

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)

実施方針に関する質問への回答

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
1	実施方針 本文	3	I	1	2	4					田道広場公園	都有地との事ですが、本公園を活用する事を前提とした提案は可能でしょうか。	田道広場公園は、地域の方が球技等を行うなど、不特定多数の方に利用されていることから、特定の用途で専用利用することはできません。 新たな区民センターと一体的に行うイベント等の利用に関する提案を行うことは妨げませんが、事前調整を要することから、実施を確約できるものではありません。
2	実施方針 本文	4	I	1	(2)	4)					関連施設	「ふれあい橋」、「下目黒小学校」「地域活動拠点等」及び「学童保育クラブ」が指定管理制度に含まれない理由をご教示ください。	「ふれあい橋」「地域活動拠点等」及び「学童保育クラブ」は公の施設ではないため、指定管理者制度を導入できません。 また、「下目黒小学校」は公の施設ですが、個別法により設置管理者が定められていることから、指定管理者制度を導入できません。
3	実施方針 本文	4	I	1	5						小学校北側道路	小学校北側道路の修景整備は、要求水準書(案)【施設整備業務編】p.2記載の「災害時の避難路や緊急車両が侵入できる道路して、かつ、北側の公園敷地との一体性を確保する空間として計画する」ことと認識しておりますが、資料15に示された、凡例赤色の、道路拡幅整備の箇所でしょうか。	小学校北側道路の修景整備対象範囲及び道路拡幅整備範囲は、それぞれ資料15に示すとおりです。
4	実施方針 本文	4	I	1	(5)						事業概要	当該道路及び関連施設の維持管理等も実施することとありますが、区道の維持管理については清掃頻度、落書き対応等の負担が予測しづらい為、PFI業務から外して頂けませんかでしょうか。	原文の通りとします。なお、清掃頻度に関しては事業者提案に委ねるものとし、清掃内容は落ち葉等の事業地より生じるものの清掃を想定しており、落書き対応等については想定しておりません。
5	実施方針 本文	4	I	1	(5)						事業概要	『新たな区民センター等の整備・維持管理・運営等を効果的・効率的に実施するため、～(中略)～当該道路及び関連施設の維持管理等もあわせて実施する。』とありますが、小学校北側道路は区道であるため、維持管理は区で実施いただけますでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
6	実施方針 本文	4	I	1.	(6)	2)					指定管理者の指定	美術館、住区センター区民交流活動室の指定管理者を公募によらず指定される理由・背景について伺いできますでしょうか。	美術館については、これまで35年にわたるノウハウや経験の蓄積があるほか、質の高い企画展の開催や、美術館ボランティアを活かした各種ワークショップの開催等、地域に根差した施設の活動として高い評価を得ており、今後も継続的に区民に芸術文化を提供すること等が期待できることから、公募によらず指定することとしています。 住区センター区民交流活動室につきましては、運営業務を本事業の対象外としているため、別途区において選定した事業者を指定する予定です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
7	実施方針 本文	4	I	1.	(6)	2)					指定管理者の指定	事業者が実施する美術館の業務を確認したいので、目黒区芸術文化振興財団が行う業務内容(体制、勤務時間を含む)をお示ください。	美術館については、令和5年度現在、以下の体制で業務を行っています。 ・勤務時間:9:30～18:15 ・職員体制:館長1人、副館長1人のほか9人(内学芸員4人、学芸員以外の5人の内2人が非常勤) 詳細については募集要項等の公表時に示します。
8	実施方針 本文	4	I	1.	(6)	2)					指定管理者の指定	事業者が実施する住区センター区民交流活動室の業務を確認したいので、区が別途指定する指定管理者の行う業務内容(体制、勤務時間を含む)をお示ください。	募集要項等の公表時に示します。
9	実施方針 本文	4	I	1.	(6)	2)					指定管理者の指定	「地域活動拠点等」「学童保育クラブ」は指定管理者制度を導入しないとありますが、どのような事業手法で行うのでしょうか。民間事業として賃料負担が発生するのでしょうか。	前段については、「地域活動拠点等」は公有財産として区が管理し、本事業では事業者に維持管理業務を行っていただきます。「学童保育クラブ」は、本事業において事業者 ³ に維持管理業務及び運営業務を行っていただきます。事業者が行う業務はいずれもPFI事業の業務範囲に含まれ、包括委託となり、区が事業者 ³ にサービス対価を支払うこととなります。 後段については、本事業において事業者負担の賃料が発生することはありません。
10	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協議させて頂けないでしょうか？	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いません。
11	実施方針 本文	6	I	1	(5)	5)		イ			美術館の什器備品	建設工事に対応する造り付け備品と、区が別途指定管理者に発注する備品の区別がついておりません。本事業において用意すべき造り付け備品の数量等を明示頂けますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
12	実施方針 本文	6	I	1.	(6)	5)					什器部品の調達	本事業に含まれていない美術館の什器備品、事業者が調達リストの作成を行うとありますが、運営者である財団もしくは区が調達リストの作成も行う事が妥当と思われます。事業者が行うとした理由をお聞かせください。	美術館の施設整備(造り付け備品を含む)は事業者が行うこと、供用開始後には区民センターと美術館で連携した取組を進めていくことなどから、事業者からも美術館運営に必要な什器備品についての提案をいただきたいと考えています。 なお、「要求水準書(案)【施設整備業務編】」IV.7.(3)3)④ iv)に示す通り、「事業者は、設計業務の中で区及び関係者が用意する什器備品調達リストの作成に協力」いただくものであり、最終的なリスト作成は区および関係者で行います。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
13	実施方針 本文	7	I	1	7	1	1				施設整備業務の対価	国及び東京都の補助金並びに地方債について、具体的にお示しください。特に「これらの対象となる額は施設整備業務期間中、各年度の出来高に応じて支払うことを想定している」とありますが支払時期や想定している額についてです。	補助金・交付金及び区債につきましては、「サービス対価の算定及び支払い方法」をご参照ください。補助金は「施設費A-1」、区債は施設費「A-1」及び「A-2」に含まれます。
14	実施方針 本文	7	I	1	7	1	1				施設業務整備の対価	施設整備業務期間について、定義をお示しください。	設計業務、建設・工事監理業務に係る期間を総称して、施設整備業務期間とします。詳細は募集要項等の公表時に示します。
15	実施方針 本文	7	I	1	(7)	1)	①				施設整備業務の対価	民間施設と区民センターの合築建物を提案した場合、工事費の負担区分及び算出方法については、公告時にお示しいただけたとの理解で宜しいでしょうか。また区民センター工事費のうち、美術館、図書館の工事費(サービス対価A2)の算出方法についてもご教示ください。	募集要項等の公表時に示します。
16	実施方針 本文	7	I	1	(7)	1)	①				施設整備業務の対価	『区は、施設整備業務の対価の一部に国及び東京都の補助金並びに地方債を活用することを想定しており』とありますが、補助金並びに地方債の対象となる事業の想定がございましたらお教えください。	No.13の回答をご参照ください。
17	実施方針 本文	7	I	1.	(7)	1)	①				施設整備業務の対価	目黒区様から事業者への施設整備業務に要する費用等のお支払いを一括とされるか割賦方式とされるかは、いつ決定されますでしょうか。	現時点で想定している支払い方法等は、「サービス対価の算定及び支払方法(案)」に記載のとおりです。詳細は募集要項等の公表時に示します。
18	実施方針 本文	7	I		(4)	5)		エ			本業務に含まれていない図書館業務	図書館機能における図書購入・装備・搬出入(旧館閉鎖時における他館への図書搬出及び新館完成時の図書搬入を含む。区が実施。)と記載あるが、オリジナルジャンルの提案を想定しているが、仕分けやジャンルシールの貼り付け作業を運営事業者にて行うことは実施可能でしょうか？	目黒区立図書館の資料は所在館方式であるため、基本的に館固定の資料はありません。また、分類は資料受入時に八雲中央図書館で一括して付与します。仕分け及びオリジナルのジャンルシールの貼り付けはできません。
19	実施方針 本文	7	I	1	(5)	5)		エ			図書館機能	書架への配架は事業者が行うべきものとされています。現在の配架頻度など業務を見込むうえで必要な実績数を明示頂けますでしょうか。	現在の区民センター図書館では、シフトにより開館中は常に一人が館内を廻り、配架作業(返却本の戻し)か出庫作業(予約本の引き抜き)を行っています。繁忙時間(夏休み中や日曜日閉館時間前)については2人で作業することもあります。令和4年度の区民センター営業日平均の返却冊数は1,079冊、出庫依頼件数は300件弱程度です。
20	実施方針 本文	7	I	1.	(7)	1)					収入見込み額	サービス対価から控除する、利用者等から得る収入の見込み額は、区から提示されますか。	見込み額を提示する予定はありません。
21	実施方針 本文	7	I	1	(7)	1)	①				施設整備業務の対価	一括で支払う場合、「土地賃貸借方式＋公共施設買取方式」となり、PFI(BTO)方式には該当しないのではないのでしょうか。	該当部分について、下記のように修正いたします。『施設整備業務に要する費用及び区が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額で、事業者の提案金額を基に、区と事業者との間で締結する事業契約において予め定める額を区への施設引渡し後、支払い区分に応じて、一括および割賦方式により、事業者に支払うことを想定している。』

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
22	実施方針 本文	8	I	1	7	1	4				その他の費用	その他の費用につき、文面では範囲が不明確な点があるので、改めてご指示ください。	該当部分について、下記のように修正いたします。 『下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に、本事業を実施するために事業者が必要とする費用(人件費・事務費等、事業者の運営費の一部)及び事業者の税引き前利益(①で計上される部分の割賦手数料は除く。)の一部とし、維持管理及び運営業務期間にわたり、事業期間終了までの間、各年度において四半期ごとに支払うことを想定している。』
23	実施方針 本文	8	I	1.	(7)	1)	④				その他の費用	「事業者の税引き前利益」とは、法人税等はその他の費用の対象ではないという意味でしょうか。	事業者の税引き前利益を、サービス対価のその他の費用として支払うことを意味しております。詳細な内容は「サービス対価の算定及び支払方法(案)」P.8第2.2.(1).④その他の費用(対価H)をご参照ください。
24	実施方針 本文	8	I	1	7	2	1				利用料金収入	従来の使用方法に於いて、無償で利用できる団体等がありますか。その場合には詳細をご教示ください。	区民交流活動室の使用料の免除については、町会・自治会、住区住民会議が対象になるほか、「公の施設等の利用に係る使用料の減免等について(依命通達)」の「公の施設等の利用に係る使用料の減免等に関する規定の解釈・運用方針」により定められています。当該資料は要求水準書の別紙として、募集要項等の公表時に示します。
25	実施方針 本文	8	I	1	7	2	1				利用料金収入	本件施設に於いて、通常料金よりも低廉で利用できる団体、若しくは通常料金ではあっても優先的に利用できる団体があればご教示ください。	区民交流活動室の利用に当たっては、利用団体の登録を必須とし、3つの種別を設ける予定であり、種別により金額と予約可能時期に差を設ける予定です。体育施設についても同様に区民団体と区外団体(それぞれ大人・小人の種別あり。計4種別。)を設け、金額と予約可能時期に差を設けています。
26	実施方針 本文	8	I	1	(7)	2)	①	イ			利用料収入	駐車場利用料金について、既存駐輪場の利用料収入実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	既存駐輪場の利用は無料となっております。
27	実施方針 本文	8	1	1	7	2	2				イベント・講座等参加料	対象業務に図書館機能の運営業務が含まれていませんが、例えば工作会で使用する部材の実費程度であれば、図書館機能においても参加者から徴収することは可能と考えてよろしいでしょうか。	図書館における利用者への情報提供については、図書館無料の原則があります。図書館で行う工作会等は読書活動の推進を目的としており、利用者を本に結び付けるためのきっかけとしてのイベントであると考えます。そのため、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。 なお、新たな区民センターの運営管理業務の『機能連携・利用促進業務』として、他機能と連携してイベント等を開催した場合は、利用者から参加料等を徴収することが可能です。
28	実施方針 本文	8	I	1	7	2	2				イベント・講義等参加料	新たな区民センターの運営管理業務の参加料は独自提案の参加料となっております。その他のイベント・講義等は、区と協議を行った上決定するとの認識でよろしいでしょうか。	「要求水準書【維持管理・運営業務編】」Ⅶ.2.(4)3)②に記載のとおり、新たな区民センターの運営管理業務の参加料についても、区の承認を受ける必要があります。
29	実施方針 本文	8	I	1	(7)	2)	②				イベント・講座等参加料	区民活動支援に資する講座・ワークショップ等の参加料について、移転対象 既存各施設の参加料および、実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	区による実施実績はありません。
30	実施方針 本文	8	I	1	(7)	2)	②				イベント・講座等参加料	男女平等・共同参画センター機能に資する講座や交流促進事業の参加料について、既存施設の参加料および、実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	令和4年度に開催した講座は、連続講座2講座(8回)、単発講座11講座(10回 ※差分1回は参加者なしのため未実施)です。 いずれも参加料の徴収はございません。 詳細は要求水準書の別紙として、募集要項等の公表時に示します。
31	実施方針 本文	8	I	1	(7)	2)	②				イベント・講座等参加料	産業振興センター機能に資するセミナー参加料について、既存施設の参加料および、実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	中小企業センター及び勤労福祉会館におけるセミナー等の実績等については、要求水準書の別紙として、募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
32	実施方針 本文	8	I	1	(7)	2)	②				イベント・講座等参加料	『参加料は実費程度の金額』との記載がございますが、事業者利益は加味した価格設定はできるという認識で宜しいでしょうか。	ご質問の箇所に示すイベント・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、事業者の人件費等を含めることはできず、事業者利益を加味した価格設定とすることもできません。 なお、イベントの開催(料金設定含む)については、区と協議を行った上で決定することとします。
33	実施方針 本文	9	I	1	(7)	2)	②				イベント・講座等参加料	公園を活用したイベント等の参加料について、既存施設(もしくは目黒区内にてイベント開催をおこなっている公園)の参加料および、実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	区立公園でのイベント等による有償貸出しは行っていません。
34	実施方針 本文	9	I	1	(7)	2)	③				イベント・講座等参加料	複写サービス、ロッカーサービスで得る収入について、移転対象 既存核施設の収入実績(直近1年等)を共有頂けないでしょうか？	複写サービスについて 下目黒住区センターの複写サービスについては、令和4年度の実績で、複写機の枚数は月平均500枚、金額は月平均2,800円です。そのほか印刷機によるものもあり、月平均1,600枚、金額は月平均4,900円です。(いずれも住区住民会議等による無料利用を含みます。) 図書館については、令和4年度の実績で、複写機の枚数は月平均529枚、金額は月平均7,048円です。 社会教育館については、複写機の枚数が月平均33枚、金額は月平均330円です。そのほか印刷機によるものもあり、月平均 889枚、金額は月平均1,380円です。(印刷機によるサービスでは、利用者が持ち込んだ紙の印刷対応も行っており、それを含んだ数です。) ロッカーサービスについて 現在、下目黒住区センター及び区民センター図書館では利用者用ロッカーの設置はありません。また社会教育館については、貸室の登録団体への支援として無償利用を認めており、収入の実績はありません。
35	実施方針 本文	9	I	1	(8)	1)					飲食施設の運営業務における行政財産の貸付料等	『目黒区公有財産管理規則に基づき、～(中略)～貸付料等を支払う。』となっておりますが、貸付料等単価におきましては目黒区行政財産使用料条例第2条1項2号に基づく計算方法により算定されるという理解でしょうか。またその場合、上記管理規則第42条記載の使用料の減額及び免除の協議をさせていただく可能性はございますでしょうか。	飲食施設の運営業務に係る貸付料等につきましては、適正な時価により評定した額をもって定めることとされており、目黒区行政財産使用料条例の規定により算定されるものではありません。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
36	実施方針 本文	9	I	1	(8)	2)					飲食施設の運営業務における行政財産の貸付料等	「目黒区公有財産管理規則に基づき、区に対し、行政財産の貸付料等を支払う。」とありますが、当該貸付料での飲食施設の経営は困難であるため、貸付料の減免等の採用をご検討頂けないでしょうか。	現時点で減免する想定はございません。
37	実施方針 本文	9	I	1	(8)	2)					自主提案事業の実施における使用料	『目黒区公有財産管理規定に基づき～(中略)～使用料を支払う』となっておりますが、貸付料等単価におきましては目黒区行政財産使用料条例第2条1項2号に基づく計算方法により算定されるという理解でしょうか。またその場合、上記管理規則第42条記載の使用料の減額及び免除の協議をさせていただく可能性はございますでしょうか。	自主提案事業の実施における使用料は、目黒区行政財産使用料に基づき算定することとなりますが、募集要項等の公表時に示します。
38	実施方針 本文	9	I	1	(8)	1)					自主提案事業の実施における使用料	要求水準(案)P64に自主提案事業として、新たな区民センターの利用促進・魅力向上に資する事業を実施することができると記載があり、そういった制約の中で、通常の貸し付けと同様な、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、使用料を支払うという規定は厳しいものと考えております。貸付料の減免をご検討頂けないでしょうか。	No.37の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
39	実施方針 本文	9	I	1	(9)	1)					利用料金収入の還元	利用料金収入の還元は、各事業年度の利用料金収入(実績)が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額(以下、「増加利用料金収入」という。)の一定割合を区に納付(還元)するものとする。というプロフィットシェアの考え方が導入されていますが、逆にロスシェア(事業者が予定よりマイナスとなった場合、貴区からの補助)の導入はご検討頂けないのでしょうか。	ロスシェアについては導入する予定はありません。ただし、不可抗力に該当する事由による利用者の変動があった場合には、不可抗力条項により対応することを想定しています。No.287の回答もご参照ください。
40	実施方針 本文	9	I	1	(9)	1)					利用料金収入の還元	コロナ禍のような想定外の状況により想定収入が得られない場合は、何らかの救済措置はあるのでしょうか。	No.39の回答をご参照ください。
41	実施方針 本文	9	I	1	(9)	1)					利用料金収入の還元	『利用料金収入の還元は、各事業年度の利用料金収入(実績)が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額～(中略)～の一定割合を区に納付(還元)するものとする。』とありますが、逆に収入(実績)が計画を下回った場合は、補助金等による補填はございますでしょうか。	No.39の回答をご参照ください。
42	実施方針 本文	9	I	1	(9)	1)					利用料金収入の還元	増加利用料金収入の一定割合を区に納付(還元)するものとする」と記載がございましたが、記載の一定割合は事業者の提案との理解で宜しいでしょうか。	還元割合の提案方法については、募集要項等の公表時に示します。
43	実施方針 本文	9	I	1	(9)	1)					利用料金収入の還元	納付(還元)と記載されておりますが、納付の方法として、イベントの開催や施設備品の追加等のサービスによる納付も可能との理解で宜しいでしょうか。	利用料金収入の還元については、サービスや備品等での還元は不可とします。
44	実施方針 本文	9	I	1	(9)	2)					自主提案事業の収益還元	自主事業提案事業の収益還元の割合は事業者の提案との理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりですが、詳細な内容は募集要項等の公表時に示します。
45	実施方針 本文	9	I	1	(9)	2)					自主提案事業の収益還元	納付(還元)と記載されておりますが、納付の方法として、イベントの開催や施設備品の追加等のサービスによる納付も可能との理解で宜しいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりですが、詳細な内容は募集要項等の公表時に示します。
46	実施方針 本文	9	I	1.	(7)	2)	③				複写サービス、ロッカーサービスで得る収入	設置位置や台数は、事業者提案という認識でよろしいでしょうか。	ロッカーについては、ご理解のとおりです。複写機については、「要求水準書(案)【施設整備業務編】」IV.4.(1)をご参照ください。
47	実施方針 本文	9	I	1.	(7)	2)	③				複写機、ロッカー	複写機、ロッカーの利用料は区と協議して決定とありますが、上限金額は設定されていますでしょうか。	複写サービスの利用料は、上限金額の設定はありませんが、実費相当額を想定しています。現在目黒区の各施設に設置されている複写機は白黒1枚で10円の利用料を基本としています。また、図書館に設置されている複写機は、白黒1枚で10円、カラーA4・B4サイズ50円、カラーA3サイズ80円の利用料を基本としています。ロッカーについては、区内において現在利用料を設定している事例はありませんが、今後上限金額の設定を行う予定です。
48	実施方針 本文	9	I	1.	(8)	1)					飲食施設の運営業務における貸付料	飲食施設部分が公園敷地に配置される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とありますが、管理許可は提案資料提出までに取得する必要がありますでしょうか。	その必要はございません。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
49	実施方針 本文	9	I	1.	(8)	1)					行政財産の貸付料等	飲食施設は北側(行政財産の貸付)、公園(管理許可)とありますが、貸付料の単価は募集要項時に参考単価を示して頂けると考えていますが、双方とも同一水準となりますでしょうか。	飲食施設は北側(行政財産の貸付)、公園(管理許可)のいずれの場合でも貸付料等は同一水準となります。詳細な条件は、募集要項等の公表時に示します。
50	実施方針 本文	9	I	1.	(8)	1)					行政財産の貸付料等	貸付期間に上限はございますでしょうか。	飲食施設の運営業務のための行政財産の貸付について、その貸付期間は、区民センター(飲食施設を含む棟)の引渡し日からPFI事業の事業終了日までとなります。詳細な条件は、募集要項等の公表時に示します。
51	実施方針 本文	9	I	1.	(8)	2)					自主提案事業の実施における使用料	区民センター公園において自主提案事業を実施する場合には公園施設の設置・管理の許可又は占有許可を得るとありますが、許可は提案資料提出までに取得する必要がありますでしょうか。	その必要はございません。
52	実施方針 本文	10	I	1	(9)	2)					自主提案事業の収益還元	『自主提案事業に係る各事業年度の収益の一部を～(中略)～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、「本事業」に還元とはどのような手法を指しますでしょうか。	詳細は募集要項等の公表時に示しますが、No.44及びNo.45の回答もご参照ください。
53	実施方針 本文	10	I	1.	(9)	2)					自主提案事業の収益還元収益還元	自主提案事業の収益還元に係る詳細は、募集要項等において示すこととする。とありますが、概略だけでも先行してお示しいただく事は可能でしょうか。	No.52の回答をご参照ください。
54	実施方針 本文	10	I	1	10						本事業の運営期間	民間収益事業の実施条件(案)も含め、「本事業」と表示された運営期間はこの項目で提示された期間と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。本事業と付帯事業(民間収益事業)では、事業期間が異なることにご注意ください。
55	実施方針 本文	10	I	1	10						事業スケジュール(予定)	本スケジュール表では、事業契約の締結時期が令和7年7月となっておりますが、12頁のスケジュール表では令和6年6月下旬頃となっております。どちらが正しいのでしょうか。	今回の質問・意見を踏まえ、公募スケジュールを見直します。見直し後のスケジュールは、後日、目黒区公式ウェブサイトにおいて示します。
56	実施方針 本文	10	I	1	(10)					※2	事業スケジュール※2	北側敷地、公園敷地については令和10年6月頃、南側敷地については令和11年5月頃工事着手可能とすると記載がありますが、仮設事務所設置などの準備工事を着手可能月より前に開始することは可能でしょうか。	区民センター、美術館及び区民センター公園については、令和9年度末まで運営を行う予定としており、移転準備等の期間を鑑みると、着工時期を早めることはできません。
57	実施方針 本文	10	I	1	(10)					※3	事業スケジュール※3	「南側敷地では、令和15年1月15日に下目黒小学校等複合施設の引き渡しを行うものとし」とありますが、小学校北側道路整備(特別区道60-3号線)の工事完了は北側敷地・公園敷地に合わせて令和15年12月15日として宜しいでしょうか。	北側敷地・公園敷地の施設引き渡しに合わせ、令和15年12月15日までの工事完了としてください。下目黒小学校等複合施設の引き渡しに合わせることも可としますが、いずれにしても、通学や物品の運搬など、児童の安全確保や小学校の運営を考慮した計画としてください。
58	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール(予定)	「北側敷地、公園敷地の各施設については、・・・段階的に(前倒しで)供用開始を行うことも可とする」とありますが、前倒しで供用開始した際に発生する維持管理費及び運営費は、それぞれサービス対価F及びEとして請求するという理解で宜しいでしょうか。	事業者の提案により供用開始時期を前倒した場合には、前倒しを反映したスケジュールに従って、維持管理及び運営費にかかるサービス対価を請求してください。ただし、前倒しの結果、維持管理及び運営業務の業務期間が長くなる場合でも、提案上限価格を超えることはできません。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
59	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール (予定)	「北側敷地、公園敷地の各施設については、…段階的に(前倒しで)供用開始を行うことも可とする」とありますが、前倒しで供用開始した場合、維持管理及び運営費分が増額となり価格点は悪化してしまいますが、提案点として評価して頂けるのでしょうか。	区としては、事業者のノウハウの活用や創意工夫により、区民センターの閉館期間(既存施設が閉館し、新たな施設としてサービス提供が開始されるまでの期間)が短縮されることは、望ましいものと考えておりますが、詳細な内容は、募集要項等の公表時に示します。
60	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール	北側敷地と公園敷地において建設工事の着手可能となる月が示されていますが、月初と月末では工事工程計画が大きく影響を受けることから、日にちまで指定いただきたく、よろしく願います。	現時点で日の指定は難しいため、月までの指定とします。
61	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール	芸文財団が行う美術館の開館準備の時期について記載がされていませんが、北側敷地及び公園敷地の令和15年12月15日引き渡しから、令和16年4月1日の供用開始までに行うものと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
62	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール	北側敷地と公園敷地の各施設は、提案により段階的に(前倒しで)供用開始を行うことも可、とされていますが、前倒ししたことにより発生する新区民センター等の維持管理運営費はサービス対価に含まれるものと考えてよろしいでしょうか。	No.58の回答をご参照ください。
63	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール	北側敷地と公園敷地の各施設は、提案により段階的に(前倒しで)供用開始を行うことも可、とされていますが、民間施設も含めた前倒しでの供用開始を認めていただけるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
64	実施方針 本文	10	I	1	(10)						事業スケジュール	北側敷地は令和15年12月15日までに施設の引き渡しを行うとありますが、これは区民センターの引き渡し時期を示していて、民間施設は供用開始時期の定めがあるだけで、引き渡し時期は特に定めはない、との理解でよろしいでしょうか。	該当箇所について、下記の注記を追記修正します。 『※5 「(12)本事業の付帯事業(民間収益事業)」で示す民間施設について、区では、北側敷地の区民センターと同時期に施設整備が行われることを想定しているが、事業者の提案により、引渡し日や供用開始時期を、北側敷地の区民センターとは異なる設定とすることも可能とする。また、北側敷地の区民センターと民間施設の引渡し日が異なる場合で、必要がある場合には、事業者の責任及び負担において、建築基準法第7条の6第1項ただし書き(計画通知においては、同法第18条第24項ただし書き)による仮使用の状態で引渡しを行うことも可とする。事業者は、区民センターの整備や維持管理・運営に支障がないよう、民間施設の施設整備スケジュールを計画・提案すること。』
65	実施方針 本文	10	I	1.	(10)						事業スケジュール (予定)	開館準備業務について「提案による～供用開始日の前日」となっていますが、供用開始日が異なる施設ごとに当該業務の開始日を提案する、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
66	実施方針 本文	10	I	1.	(10)						事業スケジュール (予定)	区は、土壌汚染調査の短縮等、解体工事期間の短縮にむけて検討中とありますが、短縮された場合も、事業スケジュール(予定)として示される設計・建設期間は、前倒しとはならないと考えてよろしいでしょうか。	土壌汚染調査の短縮等、解体工事期間の短縮がなされた場合でも、既存施設の解体工事に着手できる時期に変更はありません。ただし、既存施設の閉館期間中、その運営に支障のない範囲で、土壌汚染調査のみを先行的に実施することの可否は検討中であり、詳細な内容は募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
67	実施方針 本文	10	I	1	(10)					※2	既存施設引渡し条件	区から事業者への既存施設の引渡し条件をご教示ください。造り付けではない什器備品等は全て撤去された状態と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
68	実施方針 本文	10	I	1.	(10)					4	仮使用許可	段階的に供用開始を行う場合、仮使用許可を得ることとする。とありますが、これは建築基準法で仮使用許可が必要な場合限られると考えて宜しですか。	ご理解のとおりです。
69	実施方針 本文	10	I	1	(12)						本事業の付帯事業	民間施設の供用開始時期は、北側敷地、公園敷地の各施設と同時期とする、とあります。一方で、「民間収益事業の実施方針」P5では、北側敷地の区民センターと同様のスケジュールで整備・供用開始すること、とあります。民間施設の供用開始は、北側敷地の区民センターと同時期とすればよく、公園敷地の各施設とは同時期にする必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	No.64の回答をご参照ください。
70	実施方針 本文	10	I	1	(12)						本事業の付帯事業	民間収益事業の貸付期間は、民間施設の建設期間とあり、一方で既存施設の解体撤去期間は含まないとありますが、貸付開始は、民間施設の新築工事着工からとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 借地借家法による定期借地権の設定による土地の貸付について、その始期は、民間施設の着工時からであり、既存施設の解体撤去期間は含まれません。なお、区では、民間施設の建設工事は、北側敷地の既存施設の解体撤去(アスベスト除去や関連する土壌汚染調査を含む)が完了してからの着工となることを想定していますが、事業者の提案により、北側敷地の既存施設の解体撤去工事を段階的に完了させる場合の扱い等、詳細な内容は、募集要項等の公表時に示します。
71	実施方針 本文	10	I	1	(12)						本事業の付帯事業	「民間収益施設の供用開始時期は、北側敷地、公園敷地の各施設と同時期とする」とありますが、北側敷地、公園敷地の各施設と異なるタイミングで民間収益施設の供用を開始しても支障がないことを合理的に示し示すことができれば、この限りとしないことは可能でしょうか。	No.64の回答をご参照ください。
72	実施方針 本文	11	I	1	12						民間収益事業者と事業者の関係	民間収益事業者は、事業者(SPC)とは別の法人といった思料しますが、この場合の民間収益事業者の定義を明確にお示しいただくことは可能でしょうか。	ご理解のとおり、民間収益事業者は、事業者(SPC)とは別の法人となります。詳細な定義は、実施方針の修正版の公表時に示す予定です。
73	実施方針 本文	11	I	1	12						民間収益事業者と事業者の関係	文章のみでの表現は、解釈等に齟齬をきたす危険があります。事業者や民間収益事業者等の関係を図示したスキーム図を作成していただくことは可能でしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
74	実施方針 本文	11	I	1	12						民間施設の建設期間	民間収益事業に対する民間施設の貸付期間は、建設期間中も含むのでしょうか。	No.70の回答をご参照ください。
75	実施方針 本文	11	I	1	12						民間施設の建設期間	民間収益事業に対する地代の発生時期はいつからですか。	定期借地権設定契約による貸付期間の始期は、民間施設(官民合築建物の場合は、当該合築建物)の着工時とする想定です。ただし、建設期間中は借地料が発生しない方針で検討しています。詳細は、募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
76	実施方針 本文	11	I	1	12						民間施設の建設期間	竣工後貸付期間から、新築建物の解体期間を外すことはできませんか。	民間施設の解体期間を含めて70年とします。
77	実施方針 本文	11	I	1	12						本事業の付帯事業（民間収益事業）	民間の建設期間中、地代の発生はないという理解でよろしいでしょうか。	No.70及びN0.75の回答をご参照ください。
78	実施方針 本文	11	I	1	12						本事業の付帯事業（民間収益事業）	民間収益事業者として、本件の民間収益事業を行う為に組成されたSPCは認められますか。	No.72の回答をご参照ください。
79	実施方針 本文	11	I	1.	(12)						付帯事業（民間収益事業）	「区の業務及び新たな区民センターの整備・運営等に及ぼすリスク等を排除」とありますが、どのようなリスクを想定しているのでしょうか。	民間収益事業に万が一の事態が生じた場合でもPFI事業の実施に支障をきたさない等、可能な限り、PFI事業と民間収益事業のリスクを分離する提案を期待するものです。
80	実施方針 本文	11	I	2.	(2)						特定事業の効果等の評価	評価を行う時期はいつになりますでしょうか。	特定事業の選定・公表につきましては、令和6年4月中旬頃を予定していましたが、スケジュールを見直します。見直し後のスケジュールは、後日、目黒区公式ウェブサイトにおいて示します。
81	実施方針 本文	11 15	I II	3 5	12 1	2					本事業の付帯事業（民間収益事業） ・ 応募者の定義	11頁(12)本事業の付帯事業(民間収益事業)の項目では、「民間収益事業は、民間収益事業を担う構成員若しくは『協力企業』又はこれらの企業が代表して組成する法人(以下、「民間収益事業者」という。)を通じて、事業者が自らの費用と責任において実施する。」とありますが、15頁応募者の定義では、「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。」とあり、解釈に疑義を生じます。11頁の定義では、協力企業であっても良いように思われますし、これらの企業が組成したSPCなどの企業体であっても良いように思われます。民間収益事業者に関しては構成員である義務を外していただくことは可能でしょうか。	民間収益事業者がSPCへ出資を行うことは必須条件と考えておりますが、民間収益事業者が複数いる場合に、全ての民間収益事業者からの出資を必須とするか等、詳細は、実施方針の修正版の公表時に示す予定です。(あわせてNo.72の回答もご参照ください。)
82	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(令和6年6月)から提案書提出までの期間がタイトである一方、提案書提出(令和6年12月)から事業契約締結(令和7年6月)まで約6か月間と比較的長期であるため、提案書提出期日を後ろ倒し(およそ1～2か月ほど)していただいてもよろしいでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
83	実施方針 本文	12	II	2							募集及び選定スケジュール	優先交渉権者の決定・公表の時期について、「令和6年(2024年)2月下旬頃」と記載されておりますが、正しくは「令和7年(2025年)2月下旬頃」ではないでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
84	実施方針 本文	12	II	2							募集及び選定スケジュール	競争的対話の実施時期は令和6年(2024年)7～12月頃とありますが、回数は1回でしょうか。また、対話の内容を反映するための期間が必要となりますが、対話から提案審査書類の受付はまでの期間は50日以上程度設けていただくと考えてよいでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
85	実施方針 本文	12	II	2.							募集及び選定スケジュール	競争的対話の回答公表日について、回答の内容によっては計画や提案内容の見直しが発生することも想定されることから、競争的対話の回答公表日と提案書類の提出までに2ヶ月以上の期間を設けていただけますでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
86	実施方針 本文	12	Ⅱ	2.							募集及び選定スケジュール	令和6年7月～12月に、参加表明書提出から提案書類提出までの項目が記載されておりますが、それぞれの項目の想定時期をご教示ください。	No.55の回答をご参照ください。
87	実施方針 本文	12	Ⅱ	2							募集及び選定スケジュール	優先交渉権者の決定・公表は「令和6年(2024年)2月下旬頃」ではなく「令和7年(2025年)2月下旬頃」が正でしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
88	実施方針 本文	13	Ⅱ	3.	(3)						参加資格確認書類の受付及び確認結果の通知	参加資格確認基準日(どの日付の時点で参加資格を満たしていれば良いか)はどの時点になるのでしょうか。	参加資格申請書の提出期限を想定しています。
89	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	(4)						競争的対話の実施	競争的対話の回数ですが、貴区の考えを十分に理解するため、複数回の実施をご検討頂けないでしょうか	No.84の回答をご参照ください。
90	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	(4)						競争的対話の実施	現在想定されている競争的対話の実施回数は何回程度でしょうか。	No.84の回答をご参照ください。
91	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	(4)						競争的対話の実施	提案に向けた状況に合わせて、柔軟に競争的対話の追加実施等をご検討いただけますでしょうか。	No.84の回答をご参照ください。
92	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	8						事業契約の締結	事業契約締結後、提案内容の変更は可能でしょうか。	民間収益事業に関するご質問であれば、「民間収益事業の実施条件(案)」の記載内容をご確認ください。
93	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	8						事業契約の締結	事業契約締結後、着工までに用途並びに用途の運営会社等の変更は可能でしょうか。	No.92の回答をご参照ください。
94	実施方針 本文	13	Ⅱ	3	8						事業契約の締結	70年間の運営期間中に用途並びに用途の運営会社の見直しは可能でしょうか。	No.92の回答をご参照ください。
95	実施方針 本文	14	Ⅱ	4	1						選定委員会の設置	項目の表現は、選定委員会となっておりますが、文章の表現は審査委員会となっております。どちらが正しいのでしょうか。	「審査委員会」に統一し、該当箇所を訂正します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
96	実施方針 本文	14	Ⅱ	4	1						選定委員会の設置	通常のPFI事業と比して、民間収益事業の割合が大きくなる可能性が高く、提案内容も事業者によって大きく異なることが予測されます。できるだけ良い提案をしたいと考えておりますが、公募までに確認をしたい内容もあり、せめて民間収益事業の提案内容に関しては、行政の担当者様との接触等を認めてもらうことはできませんか。	No.55の回答をご参照ください。
97	実施方針 本文	14	Ⅱ	4.	(2)	4)					提案価格の確認	提案価格が提案上限価格を超えていないことを確認するとありますが、提案上限価格は事前公表されますか。	募集要項等の公表時に示します。
98	実施方針 本文	14	Ⅱ	4.	(2)	4)					提案価格の確認	提案価格が提案上限価格を超えていないことを確認するとありますが、提案上限価格を超えた場合、失格となりますか。	提案価格が提案上限価格を超えていることが確認された場合は、失格となります。
99	実施方針 本文	14	Ⅱ	4	(2)	4)					提案価格	提案上限価格が今般実施方針では明示されておられません。募集要項公表時までのいずれかのタイミングでは公表されると考えて宜しいでしょうか。	No.97の回答をご参照ください。
100	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いただきたく、よろしくお願いします。	提案上限価格につきましては、募集要項等の公表時に示します。 また、本事業契約に係る債務負担行為金額につきましては、「令和6年度目黒区各会計予算並びに予算説明書」をご覧ください。 https://www.city.meguro.tokyo.jp/zaisei/kusei/yosan/r6_yosansyo.html
101	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)をお示しいただきたく、お願いします。	提案上限価格につきましては総額の公表とし、内訳は非公表とさせていただきます。
102	実施方針 本文	14	Ⅱ	4	(2)	4)					提案価格	提案上限価格が公共積算単価に基づいて積算された場合は、いつの時点の単価を使用したか明示下さい。	提案上限価格の設定にあたり、公共積算単価は用いておりません。
103	実施方針 本文	15	Ⅱ	4.	(2)	5)					加点審査・価格審査による総合評価及び最優秀提案の選定	優先交渉権者選定基準の詳細は、募集要項公表時に示されるという認識でよろしいでしょうか。また、先行公開が可能な箇所がある場合、ご開示いただけますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
104	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	1	1					応募者の構成	設計者、維持管理会社等の変更、追加は可能でしょうか。	応募者の変更及び追加については、「実施方針」Ⅱ.5.(1)5)をご参照ください。なお、当該箇所は下記のとおり、修正いたします。 『参加資格確認書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、「5(3)」など区がやむを得ないと認めた場合を除き、参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則として認めない。 なお、応募者の追加に関しては、参加資格確認基準日以降であっても、提案審査書類提出日の前日までは、参加資格要件を満たす範囲での追加は可能とする。』

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
105	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	1)					応募者の構成	ア～クの業務を行い構成員になっている企業であれば、どの企業が代表になってもよろしいですか。	ご理解のとおりです。
106	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ってもよい認識でよろしいですか。	不可とします。代表企業は必ず個別業務(ア～クの業務)を担う構成員であることを求めます。
107	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、その企業は代表企業になってもよい認識でよろしいですか。	前段について、 統括管理業務を複数社が担うことを可とし、実施方針を修正します。 後段について、代表については、最大出資比率は条件としておりません。
108	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	1)					応募者の構成	ア～クに示す以外の業務(FAなど)を担当する企業は、「(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理解でよろしいでしょうか。	ア～クに示す以外の業務(FAなど)を担当する企業が、応募者グループに含まれることは想定しておりません。
109	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。」とありますが、一部「協力企業」とすることは不可でしょうか。	No.81の回答をご参照ください。
110	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	2)					応募者の定義	特別目的会社への出資について、必ずしも代表企業が最大出資者にならなくてもよいとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
111	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	2)					応募者の定義	代表企業はグループの窓口となり応募手続きを行う構成員であり、グループ内の構成員の出資の多寡は代表企業の資格に影響はない、と理解してよろしいでしょうか	No.110の回答をご参照ください。
112	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	2)					応募者の定義	区民センター建設工事と小学校建設工事を異なる建設会社が施工する場合(乙型JV)、統括する1社のみ出資を行えばよろしいでしょうか	区民センター建設工事と小学校建設工事を異なる建設会社が施工する場合には、SPCとの契約段階でJVを組成するか否かにかかわらず、各工事ごとに建設業務を統括する1者を定め、それぞれがSPCへ出資してください。
113	実施方針 本文	15	Ⅱ	5	(1)	2)					応募者の定義	事業者は株式会社であることが必須条件となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	実施方針 本文	15	Ⅱ	5.	(1)	2)					応募者の定義	建設業務を行うものが複数いる場合は、少なくともそれを統括する1者を構成員とすること、とありますが、3敷地毎に施工者JVの構成が異なる(工事契約を分ける)場合において、全体協議会を発足し、その協議会の幹事を、統括する1者が構成員となる、と考えてもよろしいでしょうか。	3敷地ごとに工事契約をわける場合には、それぞれの工事契約の単位で建設業務を統括する1者を定め、それぞれがSPCへ出資してください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
115	実施方針 本文	15	Ⅱ	5.	(1)	2)					応募者の定義	協力企業は、出資をしないもののうち、どのような企業が該当するのでしょうか。	事業者(SPC)と直接、本事業にかかる業務契約を締結し、業務を行う企業です。
116	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」とは、どのような事業者を想定しているのでしょうか。	No.72の回答をご参照ください。
117	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、すべての民間収益事業を行う者を構成員にするとっていますが、例えば、当選後、マンション事業者(デベ)の一部事業シェアを構成員ではない他のデベに譲渡することはできないということでしょうか。	ご理解のとおり不可です。ご質問のような想定がある場合には、民間収益事業を担う者として、応募者グループに含めてください。
118	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、実施条件案P2では「民間収益事業」=「民間施設を新たな区民センターとあわせて整備し、運営するものとする」とあり、民間収益事業を担う構成員を民間収益事業者と定義されておりますが、民間施設の「運営」は構成員から委託を受けた専門企業が行う場合も考えられます。これら民間施設の運営者は構成員に加える必要があるのでしょうか。	構成員から委託を受けた専門企業が民間施設の運営を行う場合の、当該運営企業の位置づけや出資の可否については、実施方針の修正版の公表時に示す予定です。(あわせてNo.72、No.81の回答もご参照ください。)
119	実施方針 本文	16	I	5.	(2)	2)					個別の参加資格要件	SPCから直接業務を受託する企業は、全て構成員・協力企業で、構成員・協力企業は入札参加資格が必要という理解でよろしいでしょうか。	SPCから、ア～キの業務を直接受託する者、及びクに示す民間収益事業を行う者については、全て構成員又は協力企業となります。また、構成員・協力企業については、参加資格要件を満たす必要があります。ただし、民間収益事業を行う者については、2)個別の参加資格要件のア「東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる該当の業種に関して目黒区の競争入札参加資格若しくは目黒区の物品買入れ等競争入札参加資格を有している者又は参加資格確認基準日までに有する見込みのある者であること。」は適用しないこととする想定です。詳細は、実施方針の修正版の公表時に示す予定です。
120	実施方針 本文	16	I	5.	(2)	2)					個別の参加資格要件	SPCから直接業務を受託せず(構成員や協力企業からの再委託を請ける者)、構成員・協力企業ではない企業は、入札参加資格がなくて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。
121	実施方針 本文	15	Ⅱ	5.	(1)	2)					代表企業	代表企業を定めることとありますが、代表企業の条件はありますか。	構成員から選出するものとします。 なお、代表企業には、構成員及び協力企業を統括し、当該企業に要求水準及び提案書に従い各企業が受託した業務(民間集積事業を含む)を履行させる義務を負って頂くことを想定しており、詳細は募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
122	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	(1)	3)	①	イ			資本関係	「親会社と同じくする子会社同士の関係にある」と記載されていますが、一方の子会社が上場企業であり、親会社のと外子会社株式持ち分比率が20％以下の場合、子会社ではなくなるため、本規定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。 ただし、親会社に支配されている関係の場合は、持ち分比率を問わず、この限りではございません。
123	実施方針 本文	16		5.	(1)	4)					複数応募の禁止	選定されなかった応募者の構成員又は協力企業が、事業者の業務等を受託できるとの記載がありますが、構成員又は協力企業として追加できるとの考えでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
124	実施方針 本文	16	I	5.	(1)	5)					応募者の変更及び追加	「5(3)」など区がやむを得ないと認めた場合を除き、とありますが、他の理由で応募者の追加変更の可能性もありますので、協議の上区が認めた場合、応募者の変更及び追加は可能という理解で宜しいでしょうか。	No.104の回答をご参照ください。
125	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	1	5					応募者の変更及び追加	応募者の変更及び追加に関しましては、各構成員の代表が責任を持つことを条件に認める方向で調整していただくことは可能でしょうか。	No.104の回答をご参照ください。
126	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。	No.104の回答をご参照ください。 なお、後段の脱退については、原則不可とします。
127	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	(1)	5)					契約締結	「参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則は認めない。」とありますが、この場合の「契約」は何契約となりますでしょうか？	本事業にかかる事業契約を指します。
128	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	(1)	5)					応募者の変更	民間収益事業で住宅を想定した場合、事業者選定後に一部(過半以下)を他住宅デベロッパーとシェアして事業を実施することは一般的ですが、問題ないでしょうか？	No.117の回答をご参照ください。
129	実施方針 本文	16	Ⅱ	5	(1)	5)					参加資格確認基準日	参加資格確認基準日はいつでしょうか。	No.88の回答をご参照ください。
130	実施方針 本文	16		5.	(1)	5)					応募者の変更及び追加	「参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則として認めない」とありますが、事業契約締結後の構成員、協力業者の変更及び追加は、可能と考えてもよろしいでしょうか。	事業契約締結後の構成員、協力企業の変更及び追加については、やむを得ない事情があり、事業契約及び提案内容等に基づき事業を実施することに支障がないと区が判断できる場合に限り、可能です。 なお、変更及び追加を行った場合でも、参加資格要件を満たすことは必須です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
131	実施方針 本文	16	Ⅱ	5.	(2)	1)					共通の参加資格要件	SPCの経営管理を担う企業は、共通の要件を満たしていれば、個別の要件は問われない、という理解でよろしいでしょうか。	No.108の回答をご参照ください。
132	実施方針 本文	16	Ⅱ	5.	(2)	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」の資本面・人事面が指す条件は前述の3)複数業務の禁止①②で記載ある内容でしょうか。違う場合はお示しください。	「資本面もしくは人事面において密接な関連がある者」については、3)複数業務の禁止①②で記載ある内容となります。 なお、人的関係については定義の明確化のため、「工事の発注に当たっての建設業者の選定方法等について(平成27年3月6日付国地契第91号)」の内容に沿って修正する方針です。詳細は実施方針の修正版の公表時に示す予定です。
133	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」となっていますが、民間収益事業を担う構成員及び協力企業の各社において、入札参加資格は必要になるのでしょうか。	No.119の回答をご参照ください。
134	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	2	2		ア			個別の参加資格要件	民間収益事業者の内容によっては、この項目を満たすことは難しいのではないかと考えられますが、緩和することは可能でしょうか。	No.72の回答をご参照ください。
135	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	統括管理企業の参加資格要件を「PFI事業における統括管理の実績」に変更いただいてもよろしいでしょうか。	本事業は、PFI(BTO方式)による公共施設の整備・運営と、その付帯事業として民間収益事業を行うものであり、それぞれの事業を統括すること、及びPFI事業と民間収益事業の事業間調整を通じて相乗効果を図ることが、事業の推進上、重要な要素であると考えています。 このような観点から、 本事業及び民間収益事業の実施体制そのものを、事業者の創意工夫やノウハウを活かしてご提案をいただけるよう、統括管理業務を担う者については実績要件を問わず、複数者で担うことも可とする方針です。 詳細は実施方針の修正版の公表時に示す予定です。代表企業や民間収益事業を担う者、その他の構成員・協力企業との最適な連携体制・役割分担が図れるよう、ご提案をお願いいたします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
136	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が複数社いる場合でも1者が統括管理業務を行う者の参加資格要件を満たせば、当該企業以外は「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変更いただいてもよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
137	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	PFI事業「等」とありますが、「等」とは具体的にどのような実績になりますでしょうか？(例えば公有地開発を含んだ開発実績など)	No.135の回答をご参照ください。
138	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が複数の場合、その内、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条件にしていただけませんか。	No.135の回答をご参照ください。
139	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、行政財産の目的外使用許可を取ってテナントが入り、単に運営するようなPFI事業は「民間施設の設置・運営」に該当しないとの理解でよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
140	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、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が、「民間施設の設置・運営」の条件になっているとの理解でよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
141	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行うもの	統括管理業務の実績は何をもって実績を証明すればよろしいでしょうか	No.135の回答をご参照ください。
142	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行うもの	実績についてPFI事業等における統括管理の実績と記載が有りますが、PPP事業の統括管理の実績でも代替可能でしょうか。また、事業等には指定管理者制度も含むという認識でよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
143	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行うもの	『民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等』と記載がございますが、条件が厳しい為、「民間施設の設置・運営と一体となった」の部分を外して頂くことは可能でしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
144	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していただけませんか。	No.135の回答をご参照ください。
145	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	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」にしていただけませんか。	No.135の回答をご参照ください。
146	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社いる場合、1者が統括管理業務を行う者の参加資格要件を満たせば、当該企業以外は「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していただけませんか。	No.135の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
147	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①				統括管理業務を行う者	『PFI事業等における統括管理(マネジメント)の実績』という記載がございますが、『等』の指す業務についてご教示いただけますでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
148	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①				統括管理業務を行う者の参加資格要件	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」にさせていただきますよう、お願いいたします。	No.135の回答をご参照ください。
149	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、主として担当する企業が参加資格要件を満たしていれば、よろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
150	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	①				統括管理業務を行う者	統括管理業務は、参加資格要件を満たしていれば、代表企業以外の構成員が実施する体制でも問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。 代表企業は構成員から選出することを条件としており、統括管理業務を行う者である必要はございません。
151	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)	①	ア			統括管理業務を行う者	「PFI事業等」は指定管理等が含まれる理解で宜しいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
152	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」の定義をご教示ください。	民間事業者が設置・運営する施設です。
153	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」は実施件数が少ないと史料致します。ついては「民間施設の設置・運営と一体となった」部分を削除戴けないでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
154	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)	①				統括管理の実績	「民間施設の設置・運営と一体となったPFI事業等」について、行政様から借地して開発を行った実績等でも問題ないでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
155	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)	①				統括管理業務を行う者	PFI事業等とは、一般的にPPPが指す、PFI、指定管理者制度、公設民営(DBO)方式、さらに包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシングを含む理解でよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
156	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)	①				統括管理業務を行う者	統括管理の実績は、PFI事業等において代表企業を担った実績があれば良いという認識でよろしいでしょうか。	No.135の回答をご参照ください。
157	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ			設計業務を行うもの(建築)	「平成26年度以降に完了した」の「完了」は、実施設計業務の完了時期を指すのでしょうか。それとも建築工事完了(竣工)時期を指すのでしょうか。	設計業務の完了時期を指します。なお、設計業務にかかる実績は、基本設計、実施設計それぞれの完了実績が必要となります(基本設計と実施設計が同一施設である必要はありません)。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
158	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ～オ			設計業務を行う者（建築）	設計業務を行う者（建築）の参加資格要件が記載されておりますが、「平成26年度以降に完了した」との記載があります。これは平成26年度以降に工事が竣工したという理解でよろしかったでしょうか。	No.157の回答をご参照ください。
159	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)		イ			個別の参加資格要件	建設と工事監理について、親会社は同一であるが資本関係若しくは人的関係において関連がない別会社が建設と工事監理をそれぞれ業務実施する場合は、要件を満たす理解でよろしいでしょうか？	ご記載頂いた内容のみでは具体的な状況を確認することが困難であるため、回答できません。
160	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)		ア			個別の参加資格要件	目黒区の競争入札参加資格をまだ取っていない企業がいる場合に、参加資格確認基準日までに取得することはできるのでしょうか。	新たに区の競争入札参加資格を取得することが可能となるスケジュールを想定しています。合わせて、No.55の回答をご参照ください。
161	実施方針 本文	17	Ⅱ	5.	(2)	2)					個別の参加資格要件	「参加資格確認基準日までに有する見込みのある者」の要件充足について具体的にご教示ください。基準日までに電子調達サービスの申請完了画面等を提示できれば問題ないのでしょうか。	参加資格確認基準日までに東京電子自治体共同運営電子調達サービスの申請が完了していることを指します。
162	実施方針 本文	17		5.	2	2		ア			個別の参加資格要件	目黒区告示第670号では建設工事と解体工事及び建築設計は同時に競争入札参加資格を得ることができないとの記載がありますが、この事業で建設業者が建築設計及び解体工事を行う場合は、建設工事の競争入札参加資格を有していれば不要と考えてもよろしいでしょうか。	目黒区告示第670号では「同時に登録申請することができない業種」を示していますが、これは申請の条件等を示すものであり、入札参加資格を示すものではありません。個別の参加資格要件を満たせば、設計業務、建設業務（解体含む）を1社が担うことも可能です。
163	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ			応募者の備えるべき参加資格要件	「複合施設の設計業務」とありますが、複合施設とは、公民問わず多用途の施設を指すのでしょうか。	公共施設を含む複数用途が複合した公民複合施設を指します。実施方針を修正します。
164	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ			応募者の備えるべき参加資格要件	「設計業務にかかる実績があること」における設計業務とは新築・改築だけではなく、増築や改修も含まれると考えてよろしいでしょうか。	新築、改築、増築が含まれるとお考えください。なお増築の場合、増築部分が求められる面積要件以上の場合に限ります。改修は原則、含まれないとお考えください。
165	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	ウ			応募者の備えるべき参加資格要件	「延べ床面積1,500㎡以上の屋内運動施設、及び25m以上の屋内プールの設計業務」は、「屋内運動施設」と「屋内プール」それぞれ個別の施設の設計実績があれば良いと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
166	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	ウ			応募者の備えるべき参加資格要件	「延べ床面積1,500㎡以上の屋内運動施設、及び25m以上の屋内プールの設計業務」が、「屋内運動施設」と「屋内プール」が併設された一つの施設を指す場合、「屋内運動施設」は体育館等ではなく、トレーニングスタジオ等でも条件を満たすと考えてよろしいでしょうか。	No.165の回答をご参照ください。なお、「屋内運動施設」は体育館に限定したものではなく、トレーニングスタジオ等の屋内の運動施設と認められるものであれば、実績として認めます。
167	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②～ ⑩				応募者の備えるべき参加資格要件	用途、面積などの実績を証明するものとして提示するものは何を用意すればよろしいでしょうか。	No.141の回答をご参照ください。
168	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ			設計業務を行う者（建築）	参加資格の中に複合施設とありますが、民間だけの複合施設ということでしょうか。また、この複合施設の定義は④の建設業務を行う者等でも同一でしょうか。	No.163の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
169	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②				設計業務を行う者(建築)	設計業務を行う者(建築)の参加資格要件が記載されておりますが、複数で区民センターの設計業務を担当する場合(全社アは該当)、イ、ウ及びエの実績は別々の会社でもよいので最低1者が該当していれば参加可能との理解でよろしかったでしょうか。	区民センターの設計業務を複数の設計企業で実施する場合、イの要件はいずれか1者が該当し、ウ、エの要件は、対象となる施設の設計を担当する企業が該当するようにしてください。
170	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	②	イ			設計業務を行うもの(建築)	平成26年度以降に完了した、と記載がありますが、平成26年度以降に竣工した建物という認識で正しいでしょうか。	No.157の回答をご参照ください。
171	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ることは可能でしょうか。	什器備品の調達設置業務は建設業務として実施していただきますが、「工事対応」以外の什器備品の調達設置のみを担当する者は、建設業務を行う者としての要件ではなく、維持管理業務を行う者、又は運営業務を行う者としての要件を満たすことで、個別の参加資格要件を代替できるものとします。
172	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	④				建設業務を行う者(建築)	要件の証明方法は、COLINS登録又は契約額等黒塗りした契約書鑑及び設計概要書等で宜しいでしょうか。	No.141の回答をご参照ください。
173	実施方針 本文	18	Ⅱ	5.	(2)	2)	④				建設業務を行う者(建築)	3敷地毎に施工者を分ける(工事契約を分ける)場合においても、応募者のグループとして、要件を満たしていればよろしいでしょうか。例えば、屋内プールを施工する事業者が、ウの資格を有していなくてもよろしいでしょうか。	ウ～オに規定された要件を満たす企業が、ウ～オで示された用途の建物の施工を行う必要があります。(屋内プールを施工する建設企業は、ウの資格を有している必要があります。)
174	実施方針 本文	17	Ⅱ	5	(2)	2)	②③				設計業務を行うもの(建築)(造園)	各担当業務とそれを設計する企業を明確化した上で、設計JV等の企業連合体を組成することは問題ないという認識でよろしいでしょうか。	実績との対応や設計業務の責任の所在の明確化のため、各設計企業ごとにSPCと契約締結をしていただくことが基本と考えておりますが、対象施設が複合施設であり、SPCとの契約を設計企業ごとに切り分けることで非効率が生じる等の事情がある場合には、協議に応じます。ただし、JVを前提としない場合でも参加資格要件が満たせるよう実施体制を構築してください。
175	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るのでしょうか。それとも、改修範囲が1ha以上でないと認められないでしょうか。さらに、改修範囲1ha以上が条件となる場合、その改修面積を参加表明段階でどのように証明すればよろしいでしょうか。	改修した施工範囲は概ね1haであれば問題ありません。ただし、工種は複数の実績が必要です。
176	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	⑤				建設業務を行う者(造園)	施工実績については1ha以上の都市公園内で、公園法に基づき新築・改修等工事を施工した実績ととらえて宜しいでしょうか。	No.175の回答をご参照ください。
177	実施方針 本文	18	Ⅱ	5	(2)	2)	⑤				建設業務を行う者(造園)	施工実績については造園工事を含む建築一式工事も対象であると捉えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、都市公園であり、造園工事としての実績が1ha以上となるようにしてください。
178	実施方針 本文	18	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑥				工事監理業務を行う者(建築)	工事監理業務を行う者(建築)、設計業務を行うものと同様とするとありますが、設計の実績があれば、監理業務の実績は必要無いと考えてよいですか。	工事監理業務を行う者(建築)については、工事監理の実績を求める形で、以下のとおり修正します。 『「②設計業務を行う者(建築)」と同様の実績において、工事監理業務を行った者。』
179	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑦				工事監理業務を行う者(造園)	工事監理業務を行う者(造園)、設計業務を行うものと同様とするとありますが、設計の実績があれば、監理業務の実績は必要無いと考えてよいですか。	該当箇所部分について、下記のとおり修正します。 『「③設計業務を行う者(造園)」と同様とする。 工事監理業務の実績は問わないものとする。』

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
180	実施方針 本文	19	2	5	2	2	9	ア			運営業務を行う者	図書館運営業務を行うにあたって必要な資格があれば、お示ください。	図書館法(昭和25 年4 月法律第118 号)第5条に規定する司書資格を求めています。必要とする配置する人数については、「要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】」VII.8.(4)をご参照ください。
181	実施方針 本文	19	2	5	2	2	9	イ			運営業務を行う者	JVによる運営実績についてもお認めいただけるという理解でよろしいでしょうか。	対象施設の運営業務を主導的に行ったことが客観的に確認できる場合に限り、JVによる実績を認めます。
182	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ア			維持管理業務を行う者	「維持管理業務を行うにあたって必要な資格(許可・登録・認定等)を有する」とありますが、具体的にはどのような資格を想定していますか。	構成員又は協力企業が保有すべき資格については、「要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】」をご参照ください。 なお、それ以外の資格については、実務を担う企業が保有していればよく、再委託先でも構いません。
183	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ア			維持管理業務を行う者	「維持管理業務を行うにあたって必要な資格(許可・登録・認定等)を有する」とありますが、自社で有していない資格を有する協力業者に委託することで、業務を遂行することは許められない、ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
184	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ア			維持管理業務を行う者	現在、公園の維持管理業務を行っている業者情報についてご教示ください。	主な令和5年度公園維持管理業務の業者名は次のとおりです。 「清掃委託(目黒区民センター公園・田道広場公園・ふれあい橋)」→(株)オールマン 「公園等樹木保護手入れ委託(その2)」【目黒地域の駒沢通り以南】→(株)桔梗園 「田道広場公園だれでもトイレ自動扉保守点検委託」→フルテック(株) 「便所清掃委託(目黒地域管内)」→光管財(株)
185	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑧	ウ			維持管理業務を行う者	美術館の要件について、「延べ面積1,000㎡以上の美術館又は博物館」という要件に変更いただけませんか。	美術館の維持管理業務の参加資格要件は「延べ面積1000㎡以上の美術館又は博物館」とします。
186	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	維持管理企業の参加資格要件について、美術館または博物館に変更、延べ面積を1,000㎡以上又は面積要件なしに変更いただいてもよろしいでしょうか。	No.185の回答をご参照ください。
187	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」にさせていただきますよう、お願いいたします。	No.185の回答をご参照ください。
188	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	2	2	10	ア			民間収益事業を行う者	「延べ床面積20,000㎡以上の住宅用途を含む複合施設の不動産開発の実績」をすべての者が有している必要性が示されていますが、この条件を前提とした場合、参加の意欲を有する一般法人や病院関係、社会福祉法人等の参加が不可となり、提案内容が制限を受けることとなりますが、条件を緩和する可能性はないのでしょうか。	No.72の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
189	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	イ			応募者の参加資格要件	維持管理業務実績を証するために提出する物は何が必要でしょうか。ご教示ください。	No.141の回答をご参照ください。
190	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	ウ			応募者の参加資格要件	参加資格には美術館の維持管理業務実績が必要と理解しますが、美術館は公立に限らず、民間の美術館も対象となる理解でよいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。合わせて、No.185の回答をご参照ください。
191	実施方針 本文	19	Ⅱ	5	(2)	2)	⑧	エ			応募者の参加資格要件	参加資格には屋内運動施設等の維持管理業務実績が必要と理解しますが、屋内運動施設は公立に限らず、民間の屋内運動施設も対象となる理解でよいでしょうか。ご教示ください。	ご理解のとおりです。
192	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(2)	2)	⑩				民間収益事業を行う者	「延べ面積20,000 ㎡以上の住宅用途を含む複合施設」の複合施設は特段用途の縛りはございませんでしょうか。	ご理解のとおりです。
193	実施方針 本文	19	Ⅱ	5.	(3)	1)					参加資格要件の喪失	参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、とありますが、優先交渉権者決定とは、P12選定スケジュールに示されている令和6年2月下旬頃の優先交渉権者の決定・公表を指しますでしょうか。	No.55の回答をご参照ください。
194	実施方針 本文	20	Ⅱ	5.	(3)	2)					参加資格の喪失	優先交渉権者決定後に事業者のうちの1ないし複数の法人が資格を喪失した場合は、どのように取り扱われますでしょうか。	該当箇所について、下記を追記・修正します。なお、事業契約締結以降の扱いについては、募集要項等の公表時に示します。 『2)提案書類提出日から事業契約の締結日までに参加資格を喪失した場合 上記1)と同様とする(なお、「提案書類の提出日までに区が認めた場合」を、「事業契約の締結までに区が認めた場合」と読み替える。 ただし、応募者のうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。』
195	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				ア			特別目的会社の設立等	「仮契約締結」とは、具体的にいつでしょうか。	仮契約は、基本協定の締結後、区と選定事業者間で必要に応じて事業契約の条文の明確化等の協議を経た上で、選定事業者がSPCを組成し次第速やかに締結します。その後、議会の議決を経て事業契約締結となります。合わせて、No.55の回答をご参照ください。
196	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				ア			特別目的会社の設立	「仮契約」の定義と想定締結スケジュールをご教示ください。	事業契約の締結には議会の議決が必要となります。議会の議決を得る前の契約書を「仮契約」と称し、議決を経て契約書となります。想定スケジュールについては、No.195の回答をご参照ください。
197	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				イ			民間収益事業者の構成員	民間収益事業者も必ず構成員にならなければいけないのでしょうか。	No.72の回答をご参照ください。
198	実施方針 本文	20	Ⅱ	6.				ウ			特別目的会社の設立等	特別目的会社の本店所在地を計画施設内に設けることは可能でしょうか。	可能です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
199	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				ウ			特別目的会社の設立等	特別目的会社の本店所在地として、本施設(民間収益施設含む)の住所を登記してもよろしいでしょうか。	No.198の回答をご確認ください。
200	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。	不可とします。
201	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。	No.198の回答をご確認ください。
202	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				ウ			特別目的会社の設立等	本事業の事業用地をSPCの所在地として登記することは可能でしょうか。	No.198の回答をご確認ください。
203	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				エ			特別目的会社の設立等	「会計監査人を設置する株式会社」の設置を求めています。外部の独立監査人(公認会計士又は監査法人)による計算書類の監査を受ける場合には、会計監査人の設置は任意にいただけませんか。 上記は以下①～③の理由によります。 ①PFI事業のSPCは、会計監査人の設置が義務付けられている大会社と異なり、不特定多数の株主及び債権者が存在せず、会社法上の大会社と同様の経営規模・体制になることは想定されません。 ②本要求が意図するところは、SPCが作成し貴市に提出する計算書類の公正・正確性を担保することを目的としているものであり、公認会計士又は監査法人が独立監査人として実施する計算書類の監査によって、会計監査人による会社法上の法定監査結果と違いは生じない(公正・正確性は担保される)こと。 ③大会社を想定した法定監査に対応する場合、事業規模に不相当なコストがSPCに発生すること。	該当箇所については、下記の内容に修正いたします。 『毎事業年度経過後3か月以内に、公認会計士又は監査法人による監査済みの当該事業年度の財務書類を自己の費用で作成し、区に提出する。また、区は、当該財務書類を公開できるものとする。』
204	実施方針 本文	20	Ⅱ	6.							特別目的会社の設立等	「会計監査人を設置」との記載がございますが、「公認会計士の監査」に変更して頂けますでしょうか。	No.203の回答をご確認ください。
205	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				カ			特別目的会社の設立等	特別目的会社の株式について、事業契約終了後の譲渡等に制限はない、との理解でよろしいでしょうか。	事業期間終了後についても民間収益事業の安定的な事業継続を望むため、一定の制約を課す予定です。ただし、PFI事業のSPCのすべての構成員が固定されるようなことは想定しておりません。詳細は、募集要項等の公表時に示します。
206	実施方針 本文	20	Ⅱ	6				カ			特別目的会社の設立等	『特別目的会社の株式については、事業契約が終了するまで、～(中略)～処分を行ってはならない。』と記載がありますが、事業契約終了後の譲渡等につきましては、制限を受けないという認識でよろしいでしょうか。	No.205の回答をご確認ください。
207	実施方針 本文	20	Ⅱ	6.							特別目的会社の設立等	本施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	No.198の回答をご確認ください。
208	実施方針 本文	20	Ⅱ	6.							代表企業の出資割合	特別目的会社への代表企業の出資割合は、構成員中最大である必要は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。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
209	実施方針 本文	20	Ⅱ	7	(2)						特許権等	原則として事業者が責任を負うとの記載がありますが、貴区が責任を負うべき合理的な理由がある事項についてはこの限りでないことを確認させてください。	ご理解のとおりです。
210	実施方針 本文	22	Ⅳ	1	(2)						事業敷地の概要	※1にて『公園敷地においては～(中略)～「区長の認定による特例」の活用を妨げない。』とありますが、認定の蓋然性につき提案書提出前に確認ができるという理解で宜しいでしょうか。	公募要件公表から提案書提出までの間は目黒区建築課指導係への確認は可能といたします。 なお、公園敷地における都市計画高度地区に定める「区長の認定による特例」の活用については、No.211の回答も参照してください。
211	実施方針 本文	22	Ⅳ	1.	(2)						事業敷地の概要	※1 公園敷地においては、高度地区に定める「区長の認定による特定」の活用を妨げない、とありますが、どの程度の緩和が可能でしょうか。	公園敷地であることを踏まえ、建築物の高さは都市計画高度地区に定める20mを上限とし、区長の認定による特例に関しては、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、該当部分が20mを超える場合に活用することを可能とする想定です。 今後、実施方針を修正して公表します。
212	実施方針 本文	22	Ⅳ	1.	(2)						事業敷地の概要	※1 公園敷地に関しては本都市計画高度地区に定める「区長の認定による特例」の活用を妨げない、とありますが、区長の認定ではなく、区長の許可による特例の採用の可能性もありますでしょうか。	区長による許可の活用は想定しておりません。 また、公園敷地における都市計画高度地区に定める「区長の認定による特例」の活用については、No.211の回答も参照してください。
213	実施方針 本文	22	Ⅳ	1.	(2)						事業敷地の概要	※1 地区計画を導入して建築物等の高さの最高限度を50mと想定、とありますが、地区計画での高さの考え方として、「最高高さ(塔屋等を含む)」、「建物高さ(令2条第1項六号に基づいて塔屋等の面積が1/8以下の場合、塔屋等の高さは建物高さに算入しない)」のどちらでしょうか。	地区計画での塔屋等の高さ緩和については、地区計画(原案)において記載する予定です。 また、本事業における塔屋等の高さの緩和については、「要求水準書(施設整備編)」Ⅳ 1. (4) 4)に建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さの算出方法を基本としたうえで屋上突出物の高さに参入しない上限を5mとする旨で追記いたします。
214	実施方針 本文	22	Ⅳ	1.	(2)						事業敷地の概要	「公園敷地においては、建築指導所管と別途協議」とあり、その他のページでも事前協議の旨記載がありますが、これらのうち、公募提案前に事前協議が必要な事項について回答いただけますでしょうか。	提案項目に大きな支障をきたす部分においては、事業者の判断において確認願います。 なお、公園敷地における都市計画高度地区に定める「区長の認定による特例」の活用については、No.211の回答も参照してください。
215	実施方針 本文	22	Ⅳ	1.	(2)						事業敷地の概要	※2 公園敷地の外周部を一部歩道状に整備することで適用除外を受ける想定だが、安全条例第10条の2より、体育館を公園敷地に建てる際も道路幅員が6m以上の接道が必要となります。こちらに関しても同様に結節点間で6m以上の歩道状に整備することで幅員を確保して適用除外を受ける想定でよろしいでしょうか。	建築課建築指導係と、建築物の周囲の空地の状況等を協議の上での認定となります。 なお、安全条例10条の2は、主として自動車の出入りに伴う通行の安全上の観点から設けられた規定であるため、この趣旨に合致する計画にしてください。
216	実施方針 本文	22	Ⅳ	1	(2)						事業敷地の概要	※1に記載されている地区計画(高さ最高限度50mへの緩和)の導入は、本事業とは別に区として進められるという認識で正しいでしょうか	ご理解のとおりです。
217	実施方針 本文	22	Ⅳ	1	(2)						事業敷地の概要	公園敷地の建蔽率については、「同左」とありますが、都市公園法で規定される2%および目黒区公園条例で規定される20%(運動施設では50%)ではなく、今後、地区計画に基づき60%が適用されるという認識で正しいでしょうか。現地説明会で説明された内容(15%)とも食い違いが出ています。	公園内は「都市公園法」及び「目黒区公園条例」による建蔽率が最大となります。詳細は「要求水準書(案)【施設整備業務編】」Ⅳ. 1. (4) 1) viii) 表3をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
218	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	※3の地区計画の導入は、本事業とは別に区として進められるという認識で正しいでしょうか。	No.216の回答をご参照ください。
219	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	公園敷地の建蔽率60%については、公園施設であれば建物の用途制限等はないという認識で正しいでしょうか。現地説明会で説明された内容とも理解の相違があります。	公園敷地の建蔽率についてはNo.217の回答をご参照ください。 公園敷地内に設置可能な建物用途については、体育館機能の配置を必須としていましたが、本質問回答を踏まえ、区民センターの機能のうち、体育館、図書館、美術館、児童館、地域コミュニティ機能(区民交流活動室含む。南側敷地に設置するものは除く。)、飲食施設については、「都市公園法」及び「目黒区公園条例」の規定、及び要求水準書に示す条件を満たす範囲で、設置可能とします((飲食施設は公園内の公共施設と1棟とすることが必須であり、飲食施設単独での配置は不可となるが、自主提案事業として公園敷地内に民間の飲食施設を設置する場合はこの限りではない)。また、いずれの機能も設置しない提案も可とします。 このほか、テニスコートについては、北側敷地又は公園敷地の区民センターの屋上に設置することが必須条件となります。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
220	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	※5に記載の特別区道B60号線の拡幅について、当該敷地境界線の変更等は発生しますでしょうか。あるいはセットバックすればよいという認識でしょうか。	敷地面積の変更が生じるとお考えください。あくまでも道路として拡幅します。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
221	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	3つの敷地の容積率の付け替え(余った容積率をほかの敷地に付け替える)は可能でしょうか。あるいは各敷地ごとに容積率を守らなければならないでしょうか。	各敷地の容積率の付け替えは不可とします。各敷地ごとの容積率を守るとお考えください。
222	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	公園敷地及び南側敷地の容積率は同左(300%)とありますが、要求水準書P.14(公園敷地)、P.15(南側敷地)では延べ床面積10,000㎡とあり、食い違い発生しています。要求水準書が正しいという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。当該記載は、法定容積率であることにご留意ください。
223	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	※1に記載の公園敷地の「区長の認定による特例」に関し、提案については、区長認定による特例が下りるものとして計画してよろしいでしょうか。実際の設計に当たっては、建築指導所管と協議の上、申請すれば必ず認められるという認識でよろしいでしょうか。	No211の回答をご参照ください。
224	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	3つの敷地の境界線は変更されない(特に北側敷地と公園敷地の境界線)という認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
225	実施方針 本文	22	IV	1	(2)						事業敷地の概要	北側敷地と公園敷地の境界線については変更はされないということでしょうか？	No.224の回答をご参照ください。
226	実施方針 本文	23	IV	1	(2)						事業敷地の概要	※5にて田道庚申通りの拡幅についての記載がございますが、時期・内容についてお示しいただくことは可能でしょうか。	令和16年度に予定している電線共同溝整備の本復旧時に道路拡幅を予定しております。なお、内容については、歩道の有効幅員を確保する工事を予定しております。
227	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」とありますが、建築物の高さ(塔屋等を除く軒高の高さ)と考えてよろしいでしょうか。	No.213の回答をご参照ください。
228	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	民間収益事業の全部または一部を中止・終了しても、代替企業で事業継続することもお認めいただく等、事業契約解除にならない建付けとしていただけますでしょうか。	民間収益事業の全部または一部を中止・終了する場合の対応について、募集要項等の公表時に示します。
229	実施方針 本文	28	VIII	4	2						守秘義務資料	守秘義務契約を結び、守秘義務資料をいただきましたが、本グループと事業に参画する事業者に対して、弊社と守秘義務を結んだ上、守秘義務資料をお渡しすることはよろしいでしょうか。	守秘義務対象開示資料交付申込書に記載の制約事項に基づき、適切な取り扱いをお願いします。
230	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、事業者の責によって議会承認が得られない事由としてどのようなことを想定されているのかご教示ください。	議会の議決が得られない場合は、本事業及び付帯事業である民間付帯事業の準備にかかる費用を各自が負担し、相互に債権債務関係の生じないこととするため、双方が負担するものとして△と表現しています。
231	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、中止について、区と事業者双方が△となっていますが、区の負担とすべきではないでしょうか。	No.230の回答をご参照ください。
232	別紙1 リスク分担表(案)	1								5	リスク分担表 契約締結リスク	議会の承認が得られないことによる契約締結の遅延、中止が事業者の限定的負担(△)となっていますが、事業者の負担するケースとしてどのようなことを想定されていますでしょうか。	No.230の回答をご参照ください。
233	別紙1 リスク分担表(案)	1		1.						5	契約締結リスク	区と事業者の双方に△(リスクが顕在化した場合に限定的に負担する)が記載されていますが、双方が限定的な負担では、最終的にリスクが残る懸念が有るため、一方は○(リスクが顕在化した場合に原則として負担する)にすべきではないでしょうか。	No.230の回答をご参照ください。
234	別紙1 リスク分担表(案)	1		1.						5	契約締結リスク	契約締結リスクは事業者ではコントロールできないものであり、かつ議会への対応責任は区が負うべきものと考えられることから、リスク負担の原則に基づき、区が○、事業者が△にすべきと考えますが如何でしょうか。	No.230の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
235	別紙1 リスク分担表 (案)	1								7	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、本事業に民間施設を立地させることも「本事業の実施そのもの」に含まれると理解してよろしいでしょうか。	区の提示した条件に従い民間施設を整備することは「本事業の実施そのもの」に該当するため、それに関する住民反対運動、訴訟、要望への対応に関するものは、区の負担となります。 なお、「別紙1 リスク分担表(案)」の「1. 共通」～「4. 事業の終了」に記載の事項は、本事業(PFI事業)を対象としたリスク分担(案)を示しています。付帯事業に係るリスク分担(案)は、「5. 付帯事業(民間収益事業)」に記載しており、より詳細なリスク分担等の条件は、募集要項等の公表時に示します。
236	別紙1 リスク分担表 (案)	1		1						8	住民対応リスク	本事業に係る住民対応リスクについては、No.6及びNo.7による分担が規定されていれば十分であり、No.8は不要と考えますがいかがでしょうか。	No.8に関するリスク分担については、そのリスクの帰責者によるものとし、区、事業者いずれも「△」とします。 リスク分担表を修正し、公表します。
237	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、訴訟、要望、苦情への対応に関するもの」のうち、帰責者が区でも事業者でもないものについては区と事業者との協議になるため、区も事業者も「△」になるという理解で宜しいでしょうか。	No.236の回答をご参照ください。
238	別紙1 リスク分担表 (案)									8	住民対応リスク	「上記以外の理由による住民反対運動…」が事業者のリスク負担となっていますが、上記以外の理由による住民反対運動とは具体的に何でしょうか。	No.236の回答をご参照ください。
239	別紙1 リスク分担表 (案)	1								9	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」のリスクが事業者負担となっていますが、法に内容次第では区に負担を求めらざるを得ないものもあるかと想定しますので、区、事業者ともに△でお願い出来ないでしょうか。	詳細は募集要項等公表時に示しますが、以下の場合は区が負担することを想定しています。 (1)施設整備業務、開館準備業務、維持管理業務又は運営業務に、特別に又は典型的に影響を及ぼす法令の変更 (2)消費税及び地方消費税の税率変更 (3)PFI法に基づき実施される公共施設等の整備等に係る税制上の措置の変更 (4)法令の変更による増加費用で資本的支出に係るもの
240	別紙1 リスク分担表 (案)	1								9	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』の負担者を区および事業者がともに△とすることは可能でしょうか。	No.239の回答をご参照ください。
241	別紙1 リスク分担表 (案)		1							9	法定変更リスク	法令条文の変更ではないが、法令解釈の変更や通達等により、維持管理業務に追加で点検を必要とする事項や、消防等からの行政指導により追加された点検内容も含ま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。
242	別紙1 リスク分担表 (案)	1	1							11	法令変更リスク	「上記以外の法令変更・新たな規制立法の成立等に関するもの」のリスクが事業者側になっておりますが、区側もしくは区と事業者で個別事象によるものではないでしょうか？	No.239の回答をご参照ください。
243	別紙1 リスク分担表 (案)	1		1.						11	法令変更リスク	上記以外の法令変更に関しては事業者負担となっていますが、間接的に本事業に係る法令変更もあり、協議となりますので、区も事業者も「△」になるという理解で宜しいでしょうか。	No.239の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
244	別紙1 リスク分担表 (案)									11	法令変更リスク	「上記以外の法令の変更…」が事業者のリスク負担となっていますが、上記以外の法令の変更・新たな規制立法の成立等とは具体的に何でしょうか。	No.239の回答をご参照ください。
245	別紙1 リスク分担表 (案)	1								12	1. 共通 No12 不可抗力リスク	付帯事業(民間収益事業)の施設整備業務における工事費等の増加はNo12の不可抗力リスクに含まれると考えてよろしいでしょうか。	リスク分担表No.12は民間収益事業に関する内容ではありません。
246	別紙1 リスク分担表 (案)	1		1						12、 13	不可抗力リスク	「本事業の継続に過分の費用を要する場合は、契約を解除できるものとする」との記載がありますが、この権利は貴区、事業者双方が有するとの認識で宜しいでしょうか。また、双方にて協議の上で解除がなされることを確認させてください。	該当の記載は、区による契約解除権を指します。詳細は募集要項等の公表時に示します。
247	別紙1 リスク分担表 (案)									12、 13	感染症拡大の取 扱い	提案書提出時点で予測できなかった感染症拡大等による休館(国、都及び区の行政判断指導、営業自粛要請等)や、区民に対する外出自粛要請などが生じた場合の利用者収入の減少や対策費用の増加は、不可抗力リスクとして貴区のリスク負担という理解でよろしいでしょうか。	通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしても業務に支障が生じるといえる場合には、不可抗力リスクとします。個別事象の手当については、区と事業者の協議によって対応を決定するものとします。
248	別紙1 リスク分担表 (案)	2		1						13	不可抗力リスク	不可抗力負担において「当該年度の維持管理・運営費の1%相当額までを事業者が負担し」とございますが増加費用、損害が維持管理業務の場合には当該年度のサービス対価G(維持管理費)の1%を事業者にて負担するという理解でよろしいでしょうか？	例示いただいたとおり、支払い区分に応じた負担とします。詳細は募集要項等の公表時に示します。
249	別紙1 リスク分担表 (案)	2								19	関連業務に関する リスク	当該リスクは、財団による美術館運営を想定とのことですが、財団による美術館運営に限らず住区センター区民交流活動室の指定管理者等区が本施設に関連して別途発注する業務および区直営の業務すべてに関しても区のリスク負担に含むと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
250	別紙1 リスク分担表 (案)	2		1.						23	第三者賠償リス ク	「通常避けることのできない」とありますが、当該第三者賠償につきましては区と事業者の協議による所が大きく、区も事業者も「△」になるという理解で宜しいでしょうか。	「工事の施工に伴い通常避けることのできない」を『所定の基準を満たしたうえで発生する』とし、区の負担に修正します。詳細は、募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
251	別紙1 リスク分担表 (案)	2								23	第三者賠償リスク	「工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、工事の施工について第三者に及ぼした損害」と事業者負担としていますが、事業者がコントロールできない事象でもありますので、区負担へ変更出来ないでしょうか。	No.250の回答をご参照ください。
252	別紙1 リスク分担表 (案)	2								23	第三者賠償リスク	「工事の施工に伴い通常避けることのできない騒音 以下省略」との記載について、通常避けることのできないとは、具体的にどのような事象を指すのでしょうか？	No.250の回答をご参照ください。
253	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」とありますが、具体的に数値(増加率)や基準(例えば、建設物価調査会データ)がありましたらご明示ください。	現時点では、建築費指数(財団法人建設物価調査会)を指標とし、募集要項の公表時から建設工事の着工時までの物価変動と、建設工事の着工以降の物価変動に対し、一定の条件を満たした場合において、施設整備業務のサービス対価のうち、「建設工事費」を対象に改定することを検討しております。 正式な内容は、募集要項等の公表時に示します。
254	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1						28	物価変動リスク	一定の条件を満たす場合については、工事費を改定するとありますが、「一定の条件」について具体的に示してください。	No.253の回答をご参照ください。
255	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1.						28	物価変動リスク	備考欄に一定の条件を満たす場合との表記がありますが、具体的な条件をお示し頂けるという理解で宜しいでしょうか。	No.253の回答をご参照ください。
256	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1.						28	物価変動リスク	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ならないのでしょうか。	No.253の回答をご参照ください。
257	別紙1 リスク分担表 (案)	3								28	物価変動リスク	「一定の条件」とは具体的にどのような条件でしょうか？	No.253の回答をご参照ください。
258	別紙1 リスク分担表 (案)	3								28	物価変動リスク	サービス対価の算定及び支払い方法(案)P11に、改訂指標を募集要項時に示すとありますが、工事費の変動の実態が指標と乖離しているのが現状ですので、乖離している場合は区と協議、という理解で宜しいでしょうか。	基本的にはNo.253の回答のとおりですが、予期することのできない特別の事情により、工期内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、建設工事費が著しく不適当となったときについては、協議に応じていくことを検討しています。 正式な内容は、募集要項等の公表時に示します。
259	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1.						28, 29	物価変動のリスク	備考欄に記載の「一定の条件」について具体的にご教示ください。インフレスライド適用のような手法をご想定でしょうか。	施設整備業務に係るサービスの対価については、No.253及びNo.258の回答をご参照ください。 維持管理・運営業務のサービスの対価については、募集要項等の公表時に示します。
260	別紙1 リスク分担表 (案)	3								28,2 9	物価変動リスク	備考欄における「一定の条件を満たす場合」に関する基準をご教示ください。	No.259の回答をご参照ください。
261	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、具体的に数値(増加率)や基準(市況データ等)がありましたらご明示ください。	No.259後段の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
262	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1						29	物価変動リスク	一定の条件を満たす場合については、維持管理・運営費を改定するとありますが、「一定の条件」について具体的にお示しください。	No.259後段の回答をご参照ください。
263	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1						29	物価変動リスク	顕著な物価変動が発生した場合、事業者側から維持管理・運営費改定の協議を申し入れができるという理解でよろしいでしょうか？	No.259後段の回答をご参照ください。
264	別紙1 リスク分担表 (案)	3								29	物価変動リスク	「一定の条件」とは具体的にどのような条件でしょうか？	No.259後段の回答をご参照ください。
265	別紙1 リスク分担表 (案)	3								29	物価変動リスク	当該リスクには、物価変動以外の人件費(賃金)の変動による維持管理・運営費の増加も含まれると考えて良いのでしょうか。	No.259後段の回答をご参照ください。
266	別紙1 リスク分担表 (案)	3								29	物価変動リスク	一定の条件を満たす場合とありますが、一定の条件をお示しください。	No.259後段の回答をご参照ください。
267	別紙1 リスク分担表 (案)		1							29	物価変動リスク	維持管理・運営期間中の物価変動の指標は、維持管理・運営期間における一定の範囲を超える物価変動に関して、維持管理業務の物価変動は、「厚生労働省の毎月勤労者統計調査 賃金指数 就業形態別 きまって支給する給与 一般労働者5人以上」を採用されるとの理解でよろしいでしょうか。	No.259後段の回答をご参照ください。
268	別紙1 リスク分担表 (案)									29	物価変動リスク	人件費も対象という理解でよろしいでしょうか。	No.259後段の回答をご参照ください。
269	別紙1 リスク分担表 (案)	3		1.						35	臨機の措置に関するリスク	「災害防止等のための臨機の措置」とは何を意味しているのでしょうか。	災害による第三者被害や施設損壊を未然に防ぐため、事業者判断で緊急やむを得えずその対応をした場合を想定します。
270	別紙1 リスク分担表 (案)	3		3						35	臨機の措置に関するリスク	「当該措置が事業費の範囲内である場合」とは、事業者にて善管注意義務を果たすべき範囲を指し、範囲を超える費用については区の負担という理解でよろしいでしょうか？	臨機の措置に要した費用のうち、協議により区が必要と認めた部分については、区が負担します。
271	別紙1 リスク分担表 (案)	4		2							施設整備	PCBに関する項目がありませんが、解体を予定している事業敷地に現存する施設(既存施設)にはPCBがないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
272	別紙1 リスク分担表 (案)	3		2						39	施設整備におけるリスク分担	区の指示又は区の責めに帰すべき事由による費用の増大・計画遅延については区のリスク負担となっておりますが、ご開示頂いた図面等がない地中障害物等が存在した場合の費用の増大・計画遅延につきましては区側のリスク負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおり、合理的な範囲で区が負担します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
273	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を区が負担していただく理解でよいですか。	アスベスト含有調査に要する費用は、提案価格に含めて頂き、当該提案価格を区がサービスの対価として支払います。 アスベスト除去工事に要する費用は、提案価格には含めず、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(現時点では、事業契約の変更契約を想定)します。
274	別紙1 リスク分担表 (案)	4		2						45	施設整備	「解体対象施設にかかるアスベスト調査の実施に関するもの」については事業者の負担となっておりますが、サービス対価の算定及び支払方法(案)の表1 サービス対価の内訳(3頁)によるとアスベスト含有調査は支払いの対象となっております。どちらが正しいのでしょうか。	No.273の回答を参照してください。
275	別紙1 リスク分担表 (案)	4								47	引渡し遅延リスク	「区の帰責事由による引渡しの遅延による増加費用又は損害」が区負担となっておりますが、予期せぬ土壤汚染対策期間の延長や予期せぬ地下埋蔵物により工期が延長した引き渡しが遅延した場合による増加費用や損害は区負担という理解でよろしかったでしょうか。	土壤汚染対策期間の延長や予期せぬ地下埋蔵物により工期が延長し引渡しが遅延した場合、当該遅延が合理的に予測できないものであった場合には、当該遅延による本事業に係る増加費用は、合理的な範囲で区が負担することを想定しています。詳細は募集要項等の公表時に示します。 なお、地中障害等による工期遅延はリスク分担表(案) No.44をご参照ください。
276	別紙1 リスク分担表 (案)	4		2							引渡し遅延	アスベスト除去や土壤汚染対策措置により引渡しが遅延する場合、目黒区様と事業者のどちらが増加費用又は損害を負担することになりますでしょうか。	アスベスト除去工事や土壤調査の結果による土壤汚染対策(措置)の実施により、既存施設の解体・撤去工事が遅延し、事業用地の引渡しが遅延した場合、当該遅延が合理的に予測できないものであった場合には、当該遅延による本事業に係る増加費用は、合理的な範囲で区が負担することを想定しています。詳細は募集要項等の公表時に示します。 なお、地中障害等による工期遅延はリスク分担表(案) No.44をご参照ください。 (アスベスト除去工事に係る費用は、No.273に記載のとおり、合理的な範囲で区が負担することとしております)。
277	別紙1 リスク分担表 (案)		3							56	美術館所蔵品等の管理リスク	盗難・毀損が第三者によって引き起された場合には、事業者は当該第三者への求償を実施することができるとの理解でよろしいでしょうか。	リスク分担表No.56及び57に示す内容は、美術館所蔵品等は区が所有し、財団の指定管理業務において管理しているため、盗難・毀損等が事業者の責めに帰すべき事由(事業者が行う業務における善管注意義務違反を含む)で生じた場合でなければ、当該リスクは事業者の負担ではないことを示しています。また、当該理由から、美術館所蔵品等の盗難・毀損が第三者によって引き起こされた場合でも、事業者が当該第三者への求償を行うことは想定しておりません。
278	別紙1 リスク分担表 (案)		3							56	美術館所蔵品等の管理リスク	不可抗力により毀損した場合は、事業者の負担割合は、発生しないとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
279	別紙1 リスク分担表 (案)		3							56	美術館所蔵品等の管理リスク	美術所蔵品へ保険を付与する為、美術館所蔵品の評価価格をお示しいただけませんでしょうか。	美術館所蔵品への保険の付保は、区が行います。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
280	別紙1 リスク分担表 (案)	4								60	施設の損傷リスク	区の帰責事由による施設の損傷に関しては、区が本施設に関連して別途発注する業務、区直営の業務において、区が使用する第三者(その使用人を含む。)による施設の損傷が含まれると考えてよいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりですが、詳細は募集要項等の公表時に示します。
281	別紙1 リスク分担表 (案)	4		3						62	施設の損傷リスク	区、事業者ともに△が付されており、区、事業者ともに限定的に負担となっておりますが、不特定多数の人が訪れる本施設においては、事業者の帰責事由以外の損傷等につきましては区負担として「○」として頂けませんか？	第三者による施設の損傷については、区が負担します。ただし、損害が通常使用によって生じたものである場合には、事業者の負担とします(事業者の善管注意義務違反により生じた施設の損傷は、No.61の事業者の帰責事由に含みます)。リスク分担表の記載は原案どおりとしますが、当該リスクに係る詳細は、募集要項等の公表時に示します。
282	別紙1 リスク分担表 (案)	4		3.						62	施設の損傷リスク	区と事業者の双方に△(リスクが顕在化した場合に限定的に負担する)が記載されていますが、双方が限定的な負担では、最終的にリスクが残る懸念が有るため、一方は○(リスクが顕在化した場合に原則として負担する)にすべきではないでしょうか。	No.281の回答をご参照ください。
283	別紙1 リスク分担表 (案)	4		3.						62	施設の損傷リスク	第三者による施設の損傷リスクは区と事業者の双方がコントロールできないものですが、不可抗力に起因するリスク(No.76)に準じて、区が○、事業者が△にすべきと考えますが如何でしょうか。	No.281の回答をご参照ください。
284	別紙1 リスク分担表 (案)	4		3						65	備品の管理更新リスク	備品については本事業にて新たに調達した備品が対象という理解でよろしいでしょうか？ 以前から区にて使用されていた備品については事業者にて事業開始時に劣化状況、耐用年数等も把握できず、かかるリスクは負いかねます。	ご理解のとおりです。既存施設等から区が移設を行った什器備品については、区で管理更新を行います。
285	別紙1 リスク分担表 (案)	5		3						67	技術革新リスク	技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用とありますが、要求水準を超える新技術等導入の場合には区様の負担との考え方でよろしいでしょうか。	本事業に関し、区では、長期の事業期間となることを前提に、利用者ニーズの変化や技術革新等に対して柔軟かつ創意工夫をもって対応し、提供するサービスの陳腐化をできる限り避けることができるような提案を期待しております。このような趣旨から、技術革新等による施設・設備やサービスの陳腐化への対応は事業者の負担とする考えです。ただし、当該対応が要求水準を上回り、事業者提案の趣旨を損うものとなる場合には、対応の要否を含め、区と事業者で協議の上、決定します。
286	別紙1 リスク分担表 (案)	5								67	技術革新リスク	「技術革新等に伴う施設・設備の陳腐化に関し発生する増加費用」が事業者負担となっておりますが、現時点では事業者として予測できないものですので、区負担に変更出来ないでしょうか。	No.285の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i.	No.	項目名	質問内容	回答
287	別紙1 リスク分担表 (案)	5		3						69	施設利用者変動リスク	施設利用者変動リスクについてのリスク負担者が事業者負担のみとなっていますが、天災その他パンデミック等、事業者の責とは言えないような事態への対応を考慮し、一部区の負担とする記載にしていただけないでしょうか。	提案書提出時点で予測できない天災その他パンデミック等については、「別紙1 リスク分担表(案)」No.13の『不可抗力』に該当するものとします。その場合、個別事象の手当については、区と事業者の協議によって対応を決定するものとします。
288	別紙1 リスク分担表 (案)	5								69	施設利用者変動リスク	施設利用者変動リスクが事業者負担となっていますが、コロナ禍のような事態も想定できるため、事業者のみの負担ではなく、一部区の負担もご検討頂けますでしょうか。	No.287の回答をご参照ください。
289	別紙1 リスク分担表 (案)	5								69	施設利用者変動リスク	施設利用者変動リスクが事業者負担のみの記載となっていますが、大規模災害やパンデミック等、予期せぬ自体が生じた場合を加味して、一部区の負担とする場合もあるという記載にしていただことは可能でしょうか。	No.287の回答をご参照ください。
290	別紙1 リスク分担表 (案)	5		3						71	利用者対応リスク	利用者からの苦情は区に起因する場合がありますので、区も事業者も「△」になるという理解でよろしいでしょうか。	本事業の範疇で事業者が遂行する運営業務に関する利用者対応は事業者の負担とします。
291	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の認識でよろしいですか。	基本的にはご理解のとおりですが、詳細は「要求水準書(案)」VI.2.(8).3).⑦事業期間終了時の要求水準をご参照ください。
292	別紙1 リスク分担表 (案)		4							78	引継ぎリスク	事業終了時における施設の性能は、機能及び性能を満足している限りにおいて経年による劣化は許容されとの認識でよろしいでしょうか。	No.291の回答をご参照ください。

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)

サービス対価の算定及び支払方法(案)に関する質問への回答

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
1	サービス対価の算定 及び支払方法(案)	1	第1	1.	(1)		①			施設整備費	「…下目黒小学校等複合施設の引渡し日から引渡し完了日…」とありますが、誤記でしょうか。	「引渡し完了日」は、1.(1)①において以下の通り定義しています。 『整備対象施設全ての引渡しが完了する日(同日を含む。以下、「引渡し完了日」という。)』
2	サービス対価の算定 及び支払方法(案)	3	1	2						サービス対価の内訳	表1 A-2 75%の根拠はあるのでしょうか。	区が本事業の実施にあたり、起債を適用する際の起債充当率によるものです。
3	サービス対価の算定 及び支払方法(案)	3	1	2						サービス対価の内訳	表1 A-2 75%の残りの25%はどこから調達されるのでしょうか。	「施設費A-2」は、区の単独起債の対象となる費用(具体的な対象費用は以下のとおり表2に記載)の75%であり、その対象費用の残り25%は、「施設費B」に含まれます。 以下の建設工事費 ・区民センター(美術館、図書館) ・下目黒小学校等複合施設(住区センター区民交流活動室、地域活動拠点、小学校グラウンド) 工事監理費
4	サービス対価の算定 及び支払方法(案)	3	第1	2						サービス対価の内訳	施設費の費用の内容について、「既存施設の解体・撤去工事費(アスベスト含有調査・除去工事費を含む)」「土壌汚染対策費(土壌調査費用)」との記載がありますが、一方で、p6.「(3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項について」にはアスベスト除去工事費及び土壌汚染対策(措置)に要する費用はサービス対価(提案価格)に含めないと記載があります。後述のp6の記載が正という理解で宜しいでしょうか。	施設整備業のサービス対価として区が負担する費用のうち、提案価格としては含めないものを、後述p.6の第2.1.(3)に記載しております。誤解のないよう、表1の記載を修正いたします。 また、公募開始にあたり、(3)業務量の実績に応じた対価を支払う事項については、以下のとおりに変更する想定です。詳細な内容は、募集要項等の公表時に示します。 施設整備業務のサービス対価として、あらかじめ提案価格に含めて頂くもの。 ・既存施設のアスベスト含有調査に要する費用 施設整備業務のサービス対価として区が負担するが、提案価格には含めないもの ・既存施設のアスベスト除去工事に要する費用(事業者による調査の結果をもとに、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) ・土壌汚染対策に係る土壌調査の費用(事業者が提案する土壌調査計画をもとに、調査に係る費用を、合理的な範囲で区が負担) ・土壌汚染対策(措置)に要する費用(土壌調査により対策(措置)が必要となった場合において、必要な対策(措置)の内容等を事業者と協議の上、必要な対策(措置)費用を合理的な範囲で区が負担)

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
5	サービス対価の算定及び支払方法(案)	3	第1	2.						サービス対価の内訳	施設整備業務に係る費用の中に「事業者の運営費(人件費、事務費等)の一部」とございますが、対象とならない事業者の運営費もございましたら、ご教示下さい。	事業者の運営費は、本資料P.1の1.(1)①に記載のとおり、事業契約の締結日から下目黒小学校等複合施設の引渡し日の前日までの期間に要したものを「施設費」に、P.2(2)④に記載のとおり、下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間の終了日までの間に要したものを「その他の費用」に、それぞれ含めて頂くものとしており、その旨を表1で「一部」としてしております。 なお、事業者の運営費としては、事業を運営するために必要と合理的に考えられる人件費、事務費等を想定しております。
6	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。	本事業の提案上限価格の設定に当たっては、昨今の「建設物価指数(建設物価調査会)」の変動状況や今後の4週8閉所等の影響を考慮しています。 提案上限価格は、募集要項等の公表時に示します。
7	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できないでしょうか。	No.6の回答をご参照ください。
8	サービス対価の算定及び支払方法(案)	3	第1	2.						表1 サービス対価の内訳	開館準備費Eの支払い対象は、「開館準備業務の終了後、一括で支払う」と記載があるが、P7では、「区民センターの「運営費」の支払いに合わせて「開館準備費」を一括で支払う」と記載があり、どちらが正しいのでしょうか。	開館準備費Eは、開館準備業務の終了後に一括で支払います。P.7の記載を表1にあわせて修正します。
9	サービス対価の算定及び支払方法(案)	3	第1	2						施設費B	施設費BにA-2の25%分、設計費、小学校北側道路の修景整備費、雨水貯留施設の整備が含まれていることは理解しますが、今現在それ以外に想定しているものがありますか？	「施設費」のうち「施設費A-1」「施設費A-2」「施設費A-3」「施設費A-4」に含まれないものは、施設費Bに含めて提案してください。
10	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40日にした理由を教えてください。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。	区では、政府契約の支払遅延防止等に関する法律に基づき、施設費のうち「施設費A-1」「施設費A-2」「施設費A-3」「施設費A-4」は請求日から40日以内の任意の日に支払うこととし、「施設費B」及び割賦手数料(対価C)、維持管理・運営業務のサービス対価は請求日から30日以内の任意の日に支払うこととしています。
11	サービス対価の算定及び支払方法(案)	4	第2	1	(1)		①	ア		施設費A-1	社会資本整備総合交付金等の補助金・交付金及び地方債の対象となる部分は、どのような範囲なのでしょう。例えば、区民センター(美術館、図書館を除く)において、当該対象とならない区民センター(美術館、図書館を除く)部分はあるのでしょうか。	区民センターの建設工事費については、美術館、図書館を除く部分を社会資本整備総合交付金等の補助金・交付金の対象とする予定であり、A-1に含まれます。下目黒小学校等複合施設の建設工事費については、住区センター区民交流活動室、地域活動拠点、小学校グラウンドを除く部分が、区民センター公園の建設工事費についてはその全体が、それぞれ補助金・交付金の対象とする予定です。なお、区民センター共用部(北側敷地の外構を含む。公園敷地に建築外構を計画する場合は、当該外構部分も含む。)については、区民センターの建物ごとに、個別機能の専用諸室・スペース(要求水準書資料28諸室仕様に記載のある各室を指す。)の面積比率で按分し、「施設費A-1」「施設費A-2」への振り分けを行ってください。 上記の内容を本資料に反映し、募集要項等の公表時に示します。
12	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1	(1)		①	ア		施設費A-1	区民センター公園の建設工事費は、A-1となっていますが、公園の造成や植栽整備は、含まれているのでしょうか。	含まれております。

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
13	サービス対価の算定及び支払方法(案)	4	第2	1	1			イ	(ア)		施設費A-2の75%を確実に単独起債でお支払い頂けるという認識でよろしいでしょうか。	現時点ではその計画であり、当該設定を前提に提案してください。 なお、「施設費A-1」「施設費A-2」として施設整備期間中の各年度の出来高に応じた支払いについては、各年度での出来高の90%が、支払い額となります。
14	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1.	(1)		①	エ	(ア)	設計費の支払い方法	設計費は施設費Bに含まれ、施設費Bの支払い方法は整備対象施設の引き渡し後元利均等払いとあります。工事監理費のように施設整備期間中の各年度において出来高に応じて支払いいただくことはできませんか。	原案のとおり、設計費は施設費Bに含めて支払います。
15	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ご教授お願いします。また、提案段階では実施設計レベルの図面作成が難しい為、例えば単純な対象面積比率にて簡易的に算出する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。
16	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1	(1)		①			表2 サービス対価Aの対象事業費及び支払金額	A-1及びA-2は、何らかの面積による、面積按分で算出してよろしいのでしょうか？面積に指定があれば、ご教示ください。	No.11の回答をご参照ください。
17	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1	(1)		①			表2 サービス対価Aの対象事業費及び支払金額	サービス対価Bは、※2記載の設計費、小学校北側道路の修景整備費、雨水貯留施設の整備費に加えて、A-2の25%のみであると理解しましたが、よろしいでしょうか？	No.9の回答をご参照ください。
18	サービス対価の算定及び支払方法(案)	5	第2	1.	(1)		①			表2	施設費A-2の計算式、対象費用(税別)×1.1×75%/1.1とあります。これは対象費用×75%と言う意味でしょうか。	対象費用(税別)×1.1×75%で算定頂いた金額を百万円未満切り捨てた上で、1.1で除した金額(ただし、小数点以下切り捨て)を、施設費A-2の税別額としてください。 本資料を修正します。
19	サービス対価の算定及び支払方法(案)	6	第2	1.	(1)		①	エ	(ア)	施設費B	北側敷地と南側敷地の引渡し日が異なります。また、基準金利は「各整備対象施設の引渡し日の2営業日前」とあります。したがって、施設費Bは北側敷地分と南側敷地分に分けて支払われるということでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細な内容は募集要項等の公表時に示します。
20	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	募集要項等の公表時に提案で使用する基準金利の利率はお示しいただけますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
21	サービス対価の算定及び支払方法(案)	6	第2	1.	(2)		③			アスベスト対策費	アスベスト含有調査に要する費用について、既存調査資料を前提にとありますが、既存調査資料の結果には含有が無くても、工事にあたり基本的に再調査する必要があると思いますが、それで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	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(対価E)	「開館準備業務終了後」に支払われるとのことですが、要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】の2頁には、業務の対象範囲として「新たな区民センターの運営準備業務」と「下目黒小学校等複合施設における開館準備業務」とあり、これらは添付資料14「事業スケジュール」に拠ると、R14年度からR15年度の2か年に渡る長期の業務期間になるものと拝察致します。支払の時期は、開館準備業務の全てが完了した時期ではなく、開館準備業務のうち個別の業務が終了した時点で当該業務に係る対価が支払われる、との理解でよろしいでしょうか。	開館準備業務のうち、下目黒小学校等複合施設を対象とした業務は「要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】」V. 2. (4)のみとなります。当該業務に係る費用は下目黒小学校等複合施設の開館準備業務が終了した段階で、それ以外に係る費用は区民センター及び区民センター公園の全ての開業準備業務が終了した段階で、それぞれ一括で支払うこととなります。 本資料に上記を反映し、募集要項等の公表時に示します。
23	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(対価E)	開館準備費Eの支払い対象は、「開館準備業務の終了後、一括で支払う」と記載があるが、P7では、「区民センターの「運営費」の支払いに合わせて「開館準備費」を一括で支払う」と記載があり、どちらが正しいのでしょうか。	No.8の回答をご参照ください。
24	サービス対価の算定及び支払方法(案)	7	第2	2.	(1)		③			運営費(対価G)	本事業を通じて利用者等から得る収入の想定見込み額が、実際の運営期間中に達成できない場合のリスクは、事業者が負うということでしょうか？	ご理解のとおりです。ただし、不可抗力等による利用者の著しい減少などの場合は、その限りではありません。

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
25	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.22の回答をご参照ください。
26	サービス対価の算定及び支払方法(案)	8	第2	2.	(1)		④			その他の費用(対価H)	下目黒小学校等複合施設の引渡し日前日までの統括管理業務の費用は、どのように支払われるのでしょうか。	下目黒小学校等複合施設の引渡し日前日までの統括管理業務の費用は、当該期間の事業者の運営費(人件費、事務費等)と同様、「施設費」に含めて提案してください。本資料に上記を反映し、募集要項等の公表時に示します。
27	サービス対価の算定及び支払方法(案)	9	第3							提案価格	提案価格はサービス対価の合計とありますが、提案地代は提案価格に含まれませんか。	民間収益事業にかかる提案地代は、サービス対価とは分けて提出いただく予定です。詳細な内容は、募集要項等の公表時に示します。
28	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。	公益還元の対象のうち、(1)施設利用料金に係る公益還元については、各事業年度の利用料金収入(実績)が、提案時の利用料金収入の計画を上回った場合、その差額の一定割合を、区に還元頂く方法を想定しております。一方、(2)自主提案事業に係る公益還元については、本事業への再投資等を含め、その還元規模や還元方法は事業者にご提案を頂くことを想定しております。詳細な内容は、募集要項等の公表時に提示します。
29	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2.	(1)	1)	①			建設工事費の改定	「①改定の考え方」について、近年の物価高騰を鑑み、「契約締結の日」→「債務負担行為設定日」又は「公募公告日」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、内閣府及び日本PFI・PPP協会より、同様の内容が示されています。 内閣府:PPP/PFI 事業における物価変動の影響への対応について(令和6年1月19日) https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r6_0119.pdf 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 。	ご指摘を頂いた箇所は、建設工事の着工段階(北側敷地・公園敷地の建設工事の着工、南側敷地の建設工事の着工の2区分を想定)で、「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」ことを予定しております。また、現時点では、改定指標として使用する指標は、「建築費指数(財団法人建設物価調査会)」を用いることを想定しています。なお、着工の区分については、北側敷地・公園敷地の建設工事の着工、南側敷地の建設工事の着工の2区分を想定していますが、事業者の提案により、北側敷地と公園敷地で着工時期をずらす場合等、詳細な内容は、募集要項等の公表時に提示します。
30	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2.	(1)	1)	①			建設工事費の改定	「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、内閣府及び日本PFI・PPP協会より、同様の内容が示されています。 内閣府:PPP/PFI 事業における物価変動の影響への対応について(令和6年1月19日) https://www8.cao.go.jp/pfi/hourei/tsuutatsu/pdf/pfi_tsuchi_r6_0119.pdf 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。

No.	資料名	頁	第1	1.	(1)	1)	①	ア	(ア)	項目名	質問内容	回答
31	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%)はゼロの認識でよろしいでしょうか。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おります。この事例としては、「(仮称)新・琵琶湖文化館整備事業」が挙げられます。	No.29及びNo.30の回答をご参照ください。
32	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	昨今の建設物価や労務費の変動ペースは非常に早く、物価変動による改定の初回起算日は、「募集要項の公告日」より前の「債務負担行為設定日」が適切かと思いますが、「募集要項の公告日」を起算日とした理由について教えてください。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おります。	No.29の回答をご参照ください。
33	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。	建設工事期間中の建設工事費の改定については、区の契約条項(工事)を準用する方法ではなく、建設工事の着工時までと同様、「建築費指数(財団法人建設物価調査会)」を用いた物価改定を行うことを想定しています。詳細な内容は、募集要項等の公表時に提示します。
34	サービス対価の算定及び支払方法(案)	11	第5	2	(1)	1)	②			改訂指標	改訂指標は募集要項を待たず公表頂くことは可能でしょうか。	No.29及びNo.33の回答をご参照ください。
35	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、調査費は対象になりませんか。	物価変動に伴うサービス対価の改定には、設計監理費や調査費は含みません。また、建設工事費には、既存施設の解体撤去工事費も含みません。
36	サービス対価の算定及び支払方法(案)	12	5	2	(2)		①			改定の時期	維持管理・運營業務のサービス対価の改定は毎年改定されるとの理解でよろしいでしょうか。	毎年、改定の協議を行うことを予定しています。
37	別紙1 サービス対価の支払い方法 ※募集要項公表時に公表									割賦手数料の料率	基準金利が各整備対象施設の2営業日前～と記載されていますが、割賦金利は施設毎に異なり、対価Cは3種に分かれるということでしょうか？	ご理解のとおりです。

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)

民間収益事業の実施条件(案)に関する質問への回答

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
1	民間収益事業の実施条件(案)	2	I	2						本事業における民間収益事業の実施	民間収益事業者は、民間収益事業を担う構成員となっていますが、「民間収益事業を担う」とは具体的にはどのようなことでしょうか。	民間収益事業を行う者(民間収益事業者)の定義や参加資格要件について、現時点での区の考え方を実施方針の修正に合わせて公表予定です。
2	民間収益事業の実施条件(案)	2	I	2.						本事業における民間収益事業の実施	民間収益事業者を、構成員が組成するSPC(事業者とは別のもの)とすることは可能でしょうか。可能な場合、当該SPCの持分の譲渡に制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
3	民間収益事業の実施条件(案)	2	I	2.						本事業における民間収益事業の実施	民間収益事業者について、「事業者」とは別に構成員が組成するSPCが担うことは可能でしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
4	民間収益事業の実施条件(案)	2	I	2						本事業における民間収益事業の実施	「民間収益事業を担う構成員(以下、「民間収益事業者」という。)」は、募集要項公表後に事業性検証などの検討期間をしっかりと確保する必要があるため、提案提出時点まで事業者の追加、脱退を認めていただくことは可能でしょうか。	応募者の変更及び追加については、「実施方針」Ⅱ.5.(1)5)をご参照ください。なお、当該箇所は下記のとおり、修正いたします。脱退については、原則不可とします。 『参加資格確認書類において明示が義務付けられている者の変更及び追加は、「5(3)」など区がやむを得ないと認めた場合を除き、参加資格確認基準日から契約締結の間については、原則として認めない。 ただし、参加資格が認められた応募者グループについては、参加資格確認基準日以降であっても、提案審査書類提出日の前日までに区が参加資格要件を満たすことが確認できた応募者を、当該応募者グループに追加することは可能とする。』
5	民間収益事業の実施条件(案)	2	I	2						本事業における民間収益事業の実施	「民間収益事業を担う構成員(以下、「民間収益事業者」という。)」となるべき対象の確認ですが、民間施設の建物所有者とならず、建物賃貸借などにより施設の運営主体となる民間事業者は構成員とする必要がありますでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
6	民間収益事業の実施条件(案)	3	I	1	(1)	1)		e.		基本的な考え方	地域コミュニティと書かれていますが、現在区としては、地域コミュニティは何を想定しているのでしょうか。想定しているエリア、範囲はございますか。	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。 コミュニティの範囲としては、区内22の住区単位のほか、この地域では地区計画(原案の案)で対象とする街区、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。
7	民間収益事業の実施条件(案)	3	I	1	(1)	2)				導入機能・用途に係る条件	①住宅機能が入っていますが、これは、住宅機能を導入するのが絶対条件という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	民間収益事業の実施条件(案)	3	I	1.	(1)	2)	①	a.		住宅機能	都市型住宅の定義を教えてください。	都市部の限られた敷地において、高度化を図る等して整備する住宅を指すもので、その用途や規模等において特殊性を表すものではありません。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
9	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	1	2	1	a		住宅機能	都市型住宅の定義をお示ください。	No.8の回答をご参照ください。
10	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1.	(1)	2)	①	a.		住宅機能	「都市型住宅を導入すること」とありますが、都市型住宅の定義をご教授下さい。	No.8の回答をご参照ください。
11	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	1	2	2	a		子育て支援機能等の非住宅機能	「子育て支援機能等の非住宅機能」とありますが、具体的にお示しいただけますでしょうか。	子ども及び子育て世帯を支援する様々な機能を想定しておりますが、具体的な内容は事業者の提案に期待しています。
12	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)	②	b		非住宅機能	非住宅機能として求める面積の想定があればご教示ください。	面積の要件はありません。
13	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)	②			非住宅機能	「区民生活を支える生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能等」とあるが、例示されているこれらの要素はそれぞれ導入は必須でしょうか。	最低面積の要件はありませんが、いずれかの導入は必須となります。
14	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1.	(1)	2)	②	a.		非住宅機能	「生活利便機能、産業振興機能、子育て支援機能等」とありますが、当該機能は例示であり、必須機能ではない、との理解でよろしいでしょうか。	No.13の回答をご参照ください。
15	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)	③	a		地域貢献機能	地域貢献機能ついて求める面積の想定があればご教示ください。 また、提案書提出前に地域貢献機能に該当するか否かのご判断を仰ぐことは可能でしょうか。	前段については、No.12の回答をご参照ください。 後段については、競争的対話の場を活用ください。
16	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)	③	a.		地域貢献機能	地域貢献機能と非住宅機能を導入することになっていますが、地域貢献機能と非住宅機能の両方の機能を有する施設、例えば子育て支援施設を導入した場合、この一つの施設で、地域貢献機能と非住宅機能の両方の導入条件を満たす、という理解でよろしいでしょうか。	①住宅機能、②非住宅機能の導入を必須とし、このうちの全部または一部を③地域貢献機能としてください。
17	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)				民間施設の導入機能・用途	民間施設の導入機能・用途は、①住宅機能、②非住宅機能、③地域貢献機能のいずれかを導入すればよいという理解でよろしいでしょうか。	No.15の回答をご参照ください。
18	民間収益事業の実施条件(案)	3	Ⅱ	1	(1)	2)				民間施設の導入機能・用途	①住宅機能、②非住宅機能、③地域貢献機能は、PFI法第70条の特定施設（PFI法第二条第一項第三号から第五号までに掲げる施設及び同項第六号の政令で定める施設のうち同項第三号から第五号までに掲げる施設に準ずるものとして政令で定めるもの）に該当するという理解でよろしいでしょうか。	PFI法第70条は想定しておりません。
19	民間収益事業の実施条件(案)	4	Ⅱ	1.	(1)	2)	③	b.		地域貢献機能を担う施設	地域貢献機能を担う施設として、具体的に列挙されている一例については、住宅機能や非住宅機能の産業振興機能及び子育て支援機能に該当するものと読み取れます。住宅機能や非住宅機能が地域貢献機能も兼ねることも可能でしょうか？	No.15の回答をご参照ください。
20	民間収益事業の実施条件(案)	4	Ⅱ	1.	(1)	2)	③	b.		地域貢献機能を担う施設	『地域貢献機能を担う施設』の例として記載されている『多世代・多国籍の人々の居住に対応できる賃貸住宅』や『子どもの遊び場・子育て支援施設』等は①住宅機能や②非住宅機能の中で、同様の施設がある場合は、条件を満たしているという認識でよろしいでしょうか。	No.15の回答をご参照ください。
21	民間収益事業の実施条件(案)	4	Ⅱ	1.	(1)	2)	③			地域貢献機能	地域貢献機能は、区と協議を行いながら継続的に、導入機能や事業内容等の見直しを図ることと、とありますが、社会経済情勢の変化やまちづくりのニーズ等に応じて、フレキシブルに変更していくことが可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	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(単純な面積比率など)を採用するかご教授いただきたく、よろしく願いいたします。	募集要項等の公表時に示します。
23	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。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けますでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
24	民間収益事業の実施条件(案)	5	2	1.	(2)	1)		e.		基本条件	「開発行為とならない計画とすることを前提」としているが、本敷地は起伏が激しいため、盛土や切土が生じてしまい、開発行為になる可能性が考えられる。もし、開発行為が生じた場合、適切な対応を取れば問題ないでしょうか。	開発行為を行わない前提として計画を立案するとお考えください。
25	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1.	(2)	1)		d.	ii)	一団地認定制度	「一団地認定の許認可を担保するものではないことに留意すること」との定められていますが、仮に事前確認で了承を頂いたプランが実際は認められず、民間収益事業が提案書よりも悪化した場合の責任は民間収益事業者が負うのでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、応募者と区及び東京都との認識の齟齬を最小化するため、本公募では競争的対話の機会を設けています。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
26	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1.	(2)	1)		d.	ii)	基本条件	北側敷地は一団地認定の活用が可能であり、区に確認をとること、とありますが、当該確認は、現時点から可能であり、応じていただける環境が整っている、ということでしょうか。	認定権者は東京都となるため、内容に確認を要するものは、募集要項等の公表時に質疑を区へ提出いただき、まとめて区から都へ協議します。協議した結果については、競争的対話の中で、個別に回答します。
27	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、認定基準等に関する事項は区に確認をとることあります。これは、東京都に確認してはならないという意味でしょうか。	No.26の回答をご参照ください。
28	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	東京都に確認してはならないという意味であった場合、一団地認定の許認可を担保するものではないとありますが、リスク分担はどのようにお考えでしょうか。	一団地認定を要する計画の提案において、一団地認定の許認可を理由として成り立たなかった場合のリスクは事業者負担とお考え下さい。
29	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	1)		d.	ii)	一団地認定制度の活用	一団地認定制度を活用する場合は、区に確認を取り、確認内容を踏まえて提案を行うこと、とありますが、確認をとるための貴区の対応窓口をご教授いただきたく、よろしくお願いいたします。	No.26の回答をご参照ください。
30	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1.	(2)	1)		d.		一団地認定制度の活用	民間施設において一団地認定の活用を前提とした提案を行う際、優先交渉権者の決定後に東京都から許認可されない場合は、優先交渉権者が施設計画の修正を行うのか、再度公募を実施されるのかどちらになりますでしょうか。	提案段階で区を通じて東京都に確認し、確認を得られた内容に沿って提案・設計を行ったにも限らず、一団地認定の許認可が得られない場合は、優先交渉権者(選定事業者)の負担により施設計画の修正をいただく必要があります。また、万が一、提案内容の大幅な変更が余儀なくされる状況となった場合には、再度、公募が必要となる可能性もあります。このようなリスクを最小化するため、本公募では、応募者と区及び東京都との認識をすり合わせるための競争的対話の機会を設けています。
31	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	1)				基本条件 d ii)	「一団地認定制度の適用範囲及び認定基準に関する事項について、区に確認を取ること。確認内容については、必要に応じて区から東京都に協議を行ったうえで事業者あて回答する。」とありますが、具体的な貴区への確認期間・想定時期をご教示いただけますでしょうか。	No.26の回答をご確認ください。
32	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	1)		g.		基本条件	民間施設は、北側敷地の区民センターと同様のスケジュールで整備・供用開始するとあり、一方で「実施方針」P10では、民間施設の供用開始時期は、北側敷地、公園敷地の各施設と同時期とする、とあります。民間施設の供用開始は、北側敷地の区民センターと同時期とすればよく、公園敷地の各施設とは同時期にする必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	「実施方針」I.1.(10)について、下記の注記を追記修正します。 『※5 「(12)本事業の付帯事業(民間収益事業)」で示す民間施設について、区では、北側敷地の区民センターと同時期に施設整備が行われることを想定しているが、事業者の提案により、引渡し日や供用開始時期を、北側敷地の区民センターとは異なる設定とすることも可能とする。また、北側敷地の区民センターと民間施設の引渡し日が異なる場合で、必要がある場合には、事業者の責任及び負担において、建築基準法第7条の6第1項ただし書き(計画通知においては、同法第18条第24項ただし書き)による仮使用の状態で引渡しを行うことも可とする。事業者は、区民センターの整備や維持管理・運営に支障がないよう、民間施設の施設整備スケジュールを計画・提案すること。』
33	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	2	2		a		施設計画	区民センターとの調和の考え方について、民間施設(住宅を想定)と区民センターで特性が異なるが、互いを尊重した意匠・外観・内装等とすることでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
34	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1.	(2)	2)		e.f.		利用者の動線	「外構は可能な限り区民等民間施設の利用者・居住者以外でも自由に出入りできる空間」と、「区民センター、民間施設それぞれに至る外部歩行者動線は互いに干渉しないよう計画」は表現が矛盾しています。外部歩行者動線が干渉しない計画とはどのようなイメージでしょうか。	「外構は(中略)可能な限り、区民等民間施設の利用者・居住者以外でも自由に出入りができる空間とすること」については、区有地を活用した事業であることから、可能な限り自由に出入りできる空間となることが望ましいと考えております。 「区民センター、民間施設それぞれの建物入口へ至る外部歩行者動線は、互いに干渉しないよう計画を行うこと」については、各建物へのアプローチ動線が重なってしまうことが、双方の施設利用者や入居者にとって安全・快適にアクセスすることを阻害する可能性があるため、それぞれが干渉しないよう計画することを求めたものです。
35	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	2	2		h		民間施設に係る駐車場	ここに記載の民間施設の敷地とは、北側敷地とは異なるのでしょうか。	区民センターと民間施設とを分棟で計画される場合には、北側敷地と民間施設の敷地とは範囲が異なるものと考えています。
36	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	2	2		h		民間施設に係る駐車場	「民間施設に係る駐車場は原則民間の施設の敷地の地下に設置する」とありますが、分棟案とした場合、公共駐車場は公共建物の地下、民間駐車場は民間施設の地下に計画する必要があるということでしょうか。	ご理解のとおりです。また、民間施設の駐車場の設置条件については、No.39の回答をご参照ください。
37	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	2	2		h		民間施設に係る駐車場	合築の場合、民間用の駐車場は、北側敷地全体と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	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、荷捌きなどの一部の駐車場は地上部に設けることは可能でしょうか。	事業者の提案に委ねます。
39	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)の駐車場方式は計画可能でしょうか。	駐車場については、区民センターと民間施設を合築とした場合に、区民センター用の駐車場を、区分所有法上の区専有部分または民間施設の駐車場と一体となった共用部分(専用使用権設定)として設置頂くことを条件とする想定です。 <u>また、合築・分棟のいずれの形態であっても、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。</u>
40	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、民間施設の敷地の地下に出入庫口を有するタワーパーキング方式の駐車場として計画することは可能でしょうか。	No.39の回答をご参照ください。
41	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、駐車場の車室空間(車両高さを含めた空間)はGLレベルより上に設けてはならない、という意味でしょうか。	ご理解のとおりです。 また、あわせてNo.39の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
42	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	(2)	2)		g		施設計画	区民センターと民間施設の車出入口は分けとありますが、当該出入口とは事業敷地への出入口も対象となりますでしょうか。	ご質問の箇所は、北側敷地への車両の主たる出入箇所(田道庚申通りから)を対象とした規定です。 なお、現在の区民センターでは、田道庚申通りからの車両の主たる出入箇所が「1箇所」になっていることから、新たな区民センター等の整備においても、『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』は条件とせず、事業者に、出入口の箇所数及び利用方法(区民センターと民間施設とで分ける／共用する等)を計画・提案頂くこととします。 今後、警察協議が必要になることも想定し、適切な計画を検討してください。 上記の内容をもとに本資料を修正し、募集要項等の公表時に示します。
43	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	(2)	2)		g.		施設計画	区民センターと民間施設の車出入口は分けて計画することになっていますが、区民センターと民間施設の駐車場は車路でつながって相互に行き来できる計画としてもよろしいでしょうか。または、両方の駐車場を一体的に整備してもよろしいでしょうか。	北側敷地への車両の主たる出入箇所については、No.42の回答をご参照ください。 また、区民センターと民間施設を合築で整備する場合には、両者の駐車場を一体的に整備することは可能です。 要求水準書等に記載の条件を満たすよう、計画してください。
44	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	2)				施設計画 g	「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、道路管理者協議等の結果として車両出入口を2か所設置可能としていると考えてよろしいでしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
45	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	2)				施設計画 g	「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、施設計画上の合理性がある場合は、「4)b」に該当するとして、駐車場出入口を一箇所に集約することは可能でしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
46	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1.	(2)	2)		g.		区民センターと民間施設の車出入口	敷地条件上、接道が限られるため、合理的な理由がある場合には、区民センターと民間施設の車出入口を同じとして、運用上配慮する計画とすることは実施条件を満たすでしょうか？	No.42の回答をご参照ください。
47	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1.	(2)	2)		g.		施設計画	車出入口は分け、とありますが、これは敷地から道路への出入口を指すのでしょうか。その場合、北側敷地が合築で1棟の建物の場合でも1敷地2出口が認められるという理解で宜しいでしょうか。	No.42の回答をご参照ください。
48	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	(2)	2)		i		施設計画	区民センター、民間施設相互に避難が可能となっていますが、これは分棟は想定していないという意味でしょうか。	北側敷地内に整備する区民センターと民間施設とは、合築、分棟のいずれの形態とすることも可能であり、区としていずれかの形態を求めるものではありません。 なお、ご質問のあった箇所については、いずれの形態であっても、災害時の避難に関しては連携が可能な計画としていただくことを求めるものであり、区民センターと民間施設の相互避難を必須とするものではありません。
49	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	2	2		n		防災備蓄	民間施設として独自の防災備蓄を行うこととありますが、必要最低面積や備蓄品等の基準はあるのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
50	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1	(2)	2)		o		施設計画	「防災センターが必要となる場合は、民間施設内の適切な位置に設置する」とありますが、合築の場合、建物で1か所になる事から全体共用になる、という理解で宜しいでしょうか。	ご理解の通り、区民センターと民間施設を合築した場合、合築建物として防災センターが1か所になる事から、防災センターは区分所有法上の全体共用部分になると想定しています。
51	民間収益事業の実施条件(案)	6	Ⅱ	1.	(2)	3)		a.		事前調査	特別に必要な調査を行うことができると記載がありますが、提案書提出前でも調査は可能でしょうか。	提案書提出前の現地での調査は実施できません。
52	民間収益事業の実施条件(案)	5	Ⅱ	1	(2)	3)				事前調査 a	施設計画が官民合築の場合と、官民分離の場合で、調査手法や調査発注には差が出るものと考えますが、区民センターと民間収益施設の間でのコスト分担の考え方については今後示される予定でしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
53	民間収益事業の実施条件(案)	7	Ⅱ	1	(2)	4)		e.		住環境整備条例	目黒区の住環境整備条例により、具体的な計画にあたっては、目黒区と事前に協議を行うこと、とありますが、この事前とは、提案段階のことを示しているのでしょうか、それとも、事業者決定後のことを示しているのでしょうか。	解釈等の一般的な内容については、現段階から窓口へ問い合わせは可能といたします。図面等を用いた個別具体的な話は、提案段階の競争的対話で協議いただくことを想定しております。
54	民間収益事業の実施条件(案)	7	Ⅱ	1	(2)	4)		f.		事業敷地返却基準	「民間施設の定期借地期間完了時の事業敷地返却基準を明示すること。」とありますが、具体的にはどのような基準を明示しないといけないでしょうか。	建物の解体範囲や共用部の取扱いなどを想定しています。
55	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	1			b		宅地建物取引業との関連	民間収益事業者は、民間施設を事業者から定期転貸借権付建物として購入し、区と分譲マンション購入者、その他に再販売することを前提としているようですが、この仕組みを前提とすると、この事業者は宅地建物取引業の免許を有する必要があると思われます。この認識でよろしいでしょうか。	事業者(SPC)は民間収益事業者に建物を譲渡しますが、「複数の者に反復継続して譲渡・売却をしている(＝業として事業を行っている)」わけではなく、宅地建物取引業の免許は不要です。
56	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	1			b		信託受益権	民間部分の不動産を信託受益権とする提案は可能でしょうか。	民間施設の建物に信託受益権を設定することは可能ですが、借地権や転借地権に設定することは不可とします。詳細は募集要項等の公表時に示します。
57	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)			b		民間収益事業の実施条件等の基本的な考え方	民間収益事業において分譲住宅事業を行う場合、建物の権利移転について、事業者⇒民間収益事業者⇒住宅購入者となることが想像されますが、事業形態の変更余地はございますでしょうか。	現時点では、原案のとおりとする想定です。
58	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			b		基本的な考え方	区は、転借地権をSPCより取得しますが、区がSPCに地代を支払うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、区はSPCに対して転借地権に係る地代を支払うことを想定しています。なお、事業者の選定過程における「最低地代」「提案地代」は、SPCが区に対して支払う地代(借地権に係る地代)から、区が転借地権に関してSPCに支払う費用(転借地権に係る地代の他、必要に応じ、地代收受に係る手数料等の負担額)を控除した部分を指すものとして定義する想定です。詳細は募集要項等の公表時に示します。
59	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			b		基本的な考え方	区は、転借地権をSPCより取得しますが、区がSPCに地代を支払うとすると、転借地権に対する地代は、民間施設所有者が支払うものと、単価が同等という理解でよろしいでしょうか。	No.58の回答をご参照ください。
60	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			b.		民間収益事業の実施条件等の基本的な考え方	分譲住宅の場合、建物の所有権が、事業者⇒民間収益事業者⇒購入者となり民間収益事業者に不動産取得税の課税がなされ、競争力のある販売価格にならない可能性があるので、事業スキームの変更は可能でしょうか。。	No.57の回答をご参照ください。
61	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)					基本的な考え方 b	「事業者は、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・売却を行い、民間収益事業者が民間施設の分譲・賃貸等の民間収益事業を実施することを基本とする」とありますが、民間施設の整備前の時点(整備期間中)での転借地権の設定は可能でしょうか。	現時点では、転借地権の設定は、建設工事の終了後とすることを条件とし、整備期間中の転借地権の設定は不可とする想定です。
62	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)					基本的な考え方 b	「民間施設が区民センターとの官民合築施設となる場合には、区民センター部分は区へ転借地権付建物として所有権移転を行い、それ以外の民間施設部分を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却する」とありますが、貴区は土地の転借地権者にはなるものの、土地の底借地権者(事業者と借地権を準共有)となることは想定されていないのでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
63	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)					基本的な考え方 b	「民間施設が区民センターとの官民合築施設となる場合には、区民センター部分は区へ転借地権付建物として所有権移転を行い、それ以外の民間施設部分を転借地権付建物として民間収益事業者へ譲渡・売却する」とありますが、貴区が土地の底借地権者(事業者と借地権を準共有)とならず転借地権者のみになることを想定される場合には、区の転借地権準共有持分に関して設定対価・賃料等の条件を明示していただけますでしょうか。	No.58の回答をご参照ください。
64	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			c.		基本的な考え方	事業者(SPC)の地位譲渡した後はSPCの業務がなくなるのでSPCを解散しても良いという事でしょうか。	PFI事業に係る債務をすべて履行し、かつ、定期借地権設定契約上の地位を民間収益事業者に譲渡して以降は、基本的にはご理解のとおりですが、詳細は募集要項等の公表時に示します。
65	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			c.		地位の譲渡	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できる条件として、民間収益事業が安定的に継続することを前提にとありますが、そのように判断される詳細条件は、今後提示されますでしょうか。	譲渡後の体制について、本事業の当初の契約内容を履行、提案内容を実現できると判断に足ること等を想定していますが、詳細は、募集要項等の公表時に示します。
66	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	区分所有権の第三者への譲渡に関しては、分譲住宅以外原則不可となっておりますが、その理由をご教示ください。	分譲住宅以外の建物の所有権についても、区の事前の承諾を得た場合には、第三者への譲渡を認める形で修正します。 詳細は募集要項等の公表時に示します。
67	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	区分所有権の第三者への譲渡に関しては、分譲住宅以外原則不可となっておりますが、譲渡可とする可能性はあるのでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
68	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	区分所有権の第三者への譲渡に関しては、分譲住宅以外原則不可となっておりますが、医療法人(病院)や社会福祉法人など、建物の所有権を希望する事業者の参入が難しくなります。これを緩和することはできないでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
69	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)			d		基本的な考え方	分譲住宅以外の建物の区分所有権は第3者への譲渡は禁止とありますが、事業者(SPC)が保有するとの考え方となりますか？PFI事業の構成員の出資で成り立っているSPCですが、民間収益事業の賃貸事業も事業範囲となる事になりますでしょうか。	分譲住宅以外の建物の所有権を、事業者(SPC)が所有することはない想定です。 合わせて、No.66の回答をご参照ください。
70	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	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なっておりますが、民間収益事業者が、構成員等が代表して組成する法人の場合、当該民間収益事業者の株式の売買については認められるという理解で宜しいでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
71	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(1)			d		民間施設の第三者への譲渡	「分譲住宅以外の第三者への譲渡は原則不可」とありますが、「分譲住宅」ではなく、「住宅」という記載が適切ではないでしょうか？	質問内容のみでは回答が困難であるため、回答できません。
72	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d		基本的な考え方	建物の区分所有権の第三者への譲渡は原則不可となっておりますが、当初の構成員間の譲渡は問題ないとの理解でよろしいでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
73	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d.		民間施設の分譲住宅以外の建物の譲渡	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は原則不可とのことですが、譲渡が認められるのはどのような場合でしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
74	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、民収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るものとしていただけないでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
75	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d.		基本的な考え方	分譲住宅以外の建物の区分所有権を第三者へ譲渡してはならないという条件は、区としてはどのような背景で設定されていますでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
76	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2.	(1)			d.		基本的な考え方	第三者とは、どういった人を指すかご教示ください。構成企業や協力企業の場合、第三者に含まれるのでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。
77	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も、「原則、不可」とありますが、例外はどのような場合を想定されていますでしょうか。	No.66の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
78	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ができるといった記載ですが、民間収益事業者が区と直接契約締結の相手方になりうるということでしょうか。	「民間収益事業の実施条件(案)」Ⅱ.2.(1)c.『事業期間の終了後、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』に記載のとおりです。
79	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が、この手続きを定めた背景はどのような思惑があるのでしょうか。	PFI法第69条の規定を踏まえた手続きとすることを意図しております。
80	民間収益事業の実施条件(案)	8	Ⅱ	2	(2)	1)		b.		事業敷地貸付等の条件	敷地分割する場合には、分割後の民間施設を建てる敷地を借地権設定の範囲とする、とありますが、一団地認定制度を活用した場合も民間施設を建てる敷地のみを借地権設定の範囲とするとの理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりです。
81	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は可能でしょうか。	法令等に抵触せず、要求水準書を満たす範囲で、既存施設の解体・撤去工事を工区区分し、段階的に完了させる(整備対象施設等の建設工事を段階的に開始する)ことも可とする想定です。詳細は募集要項等の公表時に示します。
82	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	賃借権とすることを条件とされましたが、住宅の分譲後、所有者変更の際に底地主である区は所有者変更の承認行為を都度行いたいという希望はございますでしょうか。	分譲住宅の区分所有者(転借地人)の変更に係る区の承認は一定期間毎に行う想定です。詳細は、募集要項等の公表時に示します。
83	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	2	1		g		契約保証金	契約保証金の記述はございますが、前払い地代、権利金等の保証金以外の一時金の記述が見当たらないように思われます。いかがでしょうか。	前払地代、権利金は求めません。
84	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	2	1		g		契約保証金	定期借地権設定に於ける一時金が保証金とした場合、分譲マンションを構成する土地に関するコストも保証金ということでしょうか。	No.83をご参照ください。
85	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	2	1		g		契約保証金	契約保証金とは前払い地代と理解してよろしいでしょうか。	契約保証金は前払地代ではありません。
86	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	2	1		j		事業敷地貸付等の条件	貸付期間の終了時に、民間施設を収去する場合、杭の撤去は求められるものか。	基本的にはご理解のとおりですが、官民合築施設の場合の事業敷地返還条件については、募集要項等の公表時に示します。
87	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2.	(2)	1)		j		事業敷地貸付等の条件	「貸付期間の終了時に、民間施設を収去し、区に事業敷地を更地の状態で返還する。」となっていますが、官民合築施設の場合、更地にするには、区民センターも解体しなければなりません。民間施設を収去する場合は、区民センターも一緒に解体するとの理解でよろしいでしょうか。	No.86をご参照ください。
88	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2.	(2)	1)		j		事業敷地貸付等の条件	「貸付期間の終了時に、民間施設を収去し、区に事業敷地を更地の状態で返還する。」となっていますが、官民合築施設の場合、更地にするため、区民センターと民間施設を収去する場合は、区民センターの解体費用は区の負担であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
89	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2.	(2)	1)		k.		官民合築施設の解体	目黒区様があらかじめ指示した場合には、事業者は官民合築施設を収去せず現状有姿にて存置して目黒区様へ無償譲渡するとありますが、「あらかじめ指示」は当事業スケジュール上いつごろを想定されていますでしょうか。	民間収益事業の期間中のいずれかの時期となります。なお、民間施設を収去したうえで事業敷地を更地の状態で返還することが原則であることとご理解ください。
90	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 k	「官民合築施設となる場合で、区があらかじめ指示した場合には、借地人たる事業者は官民合築施設を収去せず、現状有姿にて存置し、区に自ら又は民間収益事業者をして民間施設部分が無償譲渡し、事業敷地を更地とするために必要となる合理的な費用(民間施設に係る解体撤去費用相当を含むがこれに限られない。)相当額を区に納付するものとする。」とありますが、この場合、区が無償譲渡を受けた建物の部分についての管理費等のランニングコストは譲渡以降区が負担するという理解でよろしいでしょうか。	区(または区が指定する第三者)が無償譲渡を受けた建物部分についての管理費等について、事業者が負担することはございません。また、当該記載箇所について、下記のとおり、修正します。『「官民合築施設となる場合で、区があらかじめ指示した場合には、借地人たる事業者は官民合築施設を収去せず、現状有姿にて存置し、区または区が指定する第三者に自ら又は民間収益事業者をして民間施設部分が無償譲渡し、事業敷地を更地とするために必要となる合理的な費用(民間施設に係る解体撤去費用相当を含むがこれに限られない。)相当額を区に納付するものとする』

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
91	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、解体撤去費用の積立は建物の区分所有者の責務と解されるところ、借地人にその義務を負わせるという理解でよろしいでしょうか。	区は、借地権者であるSPC(又は民間収益事業者)に対し、定期借地権設定契約において、土地の更地返還の義務を課することとなります。事業者には、区の負担額を除いた解体撤去費用の積立に限らず、土地の更地返還が確実になされるための方策等を具体的に提案頂く想定です。本資料を上記の趣旨に沿って修正し、募集要項等の公表時に示します。
92	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	貴区の所有土地に対して、借地権設定登記は可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	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もらえないでしょうか。	原文のとおりとします。
94	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、「供用開始後」も同様な条件のもとで、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していただきたく、よろしくお願いします。	No.93の回答をご参照ください。
95	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		a.		権利の譲渡等	事業者(PFI-SPC)における不動産リスク隔離の観点から、定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者ではなく、民間収益事業者とすることは可能でしょうか。	No.93の回答をご参照ください。
96	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		a.		定期借地権設定契約締結の相手方	「民間収益事業者が定期借地権設定契約締結の相手方とすることはできない。」とありますが、定期借地権設定契約締結の相手方をSPCとすると、プロジェクトファイナンスのハードルが非常に高くなります。区民センターと民間収益施設が分棟の場合は、定期借地権設定契約締結の相手方は民間収益事業者を選択しても良い条件に変更いただきますよう、お願いいたします。	No.93の回答をご参照ください。
97	民間収益事業の実施条件(案)	9	Ⅱ	2	(2)	2)		c		権利の譲渡等	合築の場合、住宅の分譲後は区と民間区分所有者で定期借地権を準共有するという記載がございますが、この際の民間区分所有者は分譲住宅部分の所有者も含むという理解で宜しいでしょうか。	ご質問の箇所は区と民間区分所有者で定期転借地権を準共有することを規定しております。また、民間区分所有者には、分譲後の分譲住宅部分の区分所有者も含まれます。
98	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収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させていただくことは可能でしょうか。	No.32をご参照ください。
99	民間収益事業の実施条件(案)	9		2.	(2)	2)		b		権利の譲渡等	民間収益事業者に定期借地権設定契約上の地位の譲渡を行った後、SPCは解散可能という理解でよろしいでしょうか？	No.64の回答をご参照ください。
100	民間収益事業の実施条件(案)	11	Ⅱ	2	(5)			a		契約の解除等に関する条件	「本実施条件への違反、その他事業者又は民間収益事業者の責めに帰すべき事由により民間収益事業の継続が困難と区が判断した場合」とありますが、その他事業者又は民間収益事業者の継続が困難となる事象とは、どのような事象を想定されているのでしょうか。例えば、入居率・稼働率が想定より低い状態が継続した場合なども当てはまるのでしょうか。	個別事象により判断します。なお、例示されている「入居率・稼働率が想定より低い状態が継続した場合」のみでは「その他事業者又は民間収益事業者の継続が困難となる事象」に該当しません。
101	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、よろしくお願いします。	募集要項等の公表時に、提案地代(総額)に係る最低価格を示します。
102	民間収益事業の実施条件(案)	11	Ⅱ	3.	(1)			a.		基本的な考え方	借地料の一定割合を、前払地代として支払う方式は想定されておりますでしょうか。	前払地代は想定しておりません。
103	民間収益事業の実施条件(案)	11	Ⅱ	3.	(1)			a.		基本的な考え方	最低地代を設定する予定はございますでしょうか。	No.101の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	a.	i)	項目名	質問内容	回答
104	民間収益事業の実施条件(案)	11	Ⅱ	3	1					貸付料	現段階で想定されている貸付料はありますか。	No.101の回答をご参照ください。
105	民間収益事業の実施条件(案)	11	Ⅱ	3.	(1)					提案地代	提案地代について、総額の下限、もしくは面積当たりの単価の下限は、今後示されますでしょうか。	No.101の回答をご参照ください。

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)に関する質問への回答

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
1	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	1	I	1						本書の位置づけ	要求水準を満たすという記載に関し、諸室仕様で規定されている部屋は全て設置し、兼用等は認めないという理解で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
2	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	1	I	1						本書の位置づけ	『本要求水準書に示す業務水準は、区が要求する最低限の業務水準であるが、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができる。』と記載がありますが、資料28,諸室仕様における部屋は全て設置しなければ要求を満たさ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。
3	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	3	I	3	(2)	2)			iv)	学童保育クラブ	学童保育クラブ(児童館分園)の運営は本事業の対象になると記載されておりますが、同資料のP5では、学童保育クラブには指定管理者制度を導入しないと記載がございます。どちらが正であるかご教示ください。	学童保育クラブの運営は事業者の業務範囲に含みます。学童保育クラブには指定管理者制度は導入されず、事業者は委託により業務を行います。
4	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	4	I	3	(2)	4)			ii)	日常管理の内容	周辺道路等の日常管理が本事業の対象となっておりますが、植栽管理も含むという理解でしょうか。	周辺道路等における植栽管理は本事業の対象外となります。
5	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	4	I	3	2	4			v	田道広場公園	「指定管理者として維持管理・運営を実施」とありますが、本公園を有効活用する提案を行う事は可能ですか。	田道広場公園は、地域の方が球技等を行うなど、不特定多数の方に利用されていることから、特定の用途で専用利用することはできません。新たな区民センターと一体的に行うイベント等の利用に関する提案を行うことは妨げませんが、事前調整を要することから、実施を確約できるものではありません。
6	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	4	I	3	3	1			i ii	区民センター条例	区民センター条例、目黒区立区民交流活動室条例、産業振興センター条例が新たに制定予定とありますが、いつ施行される予定ですか。	公の施設は条例に基づき設置されるものですが、施設の構成を具体的に規定する必要があるため、施設整備後に制定する見込みです。そのため、いずれの条例についても供用開始の前年度を目途に改正を予定しています。なお(仮称)目黒区立区民交流活動室条例については、令和6年度中に新たに制定し、その上で同様に、施設の供用開始の前年度を目途に改正予定です。
7	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	4	I	3	3	1			ii	条例の改正	目黒区立公園条例、目黒区美術館条例等の改正予定は、いつごろ施行される予定ですか。	公の施設は条例に基づき設置されるものですが、施設の構成を具体的に規定する必要があるため、施設整備後に制定する見込みです。そのため、いずれの条例についても供用開始の前年度を目途に改正を予定しています。なお、目黒区民センター公園に設ける公園施設の建築面積に係る基準の特例を定める条例改正は、令和6年3月7日より施行されました。
8	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	6	I	3	(6)				iv)	本事業に含まれていない業務	図書購入・装備・搬出入は区が実施と記載があるが、図書の選定、図書の増書等の判断を事業者が行うことは可能でしょうか？	目黒区立図書館の資料は所在館方式であるため、基本的に館固定の資料はありません。また、分類は八雲中央図書館で資料購入後、受入時に一括して付与します。図書の選定や購入は区が行います。ただし、「要求水準書(案)」Ⅶ.8.(4).5).①.i)のとおり、事業者は選書提案により、リクエスト及び複本購入希望が可能です。
9	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3.	(7)					解体工事期間の短縮	解体工事期間の短縮を検討中とありますが、これが短縮されても引き渡し日は変わらないと考えて宜しいでしょうか。	解体工事期間が短縮された場合でも、解体工事に着手可能となる日程は変更ありません。また、整備対象施設の引渡予定日については、北側敷地・公園敷地については事業者の提案により前倒しができることとしておりますが、南側敷地の引渡予定日は変更しない予定です。
10	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3.	(7)					スケジュールの前倒し	北側敷地、公園敷地の供用開始を、要求水準書のスケジュールよりも前倒しで行うことは事業者選定時の加点要素となりますでしょうか。	審査に関する事項は、募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
11	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3	(8)					民間収益事業者の取り扱い	民間収益事業者として、構成員若しくは協力企業又は『これらの企業が代表して組成する法人』という記載がございますが、組成する法人は株式会社以外の法人格でも認められるという理解で宜しいでしょうか。また、代表して組成とありますが、『代表』の定義はございますでしょうか。(資本比率等)	民間収益事業を行う者(民間収益事業者)の定義や参加資格要件について、現時点での区の考え方を実施方針の修正に合わせて公表予定です。
12	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3.	(8)					本事業の付帯事業(民間収益事業)	民間収益事業の貸付期間に民間施設の建設期間が含まれておりますが、合築建物又は分棟建物とするかによって工事着工時期が異なると思われます。合築建物のプランによっては、民間施設の着工時期を明確に定める事は困難であり、提案者によって借地料の算出方法も異なり、公平な借地料の比較が困難であると思われます。また民間施設は建設期間中に収益を生むものではない為、民間施設の貸付期間は供用開始後とする事に見直しいただけますでしょうか。	定期借地権設定契約による貸付期間の始期は、民間施設(官民合築建物の場合は、当該合築建物)の着工時とする想定です。ただし、建設期間中は借地料が発生しない方針で検討しています。詳細は、募集要項等の公表時に示します。
13	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3.	(8)					本事業の付帯事業(民間収益事業)	民間収益事業は、SPCが直接の事業主体となることはできない、との理解でよろしいか。	ご理解のとおり、PFI事業を実施するSPCが直接の事業主体となることはできません。
14	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	7	I	3.	(8)					本事業の付帯事業(民間収益事業)	民間施設の貸付期間につき『民間施設の建設期間及び竣工後 70 年間』と記載がありますが、民間施設は建設期間に利益を上げることはできない、かつ合築での建築の場合、建設期間の中で民間施設の建設をしている期間のみを抽出することが困難であるため、見直しを検討いただけますでしょうか。	No.12の回答をご参照ください。
15	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	10	II	1	(3)					事業敷地の概要	高さの最高限度の高さは絶対高さを指しますでしょうか、塔屋等除く建基法上(施行令2条)の高さを指しますでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、塔屋の高さの緩和の考え方についてはNo69をご参照ください。
16	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	10	II	1.	(3)				ii)	事業敷地の概要 ※4	地区計画に「建築基準法に係る内容」はあるでしょうか。例えば、公園敷地の建築物による北側敷地に対する日影規制の制限など。	地区計画については、以下に示すHPのとおり、目黒区民センター周辺地区まちづくり協議会による提案書などを基に原案の案をとりまとめ公表していますので、ご確認ください。 ・HP https://www.city.meguro.tokyo.jp/chikuseibi/shigoto/machidukuri/genannoan.html ・原案の案(PDF) https://www.city.meguro.tokyo.jp/document/s/14228/genannoan_honpen.pdf
17	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	11	II	1.	(4)				i	小学校北側道路、関連施設の概要	公園敷地の絶対高さ緩和の認定を受けるために、6m以上の拡幅は可能でしょうか。もしくは、公園敷地側の道路上の整備によって「認定等に関する基準」第3項イの但し書きにあるように交通上、安全上、防災上支障がないと認められるでしょうか。	現段階で資料15以上に道路部分の拡幅は想定しておりません。 地区計画で高さが規定される予定ですが、認定については、東京都市計画高度地区の変更(目黒区決定)と同様の認定基準を予定しています。 計画に際しては、公園敷地内の建物に対する消防活動を加味した計画としてください。
18	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	14	II	2	(3)					整備対象施設の構成	新たな区民センターに整備する区民センター区民交流活動室と、下目黒小学校等複合施設に整備する住区センター区民交流活動室は、どちらも区民交流活動を図る機能を備えるものだと思慮しますが、各施設の具体的な運用方法あるいは機能の相違点をご教示いただけますでしょうか。	どちらも区民が使用できる貸室であることには変わりありませんが、区民センター区民交流活動室は新たな区民センターを構成する施設として、併設される各構成施設との連携を念頭に、幅広い区民活動を支援する場となること、住区センター区民交流活動室は小学校の通学区域を基本とした住区に設置する下目黒住区センターの構成施設として、主に住区活動の活性化を支援する場となることをそれぞれ期待しています。
19	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】 本文	19	II	4	(5)				i)	責任者の配置	責任者を各1名配置とありますが、必ずしも責任者が施設に常駐しなければならない(責任者は施設に常駐しなくても良い)との理解で良いでしょうか。ご教示ください。	「要求水準書(案)」該当箇所の『以下に定める責任者を各1名選任し、配置すること』という記載は、施設への常駐を求める趣旨ではありません。ただし、運営業務責任者については「要求水準書(案)」Ⅶ.1.(5)を参照してください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
20	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	19	Ⅱ	4.	(5)					責任者の配置	(5) 責任者の配置について、参加申請段階もしくは提案書類の提出までに選任する必要がありますでしょうか。	統括管理責任者、及び施設整備期間を通じて建築設計・造園設計及び工事監理を統括する統括技術者については、提案書の提出時に選任してください。
21	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1.	(2)					業務期間	「事業契約締結日から令和31年3月31日まで」となっていますが、当該業務に係る費用の支払いについて御教示願います。下目黒小学校等複合施設の引渡し日から事業期間終了日までの費用は「サービス対価H」で支払われるものと拝察しますが、事業契約締結日から下目黒小学校等複合施設の引渡し日前日までの費用について、支払方法を御教示願います。	下目黒小学校等複合施設の引渡し日前日までの統括管理業務の費用は、当該期間の事業者の運営費(人件費、事務費等)と同様、「施設費」に含めて提案してください。「サービス対価の算定及び支払方法(案)」に上記を反映し、募集要項等の公表時に示します。
22	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1	(4)	1)				業務の実施体制	統括管理責任者及び統括管理副責任者は、特に資格や経験などの要件がないと理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者の提案に委ねます。
23	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1	(4)	1)				業務の実施体制	統括管理責任者及び統括管理副責任者は、適切に事業全体の統括ができる体制がとられていれば、施設内に常駐する必要はございませんでしょうか。	ご理解のとおりです。事業者の提案に委ねます。
24	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1.	(4)	1)			i)	統括管理責任者	統括管理責任者を含む責任者は常駐が義務付けられているのでしょうか	No.19及びNo.23の回答をご参照ください。
25	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1.	(4)	1)			ii)	業務の実施体制	統括管理責任者は代表企業からだけでなく、代表企業以外の構成員から選出可能という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	20	Ⅲ	1.	(4)	1)			iii)	統括責任者及び副責任者の変更	「…「設計・建設期間」と「維持管理・運営期間」など事業の時点により統括責任者を適切な者に変更することは可とするが、それ以外の事由での変更は可能な限り避け、…」とありますが、設計・建設期間は約9年、維持管理・運営期間は約15年と長期であるため、「設計・建設期間中」及び「維持管理・運営期間中」においても統括責任者及び副責任者の変更をお認めいただきますよう、お願いいたします。	退職等のやむを得ない事由により、統括管理責任者又は副責任者を変更することは可能です。ただし、当該業務の質の維持や向上を確保するべく、後任者には同等の能力・資格を有するものを配置するよう求めます。また、十分な引継ぎ等を行うとともに、事前に区の承諾を得てください。
27	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)	①	ア	i)	①事業契約書	長期計画とは、具体的にどのような内容を想定されているのでしょうか。	提案時の内容を基に、契約締結時に合意した内容について、本事業で事業者が取り組む業務の活動の方向性や達成すべき事項等を記載いただく想定です。
28	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)	①	イ	i)	①事業契約書	中期計画とは、具体的にどのような内容を想定されているのでしょうか。	長期計画を基に、5年単位での活動の方向性や具体的な活動内容を記載いただく想定です。
29	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)	①	ウ	i)	①事業契約書	年間計画とは、具体的にどのような内容を想定されているのでしょうか。	中期計画を基に、各業務での具体的な活動内容を記載いただく想定です。
30	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	要求水準書(案)では「事業四半期報告書」「四半期報告書」とあり、サービス対価の算定及び支払方法(案)では「四半期活動報告書」とあります。これらは同一資料という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。「サービス対価の算定及び支払方法(案)」の該当部分を『四半期報告書』に修正します。
31	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	i)	年報	年報の提出期日をご教示ください。	該当箇所を下記のように修正します。「(前略)年報(アニュアル・レポート)として作成し、第4四半期終了後6か月以内に区に提出すること。』
32	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	ウ	ii)	事業四半期報告書の提出と対価E～Iの支払時期	要求水準書(案)p23では、「事業四半期報告書は、当該四半期の翌々月10日までに区に提出」とあります。また、サービス対価の算定及び支払方法(案)p7では、当該四半期活動報告書の受領後10日以内に検査を行い当該四半期における支払額を通知するとあります。したがって、対価F～Iは当該四半期終了後の約3か月後に支払われるということではよろしいでしょうか。四半期報告書の提出と貴区からのサービス対価が支払われるまでのスケジュールが具体的にイメージすることができる図や表を示していただきますよう、お願いいたします。	サービス対価の支払いスケジュールの詳細は、募集要項等の公表時に示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
33	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)	決算報告書等の作成	「公認会計士の又は監査能力のある第三者の会計検査を受けたい」とあるが、SPCは会計監査人設置会社ではないでしょうか。また、「会計検査」とあるが、「会計監査」の間違いでしょうか。	ご理解のとおりです。該当部分を以下のように修正します。 『(前略)公認会計士又は監査能力のある第三者の会計監査を受けた上で、監査済財務書類の写しを区に提出し、区に監査報告を行うこと。』
34	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)	3)			i)	3)予算決算業務	区民センターの指定管理業務に関する収支予算・決算を行うとは、具体的にはどのようなことを行うのですか。指定管理業務もSPC決算に含まれるので、別で行う意味を知りたいです。	指定管理者制度導入施設は、区において別途運営評価を実施する必要があるため、指定管理業務に係る収支予算・決算を別途提出いただく必要があります。 該当箇所を以下のように修正することとし、詳細は、募集要項等の公表時の要求水準書を参照してください。 『ii)予算・決算の方法については、区民センターの各機能ごとに行うこととし、詳細は区と協議の上、適正に行うこと。』
35	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	24	Ⅲ	2.	(3)	6)	①			アンケートの実施方法	アンケートは、webアンケートなど書類以外の方法で実施しても良いでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
36	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	24	Ⅲ	2.	(3)	6)	②		iii)	統括管理業務報告書	統括管理業務報告書は、事業年次報告書と兼ねることは可能でしょうか。	「要求水準書(案)」Ⅲ.1.(4)3)ii)を参照してください。各業務の年次報告書は、事業年次報告書に含まれる想定です。
37	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	2	2		i	懇談会の開催	5回程度というのは、年に5回でしょうか。	設計期間中に5回程度としています。
38	要求水準書(案)【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	25	Ⅲ	2.	(2)	2)				施設整備期間中の業務	施設整備期間中のワークショップ、懇談会の会場は区と事業者のどちらが手配するのでしょうか。またその費用負担の考え方もお示しください。	ワークショップ、懇談会の会場は区が手配します。会場確保に係る事業者の負担はありません。
39	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)	ワークショップ	「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…」とありますが、各施設のワークショップを兼ねることは可能でしょうか(例:区民センターと区民センター公園のワークショップを合同で実施)。	可能です。「要求水準書(案)」を踏まえて、それぞれの施設に効果的な手法での企画・実施を提案してください。
40	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、別紙1 リスク分担表(案)1.共通 No.7に記載の通り、住民の反対等に対する対応は区の負担で良いでしょうか？	ワークショップの過程で、本事業の実施そのものに関する住民の反対が生じた場合については、別紙1 リスク分担表(案)1.共通 No.7に記載のとおりです。 詳細については、募集要項等の公表時に示す事業契約書(案)の中で示します。
41	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)	2)	①		iii)	区民センター及び区民センター公園	「住民が公園の運営に参加しやすいように」とありますが、公園の運営に参加とは、どのようなイメージでしょうか。例えば、ボランティアの美化活動等を指すのでしょうか。	区民センター公園では、「地域の方々が育てる公園」の実現を目指し、区民が花壇や植栽の管理などに参加することを想定しています。 区民が積極的に公園の管理運営に参加いただけるように、ワークショップの開催等により区民との継続的な対話の場づくりを期待します。
42	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)	2)	①		iv)	区民センター及び区民センター公園	「ワークショップの結果は、区と事業者で協議のうえ、計画に反映させること」とありますが、要望事項によっては提案プランから設計計画に修正反映出来る事と困難な事等あると思われますが、あくまでもワークショップを通じて住民のニーズを可能な限り反映することに努めるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	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)	2)	②			下目黒小学校等複合施設	懇談会の結果の設計への反映について、区からの要求による要求水準の変更としてかかる費用の増加を認めていただける、との理解でよろしいでしょうか。	懇談会で出された意見については可能な限り反映するよう努め、事業者がサービス対価の範囲内で対応してください。 なお、懇談会での意見を踏まえ、区が要求水準の変更が必要と認めた場合は、この限りではありません。
44	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	2	Ⅳ	1.	(3)	1)			iii)	区民センターの面積	区民センターの面積、既存施設の85%以下は、20,598㎡×85%=17,508㎡と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	2	Ⅳ	1.	(3)	1)			iii)	区民センターの面積	上記の区民センターの上限面積には区民センター駐車場、駐輪場、飲食店も含まれますでしょうか。	ご理解のとおりです。面積は延べ面積を意味します。 なお、駐車場、駐輪場においては、延べ面積に含まれる場合に限り当該面積に含めます。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
46	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	2	IV	1	(3)	1)			iii)	表1整備対象施設の法定延べ床面積の目標値	既存施設の85%以下とありますが、区民センター美術館等の合計の85%を目標とし、それぞれの配分については、考慮しないという解釈でよろしいでしょうか。あるいは、区民センター、美術館等それぞれを85%以下としなければならないでしょうか。	前段について、ご理解のとおりです。
47	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1	(3)	1)			iii)	施設配置・規模に係る条件	※1に記載されている区民センター延床面積とP9に記載されている延床面積が異なっています。正しい面積をご教示ください。	p.3に記載された面積を正とお考えください。「要求水準書(案)」IV1.(5)vi)表4については、下記のように修正します『目黒区民センター 延床面積 16,539 m ² 』。
48	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1.	(2)	1)	③		i)	下目黒小学校等複合施設	「令和の日本型学校教育」や「個別最適な学びと協働的な学びの一体的な充実」とは具体的にどのような内容でしょうか。	文部科学省発学習指導要領の趣旨の実現に向けた個別最適な学びと協働的な学びの一体的な充実に関する参考資料(令和3年3月版)を参照してください。
49	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1.	(2)	2)	②		iii)	諸室の構成・配置・規模に係る条件	必要諸室の必要最低面積に記載のない諸室について、今後必要最低面積が新たに設定される可能性はございますでしょうか。	現時点では必要最低面積を新たに設定する想定はございませんが、要求水準書は案であることにご留意ください。
50	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1.	(3)	1)			iii)	小学校の面積	公立学校施設費国庫負担金等＜中略＞運用細目による面積とありますが、事業者の判断による誤差を防ぐため、具体的な面積をご教示ください。	ご質問の面積は約8,000m ² となります。小学校の延床面積は約8,000m ² とし、＋－10%まで許容するものといたします。要求水準書(施設整備編)P3 表1及び※2の記載を下記のように修正いたします。『(表1下目黒小学校の延べ面積)「資料28に記載の面積※2」(※2)「小学校部分において資料28に記載の合計面積から10%前後の面積におさめること(資料28の各部屋ごとの面積は参考値とする)」』
51	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1.	(3)	1)			iii)	小学校の面積	面積の上限に、小学校に複合される施設も含むとあります。これは上記の運用細目で算出された面積の中で、複合される区民交流活動室なども整備すると言う意味でしょうか。それは国庫負担金の趣旨と合致するのでしょうか。	No.50の回答をご参照ください。
52	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1.	(3)	2)	②		i)	表2 諸室構成	表2では「楽屋」「相談ブース」資料27では「控室」「相談室」等のいくつかの表記に記載の違いがあるので文言を揃えて頂けないでしょうか。また、資料27の《区民センター区民交流活動室》に「控室」が2つ記載されているのは誤記でしょうか。	「要求水準書(案)資料27 施設相関図」について、区民センター区民交流活動室において『控室』を『楽屋』、男女平等・共同参画センターにおいて「相談室」を『相談ブース』、区民センター共用部において『執務室』を『職員執務室』、『駐車場』を『施設付帯駐車場』として修正します。
53	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1	(3)	2)	②		iii)	諸室の構成・配置・規模に係る条件	諸室仕様で規定されている「設定面積」で「約」と記載された諸室は、すべて105～95%以上に変動させることはできないという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
54	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1	(3)	2)	②			諸室の構成・配置・規模に係る条件	「「資料28 諸室仕様」において、「必要最低面積」の記載がある諸室は、表記の面積以上で計画すること。」とありますが、提案による圧縮余地はありますでしょうか。	圧縮の余地はないとお考えください。
55	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	3	IV	1	(3)	2)	②			諸室の構成・配置・規模に係る条件 表2	新たな区民センターと下目黒小学校で重複する「地域コミュニティ機能」、「児童館等機能」の集約配置の提案は不可と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
56	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	4	IV	7	(4)	1)				法制度の適用	各種法制度の適用についての協議はいつから開始可能でしょうか。また、協議の内容に関する秘密保持はいただけると考えてよろしいでしょうか。	図面等を用いた個別具体的な協議においては、事業者決定後からと考えております。その他の一般的各種法令の窓口への質問は、各種窓口で対応が可能です。ただし、一団地認定に係る問い合わせについては、公募要項公表時の質疑対応の際に質疑として挙げていただき、目黒区より東京都へ質疑いたします。後段については、事業者の提案に係る質問については個別に回答する想定でおりますが、条件の変更や公平性の観点から公表が必要な事項については公表することがあります。詳細は募集要項等の公表時に示します。
57	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	4	IV	1.	(4)	1)			i)	開発許可	開発行為を行わない前提として計画を行う事とありますが、公園整備のための切土盛土は開発許可の対象にならないと考えて宜しいでしょうか。	建築物の建築を目的として行う土地の区画形質の変更は開発行為に該当します。ただし、本事業の公園整備は都市計画事業として行われるため、開発行為に該当しても開発許可不要です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
58	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	4	IV	1.	(4)	1)				法制度の適用	従前、立体都市公園制度に関する適用可否について記載がないためご教示ください。	立体都市公園制度は活用できないとお考えください。
59	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			iv)	法制度の適用	「確認内容については、必要に応じて区から東京都に協議を行ったうえで事業者あて回答する。」とありますが、確認内容は他の提案参加者にも共通で開示されるのでしょうか。	No.56の回答をご参照ください。
60	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			vi)	法制度の適用	許認可権者が東京都となる場合、活用にあたっては東京都と…とありますが、「活用」とは「一団地認定制度以外の許認可権者が東京都である制度の活用」と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			vi)	法制度の適用	提案書の提出までの東京都都市整備局との協議は事業者が個別に行うことを想定されていますでしょうか。(提案段階で東京都が複数の事業者の協議に応じていただけるかを懸念しています)	No.56の回答をご参照ください。
62	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			vi)	法制度の適用	「許認可権者が東京都となる場合、活用にあたっては東京都との協議を要する点に留意すること。事業者は、提案書の提出までに、東京都都市整備局と計画内容について事前協議を行い、協議に基づく提案を行うこと。」とありますが、一団地認定制度についてはiv)が適用される理解でよろしいでしょうか。	No.56の回答をご参照ください。
63	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			viii)	法制度の適用	表3下の注書きに「公園施設の屋上にテニスコート2面を設置」とありますが、公園施設であれば下階の用途は問わない認識でよいでしょうか。(後段(P28)では「体育館屋上に2面設置」とあります。)	公園敷地の建蔽率についてはNo.217の回答をご参照ください。 公園敷地内に設置可能な建物用途については、体育館機能の配置を必須としていましたが、本質問回答を踏まえ、区民センターの機能のうち、体育館、図書館、美術館、児童館、地域コミュニティ機能(区民交流活動室含む。南側敷地に設置するものは除く。)、飲食施設については、「都市公園法」及び「目黒区公園条例」の規定、及び要求水準書に示す条件を満たす範囲で、設置可能とします((飲食施設は公園内の公共施設と1棟とすることが必須であり、飲食施設単独での配置は不可となるが、自主提案事業として公園敷地内に民間の飲食施設を設置する場合はこの限りではない)。また、いずれの機能も設置しない提案も可とします。 このほか、テニスコートについては、北側敷地又は公園敷地の区民センターの屋上に設置することが必須条件となります。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
64	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	7	(4)	1)				法制度の適用	都市公園法上の公園施設について地域コミュニティ機能、産業振興センター、児童館機能は公園施設に該当しますでしょうか。	公園敷地内に設置可能な建物用途については、体育館機能の配置を必須としていましたが、本質問回答を踏まえ、区民センターの機能のうち、体育館、図書館、美術館、児童館、地域コミュニティ機能(区民交流活動室含む)、飲食施設については、「都市公園法」及び「目黒区公園条例」の規定、及び要求水準書に示す条件を満たす範囲で、設置可能とします(いずれの機能も設置しない提案も可とします)。なお、提案の内容次第では公園施設と認められない場合もございます。 このほか、テニスコートについては、北側敷地又は公園敷地の区民センターの屋上に設置することが必須条件となります。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
65	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1.	(4)	1)			vi) vii)	一団地認定制度の確認	一団地認定制度については区に確認するとある一方で、事業者は提案書の提出までに東京都と協議を行うとあります。どちらが正しいでしょうか。	前段を正とします。詳細はNo.56の回答をご参照ください。該当箇所について、記載を修正いたします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
66	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1.	(4)	1)			viii	表3 目黒区立公園条例における建蔽率の上限	建蔽率の上限について、管理施設(建蔽率の上限合計2%)と運動施設(建蔽率の上限合計10%)を合築とした場合、施設ごとに建築面積が設定されるのではなく、建物全体として建蔽率の緩和も踏まえて建蔽率17%と考えてよろしいでしょうか。	建築基準法の建蔽率の考え方に基づいた建築面積の算出法において、各用途ごとの建築面積はそれぞれ指定の建築面積以下となるように計画ください。 なお、公園施設として設けられるすべての建築物の建蔽率は2%となります。ただし、休養施設、運動施設、教養施設を整備する場合には、これに建蔽率15%(条例改正後の数値)を上乗せできます。
67	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	1	(4)	1)			viii)	目黒区立公園条例における建蔽率の上限	※に表記されるように、屋上のテニスコートは必ず公園施設の屋上に設置しなければならないという認識でしょうか。北側敷地の建物屋上等への設置はNGという認識でよろしいでしょうか。	No.63の回答をご参照ください。
68	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	5	IV	7	(4)	2)			i)	地区計画の導入	意見募集や説明会は、どのような範囲で(広く区民を対象?)、いつ(募集要項が公布される前なのか、事業者選定の前なのか等)行なう予定でしょうか。	範囲については、地区内の権利者等に周知を図るとともに、区報やウェブサイト等において広く周知を行っています。 時期については、地区計画(原案の案)の説明会及び意見募集を募集要項の公表前に、行っております。また、事業者選定以降に都市計画手続きを進めることとし、地区計画の原案や案の段階で意見募集等を行う予定です。
69	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)が適用されると理解して良いでしょうか。	本事業における塔屋等の高さの緩和については、「要求水準書(施設整備編)」IV 1. (4) 4)に建築基準法施行令第2条第1項第六号に定める高さの算出方法を基本としたうえで屋上突出物の高さに参入しない上限を5mとする旨で追記いたします。 なお、地区計画での塔屋等の高さ緩和については、地区計画(原案)において記載する予定です。
70	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、この地区計画を策定する主体は区と想定しており、事業者は策定に関して区に資料提供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。
71	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けるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
72	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1	(4)	3)			i)	公園敷地	公園敷地には、緊急車両、メンテナンス車両、搬出入車両以外の車両は侵入できないという解釈でしょうか。例えば、キッチンカーやイベントカーなどは侵入禁止でしょうか。	年間を通して多くの区民がいこい、楽しめる場、区民活動をはじめとした区民センター各機能との連携を図る場、子供達がのびのびと過ごせる場などといった公園本来の用途を妨げない範囲で、区と協議のうえ乗り入れ可能といたします。
73	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1.	(4)	3)			ii)	車両動線に係る条件	駐車場等は「地下に配置」と記載されていますが、一部地上階に配置する事も可能でしょうか。また、民間施設の駐車場については事業者提案、という理解で宜しいでしょうか。	駐車場については、区民センターと民間施設を合築とした場合に、区民センター用の駐車場を、区分所有法上の区専有部分または民間施設の駐車場と一体となった共用部(専用使用権設定)として設置頂くことを条件とする想定です(駐車場全体を区専用部分とできない場合は、区民センター用の駐車マス部分のみを区専用部分とする方法も想定しています。) 現時点では、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いますが、民間施設の駐車場の設置条件は、上記とあわせ、募集要項等の公表時までには示します。
74	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1	(4)	3)				車両動線に係る条件	『公園敷地は、緊急車両、メンテナンス車両、搬出入車両に限り通行を可能』となっておりますが、公園でのイベント実施時の車の乗り入れも認められないということでしょうか。	No.72の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
75	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1.	(4)	3)				車両動線に係る条件	公園敷地に整備する公共施設の付置義務駐車場は北側敷地で確保する、という理解で宜しいでしょうか。	詳細な内容は「要求水準書(施設整備編)」IV 3. (1) 3)⑤」をご参照ください。 また、南側敷地の条件につきましては、No161の回答をご参照ください。 なお、全体計画の中で合理性があれば隔地駐車場は認められます。
76	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	6	IV	1.	(4)	5)			iii	狹隘道路への対応	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、提案までは内容が決まらない事から、費用は事業者の想定価格で提案し、協議後、価格決定という理解でよろしいでしょうか。	拡幅の範囲については募集要項等の公表時の公表を予定しております。参照のうえ費用を含めてご提案いただきますようお願いいたします。
77	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	4)			ii)	建築物の高さの最高限度	公園敷地で整備する建物の高さは「認定による特例の活用を妨げない」とありますが、公園敷地の規模(10,000.15㎡)を考慮すると、「認定による特例」での高さの最高限度は40m(20m×2.0)と言う認識でよろしいでしょうか。	公園敷地であることを踏まえ、建築物の高さは都市計画高度地区に定める20mを上限とし、区長の認定による特例に関しては、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、該当部分が20mを超える場合に活用することを可能とする想定です。 今後、実施方針を修正して公表します。
78	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	4)			ii)	建築物の高さの最高限度	「認定による特例」を受けた場合、公園敷地内において、高度地区による斜線型高さ制限の適用は除外され、建築物の高さの最高限度は40mになるという認識でよろしいでしょうか。	「認定による特例」で斜線型高さ制限は適用除外になりません。 後段についてはNo.77の回答をご参照ください。
79	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	4)			ii)	建築物の高さの最高限度	公園敷地で整備する建物の高さについて認定による特例の活用を受けるために、現時点で想定し得る満たすべき要件がありましたらご教示ください。	No.17及びNo77の回答をご参照ください。
80	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	4)			ii)	建築物の高さの最高限度	公園敷地で整備する建物の高さは「認定による特例の活用を妨げない」とありますが、事業者からの特例の活用を前提とした提案が採用された場合は、区として特例の活用に対して積極的に支援いただける(認定が得られないリスクは最小化できる)認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 公園敷地における建物高さについては、No77の回答をご参照ください。
81	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。	検討中の内容であるため、現時点でお伝えできる具体的な情報はございません。
82	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	6)			ii)	デッキ等による接続	新たな区民センターは「ふれあい橋の現況高さと同レベルで接続」とありますが、スロープ等に接続することができれば、必ずしもふれあい橋の高さと新築建物の床レベルが一致している必要はないという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なおバリアフリーに配慮した計画としてください。
83	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	3)		南側敷地	i)	アクセス道路	学校関係車両は北側道路より敷地に至るとあります。現地見学会で南側道路からのアクセスも重視すると言う説明が現地でありましたが、南側道路は通学など歩行者の主要な動線と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	3)			i)	南側敷地	学校関係車両の経路の変更余地はないでしょうか。	変更余地はないとお考えください。
85	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	4)			ii	階高等の検討	望ましい階高等の検討について、令和5年から概ね3年間かけて見直しを進めるとの記載がありますが、本事業施設への反映はどのように考えればよろしいでしょうか？	No.81の回答をご参照ください。
86	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	5)			i)	小学校北側道路の整備範囲	小学校北側道路の整備範囲について、資料15と資料16で整備範囲が異なりますが、どのように考えれば宜しいでしょうか。	「要求水準書(案)資料15 整備条件図」の範囲を正いたします。該当箇所について「要求水準書(案)資料16 小学校北側道路の整備条件図」を修正します。
87	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	5)			iii)	狹隘道路への対応	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、提案段階で各事業者個別に協議を行って良いでしょうか。区で協議を行い要求水準として示す予定はありませんか。	「4mに満たない道路」とは区で示している認定幅員に対して、現状満たせていない部分を是正するものとなります。この是正の範囲は募集要項等の公表時に図で示すこととします。 ここで提示する道路の形状へ是正を行うことと想定しておりますが、仕様等で提案に必要な事項があれば道路管理者と協議することは可能とします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
88	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1.	(4)	5)			iii)	道路管理者協議について	道路管理者との協議・調整は提案資料提出の事前に実施が必要でしょうか。	基本的に事前の協議は不要です。募集要項等の公表時に示します。
89	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	(4)	6)			ii)	デッキ等による接続	「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、橋の形状変更等に係るコスト負担はどのように考えればよろしいでしょうか。	事業者の計画に起因し橋の形状変更等が発生する場合、コストは事業者が負担するとお考えください。
90	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	7	IV	1	4	6			ii)		新たな区民センターとふれあい橋との接続について、区民センターの何階レベルと接続するかは事業者の提案という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
91	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1.	(4)	7)	①		i)	敷地測量図	敷地の現況について、敷地測量図を拝見しましたが、求積図がありませんでした。求積図と座標点データをいただけないでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
92	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1.	(4)	7)	①		i)	敷地測量図	敷地測量図に 公共用地管理者及び隣接土地所有者との立会い、協議等は行っておりませんと、記載されていました。敷地境界が確定していないと言う意味でしょうか。その場合、境界確定はいつまでに完了する予定でしょうか。	前段についてはご理解の通りです。後段については、募集要項等の公表時まで完了する目標としております。
93	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1.	(4)	7)	②		i)	土壌汚染	土壌汚染の状況について、土壌汚染は見つかっていないとありますが、報告書にはフッ素が基準値を超えているとあります。これはどのように理解すれば宜しいでしょうか。	フッ素の検出していることが正となります。該当箇所について、下記のように修正します。 『事業敷地の一部分については、区で地歴調査を実施済みであり、当該調査の範囲内でフッ素が基準値を超えている地点がある。』
94	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	4	7	2		i	土壌汚染	土壌汚染が万が一見つかった場合、引渡し遅延リスクは、区の帰責事由でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
95	要求水準書(案)【施設整備業務編】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、除去費は区負担でよろしいですか。	ご理解のとおりです。 なお検出している土壌汚染においては、No.93の回答をご参照ください。
96	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	4	7	3		i	地中障害	地中障害が万が一見つかった場合、引渡し遅延リスクは、区の帰責事由でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
97	要求水準書(案)【施設整備業務編】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、区負担でよろしいですか。	No.96の回答をご参照ください。
98	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	4	7	4		i	埋蔵文化財	埋蔵文化財が万が一見つかった場合、引渡し遅延リスクは、区の帰責事由でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
99	要求水準書(案)【施設整備業務編】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いただく認識でよろしいですか。	No.98の回答をご参照ください。
100	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	(4)	8)			i)	廃熱利用	目黒清掃工場から提供される高温水に関連して、区民センター側の設備計画を検討する上で、過去の高温水の供給実績やトラックレコードを提供いただきたく、よろしくお願いいたします。	募集要項等の公表時に示します。
101	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	(4)	8)			i)	廃熱利用	目黒清掃工場から提供される高温水を民間施設においても利用することを提案するのは可能でしょうか。	不可とします。
102	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	VI	1	(4)	8)	-	-	i)	廃熱利用	廃熱利用における取引条件について、取引量やその他条件がございましたらご教示下さい。	区民センターで使える熱量に関しては資料19をご参照ください。
103	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	VI	1	(4)	8)	-	-	i)	廃熱利用	現状の廃熱使用量について、年間(月別)の使用量[MJ]をご教示下さい。(可能であれば、田道小学校、田道ふれあい館、区民センターの3施設ごとの使用量をご教示下さい。)	No.102の回答をご参照ください。
104	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	(4)	8)			i)	排熱利用	排熱利用については、民間収益施設側での利用も検討可能でしょうか。	No.101の回答をご参照ください。
105	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	IV	1	(4)	8)			ii)	高温水配管	対象敷地内の高温水配管は、メンテナンスフリーなものなのでしょうか？	維持管理及び運営業務の要求水準を満たす範囲において、維持管理の実施方法や内容等は事業者の提案によります。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
106	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ	1	(4)	8)			iii)	廃熱利用	高温水配管について、「本事業との取り扱いについて十分調整を行うこと」とありますが、事業者は、いつの段階で誰と調整を行うことになりますでしょうか。特に提案時点での調整協議を想定されている場合は相手方をご教示ください。	事業者決定後の設計段階において、公道部分の高温水配管の更新工事との取り扱いについて、区の工事所管と協議するとご理解ください。
107	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	以前の建物等を含め、地下躯体の杭等があった場合も、撤去するのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
108	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ	1.	(5)				ii	既存施設の取り扱い	「是正が困難なものの対応」についてのリスク負担は区にあるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ	1.	(5)				ii)	業敷地内の既存施設の取り扱い	越境物の是正が困難なものについて、区と協議の結果の対応については、区の負担にて事業者が行う、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
110	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ		(5)				ii)	既存施設の取り扱い	隣地に越境している区の工作物とは、具体的に何を指しますか。	募集要項等の公表時に示します。
111	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ		(5)				ii)	既存施設の取り扱い	隣地に越境している区の工作物の隣地の所有者との調整は区が行うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。施工においては事業者に依頼する形となります。
112	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ	1.	(5)				iii)	樹木の協議	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、提案段階で事業者ごとに個別協議を行うことは可能でしょうか。	樹木等の保全協議は、一定規模以上の樹木を伐採する行為が予定される場合に、保全や移植、やむを得ず伐採する際は、理由を明示のうえ従前のみどりの量と質を回復するよう相応の植栽をするなど区との協議を行うものです。建物の建築計画と緑化の計画図をご提出いただければ、本協議前の事前相談として行うことは可能で
113	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	8	Ⅳ	1	(5)				ii	隣地に越境している区の工作物	越境している工作物、被越境している工作物について貴区が把握されているものがありますでしょうか。ありましたら図面等でご提示ください。	No.110の回答をご参照ください。
114	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	9	Ⅳ	1	(5)				v	アスベスト	本事業入札段階ではアスベスト詳細調査が行われておりません。各社の入札条件を揃える必要があると考えておりますので、「アスベスト等有害物質については事業者決定後に定性・定量調査することとし、入札時の積算には含まず事業者決定後の詳細調査による事後精算とする。尚、工程検討に当たっては参考として開示資料を加味することとする」として宜しいでしょうか。	アスベスト調査は本事業に含めることとし、提案時のサービス対価に含めてください。なお調査の結果によって対応が必要となった場合の費用は区で負担することとします。
115	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	9	Ⅳ	1	(5)				v	既存杭	既存杭について、新築建物の障害とならない場合は残置しても宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
116	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2.	(3)				iv)	デザインコンセプト	「都市インフラ等と連携した空間形成を行うこと」とありますが、ここで言う都市インフラ等とはどのようなものを想定されていますか？	敷地周囲の道路や目黒川を含めた周辺環境とご理解ください。
117	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2	(5)				ii)	災害への対応	浸水の恐れのない「位置」に設置することとなっていますが、防潮板等の浸水対策を行うことで1階や地下へ設置する提案は可能でしょうか。	美術品や図書等の貴重品を納める、また展示する部屋、また各建物の事業継続性に支障が生じる機械室、電気室等は浸水の恐れのない位置に計画するとお考えください。その他の機械室等は事業者の提案に委ねます。
118	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2.	(5)				ii	災害への対応	機械室や電気室等とありますが、地下駐車場の機械室など地下に配置するものもありますので、必ずしも全ての機械室や電気室が浸水の恐れのない位置に配置する必要はない、という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
119	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2.	(5)				i)	浸水防止対策	浸水防止対策について、これは一切浸水しないようにすると言う意味ではなく、施設の性能維持の上で重要な機能、防災上重要な機能、美術品などの貴重品などを浸水から守るという意味と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
120	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2.	(5)				i)	浸水防止対策	浸水防止対策の意味が、一切浸水しないようにすると言う意味でしたら、浸水予測のレベルをT.P.など具体的な数字でご指示ください。	https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigy o/river/chusho_seibi/index/menu02-04-02.html のNo37をご参照ください。また、浸水防止対策の意味は、No.118,No.119の回答もご参照ください。
121	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	10	Ⅳ	2	(5)				ii)	災害への対応	ここに記載されている各室は、止水板など技術的な観点による浸水防止措置ではなく、配置位置として、必ず浸水の恐れのない位置に配置しなければならないということでしょうか。特に機械室、電気室については、地下等への配置は行ってはいけないということでしょうか。	No.117の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
122	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)	iii)				環境への配慮	「ZEBReady以上の認証を得られる計画を行うことを目指し、竣工時の建物性能におけるBELSの認証取得を目指すこと。」とございますが、ZEBReadyを目指す、最終的にBELSの認証を取得できない場合も許容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。
123	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)	iv)				環境への配慮	北側敷地に配置する新たな区民センターについて、「ZEB Oriented以上の認証を得られる計画とすること。」とございますが、BELSの認証取得は求められていないと考えてよろしいでしょうか。	BELSの認証取得が必要とお考えください。なお建物はBELSのZEB Oriented認証取得を満たす規模にて計画してください。
124	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)				iii)	環境への配慮	各棟についてZEB Ready以上の認証取得を目指すこととありますが、北側敷地において民間施設と新たな区民センター部分を一の建築物とする場合、新たな区民センター部分についてのみ認証取得を目指す(民間施設は対象外)ことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
125	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)				iii)	環境への配慮	各棟についてZEB Ready以上の認証取得を目指すこととありますが、下目黒小学校等複合施設も対象となるでしょうか。	ご理解のとおりです。
126	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)				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)による省エネルギー評価においてZEB Ready 以上の認証を得られる計画を行うことを目指し、竣工時の建物性能におけるBELS の認証取得を目指すこと。」とありますが、民間施設が合築される場合にも公共部分にのみこの条件が適用されると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
127	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2.	(6)				iii)	ZEB	新たな区民センターと民間施設が合築となる場合、棟全体としてZEB Oriented以上の認証を得られる計画とする必要が有りますでしょうか。	新たな区民センターと民間施設が合築となる場合、新たな区民センター部分はZEB Oriented 以上の認証を得られる計画にするとお考えください。
128	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(6)				iv)	環境への配慮	ZEB Oriented以上の認証を「得られる計画とすること」とありますが、上段のiii)と同様に認証を「得られる計画を”目指す”こと」と理解してよろしいでしょうか。”目指す”の記載有無に明確な使い分けがある場合はその意図をご教示ください。	No.122及びNo.123の回答をご参照ください。
129	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2.	(6)				iv)	環境への配慮	北側敷地の公共施設はZEBReadyを目指し、ZEB Oriented以上が絶対条件、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
130	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2.	(6)				iv)	環境への配慮	公園敷地、南側敷地の公共施設各棟は、ZEBReadyを目指し、ZEB Oriented以上が絶対条件では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。
131	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2.	(7)	1)			i	日照障害	隣接敷地の日照障害に配慮して計画、とありますが、地区計画内の日影は撤廃されるが、隣接敷地に対しては現状と同様の日影制限で計画する事、という理解で宜しいでしょうか。	地区計画内においても日影規制の撤廃はございません。現行の建築基準法通りの規制となります。
132	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(7)				iii)	景観及び周辺環境との調和	敷地内の緑化に関し、緑化は、北側敷地、公園敷地、南側敷地それぞれ別々に行うという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
133	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2.	(7)				v)	景観及び周辺環境との調和	富士見坂からの眺望を著しく損ねることのないよう配慮することと、あります。建物高さを50Mと想定していますが、それだけでは危惧する問題があるのでしょうか。	建物高さについては制限するものではなく、また、富士見坂からの眺望については高さのみで判断することはございません。公園に建物を整備する場合には、景観への影響を検証の上、ご提案ください。
134	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(7)				v)	富士見坂	地図に位置の特定をお願い致します。	募集要項等の公表時に追加資料を公表します。
135	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	11	IV	2	(7)				v)	景観及び周辺環境との調和	富士見坂は目黒駅から恵比寿ガーデンプレイスへ向かう目黒三田通りの西側の坂という認識で正しいでしょうか。	No.134の回答をご参照ください。
136	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	1	3	1		ix	区民センター内広場	「地域住民が憩う広場空間(区民センター内広場)」は、建物の外部に計画するということでしょうか。	ご理解のとおりです。
137	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	①		viii	土地利用・施設配置計画 共通事項	近隣小学校のマイクロバス停車スペース(4台)は地上でも地下でも提案可能、という理解でよろしいでしょうか。	マイクロバスにおいては4台程度を想定しています。地上停車の可否については事業者の提案に委ねます。また停車スペースは4台同時で児童の乗降が出来ることが理想ですが、必須の条件ではありません。
138	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	①		viii	土地利用・施設配置計画 共通事項	マイクロバスのサイズ(高さ、車幅、全長、回転半径)をお示しいただけないでしょうか。	運航するマイクロバスの具体的なサイズは決まっておりません。全幅2.1m全長7mで計画を進めてください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
139	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	①		xii)	共通事項	下目黒小学校から屋内プールへの動線は、ハード的には道路(特別区道B60-3号線)を横断歩道で横切る形となることで問題ありませんでしょうか。	ご理解の通りです。歩道橋等のデッキは不要と考えております。横断歩道の可否については目黒区の判断ではなく、交通管理者の判断となります。児童の横断については、搬入車両との動線を考慮すると共に、見通し等に配慮願います。
140	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	①		x iii)	共通事項	マイクロバスの停車スペースは地下に駐車場と一体で整備することは可能でしょうか。別途地上に設ける必要があるでしょうか。	No.137の回答をご参照ください。
141	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	①		xiii	マイクロバス	マイクロバス4台程度の停車可能なスペースはかなりの広さが必要となります。近隣小学校から児童が来場している時間帯を明示頂けますでしょうか。	No.137の回答をご参照ください。
142	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	①		xiii	マイクロバス	マイクロバスの仕様(大きさ、想定する車種等)についてご教示ください。	No.138の回答をご参照ください。
143	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	①		xiii	マイクロバス	マイクロバス4台程度の停車可能なスペースを確保とありますが、その必要スペースを検討する上で運用方針についてご教示ください。 ・児童の利用時間中は敷地内での駐車となるのか ・1台ずつ入れ替わりで児童の乗り降りができれば良いのか 等	児童の利用中は敷地内の駐車となります。 No.137の回答をご参照ください。
144	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	1	3	①		xiii)		マイクロバスの停車スペースについては、地上、地下に関わらず、北側敷地に確保できればよろしでしょうか。	No.137の回答をご参照ください。
145	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	1	3	2		ii	北側敷地	田道庚申通りに敷設予定の、電線共同溝整備の実施時期はいつを予定しているのでしょうか。	区民センター整備と重複しないよう、現時点では、令和15年度又は令和16年度から工事を開始することを予定しています。
146	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	VI	3	(1)	3)	②		ii)	共同溝	電線共同溝の地上機器については北側敷地内に設置する可能性があることと記載がありますが、方針はいつ頃定まる予定でしょうか。	設計により方針が定まる想定ですが、詳細時期は未定です。電線共同溝整備の実施時期はNo.145の回答のとおりですので、これ以前に実施するものとお考え下さい。
147	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	3	3	3		ii	体育館機能は公園敷地	「体育館は公園敷地に配置」の意図を教えてください。	No.63の回答をご参照ください。
148	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	③		iv)	公園敷地	公園敷地内に存在する水路上に建物その他を設置しないこと、とありますが、水路を跨ぐ門型の構造体で、水路に現在の荷重以上の負荷をかけなければ、建設することは可能でしょうか。	将来的な維持管理を含め、水路を跨ぐ構造物の設置は東京都下水道局との協議が必要となります。具体的なプランをもって協議を行う必要があるため、提案段階での協議や可否判断は行えないことにご留意ください。
149	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	③		iv)	水路	「水路上に建物その他を配置しないこと」とありますが、将来の維持管理が担保できる計画とし、ピロティ状に跨ぐ等の構造は認められますでしょうか。	No.148の回答をご参照ください。
150	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		ii)	屋内プールの配置	屋内プールに限り北側敷地または公園敷地に配置するか、事業者提案に委ねている理由の開示は可能でしょうか？	No.63の回答をご参照ください。
151	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		ii)	屋内プールの配置	屋内プールを北側敷地と公園敷地の境界線上に整備することは可能でしょうか？	建物は、敷地境界線を越えて建設することはできません。
152	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		ii)	公園敷地	体育館機能を公園敷地内への計画とした理由をご教示ください。	No.63の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
153	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		ii)	体育館の配置	体育館を公園敷地に配置する理由の開示は可能でしょうか？	No.63の回答をご参照ください。
154	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3.	(1)	3)	③		iii)	公園敷地建物の延床面積	公園敷地に整備する建物の延床面積を10,000㎡以下とするのはどのような根拠によるものでしょうか。	公園敷地に大規模な建物は望まれないためとご理解ください。 この他に、「都市公園法」及び「目黒区立公園条例」による建蔽率、今後策定予定の地区計画による絶対高さ制限などが最大となります。
155	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、配置可能でしょうか。あるいは水路の付け替えなどは考えられますか？	前段については、No.148の回答をご参照ください。 後段について、付け替えは想定しておりません。
156	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	14	IV	3	(1)	3)	③		iii)	公園敷地	延床面積は法定延床面積という認識でよろしいでしょうか。	延べ面積とご理解ください。
157	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	3.	(1)	3)	④		iii)	南側敷地の建物面積	南側敷地に整備する建物の延床面積を10,000㎡以下とするのはどのような根拠によるものでしょうか。	必要面積から妥当と考えられる上限面積を指定しています。
158	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	3.	(1)	3)	⑤		ii)	施設付帯駐車場	区民センター関係者用の駐車場は、各事業敷地の条件等に従うこと、とありますが、具体的にお示しください。	要求水準書(案)IV(4)3)の記載をご確認ください。
159	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を、北側敷地、公園敷地に計画することとありますが、公園敷地に配置できない機能はありませんか。	No.63の回答をご参照ください。
160	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	3	(1)	3)	④		iii)	南側敷地	延床面積は法定延床面積という認識でよろしいでしょうか。	No.156の回答をご参照ください。
161	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	3			⑤		ii)	施設付帯駐車場・自転車等駐車場の配置計画	施設利用者の駐車場は全て北側敷地に計画とありますが、南側敷地(学校を含む)利用者の駐車場も北側敷地とするということで正しいでしょうか。職員用・業務用車両の駐車場等に関しても全て北側敷地に集約するという認識でしょうか。	南側敷地(学校を含む)利用者用の駐車場も北側敷地内に設置してください。 ただし、下目黒小学校等複合施設における搬入車両等の駐車場として、南側敷地内に数台分を設置することを検討しています。詳細な条件は、募集要項等の公表時に示します。
162	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4	1	1			ii	体育館の計画場所	体育館の配置場所について、プールのみ北側敷地に計画しても良いとした理由をお聞かせください。	No.63の回答をご参照ください。
163	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4	1	1			ii	体育館の計画場所	体育館の配置場所について、プールのみ北側敷地に計画した場合、管理はどのように行うのでしょうか。	維持管理業務及び運営業務の要求水準を満たす範囲で、事業者の提案に委ねます。
164	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	15	IV	4.	(1)	1)			ii)	体育館の配置	体育館だけを、公園敷地に配置すること、とした理由を教えてください。	No.63の回答をご参照ください。
165	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	16	IV	4	1	1	1			美術館 共通事項	施設内容に関しての提案は可能でしょうか。	提案は可能ですが、美術館の指定管理者である芸文財団との協議が必要となる点にご留意ください。
166	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	16	IV	4.	(1)	1)	①		i)	美術館	シーズニング(枯らし期間)については期間等の条件は求めますでしょうか。	作品に影響がないものとするを条件に、事業者の提案に委ねます。
167	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	16	IV	4	(1)	1)			ii)	美術館	要求水準書添付資料一覧の資料25、26のリンクが切れているようですが、別途、検索で出てくる資料で相違ありませんでしょうか。異なる場合はURLをご教示ください。	URLに誤りはございません。 PDFファイルからリンクは正常に機能しない可能性がありますのでご注意ください。募集要項等の公表時には、要求水準書添付資料リストを改めてお示しします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
168	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4	1	1	1		ii	体育館 アーチェリー場	テニスコートにアーチェリー場を整備する場合、具体的に設置基準、要求水準をお示しください。	利用者及びその他の人に危害が加わることはない仕様、床と壁を傷つけない仕様及び、「要求水準書(案)」Ⅳ3(6)についての記載内容が担保される計画として、事業者提案に委ねます。
169	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4	1	1	1		ii	体育館 テニスコート	テニスコートは2面とも屋上に設けるといことでしょうか。	ご理解のとおりです。
170	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4.	(1)	1)			ii)	体育館	公園施設屋上にテニスコートを設置とありますが、屋根設置の有無やサーフェスの指定はあるのでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
171	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4	(1)	1)			iii)	体育館	アーチェリー施設は国際公式戦仕様(オリンピック仕様 70mラウンド)ではなく、18mラウンド仕様という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 <u>複数の距離で対応できるよう、既存施設と同様、射座からのままでは最大で30mの距離を確保できる計画としてください。</u>
172	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	18	IV	4	(1)	1)			iii)	図書館	図書館内の自由に立ち入ることができる場所で、自由に閲覧できる計画とするという認識で正しいでしょうか。	図書館内閲覧室に限らず、書籍等を新たな区民センター内で閲覧可能な計画を期待しています。
173	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	16	IV	4	(1)	1)			iv)	《産業振興センター》	「産業振興拠点となるビジネススペース(コワーキングスペース等、時代に応じた産業振興に資する空間)を確保し、創業支援、区内事業者支援を行うことのできる整備を行うこと。」とありますが、民間施設にも整備誘導するような記載が見られるため、機能の重複を避けるため区民センター側での導入主旨について明確化していただけますでしょうか。	区の求める産業振興機能は、創業支援や区内業者支援を行うこととなり、時代に応じた産業振興に資する空間となることを期待しております。 一方、民間施設内での産業振興スペースが設けられる場合には、公共とは異なるアプローチでより効果的な産業振興に資することを期待しております。
174	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4.	(1)	1)	①		iv)	芸術文化振興財団の意向把握	募集要項公表前に、芸術文化振興財団の意向を確認することは可能でしょうか？(対話の場を設ける、意向を取りまとめた文書の公表等)	提案段階では芸術文化振興財団との協議は想定していません。設計プロセスの中で財団の意見を反映してください。 また、財団との直接の対話は想定していませんが、公募段階では、参加資格確認書類の提出後に競争的対話(9月・10月の2回実施)の機会を設けておりますので、ご活用ください。
175	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4	1	1	①		iv)	美術館	芸術文化振興財団との連携についてはどの段階からを想定しておりますでしょうか。	提案段階での協議は想定しておらず、「要求水準書(案)」Ⅲ.2.(1).1).vi)に示す事業期間中の定例会議での調整を想定しています。該当部分Ⅷ)の記載に以下のように追記します。 『必要に応じ、各施設の指定管理者が出席するものとする。』 あわせてNo.174の回答をご参照ください。
176	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	17	IV	4	(1)	1)			iv)	《体育館》	「競技ごとに使い分けが可能な計画」とありますが、同じ時間帯に、一面でテニス、一面でアーチェリーというような別協議同時使用のような使い分けが必要でしょうか。	アーチェリーと別の競技が同時に行われることは想定しておりません。
177	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	18	IV	4	(1)	1)			iv)	図書館	複写機とありますが、複合機と解釈してよろしいでしょうか。あるいはカラーコピー単機能機とする必要がありますでしょうか。什器備品リストには、シャープ製の複合機(BP-40C26)が入っていますがこれ以外に必要ということで正しいでしょうか。	複写機については、複合機と解釈しても構いません。 什器備品リストに示した複合機(BP-40C26)が当該備品に該当しますが、要求水準書(案)【施設整備業務編】P.39 Ⅳ7.(3)3)④に記載のとおり、リストは参考資料であることにご留意ください。 図書館内の複写機は、図書館資料の紙コピー機能のみ可能とし、メディアへの保存等は不可とします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
178	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	16	IV	4	(1)	1)			v)	区民センター区民交流活動室	資料29の什器備品リストの区民交流活動室には記載されていないようですが、新たに調達が必要という認識で正しいでしょうか。複写機と印刷機それぞれ1台ずつとありますが、どのようなものを想定されていますでしょうか(あえて複合機としない理由をご教示ください)。	共用部に求める機能であり、什器備品リストには掲載しておりません。要求水準書(案)【施設整備業務編】P.39 IV7.(3)3)④に記載のとおり、什器備品リストはあくまでも参考であることにご留意願います。 複写機については一般的なコピー機、印刷機は同じ版を大量に印刷できるものを想定していましたが、複写機(コピー機)1台のみの設置を求める扱いに修正します。
179	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	18	IV	4	(1)	1)			x)	区民センター共用部	職員職務室は貴区の職員ではなく、事業者職員の利用想定と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
180	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	19	IV	4	(1)	1)			i)	下目黒小学校	要求水準書添付資料一覧の資料32、33のリンクが切れているようですが、別途、検索で出てくる資料で相違ありませんでしょうか。異なる場合はURLをご教示ください。	No.167の回答をご参照ください。
181	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	19	IV	4	(1)	1)			i)	住区センター区民交流活動室	南側敷地では、この機能のみ、小学校との合築と明示されていますが、他は分棟での構成も可能という認識でよろしいでしょうか。この機能のみ、小学校と合築とした理由をご教示いただけますでしょうか。	要求水準書【施設整備業務編】IV.4.(1).2).i)に示すとおり、下目黒小学校等複合施設には下目黒小学校に加え、地域コミュニティ機能、地域活動拠点機能及び学童保育クラブ事業で必要となる室を校内に設けてください。 住区センター区民交流活動室は小学校の通学区域を基本とした住区に設置する下目黒住区センターの構成施設として、主に住区活動の活性化を支援する場であるとともに、小学校の特別教室等とのタイムシェアと併せて活用することで、貸室としてより効率的かつ広がりのある利用が可能となることから、一体的な活用ができる施設整備を求めています。
182	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	19	IV	4.	(1)	1)		区民センター共用部	xi)	区民センター課の面積	区民センター課執務室について、必要な面積、仕様は今後、資料28に追加されると考えて宜しいですか。	区民センター課の執務室については「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」に追記します。
183	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	19	IV	4.	(1)	2)			1)	南側敷地の機能	地域コミュニティ機能、地域活動拠点機能の配置を南側敷地に指定された背景について伺いさせていただきますでしょうか。	目黒区は、区立小学校の通学区域を基準とした広がりとして、区内22の住区を設定しており、下目黒小学校等複合施設には、下目黒住区エリアとしての地域コミュニティ機能を設置します。 地域コミュニティを支える団体の活動拠点となる地域活動拠点は、住区におけるコミュニティ形成に資する場である住区センターと深く関わることから、下目黒小学校等複合施設に設置することとしました。
184	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	2	1	1		i	車出入口	「新たな区民センターと民間施設の車出入口は分ける」のではなく、出入口を一緒とし、駐車場で区分した配置にするのは不可でしょうか。	現在の区民センターでは、田道庚申りからの車両の主たる出入箇所が「1箇所」となっていることから、新たな区民センター等の整備においても、『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』は条件とせず、事業者に、出入口の箇所数及び利用方法(区民センターと民間施設とで分ける／共用する等)を計画・提案頂くこととします。 今後、警察協議が必要になることも想定し、適切な計画を検討してください。 上記の内容をもとに本資料を修正し、募集要項等の公表時に示します。
185	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	2	1	1		i	車出入口	新たな区民センターと民間施設の駐車場の出入口を分け、中で共用するのはよろしいのでしょうか。	No.184の回答をご参照ください。
186	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	2	1	1		i	車出入口	新たな区民センターと民間施設の車出入口を分ける、合理的な理由をお聞かせください。	No.184の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
187	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	(2)	1)	①		i)	新たな区民センター	車両出入口を2つに分けることに関し、警察は容認しているという認識でよろしいでしょうか。	新たな区民センターと民間施設を分棟で整備する場合は、車両出入口を2つに分ける必要が生じますが、警察協議は完了しておりません。 合築で整備する場合については、No.184の回答をご参照ください。
188	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	(2)	1)	①		i)	新たな区民センター	『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。』と記載がありますが、車出入口を2か所に設定することに関して道路管理者もしくは警察等の確認は区の方で対応済という認識でよろしいでしょうか。	No.187の回答をご参照ください。
189	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	20	IV	4	(1)	1)			iii)	共用部・エントランス等	複写機と印刷機1台ずつとありますが、資料29の什器備品リストに記載されているもの以外で必要という認識でしょうか。また、どのようなものを想定されていますでしょうか(あえて複合機としていない理由をご教示ください)。	複写機及び印刷機は共用部に求める機能であり、什器備品リストには掲載しておりません。「要求水準書(案)」IV7.(3)3)④に記載のとおり、什器備品リストはあくまでも参考であることにご留意願います。 複写機については一般的なコピー機、印刷機は同じ版を大量に印刷できるものを想定していましたが、複写機(コピー機)1台のみの設置を求める扱いとして、該当箇所について、下記のように修正します。 『印刷コーナーには、複写機(コピー機)を1台設置すること。』 なお現時点では、印刷機について、住区センター区民交流活動室の指定管理者により設置することを想定しています。
190	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	21	IV	4	(2)	1)	②		iv)	アクセス	「住区センター区民交流活動室及び地域活動拠点は、目黒通り側からアクセス」とありますが、目黒区有通路B90号線、60-3号線いずれを経由しても良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
191	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	21	IV	4	(2)	1)	②		iv)	下目黒小学校複合施設	目黒通り側からアクセスできる計画とは、現在の小学校校庭側入り口付近を利用したアクセスという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
192	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	21	IV	4	(2)	1)	②		vi)	下目黒小学校複合施設	地上4階建て以下とありますが、塔屋は別扱いという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
193	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	21	IV	4	(2)	2)			iv)	内部動線・諸室配置計画	北側敷地の施設全体(民間施設を除く)でエントランスを共有する計画とは、共有エントランスを一つ設けるという解釈で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。エントランスの数や配置は事業者の提案に委ねます。
194	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	22	IV	3	(3)	1)			i)	耐震性能	北側敷地において民間施設と新たな区民センター部分を一の建築物とする場合、新たな区民センター部分についてのみが対象(民間施設は対象外)と理解してよろしいでしょうか。	一の建築物の場合でも、構造的に分離されている場合はご理解のとおりです。
195	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	22	IV	4	(3)	1)				構造 耐震性能	「i)「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に基づき設計するものとし、その耐震安全性の分類は、構造体はⅡ類(重要度係数1.25)、建築非構造部材はB類、建築設備は乙類以上とすること。」とありますが、民間施設が構造上独立して計画される場合(建築物としては一棟であるがエキスパンションジョイント等により構造上は独立する場合)には、民間施設側での耐震安全性については区民センター施設の指定によらないものと考えてよろしいでしょうか。	No.194の回答をご参照ください。
196	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	22	IV	4	(4)	1)			viii)	総則	一時避難所及び一時滞在施設としての利用に関し、想定収容人数はありますでしょうか。あるいは提案となりますでしょうか。	地域避難所及び一時滞在施設としての活用は、新たな区民センターでは区民センター区民交流活動室に位置付けられる多目的室や各会議室、多目的空間のほか、体育館機能の体育室等を想定しており、下目黒小学校等複合施設では体育館、教室等を想定しています。また、これらの面積に対応する収容人数を想定しています。 対象となる諸室の詳細は、施設供用開始に合わせて、区と協議のうえ取り決めます。
197	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	24	IV	4	(4)	3)	③		iii)	排水設備	要求水準書添付資料一覧の資料23のリンクが切れているようですが、別途、検索で出てくる資料で相違ありませんでしょうか。異なる場合はURLをご教示ください。	No.167の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
198	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	24	IV	4	(4)	6)			i)	熱交換設備	目黒清掃工場からの高温水の供給停止の予定年間日数をご教示ください。	工場の停止期間は供給停止となります。 毎年異なる次期の停止となるため予定はわかりかねますが、過去の実績については下記の実績をご参照いただければと思います。 https://www.union.tokyo23-seisou.lg.jp/jigyo/renraku/kumiai/shiryo/jigyonenpo.html
199	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	26	IV	4	(4)	8)	⑤		xi)	芸術文化振興財団の意見反映	芸術文化振興財団の意見を反映した計画とありますが、提案前に左記財団の意見を聴取させていただくことは可能でしょうか。本項目に関わらず、美術館の計画において意見をお伺いする機会の有無につきましてお示しいただければと存じます。	No.174及び175の回答を参照してください。
200	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	26	IV	4.	(4)	8)	⑤	美術館	xi)	意見の反映	芸術文化振興財団の意見を反映するとありますが、提案段階で意見交換できますか。意見はどのように伝達されますか。	No.174及び175の回答を参照してください。
201	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	28	IV	4	(5)				i)	地下駐車場	既存施設の駐車場台数及び過去5年間の駐車場収支実績をご教示ください。	駐車場台数と過去5年間の収入実績は以下のとおりです。 ・駐車場台数(有料):40台 ・収入実績 令和4年度:¥8,560,600- 令和3年度:¥7,101,300- 令和2年度:¥5,324,500- 令和元年度:¥10,847,000- 平成30年度:¥12,730,100-
202	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	28	IV	4	(5)				i)	地下駐車場	駐車場や荷捌きスペースの台数は、特に指定はなく事業者提案という理解で宜しいでしょうか。	駐車場や荷捌きスペースの具体的な台数は求めませんが、施設利用者数を想定した上で、要求水準書を満たす適切な規模・配置を求めます。
203	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	3	(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ピロティ状もしくは屋根付き広場として計画することも可能でしょうか。	広場の面積は300～400㎡程度とし、上部は上空に開放された計画としてください。またエントランス性を持たせた計画としてください。この広場に接続する空間をピロティ状として計画することは差し支えございません。
204	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	「広場の面積は、既存目黒区美術館の敷地については道路に面した箇所に300～400㎡程度とするが、区民センター公園との一体性、山手通りからのエントランス性や視認性、目黒川沿いまでみどりが続く空間の形成に留意した設えとする。その他の箇所は、回遊性や一体性に配慮しつつ、提案によるものとする。」とありますが、建物をピロティ状にしてつくられた地上部の開放的な広場を、条件となっている「広場面積300～400㎡程度」にカウントすることは認められますでしょうか。	No.203の回答をご参照ください。
205	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	「広場の面積は、既存目黒区美術館の敷地については道路に面した箇所に300～400㎡程度とするが、区民センター公園との一体性、山手通りからのエントランス性や視認性、目黒川沿いまでみどりが続く空間の形成に留意した設えとする。その他の箇所は、回遊性や一体性に配慮しつつ、提案によるものとする。」とのことですが、前述の条件をクリアする場合、建物上部に屋内型広場等の設置をすることも可能と解釈して宜しいでしょうか。	No.203の回答をご参照ください。
206	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	「広場の面積は、既存目黒区美術館の敷地については道路に面した箇所に300～400㎡程度とするが、区民センター公園との一体性、山手通りからのエントランス性や視認性、目黒川沿いまでみどりが続く空間の形成に留意した設えとする。その他の箇所は、回遊性や一体性に配慮しつつ、提案によるものとする。」とありますが、上位留意点を満たす設えの場合には、上部に用途がある屋内型の広場等についても許容され则认为てよろしいでしょうか。	No.203の回答をご参照ください。
207	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、地域貢献に資する機能であれば広場上部に民間機能部分を配置しても良いでしょうか。	No.203の回答をご参照ください。
208	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	公共施設のみ可とします。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
209	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いた	No.208の回答をご参照ください。
210	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。」とのことですが、別棟とする場合に、広場が設置される上部に建物を配置する構造も可能と解釈して宜しいでしょうか。	No.203の回答をご参照ください。
211	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	4.	(7)				iii)	新たな区民センターの一部の配置	既存目黒区美術館に配置する広場に、新たな区民センターの一部を別棟で配置する際、機能の指定はありますか？事業者の提案に委ねるのでしょうか？	No.203及びNo.208の回答をご参照ください。
212	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	「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、広場空間を確保していれば、美術館敷地のその他の部分には地上階を含めて建物を配置することが可能と考えてよろしいでしょうか。	No.203及びNo.208の回答をご参照ください。
213	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	29	IV	5						施設計画(公園)	公園の整備につき、立体都市公園制度の利用可否につきご教示ください。	No.58の回答をご参照ください。
214	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	30	IV	5	2				i	空間のシンボル化	空間のシンボル化とは、具体的にどういことがお示しください。	目黒川や既存樹木を尊重した、目黒区らしい印象に残る空間とするとともに、視認性にも配慮して整備するということを意図しています。
215	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	30	IV	5	(2)				v)	施設計画(公園)	「芝生広場」において人工芝の適用は可能でしょうか。	区民センター公園における芝生広場は天然芝とし、人工芝の適用はできません。
216	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	30	IV	5	3				iii)	敷地内の石	「境界の段差がなく」との記載がありますが、エリアの内、特に公園内に石垣状の石が積まれています。これらの石の処分方法をご教示ください。廃棄なのか、再利用なのか、具体的にご教示ください。	事業者の提案に委ねます。
217	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	30	IV	5.	(3)				v)	公園施設	駐輪場に関して、「一体利用」とはどういった意味でしょうか。「一体利用」とは、どのような利用状況を指すのでしょうか。	公園敷地に必要な自転車等駐車場の台数を、北側敷地の自転車等駐車場と兼ねることを可とするという意図とご理解ください。
218	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	31	IV	5	(3)				xv)	公園施設	要求水準書添付資料一覧の資料38のリンクが切れているようですが、別途、検索で出てくる資料で相違ありませんでしょうか。異なる場合はURLをご教示ください。	No.167の回答をご参照ください。
219	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	31	IV	5.	(4)				i)	園内通路・園路・植栽計画	公園内ヘキッチンカー設置を行うことも不可でしょうか。	No.72の回答をご参照ください。
220	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	32	IV	5	(5)				i)	その他	都市公園法の立体都市公園とする計画は可能でしょうか。	No.58の回答をご参照ください。
221	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	32	IV	5	(5)				i)	その他	目黒区公園条例の特例による制限の緩和は、必ず認められるという認識でよろしいでしょうか。現地説明会であったように、建蔽率が15%となった場合、延床面積を最大10,000㎡とすることを考えると、高さ制限の緩和が望まれま	前段についてはご理解の通りです。後段については、No 77の回答をご参照ください。
222	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	32	IV	5	(5)				i)	その他	現地説明会であったように、建蔽率が15%となった場合、運動施設を除く公園施設等については、目黒区公園条例の上限が適用されますでしょうか。運動施設と公園施設等を合わせて15%とすれば、内訳は提案によるとする解釈で正しいでしょうか。	公園施設として設けられるすべての建築物の建蔽率は2%となります。ただし、休養施設、運動施設、教養施設を整備する場合には、これに建蔽率15%(条例改正後の数値)を上乗せできます。
223	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	32	IV	5.	(5)				iv)	雨水タンク	雨水利用の普及啓発を兼ねた雨水タンクの事例、仕様などをご提示ください。	雨水タンクの容量は200L以上とします。該当箇所を下記のように修正します。 『また公園内の建物には、雨水利用の普及啓発を兼ねた雨水タンクを設置すること。雨水タンクの容量は200L以上とすること。』
224	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	34	IV	7.	(1)	2)			i)	配置する技術者	技術者等に記載されている内容が、要求水準書総則、共通条件、統括監理業務編19ページの(5)責任者の配置、の内容と異なっておりますが、どちらが正しいでしょうか。	「要求水準書(案)【施設整備業務編】」IV7.(1)2に記載の統括技術者が、「要求水準書(案)【総則、共通条件、統括監理業務編】」II.4.(5)責任者の配置で示す設計業務責任者、工事監理業務責任者に該当する想定です。詳細は募集要項等の公表時までには示します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
225	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	34	IV	7.	(2)	1)	④		i)	変更等	区が求める設計内容の変更により生じる費用は、区の負担との理解でよろしいでしょうか。	当該設計変更が区の責めに帰すべき事由による場合は区の負担としますが、事業者の責めに帰すべき事由による場合には事業者の負担とします。詳細は募集要項等の公表時に示します。
226	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	35	IV	7.	(2)	1)	⑥		ii)	関係機関や住人の協議	関係機関や住人との協議は事業者の責に置いて行うとありますが、発注者の行うべき事項や、発注者の協力が必要な事項については、対応、協力していただけと考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
227	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ことを確認させて下さい。	ご理解のとおりです。
228	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	35	IV	7.	(2)	3)			i)	事前調査業務	事前調査業務に地質調査業務が記載されていませんが、追加で地質調査が必要となった場合、区が実施すると考えて宜しいですか。	追加で地質調査を行う場合については、事業者の負担にて実施してください。
229	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	36	IV	7	2	3			i	風洞実験	風洞実験は、シミュレーションソフトでの解析のみでもよろしいでしょうか。	模型を用いた風洞実験を行ってください。
230	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	36		7	(2)	3)				<周辺家屋影響調査>	調査を実施する周辺家屋の指定をお願い致します。また、調査内容は外観調査程度で宜しいでしょうか。	工事に伴う環境調査標準仕様書及び環境調査容量(東京都建設局)に基づき調査してください。
231	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	36	IV	7	(2)	4)	①		ii)	基本設計説明会	基本設計、実施設計の完了時には区民に対し、計画の説明会を行なうこととありますが、主催者は区でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ただし、説明のための資料の準備や必要な説明等に関しては事業者負担となります。
232	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38	VI	7	(3)	3)	①		x)		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させていただけることを確認させてください。	ご理解のとおりです。
233	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	①		x iii)		「公園区域内の利用に当たっては、公園管理者と必要な占用手続きについて調整すること」とありますが、工事着工後は工事敷地内として手続きは不要と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
234	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38	VI	7	(3)	3)	②		i)		建物供用期間中においても、利用者の健康に害を生じさせる恐れが無い範囲でアスベスト調査を行えることを確認させてください。アスベスト含有範囲により解体工事計画の変更を要する可能性があります。	運営を妨げない範囲でご理解のとおりです。
235	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		i)		「事業者は業務契約後、解体の対象となる各建物についてアスベスト調査を行うこと。」とありますが、アスベスト調査により追加のアスベスト除去が発生した場合、工期延長などの協議は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
236	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		ii)		「事業者は業務契約後、設計・解体・撤去期間中に既存建物の土壤汚染調査を行うこと。」とありますが、土壤汚染調査により土壤汚染対策工事が発生した場合、工期延長などの協議は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
237	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		v)		「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もよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
238	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	39	IV	7.	(3)	3)	②		v)	既存施設の解体・撤去	「既存施設の杭について事業者の責において残置してかまわない」とあるが、残置する根拠の適正性等について、区は提案内容を確認していただけたとの理解でよろしいでしょうか。	区への承諾は求めますが、適正性については、事業者の責において確認し残置することとします。
239	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	39	IV	7.	(3)	3)	②		vi)	既存施設の解体・撤去	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、地下解体と本体工事がラップする事は可能でしょうか。	土壤汚染調査が完了し、解体工事が完了したことを区が確認出来れば、当該範囲より本体工事を行うことが可能とお考えください。
240	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・撤去業務は改築工事前までに全て完了させること。」とありますが、解体・撤去工事完了前に改築(新築)工事を並行して行うことは可能でしょうか。	No.239の回答をご参照ください。
241	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	38		7	(3)	3)	②		vi)		「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、改築工事を開始することは可能でしょうか。	No.239の回答をご参照ください。
242	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文	40	IV	7	(4)	1)			i)	業務の実施方法	工事監理者を設置し、とありますが、非常駐でもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
243	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文										一部既存建物の改修計画を含めた提案とする提案としてもよろしいでしょうか。	不可とします。
244	要求水準書(案)【施設整備業務編】本文										必要諸室面積の記載ない諸室に対し、最適な面積を設計者が設定・提案とさせていただきますてもよろしいでしょうか。	施設の運営にあたり事業者が追加する必要があると考える諸室について、最適な面積を提案することは可能です。ただし、面積の上限は遵守してください。
245	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	1								施設等と維持管理業務及び運営業務の構成	本事業の事業者と異なる下目黒小学校、美術館、住区センター区民交流活動室他と、どのような連携、協力を行うのか、現時点でのお考えをご教示いただけますでしょうか。	美術館については、複合教施設の一施設として、イベント等の利用促進や情報発信の面での連携を期待しています。下目黒小学校、住区センター区民交流活動室については、運営面での連携については想定していませんが、維持管理業務を行ううえで必要な連絡・協力を行ってください。
246	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	1								施設等と維持管理業務及び運営業務の構成	事業者が運営維持管理を行う機能(美術館運営以外)について、機能ごとに既存施設の現状維持管理・運営コストおよび内訳(直近5年等)データを提供頂けないでしょうか？	各施設の維持管理・運営経費につきましては、目黒区公式ウェブサイトの「施設データ集」をご確認ください。 【施設データ集】 https://www.city.meguro.tokyo.jp/shisankeiei/kusei/keikaku/shisetsu-datashu.html
247	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	2	V	1.	(5)	1)			ii)	業務の実施体制	開業準備業務責任者に求める資質・要件等について、区の考えをお示し下さい。	事業者の提案に委ねます。
248	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	3	V	2.	(1)	3)			i)	事前受付業務	予約受付・管理に必要なシステム(ハード・ソフト)は、施設整備業務の対象に含まれるとの理解でよろしいでしょうか？開館準備業務の範囲であれば、当該システムの整備についても要求水準書に規定願います。	目黒区集会施設予約システムは現在目黒区で運用を行っているシステムであり、運営に必要な端末の調達は目黒区で行いますので、当該システムを活用し、予約受付・管理業務を行ってください。 本事業に係るシステムについては、資料22を参照してください。
249	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	4	V	2.	(2)	1)			i)	パンフレットの作成	「一般利用者」の定義を御教示願います。	施設利用者を指します。要求水準書については、施設利用者の記載に修正します。
250	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	4	V	2.	(2)	1)			i)	パンフレットの作成	パンフレットの仕様や作成部数は事業者委ねられているとの理解でよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。要求水準書を踏まえ、施設の広報・宣伝活動を行うために必要な分を見込んでください。 また、該当箇所について下記のように追記します。 『パンフレットの電子データは区に提出すること。』
251	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	4	V	2.	(2)	2)			i)	ホームページの作成	ホームページを開設する際のサーバー設置場所、ドメインについてのお考えをお示しください。	ウェブサーバ設置場所は、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・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。
252	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	4	V	2	(2)	3)			iv)	情報発信・ブランディング業務	「ロゴ、シンボルマーク等は、区が公募する事を想定している。」とありますが、想定される公募・決定スケジュールをご教示ください。	詳細スケジュールは未定です。今後、施設の供用開始に合わせてスケジュールについて検討します。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
253	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	6	VI	1	(2)					業務期間	小学校北側道路及び関連施設の日常管理・日常清掃業務開始日は、南側敷地が供用開始される2033年4月1日と合わせる必要はございませんでしょうか。	小学校北側道路及び関連施設の日常管理・日常清掃の業務は、区民センター及び区民センター公園の維持管理業務の開始日(施設の引渡し日)から開始してください。ただし、小学校北側道路の修景整備を、下目黒小学校等複合施設の引渡しまでに完了させる場合には、当該道路の維持管理のみ、下目黒小学校等複合施設の維持管理業務の開始日(施設の引渡し日)から開始してください。
254	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	6	VI	1.	(4)	1)			iii)	業務仕様書の作成	業務仕様書の作成にあたっては、業務区分ごとに適切な業務提供時間帯、内容等の業務仕様を設定することとありますが、新たな区民センター等の施設区分毎、機能毎に、事業者が業務提供可能な時間帯をお示し下さい。	事業者の提案に委ねます。
255	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	7	VI	1.	(4)	4)				有資格者の設置	法令に基づく有資格者の設置については、業務の実施までに選定すればよく、参加申請段階、提案段階での選定は不要と考えて宜しいですか。	ご理解のとおりです。
256	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	7	VI	1	(4)	4)			i)	法令に基づく有資格者の設置	電気主任技術者の選任について、外部委託も可能かご教示ください。	事業者の提案に委ねます。
257	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	7	VI	1	(4)	5)	①		i)	防火管理者の設置	防火管理者の設置は区民センターとされているため、防火管理者の責任において実施する業務の内容も区民センターのみとの理解でよろしいでしょうか。	事業者側に防火管理者の配置を求める範囲は、事業者が運営を担う施設等(南側敷地の学童保育クラブ含む)となります。詳細は、募集要項等の公表時に示します。
258	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	5)	④			避難所運営	地域避難所として運営することとありますが、他のPFI案件や都内他施設の指定管理案件では、国や行政等の発注者が避難所運営の主体となっております。本事業でも同じ対応となりますでしょうか。	運営主体は、地域住民及び区の参集指定職員が中心となった避難所運営協議会を想定しています。事業者においては、施設管理者として、協議会の会議、訓練等に参加し、発災時には協議会と連携・協力の上、当該組織の活動に必要な支援を行ってください。該当箇所について下記のように追記します。『事業者は、施設管理者として、地域住民及び区の参集指定職員が中心となった避難所運営協議会の会議、訓練等に参加すること。発災時には、可能な限り、協議会に必要な協力を行うこと。』
259	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	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については、「資料36 下目黒小学校の主な維持管理業務項目」についても参照して業務を実施することとありますが、「資料36 下目黒小学校の主な維持管理業務項目」の業務項目と頻度を参考とし、事業者の提案でよいと考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。業務項目に記載してある施設管理に関する関係法令は順守したうえで提案してください。
260	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	IV	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、維持管理業務担当者を1名常駐させることと記載がございますが、勤務時間等は事業者の提案との理解でよろしいでしょうか	該当箇所について下記のように追記します。『常駐する時間は、年末年始(12月29日から1月3日まで)を除く日の7時から21時30分とする。ただし、風水害等による被害が発生又は発生が見込まれ、臨時に従事する必要が生じた場合は、退勤時間が変更となる場合がある。』
261	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校複合施設の特記事項	維持管理業務担当者を1名以上常駐とありますが、常駐時間をご教示ください。	No.260の回答を参照してください。
262	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校複合施設の特記事項	維持管理業務担当者を1名以上常駐とありますが、学校の土日祝日及び夏季、冬季、春季休業日も常駐という理解でよろしいでしょうか？	No.260の回答を参照してください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
263	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設の特記事項	維持管理担当者を1名以上配置することとありますが、複合施設の開館時間中の全てにおいて常駐する必要がありますでしょうか。また複合施設のうちの施設でも開館した場合に維持管理担当者が施設に駐在する必要があるのでしょうか。あるいは、事業者の判断で維持管理担当者の駐在日・時間の設定が可能でしょうか。ご教示ください。	No.260の回答を参照してください。
264	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	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名以上常駐させること。とありますが、維持管理業務担当者の業務内容を教えてください。	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を参考としてください。
265	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	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名以上常駐させること。とありますが、維持管理業務担当者は、維持管理業務責任者と兼務可能ですか。	兼務の提案は事業者の提案に委ねますが、常駐の条件や業務内容についてはNo.260、No.264、No.269の回答を参照してください。なお、維持管理業務責任者は、施設への常駐は必須ではありません。
266	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	4	6			ii)		維持管理業務担当者は、他施設と兼務することは認められますでしょうか。	兼務の提案は事業者の提案に委ねますが、常駐の条件や業務内容についてはNo.260、No.264、No.269の回答を参照してください。
267	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	維持管理担当者の配置日・配置時間に定めがあればご教示ください。なお、配置日が開校日であれば、年間開校日数をご教示ください。	No.260の回答を参照してください。
268	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	現在の下目黒小学校の維持管理スタッフ配置状況体制をご教示ください。	現在下目黒小学校には、副校長1名、事務職員1名、用務員2～3名、学校警備1名が分担し維持管理を行っております。専属の維持管理スタッフは配置されていないこと、人的警備も対象としていること等、本事業における体制や業務内容と異なる点にご留意ください。
269	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	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、小学校を一時的に不在にすることは可能でしょうか。	下目黒小学校等複合施設内には維持管理業務担当者が常駐するようにし、不在とする時間がないようにしてください。
270	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	用務員の配置は事業範囲外という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
271	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	用務員の配置が本事業に含まれる場合には現行の配置ポスト・配置時間・配置日数や本事業における要件をご教示ください。	用務業務は本事業に含みません。
272	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	8	VI	1	(4)	6)			ii)	下目黒小学校等複合施設	区民センターと下目黒小学校等複合施設の維持管理業務担当者の兼任は可能でしょうか。	No.266の回答を参照してください。
273	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	10	VI	2.	(2)	2)				区が行う範囲	下目黒小学校等複合施設の昇降機設備の保守管理業務以外に、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の区が別途契約する点検の対象機器(自家用電気工作物、昇降機、GHP(計画する場合))の保守管理業務も区が行うと考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を下記のように修正します。 『2)区が行う範囲 i) 下目黒小学校等複合施設の昇降機設備、自家用電気工作物、GHPの保守管理業務』
274	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	10	VI	2	(2)	3)	①			建築設備等保守管理	現在の区民センターに常駐する設備員の勤務体制(配置日・配置ポスト数・配置時間)について、ご教示ください。	設備・清掃・警備・駐車場・受付/電話の5つのポストで運営をしています。設備員は24時間体制(閉館日も配置)ですが、他のポストについては開館日・開館時間に応じた人員配置をしています。
275	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	11	VI	2	(3)					備品等保守管理業務	備品の所有者は貴区との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
276	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	11	VI	2	(3)	1)			i)	備品等保守管理業務	「設置された備品等」とは本事業により事業者にて新たに設置された備品が対象であり、旧施設から持ち込まれた備品は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。
277	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	12	VI	2	4	2	①	イ	iii)		台風接近時等大雨が予想される場合の点検・清掃について、ベランダ等は公共施設のベランダ等をさしてい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。
278	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	13	IV	2	(4)	2)	②		v)	環境衛生	廃棄物の処理は原則として事業者の負担により処分することとなっていますが、給食業務は、本事業の対象外のため給食業務に起因した廃棄物処理等にかかるの負担は、区の負担との理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
279	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	廃棄物については事業者にてコントロールできるものではなく、排出事業者は区及び芸文財団であり、事業者は収集、分別集積を行い、処理事業者へ処理委託を行う立場と理解しておりますので、処理費用については区負担にてお願いできませんでしょうか？	新しい区民センターの維持管理・運営業務は事業者が行うものであり、廃棄物量についても事業者がコントロール可能と考え、扱いは変えませんが、美術館における芸文財団の企画による展示等で発生した廃棄物については、運搬、集積、処理を財団が行うこととします。該当箇所を下記のように修正します。 『なお美術館における芸文財団の企画による展示等で発生した廃棄物については、芸文財団が運搬、集積、処理を行う。』
280	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	13	VI	2	(5)	2)	②			公園保守管理業務	植栽管理における剪定枝等の廃棄についても排出事業者は区であり、事業者は収集、分別集積を行い、処理事業者へ処理委託を行う立場と理解しておりますので、処理費用については区負担にてお願いできませんでしょうか？	No.279の回答を参照してください。
281	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	15	VI	2	(7)	(5)	2)	②		公園保守管理業務	植栽管理における剪定枝等の廃棄についても排出事業者は区であり、事業者は収集、分別集積を行い、処理事業者へ処理委託を行う立場と理解しておりますので、処理費用については区負担にてお願いできませんでしょうか？	No.279の回答を参照してください。
282	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	16	VI	2	(7)	(5)	2)	②	xi)	公園保守管理業務	桜開花期間及びイベント開催時には通常時を超える利用者が見込まれることから業務、費用負担について協議させて頂けませんでしょうか？	桜開花期間中の対応は費用負担を含め事業者の業務とします。
283	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	16	VI	2	(8)	1)			i)	修繕・更新業務	長期修繕計画の策定期間について、施設整備期間を除く施設竣工後から事業期間終了時までが対象という認識で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を下記のように修正します。 『事業者は、維持管理業務期間全体の長期修繕計画の作成を行い、引渡しの開始(段階的に引渡しを行う場合は、最も早い引渡し日)6か月前までに区に提出するものとする。』
284	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	16	VI	2.	(8)	2)				区が行う範囲	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。との記載があるため、自家用電気工作物、昇降機、GHP(計画する場合)に関しては、修繕も事業範囲外(区が行う範囲)と考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。該当箇所を下記のように修正します。 『2)区が行う範囲 i) 田道広場公園の修繕・更新業務 ii) 下目黒小学校等複合施設の自家用電気工作物、昇降機、GHPの修繕・更新業務』
285	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	16	VI	2	8	3				長期修繕計画の策定	公共施設と民間業務施設が合築となった場合、公共側の建物も民間の建物も区分所有建物となり、躯体部分も外壁等も共用部分となり、管理規約が必要となりますが、管理組合が考える修繕の考え方と、PFIで考える修繕の考え方、との整合性をどのように調整するのかご教示ください。	区民センターと民間施設を合築で提案される場合には、区が費用負担を行う部分(民間区分所有者との共用部分を含む)に係る修繕は、要求水準書の規定を最低限の基準とし、民間施設との整合も踏まえ、事業者に提案を頂くこととなります。
286	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	16	VI	2	(8)				i)	更新業務	更新に該当する業務を具体的に列記お願い致します。(もしくは、区側で引き取る更新業務があれば教えてください。)	要求水準書に規定する事項を除き、事業期間中に区で行う修繕・更新業務はありません。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。
287	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	VI	2.	(8)	3)	③		iii)	大規模修繕費用の負担	事業期間中の大規模修繕は本事業対象外(発生した場合は貴区負担)という理解でよろしいでしょうか。 大規模修繕が含まれている場合、経常的な修繕と大規模修繕の違いが分かるよう、躯体、建築物及び建築設備ごとに具体例をお示しください。	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。それ以外の修繕・更新業務は、No.286の回答をご参照ください。
288	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	VI	2	8	3	⑤		i)		修繕内容の履歴はデータでの記録で問題ないでしょうか。	データおよび書類として履歴に残し提出してください。
289	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	VI	2	(8)	3)	⑤		i)	修繕・更新履歴の記録及び完成図面等への反映	「常に最新の設備等の状態がわかるように」とありますが、電子情報と図面の更新頻度を年1回にする等、一定の更新頻度を定めてもよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
290	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	VI	2	(8)	3)	⑤		i)	修繕・更新履歴の記録及び完成図面等への反映	軽微な修繕を都度図面に反映させる場合、図面変更作業の手間やコストが発生し、必ずしも効率的な維持管理に繋がらないことが懸念されます。図面更新が必要な内容は、機器の更新・追加等の管理上必要かつ効果的な対象項目に絞っても宜しいでしょうか。	No.289の回答をご参照ください。
291	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	VI	2	(8)	3)	⑤		i)	修繕・更新履歴の記録及び完成図面等への反映	電子情報の更新とは、事業者がエクセル等で管理する工事履歴の更新を行うイメージで宜しいでしょうか。	No.288の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
292	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	17	Ⅵ	2.	(8)	3)	⑦		i	事業期間終了時	経年劣化の中に損傷も含まれるという理解で宜しいでしょうか。例えば、棚の性能と機能は発揮でき、傷が多少ある、という事が考えられます。	事業者が善良な管理者としての注意義務を怠っていないと判断でき、かつ性能及び機能を満足する範囲であれば、ご理解のとおりです。
293	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	20	Ⅶ	1.	(5)				i)	実施体制	実施体制について、以下は必ず配置することとありますが、業務の実施までに配置すればよく、参加申請段階、提案段階での配置や候補者の提示は不要と考えて宜しいですか。	該当箇所の実施体制について、提案段階での候補者の提示は必須ではありません。
294	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	20	Ⅶ	1	5				ii)		区民活動支援業務にて選任する、区民活動のコーディネートに十分な能力や経験を持った人材とは具体的な想定はございますでしょうか。	事業者の提案に委ねますが、市民活動やまちづくり等でのコーディネーターやアドバイザー等として十分な経験と意欲を持つ人材を想定しています。
295	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	21	Ⅶ	1	5				ii)		体育館機能で選任する、体育館長やプール責任者などは兼務することは認められますでしょうか。	兼務することは可能です。ただし、指揮命令系統が明確となるようご注意ください。
296	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	23	Ⅶ	2	3					事業者が行う業務	提示されている3つの運営業務は、サービス料を含んで請求してよろしいのでしょうか。	運営業務に係るサービス対価の内訳については、「サービス対価の算定及び支払方法(案)」をご覧ください。
297	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	23	Ⅶ	2	(4)	1)	①		iii)	施設管理・利用者案内	区民センターに設置する総合受付の担当者について、「閑散時間帯の在所は必須とはしない」とありますが、事業者の判断で不在時間を設定しても差し支えないという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
298	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	24	Ⅶ	2	(4)	1)	①		xi)	ロッカー	備品設置は施設整備業務になりますが、ロッカーの設置は施設整備業務ではなく、維持管理業務に含まれるのでしょうか。	ロッカーの設置に係る業務は施設整備業務に含まれます。ロッカーの維持管理及び運用については維持管理・運営業務に含まれます。
299	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	24	Ⅶ	2	(4)	1)	①		xi)	ロッカー	ロッカーの利用料金は区と協議とございますが、応募時には事業者収入に含めず、事業者決定後に事業収支の変更(サービス対価の変更)を行うのでしょうか。	ロッカーの利用料金の決定によるサービス対価の改定は見込んでおりません。 なお、ロッカーにつきましては、施設利用者用と活動団体用とを別個に設置することとし、設置数などの詳細は募集要項等の公表時に示します。
300	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	24	Ⅶ	2.	(4)	1)	③		v	料金徴収	オンライン決済導入を期待、とありますが別途協議とあります。これは、当選した事業者が別途協議する事であり、提案時はオンライン決済を提案しない事を共通の条件とする、という理解で宜しいでしょうか。	区民サービス向上の観点から、キャッシュレス決済(オンライン決済、窓口決済)については以下の通り整理することとします。 ・オンライン決済:現在区が運用している「目黒区集会施設予約システム」を活用することとし、事業者の提案は求めません。 ・窓口決済:クレジットカード、電子マネー及びコード決済の導入を必須とし、実施方法は事業者の提案に委ねます。 詳細は、募集要項等の公表時に示します。
301	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	24	Ⅶ	2.	(4)	1)	③			料金徴収	キャッシュレス決済の導入を事業者が提案する場合、決済手数料は区の負担であるとの認識でよろしいでしょうか。	事業者が提案・調達するキャッシュレス決済(窓口決済)及び区が調達するキャッシュレス決済(オンライン決済)に係る決済手数料は、いずれも区の負担となります。 キャッシュレス決済の提案については、No.300の回答をご参照ください。
302	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	24	Ⅶ	2	(4)	1)	③		iii)	料金徴収	「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。」との記載について、区長が特別の理由として認める場合に該当する例をご教示ください。	現在、貸室の1つである住区会議室については、条例施行規則の第10条において、特別の理由として認められるものを定めています。新たに制定する(仮称)目黒区立区民交流活動室条例の関連規定においても、同様に規定する予定です。住区会議室条例及び条例施行規則を追加で公表しますので、ご参照ください。
303	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	25	Ⅶ	2	(4)	3)	②		iv)	機能連携・利用促進業務	「美術館機能については、美術館専用スペースだけでなくエントランスやオープンスペース等に展示の場の確保を行うことにより多くの方に見てもらえるように工夫し、芸文財団あて提案すること。」との記載について、該当スペースでの運営業務は事業範囲外であり、当該スペースの確保の提案が事業範囲内という理解で宜しいでしょうか。	機能連携・利用促進業務には、美術館と連携した活動も含まれます。ただし、美術品の扱いについては芸文財団と調整が必要となります。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
304	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	27	VII	3						区民活動等支援業務	現時点でのコミュニティ団体や区民活動を行う各関係団体等への支援内容について、ご教示いただけますでしょうか。	当該地周辺の町会・自治会、住区住民会議が実施する行事などへの積極的な参加や場所の提供のほか、地域のさまざまなコミュニティ団体の活動が活性化されるような講座、交流促進につながる行事などの開催などを期待しています。
305	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	27	VII	3.	(3)	1)	③		i)	講座、イベント開催	「…月2～3回を目安として、地域課題の解決や交流促進、コミュニティ形成に資する講座やイベントを企画し主催すること。…」とありますが、他団体との共催や他団体の主催(事業者が開催支援)も「月2～3回」の対象にさせていただきますよう、お願いいたします。	他団体との共催や他団体の主催も認めることとします。該当箇所を下記のように修正します。 『(前略)月2～3回を目安として、地域課題の解決や交流促進、コミュニティ形成に資する講座やイベントを開催(開催支援も含む)すること。』
306	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	28	VII	3	3	1	②		vi)		区民活動のコーディネートについて、利用者の負担が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。
307	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	28	VII	3	(3)	1)	②		vii)	施設管理・利用者案内	複写機の利用について、「印刷枚数に応じた利用案内を行うこと」とありますが、具体例をご教示いただけますでしょうか。	複写機(コピー機)と印刷機では料金体系が異なり、使用する機器と印刷枚数によって使用料金が異なることが想定されるため、利用者が目的に合った低廉な使用料でサービスが行えるよう、丁寧な案内を求める趣旨の記載でしたが、No.178に記載したとおり、印刷機の設置は求めないこととするため、当該記載は削除いたします。
308	要求水準書(案)【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行う活動団体用のロッカー設置・運営は、事業者収入になる内容かご教示ください。	「要求水準書(案)」Ⅱ.2.(5).3)に記載のとおり、事業者の収入に含みます。
309	要求水準書(案)【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行う活動団体用のロッカー料金が事業者収入になる場合、事業者決定後に事業収支の変更(サービス対価の変更)を行うのでしょうか。	No.299の回答を参照してください。
310	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	28	VII	3	3	1)	③			区民活動等支援に関する講座等企画・開催業務	区内教育機関やめぐろシティカレッジなどで生涯学習事業が盛んで講座等が開催されていますが、区民センター講座事業とどのような連携、協力を行うのか、現時点でのお考えをご教示いただけますでしょうか。	区では実施年度の前年度に、課題を設定し、公共性・公益性の高い講座を区全体で調整しています。新たな区民センターでも月に1,2回程度(令和7年度以降の新たな時間割(1コマ2時間30分または3時間)で各回2コマを想定)、区民交流活動室を活用して、引き続き生涯学習講座を実施する想定をしています。内容や日時等が重複しないよう、実施にあたっては情報交換を行っていきたいと考えています。 区民センターは幅広い区民活動の支援機能を有する複合施設であるため、その特徴を生かした講座であること、また、施設内にとどまることなく、目黒川や地域の教育資源など地域の特徴を生かした講座等の提案がなされることを期待します。さらに、事業実施にあたっては、区民が生活課題等について学ぶとともに、講座終了後の自主的な学習やまちづくりにつながるような講座であることも期待します。
311	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	32	7	4	4	2			2	図書の購入	ここでいう「一般書の専用コーナー」の図書は区で選定・購入し、「専門書コーナー」の図書は事業者で選定・購入するという理解でよろしいでしょうか。	図書は一般書・専門書問わず図書館での管理となります(選書・購入はいずれも区が行います)。図書館機能の運営事業者が選書提案を行うにあたり、男女平等・共同参画センター機能の担当者からも選書提案を行っていただく想定です。 要求水準書(案)P.32 VII4.(4)2) ii の記載を以下のように修正いたします。 『(前略)専門書コーナーを設置(図書の選書提案及びレファレンスを含む)すること。』
312	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	32	7	4	4	2			2	図書の購入	ここでいう「一般書の専用コーナー」の図書は図書館情報システムに登録して貸出し、「専門書コーナー」の図書は図書館情報システムに登録せず貸出もしないという理解でよろしいでしょうか。	No.311の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
313	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	34	VII	5	(4)	1)			ii)	実施体制	地域産業の維持・発展を目的として企業経営の相談支援を行えるよう、区と相談のうえ実施方法や回数について調整を行い、税理士、社会保険労務士等の専門家を配置することと記載ありますが、公募提案時はこちらの業務について積算対象外と理解して良いのでしょうか？	税理士、社会保険労務士等の専門家は区と協議のうえ、月5回程度事業者が配置します。
314	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	36	VII	6.	(1)					基本的考え方	近隣小学校・下目黒小学校の貸し切り利用の頻度は開示されるという理解で宜しいでしょうか。	「要求水準書(案)」VII.6.(4).2).③.ウに記載のとおりです。具体の利用時期や時間等は、年度毎に区より情報提供を行います。
315	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	36	VII	6	(2)					体育館機能の運営業務 区が行う業務	小学校の水泳授業時において、事業者のプール監視員についての取扱いについてご教示下さい。小学校授業開催時には事業者は「プール監視業務」を実施しない想定か、それとも重複してプール監視業務は実施する想定か確認したい。	小学校の水泳授業時は、区が別途委託する水泳指導の事業者が監視業務を担うため、重複してプール監視業務を実施する必要はありません。
316	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	40	VII	6	4	2	3	ウ	i	小学校の水泳授業	プールの収益は事業者の収入だと思いますが、小学校の授業の際、貸し切りになれば、その分の使用料はどうなりますか。	小学校の水泳授業の実施における貸し切り利用の際には、事業者の収入となる使用料は発生しません。
317	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	40	VII	6	4	2	3	ウ	i	小学校の水泳授業	小学校のプールの使用頻度はどれくらい想定すればよいでしょうか。	No.314の回答をご参照ください。
318	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	40	VII	6	(4)	2)	④		v)	トレーニング室に関する特記事項	トレーニング機器はリース方式により調達する事を基本となっており、トレーニング機器は整備費ではなく、運営費に計上することの理解で宜しいかご教示下さい。	ご理解のとおりです。
319	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	48	7	8	2					区が行う業務	図書館情報システムの管理・更新は区が行うとされていますが、調達・搬入・設置は区が実施するということによろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
320	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	48	7	8	2					区が行う業務	事業者が調達する図書自動貸出返却システムと図書館情報システムとの情報連携については、区が実施されるということによろしいでしょうか。	自動貸出装置は図書館システムの一部として区が調達します。そのため、情報連携についても区が行います。
321	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	48	VII	8	(1)					基本的な考え方	区民センター全体を読書活動の場と位置付け、建物内のどこでも閲覧可能と記載ございますが、図書館カウンターに立ち寄り、貸出処理をしたあとに館内どこでも閲覧可能という考えでよろしいでしょうか？	図書館の貸出カウンターで貸出処理を行う前の図書についても、建物内であればどこでも閲覧可能とすることを意図しています。そのため、全ての出入り口にセキュリティーゲートの設置が必要となります。
322	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	51	7	8	4	4	1		5	閲覧席予約システム	閲覧席予約システム自体は区が整備さ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。
323	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】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。	「要求水準書(案) 資料28 諸室仕様」に記載のとおり、開架スペースは14.3万冊(一般図書約11.8万冊・児童書約2.5万冊)を配架、閉架スペースは約2.0万冊を収蔵する想定です。
324	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	57	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記載ありますが、現状どの程度の利用頻度でしょうか？直近1年等の利用件数を教えて頂けないでしょうか？	区民センター図書館の令和4、5年度の実績は0件です。他館では、年数件の実績があります。
325	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	62	VII	11.	(1)					飲食施設の規模	飲食施設の規模について、下限や上限の規定はありませんか。	事業者の提案に委ねます。
326	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】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。	貸付料単価については、公募段階で参考水準を示すとともに、事業期間中に区が不動産鑑定評価を行い最終決定します。詳細については、募集要項等の公表時に示します。
327	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】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も示してもらえないでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
328	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	63	VII	11.	(3)	7)			iii)	貸付料等	貸付料等単価の不動産鑑定評価について、参考となる事例等をご教示ください。	募集要項等の公表時に示します。
329	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	63	VII	11	3	8			i	事業期間終了後の取扱い	PFIの事業期間終了後、そのまま運営を続けることはできますか。	事業期間終了後は、区が飲食施設運営者を公募等により決定する予定です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
330	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	64	VIII	4.					i)	許可及び使用料等の負担	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りますが、具体的にどのような場合かご教示ください。	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。
331	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】本文	64	VIII	4.					ii)	公園敷地における自主提案事業	公園施設の設置の許可、とありますので、施設整備を伴う自主提案事業も可能と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、都市公園法等に定められる範囲内の公園施設となります。
332	資料2 敷地測量図									敷地測量図	3敷地の敷地境界線の情報をできればCADデータにて頂けないでしょうか。	近日中に現段階の資料(PDFファイル)を提示する予定です。なお、境界確定は公募までに行う予定のため、若干の線形の変更の可能性はございます。
333	資料2 敷地測量図									基準点網図 公図等転写連続図	敷地境界線の位置がわかる資料(PDF及び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。	No.332の回答をご参照ください。
334	資料4 下水道台帳及び水道管管理図台帳	1									東京都公共下水道台帳において、公園敷地内に下水道が目黒川に向けて設置されております。耐荷重情報・構造図を頂けないでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
335	資料4 下水道台帳及び水道管管理図台帳	1									東京都公共下水道台帳において、図面の凡例の記載がありません。凡例を記載頂けないでしょうか。	「資料4 下水道台帳及び水道管管理図台帳」2頁をご参照ください。
336	資料8 敷地周辺道路台帳	1～8									図面解像度が低く、道路幅員等の文字や数値が見えません。数値や文字が見える図面を頂けないでしょうか。	https://www.sonicweb-asp.jp/meguro/ 「目黒地図情報サービス」をご覧ください。
337	資料9 アスベスト調査報告書	35								S-1.下目黒小学校	「休憩室 壁 プラスター(石こう) 吹付材 レベル1」と記載がありますが、成形板等 レベル3 の記載間違いで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
338	資料9 アスベスト調査報告書										文部科学省では、児童生徒等の安全対策に万全を期すために、平成17年度から「学校施設等における吹き付けアスベスト等使用実態調査」を実施し、以降、毎年度フォローアップ調査を実施している。(文部科学省HP抜粋)より、本校等の使用実態調査結果及び維持管理(除去・封じ込め等含む)資料を頂くことは可能でしょうか。	提示できる資料はございません。吹き付けアスベストは調査・対策はしておりますが、既存建物の解体・撤去にあたっては適切に調査を行ってください。
339	資料9 アスベスト調査報告書										文部科学省では、学校施設等における石綿含有保温材等の使用状況調査(特定調査)を平成26年度、平成28年度に全ての学校施設等機関で実施する。(文部科学省HP抜粋)より、本校等の使用状況調査結果及び維持管理(除去・封じ込め等含む)資料を頂くことは可能でしょうか。	No.338の回答をご参照ください。
340	資料9 アスベスト調査報告書										目黒区民センター及び目黒区美術館におきましても、過去の石綿調査結果及び維持管理(除去・封じ込め等含む)資料を頂くことは可能でしょうか。	資料57の改修履歴にある情報が全てとなります。
341	資料15 整備条件図	1								敷地境界線	赤点線で示されている敷地境界線について、2023年12月13日公表の「新たな目黒区民センターの基本計画」第3章1.新たな区民センターの導入機能(2)区民センター公園 イの中で「北側敷地と公園敷地との区域境の整形化」と記載されていましたが、本整備条件図では反映されていないように見ております。こちらの検討の状況はいかがでしょうか。	北側敷地と公園敷地の境界においては、整形化は行わず、現行と同様の境界線とします。
342	資料15 整備条件図	1									目黒川と近接した工事を行う為、目黒川管理者・護岸管理者と協議は不要でしょうか。協議が必要な場合、護岸等の関係する図面を頂けないでしょうか。	業務受託後、目黒川の近接工事に関しては、東京都第二建設事務所との協議を行ってください。協議の際、所有している図面については、目黒区より提示します。
343	資料15 整備条件図	1									美術館西側道路 特別区道B60-2号線、特別区道B60-4号線、小学校北側道路特別区道B60-3号線において道路拡幅工事が発生します。道路拡幅工事に伴うインフラ設備(地上・埋設共)・標識等をご指示お願い致します。また、インフラ工事に伴う協議期間をご指示下さい。	募集要項等の公表時に示します。
344	資料15 整備条件図	1									美術館西側道路 特別区道B60-2号線、特別区道B60-4号線、小学校北側道路特別区道B60-3号線において道路拡幅設計に伴う試掘は設計業務として宜しいでしょうか。また、必要な試掘箇所・仕様をご指示下さい。	募集要項等の公表時に示します。
345	資料15 整備条件図										ふれあい橋は事業の対象となる公共施設の中に含まれていますが、整備条件図に記載ある敷地外の範囲となっています。ふれあい橋の整備可能範囲を教えてくださいませんか。	本事業の業務範囲において、ふれあい橋は維持管理業務のみであり、整備業務は対象外となります。
346	資料15 整備条件図										敷地図等のcadデータを頂くことは可能でしょうか。	No.332の回答をご参照ください。
347	資料15 整備条件図										凡例のピンク色「道路拡幅整備」の拡幅部として、緑色「道路状に整備」の配色がありますが、道路の拡幅分は、全て公園用地の方で拡幅ということでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
348	資料15 整備条件図										敷地北西側の9mの道路拡幅整備(別事業)を実施した場合の敷地面積はいくつでしょうか。	現時点で面積の確定ができておりませんが、募集要項等の公表時に示します。
349	資料15 整備条件図										公園敷地と南側敷地の間の小学校敷地への道路拡幅事業は、敷地境界の区画変更による開発行為とならない考えでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
350	資料15 整備条件図										北側敷地の既存美術館に面する道路の拡幅は敷地境界の区画変更による開発行為とならない考えでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
351	資料17 田道庚申通り道路拡幅計画図	1									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と考えて宜しいでしょうか。	基本的にはご理解のとおりです。ただし、協議の進捗によっては変更が伴います。
352	資料17 田道庚申通り道路拡幅計画図	1									田道庚申通り道路拡幅計画は解体・撤去工事着手前に完了していると考えて宜しいでしょうか。	道路拡幅工事においては、令和15年度の工事を予定しており、当事業による工事と並行して進めることを想定しております。
353	資料18 ふれあい橋詳細図										田道橋についても詳細図・耐荷重条件を頂けないでしょうか。	募集要項等の公表時に示します。
354	資料20 インフラ設計・工事等に関する役割分担	1								インフラ関係者協議	各インフラについて協議を行うことになっていますが、配線・配管等の埋設撤去、新築工事による引き込み程度の協議として宜しいでしょうか。	ご理解のとおりですが、必要に応じて電線共同溝整備に伴う建築敷地内の地上機器設置協議なども想定しております。
355	資料20 インフラ設計・工事等に関する役割分担	1								インフラ関係者協議	田道庚申通り、電線類地中化工事は別事業と思われますが、インフラ関係者協議に該当するのでしょうか。また、該当する場合どのような協議が必要となるのでしょうか。	インフラ関係者協議に該当するというご理解のとおりです。必要となる協議は、新築工事に伴う電力需要量や引き込み、地上機器の設置協議などを想定しております。
356	移設・存置物リスト	1					5			AN INTEREST STRUCTURE	「新たな設置場所について提案を求める。」と記載があるが、本作品は大規模なものであり、設置場所にも作家のこだわりがあったと考える。作家に直接ヒアリングなどは可能なのか。	事業者から作家への直接的なヒアリングはできません。区が当該作品の作家(管理団体)にヒアリングした結果や関連資料等について、募集要項公表時にお示しします。
357	移設・存置物リスト	1					5			美術館内の鉄骨状の作品	美術館1階に展示されております鉄骨状の作品ですが、再展示する為の具体的な方法をご教示ください。	募集要項等の公表時に示します。
358	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。	原文のとおりとします。
359	移設・存置物リスト	1～2								②～⑤、⑨～⑫	モニュメント、美術作品、記念碑等の図面、重量等の資料を頂けないでしょうか。	募集要項等の公表時に資料を公表します。
360	移設・存置物リスト									存置物	現地見学時にご説明のあった図書館外壁の壁画の保存について記載がありませんが、壁画の存置範囲、寸法をお教えいただけないでしょうか。	児童館付近の壁画については、本事業には含めず、区によって事前に取り外しを行う予定です。当該作業は本事業と連続した工程となることが想定されるため、募集要項等の公表時に要求水準書を修正したうえで必要な情報提供を行います。
361	移設・存置物リスト									図書館の壁画	要求水準本文に記載がないものですが、現地説明会の際に「図書館・児童館の外壁にあるポーランド広報文化センターと共催で描かれた壁画を保存、再利用したいと聞きましたが、撤去、保管、再利用(据え付け工事含む)の費用は、区が負担するという理解でよろしいでしょうか。事業者が負担する費用がある場合は、その場合の条件(幅、高さ、面積など)を提示して頂けますでしょうか	壁画の撤去、保管等に係る費用は区が負担します。
362	移設・存置物リスト										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くご提案は可能でしょうか。	No.360の回答をご参照ください。
363	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)			ウ		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、具体的には何ヵ月の枯らし期間が必要でしょうか。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して宜しいでしょうか。	前段については、美術品の保管に適した状況が実現する限りにおいて、事業者の提案に委ねます。後段については、美術品の保管に適した状況が実現する限りにおいて、ご理解のとおりです。
364	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)			ウ		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、対象とする諸室をご提示お願いできないでしょうか。	美術館の諸室仕様に入る部屋が全て対象となります。
365	資料26 美術館・博物館のための空気清浄化の手引き(東京文化財研究所)	13		3.4						枯らしにより汚染化学物質の発生を減らす	「初期の大きな汚染化学物質の放散は、周囲の環境にもよりますが、7日間程度で減少し、その後は小さな放散が継続します。」とありますが、内装材量の枯らし期間は7日間として宜しいでしょうか。	作品に影響のない日数にするものとして、事業者の提案に委ねます。
366	資料27 施設相關図									施設相關図	相關図に示された機能相関を維持しつつ、敷地間での機能の配分は適宜行っても良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
367	資料27 施設相關図									欄外※	今回計画している施設において、公園敷地に配置することが可能なものはどれでしょうか。EX. 児童館、産業振興センター、男女平等共同参画センター、地域交流室	No.64の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
368	資料27 施設相関図									施設相関図	注釈*1に記載の「テニスコート(体育館の屋上に設置)」は、体育館機能の上部(真上)にテニスコートを設置する必要はなく、体育館を含む棟・建物の屋上に設置すればよろしいでしょうか。	No.63をご参照ください。
369	資料27 施設相関図									施設相関図	注釈*1に記載の「テニスコート(体育館の屋上に設置)」は、屋上であれば、最上階に設置する必要はないという理解でよろしいでしょうか。	No.63をご参照ください。
370	資料27 施設相関図										住居数の最小、最大戸数に制限はありますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
371	資料28 諸室仕様	1								《区民センター区民交流活動室》必要諸室および仕様	多目的室について、「12～15mの吹抜け空間」とございますが、「12～15m」は、平面の間口寸法を示していると考えてよろしいでしょうか。	多目的空間において、天井高さをご理解ください。
372	資料28 諸室仕様	1								《区民センター区民交流活動室》必要諸室および仕様	多目的室について、要求天井高さがございましたらお示しいただけますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。 No.371の回答をご参照ください。
373	資料28 諸室仕様	1								区民センター区民交流活動室	多目的空間に2階席の設置は求めない、という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。2階席の設置については事業者の提案に委ねます。
374	資料28 諸室仕様	1								小会議室	小会議室の分割利用が可能な使用とは、小会議室それぞれ4室を分割できるようにすればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりであり、4つの小会議室をそれぞれ分割(おおよそ2分割)して使用できるようにしてください。
375	資料28 諸室仕様	1								中会議室	中会議室に記載の2分割について、100㎡の室をそれぞれ2分割するのか、200㎡を2室に分割するのか、どちらでしょうか。	質問に記載いただいた1つめの考え方を意図しており、約100㎡の中会議室2室をそれぞれ分割して使用できるようにしてください。
376	資料28 諸室仕様	3								相談ブース	相談ブースの前室は、出入口2か所とも必要なのでしょうか。	前室は1か所必要とお考えください。
377	資料28 諸室仕様	5								《体育館》必要諸室および仕様	体育室について、「放送室」及び「指導員室」を併設することとなっておりますが、これら諸室の面積は、体育室の設定面積である919㎡に含まれると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
378	資料28 諸室仕様	5								屋内プール	小学校利用時の児童の更衣は、プール施設隣接の男女別更衣室を利用するという認識で正しいでしょうか。また、児童用には、鍵のかかるロッカーは利用せず、区切りのある棚等を利用することでよろしいでしょうか。	前段、後段ともにご理解のとおりです。
379	資料28 諸室仕様	5								屋内プール	小学校利用時の男女別児童最大同時利用者の想定数をご教示ください。	同時利用者は、男児60人女児60人を想定しています。
380	資料28 諸室仕様	5								屋内プール	更衣室・シャワー室(プール)の設定面積が100㎡とありますが、学校利用時に100人の同時利用を想定する場合、ロッカーなどの什器備品を配置すると面積が狭すぎると思われます。面積は提案としていただけますでしょうか。	頂いたご意見を反映し、「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」における面積の扱いを『「約」から「必要最低面積」に修正いたします。
381	資料28 諸室仕様	5								屋内プール用途・機能・規模・動線・計画等に関する留意事項	屋内プールに関して、25m国内基準競泳プールとしての公認取得は必要でしょうか。	不要です。
382	資料28 諸室仕様	5								体育室	放送室や指導員室を含めて必要最低面積は919㎡としてよろしいでしょうか。	No.377の回答をご参照ください。
383	資料28 諸室仕様	6								屋内プール監視室用途・機能・規模・動線・計画等に関する留意事項	小学校利用時には当該室利用は行わないと御座いますが、区が小学校利用時に手配する監視員が当該室利用を行わない意図なのか、事業者の監視員は小学校利用時に当該室利用を行わない意図なのかご教示下さい。	区が小学校利用時に手配する監視員が、当該室を利用しないという意図です。「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」を修正します。
384	資料28 諸室仕様	6								屋内プール指導員控室用途・機能・規模・動線・計画等に関する留意事項	小学校利用時には当該室利用は行わないと御座いますが、区が小学校利用時に手配する指導員が当該室利用を行わない意図なのか、事業者の指導員は小学校利用時に当該室利用を行わない意図なのかご教示下さい。	区が小学校利用時に手配する監視員・事業者の監視員双方の利用を想定するものとし、「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」を修正します。
385	資料28 諸室仕様	7								《児童館》必要諸室および仕様	多目的アリーナについて、設定面積200㎡とございますが、バスケットボールコート及びバレーボールコートを設けた場合、設定面積内に納まりません。バスケットボール及びバレーボールのコートは設けずに、バスケットボールゴール、バレーボール用ネットを設置すればよろしいでしょうか。	児童館の多目的アリーナは、様々な遊びができる空間とすることを求めており、バスケットボールやバレーボール等の試合ができることを求めるものではありません。区の要求がより明確に伝わるよう、「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」を修正します。
386	資料28 諸室仕様	7								《児童館》必要諸室および仕様	多目的アリーナについて、要求天井高さがございましたらお示しいただけますでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
387	資料28 諸室仕様	7								《児童館》必要諸室および仕様	多目的アリーナについて、「パーティション等で部屋を2分割」とございますが、パーティション等は、床から天井までを仕切る移動間仕切りではなく、自立のパーティションと考えて宜しいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
388	資料28 諸室仕様	7								児童館のホール	②児童館で管理する本500冊程度(事業者で用意し管理する。マンガ本など想定)については、図書館情報システムには登録せず、貸出もしないことでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
389	資料28 諸室仕様	9								《学童保育クラブ》必要諸室および仕様	育成室(タイムシェア)(学童保育クラブ)について、1支援単位66㎡以上を3支援単位設けるとございます。設定面積66㎡となっていますが、66㎡を3室設ける(66㎡×3室=198㎡)という理解でよろしいでしょうか。	66㎡の室を1室設けるとお考えください。
390	資料28 諸室仕様	9								ランランひろば	ランランひろばは、校庭と別途計画するということでしょうか。	ランランひろばは事業名です。活動場所は校庭や体育館等の学校施設をタイムシェアで活用するものです。
391	資料28 諸室仕様	9								ランランひろば	ランランひろばと校庭とはどう異なるのでしょうか。	No.390の回答をご参照ください。
392	資料28 諸室仕様	9								ランランひろば	ランランひろば、校舎、昇降口の動線計画についてですが、ランランひろばから校舎を通り、昇降口へいく動線計画にする必要があるということでしょうか。	No.390の回答をご参照ください。
393	資料28 諸室仕様	9								育成室 (タイムシェア)	育成室(タイムシェア)の定義を教えてください。	学童保育クラブの運営に必要な育成室については、専有育成室のほかに、施設の有効利用の観点から、普通教室以外の部屋を学校の授業が無い時間帯に利用して確保することを求めています。 このように時間帯によっては学童保育クラブの育成室として活用する部屋について、「育成室(タイムシェア)」と位置付けています。
394	資料28 諸室仕様	9								育成室 (タイムシェア)	育成室の使用方法が良くわかりません。66㎡以上の室の中に、何室か室を計画するのでしょうか。それとも小学校の特別教室をタイムシェアとして、66㎡以上の室を育成室として定義するのでしょうか。	No.389の回答をご参照ください。
395	資料28 諸室仕様	10								《図書館》必要諸室および仕様	図書館の閲覧スペースの要求面積665㎡に対して計画配架冊数が14.3万冊となっております。14.3万冊に対して665㎡はかなり小さく思えますが、14.3万冊を共用部など他の室に配架する提案は可能でしょうか。	共有部も含めて資料を配架することを想定しています。
396	資料28 諸室仕様	10								《図書館》必要諸室および仕様	図書館の閲覧スペース、ならびに閉架スペースについて、要求配架冊数と合わせて要求fm(ファイルメーター)をお示いただけますでしょうか。	現在の区民センター図書館書架のfmは以下の通りです。 (開架):2617 ・一般書(雑誌含む):2348 ・児童書(雑誌含む):246 ・CD:34 (閉架):405 ・新聞縮刷版:77 ・CD、おもちゃ:328 以上の棚延長を図書館専有部分及び共有部分を含めて書架設置をお願いします。
397	資料28 諸室仕様	10								《図書館》必要諸室および仕様	執務室(配本室)について、「動線は、搬入エリアと閲覧室、、、」と記載がございましたが、「搬入エリア」の仕様(設定面積、留意事項、搬入車の想定サイズなど)をお示いただけますでしょうか。	2tロングワイドのアルミバン車が2台駐車し、搬出入の作業ができるスペースを想定しています。
398	資料28 諸室仕様	10								図書館の閲覧スペース	閲覧スペースの設定面積が665㎡とされていますが、14.3万冊を配架するには少々狭隘と思われます。図書館全体の設定面積が確保されれば各諸室の設定面積の変更は可能でしょうか。	No.395の回答をご参照ください。
399	資料28 諸室仕様	10								図書館の閲覧スペース	受付、返却、貸出、レファレンス等のカウンターは個別に設置せず機能を集約させる提案としてもよろしいでしょうか。	貸出、返却、レファレンスカウンターにつきましては、別個の設置を想定しています。配置については事業者の提案に委ねます。また、案内カウンターの設置・配置等に関しては事業者の提案に委ねます。
400	資料28 諸室仕様	10								図書館の閲覧スペース	要求水準書(案)【維持管理・運営業務編】51ページにある「インターネット閲覧用パソコン」の記載がありませんが、設置場所及び台数は事業者の任意でしょうか。その場合パソコンの調達は区と事業者どちらの業務でしょうか。	情報提供用端末(旧:インターネット閲覧用パソコン及びデータベースパソコン)の調達は区が行います。 「要求水準書(案)」Ⅶ. 8.(4) 4) v)の記述のうち「データベース閲覧用パソコン、インターネット閲覧用パソコン」、及び「要求水準書(案)」資料28 諸室仕様 P10の記述のうち「データベース検索用パソコン」を「情報提供用端末」に修正いたします。
401	資料28 諸室仕様	11								《美術館》必要諸室および仕様	指定文化財(借用含む)を扱う諸室をお示いただけますでしょうか。	主な諸室としては収蔵庫、収蔵庫前室、展示室及びこれらに至る動線が想定されます。 なお、現時点で借用を含む指定文化財の取り扱いはありません。
402	資料28 諸室仕様	12								《美術館》必要諸室および仕様	収蔵庫Aについて、特記事項にて「メザニンラックを設置する」とございますが、躯体による床として中2階を整備することも可能でしょうか。	ご理解のとおり、躯体による床として中2階を整備することも可能です。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
403	資料28 諸室仕様	12								《美術館》必要諸室および仕様	収蔵庫Aについて、特記事項にて「メザニンラックを設置する」とございますが、メザニンラックを設けた部分は設定面積400㎡に含まれると考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
404	資料28 諸室仕様	12								《美術館》必要諸室および仕様	収蔵庫Aについて、特記事項にて「メザニンラックを設置する」とございますが、設定面積を満たすことができれば、利便性を考慮して中2階を設けない提案も可能でしょうか。	事業者の提案に委ねます。
405	資料28 諸室仕様	12								収蔵室A、収蔵室B	収蔵庫の2室分割について、収蔵室A,収蔵室Bを、それぞれ2分割するのでしょうか。	収蔵室A,収蔵室Bの2室を設けるとご理解ください。室を2分割する必要はございません。
406	資料28 諸室仕様	13								管理エリア 小計、及び合計	小計が1024となっておりますが1045の間違いでしょうか。また、合計は2030ではなく2051でしょうか。	「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」をご指摘の通り修正します。
407	資料28 諸室仕様	14								《住区センター区民交流活動室》必要諸室および仕様	中会議室3について、「移動間仕切を設置し、分割利用が可能な仕様とする。」とございますが、分割する部屋数をお示しいただけますでしょうか。	2分割(おおよそ)できるように整備してください。
408	資料29 什器備品リスト									什器備品リスト	事業者から提案する什器備品に関しては、すべて買い取りを想定していますでしょうか。一部の什器について買い取りで行わないことも可能とする場合、どのように見積価格に反映させるかについては、提案でよろしいでしょうか。	リース方式で調達する什器備品に係る費用は、運営費に含みます。リース方式での調達を基本とする什器備品については、「(資料29)什器備品リスト」に『リース方式を想定』と追記修正します。詳細は募集要項等の公表時に示します。
409	資料29 什器備品リスト									什器備品リスト	PC(パソコン)については、一部の施設には記載されていますが、それ以外の施設については、事業者提案にて、新たに追加する必要がありますでしょうか。その場合、各施設ごとの必要台数の提案は利用者人数が不明のため、必要台数とスペック(ラップトップかデスクトップかなど)をご教示ください。	パソコンに限らず、什器備品の数量については、事業者等が業務を行う上で必要となる数量を想定し、参考として示したものです。真に必要な具体的な性能や数量については、要求水準書を満たす適切なものを提案してください。
410	資料29 什器備品リスト									什器備品リスト	電話機(固定電話)については、一部の施設には記載されていますが、それ以外の施設については、事業者提案にて、新たに追加する必要がありますでしょうか。その場合、各施設ごとの必要台数の提案は利用者人数が不明のため、必要台数をご教示ください。	電話機に限らず、什器備品の数量については、事業者等が業務を行う上で必要となる数量を想定し、参考として示したものです。真に必要な具体的な性能や数量については、要求水準書を満たす適切なものを提案してください。なお、「要求水準書(案)資料28 諸室仕様」において、電気設備のTELを求めている場合は電話機の調達も行うようにしてください。
411	資料29 什器備品リスト									男女平等・共同参画センター	同センターの什器備品が示されておりませんが、いかがでしょうか。	男女平等・共同参画センターの機能は、事業者執務室及び相談ブースを主たる施設としているため、そちらを参照してください。
412	資料29 什器備品リスト									メーカー、型番、造り付け/可動の指定、寸法、数量、条件等	サービス向上と経費節減に資する場合、事業者提案により変更は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。
413	資料35 基本設計及び実施設計成果品リスト	1								工事事費積算書	積算数量調書、見積比較表は必要でしょうか。要求水準からは一旦削除し、実施段階で「必要と思われる書類」を何にするか協議させて頂く事は可能でしょうか。	補助金申請等において必要となる可能性があります。要求水準書からは削除し、補助金申請等に必要な場合に提出を求める形として、該当箇所について、工事事費積算書の項目から、『積算数量調書、見積比較表』の記載を削除します。
414	資料35 基本設計及び実施設計成果品リスト									工事費積算書	工事費内訳書、工事費の総額の必要性は理解いたしますが、積算数量調書、見積比較表まで必要な理由は何でしょうか。	No.413の回答をご参照ください。
415	資料35 基本設計及び実施設計成果品リスト									工事費積算書	入札時、基本設計時、実施設計時に著しく物価上昇があった場合、全体スライド、単品スライドによる追加予算の措置を区にて対応いただけると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
416	資料41 施設利用料金の考え方について									施設利用料金の 変更に伴う対価Gへの影響	供用開始前に制定される新たな目黒区民センターの条例において、資料41の施設利用料金から増額された場合においても、サービス対価は変更されないということでしょうか。	公の施設使用料の改定とサービス対価の改定は、それぞれの規定により行います。詳細は、募集要項等の公表時に示します。
417	資料57 解体対象施設の図面／改修履歴									図面共通	拡張子tifデータなど、解像度が低く読めない図面があります。PDFデータおよびDWGデータで頂けないでしょうか。	現在提供している資料以外のデータ等はございません。

No.	資料名	頁	I	1.	(1)	1)	①	ア	i)	項目名	質問内容	回答
418	資料57 解体対象施設の図面／改修履歴									図面共通	建築図・構造図・設備図の最終図(改修・修繕のもととなる)をPDF及びDWGデータで頂けないでしょうか。	現在提供している資料以外のデータ等はありません。
419	資料57 解体対象施設の図面／改修履歴									全般	設備工事については、資料57以外の工事履歴は「なし」と考えてよろしいでしょうか。	現時点で把握出来ておりません。
420	資料57 解体対象施設の図面／改修履歴									全般	過去の設備業者リストをいただくことは可能でしょうか。(新築・改修・メンテナンス)	資料はありません。