

No	資料名	頁	項目(番号)			項目(タイトル)	質問内容	回答	
1	入札説明書	6	II	5	(5)	事業用定期借地権設定契約	賃貸借期間は、25年以上とありますが、25年～50年の間で、設定期間による評価(加点)はあるのでしょうか。	審査項目の「その他要求水準を上回る提案内容」の中で評価を行います。	
2	入札説明書	15	IV	1	(4)	入札参加者の構成等	グループの構成員の変更及び追加は原則として認めませんとありますが、リース方式を採用する場合は、リース会社を利用する旨を提案書に明記し、選定後市の承認を得て、特定のリース会社とリース契約を結ぶ形とすることは可能でしょうか。	入札参加資格確認以降、落札者の決定までの期間において、やむを得ないと市が認めた場合であって、変更後の落札者の構成及びその構成員について、本事業の入札参加者として必要な要件を満たしていることが確認できたときは、構成員の変更及び追加を認めることがあります。なお、構成員の変更及び追加の申請の様式については、特段の定めはありませんので、入札参加資格確認申請の様式に準じて、適宜作成してください。	
3	入札説明書	15	IV	1	(4)	入札参加者の構成等	グループの構成員の変更及び追加は原則として認めませんとありますが、SPC方式を採用し、信託受益権化する場合は信託会社を利用する旨を提案書に明記し、選定後市の承認を得て、特定の信託会社に委託する形とすることは可能でしょうか。	入札参加資格確認以降、落札者の決定までの期間において、やむを得ないと市が認めた場合であって、変更後の落札者の構成及びその構成員について、本事業の入札参加者として必要な要件を満たしていることが確認できたときは、構成員の変更及び追加を認めることがあります。なお、構成員の変更及び追加の申請の様式については、特段の定めはありませんので、入札参加資格確認申請の様式に準じて、適宜作成してください。	
4	入札説明書	21	VI	2	(1)	公共施設等の買取	共用部分としての駐車場も本体の延床面積割合での按分と考えてよろしいでしょうか。	様式集5-3 2施設別概算面積の(a)公共施設延床面積と(b)民間施設延床面積の按分したものととなります。	
5	入札説明書	23	VI	3	(4)	① 地代の額	準共有持分割合に相当する面積に地代単価を乗じた金額とありますが、共用部分とした駐車場等の面積は含まれないとの理解でよいでしょうか。	事業者には敷地全体面積に様式集5-3 2施設別概算面積を基準に次の計算式を当てはめた額を地代として負担していただきます。 $\text{地代単価} \times \text{敷地全体面積}(\text{m}^2) \times (\text{a}) \text{公共施設延床面積}(\text{m}^2) / (\text{a}) \text{公共施設延床面積}(\text{m}^2) + (\text{b}) \text{民間施設延床面積}(\text{m}^2)$	
6	入札説明書	24	VI	3	(5)	借地権の譲渡等	事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転借を行う事はできません、とありますが、リース方式を採用する場合は、リース会社を利用する旨を提案書に明記し、選定後市の承認を得て、特定のリース会社へ借地権(及び建物の)譲渡又は転賃を行う事は可能との理解でよろしいでしょうか。	借地権の譲渡又は転賃を行う場合や、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、書面による市の事前承諾を要します。	
7	入札説明書	24	VI	3	(5)	借地権の譲渡等	事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転借を行う事はできません、とありますが、SPC方式による信託受益権化を採用する場合は、リース会社を利用する旨を提案書に明記し、選定後市の承認を得て、特定の信託会社へ借地権(及び建物の)譲渡又は転賃を行う事は可能との理解でよろしいでしょうか。	借地権の譲渡又は転賃を行う場合や、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、書面による市の事前承諾を要します。	
8	事業契約書	1	第2条	(2)		用語の定義	「維持管理・運営業務」の対象とする施設を説明してください	「維持管理・運営業務」は、「業務要求水準書」第2章1.1.(3)に規定していますように、特段の定めがない場合は、「その他施設」を対象とします。	
9	事業契約書	7	第15条	第4項		事前調査等	「追加費用の発生を低減させるよう努める」とあるが、どの程度の努力義務を課すのでしょうか。	乙が有する知見を最大限に活用して追加コストの縮減に努めてください。	
10	事業契約書	32	別紙2			「事業敷地」の概要図	事業契約書 別紙2「事業敷地」の概要図には何が記載されるのですか。	「本事業」の対象とする敷地の範囲がわかる資料を添付する予定です。	
11	事業契約書	33	別紙3			施設区分概要図	別紙3「施設区分概要図」には何が記載されるのですか。	様式5-3の内容を記載する予定です	
12	事業契約書	41	別紙7	本件事業用定期借地権設定契約	第1条	2行目	目的	第23条(第1項又は)第2項となっているのは何故ですか。	借地期間によって、第1項又は第2項のいずれかとなります。
13	事業契約書	55	別紙8	公共施設等売買予約契約	別紙(1)	物件目録	物件目録には何を記載するのですか。	下記の内容を記載する予定です。 市の専有となるもの(「公共施設」) ・施設の所在地 ・施設のある建物の構造 ・施設の建築等仕様 ・施設のある建物の延床面積(確認済証による) ・市の専有となる施設の位置・床面積 市の施設のある建物につき民間事業者との共有となるもの(「その他施設」(市の持分)) ・建物の部分たる共有部分(共有持分、名称及び位置) ・建物の付属施設、附帯設備、植栽及びその他工物	
14	事業契約書	57	別紙8	公共施設等売買予約契約	別紙(3)	公共施設等売買価格の改定方法	① 物価変動に基づく改定	デフレーターには何をを使うのですか。	「建設工事費デフレーター(国土交通省建設統計月報)工事種別: 非住宅(非木造)」を原則として用いるものとし、市と事業者で協議する予定です。

No	資料名	頁	項目(番号)				項目(タイトル)	質問内容	回答	
15	事業契約書	59	別紙8	公共施設等売買 予約契約	別紙(3)	公共施設 等売買価 格の改定 方法	②	仕様変更に基づく改定	刊行物(建設物価、積算資料、施工単価、建築コスト)とは具体的に何を利用 するのですか。	積算資料、施工単価は、(一財)経済調査会が発行している価格情報誌に記載 されているものを、建設物価、建築コストは、(一財)建設物価調査会が発行して いる価格情報誌に記載されているものを利用する予定です。
16	事業契約書	60	別紙9					交流促進	別紙9「交流促進」には何を記載するのですか。	様式6-2、10-2の内容を記載する予定です
17	業務要求水準書	13	3	2	1	(3)	a	環境	ゼロ・エミッション・ビル(ZEB)等は提案可能でしょうか。	超省エネルギービルにとどまらず、ZEBを達成するビルをご提案することは 可能です。ただし、ZEBを達成するビルの建設費は高額になることが想 定されるため、詳細なコスト試算等十分な検討の上、予算内で確実に実 現できるものとして下さい。また、費用対効果の配慮など、テナントの事業 活動への支障がないようにお願いします。
18	業務要求水準書	14	3	2	2	(1)		構造計画の考え方	耐震安全性の規定が、Ⅱ類・A類・甲類とありますが、免震・耐震などの指定 はありますか。	免震、耐震などの指定はありません。提案事項です。
19	業務要求水準書	20	3	2	4	d		駐車場・駐輪場計画	月極、時間貸しの両方に対応する課金設備の設置とありますが、駐車場・駐 輪場にて一般貸し等の課金を行う場合、料金形態・運用形態(時間等)の制 限はありますか。 また、課金による収入は運営費に全額充てる事が可能でしょうか。面積按分 にて所有者へ分配するのでしょうか。	料金形態・運用形態(時間等)に制限はありませんがマーケットに則した提 案をお願いします。 課金による収入については面積按分にて分配するものとします。
20	業務要求水準書	22	4	1				設計業務	基本設計、実施設計、確認申請期間などの履行期限がありましたら、具 体的にご教示ください。	提案による民間施設規模等に応じて設計業務等の期間には差異が生じると考 えていますが、現時点の想定では、基本設計業務は平成28年4月までに、実施設計 は平成28年10月までに終了し、平成29年1月までに建設工事に着手することを想 定しております。詳細なスケジュールについては、事業者選定後、事業契約により 定めるものとします。
21	業務要求水準書	23	4	1	(1)	④		関係各機関との事前 協議	提案するに先立ち、関係各所に設計に対する問い合わせを行うことは可 能でしょうか。	可能です。事前に関係各所への確認を十分に行い、関係法令に適合した提案を 行ってください。
22	業務要求水準書	23	4	1	(1)	④	a	建築確認申請及び関 係条例	確認申請は、民間機関に出して問題ありませんでしょうか。	問題ありませんが、法解釈に疑義が生じた場合は新川崎市建築審査課と協 議していただく場合もあります。
23	業務要求水準書	23	4	1	(2)	①	e	ポーリング調査	市が実施するポーリング調査の内容を教えてください。	落札者が決定し、建物の配置計画等の概要が固まった上で市の予算に応じて必 要な調査を行う予定です。
24	業務要求水準書	38	2	11				施設全体の調整・交流 促進業務	創造のもり地区内及び市外を含めた地区外との交流促進についても、市と協 働してイベント等の開催を行うこととします、とありますが、どのようなイベント が考えられますか。	現在は、新川崎地区の企業連携組織である「新川崎地区ネットワーク協議会」の 会員を主な対象としたセミナーや会員間見学会等の開催、創造のもり地区での市 民向け科学体験イベントの開催等を行っております。
25	業務要求水準書 諸室仕様書	1	(1)	①				オフィススペース (ラボ仕様)	建築のレベルについてですが、研究エリアは積載10,000N/m <sup>2</sup> に対して、 OAフロアは5,000N/m <sup>2</sup> で、問題ないのでしょうか。	5,000N/m <sup>2</sup> 以上を必要とする場合は、OAフロアを撤去するか補強を考えま す。
26	業務要求水準書 諸室仕様書	1	(1)	①				オフィススペース (ラボ仕様)	電気設備の照明についてですが、LED300ルクスというのは、床面でしょ うか、それとも机上でしょうか。	床面です。
27	業務要求水準書 諸室仕様書	1	(1)	①				オフィススペース (ラボ仕様)	空調・給排水衛生設備の特殊ガスについてですが、どこまでコンプライ アンス上対応するべきでしょうか。また、1区画ごとまたは共用スペースごと に設置を想定するのでしょうか。	高圧ガス保安法、消防法など関係法令に規定される内容の順守及び届出 が必要になります。基本はテナント毎での特殊ガス設置対応を想定して おりますが、ガスの種類と総量によっては、建物全体で申請対応が必要に なる場合もあります。
28	業務要求水準書 諸室仕様書	3	(1)	③				研究・オフィスフロア 廊下	廊下に緊急シャワーは必要でしょうか。	特に想定していません。
29	特になし								新川崎都市景観形成地区の景観形成方針・基準の改定の予定を踏ま えた提案とする必要がありますでしょうか。	現在、新川崎都市景観形成地区の景観計画特定地区への移行及び景観 形成方針・基準の改定(案)に向けて、パブリックコメントの募集を実施す るなど、関係の手続きが進められていることから、こうした動向を踏まえた 提案を行ってください。
30	特になし								D地区の建築物等の用途制限について、民間施設内に、事務所付属機 能として、研修室および宿泊施設の機能を設けることは可能でしょうか。	建築物の用途制限については、事前に関係課への確認を行ってください。
31	特になし								危険物取扱について、どこまで法的に許容することを想定しておけば良 いでしょうか。	特に指定はありません。
32	特になし								LEED取得予定はあるでしょうか。また、その他環境評価を行う予定はあ りますでしょうか。	CASBEEによる環境評価を必須としています。その他の環境性能評価につ いては、提案によるものとし、先進的な環境対応については、積極的な評価を行いま す。