

入札説明書等に関する質問回答
(公務員宿舎法務省東京拘置所宿舎及び公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）整備事業)

No	資料名	タイトル	該当箇所					質問内容	回答
			頁	項					
1	入札説明書	小菅第2住宅の維持管理期間について	9	2.	(10)	ハ.	②	事業スケジュールによると、令和13年3月に引渡される予定の小菅第2住宅の維持管理期間開始時期が令和13年5月となっておりますが、令和13年4月の誤植でしょうか。	入札説明書に記載のとおり維持管理期間開始は令和13年5月となります。 令和13年4月においては、本件宿舎の竣工及び各省各庁の定期人事異動により短期間に相当数の新規入居が見込まれ、引越車両の混雑等も予想されます。 合同宿舎管理業務の円滑な運営を目的とし、維持管理期間の始期と業務繁忙期が重なることを避け、令和13年5月からと設定しているものです。 なお、管理人業務の習熟等のため、令和13年4月において同業務の研修・見学等を実施していただくことを想定しております。
2	入札説明書	事業スケジュールについて	9	2	(10)	ハ.	②	②公務員宿舎小菅第2住宅（仮称）の維持管理が5月からとなり、引渡しから1か月空いておりますが、何かの準備期間なのでしょう。	No.1の回答をご参照ください。
3	入札説明書	設計及び建設等に係る対価の支払い時期について	20	4.	(3)	ハ.	(イ)	【東京拘置所宿舎】 R10/12に引渡しが行なわれた場合、設計及び建設等に係る対価の支払い時期は、初回R11/1、第2回R11/4、最終回（第10回）R19/4になると理解してよろしいでしょうか。 【小菅第2住宅】 R13/3に引渡しが行なわれた場合、設計及び建設等に係る対価の支払い時期は、初回R13/4、第2回R13/4、最終回R19/4（第8回）になると理解してよろしいでしょうか。	設計及び建設等に係る対価の支払時期は、事業契約書(案)第53条第2項及び第3項のとおりとなります。
4	入札説明書	入札時に使用する基準金利	20	4.	(3)	ハ.	(イ)	入札時に使用する基準金利（R7/8/1公表の10年物金利、7年物金利）について公表していただけないでしょうか。	当局HP上での公表はできませんので各事業者にてLSEG社へお問い合わせください。
5	入札説明書	特別目的会社の運営に係る費用	21	4.	(3)	ハ.	(イ)	特別目的会社の運営に係る費用については、設計・建設等に係る費用に計上することありますが、これは維持管理期間中に生じるSPCの事務管理費（会計士報酬、税理士報酬、その他事務経費）については、維持管理業務に係る対価に含めるのではなく、設計・建設等に係る対価に含めることを意味しているのでしょうか。	ご認識のとおりです。
6	入札説明書	委任状（様式13）について	21	4.	(3)	ハ.	(イ)	代理人が受任権限に基づき入札書を提出する場合の委任状（様式13）は、代表企業の社員が入札書を提出する場合に代表企業の代表者（代表取締役等）から当該社員への委任を証する様式として提出するものと理解してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
7	入札説明書/様式集	参加表明にかかる提出書類について						FA業務やSPC統括業務を主とする企業を構成員として参加する場合、必要となる参加資格はございますでしょうか。	FA業務やSPC統括業務を主とする企業を構成員として参加する場合は、入札説明書P11、4.(1)ハに記載の「入札参加者の資格等要件」は必要ございません。 なお、入札説明書P10、4.(1)ロに記載の「入札参加者の参加要件」を満たす必要があります。
8	様式集	様式2-1（入札参加表明書）	13					代表企業の押印は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
9	様式集	様式2-2（指名停止等に関する申出書）	14					押印は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
10	様式集	様式3（委任状）	15					各社の委任状には代表企業の押印は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

No	資料名	タイトル	該当箇所				質問内容	回答	
			頁	項					
11	様式集	様式51、様式52について	73、75					様式51、様式52は入札参加グループの構成員全社が提出するという理解でよろしいでしょうか。	入札参加グループの構成員全員の提出が必要です。
12	様式集	参加表明書類の提出方法について						1冊にまとめる以外、特段提出様式の指定はない理解でよろしいでしょうか。 また、正本一部の提出でよろしいでしょうか。	入札参加表明・入札参加資格等要件審査申請時の提出書類及び作成要領については、様式集P1、1(1)及びP4、2(1)に記載のとおりとなります。 なお、入札時の提出書類及び作成要領については、様式集P1、1(3)及びP4、2(2)イに記載のとおりとなりますのでご注意ください。
13	設計及び建設に関する要求水準書（標準）	特記仕様書・仕上げ表について						建築費算出において必要になりますので、本件仕様が記載された特記仕様書・仕上げ表の開示をお願いします。これが無い場合、それに準ずる仕様内訳を開示願います。	ご質問の特記仕様書・仕上げ表については提示できるものではなく、事業者の提案によることとします。
14	設計及び建設に関する要求水準書（標準）	最低限の水準について	1	補足事項	1			設計及び建設に関する要求水準書にて「最低限の水準」とありますが、「公共住宅建設工事共通仕様書（令和4年度版）」の仕様水準のことを指しているのでしょうか。ご教示願います。	設計及び建設に関する要求水準書のP1に記載のとおり、本要求水準書にて示す性能・仕様を満たしていることが最低限の水準となります。なお、本要求水準書で判断できない部分については「公共住宅建設工事共通仕様書（最新版）」の基準に従うものが最低限の水準となります。
15	設計及び建設に関する要求水準書（標準）	提案仕様について	1	補足事項	1			設計及び建設に関する要求水準書にて「最低限の水準」とありますが、別途提案がこれを上回る、または下回るとご判断される基準は何でしょうか。また別途提案が下回ると判断された場合、減点になるのでしょうか。	最低限の水準については、No14にて回答しているとおりです。提案内容審査では、落札者決定基準に記載のとおり、基礎審査における審査項目「施設計画」のうち「施設計画の性能・仕様」に「要求水準書に示す性能・仕様であること」とあることから、最低限の水準を満たさない提案は失格となります。また、基礎審査を通過した提案について、事業者選定審査委員会における定量的審査にて、落札者決定基準に基づく高度な技術や優れた工夫等を含む優れた提案と評価とされた場合は加点となります。
16	基本協定書	事業契約締結前の事象について	4	第6条	第3項			本条本項に該当する場合の違約金請求先として乙又は事業予定者という記載がありますが、本項の帰責事由者は乙であるため請求先も乙だけとし、事業予定者の記載を外していただけないでしょうか。（現状ままでは、事業予定者の借入計画に支障が生じる恐れがあります。）	本条本項は、帰責事由者が事業予定者である場合を含みます。 ただし、違約金の請求先を乙とする条文の修正については、落札決定後において必要に応じ、協議により決定します。
17	事業契約書（案）	設計の変更	7	第17条	2			「追加的な費用」には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
18	事業契約書（案）	設計の変更	7	第17条	6			貴省に追加的な費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
19	事業契約書（案）	法令変更などによる設計変更等	8	第18条	3			貴省に増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
20	事業契約書（案）	建設に伴う近隣調整	10	第21条	6			貴省に増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
21	事業契約書（案）	解体撤去工事の実施	11	第24条	3			当該追加費用には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
22	事業契約書（案）	不可抗力による損害	14	第35条	4			当該増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

No	資料名	タイトル	該当箇所				質問内容	回答
			頁	項				
23	事業契約書 (案)	所有権の移 転	15	第36条	1		プロジェクトファイナンスでの融資実行を受けるためには、金融機関に対し、施設引渡し済みであることを確認できる証拠の提出を必要とします。 本事業において、施設引渡し後に、貴省から引渡しを証する書面を発行いただけますでしょうか。また、発行いただける場合、引渡しからの程度の期間でご対応いただけますでしょうか。	施設引渡し後に、国から引渡しを証する書面を発行することは可能です。 また、発行に要する期間については、引渡しから5営業日程度いただければと思います。
24	事業契約書 (案)	引渡しの遅 延	15	第38条	3		合理的な増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
25	事業契約書 (案)	維持管理業 務要求水準 の変更	20	第47条	1	(2)	当該増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
26	事業契約書 (案)	維持管理業 務要求水準 の変更	20	第47条	2	(3)	当該増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
27	事業契約書 (案)	維持管理業 務要求水準 の変更	21	第47条	3	(1)	当該増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
28	事業契約書 (案)	モニタリン グ及び維持 管理業務に 係る対価の 減額等	21	第48条	1		念の為の確認にはなりますが、設計及び建設等に係る対価については、維持管理運営業務期間におけるモニタリングによる減額対象外という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
29	事業契約書 (案)	異状部分の 修復	21	第49条	2		当該増加費用をご負担いただく場合には、合理的な範囲で金融費用も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	事業契約書（案）第49条2項に記載のとおり、当該修繕等にかかる費用については、「発注者は、自己の責任及び費用で対処するものとする」としております。 なお、ただし書きに係る部分について、前項の定めに従い、選定事業者の責任及び費用で、当該修繕等を実施していただきます。
30	事業契約書 (案)	解除の効力	27	第62条	1		PF1事業における建設期間中のつなぎ資金を融資する金融機関は事業者責によらない事業契約の解除時には発注者（貴省）の出来形の買取代金により融資金の回収を図ることになります。 当該条項について、第59条または第61条に基づき事業契約書が解除された場合において出来形部分を貴省に譲渡するとなりますが、引渡し前の解除において、出来形部分が要求水準等を満たしている場合には、原則出来形は買い取っていただけるとの認識でよろしいでしょうか。 事業者責ではない引渡し前の契約解除時に要求水準を満たしている出来形が存在するにもかかわらず、貴省の政策・計画の変更などにより出来形を買い取らない前提がある場合、金融機関としてリスク管理が困難となります。その結果、つなぎ資金の資金調達が困難または資金調達コストの増加につながり、ひいては入札不調または入札価格の上昇に繋がりがねせん。 したがって、事業者の資金調達の円滑化および入札コストの低減の観点からも要求水準を満たす出来形が存在する限りは、原則として貴省の政策・計画の変更等を理由に買取りを行わないことはないという方針を確認させていただきたく存じます。	事業契約書（案）第64条第1項に記載のとおり、引渡し前の解除において、第65条による検査に合格した部分の引渡しを受けた場合には、その対価として選定事業者に出来高相当分の金額（本件宿舎が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合は、専ら発注者の使用に係る部分の出来高に相当する金額と、共用部分の出来高相当額については占有面積による割合の金額をいう。）を、一括又は支払時点までの利息を付した分割により支払います。
31	事業契約書 (案)	談合等の不正行為に係 る解除	27	第62条の2	1		本事業落札後に設立される選定事業者（SPC）が談合事由等に抵触する可能性は想定し得ないかと存じますので、本条の削除等、ご検討いただけませんでしょうか。	事業契約書(案)のとおりとします。
32	事業契約書	談合等の不正行為に係 る違約金	28	第62条の3			本条第1項にて請負代金額の10%の違約金、第2項にて前項に加えて請負代金額の5%の違約金が選定事業者に課されておりますが、本条は丸々基本協定書に移行し、違約金の請求先を落札者の構成員（基本協定書における乙）にさせていただけないでしょうか。理由は、現状ままでは、選定事業者の借入計画に支障が生じる恐れがあるためです。	違約金の請求先を落札者の構成員（基本協定書における乙）とする条文の修正については、落札決定後において必要に応じ、協議により決定します。
33	事業契約書	談合等の不正行為に係 る違約金	28	第62条の3			本条第1項にて請負代金額の10%の違約金、第2項にて前項に加えて請負代金額の5%の違約金が選定事業者に課される規定があり、基本協定書第6条第3項にて談合等の不正行為に係る違約金として落札金額の5%の違約金が課されることになっています。これらに基づくと請負代金額（落札金額）の最大20%の違約金が事業者側に生じる可能性があるということでしょうか。	基本協定書の有効期限は事業契約の締結までとなるため、事業契約の締結後は事業契約の規定が適用されるため、重畳的に適用されることはないものと考えています。

No	資料名	タイトル	該当箇所				質問内容	回答	
			頁	項					
34	事業契約書 (案)	談合等の不正行為に係る違約金	28	第62条の3	1			事業契約第63条に規定する違約金のほか、SPCに対して、更に違約金として支払義務が課される規定となっており、その場合、本項違約金の支払に備えて、リザーブ対応等に多額の資金が必要となります。 過大な違約金設定に加え、昨今の資材価格高騰等も相俟って、プロジェクトファイナンスによる資金調達が困難となり、ひいては、入札不調にも繋がりがねないものと思料されます。円滑なプロジェクトファイナンスによる資金調達を実施すべく、当該違約金は基本協定書第6条にのみに規定し、違約金支払義務等が構成企業・協力企業にのみ発生する建付けに変更いただくことをご検討いただけませんか。	No. 16、32の回答をご参照ください。
35	事業契約書 (案)	談合等の不正行為に係る違約金	29	第62条の3	2			事業契約第63条に規定する違約金のほか、SPCに対して、更に違約金として支払義務が課される規定となっており、その場合、本項違約金の支払に備えて、リザーブ対応等に多額の資金が必要となります。 過大な違約金設定に加え、昨今の資材価格高騰等も相俟って、プロジェクトファイナンスによる資金調達が困難となり、ひいては、入札不調にも繋がりがねないものと思料されます。円滑なプロジェクトファイナンスによる資金調達を実施すべく、当該違約金は基本協定書第6条にのみに規定し、違約金支払義務等が構成企業・協力企業にのみ発生する建付けに変更いただくことをご検討いただけませんか。	No. 16、32の回答をご参照ください。
36	事業契約書 (案)	違約金	30	第63条	1	(2)		本件宿舍の引渡し後の契約解除について、違約金として事業者は契約解除時点から当初の事業終了時点までに収受予定であった維持管理業務に係る対価の総額10分の1に相当する額を違約金として支払う旨記載されておりますが、維持管理期間中の違約金設定として、維持管理業務に係る対価の総額から算出すると、莫大な違約金が必要となり、資金調達をする際に金融機関からリザーブ等が求められ、別途資金調達コストがかかることとなります。違約金の算出根拠を「維持管理業務に係る対価の総額」ではなく、「契約解除時点を含む年度の維持管理業務に係る対価」の10分の1としていただけないでしょうか。	事業契約書(案)のとおりとします。
37	事業契約書 (案)	解除時の対価等の支払い	30	第64条	1			「出来高部分」には、出来高を構築する上で必要であった費用(事前調査費、会社経費、金融費用等)も合理的な範囲で含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 ただし、本件宿舍が発注者及び選定事業者の区分所有に係る場合には、本条で発注者が負担すべき費用のうち、専ら選定事業者の利用に属する部分に係る費用については選定事業者の負担とし、発注者及び選定事業者両者の利用に属する部分に係る費用については、原則として専有面積の割合により按分することとなります。
38	事業契約書 (案)	基準金利	50	別紙7	2	(2)	イ	【公務員宿舍法務省東京拘置所宿舍】 当該施設の基準金利の確定日は令和9年7月1日である一方、融資金利の決定日は令和10年12月以降(引渡予定日以降)であり、1年以上の期間の乖離があります。一般的に、金利変動リスクを極小化(引渡しの2営業日前に基準金利を決定、等)するためのコストを事業費に織り込む必要が生じますが、事業費を抑制する観点からも、基準金利確定日と引渡予定日の乖離を可能な限りなくしていただけないでしょうか。 【公務員宿舍小菅第2住宅(仮称)】 当該施設の基準金利の確定日は令和11年7月1日である一方、融資金利の決定日は令和13年3月以降(引渡予定日以降)であり、1年以上の期間の乖離があります。一般的に、金利変動リスクを極小化(引渡しの2営業日前に基準金利を決定、等)するためのコストを事業費に織り込む必要が生じますが、事業費を抑制する観点からも、基準金利確定日と引渡予定日の乖離を可能な限りなくしていただけないでしょうか。	事業契約書(案)のとおりとします。
39	事業契約書 (案)	基準金利	50	別紙7	2	(2)	イ	いずれの施設においても、施設整備費に係る割賦支払の基準金利決定日と、引渡予定日(＝融資金利決定日)との間に1年以上の乖離がございます。 一般に、こうした期間の乖離がある場合、金利変動リスクが民間事業者側に偏ることとなり、資金調達の不確実性や事業コストの増大が懸念されます。 過去の国発注のPFI案件においては、こうしたリスクを抑制する観点から、割賦支払の金利確定日における元利支払額の現在価値の合計額が、施設引渡時点の施設費の金利確定日における現在価値と一致するような算定式が基準金利の設定に用いられていたと承知しております。 つきましては、本事業においても、基準金利について同様の算定方式をご採用いただくことをご検討いただけませんか。	事業契約書(案)のとおりとします。

No	資料名	タイトル	該当箇所				質問内容	回答	
			頁	項					
40	事業契約書(案)	付帯的事業のモニタリング及び是正	55	別紙10	第8条	3		事業契約第63条に規定する違約金のほか、SPCに対して、違約金として支払義務が課される規定となっており、その場合、本項違約金の支払に備えて、リザーブ対応等に多額の資金が必要となります。 また、付帯事業の不履行により違約金が発生する建付けとなると付帯事業者の参入障壁となりかねません。 円滑なプロジェクトファイナンスによる資金調達を実施および付帯事業者の参入障壁をなくすため、当該条項の違約金徴収部分の削除をご検討いただけませんかでしょうか。	事業契約書(案)のとおりとします。
41	国有財産無償貸付契約書(案)	違約金	2	第10条	1			PFI事業の履行状況によらず違約金の発生可能性があるとして、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除または減額をご検討いただきたく存じます。	国有財産無償貸付契約書(案)のとおりとします。
42	国有財産無償貸付契約書(案)	違約金	2	第10条	1			違約金額の1割、3割とはどの金額の割合を指しておりますでしょうか。	違約金額については、契約時の時価額(評価額)の1割、3割となります。 当該契約書は平成13年3月30日付財理第1298号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」通達の第24号書式(無償貸付、用途指定、一般用)を基にしており、当該契約書に係る違約金の算定は、昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第5の1を根拠としておりますのでご確認ください。
43	国有財産有償貸付契約書(案)	違約金	5	第16条	1			付帯事業に違約金を設定が存在しPFI事業に影響を及ぼす可能性があるとして、プロジェクトファイナンスによる資金調達に際し、SPCは当該違約金に応じた現金の積立て等を金融機関から求められることが想定されます。当該積立金は、資本金や事業者劣後融資等で補うこととなり、SPCのコストが上昇し、ひいては入札における提案価格の上昇に繋がると思料いたしますので、当該違約金にかかる記載の削除または減額をご検討いただきたく存じます。	国有財産有償貸付契約書(案)のとおりとします。
44	入札説明書付属資料1-5本事業用地(各敷地、簡易測量範囲)							境界の簡易測量①、②と記載がありますが、その測量資料は開示されておりますでしょうか。ご教示願います。	測量資料の開示はしていません。 境界の簡易測量①、②の記載は、簡易測量を実施していただく場所を示しています。
45	入札説明書付属資料1-5本事業用地(各敷地、簡易測量範囲)							入札説明書付属資料1-5本事業用地(各敷地、簡易測量範囲)において、④の敷地(今回建替を行わない敷地)は、B敷地の解体期間が完了したのちに、解体に着手すればよいのでしょうか。	ご認識のとおりです。
46	その他							広場6号に葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例18条の空地を兼ねることは可能と回答いただきましたが、広場1号も条例の空地を兼ねることは可能でしょうか。	広場1号については、「入札説明書付属資料 1-5 本事業用地(各敷地、簡易測量範囲)」のとおり本事業用地の範囲外であることから、「葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例」第18条の空地を兼ねることはできません。
47	その他							葛飾区集合住宅等の建築及び管理に関する条例18条の空地面積は、A敷地面積+B敷地面積の10%(約3,000㎡)と考えてよろしいでしょうか。ご教示願います。	ご質問の空地面積算定にあたっての敷地面積は、本事業の入札説明書の付属資料1-5「本事業用地(各敷地、簡易測量範囲)」に記載している①東京拘置所宿舍敷地、②小官第2住宅敷地、及び③構内通路の面積の合計面積と考えます。
48	その他							対象地西側部分の水路に面した、隣地境界線にある有刺鉄線付きのフェンスは、残置の指示がありますでしょうか。	既存建物等解体撤去に関する要求水準書に記載のとおり、撤去するもののため、残置することはありません。
49	その他							対象地北西角にある2本のポールと小屋は何の施設でしょうか。こちらは残置の指示がありますでしょうか。	入札説明書の付属資料7「ライフライン調査図(排水設備①)」記載の監視カメラ及び付属資料10「既存建物解体図(一式)」記載のポンプ室のことを指していると推察されますが、ポンプ室については、既存建物等解体撤去に関する要求水準書に記載のとおり、撤去するもののため、残置することはありません。 また、監視カメラについては、「公務員宿舍法務省東京拘置所宿舍整備に係る設計及び建設に関する要求水準書(特記)」に記載のとおり、移設等の作業をしていただく設備となります。
50	その他							対象地北側水路に、敷地内の雨水を放流しているような配管の飛び出しがありましたが、新築計画も雨水放流に活用できますでしょうか。また、新設の排水計画にて水路への排水も可能でしょうか。	入札説明書の付属資料7「ライフライン調査図(排水設備①)」記載のVP(硬質ポリ塩化ビニール管)のことを指していると推察されますが、同配管については、東京拘置所で管理しており、現在も使用しております。 また、既存配管の新築計画への活用や新設の排水計画については、管轄の行政機関にお問い合わせ願います。