

区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業

実施方針に関する質問への回答

平成13年5月24日

東京都

平成13年4月23日から同27日に受け付けた、「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業実施方針」に関する質問への回答を、項目順に整理して記述してあります。

回答は、現時点での考えを示したものであり、今後、契約書（案）及び仕様書（案）の公表と意見招請等により変更する可能性があります。最終的には入札公告で確定します。

「区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業」実施方針

質問及び回答

番号	実施方針該当箇所	項目	質問	回答	
1	第1	1	ア 名称	正式名称も提案対象および評価対象となるのでしょうか。	現在、検討中であり、仕様書（案）で提示する予定です。
2	第1	1	事業目的 事業の趣旨	本件事業趣旨は、下記（ ）（ ）いずれに重点がある、と考えれば良いでしょうか。 （ ）社会教育 （ ）にぎわい	本事業の主たる事業目的は、実施方針の事業目的にあるように、社会教育施設の整備運営です。しかし、本施設の活性化のためには、公園全体も視野に入れたにぎわい創出が必要と考えています。民間事業者へお願いする内容、都の評価の方針については、入札説明書で提示する予定です。
3	第1	1	施設利用者の制限	利用者としては、青少年や都民に限定されているのでしょうか。企業や各種団体の利用は制限されるのでしょうか。	青年の家、夢の島総合体育館とも、都民以外の利用も認めており、本施設においても認める方針です。個人、家族、企業及び各種団体の利用も可能と考えます。詳しくは仕様書（案）で提示する予定です。
4	第1	1		利用者の資格について、制限または優先される資格の有無および内容はいかがでしょうか。下記項目につきご回答ください。 （ ）年齢 （ ）職業 （ ）性別 （ ）居住地 （ ）利用目的	利用に当たっての条件の設定を含め、詳しくは仕様書（案）で提示する予定です。
5	第1	1	イ	本件PFI施設の利用者が東京都民でない場合には、何らかの利用制限、料金格差等を設定する必要がありますか。都の基本的な考え方を提示してください。	青年の家、夢の島総合体育館とも、都民以外の利用も認めており、本施設においても認める方針です。その場合、特に利用条件を設定するかどうかについては現在検討中であり、詳細は仕様書（案）で提示する予定です。
6	第1	1	イ	・都民利用と一般利用の料金体系は同じとすることを前提とするか否かお教えてください。	料金体系について、特別な設定をするかどうかについては現在検討中であり、詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。
7	第1	1	利用規則（飲酒等）	・現在の青年の家は、条例で利用制限・規約が定められていますが、ユースプラザになった場合、個人または家族の宿泊利用も可能ですか。 ・また、喫煙・飲酒等の制限も、同様に適用されますか。	・個人及び家族の利用も可能とする方向で検討していますが、詳細は仕様書（案）で提示する予定です。 ・喫煙、飲酒に関する制限については、場所を指定し、そのエリア内では可能にする方向で検討しております。
8	第1	1	ア 事業方式	新棟はBOT方式を採用するとなっておりますが、BTO方式に変更することはできないのでしょうか。変更できない場合はBOT方式を採用した根拠を提示していただきたい。	BOT方式とBTO方式とを比較すると、本事業においては、BOT方式の方が、より民間事業者の運営ノウハウ等が活用されると考えています。BTO方式への変更は考えていません。
9	第1	1	新棟 登記	建物完成後、建物の保存登記は可能でしょうか。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
10	第1	1	ア 土地の利用権限	都の敷地に関し、都とSPCとの間でどのような借地契約が締結されるのでしょうか？	新棟は、都市公園法の設置許可（第5条）となります。借地契約は締結しません。

11	第1	1	イ	既存棟の改修 内容	契約書（案）、仕様書（案）の公表時に、既存棟の改修について、できるだけ具体的に内容を提示していただきたい。既存棟の改修にかかる費用は都が支払うサービス購入料によって、回収すると考えてよろしいでしょうか。	既存棟の改修については、できるだけ具体的に改修内容を提示する予定です。既存棟の改修に要する費用については、都が支払うサービス購入料等によって回収されることを想定しています。
12	第1	1	イ		「既存の夢の島体育館を改修」と明記されているが、体育館以外の既存棟（プール棟、管理棟、多目的ホ－ル棟等）の改修の必要は生じないのか。第1-1-(7)-ア-(イ)では「既存棟の改修に係る設計、工事及びその関連業務」という書き方をしており、これが体育館棟だけを話すものなのか？ 又第4-3-(2)の既存棟の改修予定箇所における既存棟の意味は？	既存棟は、第1-1-(2)-イのとおり夢の島体育館全体を指します。ただし、改修予定箇所については、仕様書（案）の中で提示する予定です。
13	第1	1			既存棟の大規模修繕工事の範囲及び発注規模は仕様書(案)で明らかにされると考えてよろしいか？	仕様書（案）で提示する予定です。
14	第1	1	ウ		既存棟の大規模修繕は東京都の債務負担行為の範囲内に含めるべきである。新棟と既存棟の小規模修繕のみでは建設費の規模が小さく、応札への手間に対する効率が悪く民間企業のインセティブが働きにくいと考えられる。民間企業のインセティブを向上させるためにもこれらの工事は一緒にすべきと考えるがいかがでしょうか？ また、既存棟に関するデューディリジェンスのデータや大規模修繕工事に関する積算データがあればぜひお示し願いたい。	運営期間中に生ずる可能性のある大規模修繕は、都が実施する予定です。詳細については仕様書（案）で提示する予定です。 既存棟に関するデータは、仕様書（案）で提示する予定です。
15	第1	1	ウ		施設の維持管理において「ただし、既存棟の大規模修繕は含まない」と想定されていますが、事業に含まれる保守管理業務の範囲と含まれない大規模修繕の違い（線引き）について、契約書・仕様書に規程されますでしょうか。 また、大規模修繕の実施時期、規模あるいはどのような状況となった場合において大規模修繕が実施され、実施の判断をするのは誰（部署？）が示されるのでしょうか。合わせてご回答下さい	事業に含まれる保守管理業務の範囲と含まれない大規模修繕との違い（線引き）については、入札説明書に規定する予定です。 大規模修繕の実施時期、規模等は都が判断します。
16	第4	3	イ		民間提案として既存棟内に新たに施設を設けたい若しくは別の用途に利用したいといった場合の間仕切りや内装工事はすべてサービス購入料として都から支払われるという理解でよいか？	基本的に民間提案事業は、選定事業者の収益活動として実施していただきます。したがって、もし既存棟内に民間提案事業を実施する場合には、その経費について都のサービス購入料から支払われることはありません。
17	第4	3			入札説明書で既存棟の改修予定箇所を明示するとのことですが、それ以外に、応募グループが改修の必要ありと判断する箇所があった場合は、扱いはどうなりますか。	意見をお聞きし、必要と判断した場合には改修を実施することになります。
18	第4	3	ア		「老朽箇所の修繕」との項目がありますが、「老朽箇所」は具体的に示して頂けるのでしょうか。	仕様書（案）で提示する予定です。

19	第4	3	ア		既存棟の老朽箇所の修繕について、既存棟の運営期間中の瑕疵担保責任は都が負担すること、民間が個々に既存棟を点検して修繕計画を立てることは現実的ではないこと、また、提案書作成にかかるコストの低減の観点から、民間は都から事前に示される修繕計画に基づき修繕費を積算するにとどめて頂きたいと考えておりますが、この点どのように考えているのか？	既存棟の大規模改修は、選定事業者が実施しますので、この部分の瑕疵担保責任は、選定事業者が負うこととなります。仕様書（案）で、既存棟の設計図書等を提示する予定です。
20	第1	1	ア	発注時期	既存棟の大規模修繕工事の発注の時期はいつになるでしょうか？	仕様書（案）で提示する予定です。
21	第1	1	ウ		都が行う既存棟の大規模修繕の実行スケジュール及び予算についての情報は開示いただけるか？	仕様書（案）で提示する予定です。
22	第1	1	ウ	大規模修繕と経常的な修繕の区分	既存棟の「経常的な修繕」と、「大規模修繕」の区分はどのように考えたら宜しいでしょうか。基準をご提示ください。	仕様書（案）で提示する予定です。
23	第1	1	ウ		大規模修繕とそうでない修繕との区分は、契約書（案）、仕様書（案）の公表時に詳細に示されるという理解でいいか？	仕様書（案）で提示する予定です。
24	修繕（既存棟）			リスク分担	1) 既存棟の改修工事についての施設瑕疵リスクに期間の定めがありませんが、10年目までが事業者のリスク負担であって11年目以降は施設所有者である東京都の負担と考えてよろしいですか。 2) 改修工事部分の瑕疵及びそれ以外の部分の瑕疵の判定基準を明確にお示し下さい。この点が明確にされえない限り、本来改修工事の瑕疵負担リスクは所有者である都が有すべきものと考えます。	1) 既存棟の改修工事についての瑕疵担保期間は10年とする予定です。 2) 既存棟の改修工事についての瑕疵担保は、その瑕疵の原因が明らかなものとする予定です。 詳細については、契約書（案）で提示する予定です。
25	設計				設計リスクの説明に関して、設計に起因する問題が発生した際、それが民間事業者の設計起因するものなのか、原設計（既存棟の改修）に起因するものなのかを区別するものが困難なケースが出てくると思いますが、そのような場合であっても民間事業者がリスクを分担すべきであると都はお考えと理解してよろしいですか。	既存棟の改修の設計案は、都が呈示する方針です。原因については、問題が生じた際に両者の協議が必要と考えております。
26	第1	1		既存棟の貸付	既存棟については、所有権は東京都に帰属したまま、維持管理運営業務を受託するとの考えでよろしいのでしょうか。あるいは、P.6『土地の取得等に関する事項』の項において『既存棟については、都から選定事業者は無償で貸し付けるものとする』とあることから、建物の所有権は事業期間中、選定事業者に移転することになるのでしょうか。	既存棟は「普通財産」として、選定事業者は無償で貸し付け維持管理を含め運営を行っていただくこととなります。あくまでも既存棟の所有権は都にあります。

27	第4	2		第4 - 2土地の取得等に関する事項に、「既存棟については、都から選定事業者は無償で貸し付ける」と規定されています。既存棟（夢の島体育館）は現在「行政財産」に位置付けられていると思われませんが、これを「普通財産」に変更し、選定事業者は無償で貸し付ける（使用貸借）ということなのでしょうか？それとも地方自治法第238条の4第4項に規定する「行政財産の目的外使用許可」により使用を認めるということなのでしょうか？	既存棟は「普通財産」として、選定事業者は無償で貸し付けることとします。	
28	第4	2	既存棟の什器備品	既存棟で使用している什器・備品類は、どのような扱いとなりますか。有償・無償、貸与・譲渡等	現在検討中であり、仕様書（案）で提示する予定です。	
29	第1	1	ア	新棟の設計 入札公告時に示す内容	選定事業者の事業の範囲に、新棟の設計、建設工事及びその関連業務がありますが、設計業務に対して入札公告時示される内容をお聞かせ下さい。	性能要件を示し、民間事業者の創意工夫が発揮できる形にする予定です。
30	第1	1	ア	その関連業務の内容	それぞれの項に「その関連業務」とありますが、具体的に何を想定しているのかご明示下さい。	設計及び建設工事に伴う諸手続、工事監理等を想定しています。詳細は、仕様書（案）で提示する予定です。
31	第1	1		サービス購入料	（ア）～（ク）までの業務に関する各項目毎の実費については、すべてサービスの購入料として都が負担すると考えてよいのか？	施設利用者の利用料金収入及び都が支払うサービス購入料等により賄われるもの並びに独立採算によって運営してもらうものを仕様書（案）で提示する予定です。
32	第1	1	イ		文化・学習施設、スポーツ施設、宿泊施設の運営に関しては、利用受付、料金徴収等の施設提供業務となっている。一方、レストラン・売店等は「経営」と表現されている。前者は都からのサービス購入料で、後者は独立採算で事業を行うと理解してよいのか。また、リスク分担表には、事業利用者の減少による事業収入の減少リスクは民間事業者が負担することとなっているが、これはレストラン・売店等に限定したものと理解してよいのか。前者においては都が入場者制限、利用料金設定権限を有していると考えられることから、事業収入減少リスクを民間事業者が全面的に負担することは合理的でないと考えます。	施設利用者の利用料金収入及び都が支払うサービス購入料等により賄われるもの並びに独立採算によって運営してもらうものを仕様書（案）で提示する予定です。 事業収入の減少リスクは、レストラン、売店等に限ったものではなく、宿泊施設等の利用料金収入も含んでいます。
33	第1	1	イ		説明会で、都として、この部分に補助金を出す用意があるとのニュアンスのご説明がありました。いかがでしょうか。	施設利用者の利用料金収入及び都が支払うサービス購入料等により賄われるもの並びに独立採算によって運営してもらうものを仕様書（案）で提示する予定です。
34	第1	1	イ	宿泊施設 対象者	宿泊稼働率アップの為、宿泊のみを利用する宿泊客（例：ディズニーランドの利用の為の宿泊客）に利用させる事は可能か？ 認められる場合、旅行代理店と提携し、提携旅館的な登録をするといったことは可能か？	本来の対象者へのサービスを妨げない範囲で、施設を有効利用するために利用させることは可能とする方向で検討しています。 旅行代理店等との提携も可能とする方向で検討しています。

35	第1	1	イ	社会教育事業 選定業務とすることの可否（担当する主体）	選定事業者の事業の範囲における施設の運営のうち、（エ）社会教育事業、（オ）青少年の活動に関する相談の対応、（キ）文化・スポーツ教室の主催等については公共性が高く、民間事業としての営業には不向きと考えられますので、事業リスクを伴う選定事業者の事業の範囲から除外して頂けないでしょうか？	施設の運営に関する業務は一括して選定事業者に委ねることにしており、除外することは考えていません。しかし、公共性の高い業務であることは認識しており、当該業務の運営に当たっての都と選定事業者との役割分担・協力方法等については、契約書（案）及び仕様書（案）で提示する予定です。
36	第1	1	イ		・民間では特殊な業務と考えられますが、民間以外の団体等をグループ内に参画させても良いのでしょうか。	公益法人等の参加も可能と考えています。 なお、当該団体が業務に当たる場合、当該団体は小規模で限定されることも想定されるため、グループの構成員とすることを必須条件とはしない考えです。
37	第1	1	イ		社会教育事業の受け皿として相応しい企業は限定され则认为ますが、都のお考えを提示していただきたい。	社会教育事業の担い手としては、相応の資格を持った人材又はそうした人材を確保できる団体等を想定しています。現在、社会教育事業を実質的に行っている団体は限定されますが、積極的な活動を行っている団体は相応数あるものと考えています。また、当該団体を特別目的会社の構成員とすることを必須条件とはしない考えです。
38	第1	1	イ	業務内容	社会教育事業実施にあたっての講師の選定および委任等はPFI事業者が行なうのでしょうか、或いは都が行なうのでしょうか。	各事業の趣旨やねらい等の企画は都と選定事業者との協議により決定しますが、その企画の具体化のための準備、当日の運営等は、講師の選定及び委任を含め、選定事業者が行います。 詳細は契約書（案）及び仕様書（案）で提示する予定です。
39	第1	1	イ		「社会教育事業」とありますが、本事業の遂行上重要な業務内容であると考えます。具体的にどのような活動を行っているのか、示されている「講座、体験活動、交流等」以外により具体的に、都がこれまで行ってきた活動を列挙の上公開していただけますか。 公開可能であれば、その時期とその方法について教えていただけますか。	青年の家、夢の島総合体育館等の実績についての資料を提供します。
40	第1	1	イ		「青少年の活動に関する相談の対応、情報の収集および提供」とありますが、本項も本事業の遂行上重要な業務内容であると考えます。 都がこれまでに行ってきた具体的活動内容を列挙の上、公開していただけますでしょうか。 可能であれば、公開時期とその方法について、ご明示下さい。	青年の家、夢の島総合体育館等の実績についての資料を提供します。

41	第1	1	イ	青少年の活動に関する相談の対応、情報の収集及び提案とは具体的に何を意味するのか？相談の対応とは資格が必要なものか？	「相談」「情報」とは、文化・スポーツ活動に関して、青少年が参加可能なサークル情報、練習や発表会場に関する情報、関連事業・イベントの開催情報等を収集・提供する。 文化・スポーツに関わって活動する団体・NPO等、青少年の育成に関わって活動する団体・NPO等の情報を収集・提供する。 その他、利用者や活動を希望する青少年等に有益な情報を収集整理し、掲示・展示・配布等により提供する。 ことを考えています。 相談対応者の資格等については、現在検討中であり、詳細は仕様書（案）で提示する予定です。
42	第1	1	イ	社会教育事業の実施とは、都が企画を行なうということであれば、何を意味するのか？	各事業の趣旨やねらい等の企画は都とPFI事業者との協議により決定する方向で検討しています。「実施」とは、その企画の具体化のための講師の選定及び委任、PR、募集、教材・資料等の作成、会場設営、当日の運営等を意味します。 詳細は契約書（案）及び仕様書（案）で示す予定です。
43	第1	1	イ	1. 説明会においては都が示す社会教育事業を民間が実施をし、リスクを都が請け負う旨の説明がなされましたが、逆に民間から提案する社会教育事業を行うことも可能ですか。その場合のリスクは都が負うのか、民間が負うのか。云い換えればサービス購入料を支払ってもらうことができるのでしょうか。または民間が採算をとるために都から委託されたプログラムとアンバランスな価格決定をできるのですか。 2. 民間の主催事業に関しては都の後援や共催がもらえるのですか。 3. 民間の主催事業に関しては広報費用の予算化はどこで可能ですか。 4. ユースプラザのプログラム、宿泊、食事をセットにして民間の旅行社に販売してもらうようなことを可能にしたいが、可能ですか。 5. 都の職員が社会教育事業に配置される可能性がありますか。ある場合はその役割、権限は何ですか。	1 社会教育事業は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討しています。リスク、サービス購入料と主催事業参加費との関係等を含め、詳細は契約書（案）及び仕様書（案）で提示する予定です。 2 原則として、民間の主催事業については、通常の規程による後援名義の申請によります。 3 民間の主催事業については、広報費用も含めて独立採算により実施してください。 4 可能とする方向で検討しております。 5 ユース・プラザ運営における都と民間とのパートナーシップを構築するために必要な都の窓口・職員の配置については、現在検討中であり、仕様書（案）において提示する予定です。
44	第1	1	イ	民間事業者の事業範囲となっている「社会教育事業」は東京都が指定するプログラムと民間事業者が自ら定めるプログラムで構成されると理解してよろしいでしょうか。また、その場合の構成割合をご教示いただきたい。	「社会教育事業」は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討していますが、詳細については仕様書（案）及び契約書（案）で提示する予定です。

45	第1	1	イ		社会教育事業は都の指示によってのみ行われるのでしょうか、それとも全く民間の企画に従って進めて良いとお考えでしょうか？ある程度都の意向を入れなければならないとすると、都からガイドラインが示されるのでしょうか？社会教育事業に対する民間に関わり方が明確になっていないと考えられるので、お示し願いたい。	社会教育事業は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討していますが、詳細については仕様書（案）及び契約書（案）で示す予定です。
46	社会教育事業				社会教育事業については「都が指示する」等の記載があるが、民間事業者としては東京都の指示に従うのみという理解でよいか？また、その場合には、独自の提案は必要ないとの理解でよいか？	社会教育事業は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討しています。その際には、選定事業者にも積極的な提案をしていただくことを期待しています。詳細については仕様書（案）及び契約書（案）で示す予定です。
47	社会教育事業				社会的教育事業については、「都が指示した社会教育に関する講座等において…」とリスク分担表にうたわれているが、民間事業者サイドで一切企画をする必要はないと考えて良いか？	社会教育事業は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討しています。その際には、選定事業者にも積極的な提案をしていただくことを期待しています。詳細については仕様書（案）及び契約書（案）で提示する予定です。
48	社会教育事業				社会教育事業のリスクは東京都のみとなっているが、民間事業者は一切のリスクを負わないとの理解でよいか？	都は、都が特に指示をした講座等についてのリスクを負う必要があると考えますが、詳細は契約書（案）で提示する予定です。
49	社会教育事業			収入リスク	当該リスクは都の負担となっていますが、受講者が目標数値より少なく、受講料収入が想定額を下回った場合には、都がサービス購入料とは別に利用料金収入の不足分を補填すると解釈してよろしいのでしょうか。	現在検討中であり、詳細については契約書（案）で提示する予定です。
50	第1	1	イ	その他	説明会で、都としては、この部分（「(I) 社会教育事業（講座、体験活動、交流等）の実施」及び「(オ) 青少年の活動に関する相談の対応、情報の収集及び提供」）は、あまり重要な機能ではない、とのニュアンスのご説明がありましたが、いかがでしょうか。	重要な業務と考えています。ただし、これらは都に、より一層のノウハウがあると考えられるので、そのノウハウを提供することにより、民間事業者に多大な負担がかかることはないと考えている、ということです。

51	第1	1	イ		<p>1) 「各種の事業」は、後述の「民間提案事業」ではなく、都より明示される業務のひとつと読み取れますが、都がこれまでにやってきた具体活動内容を列挙の上公開していただきたいと考えます。</p> <p>2) また本項が、都が明示するのではなく民間側が提案を行い実施するのであれば、ここでいう民間事業者の業務は、「提案業務」のみを示すのか、「提案した事業の実施」までを示すのか、明確にしてください。</p> <p>3) 民間側の提案又は事業実施を意味する場合、当該計画地で実施できる事業の可否は、後述(10)の「遵守すべき法令等」に準ずると理解すれば良いですか。</p> <p>4) 民間側が提案した事業の実施までを示している場合、入札に反映される事業費について、各グループごとの条件が異なり、不一致の条件下での要求水準・選定作業となると考えられます。是非ともこのような事態にならないように明確な要求水準並びに客観的、公平な条件下での選定基準を設けてください。</p>	<p>1) 都がこれまでにやってきた活動については、別途配布する青年の家及び夢の島総合体育館の実績を参考にしてください。ただし、必ずしもそれに縛られるものではありません。</p> <p>2) 本項にいう「各種の事業」は、都民の生涯学習の機会及び施設の有効利用の観点から民間事業者が自主的に企画から実施まで全てを行うものです。</p> <p>3) 当該計画地で実施できる事業の条件等については、仕様書(案)で提示する予定です。</p> <p>4) 事業費については、基本的に独立採算による実施を考えております。詳細は契約書(案)及び仕様書(案)で提示する予定です。</p>	
52	第1	1	イ	レストラン・売店	レストラン・売店等の等とは何を意味するのか？	レストラン・売店に類するもの(例：自動販売機)を指します。	
53	第1	1	イ		レストラン・売店等は本施設利用者以外にも開放される施設か？	レストラン・売店は、本施設利用者以外にも開放することを予定しています。特にレストランはユース・プラザ及び公園全体のにぎわいの創出につながるものとして期待しています。	
54	第1	1	イ		レストラン・売店等の営業時間、品目、価格等の基準を設けるのか？	本事業の目的、施設利用者の利便性等を考慮し、一定の基準を設ける予定です。詳細は、仕様書(案)で示す予定です。	
55	第1	1	イ		レストランの運営については、都は民間への運営委託という考えで委託費(サービス購入料)の支払いを想定しているのか、それとも民間業者が独立採算で事業を行うことを想定しているのか、考えをお聞かせ願いたいと思います。	基本的に独立採算ですが、詳細については契約書(案)で示す予定です。	
56	第1	1	イ	民間提案事業	必要条件とすることの有無	民間提案事業の実施は応募する際の必要条件なのでしょうか。提案の有無がどのように評価に影響するのか教えていただきたい。また、提案する場合はどのように評価するのか教えていただきたい。	民間提案事業は、収益性を考慮して民間事業者が任意により提案していただくこととなります。当該取扱いについては仕様書(案)で提示する予定です。

57	第1	1	イ	業務内容 平日昼間の施設利用者を増やすには既存の他施設と比較した場合の特徴が必要と考えます。そこで次の提案について質問をいたします。 高齢者向けプログラム。高齢者の利用を促進するためにリハビリテーション病院と連携してリハビリセンターとしての機能を持たせることも考えられます。このような考え方についてどう思われますか？	施設を有効利用し、都民サービスを向上させることは必要であると考えていますが、具体的な事業の例については、現時点では、御意見として承ります。
58	第1	1	イ	施設を有効利用し、多くの人が集うことを目的とするには、ユースプラザと現存の体育館の連携で行う事業を有機的に行うことが求められます。例えばスポーツ合宿一つとっても、宿泊施設と体育館の連携は必要になります。 その点からも、体育館の委託運営とユースプラザの運営、主催事業の運営は同一民間が行うことが望ましいと考えます。	御意見として承ります。
59	第1	1	イ	体育館について 1. 大会、行事、イベント、特別プログラムを主催して多く行うことが必要と考えます。都から委託された主催事業以外にどの範囲で行えるのですか。その判断の基準はどこに置くのですか？ 2. 障害者（自閉症のスイミングなど）を対象としての可能性、養護学校との連携も考えられる。その可能性についてどう考えられますか？	1 社会教育事業は、都と選定事業者とがそれぞれの企画を提案し、協議により決定する方向で検討しています。その際には、選定事業者にも積極的な提案をしていただくことを期待しています。また、文化・スポーツ教室等の主催については、独立採算によって選定事業者が任意に実施していただくと考えています。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。 2 施設を有効利用し、都民サービスを向上させることは必要であると考えていますが、具体的な事業の例については、現時点では、御意見として承ります。
60	第1	1	イ	1.社会教育事業の一環として、例えば学習障害児の理解講座を開催したとします。そこから自然発生的に親の会が生まれ、学習障害児のための活動が生まれたとします。 その場合、ユースプラザで学習障害児の学習支援や社会性訓練のクラスを開始することなどが可能でしょうか。 2.上記に関連しますが、現在学習障害者の就労の問題が大きな課題となっています。 就労支援という意味で、ユースプラザの活動のある部分を学習障害者の就労の場（例えば宿泊施設の受け付け窓口業務）として位置付けることなど可能でしょうか？また、就労支援活動の窓口として事務局を置いたりジョブコーチを配置（障害者福祉の助成金を得て）することなどが可能でしょうか。	施設を有効利用し、都民サービスを向上させることは必要であると考えていますが、具体的な事業の例については、現時点では、御意見として承ります。

61	第1	1	I		民間提案事業について、どの程度までの提案が認められるのか。またその収入は公共施設に付帯するものとして利用料上限等の制約が課されるのか。選定基準（審査上の採点配分）はどうなるのか？	法令を遵守している限り、基本的に民間提案事業の内容については、民間事業者の任意ですが、詳細については仕様書（案）で提示する予定です。
62	第1	1	I		民間提案事業により整備された施設とは何を指すのか？ レストラン、売店等は民間提案施設か？	民間提案事業により整備された施設は、にぎわいの創出の観点から事業者の創意工夫により、新棟に増築した部分、又は新棟及び既存棟以外に整備した施設を指します。 レストラン・売店等は、原則的にはユース・プラザ利用者に必要な施設であると考えています。
63	第1	1	I		民間提案事業の内容をあらかじめ制限することはありますか。	法令を遵守している限り、基本的に民間提案事業の内容については、制限を設ける予定はありませんが、詳細については仕様書（案）で提示する予定です。
64	第1	1	I		説明会で、43ha全体の活性化やコロシムでのロックコンサートなどの説明をお伺いしましたが、このような業務も今回のPFI事業の業務に含むという意味でしょうか。また、仮にこのような業務における民間の提案を受ける姿勢が都にあるとしたら、入札における業務範囲が不明確となりうるため、募集要項の中で、実際に事業者の業務となるもの、それ以外に事業者の提案を受け付けるものの色分けを明確にし、かつ、後者の提案部分に関する審査基準および都のサービス料支払との関係を明確に打ち出して下さい。さらに、その際に都が求める入札価格の基準を複雑化しないような配慮を是非お願いします。過去の都内のPFI事業募集において、業務要求水準が不明確なため、同一条件下の価格審査が行われなかったと危惧される事例がありました。そのため、このような事態を是非避けていただきたいと考え、申し上げました。	今回の区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業は、公園全体を対象にはしていませんが公園等で行われている事業の連携については、検討しております。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。
65	第1	1	I		「活力・賑わいのある施設の提案を期待する」との発言であったが、当該計画地単体で期待されるような施設を提案することは困難な可能性が高い。江東区ドリムアイランドとして計画されていた隣接地（ごみ清掃工場との間の土地）や夢の島公園全体の再活性化等について、提案を実施する事は可能か？	今回の区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業は、公園全体を対象にはしていませんが公園等で行われている事業の連携については、検討しております。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。 隣接地（清掃工場用地）についても、今回の整備事業には含めていません。

66	第1	1			どの程度、事業者の意向が反映されるのかお教え願います。例えば新設エリアを青少年ばかりでなく高齢者にも積極的に活用してもらうような計画も可能か？夢の島公園全体を事業の対象としてとらえてよいか。又、その整備費はどの様と考えたらよろしいでしょうか？お教え願います。	コース・プラザは、青少年の社会性の発達を支援するだけでなく、生涯学習の振興も目的としています。したがって、高齢者にも積極的に活用してもらうような計画も採用可能です。今回の区部コース・プラザ（仮称）整備等事業は、公園全体を対象にはしていませんが公園等で行われている事業の連携については、検討しております。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。
67	第1	1	I	実施者（再委託の可能性）	民間提案事業は民間による独立採算事業であるために事業採算のリスクが伴います。従って、民間提案事業がPFI事業本体への影響を与えないよう、リスクを分離するという観点から、SPCが直接事業リスクを負って運営すべきではないと考えます。 一方で、民間提案事業に対しては、「グループ構成員としてSPCに出資しPFI事業に参画するのは本業としていない為不可能であるが、民間提案事業は自身で持っている運営実績・ノウハウを發揮して実施したい」という個々の企業ニーズが多いと認識しております。 このことから、より魅力ある民間提案事業を実施する為の障害とならぬよう、民間提案事業を実際に運営する企業は、グループ構成員となる必要はないという理解でいいか？	民間提案事業は、基本的にはSPCに運営をお願いすることを考えています。SPC以外の者が運営できるかどうかについては、仕様書（案）又は契約書（案）で提示する予定です。
68	第1	1	I	設置場所	「一定の前提のもとに、選定事業者は新棟および既存棟以外の施設を整備することが可能」とありますが、当該敷地内であれば施設の設置場所に制限はないと考えてよろしいのでしょうか？ また、一定の前提の範囲内であれば、施設の内容についても制限はないものと考えてよろしいのでしょうか？	関係法令の制限等を踏まえ、検討します。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。
69	第1	1	I		法令以外に、民間提案事業について、規模や用地等について、特に制約がありますか。	民間提案事業は、関係法令、本事業の目的を考慮して一定の条件を設定する方向で検討中ですが、詳細については仕様書（案）で提示する予定です。
70	第1	1	I		民間提案事業は既存棟部分に増築することは可能でしょうか。	可能とする予定です。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。
71	第1	1	I		新棟とは別棟で民間提案事業を実施する場合、敷地制限の関係からウォーキングコースに民間提案事業の施設を整備することは可能との理解でよいか？	可能とする方向で検討しています。詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。

72	第1	1	I		<p>民間事業施設について以下の4点お聞きいたします。</p> <p>民間事業施設は、夢の島公園内敷地の事業者が希望する任意の場所に設置することは可能なのでしょうか？</p> <p>民間事業施設を登記し、担保権を設定することは可能でしょうか？</p> <p>民間事業施設の収入は原則的に事業者の収入となるとしておりますが、都の収入になるケースをご教示下さい。</p> <p>民間事業施設用の土地についても、土地使用料は免除される考えてよろしいのでしょうか？</p>	<p>現在の夢の島総合体育館の敷地内になります。</p> <p>検討中であり、契約書（案）で示す予定です。</p> <p>民間提案事業は独立採算により実施するものであり、都の収入になるものは原則として考えていません。</p> <p>民間提案事業についても土地使用料の免除が可能な場合もあると考えますが、様々なケースが想定されるため現在検討中であり、詳細については契約書（案）で提示する予定です。</p>
73	第1	1	I		<p>民間提案事業についてはどのような施設を整備してもかまわないのでしょうか？</p>	<p>関係法令の制限等を踏まえ、検討します。</p> <p>詳細については、仕様書（案）で提示する予定です。</p>
74	第1	1	I	体育館敷地外での可能性	<p>・公園内のにぎわいを創出する点で、公園内（想定敷地外）で民間提案事業を行うことは可能かお教えください。</p>	<p>夢の島総合体育館敷地外は想定していません。</p>
75	第1	1	I		<p>・公園内での屋台等、仮設建物による事業は可能かお教えください。</p>	<p>夢の島総合体育館敷地外は想定していません。</p>
76	第1	1	I	権利関係	<p>既存棟及び新棟とは別棟で民間提案事業を実施する場合、SPCとグループ構成員ではない企業との間で、20年間の事業用借地権契約を締結することは可能との認識で良いか？</p>	<p>新棟は、都市公園法の設置許可（第5条）により設置します。</p> <p>公園用地は、行政財産であることから借地権の設定は不可です。</p>
77	第1	1	I	増改築	<p>「民間提案事業」部分について、事業途中の、増改築、及び業態の変更は可能でしょうか。</p>	<p>現在検討中であり、詳細については契約書（案）で提示する予定です。</p>
78	第1	1	I	期間	<p>民間提案事業について、20年間実施する必要は有るのでしょうか？期間については自由提案としてもよいのでしょうか？</p> <p>また、本事業は平成16年3月の開業となっておりますが、民間提案事業については、支障のない範囲で平成16年3月以前に開業することは可能として頂きたいと考えておりますがこの点はいかがでしょうか？</p>	<p>現在検討中であり、詳細については契約書（案）で提示する予定です。</p>
79	第1	1			<p>・事業期間が20年は短いと考えられるので、民間提案事業部分の期間延長は考えられないのでしょうか。</p>	<p>20年間を上限とします。</p>
80	第4	1		余剰面積	<p>許容容積率に対して、余剰面積の有効利用をどのようにお考えかをお教え願います。</p>	<p>法令の遵守を前提として、余剰面積の有効利用を認める方針です。</p>

81	第1	1	I	事業期間終了時の取扱（撤去、無償譲渡）	原則的として、事業期間終了後の民間提案事業施設は撤去し、または都に無償譲渡となっていますが、その判断基準をお示し下さい。	基本的には、別棟であれば撤去、新棟の増築であれば無償譲渡と考えています。
82	第1	1	I		(イ)項にある「原則として撤去し」は、新棟および既存等以外の施設の新設の場合を、また「都に無償で譲渡」は新設および新棟部分における増築の双方をイメージしていると思われませんが、無償で譲渡した場合は対象となる施設を空の状態のまま譲渡することと考えてよいのでしょうか。その場合、譲渡される施設の状態に関し、最低要求水準があるのでしょうか。	最低要求水準は設ける予定です。
83	第1	1	I		撤去と無償譲渡はどのような基準でわけなのか。又どの時点で判断するのか？（例えば、新棟内であれば無償譲渡、外であれば撤去等）	基本的には、別棟であれば撤去、新棟の増築であれば無償譲渡と考えています。
84	第1	1	I		「民間提案事業」部分について、無償で譲渡する場合には、施設の状態の如何を問わない。と考えて宜しいでしょうか。	最低要求水準は設ける予定です。
85	第1	1	I		民間提案事業を行う施設の形態と事業期間終了後の処置方法については、新棟への増築のケースでは都に無償譲渡、別棟のケースでは撤去が原則となると考えて宜しいでしょうか。	基本的には、別棟であれば撤去、新棟の増築であれば無償譲渡と考えています。
86	第1	1	I	評価のウェイト	・民間提案部分の評価点のウェイトは、選定に置いてどのくらいの重要度を持つのでしょうか。（ウェイトが低いようであれば、より、事業性を重視した提案とすることが考えられるため）	民間提案事業は、収益性を考慮して民間事業者が任意により提案していただくこととなります。詳細については、入札説明書で提示する予定です。
87	第1	1	I	営業及び広報活動	本件事業の営業広報活動において、PFI事業者は都所有インフラ（TV、ラジオ、新聞、雑誌、インターネット、都立学校、都営住宅、都営地下鉄、都営バス等）利用における優遇措置（広告媒体費用の割引、営業活動の斡旋等）は受けられるでしょうか。	都教委が作成する媒体への掲載等、都も可能な範囲で一定の協力を行う予定です。選定事業者が行う営業広報活動への優遇措置については、契約書（案）又は仕様書（案）で提示する予定です。
88	第1	1	I		民間が行う営業、広報活動について、都の施設掲示板、広報誌からの掲示等、どの程度便宜を図ってもらえるのか。（例えば広報誌には常時スペースをさいて案内できる等）	都も可能な範囲で一定の協力を行う予定です。詳細については、契約書（案）又は仕様書（案）で提示する予定です。
89	第1	1	I		にぎわいを創出するために、ユースプラザを青年および都民に認知してもらうために広報が必要と考えます。そのために、都が作られる媒体への掲載以外に、看板広告、電話帳広告、DM広告などを自由に行えるのですか。	基本的に選定事業者の自由です。しかし、敷地内の看板広告については、仕様書（案）で提示する予定です。

90	第1	1	イ		選定事業者の事業範囲となっていますが、すべてを事業者の事業範囲とするのではなく、都も何らかの形で営業及び広報活動を行うべきではないでしょうか。	都教委が作成する媒体への掲載等、都も可能な範囲で一定の協力を行う予定です。
91	第1	1	イ	駐車場	区部ユース・プラザ（仮称）整備等事業において、既存の駐車場施設及び運用・利用方法をどのように 既存の施設及び運用・利用方法とも変更しない。 既存の施設は変更しないが、運用・利用方法は区部ユース・プラザ（仮称）の運用方法を考慮して変更する。 区部ユース・プラザ（仮称）の運用方法をもとに、既存の施設及び運用・利用方法とも変更する。 考えられているか、ご提示ください。	現在検討中であり、仕様書（案）で提示する予定です。
92	第1	1	イ	都職員の扱い	説明会で、現在働いている職員を雇用することは考えなくてよいとの説明がありましたが、都は本事業開始から20年間において、当該施設に一切都の関係者を配置しないという意味なのですか。PFI事業はPPPに言われるパートナーシップを基盤に行われるべきと考えますが、事業期間中における都側の窓口担当を当該施設内におかない予定なのですか。	ユース・プラザ運営における都と民間とのパートナーシップを構築するために必要な都の窓口・職員の配置については、現在検討中であり、仕様書（案）において提示する予定です。
93	その他			財団との関係	東京都夢の島総合体育館は現在、財団法人東京都生涯学習文化財団の施設となっていますが、今後、財団法人と事業者の関係はどのようになるのでしょうか。	関係は生じません。
94	第1	1	イ	公園等近隣施設との連携	にぎわいを創出するために、ユースプラザを青年および都民に認知してもらうために利便性の向上が必要と考えます。そのために次のことについて質問します。 1. 新木場駅からユースプラザまでの電灯、道案内整備を行うことについて。 2. 施設利用者に必要に応じてバス送迎を行いたい。その為にバス数台の購入、運行が可能かどうかについて。	利便性の向上については現在検討中であり、詳細については仕様書（案）で示す予定です。
95	第1	1	イ		実施方針の説明会で「夢の島公園全体を視野に入れ、例えば隣接のコロシアムでのロックコンサート開催等、賑わいのある演出提案を期待する」と発言されていたが、提案にあたっては、当該計画地だけでなく、夢の島公園全体の活性化を提案していいものなのか？ そうなると、提案が許されるのがどこまでの範囲で、どういう制約があるのかといった基準が明確に出されるのか？	今回の提案は区部ユース・プラザの整備等事業についてであり、公園全体を対象にはしていません。ただし、公園で行われる事業との連携については、仕様書（案）で提示する予定です。
96	第1	1	イ		当施設周辺及び近距離にある都営各施設とのつながりをもたせることにより、更に当施設並びに他においても集客数が向上するのでは？ 都として、周辺施設を含めた公園全体の通信インフラの整備の可能性は考えられますか？	今回の提案は区部ユース・プラザの整備等事業についてであり、公園全体を対象にはしていません。ただし、公園で行われる事業との連携については、仕様書（案）で提示する予定です。通信インフラの整備については、現時点では考えておりません。

97	その他			周辺環境	本件施設へのメインアプローチとなる湾岸道路と明治通りの交差点付近で大型車両の排気ガスによる大気汚染の状況は殊の外悪いように思われ、本件施設の利用者、従業員にとって健康上問題が生じないか懸念される。大気汚染の測定を実施していただき、許容基準値と比較して問題がないかどうか、今後の改善対策の見通し等を含めて所見をご提示いただけないでしょうか	周辺の環境に関する情報については、可能な範囲で提供いたします。
98	第1	1		利用料金収入	全体収入での割合 選定事業者の収入の中に、施設利用者の利用料金収入があり、また、リスク分担表 - 運営段階 - 利用者の減少は、選定事業者の負担になっています。現時点で、選定事業者の事業全体収入に対し、施設利用者の利用料金収入はどの程度と考えていますか、お聞かせ下さい。	民間事業者において検討してください。
99	第1	1		改定基準	・都が支払うサービス購入料、利用者が支払う施設利用料金の改訂の基準はありますか（固定資産税評価額等の増減他）。 ・また、決まった期間（例えば、3年）ごとでの条件見直しは、提案可能ですか。	都が支払うサービス購入料と物価スライドの関係、また、施設利用料金の見直しについては検討中です。詳細は契約書（案）及び仕様書（案）で提示する予定です。
100	第1	1	ア	利用料金	本件施設の利用料金の考え方については、入札説明書で提示されることとありますが、その際、各施設別の利用料金の上限価格を明示してください。また、既存の夢の島体育館の利用料金は基本的には現行料金を継承することになるのでしょうか。	既存の夢の島総合体育館部分も含め、利用料金の詳細については現在検討中であり、契約書（案）及び仕様書（案）で提示する予定です。
101	第1	1	ア		利用料金について、是非都の方で募集要項等に明確に盛り込んでいただきたいと思います。BOT方式とはいえ、公共施設としての位置付けには変わりなく、従って都の考える最低料金および最高料金を明示して頂きたいと思います。民間側の勝手な設定では、公共施設としては都の元来の目的と乖離する不適切な料金を前提とした提案をも可能ということになりかねません。	利用料金についての詳細については現在検討中であり、仕様書（案）で提示する予定です。
102	第1	1	ア	民間事業者の収入とすること	「利用料金収入は、直接選定事業者の収入となる。」とあるが、一度都に収入として納められた上で、都より事業者に支払われるの間違いではないでしょうか。	本施設は「公の施設」とはしない予定であり、利用料金収入は、直接選定事業者の収入となります。

103	第1	1	ア		第1-1-(8)-アに「当該施設の利用料金収入は、直接選定事業者の収入となる。」と規定されています。既存棟（夢の島体育館）は地方自治法第244条に規定する「公の施設」であると考えられ、同法第244条の2第3項に規定する「公の施設」の管理受託者の要件を満たさない特別目的会社は、当該「公の施設」の利用に係る料金を自らの収入として収受することはできないと思われます。本件ではどのような根拠によって直接選定事業者の収入とできると規定しているのかご教示下さい。	本施設は「公の施設」とはしない予定です。	
104	第1	1	ア	収入変動リスク	体育館・プールの利用料金も民間事業者の収入となるという理解でよいか？	お考えのとおりです。	
105	第1	1	ア		体育館・プール等の既存施設については、その収入リスクについて東京都とすべきではないか。既存棟の大規模修繕はPFI事業に含まれないため、東京都が大規模修繕を実施せず施設が陳腐化する場合には、民間事業者にとって大きなリスクとなり、事業参画が困難となりかねないのではないか。	選定事業者は、既存棟と新棟とからなる本施設を一体的に運営します。そこでの利用料金は、直接選定事業者の収入となります。既存棟の大規模修繕は都が行いますが、大規模修繕が行われないことにより、選定事業者の利用料金収入に大きく影響するほど既存棟の施設が陳腐化することは想定していません。	
106	第1	1	イ	サービス購入料	考え方	都が支払うサービス購入料は、当該施設の建設費（既存棟の改修費、設計費を含む）の割賦金相当分、施設運営費および施設管理費の合計から、利用料金収入を差し引いた額を基本とする、と考えて良いでしょうか。	基本的には、お考えのとおりですが、契約書（案）で提示する予定です。
107	第1	1	イ		第1-1-(8)-イに「利用料金収入見通しを勘案し、...サービス購入料を支払う。」とあります。実施方針説明会の折に説明のあった既存施設（「青年の家」）の利用料金水準を鑑みるに、利用料金収入だけでは初期投資回収はおろか、毎年の施設運営コストをカバーすることも非常に困難と考えます。実施方針にいうサービス購入料の性格は、初期投資の回収分、及び、毎年の施設運営コストを含めて利用料金収入を補完する性格のものとして解釈してよろしいのでしょうか？	契約書（案）で提示する予定です。	
108	第1	1	イ		「契約条項に定めるサービス購入料を支払う。」と有りますが、具体的には、本年7月下旬に公表が予定されている契約書（案）、及び仕様書（案）の中で示されると考えて宜しいでしょうか。	お考えのとおりです。	
109	第1	1	イ	最低保証	運営期間中を通じて、各事業に対する最低サービス購入料の補償はありますか。お教え願います。	具体的には契約書（案）で提示する予定です。各事業個別に設定することは考えておりません。	
110	第1	1		施設譲渡価格	20年後に譲渡予定の残存建物の価格設定はどの様にお考えでしょうか。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。	

111	第1	1	イ		新棟については、事業終了年度に都が有償で購入することとなっておりますが、その購入価格は入札前に予め取り決めておくご予定でしょうか、それとも購入時の時価（鑑定価格をベースにした協議等）で購入されるご予定でしょうか？	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
112	第1	1	イ		事業終了時の新棟購入価格については、法定耐用年数に基づく簿価等の一定価格を予め定めて頂くか、或いは無償譲渡として頂きたいと思えます。その時点での市場価格による購入等の方法により資産残存価値リスクを民間に取らせるのは非常に困難と思われまます。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
113	第1	1	イ		「事業終了年度には、新棟を有償で購入する」とありますが、購入価格は事業契約時に取り決められるのでしょうか。あるいは事業終了時の交渉になるのでしょうか。 事業契約時に取り決める場合には、提案書においても購入価格の提案がなされなければならないと思えますが、この価格提案も事業者選定の審査の対象となりますでしょうか。ご回答下さい	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
114	第1	1	イ		都は、事業終了年度には、新棟を有償で購入するとありますが、購入価格は、建物の残存簿価を目安とする、と考えて宜しいですか。募集要項等でご明示下さい。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
115	第1	1	イ		有償譲渡の具体算出方法または金額およびその根拠を提示願いたい。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
116	第1	1	イ		事業終了年度の有償譲渡の有償の基準はどの時点で明示されるか？大規模修繕等簿価に影響を与えるものについて有償の中でどう取り扱うのか？	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
117	第1	1	イ		第1-1-(8)-イに「事業終了年度には、新棟を有償で購入する。」とありますが、その際の購入金額の査定方法はどのように考えるのか。施設の残存簿価相当額か、それとも市場価格か？	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
118	第1	1	イ		・「事業終了年度には、新棟を有償で購入する」とありますが、購入金額の目安はありますか。例えば、残存簿価での価格になりますか。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
119	第1	1	イ		・事業年度終了後、新棟を有償で購入とありますが、具体的な購入算出根拠を教えてください。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
120	第1	1	イ		「新棟を有償で購入する。」とありますが、その価格基準をご提示ください。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。
121	第1	1	イ		新棟を有償譲渡する際の価格は当該時点での残存簿価が基準となると考えて宜しいでしょうか。	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。

122	第1	1	イ		P2(8)イ 新棟の有償購入価格とは、時価かそれともあらかじめ取り決めた金額でしょうか。	現在検討中であり、契約書(案)で提示する予定です。
123	第1	1	イ		「新棟を有償で購入する」とあるが有償の定義を教えてください。	現在検討中であり、契約書(案)で提示する予定です。
124	第1	1		評価基準について	20年間の事業期間終了後、東京都に施設を譲渡する際の評価基準をお教え願います。	現在検討中であり、契約書(案)で提示する予定です。
125	第1	1	ウ	民間提案事業 収入の 帰属	・選定事業者が独立採算により実施して得た収入は、原則として直接選定事業者の収入となるとありますが、原則でない場合はどのような場合でしょうか。	民間提案事業は独立採算により実施するものであり、それ以外の収入になるものは無いと考えますが、詳細は、仕様書(案)で提示する予定です。
126	第2	1		総合評価一般競争入札 審査	総合評価一般入札方式の評価方法及び配点についてはどのようにお考えでしょうか？	入札説明書で提示する予定です。
127	第2	1		契約交渉	総合評価一般競争入札方式が取られるということは、落札後に契約書内容について交渉・変更等の余地はないという理解でよろしいでしょうか。	基本的には交渉・変更等の余地はありませんが、詳細については、入札説明書で提示する予定です。
128	第2	2			・落札者選定から仮契約までの期間が短かすぎないでしょうか。事業者と致しましては資金調達の確定をもって仮契約に調印したいと考えております。	スケジュールを変更する予定はありません。資金調達の確定を仮契約の調印条件とすることは認めません。
129	第2	2			・落札者選定から約1ヶ月間でSPC設立は期間が若干短いのではないのでしょうか。	スケジュールを変更する予定はありません。
130	第2	2		ヒアリング	H14.2.上旬予定の「提案書に関するヒアリング」については、概ねどのような内容をヒアリングされるかお教え願います。	提案内容で不明な部分についてヒアリングをするものです。
131	第2	2		応募表明時期	応募表明時期の予定をご提示ください。	入札説明書で提示する予定です。
132	第2	2		7月公表予定の仕様書案、契約書案	平成13年7月下旬に公表される契約書(案)、仕様書(案)はどのような位置付けのものか？案に対する、質問・意見等は受け付けられるのか？10月の入札公告時の契約書、仕様書との関係はどうなるのか？	平成13年7月下旬に公表する予定の契約書(案)、仕様書(案)は、本事業に関する都の考え方を民間事業者へ示すものです。公表後、質問・意見を募集し、入札公告時に配布する契約書、仕様書に反映させることを考えています。
133	第2	2		入札辞退の可否	入札参加表明から入札実施日の間に、入札辞退の機会是与えられるのでしょうか。本件は、利用料金の事業収入化にからみ応募グループ内でのリスク分担がどこまで図れるかが大きなポイントになると推測されますが、結果リスク分担が構築できず応札を断念するような事態も想定されます。	辞退は可能です。

134	第2	3	特別目的会社	内容	応募者は「特別目的会社」を設立とありますが、これはSPC法に規定されている特別目的会社でなければならないのでしょうか。	商法上の株式会社としていただく予定です。
135	第2	3			「応募者は特別目的会社を設立する」とありますが、この特別目的会社は有限会社と株式会社のどちらであってもよろしいのでしょうか、それとも会社形態についての指定があるのでしょうか？	商法上の株式会社としていただく予定です。
136	第2	3		場所	特別目的会社の事務所を、当施設内に設置することは可能でしょうか。	施設の維持管理を目的とする事務室程度のものであれば可能です。
137	第2	3	グループの構成員	出資	「グループ構成員は出資を行うこと」とあるが、全ての構成員が必ず出資しなければならないか？	グループの構成員は、出資してください。
138	第2	3			「グループ構成員は出資を行うこと」とありますが、全ての構成員の出資が必要でしょうか。また、出資比率等について条件はございますでしょうか。	本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていません。
139	第2	3			(2)ウの条件を満たす建設業者1社だけでも本事業の業務は実施できると思われませんが、複数の企業によるグループでの参加を義務づけた理由を教えてください。また、都としては、建設業者以外の企業としてどのような業種の企業がグループ構成員として参画するのが望ましいと考えているのか教えてください。	本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていません。
140	第2	3			本事業を実施する特別目的会社にはグループ構成員全員が出資を行うことが必要なのでしょうか。当該事業のグループ構成員、全ての企業に出資を求めるよりも、代表企業の出資によりSPCを組成する方がより参加しやすいと考えます。また、グループ構成員である本事業の施設の施工を行う者は必ず出資しなければならないと読みとれますが、その意図を示していただきたい。さらに、各グループ構成員の出資割合に関する制限はあるのでしょうか。	本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていませんが、構成員は出資してください。

141	第2	3		<p>・グループの構成員全てが特別目的会社に出資しなければなりませんか。</p> <p>・グループ構成の中で、設計事務所を構成員とする規定はありますか。または、建設会社の設計・施行でも可能ですか。</p>	<p>本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていませんが、構成員は出資してください。</p> <p>設計会社を構成員とするかどうかは民間事業者の判断に委ねる方針です。建設会社の設計・施工でもよいと考えています。</p>
142	第2	3		<p>・第2-3に「特別目的会社を設立し、グループの構成員は出資を行うこと。」とありますが、構成員全員の出資を求めるものでしょうか？</p>	<p>本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていませんが、構成員は出資してください。</p>
143	第2	3		<p>グループ構成員以外の第三者による特別目的会社への（マイナーシェアでの）投融資は可能でしょうか。</p>	<p>グループ構成員以外の第三者による特別目的会社への融資は可能です。事業期間中のグループ構成員以外の第三者による特別目的会社への出資につきましては、都の同意を必要とします。</p>
144	第2	3		<p>「グループ構成員は特別目的会社に対して出資を行う」とありますが、グループの構成員全員が出資を行わなくてはならないということでしょうか、それとも一部の構成員が出資を行えば足りるものなのでしょうか？</p>	<p>本事業は、施設の建設だけでなく、施設の維持管理及び運営についても民間事業者へ委ねるものです。事業期間を通じてのサービス品質確保の点からは、複数企業の連合体の方がよりよい結果が得られるものと考えています。グループの構成員については、民間事業者において判断してください。出資割合について制限を設けることは考えていませんが、構成員は出資してください。</p>
145	第2	3	増資の可否	<p>仮契約締結後の増資は行えるものと考えて宜しいでしょうか。</p>	<p>仮契約締結後の増資は行えます。</p>
146	第2	3	構成員の変更	<p>一旦グループの応募を行った後に、構成員の追加・一部取り消し、又代表企業の変更は認められますでしょうか。</p>	<p>応募者の資格確認までは、構成員の追加及び一部取り消しを認めます。代表企業の変更は認めない予定です。</p>
147	第2	3	1	<p>構成員の制限</p> <p>基本設計作成に関与した者が、グループ構成員として参加していないこと。と記載されておりますが、この条項に抵触する者をご提示ください。</p>	<p>坂倉建築研究所です。</p>

148	第2	3	イ		基本設計作成に関与したものは坂倉設計事務所および坂倉設計事務所に所属し関与した担当者も含むものとの理解でよいか？	お考えのとおりです。
149	第2	3	イ		「基本設計作成に関与した者」の会社名、或いは個人名を公表していただきたいと考えます。	坂倉建築研究所です。
150	第2	3	ア		アドバイザー契約を締結した企業～がグループの構成員として参加していないこと。と記載されておりますが、この条項に抵触する企業をご提示ください。	都のアドバイザーは、(株)第一勧銀総合研究所、(株)佐藤総合計画及び三井安田法律事務所です。
151	第2	4		審査委員会	説明会で5月に学識経験者からなる審査会を立ち上げるとお伺いしましたが、審査委員の公表は予定していますか。予定しているとすれば、いつ頃どのような方法で公表されるのでしょうか。	審査委員は以下のとおりです。 ・西野文雄（政策研究大学院大学教授） ・小幡純子（上智大学法学部教授） ・澤田正彦（日本政策投資銀行地域企画部審議役） ・内田忠平（常葉学園大学生涯学習学科長） ・宮本和明（東北大学工学部教授） ・上田幸夫（ボーイスカウト文京第5団役員） ・鎌形満征（東京都教育庁次長）
152	第2	4			審査委員会のメンバー構成及び、応募提案資料の審査方法（特に配点基準等）についてお教え願います。	審査委員は以下のとおりです。 ・西野文雄（政策研究大学院大学教授） ・小幡純子（上智大学法学部教授） ・澤田正彦（日本政策投資銀行地域企画部審議役） ・内田忠平（常葉学園大学生涯学習学科長） ・宮本和明（東北大学工学部教授） ・上田幸夫（ボーイスカウト文京第5団役員） ・鎌形満征（東京都教育庁次長） 配点基準等については入札公告時に落札者決定基準として提示する予定です。
153	第2	4		審査基準 全体	事業提案の審査は、透明性および公正性を確保することを目的として設置した、学識経験者等の外部委員と都職員とにより構成される審査委員会において行い、都は、審査委員会の審査による評価得点及び入札価格に基づき選定事業者を決定し、契約手続きを行う、とあります。これまでのPFI事業では価格が優先される傾向がありますが、本事業では、新たに建設される文化・学習施設等と既存の東京都立夢の島総合体育館及び東京都立夢の島公園と連携し、施設の運営内容を充実させることを重視した評価をすべきであると考えますが、ご意見をお聞かせ下さい。	本件については施設の運営についても選定事業者委ねることから、審査に当たっては運営内容についても重視する考えです。 なお、審査基準については、入札公告時に落札者決定基準として提示する予定です。

154	第2	4	イ	環境対策	審査項目として、「環境対策」とありますが、具体的な内容、評価方法を提示していただきたい。	入札公告時に落札者決定基準として提示する予定です。
155	第2	4		著作権	著作権者に使用の許可は受けるのですか。	提出されたものについては、公表、展示及びその他都がこの事業に関し必要と認める用途においては、都は個別に著作権者の許可を受けることなく利用できるものとしします。
156	第3	1		リスク 考え方 分担	本事業における都の官民リスク分担の基本的な考え方について確認させていただきたい。本実施方針「第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 1基本的考え方」において、「原則として、 <u>リスクを招いた原因者がそのリスクを負担することとし、</u> 」との表現と「リスク分担表」とは矛盾しないか。なお、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」においては、「選定事業のリスク分担について、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、 <u>リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する</u> との考え方に基づいて取り決めること。」と表現されている。	基本方針にも示されているとおり、リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担するとの考え方に基づいて取り決めることが適当であると考えております。本実施方針においても、その考え方を踏まえてリスク分担表を作成しています。
157	第3	1		サービス水準	新棟運営のサービス水準について、ガイドラインをできるだけ早い時期にご提示下さい。	7月に仕様書（案）として提示する予定です。
158	第4	1		周辺施設の整備予定	新木場駅から夢の島公園への取り付けアプローチが、現状車の排気ガスで不快感が強い。ユース・プラザの運営にあたり、再利用者を期待するためには、地下道の設置等必要と思われますが、対応策はお考えでしょうか。	現時点では具体的な計画はありません。
159	第4	1			最寄駅（新木場駅）から高速湾岸線を横断する導線計画の可能性はございますでしょうか？	現時点では具体的な計画はありません。
160	第4	1			周囲公園内（想定敷地外）へのアクセス向上を配慮した場合、都営バス、水上バス等交通網整備計画の可能性はあるかお教えてください。	現時点では具体的な計画はありません。
161	第4	2			第4 - 2土地の取得等に関する事項に、「選定事業者は、都市公園法による設置許可を受け、新棟を建設するものとする」と規定されています。都市公園法第5条第2項に規定する設置許可による管理期間は、同法第5条第4項に10年以内と規定されていることから、本件ではPFI契約期間の途中で更新を行うことを前提としていると解釈して宜しいでしょうか	お考えのとおりです。

162	第4	2	新棟土地 使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・選定事業者が敷地を借地して民間提案事業を行う場合、収益事業に関わる部分は有償ですか。その場合、借地料の金額を教えてください。 ・「有償」対象面積は、「収益事業」に供する建物面積比で按分する考え方ですか。 ・「収益事業」に供する土地の賃貸借契約は、「事業用定期借地権」に準ずる扱いですか。 ・選定事業者が土地の契約関係を期間満了を待たずして解約した場合のペナルティ条項について教えてください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間提案事業についても都市公園法第5条の設置許可を受けることとなります。 ・なお、土地使用料の免除は可能と考えますが、詳細については、仕様書(案)で提示する予定です。 ・ペナルティ条項につきましては、契約書(案)で提示する予定です。
163	第4	2		<p>新棟の土地使用料は免除、既存棟は無償で貸し付けとありますが、民間提案事業施設を新棟に増築、別棟で新築の場合も土地使用料は免除されると考えて宜しいでしょうか。また、提案側としては是非そのようにしていただきたい。</p>	<p>土地使用料の免除は可能と考えますが、詳細については、仕様書(案)で提示する予定です。</p>
164	第4	3	用途制 限	<p>用途地域(第一種住居地域)により、ホテル等は3,000㎡以下に制限されています。3,000㎡を超える施設は想定されていないのでしょうか。</p>	<p>用途制限については、解消する方向で調整を進めています。施設規模については、仕様書(案)で提示する予定です。</p>
165	第6	1	事業破 綻 想定さ れる事 態	<p>選定事業者の責任によって、事業が困難となる事由はどのような状態を想定しているのか、お聞かせ下さい。</p>	<p>契約書(案)で提示しますが、例えば次のようなものが考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設建設・修繕の不履行 ・維持管理業務の不履行やサービス水準の低下

166	第6	2		<p>運営期間中に、選定事業者の責任に帰すべき事由により事業の継続が困難となるケースとしては次のような事由が考えられます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・SPC及びグループ構成員の倒産等による事業継続能力の喪失 ・社会教育事業や施設維持管理などの運営サービスの質の際立った低下 ・その他民間事業者の契約不履行 <p>これら事由から判断すると、民間事業者の責による事業継続不能とは、結局は民間の都合により運営サービスの提供ができなくなったという事であり、東京都が買取る施設そのものへの影響はありません。言い換えますと、上記事由が発生しても都は施設に関する損害を被っていないこととなります。このようなことから、契約書において、当該事由が発生した場合に都が選定事業者に損害賠償金として請求できる範囲は、運営サービス費に限定されるべきであり、あらかじめ施設整備費の何%を損害賠償金とするといったような、合理性のない損害賠償金の設定はすべきではないと考えます。但し、施設維持管理サービスの低下による施設の劣化・損傷が発生した場合にはその修復費相当額を損害賠償金として請求するは合理性がある為、都/民間による施設点検により協議の上施設の損害賠償金を決定するといった条項が必要かと考えます。</p>	御意見として伺います。
167	第6	2	履行保証	<p>「必要な措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、事業契約の規定に従い、事業を終了する」とありますが、選定事業者を越えて、その出資者に対して本事業の履行保証が求められることはないと考えてよろしいでしょうか？</p>	契約書（案）において提示する予定です。
168	第6	3	資金調達 金融機関の範囲	<p>都は事業の安定性を図るために金融機関と適切な取り決め、いわゆるダイレクトアグリメント協定を締結するとしておりますが、本事業には金融機関からの資金調達は必須になるのでしょうか？ また金融機関とは、銀行、生損保、リース会社など広義に渡りますが、その範囲を明示していただけますでしょうか？</p>	資金調達の条件については、契約書（案）で提示する予定です。
169	第6		担保設定	<p>募集要項或いは契約書案にてSPCが資金調達する上での金融機関等の担保設定などについての考え方を詳細にお示し下さいますようお願いいたします。</p> <p>例えば</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設への抵当権 ・株式への質権 ・サービス購入料の譲渡担保権 ・保険請求権への質権 ・PFI事業契約の地位譲渡権 ・株式の売却 等 	現在検討中であり、契約書（案）で提示する予定です。

170	第6	3		金融機関との協議	「都が一定の事項について金融機関と協議を行う」とありますが、「一定の事項」とは具体的にどのようなことを想定されているのでしょうか？	事業の継続が困難となった場合の都や金融機関の介入権等を想定しています。
171	第7	1	支援措置	内容	ここでいう法制上又は税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援とは、どのようなものを想定していますか、お聞かせ下さい。	選定事業者に対する税制上の優遇措置、補助金及び低利融資を想定しています。
172	第7	2		補助金	補助金の対象となる部分があれば、お教え願います。	現時点では、対象となる補助金はありません。
173	第7				当該事業に対して補助金は適用されますか。	現時点では、対象となる補助金はありません。
174	第7				当PFI事業において、国又は地方公共団体から補助金が交付される見込みがありますか？	現時点では、対象となる補助金はありません。
175	第7				債務負担行為については、「平成14年度の手続き」とありますが、予算措置が承認されない場合のリスクはどのように考えればよろしいですか。	入札説明書で提示する予定です。
176	物価変動			物価変動リスク	「運営期間中のものは、サービス購入料に反映させる。」と有りますが、どの程度の変動が有った場合、どのような基準で反映させて頂けるのでしょうか。基準をご提示ください。	契約書（案）で提示する予定です。
177	物価変動				運営期間中の物価変動リスクについてはサービスの購入料に反映させる旨明記があるが、選定事業者の従分担とは具体的にどのような内容か。	契約書（案）で提示する予定です。
178	物価変動				運営期間中の物価変動リスクにおいて、事業者側に が付されているのはどのような場合を想定していますか。	契約書（案）で提示する予定です。
179	金利変動			金利変動リスク	事業期間は、運営を開始した日から20年間とありますが、金融機関が固定金利で提示できる融資期間は現状で15年程度が最長と考えられます。事業期間中の金利見直し条項等、20年間の融資を可能にする措置をお聞かせ下さい。	資金調達の方法については、民間事業者の創意工夫に委ねます。
180	金利変動				「資金調達に関するリスクは、選定事業者が負担する。」となっていますが、これは事業期間20年間の金利リスク（固定）を選定事業者に負わせるというお考えなののでしょうか？ 現況の経済情勢下において、それだけ長期の金利リスク（固定）を選定事業者が負うことは極めて困難と思われるので、5～10年程度の期間での金利改定を見込んだリスク負担として頂くことは可能でしょうか？	金利変動に伴うサービス購入料の変更は考えておりませんが、詳細については契約書（案）で提示する予定です。

181	税制度		税制度 リスク	消費税	「本事業に直接関係する税制度（消費税含む）の変更は、都が負担する。」とありますが、将来消費税が上昇した場合は上昇分について、施設利用価格に転嫁するのではなく、都が負担する、との解釈で宜しいでしょうか。消費税率に拘わらず税込価格は不変とし、消費税率の変動に応じて税抜価格が変動しても変動分は都が負担する、との解釈で宜しいでしょうか。	この項目は「消費税率が変動した場合には、都が支払うサービス購入料の消費税率も同じ幅で変動させる」ことを示したものです。利用料金については消費税分を転嫁させます。都が負担することは考えておりません。
182	税制度				消費税の変更は都が負担するとありますが、消費税率が上昇した場合、サービス購入料の消費税も同等に増額されると考えて宜しいでしょうか。	消費税率が変動した場合には、都が支払うサービス購入料の消費税率も同じ幅で変動させる予定です。
183	税制度				消費税率上昇後、それにより施設利用料等も上昇し、利用者減が予想されますが、この場合の収入減も都がリスクを負担してくれるのでしょうか。或いは、特別処置があるのでしょうか。	御指摘の収入減を都が負担することは考えていません。
184	税制度			固定資産税等	都がリスク負担をしている「本事業に直接関係する税制度」の中には、固定資産税や都市計画税の変更等、建物所有にかかわる公課も含まれるのでしょうか？都のVFMを高く実現するには当該諸税を免除していただいた方が有利と思料いたします。（当該コスト分をサービス購入料に上乘せし、消費税が課税されます。）	建物所有に関わる公課も含まれます。当該諸税の免除は行ないません。
185	法令変更		法令変更 リスク		法令変更によるリスクは、主分担・従分担と分かれておりますが、分担割合の基準をご提示ください。	契約書（案）で提示する予定です。
186	法令変更				法令変更リスクにおいて、事業者側が付されているのはどのような場合を想定しているのでしょうか。	契約書（案）で提示する予定です。
187	不可抗力		不可抗力		不可抗力によるリスクは、主分担・従分担と分かれておりますが、分担割合の基準をご提示ください。	契約書（案）で提示する予定です。
188	不可抗力				不可抗力リスクにおいて、事業者側が付されているのはどのような場合を想定しているのでしょうか。	契約書（案）で提示する予定です。
189	物価・法令・不可		全般	主分担 と従分 担	別表1リスク分担のうち、物価変動、法令変更、不可抗力における選定事業者の従分担の内容を具体的に説明してください。なお、民間事業者は物価変動、法令変更、不可抗力リスクを管理することはできません。	契約書（案）で提示する予定です。
190	リスク分担表全般				リスク分担表の：従分担の考え方を具体的にお教え願います。	契約書（案）で提示する予定です。

191	地盤沈下	地盤沈下リスク	地盤沈下リスクにおいて、都が事前に公開したデータの抽出箇所不適格および箇所数不足や公開されたデータ自体に帰責事由があるような場合は、都のリスク負担とするのが適当と思われるかがでしょうか。それが不可能であるなら、土質等の調査は全て事業者のリスクとするべきと考えます。	都の調査に不備があった場合は、都がリスクを負担します。
192	利用者の減少	利用者減少リスク	体育館・プール等の既存施設については、その収入リスクについて東京都とすべきではないか。既存棟の大規模修繕はPFI事業に含まれないため、東京都が大規模修繕を実施せず施設が陳腐化する場合には、民間事業者にとって大きなリスクとなり、事業参画が困難となりかねないのではないかと。	都としては必要に応じて大規模修繕を行なう予定です。選定事業者の運営にとって適正な状態を保つことから、収入リスクを都の負担とする考えはありません。
193	利用者の減少		利用者数の減少による、事業収入の減少は、事業者の負担となっていますが、周辺環境の変化など事業者の責任によらない理由により事業収入が減少したと判断される場合も、その負担は事業者が負うのでしょうか。	利用者減少のリスクは選定事業者が負うこととします。
194	利用者の減少		リスク分担表の内、「利用者の減少」及び「利用者の属性」を併せて読むと、利用者の限定は都で行うが、それによる利用者の減少は民間が負担すると読み得ることになります。このままでは収支を想定することができず、利用限定の範囲、料金限定の範囲、その他の条件又は制限、並びに低廉な料金を補う補助金の条件について、お示し願いたい。(業務委託ではなく、運営委託(運営リスクは民間の負担)を前提とした質問です)	契約書(案)で提示する予定です。
195	利用者の減少		利用者の減少による事業収入の減少については選定事業者のリスクとなっているが、これは民間提案事業(独立採算制の事業)についてのみと解釈してよろしいか？	区部ユース・プラザ宿泊利用者等の減少についても事業者のリスクとします。
196	利用者の減少		江東区の「いこいの家」や「運動場」が隣接しているが、都の施設と江東区の施設で競合することはないのか？また利用料金の調和等、民間事業者が施設を運営していく上で隣接施設との調和という観点からの規制はどのようなものがあるのか？	江東区の「いこいの家」は、本施設の競合施設とは考えておりません。江東区の「運動場」利用者にも宿泊施設の提供は可能とすれば、利用率も上がると考えます。隣接施設との調和という観点から特段の規制を設けることは、考えていません。
197	利用者の減少		都教育庁として、学校行事、周辺の都関連施設のイベント等で発生する宿泊ニーズに対し、ユースプラザの宿泊利用を率先して働きかけて、年間確実に利用すること確保することは可能ですか。例) 都内小学校の総合的学習の時間の課外活動の誘致。 辰巳国際水泳場で行なわれる全国大会への参加選手及び同伴者の宿泊先として、主催者へ優先利用を働きかけ。 東京ビッグサイトのイベント出展企業へ宿泊案内をイベント主催者から事前に案内する。	都として一定の協力はする予定ですが、利用について都が責任を負う考えはありません。また、具体的な営業広報活動は選定事業者の業務となります。

198				<p>利用者数の減少の原因には、事業者のパフォーマンスに帰責事由がある場合の他、当該立地を選定した東京都に帰責事由がある場合も十分に考えられるはずです。および、これらの他にも例えば東京都が他の地区で実施する類似事業施設における事故や不備などが原因で公共事業そのものに対する都民の評価として本事業の利用者数が減少する場合や、隣接する他の都の施設に係る事故が原因となる場合や、地震等の不可抗力によって利用者が減少する場合も考えられるはずです。</p> <p>従い、全て事業者のリスク負担とするのは、明らかに過大なリスク移転であり都が目指すVFMの最大化にとっても矛盾すべきものであると考える。是非この点を再考頂き、他の地区のPFI事業の事例でも見られるよう、官民で組織される関係者協議会等で十分に協議されるべき事項など、官民双方の協議事項として変更下さい。本項は官民双方に「ないし」が付されるべきと考えます。</p>	<p>利用者増減の原因は、可能性としてはいろいろ考えられますが、選定事業者の営業努力による部分が大きいと考えられることから、利用者減少のリスクは民間事業者の負担とします。</p> <p>なお、不可抗力のリスクについては、都が主分担、選定事業者が従分担としています。</p>
199	利用者の属性	利用者の属性 リスク		<p>本リスクは都の負担となっておりますが、事業者が予約を受け付けるにあたり、その都度都の同意が必要なのでしょうか？</p>	<p>利用者可能者の範囲につきましては、仕様書（案）で提示する予定です。予約受付の都度都の同意を必要とはしない予定です。</p>
200	利用者の属性			<p>「利用者の属性」の定義を明確にしたい。</p>	<p>仕様書（案）で提示する予定です。</p>
201	利用者の属性			<p>「施設の利用の可否については、都が明示する。」と有りますが、利用可能者の属性、条件について、ご提示ください。</p>	<p>仕様書（案）で提示する予定です。</p>
202	利用者の属性			<p>リスクの内容を明確にしたい。また、施設利用の可否については都が明示する。となっておりますが、利用者（予約者）の利用可否のチェック方法について、具体的な流れを明示していただきたい。</p>	<p>仕様書（案）で提示する予定です。</p>
203	利用者の対応	利用者の対応 リスク		<p>既存棟における事業者の責めによらない事故等の発生については都の負担としていただきたい。また、食堂での食中毒、プールでの事故等に関して事業者が補償すべき範囲を明示していただきたい。</p>	<p>既存棟を含め施設の運営は選定事業者が行うことから、本リスクは原則として選定事業者の負担となります。</p>
204	備品更新（新棟）	備品更新 リスク		<p>備品更新時は、選定事業者の判断によるものと考え宜しいでしょうか。</p>	<p>お考えのとおりです。</p>
205	備品更新（既存棟）			<p>既存棟の備品更新が全て事業者のリスク分担とされているのは不適切だと思われる。事業者が改修工事に伴い新たに整備した備品に限るべきでしょう。それ以外の備品の更新は別途発注されるべき事項と考えます。</p>	<p>運営期間中に必要となる備品の更新は、既存棟の備品を含め、運営を行う選定事業者が行うことが適切であると考えます。</p>

206	債務不履行		債務不履行リスク	サービス水準	「サービス水準の未達～」との表現がありますが、「サービス水準」は、何時、どのような形で応募者に提示されるのでしょうか。	仕様書（案）で示す予定です。
207	債務不履行			損害賠償金	S P Cの債務不履行時の損害賠償金について、どの位の水準でお考えでしょうか？	契約書（案）で提示する予定です。
208	債務不履行			施設買取	債務不履行による損害が発生した場合、新設施設は都が買い取ると思いますが、その場合の計算式等がありましたらご提示願います。	契約書（案）で示す予定です。
209	第三者等への賠償		その他	臭気	臭気等による損害について民間事業者負担となっているが、本件土地は埋立地であり、その土壌を原因とする臭気等による第三者損害は東京都負担とすべきと思われるがいかがか。	臭気に対する対策は、選定事業者の業務範囲としますので、損害賠償は選定事業者の負担とすることで検討しております。
210	第三者等への賠償		第三者等への賠償	施設内での事故	プール以外の体育施設、若しくは公園全体の利用計画を実施した場合での事故発生に対するリスク分担はどの様にお考えでしょうか。お教え願います。	選定事業者リスクと考えています。
211	施設譲渡		施設譲渡	譲渡時の費用	事業契約が終了した後に選定事業者が施設を都に譲渡するための諸経費は、事業者の負担とありますが、具体的にはどのような経費を想定されているのでしょうか。	民間事業者の引越し費用等を想定しております。
212	来客予測		来客予測		今回計画している区部ユースプラザに関する宿泊者と日帰り客の現段階での来客数予測を教えてください。	需要予想の推定値は開示しませんが、欄外（注）により、青年の家利用者等のアンケート回答結果の開示をします。
213	データ公開		データの公開	利用者数、コスト等	説明会で、マーケティングリサーチのデータは公表できないとの説明がありましたが、何故できないのか理由を開示できませんか。 民間企業が単純にそのデータを入札条件として捉えないような措置を施せば、公表に当たって問題は無いと思われます。民間企業が事業性の推定を行う上で重要なデータとなると考えられます。 民間企業が様々な客観的データを基に事業性を推定し、入札に参加することは、都にとっても重要であると考えます。	需要予想の推定値は開示しませんが、欄外（注）により、青年の家利用者等のアンケート回答結果の開示をします。
214	データ公開				過去3年間の「青年の家」の利用者数、利用者区分、運営形態、及び収入等、提出できる範囲のデータをすべて教えてください。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
215	データ公開				平成12年度の夢の島総合体育館に係る支出内訳を教えてください。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
216	データ公開				今後、資料、図面、各種データ等を公開する予定はありますか。あればその具体的内容をお教えてください。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。

217	データ公開			施設の建設及び改修のため、「夢の島体育館」に関する図書（設計図、現在までの修繕、維持管理等にかかった記録等）の公開が必要と思われますが、いつ、どのような形で示されるのでしょうか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
218	データ公開			「選定事業者の得る利用料金収入見通しを勘案し」とあり、選定事業者が収入見通しを策定するうえで既存棟の過去利用実績および収支状況等の情報が必須と考えられますが、そのような資料詳細は公開して頂けるのでしょうか？	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
219	データ公開			都から支払われるサービス購入料は、利用料金収入見通しを勘案して契約条項に定めた一定額となることから、民間事業者にとっては適切に利用料金収入見通しを立てる事が重要になります。東京都青年の家、夢の島総合体育館の利用実態に関するデータを提供していただきたい。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
220	データ公開			現行施設の青年の家（7ヶ所）の利用状況、稼働率等について、施設毎の実績値をできるだけ詳しく開示（年齢別、男女別、曜日別、季節別等）して頂きたい。また、夢の島総合体育館についても、スポーツ施設別の利用状況に関する実績数値をできるだけ詳しく開示（年齢別、男女別、曜日別、季節別等）して頂きたい。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
221	データ公開			現行施設の青年の家（7ヶ所）及び夢の島体育館の年度別事業収支について、最近3カ年程度の実績数値をできるだけ詳しく開示（収支項目別、支出項目別）していただきたい。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
222	データ公開			説明会で、平成13年度の夢の島体育館の年間予算が2億8千6百万円とお伺いしたが、その内訳を公表いただけませんか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
223	データ公開			夢の島体育館と既存の各青年の家の稼働率を過去10年間にわたり、月別に開示していただけませんか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
224	データ公開			既存の「青年の家」の利用実態データや定常的に利用している団体名について、開示していただけませんか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
225	データ公開			「夢の島体育館」利用実績につき、下記項目について開示願えますでしょうか。 期間：過去10年間、月別実績 区分：施設別、年齢別、性別、居住地別、利用目的別	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
226	データ公開			現状の既存 各青年の家・総合体育館の過去5年間の利用件数（人数・グループ数）、収入金額をお教え願います。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。

227	データ公開			「青年の家」利用実績につき、下記項目について開示願えますでしょうか。 期間：過去10年間、月別実績 区分：施設別、年齢別、性別、居住地別、利用目的別期間：過去	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
228	データ公開			無償で借り受ける現既存棟における人材費を除く、年間ランニングコストを御示し下さい。出来れば電気、ガス等項目別に提示頂きたいのですが。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
229	データ公開			下記のデータの開示をお願いします。 ・青年の家の利用状況、運営経費（直近5年間） ・夢の島総合体育館の施設別利用状況（貸切利用と個人利用の内訳含む）、運営経費（直近5年間） ・夢の島総合体育館の温水プールの光熱用水費 ・夢の島公園（競技場、多目的コロシアム、熱帯植物園、駐車場）の利用状況（直近5年間） ・夢の島公園地区の地盤データ	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
230	データ公開		利用者団体名	直近年度の各青年の家の年齢層別（又は利用料金別）利用者数及び利用者団体名等を公表していただけませんか。 このようなデータの公表は、応募に参加する民間企業が単純にそのデータを入札条件として捉えないような措置を施せば、公表に当たって問題は無いと思われます。 民間企業が事業性の推定を行う上で重要なデータとなりうるでしょう。 かように民間企業が様々な客観的データを基に事業性を推定し入札に参加することは、都にとっても重要であると思われます	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
231	データ公開		委託先名	東京都立夢の島総合体育館の、過去5年間の利用実績（各施設）及び過去5年間の運営経費をお示し下さい。また、東京都立夢の島総合体育館の委託事業者をお示し下さい。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。また、委託事業者は、（財）東京都生涯学習文化財団です。
232	データ公開			施設の警備については維持管理業務に含まれるものと思われるが、従来の警備業者名および契約概要について開示いただけるか？	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
233	データ公開			現在、都の青年の家、および既存の体育館の運営において、都が民間にアウトソーシングしている場合、その会社名を公表できませんか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
234	データ公開		図面	夢の島体育館の建物・設備の詳細図面及び土地の測量図を配布いただけませんか？	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。
235	データ公開		既存棟改修履歴	既存棟の改修履歴、維持管理における点検記録、事故・故障等の履歴、維持管理業務の外部委託に関する仕様書を公表していただけますでしょうか。	当面提供可能な資料については、欄外（注）のとおり提供します。

236	その他			マリナーの利用者	マリナーの利用者特性をおしえていただきたい。(どのような人が利用しているのか。また係留料はいくらか)	当面提供可能な資料については、欄外(注)のとおり提供します。
237	参加者公開			参加者名簿	実施方針に関する説明会(平成13年4月20日開催)の参加者を教えてください。	参加者の名簿は、5月24日(木)以降、都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(ユース・プラザ開設準備担当)で配布します。
238	参加者公開				説明会の参加者を公表願えますでしょうか?	参加者の名簿は、5月24日(木)以降、都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(ユース・プラザ開設準備担当)で配布します。
239	参加者公開				現場説明会に参加した会社のリストはいただけますか。	参加者の名簿は、5月24日(木)以降、都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(ユース・プラザ開設準備担当)で配布します。
240	参加者公開				当日のQ & Aにありました説明会出席企業のリストを要求します。	参加者の名簿は、5月24日(木)以降、都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(ユース・プラザ開設準備担当)で配布します。
241	参加者公開				説明会の参加者を公表願えますでしょうか?	参加者の名簿は、5月24日(木)以降、都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(ユース・プラザ開設準備担当)で配布します。
242	余熱利用		高温水	条件	・ 現在、夢の島総合体育館でどれだけの熱量(Gcal)を余熱利用していますか。 ・ ユースプラザに最大どれだけの熱量を供給可能ですか。 ・ また、それを利用する場合、新たに熱供給管を設置する必要がありますか。	・ 平成11年度実績は4062Gcalです。 ・ 供給可能量等については、仕様書(案)において提示する予定です。
243	余熱利用				清掃工場の余熱利用が可能と考えて良いか教えてください。	可能であると考えていますが、利用に当たっての条件については、仕様書(案)で提示する予定です。
244	余熱利用				「余熱利用は利用可能なものとして調整中」という発言であったが、事業期間満了まで無償で利用可能との理解でよいか?	利用は可能であると考えていますが、料金など利用に当たっての条件については、仕様書(案)で提示する予定です。
245	余熱利用				隣接清掃工場の余熱は本件事業に利用可とのことですが、熱容量および利用料金を開示願います。	条件については、仕様書(案)で提示する予定です。
246	説明会			説明会の開催	今後、同様な説明会を開催する予定はありますでしょうか。	仕様書(案)及び契約初(案)の公表時並びに入札公告時に説明会を開催する予定です。

(注) 資料の提供について

以下のとおり、資料を開示します。

- 1 日 時 6月1日(金)から同月15日(金)まで
- 2 場 所 都庁第二庁舎27階教育庁生涯学習部社会教育課(コース・プラザ開設準備担当)
- 3 方 法 閲覧及び貸し出し(2日間以内)
部数に限りがありますので、事前に電話で予約してから、おいでください。
(連絡先 コース・プラザ開設準備担当 電話03-5320-6868)

- 4 提供資料 青年の家利用統計(過去10年分)
青年の家及び夢の島体育館の事業概要(過去5年分)
東京都生涯学習部事業概要(過去5年分)
青年の家 経費・決算データ(過去5年分)
夢の島体育館決算データ(過去5年分)
青年の家及び夢の島総合体育館の委託業者について
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)
夢の島公園駐車場利用実績(過去5年分)
熱帯植物園利用実績(過去5年分)
夢の島マリーナ・リーフレット及び利用料金表

- 5 その他 上記以外の資料については、必要に応じて、提供可能なものについては契約書(案)及び仕様書(案)の公表に合わせて示していく予定です。