

区部ユース・プラザ運営等事業に関する質問回答一覧(入札公告時)

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	入札説明書	4		2	(5)		事業期間	維持管理を令和6年3月31日、運営を令和6年4月1日より開始するとありますが、業務要求水準書P18第3章7項(3)留意事項にて、「広報及び営業活動を運営期間開始前から十分な余裕を持って開始し」と示されていますが、これら活動を含めた開業準備に係るサービスや業務に対しサービス購入料は支払われますか。	サービス購入料Aに含めて支払います。
2	入札説明書	5	3	(1)	ア		入札参加者の構成等	入札参加者の法人が、運營業務、維持管理業務、義務的自主事業、民間提案事業を行う法人によって構成されるグループと位置付けられています。記載された4業務以外のSPC統括業務等のみを担う法人がグループに参画することは可能でしょうか。	統括管理業務等のみを行う法人が運營業務(統括管理)としてグループに参画することも差し支えありません。その場合、様式2-6の「担当する業務」欄には、「運營業務(統括管理)」とご記載ください。ただし、施設の事務に関する業務のみを行う者については、実績は不要とします。
3	入札説明書	6	3	(1)	エ	(イ)	グループの業務遂行能力に関する要件	修繕業務及び指定工事を担当する者(協力企業等を含む。)は、建設業法第3条第1項の規定により、当該業務に必要な建設業の許可を受けているものであることとありますが、「当該業務に必要な」とはどのような意味でしょうか。また、経常・計画外の修繕業務については建設業の許可は不要であると思料します。要件の変更についてご検討ください。	「当該業務に必要な」とは、「修繕業務及び指定工事」を実施するにあたり求められる許可であり、電気工事であれば電気工事業の許可、空調工事であれば管工事業の許可などです。建設業法上、建設業許可が求められていない工事については、許可は不要です。また、計画外修繕についても、場合によっては1件当たり500万円以上の工事も想定されうることにご留意ください。 なお、修繕業務については、修繕業務を行う企業のうち建設業の許可が必要な工事を行う企業が建設業の許可を有していれば結構です。

4	入札説明書	6	3	(1)	エ	(イ)	グループの業務遂行能力に関する要件	指定工事、とありますが、これは宿泊棟についての計画修繕、または、冷却器更新工事のことを指してあるのでしょうか。	冷却器更新工事を指します。
5	入札説明書	10	3	(7)	ウ		入札に当たっての留意事項	本事業の維持管理業務のうち修繕業務及び指定工事を担当する者は建設業法第3条第1項の規定により、当該業務に必要な建設業の許可を受けているものであること、とありますが、「当該業務に必要な」とはどのような意味でしょうか。また、経常・計画外の修繕業務については建設業の許可は不要であると思料しますので、要件の変更についてご検討ください。	No.3の回答をご参照ください。
6	入札説明書	10	3	(8)			公正な入札の確保	公正な入札の確保につき規定がありますが、本事業の入札に関するものであるとの理解でよろしいでしょうか。入札参加資格保持期間の規定がありませんので、確認させていただきますが、落札者決定までの規定であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	入札説明書	12	4	(2)	ア		入札額	「サービス購入料Eは入札額に含めないこと」と記載されていますが、様式8-1にはサービス購入料Eの記載欄があり、サービス購入料Eを含めた「サービス購入料合計(消費税込み)が様式3-1「入札書」に記入する入札価格となります」とされています。どちらが正かご教示お願いします。	ご指摘の通り、入札額はサービス購入料AからDのため、様式集8-1について入札説明書とあわせて近日中に修正したものを公表します。
8	入札説明書	12	4	(2)	ア		入札額	本入札においては、サービス購入料Eを含まない金額を入札額とすることになりますが、その上限額は3,994,323千円(消費税及び地方消費税含む)との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。サービス購入料AからDの額として、3,994,323千円が本入札に係る予定価格です。入札説明書等について、近日中に修正したものを公表します。
9	入札説明書	15	5	(2)	カ	②	資格確認の取消し	「競争入札又はせり売りにおいて、(中略)不正な利益を得るために連合した者」とありますが、本件に係る不正行為を行った者との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
10	入札説明書	15	5	(2)	キ		入札時提出書類の提出	様式2-1に示す代表企業の担当者等が入札時提出書類を持参する場合は様式2-5により代表者等から委任を受ける必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	持参のみを行う担当者等について、委任状の提出は不要です。

11	入札説明書	16	5	(2)	ク	(イ)	入札額の確認(入札書の開札)	様式2-1に示す代表企業の担当者等が開札に立ち合う場合は様式2-5により代表者等から委任を受ける必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	開札に立ち会うのみの担当者等について、委任状の提出は不要です。
12	入札説明書	16	5	(3)	ア		SPCの設立	「SPCに対しては、グループの構成企業は出資を行うこと。」との記載があります。一方、入札説明書P5には「グループの構成企業」の定義として、「グループが事業者選定後にSPCを設立しない場合、共同事業体が選定事業者となる。共同事業体を構成する企業を【グループの構成企業】という。」とされています。SPCの出資者については、「SPCに対しては、【構成企業】は出資を行うこと。」との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。SPCを設立する場合は出資する企業を構成企業、SPCを設立しない場合は共同事業体の構成企業を構成企業という趣旨です。
13	入札説明書	16	5	(3)	ア		SPCの設立	必ずしも、【グループの構成企業】の全てがSPCに出資する必要はない、との理解でよろしいでしょうか。	SPCを設立する場合、構成企業はすべてSPCに出資してください。No.12の回答もご参照ください。
14	入札説明書	18	5	(4)	ア		入札保証金	入札に参加する資格があると確認された者は、その見積もった金額の100分の3以上の入札保証金を入札前までに納付しなければならない、とありますが、入札金額が確定する時期によっては非常にタイトになると思料します。一方、資格確認通知書において、入札保証金の納付を要しないものとされたときは入札保証金の納付を免除する、とありますが、どのような場合が該当するのでしょうか。	東京都の入札参加資格の無い者については原則納付対象となります。
15	入札説明書	18	5	(4)	ア		入札保証金	入札保証金の納付が免除される場合として、「②資格確認通知書において、入札保証金の納付を要しないものとされたとき。」との記載があります。入札保証金の納付を要しない、とされる基準がありましたらご教示お願いします。	No.14の回答をご参照ください。
16	入札説明書	19	5	(4)	イ		契約保証金	①で履行保証保険を付保することにより契約保証金の納付を免除される場合、当該保険契約は1年ごとの更新契約でも構わない、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	入札説明書	19	5	(4)	イ		契約保証金	②資格確認通知書において、「契約保証金の納付を要しない」と判断される基準についてご教示お願いします。	契約保証金については、事業契約書(案)の通り、原則納付していただくこととなります。

18	業務要求水準書	10	第3	2	(6)	(ア)	利用の受付	「都民」の指す範囲をご教示ください。	都内在住の方、都内在勤、在学の方になります。
19	業務要求水準書	12	第3	2	(6)	(ウ)	宿泊施設	「ラウンジ」の設置は必須でしょうか。	現在(第1期)に引き続き、業務要求水準書のとおりラウンジの設置は必要です。
20	業務要求水準書	13	第3	3	(1)		社会教育事業業務内容	社会教育事業について、社会教育士等の監督のもと、現地職員が業務することは可能でしょうか。	常勤専従の社会教育士等の指導・助言のもと、現地職員が業務することも可能です。
21	業務要求水準書	21	第4	1	(1)		計画修繕	別途、新棟、既存棟の大規模な修繕の計画はありますか。それらについて、ご開示いただけますか。	新棟については、別紙8の計画修繕のとおりです。既存棟については、別紙8を除き、現時点では、大規模な修繕計画はございません。
22	業務要求水準書	21	第4	1	(1)		計画修繕	別紙8の宿泊棟の長期修繕計画にある照明の仕様について、ほぼ全てが蛍光管と思われます。LED照明への変更は全くしていないのでしょうか。ランプ交換の単価含めてLEDの場合、コストが大幅に変わってきます。	本件施設にはLED照明に変更している箇所があります。ランプの交換時にLEDに交換するかは事業者の提案に委ねます。
23	業務要求水準書	21	第4	1	(1)		別紙8長期修繕計画	既存棟指定工事におけるチラー工事に関する、位置図、工事範囲等が分かる図面等について、ご教示お願いします。	別紙①を添付します。
24	業務要求水準書	21	第4	1	(2)		経常・計画外修繕	経年劣化による施設の陳腐化や顧客の新たな需要による施設の修繕(壁面塗装や壁シート更新等)は「経常・計画外修繕」に含まれますか。	ご理解のとおりです。
25	業務要求水準書	29	第5	1			施設名称について	前事業の通称「BunB」の継続使用に関する前事業者との協議は東京都が行う事案と認識して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	業務要求水準書	29	第5	2	(2)		社会教育事業に関する職員配置	常勤専従の社会教育士等を配置することについて、常駐では無く、社会教育事業の実施やサード・プレイス等の運営全体を統括する職員という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、社会教育事業の特性によっては、自ら事業を実施いただくこともあるかと思えます。
27	業務要求水準書	33	別紙1	3	(2)		協定について	「協定は5年更新とする」との記載があるので、P35の6参考資料(3)協定書の第16条に示された適用期間は、令和6年4月1日～令和11年3月31日まで、という理解でよろしいでしょうか。	今回運営期間が5年と1日になるため、協定の相手側の確認のもと、令和6年3月31日～令和11年3月31日(5年間+1日)の協定に変更いたします。合わせて業務要求水準書も修正します。

28	業務要求水準書	34	別紙1	5	(3)		冷却器	空冷ヒートポンプチラーの新設が完了する「令和7年第1四半期まで」とは「四半期開始前までに完了」と認識して宜しいでしょうか	令和7年度第1四半期の満了までに完了させてください。
29	業務要求水準書	34	別紙1	5	(3)		冷却器	新設予定の空冷ヒートポンプチラーは、(1)で休止可能とする各施設のバックアップ設備になると認識して宜しいでしょうか	A棟体育館、C棟道場、D棟体育館のバックアップとなります。ただし、チラーをA棟に用いる場合は同時にC棟・D棟で用いることはできません。A棟で用いない場合に、C棟とD棟で同時に用いることは可能です。
30	業務要求水準書	46	別紙7	3	(1)		実施の流れ	令和6年度の社会教育事業における企画委員会の協議は、契約締結後、令和5年度中に実施することになっていますが、実施事業等の前提となるテーマ(趣旨・ねらい)、主たる対象層等について、現事業者と協議をしている内容があればご教示をお願いします。	今年度開催された社会教育事業企画検討委員会では、別紙②の方向性を示しているところです。
31	業務要求水準書		別紙8				宿泊棟	宿泊等外壁の目地シーリング修繕は、ゴンドラ作業、高所作業車による作業等を想定しますが、明記された金額はそれら費用も含まれた金額でしょうか。また、明記金額は入札金額にどのような意味を持ちますか。	示されている金額は、作業に必要な仮設を含んでいます。入札金額を検討する際の参考にしてください。
32	業務要求水準書							過去3カ年程度の水道・電気・ガス・熱の料金実績をお示し頂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3か年平均の使用実績は以下の通りです。 上下水道: 44,587,129円 電気: 51,045,522円 ガス: 2,686,410円 熱: 9,027,542円

33	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	2		本件施設の使用貸借	本施設等を使用貸借契約するとの記載がありますが、建物等無償貸借契約書の公表をお願いします。	別紙③「建物等無償貸付契約書」のとおりです。
34	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	2		本件施設の使用貸借	建物等無償貸借契約書における契約の解除要件をご教示ください。	別紙③「建物等無償貸付契約書」第10条第1項但書、第12条、第19条及び別紙3特約条項のとおりです。
35	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	2		本件施設の使用貸借	建物等無償貸借契約書における事業期間終了時の収去及び原状回復義務の要件をご教示ください。	事業期間終了時の本件施設の返還時の状態は「建物等無償貸付契約書第14条及び事業契約書(案)別紙10のとおりです。
36	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	2		本件施設の使用貸借	第10条第1項に本契約が終了するまで本件施設を別紙10に定める基準を満たした状態で都に返還するものとありますが、建物等無償貸借契約書における事業期間終了時の収去または原状回復義務等は別紙10に従うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
37	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	3		本件施設の使用貸借	備品について備品等無償貸借契約書を締結するとありますが、貸借契約書の公表をお願いします。	入札公告時に公表した事業契約書(案)では、備品について備品等無償貸借契約を締結することは想定しておりません。
38	事業契約書(案)	5	第2章	第10条	3		本件施設の使用貸借	備品等無償貸借契約書における事業期間終了時の備品の取扱いについてご教示ください。	現状有姿で都に返還してください。なお、「事業契約書(案)第43条第7項に従い都に返還をお願いします。
39	事業契約書(案)	6	第2章	第13条	1		土地に関する責任	本来、土地の瑕疵に起因した損害は東京都が負うものであり、事業者に補償するものと考えますが、今回の事業においても東京都の負担と修正いただけないでしょうか。	業務要求水準書第4 1(2)のとおり、・地盤沈下が原因で発生した配管破損やスロープ端部の段差に対する修繕、陥没した舗装や植栽部分の補修・埋め戻しは経常・計画外修繕に含みますが、本契約では、地盤沈下への根本的な対策は事業者の負担としないこととしております。
40	事業契約書(案)	7	第2章	第13条	2		土地に関する責任	地盤沈下、メタンガスが原因で、施設運営に重大な影響を与える事象が発生したときは、事業期間も含めた協議に応じて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。
41	事業契約書(案)	7	第2章	第14条	1		本件施設の契約不適合責任	宿泊棟以外の本件施設に関し都は契約不適合責任を負わないとされ、本件業務遂行に支障が生じた場合、事業者は協議できるとありますが、運営に支障を来した場合に、サービス購入料の減額はないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

42	事業契約書(案)	7	第2章	第14条	1		本件施設の契約不適合責任	「その他その状態」とは、具体的にどのような状態のことかご教示お願いします。	「その」は「本件施設の」を意味しません。事業契約書(案)第14条に明示的に定める範囲における契約不適合責任を除き、民法に基づく契約不適合責任を含め、都は本件施設の状態について責任を負わないことを定めるものです。
43	事業契約書(案)	9	第3章	第19条	3		本件施設の運営	緊急時に本件施設を緊急避難場所として利用する際は、都は事業者に対し、施設使用料を基本料金体系にしたがって支払うものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。なお、広域避難先として施設の提供に要した費用(施設使用料を基本料金体系にしたがって支払うもの)は利用した区が支払います。
44	事業契約書(案)	9	第3章	第19条	3		本件施設の運営	緊急避難場所としての利用が、仮に1ヶ月を超過した場合は、過去の事業収入の平均金額などを基準とし、事業収入を補填していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
45	事業契約書(案)	12	第3章	第29条	2		指定工事の設計	「本件施設の設計変更」とありますが「指定工事の設計変更」の誤りとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
46	事業契約書(案)	22	第5章	第50条	2		都の責めに帰すべき事由による解除の効果	「第40条に規定される減額事由がある場合」との記載は「第39条」の誤りとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。事業契約書(案)を修正します。
47	事業契約書(案)	23	第7章	第55条			不可抗力	P23では「運営、維持管理又は義務的自主事業を実施できなくなった場合～」とありますが、P36別紙4では、「義務的自主事業にかかる不可抗力及び民間提案事業が実施された場合の民間提案事業にかかる不可抗力については事業者がすべて負担するものとする。」とあります。義務的自主事業の特性を考慮いただき、都・義務的自主自主事業実施事業者双方の帰責に寄らない不可抗力は協議としていただきますよう、お願い致します。	義務的自主事業について、不可抗力が生じた場合については、事業契約書(案)第55条第1項、第56条第1項により協議を行い、合意が成立しない場合、第56条第2項及び別紙4によることといたします。事業契約書(案)別紙4を修正いたします。

48	事業契約書(案)	30	別紙1	16,18		事業期間	「本契約の締結日の翌日から本契約の終了する日までの期間をいう。」とありますが、入札説明書p4に「契約締結の日から令和11年3月31日まで」とあります。始期はどちらが正かご教示をお願いします。	「契約締結の日」が正です。事業契約書(案)を修正します。
49	事業契約書(案)	34	別紙3	1		普通火災保険	現在契約中の事業においては、事業者が所有する建物が一部あり事業者が保険を付保すべき建て付けがありますが、本事業においては、全ての建物等が都の所有ですので、共済組合などの保険を都が手配するものと思慮いたします。民間側で火災保険を付保すると高額になることが想定されますが、民間側で火災保険を付保することで間違いはないでしょうか。念のために確認させてください。	ご理解のとおりです。
50	事業契約書(案)	36	別紙4			不可抗力による損害金分担規定	P23では「運営、維持管理又は義務的自主事業を実施できなくなった場合～」とありますが、P36別紙4では、「義務的自主事業にかかる不可抗力及び民間提案事業が実施された場合の民間提案事業にかかる不可抗力については事業者がすべて負担するものとする。」とあります。義務的自主事業の特性を考慮いただき、都・義務的自主事業実施事業者双方の帰責に寄らない不可抗力は協議としていただきますよう、お願い致します。	No.47をご確認ください。
51	事業契約書(案)	40	別紙7			サービス購入料の構成・支払・改定方法	光熱水費の対価算出にあたり、既存施設での電気、水道、ガスそれぞれの月別使用量についてご教示願います。	別紙④のとおりです。
52	事業契約書(案)	42	別紙7			サービス購入料の構成・支払・改定方法	サービス購入料Cの改定に用いる指標が「国内企業物価指数」電力・都市ガス・水道(日本銀行調査統計局)とありますが、近年電気料金の大幅な高騰が見られ、それぞれの変動幅に大きな違いがあると思料します。電気・都市ガス・水道それぞれの指標(例えば、電気料金であれば消費者物価指数等)を設定することについてご検討ください。	各指標について、電気・ガス・水道・余熱のように、個別に指標を設定します。事業契約書(案)を修正いたします。
53	事業契約書(案)	51	別紙11			法令変更による追加費用分担規定	「本件施設及び本件施設と類似のサービスを提供する社会教育施設に関する事項を直接的に規定することを目的とした法令」とは具体的にどの法律を指すのかご教示下さい。	現時点では、社会教育法を想定していますが、適用においては協議いたします。
54	事業契約書(案)	51	別紙11			法令変更による追加費用分担規定	消防法、建築基準法等の改正で点検業務が増え、点検コストが上昇しても事業者負担となるのでしょうか。建物所有者では無い事業者が法令改正による追加のコスト負担をすることは、将来的な事業者リスクとなりますので再考願います。	特定天井等、都の施策上の判断で早期に実施する必要がある場合については、都の費用で実施を行う場合もあります。

55	落札者決定基準	5	4	(3)	2)		入札価格算定の確認	確認項目として、「入札価格が、都の予定総額以下であるか」とあります。本入札価格にはサービス購入料Eは含まれないと理解していますが、ここでいう「都の予定総額」とは入札説明書P12に記載されている、サービス購入料A～Dの3,994,323千円(消費税及び地方消費税含む)との理解でよろしいでしょうか。	入札説明書No.8の回答をご確認ください。
56	落札者決定基準	7	4	(4)	1)		価格評価に関する審査	価格評価点の算出方法は「【30点】×(1-入札価格/予定総額)」となっているため、「◆最も低い価格を提示した入札参加者の得点」の部分は削除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。落札者決定基準を修正します。
57	様式集		第2	4	(1)		業務計画書類、入札価格に関する提出書類、性能評価に関する提出書類の提出方法	「封筒等には、業務計画書類等の項目ごとに表紙(指定様式あり)をつけ、(中略)1部と、(中略)20部入れて提出すること。」とありますが「封筒等に21部入れる」との理解でよろしいでしょうか。また、封筒等に記載すべき事項があればご教示お願いします。	1部ずつA4ファイルに綴じ、計21部(企業名あり1部、企業名なし20部)ご提出ください。また、企業名あり1部のファイルの表紙及び背表紙には、代表企業名を記載してください。封筒に入れるかは任意とします。本内容へ様式集を修正いたします。
58	様式集		第2	4	(1)		業務計画書類、入札価格に関する提出書類、性能評価に関する提出書類の提出方法	封筒等は21部用意するとの理解でよろしいでしょうか。それとも代表企業名を記載したもの1部と記載していないもの1部の計2部でしょうか。後者の場合、記載していないもの20部をひとつの封筒等に収納できないことが想定されますが、複数の封筒等に分けて提出してもよろしいでしょうか。	No.57の回答をご参照ください。
59	様式集		第2	5	(3)	①	提出データ	「業務計画書類等(様式4～様式13)について(中略)CD-Rメディアを5枚提出すること。」とありますが、各様式の表紙は代表企業名を入れたものでよろしいでしょうか。	各CD-Rメディアに「企業名あり」と「企業名なし」の両方のデータを保存し、ご提出ください。
60	様式集						様式4-1	左上部に代表企業名を記載する様式となっていますが、企業名なし版については空欄とするとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	様式集						様式4-2	記載例が示されていますが、企業名あり版についても「代表企業A」等の表記を使用するとの理解でよろしいでしょうか。それとも正式な企業名を記載する必要がありますでしょうか。	「企業名あり」については、正式な企業名を記載してください。

62	様式集						様式5-1 ～ 様式13-2	本文に企業を表記する場合、企業名あり版についても、企業表記(代表企業A、構成企業B等)と正式企業名の対応表を添付することで、「代表企業A」等の表記を使用してもよろしいでしょうか。	「企業名あり」については、正式な企業名を記載してください。対応表の添付による「代表企業A」等の表記は認められません。
63	様式集(EXCEL)						様式6-1-2 長期修繕計画	本様式「長期修繕計画(宿泊棟維持管理保全計画)」に記載する修繕項目は、要求水準書P21の「計画修繕」及び事業契約書に定める「指定工事」のみが対象であり、「経常・計画外修繕」は記載対象外、との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
64	様式集(EXCEL)						様式6-1-3 長期修繕計画	本様式に、既存棟空調設備空調ヒートポンプチラーのファンリティ名称に、「AHC-1 冷凍能力400KW、電気容量110KW」と記載されています。一方で、要求水準書別紙1に、「想定工事内容」として空冷ヒートポンプチラー472KW、と示されています。具体的な機器の能力は事業者の提案による、との理解でよろしいでしょうか。	撤去機器が400kWで、新設機器の例が472kWです。業務要求水準書別紙8及び様式6-1-2を修正します。具体的な機器の能力は、業務要求水準書別紙11に示す水準と同等であればよく、詳細は事業者の提案に委ねます。