

区部ユース・プラザ運営等事業に関する質問回答一覧(実施方針時)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	質問の内容	回答
1	実施方針	1	1	1	(5)		事業方式	本事業を前事業より継続しPFIとした事由を開示頂く事は可能でしょうか。	非開示とします。
2	実施方針	1	1	1	(5)		事業方式	本事業のPFI選定時VFM、または前事業のVFMを開示頂く事は可能でしょうか。	本事業については今後公表される特定事業の選定をご参照ください。前事業のVFMは約7%です。
3	実施方針	1	1	1	(5)		事業方式	本事業のPFI選定時にR0方式を検討されましたでしょうか。また0方式を選定された事由を開示頂く事は可能でしょうか。	非開示とします。
4	実施方針	2	第1	1	(7)	ウ	その他(ウ)	義務的自主事業(フットサル)に関し、都から借り受けた工作物(その後の更新部分含む)についても、事業終了後に原則として撤去する、という理解でよろしいでしょうか。	都から借り受けた工作物(その後の更新部分を含む。)は、事業終了時に都に返還してください。
5	実施方針	2	1	1	(8)		選定事業者の収入	サービス購入料の積算内訳を開示頂く事は可能でしょうか。	非開示とします。
6	実施方針	2	1	1	(8)		選定事業者の収入	サービス購入料が増減する事案はありますか。	事業契約書(案)別紙7等をご確認ください。
7	実施方針	3	第1	1	(8)	エ	選定事業者の収入	企画委員会の構成メンバーには事業者も含まれる、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	実施方針	3	第1	1	(8)	エ	選定事業者の収入	企画委員会の構成メンバーに事業者が含まれない場合、社会教育事業の実施対価は企画委員会と事業者での協議に基づいて決定される、という理解でよろしいでしょうか。	No.7の回答をご参照ください。
9	実施方針	4	第2	2			事業者の募集及び選定の日程	基本協定の締結は12月下旬、事業契約の締結は1月下旬とありますが、P3「(9)事業の日程」ではいずれも「中旬」とあります。どちらが正でしょうか。	現時点では「下旬」を予定しております。
10	実施方針	4	第2	3	(1)		入札参加者の構成等	SPCの設立も想定されていることから、本件事業費の予算措置においてはSPCに係る経費等も見込まれているという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

11	実施方針	14	別紙1		共通	物価変動	当該リスクの負担とはサービス購入料に関する事案でしょうか。	ご理解のとおりです。
12	実施方針	14	別紙1		共通	不可効力	不可抗力には、新型コロナウイルス感染症感染拡大時のような国もしくは自治体の行動制限は含まれますでしょうか。 もしくは、運営・維持管理の「事業者の責めに帰さない業務の一部休止」に該当するのでしょうか。	不可抗力の定義には感染症も含まれます(事業契約書(案)別紙1参照)。 「事業者の責めに帰さない業務の一部休止」は、基本的には、施設の老朽化等により物理的な安全性が確保できない場合を想定しています(事業契約書(案)第28条第4項参照)。
13	実施方針	14	別紙1		共通	不可効力	リスクの負担がサービス購入料の増減であるならば、内容により対象となるサービス購入料の種類が異なりますでしょうか。	事業契約書(案)第7章及び別紙4をご確認ください。
14	実施方針	15	別紙1		運営・維持管理	修繕	修繕業務の範囲を確認させていただきますでしょうか。	業務要求水準書(案)第4の1をご参照ください。
15	実施方針	15	別紙1		運営・維持管理	修繕	運営・維持管理業務以外に大規模修繕の計画はありますか。	No.14の回答をご参照ください。 なお、宿泊棟の長期修繕計画は入札公告時に公表いたします。
16	実施方針	15	別紙1			事業者の責めに帰さない業務の一部休止	事業者の責めに帰さない業務の一部休止リスクが事業者負担となっていますが、不可抗力による場合は事業契約第56条2項が準用される、という理解でよろしいでしょうか。	不可抗力による場合には、事業契約書(案)第7章の規定が適用されます。
17	実施方針	15	別紙1			事業者の責めに帰さない業務の一部休止	事業者の責めに帰さない業務の一部休止リスクが事業者負担となっていますが、都の責めの場合は除く、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
18	実施方針	15	別紙1		運営・維持管理	熱供給	清掃工場の延命化工事の概要を開示頂けますでしょうか。	東京二十三区清掃一部事務組合に照会したところ、延命化工事の期間、時期等については、通常各工事実施の前年度末までは確定せず、また着工後の状況により期間等の変更もあり得るとの見解が示されております。 現段階で各年度における延命化工事の概要を開示することは困難であるため、期間が長期化した場合は、別途、都が協議に応じることとし、事業契約書(案)を修正します。
19	実施方針	15	別紙1		運営・維持管理	熱供給	追加費用とは、清掃工場が供給する熱源に替わるものを確保するために要した費用は含まれますか。	ご理解のとおりです。

20	実施方針	15	別紙1				熱供給	定期点検や清掃工場の延命化工事及び故障停止等による熱供給停止期間中の損害及び損失リスクが事業者負担となっていますが、入札時に示された停止条件を上回る場合のリスクは都の負担との理解でよろしいでしょうか？ また、停止期間に関する詳細条件は入札時に示される、という理解でよろしいでしょうか。	余熱供給の停止により事業者が費用が生じた場合、都は事業契約書(案)第41条第4項に従い費用を負担します。また、同条項で都が負担するもの以外については、誠実に協議に応じます。 なお、「業務要求水準書別紙4」は「業務要求水準書別紙1」の、「供給条件(4)」は「供給条件(5)」の、「①、②」は、「ア、イ」の誤植であるため事業契約書(案)を修正します。
21	実施方針	15	別紙1				熱供給	焼却炉の故障停止やその他天災不可抗力などにより熱供給を停止する場合における事業者の費用負担は発生年度のサービス購入料の100分の1までと理解しますが、これはその他の不可抗力の扱いと切り離し、熱供給に関する費用負担だけを別途に算定することではない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
22	業務要求水準書(案)	5	3	2	(2)	ウ	対象施設	対象施設の設置場所の変更は可能でしょうか。	諸室の物理的機能を維持していただく前提で、本件施設のうち各対象施設として使用する部分を他の部分に変更することは可能です。ただし、変更に伴う費用は事業者負担となりますのでご注意ください。
23	業務要求水準書(案)	6	3	2	(3)	ア	基本的業務内容	「ア 利用の受付」において、新たな事業者が定めるべき利用規則、利用約款の適用時期等をどのように考えていますでしょうか。	P,8(5)ア、P,11(6)ウに既に別紙4の料金で予約受付を行っており、予約済の利用者については、予約受付時に提示した利用料金を変更してはならない旨、記載しております。利用料金については、P,8(5)アの記載の通りですが、そのほかの部分につきましては、事業契約締結後、遅くとも運営業務の開始までを想定しています。
24	業務要求水準書(案)	7	3	2	(4)	エ	開館日及び開館(利用)時間帯	「エ 活動施設の利用時間」の変更は可能でしょうか。	例外的なケースの場合等を除き、活動施設は原則9:00～22:00です。これ以外の時間帯に施設を提供することについて、事業者が提案して実施することは可能です。
25	業務要求水準書(案)	8	第3	2	(4)	カ	休館等	(オ) その他、事業者が合理的な理由があるときは休館は問題無いという認識の基、都に事前に届出を行い、認められれば施設の一部又は全部を定期的に休館することも可能でしょうか	事業者が合理的な理由がある場合は可能ですが、必要最小限の期間及び施設にとどめるとともに、利用受付との関係に留意し、周知等のための十分な余裕を持って早期に決定してください。

26	業務要求水準書 (案)	8	第3	2	(5)	ア	基本料金体系	「～別紙 3 に示す基本料金案の10%程度を上限として、事業者が設定するものとする」とありますが、10%を超えての設定(端数調整の範囲内)も可能という理解でよろしいでしょうか。	程度の範疇にもよりますが、端数調整の範囲内であれば、含まれると考えられます。
27	業務要求水準書 (案)	8	第3	2	(5)	ア	基本料金体系	「～ただし、スポーツ施設の個人利用に係る利用料金は、団体利用に係る利用料金を踏まえ、基本料金案を参考として事業者が設定するものとする」とありますが、こちらは別紙3に示されている基本料金案の10%程度を上限とすることの対象外ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	業務要求水準書 (案)	8	第3	2	(5)	ア	基本料金体系	「～事業者は、適切な時期に新料金体系に切り替えるものとする。ただし、既に予約受付済の利用者については、予約受付時に提示した利用料金を、変更してはならない。」とありますが、前事業者が次期事業の予約を受付るのは最大いつまでの予約でしょうか。また事業者決定後に受付する予約に関しては、現事業期間中に次期事業者が提案した料金設定にて予約受付頂くことは可能でしょうか。	前段について、予約については、現事業者の予約受付可能期間に準じて、6月以降から予約を開始する予定です。 後段については、P.8(5)アのとおり、適切な時期に新料金表に切り替えていただければ構いません。
29	業務要求水準書 (案)	9	3	2	(6)		利用者の決定及び料金の徴収方法	利用受付時期について貴庁の方針はありますか。	P.9(6)ア(ア)のとおり、青少年団体の利用について、優先受付を行う等、青少年の団体や学校教育活動としての利用に資する施設として設定いただければと考えます。
30	業務要求水準書 (案)	9	3	2	(6)		利用者の決定及び料金の徴収方法	青少年団体の「休日等の利用」の対象時期を変更することは可能でしょうか。	現時点での意見から、減らす予定はありませんが、増やしたい場合はご提案いただければと考えます。
31	業務要求水準書 (案)	19	3	8	(2)		夢の島公園内諸施設及び近隣施設との連携	該当施設の事業、運営変更の予定はありますか。	現時点では、該当施設の事業、運営変更の予定は伺っておりません。
32	業務要求水準書 (案)	21	第4	1	(1)		計画修繕	計画修繕の範囲は宿泊棟に限定される、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	業務要求水準書 (案)	21	第4	1	(1)		計画修繕	計画修繕とは、別冊1に示された修繕項目を満たし、入札時に事業者が提案した修繕項目に限定される、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

34	業務要求水準書 (案)	21	第4	1	(2)		経常・計画外修繕	計画修繕にも経常・計画外修繕にも該当しない修繕は都の負担、という理解でよろしいでしょうか。	計画修繕にも経常・計画外修繕にも該当しない修繕は現時点では予定しておりませんが、事業契約書(案)第14条第1項第二文に該当する場合、事業者は都に協議を求めることができます。
35	業務要求水準書 (案)	21	第4	1	(2)		経常・計画外修繕	計画修繕にも経常・計画外修繕にも該当しない修繕(事業者の業務範囲外の修繕)が実施されず、本件施設の運営等に支障が生じた場合には、事業者の責任は問われない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
36	業務要求水準書 (案)	21	第4	1	(2)		経常・計画外修繕	計画修繕にも経常・計画外修繕にも該当しない修繕(事業者の業務範囲外の修繕)が実施されず、本件施設の運営等に支障が生じた場合には、事業者が生じた損害・損失について都が負担する、という理解でよろしいでしょうか。	事業契約書(案)第14条第1項に基づく協議、第28条第4項に基づく協議を予定しています。
37	業務要求水準書 (案)	22	第4	1	(2)		経常・計画外修繕	経常・計画外修繕を迅速に実施することが困難な事情がある場合において、修繕の可否についても都と協議することとなっているが、修繕が否の場合、事業者はその実施義務を逃れる、という理解でよろしいでしょうか。 また、当該修繕項目は都の負担で実施する、という理解でよろしいでしょうか。	協議の結果、否となっても、時期を変更したり、工事内容・金額・手法について、提案された方法等ではなく、別の方法等で対応をお願いする場合等もございません。その場合において、都の負担で実施をするものではありません。
38	業務要求水準書 (案)	22	第4	1	(2)		一定の規模以上の工事	一定の規模以上の工事について、都の協議を行う、とありますが、当該修繕工事は都の負担、という理解でよろしいでしょうか。	事業者が実施すべき工事の中で、一定以上の金額のものは、協議をお願いするという記載です。
39	業務要求水準書 (案)	24	第4	2	(3)	イ	プール清掃	「①プールの水槽は定期的(年3回)に水を抜き、水あか等を落とし、清潔な状態に保つ～」とありますが、条例等においても年1回以上の水抜き清掃とありますので、条例に基づいた対応を実施すれば問題ないという認識でよろしいでしょうか。年3回が必須ということであれば、その根拠等はございますでしょうか。	「年1回以上」に業務要求水準書(案)を修正します。但し、プールの衛生状況に応じ、必要な範囲において水抜き清掃をお願いいたします。
40	業務要求水準書 (案)	31	第5	5	(1)		義務的自主事業、考え方	フットサル施設を活用した事業に必要な都が所有する工作物とは、人工芝ピッチ、防球フェンス・ネット、照明施設、ゴール等の義務的自主事業(フットサル)に必要なもの一式が含まれる、という理解でよろしいでしょうか。 また、その他の工作物があればご教示をお願いします。	ご理解の通りです。 他にはアスファルト舗装、路盤、路床、縁石も含まれます。

41	業務要求水準書 (案)	33	別紙1	4	(5)	イ	熱利用、供給条件	清掃工場の延命化工事の計画に係る熱供給停止について、入札時に詳細(停止時期、停止期間)が示される、という理解でよろしいでしょうか。	No.18(実施方針)の回答をご参照ください。
42	業務要求水準書 (案)	33	別紙1	4	(5)	ク	熱利用、供給条件	清掃工場の建替期間の詳細(建替え時期、工期)は入札時に示される、という理解でよろしいでしょうか。	令和17年度以降と、運営等事業の終了後6年が経過した後の事業と伺っており、入札時には未定です。
43	業務要求水準書 (案)	33	別紙1	4	(5)		熱利用、供給条件	熱供給停止条件が入札資料等から想定される範囲を超える場合、事業者の損害・損失について都が負担する、という理解でよろしいでしょうか。	No.20(実施方針)の回答をご参照ください。
44	業務要求水準書 (案)	34	別紙1	5	(3)		指定工事	指定工事とは、想定工事内容に記載された既存棟の熱源機器関連の冷却器更新工事に限定されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
45	業務要求水準書 (案)	34	別紙1	5	(3)		想定工事内容	指定工事の説明として想定工事が記載されていますが、指定工事とは都が入札公告時に別途示される工事、という理解でよろしいでしょうか。	指定工事とは、既存棟の熱源機器の1つである冷却器を更新する工事であり、本事業の業務範囲に含まれます。
46	業務要求水準書 (案)							過去3年程度の水光熱の使用実績をお示しいただくことは可能でしょうか。	コロナ禍前の平成29年度から令和元年度までの各3か年平均の使用実績は以下の通りです。3か年において、大きな変動はありません。 上下水道:58,187m ³ 電気:2,599,469kWh ガス:17,539m ³ 熱:26,326GJ
47	事業契約書(案)	2	第1章	第7条	1		民間提案事業等	「詳細に関する協定を締結」とありますが、協定案は入札公告時に開示いただける、という理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に開示する予定はありません。民間提案事業の提案が行われた場合にその内容を踏まえて検討します。
48	事業契約書(案)	2	第1章	第7条	1		民間提案事業等	「詳細に関する協定を締結」とありますが、その内容の概要についてご教示いただけますでしょうか。	民間提案事業で使用する施設、事業の内容、期間、事業終了時の取扱い等を想定しています。
49	事業契約書(案)	3	第1章	第8条	1		履行保証など	第8条1項では、契約保証金は各年度分を年当該年度開始日までに納付するとありますが、同条10項には既納契約保証金を次事業年度の保証金とすることができるとあります。ついては、全事業期間における契約保証金の額は本事業契約金額の10分の1ではなく、サービス購入料が最大となる年度の10分の1という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、当初に最大となる年度の10分の1を納めていただくことも可能ですし、不足が生じた年に、不足分を追納いただくことでも対応可能です。

50	事業契約書（案）	3	第1章	第8条	7		履行保証など	契約保証金に代えて履行保証保険の付保も可能とありますが、この場合、保険証券は事業契約締結と同時にではなく事業契約締結後速やかに提出する、という理解でよろしいでしょうか。	事業契約書第8条第1項及び第7項に基づき、令和6事業年度は契約締結までに、以降は各事業年度の開始日までに保険証券をご提出ください。
51	事業契約書（案）	3	第1章	第8条	7		履行保証など	履行保証保険は都を被保険者とするがありますが、被保険者をSPCとし、保険金請求権に対し都を質権者とする質権設定を行うことも可能、という理解でよろしいでしょうか。	可能です。事業契約書(案)を修正します。
52	事業契約書（案）	5	第2章	第10条	3		本件施設の使用貸借	「事業者が本件事業のために新たに備品を整備した場合、事業者は都にこれを無償で譲渡する」とありますが、本件事業のためにリースした備品については譲渡の対象ではない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	事業契約書（案）	5	第2章	第10条	3		本件施設の使用貸借	「事業者は都から無償で譲渡された備品を善良な～」とありますが、この「譲渡」は正しくは「貸与」ではないでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
54	事業契約書（案）	10	第25条				指定工事の維持管理費	指定工事部分に関する維持管理費は、サービス購入料A及びBに含まれるのでしょうか？ 含まれる場合、当該維持管理費が発生する時期からサービス購入料A及びBに加算される、という理解でよろしいでしょうか。 (この場合、事業期間を通じたサービス購入料は不均等になります)	ご理解のとおりです。
55	事業契約書（案）	11	第29条	2項				「本件施設の設計変更」とありますが「指定工事の設計変更」の誤りでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
56	事業契約書（案）	12	第30条	2項			工事監理者の要件	工事監理者は指定工事を請け負う者と同一でも構わない、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	事業契約書（案）	13	第3章	第32条	3	(3)	指定工事に係る契約不適合責任	「追完をしないで3か月を経過したとき」とありますが、この起算日は都と事業者の協議が整い事業者が契約不適合責任を負うことが明確になった日、という理解でよろしいでしょうか。	「3ヶ月」の起算点としては、引渡日か、事業者に何らかの通知等を行った日のいずれかになりますが、前者は期間制限(4項)との関係性が不明確であること、後者は3ヶ月の期間を定めて催告を行った場合と実質的に変わらないため、事業契約書(案)を修正し、本号は削除いたします。

58	事業契約書（案）	20	第5章	第47条	3		事業者の責めに帰すべき事由による契約解除	「本契約第40条に準じた減額手続き」とありますが、これは第50条にあるように「第40条に規定される減額事由がある場合」に限定される、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、「第40条」は「第39条」の誤植であるため事業契約書(案)を修正します。
59	事業契約書（案）	23	第56条					不可抗力による場合、追加費用のみならず収入減についても補填される、という理解でよろしいでしょうか。	収入減は補填されません。
60	事業契約書（案）	26	第9章	第69条	2		事業者に対する制約	「事業期間終了後540日を経過するまで解散できない」とありますが、この目的についてご教示をお願いします。	事業者が早期に解散・清算してしまうことにより、本件施設の返還時における契約不適合責任等、事業期間終了後も事業者に残る責任を追及することができなくなる事態を避けることを目的としたものです。
61	事業契約書（案）	34	別紙3	1			事業者が付保すべき保険	本件事業は前事業のBOT方式とは異なり、施設の所有権は都にありますので、本件事業における火災保険は、通常、公共側で加入される共済等に都が加入される、という理解でよろしいでしょうか。	事業者の付保を予定しています。
62	事業契約書（案）	36	別紙4					不可抗力による場合、追加費用のみならず収入減についても考慮される、という理解でよろしいでしょうか。	No.59の回答をご参照ください。
63	事業契約書（案）	40	別紙7	1	(1)			SPCを設立する場合のSPC経費等（管理費、保険料、金利、SPC利益、法人税等、その他経費等）は、サービス購入料A～Eのどちらに含むかについてご教示をお願いします。	サービス購入料A及びBに含みます。
64	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		指定工事の対価	指定工事の対価は、工事実施年度に係わらず令和6年度及び7年度に年4回、計8回均等に支払われる、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		指定工事の対価	指定工事が令和6年度中に完了する場合、当該対価は令和6年度に年4回均等に支払われる、という理解でよろしいでしょうか（令和7年度は支払い無し）。	No.64の回答をご参照ください。
66	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		支払時期・金額	指定工事の実施年度とは、令和6年度及び令和7年度、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、令和6年度中に完了していただくことに問題ありません。
67	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		支払時期・金額	支払い年度は令和6年度、7年度とありますが、P40の1(1)の「サービス購入料D」の欄には毎年度支払うとあります。どちらが正でしょうか。	指定工事の対価の支払時期は令和6年度及び令和7年度です。

68	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		支払時期・金額	指定工事の進捗とありますが、支払い額については進捗の状況に関係なく年4回均等額が支払われる、という理解でよろしいでしょうか。	進捗は確認しますが、支払額は進捗に比例するわけではありません。
69	事業契約書（案）	41	別紙7	2	(2)		支払時期・金額	表のうち「対応するサービス購入料」が空白ですがここにはサービス購入料A～Eが記入されると、いう理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

区部ユース・プラザ運営等事業に関する意見一覧(実施方針時)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	細目	項目名	意見の内容	都コメント
1	業務要求水準書 (案)	34	5	(1)			既存棟	<p>清掃工場の延命化工事による余熱停止期間が正確に定まっていない状況であるため、現時点での休館期間の収入や費用算出は非常に困難です。例えば、90日の休館期間を超えたら収入減少分を都が補償する等の検討を頂けませんでしょうか。</p>	<p>ご意見として承りました。 東京二十三区清掃一部事務組合に照会したところ、延命化工事の期間、時期等については、通常各工事实施の前年度末までは確定せず、また着工後の状況により期間等の変更もあり得るとの見解が示されております。 現段階で各年度における延命化工事の概要を開示することは困難であるため、期間が長期化した場合は、別途、都が協議に応じることとし、事業契約書(案)を修正します。</p>