

「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」 業務要求水準書 質問回答

|   | タイトル     | 該当箇所 |     |     | 質問  | 回答  |   |
|---|----------|------|-----|-----|---|---|---|
| 1 | 団体タイプ宿泊室 | 12   | 2.3 | (3) | 使用目的欄に「10人規模の和室の部屋を最低3室設置する」とあり、使用条件欄には、「部屋タイプは和室、洋室の2種類とする」とあります。これから、団体タイプ宿泊室の要件は、障害者利用の和室要件を除いた場合、「10人規模の和室3部屋と洋室タイプの部屋を最低1室」という理解でよろしいですか。それとも、洋室は絶対条件では無いという理解になるのでしょうか。 | 仕様目的欄の特記事項、目的欄を組み合わせると、お見込みの通り、団体タイプ宿泊室は、最低基準として、和室3室（養護学校の宿泊利用を想定した10人規模）、洋室1室となりますが、将来の需要動向をふまえ、和室・洋室をバランスよく提案してください。                 |   |
| 2 | 個室タイプ宿泊室 | 12   | 2.3 | (3) | シングルルームとツインルームの室数に、特に制限は設けないという理解でよろしいですか。  | 室数は特に制限は設けません。室数については、本件施設の設置趣旨及び需要動向等を勘案して提案してください。  |   |
| 3 | 既存棟施設仕様  | 17   | 2   | 4   | (2)   | 第三体育室で使用目的欄に ア バスケットボール1面とありますが、別冊1のゴールポストは不要（既存備品利用）とありますが、現在の備品では正式試合には使用できませんが、宜しいのでしょうか？  | 第3体育室は、広さがバスケットボール公式試合の規格とはなっておりませんが、ユース・プラザの運営において、本格的な試合に対応するため新たなゴールポストの購入を提案することは可能です。                        |
| 4 | 既存棟施設仕様  | 17   | 2   | 4   | (2)   | 第三、第四体育室で改修内容欄に前面フローリング張りの前面の意味は全面の誤りで宜しいのでしょうか？  | ご指摘の通り全面フローリング張りです。   |
| 5 | 既存棟施設仕様  | 17   | 4   |     |   | 11月20日現地説明会における質問（再記）既存体育館の残存余命を想定していますか。   | 既存体育館の耐用年数は、JASS5の規格から65年と考えています。したがって、本事業終了後の残存使用期間は、およそ20年と考えています。  |
| 6 | 既存棟施設仕様  | 17   | 4   |     |   | P F I 期間終了後の体育館の利用方法はどのようになりますか。継続して使用するのですか。または、解体するのですか。  | 事業期間終了後も引き続き既存棟の利用を考えており（契約書67条「本契約が終了した場合、事業者は、既存棟を継続して使用することに支障がない状態で、都に対して返還するものとする。」）、長期修繕計画もそれを前提として作成しています。 |
| 7 | 利用料金     | 24   | 3.2 | (5) |   | 料金の差の幅は、事業者の任意で提案可能という理解でよろしいですか。   | その通りです。料金差の幅については、業務要求水準書別紙8を参考としながら、需要動向をふまえ、事業者の任意で提案してください。  |
| 8 | 利用料金     | 24   | 3.2 | (5) | イ(1)  | 「観光、ビジネス等での利用については、割増料金を設定する」とありますが、事業実施段階で、宿泊施設の繁閑に応じて、民間事業者が設定可能と理解してよろしいですか。つまり、観光、ビジネス利用においても、民間事業者の裁量で、割増料金を設定しない場合もあると考えてよろしいですか。 | そのように考えていただいて結構です。観光、ビジネス等利用の料金設定は、事業実施段階において、繁閑に応じて弾力的に設定することは、あり得ると考えます。  |

|    | タイトル             | 該当箇所                  |              |     |      | 質 問  | 回 答   |
|----|------------------|-----------------------|--------------|-----|------|--|---|
| 9  | 利用の受付            | 25                    | 3.2          | (6) | ア(7) | 一般の受付を開始し、その後に、公共団体からの利用申込みがあったが、一般受付により、施設使用が不可能な場合でも、一般受付を優先して構わないという考え方でよろしいですか。                                | 一般受付により施設利用が確定された場合、その後、公共団体からの利用申し込みがあった場合でも、先の申し込みが優先されます。  |
| 10 | 施設名称についてネーミングライト | 43                    | 1            |     |      | 「ネーミングライト販売に伴う事業者の収入については、都と事業者の協議により定める一定割合を、都が支払うサービス購入料の低減に充当することとする」とありますが、「一定割合」を具体的にお示し下さい。                  | 都との協議により、ネーミングライトを採用した場合の一定割合については、5割程度を考えています。   |
| 11 | 備品               | 44<br>~45             | 5            | 4   | (3)  | 別冊5 夢の島総合体育館備品一覧を参照したのですが、備品に対して安全に使用できる物か、メンテナンスされているか、点検などは行なっていくのかは、どの様にお考えになられているのでしょうか？                       | 既存棟備品については、事業者側で備品の点検等を行い、使用の可否を判断してください。<br>尚、備品の点検等の方法については、随時可能ですので、ユース・プラザ担当（落合・川島）までご連絡下さい。  |
| 12 | 余熱利用             | 55                    | 別紙<br>5<br>3 | (3) |      | 新江東区清掃工場の変更所管先はどこですか。  | 新江東清掃工場は、現在東京二十三区清掃一部事務組合が管理・運営していますが、平成17年度末日を目途に関係特別区が協議し、関係特別区による当該事務の安定的処理体制の確立をもって、別組織に引き継ぐことになっています。その形態及び名称は現在協議中であり、決定していません。   |
| 13 | 体育館改修工事          | 別冊資料<br>2、<br>別冊<br>4 |              |     |      | 体育館改修工事の都の仕様（業務水準書、別冊資料2と長期修繕計画別冊4）を満足すれば、民間がリスクを免れると考えてよいですか。それとも、その他の設備について、適切な修繕を行なう必要がありその更新を事前に考えなくてはならないですか。 | 既存棟については、都の仕様（業務要求水準書、別冊2、別冊4）を満たしていれば、民間が修繕業務上のリスクを負担することは、原則としてありません。<br>契約書（案）において「事業者は、本件施設の修繕及び模様替えを、自己の責任及び費用において実施する（ただし、大規模修繕を除く。）」としています。既存棟の場合、業務要求水準書の「経常修繕」と「計画修繕」がこれに該当します。<br>既存棟の「経常修繕」の定義は、業務要求水準書のとおりです。<br>既存棟の「計画修繕」の定義は、契約書（案）定義にあるよう「都が示す『別冊4 既存棟長期修繕計画』を参考にして事業者が計画的に行う修繕」のことです。<br>つまり、「別冊4」の内容は想定できるほぼ全ての「計画修繕」が網羅的に含まれていると考えていますが、「別冊4」の内容と同種・同類と判断するのが妥当と考えられるものが発生した場合は、「計画修繕」として対処してください。<br>上記以外の内容については、「都が、自らの責任及び費用により行う既存棟の修繕（大規模修繕）」とします。 |
| 14 | 体育館改修工事          | 別冊資料<br>2、<br>別冊<br>4 |              |     |      | 11月20日現地説明会における質問（再記）改修工事の仕様に記述のないものは、PFI事業者は当然想定しなくて良いと考えていますが、よろしいですか。   | 既存棟の改修については、都の仕様（業務要求水準書、別冊資料1～3）を満たしていれば、基本的に構いませんが、レイアウト変更に伴うものは、必要に応じて提案してください。  |

|    | タイトル        | 該当箇所                      | 質 問  | 回 答                                   |
|----|-------------|---------------------------|--|---------------------------------------|
| 15 | 体育館改修<br>工事 | 別冊<br>資料<br>2、<br>別冊<br>4 | 11月20日現地説明会における質問<br>(再記)屋根等鉄部で損傷の激しい<br>部分をご指示ください。 | 今回の質問回答別紙資料1「既存棟屋根補修箇所」を参照し<br>てください。 |

「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」 契約書 質問回答

|   | タイトル                  | 該当箇所 |    |   |     | 質 問  | 回 答   |
|---|-----------------------|------|----|---|-----|--|---|
|   |                       | 頁    | 条  | 項 | 号   |  |   |
| 1 | 財政上、金融上の支援            | 2    | 6  | 2 |     | 財政上、金融上の支援で具体的に適用される支援は想定されているのでしょうか。あれば、ご提示願います。また、適用された場合、そのメリット、デメリットの享受は、全て民間事業者が負うという理解でよろしいですか。  | 現時点においては、本件事業に適用される金融上の支援措置としては、政策投資銀行からの関心表明書が提示されています。その場合のメリット、デメリットの享受は、全て民間事業者が負うこととなります。  |
| 2 | 新棟の出来高                | 3    | 10 | 2 |     | 「新棟の出来高に相当する金額」とは具体的にどのように算出されるのでしょうか。   | 出来形を実施設計図と照合して出来形部分を確定の上、事業者が作成した「工事の数量等が把握できる資料」（実施設計図に含まれる）に基づき、都と事業者の合意により、その金額を算定します。   |
| 3 | 設置許可取り消し時の損害          | 4    | 10 | 4 |     | 都が補償する損害には、民間事業者の想定している利益も含むと理解してよろしいですか。  | 基本的には民間事業者の想定している利益は都が補償します。補償の範囲については都と事業者の間で協議を行う必要があると考えます。  |
| 4 | 既存棟の使用貸借              | 6    | 12 |   |     | 建物使用貸借期間が5年毎の更新となっていますが、事業期間と同じく20年間とは出来ないのでしょうか。契約期間は20年間とし、運営維持管理基準が都の要求水準に未達の場合等の解除条項を設定することでは不都合でしょうか。   | 建物使用貸借については、都の公有財産管理規則（34条）によって5年という上限が定められているため、5年ごとの更新は必要ですが、東京都公有財産管理運用委員会において、20年間の貸付が決まっております。   |
| 5 | 設計の変更                 | 7    | 14 |   |     | 14条1項但し書と5項との整合性がないように見受けられますが、どのように解釈すれば宜しいでしょうか。   | ご指摘の通り、分かりにくい部分がありますので、以下のように契約書（同条第5項）を訂正します。<br>「5 本条第1項但書の規定にもかかわらず、都及び事業者は、協議の上、双方の合意により、工期の変更を伴う設計変更又は民間事業者提案の範囲を逸脱する設計変更を行うことができる。この場合、設計変更にかかる費用は都の負担とする。」   |
| 6 | 新棟の建設及び既存棟の改修（既存棟の改修） | 8    |    |   | 第4章 | 既存建物の隠れたる瑕疵については：既存建物の隠れたる瑕疵にもとづく危険負担は所有者である公共の側にあると考えてよいですか。（たとえば改修不要とされた設備機器について途中で更新が不可避となった場合の瑕疵修補費用など）さらに隠れたる瑕疵が原因による営業上の損害と契約外の損害（不法行為など）の取り扱いはどのように解したらよいですか。 | 既存建物の隠れたる瑕疵については、営業上の利益を含め一定の範囲において、都が責任を負うものとします。契約外の損害（不法行為）については、民法に基づいて対応します。なお、既存棟の瑕疵による利用者等への補償については、保険を付保することにより対処していただきたいと考えます。<br>上記回答に伴い、契約書12条に第5項を以下のように追加します。<br>「12条5項（新設）<br>事業者が都から既存棟を借り受けた後1年以内に、既存棟に瑕疵があることが判明した場合、事業者は、都に対して、当該瑕疵の存在の判明から1年以内に限り、当該瑕疵に起因して発生する一切の損害（事業者の得べかりし合理的な営業上の利益を含む。）の補償を請求することができる。<br>この場合、都と事業者は、事業者の得べかりし合理的な営業上の利益の価額を協議の上決定することとする。」 |
| 7 | 履行保証保険                | 10   | 25 | 1 |     | 履行保証保険については、保険契約者を建設企業、被保険者を事業者とする保険という理解でよろしいですか。   | お考えのとおりです。  |

|    | タイトル                  | 該当箇所 |      |   |   | 質 問   | 回 答  |
|----|-----------------------|------|------|---|---|---|--|
|    |                       | 頁    | 条    | 項 | 号 |   |  |
| 8  | 新棟簿価相当額               | 24   |      |   |   | <p>本件施設の完了確認通知受領後における、契約解除の各条項において、「新棟簿価相当額」とありますが、これは、入札説明書8頁4(1)2施工監理費の内、新棟部分に相当する経費の残額という理解でよろしいですか。新棟に係る初期投資額及びこれに付随する資金調達額と、簿価算出における取得価格は異なるものと考えます。契約解除時の残額の支払基準に簿価を基準とすると、矛盾を生じることがあると考えますがいかがでしょうか。</p> | <p>新棟簿価相当額には、事業者の判断により入札説明書8頁4(1)2施工監理費の内の新棟部分に相当する経費の残額が含まれると考えています。<br/>新棟に係る資金調達額と、本件事業における「新棟簿価相当額」は異なりうるものと考えますが、それを前提として事業計画を立案してください。</p> |
| 9  | 本件施設の完了確認通知の受領前の解除の効果 | 25   | 71   | 1 |   | <p>「本契約が解除された場合」とありますが、第25条第1項で定められる履行保証保険は事業者と建設企業との請負契約に付保されるものと考えております。この場合、「本契約の解除」をもっては履行保証保険は発動しない(請負契約の解除をもって発動する。)と理解しますが如何でしょうか。</p>   | <p>基本的にはお考えのとおりです。履行保証保険の発動は保険約款の規定によるものと考えております。</p>  |
| 10 | 契約書P25                | 25   | 71   | 5 |   | <p>第71条第5項の「出資者の中から適当な者」とは代表企業を指すと理解して良いか?具体的に明示して頂きたい。</p>   | <p>保証内容を考慮すると、基本的には建設企業が適当であると考えていますが、各グループの出資者の中から適当な者をお選び下さい。</p>  |
| 11 | 緊急避難場所に関する規定          | 47   | 別紙8  |   |   | <p>契約書案別紙8、緊急避難場所に関する規定2、3で緊急避難場所として利用した期間が1ヶ月以内の場合、事業者の収入は「基本料金体系にある各施設の利用料」×「利用者数」となるのか?</p>  | <p>お考えのとおりです。<br/>事業者の収入は、緊急避難場所として実際に借りた部屋及び施設の利用料金を基本利用料金体系に基づいて算出したものになります。</p>   |
| 12 | サービス購入料の構成・改訂方法等      | 50   | 別紙10 |   |   | <p>サービス購入料Eは前年度に決定とありますが、従い入札するサービス購入料にはサービス購入料Eは含めない、との理解で宜しいでしょうか。</p>  | <p>お考えのとおりです。</p>  |
| 13 | サービス購入料の構成・改訂方法等      | 50   | 別紙10 |   |   | <p>利用客数が見込みよりも大幅に少ない場合、当然年間の維持管理運営の必要な費用は少なくなる。その場合、改定条項のあるサービス購入料Aが減額される可能性はあるのでしょうか?減額される場合はP50の物価スライド算定式に従って減額されるのでしょうか?</p>   | <p>利用者数が見込よりも大幅に少ないことを理由として、サービス購入料Aを減額することはありません。</p>   |

|    | タイトル                 | 該当箇所 |                      |   |     | 質 問  | 回 答   |
|----|----------------------|------|----------------------|---|-----|--|---|
|    |                      | 頁    | 条                    | 項 | 号   |  |   |
| 14 | サービス<br>購入料          | 50   | 別紙<br>10<br>様式<br>50 |   |     | 入札説明書P.8に「20年間に事業者が支出する経費の総額」「事業者の収入」=「サービス購入料」とあるが、サービス購入料Aのみの計算方法を示しているのか、サービス購入料合計の計算方法を示しているのか？一方、契約書案別紙10、様式集（様式50）に書かれているサービス購入料の計算方法との関係を明らかにして頂きたい。  | 入札説明書P.8サービス購入料は、サービス購入料合計を示しています。契約書案別紙10のサービス購入料A=継続的なサービス提供の対価（運営、維持管理等総額-利用料金収入）と考えてください。サービス購入料の年次別支出を示したものは様式50です。  |
| 15 | ネーミング<br>ライト         | 51   | 別紙<br>10             | 1 |     | 「販売価格の一定割合」とは具体的にどの程度の割合を想定しているのですか。   | 都との協議により、ネーミングライトを採用した場合の一定割合については、5割程度を考えています。   |
| 16 | 施設が営<br>業してい<br>ない場合 | 55   | 別紙<br>11             | 2 | (2) | 基本的条件の「社会教育主事有資格者の常駐」において、急な疾病等で常駐者が休んだ場合や、「ユース・スクエアの情報提供」や「予約受付体制の確保」において、予期せぬシステムダウンによって、インターネットを利用した情報提供や予約等ができなかった場合も「仕様未達営業日」とみなされるのでしょうか。  | 利用者に対するサービス提供ができる体制確保のための最大限の努力を行うことを条件として、通常予想し得ない事態が発生した場合でも、「仕様未達営業日」とはみなさないと考えています。   |
| 17 | サービス<br>購入費の<br>相殺   |      |                      |   |     | サービス購入料B及Cについては減額の対象とならないが、運営開始後、事業者が都に対して違約金又は損害賠償の債務を負っている場合もその債務がサービス購入料B及びCと相殺されることはなく、サービス購入料B及びCは全額支払われるとの理解でよいか。  | 事業者が都に対して違約金又は損害賠償の債務を負っている場合は、その債務はサービス購入料と相殺される可能性があります。  |
| 18 | 金融費用<br>の取扱い         |      |                      |   |     | 不可抗力、法令変更により事業が終了する場合、都は事業者に対して、事業を終了するための金融費用を含む実費相当額を支払うが、ここで言う金融費用とは具体的にどの様なものを想定しているのか。また、都の債務不履行により契約が解除された場合に都は事業者が生じた損害を賠償するが、その賠償額に事業者が事業を終了するために要する金融費用は含まれるか。同様に、都の責めにより工期が変更され、事業者に金融費用が発生した場合、都が事業者に対して支払う損害賠償に金融費用は含まれるか。 | 金融費用とは、期限前弁済により生じる手数料等を想定しています。都の債務不履行により契約が解除された場合には、都は事業者に対して損害賠償を行いますが、その中に事業者が事業を終了するために要する金融費用は含まれます。都の責めに帰すべき事由により工期を変更した場合で、本件施設の運営開始が運営開始予定日より遅延した場合には、都は事業者に対して違約金を支払います。また、事業者に違約金を超過する損害が生じた場合には、当該部分について損害賠償に応じます。（第33条参照）したがって、前記の場合に、事業者に金融費用が発生した場合には、当該費用の負担についても、都が負担することになると考えています。 |

|    | タイトル | 該当箇所 |   |   |   | 質 問   | 回 答  |
|----|------|------|---|---|---|---|--|
|    |      | 頁    | 条 | 項 | 号 |   |  |
| 19 | 履行保証 |      |   |   |   | <p>都は事業者の責めによる施設の完了通知受領前の契約解除に伴う事業者からの違約金、損害賠償の支払を担保するため、履行保証、出資者の保証を求めている。一方、都の責めによる契約解除に伴う都からの出来高部分代金の支払、損害の賠償は、債務負担行為以外では何によって担保されるのか。</p> | <p>都の責めによる契約解除に伴う都からの出来高部分代金の支払、損害の賠償は、本件契約に基づき予算措置を講じて支払うこととなります。</p> |

「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」 落札者選定基準 質問回答

|   | サイト<br>II. | 該当箇所 |  |  |  | 質 問                             | 回 答  |
|---|------------|------|--|--|--|---------------------------------|--|
|   |            |      |  |  |  |                                 |  |
| 1 | 余熱<br>利用   |      |  |  |  | 隣接する清掃工場の余熱利用の提案は総合評価の対象となりますか。 | 熱源の利用は事業者の自由です。余熱利用をしているということだけでは評価の対象にはなりません。 |



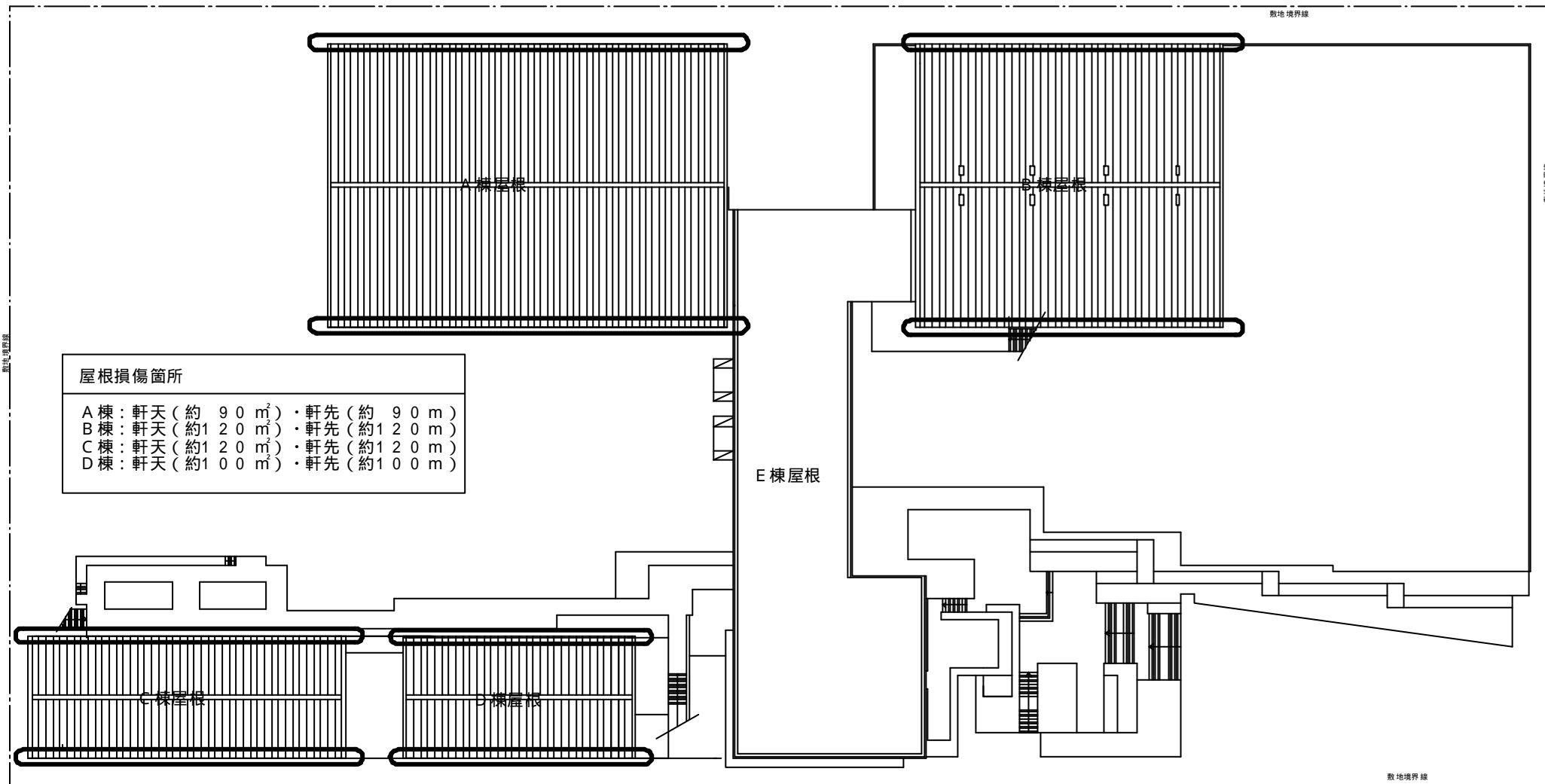
「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」 入札説明書他 質問回答

|   | タイトル     |   |    |     |         | 質 問  | 回 答  |
|---|----------|---|----|-----|---------|--|--|
|   |          | 頁 | 見出 |     |         |  |  |
| 1 | 民間提案事業   | 3 | 2  | (4) | イ       | 民間提案事業の施設について、「新棟に増築した場合には都に無償で譲渡」と記載されていますが、その場合、民間提案施設の面積は、新棟の面積上限である6000㎡には含まれないと考えて宜しいでしょうか。   | 民間提案施設を新棟内に増築する場合は、その部分が6,000㎡を超えることも可能です。ただし、ユース・プラザ全体の用途制限に関する許可は、8,000㎡で取得しているため、この範囲内を想定しています。   |
| 2 | 選定事業者の収入 | 3 | 2  | (4) | ウ       | 選定事業者の収入は、SPCの収入という理解でよろしいですか。それとも、SPCが委託する各専門企業が利用者から直接収入する事でも構いませんか。   | 利用料金収入はSPCの収入としてください。ただし、各専門企業に利用料金の委託することは可能です。また、そのことにより、SPCの収入となる当該料金収入を専門企業への委託料の財源に充てることなどの工夫も可能であると考えています。   |
| 3 | 入札参加者の資格 | 5 | 3  | (1) |         | 「グループ構成員は出資を行わなければならない」とありますが、出資比率の規定は設けないという理解でよろしいですか。   | お考えのとおりです。   |
| 4 | 入札参加者の資格 | 5 | 3  | (1) |         | グループ構成上の要件において、維持管理・運営企業に関する特別な要件（グループ構成員共通の要件、グループ構成上の要件を除き）は規定されないという理解でよろしいですか。   | お考えのとおりです。   |
| 5 | 入札参加者の資格 | 5 | 3  | (1) | イ(ア)(イ) | 構成員とならなければ、当事業に参画する事は可能という理解でよろしいですか。つまり、SPCへの投資家としてや協力企業として参画する事は可能という事でしょうか。   | 本件事業のアドバイザー-企業及びその関連会社、本件施設の基本設計に関与した者が投資家として参画することはできません。また、業務の受託者（協力企業）として、参画することもできません。出資を行おうとする者は、構成員となってください。   |
| 6 | 入札参加者の資格 | 5 | 3  | (1) | イ(ウ)    | 10億円以上の官公庁契約一件実績において、JV工事の取扱いはどのように考えればよろしいですか。  | 契約金額に建設共同企業体への出資比率を乗じた金額をもって実績とします。  |
| 7 | 入札参加者の資格 | 5 | 3  | (1) | イ(エ)    | 「社会教育事業については、グループ構成員となったものが、他のグループにおける当該業務の受託者となることができる」とあります。グループ構成上の要件が、主として建設企業のみを対象としています。その他の業務を受託する企業の取扱いはどのようにお考えですか。詳細にご提示願います。例えば、維持管理企業があるグループの構成員となった場合、その他グループの協力企業となる事は可能ですか。 | 社会教育事業は、毎年度事業内容、予算額が決められるため、入札金額に反映されません。したがって、グループの構成員になった者が、他のグループにおける当該業務の受託者となることができると考えております。しかし、その他の業務は、当初入札するサービス購入料に反映するため、競争性の確保の観点から、原則として他のグループの協力企業（受託者）になることはできないと考えています。 |

|    | タイトル        |   |    |     | 質 問  | 回 答  |
|----|-------------|---|----|-----|--|--|
|    |             | 頁 | 見出 |     |  |  |
| 8  | 入札者の資格      | 5 | 3  |     | 事業会社への出資割合は建設期間中と運営期間中とで変更することは可能か？（建設期間中のみ出資、運営期間中のみ出資は可能か？）  | 事業会社に対する出資割合は、建設期間中と運営期間中とで変更することは基本的に可能ですが、例えば、建設期間中の構成員が運営段階において出資をゼロにし、SPCから脱退することはできないと考えております。  |
| 9  | 入札額         | 8 | 4  | (1) | 現在価値ベースの現在とはいつでしょうか。また、サービス購入料A～Eは四半期毎の支払ですが、現在価値算出上は年度末一括支払扱いにて算出すべきでしょうか。（例えば、ある年度の3月末日を現在価値基準時とした条件において、翌年度6末、9末、12末、3末に10ずつのサービス購入料を見込む場合、このサービス購入料現在価値は単純合計値40を割引率3%で戻した数値との理解で宜しいでしょうか。） | 本入札においては、平成15年度を基準年度としました。現在価値算出上は、年度末一括支払扱いにて算出して下さい。具体的には、様式50にて、各年度のサービス購入料を記載し、原価係数を用いて現在価値を算出して下さい。                                     |
| 10 | 本件事業の予定総額   | 8 | 4  | (1) | サービス購入料A B C D Eの想定した上限の数値を明示して下さい。  | 個別のサービス購入料について示すことは適当でないと考えています。都の示したサービス購入料の総額を参考として、応募者でご検討ください。<br>サービス購入料Eを除いた総額は、入札説明書で示したものです。   |
| 11 | 予定総額        | 8 | 4  | (1) | 「事業者の収入」には、新棟簿価購入費を含めるという理解でよろしいですか。   | 「事業者の収入」は、施設利用料金等、利用者からの収入であり、新棟簿価購入費は含まれません。<br>新棟の譲渡の対価は、サービス購入料Fに入ります。  |
| 12 | 本件事業の予定総額   | 8 | 4  | (1) | 入札説明書P.8に「20年間に事業者が支出する経費の総額」「事業者の収入」＝「サービス購入料」とあるが、サービス購入料Aのみの計算方法を示しているのか、サービス購入料合計の計算方法を示しているのか？  | サービス購入料合計をイメージしています。サービス購入料A＝継続的なサービス提供の対価（運営、維持管理等総額－利用料金収入）と考えてください。   |
| 13 | 光熱水費の過去のデータ | 8 | 4  | (1) | 8頁 入札額について(1) . 4 . 光熱水費（清掃工場からの余熱も含む）上記光熱水費を算出するにあたり、過去5ヶ年間のデータを参考とさせていただきますようお願い致します。  | 平成8年度～12年年度の都立夢の島総合体育館「年度別光熱水費実績」、及び、都立夢の島総合体育館「年度別熱利用実績」は、別紙2「都立夢の島総合体育館年度別光熱水費・熱利用実績」を参照してください。<br>また、新棟にかかる光熱水費は提案する設計図面等により、各社で積算してください。 |
| 14 | 入札額         | 8 | 4  | (2) | 新棟簿価購入費の定義、算出方法を詳細にご提示下さい  | 新棟の簿価は財務省の示している固定資産耐用年数に基づき減価償却した場合に想定されるものにしてください。その際、事業期間中に実施することを予定している計画修繕の価額を付加しないでください。（様式50財政支出見込書「サービス購入料F」参照）                       |

|    | タイトル  |    |    |     |      | 質 問  | 回 答  |
|----|-------|----|----|-----|------|--|--|
|    |       | 頁  | 見出 |     |      |  |  |
| 15 | 入札保証金 | 13 | 5  | (5) | ア(イ) | 入札保証金の納付を要しない場合とは、具体的にどのような資格要件の場合でしょうか。詳細にご教示願います。  | 入札者のグループに、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、現時点では、本件入札に際し入札保証金を免ずる方針です。    |
| 16 | 入札保証金 | 13 | 5  | (5) | ア    | 入札保証金を納付した場合、その後の保証金の取扱い（返還の有無）について、以下の場合別にご明示願います。<br>辞退届けを提出し、入札しなかった。<br>指名停止となり、やむなく入札に参加できなかった。<br>入札したが、落札者になれなかった。<br>落札者となり、契約保証金の納付手続きを行った。 | 入札保証金を納付した場合で、<br>の場合は、不参加となることが確定した段階で、直ちに返還します。<br>の場合は、落札者決定後、直ちに返還します。         |
| 17 | 入札保証金 | 13 | 5  | (5) | ア    | 「その見積もった金額」とは具体的にどの金額を指しているのですか。詳細にご提示下さい。   | 入札保証金を納付する場合の見積もった金額とは、その入札額（現在価値に割引前の金額）をさします。                                    |
| 18 | 入札保証金 | 13 | 5  | (5) | ア    | 「入札前」とありますが、具体的にいつの時点をご想定されているのですか。都より書面等で納付の請求があると理解してよろしいですか。  | 入札保証金を納付する場合、「入札前」とは、入札日の前日までをいいます。都は、書面により請求します。                                  |
| 19 | 契約保証金 | 13 | 5  | (5) | イ(イ) | 契約保証金の納付を要しない場合とは、具体的にどのような資格要件の場合でしょうか。詳細にご教示願います。  | 落札した応募者の構成員に、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、現時点では、本件契約に際し契約保証金を免ずる方針です。 |
| 20 | 契約保証金 | 13 | 5  | (5) | イ    | 契約金額とは入札額における20年間に係る金額（現在価値ベース金額では無く）という理解でよろしいですか。  | 契約保証金の算定根拠となる契約金額は、20年間に係る金額（現在価値に割引前の金額）をさします。                                    |
| 21 | 契約保証金 | 13 | 5  | (5) | イ    | 「契約締結前」とありますが、具体的にいつの時点をご想定されているのですか。  | 契約締結前とは、議会の議決ののち、契約確定までです。   |
| 22 | 契約保証金 | 13 | 5  | (5) | イ    | 契約保証金（契約金額の100分の10以上）と契約書案第71条及び72条の100分の20に相当する違約金との関係をご教示下さい。  | 契約保証金と違約金とは別です。もし、本件で契約保証金納付している場合で、違約金を支払わなければならない場合は、契約保証金から充当することになると考えております。   |

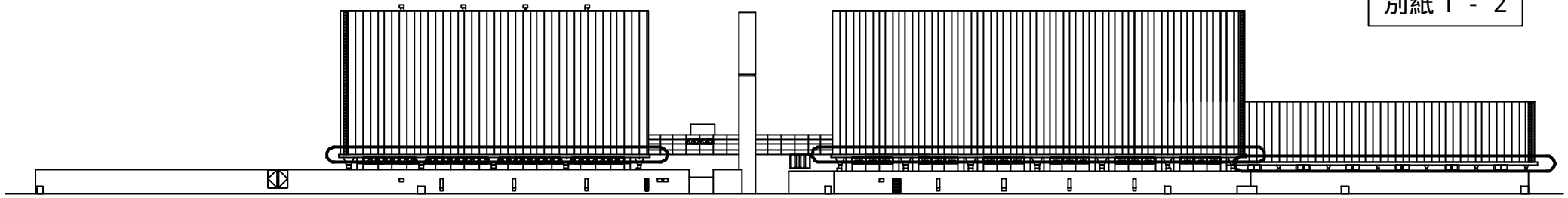
|    | タイトル                 |       |    |     |      | 質 問   | 回 答   |
|----|----------------------|-------|----|-----|------|---|---|
|    |                      | 頁     | 見出 |     |      |   |   |
| 23 | 契約保証金                | 13    | 5  | (5) | 1(7) | 履行保証保険契約を締結し」とありますが、この履行保証保険契約の保険期間をご教示ください。契約締結から事業期間の終了時（平成36年3月）までとするのか、あるいは開館（平成16年3月31日）までとするのでしょうか。もし、事業期間終了までとした場合、保険期間を1年更新とすることは可能でしょうか。   | 保険期間は、事業期間の終了時(平成36年3月)までとなります。1年更新は不可となります。  |
| 24 | 入札保証金、契約保証金          | 13    | 5  | (5) |      | ア及びイにおける入札保証金及び契約保証金について資格確認通知書において保証金の納付を免除される場合を具体的に教えていただきたい。  | 落札した応募者の構成員に、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、現時点では、本件契約に際し契約保証金を免ずる方針です。  |
| 25 | 契約保証金                | 13、14 |    |     |      | 事業性の判断の影響を与えると考えられる契約保証金の納付した後の取扱いについて明確にお示し願いたい。また、「資格確認通知書において、契約保証金の納付を要しないものとされたとき」とはどのような場合を指すのか？  | 契約保証金は、納付後契約(事業)継続期間中、東京都において預かり、契約期間満了後返還します。後段の質問ですが、落札者した応募者の構成員に、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、現時点では、本件契約に際し契約保証金を免ずる方針です。  |
| 26 | 既存棟法的追加工事に伴う改修一覧(全般) | 別冊3   |    |     |      | 配布資料の改修項目は、既存棟に新棟を一体的に増築した場合のものと考えて宜しいでしょうか。また、法的改修項目を確定するにあたり、建築指導課、所轄消防との打ち合わせ記録等ございましたら、ご開示願えないでしょうか。  | 改修項目は、一体的に増築した場合で作成しています。また、これまでの関係部署との協議内容については12月14日以降、東京都教育庁社会教育課コース・プラザ担当(第2庁舎27階)で直接配布します。   |
| 27 | 現地の調査                |       |    |     |      | 11月20日の現況説明会と別個に現地の調査を詳細に行ないたいのですが、その具体的手続き方法を示して下さい。   | 現地調査は随時受け付けておりますので、コース・プラザ担当(落合・川島)までご連絡下さい。  |
| 28 | 需要予測                 |       |    |     |      | 「区部コース・プラザPFI導入検討 既存施設利用状況調査・利用意向調査結果」等の各種資料は参照しておりますが、都の特定事業の選定のVFM算出において、需要予測に基づき利用料金収入を算出しているものと思えます。入札額の算出においても、需要予測に基づいた利用料金収入がポイントになると考えますが、民間事業者の営業活動等に基づく需要は想定するしかありませんが、各公共団体の利用予測をする事は困難であります。つきましては、都の試算ベースでの需要予想及び利用料金収入試算を開示していただけないでしょうか。 | 本施設は、必ずしも過去の青年の家の運営にとらわれることなく、民間事業者の自由な発想のもとで運営していただきたいと考えています。したがって、需要予測については、各公共団体の利用も含めて、民間事業者の判断で行ってください。利用料金についても同様に考えています。なお、参考として、都立夢の島総合体育館、都立青年の家(6カ所)、の使用料収入及び利用人数データを別紙資料3に示しました。また、国立オリンピック記念青少年総合センターのご厚意により使用料収入及び利用人数を以下に記載しましたので、併せて参考にしてください。それぞれの施設は規模及び料金体系等が異なりますのでその点留意ください。<br>オリンピック記念青少年総合センター<br>使用料収入 約662,000千円 利用人数 約885,000人 |



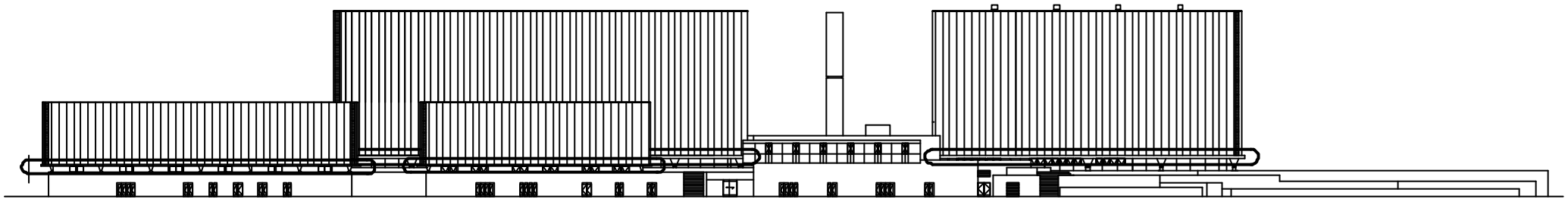
屋根損傷箇所

|    |                           |             |
|----|---------------------------|-------------|
| A棟 | 軒天 (約 90 m <sup>2</sup> ) | 軒先 (約 90 m) |
| B棟 | 軒天 (約120 m <sup>2</sup> ) | 軒先 (約120 m) |
| C棟 | 軒天 (約120 m <sup>2</sup> ) | 軒先 (約120 m) |
| D棟 | 軒天 (約100 m <sup>2</sup> ) | 軒先 (約100 m) |

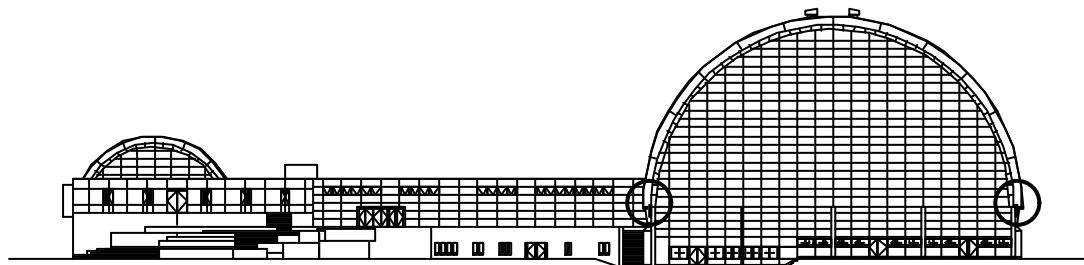
 損傷部分



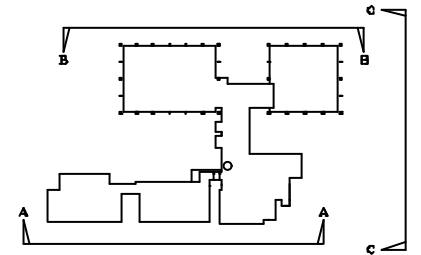
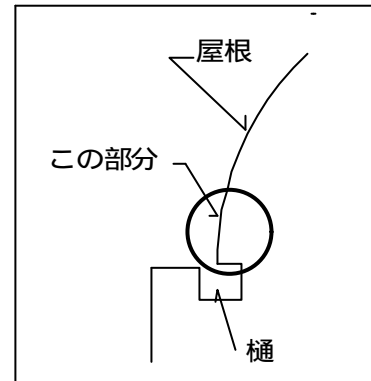
A - A断面図



B - B断面図



C - C断面図



別紙資料 2

都立夢の島総合体育館  
平成 13 年 12 月 1 日

都立夢の島総合体育館年度別光熱水費実績【平成 8 年度～ 12 年度】 (単位；千円)

| 年 度   | 平成 8 年度       | 平成 9 年度       | 平成 10 年度                  | 平成 11 年度    | 平成 12 年度    |             |
|-------|---------------|---------------|---------------------------|-------------|-------------|-------------|
| 実 績 額 | 1 2 1 , 6 5 6 | 1 3 1 , 6 5 1 | 8 9 , 1 5 8               | 9 7 , 2 0 0 | 9 5 , 5 3 0 |             |
| 内     | 電 気           | 6 3 , 7 5 1   | 6 6 , 0 3 9               | 5 1 , 5 0 9 | 5 3 , 5 4 4 | 5 1 , 6 6 0 |
|       | 水 道           | 5 7 , 0 4 4   | 6 4 , 3 7 1               | 3 6 , 0 2 0 | 4 2 , 9 3 8 | 4 3 , 3 5 7 |
| 訳     | ガス その他        | 8 6 1         | 1 , 2 4 1                 | 1 , 6 2 9   | 7 1 8       | 5 1 3       |
| 備 考   |               |               | 清掃工場建て替<br>えに伴う休場施<br>設あり |             |             |             |

都立夢の島総合体育館年度別熱利用実績【平成 8 年度～ 12 年度】 (単位；G J)

| 年 度     | 平成 8 年度  | 平成 9 年度  | 平成 10 年度                                       | 平成 11 年度                                    | 平成 12 年度        |
|---------|--|--|--|---|-----------------|
| 利 用 熱 量 | 1 1 , 9 7 6 . 8                                | 9 , 2 0 4 . 0                                  | 9 , 2 2 8 . 4                                  | 1 7 , 0 0 7 . 4                             | 1 9 , 6 0 1 . 5 |
| 備 考     | 熱量測定器故障に<br>より測定不能期間<br>(平成 9 年 1 月～ 3<br>月)あり | 熱量測定器故障に<br>より測定不能期間<br>(平成 9 年 1 月～<br>3 月)あり | 清掃工場建替等<br>に伴う休場施設<br>(平成 10 年 4 月<br>～ 7 月)あり | 自動制御装置設置<br>工事のため休場施<br>(平成 11 年 6 月)<br>あり |                 |

### 別紙資料 3

## 平成 1 2 年度都立夢の島総合体育館及び都立青年の家料金収入・利用人数

### 1 2 年度都立夢の島総合体育館料金収入及び利用人数

|            | 第 1 体<br>育室 | 第 2 体<br>育室 A | 第 2 体<br>育室 B | 第 3 体<br>育室 | 柔道場   | 剣道場   | 相撲場   | 洋弓場   | 屋内ブ<br>ール | 研修室   | サウナ<br>室 | 各種<br>回数券 | 付帯設<br>備 | 合 計     |
|------------|-------------|---------------|---------------|-------------|-------|-------|-------|-------|-----------|-------|----------|-----------|----------|---------|
| 料金収入(単位千円) | 13,710      | 3,165         | 2,652         | 620         | 1,081 | 550   | 197   | 762   | 15,316    | 573   | 5,025    | 7,654     | 657      | 51,962  |
| 利用人数(単位;人) | 54,788      | 8,260         | 10,576        | 4,691       | 4,134 | 2,410 | 1,224 | 5,197 | 88,784    | 7,454 | 15,139   |           |          | 202,657 |

利用人数に回数券利用者、利用料金免除者がカウントされているため、利用者数と利用料金収入額は必ずしも一致しません。

上記収入の他に、自主事業による収入他があります。

### 1 2 年度都立青年の家料金収入及び利用人数

|                | 八 王 子 | 青 梅   | 狭 山   | 五 日 市 | 武 蔵 野 | 水 元   | 府 中    | 合 計    |
|----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 料金収入(単位千円)     | 3,469 | 3,214 | 3,648 | 2,513 | 4,146 | 7,842 | 9,063  | 33,895 |
| 利用人数<br>(単位;人) | 宿 泊   | 7,991 | 8,687 | 8,381 | 6,667 | 9,661 | 18,911 | 81,033 |
|                | 日帰り   | 4,489 | 1,999 | 3,314 | 354   | 2,488 | 6,872  | 25,622 |