

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
1						運営の検討項目	事業費未計上であるが、今後検討する項目を提案として示すことはありか。	基本的には、要求水準を満たす範囲で業務をお見込みいただき、提案価格に含めたうえで提案書に記載してください。「付属資料7-1 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】」II.4.(1.)ii)にあるとおり、環境の変化への対応や技術革新による陳腐化を防ぐための対応についても業務範囲及び提案価格に含めて提案してください。なお、区が示す条件を変更することで提案可能になる事項がある場合等は、今後の対話で区の確認を得たうえで提案書に記載することが可能です。
2							スポーツ教室について、総額5,000円以上で設定した場合、自主事業扱いとなります。教室開催は設置目的の範囲内であるので、目的外使用の対象外及び使用料の発生はしないという認識でよろしいでしょうか。	総額5,000円以上で実施するスポーツ教室は自主提案事業となります。当該教室事業が、区民センタ一体館の設置目的の範囲内と判断できる場合には、使用料は発生いたしません。なお、設置目的内外の判断を提案時点で行うことはできないため、事業の実施段階で区と協議を行ってください。事業の実施目的、具体的な内容、料金設定、収益還元の方法などとあわせ、総合的に判断いたします。
3						競争的対話への回答	事前質問書で提出した質問(特に、競争的対話において時間切れで質問できなかった事項)について、文書で回答いただきますよう、お願ひいたします。	第1回競争的対話は、実施要領に基づき、対話で取り上げられなかった事項についての回答は行いません。
4	募集要項 本文	4			4)	事前受付業務	質疑回答にて、利用予約の受付は、区が運用する施設予約システムを用いて、他の区有施設と合わせて統一的な取り扱いを行う必要があることから、申込期間は開館の4か月前に開始することを基本とし、詳細については区と調整してください。とございますが、例えば多目的ホールのみ時期を変更することはできますでしょうか。	事業者選定後に区との調整を行ったうえで、多目的空間の事前受付の開始時期を早めることは可能です。
5	募集要項 本文	7	2	(7)	2)	募集要項質疑回答(自主提案事業について)	募集要項質疑回答N0.14に「現時点で具体的な上限設定はありません」と記載されていますが、価格設定の上限について考え方を確認したい。	公共施設で実施する事業として、誰もが参加しやすい質の高い事業となるよう総合的に判断します。
6	募集要項 本文	8	2.	〈10〉		事業スケジュール(予定)	アスベスト・土壤調査の結果により対策が必要となること及び昨今の労務環境や、働き方改革・工事動線などの施工上の制約を考慮すると、定められた期日にお引渡しをすることが困難であると想定されます。その場合、工期の延長は可能でしょうか。	募集要項等で示すスケジュールは、アスベスト含有調査や土壤汚染調査の結果により対策が必要となることを想定していません。調査の結果、対策が必要となった場合、「付属資料8 事業契約書(案)」第29条に規定のとおり、スケジュールを変更する必要があると考えています。
7	募集要項 本文	10	3	1	2	応募者の定義	特別目的会社への出資について、設計～運営期間のフェーズに応じて出資の有無を変更する(構成員になることもあれば、協力企業になることもある)ことは可能でしょうか。	参加資格要件では、「建設業務を行う者、民間収益事業を行う者は、必ず構成員とする」といった条件があることから、協力企業から構成員への変更は可能ですが、構成員から協力企業への変更は認められません。
8	募集要項 本文	15	3	(4)		構成員・協力企業の変更	コンソーシアム構成員・協力企業の変更を「提案提出」まで認めてもらえないか。	原文のとおりとします。
9	募集要項 本文	20	4	(9)		提案内容に関するプレゼンテーションの実施	公開形式のプレゼンテーションは、審査の過程でどのように加味されるのでしょうか? 加点要素となるのでしょうか?	公開形式のプレゼンテーションも、非公開形式のプレゼンテーションと同様に、審査委員による加点項目審査に反映されます。詳細は今後配付予定のプレゼンテーション実施要領で示します。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
10	募集要項 本文	21	5	2		特別目的会社(SPC)の設立	SPCがプールしている資金を株や債券等の運用に回すことは認められますでしょうか。	事業期間については、SPCがプールする資金の運用は不可となります。事業期間終了後はこれを妨げるものではありません。
11	募集要項 本文	21	5	(2)		SPC出資	SPC出資の譲渡の考え方について確認したい。	基本協定書の規定の範囲内で、事業期間中、区の事前の書面による承諾を得たうえでの構成員の出資比率の変更は認めますが、構成員の脱退については認めていません。
12	募集要項 本文	25	7	1		提案価格の上限	提案価格の上限について、合理的な範囲内での増加をお願いすることは可能でしょうか。既に質疑で不可の回答があったことは認識していますが、貴区議会にて提案価格の上限が可決された時点から上昇している建築費・物価・人件費等の指數を現在の水準に当て込んだ提案価格を再設定していただきたいと考えております。	現時点では提案上限価格を変更する想定はありません。
13	募集要項 本文	25	7	1		提案価格の上限	提案上限価格は令和6年7月に公表されました。その後も人件費や建設工事費の上昇が続いている、特に建設工事については毎月のように建設費指標が上昇しております。そのため、この人件費や建設工事費の上昇にあわせて提案上限価格を見直していただけないでしょうか。もしくは、予算適合のために、過剰と思われる仕様や指定された面積設定を自由提案にするなど、要求水準書の大幅な条件緩和を認めていただけないでしょうか。	現時点では提案上限価格を変更する想定はありません。また、要求水準の大幅な条件緩和についても現時点では想定しておりませんが、第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
14	募集要項 本文	25	7	1		提案価格の上限	予算設定時の見積の考え方(ポスト数、人件費単価、サービス水準、建築・設備の仕様や工事単価等)を示していただけないでしょうか。また上記が難しい場合、提案上限価格について、サービス対価ごとの内訳等(例えば、施設費・運営費などの費用項目ごとや、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)を参考としてお示しいただけないでしょうか。	予算設定時の見積もりの考え方や提案上限価格の内訳をお示しすることはできません。
15	付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について	1	2	(1)	①	必要となる許可及び使用料等の条件	[500円を超えるスポーツ教室の使用料支払いについて] 9/20の質問回答では、参加費が500円を超えるスポーツ教室事業については自主提案事業とするとありました。本事業は、スポーツ教室・交流会業務の要求水準内に記載の実施目的や性質と何ら変わりはなく、また、事業者の積極的な提案を促すためにも、使用料は免除の方針をお願いできますでしょうか? 同様に、物販事業に係わる使用料支払いについても9/20の質問回答では、スポーツウェアなどの物販事業については、提案の具体的な内容によって判断する、とありますが、現区民センターと同様の方針をお願いさせていただきたく、また事業者の積極的な提案を促すためにも、できれば使用料は免除の方針をお願いできますでしょうか?	自主提案事業における使用料の免除については提案される事業の内容を鑑みて個別に判断いたしますので、現時点の回答はできません。 なお、物販販売については、スポーツ施設において必要不可欠であると区が判断するものであれば原則使用料を免除することとなります。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
16	付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について	3		2	1	区民センター内広場で行うイベント等のソフト事業	現在の区民センター内広場で行う区主催のイベントの場合、屋台などの出店者はいくらの使用料を支払っているのでしょうか。	区民センターのいずれかのスペースにおいて、区主催イベントの出店者が区に対して使用料を支払っている事例はありません。
17	付属資料5 自主提案事業の使用料及び還元について	3		2	1	区民センター公園で行うイベント等のソフト事業	現在の区民センター公園で行う区主催のイベントの場合、屋台などの出店者はいくらの使用料を支払っているのでしょうか。	区民センター公園において、区主催イベントの出店者が区に対して使用料を支払っている事例はありません。
18	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	3	2			表1 サービス対価の内訳/運営費	運営費を算出するにあたり、各機能において現行の人員配置数をご教示いただけますでしょうか。 また、貴区の直営にて実施されている機能に関しては、事業者が行う業務を実施している人数体制をご教示いただけますでしょうか。	ご質問を踏まえ、既存施設の運営人員体制の開示可否について検討します。
19	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	4	1	(1)		整備費の金額内訳	区施設の金額内訳については図書館・美術館について金額内訳を分け(サービス対価A-1、A-2計算のため)、その他の用途は分ける必要はない(共用は按分)、という理解で良いか。	提案にあたっては、「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」に記載の区分で算定してください。 ただし、事業開始後、「付属資料7-2 要求水準書【施設整備業務編】IV 7.(2)5 v)及びvi)に従い、補助金申請に係る書類として、機能ごとの建設費がわかる資料を提出いただきます。
20	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	4	1	(1)		社会資本整備総合交付金	サービス対価施設費A-1の対象となる社会資本整備総合交付金等の補助金・交付金は、何を想定しているか。	都市再生整備計画事業等の活用を想定していますが、現時点で活用が確定しているものではありません。
21	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	6	2	1	表2	サービス対価A	一部のPFI公募で取り入れられているように、什器備品調達設置費は、業務量の実績に応じて対価を支払う方式(今回のアスペクト対策費や土壤汚染対策費で採用されている方式)を採用いただかないでしょうか。(具体的には、公募段階では発注側が予算計上で用いた「什器備品の調達設置費」の総額を参考価格として示し、提案側はその参考価格を提案価格に含めて提案し、実際には設計過程を通じて決まった仕様、寸法、数量など価格に応じて実費で増減精算する) また、今回の什器備品調達設置費は通常のPFIよりも多額であり、受領したリストだけではそのグレード感などを設定することが難しいことから、予算設定上の総額を参考価格として開示いただけないでしょうか。	提案上限価格は什器備品調達費用を見込んで設定しているため、ご質問いただいた方式を採用することはできませんが、什器備品費の取り扱いについては、第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。 また、提案上限価格の内訳をお示しすることはできません。
22	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	6	2	1	表2	サービス対価A	サービス対価A-3の「什器備品の調達設置費」に計上する調達設置する什器備品は、資料29-1、29-2、29-3、29-4「什器備品リスト」(建築工事費に含むものは除く)のみで、資料28「諸室仕様」の「設置機器・備品等」列に記載の什器備品は含まれないという理解でよろしいでしょうか。	要求水準書添付資料28及び資料29いずれの内容も満たすようにご提案ください。 資料28にのみ記載されていて寸法等の表記がないものについて、提案内容は事業者に委ねます。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
23	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	6	2	1	表2	サービス対価A	「設置機器・備品等」列に記載されている什器備品は、資料29-1、29-2、29-3、29-4「什器備品リスト」に網羅されているとの理解でよろしいでしょうか。 網羅されていない場合、資料28「諸室仕様」の「設置機器・備品等」列の什器備品は、資料29-1、29-2、29-3、29-4「什器備品リスト」とは別のものとして追加で調達設置しなければならないのでしょうか。 また、資料28「諸室仕様」の「設置機器・備品等」列には、寸法や仕様、数量の記載がありませんが、事業者側で自由に提案するとの理解でよろしいでしょうか。	要求水準書添付資料28と資料29は基本的には整合していますが、全てを網羅したものではありません。資料28及び資料29いずれの内容も満たすようにご提案ください。 資料28にのみ記載されていて寸法等の表記がないものについて、調達する備品の詳細は事業者に委ねます。
24	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	1	計算方法	物価変動の対象となる建設工事費を確認したい。	PFI事業のサービス対価として、事業契約の契約対象となっている金額(「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」の規定に従う)が対象となります。
25	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	1	工事費改定指標	【建築工事・設備工事共通】全国の繁忙度の逼迫等の理由で需給バランスが崩れているときは、過去(直近)の実績を基にした各指標を上回る価格上昇が発生するため、その際はコスト動向が掲載されている資料(NIKKENコストマネジメントレポート等)を併用することは可能でしょうか。	サービス対価の改定方法及び改定指標につきましては、ご意見を踏まえて検討します。
26	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	1	改定指標	着工までに世の中に感応度が高い指標が出てくる可能もあり、その時代にあった指標を採用していただきたいので、以下を追記いただけないでしょうか。 「※市場価格に対する感応度が高い物価指数(対象業務ごと、対象費用項目ごと、対象地域ごとに連動した物価指数)がある場合は、改定指標を変更する。」 例えば、日建設標準建築費指数(NSBPI)などは現状公表されている指標の中で比較的実情に近い指標であると捉えています。	サービス対価の改定方法及び改定指標につきましては、ご意見を踏まえて検討します。
27	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	1	③計算方法	改定後の建設工事費は、「契約締結時の建設工事費」と「募集要項の公表日(令和6年7月)が属する月の建築費指数」と「建設工事着工日が属する月の建築費指数」を用いて算出することになっています。念のための確認ですが、令和7年3月に提出する建設工事費の見積時期に関わらず、「募集要項の公表日(令和6年7月)が属する月の建築費指数」を用いて物価変動率を算出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。該当箇所を修正します。
28	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	1	表3 建設工事費の改定の計算方法	事業者負担(1.5%)となる計算式「改定後の建設工事費 = 契約締結時の建設工事費 × (1 + (物価変動率) - 0.015)」となっておりますが、事業者負担がゼロとなる計算式「改定後の建設工事費 = 契約締結時の建設工事費 × (1 + (物価変動率))」としてもらえないでしょうか。	原文のとおりとします。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
29	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	4	2	2	計算方法	維持管理・運営業務のサービス対価の改定における対象となる費用を確認したい。	PFI事業のサービス対価として、事業契約の契約対象となっている金額(ただし、「付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法」にて改定の対象となっているもの)が対象となります。
30	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	11	第4	2	(1)	物価変動に伴うサービス対価の改定	募集要項等に関する質問への回答において、改定指標につき、「原文どおりの指標を用いるが、競争的対話等を経て変更する場合がある」と示されたが、「変更」とは、指標自体を変更することも想定されているのでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法	別紙				設計・監理・調査業務	サービス対価の改定について、各種調査費、設計費及び工事監理費を改定の対象に加えていただきますよう、お願ひいたします。	ご質問を踏まえ検討いたします。
32	付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法					改定指標について	「サービス対価の算定及び支払い方法等に関する質問書」回答No47,73において「競争的対話を経て、変更する場合があります。」とは、今回の対話にて協議になりますでしょうか？	ご理解のとおりです。
33	付属資料6 民間収益事業の実施条件	5	(2)	2)	g	施設計画	民間施設に係る駐車場として、質問書回答では、地下への設置を条件としてくださいと回答いただきましたが、地下から乗り入れ、民間施設のコア隣接部分にタワーパーキングを設置(外部からは見えない)の場合も認められませんでしょうか。地上部分には、公共施設用駐車場と共用する入出車路が設置されますが、車両動線は全て地下となる想定です。防災性、回遊性、歩行者の安全性、景観的観点から問題はないと認識しております。	区としては、事業敷地の用途地域においてタワーパーキングを設ける場合は、用途的に設置不可と認識しております。原則建築基準法第48条第6項の許可は認めないこととしておりますが、例外的にタワーパーキングの設置においては、事業者のリスクとすることと、利便性・安全性・外部空間の美観に配慮した計画となっていることを前提として妨げません。
34	付属資料6 民間収益事業の実施条件	5				2)施設計画 g	「民間施設に係る駐車場は、原則として民間施設の敷地の地下に設置するものとし」とありますが、区民センター利用者の利便性・安全性・外部空間の美観に配慮した計画とすることを前提に、車寄せや、荷捌き・配達車用の一部駐車場を地上部に設置してよろしいでしょうか。	区民センター利用者の利便性・安全性・外部空間の美観に配慮した計画とすることを前提に、ご質問の提案は可といたします。待機車両等の周辺への影響や機械更新のしやすさも考慮してご提案ください。ただし、区民センター利用者の利便性・安全性・外部空間の美観に配慮が不十分と区が判断した場合、認められないことがあります。
35	付属資料6 民間収益事業の実施条件	12	II	3	(2)	貸付料の支払い	目黒区様への貸付料の支払いは月払いですが、前払い地代もしくは権利金方式を認めていただきたいです。	目黒区の条例上、権利金方式は採用できません。前払い地代については、ご質問を踏まえ、検討します。
36	付属資料8 事業契約書(案)	22	6	60	2	維持管理及び運営業務等により第三者に及ぼした損害	・「事業者は、区と協議のうえ、区に対して保証しなければならない」という文言へ修正いただけますでしょうか。	原文のとおりとします。第60条第2項は、第1項に規定する事業者事由による第三者への損害賠償に関し、区が当該第三者に金銭を支払った場合に、当該金銭相当の金額を事業者が区に補償することを規定したもので、区の責めに帰すべき事由により第三者に損害が及んだ場合は含まれておりません。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
37	付属資料8 事業契約書(案)	35	94	1		区の任意による契約解除	「区は、本事業を継続する必要がなくなった場合又は区が必要と認める場合には、~(略)~、本契約の全部又は一部を解除することができる。」の記載がございますが、継続する必要がなくなった場合、または必要と認める場合は、どのようなケースをご想定されているでしょうか。上記案文について、「~(略)~、事業者との協議をもって、本契約の全部又は一部を解除することができる。」という文案に修正いただけないでしょうか。	本事業を継続する必要がなくなった場合又は区が必要と認める場合には、区有施設の見直しによりそのような判断されることが想定されます。「付属資料8 事業契約書(案)」に記載の当該条文は、原文のままとします。ただし、第103条に記載のとおり、第94条により契約が解除された場合は、区は解除により事業者に生じた合理的な増加費用等を賠償します。
38	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	5				体育室の要求天井高の低減	体育室の天井高について、バレー場の公式試合は7m、国際試合は12.5m以上です。体育室は公式試合程度が適切と捉え、要求水準の「バレー場(6人制)12.19m以上」は7m以上と読み替えてよいでしょうか。そうでない場合、12.19mの根拠を教えてください。	バレー場については7mの高さで問題ございませんが、バトミントンにおいて、12mの天井高さが必要となります。そのため、体育館の天井高さは12m以上として計画してください。資料28 諸室仕様を訂正いたします。
39	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	7	IV	4	6	デッキ等	「デッキ等が建築物として扱われないことや開発行為とならないこと」とあります。具体的にはどのような扱いになるのかご教示いただけますか。	ふれあい橋との接続部分にデッキ等を設けるため、外壁後退の範囲(敷地境界から4mの範囲)にデッキ等が生じることはやむをえないと考えておりますが、この外壁後退の範囲に設置するデッキについては建築物ではなく、工作物として取り扱えるよう、建物とは構造上分離し、屋根を設けないなど必要な措置をしてください。また、地区計画の壁面後退の主旨である周辺への圧迫感の低減や日照への配慮というのも理解いただき、工作物としても3層や4層といった高い位置に設けないよう計画してください。地区計画の壁面後退の主旨である周辺への圧迫感の低減や日照への配慮した計画としてください。 また、開発行為とならないことについては、デッキ下において四方を完全に壁で塞ぐ場合、盛土と同等とみなされる可能性が高いため、原則、通り抜け可能又はフェンス等の通風のある状態で計画してください。 デッキに限らない内容としては、造成計画を開発許可不要となる計画にするようにしてください。
40	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	7		4	ii	建築物の高さの最高限度	南側敷地について防球ネットは建築基準法施行令2-1-6に沿って道路斜線、隣地斜線、北側斜線、高度地区の北側斜線、日影規制対象で、絶対高さについては対象外という考え方でよろしいでしょうか。	防球ネットについては、敷地を問わず原則すべての制限がかかります。
41	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	8	(4)	8)	i)	廃熱利用	「目黒清掃工場から無償で提供される高温水をエネルギー源として活用すること。」とありますが、事業者側に責のない不具合によりエネルギー源が供給されなかった場合、状況によっては全体もしくは一部の施設(例:屋内プール)で運営業務が出来なくなる可能性もございます。その場合の収入や経費の増大については目黒区様にてご負担頂けるという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書添付資料19「高温水に関する資料(守秘義務対象)」にも記載の通り、現状の高温水の熱源利用においては、供給が行われない場合においてはボイラーのバックアップを設けることにより、運用できるように整備されております。そのため、本事業においても同様にバックアップ機能を設けることにより、仮に高温水の供給が止まったとしても運営が止まることが無いように計画してください。 なお、ボイラーの利用により生じる光熱水費は区の負担ですが、ボイラーを利用する状況が生じた原因が事業者事由の場合は、それに伴い生じる光熱水費は事業者の負担となります。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
42	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	8				6) デッキ等による接続	ふれあい橋に接続するブリッジの仕様に関わる情報提供をお願いします。 ・ふれあい橋の耐久性、調査済みで性能は担保されているのか。 ・接続ブリッジとの性能値・耐久性やメンテナンサイクルの仕様はあるのか。	「目黒区橋梁台帳」及び「令和2年度 橋りょう定期点検委託」について後日提示いたします。
43	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	9				排熱利用	高温水配管の更新工事は区民センター竣工後に着工する予定と第2回回答でお示し頂きましたが、区の実施する高温水配管更新工事期間中はプール営業については休館することになりますでしょうか。	要求水準書添付資料19「高温水に関する資料(守秘義務対象)」にも記載の通り、現状の高温水の熱源利用においては、供給が行われない場合においてはバックアップにより、運用できるように整備されております。 そのため、本事業においても同様にバックアップ機能を設けることにより、仮に高温水の供給が止まったとしても運営が止まることが無いように計画してください。 そのうえで、区による敷地外の高温水配管の工事中はバックアップにてプールの営業は行い、その間の熱源利用に関する光熱水費は区において負担いたします。
44	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	11	(2)	2)	V)	景観との調和	北側・公園敷地の施設整備にあたっては、富士見坂からの眺望を著しく損ねることのないよう、景観への影響について検証を行ったうえで計画することとありますが、富士山裾野に少しかかる程度で富士山全体が見えなくなるようなことが無ければ、眺望を著しく損ねるものではなく、要求水準不適合とはならないと考えているますがよろしいでしょうか？具体的な指標などあればご示唆頂きたいです。	明確な指標があるものではありませんが、ご質問の趣旨のとおりとご理解ください。
45	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	12	3	2	ii	災害への対応/図書館の保管庫	図書館の保管庫を防水扉など充分な浸水対策を施した上でハザードレベル以下の階に設けることは許容されますでしょうか。	水害対策のため、図書館の保管庫をハザードレベル以下の階に設けることは認められません。
46	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	16		5	iii	下目黒小学校等複合施設駐車場	南側敷地の食材搬入車両について牛乳運搬、生ごみ回収、粗大ごみ回収車両(北側道路より搬入想定の車両)のサイズをご教示いただきたいです。	長さ5.7m、幅2m、高さ3.8m程度を想定してください。
47	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	23	4	1	iii	建築設備/総則	「ライフサイクルコストの総合的な縮減に配慮した計画とすること。」を念頭に、北側敷地と公園敷地に建つ区民センターの設備システムを一体的に計画してよろしいでしょうか。	要求水準上は問題ございませんが、下記の懸念点がございます。 ・設備機器を各建物で一体とした場合、建物ごとの建築確認申請の審査が可能となるのか。 ・用途上「不可分」と判断されることにより1棟として見られないか。 上記に留意いただいた上で提案される場合は、設計時に各許認可権者と協議してください。
48	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	29		5	i	地下駐車場	9/20の質問回答にて北側敷地地下駐車場公共スペースに駐車する普通車以外の業務用車両サイズは最大4t程度とありますが、具体的な計画方針について問題ないかご確認いただけますでしょうか。	景観上、安全上、管理運営上(周辺道路での渋滞発生等)支障がないことを条件として、駐車場の一部や車寄せ等を地上に配置する提案は可とします。なお、マイクロバス駐車場を地上に設置することは認められません。 なお、出入口の箇所については、提案時に事業者と交通管理者で協議のうえ提案してください。
49	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	29		6	iv	テニスコート	テニスコートの防球ネットの必要高さに条件はありますでしょうか。	公式大会仕様では屋内のテニスコートとしては、ネットの上部で12mの高さを必要としていると認識しています。 12m以下の高さを提案する場合は、今後の競争的対話にて考え方も含めてご相談ください。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
50	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	30		7	iii	旧美術館敷地について	旧美術館建物の取り扱いについて確認させていただけますでしょうか。(残地・活用不可、公共施設のみ建設可能、等)	現在の目黒区美術館の建物にかかわらず、事業区域内のすべての既存施設は解体・撤去してください(ただし、建設工事期間中、既存施設の地下の躯体や外壁を山留代わりとすることは可)。また、現在の美術館が立地する範囲では公共施設(区民センター)のみ設置を可としており、民間施設の設置は認めておりません。
51	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	40		7	3	既存施設の解体・撤去	既存解体に際し、残置した杭等の70年後収去の際の取り扱いについて確認したい。	残地杭については、事前に区と協議の上決定するものとなります。そのため、70年後収去の際においても事業者様において特段の対応は不要と考えております。
52	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	41	4	7	3	④什器備品の調達・設置業務	什器備品の調達について、新たな管理方法の導入を提案する場合の官民負担区分の考え方について確認させて頂きたい。	第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
53	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	12	IV	2	(3)	災害への対応	「多目的空間は防災対策としての一時避難所」とあります。しかし、浸水対策の観点から、多目的空間の床レベルの条件はありますでしょうか。また、ふれあい橋からのバリアフリー動線の考え方を教えていただきたい。	多目的空間の災害時の一時避難所は、あくまでも震災時を想定しております。そのため多目的空間の床レベルについての条件はございません。ただし、万が一1階が浸水する恐れが生じた場合に備え、2階以上への垂直避難等の避難動線を確保してください。ふれあい橋から事業敷地を経由し、山手通りへの至る歩行者動線については、停電時にも利用できるバリアフリー動線としてください。
54	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	15	IV	3	(1)	マイクロバス	マイクロバス(3台程度)の動線について、北側敷地の地下駐車場または地上設置を指定されていますが、公園内の体育館地下にプールを設置する予定であり、アクセスのしやすさ(児童の歩行距離の短さ)の観点から、体育館に近い小学校北側道路からのアクセスは可能でしょうか。	マイクロバスについては、公園への駐停車は認めないため、小学校北側道路における動線は認められません。
55	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	17	IV	4	(1)	多目的空間	要求水準では、「多目的空間で音の出る活動が行われる場合でも、各会議室のほか、特に音の影響を受けやすい美術館、図書館閲覧室、男女平等・共同参画センター相談室、産業振興センターにおける施設運営に支障が生じないよう、各施設の設えや配置に留意すること。」とあります。これは多目的空間そのものの遮音対策ではなく、周辺の各室で設えや配置などの対策を行えばよいということでしょうか。	施設利用に支障のない範囲で遮音性が確保できていることを前提に、ご理解のとおりです。
56	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	18	IV	5	(2)	多目的空間	要求水準には「「多目的空間」は、吹き抜けによる解放感のある空間としつつ、用途によっては閉じられた空間が必要となるため、他の来館者等から見えないような使い方ができるよう、空間の区切りができる設えとすること。」とあります。この場合、区切られた空間の利用人数は収容人数350人を想定しているのでしょうか。あるいは、適切な人数は事業者提案が可能でしょうか。	第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
57	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	6	1	3	(5)	本事業の範囲	建設市況の高騰を踏まえ、コスト縮減に資する発注を行うことを前提に、既存施設の解体工事(杭含む)および什器備品の調達設置業務を別途業務とさせていただけないでしょうか。 解体工事は経費のかかるゼネコン発注ではなく、専門の解体業者と直接契約する事(分離発注)でコスト縮減につながります。什器備品は「(資料29-1~4)什器備品リスト」を、事業決定後の設計・工事段階で運営内容を鑑みて仕分けすることで、不必要的備品が減りコスト縮減につながります。	ご質問いただいたような特定の業務を事業範囲から除外することは現時点では想定しておりませんが、第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
58	付属資料7 要求水準書【施設整備業務編】本文	6	IV	1	(4)	駐車場	公共施設付帯駐車場や民間施設の駐車場は建物の地下に整備する条件となっていますが、民間施設の車寄せを地上に配置するは可能でしょうか。	景観上、安全上、管理運営上(周辺道路での渋滞発生等)支障がないことを条件として、車寄せを地上に配置することを可とします。
59	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	9	VI	1	4	下目黒小学校等複合施設の特記事項	維持管理業務担当者を常時1名配置について、目黒区民センターの維持管理要員が下目黒小学校等複合施設の維持管理要員と兼任とし、下目黒小学校等複合施設を一時不在とすることをお認め頂けないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、下目黒小学校の施設の不具合等の連絡が区民センター側で受信でき、現場確認、修繕等の即時の現場対応が可能な体制を構築することを条件とすることで、ご質問の内容を認めます。要求水準書を変更いたします。
60	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	9	VI	1	6	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、区民センターの維持管理業務従事者が下目黒小学校等複合施設も包括的に業務を行うことを認めていただけないでしょうか。 仮に、上記が不可の場合、例えば平日の登校日のみ8:30~17:30の間を常駐(休日は非常駐)とすることを認めていただけないでしょうか。	ご指摘を踏まえ、下目黒小学校の施設の不具合等の連絡が区民センター側で受信でき、現場確認、修繕等の即時の現場対応が可能な体制を構築することを条件とすることで、ご質問の内容を認めます。要求水準書を変更いたします。
61	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	11	VI	2	2	定期点検	下目黒小学校等複合施設の昇降機設備の修繕は事業対象外と理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
62	添付資料28 諸室仕様	13				美術館の警備員室	建物全体の管理人室(もしくは防災センター)と隣接もしくは一体となって計画、人員配置をしても問題ないでしょうか？	要求水準や施設機能を満たす範囲で、一体的な警備計画・人員配置は可能です。
63	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	20	VII	1	5	実施体制	責任者およびセンター長等の配置に関して、要求水準を満たす人材であれば、機能融合に即して、役職を兼任し、配置することは可能でしょうか。 また、運営業務業務全般について、運営業務責任者が常駐する場合でも、運営業務副責任者の常駐が必須となる理由をご教示ください。	前段について、要求水準を満たす限り、兼任は事業者の提案に委ねます。 後段について、運営業務は運営業務責任者または副責任者のいずれかの常駐を求めることがあります。要求水準書を修正します。
64	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	24	7	2	4	利用予約受付・貸出	貴区保有の「目黒区施設予約システム」の改善改変も含めたシステム検討・提案は可能でしょうか。	現施設予約システムは約5年後に更改することになり、根本的な制度改正がない限り、現契約終了までの間にシステム改修を行うことは想定されません。また、区内全体で統一的に使用しているシステムであるため、本施設個別にシステム構築することは想定していません。 ただし、事業期間中は、システム更改に当たり、事業者の意見を聞きながらシステム改修を検討する可能性があります。提案にあたり、事業者の検討・提案を記載することは可能です。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
65	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	26	③	v)		料金徴収	・「キャッシュレスに係る決済手数料は、区が負担する。」とありますが、実績に基づき、サービス購入料とは別に、区から支払われるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
66	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	32	VII	4	4	団体活動の支援業務	現在の男女平等共同参画センターにて実施している団体支援活動の実績(支援団体の詳細および、年間支援数)をご教示ください。また、貴区が想定する団体支援活動のイメージも合わせてご教示ください。	<p>区が想定する団体への支援については以下をご参照ください。なお、団体登録制度については令和7年度に更新される予定がありますので、今後の情報については目黒区からのお知らせをご確認ください。</p> <p>1.現在の男女平等・共同参画センター利用登録活動団体数:20団体(令和6年10月現在) 利用登録団体については、区ホームページに記載があります。(掲載希望のある団体のみを掲載しています。) https://www.city.meguro.tokyo.jp/danjobbyoudou/shisetsu/bunkakouryuu/2023dannziyotourokudanhai.html</p> <p>2.支援内容 ①コミュニティルーム(現会議室等)利用時の使用料の減額 ②コミュニティルーム(現会議室等)利用時の先行予約 ③男女平等・共同参画センターに設置されている製版機能付譲写印刷機及び電子複写機の機能提供及びロッカーの貸出 ④男女平等・共同参画センター資料室の資料の団体貸出(個人は上限5冊・2週間、団体は上限20冊・2か月の貸出) ⑤区ホームページでの登録団体紹介 ⑥中目黒スクエア1階ロビーに団体情報発信の場としての「登録団体情報コーナー」の設置</p> <p>3.支援実績(令和5年度) ①資料室資料の団体貸出 利用1回 貸出数9冊 ②会議室・研修室の利用 244回 保育室については、49回 ③印刷機・コピー機の利用 54回(印刷枚数は未集計) ④ロッカーの利用 15団体が利用(最大24ボックス)</p> <p>4.その他 利用者懇談会(交流会)(男女平等・共同参画センターの一般利用者、登録団体が参加可能)実施時に、登録団体あてに案内を送付しています。</p>
67	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	35	6	(2)	i)	区が行う業務	【小学校水泳授業における指定管理者の業務範囲について】 小学校の水泳授業の実施及び授業における監視業務は、貴区が行う業務と定められ、かつ9/20での要求水準等に関する質問回答No.232にて、「5月から12月のうち63日間の午前中に行うことを提案上の条件とする」とありました。 以上を踏まえ、この63日間の午前中については、プール責任者・副責任者、プール監視業務従事者の配置は必要がない、という認識で問題ないでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、当該期間中もプール設備の不具合等に対応できる体制は維持してください。
68	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	39	VII	6	(4)	小学校の水泳授業の実施における貸切り利用	5月から12月のうち63日間の午前中を予定しているとありますが、屋内の温水プールのため、冬でも学校で水泳の授業をやるという理解で正しいでしょうか?	ご理解のとおりですが、可能な限り冬季の水泳授業は避ける考えです。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
69	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	51	7	8	4	閲覧席予約システム利用の対応	区が整備される図書館ネットワークシステムとは別に、区民センター全機能の予約システムと一本化したシステムとして構築する事は可能でしょうか。	区内全体で統一的に使用しているシステムであるため、本施設個別にシステム構築することは想定していません。
70	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	59	VII	9	3	田道広場公園の運営業務	田道広場公園は、毎日午前6時までに扉を解錠することとなっております。午前7時までに解錠するよう、要求水準の緩和は可能でしょうか。	スポーツ団体やラジオ体操等、朝6時から利用している団体がありますので、提案にあたっては原文のとおりとします。
71	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	65	VIII	3	4	許可及び使用料等の負担	質問回答にて「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。」とありますが施設目的内と判断される基準に関して、事業者と協議のうえ決定されることを望みます。	自主提案事業における目的外使用許可及び使用料の要否については、提案される事業の内容を鑑みて個別に判断いたします。そのうえで、よりよい施設運営を目指してのご提案であることは区としても理解しているところですので、提案内容を尊重し、不条理に目的外と判断する考えはございません。
72	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	19	VII	1	(1)	運営方針	区民などの多様な利用を促進し、活性化するうえで、施設利用者が物品販売やサービス提供など、利益をあげる活動も許容することが効果的と考えます。目黒区の「公の施設使用料の見直し方針」を拝見すると収益目的による利用も問題ないと思われるが良いか。	ご理解のとおりです。
73	添付資料41 施設利用料金の考え方について						利用料金の金額は上限を超えない範囲での設定となります。新たな利用料金の区分(例:回数券)については提案という認識でよろしいでしょうか。新たな区分を設定する場合の上限額等の条件をお教えください。	新たな利用料金の区分を事業者が提案することは可能です。ただし、施設利用料金や料金区分は区が条例制定により決定する事項であり、事業者選定後に、事業者との協議のうえで新たな利用料金区分の反映を検討することを想定しています。
74	添付資料21 移設・存置物リスト	2				めぐろ平和の鐘	平和記念事業の開催場所や平和の鐘の設置場所について、避けるべき条件等があればご教示いただけますでしょうか。	鐘楼及び平和の鐘は、常に誰もが目にできる状況で配置されることが望ましいことから、施設の屋上へは設置しないようにしてください。また、その外観については、現在と同程度の規模及び風情のあるものが望ましいと考えています。平和祈念のつどいは高齢者も含め幅広い年齢の方々や多くの来賓の参加も見込まれることから、事業の運営上、多目的空間での実施を基本と考えていますが、事業運営に支障がなければ、その他施設での提案も可能です。
75	添付資料24 目黒区豪雨対策計画	1				多目的空間	多目的空間の天井高に関して12~15mの部分は一部でよい、とあるがどのようなイメージを持たれているか伺えますでしょうか。また、区民ラウンジとの一体性のイメージについて確認させてください。	第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
76	添付資料24 目黒区豪雨対策計画	10				閲覧スペース	要求面積が100m ² を超える室について、要求水準を満たした上で最適な面積に分割、廊下を介した配置について具体的なプランについて可否をご確認頂きたいです。	原則として諸室仕様で示す室の分類に応じて、室の面積を設定してください。ただし、図書館機能の閲覧スペースなど、一部諸室については用途に応じて、分散配置を行うことは可能です。
77	添付資料24 目黒区豪雨対策計画	24				ガス消火	区民ギャラリー、ワークショップ室にガス消火設備が求められていますが、図書館閲覧スペース同様関連法令を満たす他の消火設備への読み替えを提案してもよろしいでしょうか。(区民ギャラリーやワークショップ室にもガス消火設備を求める理由は何でしょうか。)	美術品・資料等への影響が最小限となるよう、水を使わずに消火可能な防火設備を求める趣旨ですので、ガス消火設備の整備を想定しています。他の消火設備を設ける場合は区と協議が必要となります。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
78	添付資料24 目黒区豪雨対策計画					小学校 廃棄物保管庫	小学校の廃棄物管理について諸室仕様に廃棄物保管庫の記載がありませんが別途で廃棄物保管庫を設ける必要がある場合はその容量をご教示ください。	廃棄物保管庫は40m程度で外部に面し、給食室や校舎内からの搬出入動線を考慮して計画してください。 上記のとおり要求水準書を変更します。
79	添付資料28 諸室仕様	1				区民センター区民活動交流室/必要諸室及び仕様	<多目的室><中会議室>などの種別毎の面積合計は遵守しつつ、各室の面積及び仕様について、独自提案を行ってもよろしいでしょうか。	仕様については、要求水準書添付資料28「諸室仕様」のとおりとし、これを上回る独自提案は可とします。 諸室面積につきましては、第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
80	添付資料28 諸室仕様	5				トレーニング室	【諸室仕様の必要最低面積について】 資料29「什器備品リスト」で示されている内容は、現区民センター体育館のトレーニング室に実際に設置されている数量と同等の内容となっております。 また、トレーニング室の設置機器・備品等で示されている「各種のトレーニング機器を50台程度設置できる空間を確保」し、「トレーニング機器等については別紙の備品リスト内容を準備する(資料29)」の仕様を満たす場合、現トレーニング室は約269m ² の広さがあることから、必要最低面積の200m ² での想定では配置が難しい状況です。 ただし、仕様からトレーニングマシンの台数を妄りに削減することはサービス水準の低下を招き、利用料収入の減少にもつながることから、必要最低面積を現区民センター体育館トレーニング室の269m ² 程度まで拡張するべきかと考えますが、貴区のご意向はいかがでしょうか。	第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
81	添付資料28 諸室仕様	7	IV	4	4	防球ネット	体育館の屋上をテニスコートとアーチェリー場とで兼用する場合、防球ネットは一部をアーチェリー用壁とする必要があります。アーチェリー用壁として押出成形セメント板等を使用する場合であっても、テニスコートを運営するために必要なものに該当し、高度地区で定められている高さを超えることができる部分に該当すると読み取ってよいでしょうか。	押出成形セメント板等の「壁」となるものは、高度地区で定められている高さを超えることができる部分に該当すると読み取ることはできません。
82	添付資料28 諸室仕様	7	IV	4	6	既存スロープ	ふれあい橋は自転車が通行しないものとして計画してよろしいでしょうか。	ふれあい橋は、自転車に乗車して通行することはできません。自転車から降車し、自転車を押して通行することは可能です。
83	添付資料28 諸室仕様	7				中高生スペース(スタディールーム)	中高生コーナーについて、人員の効果的な配置と、諸室の機能的な融合という狙いから、諸室仕様に記載の求められる機能を確保した状態であれば中高生コーナーをホール隣接ではない場所へ設置しても問題はないでしょうか。 また、見守りについて機能連携した児童館以外の職員も行うことは問題ないでしょうか。	中高生スペースは、児童館職員が中高生スペースに常駐することを条件に、ホールと隣接していない場所に設置することも可とします。要求水準書添付資料28「諸室仕様」を修正します。 また、中高生への対応は児童館職員が行ってください。なお、シフト交代など一時的な離席のために、児童館以外の職員が補完的に対応することは可能です。
84	添付資料28 諸室仕様	7				子育てふれあいひろば	【一時預かり】 ・15m ² 程度(3m ² /1人×5人)は想定とされているので、定員上限については事業者で検討しご提案しても問題はないでしょうか。	提案する部屋の面積において、要求水準(3m ² /人)を下回らない範囲で、定員の上限を事業者提案により設定することは差し支えありません。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
85	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	61	VII	10	3	駐車場案内	施設付帯駐車場の利用者への案内、誘導は、イベント等の開催時など適宜行い、利用可能時間全てにおいて行わなくてよいと理解してよい か。	利用者への適切な案内・誘導を行うことを前提として、必ずしも有人での案内・誘導を求める趣旨ではありません。
86	添付資料28 諸室仕様						本事業では、面積縮減を実現しながらコンパクトな施設を目指すことが求められていると考えています。区の求めている使い方、施設サービスの提供が満たされれば、諸室の面積については事業者からの提案が可能(諸室面積の下限値(必要最低面積、95%~105%の範囲)を撤廃)してもらえないでしょうか。	第1回競争的対話の結果を踏まえてあらためて検討します。
87	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目	1					質疑回答にて下目黒小学校等複合施設および北側道路、関連施設の日常清掃は事業者が行うと回答がございましたが、日常清掃を行う範囲と仕様をご教示下さい。	北側道路及び関連施設の日常清掃については、巡回点検、清掃(ゴミや落葉の除去等)を想定しています。あわせて「付属資料7-3 要求水準書【維持管理及び運営業務等編】VI.2.(9).3)をご参照ください。なお、側溝部分の清掃は範囲外となります。下目黒小学校等複合施設の日常清掃については、第1回競争的対話の結果を踏まえて、本事業から除外する方向で検討します。
88	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目					小学校の日常清掃	回答352で区側では日常清掃をしないとあります、区では日常清掃はしないが、生徒・先生は日常の清掃をやるという理解で正しいでしょうか?	第1回競争的対話の結果を踏まえて、下目黒小学校等複合施設の日常清掃については本事業から除外する方向で検討します。
89	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目					下目黒小学校等複合施設の日常清掃	下目黒小学校等複合施設の日常清掃について、事業者の業務対象外として頂けないでしょうか。	第1回競争的対話の結果を踏まえて、下目黒小学校等複合施設の日常清掃については本事業から除外する方向で検討します。
90	添付資料36 下目黒小学校等複合施設の主な維持管理業務項目						小学校等複合施設における維持館業務範囲の明確化について	第1回競争的対話の結果を踏まえて、下目黒小学校等複合施設の維持管理業務範囲についてはあらためて検討します。
91	添付資料37 美術館警備業務仕様書					警備員配置	『美術館警備業務仕様書』にて、美術館専属の警備員常駐配置を想定されていますが、常駐ではなく適宜配置することをお認め頂けないでしょうか。	警備員の常駐は必須とします。警備員の常駐がない場合、他施設から美術作品を借りることが難しくなる可能性があるため、お認めできません。必要な人員体制については、第1回競争的対話の結果を踏まえて、あらためて検討します。
92	添付資料41 施設利用料金の考え方について	1				施設利用料金の考え方	区民交流活動室の利用団体に関して「その他団体」の定義をご教示ください。	「その他団体」とは、登録団体(施設の設置目的に沿った活動を行う区民団体)及び一般団体(登録団体以外の区民団体)を除いた団体を指します。 詳細は、目黒区公式ウェブサイトから以下のページをご参照ください。 https://www.city.meguro.tokyo.jp/toubu/kusei/keikaku/community.html
93	添付資料41 施設利用料金の考え方について	1				施設利用料金の考え方	質問回答にて、午前、午後①、午後②、夜間の時間帯について明示されておりましたが、各区分の間に30分の時間を設けている理由をご教示ください。	当該資料は、現在の運用を示しているものであり、各区分におけるインターバルは、清掃・点検等を行う時間として設定しています。 ただし、事業者選定後に事業者との協議のうえで変更する可能性があります。新たな使用区分を今後検討する事項として提案内容に含めることは可能ですが、提案時点においては、要求水準書添付資料41に示す施設使用料及び使用区分を想定して提案してください。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
94	添付資料41 施設利用料金の考え方について	1				施設利用料金の考え方	施設利用区分および金額設定に関して、事業者と貴区との間で協議のうえ、決定されることを望みます。 貴区としての施設利用料金設定の考え方及び方針をご教示いただけますでしょうか。	施設利用料や使用区分については、条例により区が決定します。ただし、事業者選定後に事業者との協議のうえで変更する可能性があります。
95	添付資料41 施設利用料金の考え方について	1				利用料金	お示し頂いた利用料金に加え新たに以下の様に利用料金として設定する事は可能でしょうか。例えばトレーニング室とプールを利用できるセット券やトレーニング室・プールの定期利用券(1ヶ月/3ヶ月)・回数券など。	現在目黒区立体育施設においては、トレーニング室のみ定期利用券を購入した施設で使用できます。プールにおいても定期利用券を導入する場合、他のプール施設と揃えて導入することを検討する必要があるため、運営段階では区と協議する必要があります。
96	付属資料7 要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	36	(4)	1)	⑥		本事業の参加資格では、「延床面積1,500m ² 以上の屋内運動施設、及び25m以上の屋内プールについて、1年以上の運営業務の実績を有していること。」と定められているため、体育館長、副体育館長、プール・トレーニングルーム責任者・副責任者のいずれかが一般公開事業、教室講習会事業、スポーツ活動相談等の企画、立案、調整等を行える能力は有していると考えます。 については、「体育館機能の従事者のうち1名以上は社会教育主事の任用資格を有する者もしくは教育職員(保健体育)の普通免状を有する者」の配置は不要と考えますが、削除頂けますでしょうか。	原文のとおりとします。 当該資格要件は、利用者の発達段階や特性に応じた企画立案に資する人材を配置するために設けています。 また、目黒区立体育施設は各施設一律の基準を設けているため、区民センターエ体育館のみ本資格要件を削除する予定はございません。
97	付属資料8 事業契約書(案)	1				第4条3項	本条文措置により違約金債務の履行期が到来すれば、区は、区がSPCに対して負担する建物対価にかかる債務と、区がSPCに対して有する違約金債権及び損害賠償債権とを相殺することができます。円滑なプロジェクトファイナンスによる資金調達に支障が生じないよう事業契約においては、事業の存続を前提とした条文措置が不可欠です。本条文の削除をお願いします。	原文のとおりとします。
98	付属資料8 事業契約書(案)	1				第4条3項	第103条には基本協定書第12条又は第13条に基づき代表企業、構成員又は協力企業が違約金を支払ったときは、当該違約金の額を控除するありますが、一方で、第4条3項にて、「本契約のいかなる規定も、かかる区の相殺権の範囲、次期又は方法を制限するものではない」と明記されています。第103条との整合性はどのように理解すればよろしいでしょうか。	令和6年9月20日に公表資料を修正していますので、「付属資料8事業契約書(案)(令和6年9月20日一部修正)」をご覧ください。
99	付属資料12 基本協定書(案)	8	15	1		秘密保持	情報開示先について、当該情報を知る必要のある構成員・協力企業の親会社および子会社を含め、以下のような修正を頂けますでしょうか。 「ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合、甲、乙若しくは丙が本事業に関連して業務を委託したアドバイザーや本事業に融資等を行う金融機関、その他本事業に係る業務受託者及び受任者(下請人、再受任者を含む。)、当該情報を知る必要のある構成員・協力企業の親会社および子会社等に対し、～(略)～」	原文のとおりとします。構成員・協力企業の親会社及び子会社への情報提供が必要となった際に、その都度区と協議してください。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
100	付属資料8 事業契約書(案)	38	12	105		法令等の変更等による増加費用等の取扱い	東京都最低賃金、目黒区公契約条例第7条に定める労働報酬下限額が変更された場合、法令変更による増加費用等の取扱いとして区にて労務費、人件費等増加費用を負担頂けるという理解でよろしいでしょうか？	本事業に目黒区公契約条例が適用される場合においては、労働報酬下限額未満の賃金を対象として、区で負担します。
101	付属資料8 事業契約書(案)	39	107	2		不可抗力による増加費用等の取扱い	「当該不可抗力が発生した事業年度中の累計で、当該不可抗力が発生した事業年度の維持管理及び運営業務のサービス対価の100分の1に至るまでは事業者負担」とありますが、全額貴区にてご負担いただけないでしょうか。	原文のとおりとします。 なお、「付属資料8 事業契約書(案)」第107条第1項第2号に記載のとおり、不可抗力により生じた合理的な増加費用等の額は、開館準備業務、維持管理業務、運営業務、統括管理業務の業務ごとに累計し、当該業務ごとに、それぞれのサービス対価(消費税等を含む。)の100分の1に至るまで事業者が負担し、それを超える額について区が負担することになっています。明確化のため、事業契約書(案)を修正します。
102	付属資料8 事業契約書(案)	40	107	1		不可抗力による増加費用等の取り扱い	(1)、(2)について、「～(略)～。ただし、事業者が不可抗力により保険金を受領した場合には、当該保険金額相当額は増加費用等の額から控除する。なお、事業者の逸失利益に係る増加費用等については、事業者がすべて負担する。」との記載がございますが、保険金額は事業契約内容に則って事業者にて負担している保険金から得られる金額であり、こちらを増加金額等の額から控除することは物価スライドに対する貴区・事業者の公平な負担の観点から外れているものと思慮します。 については、保険金額については増加費用等の額から控除しないことに修正いただくことを要望します。	原文のとおりとします。 保険料は事業者の提案に従い事業者が負担しますが、区からのサービス対価により支払いを行うものであるため、区・事業者の公平な負担の観点から外れたものとは認識していません。
103						自主提案事業として公園敷地に設置できる民間の飲食施設はどういったものか確認したい。	自主提案事業の飲食施設については、長期的かつ継続的に設置する場合は、安全管理上建築物として設置してください。仮設工作物やキッチンカー等を設置して自主提案事業を行う場合には、必要最低限の期間で撤去する必要があります。 なお、建築物を設置する場合、都市公園法上の設置管理許可に基づき事業を行うことになりますが、公園敷地内に設置する他の施設と用途上可分とみなせる場合、一団地認定が必要となることにご留意ください。	
104	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)	1				第3条(利用用途)	第3条第1項に「～提案書類に記載又は添付した利用用途、利用計画(建物及び工作物の配置計画を含む。)に従った用途で利用し、それ以外の目的で利用してはならない。」とありますが、70年と長期に亘る事業期間において社会情勢の変化に対応し、当初提案内容から変更する必要が生じる場合も考えられます。このような場合は、利用用途の変更について貴区にご相談のうえ、協議に応じて頂ける取り決めとさせてください。	「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)」第17条第3項において「本条第1項第3号の規定にかかわらず、乙は、甲の承諾を得たときは、本件土地の利用用途の変更を行うことができる。」としています。利用用途を変更する場合、区の承諾が必要です。
105	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)	7				第22条第1項 本件借地契約の解除	第22条第1項に基づき、甲により借地契約が解除された場合は、第23条第4項の「甲の責めに帰すべき事由により本件借地契約が貸付期間満了前に終了した場合」に該当し、「甲は乙に損害が生じたときはその損害を賠償する」という理解でよろしいでしょうか。	「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)」第22条第1項に基づき、甲により借地契約が解除された場合は、地方自治法第238条の5第5項の規定に従い、乙(事業者)は、これによって生じた損害につきその補償を求めることができることとして、該当箇所を修正します。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
106	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)	16				別紙4 乙 及び民間収益事業者による遵守事項 3(1)	非住宅部分のテナント事業者への賃貸について、提案書類に記載のないテナント事業者へ賃貸する場合には、貴区の「事前の承諾」が必要とありますが、「事前の通知」で足りる形に変更頂けないでしょうか。テナントについても貴区の承諾が必要となると、民間収益事業者にとって事業の自由度が下がり、非住宅機能導入提案の妨げとなります。	基本的に原案のとおりとします。ただし、区は事業趣旨や実施条件等に照らして承諾することを前提としており、不合理に拒絶する趣旨ではありません。明確化のため、該当箇所を修正します。
107	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)	16				別紙4 乙 及び民間収益事業者による遵守事項 3(1)	非住宅部分のテナント事業者への賃貸について、提案書類に記載のないテナント事業者へ賃貸する場合には、貴区の「事前の承諾」が必要とありますが、当該遵守事項は、非住宅部分(転借地権付区分所有権)を民間収益事業者が第三者へ譲渡した場合には、譲受人となる第三者には適用されない認識でよろしいでしょうか。当該第三者にも適用される場合、譲渡先が大幅に制限され、民間収益事業者にとって事業の自由度が下がり、第三者譲渡を前提としたスキーム構築が困難となります。	非住宅部分を民間収益事業者が第三者へ譲渡した場合にも、遵守事項は当該第三者に適用されます。明確化のため、「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)」を修正します。
108	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)	16				別紙4 乙 及び民間収益事業者による遵守事項 2(2)	分譲住宅以外の民間施設を第三者に譲渡する条件(2)に「乙の提案内容に沿った運用を行うこと」とありますが、70年と長期に亘る事業期間において社会情勢の変化に対応し、当初提案内容から変更する必要が生じる場合も考えられるほか、当該遵守事項が制約となり譲渡先が大幅に制限されるため、第三者譲渡時の当該遵守事項を削除頂けないでしょうか。	基本的に原案のとおりとします。ただし、区は事業趣旨や実施条件等に照らして承諾することを前提としており、不合理に拒絶する趣旨ではありません。明確化のため、該当箇所を修正します。 なお、「付属資料11 定期借地権設定契約書(案)」第17条第3項や、「付属資料6-1 民間収益事業の実施条件」II. 1. (1)2)③等においても、区と協議の上で用途変更が可能である旨は定めています。
109	付属資料11 定期借地権設定契約書(案)					別紙2 表1 スライド率(a)	地代改定のスライド率(a)の算出方法について、物価変動率と地下変動率の平均値とされていますが、地価変動率(基準地価)は変動幅が大きいため、物価変動率のみに変更頂けないでしょうか。	ご質問の内容は不可とします。地代算定のスライド率に地価変動率を算入しないことは、説明が難しいものと捉えています。
110	付属資料12 基本協定書(案)	5	10	3	業務の委託等	募集要項等に関する質疑回答2回目No.137において、「事業者には、事業契約に基づく範囲内で、民間収益事業の実施に係る義務を負う」とありますが、履行責任を負う民間収益事業とは、民間施設の整備までの指すのでしょうか、それともPFI事業契約期間までの民間収益事業を指すのでしょうか、それとも定期借地期間70年間の民間収益事業を指すのでしょうか。	北側敷地の建物について官民合築・分棟方式のいずれを探る場合でも、事業者は「付属資料8 事業契約書(案)」第87条第1項に基づき『民間収益事業者をして、提案書類に基づき民間収益事業を開始し、事業期間(令和31年3月31日)にわたって継続させる』義務を負います。 なお、事業契約の終了後においても、事業者が定期借地権設定契約の当事者である限り(同契約16条1項2号に基づき定期借地権を民間収益事業者に譲渡しない場合)、「付属資料8 事業契約書(案)」第90条第1項に基づき、事業契約及び定期借地権設定契約に基づき発生し、存続している権利義務及び守秘義務の履行のために必要な範囲で事業契約の規定の効力が存続します。	

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
111	付属資料12 基本協定書(案)	5		10	3	業務の委託等	募集要項等に関する質疑回答2回目No.137において、「事業者には、事業契約に基づく範囲内で、民間収益事業の実施に係る義務を負う」とあります。しかし、事業者が義務を負う期間は、この事業契約に基づく範囲内と限定されていることから、維持管理運営期間が終了する令和3年3月31日まで、という理解でよろしいでしょうか。また、提案側が分棟形式を選択して、貴区と民間収益事業者が定期借地権設定契約を締結する場合、事業者が義務を負う期間は、民間施設の建物竣工(供用開始)まで、という理解でよろしいでしょうか。	北側敷地の建物について官民合築・分棟方式のいずれを探る場合でも、事業者は「付属資料8 事業契約書(案)」第87条第1項に基づき『民間収益事業者をして、提案書類に基づき民間収益事業を開始し、事業期間(令和3年3月31日)にわたって継続させる』義務を負います。なお、事業契約の終了後においても、事業者が定期借地権設定契約の当事者である限り(同契約16条1項2号に基づき定期借地権を民間収益事業者に譲渡しない場合)、「付属資料8 事業契約書(案)」第90条第1項に基づき、事業契約及び定期借地権設定契約に基づき発生し、存続している権利義務及び守秘義務の履行のために必要な範囲で事業契約の規定の効力が存続します。
112	付属資料7 要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	24	1	1		事業年次報告書	提出時期が第4四半期終了後翌月10営業日以内に貴区への提出と定められていますが、年度末に実施した事業があった場合、当該事業の取りまとめ作業を翌月に対応することを鑑みると、貴区への提出期間がかなりタイトであると思慮しております。これらの期間について、第4四半期終了後1か月以内にしていたくなど、期限の延長をいただけますでしょうか。	ご質問を踏まえ、事業年次報告書の提出期限は第4四半期終了後の翌々月10日までとします。該当箇所及び関連資料を修正します。
113	付属資料13 優先交渉権者決定基準	5	4	(2)	②	民間施設の除却・更地返還	評価の視点の「民間施設の除却・更地返還についての考え方や方法」のうち「方法」について、具体的にどのような内容を評価されるのかご教示いただけますでしょうか。	区としては、確実に更地返還いただける提案を求めています。民間施設の除去時に十分な解体費用の積立がなかった場合のリスク対策やそのリスク負担者を含めて、総合的に評価します。
114	付属資料13 優先交渉権者決定基準	3	4			基礎審査	建設市況の高騰を踏まえ、コンセプトを実現する方向で提案することを前提に「提案内容が要求水準を満たしていない場合は、失格とする。」及び「、一項目でも配点の25%未満となる提案を行った応募者について、区は、優先交渉権者及び次点候補者として選定しないことがある。」を無効としていただけますか？	原文のとおりとします。
115	付属資料13 優先交渉権者決定基準	3	4			基礎審査	建設市況の高騰を踏まえると、提案価格以内に収めるために、要求水準ぎりぎり(例、既存の美術家よりも品質が劣る建物仕様)で提案してくる事業者があることも想定されます。区として、品質の確保よりも、今回の募集期間内に提案上限価格内で事業を実現することを優先する、というような判断は無いと考えてよろしいでしょうか。	区として提案内容の品質の確保は重要な点であると考えておりますが、提案上限価格を超えた提案を許容するものではありません。
116	付属資料13 優先交渉権者決定基準					優先交渉権者決定基準別表_業務の実施体制	「事業全体を一貫性をもって進め、事業全体の魅力や価値を高めていくためのプロジェクト推進体制の考え方及び方策」に記載のある、「マスター・アーキテクト、マスター・オペレーターの設置」に関して、それぞれの役割はどのようなものを想定しておりますでしょうか。マスター・アーキテクト、マスター・オペレーターの想定される役割やご記載の意図を差支えない範囲でご教示いただけないでしょうか。	施設整備・運営段階で一貫したコンセプトを構築し、本事業全体に責任を持って業務を遂行できる体制を求める趣旨です。詳細は事業者の提案に委ねます。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
117	要求水準書【維持管理・運営業務編】本文	45	7	(4)	2)	④子育てふれあいひろばの運営業務(一時預かりを含む)iii)	一時預かりサービスの安定提供に必要となる体制構築のための人事費について、別途予算措置をお願いでき合いでしょうか。	該当業務の費用は提案上限価格に含まれる考えです。提案上限価格を変更する想定はありません。
118	提出書類の記載要領及び様式一覧	9				平面図 平面詳細図	各階平面図(1:200)、平面詳細図(美術館、小学校厨房)(1:100)の作成を応募段階で求める理由は何でしょうか。当選後の検討とし、応募書類から免除することは出来ませんでしょうか。	原文のとおりとします。什器・備品や調理器具の配置を確認するために、各階平面図(1:200)、平面詳細図(美術館、小学校厨房)(1:100)の提出を求める。
119	提出書類の記載要領及び様式一覧	9				立面図	立面図の縮尺は1:300と定められておりますが、北側敷地はA3に収まりきらないため、適宜縮尺を調整してもよろしいでしょうか。	立面図の縮尺は1:400として修正します。
120	提出書類の記載要領及び様式一覧	9				模型	提案時の提出物に1:500の模型が含まれていますが、負担が大きいためなしに出来ませんでしょうか。	原文のとおりとします。
121	提出書類の作成要領	3				事業提案書の提出要領	電子データのファイル形式はWord又はExcel(バージョン2016以降)で作成とありますが、パワーポイントでの作成は認められますでしょうか。	ご質問を踏まえ、PowerPointの提出も認めます。
122	提出書類の記載要領及び様式一覧	9				パース	プレゼンテーション時に動画を使用してもよろしいでしょうか。	詳細は今後配付予定のプレゼンテーション実施要領をご参照ください。
123	サービス対価の算定及び支払方法						整備費、維持管理運営費のサービス対価の改定についてどのような事が考えられるか意見交換したい。	サービス対価の改定方法及び改定指標につきましては、ご意見を踏まえて検討します。
124	諸室仕様	2					執務室の人数について、利用人数の想定56人(施設管理34人、利用者受付・産業振興センター等受付要員17人、地域活動連携支援業務要員5人)をお示し頂きましたが、施設管理34人の中には、清掃員ためのスペース(倉庫・控室・休憩室等)も含まれているという理解で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、施設管理に携わる職員全員が同時に当該スペースを活用する想定ではありません。
125	要求水準書【施設整備業務編】本文						喫煙所は設置は不要でしょうか。	喫煙所の設置は不可とします。
126	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】本文	24	2.	(3)	1)	事業報告書	要求水準書【総則、共通条件、統括管理業務編】24ページで「公認会計士又は監査法人の会計監査を受けることを求めます。なお、該当箇所は「付属資料8 事業契約書(案)」第119条の表記と揺らぎがあったため、事業契約書(案)にあわせて修正します。	財務書類は、公認会計士又は監査法人の会計監査を受けることを求めます。なお、該当箇所は「付属資料8 事業契約書(案)」第119条の表記と揺らぎがあったため、事業契約書(案)にあわせて修正します。

第1回競争的対話の結果

※応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容については、非公表としています。

No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名 / 条項名	質問内容	回答
127	付属資料1「サービス対価の算定及び支払い方法」	11	4	2	1	改定指標	第二回募集要項等に関する質問回答の「サービス対価の算定及び支払い方法等に関する質問書」No.47の回答において、「サービス対価の改定指標については、原文のとおりとします。ただし、競争的対話を経て、変更する場合があります。」とあります。建設物価調査会の建築費指数は現在の実勢価格をあらわしていないことから、その代わりに、今回の規模やグレード感において比較的、実勢価格をあらわしている株式会社日建設計から公表されている標準建築費指数(NSBPI)の採用を検討いただきたく、よろしくお願いいたします。(改定指標に関する別添資料あり)	サービス対価の改定方法及び改定指標につきましては、ご意見を踏まえて検討します。