて頂きたく存じます。	原文のままとします。
2	SPCの設立	8	1	(8)			代表事業者を除く構成員は、必ずしもSPCに出資する必要はないという認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
3	応募者の構成等	8	1	(8)			応募者が特別目的会社（SPC）を設立することを予定している場合、応募者の構成員全てがSPCの出資者になる必要はない（代表事業者と一部の構成員のみの出資でもよい）という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
4	応募者の参加資格要件に関する事項	8	1	(8)			SPC共同出資メンバー間の持分譲渡に関しては、一部の譲渡でも全て承諾事項でしょうか？①代表事業者が変更となるような譲渡、②代表事業者の出資比率が50%以下となるような譲渡、以外のマイナー出資者間売買なども譲渡に関し承諾が必要となりますでしょうか？	SPCの設立後の出資持分の譲渡については、一切の議決権を持たない株式を除き、全て、県の事前の承諾が必要です。 なお、代表事業者が変更となるような譲渡や、代表事業者の議決権保有割合の合計が50%以下となるような譲渡については、想定しておりませんが、申請があった場合の承諾の可否については、募集要項第１の８に準じ、要求水準等の公募時の条件や選定事業者の提案内容が担保されることや、県施設への影響を考慮し、総合的に判断します。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
5	応募者の構成等	8	1	(8)			『ＳＰＣ設立後、その出資持分については、県の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権設定等の処分を行うことはできません。』との記載があります。SPCが株式会社である場合、ＳＰＣ出資者の議決権株式の譲渡・処分には県の事前承諾が必要であり、無議決権株式の譲渡・処分には県の事前承諾は不要という理解でよろしいでしょうか。	御質問の「無議決権株式」が一切の議決権を持たない株式を意味しているのであれば、御理解のとおりです。 ただし、無議決権株式の譲渡・処分を行うときは、その旨を県に報告してください。
6	SPCの設立	8	1	(8)	ア		参加資格確認申請時にSPC設立の有無を届出後、提案書提出までの事業検討の段階で変更することは可能という認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 No.８を参照してください。
7	応募者の構成等	8	1	(8)	イ		『ア　参加資格確認申請時に、ＳＰＣを設立して事業を行うことを様式2-3に記載すること。イ　提案時の提出資料として、・・・・ＳＰＣ設立の事業実施計画書を様式2-3の別紙として提出すること。』と記載があります。ＳＰＣを設立する場合、設立参加資格確認申請時には、様式2-3の「ＳＰＣの設立」の項目で「あり」に○をつけるのみでよく、ＳＰＣ設立の事業実施計画書は令和4年4月25日受付締切の提案書提出時に提出するという理解でよろしいでしょうか。	SPCの設立を予定している場合は、参加資格確認申請時に提出する様式2-3において、「SPCの設立」の「あり」に○を付けるのみではなく、同様式の「本事業における役割」の欄に、SPCにおける役割等を記述してください。 募集要項第２の１の(8)のイに定める「SPC設立の事業実施計画書」の提出時期は、提案時で構いません。 No.８・９も参照してください。
8	応募者の構成等	8	1	(8)	イ		『ア　参加資格確認申請時に、ＳＰＣを設立して事業を行うことを様式2-3に記載すること。』と記載があります。設立参加資格確認申請時に様式2-3の「ＳＰＣの設立」の項目で「あり」に○をつけて申請した後、提案書提出前までにＳＰＣを設立せずに事業を行うほうが事業者が良いと判断した場合、ＳＰＣ設立を前提としない事業提案書を提出することは認められる（参加資格要件を欠かない）という理解でよろしいでしょうか。	参加資格確認申請時に、様式2-3において「SPCの設立」の「あり」に○を付けていた場合に、その後、SPCを設立しないこととし、SPCを設立しない内容で提案を行うことは、可能です。 なお、この変更を行う場合は、提案時に、変更後の様式2-3（「SPCの設立」の「あり」の○を削除し、「なし」に○を付けたもの）を提出してください。 No.７・９も参照してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)		
9	応募者の構成等	8	1	(8)	イ		ＳＰＣ設立の事業実施計画書を令和4年4月25日受付締切の提案書と共に提出する場合は、様式集P4の「４ 応募時の提出書類」（1）～（5）とは別に提出するという理解でよろしいでしょうか。また、この場合における提出方法や部数（正本１部・副本20部）等をご教示願います。	募集要項第２の１の(8)のイの「SPC設立の事業実施計画書」については、「様式2-3の別紙」ではなく、「様式3-2-1の別紙」として取り扱うこととします。 「SPC設立の事業実施計画書」の様式は任意ですが、作成・提出に当たっては、様式3-2-1と同様に、様式集第２、第３の１及び第３の４の(2)に記載の内容を遵守してください。 No.７・８も参照してください。
10	応募者の構成等	8	1	(8)	イ		ＳＰＣ設立の事業実施計画書の定性評価は、事業者選定基準P5の「１ 事業実施に関する事項」における「業務の実施体制」の審査項目で評価されると理解していてよろしいでしょうか。この審査項目以外で評価される場合は、該当項目をご教示願います。	SPC設立の事業実施計画書の内容については、「１ 事業実施に関する事項」における小項目「業務の実施体制」「資金調達・収支計画」「リスク管理計画」「民間施設の管理・運営」等の審査項目により審査を行うことを想定しております。
11	応募者の構成等	8	1	(8)	エ		『ＳＰＣの出資持分は、応募者の代表事業者の議決権保有割合の合計が 50 %を超えること。』と記載がありますが、一般的なPFI事業と同様に「応募者の代表事業者の議決権保有割合が最大となること」等に変更して頂きたく存じます。	原文のままとします。
12	応募者の構成等	8	1	(8)	エ		『ただし、ＳＰＣを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の県の承諾がある場合はその限りではない。』と記載がありますが、「ＳＰＣを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合」とはどのようは法人を貴県では想定されているのかご教示願います。	具体的な想定はございません。 No.13も参照してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
13	応募者の構成	8	1	(8)	エ		SPCを株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の県の承諾がある場合は代表事業者の議決権保有割合が50%未満でも問題ないと読み取れますが、事業者から県への承諾依頼はどのタイミングで行い、いつ承諾を頂けるでしょうか。	募集要項第２の１の(8)のエのただし書については、SPCが株式会社以外の法人である場合で、かつ、意思決定権の大きさが議決権保有割合によらない場合に対応するために設けた規定であり、「代表事業者の議決権保有割合が50%未満でも問題ない」とするものではありません。代表事業者が責任を持って意思決定を行える仕組み等が構築されていることが必要です。 このただし書に規定している事前の県の承諾のための申請については、SPC設立前に行ってください。
14	SPCの設立	8	2	(8)	エ		「事前の県の承諾がある場合」とありますが、事業者決定後に協議を進めていくという理解でよろしいでしょうか	御理解のとおりです。
15	民間施設マネジメント事業者の資格要件	8	2	(8)	エ		（事前に県の承認を得ることで、合同会社等を活用したファンドスキームでの取組みについて行えるという前提として、）SPCをマネジメントするアセットマネジメント会社に関して、第2の4（7）（11頁～12頁）における不動産開発業務の実績は、単独で不動産開発ファンドのアセットマネジメントを行った実績も該当するといった理解で宜しいでしょうか	御質問の「単独で不動産開発ファンドのアセットマネジメントを行った実績」の具体的な内容が不明ですので、回答いたしかねます。「民間施設等マネジメント事業者」については、募集要項第２の４の(7)のア及びイの要件を全て満たすことが必要です。これらの要件として挙げている実績に該当するものについて、様式2-5-6において具体的な内容を記載してください。
16	参加資格確認基準日	9	2				優先交渉権者決定日から基本協定締結日までの間に、応募者の構成員に参加資格を欠くような事態が生じた場合は契約を締結しないことがあるとあります。この時点では1の(7)のただし書きによる変更は可能でしょうか。	優先交渉権者決定後における募集要項第２の１の(7)のただし書きの適用はなく、構成員の変更及び携わる業務の変更は原則として認められません。
17	応募者の参加資格要件	9	3				応募条件として、各業務の記載条件を充足した構成員を充足する必要があるという認識でよろしいでしょうか。	応募者の要件等については、募集要項第２の１から４までを参照してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)		
18	人的関係の定義	10	3	(8)			人的関係の定義に関し、「（８）で示されている企業の株式を１００％保有する親会社」の役員が当該企業の役員を兼ねている場合、人的関係は「無い」と理解してよいでしょうか。	募集要項の第２の３の(8)の「当該企業」は、募集要項第２の３の(8)で具体的に示している各会社・法律事務所を指していますが、御質問のなかで記載されている「当該企業」が「応募者」である場合は、御理解のとおりです。別添資料により例示しました（御質問のなかで記載されている「当該企業」が「応募者」である場合は、⑥に該当するものと考えております。）ので、参考にしてください。
19	各業務を行う事業者の要件	10	4	(1)			解体業務を行う事業者の申請書類（様式2－5－1）について施工実績が官庁工事で工事実績登録（コリンズ）されている案件であれば登録書のみの添付で契約書・図面等は不要との考えで宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
20	既存施設の解体業務を行う構成員	10	4	(1)			建設業務を行う構成員は複数の場合（＝共同企業体の結成）の要件が定められていますが、既存施設の解体業務の参加資格について、当欄には記載がありません。一方で、参加資格申請資料の様式2-5-1を拝見すると、JVの組成について記載がありますので、解体工事についても同様に共同企業体の形式で複数の建設会社で施工を行えるという理解でよいでしょうか。 また可能な場合、要件をご教示願います。	解体事業者については、共同企業体は想定しておりません。 様式2-5-1の「代表事業者」については、本事業の応募者の代表事業者を意味しています。 なお、一部の業務について構成員ではない第三者（関係法令により必要とされる許可等を受けている者）に委任し、又は請け負わせることは可能です。
21	募集要項	10	4	(2)	ウ		竣工年度および延床面積のほか、類似用途実績の制約はございますか。	募集要項第２の４の(2)のウの要件については、類似用途の実績に限定するものではありません。
22	各業務を行う事業者の要件	10	4	(3)			建設業務を行う事業者の申請書類（様式2－5－3）について施工実績が官庁工事で工事実績登録（コリンズ）されている案件であれば登録書のみの添付で契約書・図面等は不要との考えで宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)		
23	建設業務を行う事業者	10	4	(3)	イ		本件の申請者は令和2・3年度入札参加資格有資格者名簿に記載のものという認識でよろしいでしょうか。 上記の場合、添付資料（別添資料１：委任状）を用いて代理人を定めることは可能でしょうか。（社長から支店長への委任） なお、ご指定の委任状書式がございましたら、頂戴いただけますと幸いです。	参加資格確認申請時においては、参加資格確認申請書の受付締切日の時点において令和２・３年度の入札参加資格（募集要項第２の４に記載。）の認定を受けている必要がありますが、当該認定を受けていない場合であっても、参加資格確認申請時において当該認定のための申請を行っている場合は、提案書の提出日までに当該認定を受けることを条件として、参加資格を認めることとしています。 なお、参加資格要件については基本協定の締結日まで引き続き満たしている必要がありますので、令和２・３年度の入札参加資格の認定を受けている場合であっても、令和４・５年度の入札参加資格の認定を受ける必要があります（募集要項第２の２参照。）。 共同企業体としての参加を希望する場合は、共同企業体としてこれらの入札参加資格の認定を受けていることが必要です。 また、本事業の公募型プロポーザルへの参加につき、代理人を定めることは、可能です。委任状については所定の様式はございません。任意の様式に、委任者、受任者、委任事項等を明確に記載し、提出してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
24	実績の要件	10	4	(3)	ウ		建築工事にあたるものが複数の場合、この実績はそのうちの1者が満たしていればよいのでしょうか。	建設業務を行う構成員については、募集要項第２の４の(3)本文に記載のとおり、全ての構成員が募集要項第２の４の(3)ア～エの要件を満たし、構成員の数に応じて同(3)オの要件を満たす必要があります。同(3)カの要件についてのみ、建設業務を行う構成員のうち１者が満たしていればよいこととしております。 なお、一部の業務について構成員ではない第三者（関係法令により必要とされる許可等を受けている者）に委任し、又は請け負わせることも可能です。 建設業務を行う構成員が複数である場合は、様式2-5-3「建設事業者の参加資格要件に関する書類」の「本事業における担当内容」の欄においてそれぞれの構成員の役割を記述してください。
25	実績の要件	10	4	(6)			「継続的かつ安定的に所有することができる資力を有すること」とありますが、具体的に何をもって要件を満たすと判断されるのでしょうか。	資格審査の確認に関する提出書類の様式番号「添付書類2-1」、「添付書類2-2」により、総合的に判断いたします。
26	建設業務を行う事業者	11	4	(3)	ウ		「建築一式工事における年間平均完成高が１億円以上であること」とありますが、ここでいう年間平均完成高は、過去何年間における平均値でしょうか。	最新の経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書に記載の過去２年間又は３年間の年間平均完成工事高をいいます。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
27	建設業務を行う事業者	11	4	(3)	ウ		「建築一式工事における年間平均完成高が１億円以上であること」とありますが、最新の経営事項審査結果における「経営規模等評価結果通知書」「総合評定値通知書」の「元請完成工事高２年平均」をお示しすることで足りますでしょうか。	No.26を参照してください。
28	建設業務を行う事業者	11	4	(3)	オ		建設業務を行う事業者は、単独での応募も可能という判断でよろしいでしょうか？	建設業務を行う構成員（建設事業者）は、１者であっても構いません。 応募者は、募集要項第２の１の(1)に記載のとおりです。
29	建設業務を行う事業者	11	4	(3)	ォ		建設業務を行う構成員について、共同企業体で参加する場合で、構成員に県内企業を含む場合、事業者選定基準の第４定性評価における評価項目及び配点　1事業実施に関する事項の県政発展への寄与（Ｐ６）の評価項目において、加点評価されるとの解釈でよろしいでしょうか？	事業者選定基準の第４の「県政発展への寄与」の評価については、審査委員会において、「県内に本社を有する企業の参加、資材や備品等での県産材の使用など、本事業において県政発展に資する具体的な提案がなされているか。」という視点から審査を行い、事業者選定基準の第３の２で示している５段階評価により点数化します。この評価項目の配点が10点ですので、評価A～Dの場合に10点～2.5点が付与され、評価E（特に優れている点がない）の場合は点数が付与されないことになります。 評価A～Eのいずれに該当するかは、審査によりますが、より魅力ある提案を期待する趣旨のもと、県内に本社を有する企業の参加、資材や備品等での県産材の使用など、本事業において県政発展に資する具体的な提案を行っていただき、より優れた提案に点数を付与するものです。
30	募集要項	11	4	(4)	ウ		竣工年度および延床面積のほか、類似用途実績の制約はございますか。	募集要項第２の４の(4)のウの要件については、類似用途の実績に限定するものではありません。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
31	民間施設の所有業務を行う事業者	11	4	(6)			『民間施設の所有業務を行う構成員（以下「民間施設所有事業者」という。）は、民間施設について、継続的かつ安定的に所有することができる資力を有すること。』と記載があります。ＳＰＣを設立する場合、保有業務を行う構成員はＳＰＣが該当するという理解してよろしいでしょうか。	提案されるSPCのスキームによりますが、「民間施設の所有業務を行う構成員」をSPCとする場合は、代表事業者が募集要項第２の４の(6)の要件を満たすことが必要です。
32	民間施設の所有業務を行う事業者	11	4	(6)			本事業者の要件として、「継続的かつ安定的に所有することができる財力を有する事」とありますが、民間施設の所有業務を、今後設立するSPCが担う場合、そのSPCへの出資予定者を実質的な所有業務事業者とみなしてよろしいでしょうか	民間施設の所有業務を、今後設立するSPCが担う場合、代表事業者を実質的な所有業務事業者とみなします。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
33	民間施設等のマネジメント業務	11	4	(7)			民間施設等の「等」とは、共用施設のことを指すのでしょうか？　県施設部分を含めて、何らかの提案をすることは可能ですか？	「民間施設等のマネジメント業務」の内容は、要求水準書の第５の５に記載のとおり、「民間施設のマネジメント」、「駐車場（附置義務台数を含む）（※民間施設）の維持管理・運営」、「民間施設専用の自転車駐車場（附置義務台数を含む）（※民間施設）の維持管理・運営」及び「事務局業務（管理組合の運営における事務局業務）」であり、このうち、「事務局業務」については、共用施設の他、県施設のうち建物全体で管理すべき部分の維持管理に係る業務となるため、「民間施設『等』のマネジメント業務」としております。 　なお、「県施設のうち建物全体で管理すべき部分」の範囲については、提案内容に基づき、県と選定事業者との協議により決定します。 　また、「建物全体で管理すべき部分」を除く「県施設」の維持管理・運営については、県（又は別途公募予定の事業者）が行いますので、本事業の選定事業者が行う業務の範囲には含まれず、このことについての提案は不要です。
34	民間施設等のマネジメント業務を行う事業者	11	4	(7)	ア		「提案内容と同種の施設の企画・開発」とは、提案と同じ用途の不動産開発マネジメント業務実績との理解でよろしいでしょうか。	御質問の「不動産開発マネジメント業務実績」の具体的な内容が不明ですので、回答いたしかねますが、「提案内容と同種の施設の企画・開発」とは、提案内容の民間施設と同種の用途の施設の企画・開発を意味します。 なお、「民間施設等マネジメント事業者」については、募集要項第２の４の(7)のア及びイの要件を全て満たすことが必要です。これらの要件として挙げている実績に該当するものについて、様式2-5-6において具体的な内容を記載してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
35	民間施設等のマネジメント業務を行う事業者	12	4	(7)	ア		『平成18年度以降に、建築物の不動産開発業務（提案内容と同種の施設の企画・開発を行うもの）の実績を有すること。なお、その開発業務実績が共同事業によるものである場合は、代表者としての開発実績に限る』と記載があります。この実績は、マネジメント業務に係るものであり、同種施設のアセットマネジメント及びプロパティマネジメントを行った実績も要件に該当するものとして頂きたく存じます。	御質問の「同種施設のアセットマネジメント及びプロパティマネジメントを行った実績」が募集要項第２の４の(7)のア及びイの要件を全て満たしているものであれば、その実績を有する事業者は、「民間施設等マネジメント事業者」の要件を満たします。募集要項第２の４の(7)のア及びイの要件に該当するものについて、様式2-5-6において具体的な内容を記載してください。
36	民間施設等のマネジメント業務を行う事業者	12	4	(7)	ア イ		「ア」の条件を満たす事業者および「イ」の条件を満たす事業者がいずれも構成員として共同で業務にあたることで、参加資格が満たされると理解してよろしいでしょうか。 （開発からプロパティマネジメントまでを1社で行う企業は限られると思われます。）	募集要項第２の４の(7)のアの要件を満たす構成員と同(7)のイを満たす構成員が「共同で」民間施設等のマネジメント業務を行うのであれば、御理解のとおりです。 なお、複数の構成員で行う場合は、それぞれの構成員の役割について、様式2-5-6「民間施設等マネジメント事業者の参加資格要件に関する書類」の「本事業における担当内容」の欄において記述してください。
37	事業者の募集及び選定手順	13	2	(1)			質疑の受付が11/12、現地見学会の開催が11/19となっております。現地見学会を行った際に発生する質疑について別途質疑応答の機会を設けて頂くことは可能でしょうか。	実施を予定している意見交換会において御質問ください。
38	質問の受付及び回答スケジュールについて	13	2	(1)			質問提出締切の11月12日以降に新たな質問が生じた場合、回答予定の1月13日までに質問させていただくことは可能でしょうか。	実施を予定している意見交換会において御質問ください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問への回答（第１回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)		
39	事業者の募集・選定スケジュール（予定）	13	2	(1)			募集要項等に関する質問への回答は「令和4年1月13日（木）まで」と記載があります。参加資格確認申請書類の受付締切が令和4年1月21日（金）であることから、参加資格等に関する回答は可能な範囲で早めに開示して頂きたく存じます。またその他の回答につきましても、回答可能なものは随時開示して頂ければと思います。	質問の内容に応じて可能な限り早急に回答いたします。
40	事業者の募集、選定及び契約に関する事項	14	2	(4)	イ		どうしても予定が合わない担当者がおり、現地見学会をもう一日追加で設定いただくことは可能でしょうか？	追加で現地見学会を開催する予定はございません。
41	質問回答日	14	2	(5)			書類準備に影響するため、参加資格確認申請に関わる質問は2022年1月13日を待たず、可能な限りご回答いただきますようお願いいたします。	質問の内容に応じて可能な限り早急に回答いたします。
42	質疑回答等に関する質問への回答	14	2	(5)	-	-	募集要項等に関する質問への回答が令和4年１月13日（木）まで、と記載がありますが、回答できるものは、期限を早めて御回答いただくことは可能でしょうか。	質問の内容に応じて可能な限り早急に回答いたします。