

新たな目黒区民センター等整備・運営事業(めぐろかがやきプロジェクト)  
実施方針に関する意見

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
1	実施方針 本文	6	I	1	(6)	4)					事業の範囲	飲食施設の運営業務、自主提案事業については事業開始が提案書提出後約9年後となり、経済情勢の変化も想定できないことから落札後の情勢の変化によっては飲食施設の運営事業者、自主提案事業者の変更を可能としていただきたい。
2	実施方針 本文	10	I	1	(9)	1)					公益還元 利用料金収入 の還元	上回った場合の区への納付(還元)があるのであれば、下振れた場合の事業者への補填についてもご検討を頂きたいと考えます。
3	実施方針 本文	10	I	1.	(10)						事業スケジュール	供用開始のスケジュールが記載されていますが、建設業界の労働環境の健全化、人手不足などの要因で、工期増大の可能性がありますが、弊社が想定する適正工期により、供用開始日が指定日より遅延する提案をした場合でも、それだけで失格にはしないで頂きたいと存じます。
4	実施方針 本文	11	I	1	12						本事業の 付帯事業 (民間収益事業)	民間収益に対する地代の発生時期は、建物竣工後でお願いします。
5	実施方針 本文	11	I	1.	(12)						貸付期間	民間収益事業終了時の民間施設の解体撤去等の期間について、不可抗力により解体撤去期間が延びて貸付期間70年以内で完了できない場合には、延びた期間に対しての貸付料は発生しない条件にして頂きたいです。
6	実施方針 本文	11	I	1	(12)						貸付期間	民間施設の貸付期間70年の中に、事業終了時の解体撤去期間が含まれているが、解体撤去期間を別途設定し、貸付期間は70年+α(解体期間は提案事項)としていただくことを検討願いたい。
7	実施方針 本文	12	II	2							募集及び選定スケジュール	募集要項公表後、あらためて現地見学の機会を設けていただけませんか。
8	実施方針 本文	12	II	2							事業及び選定スケジュール	募集要項の公表から提案書提出までの期間が非常にタイトであるため、提案書提出時期を2~3ヶ月後ろ倒しにしていただけませんか。
9	実施方針 本文	12	II	2.							事業及び選定スケジュール	事業契約締結は令和7年6月下旬であり、提案資料提出は令和6年12月と期間に余裕があるかと思えます。一方で募集要項公表から提案資料提出までの期間が非常にタイトであるかと思えますので、提案資料提出の期限を1~2か月ほど後ろ倒ししていただけませんか。
10	実施方針 本文	12	II	2.							募集及び選定スケジュール	「提案書類の提出(令和6年12月)」から「事業契約の締結(令和7年6月下旬)」まで、約6か月あるため、より良い提案ができるよう、提案期間をもう少し長く(1か月程度)取っていただきたいです。
11	実施方針 本文	12	II	2.							募集及び選定スケジュール	・実施方針に関する質問意見の回答の中で、早く回答できるものは3月下旬を待たずに回答をいただきたい。
12	実施方針 本文	12	II	2.							募集及び選定スケジュール	・提案書締め切りが12月になっていますが、締め切り時期の延期(最低でも1か月程度)をお願いしたい。
13	実施方針 本文	12	II	2							提案書の提出期限	「令和6年12月頃の提案書提出」となっていますが、「令和7年2月の提案書提出」に延ばしていただけませんか。昨今の各工事専門業者からの見積徴収に際し多くの会社がひっ迫しており見積に多大な時間を要しますので、何卒ご検討の程お願い致します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
14	実施方針 本文	12	II	2							募集及び選定スケジュール	「競争的対話」の時期を7～12月と示されていますが、各種見積やプラン検討の期間を鑑みると遅くとも8月中には実施いただくか、提案書提出期限の後ろ倒し(共創的対話後約4カ月間の期間を確保)いただくことをお願いします。
15	実施方針 本文	13	II	3.	(4)						競争的対話の実施	競争的対話の実施は参加表明提出後、直ちに実施していただきたい。
16	実施方針 本文	13	II	3.	(7)						基本協定の締結	基本協定書において、独禁法違反及び談合等により違約金が課される場合、本事業において独禁法違反及び談合等を行った場合に限定して頂けますようご検討をお願い致します。
17	実施方針 本文	13	II	3.	(7)						基本協定の締結	基本協定書における違約金は、連帯債務ではなく帰責企業がリスクを負担する建付け(帰責性を有するものが連帯して負担)として頂きますようご検討をお願い致します。
18	実施方針 本文	13	II	3.	(7)						基本協定の締結	基本協定書について、事業契約において基本協定書と同様の事由による違約金が規定されるケースが一般的かと存じますので、基本協定書における違約金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形として頂きますようご検討をお願い致します。
19	実施方針 本文	13	II	3.	(7)						基本協定の締結	基本協定書について、事業契約において基本協定書と同様の事由による違約金が規定されるケースが一般的かと存じますので、基本協定書における違約金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形として頂きますようご検討をお願い致します。
20	実施方針 本文	13	II	3	(9)			ア			本事業の実施に係る区有財産貸付契約の締結等	「付帯事業(民間収益事業)の実施のための敷地を除き、事業者による事業敷地を無償で貸し付け又は使用させる」とありますが、官民合築施設の場合と、官民で施設を分離する場合で民間収益事業に対する貸付条件が異なることは、施設計画の提案上不均衡が生じるため、いずれの施設計画の場合にも民間収益事業に対する条件を統一していただくことが望ましいと考えます。
21	実施方針 本文	13	II	3	(9)			ア			本事業の実施に係る区有財産貸付契約の締結等	「付帯事業(民間収益事業)の実施のための敷地を除き、事業者による事業敷地を無償で貸し付け又は使用させる」とありますが、官民合築や分離のいずれの施設計画パターンにおいても、既存施設の解体期間中は無償で貸し付け又は使用させることが望ましいと考えます。
22	実施方針 本文	14	II	4	(2)	4)					提案価格の確認	提案上限価格をできるだけ早い時点で公表して頂きたい。
23	実施方針 本文	14	II	4.	(2)	4)					提案価格	提案上限価格を公表いただける場合、募集要項公表時ではなく、極力早い時点で(例えば当質問・意見への回答時等)公表いただけるようご検討をお願いします。
24	実施方針 本文	14	II	4.	(2)	4)					提案価格の確認	提案上限額は事前公表していただきたい。
25	実施方針 本文	14	II	4.	(2)	4)					提案価格の確認	提案上限額を超過しても失格としないで、協議により最優秀提案者を選定できる余地を残していただきたい。それが困難な場合、提案価格の上限に相当の余裕を見込んでいただきたい。
26	実施方針 本文	14	II	4	(2)	4)					提案価格	最近のPFIでは工事費高騰や労務費上昇等の影響を予定価格に反映しきれていないことによる不調不落が多発しております。提案事業者としても、提案上限価格や事業費参考価格などが不明な中では具体的な検討が進みません。そのため、参考価格で問題ありませんので、6月の募集要項公表ではなく、3月質問回答において水準感を開示してください。
27	実施方針 本文	14	II	4	(2)	4)					提案価格	提案上限価格や事業費参考価格を開示される際は、総額だけではなく、サービス対価ごとの内訳等(例えば、費用項目ごとや施設整備業務と維持管理・運営業務などの大きな項目ごとの金額)をお示し下さい。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
28	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	1)					応募者の構成	ア～クの業務以外の業務(FA業務・SPC管理業務等)を行い、最大出資して構成員になった場合は、その企業が代表企業になれるようにしていただきたい。
29	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	1)					応募者の構成	統括管理業務を分けて2社が業務を行う場合、そのうちの1社が最大出資して構成員になった場合は、その企業が代表企業になれるようにしていただきたい。
30	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	2)					応募者の定義	「民間収益事業を行う者が複数いる場合は、全ての民間収益事業を行う者を構成員とすること」について、「民間収益事業を行う者」の定義の明確化をお願いします。
31	実施方針 本文	16	Ⅱ	5.	(1)	4)					複数応募の禁止	「各業務を担当する企業及び同企業と資本面もしくは人事面において密接な関連がある者についても、ほかの応募者の構成員又は協力企業になることはできない。」における、「人的関係」の要件について、ここで定めるべきは企業の人格が別であることが重要と考えるため、以下のような内容への変更を希望します。 「次のいずれかに該当する者。 (ア) 一方の会社の代表権を有する者(個人商店の場合は代表者。以下同じ。)が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。 (イ) 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第 67 条第 1 項又は民事再生法第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合。」
32	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	(1)	5)					応募者の変更及び追加	民収事業者については、6月の募集要項で公表される計画条件や地代条件に基づいてプラン作成や事業性検証を行うなどの十分な検討期間が必要なため、参加表明までに民収事業者の体制を固めることが難しく、提案提出の直前まで民収事業者の変更(追加及び脱退)を認めていただけないでしょうか。
33	実施方針 本文	17	2	5	2	2	1	ア			統括管理業務を行う者	統括管理業務を行う者の要件「民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等における統括管理(マネジメント)の実績があること」について、『設置運営と一体となった』という部分を削除していただけないでしょうか。
34	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	2	2		ア			個別の参加資格要件	個別の参加資格要件において「全ての応募者の構成員及び協力企業は、目黒区の競争入札参加資格を有する又は見込みのある者であること」はなくしていただけないでしょうか。
35	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者の参加資格要件	「民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等における統括管理…」とありますが、「PFI事業等における統括管理…」として頂けますでしょうか。
36	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者の参加資格要件	統括管理業務を行う者の参加資格要件を、「PFI事業における統括管理の実績がある企業」にしていただけませんか。
37	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者の参加資格要件	統括管理業務の参加資格要件について、「民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等における統括管理(マネジメント)の実績」を「PFI事業等における統括管理(マネジメント)の実績」に変更していただくことは可能でしょうか。
38	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等とありますが、どのような事例が該当し、どのように実績を証明すればよいか、判断が難しいと感じております。例えば、今回求められているように行政財産の貸付や管理許可などによって民間施設が建設されていることを条件とする、などと例示していただきたく、よろしく申し上げます。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
39	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	統括管理業務を行う者の条件に『民間施設の設置・運営と一体となった』とありますが、設置および運営のどちらも行う事業は絶対数が少ないため、当該部分を削除いただけますと幸いです。
40	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	より多くの応募者の参画促進を図るため、統括管理業務を行う者の参加資格要件を、「PFI事業における統括管理(マネジメント)の実績がある企業」に緩和していただきたい。
41	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	統括管理業務を行う者が複数いる場合、1者が統括管理業務を行う者の参加資格要件を満たしていれば、当該企業以外は、「(2)応募者の備えるべき参加資格要件」の「1)共通の参加資格要件」を満たしていればよいという条件に緩和していただきたい。
42	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	統括管理業務の参加資格要件を「PFI事業等における統括管理(マネジメント)の実績」に緩和していただきたい。
43	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	統括管理業務を行う者の参加要件について、業務にあたる者が複数ある場合は最低1社は要件を満たすものとしていただきたい。
44	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)	①				統括管理業務の参加資格要件	統括管理業務を行う者の参加要件について、業務にあたる者が複数ある場合は最低1社は要件を満たすものとし、業務可能な企業の幅を広げていただけないでしょうか。
45	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	④				建設業務を行う者(建築)	建設業務に什器備品調達設置が含まれており、この建設業務を行う者で、複数の者で実施する場合は、すべての者がアの要件に該当する必要があると記載されています。しかし、什器備品の内容によっては、維持管理業務や運営業務を行う者と分担して調達設置することも想定されることから、什器備品の調達業務のみの実施であれば、アの要件に該当しなくても業務を受けられるようにしてください。
46	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	④	ウ			建設業務を行う者(建築)	「25mの屋内プールの施工実績」と記載されていますが、「25mの屋内外プール」として頂けないでしょうか。
47	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	⑤				建設業務を行う者(造園)	1ha以上の都市公園の施工実績とあり、改修工事を含むとありますが、この改修実績は、公園自体は1ha以上の都市公園だが、改修した施工範囲が1ha未満でも施工実績として認めていただけないでしょうか。
48	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑦				工事監理業務を行う者(造園)	公園の監理業務の実績は参加資格条件にしないでいただきたい。
49	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理を行う者	「美術館」とありますが、「美術館または博物館」として頂けますでしょうか。また、「延べ面積2,000㎡」を「延べ面積1,000㎡」として頂けますでしょうか。
50	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理業務を行う者の参加資格要件	「延べ面積2,000㎡以上の美術館」について1年以上の実績が参加資格要件となっていますが、「延べ面積1,000㎡以上の美術館又は博物館」にしていだけませんかでしょうか。
51	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理業務を行う者の参加資格要件	「延べ面積2,000㎡以上の美術館」の要件を「延べ面積1,000㎡以上の美術館又は博物館」に緩和していただくことは可能でしょうか。
52	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理業務を行う者	「延べ面積2,000㎡以上の美術館」について1年以上の実績を有していることと記載されていますが、より多くの応募者の参画促進を図るため、「延べ面積1,000㎡以上の美術館又は博物館」にしていきたい。
53	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理業務を行う者	美術館の実績について、延べ面積を1,000㎡以上。用途を美術館又は博物館に変更していただきたい。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
54	実施方針 本文	19	II	5	(2)	2)	⑩	イ			個別の参加資格要件	「総戸数80戸以上の定借分譲マンションの分譲実績を有していること。」について、「定借分譲マンション」の定義をより明確化頂き、「民間収益事業実施条件(案)」にて想定されている定期「転借地権付」分譲マンションの実績とすることが相応しいと考えます。
55	実施方針 本文	20	II	6.				ウ			特別目的会社の設立等	本店所在地を目黒区に限定せず、都内であれば設置できるようにしてもらえないでしょうか。
56	実施方針 本文	20	II	6.				ウ			特別目的会社の設立等	本事業の目黒区民センターを本店所在地としてよろしいでしょうか。
57	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	「※1(中略)建築物等の高さの最高限度を50mと想定」については、周辺の高さ規制と同等の「建築物の高さ(塔屋を除く軒高)」と明確化されることが望ましいと考えます。
58	実施方針 本文	25	VI	2.	(1)						事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	維持管理・運営期間における、事業者帰責事由による契約不履行により課される違約金相当額は、プロジェクトファイナンスの融資対象外であり、一般的に融資金融機関から資金の積み立てを要求され、事業者が調達することになります。違約金が多額になる場合、金利などの費用が増加してしまう可能性がありますので、PFI事業において一般的な維持管理・運営費の年額の10%程度として頂きますようお願い致します。
59	実施方針 本文										実施方針全般	PFI事業であるため、要求水準書の内容を漏れなく実施することは当然ですが、建物や設備関係で、新規の提案を別途行う事も可能とし、良いアイデアに関しては加点を得られるような内容にしてははいかがでしょうか。
60	別紙1 リスク分担表(案)	1	1							5	契約締結リスク	「議会承認が得られないことによる契約締結の遅延、中止：区・事業者ともに△」となっていますが、事業者自ら議会承認を得る立場にないため、「区：○、事業者：-」として頂けないでしょうか。
61	別紙1 リスク分担表(案)	1	1							5	契約締結リスク	議会の否決リスクは、事業者側においてコントロールすることができないため、リスクの全てを貴区の負担にしていきたいです。
62	別紙1 リスク分担表(案)	1									1. 共通 No5 契約締結リスク	議会承認は事業者側ではコントロールできない事象であり、負担者として事業者が△となっていることは相応しくないと考えます。
63	別紙1 リスク分担表(案)	1									1. 共通 No7 住民対応リスク	「本事業の実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するもの」とありますが、本事業の実施そのものに関する「苦情」はNo8に該当するように解されますが、実施そのものに関する「苦情」の原因者は事業者とは言えないため、事業者の負担とすることには違和感があります。No7に「苦情」を追加いただくことをお願いします。
64	別紙1 リスク分担表(案)	1	1							8	住民対応リスク	「上記以外の理由による住民反対運動、、、」の中に、不合理な住民の反対運動も一つの例として考えられますが、そのような事態に事業者だけで対応することが困難であると予想されますので、「区：○、事業者：-」として頂けないでしょうか。
65	別紙1 リスク分担表(案)									10	法令変更リスク	事業所税が課税される場合、事業所税の税率変更リスクは貴区の負担となる認識で宜しいでしょうか。事業所税の税率変更リスクは貴区の負担としていただきますようお願いいたします。
66	別紙1 リスク分担表(案)	1	1							11	法令変更リスク	「上記以外の法令の変更・新たな規制立法の成立等に関するもの」についても事業者のコントロールが及ばずリスクヘッジができない事態であるため、「区：○、事業者：-」として頂けないでしょうか。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
67	別紙1 リスク分担表 (案)	1	1							12	不可抗力リスク	「施設整備業務における不可抗力により生じる増加費用または損害、、、」については、「1%相当額までを事業者負担」とし、「区:○、事業者:△」となっておりますが、事業者が善管注意義務を果たしていても避けられない天災や感染症拡大など不可抗力というものは多岐に亘り、完全にリスクヘッジすることが不可能なため、「区:○、事業者:-」として頂けないでしょうか。
68	別紙1 リスク分担表 (案)	1	1							12、 13	不可抗力リスク	事業規模費の1%でも相当な額にのぼることになり、非常に大きなリスクであると考えます。「区:○、事業者:-」としていただけないでしょうか。
69	別紙1 リスク分担表 (案)	1	1							12、 13	不可抗力リスク	本事業の事業規模を踏まえると、1%でも非常に大きな金額であるため、貴区のご負担にいただきたいです。
70	別紙1 リスク分担表 (案)	1	1							12、 13	不可抗力リスク	本事業の事業費規模を想定すると、本件工事費等や維持管理運営費の1%相当額までを事業者が負担することは、金額面において事業者側の負担が非常に大きくなるため、不可抗力は全て貴区のリスク負担にさせていただきたいです。
71	別紙1 リスク分担表 (案)									13	不可抗力リスク	不可抗力について一定の金額までは事業者負担とした場合、不可抗力を事由とする建物や機械の修繕費用(設備入れ替え等)は所有者である貴区が全額負担し、事業者の費用負担の範囲は維持管理業務に係る費用に限定して頂くようご検討をお願い致します。
72	別紙1 リスク分担表 (案)	2	1							13	不可抗力リスク	「維持管理・運営業務における不可抗力により生じる増加費用または損害、、、」については、「1%相当額までを事業者負担」とし、「区:○、事業者:△」となっておりますが、事業者が善管注意義務を果たしていても避けられない天災や感染症拡大など不可抗力というものは多岐に亘り、完全にリスクヘッジすることが不可能なため、「区:○、事業者:-」として頂けないでしょうか。
73	別紙1 リスク分担表 (案)	2								13	不可抗力リスク	新型コロナウイルス等による感染症の拡大についても、不可抗力リスクに含めて頂けませんか。
74	別紙1 リスク分担表 (案)	3	1							28	物価変動リスク	建設の高騰状況に鑑み、建設期間中も施設整備費を改定していただけないでしょうか。
75	別紙1 リスク分担表 (案)	3	1							28	物価変動リスク	「施設整備期間中の物価変動による施設整備費の増加」については、「区:○、事業者:△」で、「一定の条件を満たす場合に工事費を改定する」とありますが、提案・事業契約締結から施設整備着工まで数年間かかる事業であるため、その間についても工事費改訂の対象として頂けないでしょうか。 また、「一定の条件」という表現ではなく、例えば、提案時点から着工時点において建設物価調査会等のデータで1%の上昇までは事業者負担、1%以上の上昇は区の負担とする」など数値上での明示があったほうが、公平でより良い提案ができるのではないかと考えます。
76	別紙1 リスク分担表 (案)	3	1							29	物価変動リスク	「維持管理・運営期間中の物価変動による維持管理・運営費の増加」については、「区:○、事業者:△」で、「一定の条件を満たす場合」とありますが、提案・事業契約締結から維持管理・運営開始まで数年間かかる事業であるため、その間についても維持管理・運営費改訂の対象として頂けないでしょうか。 また、「一定の条件」という表現ではなく、例えば、提案時点から維持管理・運営開始時点において市況データで1%の上昇までは事業者負担、1%以上の上昇は区の負担とする」など数値上での明示があったほうが、公平でより良い提案ができるのではないかと考えます。
77	別紙1 リスク分担表 (案)	3	1							28	物価変動リスク	近年の建設費高騰を踏まえると、建設期間中についても施設整備費の改定を加えていただきたいです。
78	別紙1 リスク分担表 (案)	3	1							28	物価変動リスク	近年の物価上昇による建設費の高騰を考慮し、建設期間中においても施設整備費の改定をしていただきたいです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	意見内容
79	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1.						28		物価変動リスクについて、施設整備費の増加に工事費を改定するとありますが、設計、監理、調査費などは物価変動リスクの改定の対象にさせていただきたい。
80	別紙1 リスク分担表 (案)	3								29	物価変動リスク	維持管理業務のサービス対価の見直しは、物価指標ではなく、賃金、人件費に関する指標を採用願います。 一般的にPFI事業で採用されている物価指標は、労働集約型の維持管理業務費の変動との乖離が大きい(適正に反映していない)ためです。  維持管理は、地域別最低賃金改定状況(厚生労働省)、建築保全業務労務単価(国土交通省)の採用をご検討願います。  修繕は、建設物価建築費指数(構造種別に応じた指数)の採用をご検討願います。
81	別紙1 リスク分担表 (案)	3								29	物価変動リスク	維持管理・運営業務の第1回サービス対価改定について、募集要項公表時と維持管理・運営業務実施対象月の指標比較をして頂くよう願います。
82	別紙1 リスク分担表 (案)	4		2						45 46	解体撤去リスク (アスベスト)	解体対象施設のアスベスト除去に要する費用は区負担とありますが、事業契約での契約金額に加え、アスベスト除去費用は区の負担で願います。 民間事業者リスクにならないようにしてください。
83	別紙1 リスク分担表 (案)	5								67	技術革新リスク	技術革新リスクの内容欄に於ける「技術革新等による施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用」について、点検保守仕様等が当初の想定を上回る場合や社会的に有用な場合等での追加投資費の負担者は、協議で定めることとして頂けませんでしょうか。
84	別紙1 リスク分担表 (案)	5		3						71	利用者対応リスク	区の業務に係る部分に対する利用者からの苦情等には、区に対応をお願いしたいと考えます。
85	別紙1 リスク分担表 (案)	5		4						78	引継ぎリスク	「施設の性能確保のリスク」とありますが、通常使用による経年劣化のものは、そのままの引継ぎとしてください。事業終了時に、行政が過剰に修繕等を要求するプロジェクトがあり、民間事業者の収益を圧迫するケースがあります。
86	別紙1 リスク分担表 (案)	5									5. 付帯事業(民間 収益事業) No81 不可抗力リスク	「民間収益事業の実施のために必要な事業敷地の所有権の確保、定期借地権の設定に係る責任」とあるが、このほか、「民間施設の開発・所有を目的とした定期借地権設定における土地の契約不適合責任(No44同様の土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財等)」についても責任として明確化していただくべきと考えます。

新たな目黒区民センター等整備・運営事業(めぐろかがやきプロジェクト)  
サービス対価の算定及び支払方法(案)に関する意見

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	①	ア	(ア)	項目名	意見内容
1	サービス対価の算定及び支払方法(案)	3	第1	2					施設整備業務のサービス対価	昨今の労務費高騰、4週8閉所等の社会環境の変化を踏まえた予定価格の提示をお願いします。
2	サービス対価の算定及び支払方法(案)	3	第1	2					施設整備業務のサービス対価	『新たな目黒区民センターの基本計画(素案)のパブリックコメントの実施結果について』P116の「提出者」3「枝番」1「対応区分」6の検討結果で「建設に係る経費が高騰しているほか、その他諸々の経費を考慮すると、合計で200億円以上の規模のプロジェクトとなることが想定されています」とありますが、昨今の労務費高騰、4週8閉所等の社会環境の変化を踏まえると200億円(税込)では、価格が合わず入札不調になる可能性があるかと危惧しております。これらの状況を踏まえた予定価格の提示をお願いできないでしょうか。
3	サービス対価の算定及び支払方法(案)	4	第2	1	(1)	①	ア	(ア)	(1)施設整備業務のサービス対価	「施設費A-1」を支払う(請求日から40日以内の任意の日に支払う)ものとする、とありますが30日以内に変更をお願いします。PFI事業では40日の事例もありますが、30日が一般的です。40日とした場合、事業収支、キャッシュフローの計画値から実績が2か月ずれる可能性があります。借入れや支払いの月ずれが生じ、提案時と実施段階で事業収支差異の可能性があり、事業収支が不安定になります。提案時に余裕を持った資金計画となり、入札価格の増加要素にもなります。
4	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1	(1)	①		表2	表2 サービス対価Aの対象事業費及び支払金額	施設費Aの区分A-1は、区民センター(美術館、図書館を除く)、下目黒小学校等複合施設(住区センター、地域活動拠点を除く)とありますが、区民センターの建設工事費を、例えば「美術館、図書館」と「美術館・図書館以外」に区分する算定ルールについて示されておりません。提案段階では実施設計レベルの図面作成が難しく、一棟の建築工事費を対象範囲で区分することが大変困難です。そのため、例えば単純な対象面積比率にて簡易的に算出することを認めて頂き、それを算定ルールとして定めて頂きたいをお願いします。
5	サービス対価の算定及び支払方法(案)	6	第2	1.	(1)	②		(イ)	割賦手数料の料率	提案で使用する基準金利の基準日は提案上限価格算定時のものとしていただけるようご検討をお願いいたします。
6	サービス対価の算定及び支払方法(案)	7	2	2	1	1			開館準備費	事業契約締結から開館までの期間が長いことから、開館準備費の開館準備期間中の分割払いをご検討ください。
7	サービス対価の算定及び支払方法(案)	7	第2	2.	(1)	①			開館準備費	本事業においては開館準備業務は多岐にわたり、かつ数年度にまたがった業務が発生する可能性があると感じており、その費用の精算が業務終了後に一括支払いは事業悪化の要因となります。可能な限り、事業年度ごとの精算等、前倒しでの支払いを検討いただきたいと思います。



No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	①	ア	(ア)	項目名	意見内容
8	サービス対価の算定及び支払方法(案)	10	第4						公益還元の考え方	事業年度ごとに収入の高低差があり、区に納付(還元)した翌年度赤字になることも想定されますので、法人税の繰越欠損金控除の考え方を利用するなど将来に向け事業者の負担が軽減されるような還元額の算定方法にしてもらえないでしょうか。
9	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)	①			①改定の考え方	「契約締結の日」から12か月経過したあとに、募集要項の公表日が属する月の指標と、建設工事着工日が属する月の指標を比較して1.5%以上の差が生じた場合、当該差分に応じてサービス対価の改定を行う」とありますが、事業者負担(1.0%又は1.5%)はゼロとしてください。公表数値以上に建設物価は上昇しており、改定全てを認めてください。2023年12月15日付で特定非営利活動法人日本PFI/PPP協会から内閣府宛に『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』が発行され、物価変動による改定に際し、現在PFI事業契約に規定されている事業者負担(1.0%又は1.5%)をゼロにするという提言も出されています。
10	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)	①			①改定の考え方	物価変動による改定の初回起算日は、「債務負担行為設定日」としてください。2023年12月15日付で特定非営利活動法人日本PFI/PPP協会から内閣府宛に『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』が発行され、物価変動による改定の初回起算日は、「債務負担行為設定日」又は「入札公告日(公募公告日)」とするという提言も出されています。
11	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)	①			①改定の考え方	スライド条項の改定の考え方として、建設物価調査会などの刊行物単価を物価指標として用いることが多いですが、昨今の建設物価高騰や労務費上昇の局面において、この刊行物単価と実勢単価に大きな開き(特に設備工事関連において刊行物単価が実勢単価よりも大幅に低い)があり、業界的にこの乖離が大きな問題となっております。そのため、6月募集要項時に示されるスライド条項の改定の考え方については、実態に即したものとなるように、実勢価格ベースでスライド条項の協議が出来る形(刊行物単価ではなく実勢単価を指標とするなど)にさせていただきたく、お願いいたします。
12	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2.	(1)	①			改定の考え方	「事業期間中で「契約締結の日」(以下、「契約時」という。)から12 か月経過した後、募集要項の公表日が属する月の指標と、建設工事着工日が属する月の指標を比較して、1.5%以上の差が生じた場合、当該差分に応じてサービス対価の改定を行う。」とありますが、日本PFI・PPP協会からの内閣府民間資金等活用事業推進室に提言した通り、物価変動による改定の初回起算日は、「債務負担行為設定日」又は「入札公告日(公募公告日)」、物価変動による改定に際し、現在 PFI 事業契約に規定されている事業者負担(1.5%)をゼロへの変更のご検討をお願いしたいと思います。
13	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)	①			サービス対価の改訂	昨今の建設工事費の変動では、刊行物単価と実勢単価の乖離が大きく、刊行物単価が遅行するだけでなく、特に設備関連については実態を正確に捉えられていないところがあると考えています。このため、実勢価格をベースにしたサービス対価改定の協議が可能となるような改定ルールを策定いただきたくお願いいたします。

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	①	ア	(ア)	項目名	意見内容
14	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2.	(1)	②			改定の考え方	改定指標は、「改定指標として使用する指標の詳細は募集要項等の公表時に示す。」とありますが、実情に沿った指標の採用をお願い致します。
15	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)				施設整備業務のサービス対価	物価変動による改定の対象が「建設工事費」となっていますが、これに加えて、既存施設の解体・撤去業務費及び什器備品の調達設置費も対象として頂けないでしょうか。
16	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2.	(1)				サービス対価の改定	物価変動に伴うサービス対価の改定について、建設工事費を対象にするとありますが設計監理費、調査費は対象にしてください。
17	サービス対価の算定及び支払方法(案)	12			(2)	①			維持管理・運營業務のサービス対価	維持管理運營業務のサービス対価の物価変動に伴う改定について、第一回目改定について、建設工事改定同様、募集要項の公表日が属する月の指標との比較として頂きたい。
18	サービス対価の算定及び支払方法(案)	12			(2)	①			維持管理・運營業務のサービス対価	維持管理運營業務のサービス対価の物価変動に伴う改定について、第一回目の改定については、建設工事の改定と考え方を同じに、募集要項の公表日が属する月の指標との比較として頂きたい。

新たな目黒区民センター等整備・運営事業(めぐろかがやきプロジェクト)

民間収益事業の実施条件(案)に関する意見

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	意見内容
1	民間収益事業の実施条件(案)	3	II	1	(1)	2)	②			地域貢献機能	「c.(中略)継続的に、導入機能や事業内容等の見直しを図ること」とあるが、導入機能や事業内容は民間施設運営者に対する建物賃貸借や業務委託条件などと密接に関係するため、貴区意向に沿った対応が必ずしも可能といえないため、「見直しを検討すること」などの記載としていただきたい。
2	民間収益事業の実施条件(案)	4	II	1	(2)	1)		b.		基本条件	北側敷地は合築、分棟のいずれの形態も可となっていますが、官民合築施設で提案を行う場合、提案する施設費の対象となる区民センター等の建設工事費はどのような算出方法を採用するか明確になっていません。提案事業者ごとに算定方法が異なると、公正な競争環境が確保できないと思われるので、統一的な算定方法を示していただきたく、よろしくお願いたします。
3	民間収益事業の実施条件(案)	4	II	1	(2)	1)		b.		基本条件	官民合築施設を選択し、提案する施設費の対象となる区民センター等建設工事費の算出において一般的な官民の面積比率を採用した場合、事業者決定後の設計変更による官民の面積増減に応じて、区民センター等建設工事費が変動することになります。そのため、民間施設の面積比率増減を起因として、区民センター等建設工事費が増額した場合も対価の増額を認めて頂きたくお願いたします。
4	民間収益事業の実施条件(案)	5	II	1.	(2)	1)		d.	ii)	一団地の確認方法	一団地認定制度の活用にあたり、公告前から目黒区、東京都に事前相談を開始したい。
5	民間収益事業の実施条件(案)	6	II	1	(2)	2)		h.		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ありますが、住宅棟と一体となったタワーパーキング型(住宅棟の内部に内包されるなど住宅棟と一体となったタワーパーキング型)の駐車場方式であれば、地下に設置する場合と同様に周辺景観に配慮していると思われるので、認めて頂きたく、よろしくお願いたします。
6	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2.	(1)					基本的な考え方	記載の条件では、建物の発注者がSPCとなり、一度登記等を行ってから民間事業者へ権利移転をすることになると理解しました。この場合、通常の建設・販売の方法と異なるため、マンションブランドの適用ができない可能性、また取得税等がかさみ一般的なマンション事業より経済合理性の劣る事業となり、結果的に区へお支払いする地代が下がることが想定されます。民間収益施設の建設発注者が民間事業者にできるような条件設定を希望します。
7	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2	(1)			b		基本的な考え方	民間収益施設について、非住宅機能の運営を民間収益事業者以外が行う可能性があると思料します。転借地人について、民間収益事業者もしくは民間収益施設の運営者としていただく事は可能でしょうか。
8	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2	(1)			c		基本的な考え方	民間収益施設について、非住宅機能の運営を民間収益事業者以外が行う可能性があると思料します。定期借地権設定契約上の地位の譲渡について、民間収益事業者もしくは民間収益施設の運営者としていただく事は可能でしょうか。
9	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2	(1)					基本的な考え方 c	「本事業契約終了後についても、定期借地権設定契約については引き続き事業者が契約の相手方となることを想定するが、区と協議を行ったうえで、民間収益事業が安定的に継続することを前提として、民間収益事業者に、事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする。」とありますが、本事業契約終了後ではなく供用開始後の地位譲渡とすることも認めていただくようお願いいたします。
10	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2	1			d		区分所有権の第三者への譲渡を原則不可とする件	区分所有権を取得する分譲マンションの所有者や民間事業者は、土地の権利に関しては転定期借地権者になるものと思われます。定期借地権に於いて、一定の縛りをかけている中では、この規制は提案の自由度を阻害する要因になるのではないのでしょうか。この制限の緩和を行ってはいかがでしょうか。
11	民間収益事業の実施条件(案)	8	II	2	(1)			d.		基本的な考え方	民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権の第三者への譲渡は、「原則、不可」とあるが、民間収益事業者自らによる長期保有を求める条件はあまりにも厳しく、民間事業者の参画自体が危ぶまれる恐れがある。また、この条件があることで、分譲住宅以外の非住宅機能や地域貢献機能の企画内容が魅力がないものになったり、規模が小さくなることも想定されることから、分譲住宅以外についても第三者への譲渡については例外なく認めていただけないのでしょうか。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	意見内容
12	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d.		民間施設の下分譲住宅以外の建物の区分所有権	民間施設の住宅部分は住宅デベロッパーが主に業務を担うことになるが、非住宅部分に関してはより適任な事業者が存在する可能性があります。その場合、当該事業者へ区分所有権を譲渡することが事業にとって最適な選択肢となる可能性があるため、原則不可とされている条件を緩和していただきたいと考えています。
13	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d.		民間施設の下分譲住宅以外の建物の区分所有権	民間収益施設は、住宅機能だけでなく非住宅機能及び地域貢献機能と、複数の機能が求められています。機能ごとに、より適した民間収益事業者による運営が、利用者へのより良いサービス提供に資するため、非住宅機能及び地域貢献機能についても第三者への譲渡を許可していただきたいです。
14	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)					基本的な考え方 d	民間施設のうち分譲住宅以外の建物の区分所有権の第三者への譲渡について「原則、不可」とありますが、第三者への譲渡について認めるものとしていただきたい。
15	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			e.		民間収益事業の実施条件等	民間収益事業者が定期借地権設定契約に基づく借地権者となることのできるという記載は、民間収益事業者が当該契約締結の相手方になることができることと同じことかと思えます。民間収益事業者と区が直接契約できるようにしてください。
16	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(2)	1)		c.		民間施設の新築着工	民間施設の新築工事は、北側敷地内の既存施設の解体撤去工事が一部完了していなくても、民間施設の新築工事に着手することを認めて頂きたく、お願いします。
17	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	2	1		d		事業敷地貸付等の条件	定期借地権の設定期間の70年には、民間施設の建設期間及び、民間収益事業終了時の解体撤去等の期間を含まないものとしていただきたい。
18	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	2	1		e		北側敷地の敷地分割	区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合、民間施設の建設に係る敷地に対しても、建設期間中も貸付料が発生しない条件として頂きたいです。
19	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(2)	1)				事業敷地貸付等の条件 e	「ただし、区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合には、区民センターの建設期間中、区民センターの建設に係る敷地については事業者は無償で貸し付ける。」とありますが、敷地分割を行わない場合には無償で貸し付けを受けられるのに対して、分棟で建てる場合には民間施設敷地については無償で貸し付けを受けられないこととなり、条件に不均衡があり、施設計画の提案上、分棟を選択するインセンティブが削がれることに繋がると考えられる。そのような不均衡が無い条件設定をお願いしたい。
20	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2.	(2)	1)		g.		事業敷地貸付等の条件	契約保証金はSPC内に留保されたまま動かさないお金になってしまう事から、極力低廉な金額に抑えて頂くと民間事業者の事業計画が立てやすくなりますのでご検討お願い致します。
21	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(2)	1)				事業敷地貸付等の条件 1	「官民合築施設の解体撤去費用について、区は区民センター部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、事業者は民間施設部分の専有部分及び専用使用部分に相当する費用を、共通使用部分については区と事業者が、区と民間区分所有者の持分割合に応じてそれぞれ負担することとし、借地人たる事業者は自らが負担する解体撤去費用を適切に積み立てるものとする」とありますが、積み立てずとも解体時に負担が可能であると見込まれる場合には、積み立てを不要とすることをご検討願いたい。
22	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		a.		権利の譲渡等	不動産リスクの観点から定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者(優先交渉権者が設立する株式会社)ではなく、民間収益事業者としてください。
23	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		a.		権利の譲渡等	「本事業契約終了後」は、一定の条件のもと、民間収益事業者が事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能とする、とありますが、「供用開始後」も同様な条件のもとで、民間収益事業者が事業者の定期借地権設定契約上の地位を譲渡することも可能としていただきたく、よろしく申し上げます。
24	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		i.		供用の開始	民間施設は、区民センターの引き渡し以降、令和16年4月1日までに供用を開始する、という条件が示されていますが、本件は提案から民間施設工事契約までの期間が非常に長く、また、昨今の工事費高騰や不動産マーケットの変動を考慮すると、民間施設の開発時期が縛られていることが民間収益事業者にとって大きな不動産開発リスクになっています。そこで、区民センターなどの公共施設の供用開始時期は定めるが、民間施設の供用開始時期については民間事業者がその時の経済情勢等に応じて変更できるような柔軟な条件にしていただけないでしょうか。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	意見内容
25	民間収益事業の実施条件(案)	11	II	3	(1)			a.		貸付料の考え方	貸付料は、募集要項等の公表時に示す条件に基づき、とありますが、全体配置計画や地域貢献機能の内容を検討する上で、貸付料に関する条件が明確にならないと具体的な検討を行うことが困難です。少なくとも、提案地代の最低基準を設ける予定であれば、その金額は確定ではなく、今後変更がありえる参考金額や水準感でも十分参考になりますので、募集要項公表時ではなく、3月の質問回答にて公表いただきたく、よろしく申し上げます。
26	民間収益事業の実施条件(案)	11	II	3	(1)			a.		貸付料の考え方	「貸付料は、募集要項等の公表時に示す条件に基づき、」とありますが、貸付料に関する条件が明らかにならないと、全体配置計画や地域貢献機能の内容の具体的な検討が困難です。提案地代の最低基準を設ける予定であれば、3月下旬の質問回答にてお示しいただくことをお願いします。
27	民間収益事業の実施条件(案)	11	II	3	2			a		貸付料の支払い方法	貸付料については、一時金(前払い地代)を設定いただきたい。

新たな目黒区民センター等整備・運営事業(めぐろかがやきプロジェクト)

要求水準書(案)に関する意見

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
1	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	16	II	3.						遵守すべき法令等	提案にあたり、各種法令等について、協議、調整を行う必要がありますが、募集要項などの公表を待たずに、関係官署に協議、調整を行う事を了解いただきたい。
2	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	22	3	2	3	1	1	ア	1	長期計画	「事業期間全体にわたる長期計画を策定し、事業契約締結後30日以内に提出すること」とありますが、区民センターの供用開始予定が事業契約締結の10年後であり、運営・維持管理業務の長期計画を事業契約後すぐに提出することは困難です。長期計画を提出するタイミングについては、施設整備と運営・維持管理とを分けるなど、柔軟な対応をお願いします。
3	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	22	3	2	3	1	1	イ	1	中期計画	中期計画の初回の提出が「事業契約締結後速やかに」となっていますが、区民センターの供用開始予定が事業契約締結の10年後であり、運営・維持管理業務の中期計画を事業契約後速やかに提出することは困難です。中期計画を提出するタイミングについては、施設整備と運営・維持管理とを分けるなど、柔軟な対応をお願いします。
4	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	22	III	2	(3)	1)	②	ウ		事業四半期報告書	事業月報を提出していますので、四半期報告は不要ではないでしょうか？(あるいは、四半期報告書を提出するのであれば、月報は不要ではないでしょうか？)
5	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	23	III	2	(3)	1)	②	オ		年報	区が実施した業務を加えて、年報を作成するとのことですが、これは事業者側ではなく、区の業務ではないでしょうか？また、仮に事業者側である場合は、どのような仕様になるのかをご教示頂く必要がございます。
6	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	23	III	2	(3)	2)			i)	会計監査	「公認会計士又は監査能力のある第三者の会計検査」を受けるとのことですが、SPCの監査役の監査で良いのではないのでしょうか？
7	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	25	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、施設の計画・設計内容に対する区民の意向の把握・反映の機会」との記載がありますが、時間的な問題や要望に対する予算の問題からも実際には設計を反映することは難しいと考えています。
8	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	4	1	3	2	2		3	諸室の構成・配置・規模に関する条件	諸室面積の設定については、機能間の融合、将来に向けて多機能かつ柔軟な運用を可能とする空間の実現を具体化するという施設コンセプトに鑑み、より弾力的な提案を可能とするようご検討をお願いします。例えば全体面積の中で「事業者提案余地」のような空間をお認めいただけますと、機能融合を促進する提案がより積極的の行いやすくなると思います。
9	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1.	(4)	2)				地区計画の導入	地区計画の導入にあたり、公園敷地に建設する建物の日影について、北側敷地の中に限定して、日影規制を緩和していただきたい。
10	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1	(4)	2)			ii)	地区計画の導入	北側敷地における高さの最高限度50mについて、建築基準法上の建築物の高さ(建築基準法施行令第二条第六項に定める高さ)が適用できるようにしていただきたいをお願いします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
11	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1	(4)	2)			iii)	地区計画の導入	地区計画は、事業者選定後、提案を踏まえながら手続きを進め、令和7年度以降に策定する予定とありますが、事業者の責めに帰すべき事由以外で地区計画が決定に至らず、設計変更や事業計画変更が生じた場合のリスクは区にて負担いただきたく、お願いします。
12	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	4)				建築物の高さの最高限度	「なお、現在区では、…(中略)…建物の高さの制限のあり方の見直しに向けた取組を進めており、令和5年度から概ね3年間かけて見直しを進める」とありますが、具体的な内容をご教示ください。特に事業者が提案段階において念頭におくべき内容については事前に示していただくようお願いします。
13	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	5)			iii)	狭隘道路への対応	4mに満たない周辺道路について、道路管理者と協議・調整のうえ指示に従い整備するとありますが、募集要項等の公表を待たずに、道路管理者と協議・調整を行いたい。
14	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	5)			iii)	狭隘道路への対応	「現状道路幅員が4mに満たない周辺道路等については、道路管理者と協議・調整のうえ指示に従い整備を行うこと。」とありますが、道路境界線(施設計画与件)に変動余地があるのであれば、拡幅整備に関する条件は統一情報として開示をお願いします。
15	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	5				i)	既存施設の存置	隠れた瑕疵等が見つかった場合の事業リスクは、区の責任で対処すると解釈してよろしいでしょうか。
16	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1.	(5)				iii)	事業敷地内の既存施設の取り扱い	既存敷地内の既存施設の取り扱いについて、既存樹木は目黒区緑の条例にしたがって樹木など保全協議を行うとありますが、募集要項等の公表を待たずに、協議・調整を行いたい。
17	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	12	IV	2	(11)				i)	交通量調査	適切な交通計画を踏まえた全体の施設計画とはしますが、交通量調査は必要でしょうか？
18	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		iv)	水路上の建築	水路上は建物は配置できないとありますが、技術的な工夫で水路に荷重・維持管理などの影響を与えない場合は、建物の配置を認めていただきたい。
19	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4.	(1)	1)			i)	区民センターの配置	区民センターの各構成機能の配置の制限は無くしていただきたい。
20	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4	(1)	1)				新たな区民センター	各施設の配置に関する制限をなくしていただけますでしょうか
21	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4	(1)	1)				新たな区民センター	より良い提案ができるように各構成機能の配置に関する制限をなくしていただきたいです。
22	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	(2)	1)				意匠	「i) 新たな区民センターと民間施設の車出入口は分け、極力距離を確保する計画とすること。」とありますが、車両出入口の集約にメリットがある場合には例外を認め、施設計画提案に幅を持たせる規定に変更されることが望ましいと考えます。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
23	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	(2)	1)				意匠	「ii) 公園敷地に、法令等の範囲内で公共施設を整備する場合かつ飲食施設を公園内に設置する場合には、公園のオープンスペースを確保する観点から、公共施設と飲食施設を1棟とすること。」とありますが、オープンスペースの確保が出来る場合には分棟を認め、施設計画提案に幅を持たせる規定に変更されることが望ましいと考えます。
24	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	4	(7)				ii)	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。」とのことですが、上記要件を満たすことを前提に、同位置に民間施設を配置することも可能として頂くようご検討をお願いします。
25	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	4	(7)				ii)	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。」とありますが、エントランス性を有する空間としての要件を満たす場合には、この位置に民間施設を配置することも可能として頂きたいと考えます。
26	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	4	(7)				iii)	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。」とあるが、エントランス性を有する空間としての要件を満たす場合には、この位置に民間施設を配置することも可能として頂きたい。
27	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	4	(7)				iii)	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。」とありますが、民間施設も区民センター内広場に配置することを可としていただきたい。
28	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	35	VI	7	(2)	1)	⑥			他事業・関係者との調整	区施設についての調整や越境をめぐるやりとり等、貴区が直接調整すべき事項は事業者の責でないようにしてください。
29	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38	VI	7	(3)	3)	①		x)	近隣住民等からの陳情	一般的な対応を超越する特殊な要望、陳情については貴区と連携して対応することとさせていただきます。
30	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		v)	既存施設の杭について	「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、新築工事に干渉しない地下構造物は残置してよいことになってください。
31	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		vi)	既存施設の解体・撤去業務	「各事業敷地において、既存施設の解体・撤去業務は改築工事前までに全て完了させること。」とありますが、一団地認定を活用するなど区民センターと民間施設を分棟で建てるために北側敷地を敷地分割する場合は、その分割された敷地で既存施設の解体・撤去業務が完了すれば、改築工事や民間施設新築工事を開始できるものとしてください。
32	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	39	4	7	3	3	4		1	什器備品の調達・設置業務	リストに示されている什器備品が、生産終了や製品変更により調達できない場合、同程度の製品を見込めばよろしいでしょうか。
33	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	IV	1	(4)	7)	②		i)	土壌汚染の状況	「土壌汚染は見つかっていない」とのことですが、実際土壌汚染があった場合は、除去費は区負担でお願いします。
34	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	IV	1	(4)	7)	③		i)	地中障害物	「資料11」想定外の地中埋設物があった場合は、区負担でお願いします。また、想定外の地中埋設物があった場合は工期の延長は認めてください。



No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
35	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	8	IV	1	(4)	7)	④		i)	埋蔵文化財	埋蔵文化財が合った場合は、費用負担、工事期間の延長は認めてください。
36	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	12	VI	2	(4)	2)	①			環境衛生	現在の区民センター(施設毎(美術館や図書館など含む))・区民センター公園・田道公園・下目黒小学校それぞれの清掃頻度・清掃仕様・清掃要員体制・清掃消耗品実績(過去5年間)が確認できる資料をご開示頂けないでしょうか。
37	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	13	VI	2	(4)	2)	②		v)	環境衛生	現在の区民センター(施設毎(美術館や図書館など含む))・下目黒小学校の廃棄物排出量・排出金額を過去5年間分開示頂けないでしょうか。
38	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	14	VI	2	(6)					警備業務	現在の区民センター(美術館や図書館など含む)下目黒小学校に常駐する警備員・用務員の勤務体制(配置日・配置ポスト数・配置時間)について、ご教示ください。
39	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	14	VI	2	(6)					警備業務	下目黒小学校の用務員業務の内容について、ご教示ください。
40	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	16	VII	2	(8)	3)	①		i)	長期修繕計画の策定	長期修繕計画の策定について、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。
41	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	18	VI	2	(8)	3)	⑦		iii)	長期修繕計画	事業期間終了後30年間の長期修繕計画を立案するとありますが、15年が適切ではないでしょうか？
42	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	24	VII	2	(4)	2)			ii)	広報・ブランディング業務	「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し、利用促進に資する情報を提供すること。図書館及び美術館ホームページは、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。」と記載ありますが、区民センターと図書館のホームページは同じHPとして作成/提供を検討頂けないでしょうか。
43	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	25	VII	2	(4)	3)	②		ii)	施設全体を活用したイベント	「施設全体を活用したイベントを少なくとも月に1回以上開催する。」とありますが、四半期に一度、や半期に一度、などの頻度にするべきではないでしょうか？
44	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	41	VII	6	(4)	3)			ix)	スポーツ教室の参加料	参加費の上限設定については、事業期間中において協議変更できる様をお願いしたい。
45	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	48	VII	8	(2)				i)	区が行う業務	区が行う業務として図書、雑誌等の図書館資料の選書、購入・装備・搬出入と記載ありますが、事業者は「提案」だけでなく、民間のノウハウを最大限に発揮するためにも選書、購入、装備等も事業者が行う業務として検討頂けないでしょうか。
46	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】 本文	51	7	8	4	4	1		3	利用者対応業務	「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を可とする。」とされていますが、蓋が閉まるものであればペットボトル以外の容器も可としていただきたい。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
47	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	51	VII	8	(4)	5)	①			図書館資料の排架・資料管理	蔵書予定数(開架、閉架ともに)をご教示ください。
48	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11	(3)	7)			iii)	貸付料	貸付料単価の価格算定プロセスや、現時点の水準を教えてください。
49	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11	(3)	7)			iii)	貸付料	「※1: 貸付料等負担率」について、詳細は募集要項公表時に示すと記載ありますが、飲食施設の出店可否を検討するうえで、今回のタイミングで公表を希望します。
50	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11	(3)	7)			iii)	貸付料	「※2: 貸付料等単価」について、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と記載ありますが、飲食施設の出店可否を検討するうえで、今回のタイミングで、近隣類似施設等を参考に目安となる単価をお示し頂くことを希望します。
51	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11.	(3)	7)			iii)	貸付料等の算定式 ※2	貸付料等単価のための区の不動産鑑定評価は引き渡し日の前だけでなく、募集要項等の公表時に示してもらえないでしょうか。
52	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11.	(3)	7)				貸付料の算定式	貸付料単価について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、とありますが、募集要項の際に参考金額を提示頂かないと事業計画が策定できませんので開示をお願いします。
53	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63	VII	11	(2)	6)				飲食施設の運營業務 費用負担	既存の飲食店・自動販売機の収支実績が分かる資料を過去5年分をご開示頂けないでしょうか。
54	要求水準書(案)【維持管理・運營業務編】 本文	63		11	(3)	7)				貸付料の算定式	①もしくは②のいずれか高い方の金額として貸付料が設定されることと思慮しますが、②の貸付料等単価が目黒区行政財産使用料条例に基づくものとした場合、②を上回る賃料を英上できる施設収入とならないことが想定されます。使用料減免等、柔軟な条件設定を可能とするようご配慮をいただけますと幸いです。
55	資料17 田道庚申通り道路拡幅計画図	1								買収予定ライン	田道庚申通り道路拡幅計画における①断面の買収予定ラインは、解体・撤去工事前に完了し道路拡幅工事が完了している状態としていただきたく、お願いします。
56	資料21 移設・存置物リスト	1~2								②~⑤、⑨~⑫	モニュメント、美術作品、記念碑等について、取り外し及び設置が事業者となっておりますが、区にて取り外し及び設置をお願い出来ないでしょうか。
57	資料21 移設・存置物リスト									該当なし	当該リストに記載の無いものとなりますが、現地説明会に参加させていただいた際に、児童館の壁画について、区にてパネルを保管する旨を伺いました。非常に素晴らしい壁画でしたので、レガシーとして新しい施設に設置させていただきご提案は可能でしょうか。
58	資料25 文化財公開施設の計画に関する指針(文化庁)	5		2	(5)					文化財公開施設の設計と施工	「建物内の空気環境を安定させるために、コンクリートの打設後から文化財の公開までの期間は、二夏の経過又はこれに相当する環境の実現が望ましい。」とありますが、具体的には何ヶ月の枯らし期間が必要かお示し下さい。また、起算とするコンクリート打設は構造体コンクリートを対象とさせていただきたく、お願いします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	意見内容
59	資料28 諸室仕様	5								体育室 用途・機能・規模・ 動線・計画等に関 する留意事項	バスケットボールのゴールは吊り下げ式となっておりますが、事業者の提案とさせていただきます。
60	資料28 諸室仕様	10								《図書館》必要諸 室及び仕様	閲覧スペースの設備機器・備品等に以下2点の記載がありますが、対面朗読室および録音室の2室にも同じ設備があり、当該閲覧スペースには不要との意見を申し上げます ・録音設備、自動朗読機 ・録音資料収納戸棚
61	資料28 諸室仕様	10								図書館 閲覧スペース	書架14.3万冊に対して、閲覧スペース設定面積665㎡は狭いと感じます。 どのようなロジックで面積を算出したのか教えてください。 閲覧スペース面積を拡げることを検討頂けないでしょうか。