

多摩地域ユース・プラザ(仮称)整備等事業

実施方針（業務要求水準書[案]・契約書[案]）に関する質問への回答

平成14年9月30日

東京都

No	質問項目			該当箇所			該当項目	質問又は意見	回答	
	対象案	種類	タイトル	頁	番号					
001	実施方針	質問	特別目的子会社の設立	4	第2	3		応募者の参加資格	「応募者は単独の企業または複数の企業などによって構成されたグループ」とありますが、単独の企業で受けて建築だけ第三者委託することが可能ですか。（特別目的子会社を設立しない） また、たとえば施設と運営と大きく分け二社で組む場合も、特別目的子会社を設立することが必要ですか。	特別目的会社の設立は応募者の任意とします。ただし、特別目的会社を設立しない場合には、PFI事業にかかる会計の独立性や、選定事業者が行うPFI事業以外の事業の影響がPFI事業の実施に影響を及ぼさない方策を確保する必要があります。特別目的会社を設立しない場合の事業収支計画の作成の考え方を含め、詳細は入札公告時に示します。
002	実施方針	質問	事業者の選定	5	第2	4	(3)	事業者の選定	落札者は、既存の事業会社でなく、特別目的会社を必ず新規に設立しないとイケないのかご教示下さい。また、新規に設立しなければならない理由もあわせてご教示下さい。 *他の自治体におけるPFI事業を調べてみると、「特別目的会社を設立する場合には」と落札者の判断に任せているケースも多々見受けられます。	特別目的会社の設立は応募者の任意とします。ただし、特別目的会社を設立しない場合には、PFI事業にかかる会計の独立性や、選定事業者が行うPFI事業以外の事業の影響がPFI事業の実施に影響を及ぼさない方策を確保する必要があります。特別目的会社を設立しない場合の事業収支計画の作成の考え方を含め、詳細は入札公告時に示します。
003	実施方針	意見	提案の審査	4	第2	4	(1) (2)	提案の審査及び事業者の選定に関する事項	事業提案評価の基準と方法につき応募前にご開示いただくよう要望いたします。	入札公告時には事業提案評価の基準と方法を示した「落札者決定基準」を公表する予定です。
004	実施方針	意見	提案の審査	4	第2	4	(1) (2)	提案の審査及び事業者の選定に関する事項	PFI事業として、審査員の方々の各々の専門分野におけるご見識を活用いただく審査方法の確保等についてもご留意いただきたいと存じます。	御意見として承ります。
005	契約書案	質問	都による利用受付体制などの確認	11	第4章	第三	第28条	(都による利用受付体制等の確認)	「本件施設の運営開始の12ヶ月前までに、本件事業の利用受付業務、社会教育事業の企画及びその他必要な業務を行なうことが出来る体制を取らなければならない」とありますが、これに係る初期投資はサービス購入料に見込まれるのですか。別途に請求できるのですか。またその場合の支払いはいつ、どのようにされるのでしょうか。	事業者の準備行為にかかる費用は、運営期間を通じて支払われるサービス購入料Bに含まれません。この部分の対価を切り出して別途支払うことはありません。

No	質問項目			該当箇所			該当項目	質問又は意見	回答
	対象案	種類	タイトル	頁	番号				
006	契約書案	質問	民間提案事業	2	第1章	第7条	(民間提案事業)	「民間提案事業の実施にあたっては詳細に関する協定を都と締結する」とこととされていますが、同条2項により事業者は都に対し報告することで内容の変更、中止が可能と解釈されます。更に「民間提案事業」は「業務水準書(案)P.417 民間提案事業等の実施(任意)」記載の要件を満たす限りにおいて、事業者の裁量によって実施されるものと理解いたします。これらの点から、民間提案事業は提案審査の対象外となるとの理解でよろしいでしょうか。 また、民間事業提案は運営開始後であっても、随時、都に対しご提案し協定を締結することによって実施可能と考えてよろしいでしょうか。	原則として、民間提案事業自体は審査の対象とはしない予定ですが、提案によってはユース・プラザ本体の事業にとっても極めて大きな効果が見込める工夫がされている等、評価すべきケースも想定されるため、詳細は入札公告において示します。 また、民間提案事業の実施は、ご質問のとおり、運営開始後であっても可能です。
007	契約書案	質問	無償で譲渡された備品の管理	3	第2章	第9条	3 (本件施設及び同土地の使用貸借)	無償で譲渡された備品の保管責任の開始日は、本件施設及び同土地の使用貸借の開始日に事業者が発生するものと理解されますが、その時期は概ね設計終了後、改修工事着手のころという理解、つまり改修工事中は事業者が適切な方法にて備品を保管し、新たな施設の完成後に移設するという理解でよろしいでしょうか。 また、多摩地区ユースプラザ開館の際に閉鎖が予定されている「東京都府中青年の家」の備品を転用する可能性、予定、お考えがあれば併せてご教示下さい。	ご質問のとおり、施設の使用貸借の開始時点で保管責任が発生します。現段階では使用貸借の開始は、平成16年4月を予定しています。 また、東京都府中青年の家の備品を転用することは、今のところ想定していません。
008	契約書案	質問	土地の瑕疵担保責任	5	第2章	第11条	(本件施設及び同土地の瑕疵担保責任)	極めて可能性が低いことと考えられますが、万一、計画地の土壌汚染が発覚した場合、当該事象は、事業者においては都から提供された情報等から合理的に推測できなかった瑕疵とされると考えてよろしいでしょうか。	都から提供された情報等から合理的に推測できなかった土地の瑕疵については、その通りになります。

No	質問項目			該当箇所			該当項目	質問又は意見	回答	
	対象案	種類	タイトル	頁	番号					
009	契約書案	質問	本件施設の改修に関する許認可及び届出等	8	第4章	第一	第19条	(本件施設の改修に関する許認可及び届出等)	建物高さについて建築基準法第55条但し書きによる許可を受けていると思われます。今回の増築等により許可の再取得が必要と考えられますが、当該許可取得は都の範囲と考えてよろしいでしょうか。	建物の高さについては、現段階では現状の建物の高さを超えることはないと考えています。もとより提案の内容によっては、これを超える可能性があります。この場合には許可を再度取得する必要があります。この場合の申請は都が行うこととなりますが、必要な書類は事業者を作成して頂きます。なお、建物の高さの検討に当たっては、用途地域等の主旨を尊重し、大幅な超過は避けるようにして下さい。万一不許可になった場合は、計画を変更していただくこととなります。
010	契約書案	質問	本件施設の改修に関する許認可及び届出等	8	第4章	第一	第19条	(本件施設の改修に関する許認可及び届出等)	計画地の用途地域(第1種低層住居専用地域)が制約となって、計画地内に新たな施設建設を想定した民間提案事業の実現可能性が低くなってしまふことが危惧されます。民間提案事業が、事業者の収益性とどまらず、多摩地区ユース・プラザの運営などへの貢献が大きいものと認められる場合、関連許認可に関する都のご支援、ご関与はいただけるものと考えてよろしいでしょうか。	民間提案事業に伴って再度許可申請が必要となった場合は、事業者の責任において許可取得を行ってください。その際は、都は可能な支援を行います。
011	契約書案	意見	本件施設の修繕及び模様替え	16	第5章	第三	第47条 2 3	(本件施設の修繕及び模様替え)	緊急度の高い修繕実施について、例外条項(都に対する事後報告を可とするもの)を設けていただくことも必要と考えます。	例外条項を設ける方向で検討しますが、詳細は入札公告において示します。
012	契約書案	意見	違約金条項ほか	22	第7章	第64条		(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果)	違約金の水準の低下をご検討いただけませんか。ペナルティが金融元本に及ぶストラクチャーになりますと事業提案において有効なソリューションをご提案できた場合でも、当該条項が隘路となり多大な出資、劣後ローンの調達が必要となってしまいます。事業者のリスク負担が多大となり参画の大きな障害とならないよう、ファイナンス、契約面でのご検討、ご配慮いただきたく要望いたします。	御意見として承ります。
013	契約書案	質問	事業者に対する制約	29	第11章	第85条		(事業者に対する制約)	事業期間における出資者間での事業者の株式の売買に関する制約はないと解釈されますが、よろしいでしょうか。	出資者間で株式の売買は原則自由ですが、自己保有分を全部譲渡する場合には都の承諾が必要です。

No	質問項目			該当箇所			該当項目	質問又は意見	回答
	対象案	種類	タイトル	頁	番号				
014	契約書案	質問	設計改修期間の定義	45	別紙7		不可抗力による損害金分担規定	第1項記載の「設計改修期間中」の定義は、別紙1-18の「設計建設期間」でしょうか、別紙3の「設計期間」と「改修期間」を合わせた期間でしょうか、ご教示下さい。	「設計改修期間中」とは、別紙3の「設計期間」と「改修期間」を合わせた期間です。別紙1-18の「設計建設期間」は誤りであり、正しくは「設計改修期間」です。
015	契約書案	質問	施設利用料金の設定及び変更	14	第5章	第二	第41条 (施設利用料金の設定及び変更)	事業者が本件施設の利用者から徴収した施設利用料金は、事業者の収入とするという意味は、都が事業者に対して支払うサービス購入料Aは、極端な言い方をすれば、利用者がゼロでも支払う必要経費と考えてよろしいですか。よって事業者が利用者から徴収した施設利用料金は丸々事業者の利益となると考えて宜しいですか。	経費の構造や利用者の見込み等は、提案の内容によって異なるため経費と収入の関係は一概には言えませんが、食材費のような施設利用者の増加に応じて発生するコストもあるため、施設利用料金収入が全て事業者の利益となるわけではありません。
016	業務要求水準書案	質問	各施設の機能及び性能に関する事項【野外活動施設】	11	第3	4	(4) 野外活動施設	野外活動施設のファイヤー場や野外炊飯場を作るための経費は、示されるサービス購入料の建築費に含まれるのですか？校舎の改修とは別に想定される費用が明示されることが望まれます。	サービス購入料に含まれます。また、野外活動施設の整備費を他の施設の改修費等と区別して明示することは考えていません。
017	業務要求水準書案	質問	各施設の機能及び性能に関する事項【ユーススクエア】	14	第4	4	(6) 一般公開施設 (ユース・スクエア)	解放する時間帯や体制などなどの制約がありますか？	時間帯及び体制については、ユース・スクエアの趣旨が実現できるよう、事業者が適切な時間帯及び体制を設定してください。なお、業務要求水準書(案)の「第6 その他」「2 運営体制の整備等」(P.39)で要求している社会教育主事の有資格者の勤務については、ユース・スクエアをはじめとしたユース・プラザにおける社会教育的業務を効果的に遂行するためのスタッフとして、常に専門的な視点からユース・プラザの各事業をコーディネートしてもらうことを期待しています。
018	業務要求水準書案	質問	対象者の分類	45	別紙2	1	主たる対象者	施設の利用者として心身障害児の学校や、移動教室が見込まれていますが、都としては利用促進のためのサポート体制をどこまで考えていますか。また、公教育の場(小学校、中学校、高校)に対して、都としての広報協力は得られるのでしょうか。	東京都教育委員会が作成する広報媒体への掲載等のほか、教育庁としての学校等への周知、PR、情報提供等については可能な範囲で協力を行います。

No	質問項目			該当箇所			該当項目	質問又は意見	回答
	対象案	種類	タイトル	頁	番号				
019	業務要求水準書案	質問	多摩地域コースプラザ コースプラザの面積参考表	43	別紙1		多摩地域コースプラザ面積参考表	野外活動施設は現在のバレーボールコートに想定されていますが、効果的なプログラムを展開するためには十分な広さのキャンプファイヤー場などが必要と感じています。その場合、現在想定されている場所を変えたり変更することは自由ですか。	業務要求水準書(案)で示した面積参考表については、ひとつの参考イメージとして提示するものであり、施設の配置について事業者の提案を制限・拘束するものではありません。事業者の創意工夫やノウハウに基づいたより良い提案を期待します。
020	業務要求水準書案	質問	植栽管理業務	37	第5	5	植栽管理業務	事業者が植栽の管理をすることは明記されておりますが、植栽を実施したり、変更したりすることは事業者で行なうことが可能ですか。特に野外活動施設の周辺には植栽の必要を感じています。	可能です。多摩地域コースプラザ(仮称)にふさわしい提案を期待します。
021	業務要求水準書案	質問	多摩地域コースプラザ 面積参考表	43	別紙1		多摩地域コースプラザ面積参考表	ゾーニング計画で、同じ階に宿泊施設と文化施設が位置するように読み取れます。セキュリティの面や騒音などを考えると別の階が望ましいと考えます。その場合設計変更は自由ですか。	本件事業においては、改修に当たっての設計は事業者の業務であり、基本的に各種の施設の配置は事業者の自由です。業務要求水準書(案)で示した面積参考表については、ひとつの参考イメージとして提示するものであり、施設の配置について事業者の提案を制限・拘束するものではありません。事業者の創意工夫やノウハウに基づいたより良い提案を期待します。
022	業務要求水準書案	意見	別冊資料の配付：既存施設の建物・設備等に関する情報	3枚目			別冊資料の配付	入札公告時に配布ご予定の「既存施設の建物・設備等に関する情報」に以下の情報を入れていただきたく要望いたします。 1 建築計画通知書 副本(設計図、構造計算書等)の(写) 2 大規模増改築を行なった場合の設計図書(建築、構造、設備、計算書)の(写)	既存施設の建物・設備等に関する情報として ・建物の平面図・立体図(竣工図ベース) ・設計時の積載荷重 ・主な改修履歴 ・主要設備の保守・点検状況 等を提示する予定です。 竣工図及び構造計算書については、希望者に有償(実費)で配布することを考えています。 なお、本施設については大規模な増改築は行われていません。

No	質問項目		該当箇所				該当項目	質問又は意見	回答	
	対象案	種類	タイトル	頁	番号					
023	業務要求 水準書案	意見	既存施設の建物・設備 等に関する現地及び関 係機関への確認	6	第3	2	(2)	現況施設の概要	冒頭部分に「提案及び実施に当たっては、詳細等について、現地及び関係機関への確認を行うこと。」との記載があり、一方、「実施方針」P.8 「5 現状施設の公開」の部分には現状施設の公開日以外は「民間事業者は八王子高陵高校に原則として立ち入らないこと」とされています。改修計画を立案するにあたり、現況の建物・設備の劣化診断は重要となりますので、入札公告後に再度、現状施設の公開の機会を設けていただくよう希望いたします。 また、業務要求水準書には「現地及び関係機関への確認を行うこと」との記載がありますが、入札公告後などにおいて応募者は随時、現地（八王子高陵高校？）に対して照会・確認ができるという解釈でよろしいのでしょうか。	現況施設の確認等の機会を設けるよう検討します。 また、八王子高陵高校に対する照会・確認は、直接八王子高陵高校に行うのではなく、東京都教育庁生涯学習スポーツ部社会教育課あてに、照会・確認を行って下さい。
024	業務要求 水準書案	質問	宿泊施設の防音レベル	12	第3	4	(5)	宿泊施設	全室最低NC25のレベルをお示しいただいておりますが、計画地の現況等からこのレベルの緩和のご検討いただくことは可能でしょうか。	御指摘等を踏まえて検討し、入札公告において示します。