

「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」に関する再質問への回答

	タイトル	該当箇所				質 問	回 答
		水準書(案)	契約書(案)	水準書(案)への質問回答	契約書(案)への質問回答		
1	文化学習施設	第2-3-(2)				国際理解として各国料理を作ったり、料理サークル活動などのために調理室を作ることができるか？	可能です。業務要求水準書に示す機能を満たした上で、需要、コスト等を勘案して事業者が多様な部屋を計画することは可能です。
2	新棟施設仕様	第2-3-(2)				総合学習導入に向けて環境教育実施のニーズが高まると思われるが、環境教育を実施するための実習・実験室のようなものを追加して設置する計画はありますか？	業務要求水準書に示す機能を満たした上で、需要、コスト等を勘案して事業者が多様な部屋を計画してください。
3	新棟施設仕様	第2-3				新棟の外壁にウォールクライミングを設置することが可能か？	可能ではありますが、コースプラザのイメージ、周りの景観調和に支障をきたさない範囲であることが条件になります。
4	新棟施設仕様	2-(3)		30番		新棟施設仕様に対する質問への回答では、「新棟に要求している性能」が確実に満たされていれば、事業者からの自由提案が認められるとあります。業務要求水準書（案）に提示された最低基準（印で特記された部分）が「新棟に要求している性能」に当たるのでしょうか。それとも、施設名、個数、面積に関してのみ自由提案なのでしょうか。再度確認したいと考えます。施設計画を行うにあたっての必須条件と自由提案の範囲を明確にしていきたい。	業務要求水準書の「 」のみが新棟に要求している性能ではありません。要求水準書第2の3新棟施設仕様が新棟に要求している内容です。表にない施設内容の提案は自由に行っていたら結構です。
5	既存棟施設仕様の機能変更について	2-4-(2)				屋内温水プール内に機能増設を意図した改造（サウナ等の設置）を行う事は可能となるでしょうか？	現在のプールの機能を満たした上であれば、レイアウト変更として提案してください。
6	既存棟施設仕様の機能変更について	2-4-(3)				既存棟の設備更新に関し、空調を利用施設別（室別）にコントロールすることは可能となるでしょうか？	現状では不可能です。空調系統ごとのコントロールは、可能です。
7	既存棟修繕計画について	4-(2)				既存棟改修において、別冊2に示される改修項目以外のものについては、現状引渡しとなるの事ですが、別冊4で示されている長期修繕計画については、運営開始時の建築物及び設備機器の経年劣化を考慮した計画になっていると考えてよろしいでしょうか。又、事業者側で別冊4で示される修繕計画以外の修繕項目の追加、若しくは修繕周期の変更は可能でしょうか。	1. 運営開始時の建築物及び設備機器の経年劣化を考慮した計画になっていると考えて結構です。 2. 事業者が必要と思われる修繕計画以外の提案を事業者負担で行っていただいてもかまいませんが、その場合でも都和協議をもって行ってください。また、提示してある修繕周期は、参考であり事業者による提案としてください。

タイトル	該当箇所				質問	回答
	水準書(案)	契約書(案)	水準書(案)への質問回答	契約書(案)への質問回答		
8 経常修繕	4-1				不具合による補修や経常修繕は、SPCの業務範囲内と考えます。しかし、既存棟について、その改修を最小限に留めた場合、強風等でドーム部の屋根がめくれたり、CW部のガラスが破損したりした場合SPCの業務範囲内と考えるべきなのですか。既存棟の改修スペックが定かでないため上記のことが考えられます。 ・ドーム部、CWのガラス一部交換及び補修 ・ドーム部の屋根補修 ・ラウンジソファ補修6箇所の補修グレード	別冊資料を補足するものとして、 既存棟CWのガラス一部交換及び補修箇所：A棟(X10通り)3㎡程度 ガラス1枚、E棟(X40通り)3㎡程度 ガラス1枚。 既存棟屋根補修 ：AからD棟各々の軒天及び軒先部分の補修です。 軒天(A棟約90㎡・B棟約120㎡・C棟約120㎡・D棟約100㎡) 軒先(A棟約90m・B棟約120m・C棟約120m・D棟約100m) ラウンジソファ補修6箇所の補修グレード ：現状と同程度のグレードでよいです。
9 水道光熱費の負担区分について	質問				要求水準書(案)では、既存棟・新棟にかかる水道光熱費の負担区分が記載されていませんが、負担区分を明示願います。	既存棟・新棟の水道光熱費は、事業者が負担することになります。事業者は、水道光熱費の一部又は全部をサービス購入料Aに入れて提案することができます。 レストラン・売店・民間提案事業等にかかる部分は除きます。
10 大規模修繕	別紙1				大規模修繕の定義が明確ではありません。確認申請を伴う修繕と考えて宜しいのでしょうか。	具体的な内容にもよりますが、確認申請を伴うものも考えられます。 契約書第48条「別冊4 既存棟長期修繕計画」及び業務要求水準書「第4維持管理業務要求水準 1修繕業務」に謳われているもの以外の修繕を指します。
11 不可抗力による契約終了時の損害賠償請求権	80条				事業者による損害賠償請求権のみ適用除外としているのはいかなる趣旨か？東京都の損害賠償請求権も同時に適用除外とすべきではないか？	不可抗力を原因とした東京都及び事業者の損害賠償請求は想定していませんので、条文には入れていません。
12 バリアフリーへの対応	5番				最寄駅、新木場駅より車椅子でユース・プラザまで自力でくることは不可能だと思うが、その対策計画を教えていただけないでしょうか。	駅からの車椅子による自力のアプローチについては難しいと思われませんが、車椅子利用者は多くの場合乗用車又はバスを利用しています。身障者の駐車料金は免除されます。
13 耐震上の重要度係数	27番				新棟の耐震性能には重要度係数を考慮しなくてもよいとされていますが、「基本設計報告書 平成12年2月29日」A-36ページでは建物の用途係数(I)をI=1.25としています。基本設計当時と現在とで方針が変わったと解釈してよろしいでしょうか。	重要度係数は考慮しなくて構いません。

	タイトル	該当箇所				質 問	回 答
		水準書(案)	契約書(案)	水準書(案)への質問回答	契約書(案)への質問回答		
14	団体タイプの宿泊室			36番		<p>養護学校の宿泊訓練の場として考えられているようですが、都立の養護学校の学生生徒数、例年の宿泊訓練実施概要、既存の施設以上に、こんな機能が欲しいなどの情報を公表していただけないでしょうか。</p>	<p>都立の盲・ろう・養護学校の学校数は、平成13年5月現在で、58校・1795学級、児童・生徒数は7274人です。なお、その他には都内には区立、国立及び私立を合わせて12校・164学級・828人盲・ろう・養護学校の移動教室（宿泊学習・生活訓練）は、平成12年度には235件実施されました。養護学校等のヒアリングやアンケート調査の結果については可能な範囲で情報提供していきます。</p>
15	宿泊室の設備			39番		<p>宿泊室内の面積有効利用のために、ユニットバスではなく、バスなしのシャワーのみでも可能か。</p>	<p>業務要求水準書では、シングル、ツインルームでは、日常機能が果たせることが要件であるので、基本的にユニットバスは必要と考えています。宿泊人数の範囲内で、新たなタイプとしてシャワー室だけの部屋を提案することも可能です。</p>
16	駐車場の管理			78番		<p>障害者の利用料金免除規定があるとなっているが、障害者の送迎用他、多目的のコース・プラザ公用車を保有することが予想されるが、公用車に関する利用料金免除規定を作っていただけますか。</p>	<p>公用車については、ユースプラザ敷地内に駐車する場合、駐車料金は発生しません。</p>
17	夢の島公園内施設の改修計画			107番		<p>宿泊施設の利用者は夜間も公園内を通らなくてはなりません。公園内の歩道が安全に歩けるとは思えませんが、改修なくとも安全であると判断されているのですか。もし、今回安全性確保のために対策を講じないのであれば、公園内で襲われたりという事故がおきたときには、営業利益損失も含めてその責任は誰がとるのですか。</p>	<p>現在の照明は都立公園の照明の規定をクリアしています。都立公園内で発生した事件は、公園管理者が責任を問われることはないと考えます。</p>
18	サービス購入料の支払い			149番		<p>社会教育事業であっても宿泊施設を利用する場合には、当然のことながらその費用が生じると考えられ、施設利用料が発生すると考えられます。「本来事業の実施」の為という意味がわかりません。</p>	<p>社会教育事業に伴う宿泊施設の利用にあたっては、宿泊施設利用料金を参加費として参加者から徴収することができます。</p>
19	土地の瑕疵担保責任			31番		<p>客観的に当初想定することが出来なかったものの範囲を確認したい。工事実施による臭気の発生、ガスの発生、地盤沈下、土壌汚染の発見等は当初想定することが出来なかったものという理解でよいか確認したい。</p>	<p>都からの提供データから合理的に推測できない土壌汚染等が発生した場合、都が責任を負います。</p>
20	施設の建設・改修に関する仕様書	3 p				<p>建築、改修が国土交通省の仕様書によるなっていますが、都の建物なのに、絶対的な条件ですか。設備は、オーバースペックとなります。</p>	<p>契約書第16条及び17条のとおり、参考にしてください。基本的には、事業者の提案によります。</p>
21	耐震診断レポート					<p>耐震診断のレポートの公開はいつになるのでしょうか？</p>	<p>10月の下旬に明らかになります。</p>

	タイトル	該当箇所				質 問	回 答
		水準書(案)	契約書(案)	水準書(案)への質問回答	契約書(案)への質問回答		
22	履行保証等				79番	都が承認する保証契約の内容については、いつ示されるのでしょうか。	落札者決定後、事業者からの提案を都が判断します。
23	社会教育事業に係るサービス購入料Eの支払い時期				86番	サービス購入料の支払い時期については、できるだけ事業者の運営に支障がないように設定しなおすとの回答をいただいておりますが、年1回後払いではなく、年2回もしくは前払いと理解して宜しいでしょうか。	サービス購入料の支払いについては年4回後払いの方向で現在調整中です。入札公告時には明らかにします。
24	既存棟の大規模修繕				142番	都が事業者に対して行う補償内容の規定については、いつ示されるのでしょうか。	大規模修繕を実施する場合には、維持管理費の減や利用者収入の減等を総合的に判断し、都が事業者に対して補償を行うことを考えています。詳細については、事態が発生した時点で決定します。
25	本件施設の完工後の解除				206番	事業者の責めに帰すべき事由により、本件施設の完工後に契約が解除され、都が新棟の譲渡を受ける場合、売買価格は、新棟の簿価に相当する金額 - 違約金〔(新棟の簿価相当額 + 既存棟の残存工事費相当額) × 20%〕となっております。既存棟の返還に伴う既存棟の残存工事費相当額の支払いについても本条に規定されるべきではないでしょうか。第63条(既存棟の返還)の規定において、対応されているのでしょうか。	ご意見を踏まえ、契約書を修正します。
26	意見の公表の有無					業務要求水準書(案)、契約書(案)には計156件の意見が来ているようですが、これらは公表されるのでしょうか？また、それに対する東京都の見解は示されるのでしょうか？	質問に対しては全て回答しています。事業者からの意見は真摯に受け止め、できる限り入札公告に反映させていきたいと考えています。
27	既存棟修繕計画について					本件施設の「模様替え」を事業者は、自己の責任と費用において実施するとありますが、施設のLCCについて同一若しくは同等レベルの機能を将来にわたり維持するための長期修繕(修繕・更新など)の計画策定は、理論的に可能であり、計画と予算の策定を通常行いますが、社会的な要請や機能向上などその他の変動要素の影響を多く受ける「模様替え」などの改善事項については、将来の予測が立てにくい(ほぼ不可能)と考えられます。すなわち、20年間に渡る期間におけるこれらの費用を、「別紙9のサービス購入料D」などに含めて平準化してサービス対価に含めることは、コスト換算が困難であると考えますが、いかがでしょうか？	本事業は、事業者が施設の運営ゆだねるものであり、模様替えも事業者の判断に委ねます。必要な金額については、事業者で想定してください。事業者は、本件施設の修繕及び模様替えを、自己の責及び費用において実施してください。ただし、都の要望による本件施設の修繕又は模様替えを行った場合、都はこれに要した一切の費用を負担します。
28	地盤改良					「基本設計報告書 平成12年2月29日」A-39～A-40ページに記載されている地盤改良について、具体的な仕様(平面的な範囲、深さ方向の長さ、柱状改良体の径、ピッチなど)をご提示ください。	具体的な仕様は、事業者の提案によります。

	タイトル	該当箇所		質 問	回 答
		水準書(案)	契約書(案)		
29	液状化対策		地盤調査報告書	<p>「地盤調査報告書 平成12年2月 (株)マスダ技建」60および64ページに地盤の液状化の可能性が指摘されていますが、「基本設計報告書 平成12年2月29日」では液状化対策について何も触れられていません。基本設計では、液状化についてどのようにお考えでしょうか。</p>	<p>基本設計時点では、液状化について特に考慮しておりません。地盤調査報告書のデータ及び下記部分から判断して、提案してください。 「・・・この結果、最上層砂層As1の下部及び有楽層砂層As2の全てが液状化することと判定された。しかし、200galでのFLは1.0にごく近いものであり、また、地下深い位置でのことであるため、液状化により建物に対し大きな被害が起こることはないといえよう。ここでは杭基礎の周面摩擦力、水平体力等を低減する程度の対応で問題はなからう。」 (地盤調査報告書 平成12年2月 60ページより)</p>
30	都の回答に対する質問			<p>先に行なわれた「業務要求水準書(案)および契約書(案)に対する意見」に対する回答がなされていないのはどういう趣旨か？今回の意見に対する回答がなされるかどうか、確認したい。</p>	<p>意見については、語義的に回答は要しないと考えています。しかしながら、貴重なご意見を多数いただき、それについては真摯に受け止め入札公告に反映したいと考えています。例えば「都による任意解除の規定」については削除する予定です。 また、今回意見の中で明らかに質問と解されるものについて例えば「不可抗力による契約終了時の損害賠償請求権」には回答していません。</p>
31	屋根部補修			<p>既存棟屋根部の情報が不足しています。もっと情報を開示してください。</p>	<p>既存棟屋根補修箇所等について： AからD棟各々の軒天及び軒先部分の補修です。 軒天（A棟約90㎡・B棟約120㎡・C棟約120㎡・D棟約100㎡）、軒先（A棟約90m・B棟約120m・C棟約120m・D棟約100m）</p>