東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
1	用語の定義						共用施設とは『建物の区分所有等に関する法律第二条第四項の規定に基づく共用部分（例えば、外構や階段、廊下等）』と記載があります。共用施設としては、受変電設備、給水・ガス共用設備、消防設備、避難設備、警報設備、電気室、機械室、非常用エレベーター、屋上、外壁、外構（植栽含む）等が該当するという理解でよろしいでしょうか。本事業では、県施設・民間施設・共用施設に区分して提示する必要があるため、これらが明確となる区分表をご提示頂ければと存じます。	共用施設の内容は、応募者が提案する施設計画により異なるため、具体的に提示する予定はございません。 なお、御質問のなかで具体的に例示されているものについては、いずれも、共用施設となり得るものであると認識しておりますが、これらのうちエレベーターについては、各施設専用としてください。 募集要項・要求水準書において、職員宿舎の「エレベーター」を「専用エレベーター」に修正しました。
2	用語の定義						共用施設において、例えば民側が立ち入れない学生寮フロアの廊下や、県施設専用のエレベーター等は、共用施設ではなく県施設に属するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
3	用語の定義						共用施設において、例えば電気・給水・ガス等設備の系統（ＰＳ/ＥＰＳも含む）を県施設と民間施設で分離して配置・計画した場合、これは共用施設ではなく県施設・民間施設それぞれに帰属するものであるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、系統を別々に配置する場合、民間施設の系統は、県施設の運営や県施設入居者の生活に影響を与えない位置に設置してください。また、将来的な維持管理の容易さも考慮し、県施設の専用部を避けて共用部に配置するなどの配慮を行ってください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
4	選定事業者						基本協定は、応募者を構成する事業者全員が押印するが、選定事業者は、応募者ではなく、民間施設を所有し、借地契約をする事業者であると理解してよいでしょうか。	「選定事業者」は、「応募者（募集要項第２の１の(1)に規定する各業務を担う複数の事業者により構成されるグループ）」のうち、審査委員会の審査を踏まえて県が本事業を実施するのに適当と認め、県と本事業に係る基本協定を締結した事業者をいいます。公募書類の内容により、「選定事業者」を構成する事業者を総称している場合と、「選定事業者」のうち該当する１者又は複数者の事業者を意味している場合があります。 また、各契約等において県の契約相手方となる者については、以下のとおりです。 ・基本協定は、選定事業者の構成員全員と締結します。 ・既存施設の解体に係る契約は、既存施設の解体に係る設計事業者、解体事業者及び工事監理事業者と締結します（これらの業務を１者で行うことも可能ですが、それぞれの業務につき募集要項第２の４の要件を満たす必要があります。）。 ・定期借地権設定契約は、民間施設所有事業者と締結します。ただし、応募者の提案するスキームによります。 ・建物売買契約は、本施設の整備に関する発注者と締結します。このため、民間施設所有事業者が契約相手方となることを想定しています。
5	【募集要項】 事業の目的	1	2				「建築可能容積を最大限に用い」とは、容積率500%のことでしょうか	容積率500%全てを活用する必要はありませんが、県施設・民間施設ともに容積率を最大限に活用するメリットを生かした提案を期待しています。
6	越境物	1	3	(1)			越境物について、既存建物解体及び計画に影響するかを含め、具体的内容をご教示ください。	越境の状況を示した図面を郵送により提供します。必要な場合は、募集要項第３の２の(3)のエに記載しているメールアドレス宛に、下記の内容を記載したメールを送付してください。 ・「越境の状況を示した図面」の提供を希望する旨 ・図面の送付先（事業者の名称・本事業における役割・所在地） ・担当者氏名・連絡先

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

№.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
7	越境物	1	3	(1)			越境物の扱いについて、現地見学会により了承の上とありますが、管理責任に関する取り決めはありますでしょうか。	越境物は県が管理するものではございません。
8	越境物	1	3	(1)			越境物所有者との間で、境界確認等の取り決めはしていますでしょうか。	隣接土地所有者と県との間で、境界確認書等により、境界について合意しております。
9	本事業の対象となる敷地の概要	1	3	(1)			越境物の項目に『隣地に所在する建造物の一部が越境している。現地見学会により現状を了承のうえ、敷地面積全体を貸付対象面積とする。』と記載があります。できれば境界越境に関する図面等資料の提示をお願いいたします。	No. 6 を参照してください。
10	敷地の概要	1	3	(1)			敷地面積が1438.53㎡ですが、竣工図では1439.9193㎡です。募集要項の1438.53㎡が正しいと考えてよいですか？	募集要項の敷地面積（1,438.53㎡）を正としてください。
11	越境物	1	3	(1)			隣地建物が一部越境しており、現地見学会で確認とあるが、越境建物および範囲について、図面はありますか？	No. 6 を参照してください。
12	本事業の対象となる敷地	1	3	(1)			隣地に所在する建造物の一部が対象敷地に越境しているとのことですが、隣地所有者との締結書面等により越境物及び越境範囲は確定されておりますでしょうか。	隣接土地所有者と県との間で、境界に関する合意書等を交わしており、越境物及び越境範囲を確定しております。
13	本事業の対象となる敷地	1	3	(1)			建築確認において被越境範囲は建築敷地に含まないよう指導される場合がございます。仮に建築敷地が募集要項記載の1,438.53㎡より減少した場合には、建築可能な建物面積も減少すること考慮して基準借地料も変更になりますでしょうか。	基準借地料の変更は行いません。
14	募集要項	1	3	(1)			敷地の高低測量図、越境物の測量図はございますでしょうか？また、高低・越境物の測量図が無い場合、必要に応じて選定事業者が行うことになるのでしょうか？	敷地の高低測量図及び越境物の測量図はございません。必要に応じ、調査等を実施してください（要求水準書第３の４の(3)参照。）。 なお、越境の状況を示した図面が必要な場合は、郵送により提供します。№. 6 を参照してください。
15	【募集要項】 敷地高低差	1	3	(1)			敷地に高低差があると思慮しますが、現況の高低差をご教示下さい	№14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の回答（第２回）

№.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
16	【募集要項】 敷地高低差	1	3	(1)			現況建物のスロープ部分は、建築物か外構かご教示下さい	要求水準書【別添6】既存施設図面を見ると、該当箇所にはL型擁壁が回っているため、外構の一部であると考えます。
17	本事業の対象となる敷地	1	3	(1)			越境物の欄には「隣地に所在する建造物の一部が対象敷地に越境している」との記載があります。越境物がある場合においても、敷地面積に変動が無いことなど建物を建築することに支障が無いことは審査機関等に確認済みでしょうか？	御質問に記載の審査機関等がどのような機関を指すか分かりませんが、越境の状況を確認し、その程度が僅少であることや、越境物の内容等から、整備計画に支障はないものと考えております。
18	本事業の対象となる敷地	1	3	(1)			越境部分の面積をご教示ください。	越境部分の面積については、算出しておりません。 越境の状況を示した図面が必要な場合は、郵送により提供します。 №.６を参照してください。
19	本事業の対象となる敷地	1	3	(1)			近隣（越境部分含む）との間で締結している敷地境界に関連する協定・覚書など制約条件はございますでしょうか。	隣接土地所有者と県との間で、境界確認書等により、境界、越境物及び越境範囲を確定しております。 越境物については、県の所有物でないため、このことによる制約はございますが、この他に境界確認書等により定めている制約はございません。
20	本事業の対象となる敷地	1	3	(2)			既存施設概要に記載の延床面積(6,345.38㎡)と要求水準書別添6(竣工図)の床面積(5,588.81㎡)に齟齬がありますが、竣工図が正という理解で良いでしょうか。	竣工時の建築基準法に基づいて計測した延床面積が、要求水準書【別添6】既存施設図面で示している5,588.81㎡です。6,345.38㎡は県の建物台帳上の面積で、両者の違いは主に計上方法の違いによるものだと推測されます。
21	既存施設の概要	2	3	(2)			延床面積が6,345.38㎡ですが、要求水準書別添6-1竣工図では床面積5,588.81㎡となっています。正しいのはどちらですか？	延床面積が異なる主な理由は、No.20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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
22	既存施設の延床面積	2	3	(2)			既存施設の延床面積が6,345.38㎡とありますが、別添6既存施設図面の面積表5,588.81㎡と大きく異なる理由は何ですか？　増築があった場合は、その図面もいただけませんか？	延床面積が異なる主な理由は、№20を参照してください。 一部増築している部分があります。 現況に近い改修時の図面（室内の図面や室名が現況と一部異なる。）の提供は可能です。必要な場合は、募集要項第３の２の(3)のエに記載しているメールアドレス宛に、下記の内容を記載したメールを送付してください。 ・「改修時の図面」の提供を希望する旨 ・図面の送付先（事業者の名称・本事業における役割・所在地） ・担当者氏名・連絡先
23	【募集要項】 既存施設の概要	2	3	(2)			延床面積に記載されている三つの数値が確認できる資料等をご教示ください	募集要項に記載の面積は、県の建物台帳に基づくものですが、建物台帳を提供する予定はありません。 現況に近い改修時の図面（室内の図面や室名が現況と一部異なる。）の提供は可能です。必要な場合は、№22を参照してください。
24	既存施設の解体	2	4	(1)			既存解体範囲について、上部施設のみ解体を行い、地下躯体を利用した計画は可能でしょうか。	原則として既存の杭や擁壁は全撤去してください。ただし、既存の杭等を撤去した場合の対象敷地の地盤の安定性への影響や隣地への影響と、既存の杭等を利用した場合に新施設の耐久性や安全性が確保されるか等を十分に検討した上で、既存の杭等を存置することが望ましいと判断した場合は、関係法令・基準に沿った上で、行政との協議により存置することが可能です。 このことを踏まえ、既存施設の解体範囲や施工方法を提案してください。
25	既存施設の解体	2	4	(1)			既存施設の解体範囲は、地下の基礎構造（杭基礎含む。）まで全撤去でしょうか。本施設の建設工事に支障がない範囲は残置可能でしょうか。	No.24を参照してください。
26	既存建物の一部残置	2	4	(1)			既存施設の解体は効率的かつ合理的な施工とありますが、新築建物に干渉しない部分の残置は可能ですか？	No.24を参照してください。
27	既存施設の解体	2	4	(1)			施設整備にとって効率的かつ合理的であれば、既存施設の地下躯体の一部・既存杭を残置して施設建設時の山留に用いる等の提案は可能でしょうか	No.24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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
28	既存施設の解体	2	4	(1)			民間事業者の提案によって既存施設の地下躯体・杭を残置とした場合、定期借地権設定契約の終了時に更地にして返還する際、既存施設の地下躯体・杭の費用負担はどのように考えれば良いでしょうか	民間事業者の提案により残した施設であるか、本事業により整備した施設であるかにかかわらず、定期借地権設定契約終了時に更地の状態（地下の基礎構造（杭基礎を含む。）までを除却した状態）にするための費用については、原則として、本施設全体の専有床面積に対する県施設又は民間施設の専有床面積割合に基づき、県と選定事業者それぞれが負担することとなります。
29	県施設に定義する「階段」	2	4	(2)	ｱ		本施設は「県施設」「民間施設」「共用施設」から構成されると定義されていますが、県施設の必要諸室に階段等とあり、この意味は区分所有法上民間と共有しない、県所有部分内で独自の階段を設置する必要があるのですか？	２階以上の各県施設のフロアへの移動については、基本的にエレベーターを用いることを想定しておりますが、避難等に用いるため、２階以上の各県施設の利用者が利用できる階段を設置していただく必要があります。 ただし、これらの階段については、必ずしも各県施設専用である必要はありません。専用・共用については、No.30・No.34を参照してください。
30	県施設の必要設備・動線共有について	2	4	(2)	ア		県施設の内、「学生寮とその他の施設との動線は区分する。その他の施設間の動線の区分については必須としない。」とありますが、建物内において、学生寮を除く県施設と民間施設の動線を区分する必要はありますか。	建物内の学生寮を除く県施設と民間施設の動線を区分する必要はありませんが、セキュリティを確保し、各施設の利用について相互に支障が出ないようにしてください。 なお、相互の利用に支障が出ないようにするため、エレベーターは、各施設専用としてください。募集要項・要求水準書において、職員宿舎の「エレベーター」を「専用エレベーター」に修正しました。
31	共用施設	2	4	(2)	ア		冒頭の用語の定義では共用廊下・階段は共用施設となっていますが、該当箇所では共用廊下・階段が県施設に含まれています。買い取り・所有の範囲と、維持管理及び運営の範囲で考え方が異なるのでしょうか。それぞれの範囲・区分を図示して頂けないでしょうか。	募集要項p.2の４の(2)アに記載の表内の「共用廊下・階段」はそれぞれの県施設内において県施設利用者が共同で利用する廊下・階段を指します。用語の定義における「共用施設」の例で挙げた「階段、廊下」は県施設利用者と民間施設利用者の共同で利用する階段、廊下です。 階段の設置についてはNo.29を、専用・共用についてはNo.30・No.34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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	カナ	(カナ)		
32	募集要項	2	4	(2)	ア		各種法条例は職員宿舎を共同住宅、学生寮を寄宿舎として取扱うことで宜しいでしょうか？	現在の施設は学生寮が寄宿舎として取り扱われているため、ワンルームマンションに該当しないものと認識しています。新築する場合の取扱いについては行政の判断にもよりますので、事業者にて確認してください。
33	募集要項	2	4	(2)	ア		学生寮とその他の施設との動線は区分するとありますが、日常動線をセキュリティー等で区分し、避難動線等は適宜共用しても構わないでしょうか？	No.30・№34を参照してください。
34	県施設の必要設備・動線共有	3	4	(2)	ア		エレベータを使用する動線を主動線として「学生寮」と「その他の施設」の動線を区分する計画とした場合、補助動線としての屋内階段および屋外階段（いずれも各フロアの階段出入口にセキュリティを掛ける前提のもの）が「学生寮」と「その他の施設」共通の動線となる計画は有効でしょうか。	セキュリティを確保し、各施設の利用について相互に支障が出ないようにすることを前提に、その他の部分の動線を区分した上で、「学生寮」と「その他の施設」の階段を共用とすることは構いません。
35	施設整備について	2	4	(2)	イ		「県施設として整備する駐車スペースを除く駐車場（県施設部分に係る附置義務台数含む）」を民間施設として整備する旨条件記載がありますが、維持管理の費用についても、県側の負担は一切ないという認識で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。民間施設として整備することとしている駐車場については、県は利用することを想定していないため、その維持管理費用は県は負担いたしません。
36	民間施設	3	4	(2)	イ		『県施設として整備する駐車スペースを除く駐車場（県施設部分に係る附置義務台数を含む）は民間施設として整備してください。』と記載があります。駐車場の附置義務台数は建築物の各用途の床面積によって算定されることから、駐車場は専有面積割合等により県施設と民間施設に配分されるべきかと考えます。本施設で計画する駐車場は、民間施設としてすべて民側が負担するのでなく、県施設部分に係る附置義務台数の駐車場は、貴県でも負担して頂き、県施設の買取価格に含んで頂きたく存じます。	民間施設として整備することとしている駐車場については、県は利用することを想定していないため、その整備に係る費用は県は負担いたしません。
37	民間施設	3	4	(2)	イ		『県施設として整備する駐車スペースを除く駐車場（県施設部分に係る附置義務台数を含む）は民間施設として整備してください。』と記載がありますが、民間施設から発生する駐車場収入については、民間に帰属する理解でよろしいでしょうか。	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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
38	募集要項	3	4	(2)	イ		「県施設として整備する駐車スペースを除く駐車場（県施設部分に係る附置義務台数を含む）は民間施設として整備してください。」とありますが、要求水準書P10　２(1)アも踏まえ、附置義務以上の駐車場の整備を求めるものではないと理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
39	定期借地権	3	5		ア		竣工までの選定事業者の権利リスクについて、借地権設定契約に特約等の記載は可能でしょうか。	契約に特約を付けることは想定しておりません。
40	定期借地権	3	5		ア		定期借地権設定契約のための覚書にて、工事着工時に借地料の発生を担保し、竣工後、宮崎県様へ県施設部分の所有が移転した後、借地面積が確定し、定期借地権設定契約を締結するという流れで良いでしょうか。	定期借地権設定契約は、本施設の実施設計完了後、本施設の建設工事の着工前に締結します。 なお、借地料は、選定事業者が提案した借地料によります。
41	事業手法	3	5		ア		貴県との間に締結する定期借地権設定契約は、民間施設の所有業務を行う構成員が単独で締結できるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 No.４も参照してください。
42	事業手法	3	5		ア		『定期借地権設定契約の期間は、下記９の事業運営期間に建設工事期間を加えたものとします。』と記載があります。 最長の契約期間は、70年（本施設の除去工事期間を含む）に建設工事期間を加えた期間であると理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
43	事業手法	3	5		ア		定期借地権設定契約の期間は事業運営期間に建設工事期間を加えたものと記載がありますが、定期借地契約締結時期は本施設の建設開始(10事業スケジュール(予定)上、令和6年10月)の直前と想定してよろしいでしょうか。	No.40を参照してください。
44	事業手法	4	5		イ		貴県との間に締結する既存施設の解体に関わる契約は、解体業務を行う構成員が単独で締結できるという理解でよろしいでしょうか。	No.４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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
45	事業手法	4	5		ウ		本施設の設計・建設は、民間施設所有事業者が委託者、発注者となり、設計事業者・工事監理事業者が受託者、建設事業者が請負者となるとの認識でよろしいでしょうか。	基本的にはそのようになるものと認識しております。
46	事業手法	4	5		ｶ		維持管理を行う事業者及びマネジメント業務を行う事業者が行う業務範囲として、管理組合運営業務実施の有無、管理組合の総会や理事会等への参加有無をご教授願います。 また管理組合との調整業務等の具体的な内容をお示し願います。	要求水準書第５の５の(4)に記載のとおり、民間施設等のマネジメント業務として、民間施設等マネジメント事業者に管理組合の運営における事務局業務を行っていただきます。管理組合の総会や理事会等には、必要に応じて参加してください。 また、管理組合との調整業務等の具体的な内容については、県と選定事業者が別途協議することとします。
47	民間施設の用途	4	5		ｶ		民間施設の用途に関して、具体的に想定する用途イメージはありますか？例えば民間施設を定期借地権で区分マンションとして分譲する場合には、民間施設部分の管理に関してはマンション購入者が共有して管理する事になりますが事業提案上で支障はありますか？	民間施設の用途について、具体的に想定するものはございません。 募集要項第１の４の(2)のイの規定に反しないものを提案してください。 なお、分譲マンションについては、この規定中、「本事業において禁止する施設及び事業形態」の「(ｱ) 所有権が複数の個人に分散するもの」に該当します。
48	事業手法	4	5		カ		本施設の共用施設は管理組合が行うとありますが、維持管理事業者は管理組合から共用施設及び建物全体で管理すべき部分の維持管理の委託契約を受託するというスキームをお考えでしょうか？	御理解のとおりです。
49	事業手法	4	5		カ		県及び選定事業者の2社により設立される管理を行うための管理組合運営の主体は、本事業により選定される維持管理事業者が管理組合運営を行うということでしょうか。	No.46を参照してください。
50	事業手法	4	5		カ		選定事業者がＳＰＣを設立し事業運営する場合、管理組合員は貴県及びＳＰＣの2名であるという理解でよろしでしょうか。	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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
51	業務範囲及び費用負担	4	6	(1)			県施設の什器・備品の調達について、指定のものはありますでしょうか。	什器・備品の指定はありませんが、要求水準書【別添５】の備品リストを参考に、各施設の用途や空間に見合う什器・備品としてください。 なお、空間デザインについては、各施設の用途や室利用形態に応じて県産木材の使用に努め、県内出身者が安らげる空間とすることとしております。要求水準書の内外装計画（要求水準書第３の２の(1)のウ）等も参照の上、什器・備品の提案を行ってください。
52	業務範囲及び費用負担	4	6	(1)			指定品がない場合、想定している寸法等があればご提示ください。	要求水準書【別添５】の備品リストを参考に、用途、配置、動線等を考慮して提案してください。
53	維持管理	4	6	(1)			共用施設の維持管理は選定事業者となっておりますが、それぞれの動線上の設備等を明確に区分けして頂けますでしょうか。 （例：オートロック、駐輪場、駐車場、宅配ボックス等）	共用施設の定義については、募集要項の用語の定義を御確認ください。動線上の設備の区分けについては提案される施設計画によるため現時点で具体的にお示しすることはできません。 No.１も参照してください。
54	選定事業者が行う業務の範囲	4	6	(1)			施設整備において民間企業が調達した県施設の什器備品の維持管理、修繕および更新等は貴県が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
55	共用施設の維持管理	4	6	(1)			P4の5カにて、共用施設の維持管理は県及び選定事業者の2社で設立する管理組合が行うとしているのに対し、表中の共用施設の維持管理の業務実施主体が選定事業者になっているのは、管理組合が選定事業者に業務委託するということですか？	共用施設の維持管理は、管理組合から選定事業者の構成員である維持管理事業者に業務委託することとなります。 No.４・No.48も参照してください。
56	選定事業者が行う業務の範囲	4	6	(1)			共用施設の維持管理は選定事業者となっているが、これは、管理組合より応募者の構成員である維持管理業務を行う事業者が業務受託すると理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 No.４・No.48・No.56も参照してください。
57	事業者が行う業務の範囲及び費用負担	4	6	(1)			共用施設の維持管理は選定事業者が行うこととなっておりますが、ここでいう共用施設は具体的に何を指しますか。	No.１・No.53を参照してください。
58	事業者が行う業務の範囲及び費用負担	4	6	(1)			建物１棟としての建物維持管理については今後県と選定事業者とで長期修繕計画等を立てて進めていくことになりますでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、長期修繕計画については、様式3-4-3の内容を基本として選定事業者が立案し、管理組合にて協議の上、決定いたします。 要求水準書第４の８の(2)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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
59	県の負担	4	6	(2)	ア		県と既存施設の解体に係る契約を締結する選定事業者とは、解体業務を行う事業者のことですか？	No.４を参照してください。
60	県の負担	4	6	(2)	ア		選定事業者と解体契約を締結するとなっていますが。応募者のうちの解体工事を行う事業者と県が契約することは可能でしょうか。	No.４を参照してください。
61	県の負担	4	6	(2)	イ		解体契約を県が解体工事を行う事業者と締結し、その請負代金を解体工事を行う事業者が直接受け取ることは可能でしょうか。	可能です。 No.４も参照してください。
62	県の負担	4	6	(2)	ウ		県施設部分については、貴県が事業者グループの建設担当企業から直接建売にて購入するとの認識でよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
63	県の負担	5	6	(2)	ウ		選定事業者は、民間施設を所有し、借地契約をする事業者であると理解してよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
64	県の負担	5	6	(2)	エ		本施設の共用施設に係る維持管理・運営費（大規模修繕を含む）を持ち分割合に基づき負担すると記載があります。県の所有床に関する大規模修繕、修繕は県が負担という認識でよろしいでしょうか。	県施設（建物全体で管理すべき部分を除く。）の修繕（大規模修繕を含む。）は、県が実施します。 県施設のうち建物全体で管理すべき部分及び共用施設の修繕（大規模修繕を含む。）は、維持管理事業者が実施し、県は、その費用のうち県施設部分（共用施設の持分を含む。）に係る費用を管理組合で定める基準に基づき負担します。
65	県の負担	5	6	(2)	エ		本施設の共用施設に係る大規模修繕費のうち、貴県の負担費用は管理規約等に基づき一定期間毎（毎月等）に管理組合へ支払い積み立て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。
66	県施設部分除去費用について	5	6	(2)	オ		県施設部分の除去費用割合は各所有割合に応じて算出されるものと考えて良いでしょうか。	No.28を参照してください。
67	県の負担	5	6	(2)	オ		『県は、定期借地権設定契約の終了時に、県施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を負担します。』と記載があります。貴県が負担する除去費用は、管理規約等に基づき一定期間毎（月毎等）に管理組合へ支払い積み立てていくという理解でよろしいでしょうか。	県が負担する除却費用について、管理組合において積み立てる予定はございません。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
68	県の負担	5	6	(2)	オ		『県は、定期借地権設定契約の終了時に、県施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を負担します。』と記載があります。確認となりますが、この除却費用は「県施設の買取価格」に含まれな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。
69	県の負担	5	6	(2)	オ		”県は、定期借地権設定契約の終了時に、県施設部分（共用施設の持分を含む。）の除却費用を負担します。”とありますが、今回の提案時には、応募者から前記金額の提示は不要と考えて宜しいでしょうか？	様式3-2-6の(2)キャッシュフロー計算書において、新施設解体・撤去費として一定金額を見込んでください。なお、様式3-2-6で新施設解体・撤去費として記載した金額は提案時点のものであり、新施設解体・撤去費の積立金額は、定期借地権設定契約のための覚書（案）第４条第１項に定める事業計画に記載の上、県の承認を受けていただく必要があります。
70	費用負担の留意点	5	6	(4)			共用施設の持分を算出するための基となる「専有床面積」には、貴県および民間施設内の廊下等を含むという認識でよろしいでしょうか。（当該「専有床面積」以外の部分を共用部とする認識です。）	共用施設の持分を算出するための基礎となる「専有床面積」には、原則として、「県施設」の廊下及び「民間施設」の廊下を含みます。 なお、「廊下」については、No.31を参照してください。
71	共用施設部の設備について	5	6	(4)			「共用施設の持分は専有床面積割合」とありますが、共用部に設置する設備の所有区分はどのように考えればよいでしょうか？ 設備工事の費用按分についての考え方もご教示ください。	県と民間が共同利用する設備で共用施設に設置する設備は管理組合の所有となります。
72	費用負担の留意点	5	6	(4)			県施設、民間施設の専有床の定義をお示しください。例えば、県関係者しか利用しない床は県施設の専有床、県と民間ともに利用する床は共用床。	県又は選定事業者のそれぞれ１者が専用的に使用する部分をそれぞれの専有床とします。
73	費用負担の留意点	5	6	(4)			持分算定をする上での対象床は、延床面積算定対象床でよろしいのでしょうか。	専有床面積は基本的に建築基準法に基づく床面積の考え方で算定することを想定しております。
74	費用負担の留意点	5	6	(4)			共用施設持分の算定に際して、県施設の専有床面積とは職員宿舎・学生寮・その他の県施設のそれぞれの用途で専用使用する部分の面積は全て含まれるという理解でよろしいでしょうか (例：学生寮の共同洗濯室・共同自炊室、各用途の共用廊下等)	No.72及びNo.73を参照してください。
75	費用負担の留意点	5	6	(4)			共用施設持分の算定に際して、民間施設の専有床面積も専用使用する部分の面積は全て含まれるという理解でよろしいでしょうか。	No.72及びNo.73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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
76	県が支払う費用の上限	5	6	(5)			県が支払う上限金額1,903,826,924円には、定期借地権設定契約終了時の県施設部分の除却費用は含まれず、別途ご用意をされる前提で宜しいでしょうか。また、想定されている県の負担金額がございましたら、ご教示願います。	県が支払う上限金額1,903,826,924円には、定期借地権設定契約終了時の県施設部分の除却費用は含まれません。また、定期借地権設定契約終了時の県施設部分の除却費用について、現時点で想定している金額はございません。
77	県が支払う費用の上限	5	6	(5)			『県が支払う既存施設の解体費用並びに県施設の区分所有権及び共有施設の持分の売買代金の合計金額は1,903,826,924円（税抜）とする。』と記載がありますが、この合計金額の内訳及び算定根拠をご教示願います。	内訳及び算定根拠を開示する予定はございません。
78	事業者が行う業務の範囲及び費用負担	5	6	(5)			宮崎県が支払う費用のお支払いの時期等の条件はございますでしょうか。	募集要項第１の６の(2)、基本協定書（案）様式２の建物売買契約書（案）第２条、及び既存施設の解体に係る契約書（案）第32条を参照してください。
79	県が支払う費用の上限	5	6	(5)			”県が支払う既存施設の解体費用並びに県施設の区分所有権及び共用施設の持分の売買代金の合算額の上限は、次のとおりです。この金額の範囲内で提案してください。1,903,826,924円（消費税及び地方消費税の額を含まない。）”とありますが、前記金額には、本事業の契約事業期間終了時の県施設部分(共用施設の持分を含む。)の除却費用は含まれていな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。
80	土地貸付条件	5	7	(2)			『貸付対象面積は、1,438.53㎡とします。定期借地権に対する個々の準共有持分は、本施設の専有床面積に対する対象施設の専有床面積割合によることとします。』と記載があります。例えば、県施設と民間施設の専有面積割合が1：1の場合、民間事業者への貸付面積は719.165㎡（＝1,438.53 ㎡×1/2）となり、貸付面積719.165㎡に対する借地料を貴県へ支払うという理解でよろしいでしょうか。	選定事業者が県に支払う借地料は、選定事業者が提案した借地料となります。借地料（年額）の金額については、募集要項第１の７の(4)の基準借地料（年額44,064,000円）以上の金額を提案してください。
81	募集要項	5	7	(2)			「<u>定期借地権に対する個々の準共有持分</u>は、本施設の占有床面積に対する対象施設の占有床面積割合によることとします。」とありますが、「定期借地権に対する個々の準共有持分」とは、<u>「県施設の県への売却後の、事業者と県との定期借地権の準共有持分」</u>を指している、との理解でよろしいでしょうか。	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の回答（第２回）

№.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
82	貸付対象面積	5	7	(2)			定期借地権に対する個々の準共有持分は、本施設の専有面積に対する対象施設の専有床面積割合とありますが、各施設のエントランスや廊下等の共有面積を含めた専用面積割合という認識でよろしいでしょうか。	質問に記載の「各施設のエントランスや廊下等」が県又は選定事業者のそれぞれ1者が専用的に使用する部分であれば、原則として、「各施設のエントランスや廊下等」はそれぞれの専有床面積に含まれます。
83	土地貸付条件	5	7	(2) (4)			選定事業者の定期借地権に対する準共有持分は敷地全体（1,438.53㎡）の内、施設全体の専有床面積に対する民間施設部分の専有床面積の割合相当分であり、当該持分（選定事業者の準共有持分）に関わる借地料を基準借地料（44,064,000円）以上にて提案するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
84	土地貸付条件	5	7	(3)			既存施設の解体工事期間は定期借地権設定契約の期間に含まれないという理解で良いでしょうか。	御理解のとおりです。
85	借地料の単価	5	7	(4)			『借地料（年額）は、基準借地料（44,064,000円）以上であることを条件に・・・』と記載があります。この基準借地料の算定根拠をご教示願います。	基準借地料の算定根拠を開示する予定はございません。
86	借地料	5	7	(4)			県が50年間で受け取る借地料の総額が評価対象となりますが、借地料は、基準借地料を超えた金額であれば、一定期間毎に弾力的に設定可能でしょうか。 （例：建設工事期間中や建物の運用開始時(竣工1～2年目まで)と、それ以降で変額する等）	借地料は事業期間全体を通じて同額であるものとして提案してください。
87	借地料	5	7	(4)			県所有施設、民間施設が一棟の建物の中に混在する場合に、建物の持分に応じて、借地料の負担も各持分負担する事を想定しておりますが、借地料基準44,064千円の中で、県所有施設に関しては建物持分に応じて借地料負担をするという事でよろしいでしょうか。	基準借地料（年額44,064,000円）以上で提案していただく借地料については、選定事業者が県に支払う借地料になります。
88	土地貸付条件	5	7	(4)			基準借地料の算出根拠をお示しください。	基準借地料の算定根拠を開示する予定はございません。
89	土地貸付条件	5	7	(4)			建設工事中の地代のお支払いは不要という認識で宜しいでしょうか。	本施設の建設工事期間中においても、募集要項第１の７の(4)の基準借地料（年額44,064,000円）以上で選定事業者が提案した借地料を県に支払っていただきます。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
90	借地料の改定	5	7	(5)			県は本件貸付料が不相当となったときは、民間施設所有事業者と協議の上改定できるとありますが、民間施設所有者からも県へ協議を申し入れ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が、定期借地権設定契約のための覚書（案）第６条に記載のとおり、「本件貸付料が不相当となったとき」とは、民間施設所有事業者側の事情によるものではなく、「土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の貸付料等と比較して貸付料が不相当となったとき」をいいます。
91	借地料の改定	5	7	(5)			借地料の改定について明確な指標が示されておりませんが、路線価などを参考に協議を行うという認識でよろしいでしょうか。	路線価等も参考に、土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の貸付料等と比較して本件貸付料が不相当となったときに協議を行います。
92	借地料の支払い	6	7	(5)			借地料の支払いが毎月の記載となっていますが、事務業務改善のため四半期毎などに、今後協議する事は可能でしょうか。	募集要項第１の７の(5)の「毎月」を「毎年」に修正しました。 借地料の支払については、その借地料の対象年度の４月末日を支払期限として想定しています。
93	土地貸付条件	6	7	(5)			選定事業者は借地料を毎月支払うとの記載がありますが、「定期借地権設定契約のための覚書（案）」第5条2項では1年分を指定月に支払うと記載されています。どちらを正と考えればよろしいでしょうか。	No.92を参照してください。
94	建設中の借地料支払い	6	7	(5)			建設期間中の借地料について、竣工後、一括で支払うことは可能でしょうか。	建設期間中の借地料を竣工後に一括で支払うことはできません。 借地料の支払の時期については、No.92を参照してください。
95	運営期間中の借地料支払い	6	7	(5)			運営期間中の借地料について、半年や1年ごとなど、ある程度まとまった単位で支払うことは可能でしょうか。	No.92を参照してください。
96	土地貸付条件	6	7	(5)			定期借地権の譲渡時の譲渡承諾料は想定されておりますでしょうか。	定期借地権の譲渡時の譲渡承諾料は想定しておりません。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
97	借地料の改定	6	7	(6)			『県は、定期借地権設定契約締結後、土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近隣の土地の貸付料との比較等により、本件貸付料が不相当となったときは、民間施設所有事業者と協議の上、改定することができることとします。』と記載があり、貴県側からのみ改定が行えることになっております。一方、定期借地権設定契約のための覚書（案）第6条では、『土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の貸付料等と比較して本件貸付料が不相当となったときは、甲乙協議を行い、双方合意の上で、これを改定することができる。』と記載があります。借地料の改定については貴県側からだけではなく選定事業者側からも協議の申し出ができるという理解でよろしいでしょうか。	No.90を参照してください。
98	借地料の改定	6	7	(6)			借地料の改定における指標は、貴県にて定期的（3年毎等）に不動産鑑定士による不動産鑑定評価とするものと理解してよろしいでしょうか。	No.91を参照してください。
99	借地料の改定	6	7	(6)			改定の指標となる土地価格の上昇・下落に関して、上昇率・下落率●%以上であれば改定協議を要請するなどの数値基準は想定されていますでしょうか。	具体的な数値の基準の想定はございません。
100	土地の返還	6	7	(8)			既存施設の解体において杭基礎等の一部残置が可能な場合、契約終了時の土地返還の際には本施設のみ除却すれば良いでしょうか。	民間事業者の提案により残した施設であるか、本事業により整備した施設であるかにかかわらず、募集要項第１の７の(8)に記載のとおり、定期借地権設定契約終了時に更地の状態（地下の基礎構造（杭基礎を含む。）までを除却した状態）にしてください。
101	土地貸付条件	6	7	(8)			解体積立金は、宮崎県と選定事業者との持分面積按分での積立てという認識でしょうか。	定期借地権設定契約終了時に更地の状態（地下の基礎構造（杭基礎を含む。）までを除却した状態）にするための費用については、原則として、本施設全体の専有床面積に対する県施設又は民間施設の専有床面積割合に基づき、県と選定事業者それぞれが負担することとなります。 選定事業者が負担すべき費用について、選定事業者は積立を行っていただく必要があります。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
102	施設の買取請求	6	7	(9)			敷地上の民間施設等の買取を請求することはできないとありますが、県からの買取請求の可能性は否定しないということでよろしいでしょうか。	県による対象敷地上の民間施設等の買取は想定しておりません。
103	施設の買取請求	6	7	(9)			『選定事業者は、県に対し、対象敷地上の民間施設等の買取を請求することはできません。』と記載がありますが、定期借地権設定契約終了時の民間施設等の無償譲渡を認めて頂きたく存じます。	定期借地権設定契約終了時の民間施設等の無償譲渡は認めません。
104	施設の買取請求	6	7	9			「選定事業者は、県に対し、対象敷地上の民間施設等の買取を請求することはできません」とされていますが、運営期間終了後に民間施設等を貴県に無償譲渡することは可能でしょうか。	No.103を参照してください。
105	事業内容に関する事項	6	8	(1)			建物および定期借地権の譲渡に関しては、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代表事業者の持分が50%以下となるような譲渡、以外のマイナー所有者間売買などの譲渡に関しても承諾が必要となりますでしょうか？	建物及び定期借地権の譲渡については、全て、県の事前の承認が必要です。 なお、募集要項第１の８の(2)に記載のとおり、定期借地権の分割譲渡については、原則として承認しません。
106	土地の利用上の条件	6	8	(1)			定期借地権の譲渡・転貸において、ＳＰＣによる事業運営を行う場合と行わない場合で、貴県の承諾に伴う判断に違いは生じないと理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
107	土地の利用上の条件	6	8	(1)			「事前に書面により県の承認を得た場合」とは、どのような条件を想定しておりますでしょうか。	県の承認に当たっては、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。 募集要項第１の８の(2)～(4)を参照してください。
108	土地の利用上の条件	6	8	(1)	ウ		本事業の資金調達に関してプロジェクトファイナンスを採用する場合、金融機関より定期借地権の担保設定が求められます。その際は、貴県の承認を頂けるものと理解してよろしいでしょうか。	定期借地権を担保に供することについての県の承認に当たっては、その担保の範囲や条件により、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。募集要項第１の８の(2)～(4)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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
109	土地の利用上の条件	6	8	(1)	ウ		『選定事業者は、事前に書面により県の承認を受けた場合を除き、次に掲げる事項を行うことはできません。・・・・ウ 定期借地権を担保に供すること・・・』と記載がありますが、区分所有の民間施設に抵当権を設定する場合には、定期借地権にも抵当権が及ぶことから、県の承認が必要という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
110	定期借地権等に対する担保設定について	6	8	1	ウ		「選定事業者は、事前に書面により県の承諾を得た場合を除き、定期借地権を担保に供することはできません」とされていますが、資金調達を行う場合において、金融機関から事業契約上の地位・権利義務に対して担保設定を依頼されることがあります。このような場合、貴県からの事前承諾はいただけるという理解でよろしいでしょうか。	No.108を参照してください。
111	定期借地権の譲渡	6	8	(2)	ア		定期借地権設定後５年以内（建設工事期間を含まない。）又は定期借地権譲受（転借）後５年以内 の定期借地権の譲渡は認めない旨の記載がありますが、応募者内において、定期借地権譲渡を行う前提での提案を行う場合には、本条項による制限は受けない認識で宜しいでしょうか。	応募者間であっても、土地の転貸や定期借地権の譲渡を行う場合は、募集要項第１の８の(1)の県の事前の承認が必要であり、定期借地権設定後５年以内（建設工事期間を含まない。）又は定期借地権譲受（転借）後５年以内の土地の転貸又は定期借地権の譲渡は、原則として承認しません。
112	【募集要項】 土地の利用上の条件	6	8	(2)	ア		「・・・又は定期借地権譲受（転借）後・・・」とは、定期借地権を譲受（転借）した者についての言及でしょうか？ということは、５年超であれば、複数回、土地の転貸又は定期借地権の譲渡が可能ということでしょうか？（前提条件として、事前に書面による県の承認が必要）	土地の転貸や定期借地権の譲渡について、回数の制限は設けておりません。 回数にかかわらず、県の承認に当たっては、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て総合的に判断し、定期借地権譲受（転借）後５年以内の土地の転貸や定期借地権の譲渡については、原則として承認しません。 この他、募集要項第１の８を参照してください。
113	事業スケジュール	7	10				解体業務着手時期が令和5年4月とありますが、職員宿舎及び職員寮は令和5年6月まで使用予定となっていますので、実際に解体着手できるのは令和5年7月以降ということでしょうか。	既存施設の解体業務については、令和５年４月から、職員宿舎及び職員寮の使用を妨げない範囲において、着手可能な業務・場所から順に行っていただくことを想定しています。その具体的な業務の内容やスケジュールについては、事前に県と調整してください。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
114	事業スケジュール（予定）	7	10				『既存施設のうち職員宿舎及び職員寮に係る部分は、令和5年6月まで使用する予定です。」と記載があります。一方、スケジュールでは令和5年4月から既存施設の解体が着工することが記載されています。令和5年4月から6月までの2ヶ月間は、実質的に解体工事に着手できないという理解でよろしいでしょうか。	No.113を参照してください。
115	既存施設の解体スケジュール	7	10				令和5年6月まで職員宿舎及び職員寮を使用というのは、6月末まで使用するのですか？また、退去時には、家具什器備品等は撤去されているのでしょうか？	A棟の職員宿舎及びB棟３階・４階の職員寮並びにこれらの使用のために引き続き使用する必要がある部分について、令和５年６月まで使用する予定です。 退居時には、容易に動かしにくい一部の家具什器等（例：エアコン等の専門業者による取り外しが必要なもの、プレハブ倉庫や学生寮のベッド等の重量のあるもの。別添の写真を参照。）を除き、撤去する予定です。
116	既存施設の解体スケジュール	7	10				解体業務着手時期を令和5年4月で計画することとありますが、この時点で、職員宿舎及び職員寮以外の部分の家具什器備品等は撤去されているのでしょうか？	退居時には、容易に動かしにくい一部の家具什器等（例：エアコン等の専門業者による取り外しが必要なもの、プレハブ倉庫や学生寮のベッド等の重量のあるもの。別添の写真を参照。）を除き、撤去する予定です。 解体業務の着手については、No.113を参照してください。
117	事業スケジュール	7	10				既存施設の解体業務着手時期を令和5年4月として計画し、職員宿舎及び職員寮に係る部分は令和5年6月まで使用するとのことですが、どのような想定をされているのでしょうか。	No.113を参照してください。
118	事業スケジュール(予定)	7	10				既存施設の解体期間及び本施設の建設期間の短縮により、本施設の建設開始時期及び供用開始については提案可能と認識してよろしいでしょうか。建設開始時期及び供用開始時期について、考慮すべき条件等ございましたらご教示願います。	建設開始時期及び供用開始時期の提案は可能ですが、適切な工期の設定に基づき提案してください。 建設開始時期及び供用開始時期について、特段の条件はございませんが、県施設の供用開始日よりも前に民間施設の供用を開始する場合は、県施設の供用開始日までの共用施設（県の持分を含む。）に係る維持管理費用は選定事業者の負担となります（要求水準書の第５の３の(1)参照。）。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
119	事業スケジュール	7	10				既存施設の解体業務着手時期は令和5年4月で間違いないでしょうか。既存施設の使用が令和5年6月までとなっておりますので、どのようなイメージでスケジュールを組まれていらっしゃるか教えてください。	No.113を参照してください。
120	事業者の募集及び選定手順	14	2	(4)			現地見学会の開催についてですが工事費等検討するにあたり協力業者等の現地調査が必要となりますが、別途申し込みによる現地調査は可能でしょうか。	公募の段階において個別の申込による現地調査を行うことはできません。
121	事業者の募集及び選定手順	16	2	(11)	ｳ		プレゼンテーションのプレゼン時間の記載がありません。プレゼンが可能な持ち時間と質疑応答等の時間の目安をご教示願います。	プレゼンテーションの詳細については、別途通知いたします。
122	結果の公表	19	4	(4)			県のホームページで公表される予定の審査結果内容は、優先交渉権者名のみでしょうか。すべての応募者の提案価格・内容や、評価内容も公表予定でしょうか。	県のホームページにおいて公表する審査結果の内容については、優先交渉権者の名称や提案内容の概要、その他の応募者の提案内容の一部概要、全ての応募者に係る評価内容等につき、応募者の特殊な技術・ノウハウ等に関わる事項を除いて公表する予定です。
123	基本協定の締結	19	5	(1)			基本協定は、優先交渉権者となった応募者の内、代表事業者が締結するという理解でよろしいでしょうか	No.４を参照してください。
124	契約の締結	19	5	(2)			県は選定事業者と既存施設の解体に係る契約を締結することとなっていますが、契約者は、選定事業者のうち、解体事業者（構成員）でよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
125	契約の締結	19	5	(2)			県は選定事業者と建物売買契約を締結することとなっていますが、契約者は、選定事業者のうち、民間施設所有事業者（構成員）でよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
126	契約の締結	19	5	(2)			県は選定事業者と定期借地権設定契約を締結することとなっていますが、契約者は、選定事業者のうち、民間施設所有事業者（構成員）でよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
127	契約の締結	19	5	(2)			解体工事の契約に係る契約約款を提示いただいておりますが、本施設の新築工事に係る契約に適用する約款等の契約条件は事業者と建設事業者の裁量で決定しても差し支えないという理解でよいでしょうか。	要求水準書、募集要項等の本事業の公募関係書類のなかで定めている事項（関係法令の遵守を含む。）や提案内容に反しない限り、本施設の新築工事に係る応募者の構成員間の契約条件については、応募者の構成員間の裁量で決定して差し支えありません。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
128	契約の締結	19	5	(2)			既存施設の解体に係る契約、建物売買契約及び定期借地権設定契約は応募者の内、それぞれの業務を行う構成員が単独で契約を締結するものという理解でよろしいでしょうか。	No.４を参照してください。
129	サービス水準	20	4				ここで定める維持管理のサービス水準について、共有部分の管理水準を指すという認識でよろしいでしょうか。	要求水準において示している維持管理業務のサービス水準は、共用施設の他、県施設のうち建物全体で管理すべき部分を対象としていますが、民間施設についても、これに準じ、適切に管理を行っていただくことを求めています。
130	モニタリングの実施	20	5	(1)			民間施設等のマネジメント業務のモニタリングは、県施設に関わる部分のみですか？	民間施設等のマネジメント業務のモニタリングは、県施設に関わる部分に限定いたしません。維持管理・運営段階で、選定事業者及び本施設の経営状況について定期的に報告を求めます。
131	モニタリング対応	21	5	(3)			モニタリングに関する一定のルールをお示しください。	現時点では、モニタリングについては募集要項第４の５に記載のとおりであり、同５の(3)に記載している「一定のルール」の詳細を定めたものはございません。
132	モニタリング対応	21	5	(3)			モニタリングに関して減額をすることになった場合には、設計・建築段階においては、県が支払う解体費及び区分所有取得費を減額するということでしょうか。また維持管理段階においては、管理組合からの委託費を減額するということでしょうか。	解体段階・設計段階・建設段階・施設引渡し時におけるモニタリングで減額することとなった場合は、県が支払う既存施設の解体費用並びに県施設の区分所有権及び共用施設の持分の売買代金を減額いたします。また、維持管理・運営段階で維持管理に関する性能基準・サービス水準等が満たされていない場合は、管理組合からの委託費が減額されることとなります。
133	損害賠償	23	1	(3)			事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となり、契約を解除した場合、県に生じた損害を賠償しなければならないとありますが、県が損害を被った実費を負担すればよいという認識でよろしいでしょうか。	契約が解除された場合の損害賠償については、それぞれの契約の規定によります。
134	損害賠償	23	2	(2)			県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となり、契約を解除した場合、事業者に生じた損害を賠償しなければならないとありますが、損害賠償の範囲をお示しください。	契約が解除された場合の損害賠償については、それぞれの契約の規定によります。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
135	事業継続	23	3				不可抗力等により事業の継続が困難となった場合で協議が整わないときは、それぞれの相手方に書面による通知をすることで契約を解除できるとあります。一方的な通知で契約解除できるというように読み取れますので、双方合意の上契約解除とすることに変更いただけませんでしょうか。	原文のままとします。 なお、契約の解除の条件や手続等については、それぞれの契約の規定によります。
136	住民対応リスク	26	参考				「募集要項等に記載され、県が条件として示す」住民対応リスクとは、例えば学生寮の設置により近隣住民からクレームが来る場合、等を想定していますか？	「住民対応リスク」のうち「募集要項等に記載され、県が条件として示すもの」について、御質問にある具体例は、「学生寮の設置そのものに対する近隣住民からのクレーム」であれば該当します。例えば、「提案内容における騒音対策が十分でなかったことにより生じた学生寮からの騒音に対する近隣住民からのクレーム」であればこれには該当せず「提案内容に係るもの」に該当すると考えております。
137	リスク分担	26					「契約締結リスク」において、県と事業者の責めによるもの以外の事由により事業者と契約が締結できない場合、民側のリスク負担が△（双方で協議）となっております。議会の否決を含め事業者にてコントロールできないリスクについては、貴県側のリスク負担として頂きたく存じます。	原文のままとします。
138	リスク分担	26					「税制変更等リスク」において、『県の支払いに係る消費税の変更によるもの』及び『事業者の利益に課される税の変更によるもの』以外の税制度の新設・変更によるものについて、民側のリスク負担が△（双方で協議）となっております。税制度等の事業者にてコントロールできないリスクについては、貴県側のリスク負担として頂きたく存じます。	原文のままとします。
139	リスク分担	26					「不可抗力リスク」において、民側のリスク負担が△（双方で協議）となっております。不可抗力等の事業者にてコントロールできないリスクについては、貴県側のリスク負担として頂きたく存じます。	原文のままとします。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
140	リスク分担	26					「不可抗力リスク」について、感染症（COVID－19等）についても不可抗力に含まれるものと理解してよろしいでしょうか。	新型コロナウイルス感染症の影響により通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても事業の設計・建設・維持管理等に著しい支障が生じるといえる場合は、基本的に不可抗力と考えます。
141	リスク分担 第三者賠償リスク	26					工事の施工等に伴い通常避けることができない 騒音、振動、悪臭、粉塵、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染等により第三者に生じた損害のうち、事業者が善良な管理者の注意義務を果たしていたものについては、県の負担としていただけないでしょうか。	原文のままとします。
142	リスク分担 環境問題リスク	26					調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害等に関するリスク負担は事業者が負うものとなっておりますが、工事の施工等に伴い事業者が善良な管理者の注意義務を果たしても避けることができない事象に対する近隣対策費用等については県の負担としていただけないでしょうか。	原文のままとします。
143	参考　リスク分担	26					募集要項P26～28に記載のリスク分担について、同時に公表されている各種契約書案の一部内容と齟齬を生じておりますが、全ての項目において要項が優先するものと理解してよろしいでしょうか。	契約書案を優先いたします。
144	募集要項	26					「許認可リスク」の2段目に「上記以外の事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの」とありますが、第1段目に照らすと、「事業者の責めによる許認可取得の遅延に関するもの」という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
145	建設物価変動リスク	27	参考				建設物価変動リスクが民間負担となっていますが、公共工事標準請負契約約款25条のスライド条項は適用されると考えてよいですか？	本事業においては、スライド条項は適用されません。 基本協定書（案）に関する質問の回答No.50も参照してください。
146	施設損傷リスク	27	参考				建設期間中の施設損傷リスクが民間となっていますが、不可抗力による損傷の場合は協議としていただけませんか？	不可抗力による損傷の場合は、「不可抗力リスク」のリスク分担に基づき双方で協議とします。

東京ビル再整備事業　募集要項に関する質問の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
147	リスク分担 （設計・建設）	27					測量・調査リスクにおいて、事業者が実施した測量・調査は「民」に区分されていますが、県が実施した測量・調査に不足があった際にそれを補うため事業者が測量・調査を行い、その結果として建設コストが増大した場合は、「県の指示及び県の責めに帰すべき事由」に該当すると理解してよろしいでしょうか。	既存施設の解体に係る契約契約約款第２条の２に規定しているとおり、解体工事前に、事業者において既存施設及び対象敷地の調査を行った上で、解体設計図書を作成し、これに基づいて解体業務を行っていただくこととなります。 選定事業者が実施した調査の結果、既存図面と実際の工事現場との不一致やアスベストや地中障害を発見したときは、それらが既存施設の解体に係る契約契約約款第18条第１項第４号又は第５号に該当するものであるときに限り、県は、同条第５項の規定により必要な費用を負担します。
148	リスク分担 （設計・建設）	27					建設物価変動リスクが「民」に区分されていますが、公共事業の場合に適用される「国交工スライド条項25条」（発注から1年経過した後、著しく物価の変動が生じた場合1.5％は協議対象）が、本事業にも適用されると考えてよろしいでしょうか。	No.145を参照してください。
149	リスク分担 （設計・建設）	27					住民対応リスクが「民」に区分されていますが、既存北側擁壁をやり替えする場合、隣地に対する計画説明（隣地に立ち入っての工事に関わる説明を含む）は貴県が同席のもとで行うものと理解してよろしいでしょうか。	周辺住民等への説明については、要求水準書の第３の４の(3)に記載のとおり、事業者の業務としております。県は、必要に応じ、同席する予定です。 なお、既存施設の解体範囲や施工方法は提案事項としておりますので、提案内容により必要となる関係者からの同意が得られなかった場合のリスク（民間負担となります。）を想定した上で、地盤や隣接状況に配慮した安全な施工計画を提案してください。
150	リスク分担	27					「建設物価変動リスク」について、民側が全てリスク負担することになっています。入札から建設着手に至るまでの設計期間中などに建設費が上昇することも懸念されるため、従来の公共事業と同様に、県施設部分に関しては、貴県にてリスク負担して頂きたく存じます。	原文のままとします。 基本協定書（案）に関する質問の回答No.50も参照してください。
151	参考　リスク分担 ■リスク分担（設計・建設）	27					『建設物価変動リスク』において、負担者は現在、『民』の欄のみに○が記載されていますが、昨今の資材費高騰の状況を鑑みると、約３年後の建設においても物価変動が予想されるため、維持管理のリスク分担（P.28）と同様に、△（双方で協議）としていただくことはできませんでしょうか。	原文のままとします。 基本協定書（案）に関する質問の回答No.50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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
152	募集要項	27					「建設コスト(工事費増大)リスク」に関して、「県および事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由による工事費の増大」の扱いについてご教示ください。	「県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工事費の増大」にも「上記以外の事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大」にも該当しない場合で、契約書にて別段の定めがある場合はその規定に従うこととします。契約書に定めがなく、募集要項等のリスク分担表に定めがある場合は、そのリスク分担表に示された負担者が当該費用を負担することを基本とする協議を行います。契約書にもリスク分担表にも記載がない場合は協議とします。
153	募集要項	27					「建設物価変動リスク」はすべて民の負担となっていますが、公共工事標準請負契約約款にあるような足切り（請負代金額の15／1000など）を設けていただくことは可能でしょうか。	No.145を参照してください。
154	募集要項	27					「工事の中止リスク」に関して、「県の指示による工事の中止」にも「事業者の責めに帰すべき事由による工事中止」にも該当しない場合の扱いについてご教示下さい。	「県の指示による工事の中止」にも「事業者の責めに帰すべき事由による工事中止」にも該当しない場合で、契約書にて別段の定めがある場合はその規定に従うこととします。契約書に定めがなく、募集要項等のリスク分担表に定めがある場合は、そのリスク分担表に示された負担者が当該費用を負担することを基本とする協議を行います。契約書にもリスク分担表にも記載がない場合は協議とします。
155	リスク分担	28					リスク分担（維持管理）において、物価変動リスクが双方で協議となっております。例えば最低賃金の変動によって協議を行うなど、社会情勢の変化に応じて都度協議を行うという認識でよろしいでしょうか。	必要に応じて管理組合にて協議いたします。
156	リスク分担	28					募集要項P1に本事業の対象となる敷地は『文化財保護法における周知の埋蔵文化財包蔵地に該当せず』と記載があります。建設工事において予期せぬ埋蔵文化財が出土した場合、このリスクは「土地の契約不適合リスク」における『上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの』に該当するという理解でよろしいでしょうか。また、出土に伴い工期が変更される場合、「工期変更（工事遅延）リスク」の負担者は貴県側という理解でよろしいでしょうか。	No.147、基本協定書に関する質問の回答No.19及び定期借地権設定契約のための覚書（案）に関する質問の回答No.26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の回答（第２回）

No.	タイトル	該当箇所					質　　問	回　　答
		頁	数	(数)	ｶﾅ	(ｶﾅ)		
157	リスク分担	28					「維持管理・運営コストリスク」において、県の責め以外の要因による維持管理費・運営費の増大（物価変動によるものは除く）のリスク負担は、民側が全て負担することになっています。県及び事業者双方の責めによらない要因による場合は、貴県にて負担して頂きたく存じます。	原文のままとしますが、契約書にて別段の定めがある場合はその規定に従うこととします。契約書に定めがなく、募集要項等のリスク分担表に定めがある場合は、そのリスク分担表に示された負担者が当該費用を負担することを基本とする協議を行います。
158	リスク分担	28					「物価変動リスク」において、民側のリスク負担が△（双方で協議）となっております。事業運営期間中のインフレーション・デフレーションについては、適切な指標を協議のうえ設定して頂き、貴県にて負担して頂きたく存じます。	原文のままとします。
159	募集要項	28					「工事変更(工事遅延)リスク」に関して、「県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延」にも「事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延」にも該当しない場合の扱いについてご教示下さい。	「県の指示及び県の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延」にも「事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延」にも該当しない場合で、契約書にて別段の定めがある場合はその規定に従うこととします。契約書に定めがなく、募集要項等のリスク分担表に定めがある場合は、そのリスク分担表に示された負担者が当該費用を負担することを基本とする協議を行います。契約書にもリスク分担表にも記載がない場合は協議とします。