

多摩地域コース・プラザ(仮称)整備等事業

## 入札公告関係書類に関する質問への回答(第1回)

平成14年12月6日

東京都

質問回答等により、契約書等の文言を一部修正します。その内容については、後日改めて東京都教育委員会ホームページ (<http://www.kyoiku.metro.tokyo.jp/buka/shogai/yusu.htm>) で公表いたします。

| No  | 質問項目    |                  | 該当箇所 |     |   |      | 該当項目                        | 質問  | 回答  |
|-----|---------|------------------|------|-----|---|------|-----------------------------|---|---|
|     | 対象案     | タイトル             | 頁    | 番号等 |   |      |                             |   |   |
| 001 | 業務要求水準書 | 施設設計及び改修業務要求水準   | 5    | 第3  |   |      | その他                         | 施設改修において、土地(地中障害物、土壌汚染等)及び建物(構造欠損、中性化等)に潜在している問題が発見された場合、そのリスク分担についてお考えをご教示ください。  | 契約書案第11条にあるように、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担保責任は東京都が負うこととなります。そのほか本施設の主要構造部(壁、柱、床及びはり)の瑕疵により事業者に損害が生じた場合、東京都がこれを補償します。   |
| 002 | 業務要求水準書 | 施設設計及び改修業務要求水準   | 5    | 第3  |   |      |                             | 施設改修において、竣工後の関連法規の改正等により既存不適格(構造基準等)となることが確認された場合、現行法規への対応の是非を確認させていただきます。  | 計画通知が昭和62年、工事完了検査が平成元年であり、構造基準については現行法規に適合していると考えています。  |
| 003 | 業務要求水準書 | 現況施設の概要          | 6    | 第3  | 2 | (2)  | 現況施設の概要                     | 現況施設の建築確認取得年月日および、竣工年月日をご教示されたい。  | 計画通知は昭和62年10月1日、竣工年月日は昭和63年12月26日です。  |
| 004 | 業務要求水準書 | 現況施設の概要          | 6    | 第3  | 2 | (2)  | 既存施設の建物・設備等に関する情報(別冊1 P.12) | 業務要求水6P(2)現況施設の概要イ設備(ア)電気設備 C電話設備 電子交換機(日立CX256MS)1基(増設あり)とありますが、別冊1既存施設の建物・設備等に関する情報12P A. 建物・設備の現況 2. 主要設備一覧 1. 電気設備 1-4. 電話設備 電子交換機(日立CX256MS)と記述があります。1基増設があるのでしょうか?又仕様をご指示下さい。     | 御指摘の通り増設しており、増設分についても同一機種(日立CX256MS)です。   |
| 005 | 業務要求水準書 | 建築物及び設備に関する事項:規模 | 8    | 第3  | 3 | (1)  |                             | 8P(1)床面積は、原則として現状施設の14,016㎡を上限とする。とありますが、8P(2)イ バリアフリーに配慮し、エレベーター・斜路を設ける場所によっては面積の増加が予想される。1P(4)ウ 野外施設の想定においても野外炊さん場・トイレ・倉庫の新設に伴い、面積の増加が予想される。又野外炊さん場・トイレ・倉庫の申請は都市計画法の開発行為として考えてよろしいですか | 業務要求水準書P.8、3(1)にあるとおり、既存建物の改修による床面積の増加は可能です。<br>都市計画法の開発行為については、<br>建築物が適法である。<br>事業敷地に変更がない。<br>用途が教育施設である。<br>建築物の規模が建ぺい率・容積率の範囲内で現建築物の1.5倍以下である。<br>という条件の下であれば、都市計画法上の許可は必要ないという方向で、関係部署と調整しており、近日中に確定する予定です。したがって野外炊さん場・トイレ・倉庫等の要求水準書に想定している施設等については、都市計画法上の許可の必要はない見込みです。 |
| 006 | 業務要求水準書 | 文化・学習施設          | 9    | 第3  | 4 | (2)イ | 文化・学習施設最低水準                 | 想定施設(工芸室、音楽・演劇室、会議・研修室)以外の施設も自由に設けてよろしいでしょうか。   | 想定施設以外の施設を自由に設けることは可能です(業務要求水準書 P.9、4(1)ア 参照)。  |

| No  | 質問項目    |                  | 該当箇所 |     |   |      | 該当項目             | 質問   | 回答  |
|-----|---------|------------------|------|-----|---|------|------------------|--|---|
|     | 対象案     | タイトル             | 頁    | 番号等 |   |      |                  |  |   |
| 007 | 業務要求水準書 | スポーツ施設           | 11   | 第3  | 4 | (3)ウ | 各施設の機能及び性能に関する事項 | 第1～3体育室について、「想定している仕様等」は現状の仕様となっておりますが、他の施設と同様にあくまで都の参考イメージであり、仕様変更の提案することは可能でしょうか。  | 仕様変更の提案は可能です。   |
| 008 | 業務要求水準書 | 野外活動施設           | 12   | 第3  | 4 | (4)ウ |                  | 野外炊さん場の所の20ヶ所程度とありますが、かまどが20ヶ所ということでしょうか？炊さん場が20箇所ということなのでしょうか？  | かまどの数が20ヶ所程度ということです。ただし、これは、あくまで都のひとつのイメージです。事業者は需要動向や自らの運営方法等を勘案し、適切な施設を提案してください。  |
| 009 | 業務要求水準書 | 宿泊施設             | 13   | 第3  | 4 | (5)ウ | 宿泊施設施設の想定        | 宿泊室の想定仕様は記載されていますが、利用者の想定仕方によってはユニットバスを設置しなくても構いませんか。(明示されている仕様を必ず遵守しなければなりませんか。)  | 宿泊室の想定仕様はあくまで東京都のイメージですので、必ずしも遵守する必要はありません。事業者の判断に任せます。   |
| 010 | 業務要求水準書 | 宿泊施設             | 13   | 第3  | 4 | (5)ウ | 宿泊施設施設の想定        | 宿泊室の団体タイプについて、4～6人室で和洋の2タイプ及び10人室で構成する、とありますが、学校や青少年団体の班別人数は8人タイプが多く、上記タイプのほか、たとえば、8人タイプの部屋を設定するなど、都が想定されているタイプ以外の仕様を設置することは可能でしょうか？ | あくまで都のイメージですので、都が想定しているタイプ以外の仕様とすることは可能です。事業者の判断で提案してください。  |
| 011 | 業務要求水準書 | 一般公開施設(ユース・スクエア) | 14   | 第3  | 4 | (6)  |                  | ユース・スクエアの受け付け体制は需要に応じて兼務スタッフが対応してよいのでしょうか？それとも、平日で「来訪者がほとんど見込まれない時間帯であっても社会教育主事の有資格者がいつも待機していなければならないのでしょうか？それとも責任者としてのみいればよいのでしょうか？ | 社会教育主事の有資格者は、ユース・スクエアをはじめとしたユース・プラザにかかわ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・プラザの各種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。したがって、社会教育主事の有資格者を配置する時間は、必ずしもユース・プラザ開館中のすべてである必要はありません。上記の趣旨と利用者のニーズ等を勘案し、事業者が設定してください。 |
| 012 | 業務要求水準書 | 対象者              | 20   | 第4  | 2 | (1)ア | 施設提供業務           | 対象者は特に制限しない、とありますが、他道府県の利用者も対象となると解してよろしいでしょうか。  | そのとおりです。  |
| 013 | 業務要求水準書 | 対象者              | 20   | 第4  | 2 | (1)ア | 施設提供業務           | 対象者は特に制限はしない、とありますが、外国人の利用者も対象となると解してよろしいでしょうか。  | そのとおりです。  |
| 014 | 業務要求水準書 | 開館日              | 20   | 第4  | 2 | (1)イ | 施設提供業務開館日        | 原則として通年開館、とありますが、年末年始も開館すると解してよろしいでしょうか。   | そのとおりです。  |

| No  | 質問項目    |         | 該当箇所 |     |   |          | 該当項目                | 質問   | 回答  |
|-----|---------|---------|------|-----|---|----------|---------------------|--|---|
|     | 対象案     | タイトル    | 頁    | 番号等 |   |          |                     |  |   |
| 015 | 業務要求水準書 | 利用料金体系  | 21   | 第4  | 2 | (2)イ     | 運營業務要求水準<br>利用料金体系  | ここでいう利用料金は、地方自治法244条の2(公の施設の設置、管理及び廃止)第4項にいう利用料金として条例事項ですか。契約書案42条1項では、施設利用料金の設定は事業者が行うと規定されていますが、42条2項では施設利用料金のうち基本利用料金の変更には都との協議が必要とされています。施設利用料金を事業者の判断で変更するのに、手続的・時間的にどれくらいかかると見込んでおく必要があるのが質問の趣旨です。 | ここでいう利用料金は、地方自治法にいう条例事項ではありません。したがって、基本利用料金の変更には都議会の承認は必要ありませんが、都との協議を要します。都としては、極力短時間で協議を進めるつもりです。なお、基本料金以外の料金設定(割引等)は、事業者の判断で随時変更することが可能です。                                     |
| 016 | 業務要求水準書 | 利用料金体系  | 21   | 第4  | 2 | (2)イ     | 利用料金体系              | 利用料金等については、都の条例、規則等により定められるのでしょうか。   | 本件施設は公の施設ではないので、利用料金等が条例で定められることはありません。   |
| 017 | 業務要求水準書 | 利用料金体系  | 22   | 第4  | 2 | (2)イ(ウ)  |                     | 繁忙期に価格を上げる事も可能でしょうか？   | 業務要求水準書P.22「(ウ)割増料金の設定」は、主たる対象者以外の料金であり、基本料金に対して事業者が自由に設定するものです。したがって、繁閑等に応じて差を設けることも可能です。なお、主たる対象者の料金については、基本料金の範囲内であれば、繁閑等による差を設けることは可能ですが、基本料金額自体の変更は、都との協議が必要です(契約書案 第42条参照)。 |
| 018 | 業務要求水準書 | 受付方法の設定 | 23   | 第4  | 2 | (2)ウ(ア)b | 受付方法の設定             | インターネットによる受付は区部と同じフォーマットが望ましいのでしょうか？   | 特に同じである必要はないと考えます。  |
| 019 | 業務要求水準書 | 料金の徴収方法 | 24   | 第4  | 2 | (2)エ     | 運營業務要求水準<br>料金の徴収方法 | 利用料金の徴収については、地方自治法243条(私人の公金取扱いの制限)の適用はないものと理解してよろしいですか。   | 利用料金については、事業者の収入になるので公金とはなりません。   |
| 020 | 業務要求水準書 | 保育室     | 27   | 第4  | 2 | (3)オ(ウ)b | 保育室                 | 保育室の利用は、施設を利用する団体の責任において利用するものとありますが、室利用料等の徴収は可能でしょうか。   | 保育室は、子育て支援のための環境整備の観点から、多様な利用者の活動機会を保障するための付随的な施設(スペース)として設置・提供するものであり、それ自体に対価の発生する貸出対象とは想定していません。保育室の機能を拡充して、特別なサービス(保育士等の配置等)を提供する場合等には、その対価を徴収することもあり得ると考えますが、原則は無料であると考えています。 |
| 021 | 業務要求水準書 | 飲食等の提供  | 27   | 第4  | 2 | (3)カ(イ)  | 飲食等の提供              | 再調理場だけのことでなく、野外炊さん場にも関連しますが、利用者の持ち込みによる事故が発生しないよう一切の持ちこみ禁止が可能でしょうか？  | 関連する法令等を遵守しながら、利用者の利便性に配慮して事業者が判断してください。  |

| No  | 質問項目    |            | 該当箇所 |     |   |      | 該当項目                   | 質問   | 回答  |
|-----|---------|------------|------|-----|---|------|------------------------|--|---|
|     | 対象案     | タイトル       | 頁    | 番号等 |   |      |                        |  |   |
| 022 | 業務要求水準書 | 営業及び広報活動   | 32   | 第4  | 6 |      | その他の業務                 | 営業(閑散期の集客等)や広報活動において、専門の代理店等の外部業者に業務委託する場合、利用者側ではなく事業者側から報酬を支払うことになると思われますが、その場合の報酬についてもサービス購入料の対象と考えてよろしいでしょうか。 | サービス購入料と利用料金収入の中で賄っていただきます。   |
| 023 | 業務要求水準書 | 現況施設の概要    | 32   | 第4  | 6 | (1)エ | その他の業務<br>その他          | 利用者確保を行ううえで、現行の都立青年の家の利用者データなどを提供していただくことは可能でしょうか。   | 青年の家の利用状況等については、本回答の別紙1に示したとおりです。なお、利用者の個人情報にかかわるデータは提供することができません。  |
| 024 | 業務要求水準書 | 周辺諸施設等との連携 | 33   | 第4  | 6 | (3)  | 周辺施設等との連携              | 掲げられている各施設との連携については、各々の先方に事前に本情報が行き渡っていると考えてよろしいでしょうか。   | 事前に本情報が行き渡っていると考えて結構です。   |
| 025 | 業務要求水準書 | 企業協賛金の獲得等  | 33   | 第4  | 6 | (4)ア | 企業協賛金の獲得等              | 「協賛金の負担者に対して～」とありますが、施設内各所に協賛社の広告等を設置することは可能でしょうか。   | 当該箇所は、主に個別の事業案内チラシ等への掲載を想定したものです。<br>施設内の広告等の設置も可能ですが、その際は場所、内容等については、社会通念や施設の性格等を考慮して設置していただくことが望ましいと考えます。                   |
| 026 | 業務要求水準書 | 修繕業務       | 35   | 第5  | 1 | (2)  | 計画修繕                   | 「運営開始後20年間の施設運営継続が可能となる」計画修繕とは、具体的な例を挙げるとどのようなことでしょうか。例えば、15年目に起こり得る機器の更新を見積もりに入れて置くという事でしょうか。                   | 20年目までを視野に入れ、その間なるべく大規模修繕の必要がないような計画修繕の考え方が必要となります。その上で、事業者が提案する計画修繕プランは、事業期間である10年間について示してください。また、提案に11年目以降の修繕費を見込む必要はありません。 |
| 027 | 業務要求水準書 | 修繕業務       | 35   | 第5  | 1 |      | 維持管理業務<br>要求水準<br>修繕業務 | 運営、維持管理期間中の緊急を要する修繕について、事後承諾が許可される具体的な範囲を示していただきたい。  | 利用者に危害が及ぶなど緊急を要する場合を想定しています。  |
| 028 | 業務要求水準書 | 施設名称について   | 39   | 第6  | 1 |      | その他<br>施設名称について        | (SPCを設立しない場合)<br>都との直接契約者である事業者が、都と協議のうえ集客の向上等を図るために施設名称を事業者名(例:「ユース・プラザ」等)にすることはネーミングライトにあたらぬと考えてもよろしいでしょうか。    | お考えの通りです。ただし、具体的な名称の決定に当たっては、都との協議が必要です。  |
| 029 | 業務要求水準書 | 施設名称について   | 39   | 第6  | 1 | (2)  | その他<br>施設名称について        | ネーミングライト販売における、命名の範囲に制限があるのででしょうか。<br>(ダイレクトに企業名をつけても良いのか)   | 落札者決定後、協議させていただきます。   |



| No  | 質問項目    |                  | 該当箇所     |     |   |         | 該当項目        | 質問   | 回答   |
|-----|---------|------------------|----------|-----|---|---------|-------------|--|--|
|     | 対象案     | タイトル             | 頁        | 番号等 |   |         |             |  |  |
| 030 | 業務要求水準書 | 施設名称について         | 39       | 第6  | 1 | (2)     | その他施設名称について | ネーミングライト販売において、収入割合の按分指数を具体的に示していただきたい。  | 5割程度と考えています。   |
| 031 | 業務要求水準書 | 備品等の整備、更新        | 40       | 第6  | 4 |         | 備品などの整備、更新  | 備品類をリースして事業終了時に無償譲渡することは可能でしょうか。   | 備品類を東京都に無償譲渡することは可能ですが、リース契約の継承については協議させていただきます。中途解除の場合、都の買取りが確保されるようにすることが必要です(契約書案第65条第2項参照)。  |
| 032 | 業務要求水準書 | 民間提案事業等の実施       | 41       | 第6  | 7 | (2)イ(ウ) | その他         | 民間提案事業会計と多摩地域コース・プラザ本体事業会計との分離の要求内容は、入札説明書13頁(5(4)ア(イ))において落札者がSPCを設立しない場合に要求される本件事業会計と落札者の他事業会計との分離と同じと理解してよいですか。特に、多摩地域コース・プラザ本体事業に関して、事業者負担の増加費用が発生している場合に、民間提案事業会計から多摩地域コース・プラザ本体事業会計に対して資金を流用することも認められませんか。 | 民間提案事業会計と多摩地域コース・プラザ本体事業会計との分離の要求内容は、本件事業会計と落札者の他事業会計との分離と同じと理解してください。また、民間提案事業会計から多摩地域コース・プラザ本体事業会計に対して資金を流用することは認められますが、反対に多摩地域コース・プラザ本体事業会計から民間提案事業会計に対して資金を流用することは認められません。 |
| 033 | 業務要求水準書 | 民間提案事業等の実施       | 41       | 第6  | 7 |         |             | 「民間提案事業」において、新規に建物を建設した場合の建設代金は、サービス料Bに含めることが可能でしょうか？あるいは、民間単独事業として考えるべきでしょうか？   | 「民間提案事業」において、新規に建物を建設した場合の建設代金は、サービス購入料Bに含めることはできません。民間単独事業として考えてください。   |
| 034 | 業務要求水準書 | 多摩地域コース・プラザ面積参考書 | 44       | 別紙1 |   |         |             | 畑 800㎡とありますが、現在高校に畑はありますか？   | 現在高校に畑はありません。  |
| 035 | 業務要求水準書 | 基本料金体系の上限額       | 48       | 別紙3 | 3 |         | 野外活動施設      | キャンプファイヤー場の利用は無料とありますが、「薪」等の消耗品の供給は有料として宜しいでしょうか。都の考えをお示ください。  | 事業者の判断で設定してください。   |
| 036 | 業務要求水準書 | 現況施設の概要          | 別冊1 p.15 | A   | 5 |         |             | 改修履歴にある補修工事の詳細をご教示ください。  | 資料が膨大なため、現地見学の際に開示します。必要があれば希望者に有料で配布します。  |
| 037 | 業務要求水準書 | 入札の手続            | 別冊1 (表紙) |     |   |         | その他         | 現地見学の際に有償で受領可能とされている竣工図には、平面詳細図・断面詳細図・構造図・構造計算書・設備図等が含まれますでしょうか。含まれない場合は、これらを開示していただきたい。特に構造図・構造計算書については改修工事を計画する上で必須と考えられます。  | 記載された図書はすべて含まれています。  |

| No  | 質問項目 |                   | 該当箇所 |     |     | 該当項目 | 質問              | 回答  |  |
|-----|------|-------------------|------|-----|-----|------|-----------------|---|--|
|     | 対象案  | タイトル              | 頁    | 番号等 |     |      |                 |   |  |
| 038 | 契約書案 | 事業者               | 1    |     |     |      | 前文              | SPCを設立しない場合の「事業者」は、代表企業を指すという理解でよろしいでしょうか。  | SPCを設立しない場合、入札参加者が単独の時には代表(当該)企業、入札参加者が複数の構成員からなる場合には当該構成員が構成する共同企業体を指します。   |
| 039 | 契約書案 | (本件事業の概要)         | 2    | 第1章 | 第5条 |      |                 | 「本件事業は、本件施設の設計…」とされていますが、現在八王子高陵高校正門脇に掲出されている「建築計画のお知らせ」看板には、設計者として㈱ゼロ建築都市研究所と記載されています。当該設計者の業務内容と、事業者による提案内容の関係はどのように関係付けられますか。  | ㈱ゼロ建築都市研究所は、学校から社会教育施設への用途変更手続業務を行っており、事業者の提案とは関係ありません。当該設計者は、本事業のアドバイザー-契約を締結している三菱総合研究所から技術アドバイザーとして委託され業務を行っています。   |
| 040 | 契約書案 | (事業者の資金調達)        | 2    | 第1章 | 第6条 | 2項   |                 | 「財政上、金融上の支援」とは、具体的にどのような支援なのかご教示ください。また、支援者として誰が想定されますか。東京都も協力していただけますか。  | 現段階では、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資(無利子融資、低利融資)等が想定されます。都も必要に応じて協力します。  |
| 041 | 契約書案 | (民間提案事業)          | 3    | 第1章 | 第7条 | 3項   |                 | 民間提案事業会計と多摩地域コース・プラザ本体事業会計との分離の要求内容は、入札説明書13頁(5(4)ア(イ))において落札者がSPCを設立しない場合に要求される本件事業会計と落札者の他事業会計との分離と同じと理解してよいですか。特に、多摩地域コース・プラザ本体事業に関して、事業者負担の増加費用が発生している場合に、民間提案事業会計から多摩地域コース・プラザ本体事業会計に対して資金を流用することも認められませんか。民間提案事業は、文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設の4施設以外の、別個独立の施設の設計・建設・維持管理・運営を伴う事業であってもよろしいでしょうか。 | 民間提案事業会計と多摩地域コース・プラザ本体事業会計との分離の要求内容は、本件事業会計と落札者の他事業会計との分離と同じと理解してください。また、民間提案事業会計から多摩地域コース・プラザ本体事業会計に対して資金を流用することは認められますが、反対に多摩地域コース・プラザ本体事業会計から民間提案事業会計に対して資金を流用することは認められません。民間提案事業は、本体事業(文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設等)とは別に、事業者の任意で、独立した別個の事業として計画・実施するものです。したがって、御指摘の4施設以外の事業が可能です。 |
| 042 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の利用目的) | 3    | 第2章 | 第8条 |      | 本件施設及び本件土地の利用目的 | 本件事業の効用を高める目的のもので都が認めるものは、本件土地を第三者に譲渡若しくは賃貸することが可能であると読めますが、その際の賃料収入等は民間事業者の収入と考えてよろしいでしょうか。  | 都が本件事業の効用を高めるもの又は公共性を有するものとして認めた場合は、事業者は本件施設及び本件土地を第三者に賃貸することはできません。賃貸した場合の賃料収入は、民間事業者の収入となります。  |
| 043 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の使用貸借) | 3    | 第2章 | 第9条 | 1項   |                 | 該当箇所に「事業が終了した時点で、本施設及び本件土地を継続してしようすることに支障がない状態で、都に返還するものとする。」という記述がありますが、具体的な基準があればご教示下さい。  | 具体的な基準は、契約書案P.20(第59条第1項及び第2項)及び契約書案別紙13によります。   |

| No  | 質問項目 |                              | 該当箇所 |     |            | 該当項目     | 質問   | 回答  |
|-----|------|------------------------------|------|-----|------------|----------|--|---|
|     | 対象案  | タイトル                         | 頁    | 番号等 |            |          |  |   |
| 044 | 契約書案 |                              | 3    | 第2章 | 第9条        | 2項       | 使用貸借契約には、同契約期間中、都が本件施設及び本件土地を第三者に譲渡、賃貸しない旨の条項の追加が必要です。(使用貸借に基づく権原は第三者に対抗できないことから、本件事業に関して事業者に融資を行なう銀行団向けに、本件事業の安定性・継続性を説明するために必要です。) | 都は、使用貸借期間中は、本件施設及び本件土地を第三者に対し譲渡、賃貸しません。また、法律に認められる場合以外、都が一方的に使用貸借契約を解除することはありません。なお、平成15年3月末までに都の使用貸借の規定を改正し、事業期間中の更新が不要となるようにする予定です。 |
| 045 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の使用貸借)            | 3    | 第2章 | 第9条        | 3項       | 備品を「貸し渡す」という表現と「譲渡された」という表現がありますが、「譲渡された」という表現は誤りであるという認識でよろしいでしょうか。   | 「譲渡された」が正しく、備品を「貸し渡す」は誤りであり、契約書の文言を修正します。   |
| 046 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の使用貸借)            | 3    | 第2章 | 第9条        | 3項       | 無償貸借の対象となる備品については、使用貸借期間中は、事業期間終了時までと考えてよろしいでしょうか。   | 備品は貸借ではなく譲渡します。本項の文言の備品を「貸し渡す」は誤りです。正しくは、備品を「譲渡する」であり、契約書の文言を修正します。   |
| 047 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の使用貸借)(使用貸借の取消し等) | 3    | 第2章 | 第9条<br>10条 | 3項<br>4項 | 9条3項2文中、「都から無償で譲渡された備品」とあるのは、「都から無償で貸し渡された備品」の誤記でしょうか。   | 契約書案第9条第3項前段に、「都が作成した備品台帳に記載された備品を、事業者に対して無償で貸し渡す」とあるのは、「都が作成した備品台帳に記載された備品を、事業者に対し無償で譲渡する」の誤記です。第10条4項に誤りはありません。                     |
| 048 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)                  | 3    | 第2章 | 10条        | 1項       | 本件施設及び本件土地の使用貸借の不更新の場合がありうることを前提にした規定振りですが、事業期間中に使用貸借契約が更新されずに終了してしまうリスクの要素がもしあれば、その内容を教えて下さい。                                       | 使用貸借契約を更新しないことは、原則として想定していません。<br>なお、平成15年3月末までに都の使用貸借の規定を改正し、事業期間中の更新が不要となるようにする予定です。  |
| 049 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)                  | 3    | 第2章 | 10条        | 1項       | 使用貸借の「取消し」と規定されていますが、契約の取消しは制限能力者や詐欺・強迫等により瑕疵ある意思表示を行った者の保護のためのものです。本条の文脈では、「取消し」よりは「解除」の方が適切ではありませんか。                               | 法令上の用語としては「解除」となります。落札者が決定した後、文言について調整します。  |
| 050 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)                  | 3    | 第2章 | 10条        | 1項       | 本件施設および本件土地の使用貸借が取り消されるのは、具体的にどのような場合でしょうか。  | 本件施設及び本件土地の使用貸借が取り消される具体的な内容は特に想定していません。基本的に本契約が解除されない限り取り消されないと考えてください。  |
| 051 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)                  | 3    | 第2章 | 10条        | 2項       | 「事業者は都による支払いの方法を選択できる」とはどのような意味でしょうか。  | 契約書案第10条第2項にあるように、「均等分割払」又は「支払時点までの利息を付した一括払」のいずれかを選択できるという意味です。  |



| No  | 質問項目 |  | 該当箇所 |            |            | 該当項目   | 質問  | 回答  |
|-----|------|--|------|------------|------------|--------|---|---|
|     | 対象案  | タイトル                                   | 頁    | 番号等        |            |        |   |   |
| 052 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)                            | 4    | 第2章        | 10条        | 5項     | 本条項による補償は、10条1項による本契約の終了につき、都の責めに帰すべき事由がある場合だけでなく、不可抗力の場合のいずれにも適用があると解釈して良いですか。また、都の損害賠償請求権を規定した10条7項との均衡上、都の責めに帰すべき事由による本契約の終了の場合には、事業者が本件事業の実施により得られていたはずの利益(逸失利益)を含む損害賠償を請求することができることを、本条項に明記して下さい。        | 本条項における補償は、契約書案第10条第1項による本契約の終了につき、その原因を限定するものではありません。また、都の責めに帰すべき事由による本契約の終了の場合には、事業者が本件事業の実施により得られていたはずの利益(逸失利益)を含む損害賠償を請求することができる旨を、本条第5項文末に追記します。 |
| 053 | 契約書案 |  | 4    | 第2章        | 10条        | 6項     | 「本件施設の改修費相当額の100分の10に相当する違約金」、「本件施設の工事費残存額相当額の合計額の100分の10に相当する違約金」ほか各種違約金の支払い規定がありますが、ここでいう改修費相当額等には金利は含まれないと考えてよろしいでしょうか。  | 金利は建設期間中の金利のみが含まれます。  |
| 054 | 契約書案 |  | 4    | 第2章        | 10条        | 6項     | 「本件施設の改修費相当額の合計額の100分の10に相当する違約金」の、合計額とは何を指すのかご教示願います。  | 契約書案別紙1の9、23をご覧ください。  |
| 055 | 契約書案 | (使用貸借の取消し等)<br>(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果) | 423  | 第2章<br>第7章 | 10条<br>65条 | 6<br>1 | 第10条6に事業者の責めに帰すべき事由による使用貸借の取り消しの場合のペナルティ、第65条1に事業者の責めに帰すべき事由による契約の解除の場合のペナルティが各々記載されていますが、これらの関係についてご教示下さい。事業者の責めに帰すべき事由により使用貸借取り消しとなり契約解除となった場合の事業者が支払う違約金はどのようになりますか。10/100でしょうか、10/100+10/100=20/100でしょうか。 | 御質問の場合、10/100となります。違約金を2重に徴収することはありません。   |
| 056 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任)                    | 5    | 第2章        | 11条        | 2項     | 既存建物の瑕疵について「合理的に推測できる瑕疵の改修は、事業者の責任」となっていますが、見方及び判断によってコストが大きく変わってくると思います。例えば、既存建物の瑕疵については、コスト評価の対象外とするとか、都のほうで瑕疵を列挙するとかの方策が図れないものでしょうか。   | 御意見として承りますが、契約書案の文言のとおりとします。なお、本条第5項で、本件施設の主要構造部の瑕疵により事業者に損害が生じた場合、これを補償する旨、明記しております。   |
| 057 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任)                    | 5    | 第2章        | 11条        | 3項     | 都は事業者が被った損害又は増加費用を、「合理的な範囲で」事業者に対して補償するとありますが、実際に被った損害及び増加費用は全額補償されると考えてよろしいでしょうか。  | 必ずしも全額補償されるものではなく、契約書案の文言の通り、不合理なものについては、補償しません。  |

| No  | 質問項目 |                     | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答   |
|-----|------|---------------------|------|-----|-----|----|------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                | 頁    | 第○章 | ○条  | ○項 |      |  |  |
| 058 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任) | 5    | 第2章 | 11条 | 4項 |      | この項目の意味するところは、合理的に推測できなかった瑕疵でも、運営開始後丸1年以降に主要構造部以外の瑕疵により損害が発生した場合は、事業者の責任で修補しなければならないということでしょうか。  | お考えのとおりです。   |
| 059 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任) | 5    | 第2章 | 11条 |    |      | 本件施設又は本件土地の瑕疵が、「前記情報等」から合理的に推測できる状況であったか否かを検証するために、「前記情報等」の内容のうち「現場確認の機会」のように書面化されていない情報を確定し相互に書面により確認しておく必要があります。そのような手続を経なければ、「前記情報等」から合理的に推測できる状況か否かの検証が困難となり、この規定はリスク分担規定として機能しないおそれがあります。 | 御意見として承りますが、「現場確認で得られた情報」を書面にするのは困難であり、契約書案の文言のままとします。 |
| 060 | 契約書案 |                     | 5    | 第2章 | 11条 | 4項 |      | 瑕疵担保責任の除斥期間の起算点が、事業者が瑕疵を発見した時からではなく運営開始時からである点において、本条項は瑕疵担保責任の一部免責特約としての効力を有しています。したがって、民法572条の趣旨を類推して、本条項に次の但書を追加してください。<br>「但し、都が知って事業者に告げなかった事実については、瑕疵担保責任の請求期間は、事業者がその事実を知った時から1年間とする。」   | 御意見として承りますが、契約書案の文言のままとします。                            |
| 061 | 契約書案 |                     | 5    | 第2章 | 11条 | 5項 |      | 「第2項による場合のほか」は、「第3項による場合のほか」の誤記でしょうか。  | お考えのとおりですので、契約書の文言を修正します。                              |
| 062 | 契約書案 | (本件施設の設計)           | 5    | 第3章 | 12条 | 2項 |      | 実施方針別紙1のリスク分担表により、測量調査に関して都が負担するとされているリスクに関する規定が現在の規定振りでは抜け落ちています。リスク分担表の内容に沿った都のリスク負担を条文に反映させるため、次の但書を追加して下さい。<br>「但し、都が行った測量調査の不備、誤り等により生じた設計上の誤り及び設計変更から発生する増加費用は、都が負担する。」                  | 今回、測量調査は実施しませんでしたので、契約書案には規定しませんでした。                   |
| 063 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任) | 5    | 第2章 | 11条 |    |      | 「本件施設及び本件土地の瑕疵担保責任」第11条に「前記情報等」とありますが、これまでに提示された情報と、現地見学会での情報で全てと考えて宜しいでしょうか？  | 「これまでに」というのは、「入札までに」という趣旨です。                           |

| No  | 質問項目 |                       | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答   |
|-----|------|-----------------------|------|-----|-----|----|------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                  | 頁    | 番号等 |     |    |      |  |  |
| 064 | 契約書案 | (本件施設の設計)             | 5    | 第3章 | 12条 | 2項 |      | 「事業者は、本件施設の設計に関する一切の責任を負う」旨が記されていますが、現在、東京都より(株)ゼロ建築都市研究所に依頼されている事項に対しても、事業者が責任を負うことになりますか。もし、その場合には当該事項についての詳細をご教示ください。   | 事業者が責任を負うことはありません。   |
| 065 | 契約書案 |                       | 6    | 第3章 | 13条 | 4項 |      | 13条2項で事業者側事由に起因する設計変更に係る増加費用のみが事業者負担と規定されていることと、本条項の現在の規定振りは矛盾しています。13条2項との整合性をとるため、設計変更が、都の責に帰すべき事由による場合及び実施方針別紙1リスク分担表に記載されている都が負担するものとされているリスクに起因する場合には、事業者は費用負担しないことを規定するため、本条項2行目の「事業者に追加的な費用が発生したときは、」の直後に次の文言を追加して下さい。<br>「当該変更が事業者側の事由に起因する場合に限り、」 | お考えのとおりですので、趣旨を明らかにするため、契約書案に文言を追記します。                           |
| 066 | 契約書案 | (本件施設の改修に関する許認可及び届出等) | 8    | 第4条 | 19条 |    |      | 「都が申請する必要が生じた場合、都が必要な措置を講ずるものとする」とありますが、申請に伴い申請手数料等の実費が発生した場合、入札金額とは別に、民間事業者が立替払いし、都が速やかに精算支払うものと考えてよろしいでしょうか。   | 申請に伴う資料作成は民間事業者に行っていただきます。申請は都が直接行います。申請に伴う費用が発生した場合は、直接都が支払います。 |
| 067 | 契約書案 | (改修場所の管理)             | 8    | 第4章 | 20条 |    |      | 本条項の冒頭に、次の文言を追加してください。<br>「都から引渡しを受けた後の」   | お考えのとおりですので、契約書案に文言を追記します。                                       |
| 068 | 契約書案 | (本件施設の改修等に伴う近隣対策等)    | 8    | 第4章 | 21条 |    |      | 本件施設に対し、東京都は耐震調査を実施していますか。また、実施していれば、その結果もあわせてご教示ください。   | 耐震調査は行っていません。  |

| No  | 質問項目 |                      | 該当箇所 |     |     | 該当項目  | 質問   | 回答   |
|-----|------|----------------------|------|-----|-----|-------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                 | 頁    | 番号等 |     |       |  |  |
| 069 | 契約書案 | (本件施設の改修等に伴う近隣対策等)   | 9    | 第4章 | 22条 |       | 八王子高陵高校の閉校および多摩地域ユースプラザの開設に至る件についての、地元等への説明実績および被説明者からの意見・質問の要旨をご教示ください。また、近隣等からの反対が激しく、多摩地域ユースプラザの建築および運営が困難となるに至った場合の措置についても、ご教示ください。        | 八王子高陵高校の閉校については、都立高校改革推進計画に基づき、八王子高陵高校と館高校との発展的統合により設置する八王子地区単位制高校についての説明に合わせ、PTA等への説明会(平成11年7月、8月、平成12年2月)を実施しています。また、ユース・プラザについては、基本構想について近隣の町会等役員に対して(平成12年6月)、PFIによる建設について周辺住民の方々に対して(平成14年8月)、それぞれ八王子高陵高校を会場に実施しています。これらの説明会では、「地域の活性化につながるよう」、「隣接する運動施設等との連携を」、「地元の人も使えるように」、「改修時の工事車両の通行等の安全・騒音等に配慮を」、「改めて事業者からの説明会の実施を」等の意見や要望が出されました。近隣等からの反対で建築・運営が困難となる場合の措置については、その原因や状況によって対応が異なるため、一概に示すことはできませんが、最終的には都の責任となります(契約書案第38条第2項)。 |
| 070 | 契約書案 | (履行保証等)              | 9    | 第4章 | 23条 | 履行保証等 | 事業者が建設工事保険及び履行保証保険を付保又はこれと同等の保証契約などが承認するものを締結するとありますが、工事施工者が保険を付保することは当然に承認されるという認識でよろしいでしょうか。   | お考えのとおりです。   |
| 071 | 契約書案 |                      | 9    | 第4章 | 23条 | 2項    | 建設工事保険及び履行保証保険は、事業者ではなく請負人(17条2項)が保険契約者かつ被保険者となるものを請負人から徴求して都に提出することでもよいですか。また、履行保証保険や保証契約のほか、例えば、それらに代わる担保となる有価証券等の提供による等の代替的方法によることも可能でしょうか。 | 建設工事保険についてはお考えのとおりですが、履行保証保険については被保険者は事業者としてください。また、東京都契約事務規則第41条に基づき、有価証券等を担保とすることが可能です。  |
| 072 | 契約書案 | (都による説明要求及び建設現場立会い等) | 9    | 第4章 | 24条 | 4項    | 検査又は試験への都の立会いは、都の費用負担で行われることを明記してください。   | お考えのとおりですので、趣旨を明確にするため、契約書案に文言を追記します。  |
| 073 | 契約書案 |                      | 10   | 第4章 | 25条 | 3項    | 完了検査への都の立会いは、都の費用負担で行われることを明記してください。   | お考えの通りですので、趣旨を明確にするため、契約書案に文言を追記します。   |



| No  | 質問項目 |                               | 該当箇所 |     |     | 該当項目 | 質問   | 回答   |   |
|-----|------|-------------------------------|------|-----|-----|------|--|--|---|
|     | 対象案  | タイトル                          | 頁    | 番号等 |     |      |  |  |   |
| 074 | 契約書案 | (完了検査)                        | 10   | 第4章 | 25条 | 5項   | 本条項が定める出資者による完工保証と、23条1項の定める履行保証保険又は保証契約とで、行使の順序はどのようになりますか。本条項の出資者の完工保証は、いつまでに締結する必要がありますか。                                   | 前段につきましては、履行保証は契約解除の場合のみ発動されるので、事実上は完工保証(第25条第5項)履行保証(第23条第2項)の順に成ると考えられます。後段につきましては、契約の締結後速やかに締結する必要があります。        |   |
| 075 | 契約書案 | (完了検査)                        | 10   | 第4章 | 25条 | 5項   | 本条項の定める保証は、落札者がSPCを設立しないで都と直接に事業契約を締結する場合には不要と考えてよろしいでしょうか。  | お考えのとおりです。   |   |
| 076 | 契約書案 |                               | 11   | 第4章 | 27条 | 3項   | 試稼働が求められた場合、どれくらいの試稼働期間を想定したらよろしいでしょうか。  | 具体的な日数及び内容は、都と事業者の協議によって決定します。   |   |
| 077 | 契約書案 | (都による本件施設の運営体制確認等)            | 11   | 第4章 | 27条 | 3項   | 運営又は維持管理体制に対する都の判断に対し、事業者が意見を述べた場合は、是正するか否かは都及び事業者の協議により決定されると考えてよろしいでしょうか。  | お考えのとおりです。   |   |
| 078 | 契約書案 | (都による利用受付体制等の確認)              | 11   | 第4章 | 28条 | 2項   | 運営体制に対する都の判断に対し、事業者が意見を述べた場合は、是正するか否かは都及び事業者の協議により決定されるものと考えてよろしいでしょうか。  | お考えのとおりです。   |   |
| 079 | 契約書案 | (瑕疵担保)                        | 12   | 第4章 | 30条 | 2項   | 都の瑕疵担保責任期間は運営開始時から1年間(11条4項)であるのに対して、事業者の瑕疵担保責任期間は運営開始時から2年間(30条2項)と長めに規定されています。このように、都に有利で事業者に不利な形で瑕疵担保責任を不均衡に規定した理由を教えてください。 | 契約書案第11条第5項に、都は第2項による場合のほか、事業期間中、本件施設の主要構造部の瑕疵により事業者の損害が生じた場合、これを補償するとしているため、事業者の瑕疵担保期間は2年と定めたものです。                |   |
| 080 | 契約書案 | (瑕疵担保)(本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果) | 1223 | 第4章 | 30条 | 64条  | 7章   | 上記の2条項が意味するものは、改修工事をした部分は、運営開始後2年と事業終了後の1年に瑕疵担保責任を持つということでしょうか。  | お考えのとおりですが、瑕疵担保責任を根拠とする損害賠償請求権の権利行使期間の経過後も、事業期間中は業務要求水準を満たすことは必要です。 |
| 081 | 契約書案 | (建設工事中に事業者が第三者に及ぼした損害)        | 13   | 第4章 | 34条 |      | 但書   | 例えば、本件施設の設置・保存の瑕疵に起因して第三者に損害が発生した場合等、都が最終的に所有者としての土地工作物責任(民法717条1項但書)を負担すべきような場合は、都が第三者に対して損害を賠償するものと考えてよろしいでしょうか。 | お考えの通りですが、都は、本件施設の設置・保存の瑕疵において事業者に帰責事由があるときは、事業者に対して求償することができます。    |

| No  | 質問項目 |                       | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答   |
|-----|------|-----------------------|------|-----|-----|----|------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                  | 頁    | 番号等 |     |    |      |  |  |
| 082 | 契約書案 | (許認可及び届出等)            | 14   | 第5章 | 37条 | 1項 |      | 「都が申請する必要がある場合、都が必要な措置を講ずるものとする」とありますが、申請に伴い申請手数料等の実費が発生した場合、入札金額とは別に、民間事業者が立替払いし、都が速やかに精算支払いすると考えてよろしいでしょうか。  | 申請に伴う資料作成は、民間事業者に行っていただきます。申請は、都が直接行います。申請に伴う費用が発生した場合は、直接都が支払います。   |
| 083 | 契約書案 | (本件施設の運営)             | 14   | 第5章 | 39条 | 2項 |      | 39条2項に基づき実施することができる各種の事業とは、7条に定める民間提案事業と同じとの理解でよろしいでしょうか。  | 契約書案第39条第2項に規定される事業は、業務要求水準書P.41の7(1)の「本件施設を活用した事業(文化・スポーツ教室等)」に当たります。これに対して、契約書案第7条に定める民間提案事業は、業務要求水準書P.41の7(2)「新たな施設・設備等を設けて行う事業(民間提案事業)」に該当します。 |
| 084 | 契約書案 | (施設利用料金の設定及び変更)       | 15   | 第5章 | 42条 | 2項 |      | 本条の定める施設利用料金は、地方自治法244条の2(公の施設の設置、管理及び廃止)第4項にいう利用料金として条例事項ですか。42条1項では、施設利用料金の設定は事業者が行うと規定されていますが、42条2項では施設利用料金のうち基本利用料金の変更には都との協議が必要とされています。施設利用料金を事業者の判断で変更するのに、手続的・時間的にどれくらいかかると見込んでおく必要があるのかが質問の趣旨です。 | ここでいう利用料金は、地方自治法にいう条例事項ではありません。したがって、基本利用料金の変更には都議会の承認は必要ありませんが、都との協議を要します。都としては、極力短時間で協議を進めるつもりです。なお、基本料金以外の料金設定(割引等)は、事業者の判断で随時変更することが可能です。      |
| 085 | 契約書案 | (本件施設の運営にかかる第三者の使用)   | 16   | 第5章 | 44条 | 3項 |      | 「あらかじめ」とは、いつの時点をさすかご教示ください。  | 事業者が第三者に委託する前まで、を指します。   |
| 086 | 契約書案 | (本件施設の維持管理にかかる第三者の使用) | 17   | 第5章 | 49条 | 3項 |      | 「あらかじめ」とは、いつの時点をさすかご教示ください。  | 事業者が第三者に委託する前まで、を指します。   |
| 087 | 契約書案 | (都の監査)                | 18   | 第5章 | 51条 |    |      | 都の監査にかかる費用は、都が負担することを明記して下さい。  | お考えのとおりですので、趣旨を明確化するため、契約書案に文言を追記します。  |
| 088 | 契約書案 | (利用者モニタリングの実施)        | 18   | 第5章 | 52条 |    |      | 利用者モニタリングへの都の立会いにかかる費用は、都が負担することを明記して下さい。  | お考えのとおりですので、趣旨を明確化するため、契約書案に文言を追記します。  |

| No  | 質問項目 |                 | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答   |
|-----|------|-----------------|------|-----|-----|----|------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル            | 頁    | 番号等 |     |    |      |  |  |
| 089 | 契約書案 | (サービス購入料の減額)    | 19   | 第5章 | 56条 | 3項 |      | 実施方針別紙1リスク分担表によれば本件事業の全段階を通じて不可抗力リスクは、都が主分担・事業者が従分担とされています。不可抗力により営業日に本件施設の営業を行うことができない場合は、56条3項但書の「合理的な理由」に該当し、かつサービス購入料の減額は行われないものとの認識でよいですか。万一、不可抗力の場合でもサービス購入料の減額が行われる場合がありうるとしたら、どのような場合を想定すればよろしいのでしょうか。   | 不可抗力による場合の減額としては、危険負担による減額があり得ます。すなわち、事業者が事業契約上の義務履行を免れたとき、それによって支出を免れた費用は、サービス購入料から減額することとします。これについては、契約書案第74条第3項に規定されています。 |
| 090 | 契約書案 | (第三者に及ぼした損害等)   | 20   | 第5章 | 58条 | 1項 | 但書   | 例えば、本件施設の設置・保存の瑕疵に起因して第三者に損害が発生した場合等、都が最終的に所有者としての土地工作物責任(民法717条1項但書)を負担すべきような場合は、都が第三者に対して損害を賠償するものと考えてよろしいでしょうか。   | お考えのとおりですが、都は、本件施設の設置・保存の瑕疵において事業者に帰責事由があるときは、事業者に対して求償することができます。  |
| 091 | 契約書案 | (第三者に及ぼした損害等)   | 20   | 第5章 | 58条 | 2項 | 別紙5  | 58条2項により要求されている付保期間は、「本件施設を都に返還するまでの間」です。別紙5に記載された4種類の保険のうち普通火災保険以外の3種類の保険について、付保期間の末日が「本件施設の都に対する譲渡日」となっているのは、「本件施設の都に対する返還日」の誤記でしょうか。  | お考えのとおりですので、契約書案の文言を修正します。   |
| 092 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の返還) | 20   | 第6章 | 59条 | 5項 |      | 実施方針別紙1リスク分担表によれば本件事業の全段階を通じて不可抗力リスクは、都が主分担・事業者が従分担とされています。不可抗力事由により本件施設が損壊したために本契約が解除された場合、事業者は、本件施設および本件土地を継続して利用することができる状態にまで自らの費用で復旧する責任を負わず、契約終了時点での現状有姿で都に対して返還すれば良いと理解してよいですか。もしこの理解でよければ、不可抗力事由により本件施設の状態が別紙13の水準を満たさない場合にも、59条5項但書の適用があるようにして明記して下さい。 | お考えのとおりですが、契約書案の文言のままとします。   |

| No  | 質問項目 |                         | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答   |
|-----|------|-------------------------|------|-----|-----|----|------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                    | 頁    | 番号等 |     |    |      |  |  |
| 093 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の返還)         | 21   | 第6章 | 59条 | 7項 | 本文   | 59条7項により事業者が都に無償譲渡する備品と、10条4項本文後段により事業者が都に無償譲渡する備品の範囲は同一でしょうか。(つまり、59条7項により事業者が都に無償譲渡する備品は、備品台帳に記載された備品であって簿価が計上されていない備品に限られると理解して良いですか。63条2項、65条2項、68条1項、69条1項ではこのことが明記されているのですが、59条7項本文の規定振りが63条2項、65条2項、68条1項、69条1項と異なるのは、何か意味があるのでしょうか。) | 簿価の計上にかかわらず、備品台帳に記載された備品は、都に無償譲渡してください。  |
| 094 | 契約書案 | (本件施設及び本件土地の返還)         | 21   | 第6章 | 59条 | 7項 | 但書   | 「備品台帳」の定義(別紙1-20)によれば、39条2項に規定される事業(=民間提案事業)のみに必要な備品が、備品台帳に記載されない本件施設の備品に該当することになります。したがって、59条7項但書に規定された「備品台帳に記載されていない本件施設の備品」とは、民間提案事業の実施のみに必要な備品と一致するものと理解してよろしいでしょうか。   | 契約書案第39条第2項に規定される事業は、業務要求水準書P.41の7(1)の「本件施設を活用した事業(文化・スポーツ教室等)」に当たります。これに対して、民間提案事業は、同(2)「新たな施設・設備を設けて行う事業(民間提案事業)」に該当します。したがって、契約書案別紙1-20の「備品台帳」に記載されていない備品とは、民間提案事業とは関係なく、本件施設を活用して事業者が任意で行う事業のみに専ら使用する備品ということになります。民間提案事業の実施のみに必要な備品は、別途事業者が管理してください。 |
| 095 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果) | 22   | 第7章 | 63条 | 1項 |      | 本事業契約が解除された場合には、本件施設及び本件土地に関する使用貸借契約も10条1項により終了するものと思います。63条1項に定める違約金を事業者が支払った場合には、10条6項に定める違約金を重ねて支払う義務はないと理解してよろしいでしょうか。   | お考えのとおりです。違約金を2重に徴収することはありません。   |
| 096 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果) | 22   | 第7章 | 63条 | 1項 |      | 民間提案事業が、文化・学習施設、スポーツ施設、野外活動施設、宿泊施設の4施設以外の、別個独立の施設(「民間提案事業用施設」)の設計・建設・維持管理・運営を伴う事業であっても良いとした場合、違約金の算定基準となる「本件施設の改修工事費」には、民間提案事業用施設の設計・建設に係る費用は含まれないことを念のためご確認下さい。   | お考えのとおりですし、都の買取りの対象にもなりません。  |



| No  | 質問項目 |                                   | 該当箇所 |     |     |    | 該当項目 | 質問   | 回答  |
|-----|------|-----------------------------------|------|-----|-----|----|------|--|---|
|     | 対象案  | タイトル                              | 頁    | 第○章 | ○条  | ○項 |      |  |   |
| 097 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果)           | 23   | 第7章 | 63条 | 2項 | 但書   | 「備品台帳」の定義(別紙1-20)によれば、39条2項に規定される事業(=民間提案事業)のみに必要な備品が、備品台帳に記載されない本件施設の備品に該当することになります。したがって、63条2項但書に規定された「備品台帳に記載されていない本件施設の備品」とは、民間提案事業の実施のみに必要な備品と一致するものと理解してよろしいでしょうか。 | 契約書案第39条第2項に規定される事業は、業務要求水準書P.41の7(1)の「本件施設を活用した事業(文化・スポーツ教室等)」に当たります。これに対して、民間提案事業は、同(2)「新たな施設・設備を設けて行う事業(民間提案事業)」に該当します。したがって、別紙1-20の「備品台帳に記載されていない備品」とは、民間提案事業とは関係なく、本件施設を活用して事業者が任意で行う事業のみに専ら使用する備品ということになります。    |
| 098 | 契約書案 | (瑕疵担保責任)                          | 23   | 第7章 | 64条 | 3項 |      | 落札者がSPCを設立しないで直接与都と本事業契約を締結する場合には、本条項の規定する保証契約の締結は不要なと考えてよろしいでしょうか。  | お考えの通りです。   |
| 099 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果)           | 23   | 第7章 | 65条 | 1項 |      | 本事業契約が解除された場合には、本件施設及び本件土地に関する使用貸借契約も10条1項により終了するものと思います。65条1項に定める違約金を事業者が支払った場合には、10条6項に定める違約金を重ねて支払う義務はないと理解してよろしいでしょうか。   | お考えの通りです。違約金を2重に徴収することはありません。   |
| 100 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領後の解除の効果)           | 24   | 第7章 | 65条 | 2項 | 但書   | 「備品台帳」の定義(別紙1-20)によれば、39条2項に規定される事業(=民間提案事業)のみに必要な備品が、備品台帳に記載されない本件施設の備品に該当することになります。したがって、65条2項但書に規定された「備品台帳に記載されていない本件施設の備品」とは、民間提案事業の実施のみに必要な備品と一致するものと理解してよろしいでしょうか。 | 契約書案第39条第2項に規定される事業は、業務要求水準書P.41の7(1)の「本件施設を活用した事業(文化・スポーツ教室等)」に当たります。これに対して、民間提案事業は同(2)「新たな施設・設備を設けて行う事業(民間提案事業)」に該当します。したがって、契約書案別紙1-20の「備品台帳」に記載されていない備品とは、民間提案事業とは関係なく、本件施設を活用して事業者が任意で行う事業のみに専ら使用する備品ということになります。 |
| 101 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領前の都の債務不履行による解除の効果) | 24   | 第7章 | 68条 | 1項 |      | 59条7項、63条2項、65条2項、69条1項には、「ただし、都は、備品台帳に記載されていない本件施設の備品を、都と事業者の間で別途合意する金額で買い取ることができる」旨の但書が付いているのに、68条1項についてだけ、同旨の但書が付いていない理由を教えてください。                                     | 契約書案第68条第1項についても、同旨のただし書を追記します。   |

| No  | 質問項目 |                                   | 該当箇所 |      |     |    | 該当項目   | 質問   | 回答   |
|-----|------|-----------------------------------|------|------|-----|----|--------|--|--|
|     | 対象案  | タイトル                              | 頁    | 番号等  |     |    |        |  |  |
| 102 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領前の都の債務不履行による解除の効果) | 25   | 第7章  | 68条 | 3項 |        | 都の債務不履行の場合ですので、事業者は、本件事業の実施により得られていたはずの利益(逸失利益)を含む損害の賠償を請求することができると考えてよろしいでしょうか。   | お考えのとおりです。   |
| 103 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領後の都の債務不履行による解除の効果) | 25   | 第7章  | 69条 | 1項 | 但書     | 「備品台帳」の定義(別紙1-20)によれば、39条2項に規定される事業(=民間提案事業)のみに必要な備品が、備品台帳に記載されない本件施設の備品に該当することになります。したがって、69条1項但書に規定された「備品台帳に記載されていない本件施設の備品」とは、民間提案事業の実施のみに必要な備品と一致するものと理解してよろしいでしょうか。 | 契約書案第39条第2項に規定される事業は、業務要求水準書P.41の7(1)の「本件施設を活用した事業(文化・スポーツ教室等)」に当たります。これに対して、民間提案事業は、同(2)「新たな施設・設備を設けて行う事業(民間提案事業)」に該当します。したがって、別紙1-20の「備品台帳」に記載されていない備品とは、民間提案事業とは関係なく、本件施設を活用して事業者が任意で行う事業のみに専ら使用する備品ということになります。 |
| 104 | 契約書案 | (本件施設の完了確認通知の受領後の都の債務不履行による解除の効果) | 25   | 第7章  | 69条 | 2項 |        | 都の債務不履行の場合ですので、事業者は、本件事業の実施により得られていたはずの利益(逸失利益)を含む損害の賠償を請求することができると考えてよろしいでしょうか。   | お考えのとおりです。   |
| 105 | 契約書案 | (契約の終了)                           | 28   | 第9章  | 75条 | 2項 |        | 「第68条(ただし、第4項を除く。)の規定を準用する」とありますが、もともと68条に4項はありません。  | 「第4項を除く。」を「第3項を除く。」に修正します。   |
| 106 | 契約書案 | 協議会                               | 28   | 第10章 |     |    | 協議会の設置 | 協議会の開催・運営に要する費用は都と事業者のどちらが負担する应考虑ばよろしいでしょうか。   | 都と事業者とは、各自の費用をそれぞれ負担することになります。   |
| 107 | 契約書案 | 協議会                               | 28   | 第10章 |     |    | 協議会    | 「協議会」の運営費(事務費、連絡費等)について、都と事業者の費用負担比率について具体的にお示しください。   | 都と事業者とは、各自の費用をそれぞれ負担することになります。   |

| No  | 質問項目 |             | 該当箇所 |      |        |    | 該当項目                          | 質問  | 回答  |
|-----|------|-------------|------|------|--------|----|-------------------------------|---|---|
|     | 対象案  | タイトル        | 頁    | 第○章  | ○条     | ○項 |                               |   |   |
| 108 | 契約書案 | (財務書類の提出)   | 30   | 第11章 | 85条    | 2項 |                               | 落札後、東京都と事業者の協議で分別会計方法について大きな認識のずれが生じないようにするため、東京都が事業者に求める会計分離方法を具体的に提示(指針等)していただけますか。                           | 会計分離の具体的方法については、落札者決定後、事業者と都の協議により詳細を定める予定ですが、基本的には事業者は、当該事業を他の既存事業と区分して、一般に公正妥当と認められた企業会計の基準に基づき会計処理を行うこととし、定期的に部門別損益計算書、部門別貸借対照表、部門別資金繰表(キャッシュフロー計算書)等を都に対して提出することなどを予定しております。また、必要と認められる場合、上記財務諸表について公認会計士等による監査の実施を求めることも想定しています。 |
| 109 | 契約書案 | (財務書類の提出)   | 30   | 第11章 | 85条    | 2項 |                               | 落札後、会計分離方法について東京都と事業者の協議が不調に終わった場合、その解決策として事業者が全額出資する別会社(SPC等)を設立せざるを得ないと考えますが、これは容認されると考えてよろしいでしょうか。           | 応札条件の変更を伴うことから、認められません。   |
| 110 | 契約書案 | (事業者に対する制約) | 30   | 第11章 | 87条    | 1項 |                               | この条文の趣旨からいうと、株式、新株予約券付社債のほか、新株予約権の対第三者発行も制限されるのではないのでしょうか。  | お考えのとおりですが、その趣旨は、「また」以降で明らかになっていると考えます。   |
| 111 | 契約書案 | (ネーミング・ライト) | 31   | 第11章 | 90条    | 1項 |                               | 本契約締結後の本件施設の名称決定権は、事業者にあると解釈してよろしいですか。そのことにより、多摩地域コース・プラザ(仮称)の正式名称は、事業者が独自に自由(事業者の企業名を付すなど)に決定してよいと解釈しても構いませんか。 | 施設名称については、業務要求水準書第6-1にあるように、落札後に運営主体となる事業者と都の協議により決定します。  |
| 112 | 契約書案 | (共同企業体の債務)  | 31   | 第11章 | 91条    |    |                               | 落札者がSPCを設立した場合には、本条は削除して良いのではないのでしょうか。  | お考えのとおりです。  |
| 113 | 契約書案 | 定義          | 33   | 別紙1  | 9      |    | 工事費残存額                        | 定義規定中、「改修工事の工事費」相当額とあるのは、「本件施設の改修工事費」(この用語は定義されていません)相当額とした方が正確ではないのでしょうか。                                      | お考えのとおりですので、契約書の文言を修正します。   |
| 114 | 契約書案 | 定義          | 33   | 別紙1  |        |    | 定義                            | 9番「工事費残存額」、23番「本件施設の改修工事費」の定義がありますが、P4「本件施設の改修費相当額」及び「工事費残存額相当額」との意味するところの違いをご教示願います。                           | 同じ意味です。   |
| 115 | 契約書案 | 事業者が付保すべき保険 | 39   | 別紙5  | 2<br>3 |    | 施設賠償責任<br>保険<br>生産物賠償責任<br>保険 | 保険を付保する期間に「本件施設の都に対する譲渡日」とありますが、本件施設の都に対する「返還日」の誤りでしょうか？  | お考えのとおりですので、契約書案の文言を修正します。なお、「4 傷害保険」についても修正します。  |

| No  | 質問項目 |                  | 該当箇所 |      |   | 該当項目                                       | 質問   | 回答                         |
|-----|------|------------------|------|------|---|--|--|----------------------------|
|     | 対象案  | タイトル             | 頁    | 番号等  |   |  |  |                            |
| 116 | 契約書案 | 事業者が付保すべき保険      | 39   | 別紙5  |   |  | 施設賠償責任保険、生産物賠償責任保険、傷害保険の各付保期間の末日が、「本件施設の都に対する譲渡日」となっているのは、「本件施設の都に対する返還日」の誤記でしょうか。   | お考えのとおりですので、契約書の文言を修正します。  |
| 117 | 契約書案 | 不可抗力による損害金分担規定   | 42   | 別紙7  |   |  | 第1項、第2項の各但書で、「事業者が不可抗力により受領した保険金額」には、施設賠償責任保険及び傷害保険により受領した保険金額を含まないことを明記して下さい。これらの保険は、事業者の対第三者責任の発生を保険事故とする保険であって、その保険金相当額は、実際に損害を被った第三者に対して支払われるので、事業者の損害を填補するものではないことが、その理由です。 | お考えのとおりですので、契約書案の文言を修正します。 |
| 118 | 契約書案 | 不可抗力による損害金分担規定   | 42   | 別紙7  |   |  | 実施方針別紙1リスク分担表によれば本件事業の全段階を通じて不可抗力リスクは、都が主分担・事業者が従分担とされています。このことに関連して、不可抗力リスクに関する事業者の従分担は、別紙7により事業者が負担することと規定されている不可抗力リスクの限度での負担であると考えてよろしいでしょうか。                                 | 契約書案別紙だけでなく、契約書案全体をご覧ください。 |
| 119 | 契約書案 | サービス購入料の構成・改定方法等 | 46   | 別紙10 |   |  | 1(1)表の「サービス購入料B」に関して、開業後に整備する備品購入費は「サービス購入料A」に分類されると考えてよろしいでしょうか。  | お考えのとおりです。                 |
| 120 | 契約書案 | サービス購入料の構成・改定方法等 | 48   | 別紙10 | 3 | (2)a<br>A<br>サービス購入料の改定方法<br>サービス購入料<br>注記 | 注記の「物件的な費用」の中に「計画修繕費等」が含まれておりますが、これは誤りでしょうか。(サービス購入量Cに該当するのでは?)  | 御指摘のとおりですので、契約書案を修正します。    |



| No  | 質問項目   |                    | 該当箇所 |     |     | 該当項目 | 質問   | 回答  |
|-----|--------|--------------------|------|-----|-----|------|--|---|
|     | 対象案    | タイトル               | 頁    | 番号等 |     |      |  |   |
| 121 | 入札説明書他 | 事業の概要              | 2    |     |     |      | 事業の概要<br>本件敷地の用途地域が第1種低層住居専用地域(市街化調整区域)となっており、特例許可が必要かと思われ<br>ますが、ユースプラザの許可申請をした際の計画施設<br>内容や許可の理由についてご明示いただきたい。   | 多摩地域コース・プラザ(仮称)として活用するに当たり、<br>八王子市から「体験学習宿泊施設」として用途変更の許<br>可を受けています。<br>計画施設としては、活動室1,057㎡、宿泊室2,240㎡等延<br>べ面積14934.13㎡として申請しています。宿泊施設の面<br>積がこの規模を超えると、再度許可申請が必要になる<br>可能性があります。<br>許可の理由は、あくまで体験学習宿泊施設であり、宿泊<br>そのものを目的とする施設ではなく、建築基準法第48条<br>第1項ただし書にいう「第一種低層住居専用地域におけ<br>る良好な住居の環境を害するおそれがない」ものである<br>からです。<br>ただし、上記の計画施設の面積に近いことが審査上、有<br>利になることはありません。 |
| 122 | 入札説明書他 | 対象となる公共施設等の名称及び概要  | 2    | 2   | (2) |      | 概要<br>2P(2)概要 用途地域 第1種低層住居専用地域とあり<br>ますが、現在の用途は高校なので建築基準法上適法<br>ですが、ユース・プラザは旅館業法に当たる施設として<br>申請は建築基準法上の第1種低層住居専用地域用途<br>制限に対し不適法となる恐れはないのでしょうか。又申<br>請の際の申請用途をお示ください。<br>建築基準法上第1種低層住居専用地域には絶対高<br>10m/12mとありますが、用途変更後も地位の継承が可<br>能と考えて宜しいですか。又現行最大高さ19.8mまでは<br>許可済みと考えて宜しいですか。 | 多摩地域コース・プラザ(仮称)として活用するに当たり、<br>八王子市から「体験学習宿泊施設」として用途変更の許<br>可を受けています。<br>また、最高高さは、16.10m(塔屋部分は20.80m)で許可<br>を受けています。<br>民間提案事業等による新たな用途の追加や高さの増加<br>等がある場合には、改めて許可申請が必要です。  |
| 123 | 入札説明書他 | 事業方式:施設の運営         | 2    | 2   | (4) | イ(イ) | 事業方式<br>施設運営<br>運営・維持管理を行う職員は、都として何名を想定され<br>ているのでしょうか。  | 事業者の創意による自由な提案を阻害する恐れがある<br>ので、都の詳細な想定を具体的に示すことは適当では<br>ないと考えます。事業者が提案する施設内容・運営方法<br>等に応じて、適切な職員数を設定してください。   |
| 124 | 入札説明書他 | 事業方式:施設利用者の利用料金等収入 | 3    | 2   | (4) | ウ(イ) | 施設利用者の<br>利用料金等収<br>入<br>ここでいう利用料金は、地方自治法244条の2(公の施<br>設の設置、管理及び廃止)第4項にいう利用料金として<br>条例事項ですか。契約書案42条1項では、施設利用料<br>金の設定は事業者が行うと規定されていますが、42条<br>2項では施設利用料金のうち基本利用料金の変更には<br>都との協議が必要とされています。施設利用料金を事<br>業者の判断で変更するのに、手続的・時間的にどれく<br>らいかかると見込んでおく必要があるのか質問の趣<br>旨です。                | ここでいう利用料金は、地方自治法にいう条例事項では<br>ありません。したがって、基本利用料金の変更には都議<br>会の承認は必要ありませんが、都との協議を要します。<br>都としては、極力短時間で協議を進めるつもりです。<br>なお、基本料金以外の料金設定(割引等)は、事業者の<br>判断で随時変更することが可能です。   |

| No  | 質問項目   |               | 該当箇所 |     |     |      | 該当項目          | 質問  | 回答  |
|-----|--------|---------------|------|-----|-----|------|---------------|---|---|
|     | 対象案    | タイトル          | 頁    | 番号等 |     |      |               |   |   |
| 125 | 入札説明書他 | 事業の概要         | 3    |     |     |      | 事業の概要         | 民間提案事業の計画により、特例許可の再取得が必要となり本事業が遅延するリスクは、民間事業者側の負担ということでしょうか。  | お考えのとおりです。  |
| 126 | 入札説明書他 | 事業方式:選定事業者の収入 | 3    |     |     |      | 選定事業者の収入      | その他収入として、企業協賛金、ネーミングライト販売による収入があげられていますが、提案段階ではこれら収入を想定し収支計画提案書(様式48)に織り込む必要はないと考えてよろしいでしょうか。   | 織り込む必要はありません。   |
| 127 | 入札説明書他 | 事業方式:選定事業者の収入 | 3    | 2   | (4) | ウ(ウ) | 事業方式          | 「ネーミングライト販売の収入」については区部コースプラザ(仮称)の場合、都と事業者の協議に定める一定割合を5割程度と考えておられますが、多摩地域コースプラザ(仮称)の場合、どれくらいの割合で按分されるのか、具体的にお示ください。                                | 5割程度と考えています。  |
| 128 | 入札説明書他 | 事業期間          | 3    | 2   | (5) |      | 事業の概要<br>事業期間 | 運営、維持管理期間の継続協議において、継続可能と判断される指標を示していただきたい。  | その時の社会状況、周辺環境の変化、野外活動等をめぐる利用者のニーズの変化等により判断することが適当であり、現時点では示すことができません。                             |
| 129 | 入札説明書他 | 事業期間          | 3    | 2   | (5) |      | 事業の概要<br>事業期間 | 土地建物の賃借期間の更新手続きについて、事業期間終了後更に事業期間が延長した場合には、更新手続きが必要か示していただきたい。  | 事業期間終了後に、事業者が引き続き本件施設の運営業務の受託を受ける場合には、契約形態によっては、新たに使用貸借契約を締結することもあります。                            |
| 130 | 入札説明書他 | 遵守すべき法令       | 4    | (6) |     |      |               | 計画通知による申請と考えて、よろしいですか。  | 現在、関係機関等と調整中であるため、入札公告関係資料に対する質問回答(第2回)の回答の中で明らかにする予定です。  |
| 131 | 入札説明書他 | 改修業務を担当する者の要件 | 5    | 3   | (1) | イ    | 改修業務を担当する者の要件 | ここで言う「改修業務を担当する者」の定義は、建設工事において直接SPCまたは、単独代表企業と契約を締結するもの、または建設JVの構成員でよろしいでしょうか。また、設計企業や備品の調達を行う業者もこの定義に入るのでしょうか。                                   | 御質問の前段については、お考えのとおりです。設計企業や備品の調達を行う業者はこの定義に入りません。   |
| 132 | 入札説明書他 | 入札参加者の要件      | 5    | 3   |     |      | 入札参加に関する条件等   | 「入札参加企業又は入札参加グループの構成員は、この入札に参加する他の入札参加企業又は入札参加グループの構成員となることはできない。」とありますが、構成員以外の関係者・業務の委託先たる者は、複数の入札参加企業(又はグループ)の関係者・業務の委託先となることができると考えてよろしいでしょうか。 | 構成員以外の関係者・業務の委託先たる者は、複数の入札参加企業(又はグループ)の関係者・業務の委託先となることができます。ただし、改修業務を担当する者については、制限がありますので御注意ください。 |

| No  | 質問項目   |               | 該当箇所 |     |     |      | 該当項目      | 質問   | 回答  |
|-----|--------|---------------|------|-----|-----|------|-----------|--|---|
|     | 対象案    | タイトル          | 頁    | 番号等 |     |      |           |  |   |
| 133 | 入札説明書他 | 改修業務を担当する者の要件 | 5    | 3   | (1) | イ(I) |           | 「一の入札参加者のもとで改修業務を担当する者は、他の入札参加者のもとで改修業務を担当することはできない。」という記載がありますが、同入札説明書 P.2 からP.3記載の「施設の運営」、「施設の維持管理」、「その他」を担当する者は入札参加企業又は入札参加グループの構成員とならない限りにおいて他の入札参加者のもとで各々の業務を担当できるという解釈、具体的にはこれらの業務を担当する者は複数の応募者の協力企業としての参画が可能と解釈されますがこの理解でよろしいでしょうか。         | お考えのとおりです。  |
| 134 | 入札説明書他 | 本件事業の予定総額     | 8    | 4   | (1) |      | 本件事業の予定総額 | ここにあります予定総額の内訳表の最上段(金額3,316百万円)は、サービス購入料のAに相当するものと思いますが、ここには「利用料金収入は差し引く」との記述があります。他方、契約書の別紙10や提案書の様式47-1を見ると、今回の入札価格の一部となりますサービス購入料のAには、「利用料金」は含まれていない様に思われますが、入札価格の計算には「利用料金は含まれない」でよろしいでしょうか。もし、そうであれば予定総額の額(入札の失格上限額)は、今の値より増加すると考えてよろしいでしょうか。 | 内訳表は、サービス購入料の内訳に則して都が直接実施した場合の都の負担額を示したものです。経費から収入を差し引いたものが都の負担額となるため、表においては「利用料金は差し引く」との注記をつけました。一方、契約書案別紙10や様式47-1は、事業者の収入見込み分を差し引いた結果としてのサービス購入料を表現するものです。予定総額は、都の負担額(サービス購入料)を示したものであり、利用料金収入を勘案した結果であるため、予定総額が今の値より増加することはありません。 |
| 135 | 入札説明書他 | 本件事業の予定総額     | 8    | 4   | (1) |      | 内訳表について   | 説明会当日のご説明では、サービス提供に要する経費3,316百万円には基本的な運営費の全てを含んでおり、利用料収入は運営サイドに帰するとのことでしたが、【利用料は差し引く】とあります。この場合、利用料収入があったらその分、予定されるサービス購入料が減額されるようにも受け取れるのですが、どのように理解すればよろしいでしょうか？   | 内訳表の数字は、都の直接実施を想定した場合の経費から、都が想定する利用料金収入を差し引いたものです。すなわち、提案に当たっては、事業者の想定する経費に対して、事業者が見込む利用料金収入分を差し引いた上で、サービス購入料を計算・提示する、という意味です。契約により確定したサービス購入料は、運営開始後の利用料金収入の多少に連動して減額又は増額されることはありません。  |
| 136 | 入札説明書他 | 本件事業の予定総額     | 8    | 4   | (1) |      | 内訳表について   | 3,316百万円は現在価値ベースと考え、物価変動はそれに上乗せされるとみてよいのでしょうか？   | 3,316百万円は、現在価値ベースではありません。また、この額は都が直接実施した場合の参考額にすぎず、事業者の提案額とは関係ありません。物価変動があった場合には、事業者提案のサービス購入料に対して、契約書案別紙10に基づいて改定します。  |

| No  | 質問項目   |              | 該当箇所 |     |     | 該当項目 | 質問  | 回答   |
|-----|--------|--------------|------|-----|-----|------|---|--|
|     | 対象案    | タイトル         | 頁    | 番号等 |     |      |   |  |
| 137 | 入札説明書他 | 本件事業の予定総額    | 8    | 4   |     |      | 入札額について<br>内訳表の中で継続的なサービス提供に要する経費については「利用料金収入は差し引く」とありますが、例えばある稼働率を想定した上で収入に比例する経費分を差し引くという意味でしょうか。   | 内訳表の数字は既に差し引いた数字であり、都の直接実施を想定した場合の経費から、都が想定する利用料金収入を差し引いたものです。すなわち、提案に当たっては、事業者の想定する経費に対して、事業者が見込む利用料金収入分を差し引いた上で、サービス購入料を計算・提示する、という意味です。                 |
| 138 | 入札説明書他 | 入札額          | 8    | 4   |     |      | 入札額について<br>民間提案事業により新設される建物工事費については、サービス購入料の対象となるのでしょうか。  | 対象にはなりません。   |
| 139 | 入札説明書他 | 入札額          | 8    | 4   |     |      | 入札額について<br>光熱水費の算出にあたり、本件と類似の施設など、参考となるデータがございましたら、ご教示ください。   | 適当なデータはありません。<br>なお、八王子高陵高校及び都青年の家等は施設の内容や規模等が異なるため、直接参考とはならないと考えます。   |
| 140 | 入札説明書他 | 入札額:金利       | 9    | 4   | (2) | ウ(イ) | 「入札提案時の基準金利は、平成14年9月2日とする」とされていますが、確認のために、具体的金利を提示していただけないでしょうか？  | 年1.116%です。   |
| 141 | 入札説明書他 | 入札スケジュール     | 10   | 5   | (1) |      | 配布図面<br>CAD図面及びデータ(DXF)及び別冊1「既存施設の建物・設備等に関する情報」以外の詳細図等の貸与或いは、閲覧等の予定はありますか。都の考えをお示し下さい。  | 現地見学の際に関連図書を開示します。必要があれば有償でお渡しする予定です。  |
| 142 | 入札説明書他 | 入札の手続        | 11   | 5   | (2) | オ    | 質問回答書配布<br>入札説明書によれば、質問内容と質問回答については第1回、第2回とも公表されるものと理解されますが、応募予定者の希望によって質問内容、質問回答とも当該応募予定者のみに限定される非公開方式の質疑応答の一部採用についてご検討いただけますでしょうか。示された業務要求水準に従い提案の準備を進めていく過程において、応募予定者の提案内容に密接に関わる質問が生じるケースもあります。 | 透明性・公平性の確保の観点から、公開が原則であると考えます。<br>ただし、国の「PFI事業実施に関するガイドライン」(平成13年1月22日)にあるとおり、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・回答で、公表することにより、応募者の権利、競走上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものは公表しません。 |
| 143 | 入札説明書他 | 入札の手続:資格確認通知 | 11   | 5   | (2) | キ    | 入札手続等<br>資格確認通知はいつ頃いただけるのでしょうか。   | 平成15年2月5日を予定しています。   |
| 144 | 入札説明書他 | 契約手続等:SPCの設立 | 12   | 5   | (4) | ア(ア) | SPCの設立<br>入札参加グループがSPCを設立する場合に、代表企業はSPCの筆頭株主である必要がありますか。  | 代表企業が必ずしもSPCの筆頭株主である必要はありません。  |



| No  | 質問項目   |                  | 該当箇所 |     |     |      | 該当項目             | 質問  | 回答   |
|-----|--------|------------------|------|-----|-----|------|------------------|---|--|
|     | 対象案    | タイトル             | 頁    | 番号等 |     |      |                  |   |  |
| 145 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 12   | 5   | (4) | ア(7) | SPCの設立           | 入札参加グループの構成員でない者がSPCの株主となることは差支えないと理解して良いですか。基本協定書(様式55)6条・別紙2(誓約書)では、そのような出資者の存在が予定されています。   | お考えのとおりです。   |
| 146 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 12   | 5   | (4) | ア(7) | SPCの設立           | 入札参加グループがSPCを設立する場合において、入札参加グループの構成員中に、寄附行為により営利法人(SPC)への出資を制限されている財団法人が含まれている場合には、その財団法人によるSPCへの出資義務を免除することは可能でしょうか。                       | 構成員は必ず出資してください。  |
| 147 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 12   | 5   | (4) | ア    | SPCの設立           | 「SPCに対しては、グループの構成員は出資を行なうこと」とありますが、これは必須条件となるのでしょうか。例えばNPO法人、社会福祉法人等は出資を行なわなくともグループ構成員として参加することができることはできないでしょうか。                            | 構成員の出資は必須条件です。   |
| 148 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 13   | 5   | (4) | ア(イ) | SPCの設立           | 落札者がSPCを設立しない場合には、都との基本協定書(様式55)の締結は不要と理解してよろしいですか。特に、基本協定書6条、別紙1の出資者保証書は、落札者がSPCを設立しない場合には適用される余地のない事項のみが規定されており、出資者保証書の提出は不要と理解してよろしいですか。 | お考えのとおりです。   |
| 149 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 13   | 5   | (4) | ア(イ) | 契約手続き等<br>SPCの設立 | SPCを設立しない場合、東京都が考えている会計分離方法について具体的(留意点も含めて)にご教示ください。  | 会計分離の具体的方法については、落札者決定後、事業者と都との協議により詳細を定める予定ですが、基本的には事業者は、当該事業を他の既存事業と区分して、一般に公正妥当と認められた企業会計の基準に基づき会計処理を行うこととし、定期的に部門別損益計算書、部門別貸借対照表、部門別資金繰表(キャッシュフロー計算書)等を都に対して提出することなどを予定しております。また、必要と認められる場合、上記財務諸表について公認会計士等による監査の実施を求めることも想定しています。 |
| 150 | 入札説明書他 | 契約手続等:<br>SPCの設立 | 13   | 5   | (4) | ア(イ) | 契約手続き等<br>SPCの設立 | 会計分離方法として、会計を外部機関に業務委託することは可能でしょうか。   | 可能です。ただし、その場合には、別途、外部機関としての適正性及び会計処理の適正性についての調査等を行う必要があります。  |

| No  | 質問項目   |                            | 該当箇所 |     |     |     | 該当項目         | 質問  | 回答  |
|-----|--------|----------------------------|------|-----|-----|-----|--------------|---|---|
|     | 対象案    | タイトル                       | 頁    | 番号等 |     |     |              |   |   |
| 151 | 入札説明書他 | 契約手続等                      | 13   | 5   | (4) | オ   | 民間提案事業の契約    | 民間提案事業にかかる協定を、事業契約とは別に締結する理由をご教示ください。別個に締結する場合、民間提案事業にかかる協定案は、事業者側で準備するのでしょうか。  | 民間提案事業は、事業者の任意であることと、事前に提案内容が想定できないことから、適切な協定内容を事前に提示することが困難であり、また現実的でないため、別に協定を締結することとしました。協定案は、事業者側で準備してください。 |
| 152 | 入札説明書他 | 入札保証金、契約保証金                | 13   | 5   | (5) |     | 入札保証金、契約保証金  | 入札保証金や契約保証金の納付が免除されるのは、具体的にどのような場合かご教示ください。   | 入札参加者(単独又はグループ)若しくは改修業務を担当する者に、東京都の工事請負等競争入札参加有資格者として登録されている者が含まれている場合には、入札保証金を免ずる方針です。契約保証金についても同様です。          |
| 153 | 入札説明書他 | 入札保証金                      | 13   | 5   | (5) | ア   | その他入札保証金     | 入札保証金はいつの時点で返金していただけますか。  | 落札者決定後、直ちに返還します。  |
| 154 | 入札説明書他 | 契約保証金                      | 13   | 5   | (5) | イ   | その他入札保証金     | 契約保証金は、事業終了時までは返金していただけないのですか。  | 契約期間満了後、返還します。  |
| 155 | 入札説明書他 | 契約保証金                      | 13   | 5   | (5) | イ   | その他入札保証金     | 契約保証金の納付方法について提案があります。「契約締結時点では、事業開始前であるため保証金を開業経費相当の100分の10以上、そして運営開始時までに契約金額の100分の10以上を納付すること」と協議することは可能でしょうか。        | 認められません。東京都契約事務規則第40条で、契約金額の100分の10以上の契約保証金を納めさせなければならないと定められています。  |
| 156 | 入札説明書他 | 入札時提出書類:民間提案事業提案書          | 17   | 6   | (2) | (イ) |              | 民間提案事業は、例えばプール運営事業等の施設整備(改修)を伴う事業も可能と判断して宜しいでしょうか。その場合は、本事業終了時(10年後)において、提案事業施設の取扱いは原状回復等の処置を求められるか、都の判断をお示し下さい。        | 民間提案事業については、原則として事業期間終了時には事業者の費用において撤去(原状回復)していただくこととなりますが、都との協議により都が買い取ることもあり得と考えています。                         |
| 157 | 入札説明書他 | 入札時提出書類の提出方法:会社名等がわかる表記の禁止 | 18   | 7   | (5) | ウ   | 入札時提出書類の提出方法 | 提案書の表記方法として、入札参加者名(構成員名を含む)がわかる記述を避ける、とありますが、たとえば、社会教育事業をある団体に委託する場合など、それによって、入札参加者名が推察されるような団体であれば、記述を避けないといけないのでしょうか。 | 様式44については、具体的企業名が確定している場合には記載してください。  |
| 158 | 入札説明書他 | 提出書類                       | 様式集  |     |     |     |              | 枚数の指定がない様式は、“枚数に制限がない”と解してよろしいでしょうか。  | 結構です。ただし、なるべく簡潔に記述して下さい。  |

| No  | 質問項目   |                      | 該当箇所 |            |  | 該当項目     | 質問   | 回答  |
|-----|--------|----------------------|------|------------|--|----------|--|---|
|     | 対象案    | タイトル                 | 頁    | 番号等        |  |          |  |   |
| 159 | 入札説明書他 | 提出書類                 | 様式集  |            |  |          | 需要動向調査等の添付資料をつける場合の体裁は、A4版で作成しないといけないのでしょうか。   | 他のサイズでもかまいませんが、折りこみ等により、最終的な体裁はA4版になるように作成してください。                               |
| 160 | 入札説明書他 | 提出書類：一般競争入札参加資格確認申請書 | 様式集  | 様式5        |  |          | 「一般競争入札参加資格確認申請書」の添付書類に、「改修業務を担当する者の工事契約書(原本)」とありますが、工事契約書の写しでもかまわないでしょうか？                     | あくまでも工事契約書(原本)です。   |
| 161 | 入札説明書他 | 飲食等の提供業務に関する提案       | 様式集  | 様式33       |  |          | 「必要に応じて枚数を増やしてください」と「A4版2枚以内で具体的に記述してください」との提示がされていますが、どちらに合わせればよろしいでしょうか？                     | A4版2枚以内で記述してください。   |
| 162 | 入札説明書他 | 提出書類                 | 様式集  | 様式34<br>39 |  |          | 「A4版で具体的に記述してください」とのみ提示されていますが、枚数は、適宜増やすことが可能と考えてよろしいでしょうか？                                    | そのとおりです。  |
| 163 | 入札説明書他 | 事業収支計画書              | 様式集  | 様式48       |  |          | 計算書の欄が「4年度～7年度」となっており、5年度、6年度分を省略するような提示がされておりますが、「5年度、6年度」分も記載して、「A3版横」での提出も可能と考えてもよろしいでしょうか？ | 様式集では、便宜上省略して提示したものです。事業者の提案に当たっては、すべての年度について省略せずに記載してください。<br>用紙は、A3版横でも構いません。 |
| 164 | 入札説明書他 | 事業スキーム図              | 様式集  | 様式44       |  |          | 提案書には、「会社名等がわかる表記の禁止」とされていますが、様式44では「具体的企業名」の表記が可能と解釈して宜しいでしょうか？                               | 様式44については、具体的企業名が確定している場合には記載してください。  |
| 165 | 入札説明書他 | 提出書類                 | 様式集  | 様式51       |  |          | A4版3枚以内、とありますが、参考資料も枚数に含めるのでしょうか。  | 参考資料は枚数に含めなくて結構です。  |
| 166 | 入札説明書他 | 入札時提出書類              | 様式集  | 様式55       |  | 基本協定書    | 落札者がSPCを設立しない場合、基本協定の内容は第3条や第6条を除いた項目立となるのでしょうか。   | 落札者がSPCを設立しない場合、基本協定の締結は必要ありません。  |
| 167 | 入札説明書他 | 事業の概要                |      |            |  | 耐震改修について | 耐震診断及びその対策についての見解、また評価の方法についてご提示下さい。   | 昭和62年に計画通知、平成元年に工事完了した建物であり、耐震関係規定については現行法規に適合しています。耐震対策の必要はないと考えています。          |
| 168 | 入札説明書他 | 事業の概要                |      |            |  | その他      | 既存建物の耐震性能に関するデータの開示をお願いします。  | 現地見学の時に構造計算書等を開示します。必要があれば有償でお渡しする予定です。   |

| No  | 質問項目    |             | 該当箇所 |     |     |  | 該当項目            | 質問   | 回答   |
|-----|---------|-------------|------|-----|-----|--|-----------------|--|--|
|     | 対象案     | タイトル        | 頁    | 番号等 |     |  |                 |  |  |
| 169 | 入札説明書他  | 事業の概要       |      |     |     |  | その他             | 八王子高陵高校において、同校の行事以外で学校施設を他の団体(行政機関も含む)に使用させている実績(例:選挙、町会、地元団体、市、幼稚園・保育園等)の有無、およびその詳細(時期、使用施設、団体名、使用目的、使用料等)をご明示ください。 | 13年度の実績では、選挙の投票所として昇降口ホールを八王子市に貸し出している他、学校開放事業として、サッカー、ラグビー、テニスの活動を行う3団体に、グラウンド及びテニスコートを延べ32回貸し出しています。また、過去には、同窓会のために卒業生に会議室を貸し出した実績もあります。使用料は、いずれも無料です。 |
| 170 | 入札説明書他  | 事業の概要       |      |     |     |  | その他             | 閉館した青年の家(八王子、五日市、青梅等)の過去3年分の稼動状況等(宿泊者等月別利用者数)をご教示ください。   | 本回答に添付した別紙1のとおりです。   |
| 171 | 入札説明書他  | 事業の概要       |      |     |     |  | その他             | 八王子高陵高校の正門横に「建築計画のお知らせ」看板が掲出されており、その中の「設計者」の項に「㈱ゼロ建築都市研究所」の名があるが、東京都とこの設計者の関係および、この設計者が行っている業務の内容についてご教示ください。        | ㈱ゼロ建築都市研究所は、本事業のアドバイザー-契約を締結している三菱総合研究所から技術アドバイザーとして委託され業務を行っています。当該設計者は、学校から社会教育施設への用途変更手続業務を行っており、事業者の提案とは関係ありません。                                     |
| 172 | 落札者決定基準 | 基礎項目の審査     | 3    | 4   | (3) |  | 基礎項目の審査         | 基礎項目の審査付与の点数は、要求水準が全て満たされていれば40点、満たしていない場合は、失格とありますが、40点以外の配点はないと判断して宜しいでしょうか。                                       | 40点以外の配点はありません。  |
| 173 | 落札者決定基準 | 総合評価得点の算出   | 3    | 4   | (6) |  | 総合評価得点の算出       | 「民間提案事業」に関する審査の評価項目及び配点について、具体的にお示し下さい。  | 民間提案事業そのものは、審査の対象にはなりません。ただし、提案内容により、コース・プラザ本体の事業に対する極めて大きな効果が、現実性・継続性を勘案して見込まれる場合は、総合的加点で加点することもあり得ます。  |
| 174 | 落札者選定基準 | 落札者の決定      | 3    | 4   | (7) |  | 審査の内容<br>落札者の決定 | 最低限のサービス(加点をほとんど考慮せず、入札額を極端に低く抑える)を提案した場合でも、総合評価得点が最も高ければ落札者とみなすのでしょうか。  | そのとおりです。ただし、総合評価点が119.2点(落札に必要な最低得点)を下回っている提案は失格です。  |
| 175 | 落札者決定基準 | 加点項目の審査について | 8    | 別紙4 | 1   |  | 基本方針            | 「総合的加点」について、民間事業の提案内容についても評価対象となるのでしょうか。仮に評価対象となる場合、民間提案事業は事業期間中に内容が変更される可能性について、どのような基準で評価されるのでしょうか。                | 民間提案事業そのものは、審査の対象にはなりません。ただし、提案内容により、コース・プラザ本体の事業に対する極めて大きな効果が、現実性・継続性を勘案して見込まれる場合は、総合的加点で加点することもあり得ます。  |
| 176 | 落札者決定基準 | 加点項目の審査について | 9    | 別紙4 | 4   |  |                 | 一般公開施設(コーススクエア)に関する提案内容は、審査事項「施設の内容・室構成(1)」と「施設の内容・室構成(3)」のどちらで評価されるのでしょうか？  | 一般公開施設(コース・スクエア)は、主に様式27が提案様式となります。様式27は、落札者決定基準別紙4 4 審査内容の対象様式に示すとおり「施設の内容・室構成(3)」により評価します。   |



| No  | 質問項目    |             | 該当箇所 |     |   | 該当項目          | 質問  | 回答   |
|-----|---------|-------------|------|-----|---|---------------|---|--|
|     | 対象案     | タイトル        | 頁    | 番号等 |   |               |   |  |
| 177 | 落札者決定基準 | 加点項目の審査について | 11   | 別紙4 | 4 | 審査内容<br>収支計画等 | 事業者が想定した施設利用稼働率の高低によって、採点に大きな影響を及ぼしますか。   | 単純な高低だけの評価はしません。提案された稼働率の妥当性・信頼性が評価のポイントとなります。   |
| 178 | 落札者決定基準 | 加点項目の審査について | 11   | 別紙4 | 4 | 審査内容<br>収支計画等 | 収支計画の「評価のポイント(例)」は、SPC設立を想定していた評価であると考えますが、SPCを設立しない場合についても、入札条件の公平を期すため「評価のポイント(例)」をご明示ください。 | 収支計画の「評価のポイント(例)」は、SPC設立の場合だけを想定したものではありません。設立しない場合でも評価に差はないと考えています。この「評価のポイント(例)」でSPC設立の場合と設立しない場合の両方を同一に評価します。 |
| 179 | 落札者決定基準 | 加点項目の審査について | 11   | 別紙4 | 4 | 審査内容<br>収支計画等 | SPCを設立しない場合に比べ、SPCを設立した場合のほうが倒産隔離が図れると一般的には言われていますが、スキームの違いにより審査点数に差が生じることはありますか。             | スキームの違いにより審査点数に差が生じることはありません。  |