

東京ビル再整備事業 様式集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)	冊	(冊)		
1	事業実施に関する提案書	4	2	(2)			「事業実施に関する提案書」、「施設計画に関する提案書」、「維持管理・修繕計画に関する提案書」、「提案図面等」は、それぞれ正本1部・副本20部提出するものとし（合計正本4部・副本80部）、副本の背表紙には1から20までの番号記載は不要という理解でよろしいでしょうか。	第3の4(2)～(5)に記載のとおり、副本の表紙の右肩に1から20までの番号があれば、背表紙に1から20までの番号は不要です。
2	提案図面等	5	4	(5)			「図面の右下に通し番号を記載する」とありますが、様式3-5-2では通し番号が右上に記載されています。どちらを正と考えればよろしいでしょうか。	通し番号は右上に記載してください。様式集第3の4の(5)を修正しました。
3	基礎審査確認リスト	33					環境の項目で、CASBEE・建築（新築）Aランク以上の提案の確認とありますが、根拠資料としては、どのような資料の添付が必要でしょうか。詳細な計算書の添付まで必要でしょうか。	基本的には設計時の対応になるかと思しますので、提案書提出時には詳細な計算や資料は必要ありません。提案書提出段階ではどのようにCASBEE・建築（新築）Aランクを達成するのか記載いただくレベルで構いません。
4	基礎審査確認リスト	34					屋外付帯施設の項目で、職員宿舍、学生寮、フロンティアオフィスのごみ置場の記載がありますが、民間施設も共用のごみ置場としてよろしいでしょうか。	要求水準書に関する質問の回答No.16を参照してください。
5	基礎審査確認リスト	34					屋外付帯施設の項目で管理用1台、サービス用1台の駐車スペースの要求がありますが、全体の駐車場計画を機械式とした場合、その中で管理用とサービス用駐車場を確保する計画として宜しいでしょうか。	要求水準書に関する質問の回答No.104をご参照ください。
6	金額提案書	35					参考として県が負担する共用施設等に係る維持管理費（年額）を記載する欄がございます。また注5に維持管理業務の対象及び費用の詳細については設立される管理組合で協議を行うと記載がありますが、参考提案額と実際の金額が大きく異なる場合は説明を求めるとありますが、対象が変われば金額も変わってきます。ここに記載する金額は、共用部の維持管理費、水光熱費、大規模修繕費を、共用持ち分割合で割り込んだ金額を記載するという認識でよろしいでしょうか。	様式3-1-6の「参考：県が負担する共用施設等に係る維持管理費（年額）」には共用施設及び県施設のうち建物全体で管理すべき部分に係る維持管理費（年額）を記載してください。この金額の算出に当たり、共用施設に係る維持管理費の負担割合は、募集要項第1の6の(3)のエに記載のとおり、共用施設の持分に基づき設定していただいて問題ございません。また、維持管理業務の対象及び費用は、様式3-1-6、様式3-2-5、様式3-4-1、様式3-4-2、様式3-4-3等に基づき管理組合で協議を行うこととなります。管理組合において適切な協議・判断を行うために、金額設定の根拠・考え方がわかるよう、様式3-2-5や様式3-4-3において可能な限り詳細に記載してください。

東京ビル再整備事業 様式集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)	か	(か)		
7	様式3-2-3 資金調達計画書	39					資金調達計画の「その他」は、具体的にどのような資金調達を想定しているのかご教示ください。議決権株式や無議決権株式により資金調達する場合は、「その他」に該当する理解でよいでしょうか。	「借入金」以外の方法による資金調達は「その他」に記載してください。
8	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					内訳の記載が困難な項目がある場合は、一式の金額を記載し、備考欄にその旨を記載することでよろしいでしょうか。	内訳に金額を記載してください。また、どのような考え方で金額を設定したかを備考欄に記載してください。
9	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					募集要項5頁(3)「選定事業者の負担」には、「ウ 選定事業者は、民間施設の設計、建設、所有、マネジメントに係る全ての費用を負担します。」とあるのに対し、県施設部分にも金額を記入する仕様となっています（例えば設計費）。民間施設部分と県施設部分の按分方法のご想定があればご教示願います。	県施設部分の費用を按分により設定する場合、その按分方法は合理的な考え方に基づく応募者の提案とします。注3に記載しているとおり、備考欄に積算の考え方を可能な限り詳細に記入してください。 また、「県施設部分」の「事前調査業務費」、「既存施設解体設計費」、「既存施設解体工事費」及び「既存施設解体工事監理費」の合計額が、様式3-1-6の「既存施設解体費」と一致するよう、また、「県施設部分」及び「共用施設のうち県部分」の「設計費」、「工事監理費」、「建設工事費」及び「その他」の合計額が、様式3-1-6の「県施設（共用施設の県の持分を含む。）の買取価額」と一致するようにしてください。様式3-2-5の注2は、修正しました。
10	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					建築工事費の内訳において、本施設全体に掛かる工事等もあり、県施設部分・民間施設部分・共用施設部分に内訳を工事費の積み上げで配分することが困難です。この場合、内訳の配分金額は事業者の提案によるものと理解していますが、貴県にて配分方法等について貴県からの指示事項等ございましたらご教示願います。	内訳の配分についての指示事項はございませんが、合理的な考え方に基づき設定してください。 No.9も参照してください。
11	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					建築工事費の内訳において、本施設全体に掛かる工事等については、県施設部分・民間施設部分に計上せず、共用施設に全て計上し、専有床面積割合に応じて共用施設のうち県部分・民間部分に配分することも可能と考えていてよろしいでしょうか。	共用施設のみが対象となる工事の場合、共用施設に全て計上し、専有床面積割合に応じて「共用施設のうち県部分」・「共用施設のうち民間部分」に配分することは可能です。 No.9も参照してください。

東京ビル再整備事業 様式集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)	冊	(冊)		
12	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					建築工事費の内訳において、本施設全体に掛かる工事等については、共用施設には計上せずに、専有床面積割合に応じて県施設部分と民間施設部分に配分することも可能と考えていてよろしいでしょうか。	本施設全体にかかる工事ではあるが共用施設を対象とするものではない工事の費用について、共用施設に計上せずに専有床面積割合に応じて「県施設部分」・「民間施設部分」に配分することは可能です。 No.9も参照してください。
13	様式3-2-5 支出計画の根拠	41					本様式の項目は、提案内容に応じて事業者の判断で項目名（工事名等）の変更や項目の削除・追加が可能という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりですが、本様式の趣旨を踏まえ、削除・追加してください。
14	様式3-2-6 事業収支計画	42					本様式にかかる項目は、事業者の判断で追加・削除が可能との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりですが、本様式の趣旨を踏まえ、削除・追加してください。
15	周辺環境等への配慮に関する提案	47					（様式3-3-1）地盤や隣接状況に配慮した安全な施工計画とありますが、隣接地の地盤レベルのわかる資料をご教示下さい。	地盤レベルの分かる資料はありませんので、事業者にて適宜判断してください。
16	長期修繕計画に関する提案	55					長期修繕計画に関する提案書として、事業期間全体に関して記載するように求められております。修繕計画は建物の状況に応じて適宜作り替えて運用することを考えておりますが、今回提出する修繕計画は参考程度という認識でよろしいでしょうか。 また提案段階では詳細な設備まで設計ができないことも想定されるため、想定される範囲で詳細に記載すればよろしいでしょうか。	提案された長期修繕計画を基に管理組合で協議することとなります。事業者選定基準の評価項目に含まれる様式であることに留意し、可能な限り詳細に想定し記載してください。
17	長期修繕計画に関する提案	55					共用部分については県施設、民間施設の枠内に按分したうえで金額を記載すればよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
18	様式3-5-1 提案概要書	56					「A4判 枚数適宜」とありますが、右下の受付番号は全てのページに記載が必要でしょうか。	右下の受付番号は全てのページに記載が必要です。
19	様式3-5-1 提案概要書	56					Wordの書式集では右上に通し番号の記載欄がありますが、Excelの様式集では記載欄がありません。どちらを正と考えればよいでしょうか。	Wordの様式集を正とします。Excelの様式集を修正しました。
20	様式3-5-2 提案図面	58					提案図面(A3横)の書式は、様式3-5-2(A4)を参考に、事業者にて様式を設定するとの解釈でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
21	様式3-5-2 提案図面	58					図面名・尺度の記載位置が指定されておませんが、事業者判断と考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。