【様式3－2－1】
令和6年9月20日

募集要項に関する質問書

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
1	1 0 0 0 0		3		2.	(6)	2)					指定管理者の指定	「指定管理者制度の導入にあたって、区と事業者は、業務の遂行に必要な協定を締結することとする。」とありますが、各機能を段階的な引渡し・供用開始とした場合、用途ごとに協定を締結するのか、まとめて一つの協定を締結するのかご教示ください。	新たな目黒区民センター及び田道広場公園をまとめて一つの協定として、施設の最も早い供用開始時期に合わせて締結します。 区は、施設の引渡しを受けたことを停止条件として、目黒区議会の議決を経て、事業者を指定管理対象施設の指定管理者に指定します。
2	1 0 0 0 0		4		2	(6)	4)					事業の範囲	「区民意見聴衆等業務」に求められる対象区民の範囲、聴衆内容はどの様なものか	新たな区民センターは全区的な施設であるため、対象は広く区民等を想定しています。 また、下目黒小学校等複合施設は、町会・自治会、住区住民会議、保護者等の学校関係者を想定しています。 聴取内容は、施設の計画・設計内容に対する区民の意向が主なものとなりますが、区民が施設づくりに主体的に関わり、施設に対する愛着を醸成し、開館後の区民による利活用につながるような企画を期待しています。
3	1 0 0 0 0		4		2	6	4					統括管理業務、その他の内容	統括管理業務の中にその他関連業務とありますが、想定されている業務をご指示下さい。	「付属資料7-1要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】」Ⅲ2.(5)をご参照ください。
4	1 0 0 0 0		4		2	6	4					事前調査業務の範囲	設計業務の中に事前調査業務、「付属資料6-1　民間収益事業の実施条件　6頁3)」の業務以外は追加業務とし、別途業務契約が必要とさせて頂いてよろしいでしょうか。	事前調査業務の詳細については、PFI事業は、「付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.7.(2)3)を、民間収益事業は「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」Ⅱ.1.(2)3)をご参照の上、その他必要な調査があれば事業者の責任で提案・実施してください。事業者提案に基づいて実施する調査については、契約変更の対象とはなりません。
5	1 0 0 0 0		4		2	6	4					事業の範囲	設計業務の中に事前調査業務とありますが、「付属資料6　民間収益事業の実施条件　6頁3)」の事前調査に関わる業務と解釈してもよろしいでしょうか。	公共施設の施設整備に伴う事前調査業務を意味します。 詳細は、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】Ⅳ.7.(2)3)をご参照ください。
6	1 0 0 0 0		4				4)					事前受付業務	開館後すぐに利用者が施設を利用できるよう、「Ⅶ．2．(4)1)②利用予約受付・貸出」を開館の4か月前までに開始すること。なお、事前受付の開始前に、申込期間・方法等の詳細について、区と調整すること。とありますが、申込期間は、4か月前から可能というわけではなく、区と調整し、1年前などから可能などにできるという理解でよいでしょうか。	利用予約の受付は、区が運用する施設予約システムを用いて、他の区有施設と合わせて統一的な取り扱いを行う必要があることから、申込期間は開館の4か月前に開始することを基本とし、詳細については区と調整してください。 「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅴ.2.(1)4)について修正いたします。
7	1 0 0 0 0		4				4)					事業の範囲	実施方針の質疑回答N0.10の回答にて「飲食施設の運営事業者、自主提案事業者については、提案時に担当企業を定めておくことを必須条件とはしておりません」とありますが、その理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
8	1 0 0 0 0		5		2	5	5					本事業に含まれていない業務	本施設へ入居する区民センター課の引っ越し業務は、事業者が運営を行わない美術館や小学校と同様に本事業外と解釈して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	1 0 0 0 0		5		2	6	5		エ			本事業に含まれていない業務	図書館機能における図書購入装備搬出等は区で行うとなっており、書架への配架は事業者で行うとなっているが、その間の切り分けはどのようにすべきか	図書配本車は資料を事務室まで搬入します。搬入後の事務室での箱開け、ブックトラック等への載せ替え、保存庫や開架部分への運び入れ、配架作業については事業者作業を想定しています。
10	1 0 0 0 0		5			⑹	5)		キ			本事業に含まれていない業務	「飲食施設の運営費にかかる光熱水費以外の引渡し後の開館準備・維持管理及び運営業務にかかる光熱水費及び通信費の負担はない」と記載されていますが、当該費用は提案価格に含まないということでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	1 0 0 0 0		6		2	7	1	④				その他の費用	下目黒小学校等複合施設だけ事業者の税引き前利益等が含まれている理由は何か	引き渡し時期を基点に便宜的に期間で費用を分けたものであり、「その他の費用」は、本事業を実施するために事業者が必要とする費用（統括管理業務の費用を含む。）及び事業者の税引き前利益（「割賦手数料」に計上される部分を除く。）として事業者が提案する金額を指し、下目黒小学校等複合施設に限定されるものではございません。
12	1 0 0 0 0		6		2	(7)	2)	①				利用料金収入	原則4年ごとに公の施設使用料の改定を行うため、当該改定により利用料金の上限が改定された場合には、事業者が提案した利用料金についても、改定について協議を行うものとするとありますが、協議の上ご提案したサービス対価が変更になる可能性もありますでしょうか。	公の施設使用料の改定が生じた場合、区と事業者が協議の上、指定管理対象施設の利用料金のみを改定します。サービス対価の改定は、別途サービス対価の算定及び支払方法に従います。
13	1 0 0 0 0		7		2	7	2	②				イベント・口座等参加料	「参加料は実費程度」との記載がありますが、実費の中に原価、人件費等は含まれるものとし、利益については乗せられないという理解でよろしいでしょうか。	イベント・講座等の対象業務は、区の要求水準に基づく業務であるため、その企画運営に関する人件費等は、運営業務にかかるサービス対価に含まれます。このため、事業者が設定する参加料には、原価のみを含むこととしてください。
14	1 0 0 0 0		7		2	7	3	②				自主提案事業で得る収入	価格の上限等の記載が無いが、特に価格のキャップはかかっていない認識で良いでしょうか。	現時点で具体的な上限設定はありませんが、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅶ.3.(3) ③ vi)のとおり、参加料等の料金設定は事業者が提案したうえで、区の承認を得て決定します。
15	1 0 0 0 0		8		2	9	2					自主提案事業の収益還元	「事業者は、自主提案事業に係る各事業年度の【収益の一部】を、区と協議の上、区又は本事業に対して還元を行うものとする。」とありますが、「付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について」のP4、「4. 自主提案事業からの公益還元について」の項目内、1行目、「事業者は、自主提案事業に係る各事業年度の【収入の一部】を、区と協議の上、区又は本事業に対して還元を行う。」とあります。「収益の一部」・「収入の一部」はどちらが正しいでしょうか。	「収入の一部」が正となります。 当該箇所を修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
16	10000		8		2	9	2					自主提案事業の収益還元	自主提案事業の収益還元については、例えば複数の自主事業を行っている場合、各自主提案事業の事業ごとの清算でしょうか。または全体での清算でしょうか。利用料金収入の清算についても同じくお伺いできればと思います。	具体的な還元方法や還元率・還元額等は、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上、決定するものであり、事業単位/全体については事業者の提案に委ねます。
17	10000		9			11						事業期間終了時の措置	業務の引継ぎに関する費用負担はその時点の事業者が行うのか、もしくは一部については次期事業者が行うかなどの想定はあるか。	事業者の負担となります。 「付属資料7-1 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】」II.4.(6)及び「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」VI.2.(8)3)⑦をご参照ください。
18	10000		9			12						本事業の付帯事業(民間収益事業)	期間中の民間収益事業の内容について、時代の変化とともに提案内容の変更について協議をする余地はあるか。	「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」II.2.(2)3)をご参照ください。 なお、あらかじめ事業期間中の民間収益事業の用途・機能の変更を提案を計画する場合は、提案時にその旨をご記載ください。
19	10000		10		2	(10)						土壌調査	土壌調査は、先行着手可との記載があるが、調査結果によっては対策費が増大し、提示価格の内容が変わる可能性があるがどの様に考えるか	土壌汚染対策(措置)に要する費用は提案価格のうちに含みません。 土壌調査(浅層調査)の調査結果により、土壌調査(深層調査)及び土壌汚染対策(措置)が必要になった場合は、区がその費用を合理的な範囲で負担します。 詳細は、「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」第2.1.(3)②をご参照ください。
20	10000		14		3	(2)	2)	⑦				維持管理業務を行う者	本施設は目黒清掃工場の排熱を受け入れる計画のため、維持管理業務の実績として余熱利用をした管理実績も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	参加資格要件として求めるものではありません。
21	10000		16		4	(1)						募集及び選定スケジュール	事業仮契約の内容はどのようなものでしょうか。案文はいつ提示頂ける予定でしょうか。	事業仮契約は、「付属資料8 事業契約書(案)」をもとに区と事業者で協議を行い締結するものになります。 区と事業者とで目黒区議会の議決を経て本契約を取り交わすことを約束する証書のような位置付けであり、金額を記載しないため、収入印紙代は200円となります。
22	10000		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	日影制限にかかる、当該建築する建築物の敷地境界の設定は任意でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
23	10000		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	日影時間の審査は、上記仮想の敷地境界線に基づいた範囲について審査を行うのか、居住の用に供する部分のみについて審査を行うのか、教えていただけますか。	居住の用に供する部分のみとお考えください。
24	10000		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	「居住の用に供する部分」に規制対象の日影がかかっている場合について、規制の対象になるのは「規制対象の日影がかかる部分」でしょうか。それとも「規制対象の日影がかかる階」でしょうか。	規制対象の日影がかかる部分とお考えください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
25	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	質問3について、規制の対象が「規制対象の日影がかかる部分」である場合、測定高さは実際の「居住の用に供する部分」の窓面の位置としてもよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	質問3について、規制の対象が「規制対象の日影がかかる部分」である場合、測定ポイントは実際の「居住の用に供する部分」のバルコニーではなく、屋内の窓面の位置としてもよいでしょうか。	室内の窓面の位置とお考えください。
27	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	「居住の用に供する部分」が示す範囲について、住宅や寄宿舎等のことを示し、駐車場や店舗、廊下等の共用部を含まないと読み取ってよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	民間収益施設と公共施設を合築形式とする場合、住宅棟の避難経路(窓先空地・避難通路等)は公共施設側を経由する計画としてもよろしいでしょうか。	妨げるものでありません。詳細は具体的な計画に基づく東京都との事前協議が必要となる点にご留意ください。
29	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	民間収益施設と公共施設を分棟形式とする場合、住宅棟の避難経路(窓先空地・避難通路等)は仮想で設定する公共施設敷地を経由する計画としてもよろしいでしょうか。	妨げるものでありません。詳細は具体的な計画に基づく東京都との事前協議が必要となる点にご留意ください。
30	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	インフラ引込について、一敷地一引込が原則ですが、分棟形式とした場合は公共施設と民間施設で系統分離する必要はありませんか。	一団地認定制度活用にあたっては、系統分離を必須としておりません。
31	1 0 0 0 0		18	4		5	2	4				一団地認定制度に係る事前確認書	インフラ引込について、目黒区清掃工場から提供される高温水について、熱交換器等を介して間接的に民間施設で利用することは可能でしょうか。	不可とお考え下さい。
32	1 0 0 0 0		19		3	7						競争的対話の意味	「競争的対話」とは、参加事業者との「個別の対話」により十分な意思疎通を図る意味との理解で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。 競争的対話の結果、必要に応じて要求水準書等の変更を行う場合があります。
33	1 0 0 0 0		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施 (参加単位)	参加人数を15名程度に増やしていただくことは可能でしょうか。	20名を上限に参加を認めることとします。
34	1 0 0 0 0		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施 (参加単位)	競争的対話の参加人数を15名程度に増やすことはできないでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
35	1 0 0 0 0		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施 (参加単位)	本件は事業規模が大きく参加企業数が多くなることから、参加人数を15名程度に増やしていただけますでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
36	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施	競争的対話の参加人数について、当事業への参加にあたり事業者として参加する企業が多くなることから、15名程度に増やしていただけますでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
37	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施（参加単位）	競争的対話の参加人数が最大10名までとなっておりますが、本事業は大規模事業であり、多機能の運営が業務範囲となっており、多くの企業でコンソーシアムを組成しているため、参加人数を15名程度に増やすことはできないでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
38	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施（参加単位）	競争的対話の参加人数を15名程度に増やしていただけますでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
39	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施（参加単位）	競争的対話の参加人数について、業務範囲に鑑み参加人数を15名程度に増やしていただけますでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
40	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施（参加単位）	競争的対話の参加人数を15名程度に増やすことはできませんか。	No.33の回答をご参照ください。
41	10000		19		4.	(7)		④				競争的対話の実施（参加単位）	参加人数を15名程度に増やしていただけますでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
42	10000		19		4	(7)		④				競争的対話の出席人数	「1グループにつき最大10名まで」とありますが、本事業は多様な企業がコンソーシアムを組成のうえ参加するため、出席人数の上限を増やしていただきますよう、お願いいたします（20名程度）。	No.33の回答をご参照ください。
43	10000		20		4	7		5	ウ			留意事項	2行目、”事前に「確認を希望する事項」等を示”すとは、付属資料14-2、2/11頁に記載の「事前質問書」を同頁に記載の提出期限までに提出することによると考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。 「付属資料14-4 様式集（Excel）」様式6-2をご活用ください。
44	10000		20		4	9						提案内容に関するプレゼンテーションの実施	「公開形式および非公開形式を組み合わせた形でのプレゼンテーション」とありますが、具体的にどのように組み合わせるのでしょうか。	住民の傍聴を可とする公開方式と、審査委員会のみによる非公開方式の2回のプレゼンテーションを想定しております。 詳細は本年12月頃、別途「プレゼンテーション実施要領」を配布いたします。
45	10000		21		5.	(2)			ウ			特別目的会社（SPC）の設立	SPCの本店所在地を本事業地とすることは可能でしょうか。	可能です。
46	10000		21		5	-2			ウ		2	特別目的会社（SPC）の設立	「特別目的会社の本店所在地は、本事業の期間を通して目黒区内に置くこととする」とありますが、本事業敷地を所在地として登記することは可能でしょうか。	No.45の回答をご参照ください。
47	10000		21		5.	(2)			ウ				特別目的会社の本店所在地は新たな区民センター内に設置しても問題ないでしょうか。	No.45の回答をご参照ください。
48	10000		21		5	(2)			オ				財務書類の監査ですが、特別目的会社に設置する監査役での監査では認められないでしょうか。	特別目的会社に設置する監査役の監査は不可とします。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
49	1 0 0 0 0		21		5	2			キ			特別目的会社の設立	SPCの株式については事業契約終了まで～、となっているが、PFI事業終了後は認められるということでいいのか	定期借地権設定契約書の借地権者としてPFI事業終了後もSPCを存続させる場合、PFI事業終了後のSPCの構成員の変更(脱退を含む)や株式の譲渡は妨げない予定です。ただし、民間収益事業者がSPCの構成員として一定の議決権を保有するようにしてください。また、SPCの減資を行うことも可能と考えています。なお、当該構成員の変更や株式譲渡、減資等を行うにあたっては、記載の条件が担保できていることを区に事前に確認し、承諾を得てください。 詳細は、基本協定書(案)等に反映し、後日、公表いたします。
50	1 0 0 0 0		21		5	3						事業契約の締結	契約書面の内容について協議等の機会はあるか。	優先交渉権者の決定後、必要に応じて実施いたしますが、原案で示す条件の緩和を想定したものではございません。
51	1 0 0 0 0		22		5	3						事業契約の締結	「ただし、区は、当該議案が目黒区議会で議決されなかった場合でも、仮事業契約の相手方に対していかなる責任も負わない。」とあるが、目黒区の責に帰す理由で議決がされなかった場合は、適切な対処に協議いただきたい。	原文のとおりとします。
52	1 0 0 0 0		22		5	(3)						事業契約の締結	「仮契約を特別目的会社との間で締結した後、目黒区議会の議決を経た後に本契約を締結する」とありますが、仮契約と別に本契約として契約書を作成することを意図しているのではなく、仮契約が本契約に切り替わるという運用でよろしいでしょうか。それぞれで契約書を作成する場合は、事業者としては印紙税法に基づき印紙税の納付が2回必要となり、提案価格上昇の要因にもなりますのでご容赦ください。	仮契約書及び本契約で2回にわたって契約書を作成することとなります。 仮契約書の位置付けや印紙税につきましてはNo.21の回答をご参照ください。
53	1 0 0 0 0		22		5	6						契約保証金	契約保証金額はどのように算定すればいいか。また、保証金は何を保証するためのものだと理解すればいいか。	「付属資料8 事業契約書(案)」第13条をご参照ください。 契約保証金は、本事業における契約に基づく事業者の債務の履行を保証するものです。
54	1 0 0 0 0		25		7	(1)						提案価格の上限	提案上限価格を提案参考価格として、上限価格は競争的対話で決定すると変更することはできませんか。	現段階では、提案上限価格を変更することは想定しておりません。
55	1 0 0 0 0		25		7	(1)						提案価格の上限	提案上限価格 ＝ 39,895,459 千円(消費税等を含む)とありますが、25%ほど増やすことはできませんか。	No.54の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
56	1 0 0 1 0		1		2	1						貸付等スキーム	「貸付等のスキームは、飲食施設を北側敷地の区民センターに併設した場合にはPFI法に基づく行政財産の貸付、飲食施設を公園敷地の区民センターに併設した場合には都市公園法に基づく公園施設の管理許可によるものとする。」とあるが、公園敷地で管理許可を得る場合の管理許可料はいくらか。	飲食施設を公園敷地の区民センターに併設した場合には、「付属資料10　定期建物賃貸借契約書(案)」の記載内容に準じて許可条件を定めるものとします。
57	1 0 0 1 0		1		2	-2						貸付等の期間	飲食店舗を出店したが、売上不振等により撤退した場合の令和31年3月31日までの賃付料の支払いや罰則についての考え方を教えて頂けないでしょうか？	飲食施設の運営業務が履行されず、事業契約書第92条により契約の一部(飲食施設の運営業務)解除となった場合について、事業契約書第103条を修正していますので、ご参照ください。
58	1 0 0 1 0		1		2	4						費用負担	区が負担する費用として空気調和機・衛生器具と記載があり、一方で事業者負担としても同様の記載があるが、区が負担する分は何を指しているか	事業者が負担する空気調和機・衛生器具は、主として飲食施設に使用するものです。主に飲食施設以外(区民センター内の他機能)で使用される空気調和機・衛生器具は区が負担します。
59	1 0 0 1 0		3		3	-3						貸付料等の算定式	②については区が周辺相場から算出した参考値である 8,800(円／㎡・半期)を用いて計算することと記載ありますが、 1か月あたりに換算した場合、1,467円/㎡の理解で宜しいでしょうか？	令和6年8月9日付で該当箇所を修正しました。
60	1 0 0 1 0		3			(3)						貸付料等の算定方法	周辺相場から算出した参考値である 8,800(円／㎡・半期)を用いて計算、とありますが、半期とは6ヶ月分の事でしょうか。	No.59の回答をご参照ください。
61	1 0 0 1 0		3		3	3						貸付料等の算定方法	※3にて「適正な時価により～算定」とあるが交渉の余地はないでしょうか	適正な時価により評定した額をもって改定することを基本とします。これにかかわらない場合の対応は「付属資料10 定期建物賃貸借契約書(案)」別紙2の2.をご参照ください。
62	1 0 0 1 0		3			(3)						貸付料等の算定方法	貸付料等単価は、飲食施設を含む整備対象施設の引渡し日の前までに、区が不動産鑑定評価を行い、当該評価の結果に基づき決定する額とする、とありますが、参考賃料と大きく異なる金額で鑑定されるリスクがある事から、賃料決定する前に事業者と協議して頂けますでしょうか。	No.61の回答をご参照ください。
63	1 0 0 1 0		3			(3)						貸付料等の算定方法	「貸付料等負担率」は10%以上を条件に事業者が提案すること、とありますが、 10%以上の提案は優先交渉権者決定基準のどこで評価されますでしょうか。	3.運営・維持管理業務に関する事項 (2)機能融合を活かした公共サービスに関する事項 ①事業者独自の運営提案に関する事項の評価対象となります。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
64	10020		1		2.							還元額の算定方法	公益還元率は、20%以上で事業者が事業者選定段階で提案した率をいう、とありますが、20%以上で提案した場合、優先交渉権者決定基準のどこで評価されますでしょうか。	1. 事業全体に関する事項 (3)事業収支計画に関する事項 ①事業収支計画の評価対象となります。
65	10020		1		1							公益還元の対象	公益還元率は全業務一定ではなく、業務毎に変更し提案しても宜しいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
66	10020		1		2							還元額の算定方法	「※利用料金は4年に一度、区有施設全体で見直しを行うこととなっており、」とありますが、初回の見直しは何年度の実施となるかご教示ください。	直近の改定は令和7年度を予定しているため、以降は令和11年度、令和15年度、令和19年度に改定を行う予定です。 なお、実際に改定を行うかどうかは、物価の動向、他区等の状況などから総合的に判断することとしています。
67	10030		1		1	(2)						自主提案事業実施の取り組み	表内において、「飲食施設等が、北側敷地には設置できない」と記載がありますが、募集要項や付属資料3では、行政財産の貸付により設置できる旨記載されております。北側敷地にも設置可能という理解でよろしいでしょうか。	行政財産の貸付により設置する飲食施設は、要求水準で定める飲食施設の運営業務に係る飲食施設を指します。自主提案事業として実施する場合には、北側敷地への設置は不可としています。
68	10030		1		1	2						自主提案事業の実施の枠組み	記載のある「自主提案事業の種別と必要な許可」の内、物販事業に係る記載がありませんが、水着やトレーニングウエア等の物販事業に係る目的外使用料は発生するのでしょうか。目的外使用料が発生する場合、その算定式についてご教示ください。	使用料等の負担が生じるかどうかは、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務編】」Ⅷ.4.ⅰ)に記載のとおり、提案事業の具体的な内容によって判断することとなります。 ご質問いただいたような物販事業については、「付属資料4 自主提案事業の使用料及び還元について」に示す『ソフト事業』として扱います。
69	10030		1		2	(1)		①			1	自主提案事業の実施にあたり必要となる許可	「自主提案事業の実施に係る行政財産目的外使用許可を得たうえで、目黒区行政財産使用料条例第2 条第1 項に基づき、行政財産目的外使用許可に係る使用料を区に支払うこと。」とありますが、優先交渉権者になるとともにこれらの目的外使用許可を自動的に得られると理解してよろしいでしょうか。そうでない場合は、事業開始後に許可取得するための申請期間・手続き等をご教示ください。	3.許可の手続き等に記載のとおり、毎事業年度に事業者が作成する自主提案事業に係る実施計画に基づき、自主提案事業の実施に必要な許可を得るものとしています。
70	10030		2		2	(1)		①				自主提案事業に支払う使用料	合築の場合、「事業者が提案する区民センターの整備費」は、「添付iii-iv別紙 建設工事費等の内訳 (合築の場合)」における「区の負担分※1」の「施設整備費　合計(Ⅱ～Ⅷ)(税抜)」の金額という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
71	10030		2			(1)		①				区民センター(北側敷地、公園敷地)の建物内で行うイベント等	土地の価格として「2,000 円/月・㎡を用いる」と記載されていますが、建物1㎡あたり土地に係る使用料が2,000円/月㎡として提案する、という事でしょうか。それとも、土地の価格×2.5/1000を2,000円/㎡とするのでしょうか？	土地に係る使用料の算定式『当該土地の価格×2.5/1,000×当該自主提案事業で使用する床面積割合』のうち「該当土地の価格」にあたる部分を2000円/㎡として計算してください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
72	1 0 0 3 0		3		2			③				区民センター公園で行うイベント等のソフト事業	区民センター公園内のイベントをSPCが主催で行う際に、場所代としてSPCから区へ支払わないといけない費用は占用料49円/1㎡・日のみという理解でいいか。	占用料のほか、光熱水費等、当該自主提案事業の実施に係る諸経費の支払いが必要です。
73	1 0 0 3 0		3		2	(3)						自動販売機の設置	自主提案事業には、自動販売機設置による事業も含まれているという認識ですが、設置する場所・個数等については、事業者の提案によるものという認識でよろしいでしょうか。	基本的にはご理解の通りですが、北側敷地の屋外への設置は認められません。
74	1 0 0 3 0		3		3.							許可の手続き等	自販機と飲食等は3年間の許可が得られるとありますが、「イベント等のソフト事業」は最大どの程度の期間の許可が得られますでしょうか。	都市公園法第6条及び都市公園法施行令第14条の規定等を踏まえつつ、事業内容に応じた期間の許可を行うこととなります。
75	1 0 0 3 0		4		3	1						許可の手続き等	「(1)イベント等のソフト事業については、当該ソフト事業の実施の都度、許可を得るものとする。」とあるが、施設が十分に使用されるためには賑やかしの施策は必要なもので、運営効率を考えてなるべく効率的な許可取得を希望する。	法令等に則り、必要な手続きを進める予定です。
76	1 0 0 3 0		4		4							自主提案事業からの公益還元について	利益の再投資が可能という記載があるが、再投資の内容について各事業年度ごとに区と協議するとなると、タイムリーかつ柔軟な対応を行うことが難しいと考えるが、例えば一定の還元率を満たしている等の状況において、残りの余剰利益の再投資についての判断を事業者に任せる等の対応は検討可能でしょうか。	ご質問いただいた事項も含め、還元方法や還元率・還元額等は、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上、決定します。

【様式3－2ー2】
令和6年9月20日

サービス対価の算定及び支払い方法等に関する質問書

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
1	2 0 0 0 0		1	1	1	1		1	ア		施設費A(対価A)	社会資本整備総合交付金等の補助金・交付金および区の起債の対象となる費用は、何でしょうか。P6表に書かれている対象費用と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。対象費用の分類については、P.6表2をご確認ください。 合わせて「付属資料14-4 様式集(Excel)」の「添付7-A サービス対価等の内訳表(区の支払い計画)」「添付iii-iii 初期投資計画表(事業者の初期投資計画)」をご参照の上、ご活用ください。
2	2 0 0 0 0		3	2	1	1		①	ア	イ	支払方法	各年度の出来高に応じた支払いは出来高に相応する施設相当額の9割以内とのことですが、各年度における未回収の1割分については最終的に完成確認後の施設引渡時にはA-1の対象となる施設費は全額支払われるという認識でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。
3	2 0 0 0 0		3	第1	2						サービス対価の内訳	施設整備業務のサービス対価「消費税等」については、それぞれ一括払いとなっておりますが、施設費Bに係る消費税相当額については、割賦元本総額に対する消費税と各支払元本金額に対する消費税の累計でしょうか。	施設費Bに係る消費税相当額は、割賦元本総額に対する消費税を指します。
4	2 0 0 0 0		3		3	(2)					(2)事業契約の契約金額の対象	「ただし、設計変更や所有・管理区分の変更により、区の負担割合に変更があった場合には、金額を変更することがある。」とありますが、管理運営方針の変更により、空調増設、ミスト発生装置・防潮板等の設備の新規設置等、管理費が増額となる可能性がございます。こちらについても金額変更の条件に含めていただけないでしょうか。	事業者の事由による、空調増設、ミスト発生装置・防潮板等の設備の新規設置等、による管理費の増額を伴う管理運営方針の変更は、原則事業者の負担とします。ただし、新規設置の必要性を区が認める場合についてのみ、当該増加費用の負担方法については協議により決定することとします。
5	2 0 0 0 0		4	第2	1	(1)		①	ア	(イ)	出来高支払いの端数処理	「各年度の出来高に応じた支払いは、出来高部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額とする」とあります。端数処理は、1円未満を切り捨てることでよろしいでしょうか。	千円未満切り捨てで端数処理をお願いいたします。
6	2 0 0 0 0		4	第2	1	(1)		①	ア	(イ)	支払い方法	「各年度の出来高に応じた支払いの額は、出来形部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額とする」とありますが、残りの10分の1はいつ支払われるのでしょうか。また、「10分の9以内」とありますが、提案書に記載する数字は10分の9で計算すれば宜しいでしょうか。	前段については、No.2の回答をご参照ください。 後段については、ご理解のとおりです。
7	2 0 0 0 0		4	第2	1.	(1)		①	ア	(イ)		各年度の出来高に応じた支払額を、出来高部分に相応する施設費相当額の10分の9以内の額ではなく、全額として頂けないでしょうか。難しい場合、10分の9の額としていただけないでしょうか。	原文のとおりとします。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
8	2 0 0 0 0		5	第2	1	(1)		①	ウ	(ア)	施設費A-3の支払方法	施設費A-3には「什器備品の調達設置費」及び「各種調査費」が含まれており、支払方法は施設引渡し時に一括支払いとなっております。各種調査は先行して実施(設計段階等)するため、「各種調査費」は当該業務完了後の一括支払いに変更いただけないでしょうか。	原文のとおりとします。ただし、既存施設の解体・撤去及び土壌汚染対策のみに係る調査・申請・届出・手続き等がある場合には、当該費用は施設費A-4として提案してください。
9	2 0 0 0 0		6	2	1	1		1	ウ	ア	表2 サービス対価A(施設費A-1～A-4)の対象事業費及び支払金額の算定方法	サービス対価A-3の対象費用として什器備品の調達設置費(建設工事費に含むものは除く)。とありますが、「建設工事費に含むもの」とは、備品+建設工事費の理解でよいでしょうか。	造り付けの備品については建設工事費に含まれます。 「資料29 什器備品リスト」をご確認の上、対象費用の分類については、「付属資料14-4 様式集(Excel)」の「添付iii-iii 初期投資計画表(事業者の初期投資計画)」にて提案ください。
10	2 0 0 0 0		6	第2	1	(1)		①	オ	(イ)	解体設計費	解体設計費はサービス対価A-4又はBのいずれに該当しますでしょうか。	本事業では、解体設計業務の実施は見込んでおりません。 詳細は、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】本文」IV.7.(3)3) ② v) をご確認ください。
11	2 0 0 0 0		6	第2	1	(1)		①	オ	(イ)	施設費A-2の支払方法	「施設費A-2は、対象費用(税別)×1.1×75%で算定した金額を百万円未満切り捨てた上で、1.1で除した金額…」とありますが、出来高支払額の算出に当たっては、対象費用(税別)×1.1×75%で算定した金額を百万円未満切り捨てた上で、当該金額の10分の9以内の額という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。10分の9とする際の端数処理につきましては、No.5の回答をご参照ください。
12	2 0 0 0 0		6	第2							表2 サービス対価A	施設費のうち、区が単独起債のみで調達する費用の75%とし、残り25%については施設費Bに含めることとあるが、その理由は何か。	施設費A-2は、起債の対象となる費用(美術館等の建設工事費と工事監理費)のうち75%(地方債充当率の上限)の出来高で支払う分を指します。 当該費用のうち残りの費用(25%分)については、引き渡し以降割賦で支払うため、施設費Bのうちとします。
13	2 0 0 0 0		7	第2	1	(1)		②			割賦手数料	基準金利については、TONA15年物を採用する規定となっておりますが、期間対応した基準金利を採用しない場合、金利リスクを内包することとなり、金融機関から資金調達を行うにあたり、支障となる虞がございます。 本件においては、施設費B(区民センター及び区民センター公園)令和15年12月15日～令和31年2月【15】日(約15年2か月)、施設費B(下目黒小学校等複合施設)令和15年1月15日～令和31年2月【15日】(約16年1か月)となっているかと存じますので、TONA15年物ではなく、期間対応した基準金利への変更をご検討いただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。
14	2 0 0 0 0		7	第2	1	(1)		②			割賦手数料	基準金利がマイナスとなった場合には、ゼロとする(ゼロフロア)条項を追記いただけますでしょうか。	ゼロフロア条項については、追記する形で修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
15	2 0 0 0 0		7					②			割賦手数料の料率	提案時の基準金利は1.293%ですが、各整備対象施設の引渡し日の2営業日前の基準金利との差のリスク負担は官民どちらでしょうか。	区の負担となります。
16	2 0 0 0 0		7	2	1	(1)		③		(ア)	消費税等（対価D）	施設Bに係る消費税は、各返済元本金額に対する消費税の累計ではなく、割賦元本に対する消費税でよろしいでしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
17	2 0 0 0 0		7	2	1	(2)					施設費の算定方法及び留意点	本事業において、交付金等の金額変更による施設費Bの増減に伴う金融機関への事務手数料等の追加費用や施設費Bの増加に伴う割賦手数料の増加分につきましては、貴市の負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	2 0 0 0 0		8	第2	1.	(3)		①			アスベスト除去工事に要する費用	「…既存施設の解体・撤去工事の過程で実際に事業者が行ったアスベスト除去工事に要した費用を、合理的な範囲で区が負担するものものとする。」とありますが、合理的な範囲は事業者による判断でよろしいでしょうか。合理的な範囲の想定があればご教授願います。	費用負担については、事業者との協議の上、最終的に判断いたします。 「合理的な範囲内」とは、数量・単価が明らかな上で、妥当と判断される水準の範囲内を指します。
19	2 0 0 0 0		8	第2	-3			①、②			業務量の実績に応じた対価を支払う事項について	アスベスト対策費及び土壌汚染対策費について、提案価格には含めず除去工事や必要な調査及び対策費について「合理的な範囲で」負担するとの記載があるが、「合理的な」という基準は具体的にどのようなものか。またその基準について貴区と事業者との間による協議の余地はあるか。	No.18の回答をご参照下さい。
20	2 0 0 0 0		8	第2	2	-1		①			開館準備業務（対価E）	開館準備費の精算について、業務終了後開館準備費を一括で支払うとの記載があるが、年度ごとの精算としていただけないか。	各年度ごとの業務内容を明確にしていただくことを前提として、年度ごとの支払いとします。 当該箇所について修正いたします。
21	2 0 0 0 0		8	第2	2.	(1)		①			開館準備費（対価E）	「全ての開館準備業務が終了した段階で」一括で支払われる、とのことですが別表（サービス対価の支払スケジュールのイメージ）に御記載のとおり当該業務は複数年に渡るものであり、実施する企業はサービス対価が支払われるまでの長期間に及ぶ資金調達が必要になります。サービス対価に資金調達コストを上乗せするため、結果的にVFMを低下させることが想定されます。行政の支出軽減・民間のリスク負担軽減の観点から、サービス対価の支払サイクルを短くして戴く（例えば、施設整備業務のサービス対価と同じ各年度の支払にする）ことを御検討戴けないでしょうか。	No.20の回答をご参照下さい。
22	2 0 0 0 0		9	2	2	(1)		③			運営費（対価G）	運営業務の実施にかかる費用から本事業を通じて利用者等から得る収入の想定見込を控除とありますが、募集要項P6の利用料金収入の記載と整合していないように見受けられましたので、ご教示いただきたく存じます。	本事業では、利用料金制を採用することから、本事業を通じて利用者等から得る収入の想定見込を控除します。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
23	2 0 0 0 0		9								運営費(対価G)	運営費については、事業期間中(年4回)の各回の支払い額を平準化する事で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	2 0 0 0 0		10	2	2	(2)					サービス対価の支払い時期・スケジュール	平準化したことにより端数が生じた場合、当該端数は初回または最終回のいずれで調整すればよろしいでしょうか。	最終回での調整をお願いいたします。
25	2 0 0 0 0		10	第2	2.	(2)					サービス対価の支払時期・スケジュール	「区が事業者に支払う維持管理・運営等業務のサービス対価は、提案に基づき契約書で規定する金額を、それぞれの業務実施期間にわたり毎年度四半期ごとに平準化して支払う」との記載がありますが、施設引渡し日が異なるため、平準化は民収施設を除くの施設引渡し後の対価の支払いという理解でよろしいでしょうか？	施設の引渡し日が異なる場合は、各施設の引渡し後の期間に応じて平準化することとします。なお、引渡し日が四半期の途中となる場合には、最初の支払い額は月次で按分した金額とします。
26	2 0 0 0 0		10	第3								官民複合で計画し、管理組合が組成され運営をする場合、維持管理費を毎月払いでよいでしょうか。また、事業終了後の支払方法はどのように想定しておりますでしょうか。	提案書類上はサービス対価の支払いサイクルと合わせ、3ヶ月単位での金額記載をお願いします。実際の支払いにつきましては、事業契約締結後に調整のうえ決定します。
27	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)					物価変動に伴うサービス対価の改定(施設整備業務のサービス対価)	昨今の物価高騰の状況を踏まえ、全体スライドのみではなく、単品スライドやインフレスライドの適用も追加していただくことは出来ますでしょうか。	単品スライドやインフレスライドの適用は行いません。
28	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)					物価変動に伴うサービス対価の改定(施設整備業務のサービス対価)	物価の高騰を踏まえ、全体スライドのみではなく、単品スライドやインフレスライドの適用も追加いただけないでしょうか。	No.27の回答をご参照ください。
29	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)					物価変動に伴うサービス対価の改定(施設整備業務のサービス対価)	昨今の物価高騰を鑑み、全体スライドのみではなく、単品スライドやインフレスライドの適用も追加いただけないでしょうか。	No.27の回答をご参照ください。
30	2 0 0 0 0		11	第4	2	(2)		①			維持管理・運営管理のサービス対価	改定の考え方について、維持管理業務については、毎年9月の時点で確認できる最新の指数で原則として、翌年度の4月1 日以降の維持管理・運営業務のサービス対価に反映する。と記載がありますが、最短でも供用開始が2033年4月1日(約9年後)であることから開館準備費(対価E)、維持管理費(対価F)については、初回支払時から対価の改定は可能でしょうか。	「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」P12の、「維持管理・運営業務の業務期間中」を「維持管理・運営業務開始の前年度から」に修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
31	2 0 0 0 0		11	第4	2	(1)	1)	①			施設整備業務のサービス対価の改定	「①改定の考え方」について、近年の物価高騰を鑑み、「募集要項の公表日が属する月（令和6年7月）」→「債務負担行為の設定が属する月」に変更いただきますよう、お願いいたします。なお、当該事項は、内閣府より同様の内容が示されています。 ■内閣府：PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_jimuren_r060703.pdf	原文のとおりとします。
32	2 0 0 0 0		11	第4	2	(1)	1)	①			施設整備業務のサービス対価の改定	「①改定の考え方」について、指標の変動が1.5%以内の場合、事業者負担となっていますが、近年の物価高騰を鑑み、物価変動が1.5%以内であってもサービス対価を改定いただきますよう、お願いいたします。なお、当該事項は、日本PFI・PPP協会より同様の内容が示されています。 ■日本PFI・PPP協会：PFI 事業契約における「サービス対価」（建設工事費）の物価変動による改定方法に係る提言（2023年12月15日） https://www.pfikyokai.or.jp/outline/ol-propo.html)。	原文のとおりとします。
33	2 0 0 0 0		11	第4	2	(1)					物価変動の対象について	提案から引き渡しまでの期間が長いこと、近年の什器備品の物価変動が著しいことから、「什器備品の調達設置費」についても、物価変動に伴うサービス対価の対象に加えていただきますよう、お願いいたします。	什器備品に関してもサービス対価の改定は行うものといたします。
34	2 0 0 0 0		11	4	2	1					施設整備業務のサービス対価	什器備品の調達費については、サービス対価の改定対象になると理解して宜しいでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
35	2 0 0 0 0		11								物価変動に伴うサービス対価の改定	建設工事費に含まれる備品等についても、物価変動に伴いサービス対価の改定がされる認識で宜しいでしょうか。	No.33の回答をご参照ください。
36	2 0 0 0 0		11	第4	1.						1. 基本的考え方	「年度ごとに見直す」との記載がございますが、3ポイントを上回る急激な物価変動が生じている場合には事業者からの申入れにより年度内においても見直し協議を行って頂けますでしょうか？	維持管理・運営業務のサービス対価の改定は年度ごとに行うことを基本といたしますが、区が真に必要と認めた場合には協議を行うことは可能といたします。
37	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	基準時点を「募集要項の公表日が属する月（R6.7）」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただくことは可能でしょうか。	No.31の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
38	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	昨今の物価高騰の状況を踏まえ、基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
39	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	改定の考え方について、物価高騰の現状に鑑み基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
40	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
41	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	昨今の物価高騰を鑑み、基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
42	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	物価高騰を考慮し、基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
43	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	物価高騰を踏まえ、基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただけないでしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
44	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更できませんか。	No.31の回答をご参照ください。
45	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	①			改定の考え方	改定の考え方について、基準時点を「募集要項の公表日が属する月(R6.7)」から「予定価格を算出した日が属する月」に変更していただくことは可能でしょうか。	No.31の回答をご参照ください。
46	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			物価変動に伴うサービス対価の改定の建設工事の改定指標	改定指標として使用する指標は、「建築費指数/標準指数/事務所/工事原価(財団法人建設物価調査会)」とする。」とありますが、財団法人建設物価調査会のホームページを確認したところ、「事務所 Office RC」と「事務所 Office S」があります。設計内容により、どちらを採用するか事業者が判断してよろしいでしょうか。	事業者からの提案内容をもとに区が判断します。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
47	2 0 0 0 0		11	4	2	1	1	2			改定指標	2024年6月3日内閣府 民間資金等活用事業推進室から「PFIに係るガイドライン」が改正されました。その後、2024年7月3日にガイドライン改正を受けて、事務連絡「PFI事業における民間事業者の創意工夫の最大化と適正利益が確保される環境構築の推進について」が発出されています。 「契約に関するガイドライン」P88では、「市場価格に対する感応度が高い物価指数を採用するとともに、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用することが望ましい。また、当該物価指数は、あらかじめ入札説明書等に案を明示した上で、民間事業者との協議により決定することが望ましい。」とあります。 改定指標については、要項記載の建設物価調査会の資料ではなく、実際に改定の協議を行う時期に、市場価格に対する感応度が高い物価指数の採用、対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数を採用していただけないでしょうか？ また、事業者との協議に柔軟に応じていただける認識でよろしいでしょうか？	サービス対価の改定指標については、原文のとおりとします。 ただし、競争的対話を経て、変更する場合があります。
48	2 0 0 0 0		11	4	2	1	1	2			改定指標	着工までに世の中に感応度が高い指標が出てくる可能もあり、その時代にあった指標を採用していただきたいので、以下を追記いただけないでしょうか。 「※市場価格に対する感応度が高い物価指数（対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数）がある場合は、改定指標を変更する。」	No.47の回答をご参照ください。
49	2 0 0 0 0		11	4	2	(1)	1)	②			改定指標	改定指標として使用する指標は、「建築費指数/標準指数/事務所/工事原価（財団法人建設物価調査会）」とする。と記載がございますが、市場の情勢と乖離がある場合は異なる指標（（例）株式会社日建設計コストマネジメントレポート等）にてご協議いただくことは出来ますでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
50	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価変動に伴うサービス対価改定時に市場状況に最も近い指標を採用することとしていただくことは可能でしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
51	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	改定指標について、物価高騰の現状に鑑み物価変動に伴うサービス対価改定時に市場状況に最も近い指標を採用することとしていただけないでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
52	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価変動に伴うサービス対価改定時の改定指標を、市場状況に最も近い形で推移している指標を採用することとしていただけないでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
53	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	昨今の物価高騰を鑑み、物価変動に伴うサービス対価の改定時の改定指標について、指標を一つに絞ることなく、都度、市場状況に最も近い形で推移している指標を採用いただけないでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
54	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価高騰を考慮し、物価変動に伴うサービス対価改定時の改定指標を、市場状況に最も近い形で推移している指標を採用することとしていただけないでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
55	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価高騰を踏まえ、物価変動に伴うサービス対価改定時の改定指標を、市場状況に最も近い形で推移している指標を採用することとしていただけないでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
56	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価変動に伴うサービス対価改定時の改定指標を、市場状況に最も近い形で推移している指標とできませんか。	No.47の回答をご参照ください。
57	2 0 0 0 0		11	第4	2.	(1)	1)	②			改定指標	物価変動に伴うサービス対価改定時に市場状況に最も近い指標を採用することとしていただくことは可能でしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
58	2 0 0 0 0		11	4	2	1	1	3			表3 建設工事費の改定の計算方法	事業者負担(1.5%)となる計算式「改定後の建設工事費＝契約締結時の建設工事費×(1＋(物価変動率) － 0.015)」となっておりますが、事業者負担がゼロとなる計算式「「改定後の建設工事費＝契約締結時の建設工事費×(1＋(物価変動率) 」としてもらえないでしょうか。	No.32の回答をご参照ください。
59	2 0 0 0 0		12	4	2	(2)		①			①改定の考え方	「評価指標の変動状況の確認の結果、サービス対価の改定を行うこととなった際には、原則として、翌年度の4月1日以降の維持管理・運営業務のサービス対価に反映する。」とあります。事業者が再委託先等から要求された増額分の費用は請求を受けてから速やかに合意・支払いを行うため、サービス対価改定の反映時期についても翌年度ではなく、サービス対価の改定を行うこととなった時点での適用としていただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
60	2 0 0 0 0		12	4	2	(2)		①			①改定の考え方	維持管理運営費の改定率について、前回改定時から3%以上変動した場合に改定となっていますが、施設費と同様に1.5%以上に変更していただけないでしょうか。	維持管理・運営業務のサービス対価の改定につきましては、前回改定時の評価指標に対して1.5%以上変動した場合に行うこととし、当該箇所を修正いたします。
61	2 0 0 0 0		12	4	2	2		1			改定の考え方	業務期間中のサービス対価改定の記載がありますが、事業契約後、業務開始時点で対価改定を行える(9月を待たずに)という理解で宜しいでしょうか。	No.30の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
62	2 0 0 0 0		12	第4	2	(2)		①			維持管理・運営業務のサービス対価の改定	「…3%以上変動した場合に、改定を行う。」とあります。物価変動を適切にサービス対価に反映させるため、建設工事費の改定と同様に1.5%以上の変動があった場合はサービス対価を改定する条件としていただきますよう、お願いいたします。	No.60の回答をご参照ください。
63	2 0 0 0 0		12	第4	2	(2)		①			維持管理・運営業務のサービス対価の改定	「①改定の考え方」について、近年の物価高騰を鑑み、「募集要項の公表日が属する月(令和6年7月)」→「債務負担行為の設定が属する月」に変更いただきますよう、お願いいたします。	No.31の回答をご参照ください。
64	2 0 0 0 0		12	第4	2	(2)		①			物価変動に伴う維持管理・運営業務のサービス対価	「毎年9月1日時点で確認できる直近1 年間の参照指数の平均を評価指標とし、当該評価指標が前回改定時の評価指標に対して3%以上変動した場合に、改定を行う。」とありますが、建設工事と合わせて1.5%にして頂けないでしょうか。	No.60の回答をご参照ください。
65	2 0 0 0 0		12	第4	2.	(2)		①			物価変動に伴う維持管理・運営業務のサービス対価	「毎年9月1日時点で確認できる直近1 年間の参照指数の平均を評価指標とし、当該評価指標が前回改定時の評価指標に対して3%以上変動した場合に、改定を行う。」とありますが、3%以上とした根拠等をご提示頂けるでしょうか。	No.60の回答をご参照ください。
66	2 0 0 0 0		12	第4	2.	(2)		①			改定の考え方	「初回の改定」は、各業務の開始前年度の9月に行われるとの理解でよろしいでしょうか。「翌年度の4月1日以降の維持管理・運営業務のサービス対価に反映する」と規定されているため、初年度の物価変動リスクを官民で適切に分担する観点から御判断戴きたく存じます。	No.30の回答をご参照ください。
67	2 0 0 0 0		12	第4	2.	(2)		①			改定の考え方	初回の改定時はの指標を「募集要項の公表日が属する月(令和6年7月)を含む、令和5年8月～令和6年7月の参考指数の平均」とする理由を御教示願います。	募集要項の公表日が属する月を起点として直近1年間の平均を評価指標とする趣旨です。
68	2 0 0 0 0		12	第4	2.	(2)		①			改定の考え方	初回の改定時を建設工事着工時までと同様に、「募集要項の公表日が属する月(令和6年7月)」として戴けないでしょうか。様々な物価が上昇局面にある現状を鑑み、維持管理・運営業務のサービス対価のみ過去に遡って指標を定めることは、維持管理・運営業務を担う企業に不当なリスク負担を求めているものと思料します。	No.30の回答をご参照ください。
69	2 0 0 0 0		12	第4	2.	(2)					維持管理・運営業務のサービス対価	維持管理業務は北側敷地と南側敷地で、業務開始時期が異なります。サービス対価の改定に使用する指標や時期について、令和14年度にサービス対価の改定が発生した場合、令和15年度以降の北側敷地のサービス対価も含めて改定されるのでしょうか。	維持管理業務及び運営業務のサービス対価については、各機能の引き渡しの単位ごとに行います。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
70	2 0 0 0 0		13	4	2	2		②			表4. 費用項目と参照指数	表内、「費用項目」運営費(対価G)の「参照指数」について、「毎月勤労統計調査 賃金指数」:調査産業計 (就業形態別きまって支給する給与・事業所規模30人以上・厚生労働省)」とありますが、物価高騰についても参照指数に含まれる認識でよろしいでしょうか。	物価高騰については、サービス対価の改定に用いる指標の変動をもって対応します。 当該指標については、原文のとおりとしますが、競争的対話等を経て変更する場合があります。
71	2 0 0 0 0		13	第4	2	(2)		②			表4 費用項目と参照指標	参照指標に「企業向けサービス価格指数」があります。当該指標では消費税改正の影響も反映されてしまうため、「消費税を除く企業向けサービス価格指数」に変更していただきますよう、お願いいたします。	当該指標については、原文のとおりとしますが、競争的対話等を経て変更する場合があります。
72	2 0 0 0 0		13	第4	2	(2)		②			表4 費用項目と参照指標	供用開始まで期間が長いため、新たな指標や既存指標の変更等の可能性があります。したがって、表4の参照指標は区及び事業者の協議により変更できるという理解でよろしいでしょうか。	No.71の回答をご参照ください。
73	2 0 0 0 0		13	第4	2.	-2		②			表 4. 費用項目と参照指数	修繕・更新以外の参照指数について「企業向けサービス価格指数」「毎月勤労統計調査 賃金指数」ではなく、国土交通省作成による「建築保全業務労務単価」を採用頂けませんでしょうか？	No.47の回答をご参照ください。
74	2 0 0 0 0		13								表 4. 費用項目と参照指数	警備については、人的警備(美術館)と機械警備では提供サービスとして性質が異なるため、物価改定の参照指数は別々に設定いただけないでしょうか。機械警備については、例えば、企業向けサービス価格指数(機械警備)とした方がより実勢に沿うことが期待できると思料いたします。	No.47の回答をご参照ください。
75	2 0 0 0 0		別紙		2	(3)					交通対策費用の負担	※1に「…交通量調査に係る費用は区と民間区分所有者により按分するが、対策が必要になった場合、区は対策費は負担しない。」とあります。 本事業敷地以外の道路対策や交通対策を実施する場合、国道や都道の道路管理者との調整が必要になります。当該事項を事業者の費用負担により実施することは事業者側のリスク負担が過大であると考えます。 したがって、本事業敷地以外の道路対策や交通対策は、区側でご負担いただきますよう、お願いいたします。	本事業において、「区民センター」の再整備のみでは、敷地外の国道や都道の交通対策、例えば交差点改良等が必要となるような過大な影響は生じないと考えています。そのため、「区民センター以外の民間施設整備」において、周辺道路・交通への影響が大きく、道路管理者や警察との協議により対策が必要となった場合における対策の実施やその費用負担は、事業者様にてご対応いただくものと考えます。
76	2 0 0 0 0		別紙2		2						(3)各業務及び費用の項目ごとの按分方法	「交通量調査に係る費用は区と民間区分所有者により按分するが、対策が必要となった場合、区は対策費は負担しない。」とあるが、区の施設に起因する影響で対策が必要となる場合は費用負担の協議に応じていただきたい。	No75の回答をご参照ください。
77	2 0 0 1 0		1		1	(1)					モニタリングの考え方	施設整備業務のサービス対価については、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。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
78	2 0 0 1 0		1		1	4					モニタリング等の費用負担	モニタリング等の実施に際して事業者が自らが実施するモニタリング等の費用は事業者負担となっていますが、一方でセルフモニタリング自体が区との連携を求めているので、実質区によるモニタリングの一部を実施していることにもなりうると思料しております。区との連携の結果、区の要望で実施したモニタリング等も事業者の負担となりますでしょうか。	原則は、セルフモニタリングに係る費用は事業者の負担となります。 ただし、区が本事業の範疇を超えた追加的なモニタリング等を要望する場合には、この限りではありません。 また、事業者の業務履行に対して、事業の実施に重大な悪影響を与えるおそれがある事態が発生したと区が判断し、追加の調査を求めた場合は、事業者の負担となります。
79	2 0 0 1 0		5		3.	-2	3)		イ		減額ポイントの付与方法	減額ポイント付与について「維持管理業務及び運営業務は業務項目(小分類)ごとを、その単位とする。」との記載がございますが、業務項目(小分類)とは維持管理業務の場合、「様式7-A 別紙 維持管理・運営費及びその他の費用の内訳書」記載されている維持管理費(対価F)の敷地毎に分類されているの各業務項目に該当するのでしょうか？	ご理解のとおりです。
80	2 0 0 1 0		5		3.	-2	4)				インセンティブの付与	通常の業務における定期モニタリング時に評価され、モニタリング結果とともにインセンティブ付与及び内容が事業者あてに告知されるのでしょうか？	ご理解のとおりです。
81	2 0 0 1 0		3		(2)	4)					インセンティブの付与	「事業者の提案により事業に対し定量的、定性的な改善効果が認められた場合に、事業者の貢献度を評価に反映させるものとする」とあるが、評価の反映とは具体的にどの様なものか	インセンティブは、減額ポイントの累計を減じるものであり、その減じる減額ポイントについては改善効果に基づき、区が判断します。
82	2 0 0 1 0		5		3	(2)	2)		エ		契約解除	「改善勧告を行った日から起算して6か月以内に、…」とありますが、2回目の改善勧告という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 別紙2 モニタリングと要求水準未達の場合の措置に関するフロー(維持管理・運営業務等に係るモニタリング)を合わせてご参照ください。
83	2 0 0 1 0		7	別紙1							要求水準未達の基準および減額ポイントの扱い(維持管理・運営業務)	維持管理業務、ア重大な事象欄記載の「犯罪の発生」とは、事業者が善管注意義務を果たしている限りにおいては要求水準未達等の状況に係る未達レベルには該当しないという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
84	2 0 0 1 0		7								別紙1	要求水準未達等の状況に係る未達レベルの基準と、付与される減額ポイントにおいて、「個人情報の漏洩に関する事象」については、各区分につき 100 ポイントとされておりますが、例えば、漏えいした個人情報がメールアドレス1件のような軽微な事象でも100ポイントとなってしまいますので、個人の権利利益を害するおそれが大きいものに限定する修正をしていただけないでしょうか。	表中の「個人情報の漏洩に関する事象」については、「深刻な個人情報の漏洩に関する事象」と修正いたします。 上記「深刻な個人情報の漏洩に関する事象」に値しないと判断される場合は、「その他の事象」と同じ扱いとします。
85	2 0 0 1 0		7						ア		ア重大な事象 維持管理業務	「非常時又は災害時の建築設備の非稼動」とありますが、大規模な災害が発生した場合、全ての建築設備の稼動停止を防ぐことは困難です。速やかな復旧、代替の管理装置が設置できなかった場合に未達とする等の基準を組み込んでいただき、本要件を緩和をご検討いただけますでしょうか。	要求水準の未達と判断する場合は、記載いただいている後段の事態を指します。 大規模な災害等の発生に起因する事業者の努力で解消不要な事態については、不可抗力に該当します。 詳細は、「付属資料8 事業契約書(案)」第13章をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
86	2 0 0 1 0		7								別紙1＜要求水準未達等の状況に係る未達レベルの基準と、付与される減額ポイント＞	対象となる業務区分の読み方ですが、二重線より上のいずれかの事項に当てはまり、かつ、二重線より下の事項に当てはまった場合に、表示されているポイントが減額されるという読み方でよろしいでしょうか。	二重線より上の事項は、「要求水準未達等の状況に係る未達レベル」を例示したものであり、二重線より下の表は、発生した事象により計上する減額ポイントを示しております。
87	2 0 0 1 0		7								別紙1＜要求水準未達等の状況に係る未達レベルの基準と、付与される減額ポイント＞	人命に関する事象、個人情報の漏洩に関する事象について、一律100ポイントの減額となるのはやや酷かと存じますが、当該事象に対する事業者の対応によっては、インセンティブが与えられ、減額ポイントの割合が減少するとの理解で差し支えないでしょうか。	No.81の回答をご参照ください。
88	2 0 0 1 0		8	別紙2							モニタリングと要求水準未達の場合の措置に関するフロー（維持管理・運営業務等に係るモニタリング）	改善勧告2回目以降、改善措置が実現されない場合、区とPFI事業者で協議の上、実施体制を変更と記載がありますが、実施体制変更とはどのような内容なのか具体的にお示しください。	特定の業務について、改善措置が実現されず要求水準未達の事態が継続される場合に、当該業務を行う事業者の変更等を想定しております。
89	2 0 0 1 0		8	別紙2							モニタリングと要求水準未達の場合の措置に関するフロー（維持管理・運営業務等に係るモニタリング）	改善勧告2回目以降、改善措置が実現されない場合、区とPFI事業者で協議の上、実施体制を変更と記載がありますが、最長6か月とは協議期間を示しているのでしょうか？	ご理解のとおりです。

【様式3－2－3】
令和6年9月20日

民間収益事業の実施条件等に関する質問書

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
1	30000		1		2						本事業における民間収益事業の実施	民間収益事業における実施主体が事業者となると、PFI本体事業と民間収益事業のリスクが混在してしまうことに加え、金融機関から調達を行う際に障壁となる虞がございます。そのため、民間収益事業については、事業者を介さず、貴区と民間収益事業者の間で直接契約を締結いただくような建付けをご検討いただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。 なお、区民センターと民間施設を分棟で整備し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、当初の段階から民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方となることも可としております。 詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」及び令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書（案）（民間収益事業者を借地権者とする場合）」をご参照ください。
2	30000		5		1	(2)	2)		g		施設計画	「民間施設に係る駐車場は、原則として民間施設の敷地の地下に設置するものとし」とありますが、車寄せを地上部に設置することは問題ない理解でよろしいでしょうか。	区民センター利用者の利便性や安全性、外部空間の美観に配慮した計画とすることを前提に判断することとし、詳細は競争的対話で確認いたします。
3	30000		5		1	(2)	2)		g		施設計画	「民間施設に係る駐車場は、原則として民間施設の敷地の地下に設置するものとし」とありますが、一部の駐車場を平置きで地上部に配置してもよろしいでしょうか。	No.2の回答をご参照ください。
4	30000		5		1	2	2		g		民間施設に係る駐車場	「原則として民間施設の敷地の地下に設置」とありますが、車椅子や杖利用者用の利便性を考慮して、一部地上に計画しても宜しいでしょうか。	No.2の回答をご参照ください。
5	30000		5		1	2	2		g		民間施設に係る駐車場	「原則として民間施設の敷地の地下に設置」とありますが、工事費やメンテナンス性を考慮して、地上部にタワーパーキングや機械式駐車場を計画しても宜しいでしょうか。	区民センター駐車場、民間施設の駐車場とも地下への設置を条件としてください。
6	30000		5	Ⅱ	1	2	2		g.		施設計画	「原則として民間施設の敷地の地下に設置」とありますが、地上部への設置を原則認めていない要因についてお示し願います。	北側敷地においては、敷地内通路や広場を設けることを整備条件としており、防災性や回遊性のほか、歩行者の安全性や景観上の観点から、駐車場を地下に設置することとしています。
7	30000		5	Ⅱ	1	2	2		g.		施設計画	「原則として民間施設の敷地の地下に設置」とありますが、車寄せについて地上に設けることは問題ありますでしょうか。ピロティ状等建物下部を一部開放することによるならば可とする等の条件があれば併せてお示し願います。	No.2の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
8	3 0 0 0 0		5	Ⅱ	1	2	2		g.		施設計画	「原則として民間施設の敷地の地下に設置」とありますが、機械式駐車場形式で設置する場合、車室に該当する機械部分が地下にあれば、乗り込み口は地上とすることは可能と考えてよいでしょうか。ピロティ状等建物下部を一部開放することによるならば可とする等の条件があれば併せてお示し願います。	No.2の回答をご参照ください。
9	3 0 0 0 0		5	Ⅱ	1	2	2		h.		施設計画	「民間施設の車出入口」とは道路との敷地境界における出入口と考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	3 0 0 0 0		5		1	(2)	2)		n		施設計画	「民間施設として独自の防災備蓄を行うこと」とは、民間施設部分に限定した備蓄でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
11	3 0 0 0 0		5	Ⅱ	1	2	2		m		施設計画	民間施設として独自の防災備蓄とは具体的にはどのようなものを想定されていますでしょうか	No.10の回答をご参照ください。
12	3 0 0 0 0		5	Ⅱ	1	2	2		q		施設計画	防災拠点としての機能確保について、想定する人員、機能確保する日数をご提示ください。	人員について、現時点では未定ですが、可能な範囲内で確保する想定です。 日数について、一時滞在施設は、原則3日間の使用を想定しています。地域避難所は、災害の規模によって避難所生活者数が変わるため、想定期間を示すことはできません。
13	3 0 0 0 0		5	Ⅱ	1	2	4		g		官民合建築物とする場合の共用部分・動線計画等	目黒清掃工場から提供される高温水について、熱交換機等を介して間接的に民間施設にて利用することは可能でしょうか。	不可とします。
14	3 0 0 0 0		6		1	(2)	3)		a		事前調査	風洞実験、電波障害調査、周辺家屋影響調査、交通量調査を、「区民センターの設計と連携して実施することも可能とする」とありますが、本調査の費用負担方法についての取り決めがあればご教示ください。	法令等の範囲内で、調査の実施方法とあわせて費用負担の方法も事業者の提案にゆだねます。
15	3 0 0 0 0		6		1	(2)	3)		a		事前調査	風洞実験、電波障害調査、周辺家屋影響調査、交通量調査を、「区民センターの設計と連携して実施することも可能とするが、対策が必要となった場合でも、区は追加費用を負担しない。」とありますが、公共施設と民間施設を分棟で建設する場合に、これらの調査結果に基づき、民間施設の計画について貴区から指導を受けることがあるということでしょうか。	民間施設の施設計画における基本的事項や基本性能については、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」1.(2)に記載の通り、要求水準書の規定が適用されますので、これに合致しない場合には区から改善要求等の措置を講じます。このほか、法令等に基づき、区から指導を行うことがあります。
16	3 0 0 0 0		6		1	2	3				事前調査	事前調査に「風洞実験」が含まれていますが、風洞での調査が必須でしょうか。CFD解析等のデジタル・シミュレーション等で代用も可能でしょうか。	事業者の判断に委ねることとし、該当箇所を修正します。
17	3 0 0 0 0		6		1	(2)	4)		c		官民合築建物とする場合の共用部分・動線計画等	インフラ引込については、分棟(一団地認定制度を活用する場合も含む)の場合は民間施設と公共施設それぞれで引き込みを分離できる認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
18	3 0 0 0 0		6		1	2	4		c		インフラ引込	「インフラ引込は一敷地一引込が原則」ですが、合築以外の分棟の場合も公共施設と民間施設の系統分離は必要ありませんか。	No.17の回答をご参照ください。
19	3 0 0 0 0		7		1	(2)	4)		f		公共駐車台数	公共で必要な駐車台数、行政専用車の台数について、確保すべき台数の規定があれば教えていただきたい	既存施設の駐車台数を踏まえつつ、適切な台数を計画してください。 なお、下目黒小学校等複合施設の搬入車両等の駐車場については「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.3.(1) 3)⑤ ⅲ)をご参照ください。
20	3 0 0 0 0		7		1	(2)	4)		g		高温水利用	「高温水の使用に必要となる設備や配管は区の専有部分」とあるが、区の専有部分の給湯設備等はすべて目黒清掃工場からの高温水を使用する必要があるか教えていただきたい	その必要はありません。
21	3 0 0 0 0		7		2	(1)			c		基本的な考え方	「民間施設の整備後、転借地権を設定し、民間施設を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却を行う」とありますが、公共施設と民間施設が分棟の場合は、民間施設については民間収益事業者が借地権者かつ工事発注者となることができる認識でよろしいでしょうか。	区民センターと民間施設を分棟で整備し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、当初の段階から民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方となることも可としております。 詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」及び令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)(民間収益事業者を借地権者とする場合)」をご参照ください。
22	3 0 0 0 0		7		2	(1)			c		基本的な考え方	「民間施設の整備後、転借地権を設定し、民間施設を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却を行う」とありますが、SPCが民間施設の工事発注者となる場合に、工事着工後に工事発注者の地位をSPCから民間収益事業者に譲渡(同じタイミングで転借地権設定)することは可能でしょうか。	区民センターと民間施設を合築で整備する場合には、不可となります。 ただし、区民センターと民間施設を分棟し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、民間施設の整備段階から民間収益事業者に転借地権を設定することも可としています。 詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」をご参照ください。
23	3 0 0 0 0		9		2	(2)	1)	③	c		契約保証金	契約保証金の支払時期について、募集要項では「定期借地権設定契約時」と記載がある一方、定期借地権設定契約書(案)では「貸付期間の始期の前日まで」と記載があります。どちらが正しいでしょうか。	貸付期間の始期の前日までとなります。
24	3 0 0 0 0		9	Ⅱ	2	2	1	4	b		貸付期間終了時の措置	5行目、”これに限らない”とありますが民間施設係る解体撤去費用相当以外に想定されているものについてお示し願います。	現時点での具体的な想定はありませんが、事業敷地を更地とするために必要となる合理的な費用等の相当となります。
25	3 0 0 0 0		10		2	(2)	1)	④	f	ⅱ)	貸付期間終了時の措置	「具体的な条件は以下とするが、事業者が代替スキームを提案し、区が合意した場合には、当該代替スキームを条件とする。」とありますが、ⅱ)について、借地権者ではなく建物所有者が解体撤去費用を積み立てる方式は承諾頂けるでしょうか。	借地権者は、自らの責任と負担で区分所有建物を収去し、更地返還を行う義務を負うことから、適切に義務を履行できる方法をご提案いただく必要があります。具体的な方法は競争的対話において協議・確認することとしています。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
26	3 0 0 0 0		10		2	(2)	2)	①			借地権の譲渡・転貸	民間施設が分譲住宅の場合に、分譲後も定借期間中に亘って民間収益事業者が転借地権者（分棟の場合は借地権者の場合も含む）の地位を維持するために、マンション販売前（工事着工後、竣工前）に転々借地権設定契約（分棟の場合は転借地権設定契約を含む）を民間収益事業者及び第三者と締結し、転々借地権（分棟の場合は転借地権を含む）をマンション購入者に譲渡するスキームを承諾頂けないでしょうか。	転々借地権を設定しての分譲住宅は、権利関係が複雑となることから認めないこととします。 また、分棟の場合におけるマンション販売前（工事着工後、竣工前）の転借地権設定契約の締結につきましては、妨げるものではありません。
27	3 0 0 0 0		11		2	(2)	2)	②	b	iii)	転借地権の譲渡	分譲住宅以外の建物の区分所有権の、第三者への譲渡に関する承諾の主な条件として、「転借地権者（民間施設の所有主体）と運用主体が異なるスキームの場合には、運用主体を管理し、上記を遵守させるための方策」とありますが、具体的にどのようなスキームの場合かご教示ください。	一例として、分譲住宅以外の民間施設の区分所有権を不動産投資法人へ譲渡し、不動産投資法人が建物を所有、アセットマネージャー等が建物の運用を行う場合などを想定しています。
28	3 0 0 0 0		11		2	(2)	2)	②	b		転借地権の譲渡	bの条文は、官民合築・分棟に関わらず適用される理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
29	3 0 0 0 0		11		2	(2)	2)	②	b,c		転借地権の譲渡	PFI事業期間終了後は、b.i)～iii)の遵守事項および、公募時の提案書類における譲渡先の明記は、対象外という理解でよろしいでしょうか。	b.i)～iii)の規定は、PFI事業期間終了後も継続いたします。 一方、c.の規定内容は、No.30の回答のとおり修正しております。
30	3 0 0 0 0		10	Ⅱ	2.	(2)	2)	②	c.		転借地権の第三者への譲渡	「本事業契約終了前における民間施設の第三者への譲渡については、あらかじめ公募時の提案書類において、民間施設の譲渡先として明記を行ったものに限る」とありますが、提案から民間施設の供用開始までには約10年程度の期間があります。民間収益事業の自由度を高めるため、譲渡先の第三者は「提案書類への明記」は不要としていただきますよう、お願いいたします。	PFI事業期間中における民間施設の第三者への譲渡について、公募時の提案書類への明記は必須としないこととします。当該箇所を修正いたします。 但し、第三者への譲渡は、民間収益事業の継続性、契約条件の遵守等を前提としたうえで区の事前承諾が必要となることにご留意ください。
31	3 0 0 0 0		11		2	(2)	2)	②	c		転借地権の譲渡	「本事業契約終了前における民間施設の第三者への譲渡については、あらかじめ公募時の提案書類において、民間施設の譲渡先として明記を行ったものに限る」と記載がありますが、譲渡先は具体的な相手先の名称ではなく、属性等を示すかたちで宜しいでしょうか。	No.30の回答をご参照ください。
32	3 0 0 0 0		11		2	(3)			b		民間施設の費用負担・管理等に係る条件	「民間施設の修繕・改修・更新等（軽微な内容を除く。以下同じ。）を行う際には、あらかじめ区と協議を行い、区の業務遂行や区民センター運営等に支障が生じないよう配慮する。」とありますが、官民合築・分棟いずれにおいても適用されますでしょうか。「軽微な内容」の例について可能な限りで明示頂きたいです。	官民合築・分棟いずれにおいても適用します。 軽微な内容については、例えば、分譲住宅の入居者が行う模様替え等が該当しますが、具体的には、提案された施設計画に基づき判断します。
33	3 0 0 0 0		10	Ⅱ	2	2	3				民間施設の変更	民間施設が分棟となる場合には、民間施設の変更行為は区の承諾なしに実施可能となりますでしょうか。	No.32の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
34	3 0 0 0 0		11		2	(2)	3)				事業の変更等	「貸付期間中、民間施設の一部又は全部の用途の変更や大規模な施設の改変を行う場合には、事業者は事前に区の書面による承諾を得るものとする。」は、官民合築・分棟いずれにおいても適用されますでしょうか。また、どの程度の改変の場合に書面承諾が必要となるでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、民間施設の用途の変更や大規模な施設の改変を想定しています。基本的には建築基準法及び同法施行規則に定める「軽微な変更」に該当しないものは、その対象になるものと考えています。ただし、個別具体の内容によって区が判断する場合がございます。
35	3 0 0 0 0		12		2	(4)			a		区への報告等	「区に対して、施設運営者や事務所・店舗のテナントに係る情報や入居率・稼働率等の民間施設の利用状況に関して、年に1回区に報告を行う」とありますが、非住宅のテナントに関する情報に限定した報告という理解でよろしいでしょうか。本条文はPFI事業期間のみ適用される理解でよろしいでしょうか。	前段については、住宅・非住宅を問わず報告が必要とご理解ください。 後段については、PFI事業期間終了後も継続して適用される規定となります。
36	3 0 0 0 0		12		3	(2)			a		貸付料の支払い方法	公共施設と民間施設を分棟とし、民間収益事業者が借地権者となり民間施設を開発する場合についても、定期借地契約開始日から民間施設の引渡し前日までは貸付料は無償という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	3 0 0 0 0		13		3	2			a.		貸付料の支払い方法	定期借地権設定契約書(案)も拝見した上での質問ですが、定期借地権設定契約にて定めた貸付料は月額払いのみとし、前払い地代等による一部前払いは認めないという認識でよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約における貸付料は四半期ごとの支払いとして、前払地代方式は認めないこととします。
38	3 0 0 0 0		14	別紙	1						所有・管理区分	区の公共施設側に、ふれあい橋との接続デッキを想定しており、民間施設の住宅棟の避難場所等(窓先空地や避難経路等)として想定しても良いでしょうか。	妨げるものでありません。詳細は具体的な計画に基づく東京都との事前協議が必要となる点にご留意ください。
39	3 0 0 0 0		17					④			敷地及び共用部分の用法	「敷地のうち一般に開放される範囲について」「区の専用使用部分等について」「使用料(区による使用の場合、原則、無償とする)」を規定するとも読めますが、外構部の区専用使用部分を区以外が使用する場合とはどのような事を想定されていますでしょうか、またその使用料はいくらになるのでしょうか。	区の事業により区民等が利用する場合、区民や区民等で構成される地域の団体による区民活動、まちづくり活動が想定されます。 この場合の使用料は、法令等に基づき定めることとなりますが、詳細は未定です。
40	3 0 0 0 0		17		3	3		4			敷地および共用部分の用法	3つ目の「・」の文章について、誤記と思われますので修正をお願いします。	以下のとおり修正いたします。 (誤)区の専用使用部分等について、区の事業による場合を含む。)による・・・ (正)区の専用使用部分等について、区(区の事業による場合を含む。)による・・・

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
41	3 0 0 0 1		3		2			②			土地の貸付スキーム	PFI－SPCの構成員が、代表企業の民間収益事業者、建設担当企業、維持管理担当企業で構成されている場合において、事業期間の終了（令和31年3月31日）後に、構成員の建設担当企業及び維持管理担当企業が保有するPFI－SPCの株式の全てを民間収益事業者又は第三者に対し、区の同意を得ることなく売却することが可能との理解でよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約書の借地権者としてPFI事業終了後もSPCを存続させる場合、PFI事業終了後のSPCの構成員の変更（脱退を含む）や株式の譲渡は妨げない予定です。ただし、民間収益事業者がSPCの構成員として一定の議決権を保有するようにしてください。また、SPCの減資を行うことも可能と考えています。なお、当該構成員の変更や株式譲渡、減資等を行うにあたっては、記載の条件が担保できていることを区に事前に確認し、承諾を得てください。 詳細は、基本協定書（案）等に反映し、後日、公表いたします。
42	3 0 0 0 1		3		2			②			土地の貸付スキーム	PFI－SPCの構成員が、代表企業の民間収益事業者、建設担当企業、維持管理担当企業で構成されている場合において、付属資料11定期借地権設定契約書の仮受人であるPFI－SPCは、事業期間の終了（令和31年3月31日）後に、定期借地権設定契約書の契約上の借受人である地位を民間収益事業者に移転させ、その後PFI－SPCを会社清算することは可能との理解でよろしいでしょうか。 PFI－SPCの構成員の建設担当企業及び維持管理担当企業は、事業期間終了後は役割がなくなりますが、事業契約終了後に速やかにPFI－SPCを会社清算することができない場合には、同社への出資が70年間、回収できなくなることから、質問をいたしました。	ご理解のとおりです。詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」のP.10の2)① c.の規定、及び「付属資料6-2　民間収益事業の概要」P.7の3 ③ ※1の記載をご参照ください。
43	3 0 0 0 1		5								④分棟の場合の貸付の根拠法	民間収益事業者を借地権者とする場合を想定した定期借地権設定契約書（案）の公表予定時期をご教示ください。	令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書（案）（民間収益事業者を借地権者とする場合）」が該当します。
44	3 0 0 0 1		7		3			③			民間収益事業に係る借地権の譲渡・転貸	PFI事業終了移行は、民間収益事業者に限り、借地権の譲渡が可能となっています。その場合、行政財産を民間収益事業者が借りることとなりますが、法律上問題はないのでしょうか。	「付属資料6-2　民間収益事業の概要」P.42 ③に記載の通り、PFI法第69条第9項に基づき、当該譲渡を行うことを可能としています。
45	3 0 0 0 1		10								官民合築建物の提案価格	維持管理費及び修繕費について、官民共通使用部分における区の負担額のみを提案価格に加え、官民共通使用部分における民間の負担額は提案金額から除外すると理解して宜しいでしょうか。	官民共通使用部分の維持管理費及び修繕費については、PFI事業期間中に区が負担する額は提案価格に全て含めて提案してください。一方、区以外の区分所有者が負担する費用は提案価格には含めません。

【様式3－2－4】
令和6年9月20日

要求水準書等に関する質問書

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
1	40001		5	I	3	4	2				住区センター区民交流活動室	住区センター区民交流活動室の指定管理者を事業者としない理由について、ご教示ください。	新たな区民センターは全区的な施設である一方、下目黒小学校等複合施設内の住区センターは、住区におけるコミュニティの形成に資することを目的とした施設となります。利用実態や施設設置目的等に違いがあることを踏まえ、効果的な施設管理を行う観点から総合的に検討した結果、住区センター区民交流活動室の指定管理者は、別途区が指定することとしたものです。
2	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	1	3	6				3	本事業に含まれていない業務	男女平等参画センターにおける相談業務が本事業に含まれていないが、相談員は区側の手配という理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。男女平等・共同参画センター機能における相談員の配置及び相談業務は区が行います。
3	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	8	I	3	7					※1	「北側敷地、公園敷地につい ては令和 10 年 6 月頃から、 南側 敷地については令和 1 1 年 5 月頃から、建設工事（既存施設の解体・撤去工事を含む）に着手可能とする。」とありますが、令和10年6月頃は6/1とし、令和11年5月頃は5/1を着手可能として宜しいでしょうか。	必ずしも該当月1日を指す趣旨ではありません。
4	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	8	I	3	7					※4	「北側敷地、公園敷地の各施設（北側敷地の区民センター、公園敷地の区民センター、区民センター公園）については、それぞれで異なる工期を設定し、段階的に（前倒しで）引渡し及び供用開始を行うことも可とする」とありますが、供用開始施設と工事敷地との境界は敷地境界によらず、工事状況に応じて変更できるものとしてよろしいでしょうか。	ご質問からは意図が把握しきれないため、具体的な想定をもとに競争的対話において確認します。
5	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	8	I	3	7					※4	北側敷地、公園敷地はそもそも別敷地であることから、段階的な供用開始にあたって必ずしも仮使用許可を要しないと考えますが、仮使用許可は必要に応じて取得することでよいでしょうか。	仮使用許可は必要に応じて取得してください。
6	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11	2	1	3				2	事業敷地の概要	「新たな目黒区民センターの基本計画」による地区計画の実行はいつ頃を予定しておりますでしょうか。	地区計画は、事業者選定後、令和8年度以降に策定する予定です。
7	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11	2	1	3				2	事業敷地の概要	万が一、地区計画の手続きに至らなかった場合についての本事業に関する取扱いについてどのように想定しておりますでしょうか。	事業契約書（案）第22条をご参照ください。
8	40001	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11			3					事業敷地の概要	用途地域や法令上の制限内で事業者に帰属する収益事業の提案を行うことは可能か。	自主提案事業として提案してください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
9	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11	Ⅱ	1	3					※3	「北側敷地については、地区計画の導入を･･･」とありますが、地区計画は事業敷地をふくむ周辺地区を対象として導入されると認識しております。「地区計画の導入を進めており」は不要(削除対象)と考えてよいでしょうか。	該当箇所を修正いたします。
10	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	12	2	1	3					事業敷地の概要	※5にて田道庚申通りが拡幅する予定であり、その結果接している北側敷地の面積が変更となる、という記載がありますが、拡幅後の土地の面積・形状についてお示しいただきたいです。	拡幅後の土地の形状は「要求水準書 添付資料15 整備条件図」を参照ください。拡幅後の土地の面積については、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.7.(2)5)ix) 表5 各敷地の面積をご参照ください。
11	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	15	2	2	3					整備対象施設の構成	区民センター課(仮)の執務室は独立した空間を想定されているでしょうか。例えば産業振興センター内のコワーキングスペースと兼ねる等の融合を図ることは可能でしょうか。	区民センター課(仮)の執務室は独立した空間としてください。
12	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	15	Ⅱ	2	(4)				i)	開館日・開館時間	区民の自由な利用がメインとなる機能は 9 時から 21 時を基本時間とすることとありますが、類似施設の事例であるように基本時間外でも利用できるようにする場合、自主事業扱い等になりますでしょうか。	9時から21時を超えて開館する場合でも自主提案事業とはなりません。
13	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	15	Ⅱ	2.	(4)				i)	開館日・開館時間	「区民の自由な利用がメインとなる機能」が具体的にどの機能のことを指すかご教示ください。	美術館を除く、事業者が運営業務を行う新たな区民センターの機能全般を指します。 合わせて「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」の個別の機能の要求水準をご参照ください。
14	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	16	Ⅱ	2.	(4)				iv)		明確化のために、田道広場公園の施解錠のポイントをお示し頂けますでしょうか。	現時点で施解錠の課題は特にありませんが、施錠の際には利用者に丁寧に声掛けを行う等、利用者へ配慮してください。
15	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	16	Ⅱ	2.	(5)	1)				施設備付特殊器具	施設備付特殊器具とは、利用料金を徴収できる貸出し備品という認識でお間違いないでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】	17		3	3				ii		民間施設と区民センターが構造上分離出来る計画となる場合、民間施設については、公共建築工事標準仕様書を遵守する必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、参照の図書は「公共建築工事標準仕様書」から「東京都建築工事標準仕様書」に訂正させていただきました。
17	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20	Ⅱ	4	-5				i)	責任者の配置	「事業者は、本事業の実施にあたり、以下に定める責任者を各1名選任し、配置すること」とありますが、建設業務を工区分けして行う場合でも建設業務責任者は1名でよろしいでしょうか。	建設業務を工区分けして行う場合の建設業務責任者の体制については、事業者の提案に委ねます。
18	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20		4	5				i	各責任者資格	「本事業は、各責任者を1名選出」とあるが、資格要件はあるのか。	資格要件はありません。事業者で適切な責任者を選任してください。
19	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20	Ⅱ	4	5				i	責任者の配置	「設計・工事監理業務責任者」が一括りになっておりますので、「設計業務責任者」「工事監理業務責任者」に分ける必要があると思いますが、いかがでしょうか。	原文のとおりとします。設計業務責任者・工事監理管理業務責任者をわける提案は妨げません。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
20	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20	Ⅱ	4.	(5)					責任者の配置	募集要項の応募者の定義に「建設業務を行う者が複数いる場合、工区ごとにそれを統括する1者を構成員とする」とありますが、2工区（例えば小学校敷地とそれ以外）で、それぞれ1者が統括する体制の場合、建設業務責任者は、それぞれの工区から1名ずつ、計2名を選任するとの認識でよろしいでしょうか。	No.17の回答をご参照ください。
21	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20		4	5				ii	各責任者	「各責任者は、原則として構成員または協力企業から選出」とあるが、委託先の社員でもよいか	構成員または協力企業の再委託先の社員を責任者とすることはできません。責任者は、構成員または協力企業から選出してください。
22	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	20	2	4	6				2	事業期間終了にともなう引継ぎ等	事業者は事業期間終了までに事業開始に当たって区が貸与した設備・備品等を貸与したときの状態に復元して返還する、と記載がありますが経年劣化についての取り扱いについて方針をお示しください。	「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅵ.2.(8).3).⑦.i)に記載のとおり、性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容します。
23	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	21	Ⅲ	1	2						事業者の提案により施設の前倒し開業を行った場合でも業務終了時期（令和31年3月31日）は変わらないと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	21	3	1	4	1				業務の実施体制	統括管理責任者および副責任者の選出について記載がありますが、これらの責任者は現地に常駐することを義務付けられていますでしょうか。	統括管理責任者及び副責任者の常駐は必須ではありません。
25	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	21			4					統括管理業務業務の実施体制	「統括管理責任者が不在の時も円滑に～副責任者をあらかじめ構成員から選出しておくこと」「統括管理責任者は、個別業務の業務責任者を兼務してはならない」等の記載があるが、ここで指す別の者や個別業務の業務責任者とは、個人を指すか企業を指すか。	統括管理業務責任者や副責任者、各業務責任者は個人を指しています。
26	4 0 0 0 1	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	23	Ⅲ	2	⑶	1)	①	イ	i)	事業月報	施設整備期間中の月報について、区にて様式を作成する予定でしょうか。「Ⅳ施設整備業務　7.業務の実施」に関する要求水準の内容を抑えていれば、任意様式でよいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	4 0 0 0 1	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	23	III	2	(3)	1)	①	ウ	i)	年間計画	「各事業年度が開始される3か月前までに（初回提出時は事業契約締結後30日以内）区に提出すること。」とありますが、充分な検討期間が必要なため、事業年度開始1カ月前までの提出としていただけないでしょうか。	ご質問を踏まえ、該当箇所を修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
28	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	25	Ⅲ	2	-3	6)	①	ア	i)	アンケートの実施	「区民センター等で提供するサービスの評価について、アンケートを作成し」とありますが、アンケートの対象は、本事業の対象施設のうち、「1)新たな区民センター」の利用者のみとし、「2)下目黒小学校等複合施設、3)小学校北側道路、4)関連施設」の利用者は対象外との理解でよろしいでしょうか。	アンケートの対象は、事業者が運営業務を行う機能とし、新たな区民センターの利用者のみならず、下目黒小学校等複合施設の学童保育クラブやランランひろば、田道広場公園の利用者を含みます。
29	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	26	Ⅲ	2	-4	1)			ii)	区民意見聴取等業務	「施設整備期間中は、区民センター及び区民センター公園、下目黒小学校等複合施設のそれぞれを対象にワークショップ等を企画・実施するものとし」とありますが、下目黒小学校等複合施設については、p.27②下目黒小学校等複合施設に示される「町会・自治会、住区住民会議、保護者等で構成する懇談会」が、ワークショップ等に該当するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 区の直近の学校施設更新事例である向原小学校や鷹番小学校では、地域懇談会の開催のほか、地域、教職員、児童及び保護者等に意見を聞く機会を設け、設計に反映しております。 上記の進め方を基本とする前提で、開催方法は事業者の提案に委ねます。
30	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	26	3	2	4	1			2	区民意見聴取業務	「それぞれを対象に」とありますが、各施設それぞれに個別のワークショップを開催するという理解でよいでしょうか。または各施設合同のワークショップ等を実施する等も可能でしょうか。	下目黒小学校等複合施設の懇談会は、区が参加者を選定するため、区民センター及び区民センター公園のワークショップとは別で開催してください。ただし、各施設合同のワークショップを追加で提案することを妨げるものではありません。
31	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	27	Ⅲ	2	4	2	1		iii		公園についての利用と管理等のワークショップは設計期間中のワークショップに引き続き開催することが求められていると読めますが、いつからいつの期間において何回程度の開催を想定していますでしょうか。	設計期間中は3回程度、維持管理・運営期間中は事業者提案により適宜開催することを想定しています。「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅶ.9.(3).4)公園の運営支援業務をあわせてご参照ください。
32	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	27	Ⅲ	2	-4	2)	②		iii)	施設整備期間中の業務	「懇談会は(中略)、適切に意見を聴取し、区と事業者で協議のうえ設計への反映に努めること」とありますが、事業者からの提案書の主旨を逸脱するような意見や、施設整備費の増額を要する意見については、必ずしも設計への反映を要さないとの理解でよろしいでしょうか。反映する場合は費用負担等の協議に応じて頂けますでしょうか。	懇親会等での意見や要望事項の反映については、区と事業者で協議のうえ決定します。意見や要望事項が募集要項等から逸脱している場合は、この限りではありません。
33	4 0 0 0 1	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	27	Ⅲ	2	-5	2)			i)	公契約条例の適用	目黒区公契約条例が本事業にも適用され「労働報酬下限額」が改定された場合には、運営費及び維持管理費に係る人件費相当のサービス対価の改定は実施されますでしょうか。	後日回答いたします。
34	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	3	Ⅳ	1	3	1			iv	表1 ※3	「小学校部分については、資料28に記載の合計面積から90%～110%の範囲内で計画すること。」「(資料28の部屋ごとの面積は参考値とする)」とあるが部屋ごとの面積は仕様・基本性能を満たしていれば90%～110%の範囲内で計画してもよいという理解でよいか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
35	4 0 0 0 2		4	Ⅳ	1	(1)	1)			i)	法制度の適用	開発行為に関する基準について、基本構想案では「①高さが1mを超える切土 ②高さが1mを超える盛土 ③造成行為（高さ30cmを超える切土又は盛土）の土地面積が500 ㎡を超える場合」と記述がありました。 一方で、目黒区開発許可制度では、1m以下の切盛土に30cmという基準はありません。1mを超えなければ開発行為に該当しないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、令和6年7月31日から開始した盛土規制法の許可対象行為の中に、30cm以上の切土又は盛土の総面積が500㎡以上となるときは盛土規制法の許可が必要になる為、開発許可とは別で盛土規制法の許可を取得する必要があることにご留意ください。
36	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	5	4	1	4	1				法制度の適用	表3「目黒区立公園条例における建ぺい率の上限」において共用施設、運動施設、休養施設等の建ぺい率上限欄に※が記載されていますがこれは何を意味しておりますでしょうか	誤記となります。 該当箇所を削除いたします。
37	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	5	Ⅳ	1	(4)	1)			iv)	法制度の適用	北側敷地について一団地認定制度の活用を前提とした提案を行い、選定され、基本協定や事業協定締結をした後に、東京都から許認可を得られなかった場合は、北側敷地内での計画変更（公共施設及び民間施設）及び提案価格・地代について協議に応じて頂ける理解でよろしいでしょうか。	基本協定書・事業契約書を結んだあとに東京都より、一団地認定の許認可が下りなかった場合には、要求水準を満たすことを前提として、区と協議の上計画変更を行っていただくものとなります。 ただし、一団地認定の取得におけるリスクは事業者リスクとなりますので、変更に伴うサービス対価の増加及び、地代の減少は認めません。
38	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	5	Ⅳ	1	4	1			vii	表3	建蔽率上限、合計15％に記載の「※」の指す内容についてご教示願います。	No36の回答をご参照ください。
39	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	5	Ⅳ	1	4	1			vii	表3	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」の建蔽率緩和は通常協議によって認められるものと考えますが、本件においては提案が採用されれば認められる方針と考えてよろしいでしょうか。	公園建蔽率の考え方については、第一回の競争的対話の際にご提案ください。 その中で実現性の判断を行います。 提案が採用された場合に建蔽率の緩和が認められるわけではなく、設計の内容を基に目黒区みどり土木政策課にて可否の審査をいたします。
40	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	5	Ⅳ	1	4	1			vii	表3	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」とあるが、具体的にはバルコニー・デッキ下や庇下も含まれるか。	ご理解の通りです。 ただし、公園広場と一体的な空間となっていることが条件となります。
41	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	5	Ⅳ	1	4	1)			vii)	表3	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」の考え方を教えていただけますでしょうか。	公園広場と一体的な空間となっていることを前提として、建設省告示1437号に該当する建築物とお考え下さい。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
42	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	5	Ⅳ	1	4	1			vii	目黒区立公園条例における建蔽率の上限	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」について、屋根付き広場等を計画すれば、公園敷地内の全体での建蔽率を27%とすることができると読み取ってもよいでしょうか。もしくは屋根付き広場等のみの建蔽率が上限10%と定められていると読み取るのが正しいのでしょうか。	後段について、ご理解の通りです。
43	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	5	Ⅳ	1	4	1			vii	目黒区立公園条例における建蔽率の上限	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」について、高い開放性を有する建築物の構造は、国土交通省によって定められている規定（建設省告示第千四百三十七号）に則ることでよろしいでしょうか。	No41の回答をご参照ください。
44	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	5	Ⅳ	1	4	1			vii	目黒区立公園条例における建蔽率の上限	「屋根付き広場等高い開放性を有する建築物等」について、屋根付き広場の構造の規定に該当しているかの判断は区によって判断するのでしょうか。その場合は区の担当課を教えて下さい。区によって判断しない場合については、確認検査機関によって判断されることでよろしいでしょうか。	No39の回答をご参照ください。
45	4 0 0 0 2		6	Ⅳ	1	(1)	2)			iii)	地区計画の導入	「目黒区民センター及び周辺地区地区計画（原案の案）」の中に、「ふれあい橋と山手通りの動線を意識した通路」とありますが、これは屋外にふれあい橋から山手通りに通じる屋外動線（通路および階段）を確保すれば良いと理解してよろしいでしょうか。	屋外動線・屋内動線に限らず、公共性の高い動線を確保することと理解ください。 経路のいずれかには、バリアフリーとなる動線が含まれていることを期待しております。
46	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	7	Ⅳ	1	(3)	3)			i)	南側敷地	南側敷地内に入る学校関係車両（食材搬入車等）に関し、サイズ（トラックの場合はトン数でも可）をご教示ください。	牛乳運搬、生ごみ回収、粗大ごみ回収の車両の他緊急車両や工事車両（10tダンプ程度（敷地南側より搬入想定））も想定してください。
47	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	7	Ⅳ	1	4	4			i	＜全体＞	「現在区では・・・中略・・・進めることとしている。」とありますが、この記載が本件提案に及ぼす影響、提案する事業者として認識しておくべきことについてご教示ください。	本事業においては、地区計画を定めることから、今回の絶対高さの見直しが支障となることはございません。 区全域の事業としてこのような検討項目があるということをご理解ください。
48	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	7	Ⅳ	1	4	4			i	＜全体＞	「現在区では・・・中略・・・進めることとしている。」とありますが、募集要項で示されている条件以上の更なる高さ緩和の可能性があるということでしょうか。	募集要項で示しているもの以上の高さの緩和はございません。
49	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	7	Ⅳ	1	4	4			ii	建築物の高さの最高限度 防球ネット	防球ネット等、日照、通風の確保ができるものは、日影規制を受けずに設置できると考えてよろしいでしょうか。	建築物・工作物と判断される部分については、日影規制の対象となります。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
50	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	7	Ⅳ	1	(3)	4)			ii)	建築物の高さの最高限度	＜全体＞の部分に「屋上突出物等の高さに参入しない上限を5mとする」と記載があり、一方＜北側・公園敷地＞の部分では「建築物の屋上にテニスコートを設置するために必要があると認められるもの(防球ネット・倉庫等)に限り、認定による特例の活用を妨げない」とありますが、防球ネットの支柱等の屋上突出物は5mを超えて特例を活用して設置することが可能という認識で正しいでしょうか。	防球ネットは、建築物・工作物とみなされる形状であれば建築物の高さの算入される想定をしております。そのうえで、公園敷地においては高度地区の区長による高さの認定を用いる場合には、防球ネット等、テニスコートを運営するために必要なものと認められるものに限り、高度地区で定められている高さを超えることができる(高度地区の規定の2倍を上限とする)としております。 なお、北側敷地に設ける場合については、地区計画による高さの上限が50mであることから、防球ネットの高さを含めて50mが上限となります。
51	4 0 0 0 2		7	Ⅳ	1	(1)	6)			i)	デッキ等による接続	「デッキ等により、ふれあい橋と北側敷地及び公園敷地に配置された新たな区民センターとを接続する計画とすること。」とありますが、目黒区住環境条例では「5m未満の付属建築物及び工作物は0.5m後退」とあります。北側敷地と公園敷地をデッキで連続させる場合、一連の計画として上記の住環境条例の工作物規定は除外されると考えてよろしいでしょうか。	デッキ等のふれあい橋との接続幅員については、既存幅員程度の幅で接続することとしてください。 デッキ等により、ふれあい橋と北側敷地施設との接続、北側敷地・公園敷地の境界に関しては、防災上必要なものとして、住環境整備条例による工作物の後退の対象外といたします。 その他の部分は工作物の後退の対象となります。
52	4 0 0 0 2	(付属資料7-2)要求水準書(施設整備業務編)	7	Ⅳ	1,	(4)	6)	i			デッキ等による接続	ふれあい橋と北側敷地及び公園敷地の接続階は設計者が設定・提案とさせていただいてもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
53	4 0 0 0 2		7	Ⅳ	1	(1)	6)			ii)	デッキ等による接続	「北側敷地に配置される区民センターは、ふれあい橋の現況高さと同レベルで接続することで、ふれあい橋とシームレスにつながる計画とすること。この際ふれあい橋の形状変更等が発生する場合は、区と協議を行うこと。」とありますが、区民センターとふれあい橋高さにレベル差がある場合、スロープで区民センターにアクセスできる経路があれば良いと考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
54	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	8	Ⅳ	1	4	6			ii		区との協議はいつの段階で実施することを想定されていますでしょうか。	計画に該当の工事を伴う場合は、競争的対話の中でご提示ください。 その内容をふまえて関係所管との協議を行います。
55	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	8	Ⅳ	1	4	6			iv		デッキ等は建築物と扱われない計画とする必要があるという認識で正しいでしょうか。	地区計画の壁面後退及び住環境整備条例の外壁後退部分に設置されるデッキにおいては、建築物として設けられないものとなるための措置となるため、それ以外の部分に設けるデッキについては建築物として設けても良いものといたします。 該当箇所を修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
56	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	8	Ⅳ	1	4	6			iv	整備にかかる諸条件 デッキ等による接続	「デッキ等が建築物として扱われないことや開発行為とならないこと」とありますが、建築物として扱わないの意図は、地区計画の壁面後退の制限に該当しないものとして作ることを意図したものと考えてよろしいでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
57	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	8	Ⅳ	1	4	6			iv	整備にかかる諸条件 デッキ等による接続	「デッキ等が建築物として扱われないことや開発行為とならないこと」とありますが、デッキ等が地区計画の壁面後退の制限の対象にならない計画とすれば、建築物として整備してよろしいでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
58	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	8	Ⅳ	1	4	6			iv	整備にかかる諸条件 デッキ等による接続	「デッキ等が建築物として扱われないことや開発行為とならないこと」とありますが、どのような扱いとなることを想定されていますか(土木工作物・橋等)。協議をする目黒区の担当窓口はどちらになるか教えて下さい。	前段についてはNo.55の回答をご参照ください。 目黒区の窓口は建築課建築指導係となります。
59	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	8	Ⅳ	1	4	7	3		i		「事業敷地の地中障害物の状況については、「資料11 地中埋設物関連の資料(守秘義務対象)」、「資料68 水路構造図(守秘義務対象)」を参照すること。」とありますが、配置図のみとなっており地下躯体・残置物が不明です。基礎・地下図面が無いものは別途として宜しいでしょうか。	開示資料で事業者が想定できないリスクが顕在化した場合については、別途区の負担となります。
60	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	8	Ⅳ	1	4	8			i	排熱利用	目黒清掃工場からの高温水の活用ですが、利用量の上限・下限値ついて温度、流量、熱量をご提示ください。	利用可能な高温水の仕様は熱交換における温度80[度]→60[度]、流量1,420[l/min]、1,700,000[cal/hr]となります。上限・下限値定めておりません。
61	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	9	Ⅳ	1	4	8			iii	排熱利用	公園敷地のみにて高温水利用を想定する場合、高温水配管の埋設は北側敷地内を通過させる必要がありますでしょうか。	田道庚申通りからの引き込みを想定しておりますので、北側敷地を経由するものとご理解ください。
62	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	9	Ⅳ	1	4	8			iv	排熱利用	敷地外の高温水配管工事に伴い、現状供給されている高温水の温度・流量等の仕様変更は可能でしょうか。	不可とお考え下さい。
63	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	9	Ⅳ	1	4	8			v	排熱利用	区民センターの開業時点で敷地外の高温水配管の更新工事は完了している前提で提案を行うが、問題ないか。	敷地外の高温水配管の更新は、区民センター竣工後に着工する予定となっております。
64	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	9	Ⅳ	1	5				i)	既存施設の取り扱い	「事業敷地内の既存施設は、要求水準書に存置等の記載がない限り、全て解体・撤去することを原則とする。」とありますが、一部を残置・活用する提案は可能でしょうか。	「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ7.(3) 3) ② vii)の通り、既存施設の一部を残置・活用することは可能です。なお既存美術館の残置・活用は出来ません。
65	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	10		2	1					構造・仕様に係る性能	民間施設と区民センターが構造上分離出来る計画となる場合、民間施設については、耐震安全性の重要度係数1.25を満足する必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
66	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	10		2	1	1			i	構造・仕様に係る性能	「目黒区区有施設見直し計画(平成29年6月)」に示される耐用年数は「80年程度」とありますが、具体的な対策はございませんでしょうか。 (例えばコンクリートについて、品確法の「劣化対策等級」に示されているような供用期間の設定による対策(水セメント比、かぶり厚さ)や、コンクリートの設計基準強度をFc○○以上にするなど。鉄骨や木造についても同様に準拠する基準はございませんか)。	「目黒区区有施設見直し計画(平成29年6月)」に示される長寿命化の判断ルールは、ハード面のみならず機能面やコスト面での検討等を含めて総合的に判断するものです。ハード面の仕様等について具体的な基準は設けておりません。
67	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	10		2	1	1			i	構造・仕様に係る性能	民間施設と区民センターが構造上分離出来る計画となる場合、民間施設については、「目黒区区有施設見直し計画(平成29年6月)」に示される耐久性能を満足する必要は無いと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
68	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	10		2	1					構造・仕様に係る性能	新たな区民センターに設置される設備機器に耐震仕様について、公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)の「一般施設」としてもよろしいでしょうか。一般施設に該当する場合、耐震指示B種で計画します。	区民センターは補完避難所と位置付けられることから、「特定の施設」として計画をしてください。 なお、参照の図書については「公共建築工事標準仕様書」から「東京都機械設備工事標準仕様書」に訂正させていただきました。
69	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	10		2	1					構造・仕様に係る性能	民間施設設置される設備機器に耐震仕様については、「建築設備耐震設計・施工指針2014年版」に準拠し、耐震クラスは事業者側で決定してもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
70	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	12	4	2	2	3	⑦			交通計画	施設整備に関する交通量について(中略)交通量調査を実施し、という記載があるが、この交通量調査は提案前に行う必要がありますでしょうか。	事業契約後、設計時の実施を想定しております。
71	4 0 0 0 2	01_07_02_(付属資料7-2)要求水準書(施設整備業務編)	12		2	3	2			ii	災害への対応	受水槽はサイズが大きくおよび重量があること、浸水時に清掃・機器交換の容易さがあるので、受水槽・ポンプを屋外に置く場合はこの項目に該当しないとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	12		2	3	2			ii	災害への対応	「浸水の恐れのない位置に配置」については、建物の浸水防止策を行うことで、設置高さの制限はしないとしてよろしいでしょうか。	原文のとおり、美術館の収蔵庫や展示室、図書館の保管庫等の重要な資料を保管・展示する部屋及び、その保管に重要な役割を果たす空調・換気設備機器等においては浸水の恐れのない位置に設置してください。 ただし、地下等に設置することにより明確な利点がある室や機器については、競争的対話でご提案いただき、区と協議の上認める場合がございます。
73	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	(3)	2)			iv)		防災貯水槽の維持管理費用は事業者の負担でしょうか。	事業者の負担となります。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
74	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	13	Ⅳ	2	(3)	2)			iii)	災害への対応	「発災時、区民センター公園には応急仮設住宅を設置することとされている点に留意」と記載されていますが、仮設住宅が設置できるような場所を設ける必要があるということでしょうか。その場合、どの程度の広さを設定すればよいかご教示ください。	応急仮設住宅は、区民センター公園において確保されるオープンスペースに配置することを想定しており、新たな区民センターの整備段階から整地を求めるものではありません。 配置等の詳細については、区民センター公園に関する提案を踏まえて調整いたします。
75	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	3	3			iii	環境への配慮	各棟について建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の認証取得を目指す記述がありますが、BELS以外で取得検討すべき環境認証はありますでしょうか。	特に規定はしておりませんが、脱炭素、省エネ等地球環境負荷低減に対してより良い提案を期待します。
76	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	(3)	4)				雨水流出抑制	雨水流出抑制施設と「サービス対価の算定及び支払方法　6頁　オ　表2」の※3に記載がある雨水貯留施設は同一のものを指しておりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
77	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	3	5			i	ユニバーサルデザインへの配慮	視覚障碍者向けの音声誘導装置が必須なエリアがあればご提示ください。	必須のエリアはございません。法令等を遵守するとともに、全ての人にとって使い易い提案を期待します。
78	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	-3	6)			i)	サイン計画	「各棟に配置されるサインは、対象敷地全体で調和の取れた計画とすること」とありますが、たとえば区民センターと下目黒小学校等複合施設の相互で調和の取れたサイン計画にする必要はない認識でよろしいでしょうか。	事業敷地全体で調和の取れた計画として下さい。
79	4 0 0 0 2		15	Ⅳ	3	(1)	3)	①		xiii)	土地利用・施設配置計画	「近隣の小学校から、マイクロバスによる屋内プールの利用が想定されている。マイクロバスが4 台程度停車可能なスペースを北側敷地に確保し、また北側・公園敷地内に安全に屋内プールへ到達する経路を計画すること。」とありますが、(安全に配慮の上)屋外にマイクロバス設置スペース設置してもよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
80	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	15	Ⅳ	3	(1)	3)	①		xiii)	土地利用・施設配置計画 共通事項	マイクロバスは車両総重量8トン未満、最大積載量5トン未満の車体かつ最大29名定員以下のバスという認識で正しいでしょうか。(これより小さい場合は仕様をご教示ください。)	ご理解のとおりです。なお、1学級の人数から40人程度が乗れるバス3台程度が乗り入れることができると望ましいと考えています。
81	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	15	Ⅳ	3		3)	①		xiii)	共通事項	「マイクロバスが4 台程度停車可能なスペースを北側敷地に確保」とありますが、前回質疑回答で「地上停車の可否については事業者の提案に委ねます」となっております。地上に停車可能なスペースを設けてもよろしいでしょうか。	No79の回答をご参照ください。
82	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	15	Ⅳ	3	1	3	2			北側敷地	電線共同溝整備について、地上機器設置の可能性について記述がありますが、電線共同溝の整備計画資料はございますか。	現状ご提示できるものはございません。選定された計画において、設置可能な個所について区から相談させていただきます。
83	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	16	Ⅳ	3	1	3	3		iii		「水路上に建物その他を配置しない」とありますが、「その他」とは何を想定されますでしょうか。	「その他これに類するもの」として、工作物等の土地に定着したり、水路に荷重をかけたり、メンテナンスに支障が生じるおそれのある構造物等を想定しております。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
84	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	16	Ⅳ	3	1	3	3		iii		「水路上に建物その他を配置しない」とありますが、「その他」についての制約条件（荷重等）があればご教示ください。	No83の回答をご参照ください。 配置不可としているため、設置制限等はございません。
85	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	18	Ⅳ	4	(1)	1)			ii)	体育館	「区民センター屋上のテニスコート等」という記載がありますが、テニスコートは公園敷地ではなく、北側敷地に設置する区民センターの屋上を利用することも可能ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
86	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	19	Ⅳ	4	1	1				区民センター共用部	区民センター課にて貴区が利用するインターネット利用料や各種システム利用料は、貴区にて費用負担するのでしょうか。	ご理解のとおりです。
87	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	21	Ⅳ	4	1	2				共用部・エントランス等	小学校内共用部に設置される情報交換コーナー、印刷コーナー及びロッカー等の運営は事業者の業務対象外でしょうか。	ご理解のとおりです。 また「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.4.（1）.2）〈共用部・エントランス等〉 iii）「印刷コーナーには、複写機（コピー機）及び印刷機を1台ずつ設置すること。」は、調達においては住区センター指定管理者が行うため該当箇所を削除いたします。
88	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	21	4	4	1	2				下目黒小学校等複合施設	共用部エントランス等に小学校地域コミュニティ機能、児童館等機能がそれぞれ独立した出入口を有する計画とし、という記載があるが、他の機能の専有部に入らず、共用部からの動線でそれぞれの用途に入室することができればよいという理解でよろしいでしょうか。（建物に入る出入口は共用とすることが認められるという理解でよろしいでしょうか）	各機能ごとへの出入口は、共用部を通ることなく独立させた計画としてください。
89	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	21	4	4	2	1	①		4	区民センター	区民センターの車出入口は1か所とすることを基本とし、という記載があるが、民間施設との合築の場合においては、建物全体で車出入口を1か所設置すればよいという理解でよろしいでしょうか	ご理解のとおりです。 合わせて「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」Ⅱ.1.（2）.2）. hも合わせてご参照ください。
90	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	21	Ⅳ	4	(2)	1)	②		iv)	意匠　建築計画 区民センター	「区民センターの主要駐車場への車出入口は1箇所とすることを基本とし…」とありますが、北側敷地での民間施設駐車場と公共施設（区民センター）駐車場の出入口は2箇所に分けなくてもよいという認識で正しいでしょうか。あるいは公共、民間を別々に車出入口は別々に必要でしょうか。	No.89の回答をご参照ください。
91	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	23	Ⅳ	4	4	1			iv	計量課金区分・系統区分	計量管理区分における「各機能・用途ごと」は表2の区分と合致していると考えてよいか。設備系統区分における「会計区分」は公共施設と民間施設の区分と考えてよいか。	前段について、ご理解の通りです。後段については、表2の区分と合致しているとお考え下さい。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
92	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	23		4	4	1			iv	総則 計量について	「各施設の各機能、各用途」ごとに計量管理とありますが、”資料コード40003 のP1 表 新たな区民センター等の施設区分ごとに維持管理及び運営業務の構成”の「機能」ごとに分けた、電気・給水・給湯・空調エネルギーの計量とします。よろしいでしょうか。	No.91の回答をご参照ください。
93	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	24		4	4	2			i	《体育館》 屋内プール	2)空調設備 ①空調設備 屋内プールの空調に関する記載と 3)給排水衛生設備 ①給水設備 屋内プール iii)適切な室温を維持できるものとし、 で内容が異なっています。屋内プールは空調を行う計画をします。よろしいでしょうか。	「高温防止対策」と「適切な水温、室温の維持」は矛盾しないものと思料します。 要求水準を満たすように事業者で提案してください。
94	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	24		4	4	2			i	《体育館》 屋内プール	屋内プールにおいては床暖房設備を設置しない、計画とします。よろしいでしょうか。	要求水準を満たすように事業者で提案してください。
95	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	24		4	4	3				《体育館》 屋内プール	プールの水の完全な入れ替えは春、秋の2回/年とし、水の入れ替えは3日程度かかる能力とした給排水計画をします。よろしいでしょうか。	厚生労働省「遊泳用プールの衛生基準について」(平成19年5月28日健衛発第0528003号)を満たすように事業者で提案してください。
96	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	25	Ⅳ	4	4	7			i	昇降機設備	「i)不特定多数が利用する用途もあることより乗用について、各用途のゾーニング、利用形態を踏まえた位置に、適切な台数・仕様の昇降機設備を計画すること。ii)車いす利用者の2名同時利用に配慮し、13人乗り以上とすること。」とありますが、利用者用エレベーターをiiの仕様とし、職員エリアはiiの仕様を求めるものではないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
97	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	26		4	4	7			iii	昇降機設備	①、②、③の具体的な、かごサイズ、扉サイズの提示をして頂けませんでしょうか。	必要なサイズを検討の上で提案して下さい。
98	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	24	Ⅳ	4	4	7			iv	昇降機設備	「公園レベルにおけるアプローチ階(1階等)及び、ふれあい橋レベルにおけるアプローチ階(2階等)での利用者のスムーズな動線に配慮して、エスカレーターの設置に配慮すること」とありますが、将来対応も可能なように配慮すると読み取ってよいでしょうか。(今回提案では設置しないと考えてよろしいでしょうか。)	事業者の提案に委ねます。
99	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	26		4	4	7			iv	昇降機設備	エスカレーターは昇りのみの計画として、よろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
100	40002	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	26	Ⅳ	4	4	8	1			受変電設備	受電方式は1回線受電方式と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	26		4	4	8	3		ii	発電機設備	災害時に電力供給が必要な負荷及び室の想定をご教示ください。	電力供給が必要な室については、ご提案いただいたプランを持って、区と協議をすることとご理解ください。 ただし、区民センターの体育館及び下目黒小学校の体育館においては地域避難所となることから、目黒区内の他の地域避難所となっている体育館と同様に、電力供給が途絶えてても空調が利用できるよう、空調の形式は「自立運転型GHP」を基本として計画してください。 負荷としては美術館の空調等を除き、主に照明やコンセントに用いるものを想定しております。
102	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	26		4	4	8	3		ii	発電機設備	地域停電時の「最低限の機能維持」の中に空調設備は含まない事として計画をします。よろしいでしょうか。	No.101の回答をご参照ください。 美術館においては、停電時も美術品の品質を保つため、空調を求めておりますが、その他の部屋においては非常用発電の電気容量を空調に用いることは想定しておりません。 主にコンセントや照明のためのものとご理解ください。
103	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	27		4	4	8	5		v	電灯・コンセント設備	要綱記載の「太陽光発電や風力発電のシステムを備えた外灯」の台数は、シンボリックな位置に10基程度と計画をします。よろしいでしょうか。	外灯の台数について検討の上で提案して下さい。
104	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	27					5		v	電灯・コンセント設備	全ての外灯をハイブリッド照明システムとする必要があるということでしょうか。必要台数や設置が必要な範囲をご教示ください。	外灯の仕様について検討の上で提案して下さい。
105	40002	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	27	Ⅳ	4	4	8	5		viii	電灯コンセント設備	外構部分で電源を必要とするイベント等の想定はございますでしょうか。 想定があれば必要電源容量や想定イベントをお教えください。	区主催イベントである商工まつり、区民まつりにおいては外構にてコンセントは必要となります。 電気容量については区と協議により計画ください。
106	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	27		4	4	8	6		i	非常用照明・誘導灯設備	機器の種類について、「設置の趣旨・目的に応じて」とありますが、全館において、フラッシュ、音声付きでは無い誘導灯とします。よろしいでしょうか。	非常用照明・誘導灯設備について検討の上で提案して下さい。
107	40002	要求水準書【施設整備業務編】 本文	27					7		i	電話設備	携帯不感知対応が必要でしょうか。必要な場合はdocomo、au、ソフトバンクの3キャリアを対象としますがよろしいでしょうか。	事業者提案に委ねます。
108	40002	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	27	4	4	4	8	7		3	電話設備	「施設全体での電話交換設備（代表電話）を設置すること」とありますが、運営機能ごとの直通外線電話は不要ということでしょうか。	運営機能ごとに外線直通電話は必要です。設置に当たっては区と協議してください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
109	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	27	Ⅳ	4	4	8	9			放送設備	館内放送の放送エリア分けは「(付属資料7-1)要求水準書(総則、共通条件、統括管理業務編)3.(2)本事業の対象施設」に示された施設ごとと考えてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。その他に自主提案事業など、提案内容に応じて追加してください。
110	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	11		i	構内情報通信設備	Wifiの対象は建物内(駐車場を除く)のみとして計画をします。よろしいでしょうか。	無線LANの提供範囲は、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.4.(4)8)⑪を要件とし、その他については事業者提案に委ねます。
111	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	28	Ⅳ	4	(4)	8)	⑪		ii)	回線敷設	「必要な回線敷設を行うこと」とありますが、区が調達運用保守するネットワークについては配線ルートを確保することを示していると考えて宜しいでしょうか	ご理解のとおりです。
112	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	12		i	映像・音響設備	各室の映像・音響設備を適切に計画することとありますが、対象室は(資料28)の「設備機器、備品等」の欄の通りでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。また、併せて「要求水準書添付資料28 諸室仕様 電気設備」をご確認ください。
113	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	12		i	映像・音響設備	プロジェクターと書かれているものは、据付でなく備品で用意する計画でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	13		i	防犯カメラ設備	要綱の「運営管理上必要な場所」についての対象を具体的に提示をして頂けませんでしょうか。	本文のとおりです。
115	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	13		i	防犯カメラ設備	「施設を統括する管理諸室」というのは、防災センターのように建物を管理する部屋でしょうか、もしくは施設の機能を管理する部屋でしょうか。	施設の機能を管理する室を想定します。
116	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	28	Ⅳ	4	(4)	8)	⑭		iv)	防犯カメラ設備	区の審議等に必要な区の依頼する資料作成において必要な資料概要をお教えください	防犯カメラの設置台数・場所、記録データの取り扱い等を示す資料の作成を想定しています。
117	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	15			セキュリティー設備	セキュリティー設備の項目においては、「防犯カメラ・電気錠等のセキュリティ機器」と記載がありますが、機械警備に関する記載はありません。機械警備は設置しないとしてよろしいでしょうか。 設置する場合は、対象の施設・部屋などの範囲の提示をお願いします。	警備業務の詳細については、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅵ.2.(6)をご参照の上、必要に応じて機械警備を設置してください。
118	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	29	Ⅳ	4	(4)	8)	⑮		ii)	セキュリティ設備	「スマートロック等の非接触型の開錠方法の導入」とありますが、導入した場合、事業者以外(区職員等)が利用するに当たり、所有されているスマートフォン等に事業者が提供するアプリをインストール等して利用いただけると想定して宜しいでしょうか	職員が所有するスマートフォンに対してアプリ等をインストールする運用は想定していません。別途端末が必要となる場合は事業者負担となります。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
119	4 0 0 0 2	要求水準書 【施設整備業務編】	29	Ⅳ	4	(4)	8)	⑮		ii)	セキュリティ設備	ICカードを利用して電気錠を制御する場合、区へ納品するカード枚数はどの程度を想定すれば宜しいでしょうか	詳細の枚数は区と協議となりますが、数十枚程度を想定してください。
120	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	28		4	4	8	15			電気設備	非常呼び出し設備に関する記載はありませんが、対象無しとしてよろしいでしょうか。設置する場合は、対象の部屋の記載、非常呼び出しボタンの設置箇所の詳細の提示をお願いします。	「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ. 4. (4).8).に以下の通り追加いたします。 「⑰非常用呼び出し　ⅰ)各トイレの各個室及び体育館シャワー室に非常呼び出しボタンを設けること。また、設置の必要な室が他にあれば適宜追加して設置を行うこと。」
121	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	29		4	5					地下駐車場	電気自動車充電器の記載がありませんが、今回は設置しない計画でよろしいでしょうか。設置する場合は、急速充電器／低速充電器の別、施設管理者の利用／来客者の別、設置台数などの提示をお願いします。	電気自動車充電器の設置について、自動車の脱炭素化に向けた国や都の取り組み、また目黒区が表明しているゼロカーボンシティの実現という状況を鑑みてご提案ください。
122	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	29	Ⅳ	4	(5)					地下駐車場	北側敷地地下駐車場の公共用駐車スペースに常時駐車する業務用車両があれば台数をご教示ください。	常駐する車両はございませんが、美術館の搬入に4tトラック(最大)が出入りがございます。
123	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	29	Ⅳ	4	(5)					地下駐車場	北側敷地地下駐車場の公共スペースに駐車する普通車以外の業務用車両があればサイズ(〇〇トントラック等)をご教示ください(要求水準に記載されているマイクロバスを除く)。	最大のもので4tトラック程度を想定しております。
124	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	29			6				vi,vii	テニスコート	テニスコートの照明設備の計画について、準拠すべき基準があればご指示ください。	日本産業規格「スポーツ照明基準」(JISZ9127-2020)における運動競技区分Ⅲの照度段階基準を満たしてください。
125	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	29			6				vi,vii	テニスコート	テニスコートの散水設備の計画について、準拠すべき基準があればご指示ください。	準拠すべき基準はありませんが、コート利用や清掃に配慮した散水栓の位置や形式等を計画・提案してください。
126	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	30	4	4	7				3	区民センター内広場	既存目黒区美術館に配置する広場は、エントランス性を有する空間として設え、新たな区民センターの一部を別棟として配置することも可とする、という記載がありますが、上記別棟について、面積等についての制限はありますでしょうか	広場の面積の条件を満たしており、各種法令を満足する計画である前提で、面積の制限はございません。
127	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	30			8	2			ii	北側敷地	建設開始時には敷地周辺の電力等配線の地中化が済んでいるものとし、本計画の敷地への電力引込は、地中引込を前提として計画してよろしいでしょうか。	計画敷地への電力引込は地中引込を前提としておりますが、田道庚申通りの地中化の時期につきましては、区民センター及び民間施設の整備後に道路改修工事とあわせて行うことを予定しております。(建物の供用開始後に電力の配線を地中線へ切り替え予定)事業者は、区や関係者と必要な調整・協議を行っていただきます。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
128	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	31	Ⅳ	5	(2)				i)	施設計画	「目黒新橋から河川管理用通路(右岸)との一体化を図り…」とありますが、河川管理用通路との高低差解消等をしなければならないということでしょうか。ここでいう河川管理用通路(右岸)とはB11号線という認識で正しいでしょうか。	前段については、改修など行う際において、東京都福祉のまちづくり条例に基づくバリアフリー対応をしてください。後段については、ご理解のとおりです。
129	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	32							x	公園施設	公園施設で想定しているイベント利用の内容についてご指示ください。	商工まつり、区民まつり、平和記念事業、イーストエリア桜まつり等がございます。
130	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	34			5				vi	その他	公園施設で想定している地域活動やイベント利用の内容についてご指示ください。	No129の回答をご参照ください。
131	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	34		6	2	1			ii		[小学校北側道路(特別区道B60-3 号線の一部) において現況幅員が4mに満たない箇所は、公園の敷地境界から4mを確保するよう下目黒小学校等複合施設側に拡幅整備を行うこと。」とありますが、この道路工事は北側敷地、公園敷地と取り合うため、道路工事は、北側敷地、公園敷地完了と同時期に完了するものとして宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
132	4 0 0 0 2	要求水準書 施設整備業務編	34	Ⅳ	6	(2)	1)			ii)	施設計画	小学校北側道路の拡幅整備に関連して、道路を占有する場合、工事期間中の道路占有料は免除されますでしょうか？	道路整備にかかる道路の占有に関しては、占有料は免除されるとご理解ください。
133	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	39				2			V		「事業者は、着工前に区が行う起工式の実施に向けた検討・準備に協力すること。」とありますが、費用は工事費に見込むのでしょうか。工事費に見込む場合、必要面積、人数等の指定をお願いします。	区が主催する起工式、落成式及び下目黒小学校等複合施設の開校記念イベントは、区の負担で実施します。ただし、それぞれの実施に向けた検討・準備への協力に係る人件費及び式典に必要な備品等の調達、新たな区民センターの開館記念イベントについては、事業者負担とします。
134	4 0 0 0 2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	40	Ⅳ	7	(3)	3)	②			既存施設の解体・撤去(アスベスト除去、土壌汚染対策等を含む)	【アスベストや汚染土等の処分費が必要となる発生材について、数量がわかる資料を作成すること。それら資料に基づき、協議の上で区が処分費を負担する。】とございますが、上記処分費には撤去・積込・運搬費(梱包共)も含まれていると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
135	4 0 0 0 2	要求水準書【施設整備業務編】	40	Ⅳ	7	(3)	3)	②		vi)	ｱｽﾍﾞｽﾄの処分費	ｱｽﾍﾞｽﾄ処分費は区が負担する旨の記載がありますが、除去にかかる手間は工事費に見込むのでしょうか。その場合、別紙添付資料9(石綿ｽｸﾘｰﾆﾝｸﾞ調査結果報告書)の中の「石綿含有懸念建材一覧」を元に除去に係る手間を見込むものとし、実際の調査結果と相違があった場合は、別途協議するものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。あわせて「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」第2.1.(3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項についてをご覧ください。

No.	資料コード					資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
136	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】	40	Ⅳ	7	(3)	3)	②		vi)	汚染土の処分費	汚染土処分費は区が負担する旨の記載がありますが、別紙添付資料12(土壌汚染関連資料)の中の「新たな目黒区民ｾﾝﾀｰ整備運営事業に係る事業者公募支援業務　報告書[土壌汚染調査計画資料集]」を元に汚染土壌調査費用のみを見込むものとし、実際の調査で土壌汚染が確認された場合の処理費については、別途と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。あわせて「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」第2.1.(3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項についてをご覧ください。
137	4	0	0	0	2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	40		7	3	3)	②		vii)	既存施設の解体・撤去	「解体に際し、既存施設の杭について、事業者の責において残置しても構わない」とありますが、6/6公表の質疑回答No237の内容にある「新築工事に干渉しない地下構造物は残置可能」は引き続き適用されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
138	4	0	0	0	2	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】 本文	40			3		2		viii		「各事業敷地において、既存施設の解体・撤去業務は建設工事前までに全て完了させること。」とありますが、既存躯体の仮設山留め利用などを行い残置することは可能でしょうか。	工事着工がどの部分からとなるか確認を行い、建築確認申請等の行政手続きにおいて事前着工とならないようご留意ください。また、遵法性にのっとった残置処理としてください。
139	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】 本文	41	4	7	3	3	4		1	什器備品の調達	・『資料29什器備品リスト』7頁「出入口」に図書自動貸出返却システム、ブックプロテクションシステム、返却ポストの3種類が記載されていますが、これらは事業者が調達するのでしょうか。	ご提示いただいたものは図書館システムではなく、資料管理に使用する機器及び什器となります。そのため事業者にて調達を想定しており、それらと図書館システムの接続を区で行うものとお考え下さい。
140	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	現在、児童は南側(目黒通り)の門から登校が主でしょうか。その他の門も利用がありましたら、お知らせ下さい。	現在、児童の登下校は南側の門(正門)のみ使用しています。
141	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	現在の校庭は、芝生(天然芝)です。ボランティア活動で維持管理されていますが、今後も天然芝をお考えですか。	現時点ではダスト舗装を想定しております。 今後区の事情により変更が伴う場合は区の負担により変更を依頼いたします。
142	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	将来の児童数予測をお教えください。	当面、児童数500人程度、18学級が継続すると考えています。
143	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	目黒区内の小中学校で将来、一足制(上下足共用)のお考えはありますか。	現在のところ、一足制の予定はありません。
144	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	図書室の所有冊数をお教えください。または、教室規模より、学校図書館図書標準よる冊数を基本として計画して宜しいですか。	学校図書館図書標準では18学級で10，360冊となっていますが、12000冊で計画してください。
145	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	運動系特設クラブを今後設置する想定はありますか。	ボルタリングなど、特殊な設備が必要なクラブを設置する想定はございません。
146	4	0	0	0	2	要求水準書【施設整備業務編】									下目黒小学校	自転車置き場の台数指定がありましたらご教示ください。	学校30台程度、地域施設40台程度としてください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
147	40002											小学校北側道路に限らず、安全施設を道路上に設置する場合も同様に道路占有料は免除されますでしょうか？	新しく道路を整備するにあたっては、区との事前協議が必要となります。区の道路管理者との協議により道路安全上必要と認められるものであれば、占有料は免除となったうえで整備をしていただきます。 ただし、それ以外の目的による安全施設設置においては、設置自体を認めておりません。
148	40002											小学校北側道路の拡幅工事に関連して、安全に施工するために、工事期間中、道路を通行止めにして安全柵等の設置をして施工する事は可能でしょうか？	交通管理者(警察署)の判断になりますが、近隣に不自由が生じないことを前提として、施工計画を検討の上で提案してください。
149	40003	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	1								表　新たな区民センター等の施設区分ごとの維持管理及び運営業務の構成	公の施設の○・×のそれぞれ示す意味を教えてください。	公の施設とは、地方自治法に基づき「住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するため」に地方公共団体が条例を定めて設ける施設を指しています。×と記載のある建物・施設についても、区が所有します。
150	40003	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	1									「表 新たな区民センター等の施設区分ごとの維持管理及び運営業務の構成」 の「維持管理及び運営業務の分担」について「運営業務」の区分で「芸文財団」「区」「区または地域による運営管理」となっている範囲は、消防法に基づく「管理権原者」が「事業者」ではなく「芸文財団」・「区」・「区または地域による運営管理団体」であるとの認識でよろしいでしょうか。	「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅵ.1.(4).5).①ｉ)に記載のとおり、区民センターについては、事業者から統括防火管理者を設置してください。下目黒小学校等複合施設及び《美術館》として芸文財団が指定管理を行う範囲については、区及び芸文財団から防火管理者を設置する予定です。
151	40003	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	1									「下目黒小学校等複合施設」の消防法に基づく「管理権原者」は「児童館等機能」の範囲を除き、すべて「区」であるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
152	40003	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	1									自衛消防活動中核要員について、1つの建物に複数の事業所が入っている場合は、各事業所の消防法に基づく管理権原者に配置の義務がありますが、「新たな区民センター」に関しては、「芸文財団」にも自衛消防活動中核要員を1名以上配置いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	《美術館》として芸文財団が指定管理を行う範囲については、芸文財団から自衛消防活動中核要員を配置します。
153	40003	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	1								施設等と維持管理業務および運営業務の構成	表　小学校北側道路・関連施設に、小学校北側道路および周辺道路等の維持管理および運営業務として『※日常管理・日常清掃のみ』と記載があるが、このうち、『日常管理』の示す具体的な業務内容をお示しください	日常管理とは、巡回点検、清掃(ゴミや落葉の除去等)を想定しています。あわせて「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」Ⅵ.2.(9).3)をご参照ください。
154	40003	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	2	Ⅴ	1	(5)	2)			ii)	業務計画書の作成	「業務計画書は、区との協議の上、承諾を得るものとし、開館準備業務が開始される2か月前までに区に提出すること。」とありますが、資料55提出物リストには当該書類の記載がございません。どちらが正かご教示ください	「要求水準書添付資料55 提出物リスト」に、開館準備業務の業務計画書を追記いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
155	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	3		2	1	1)			i	備品等の準備	「事業者は、本事業に必要な備品のうちリース方式で調達する備品等の調達、搬入設置を行うこと。」とあるが、リース方式で調達すべきものは事業者の提案に任せられると考えてよいか。	ご理解のとおりです。事業者の提案に委ねます。
156	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	3	5	2	1	2			1	従業員の雇用・研修、マニュアルの整備	『事業者が運営を行う業務について（中略）従業員の雇用、教育、研修、その他必要な準備を行い、必要な体制を整えること』、という記載がありますが、開業後の運営に向けた雇用等は、開業後の統括管理業務に向けた準備の範疇であることが想定されます。この点、従業員の雇用は開館準備業務として行い、その際に雇用された人員を統括管理業務を行う者が差配するという理解でよろしいでしょうか	従業員の雇用や人員配置を行う主体は事業者の提案に委ねます。
157	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	4		2	2	2)			iii	ホームページの作成	「図書館及び美術館のホームページは、事業者による作成は行わず、区及び芸文財団が運用するホームページと連携させること。」とありますが、ホームページは集客上の重要な機能であるため、区・財団の既存HPと連携はしても、区民センターの図書館、美術館に関する情報を区民センターホームページ上で案内することは可能でしょうか。	区及び芸文財団が運用するホームページのリンクを掲載する等の連携をしたうえで、事業者が作成した新たな区民センターのホームページでの事業者による情報発信も可能です。ただし、図書館・美術館のウェブサイトに掲載する記事内容と齟齬の無いよう確認をお願いします。また、掲載のタイミングについては図書館ウェブサイトと同時公開となるよう、調整をお願いします。
158	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	5	5	2	3					区と共催による開館記念イベント等の開催業務	区との共催イベントについての費用については区の負担での実施という理解でよろしいでしょうか。	No.133の回答をご参照ください。
159	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	5	V	2	(3)				i)	落成式	区が主催する落成式は、区の費用負担で実施するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。No.133の回答をご参照ください。
160	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	5	V	2	(3)				ii)	開館記念イベント	開館記念イベントは、サービス対価Eにおいて実施するという理解でよろしいでしょうか。	区が主催する起工式、落成式及び下目黒小学校等複合施設の開校記念イベントの実施に向けた検討・準備への協力に係る人件費及び式典に必要な備品等の調達、新たな区民センターの開館記念イベントについては、ご理解のとおりです。No.133の回答をご参照ください。
161	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	5	V	2	(3)				ii)	開館記念イベント	開館記念イベントにおいて想定しているイベント内容（対象人数・開催期間）および開催費用があれば、ご教示ください。	現時点で想定はございません。 新たな区民センターを積極的に利用したいと思わせるような地域参加型の内容を想定していますが、内容は事業者の提案に委ねます。
162	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	5	V	2	(4)	2)			i)	開校記念イベント	区が主催する開校記念イベントは、区の費用負担で実施するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。No.133の回答をご参照ください。
163	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	6	Ⅵ	1.	-2					業務期間	維持管理業務の業務期間が各施設の引渡し日からと記載されておりますので、施設引渡し以降、供用開始日までの期間における維持管理業務は開館準備業務ではなく、維持管理業務としてサービス対価を請求するという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
164	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	7	Ⅵ	1	(4)	4)				法令に基づく有資格者の設置	資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目に、「区が別途契約する点検（自家用電気工作物、昇降機、GHP（計画する場合））は、本事業から除外する。」との記載があることから、事業者は、新たな区民センターの自家用電気工作物の電気主任技術者を選任し、小学校等複合施設の自家用工作物の電気主任者は区が選任すると考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
165	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	8	Ⅵ	1	(4)	5)	①			防火管理者の設置	既存施設の防災計画（水防計画を含む）等を開示願います。	要求水準書添付資料として、以下3点（すべて守秘義務対象）を追加します。 ・資料80「目黒区民センター消防計画（令和6年度）」 ・資料81「目黒区美術館事象別危機管理マニュアル」 ・資料82「目黒区美術館水災害時におけるタイムライン（事前対応計画）」 なお、小学校については、区公式ウェブサイトに掲載している「学校・園防災マニュアル（改定版）」をご参照ください。 【学校・園防災マニュアル（改定版）】 https://www.city.meguro.tokyo.jp/kyouikuseisaku/kosodatekyouiku/gakkoukyouiku/gakko_bosai_manual.html
166	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	9	Ⅳ	1	4	6				下目黒小学校等複合施設の特記事項	維持管理業務担当者を常時1名以上配置とのことですが、携帯電話等で小学校関係者と連絡が取れることを前提とし、小学校維持管理担当者が区民センターの維持管理も実施し、小学校に不在にすることは可能でしょうか。低廉な公共施設運営の実現を図るため、要件の緩和をご検討頂けないでしょうか。	原文のとおりとします。
167	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	9	Ⅳ	1	4	6				下目黒小学校等複合施設の特記事項	維持管理企業の本社等のバックアップがあることを前提に、維持管理企業に所属しない警備員を維持管理業務担当者とすることをお認め頂けないでしょうか。	原則は構成員または協力企業から選出してください。
168	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	9	Ⅵ	1.	-4	6)			i)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	「下目黒小学校等複合施設内には、維持管理業務担当者を1名以上常駐させること。」記載がありますが、維持管理業務担当者の業務は下目黒小学校等複合施設内の維持管理業務は資料36に記載された施設維持管理業務に限られ、いわゆる学校用務員の様な教職員や学校行事の補助等の業務は含まれないという理解でよろしいでしょうか？	前段について、「要求水準書添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目」は、下目黒小学校等複合施設で行う維持管理業務を網羅・一覧化したものではないため、下目黒小学校等複合施設内の維持管理業務は資料36に記載された施設維持管理業務に限られません。「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】」に規定する要求水準を遵守してください。 後段についてはご理解のとおりで、学校用務の業務は区で別途実施します。
169	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	9	Ⅵ	1		6)			ii)		「臨時に従事する必要が生じた場合」の費用負担（維持管理業務担当者の人件費等）について、お考えをお示しいただけますでしょうか。	臨時に従事する必要が生じた場合、増加費用等は区が負担します。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
170	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	9	Ⅵ	1.	-4	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	「下目黒小学校等複合施設内には、維持管理業務担当者を1名以上常駐」と記載されていますが、常駐を満たせば、担当者は時間内に交代しても差し支えないでしょうか？	下目黒小学校等複合施設に常駐する維持管理業務担当者は、交代しても問題ありません。
171	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	9	Ⅵ	1.	-4	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	「下目黒小学校等複合施設内には、維持管理業務担当者を1名以上常駐」と記載されていますが、常駐時間内に休憩時間は含まれるという理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
172	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	9	Ⅵ	2.	-1	2)			i)	各部位の保守管理	使用、供用している以上、「部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つものとする。」は不可能であり、次項ii)～iv)と同趣旨の「性能及び機能低下がない状態に保つ」という内容に修正していただけませんでしょうか？	ご質問を踏まえ、該当箇所を下記のように修正します。 「i)部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、美観、意匠性、性能及び機能の低下がある場合は、迅速に修繕等を行い、適正な性能、機能が維持できる状態に保つものとする」に修正いたします。
173	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	9	Ⅵ		(4)	6)			i)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	資料36の維持管理項目に点検基準法12条による点検の項目がありません。 建築基準法12条により建築物・建築設備の点検について定められており、当事業の整備対象施設においては点検実施対象となる認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。「要求水準書添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目」は、下目黒小学校等複合施設で行う維持管理業務を網羅・一覧化したものではありません。関係法令を遵守のうえ、提案・実施してください。
174	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	9	Ⅵ		(4)	6)			i)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	資料36に建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく点検項目の記載がありますが、記載のないホルムアルデヒド測定、加湿装置の汚れの状況の点検、空気調和設備の排水受けの点検についても法令に基づき実施する認識で宜しいでしょうか。	No.173の回答をご参照ください。
175	4 0 0 0 3	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11	Ⅳ	2	2	3	3		ix	定期点検	下目黒小学校等複合施設の昇降機設備は貴区にてフルメンテナンス契約により保守されると理解しております。フルメンテナンス契約に含まれる部品交換と事業者にて行う部品交換が二重となってしまうため、当該設備の修理は事業者の業務対象外として頂けますでしょうか。	下目黒小学校等複合施設の昇降機設備の点検は、区が別途行うため本事業から除外しています。 「要求水準書添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目」も併せてご参照ください。
176	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書 【維持管理及び運営業務等編】	12	Ⅵ	2	(4)	1)			i)	業務の内容	美術館、下目黒小学校、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点について、区が行う環境衛生・清掃業務の範囲を具体的に明示願います。	美術館、下目黒小学校、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点について、区が行う環境衛生・清掃業務はありません。
177	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	4	2	2		v	環境衛生	区や区が指定した団体が運営を行う機能の廃棄物は、事業者にて廃棄量のコントロールをすることが難しいため、当該運営者にて運搬・集積・処理の実施をして頂くようお願いします。	原文のとおりとします。 ただし、芸文財団の企画による展示等で発生した廃棄物は芸文財団が対応することとし、美術館以外の空間で芸文財団が企画を行った場合は、他施設との協働の関与の度合いに応じて、協議により処理業務を分担することといたします。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
178	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	13	Ⅳ	2	4	2	2		v	環境衛生	現在の区民センターの廃棄物量実績及び廃棄費用について、機能ごとに過去5年分の実績を開示願います。	現在の区民センターの廃棄物量及び廃棄費用の実績は以下のとおりです。 なお、廃棄物量は機能ごとに集計しておらず、区民センター全体の数字となります。 ・廃棄物量実績 令和元年度：28.59t 令和2年度：18.07t 令和3年度：16.83t 令和4年度：18.67t 令和5年度：18.11t ・廃棄費用実績 区民センター：(セ)、美術館：(美) 令和元年度 (セ)￥1,026,872、(美)￥325,189 令和2年度 (セ)￥1,247,734、(美)￥335,931 令和3年度 (セ)￥1,152,734、(美)￥340,769 令和4年度 (セ)￥1,205,864、(美)￥343,596 令和5年度 (セ)￥1,355,345、(美)￥416,913
179	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	13	Ⅳ	2	4	2	2		v	環境衛生	現在の下目黒小学校の廃棄物量実績及び廃棄費用について、機能ごとに過去5年分の実績を開示願います。	下目黒小学校等複合施設における廃棄物の排出・処分は、区の施設所管課が別途委託契約を行います。
180	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】	13	Ⅵ	2.	-5	1)			i)	植栽・外構保守管理業務	「周囲の植栽」とはどの部分を指すのでしょうか？	同項「建物の外構部分」に含まれます。
181	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	14	Ⅵ	2	6	2)			i)	区が行う範囲	下目黒小学校等複合施設の人的警備業務はどのような計画なのでしょうか。人数、時間、警備方法など。	新たな施設で実施する人的警備業務は、既存施設で行っている業務(平日15時30分から21時30分まで、休日8時30分から21時30分まで一人体制による受付と施設内の巡回)を想定しており、昼間警備の要否についても検討しています。
182	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】	14	Ⅵ	2	(6)	2)			i)	区が行う範囲	下目黒小学校等複合施設の人的警備業務について、配置時間、人数、等業務内容がわかる資料(既存施設の仕様など)をお示しください。	既存施設では平日15時30分から21時30分まで、休日8時30分から21時30分まで一人体制による受付と施設内の巡回を行っています。
183	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	14	Ⅵ	2	(6)	3)			iv)	警備業務	下目黒小学校夜間休日等無人時の機械警備について、警備項目は火災異常・設備異常・侵入異常と想定しておりますが、侵入異常におけるパッシブセンサー等の設置基準を他の小学校の事例を踏まえご教示頂きたい。	基準はありませんが、学校ごとに機械警備会社と協議の上、内容を決定しています。
184	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	14	Ⅵ	2.	(6)	3)			vii)	警備業務	美術館の運営は芸文財団の指定管理によって行われるが、警備業務は事業範囲に含まれるという認識でお間違いないでしょうか。	ご理解のとおりです。「要求水準書添付資料37 美術館警備業務仕様書(守秘義務対象)」を参考に業務内容を想定してください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
185	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	14	Ⅳ	2	6	3	7			警備業務	美術館の仕様書を質疑回答のタイミングで開示願います。応募時点で仕様を定めておかなければ、美術館運営者が求める仕様と事業者が提案する仕様に乖離が発生する可能性があると考えます。	現時点における仕様書として、「要求水準書添付資料37美術館警備業務仕様書（守秘義務対象）」をご参照ください。
186	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	15	Ⅵ	2	7	2）	①		vii）	公園施設・遊具等	田動広場公園については、修繕、更新業務、施設の改修は区が行うことですが、それに伴う維持管理業務及び指定管理料は、その都度、区と事業者が協議をして改定すると理解してよろしいでしょうか。	田道広場公園の改修等は、田道広場公園の指定管理業務の開始前に実施することを予定しています。募集要項等で示した条件から逸脱した場合には、区と事業者が協議します。
187	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	16	Ⅵ		(8)	1）			i）	修繕・更新業務	「建築施設、建築設備、外構施設及び公園施設等を対象に修繕、更新を実施するものとする。」と記載がありますが、事業終了後に実施するような大規模修繕業務は、本事業対象外という理解でよろしいでしょうか。（例）空調機の更新は、事業期間内では見込まず大規模修繕で一斉に交換をする等	本事業の事業期間中に建築基準法に規定される『大規模な修繕』が発生することは想定していませんが、事業期間中の施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕・更新については、その内容、規模の大小等を問わず事業者が行ってください。
188	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	16	Ⅵ		(8)	1）			i）	修繕・更新業務	修繕、更新、大規模修繕の定義をご教示いただけないでしょうか。	修繕は「劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を原状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させること（ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等は除く）。」、更新は「劣化した部位・部材や機器等を新しい物に取替えること。」を指します。大規模修繕という用語は用いていません。
189	4 0 0 0 3	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	17	Ⅳ	2	8	3	1		i	長期修繕計画の策定	『長期修繕計画』について、実際の施工情報を反映させ、納品をした方がより精度の高い計画書になります。つきましては、長期修繕計画書の提出を引渡し3か月後にして頂くようお願い致します。	長期修繕計画は、引渡しの2か月前までの提出とします。長期修繕計画を策定したうえで維持管理業務を行っていただくことを想定しています。
190	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	17	Ⅵ	2	8	3	③		3	修繕・更新の実施	修繕・更新にかかる費用は事業者が全て負担するものとすると記載がございますが、建物の所有者が区であるため、修繕・更新の費用についてもサービス購入料に含まれる認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
191	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	17	Ⅵ	2		3）	③		iii		「修繕・更新に係る費用は事業者がすべて負担するものとする。」と記載があるが、建物資産への追加投資となる修繕・更新の主体はあくまで行政とするべきではないか。	「修繕・更新に係る費用は事業者がすべて負担する」とは、事業期間中の修繕・更新は事業者が本事業の業務として行うことを指しています。修繕・更新に係る費用は、サービス対価に含めてご提案ください。
192	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	17	Ⅵ	2		3）	③		iii）		「修繕・更新に係る費用は事業者がすべて負担するものとする。」とありますが、運営上の小破修繕以外の長期修繕計画に基づく修繕・更新についての費用は「区」の負担としていただけないでしょうか。	修繕・更新に係る費用は、サービス対価に含めてご提案ください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
193	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	20	7	1	4	1			3	業務仕様書の作成	運営業務仕様書を開館準備業務が開始される2か月前までに区に提出することとありますが、事業契約書(案)第56条3項には、「～各業務開始予定日の2か月前までに、要求水準書に定める開館準備業務計画書、維持管理業務仕様書及び運営業務仕様書を～提出しなければならない」とあります。事業契約書(案)の定め(運営業務仕様書は運営業務開始予定日の2か月前までに提出)の方が合理的と考えますので、事業契約書(案)に合わせ修正願えますでしょうか。	ご質問を踏まえ、運営業務仕様書は運営業務開始予定日の2か月前までの提出に修正いたします。
194	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	20	Ⅶ	1	(4)	1)			iii)	運営業務仕様書	運営業務仕様書は、運営業務開始の2か月前に提出するという理解でよろしいでしょうか。	No.193の回答をご参照ください。
195	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	21	7	1	5				2	実施体制	『男女平等共同参画センターについては、センター長および知識経験等を有する職員をそれぞれ配置すること』という記載があるが、相談業務自体は本業務の対象外という理解です。この点、相談員の手配については区側の業務という理解でよろしいでしょうか。また、この場合の指揮命令系統について、どのように設定させていただくのがよろしいでしょうか。	前段についてはご理解のとおりです。後段については、相談業務は区の直営(相談員等と委託等で実施)を想定しているため、区と事業者で情報共有等を行う想定はあるものの、相談員が事業者の直接的な指揮命令下には当たらないものと考えています。
196	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	21	Ⅶ	1	5				ii	実施体制	「運営業務全般」について、副責任者が区民センター等に常駐するとございます。副責任者不在時には、各種対応について、適切に判断が行えるものを常駐させることで要求水準を満たすものとお考え頂けないでしょうか。	副責任者は常駐するようにしてください。ただし、副責任者の配置人数や兼任については事業者の提案に委ねます。
197	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	21	Ⅶ	1	5				ii	実施体制	「運営業務全般」について、副責任者の常駐時間は、開館時間内と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。あわせてNo.196の回答をご参照ください。
198	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	21	VII	1	5				ii	実施体制	運営業務責任者及び副責任者を定めること。区民センター等には副責任者が常駐し、常時連絡がとれる体制とすること。とありますが、責任者も常駐する場合、責任者または副責任者のいずれかが、配置されていれば良いという理解でよろしいでしょうか。	No.196の回答をご参照ください。
199	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	21	Ⅶ	1	5					実施体制	表の中に、人員配置について書かれていますが、その中で、「区民センター等には副責任者が常駐し、」とあえて、副責任者のみ常駐となっていますが、他の人員配置は常駐でなくてもよろしいのでしょうか。	常駐の条件については、各機能の運営業務の要求水準に示していますので、要求水準に従ってください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
200	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	21	VII	1	6	1			ii	運営統括	各機能の業務運営の担当者及び区の区民センター課(仮称)との連絡調整を行うこと。とありますが、区民センター課(仮称)は各要求水準書に記載されている検討事項や協議事項を取りまとめ判断する機関として運営事業者と連携・連絡を取り行ういう理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
201	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	23	Ⅶ	2	4	1	①			施設管理・利用者案内	実施方針時はロッカー配置・運営業務の記載がございましたが、削除されております。削除の意図などございましたらご教示ください。	令和6年1月の要求水準書(案)公表時には、施設利用者用ロッカー、団体利用者用ロッカーをそれぞれ配置することを求めていました。 区であらためて内容を精査し、提供するサービスとしての機能重複を避けるため、要求水準書Ⅶ.3.(3).1).②viii.に示す「定期利用を想定したロッカー」のみを求めることに変更しました。
202	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	23	Ⅶ	2	4	1)	①		ii)	施設管理・利用者案内	「各種案内、利用受付及び料金徴収のサービスを一元化して提供すること。」とありますが、体育施設の利用受付及び料金徴収は、体育館機能側で行う理解でよろしいでしょうか。	体育館機能として個別に受付を設ける場合や、総合受付に設ける場合のいずれも可能です。事業者の提案によります。
203	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	4	1	②			新たな区民センターの運営管理業務	貸室の区が利用を想定する催事予定があれば、想定される期間・時間帯・内容をご教示ください。	現時点の想定はありません。
204	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	4	1	②		ii	新たな区民センターの運営管理業務	事業者が「目黒区施設予約システム」の予約開始前に利用者が予約可能な貸室を使用する場合においては、原則として利用者の申込期間開始前に区の許可を得ること。とありますが、コマ数の上限およびその他許可の条件があればご教示ください。	事業者の自主提案事業のために利用者による活動が阻害されないことを目的としています。具体的なコマ数の上限は想定していませんが、利用状況に応じて区が判断します。
205	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	4	1	②		iii	新たな区民センターの運営管理業務	利用の中止や利用の取消し等があっても、事前に収受した利用料金の還付は行わない。ただし、区長が特別の理由があると認めるときは、事前に収受した利用料金の全部又は一部を還付すること。とありますが特別な理由として想定されるものをご教示ください。	原則として利用料金の還付は行いませんが、利用の一定日前に取り消しする場合や、災害その他の事故(感染症拡大防止対策を含む)により利用が中止となる場合等は、条例施行規則に定める割合を還付します。還付の詳細につきましては、「目黒区立住区会議室条例施行規則」、「目黒区立体育施設条例施行規則」など、貸室に係る条例施行規則をご確認ください。
206	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	7	2	4	1	②		4	利用予約受付・貸出	予約受付の方法について、現在は磁器コード等を利用した貸出管理を行っていると認識しておりますが、所在館方式であるため本事業のみで貸出方法の変更を行っても他館とのシステムの整合ができないと考えております。この点、本事業のみ変更しても問題ないでしょうか	本事業において導入された手法を他館にも導入する想定です。 提案内容に基づき目黒区立図書館全体の資料管理方式を検討します。区民センター開館前までには全館で統一した資料管理方式を導入する予定です。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
207	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	(4)	1)	③		iii)	料金徴収	区長が特別の理由があると認めるときは、事前に収受した利用料金の全部又は一部を還付することとありますが、その場合補填を目黒様からいただける認識でよろしいでしょうか。例えば昨今の夏場においては、熱中症警戒アラートにより利用中止を行うケースが増えており、当該事案で還付を行うとなると、事業収支見込みから大きく乖離してしまう恐れがあります。	利用者の都合により利用が中止となる場合は利用料金の補填はしません。一方で、災害その他の事故により、区の要請に伴い利用が中止となる場合の増加費用は区が負担します。
208	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】	24		2	4		③		v	③料金徴収	「なお、決済手数料は区が負担する。」とありますが、区が負担する決済手数料は、「目黒区施設予約システムにおけるオンライン決済に係る手数料」及び「事業者が調達したキャッシュレス決済に係る手数料」のどちらも対象となる認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、施設利用受付におけるキャッシュレス決済手数料は、システムを介したオンライン決済手数料、事業者が調達する窓口決済手数料のいずれも区が負担します。
209	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	4	2			i	新たな区民センターの運営管理業務	区民センター及び区民センター公園の案内に関するホームページを作成するとありますが、ホームページのサーバーの想定される設置場所をご教示ください。またドメインは事業者で取得する想定でよろしいでしょうか。事業者にて設置及びドメイン取得をする場合の費用負担の有無をご教示ください。	ウェブサーバー設置場所は、完全性及び可用性の侵害を抑止できる機能を有した、各種データセンター・ホームページ公開サービス等を事業者が準備することを想定しています。 ドメインは、事業者が管理するドメインにサブディレクトリを設ける方式またはサブドメインを使用する方式を想定しています。ホームページ作成に係る費用は事業者が負担（サービス対価に含めて提案）してください。
210	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	4	2			vi	広報・ブランディング業務	なお、美術館機能の広報に関しては、芸文財団と連携すること。とありますが、区民センター全体の広報実施時に、芸文財団から提供される内容を合わせて広報するという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
211	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	25	Ⅶ	2	4	3)	②		ii)	業務内容	「周辺地域における区民活動等と連携して」となっていますが、区が把握している区民活動はどのようなものがあるのでしょうか。	下目黒小学校等複合施設内住区センターの指定管理業務に関することとなりますが、「周辺地域における区民活動等」とは、下目黒住区住民会議（地域の協議組織）が施設を利用した各種行事などへの参加・運営協力、町会・自治会行事への協力を想定しています。
212	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅶ	3	1					基本的な考え方	「多様な区民活動を行う各関係団体等」と掲載さていますが、区が把握している「多様な区民活動を行う各関係団体等」とはどのような団体を想定しているのでしょうか。	町会・自治会、住区住民会議の他、施設を利用する趣味や健康づくりなどを行う活動団体などを想定しています。
213	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅶ	3	1					基本的な考え方	「周辺地域との連携」と書かれていますが、周辺地域とはどの範囲を想定しているのでしょうか。	新たな区民センター周辺エリアを想定していますが、明確な範囲は想定していません。 区内の住区単位のほか、地区計画（原案の案）で対象とする街区や、目黒駅周辺を含めたエリア等様々な範囲がありますので、周辺エリアの取組等を踏まえて捉えていただきたいと思います。
214	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅵ	3	3	1)				1）区民センター及び区民センター公園における区民活動支援業務 2）地域活動連携支援業務	1）区民センター及び区民センター公園における区民活動支援業務 2）地域活動連携支援業務 これら2つの業務の違いが理解できないため、この2つに分けられている理由、それぞれの目的等違いがある点を補足でご説明いただけますでしょうか。	1）区民センター及び区民センター公園における区民活動支援業務は、区民センターや区民センター公園の範囲での業務、2）地域活動連携支援業務は、区民センターや区民センター公園を超えた周辺地域における業務を指しています。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
215	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅶ	3	3	1)	②		i)	区民活動支援業務	「区民や団体が抱える地域課題」と書かれていますが、今の段階で区が地域課題と考えていることをいくつか例示していただけないでしょうか？	区民や団体が抱える地域課題は様々ですが、コミュニティに関する課題については「資料42 コミュニティ施策の今後の進め方」、新たな区民センター等を含む目黒駅周辺地区の課題については、区公式ウェブサイトに掲載している「目黒駅周辺地区整備計画」をご参照ください。 【目黒駅周辺地区整備計画】 https://www.city.meguro.tokyo.jp/chikuseibi/shigoto/machidukuri/kaitei-kettei.html
216	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅶ	3.	(3)	1)	②		i)	区民活動支援業務	区民活動支援業務の業務内容が解釈の幅が大きく適切な業務の想定が難しいです。区が考える人員体制や常駐の有無をご教示頂けますでしょうか。	職員の常駐は必須としていません。業務内容や人員体制を含めて、事業者の提案に委ねます。
217	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	28	Ⅶ	3	3	1)	③		i)	区民活動支援に資する講座等企画・開催業務	月2～3回を目安に講座やイベントを企画開催するとのことですが、開催するために会議室等が必要な場合は、一般利用より優先に会議室をおさえてもよろしいのでしょうか。	利用者による活動が阻害されない範囲で、事業者の提案に委ねます。
218	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	27	Ⅵ	3	3		②		vi		「区民活動のコーディネートは無償とする」と記載があるが、ワークショップや交流会を実施する際、必要経費をまかなうような目的で適切な参加費を徴収することは検討が可能な条件としていただけないか。	区民活動のコーディネートは無償提供する方針でいるため、参加者から材料費や参加料等を徴収することはできません。必要な費用は運営業務のサービス対価に含めてください。
219	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	28	VII	3	3	1	②		viii	区民活動支援業務	区民活動支援の観点から、定期利用を想定したロッカーを設置して運営すること。利用料金の上限金額及び利用対象者は区が定める。とありますが、想定している利用対象者をご教示ください。	ロッカーの利用対象者は、区民交流活動室を定期的に利用する団体を想定しています。
220	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	28	Ⅶ	3	3	1)	②		ⅷ)	区民活動支援業務	「区民活動支援の観点から、定期利用を想定したロッカーを設置して運営すること。利用料金の上限金額及び利用対象者は区が定める」とありますが、ロッカーはどれくらいの数を想定していますでしょうか。また、利用料金の上限金額はいつ示されますでしょうか。	ロッカーは区民交流活動室の利用に紐づく定期利用を想定しており、部屋数や利用者数の見込みに合わせて、適切な数の設置をお願いします。 ロッカー制度の利用料金は、令和7年以降に区内の他の区民交流活動室へ導入を検討しており、共通する上限金額の設定を行う予定です。
221	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	31	VII	4	4	3			i	男女平等・共同参画センター機能	男女平等・共同参画及び性の多様性の尊重に関する情報誌を複数媒体で年1 回以上発行すること。想定する媒体をご教示ください。	現在発行している男女平等・共同参画センターだより「であいきらり」と同水準以上のものを想定してます。「であいきらり」(令和5年度版)は、年1回発行、A4版/8ページ・全頁カラー印刷で、2，300部を印刷しています。また、区公式ウェブサイトにも掲載しているため、媒体は紙及び電子媒体(PDF)となります。
222	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	33		5	4	1)			i	実施体制	産業センター長を定めることとあるが、求めらる要件(経歴、資格等)を教えていただきたい	産業振興センター長に求める資格要件はありません。事業者提案に委ねます。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
223	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	34	Ⅵ	5	4	2)			v	産業振興に関わるセミナーの企画・開催業務	区の想定している講座・セミナーに、「新入従業員研修」とあるが、どこに新入する人材向けの研修を指しているか。	新入従業員研修は、区内事業所等に新規採用された方を対象とし、広く新入従業員向けの基礎知識の習得を目的とする研修を想定しています。
224	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	35	VII	6	(2)					区が行う業務	区が行う業務として、小学校の水泳事業（ⅰ～ⅲ～）について記載していますが、本業務を区から体育館の指定管理者に委託する可能性はありますでしょうか。	業務内容の適切な履行が可能かどうか等の観点を踏まえつつ、地方自治法の規定に基づき判断します。
225	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】	35	Ⅶ	6	(4)	1)	①,②,④			実施体制について	プールやトレーニングルームの責任者・副責任者が、体育館長・副館長を兼務することは可能でしょうか。	兼務可能です。
226	4 0 0 0 3	**要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文**	36	Ⅶ	6	⑷	1)	③		i)	実施体制について	プール監視業務従事者やトレーナーについて配置人員数の指定がありますが、法律上の制限はないため、日本スポーツ施設協会が発行するマニュアルなどを参考に、安全に配慮した形であれば人数については自由提案としてよいか、ご教示願います。	要求水準書において指定した人数は最低限配置してください。指定人数を上回る提案は可とします。
227	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】	38		6	4	2	①		viii	2)一般公開利用、貸切利用に関する業務	「1回あたりの参加費の上限は500 円(税込)(体育施設の利用料を含む)、2回以上実施する事業においても、1回あたり500 円(税込)を上限とし総額5,000円(税込)以内とする。」とありますが、講師料等の高騰があった場合、上記参加料上限額の見直しは可能という認識でよろしいでしょうか。見直しが不可の場合、サービス購入料の見直しは可能(物価変動で考慮頂く等)という認識でよろしいでしょうか。	参加料上限額は各体育施設において一律で定めているため、現行はこのとおりです。ただし、今後物価上昇等により各体育施設一律にプログラム参加料の上限を見直す可能性はあります。
228	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	38	Ⅶ	6	4	2)	①		ix)	共通	eスポーツについて「空間設備等について、区からの調整等に対応する」となっていますが、これは、いつ頃のことを想定されているのでしょうか。設計時なのでしょうか、建物が完成した後のことなのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
229	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	38	Ⅶ	6	4	2)	①		ix)	共通	どのようなeスポーツを区は実施想定しているのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
230	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	38	VII	6	(4)	2)	①		ix)	一般公開利用、貸切利用に関する業務	事業者はeスポーツの実施についても想定するとありますが、現在目黒区様におけるeスポーツにおける取り組みについてご教授いただけますでしょうか。	高齢者向けにリズムに合わせて太鼓を叩くゲームをスタジオで実施した実績があります。
231	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	38	VII	6	(4)	2)	②		ⅰ)	体育室に関する特記事項	アーチェリーの設定について記載がありますが、屋上で実施した場合、ヒューマンエラーでアーチェリーの矢を遠方へ飛ばしてしまうリスクがあります。目黒様としては屋上施設には防球ネット等を設置する想定でしょうか。	アーチェリーを屋上で行う場合、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.4.(6)ⅱ)の規定を踏まえ安全性を確保できる設計を提案してください。 なお、明確化のため該当箇所の記載を修正いたします。条件の変更はありません。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
232	4 0 0 0 3	付属資料7－3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】	39		6	4	2	③	ウ	ii	ウ 小学校の水泳授業の実施における貸切り利用	「学校貸切りは、5月から12 月のうち63日間の午前中を予定しているが、具体の利用時期や時間等は、年度毎に区から情報提供を受けること。」とありますが、仮に、63日間を超える貸切利用があった場合、その部分の施設使用料は補填頂けるという認識でよろしいでしょうか。	学校貸切りは、「5月から12月のうち63日間の午前中」に行うことを提案上の条件としてください。具体の利用時期や時間等は、年度毎に区から情報提供いたしますので、必要に応じて要求水準及びサービス対価の変更を行います。
233	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	40	Ⅶ	6	⑷	2)	⑤		ii)	スタジオに関する特記事項	1回1時間程度のミニプログラムの実施と記載があるが、どれを指していますか。現状は45分と30分のプログラムを実施していると見受けられます。30分のプログラムもこの1時間程度のプログラムに含んでいますか。	30分程度のプログラムも含んでいます。実施する時間帯、内容、参加者実態、その他ニーズに応じて設定してください。
234	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	40	VII	6	(4)	2)	⑤			スタジオに関する特記事項	スタジオ内において、1回1時間程度のミニプログラムを1日3回程度、週5日以上実施することとありますが、1日の回数は区民の利用ニーズを鑑みて、多くご提案することは問題ないでしょうか。	問題ございません。
235	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	40	Ⅶ	6		2)	⑥		ii)		事業者はテニスコートが支障なく利用できるように日常の管理を行う事。と記載があるが、日常の管理とはコートブラシでコートをならす程度の事との認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ご指摘の内容に加えて、砂入コートの場合は必要に応じて砂の補充を行ってください。
236	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】	40	Ⅶ	6	(4)	3)			i)～ix)	スポーツ教室について	体育施設で実施を想定するスポーツ教室について、1回あたり500円(税込)、2回以上実施の場合の総額上限を超える事業については、全て自主事業に相当するのかご教示願います。(例えば、子どものプール教室12回10,000円など)	スポーツ教室・交流会業務については、1回あたりの参加費の上限は500円(税込)、2回以上実施する事業においても、1回あたり500円(税込)を上限とし総額5,000円(税込)以内とすることを条件としています。それらの金額を超えた参加料を徴収する場合は、自主提案事業として提案してください。ただし、その場合であっても、要求水準書に規定するスポーツ教室・交流会業務の実施は必須となります。
237	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	40	VII	6	(4)	3)				スポーツ教室・交流会業務	該当項目に記載されている参加料等を遵守した上であれば、プールの教室事業はスポーツ教室業務に該当しますでしょうか。自主事業になりますでしょうか。	屋内プールでの教室事業はスポーツ教室・交流会業務に該当します。別途、自主提案事業を行うことも可能です。
238	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	40	VII	6	(4)	3)				スポーツ教室・交流会業務	該当項目に記載されている参加料等を遵守した上であれば、体育館の教室事業はスポーツ教室業務に該当しますでしょうか。自主事業になりますでしょうか。	体育館での教室事業はスポーツ教室・交流会業務に該当します。別途、自主提案事業を行うことも可能です。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
239	4 0 0 0 3		42	Ⅶ	7	-1					基本的な考え方	若者支援や学習支援事業との連携とは、どのようなものを想定しているか	若者支援は、児童館の利用年齢を過ぎた青年層の社会参加支援を想定しており、現在は児童館運営ボランティアとして関わりを継続する取り組みを行っています。 学習支援については、配慮が必要な児童への学習サポートを想定しており、現在は子ども支援団体による学習支援事業を実施しています。
240	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	42	Ⅶ	7	4	1				実施体制	児童館等機能の実施体制において、兼務必須なのは施設長とランラン広場であり、他の要員の兼務体制については、事業者提案によるものと理解して宜しいでしょうか。	小学校内学童保育クラブ施設長とランランひろば施設長が兼務となる点はお見込みのとおりです。 他の要員は兼務不可、専任配置となります。
241	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	42	Ⅶ	7	4	2				区が行う業務	保育料の徴収対応や保育料収入の帰属先は貴区と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
242	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	45	Ⅶ	7	4	2)	③		ⅰ)	地域活動支援	「地域で活動する関係団体」と記載されていますが、現在区が把握している関係団体をお示しいただけないでしょうか。	「地域で活動する団体」とは、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】Ⅶ.7.(4)2)③ⅲ)に記載している「下目黒及び田道住区住民会議、下目黒及び田道地域の町会、近隣小中学校 PTA、近隣高齢者施設、青少年育成団体、児童館登録団体、学童保育クラブ父母会、こども食堂運営団体、学習支援運営団体」を想定しています。
243	4 0 0 0 3		45	Ⅶ	7	-4	2)	④		ⅱ)	子育てふれあいひろばの運営業務（一時預かり含む）	子育てふれあいひろばの気軽に子どもを預けられるサービスの提供とはどのようなものを想定しているか	現在一時預かりを実施している区内の子育てふれあい広場はなく、新たな取り組みとなります。 「要求水準書添付資料84 目黒区地域子育てふれあいひろば事業実施要綱（守秘義務対象）」を追加しますので、新たな区民センターが子育て世帯にとって魅力的なものになるよう、サービス設計からの提案をお願いします。
244	4 0 0 0 3		45	Ⅶ	7	-4	2)	④		ⅱ)	子育てふれあいひろばの運営業務（一時預かり含む）	子育てふれあいひろばの気軽に子どもを預けられるサービスは区民から利用料を徴収して実施してもよいのか	子育てふれあい広場の一時預かりについては、利用料の徴収が可能です。料金設定も含め、新たな区民センターが子育て世帯にととって魅力的なものになるよう、サービス設計のうえ提案をお願いします。
245	4 0 0 0 3		45	Ⅶ	7	-4	2)	④		ⅲ)	子育てふれあいひろばの運営業務（一時預かり含む）	託児機能に相応しい有資格とは、保育士、幼稚園教諭のほかに何を指すか	託児機能における有資格者として、保育士、幼稚園教諭以外の想定はありません。 これらの有資格者であって、目黒区地域子育てふれあいひろば事業実施要綱に規定する「子育て親子の支援に関して意欲のある者で、子育て及び子育ちに関する相談、援助等について知識並びに経験を有し、かつ、各種子育て施策等福祉施策についても知識を有する者」であることが望ましいです。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
246	4 0 0 0 3		45	Ⅶ	7	-4	2)	④		iii)	子育てふれあいひろばの運営業務（一時預かり含む）	子育てふれあいひろばの安全面を十分に考慮した複数名の職員配置とは、明確な基準はあるか	目黒区地域子育てふれあいひろば事業実施要綱に基づき、併設予定の児童館職員のバックアップを受ける体制が整えられる場合は、「子育て親子の支援に関して意欲のある者で、子育て及び子育ちに関する相談、援助等について知識並びに経験を有し、かつ、各種子育て施策等福祉施策についても知識を有する」専任職員を1名以上配置することが必要です。また、バックアップ体制が取れない場合は当該専任職員を2名以上配置することが必要です。 これを満たした上で、現行の要綱に規定のない新たな一時預かり事業を提案する場合も含め、安全に事業を実施することが可能な人員の配置をお願いします。
247	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	48	Ⅶ	8.	(3)					事業者の行う業務	図書及びAV資料についてもIC貼付予定ですか？	ご理解のとおりです。 ICタグを導入する場合は、AV資料も含め資料管理方式については統一した対応をします。
248	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	48	Ⅶ	8.	(3)					事業者の行う業務	受入れになった資料については、ICが貼付された状態で納入されますか？	ご理解のとおりです。 ICタグを導入する場合も含め、目黒区立図書館の資料管理方式に対応した状態で納入します。
249	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	48	Ⅶ	8.	(3)					事業者の行う業務	IC導入について、予約資料をセルフサービスで貸し出すことは可能でしょうか？	可能です。事業者提案に委ねます。
250	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	48	Ⅶ	8.	(3)					事業者の行う業務	予約資料をセルフサービスとしてか貸し出すことが可能な場合、貸出用のブースを設置することは要件となりますか？	予約資料受け取りにおけるセルフサービス用の貸出ブースは要件ではありません。事業者提案に委ねます。 ただし、自動貸出機を導入する場合も、図書館スタッフによる有人貸出・返却カウンターの設置は要件となります。
251	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	48	Ⅶ	8.	(3)					事業者の行う業務	区民センター内の図書館以外の場所に資料の展示コーナーを設置することは可能でしょうか？	可能です。 図書館外（建物内）に資料を展示する場合は施設全体の出入口付近に自動貸出機を設置し、図書館カウンターに寄らずとも貸出ができる環境及びBDSの設置をお願いします。
252	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	50	Ⅶ	8	4	2)			iii)	共通	「図書の管理は、現在バーコード及び磁気テープ方式にて行っているが、他の管理方法の導入等、事業者の柔軟な提案に期待する」とありますが、他の管理方法を導入する場合の費用は別途区が負担する想定でよろしいでしょうか。	ICタグ等新たな管理方法の導入を提案する場合、ICタグ導入に係るコスト（資料管理方式に対応した図書館システムの改修及びICタグの調達・貼付）は区で負担しますが、提案部分に係るコストは事業者負担となります。
253	4 0 0 0 3	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	51	7	8	4	4	1		3	フロアの巡回・案内	「飲食については、蓋の閉まるペットボトル及び水筒の持ち込みは可能とする」とありますが、ペットボトル及び水筒に限定すると提案の自由度が阻害されると考えます。一般的にカフェ等でよく売られているリッド付きカップ等もお認めいただけますでしょうか	飲食物を提供するエリア等から飲み物を持ち出す場合は、蓋付きテイクアウト用カップで対応する場合は可とします。要件を緩和するため、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理・運営業務編】Ⅶ 8.(4)4)①iiiの表記を修正します。 また、閲覧机にドリンクフォルダや円形のくぼみを付けるなど、カップが倒れにくい工夫をすることについては事業者提案に委ねます。
254	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	51	Ⅶ	8.	(4)	4)	①		v)	フロアの巡回・案内	「情報提供用端末」とは利用者がインターネット検索などが出来るパソコンのことでしょうか？	インターネット検索及び有料データベース等の利用ができる端末を指します。どのような形態の端末を導入するかは、事業者提案になります。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
255	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】　本文	54	Ⅶ	8.	(4)	6)	②		v)	貸出・返却及び閲覧に関する管理業務	返却資料の仕分け(予約回送資料・他館への移送資料・CD等)及びキーパーの装備等の配架準備について、「磁気テープやICタグ等を貼付し」とありますが、返却時に貼ってあるかを確認してからの作業となりますか？	ご指摘の「磁気テープやICタグ等を貼付し」の文言はCD用キーパーの語句説明です。返却時の作業としてはCD用キーパーの取り付けのみを想定しています。
256	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】　本文	54	Ⅶ	8.	(4)	9)			v)	障害者サービス業務	図書館から概ね徒歩10分以内に在住している利用者に対し、申し出に応じて徒歩による配本及び回収を行うこととありますが、これまでの実績をお知らせください。	区民センター図書館では平成30年度から令和5年度間の実績は0件です。他館では、年数件の実績があります。利用者からの申し出があれば対応する運用としています。
257	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	59	Ⅶ	9.	(3)	3)			i)	公園の特殊施設	公園の特殊施設とは具体にどういった施設でしょうか。	現在区内の他の公園に設置している特殊施設については、「目黒区立公園条例」をご確認ください。なお、本事業における目黒区民センター公園の特殊施設とは、指定管理者が区長に代わって承認行為を行う施設を指します。どのような特殊施設を設置するかは、事業者の提案に委ねます。
258	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	61	Ⅶ	10	3					要求水準	施設利用者の駐車場利用減免措置などに関する定めをご教示ください。	現区民センターにおいては、緊急車両、公用車(他自治体利用を含む)、身体障害者手帳・愛の手帳・精神障害者保健福祉手帳をお持ちのかた、規則で定める団体がその業務を行うために使用する自動車等が減免対象となります。新たな区民センター等においても同様の減免制度とする想定です。
259	4 0 0 0 3	要求水準書【維持管理・運営業務編】 本文	65	VIII	3	4	1			i	許可及び使用料等の負担	北側敷地において自主提案事業を実施する場合には、目黒区公有財産管理規則に基づき、行政財産の使用に係る許可(目的外使用許可)を得たうえで、区に対し、使用料を支払うこと。ただし、提案事業の内容によって、目的外使用許可及び使用料が不要となる場合がある。とありますが、想定している使用料が不要となる事業をご教示ください。	提案事業の内容が新たな区民センターの施設設置目的内と判断された場合、目的外使用許可は不要となります。
260	4 0 0 0 3	要求水準書【施設整備業務編】 本文	65	Ⅷ							自動販売機	既存施設に設置されている自動販売機の過去5か年の収入実績をご教示ください。	現区民センターに設置している自動販売機の過去5か年の収入実績は以下のとおりです。 令和元年度：￥4,522,700 令和2年度：￥4,522,700 令和3年度：￥4,072,698 令和4年度：￥3,266,400 令和5年度：￥3,266,400
261	4 0 1 0 2	敷地測量図	1								敷地境界線	敷地境界線の位置がわかる資料(CADデータであるdwgまたはdxfデータ)をいただけますでしょうか。	追加で提供いたします。
262	4 0 1 0 2	敷地測量図	1								敷地境界線	目黒川沿いの三角状に敷地が凹んでいる部分について、連続性や一体性に配慮し、敷地の範囲外ではあっても一体的な外構計画を提案してもよろしいでしょうか。	提案可能といたします。 ただし、内容については区や都において可否を判断する必要があるため、提案する場合は、競争的対話の中でご提示ください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
263	4 0 1 0 2	敷地測量図	1								敷地境界線	目黒川沿いのふれあい橋のレベルと河川管理道路をつなぐスロープを撤去の上新設する提案は可能でしょうか。	提案可能といたします。 ただし、内容については区や都において可否を判断する必要があるため、提案する場合は、競争的対話の中でご提示ください。 提案の内容は「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」や「東京都福祉のまちづくり条例」等に基づいたものとしてください。 なお、提案の際にはスロープ施工中の動線計画についても合わせてご提案ください。
264	4 0 1 0 2	敷地測量図	1								敷地境界線	目黒川沿いのスロープの一部が敷地外となっている部分について、連続性や一体性に配慮し、敷地の範囲外ではあっても提案をすることは可能でしょうか。	No.263の回答をご参照ください。
265	4 0 1 0 2	添付資料2敷地測量図									敷地測量図の北側変更部分の意味	敷地測量図の現区民センター目黒川側に、逆三角形の変更ラインがありますが、変更内容と該当部分の配慮すべき事項がありましたら、情報提供お願いします。	追加の提供情報はございませんが、外壁後退においては敷地境界線からの後退となりますのでご留意ください。
266	4 0 1 0 2	添付資料2敷地測量図									敷地測量図の北側変更部分の扱い	敷地測量図の現区民センター目黒川側に、逆三角形の変更ラインがありますが、地境が官官の場合は壁面後退ラインは三角形のセットバックは不要としても宜しいでしょうか。	隣地境界線の取り扱いとなり、地区計画上壁面後退が定められている部分となりますので、外壁後退は必要とお考え下さい。
267	4 0 1 0 2	添付資料2 敷地測量図										敷地計測図において、目黒通りから下目黒小学校への道路について計測図がありません。追加資料をいただくことは可能でしょうか。	追加資料はございません。
268	4 0 1 0 3	土質柱状図	3									既存建物部分も地盤調査が必要と考えられますが、追加で実施して頂けると考えてよろしいでしょうか。	事業者により行うとお考え下さい。
269	4 0 1 0 3	土質柱状図	64									表層地盤には液状化の懸念がある地層がありますが、路盤や車路、土留め等の建屋以外の外構構築物に関しては、液状化対策は不要と考えてよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
270	4 0 1 0 4	下水道台帳及び水道管管理図台帳（守秘義務対象）										既存施設の水の使用実績値を展開頂けないでしょうか。	2023年実績値 区民センター52,277㎥、美術館714㎥、小学校10,138㎥
271	4 0 1 0 5	ガス本管埋設状況										既存施設のガスの使用実績値を展開頂けないでしょうか。	2023年度実績 区民センター52,061㎥、美術館61,077㎥、小学校33,750㎥
272	4 0 1 0 6	埋設物調査出力図										既存施設の電気の使用実績値を展開頂けないでしょうか。	2023年度実績 区民センター2,989,541kwh、美術館1,330,764kwh、小学校205,194kwh
273	4 0 1 0 9	添付資料9 アスベスト調査報告書										アスベストに関しては、解析調査が行われていないため、仕上げ表記入の疑いのある建材のみをアスベスト除去対象と考えて宜しいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、選定された事業者は、解体工事において必要な調査や手続きを行うとお考え下さい。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
274	4 0 1 0 9	添付資料9 アスベスト調査報告書										アスベストに関し、仕上げ表が読み取れない箇所が多く、平面図、立面図、断面図にアスベスト範囲を示した資料を頂けないでしょうか。	追加資料はございません。
275	4 0 1 0 9	添付資料9 アスベスト調査報告書										アスベストに関し、下目黒小学校に関してですが、図面が無くアスベスト数量の積算ができません。数量のご指示または、積算可能な資料をいただけないでしょうか。	追加資料はございません。
276	4 0 1 1 5		1								整理条件図	小学校敷地に、外壁後退(4m)(※倉庫等小規模なものは除く)、および、道路状に整備(前面道路幅員と合わせて6m程度)する範囲が追加されていますが、これはどのような経緯や法的根拠により設定されたのでしょうか。	外壁後退及び敷地の一部を道路状に整備する理由は、敷地周囲の良好な住環境の形成に寄与するためとお考えください。
277	4 0 1 1 5		1								整理条件図	条件整理図にあるような壁面後退および道路状の整備を行えば、近隣環境に配慮した計画とみなされ、それ以外の敷地で建物を建てても問題ないと理解してよろしいでしょうか。	前段について、壁面後退および道路状の整備は最低限の対応であるとご理解ください。更なる環境配慮を望みます。後段について、ご理解の通りですが、要求水準書で示されている区民センター内広場や敷地内通路を確保した計画としてください。
278	4 0 1 1 5		1								整理条件図	田道庚申通りの道路拡幅整備(別事業)について、拡幅位置は指定頂いておりますが、既存道路から何㎡が道路として拡幅されるかお示しいただけますでしょうか。	No10の回答をご参照ください。
279	4 0 1 1 5		1								整理条件図	壁面後退(4m)について、建物の壁面の後退距離の規制であり、建物にアクセスするために外構に階段を整備する場合は、壁面後退の規制にかからないと考えてよろしいでしょうか。	建築物と一体となっていない前提として、避難、消火活動、周囲への環境配慮を踏まえ許認可権者において個別に判断いたします。
280	4 0 1 1 5		1								整理条件図	北側敷地の目黒川沿いの壁面後退(4m)について、三角形の敷地境界線に合わせて壁面後退が三角形で指定されていますが、壁面後退4mの条件を鑑みると、三角形ではなく4mの軌跡で曲線による壁面後退規制線を設定してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
281	4 0 1 1 5	整備条件図									壁面後退範囲	出隅・入隅部で一部4m以上の範囲も壁面後退範囲に指定されています。図示の通りか敷地境界線から4mの範囲のみなのかご教示ください。	No.280をご参照ください。
282	4 0 1 1 5	整備条件図									壁面後退範囲	壁面後退に指定された範囲に設置可能な建築の部分を教えて下さい。下記建築物の一部等は設置可能でしょうか。 ポーチ・テラス・バルコニー・それらを支える柱、出窓、屋外階段・歩廊・渡り廊下・屋外スロープ・建築物の基礎、地下駆体、地下工作物、擁壁を伴う車路、サイン等外構工作物	建築物の一部及び工作物の外壁後退部分への設置の可否についての条件は、その位置により条例等の規制が異なります。地区計画・東京都建築安全条例・住環境整備条例等がその規制として挙げられますが、それぞれ避難、消火活動、周囲への環境配慮を踏まえ許認可権者が個別に判断いたします。 計画段階で、担当窓口へ問い合わせしてください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
283	4 0 1 1 5	整備条件図									壁面後退範囲	壁面後退に指定された範囲に歩行者のための屋根や日除けの庇を設置してもよいでしょうか。	北側敷地においては、住環境整備条例に抵触しない範囲で、道路状の面からの高さが2.5mを超える部分に設置する庇については設置可能となります。 公園敷地においては避難、消火活動、周囲への環境配慮を踏まえ許認可権者が個別に判断いたします
284	4 0 1 1 5	整備条件図									壁面後退・ 外壁後退	壁面後退と外壁後退の言葉が併用されていますが、どのような違いがあるか教えて下さい。	外壁後退は壁面後退と読み替えて下さい。
285	4 0 1 1 5	整備条件図									壁面後退範囲	美術館の西側道路(特別区道B60-2号線)について、整備条件図では道路拡幅整備となっていますが、道路境界線は変わらないように見受けられます。道路境界線は現状のままと考えてよろしいでしょうか。変わる場合は変更後の道路境界線および敷地面積をご提示いただけますでしょうか。	境界確定の線と現況道路に差異がある箇所について道路管理者と協議・調整のうえ指示に従い整備を行っていただくこととなります。 変更後の境界線及び敷地面積については「要求水準書添付資料2敷地測量図(守秘義務対象)」をご参照ください。 なお、敷地面積においては、境界確定が未確定となっている部分があるため、若干の変動の可能性があることにご留意ください。
286	4 0 1 1 5	整備条件図									外壁後退	南側敷地内に外壁後退の図示がありますが、小規模は除くとあります。どの程度まで問題ないかご教示ください。(用途、面積何㎡以下等)	4m空地内には原則何も設置しない事といたします。ただし、地盤面下のものであれば問題ないといたします。その他のものについては避難、消火活動、周囲への環境配慮を踏まえて許認可権者において個別に判断いたします。
287	4 0 1 4 5	添付資料15 整備条件図										河川側に壁面後退線がありますが、敷地境界線から4mの範囲という認識で宜しいでしょうか。	No.280をご参照ください。
288	4 0 1 1 9	高温水に関する資料	10								排熱利用	本事業における清掃工場の廃熱の利用可能量は、既存図面の熱交換器容量1,700,000kcal/hと考えて良いか。 また、清掃工場の停止に伴う廃熱の供給停止時期・期間について取り決めがあれば、教えてほしい。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、送水は通年終日であり、令和5年度の定期点検等による供給停止期間は47日間です。なお、停止日程は清掃工場の稼働の都合によります
289	4 0 1 1 9	添付資料19 高温水に関する資料									熱受給系統図	目黒清掃工場から供給される高温水の条件ですが、80℃→60℃、1,420l/min、1,700,000kcal/Hrが最大供給熱量と考えて差し支えないでしょうか。	ご理解のとおりです。
290	4 0 1 2 0	添付資料20 インフラ設計・工事等に関する役割分担									インフラ関係者協議	インフラ関係者協議とございますが、協議とは施工に関する協議と考え、道路境界から敷地内への既存配管・配線の撤去および、新設建物への引き込みの施工調整と考えて宜しいでしょうか。	ご認識の内容のほか、公園敷地内の設計・施工調整も含まれます。新たな区民センターの施設整備に必要となる範囲で、事業者において各インフラ関係者と協議・調整を行っていただくこととして、「資料20　インフラ設計・工事等に関する役割分担」を削除することとします。 なお、田道庚申通りの道路拡幅及び無電柱化に関連するインフラ関係者協議については、電力引き込み位置が確定した後、区関係者会議を開催の上、協議・調整を行う予定ですので、新たな区民センターの施設整備を担う立場としてご参加ください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
291	4 0 1 2 0	添付資料20 インフラ設計・工事等に関する役割分担									工事	道路工事小学校北側道路・美術館西側道路の工事が事業者とありますが、道路工事に伴う既存インフラの移設等は別途工事と考えてよろしいでしょうか。	小学校北側道路・美術館西側道路の拡幅工事において、既存インフラの移設等は想定しておりません。既存インフラの移設が必要となった場合は、区と必要な調整・協議をお願いします。
292	4 0 1 2 0	添付資料20 インフラ設計・工事等に関する役割分担									基本設計 実施設計	道路・インフラに関わる設計・申請業務は解体工事着手前には完了していると考え、インフラ関係者協議は解体工事着手時期から協議可能なものとして宜しいでしょうか。	道路・インフラに関わる設計・申請業務は、施設整備業務に合わせて実施する必要があります。なお、田道庚申通りの拡幅・無電柱化に関する設計については、新たな区民センターへの引き込み位置や供給規模が判明した後を予定しています。
293	4 0 1 2 1	添付資料21 移設・存置物リスト										「〇区及び作品関係者と協議の上、地面からの取り外し及び新たな区民センターへの設置を行うこと。 〇取り外し後の作品の移送及び一時移設場所から新たな区民センターへの移送は区が行う」 とありますが、施工者は取り外しのみと考えて宜しいでしょうか。	取り外しに加え、新たな区民センターへの設置も行っていただきます。
294	4 0 1 2 1	移設・存置物リスト	1					5			構造への興味 AN INTEREST STRUCTURE	作品と建物構造との調和を感じることができるよう、詳細な検討を行うために、外形寸法だけではなく、作品の詳細な寸法及び重量について教えていただけますか。	何れも400×400角の金属として。 ・上部　T字型　5600×3600㎜ ・垂直部　I字型　7000㎜ ・下部　L字型　3920×2000㎜ なお、上記の寸法は、天井部付近まで足場等を組んで採寸した数値ではなく、地上から目測で取った概寸となります。 また、重量は測定していないため、上記の寸法をもとに鉄製作品として算定してください。
295	4 0 1 2 2	構内情報通信設備	1								〇専用のネットワークにより運用を見込むシステム等	専用のネットワークについて、機器調達は区とありますが、機器取付工事・配線工事は本体工事と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
296	4 0 1 2 2	構内情報通信設備	1								〇専用のネットワークにより運用を見込むシステム等	図書管情報システムは区での機器調達と記載がありますが、外部に図書の返却BOXを設置する場合は本体工事で設置してもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
297	4 0 1 2 2	構内情報通信設備	1								構内情報通信	専用のネットワークについて機器調達が区のネットワークについて、事業者の業務範囲は配線経路の構築(配管やケーブルラックの敷設)とし、配線は区調達範囲と考えて宜しいでしょうか	配管やケーブルラックなどの管路に加え、幹線を含めた配線についても事業者業務範囲の計画とします。
298	4 0 1 2 8	諸室仕様	1								多目的空間	災害時の一時滞在施設としてどの程度の期間・滞在者数を想定しておけばよろしいでしょうか。	期間はおおむね3日間、避難者数は約3．3㎡に2人を目安としています。詳細は、目黒区地域防災計画第8章帰宅困難者対策をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
299	4 0 1 2 8		1								区民センター区民交流活動室の多目的空間	区民活動スペースの多目的空間について、「12～15m程度の吹き抜け空間として整備する。」と記載がありますが、777㎡全ての面積ではなく一部の範囲に限り、吹き抜け空間を確保すると理解してよろしいでしょうか。	解放感のある空間とすることを前提として、ご理解のとおりです。
300	4 0 1 2 8	諸室仕様	1								多目的空間	「災害時には、一時滞在施設など防災機能としての利用も想定する。」とありますが、P.17必要諸室仕様の非常電源は無しの記載になっています。記載通り非常電源は不要と考えて宜しいでしょうか	事業者の提案に委ねます。
301	4 0 1 2 8	諸室仕様	1								区民センター区民交流活動室多目的空間	多目的空間の機能の一部を階をまたいで分散配置できるものと考えてよいでしょうか。	多目的空間の分散配置は不可とします。なお、「要求水準書添付資料28諸室仕様」を満たさずに諸室の条件変更を行いたい場合は、具体的な変更点を競争的対話において確認してください。
302	4 0 1 2 8	資料(28)諸室仕様	2								区民交流活動室・管理エリア・執務室	区民交流活動室内の執務室について。分散あるいは集中配置とする、設計者が設定・提案とさせていただいてもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。 なお、執務室については、「付属資料7-2要求水準書【施設整備編】Ⅳ4.(1)1)《区民センター区民交流活動室》」の内容を踏まえ具体的な配置は競争的対話において確認してください。
303	4 0 1 2 8	諸室仕様	2								区民センター区民交流活動室執務室	執務室について、利用人数は事業者が提案する人数としてよろしいでしょうか。参考までに利用人数56人とした根拠をお示しいただけますか。	利用人数56人の想定(施設管理34人、利用者受付・産業振興センター等運営要員17人、地域活動連携支援業務要員5人) 利用人数は、効率的な働き方等により、提案によるもので可としますが、面積の算定に当たっては適正な執務環境が保たれることを条件とします。当該内容を反映した諸室仕様等につきましては後日公表いたします。
304	4 0 1 2 8	諸室仕様	2								区民センター区民交流活動室執務室	執務室について、設定面積が約280m2とのことですが、事業者提案として、面積を縮小する提案は可能でしょうか。	No.303の回答をご参照ください。
305	4 0 1 2 8	諸室仕様	2								区民センター区民交流活動室執務室	執務室は区民センター(北側敷地と公園敷地を含む)の執務室と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
306	4 0 1 2 8	諸室仕様	3								区民センター区民交流活動室執務室	執務室について、事業者提案として室を区民センター内で分散配置することは可能でしょうか。	No302の回答をご参照ください。
307	4 0 1 2 8	資料(28)諸室仕様	4								区民センター各室	要求面積が100㎡を超えている室について。要求水準を満たした上で最適な面積に分割、廊下を介して配置としてもよろしいでしょうか。	ご質問を踏まえて、事業者の提案を可とする方向で検討します。具体的な配置は競争的対話において確認してください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
308	4 0 1 2 8	諸室仕様	5								体育館必要諸室	体育室の面積919㎡は放送室15㎡程度、指導員室24㎡程度が含まれており、体育室の専有部面積としては最低880㎡確保されていれば問題ないと考えてよいか。	ご理解のとおりです。
309	4 0 1 2 8	諸室仕様	5								屋内プール	プール照明は「公益財団法人日本水泳連盟規則」に則って計画しますがよろしいでしょうか。	問題ございません。
310	4 0 1 2 8	諸室仕様	5								トレーニング室	トレーニング室を「スタジオに隣接して設置する」と記載ありますが、各機能が融合するために別階にすることも検討しています。隣接しない配置をすることは可能でしょうか。	スタジオにおけるミニプログラムはトレーニング室の一般公開利用者が参加できることになっています。高齢者や車椅子利用の参加者もいるため、移動を円滑に行うことができるような配置計画にしてください。
311	4 0 1 2 8	添付資料28 諸室仕様	5								体育室	パラスポーツ等の車いす競技に対応した、破損しにくい・タイヤ痕がつきにくい等の性質を持った床とすることとありますが、目黒区様として積極的に新体育館のパラスポーツ利用を促進する方向性がある認識でよろしいでしょうか。	利用者のニーズに応じて実施できるよう施設を整備しておく必要があります。
312	4 0 1 2 8	諸室仕様	6								屋内プール監視室	「将来の設備容量の増加等への予備スペース等に留意する。」とありますが、想定されている内容をお教えください	監視用機材の増設等を想定しています。
313	4 0 1 2 8		7								《児童館》必要諸室及び仕様	要求水準書（諸室仕様）の個別の指定項目を満たさない形でも、建物全体でその機能を補っていれば良いか	ご質問を踏まえて、事業者の提案を可とする方向で検討します。具体的な諸室構成等は競争的対話において確認してください。
314	4 0 1 2 8	（資料29-1）什器備品リスト	7								閲覧スペース	書架（一般書架用）の製品選定について、設計者から提案としてもよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
315	4 0 1 2 8	添付資料28 諸室仕様	10								図書館 閲覧スペース	「情報提供用端末」とは、具体的にどのような用途のものでしょうか。	No.254の回答をご参照ください。
316	4 0 1 2 8	資料（28）諸室仕様	10								図書館・管理エリア・会議室	将来の図書館活用方法の更新に伴い、会議室を一般利用として開放する可能性はありますでしょうか。	図書館管理エリア内の会議室であり、一般利用者への開放は想定していません。
317	4 0 1 2 8	諸室仕様	10								図書館 閉架スペース	閉架スペースについて、集密書架を導入し、設定面積を縮小する提案は可能でしょうか。	書架構造も含め事業者提案に委ねます。集密書架や自動書庫を設置する場合は、閉架スペースの床荷重及び躯体構造について配慮をお願いします。
318	4 0 1 2 8	諸室仕様	10								図書館 閉架スペース	搬入口を地下に計画し、職員用の通用口を地上に設ける場合、各々に隣接して警備員室を合計2室設置する必要がありますか。	開館中、休館日及び夜間について、セキュリティ上問題がなければ、設置場所及び室数については事業者提案に委ねます。
319	4 0 1 2 8		12								美術館の修復室	美術館の修復室について、「収蔵庫に隣接した平面計画とする。」とありますが、廊下を介して直ちに出入りできる計画も可能と考えてよろしいでしょうか。	廊下を介することは問題ありませんが、「隣接」であることは条件といたします。
320	4 0 1 2 8	諸室仕様	13								美術館 警備員室	搬入口を地下に計画し、職員用の通用口を地上に設ける場合、監視カメラ等セキュリティに配慮した計画にすれば、警備員室は職員用の通用口にのみに隣接する計画としてよいでしょうか。	可といたします。ただし、地下美術品荷解き室のシャッターを2重にするなど、監視カメラでも美術品のセキュリティとして支障のない計画としてください。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
321	4 0 1 2 8	諸室仕様	17								区民センター区民交流活動室 多目的空間	多目的空間の想定面積には、倉庫や･･･が含まれておりますが、各室の面積内訳については、350人の利用人数から想定される適切な床面積の配分を計画するものとしてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
322	4 0 1 2 8	諸室仕様	17								区民センター区民交流活動室 多目的空間	多目的空間の天井高について、12-15mの設定は部分の最大天井高のことを示していると読み取ってよいでしょうか。	No.299の回答をご参照ください。
323	4 0 1 2 8	諸室仕様	21								児童館 多目的アリーナ	多目的アリーナの天井高について、部分の最大天井高さのことを示していると読み取ってよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
324	4 0 1 2 8	添付資料28 諸室仕様	23								図書館 閲覧スペース	閲覧スペースにガス消火設備が求められていますが、関連法令を満たす他の消火設備へ読み替えて提案してもよいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、発災時に消火設備を利用した際に、図書館書籍等への影響のない消火設備とする必要があります。
325	4 0 1 2 8	諸室仕様	24								ワークショップ室	22℃、50％の温湿度条件は展示室として利用する際の条件であり、屋外空間と一体利用する際は、温湿度条件の基準はないものと考えてよいか。	ご理解のとおりです。
326	4 0 1 2 8	諸室仕様	24								美術館 展示室A	美術館の搬入車両の寸法を教えて下さい。	要求水準書に記載のとおり、美術館の場合は4t車、ギャラリーの場合は2t車が格納可能で、車両に装備された荷物用のリフターの長さ等も勘案した空間容積を記載しています。車両寸法は具体的には美術館は美術品輸送の4t車（車長9340 ×車幅2330×車高3580mm）、ギャラリーの場合は2t車（車長4700×車幅1700×車高3100）を想定しています。
327	4 0 1 2 8	諸室仕様	24								美術館 展示室A	展示室Aの天井高について、部分の最大天井高さのことを示していると読み取ってよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
328	4 0 1 2 8	諸室仕様	24								美術館	図書館･ギャラリー･美術館、その他想定される全ての搬入車両の車種（想定でも可）を教えて下さい。	№326の回答をご参照ください。これより大きい車種はない想定です。
329	4 0 1 2 8		28								下目黒小学校の 家庭科室	下目黒小学校の家庭科室について、「学童事務室を周囲に配置する」とありますが、階をまたいでの配置も動線上無理のない計画であれば可能と考えてよろしいでしょうか。	主に低学年が利用することを想定し、低学年の動線上無理のない計画としてください。
330	4 0 1 2 8	諸室仕様	29								下目黒小学校 児童用（特別支援学級） 普通教室	特別支援教室を1Fに設けた場合の記載がありますが、特別支援学級専用の広場を校庭とは別に設けた場合、広場または校庭のどちらかに直接出られるような設えがあれば宜しいでしょうか。	特別支援教室においては、階数の表記はございません。また、特別支援学級についてはインクルーシブ教育を目指していることから、特別支援学級専用の広場ではなく、他の生徒と共有のスペースとなることを期待します。
331	4 0 1 2 8	諸室仕様	30								下目黒小学校 管理諸室 相談室	相談室は廊下、保健室、特別支援学級に「隣接」ではなく「近接」配置でよろしいでしょうか。	保健室や特別支援教室と相談室は隣接とします。なお、特別支援学級とは隣接する必要はありません。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
332	4 0 1 2 8	諸室仕様	31								下目黒小学校 体育館 アリーナ	アリーナは「体育館全体の面積が1215㎡」とありますが、諸室仕様に記載のあるアリーナ、舞台、体育倉庫、防災倉庫、更衣室、トイレの合計で1215㎡という認識でよろしかったでしょうか。（備考には舞台のみ「面積はアリーナに含む」とあります。）	ご理解のとおりですが、1,215㎡は参考値です。
333	4 0 1 2 8	諸室仕様	31								下目黒小学校 屋外施設 グラウンド	ビオトープの大きさの指定等ありましたらご教示ください。またビオトープ施設を南側敷地以外に設けてもよいでしょうか。	前段について、大きさや設置位置等の指定はありません。ビオトープ設置に望ましい環境が得られる計画をご提案ください。 後段について、南側敷地にビオトープ施設を設けた上で、他の対象敷地にも整備するか否かは事業者提案に委ねます。
334	4 0 1 2 8	諸室仕様									《男女平等・共同参画センター》必要諸室及び仕様	男女平等・共同参画センターには執務室がありませんが、不要でしょうか。	独立した執務室は不要とお考え下さい。 なお、執務室については、「付属資料7-2要求水準書【施設整備編】Ⅳ.4.(1)1)《男女平等・共同参画センター》に記載のとおり、看板等を設けるなどして区民等から分かりやすい外観となるよう配慮してください。
335	4 0 1 2 9	什器備品リスト	7								調達品	閲覧スペース、対面朗読室、録音室の諸室に次の品名が各1個ずつ記載されていますが、個数を変更していずれかの諸室に設置することでもお認めいただけますでしょうか。 録音複製機、自動朗読機、録音資料収納棚、	録音複製機、自動朗読機について、移動可能なキャスターラックに収納して各室の移動が容易に出来る場合、可能とお考えください。録音資料収納棚は指定された室に設置してください。
336	4 0 1 2 9	什器備品リスト	7								調達品	メーカー、型番を参考記載いただいていますが、DVD・CD-Rプレイヤー「WZ-DP200」、録音複製機「ソニーCCP310」等、すでに販売終了しており入手困難な備品は、同等程度の機能をもつ機器を調達すればよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
337	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 普通教室	荷物掛けフック 数量70とありますが、18クラス分の1260と思われます。宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
338	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 普通教室	児童用机・児童用椅子　品名欄では（35人×24学級）とありますが、数量は630とあります。35人×18学級と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
339	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 普通教室	電話 数量1とありますが、18学級分の18と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
340	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 特別活動室	UDスライダー黒板、カーテンレール（窓用）の数量が24とありますが、特別活動室は1室のため、数量は1と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
341	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 少人数指導教室	カーテンレール（窓用）の数量24とありますが、少人数指導教室は3室のため、数量3と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
342	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10								下目黒小学校 図工室	カーテンレール（窓用）の数量24とありますが、図工室は1室のため、数量1と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
343	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	12								下目黒小学校 特別支援学級 普通教室	UDスライダー黒板以外は、1教室分の数量と思われます。正確な数値をご提示ください。また、配膳台のみ数量24とありますが、数量3と考えて宜しいですか。	下記のとおりとし、(資料29-1)什器備品リストを修正いたします。 UDスライダー黒板:3 カーテンレール(窓用):3式 カーテン(遮光タイプ):3式 可動吸音パーテーション:12 掃除用具入れ:3 (可動式)ランドセル収納:3式 教師用机:3 児童用机:30 児童用椅子:30 電池式壁掛け電波時計:3 配膳台:3 キャスター付棚:3 電話:3
344	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	12								下目黒小学校 特別支援学級 少人数教室	UDスライダー黒板の数量3、配膳台の数量24とありますが、それぞれ数量1と考えて宜しいですか。	下記のとおりとし、(資料29-1)什器備品リストを修正いたします。 UDスライダー黒板:1 配膳台:1 可動吸音パーテーション:4
345	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	14								下目黒小学校 昇降口	シューズボックス(24学級分)の記載がありますが、18学級分と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。 合わせて傘たてについても18学級分といたします。
346	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1	10～ 14								下目黒小学校 全体	電話 室により、造り付け/可動の指定が異なります。意図があればお教え下さい。	部屋の利用方法により、机上に置くもの(可動)と壁付け(造り付け)のものを使い分けているとご理解ください。 なお、それぞれの内訳は下記のようにとし(資料29-1)什器備品リストを修正いたします。 (可動) 職員室:数量4 校長室:数量1 事務室:数量1 (特別支援学級)職員室:数量1 (造り付け) 普通教室:数量18 特別活動室:数量1 図工室:数量1 音楽室大:数量1 音楽室中:数量1 家庭科室:数量1 理科室:数量2 特別支援教室:数量1 児童会室:数量1 (特別支援学級)普通教室:数量3 (特別支援学級)少人数教室:数量1 事務室(維持管理業者用):数量1 会議室:数量1 放送室:数量1 保健室:数量1 相談室:数量1 小会議室:数量1

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
347	4 0 1 2 9	什器備品リスト										工事対応と記載のあるホワイトボード以外の什器備品の調達・据え付け工事は本体工事と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
348	4 0 1 2 9	添付資料29 什器備品リスト									資料29-4什器備品リスト(別紙 工具・玩具)	いずれの施設にて利用するものかについてご教示ください。	児童館及び学童部分での利用を想定しております。
349	4 0 1 2 9	備品リスト 29-1									資料全体	備品リストに記載のない寸法、数量は提案と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
350	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1								業務範囲 廃棄物の搬出・処分	下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目内の清掃業務にて廃棄物の搬出・処分とあるが、搬出・処分を行うのは民間の収集運搬業者か。それとも区で収集運搬を行うのか。	下目黒小学校等複合施設における廃棄物の排出・処分は、区の施設所管課が別途委託契約を行います。
351	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1								業務範囲 廃棄物の搬出・処分	廃棄物の年間排出量の算出にあたり想定している数字があればご教示頂きたい。	№.179の回答をご参照ください。
352	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1									施設の日常清掃は「区」・「区または地域による運営管理団体」が実施するとの認識でよろしいでしょうか。	下目黒小学校等複合施設の日常清掃は、事業者が行ってください。
353	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1									「主な維持管理業務項目」とお示しいただいておりますが、お示しの項目以外に実施する業務があればご教示ください。	要求水準を満たすように事業者で提案してください。
354	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1									「廃棄物の搬出・処分」とありますが、建物内の廃棄物収集に加え、その後の収集運搬処分業務は区が実施(区より別途業者へ委託等)をされるとの認識でよろしいでしょうか。 事業者が下目黒小学校等複合施設の「廃棄物の搬出・処分」を実施する場合は、下目黒小学校の過去5年間の排出量の実績をお示しください。	ご理解のとおりです。 №.179の回答をご参照ください。
355	4 0 1 3 6	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1									「吊物」の「天井に吊る非構造部材」とはどのようなものでしょうか。	舞台機構の他、バスケットゴール、ワイヤー、照明、スピーカー、空調設備等が対象と考えています。
356	4 0 1 3 6	各施設の利用状況									環境衛生・清掃	小学校内の日常清掃について、記載がございません。日常清掃は学生が行うため不要でしょうか。清掃が必要な部屋があれば、対象をご教示ください。	No.352の回答をご参照ください。
357	4 0 1 3 6	施設利用料金の考え方について									中小企業センター	中小企業センターのホールのみの利用実績をご開示願います。	中小企業センターホールの利用実績は以下のとおりです(過去5か年)。 令和元年度　44.5%(内、無料分10.0%) 令和2年度　18.9%(内、無料分2.8%) 令和3年度　31.2%(内、無料分4.6%) 令和4年度　44.0%(内、無料分9.9%) 令和5年度　46.6%(内、無料分9.7%)

No.	資料コード	資料名	頁	Ⅰ	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
358	4 0 1 3 7	添付資料37 美術館警備業務仕様書	1								3　警備時間及び配置人員	12時間拘束の実働11時間は労働条件として厳しく、実働10時間としていただけないでしょうか。	12時間体制は1人を拘束するものではなく、複数名での交代勤務が可能です。
359	4 0 1 3 7	施設利用料金の考え方について	1								タイムスケジュール	参考として24時間体制が記載されている理由及び新たな美術館供用開始後における24時間体制の想定発生頻度をご教示ください。	供用開始後に決まった頻度での想定はありません。
360	4 0 1 3 9	資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目									環境衛生・清掃	下目黒小学校等複合施設の清掃について「要求水準書P12①清掃ア建物内清掃」に記載されている日常清掃は業務範囲外であり、資料36記載内容の定期清掃、特別清掃を行うという理解でよろしいでしょうか？	No.352の回答をご参照ください。
361	4 0 1 4 0	添付資料40 各施設の利用状況									各施設の利用状況	開示データが令和4年度までですが、令和5年度のデータを開示していただけないでしょうか。	「要求水準書　添付資料40　各施設の利用状況」を修正しました。
362	4 0 1 4 0	各施設の利用状況									利用率	各施設の利用率について、午前、午後①、午後②、夜間に分けてご開示願います。	午前・午後①・午後②・夜間の4区分の利用時間帯による運用は、区内施設で令和7年度より開始予定です。 現行の午前・午後・夜間の3区分の利用時間帯での利用割合は、区内の全貸出施設の内、午前（9時～12時）は約4割、午後（13時～17時）は約4割、夜間（18時～21時）は約2割となります。
363	4 0 1 4 0	各施設の利用状況									利用率	各施設の利用率について、一般料金・登録団体・その他団体毎の利用率をご開示ください。	お示ししている登録団体制度は、区内施設で令和7年度より開始予定です。 現行の登録団体・一般団体の2区分の利用割合は、登録団体は約6割、一般団体は約4割となります。 なお、新たな登録団体制度の利用見込みについては、No.366の回答をご参照ください。
364	4 0 1 4 0	各施設の利用状況	11		2	1					利用率	利用率のうち、区の利用等による無料利用の割合をご教示ください。	No.361の回答をご参照ください。
365	4 0 1 4 1	添付資料41－1 施設利用料金の考え方について	1								屋内プール	屋内プールの料金に関して、レーンごとの貸し切り料金の目安をご教授いただけますでしょうか。	レーンごとの貸出は想定していません。現行区民センター体育館や、他の体育施設で導入している全面または半面での利用を想定しています。
366	4 0 1 4 1	添付資料41 施設利用料金の考え方について									区民センター区民交流活動室の使用料（案）	一般料金、登録団体、その他団体と料金が分かれていますが、区としてどのような割合での利用を想定しているのでしょうか。どのような団体を登録団体、その他団体と想定しているのでしょうか。	お示ししている登録団体制度は、区内施設で令和7年度より開始予定です。 登録団体が約6割、一般団体は約1割、その他団体が約3割程度の利用を見込んでいます。 なお、団体登録制度の詳細につきましては、「公の施設使用料の見直し方針（令和5年度改定版）」をご確認ください。 https://www.city.meguro.tokyo.jp/shisankeiei/kusei/keikaku/shiyoryominaoshi_r5.html

No.	資料コード	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
367	4 0 1 4 1	施設利用料金の考え方について									時間の考え方	午前、午後①、午後②、夜間のそれぞれの時間帯をお示しください。	午前（9時～12時）、午後①（12時半～15時）、午後②（15時半～18時）、夜間（18時半～21時）となります。
368	4 0 1 4 1	施設利用料金の考え方について									特殊器具一覧	現行施設における施設付特殊器具の貸し出し実績について、過去5か年分をご開示願います。	「要求水準書　添付資料79　施設備付特殊器具使用実績（守秘義務対象）」を追加しました。
369	4 0 1 5 2	区主催イベント一覧									目黒区商工まつり	目黒区商工まつり等のイベントで学校校庭も開放する想定はありますか。	目黒区商工まつりでの小学校校庭開放の予定はありません。ただし、目黒区民まつりでは使用します。
370	4 0 1 5 7	解体対象施設の図面／改修履歴										一部の守秘義務データに、指定されたパスワードで開けないファイルが入っていますので、ご確認いただけますでしょうか（資料57のフォルダー内に開けないファイルが50個あります）。	確認のうえ対応いたします。
371	4 0 1 5 9	添付資料59 美術館基本協定書（抜粋）									別紙3－2 美術館指定管理業務一覧	指定管理者（財団）が行う業務として警備、保守管理、修繕が記載されており、要求水準書【維持管理及び運営業務等編】P1の表では維持管理業務はPFI事業者と記載されております。区、指定管理者、PFI事業者が行う業務分担を明示して頂けますでしょうか？	事業者が行う業務については、「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】の記載どおりです。 資料59は、第5条に記載のとおり令和6年4月1日から令和11年3月31日を対象期間とする基本協定書であり、現行の美術館指定管理業務の内容を参考として公表している趣旨です。
372	4 0 1 6 6	富士見坂の位置図									景観検証条件	景観のシミュレーション評価の評価方法を教えて下さい。	「富士見坂からの眺望を著しく損ねることのないよう、景観への影響について検証を行う」ことは評価基準ではなく要求水準となります。 周辺環境を踏まえたデザインについては、提案全体を踏まえて、優先交渉権者決定基準別表「2.(1).②デザインコンセプト/周辺環境を踏まえた豊かなデザイン」の中で、総合的に評価します。
373	4 0 1 6 6	富士見坂の位置図									景観検証条件	景観のシミュレーションに必要な以下の情報を教えていただけますか。影響する周辺建物の高さと周辺の地盤レベル、資料で示している観測地点の座標、シミュレーションの条件、既存の景観写真	「要求水準書　添付資料66　富士見坂の位置図」で示した情報にてご検討下さい。
374	4 0 1 7 6	添付資料76 境界確定に関する補足資料									擁壁の取り扱いについて	資料76-1において擁壁の記載がありますが、擁壁は区側のものという理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
375	4 0 1 7 6	添付資料76 境界確定に関する補足資料									境界不確定部分	資料76-2にいて境界不確定部分がある旨の記載がありますが、こちらは事業開始までに区側で確定いただけるという理解で宜しいでしょうか。	事業開始までには境界確定を行う見込みとなっております。
376	4 0 1 7 7	添付資料77地域避難所用設備一覧										「区民センター、下目黒小学校等複合施設の各敷地内にそれぞれ設置することが望ましい」とありますが、リスト内のすべての備品等を同数ずつ設置するということでしょうか。または区にて（事業費設定上）振り分けをされているのであればその内容をご教示ください。	区民センター、下目黒小学校等複合施設の各敷地内に、リスト内のすべての備品等を同数ずつ設置することとなります。

【様式3－2－5】
令和6年9月20日

契約書等に関する質問書

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
1	5	0	0	0	1		1	1	4	3		総則	「区は、本契約に基づいて生じる事業者に対する債権及び債務を法令等の範囲内において対当額で相殺することができる。」とありますが、即時に相殺が行われる可能性があることは、業務受託者やSPCの利害関係者への負担が大きいため、「違約金や損害賠償が支払われないときは～」といった前提を付して規定いただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。
2	5	0	0	0	1		2	2	5	1		事業日程	「目黒区議会において契約締結に係る議案の承認がなされた日の翌日（以下「本契約締結日」という。）を契約開始日」とあるが、何年何月の区議会を想定しているのか教えていただきたい。	令和7年9月区議会を想定しています。
3	5	0	0	0	1		2	2	7	2		提案書類及び要求水準書の関係	「目黒区民センター等整備事業審査委員会が提案書類に関して述べた意見、その他区及び区民からの要望事項を、尊重しなければならない。ただし、かかる意見、要望事項が、募集要項等から逸脱している場合は、この限りではない。」とされていますが、募集要項等から逸脱しているか否かについて、誰が、どのように判断するのでしょうか。	目黒区民センター等整備事業審査委員会が提案書類に関して述べた意見、その他区及び区民からの要望事項に関する本事業への反映の仕方は、区と事業者で協議し決定します。
4	5	0	0	0	1		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証を第1号～第5号までのすべて可能とする条文に変更していただくことは出来ますでしょうか。	維持管理・運営期間中の保証については第1号、第2号又は第5号に限ることとします。
5	5	0	0	0	1		4	1	13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証についても、施設整備期間中と同様に第1号から第5号まで選択できるようご変更いただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
6	5	0	0	0	1		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証について、第1号～第5号までのすべて可能とする条文に変更していただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
7	5	0	0	0	1		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証を第1号～第5号まですべて可能としていただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
8	5	0	0	0	1		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証についても第1号～第5号まですべて可能としていただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
9	5	0	0	0	1		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証を第1号～第5号まですべて可能とできませんか。	No.4の回答をご参照ください。
10	5	0	0	0	1		4	2	13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証を履行保証保険証券寄託による方法（第13条1項5号）も可能とするよう変更していただけますか？	No.4の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
11	50001		4	1	13	1	5	契約の保証	履行保証保険の契約者は事業者または業務受託企業のどちらでも良いという理解で宜しいでしょうか。	原文のとおり、履行保証保険の契約者は事業者としてください。
12	50001		4	2	13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証について、履行保証保険証券寄託による方法(第13条1項5号)も可能とするよう変更していただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
13	50001		4		13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証について、履行保証保険証券寄託による方法(第13条1項5号)を認めていただけないでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
14	50001		4	2	13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証についても履行保証保険証券寄託による方法(第13条1項5号)を認めて頂けませんでしょうか？	No.4の回答をご参照ください。
15	50001		4	2	13	1		維持管理・運営期間中の契約保証	維持管理・運営期間中の保証については、第1号又は第2号に限定されていますが、5号も対象にしていただきますよう、お願いいたします。	No.4の回答をご参照ください。
16	50001		4	2	13	1		契約の保証	維持管理運営期間中の履行保証保険については、単年度や複数年度での保険更新となることが想定されますが、契約更新がされない場合、契約保証金の納付を即座に求めることになりますでしょうか。	維持管理・運営期間中の保証を履行保証保険契約の締結で代替する場合、単年度又は複数年度での更新も可能ですが、維持管理・運営期間中全体が対象となるようにしてください。維持管理・運営期間中に履行保証保険契約の更新がされない場合、保証金又は保証金に代わる担保となる有価証券等にて代替してください。
17	50001		4	2	13			（契約の保証）	事業者(SPC)は、事業期間中現金又は有価証券を契約保証金として納付しなければならないとありますが、その資金調達方法に制限はないでしょうか。	契約保証金の資金調達方法に制限はありません。
18	50001		4	2	13	1		契約の保証	維持管理・運営期間中の保証について、履行保証保険証券寄託による方法(第13条1項5号)も可能とするよう変更していただくことは可能でしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
19	50001		4	2	13	5		履行保証保険契約	履行保証保険契約の締結について、事業者が締結すると同様の効果が得られる場合には構成員や協力企業による履行保証保険を締結しても問題ないとの理解でよろしいでしょうか。	No.11の回答をご参照ください。
20	50001		5	2	14	3		事業者の解散	定期借地権設定契約書第16条第1項第2号に基づき、事業契約の終了以降、甲の承諾を得たうえで、本件定期借地権を民間収益事業者に譲渡した場合、事業者を解散することができるという理解でよろしいでしょうか。	事前に区の承諾を得た場合、ご理解のとおりです。

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
21	5	0	0	0	1		5	2	14	3		権利義務の処分等	定期借地権設定契約に基づく債務をすべて履行した後でないと解散不可とありますが、残債務の性質等に応じ、構成員の脱退等は適宜お認めいただけるとの理解でよろしいでしょうか。	定期借地権設定契約書の借地権者としてPFI事業終了後もSPCを存続させる場合、PFI事業終了後のSPCの構成員の変更(脱退を含む)や株式の譲渡は妨げない予定です。ただし、民間収益事業者がSPCの構成員として一定の議決権を保有するようにしてください。また、SPCの減資を行うことも可能と考えています。なお、当該構成員の変更や株式譲渡、減資等を行うにあたっては、記載の条件が担保できていることを区に事前に確認し、承諾を得てください。 詳細は、基本協定書(案)等に反映し、後日、公表いたします。
22	5	0	0	0	1		5	2	15	3		初年度の年間計画	年間計画について、初回提出は事業契約締結後30日以内という理解でよろしいでしょうか(要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】のp23では上記のとおり規定されています)。	ご理解のとおりです。
23	5	0	0	0	1		5		16	2		業務の報告	事業年次報告書の提出時期はいつ頃を想定しているか。特段想定のない場合、書類作成・監査・取締役会決議等の手続きを踏まえ、提出期限を事業年度の最終日より3か月以内としていただけないか。	監査を必要とする決算報告書については、第119条に記載のとおり毎会計年度の最終日から3か月以内に提出してください。 事業年次報告書は、要求水準書や「資料55提出物リスト」に記載のとおり第4四半期終了後翌月10営業日までに提出してください。
24	5	0	0	0	1		6	2	16	3		(業務の報告)	事業報告書の保管については、紙又は電子データという理解でよろしいでしょうか。	電子データの保管を必須とします。
25	5	0	0	0	1		6	2	19	5		許認可等の手続	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
26	5	0	0	0	1		7	2	20	1		保険の付保	「別紙5に規定する保険に加入」とございますが、別紙5には事業者の提案に基づき記載とあることから、付保が必須な保険については特に指定はなく、付保する保険や保険の条件は事業者の提案という理解で宜しいでしょう	ご理解のとおりです。事業者の提案に委ねます。
27	5	0	0	0	1		7	3	21	1		(区の要求による要求水準書の変更)	「～区から当該通知を受領した日から14 日以内に～」とありますが、「14営業日以内」が現実的ではないでしょうか。	ご質問を踏まえ、該当箇所を修正します。
28	5	0	0	0	1		8	3	22	2	(1)	要求水準書の変更による措置	貴区に要求水準変更に伴う増加費用をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
29	50001		8	3	23	3	(1)	本事業の中断	貴区に本事業の中断に伴う増加費用をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
30	50001		8	3	23	4		本事業の中断	履行されない部分に相当する金額を減額して支払うとありますが、履行されない部分だとしても事業者側に費用が掛かってしまう場合があります(例:休業手当)。その費用は補填していただけるという理解でよろしいでしょうか。	第3項のとおり、事業者に発生した合理的な追加費用は区が負担します。ただし、事業者は追加費用が最小限となるように努めてください。
31	50001		9	5	28	6		近隣対策	訴訟となる場合長期に渡る可能性もあり、かりに、かかる損害が原因で事業遂行が困難となり事業契約が解除される場合、事業者による訴訟追行の当事者適格に疑義が生じることも想定されます。そこで、第三者に対する損害賠償請求は事業者のみの負担ではなく、貴市と事業者の双方負担として協議の上進めていく建付けとすることをご検討ください。	原文のとおりとします。
32	50001		10	5	28	2		近隣対策	「事業者は、自らの責任及び費用負担において、騒音、悪臭、光害、粉塵発生、交通渋滞、水質汚濁、振動、地盤沈下、大気汚染、電波障害その他の本件工事が周辺環境に与える影響を調査し、合理的な範囲内で近隣対策を実施する」とされていますが、合理的な範囲とは、事業者の判断において決定してよろしいでしょうか。	調査に先立ち区と協議のうえ、必要十分な範囲を確認してください。
33	50001		10	5	28	5		近隣対策	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
34	50001		10	5	29	3		各種調査	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
35	50001		10	5	29	4		各種調査	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
36	5	0	0	0	1		11	5	29	4		各種調査	土壌汚染調査および土壌汚染対策に要した費用を合理的な範囲で区が負担する旨の記載がありますが、実施方針にて示されたリスク分担表では「事業敷地（土地）に関して、募集要項等で規定されていなかったこと又は規定されていた事項と異なる土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等の存在により生じた増加費用」は区の負担との記載がありますが、資料12（守秘義務対象）で示されている土壌汚染については区の負担でしょうか。	土壌汚染調査（深層調査）や土壌汚染対策（措置）の実施の要否や実施範囲については、事業者による土壌汚染調査（浅層調査）の結果により確定するため、提案段階では、深層庁舎及び措置に係る費用は提案金額には含めないこととしてください。土壌汚染調査（浅層調査）の結果、土壌汚染調査（深層調査）や土壌汚染対策（措置）が必要になった場合には、資料12の記載内容にかかわらず区が合理的な範囲でその費用を負担します。なお、土壌汚染調査（浅層調査）の調査費については、資料12の内容を踏まえ、提案金額に含めてください。 また「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】」Ⅳ.7.(3) 3) ② ⅲ)に追記を行います。
37	5	0	0	0	1		10	5	29	5		各種調査	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
38	5	0	0	0	1		13	5	33	4	(1)	設計図書の変更	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
39	5	0	0	0	1		13	5	33	4	(3)	設計図書の変更	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
40	5	0	0	0	1		14	5	39	1		本件工事にかかる第三者の使用	「事業者は、建設業務及びこれに係るその他の付随業務を建設企業に委託し又は請け負わせて実施する。」について、事業者と建設企業間の請負契約に使用する契約約款の指定はございますでしょうか。	事業者と建設企業間の請負契約に使用する契約約款の指定はありません。
41	5	0	0	0	1		15	5	42	1		工事現場における安全管理等	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
42	5	0	0	0	1		17	5	45	3	(1)	工事日程の変更等	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
43	5	0	0	0	1		17	5	45	3	(3)	工事日程の変更等	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
44	50001		17	5	45	5		工事日程の変更等	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
45	50001		17	5	46	3		臨機の措置	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
46	50001		17	5	47	3		本件工事に伴い第三者に及ぼした損害	「区の責めに帰すべき事由」とは、目黒区工事条項第28条の「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたとき」を示すとの理解でよろしいでしょうか。	目黒区工事条項第28条の「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたとき」は、乙がその損害を賠償しないことを示しているものであり、それが甲（区）の責に帰すべき事由と解釈する趣旨ではありません。 本事業では、事業者が所定の基準を満たしたうえで発生する騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、区の負担とすることとします。該当箇所を修正します。
47	50001		17	5	47	3		本件工事に伴い第三者に及ぼした損害	貴区に損害等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
48	50001		17	5	50	3		区による整備対象施設の所有権の取得	事業者から引渡しを受けた際、貴区が事業者に対して引渡受領書を交付すると記載がありますが、その場合、引渡受領書はいつ頃事業者へ交付されますでしょうか。（事業者へ完工引渡し後に融資を実行する際の証憑とすることを意図しております。）	区の検査合格後に引渡しを受けたうえで、内部手続を経て引渡し受領書を交付します。
49	50001		19	5	51	3		部分使用	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
50	50001		19	5	52	1	(1)	引渡等の遅延又は変更に伴う措置	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
51	50001		20	5	54	2		部分払	「部分払の請求は年度毎に行うものとし、事業者は、部分払を請求するときは、当該年度の前年度8月時点で、当該年度の部分払額の概算額を区へ報告する。」とありますが、事業開始年度の場合は、部分払いを請求できないということでしょうか。ご教示願います。	事業開始年度は、部分払の想定はありません。
52	50001		21	6	56	2		開館準備・維持管理・運営業務の実施	有資格者として想定されている資格はどのようなものでしょうか。	要求水準書に規定する資格のほか、事業者が実施する業務に必要な資格を指しています。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
53	5 0 0 0 1		22	6	57			維持管理及び運営業務等開始の遅延による違約金	違約金算定の根拠となる対象金額は業務開始が遅延した業務に対応する各サービス対価(E～G)を遅延した日数にて日割り計算した金額という理解でよろしいでしょうか？	開館準備業務、維持管理業務又は運営業務の開始日が、当該業務の開始予定日より遅延した場合、事業者は、遅延の内容に応じたサービス対価に政府契約の支払遅延防止等に関する法律第8条第1項の規定に基づき財務大臣が決定する率を乗じ、遅延日数に応じて日割計算した金額を支払います。 サービス対価の区分は、「募集要項」2.(6).4)事業の範囲に示す業務項目(小分類)を単位とし、消費税を加味した金額となります。 例)維持管理業務全体の開始が50日遅延した場合 遅延による違約金として事業者が支払う額 ＝維持管理業務の年間サービス対価(税込)×『財務大臣が決定する率』×50/365
54	5 0 0 0 1		22	6	58	3		第三者の使用	ただし書きで『維持管理及び運営業務等の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託させ、又は請け負わせてはならない。』とありますが、美術館への警備員配置を協力企業から他社に再委託することは可能でしょうか。	美術館への警備員配置を協力会社から第三者に再委託することは可能です。
55	5 0 0 0 1		22	6	58	3		第三者の使用	文中の開業準備企業とは、開館準備企業と同意でしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を修正します。
56	5 0 0 0 1		22	6	58	5		第三者の使用	『事業者は、維持管理企業又は運営企業等の責めに帰すべき事由により、事業者に発生した本事業の実施に係る増加費用等を負担する。』とありますが、警備契約においては、損害が予測もできないほど広範囲に及んだ場合、警備会社の存立が脅かされるような事態に立ち至ることも考えられます。そこで、万一の場合にお客様に十分な賠償を行わなければならない観点、他方で予測不可能なリスクを避けるという観点、その双方の観点から賠償限度額を設けさせていただき、事業リスクがその範囲内であることを前提として警備契約の料金が設定されております。事業リスクに対して適正価格となるよう、本件においても、警備事故については、1事故につき、対人賠償、対物賠償合わせて10億円という賠償限度額の設定についてご検討をお願いできればと存じます。	原文のとおりとします。なお、第三者賠償に係る保険付保を提案する場合、その限度額等の設定については、本事業で想定されるリスクを想定して事業者にて提案してください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
57	5 0 0 0 1		22	6	59	1		維持管理及び運営業務等に伴う近隣対策	維持管理及び運営業務等に伴う近隣対策とは、どのような内容を想定しているか教えてください。	イベント実施の際の近隣住民への説明や施設利用者からの要望・苦情への対応等を想定していますが、これに限らず必要な対策を行ってください。
58	5 0 0 0 1		22	6	59	2		（維持管理及び運営業務等に伴う近隣対策）	「事業者は、前項の近隣対策の結果、事業者に発生する本事業の実施に係る増加費用等を負担する。」の部分について、「第28条　近隣対策　第5項」においては、「本事業施設を設置すること自体に関する近隣対策は区が実施するほか、当該近隣対策に起因して事業者に本事業の実施に係る増加費用等が生じたときは、区がこれを負担する」となっています。 第28条の施設整備時は区にて対応、費用負担をする定めとなっていますが、第59条の開館準備、維持管理及び運営業務では事業者が対応、費用負担となっており、リスク負担がそれぞれで異なっています。対応は区と事業者、費用は区が負担という定めに変更という認識でよろしいでしょうか。	第28条第5項では、本事業施設を設置すること自体に関する近隣対策は例外として区が行うことを記載しているものです。第28条、第59条いずれも事業者が自らの責任及び費用負担において、近隣住民に対し、必要な対策を行うことを規定しています。
59	5 0 0 0 1		22	6	59	2		維持管理及び運営業務に伴う近隣対策	区の政策等に起因する増加費用等については、貴区にてご負担いただくとの理解でよろしいでしょうか。	事業者において必要となる近隣対策を行っていただくことが前提となりますが、区の政策等に直接的に起因して必要となる近隣対策は、第28条第5項に従い区が費用を負担し、要求水準書の変更が必要である場合には、第21条に従います。
60	5 0 0 0 1		22	6	60	1		維持管理及び運営業務等により第三者に及ぼした損害	『事業者は、維持管理及び運営業務等に関して第三者に損害を及ぼした場合には、直ちに区に報告し、当該第三者に対し、当該損害を賠償しなければならない。』とありますが、警備契約においては、損害が予測もできないほど広範囲に及んだ場合、警備会社の存立が脅かされるような事態に立ち至ることも考えられます。そこで、万一の場合にお客様に十分な賠償を行わなければならない観点、他方で予測不可能なリスクを避けるという観点、その双方の観点から賠償限度額を設けさせていただき、事業リスクがその範囲内であることを前提として警備契約の料金が設定されております。事業リスクに対して適正価格となるよう、本件においても、警備事故については、1事故につき、対人賠償、対物賠償合わせて10億円という賠償限度額の設定についてご検討をお願いできればと存じます。	原文のとおりとします。なお、第三者賠償に係る保険付保を提案する場合、その限度額等の設定については、本事業で想定されるリスクを想定して事業者にて提案してください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
61	50001		22	6	60	2		維持管理及び運営業務等により第三者に及ぼした損害	貴区が第三者に損害を賠償するに当たっては、賠償の要否や賠償額について事前に事業者と調整の機会を設けていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	事業者が負担すべき損害に関して、区が当該第三者に対して金銭を支払う場合、区が支払の要否や支払額について判断します。
62	50001		23	6	62	1		本事業施設の修繕・更新	『長期修繕計画』について、実際の施工情報を反映させ、納品をした方がより精度の高い計画書になります。つきましては、長期修繕計画書の提出を引渡し1か月後にして頂くようお願い致します。	長期修繕計画は、引渡しの2か月前までの提出とします。長期修繕計画を策定したうえで維持管理業務を行っていただくことを想定しています。
63	50001		23	5	62	2		本事業施設の修繕・更新	貴区に当該修繕・更新に伴い発生した追加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
64	50001		23	6	63	1		本事業施設の損傷	『本事業施設が事業者の責めに帰すべき事由（事業者の善管注意義務若しくは管理義務の違反により生じた場合を含む。）により損傷し、又は滅失したときは、事業者の負担で修繕（補修）を行い、区に損害が生じたときは、事業者がこれを賠償しなければならない。』とありますが、警備契約においては、損害が予測もできないほど広範囲に及んだ場合、警備会社の存立が脅かされるような事態に立ち至ることも考えられます。そこで、万一の場合にお客様に十分な賠償を行わなければならない観点、他方で予測不可能なリスクを避けるという観点、その双方の観点から賠償限度額を設けさせていただき、事業リスクがその範囲内であることを前提として警備契約の料金が設定されております。事業リスクに対して適正価格となるよう、本件においても、警備事故については、1事故につき、対人賠償、対物賠償合わせて10億円という賠償限度額の設定についてご検討をお願いできればと存じます。	原文のとおりとします。なお、第三者賠償に係る保険付保を提案する場合、その限度額等の設定については、本事業で想定されるリスクを想定して事業者にて提案してください。
65	50001		23	6	63	3		本事業施設の損傷	「区及び事業者のいずれの責めに帰さない事由」とは小学校生徒、本施設来館者等帰責者が特定できない場合も含まれるという理解でよろしいでしょうか？	第63条第2項の冒頭を「本事業施設が区（事業者以外の者であって区から修繕対象施設の運営の委託又は指定管理者の指定を受けている者、及び下目黒小学校児童及び教職員を含む。）の責めに帰すべき事由（後略）」に修正します。 第3項の「区及び事業者のいずれの責めに帰さない事由」には、本施設来館者等の責めに帰する場合を含みます。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
66	50001		24	5	63	4		本事業施設の損傷	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
67	50001		24	6	64			展示物の盗難又は破損	『破損、損傷、滅失、紛失又は盗難等が本事業施設内で発生した場合において、その原因が事業者の故意又は過失によるものであるときは、事業者は、区に対し、その責任割合に応じて、当該損害の全部又は一部を負担する。』とありますが、警備契約においては、損害が予測もできないほど広範囲に及んだ場合、警備会社の存立が脅かされるような事態に立ち至ることも考えられます。そこで、万一の場合にお客様に十分な賠償を行わなければならない観点、他方で予測不可能なリスクを避けるという観点、その双方の観点から賠償限度額を設けさせていただき、事業リスクがその範囲内であることを前提として警備契約の料金が設定されおります。事業リスクに対して適正価格となるよう、本件においても、警備事故については、1事故につき、対人賠償、対物賠償合わせて10億円という賠償限度額の設定についてご検討をお願いできればと存じます。	原文のとおりとします。なお、第三者賠償に係る保険付保を提案する場合、その限度額等の設定については、本事業で想定されるリスクを想定して事業者にて提案してください。
68	50001		25	6	67	2		指定管理者の業務範囲	指定管理者の業務には、維持管理業務は含まれていないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、指定管理者協定書(案)第9条では、指定管理業務に維持管理を含まないことが事業契約書で規定されているということを指しています。
69	50001		25	6	67	3		指定管理者の指定	「その他区長その他の関係機関が別に定める事項」とはどのような事項があるのかご提示願います。	条例や規則、区で定める業務の基準等を想定しています。
70	50001		25	6	67	4		（指定管理者の指定）	「事業者は、第1項に定める指定の効力が生じるまでは、事業者が指定管理者として実施することとされた運営業務を実施することができないものとする」とありますが、開館準備業務及び維持管理業務については実施できるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、指定管理業務の対象は指定管理対象施設の運営業務のみであり、開館準備業務及び維持管理業務は指定管理業務の対象外です。
71	50001		25	6	69	1		（指定管理対象施設に係る収入及び経費の考え方）	本契約書内に以下の事項について、定められていないため、挿入頂けますでしょうか。 （条文案） 引渡し後の開館準備、維持管理及び運営業務にかかる 光熱水費 及び通信費（整備対象施設の固定電話及び LAN に係るものに限る）の負担は区が契約、支払い事務を行う。ただし、飲食施設の運営業務にかかる光熱水費は事業者の負担とする。	ご質問を踏まえ、第56条に引渡し後の開館準備、維持管理及び運営業務にかかる 光熱水費及び通信費（整備対象施設の固定電話及び LAN に係るものに限る）の負担について追記します。 飲食施設にかかる光熱水費については第74条に規定しています。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
72	50001		25	6	69	2			ここでいう「事業者が行う他の業務」とは何を想定されていますでしょうか。	事業者が行う他の業務とは、本事業に係る業務のうち、指定管理業務の対象にはならない業務（例：開館準備業務や維持管理業務）を指しています。指定管理業務では、指定管理業務に限定した収支予算・決算が必要であるため、当該規定を定めています。
73	50001		26	6	72	6		指定管理者の指定の取消し等	履行されない部分に相当する金額を減額して支払うとありますが、履行されない部分だとしても事業者側に費用が掛かってしまう場合があります（例：休業手当）。その費用は補填していただけるという理解でよろしいでしょうか。	区が期間を定めて指定管理対象施設の管理の業務の全部又は一部の停止を命じた場合、区は事業者の追加費用を負担しません。 事業契約書第72条第3項に規定する「期間を定めて指定管理対象施設の管理の業務の全部又は一部の停止を命じられた時」は、指定管理協定書第41条の規定により生じるものと考えます。指定管理協定書第41条は、事業者の責めによる事由により、期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部を停止することを規定しているため、区が増加費用を負担することはありません。
74	50001		27	6	75	1		飲食施設運営者	「飲食施設運営者」は、構成員又は協力企業以外の第三者でも良いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
75	50001		28	7	77	1		自主提案実施企業	「自主提案実施企業」は、構成員又は協力企業以外の第三者でも良いという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	50001		30	8	87	1		民間収益事業の終了	民間収益事業の終了を起因として、本事業が解除されることはないとの認識でよろしいでしょうか。	第92条第2項第25号に従って定期借地権設定契約が終了した場合、区は契約の全部又は一部を解除することができることとしています。 ただし、同条第5項にあるとおり、定期借地権設定契約の終了が区の責めに帰すべき事由によるものである場合、区は、当該条項に基づく本契約の解除をすることはできません。
77	50001		31	9	89	1		サービス対価の変更等に代える要求水準書の変更	「特別な理由」とはどのようなことを想定しているのでしょうか？	現時点では想定していません。
78	50001		32	10	92	1	（6）	区による契約解除	募集要項（p9）や民間収益事業の実施条件（p1）等においても記載がございますが、本事業と民間収益事業とのリスク等を隔離するべく、本号の削除を検討いただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。
79	50001		32	10	92	1	（7）	区による契約解除	募集要項（p9）や民間収益事業の実施条件（p1）等においても記載がございますが、本事業と民間収益事業とのリスク等を隔離するべく、本号の削除を検討いただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
80	5 0 0 0 1		32	10	92	1		区による契約解除	「本契約の全部又は一部を解除」と記載ありますが、一部解除とはどのうな解除になるのでしょうか？	一部解除とは、本事業の業務の一部を本事業から解除することを指します。一部解除した業務の取扱いについては、当該時点の状況により判断します。
81	5 0 0 0 1		32		92			区による契約解除	第92条 「次の各号の一に該当する事由が発生した場合には、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における次の各号の一に該当することが本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」の記載について 「本契約の全部又は一部解除」の記載がありますが、飲食リーシングを最大限の努力をして行ったが、引き渡し時に飲食出店が決まっていない場合は、一部解除（飲食事業）の契約解除という理解でよろしいでしょうか？ この場合は、損害賠償、違約金等が発生するのでしょうか？	個別具体的な状況に応じた判断となりますが、一般的に、ご質問の状況は第1項第1号に該当し、本契約の一部（飲食施設の運営業務）解除事由となります。飲食施設の運営業務が解除された場合の違約金等については、事業契約書第103条に規定を追加します。
82	5 0 0 0 1		32		92			区による契約解除	第92条 「次の各号の一に該当する事由が発生した場合には、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約の全部又は一部を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における次の各号の一に該当することが本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない」の記載について、 「社会通念に照らして軽微であるとき」とは具体的にどのようなケースであるか、明示頂けないでしょうか？	個別具体的な状況に応じた判断となるため現時点で明確なご回答を差し上げることはできません。
83	5 0 0 0 1		35	10	94			区の任意による契約解除	6ヶ月以上前に事業者にその理由を書面にて通知する事により本契約を解除することが出来るとありますが、施工中や運営中の場合でも解約になるのでしょうか。	該当箇所は、事業期間全体が対象となります。
84	5 0 0 0 1		35	10	98	3		事業終了に際しての処置	契約期間満了後にリースした什器備品を無償で区へ譲渡するものとございますが、昨今カメラ式駐車場認証機等、リースサービス提供者にて譲渡を行わない契約形態をとっているものが増加しております。新たな区民センターに相応しく、時代に合った製品を取り入れた施設運営を実現するため、譲渡対応ができない什器備品の対応については、貴区と協議させて頂けないでしょうか。	事業者がリースにより調達した什器備品は、契約期間満了後は無償で区に譲渡することを基本としてください。 ただし、ご質問を踏まえ、要求水準を満たす範囲においてこれに代わる措置を認めることがあります。事業契約書（案）第98条第3項及び第6項を修正します。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
85	5 0 0 0 1		36	11	100	1	1	整備対象施設の引渡前の解除	出来形部分にはSPC経費、金融費用などの合理的な費用も含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	合理的な金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
86	5 0 0 0 1		36	11	100	1	(1)	整備対象施設の引渡前の解除	貴区が取得する合格部分(出来高部分)には、当該出来形を構築する上で必要であった費用(事前調査費、設計費、SPCの会社経費や金融費用等)も含まれるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で事前調査費、設計費、SPCの会社経費や金融費用等も含まれます。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
87	5 0 0 0 1		36	11	100	1	(1) ウ	整備対象施設の引渡前の解除	「本契約の全部又は一部の解除が第92条の規定による場合、区は、合格部分を取得せず、当該合格部分に相応する代金の支払を行わないことができる。」と記載がございますが、金融機関から融資をうけるにあたり、貸出実行条件として、万が一契約解除事由が発生した場合は、貴区による当該合格部分の買取の蓋然性が高いことが設定されることが一般的です。そのため、第92条の規定による契約解除事由が発生した場合においては、一律で買取が行わない建付けではなく、少なくとも合格部分については、事業者と協議のうえ、買取を協議・検討していただく建付けに変更いただけませんでしょうか。	整備対象施設及び民間施設の建物構造や解除時の工事の進捗状況等によって取得の要否を判断します。
88	5 0 0 0 1		37	11	103	1	3	損害賠償、違約金等	違約金が、契約金額の100分の10に相当する金額とされておりますが、甲の損害に比して重すぎると思われますので、減額を検討下さい。	原文のとおりとします。
89	5 0 0 0 1		37	11	103	1	(3)	損害賠償、違約金等	基本協定書(第13条)において、同様の主旨で談合等にかかる解除事由および違約金の定めがあり、構成企業及び協力企業が違約金や損害賠償を負担する定めになっておりますので、責任分担は同協定書上で手当てされていること、SPCに過大な違約金負担を課すことを回避し、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、事業契約上についても構成企業及び協力企業が違約金や損害賠償を負担する定めとしていただけないでしょうか。	原文のとおりとします。

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
90	5	0	0	0	1		37	11	103	1		損害賠償、違約金等	『ただし、別紙 10又は基本協定書第 12 条又は第 13 条に基づき代表企業、構成員又は協力企業が違約金を支払ったときは、当該違約金の額を控除する。』とありますが、基本協定書第12条又は第13条は、事業契約の締結に至らなかったときや、事業契約が解除されないときの規定となっており、事業契約の解除の場合の本条とは適用場面が異なるため、違約金を支払ったときという事態は生じないのではないかと思われますが、適用関係をご教示いただけますでしょうか。	ご指摘を踏まえ、事業契約書第103条及び基本協定書第13条の規定を修正します。
91	5	0	0	0	1		37	11	103	1		損害賠償、違約金等	下目黒小学校等複合施設引渡完了後から新たな区民センター施設引渡完了日以前までの間に、契約解除されたときの損害賠償、違約金の考え方を教えてください。	引渡し完了日とは、整備対象施設の全ての引渡しが完了する日をいいます。
92	5	0	0	0	1		38	12	105	1		法令等の変更等による増加費用等の取扱い	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
93	5	0	0	0	1		38	12	105			法令等の変更等による増加費用等の取扱い	東京都最低賃金、目黒区公契約条例第7条に定める労働報酬下限額が変更された場合、法令変更による増加費用等の取扱いとして区にて労務費、人件費等増加費用を負担頂けるという理解でよろしいでしょうか？	後日回答いたします。
94	5	0	0	0	1		38	13	106			不可抗力	事業者として、事業継続が困難になるような極めて急激な物価高騰が発生した場合、これを不可抗力と考えてよろしいでしょうか。	物価高騰は不可抗力には該当しません。物価変動が生じた場合、サービス対価の算定及び支払方法に従い改定を行います。
95	5	0	0	0	1		38	13	107	1	(1)	不可抗力による増加費用等の取扱い	貴区に増加費用等をご負担いただく場合、合理的な範囲で金融費用についてもご負担いただけるという理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で金融費用の発生が避けられない場合は、ご理解のとおりです。具体的な取り扱いは区と事業者で協議のうえ決定いたします。
96	5	0	0	0	1		38	13	107			不可抗力	第三者（施設利用者等）による侵害行為により増加費用が生じた場合、当該費用はこちらの条項に則って取り扱われるとの理解でよろしいでしょうか。	第三者による施設の損傷は、第63条に従います。
97	5	0	0	0	1		39	13	107	2		（不可抗力による増加費用等の取扱い）	「なお、事業者の逸失利益に係る増加費用等については、事業者がすべて負担する。」とありますが、本来得られるはずであった利用料金等の収入については、区にて補填頂けるという認識でよろしいでしょうか。	区は、不可抗力により施設が利用できなくなることに伴い利用料金等の収入が減少した場合、施設が利用できないことによる運営業務の経費の縮減分を考慮したうえで、当該経費に対して、サービス対価でまかなえない費用相当額を、合理的な範囲で負担します。
98	5	0	0	0	1		39	13	107		(1)	不可抗力による増加費用等の取扱い	「不可抗力による増加費用等」とは、改定指標では測れないような急激な物価高騰も含まれると考えてよろしいでしょうか。	No.94の回答をご参照ください。
99	5	0	0	0	1		39	12	107			不可抗力による増加費用等の取扱い	第13条や第103条には別紙3に記載されている「A,B･･･」等の文言が付されておりませんが、同様の理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。明確化のため、該当箇所を修正します。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
100	50001		39	14	109	3		第三者の知的財産権等の侵害の予防	ただし書き部分に「損害の発生が本契約等のいずれにも基づかない」とありますが、どのようなご意図でこの部分を記載されていらっしゃいますか。	本事業の中で発生した損害についてのみ規定する趣旨です。
101	50001		44					定義集	基本協定書案第1条(定義)と事業契約案別紙1定義集において同じ用語の説明表現が異なる項目がございます。同一用語につきましては表現を揃えて頂けますでしょうか？ 例:基本協定書案第1条(三、四、七、九～十一)	ご質問を踏まえ、基本協定書(案)第1条及び事業契約書(案)別紙1を修正します。
102	50001		45	別紙1	41			定義集	念の為の確認とはなりますが、定義集の「整備対象施設」には、同定義集No.68「民間施設」は含まれていないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	50002		1						表紙の協定書名と1ページ頭書き部分の契約名が異なっておりますので、表記を統一してして頂けませんでしょうか？	正式名称は「新たな目黒区民センター及び田道広場公園の管理に関する基本協定書(案)」となりますが、事業契約書(案)第67条のとおり、事業契約書上では「指定管理者協定書」と表現しています。付属資料9の表紙については、公募資料の表紙として便宜上「指定管理者協定書」と記載しています。
104	50002		1	1	5			指定期間及び本協定の期間	『指定管理協定書』の締結予定時期をご教示ください。	令和14年度の第3四半期(10月～12月)を予定しています。
105	50002		2	2	8	1		甲が行う業務の範囲	使用料の具体的な内容をお示しください。	新たな区民センターの各機能のうち、指定管理者制度を導入する予定の機能について、条例で規定される使用料を指します。 具体的な条例及び対象機能は、「付属資料7-1要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】」Ⅰ.3.(3)及び(4)をご参照ください。
106	50002		2	2	8	1		甲が行う業務の範囲	使用料の強制徴収とは、どのような事象が発生した際に誰に対して行われるのでしょうか。	使用料が納入されない場合、区が使用者に対して行います。
107	50002		3	3	18			要望・苦情に対する処理	現在の施設の施設利用者から出ている要望・苦情をお教えください。	目黒区ホームページ「区民の声　ご意見・ご要望と区の回答」を参照ください。 https://www.city.meguro.tokyo.jp/kusei/kouchou/koekaitou/index.html
108	50002		4		27	1		労働環境モニタリング	「乙の下で働く従業員等」と記載されていますが、事業者乙はSPCを想定しており、「乙を構成する構成員、協力企業の下で働く～」というような意味の表記に修正して頂けませんでしょうか？	該当箇所を修正します。
109	50002		6	8	43			(施設の見直しによる指定の取消し)	ここで言う「本施設の見直し」とは、具体的にどのようなことを指していますでしょうか。	区有施設の統廃合や複合化・多機能化等を指しています。

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
110	5	0	0	0	2		7	8	44			（違約金）	本条で規定されている前条第1項では、区の本施設の見直しに起因する補償が協議によりなされるものとあります。しかしながら、本条では、乙である事業者側が甲である区に対して、違約金を支払う規定となっており、前条とは整合しないように見受けられますがいかがでしょうか。	該当箇所を「乙は、第41条第1項の規定により指定を取り消された場合、甲に対して、指定の取り消しのあった年の管理経費の額の10分の1の額に相当する違約金を支払わなければならない。」に修正します。
111	5	0	0	0	2		7	8	44			違約金	第43条第1項とありますが、第41条第1項ではないでしょうか。	No.110の回答をご参照ください。
112	5	0	0	0	3		1					柱書	定期建物賃貸借契約については、貴区と民間収益事業者（PFI事業者以外）の間で締結されるというご想定でしょうか。	定期建物賃貸借契約は、区と事業者（SPC）で締結します。
113	5	0	0	0	3		1		3			使用目的	「専ら飲食施設の運営業務の用に供することを目的として使用する」とあるが、物販・サービス等の用途は不可か教えていただきたい。	定期建物賃貸借契約書（案）は、要求水準書に記載する「飲食施設の運営業務」を行うことを想定した資料です。飲食施設では、主に飲食物の提供を行っていただきますが、それに付帯して物販・サービスを行うことは妨げません。
114	5	0	0	0	3		2		6	3		貸付料	貸付料の支払対象期間について、引渡し日から供用開始日の前日までは貸付料を無償にしていただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
115	5	0	0	0	3		2		8			引渡し	施設整備期間中にC工事を行っても宜しいのでしょうか。	C工事は引渡し後に行ってください。
116	5	0	0	0	3		4		15			期間内の解約	第15条「乙が実施する飲食施設の運営業務については、事業契約書等に従い実施するものとし、甲及び乙が協議の上、乙による飲食施設の運営業務の終了がやむを得ないものと甲が認めたときに限り、甲は本件賃貸借契約を解約することができる。」の記載について、 「乙による飲食施設の運営業務の終了がやむを得ないものと甲が認めたときに限り」とは具体的にどのようなケースであるか、明示頂けないでしょうか？	個別具体的な状況に応じた判断となりますが、例えば他の事業者の協力を仰いだうえでも飲食施設の運営が困難だと判断される場合に、飲食施設の運営業務の終了がやむを得ないと判断することが考えられます。
117	5	0	0	0	3		4		15			期間内の解約	第15条「乙が実施する飲食施設の運営業務については、事業契約書等に従い実施するものとし、甲及び乙が協議の上、乙による飲食施設の運営業務の終了がやむを得ないものと甲が認めたときに限り、甲は本件賃貸借契約を解約することができる。」の記載について、 運営業務終了した場合の令和31年3月31日までの賃付料の支払いや罰則についての考え方を教えて頂けないでしょうか？	定期建物賃貸借契約第15条の規定により定期建物賃貸借契約書が解除された場合、違約金の規定はありません。 ただし、事業契約書第92条の規定により、飲食施設の運営業務が解除（事業契約の一部解除）となった場合については、事業契約書第103条を修正していますので、条文の規定に従ってください。
118	5	0	0	0	3		5		22	1		通知義務	第22条は、事業契約書（案）第75条第1項に規定の「飲食施設運営者」の所在地等に変更がある場合の通知義務に関する条文でしょうか。	事業者の所在地、名称又は代表者等に変更があったときを指しています。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
119	50004		1					柱書	事業者に収支に与える影響を極小化する観点から、定期借地権設定契約締結の相手方を「民間収益事業者」としていただけませんでしょうか。	原文のとおりとします。 なお、区民センターと民間施設を分棟で整備し、民間施設の敷地のみを貸付の範囲とするスキームで提案を行う場合には、本事業との一体性や連携・相乗効果が図れることを前提に、当初の段階から民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方となることも可としております。 詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」及び令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)(民間収益事業者を借地権者とする場合)」をご参照ください。
120	50004		1					柱書	安定的に本事業を遂行する観点から、民間収益事業実施にともなうリスク等を本事業と切り離す建付(定期借地権設定契約の契約当事者について、事業者ではなく、民間収益事業者にする等)を検討いただきたく存じますが、本契約の当事者が民間収益事業者ではなく、事業者と規定されている背景をご教示いただけますでしょうか。	区民センターと民間施設を合築とする場合、PFI法に基づき行政財産の貸付を行うため、事業者を契約当事者としております。なお、区民センターと民間施設を別棟とする場合については、No.119の回答をご参照ください。
121	50004		1		4				土地の引渡しから建物の竣工までの期間、事業費が非常に厳しいため、地代を免除して頂けないでしょうか。難しい場合、貴区負担分を差し引いた地代を支払うという認識でお間違いないでしょうか。	定期借地権設定契約書(案)第8条及び同契約書(案)別紙2に記載のとおり、貸付料は、民間施設の民間収益事業者への引渡日から生じることとしています。
122	50004		3		7	2		定期転借地権の設定・譲渡等	借地権の準共有持分は専有部分の床面積割合とありますが、専用使用部分の面積も含めた割合となりますでしょうか。	定期借地権設定契約書(案)第7条第1項に基づく本件定期転借地権の移転直後の、本件定期転借地権に係る区と民間収益事業者の準共有持分割合については、専用使用部分の面積は含めずに算定してください。
123	50004		3		7	4		定期転借地権の設定・譲渡等	定期転借地権付住宅を第三者に分譲後さらに当該住戸が譲渡される場合、民間事業者から目黒区様へ四半期ごとに通知が必要となると、毎四半期ごとに全住戸の登記簿謄本を取得する等しなければ分譲後の住戸の状況は民間事業者でも把握できず、人的・金銭的に多大なコストを要するため、当該条文は削除していただけないでしょうか。	分譲後の定期転借地権付住宅がさらに譲渡される場合において、借地権者が、当該定期転借地権の譲渡に係る事前の承諾を行うことになると想定しており、当該承諾行為の状況を集計し、区へ報告頂くことを想定しています。
124	50004		4		8			貸付料	前払い地代方式もしくは権利金方式による土地貸付料の支払いも提案可能としていただけないでしょうか。	定期借地権設定契約における貸付料は四半期ごとの支払いとして、前払地代方式は認めないこととします。
125	50004		5		12	2		第12条 契約保証金	第2項に、保証金の額が貸付料の改定によって貸付料の年額相当分を上回る場合は保証金の額は改定されるでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
126	5 0 0 0 4		6		13	1		第13条　使用上の制限	「民間施設について増改築等による変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは」の「軽微な変更」について具体的にご教示ください。合築・分棟によって取り扱いは同じでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、民間施設の用途の変更や大規模な施設の改変を想定しています。基本的には建築基準法及び同法施行規則に定める「軽微な変更」に該当しないものは、その対象になるものと考えています。ただし、個別具体の内容によって区が判断する場合がございます。
127	5 0 0 0 4		7		17	1	（3）	第17条 禁止事項1（3）	「本件土地を事業契約・募集要項等及び提案書類に定める用途以外に使用しないこと」とありますが、非住宅部分のテナントが退去し、別のテナントに切り替える場合に、提案時と異なる業態のテナントに変更することは、貴区の承諾は必要とせずに可能でしょうか。合築・分棟によって取り扱いは同じでしょうか。本条文はPFI事業期間のみ適用される理解でよろしいでしょうか。	前段について、定期借地権設定書（案）別紙4第3項に規定のとおり、区が承認した提案書類に記載のないテナント事業者への賃貸や、提案書類に記載のあるテナント事業者を変更する場合は、事前に区の書面による承諾が必要です。 中段について、合築、別棟によって取扱いは共通です（民間収益事業者から分譲住宅以外の民間施設の譲渡を受けた第三者が当該民間施設を貸し付ける場合も同様です）。 後段について、事業契約終了以後の事業契約の規定については、事業契約書（案）第90条第1項に規定のとおりです。一方、募集要項等（民間収益事業の実施条件を含む）や提案書類の規定については、定期借地権設定契約書に基づき、貸付期間中に継続して適用されます。
128	5 0 0 0 4		7		18			第18条　民間収益事業者による第三者に対する貸付	「当該民間施設において事業を行う第三者（テナント事業者）」は、住宅部分の賃借人や転借人は含まない理解でよろしいでしょうか。合築・分棟によって取り扱いは同じでしょうか。本条文はPFI事業期間のみ適用される理解でよろしいでしょうか。	第18条の規定は、民間施設を、当該民間施設で事業を行う第三者（テナント事業者）に貸し付ける場合を想定した規定であり、住宅部分の賃借人は含みません。ただし、住宅部分の賃借人による利用が、定期借地権設計契約書（案）第3条の利用用途、その他の規定に反しないよう、事業者又は民間収益事業者の責任のもとで運用を行ってください。
129	5 0 0 0 4		8		22	1		本件借地契約の解除	「国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするとき」とは具体的にどのような状況を想定されているかご教示いただけますでしょうか。	地方自治法第238条の5第4項及び第5項の規定に基づくものであり、当該規定に該当する事象が生じた場合を想定しています。
130	5 0 0 0 4		8		22	1		本件借地契約の解除	当該条項により定期借地契約が解除され、すでに引渡し済みの住戸を取得されている方の転借地権も消滅する場合、何かしらの補償はされるのでしょうか。	地方自治法第238条の4第5項、または同238条の5第5項の規定に基づく対応を行うことを想定しています。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
131	5 0 0 0 4		9		22	2	7	本件借地契約の解除	本件借地契約の解除に「事業契約が契約期間の満了以外の理由でその効力が失われたとき。」とあります。 事業契約書（案）第92条第2項第25号において「指定管理協定書」又は「賃貸借契約書」が終了した場合には、区は事業契約を解除できるとあります。 「指定管理協定書」又は「賃貸借契約書」の終了により事業契約が解除され、それに伴い、「定期借地契約」が終了することは民間収益事業者にとって、非常に過大なリスクだと考えます。 したがって、「指定管理協定書」又は「賃貸借契約書」が終了した場合においても本件借地契約は終了することがないような契約条件に変更いただきますよう、お願いいたします。	原文のとおりとします。 事業契約書（案）第92条第1項及び第2項は、同条第5項にあるとおり、第1項各号又は第2項各号が区の責めに帰すべき事由によるものである場合、区は、当該条項に基づく本契約の解除をすることはできません。そのため、ご質問いただいた事項について、民間収益事業者にとって過大なリスクとは考えていません。
132	5 0 0 0 4		9		22	3		本件借地契約の解除	「甲が承諾したときは」の条文を削除し、事業者からの申請がある場合は必ず第三者の借地権が保全されるようにしていただけないでしょうか。	第三者への承継及び定期借地権設定契約の区と当該第三者の間での存続に関し、区の事前の承諾を求めるのは、当該承継を行ってもなお民間収益事業の安定的な継続運用が困難であると考えられる場合や、当該第三者との間で契約条件について合意ができない場合等を想定したもので、非合理に承諾を拒否することを意図したものではありません。
133	5 0 0 0 4		11		29			連帯保証	分棟の場合、区と民間収益事業者が定期借地権設定契約を締結することが可能となりますが、その際は事業者（PFI-SPC）は本契約における連帯保証人とならない認識でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。 当該ケースの詳細は、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」及び令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書（案）（民間収益事業者を借地権者とする場合）」をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
134	5 0 0 0 4		16					別紙2　貸付料及び改定方法並びに納付方法	「2.支払い開始時における貸付料(月額)」を算定する際に用いる物価変動率・地下変動率について、「初回の貸付料の支払い月の属する年度の前年10月時点で数値の確定している月を含めた直近の過去12ヶ月間の平均値」とは、例えば2034年12月が初回支払月の場合は「2033年10月」時点でスライド率を定めるということでしょうか。仮に2033年9月までの数値が確定している場合は、2032年10月～2033年9月までの12ヶ月の平均値を採用するということでしょうか。 2034年4月が初回支払月の場合は「2033年10月」時点でスライド率を定めるということでしょうか。 2035年1月が初回支払月の場合は「2034年10月」「2033年10月」のどちらになるでしょうか。	前段について、ご理解のとおりです。 後段について、仮に2035年1月が初回支払月の場合(※実際は別紙2の第5に記載の納付方法に従っての支払いとなります)には、2024年度の前年である2023年10月がスライド率の確認時点となります。 なお、当該規定は、区の歳入／歳出を、それが発生する前年度の10月時点で確定させることを意図しております。
135	5 0 0 0 4		18					別紙4 乙及び民間収益事業者による遵守事項 3(1)	提案書類にテナントの用途・業態のみを記載した場合、記載した用途・業態から変更が無ければ貴区の事前の書面による承諾を得ずに賃貸借契約を締結可能という理解でよろしいでしょうか。また、リテナントの際は用途や業態に変更がなければ貴区の承諾を得ずに賃貸借契約締結可能という理解でよろしいでしょうか。合築・分棟によって取り扱いは同じでしょうか。	No.127に記載のとおり、提案書類に記載のないテナント事業者へ賃貸する場合や、テナント事業者を変更する場合には、区の事前の承諾が必要です。
136	5 0 0 0 5		1		2			趣旨	「公募プロポーザル」の定義づけをお願いします。	令和6年7月16日付で公表した募集要項等に基づき、本事業を実施する事業者(本事業の付帯事業である民間収益事業を担う民間収益事業者を含む)を選定するものです。
137	5 0 0 0 5		5		10	3		業務の委託等	分棟の場合、区と民間収益事業者が定期借地権設定契約を締結することが可能となりますが、その際は事業者(PFI-SPC)は民間収益施設の完成義務や地代回収義務などの債務を連帯保証せず、努力義務という認識でよいでしょうか。	区民センターと民間施設を分棟とし、区と民間収益事業者が定期借地権設定契約を締結する場合には、事業者(PFI-PSC)を、定期借地権設定契約に係る連帯保証人とすることは想定しておりません。 事業者には、事業契約に基づく範囲内で、民間収益事業の実施に係る義務を負うこととなります。 なお、当該ケースの詳細は、令和6年8月22日に公表した「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)(民間収益事業者を借地権者とする場合)」をご参照ください。

No.	資料コード					資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
138	5	0	0	0	5		5		10	2		構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	「代表企業は、～～請け負った業務につき、法令及び要求水準に従って誠実に履行させる義務を負う」とありますが、代表企業が単独で、その他構成員・協力企業が負う債務を履行させる義務を負うことは、代表企業にとって過大な責務であり、かつ事業契約書では代表企業ではなく事業者（SPC）が負うものと規定されていることから、基本協定書の本条文を削除して頂けないでしょうか。	事業契約締結以降の事業全体のガバナンス体制については、事業者の提案にゆだねることとし、本条項は削除します。 基本協定書（案）を修正します。
139	5	0	0	0	5		5		10の2	1		（構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任）	通常のPFI事業では、代表企業に構成員や協力企業が請け負った業務の履行義務を課すことが明記されていることはない認識です。代表企業の履行義務とはどういう意味でしょうか。業務の履行義務は、事業契約書に事業者（PFI-SPC）が負う旨の記載があり、代表企業が負うべきものではない認識しており齟齬が生じますので、基本協定書から条文を削除してもらえないでしょうか。履行義務を負うことになれば、どの企業も代表企業を担うことができなくなると考えます。	No.138をご参照ください。
140	5	0	0	0	5		5	-	10条の2			構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	基本協定締結日以降協力企業に変更がある場合、事業主の裁量によって変更・追加・脱退が行えるという理解でよいでしょうか。	事業提案及び基本協定書の内容を変更することになるため、協力企業についても、事業者の裁量で変更等を行うことはできません。
141	5	0	0	0	5		5		10	2	2	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。』とありますが、構成企業や協力企業がSPCと連帯債務を負う建付けは、区が直接各企業に委託するのと実質的に同じ状況になっているものと思料します。区からSPCが受注して、各企業に再委託する形態がPFIにおいては通常であり、連帯債務の負担は、民間企業からすると過大な負担となり、事業リスクが大きすぎますので、本項を削除いただくようお願い致します。	基本協定書（案）第10条の2第2項では、構成員及び協力企業が、事業者からそれぞれ受任し又は請け負った業務の範囲内で、事業者が区に対して負担する債務を連帯して負担するとしており、構成員及び協力企業それぞれのリスクが大きくなることにはならないものと考えております。
142	5	0	0	0	5		5		10	2	2	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	事業者とSPCの連帯債務に関する条項は削除していただけますか？	No.141をご参照ください。
143	5	0	0	0	5		5		10	2	2	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。』について事業者とSPCが連帯して債務を負う場合、各企業の事業リスクが大変大きくなります。本事業ではSPCから各企業へ再委託を想定しており、本項を削除していただけないでしょうか。	No.141をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
144	50005		5		10	2	2	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。』について、構成企業や協力企業がSPCと連帯債務を負う場合、区が直接各企業に委託することと実質的に同じ形になります。区からSPCが受注し、各企業に再委託する形態を想定しており、連帯債務の負担は各企業に大きな負担となり事業リスクが大きすぎるため、本項を削除していただけないでしょうか。	No.141をご参照ください。
145	50005		5		10	2	2	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	事業者とSPCが連帯して債務を負う場合、各企業の事業リスクが大変大きくなるため、本項を削除していただくことは可能でしょうか。	No.141をご参照ください。
146	50005		5		10の2	2		構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	「…事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。」とあります。通常のPFI事業では、区からSPCが受託し、SPC内においてリスク分担をしたうえで構成員や協力企業に委託します。そのような中、連帯債務の負担を明記された場合、応募者側としては過大な負担となり、本事業への参画の障壁となるため、本項を削除いただきますよう、お願い致します。	No.141をご参照ください。
147	50005		5					第 10 条の 2第2項 構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。とありますが、事業リスクが大きすぎるため、本項を削除していただくことは出来ますでしょうか。	No.141をご参照ください。
148	50005		5					第 10 条の 2第2項 構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。とありますが、事業者とSPCが連帯して債務を負担する場合、区と事業者が直接契約することと実質的に同じリスクを負うこととなり事業リスクが大きすぎるため、本項を削除していただけないでしょうか。	No.141をご参照ください。
149	50005		5					第 10 条の 2第2項 構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。』について、SPC設立の目的に鑑み、本項を削除していただけないでしょうか。	No.141をご参照ください。
150	50005		5					第 10 条の 2第2項 構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『事業者が甲に対して負担する債務につき、事業者と連帯して当該債務を負担する。』について本項を削除できませんか。	No.141をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
151	5 0 0 0 5		5		10	2	3	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『設計企業(前条に基づき設計に係る業務を受託し又は請け負った者をいう。)が複数存在する場合、各設計企業は、自己以外の設計企業が前項に基づき甲に対して負担する全ての債務につき、それぞれ、当該設計企業と連帯して保証する責任(履行保証責任を含む。)を負う。工事監理企業(前条に基づき工事監理に係る業務を受託し又は請け負った者をいう。)、建設企業(前条に基づき建設に係る業務を受託し又は請け負った者をいう。)、維持管理企業(前条に基づき維持管理に係る業務を受託し又は請け負った者をいう。)及び運営企業(前条に基づき運営に係る業務を受託し又は請け負った者をいう。)、民間収益事業者がそれぞれ複数存在する場合についても同様とする。』とありますが、構成企業及び協力企業の間で役割分担を明確にしたうえで本事業へ参画する予定であり、同じ『●●企業』として参加している場合であっても、担当する業務が異なるため、他社の担当業務を事業として取り扱っていない場合や、取り扱っていたとしても、当該業務を担当する前提で事業に参加しているものではないため、連帯して保証する責任を負うことは困難です。当該記載は削除いただけないでしょうか。	基本協定書(案)の第10条の2第3項は削除いたします。
152	5 0 0 0 5		6		10	2	4	構成員及び協力企業の連帯責任及び代表企業の責任	『本条各項の定めは、本協定、事業契約その他の合意において、別途、乙及び丙の連帯責任を定める規定を排除するものではない。』とありますが、構成企業及び協力企業の間で役割分担を明確にしたうえで本事業へ参画する予定であり、同じ『●●企業』として参加している場合であっても、担当する業務が異なるため、他社の担当業務を事業として取り扱っていない場合や、取り扱っていたとしても、当該業務を担当する前提で事業に参加しているものではないため、連帯して保証責任を負うことは困難です。当該記載は削除いただけないでしょうか。	No.151の回答のとおり、基本協定書(案)の第10条の2第3項は削除いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
153	50005		6		12	1		事業契約の不成立	目黒区議会の議決が得られず甲と事業者が事業契約の締結に至らなかった場合は相互に債権債務関係の生じないとあります。議会否決リスクは、事業者よりも区の方がコントロールできる立場にあるため、議会否決リスクは区のご負担としていただきますよう、お願いいたします。	原文のとおりとします。
154	50005		6		12	3		事業契約の不成立の場合における処理	『乙又は丙の責めに帰すべき事由により事業契約が締結に至らなかったときは、既に甲が本事業の準備に関して支出した費用は、乙及び丙が連帯して負担することを確認する。』とありますが、他社の責めに帰すべき事由による場合に、連帯して負担することは責任が過大ですので、『乙又は丙のうち責めに帰すべき事由のある当事者が負担することを確認する』と修正していただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
155	50005		6		12	4		事業契約の不成立の場合における処理	『甲は、前項に定めるときは、乙及び丙に対し、提案書類に記載の提案金額の 100 分の 10 に相当する金額を請求することができるものとし、乙及び丙は連帯して、甲の請求に基づ き、当該請求額を違約金（損害賠償の予定）として甲の指定する期間内に支払わなければな らない』とありますが、他社の責めに帰すべき事由による場合に、多額の違約金を連帯して負担することは責任が過大ですので、『乙又は丙のうち責めに帰すべき事由のある当事者は、甲の請求に基づき、当該請求額を違約金（損害賠償の予定）として甲の指定する期間内に支払わなければならない』と修正していただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
156	50005		6		12	4		事業契約の不成立の場合における処理	『甲は、前項に定めるときは、乙及び丙に対し、提案書類に記載の提案金額の 100 分の 10 に相当する金額を請求することができるものとし、乙及び丙は連帯して、甲の請求に基づき、当該請求額を違約金（損害賠償の予定）として甲の指定する期間内に支払わなければならない』とありますが、提案金額の100分の10に相当する金額は、甲の損害に比して重すぎると思われますので、減額を検討下さい。	原文のとおりとします。

No.	資料コード	資料名	頁	章	条	項	号	条項名	質問内容	回答
157	50005		6		12	4		事業成立の不成立の場合における処理	「提案書類に記載の提案金額の100分の10に相当する金額」の「提案金額」は、提案価格から提案地代を控除した金額という理解でよろしいでしょうか。	提案価格を指し、提案地代の控除はいたしません。
158	50005		6		13	1		談合等不正行為があった場合の措置	違約金について、『乙及び丙は連帯して』支払わなければならないとされておりますが、他社の責めに帰すべき事由による場合に、多額の違約金を連帯して負担することは責任が過大ですので、『乙又は丙のうち責めに帰すべき事由のある当事者は』と修正していただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
159	50005		6		13	1		談合等不正行為があった場合の措置	冒頭に「本事業に関して」とありますが、他の事業における独占禁止法の規定違反は該当しないとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
160	50005		7		13	2	1、2	談合等不正行為	第1号及び第2号において「第7条第4項…」とありますが、「第7条第5項…」ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。 基本協定書（案）を修正します。
161	50005		7		13	2	一	談合等不正行為があった場合の措置	冒頭に「第7条第4項第一号」とありますが、正確には「第7条第5項第一号」でしょうか。	No.160の回答をご参照ください。
162	50005		7		13	2	二	談合等不正行為があった場合の措置	冒頭に「第7条第4項第二号」とありますが、正確には「第7条第5項第二号」でしょうか。	No.160の回答をご参照ください。
163	50005		7		13	2		談合等不正行為があった場合の措置	違約金について、『乙及び丙は連帯して』支払わなければならないとされておりますが、他社の責めに帰すべき事由による場合に、多額の違約金を連帯して負担することは責任が過大ですので、『乙又は丙のうち責めに帰すべき事由のある当事者は』と修正していただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
164	50005		7		14			遅延利息	違約金の遅延損害金について、『乙及び丙は連帯して』支払わなければならないとされておりますが、他社の責めに帰すべき事由による場合に、多額の違約金を連帯して負担することは責任が過大ですので、『乙又は丙のうち責めに帰すべき事由のある当事者は』と修正していただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
165	50005		7		15	1		秘密保持	「要保護情報」とはどのような情報を指すのか定義づけ頂けますでしょうか？	「事業契約書　別紙9　機密情報の取扱いに関する標準特記仕様書」の第1条第2項の「機密情報」を指します。

【様式3－2－6】
令和6年9月20日

様式及び優先交渉権者決定基準等等に関する質問書

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
1	60001		1	1	1		①取組方針	区民センター、区民センター公園の供用開始を早めた場合についてどのように評価されるのかご教示願えますでしょうか。	区民センター、区民センター公園の供用開始日を早める工夫を含めて、供用開始までの的確なスケジュールを総合的に評価します。
2	60001		1	1	1		①取組方針	区民センター、区民センター公園の供用開始を早めるほど評価される場合、無理な短工期での施工を助長することにつながりかねないため、区が評価もしくは想定する供用開始時期を示していただけますでしょうか。	区民センター、区民センター公園の供用開始日を早める工夫は評価しますが、供用開始日を早めるほど評価するということではなく、事業対象施設全体の供用開始までの的確なスケジュールを総合的に評価します。
3	60001		1	1.	(3)	①	事業収支計画	「利用料金収入に係る還元率の提案」と有りますが、還元率の多寡だけではなく、提案する利用者数及び利用料金の妥当性や確実性も踏まえた総合的な観点で評価されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。利用者数及び利用料金収入の根拠等も提案書に含めてください。
4	60001		3	2	5		②設計、施工、工事監理業務	「供用中の施設」とは具体的に何を想定されますでしょうか。	解体時期や引渡し時期が異なる下目黒小学校等複合施設や、事業者提案により段階的に引渡しを行った施設を指しています。
5	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	「提案価格が提案上限価格を超える場合は失格とする。」とありますが、全参加者の提案価格が上限価格を超過した場合でも、全参加者が失格となりますか。	ご理解のとおりです。
6	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	全参加者が失格となった場合、事業は中止となりますか。事業費を増やす、要求水準を下げるなどの対策を実施して、引き続き同じPFI手法で、再公告となりますか。	全参加者が失格となった場合の取り扱いは、現時点では想定していません。
7	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	「提案価格が提案上限価格を超える場合は失格とする。」の後に、「ただし全参加者が提案価格を上回った場合は、失格とせず審査を継続する。ただし補正予算が成立しない場合契約できない可能性がある。」と変更することはできませんか。	原文のとおりとします。
8	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	サウンディングを通じて、全グループが提案上限価格を上回る可能性が高いことが明らかになった場合、失格条件を緩和する可能性はございますか。	現時点で想定はありません。
9	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	全社失格となった場合、失格者と協議するなどの方法で優先交渉権者を選定する手続きを加えることはできませんか。	No.6の回答をご参照ください。

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
10	60001		3	4	(2)	2)	提案価格及び提案地代の確認	提案価格の上限と提案地代の下限、それぞれで失格の判断をするのではなく、「提案価格－提案地代」の上限で失格の判断をすることはできませんか。	原文のとおりとします。
11	60001		3		3	2	価格評価点の算出	最低評価対象価格、当該評価対象価格の定義をご教示ください。	最低評価対象価格とは、応募者が提案した評価対象額のうち、最も低い金額を指します。当該評価対象価格とは、応募者が提案した評価対象価格を指します。
12	60001		4	4	(6)		優先交渉権者の決定	一項目でも配点の 25%未満となる提案を行った応募者について、区は、優先交渉権者及び次点候補者として選定しないことがある。とありますが、提案金額の上限に収めるためには、「要求水準を満たす程度」ぎりぎりで提案するという判断をする提案者が出かねないと考えます。選定しないことがあるというような恣意的な審査基準ではなく、選定しないと明確にしていただけないでしょうか。	原文のとおりとします。
13	60001		5	4			民間収益事業に関する事項	(2)事業計画-②維持管理計画について、合築の場合は分棟に比べて提案事項が多い(維持管理・修繕の考え方や方法、管理組合の組成・運営、管理規約等の作成方針)ですが、合築か分棟かで提案項目自体に差が生じる審査項目については、どのように採点を行うのでしょうか。	優先交渉権者決定基準及び別表の「評価の視点」に沿って、評価を行います。なお、「付属資料14-2 提出書類の記載要領及び様式一覧」に示す【特記事項】については、当該特記事項に対する提案内容を踏まえて評価を行うことを意図したものです。
14	60001		5	4	(2)		民間収益事業に関する事項	②施設管理計画の「民間施設のメンテナント及び大規模修繕の実施に対する考え方や方法」は合築・分棟にかかわらず、どちらも提案事項として記載が必須という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
15	60001		5	4	(2)		民間収益事業に関する事項	③の「評価の視点」のうち、「事業内容に関する需要計画の的確性」とは、民間収益事業の想定収支計画における賃料等の的確性という理解でよろしいでしょうか。	ご提案される事業内容について、マーケットの把握・分析やそれに基づく収支計画、区へ支払う地代などが的確に設定・立案されているかについて、評価を行うことを想定しています。
16	60001			3	2		事業者独自の運営提案に関する事項	「新たな公共サービスの提案」を評価するとなっていますが、「新たな」というのは、今までの区民センターでやっていなかったサービスという意味でしょうか。世の中になかったサービスという意味でしょうか。	従来の区民センターでは行っていないサービスで、機能融合により実施可能となる公共サービスを意図しています。

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
17	6 0 0 0 1						区民センター・区民センター公園の供用開始時期	(1)取組方針／実施体制の「評価の視点」に、「区民センター・区民センター公園の供用開始時期を早める工夫」が含まれています。区民センター・区民センター公園の供用開始時期を早めた場合は加点評価点で評価され、価格評価点は前倒しした供用開始後からの維持管理・運営業務に係るサービス対価をもとに価格評価点が算出されるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	6 0 0 1 0		3	3	(2)		事業提案書の提出要領	事業提案書は20部作成とございますが、正本・副本合わせて20部という理解で宜しいでしょうか。	正本・副本の分けはありません。事業提案書は合計で20部提出してください。
19	6 0 0 1 0		3	3	(2)		事業提案書の提出要領	ロゴマークの使用等を含めて、構成員等がわかる記述をしないこととございますが、様式番号添付iii-xi資金調達計画書以外の様式でも応募者と関係ない第三者（金融機関等）を実名で表記しても問題ないでしょうか。	提案書へ記載をする場合には、「付属資料14-1 提出書類の作成要領」を参照し、企業名が分からないように記載してください。 関心表明書を提出する場合には、事業提案書と別のファイル等で様式 7-3 提案提出書等書類と合わせて提出してください。 合わせて、「付属資料14-2 別紙1 提出書類の記載要領及び様式一覧」をご参照ください。
20	6 0 0 1 0		6	3	4		共用部の維持管理方法	共用部が示す範囲を具体的にご教示ください。	要求水準等を満たしたうえで、共用部の範囲については、事業者提案に委ねます。 官民合築建築物を提案する場合の詳細については、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」II.1.(2)4)をご参照ください。
21	6 0 0 1 0		10				パース・イメージ図	「下目黒小学校正門から校舎に向けて1枚」とありますが、提案によっては構図が難しいかと思われます。「下目黒小学校外観と校庭が分かるパース」と置き換えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	6 0 0 1 2						様式集	単位が千円となっている様式について、千円以下は四捨五入して、金額を表示するという理解で宜しいでしょうか。	千円未満の端数処理を行う場合は、四捨五入してください。
23	6 0 0 1 2						添付7-A別紙 維持管理・運営業務及びその他費用の 内訳書	運営費（対価G）は利用料金収入等の控除を反映した後の各運営費の金額を記載するという理解で宜しいでしょうか。 各運営費から利用料金収入を控除する場合が難しい場合がございますので、利用料金収入の欄を設けていただき、運営費（対価G）の合計で利用料金収入等の控除を反映した金額を記入できるようにしていただけないでしょうか。	ご理解のとおりです。本様式については原文のとおりとします。複数の業務にまたがる費用・収入については、適宜按分して費用を計上してください。 利用料金収入の詳細については、「添付iii-ix 利用料金収入等収入計画（収入内訳）」にご記載ください。按分する場合は、設定根拠と合わせて按分方法がわかるように記載ください。

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
24	6 0 0 1 2						添付7-A サービス対価等の内訳表（区の支払い計画）	「サービス対価の算定及び支払方法」のp8では、「アスベスト除却工事に要する費用」、「土壌調査（深層調査）及び土壌汚染対策（措置）に要する費用」は、提案価格に含めないとあります。しかし、様式集（Excel）の添付7-Aには「・既存施設の解体・撤去業務費（アスベスト含有調査・除去工事費、土壌汚染対策費を含む）」の計上欄があります。 当該欄には「アスベスト含有調査に要する費用」及び「土壌調査（浅層調査）の費用」は含まないという理解でよろしいでしょうか。	提案価格には「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」第2.1.（3）のとおり、アスベスト含有調査に要する費用及び土壌調査（浅層調査）の費用を含みます。 「添付7-A サービス対価等の内訳表（区の支払い計画）」の対価A-4欄には、アスベスト含有調査に要する費用及び土壌調査（浅層調査）の費用を計上してください。 なお、アスベスト除却工事に要する費用、土壌調査（深層調査）及び土壌汚染対策（措置）に要する費用は、提案価格には含まれないため、「添付7-A サービス対価等の内訳表（区の支払い計画）」の対価A-4欄への計上も必要ありません。
25	6 0 0 1 2						添付7-B別紙 サービス対価の支払いスケジュール（施設整備費）	施設費A、施設費B及び施設費Cを記入する欄について、グレーアウトしている欄は費用を入力不可の箇所ということでしょうか。セルの色について、意図をご教示ください。	グレーアウトしたセルは入力不可を指します。 グレーアウト部分を修正いたします。
26	6 0 0 1 2						添付iii-ｉ 事業収支計画（PFI事業部分）	損益計算書の設計・建設の対価について、対価Aを記載する行がございませんので、事業者側で行を追加しても宜しいでしょうか。	「設計・建設の対価」欄に施設費Aも含めた金額をご記入ください。
27	6 0 0 1 2						添付iii-ｉ 事業収支計画（PFI事業部分）	DSCRの算定について、劣後ローン借入は資本金と同等に見なせるとの考え方により、SPCと金融機関との優先貸付契約の財務制限条項におけるDSCR計算にも含めない（元利金は優先ローン借入のみとして算定）場合、本様式のDSCR計算についても、元利金は優先ローン借入のみとして宜しいでしょうか。	あらかじめ用意してある様式の欄には、劣後ローン借入も含めてDSCRを算出してください。 その上で、適宜列を追加して、趣旨をわかり易く説明の上、金融機関との計算に沿った参考値として記載することは認めます。 なお、ご質問内容の場合は、劣後ローン借り入れを資本金とした場合も参考値として記載してください。
28	6 0 0 1 2						添付iii-ｉ 事業収支計画（PFI事業部分）	実際の支払いベースでDSCRを算定する場合、SPCに資金が潤沢にあり収支上問題がないにも拘わらず、一時的にDSCRが悪化する場合がございます。通常金融機関ではSPCの債務返済能力を合理的にみるため、各口座への振替ベースで算定されるDSCRを財務制限条項としております。本DSCRの計算についても、各口座への振替金額をベースに計算しても構いませんでしょうか。	あらかじめ用意してある様式の欄には、全体のDSCRを算出してください。 その上で、適宜列を追加して、趣旨をわかり易く説明の上、金融機関との計算に沿った参考値として記載することは認めます。
29	6 0 0 1 2						添付iii-ii 事業収支計画（SPC全体）	貸借対照表を作成するのは民間収益事業の事業収支計画書だけであり、SPC全体の事業収支計画書については、貸借対照表を作成しなくても良いという理解で宜しいでしょうか。	SPC全体の貸借対照表については、任意様式で作成ください。 添付iii-iiのA113は誤記のため、削除修正いたします。

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
30	6 0 0 1 2						添付iii-iii 初期投資計画表（事業者の初期投資計画）	「各種申請・届出・手続等に要する費用」について、既存施設の解体・撤去工事に係る申請・届出・手続き等や施設整備業務に係る申請・届出・手続き等についても、「各種申請・届出・手続等に要する費用（対価B）」に計上するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	6 0 0 1 2						添付iii-iii 初期投資計画表（事業者の初期投資計画）	サービス対価Bは北側敷地・公園敷地及び南側敷地毎の支払開始時期が異なります。「小学校北側道路の修景整備」、「各種申請・届出・手続等に要する費用」及び「その他の初期投資費用」は、南側敷地に係るサービス対価Bに含まれるという理解でよろしいでしょうか。	各施設の完成引渡時期に紐づいて支払うため、発生する費用は適切な施設・敷地に係る対価Bの分類としてください。
32	6 0 0 1 2						添付iii-vi 維持管理業務費用（経費等）	常駐警備費などの複数の建物をまたいで実施する項目については、必ずしも敷地毎に費用を計上せず、「設定根拠や参照するシート名称」欄に考え方を記載した上で一つの敷地にまとめて計上しても宜しいでしょうか。	本様式に従って、各敷地毎に記載してください。複数の敷地・建物をまたいで実施する項目については、適宜按分して費用を計上することとし、設定根拠と合わせて按分方法がわかるように資料を作成ください。
33	6 0 0 1 2						添付iii-vi 維持管理業務費用	官民合築で提案する場合は、PFI事業側及び管理組合側の単年度の金額を記入し、別棟で提案する場合は、PFI事業側の単年度の金額のみを記載するという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	6 0 0 1 2						添付iii-vi 維持管理業務費用	業務期間の欄は業務期間合計の維持管理業務費用を記入するという理解で宜しいでしょうか。	業務期間の合計費用ではなく、業務期間をご記入ください。
35	6 0 0 1 2						添付iii-viii 運営業務費用	業務期間の欄は業務期間合計の運営業務費用を記入するという理解で宜しいでしょうか。	業務期間の合計費用ではなく、業務期間をご記入ください。
36	6 0 0 1 2						添付iii-viix 利用料金等収入計画	施設備付特殊器具の使用料を記載する項目がございません。本入札においては、算定対象外となるのでしょうか。	施設備付特殊器具の利用料金については、各室の利用料金に含めるものと考えて記載してください。
37	6 0 0 1 2						添付iii-xi 資金調達計画書	「融資確約書」や「関心表明書」といった提案内容の確証として提案書に添付して提出しても宜しいでしょうか。	No.19の回答をご参照ください。
38	6 0 0 1 2						様式 添付iv-ii	建築概要について、「14）その他特記事項」は例えば免震構造などを指すのでしょうか。具体的な例をお示しいただけますか。	一団地認定など、法令上の特例を用いる場合に、特記内容として記載して下さい。
39	6 0 0 1 2						様式 添付iv-ii	建物別の施設計画概要について、「フロア面積」は延床面積、「天井高」は天井高の最大値を示していると読み取ってよいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料コード	資料名	頁	1.	(1)	1)	項目名/様式番号	質問内容	回答
40	6 0 0 1 2						提出データについて	添付されている様式はwordとexcelですが、実際の提案書作成はCADソフトやパワーポイント、イラストレーターを用いる事があるため、区への提案提出の際はPDF形式の様式も許可して頂けないでしょうか。	原則は指定の様式（word,excel）を用いることを求めますが、説明に必要な補助資料や積算根拠を示す資料等については、事業者の判断に委ねます。 PDF形式のファイルを提出する場合は、印刷制限やコピー制限等をかけずに提出してください。