

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
1	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	一部を先行供用することは、安全面において高いリスクを伴います。また、施工方法の制約や安全管理の強化により、コストが増加する要因にもなります。地域住民の要望があることは理解していますが、事故防止が最優先であるため、着工期間中は上戸賀四丁目広場も含めて全面閉鎖とし、既存開園区域のみの利用とすべきと考えます。 仮に、一部先行供用を求めるのであれば、事故等が発生した場合の責任分担において、区も一定の負担をするべきと考えます。	【前段】施工計画、工事導線等の工夫による安全管理を前提として、何らかの形で区民に対していち早く供用することを目的としています。 全面閉鎖は行いません。 【後段】本区による負担は想定しておりません。
2	8	第1章	第1節	11						設計業務期間中に「可能な限り区民の意見を取り入れる機会を設けること」とありますが、区民の意見を取り入れた結果、コスト増となった場合の費用負担は区として頂けないでしょうか。	原則、工期と費用に影響のない範囲での変更を想定しています。仮に住民意見を受け変更の必要が生じた場合、本区と協議いただき、本区の指示により変更した結果、コスト増となった場合は本区の負担とする予定です。事業者の判断による変更の結果の増については、本区は負担いたしません。
3	10	第1章	第1節	13	(2)					民間企業の経営力や発想力をもとにした施設運営及び収益性向上、地域貢献を目的にアリーナの利用料金についても「利用料金制度」の対象に含めていただけないでしょうか。	アリーナは減免の対象である公用利用、大会利用枠が中心となり、年度ごとの増減幅を見通すことが難しいため、事業者のリスク軽減のため、利用料金制度ではなく使用料制とします。
4	11	第1章	第1節	15						近年の世界情勢やエネルギー政策の影響により、光熱費は高騰する傾向にあります。4年目以降の超過負担について、4年ごとに基準値の再設定や段階的に負担割合を増やすなど、事業者への負担を軽減する措置を検討していただきたいです。	基本的には、4年目以降から事業期間終了時まで、設定した基準値をベースにすることを想定しております。 なお、事業期間中に急激な気候変動等が発生した場合には、当該基準値について本区と事業者で協議の上、再設定を行うことを実施方針(素案)に規定する予定です。 実施方針(素案)を修正する予定です。
5	15	第2章	第2節	1					募集及び選定スケジュール	募集要項公表前に第2回の実施方針に関する個別対話の機会を設けて欲しい。	実施することを検討します。
6	6	第1章	第1節	7	(2)			c	建設業務	什器・備品等の調達及び設置業務については、実際の什器・備品等を利用する業務を担う維持管理業務や運営業務を担当する企業が調達することも可能としていただきたくご検討をお願いします。	什器・備品等の調達及び設置業務については、建設業務の一部になるため、維持管理・運営業務を担当する企業が調達する場合は下請負・再委託扱いになります。
7	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	基準値の超過分は事業者の負担とありますが、事業期間中における各種料金の値上げに関しては、事業者がコントロールできないリスクですので、事業者の負担とならないようご検討をお願いします。	当初協議の上設定した基準値をもとに、超過した「使用量」について、事業者負担といたします。従って、基本料金、使用料単価の価格改定に伴う上昇は、使用量が基準値の範囲内であれば、本区が負担しますが、基準値の範囲外の使用量については事業者負担となります。
8	16	第2章	第2節	1					募集及び選定スケジュール	5月下旬の提案書類受付よりプレゼンテーション及びヒアリングの実施時期まで3か月以上の期間が空いてしまいますが、効率的な選定過程として、1～2か月程度短縮していただけないでしょうか。	提案書審査等に時間を要するため見直しは行いません。
9	19	第2章	第2節	5	(2)				基本契約	付帯事業実施企業も基本契約の当事者となる想定ですが、独立採算事業である付帯事業のリスクがそれ以外の主たる事業に影響を与えないように付帯事業にかかるリスクは明確に切り分けたうえでのな事業化のご検討をお願いします。(原文ママ)	独立採算事業に係るリスクは各コンソーシアム内で調整ください。
10	33	資料1							リスク分担表	令和6年7月3日付け内閣府民間資金等活用事業推進室の事務連絡に記載の通り、サービス対価改定の基準時点をできるだけ公募時に近づけていただくことと市場価格に連動した物価指数をご採用いただき、サービス対価の改定について、民間事業者が区と適切に協議できるリスク分担方法の採用をお願いします。	基準時点については、債務負担取得時又は募集要項公表時を想定しています。 物価指数については、今後も事業者との対話を行い決定してまいります。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
11	34	資料1							リスク分担表	リスク分担表NO.24において物価変動のリスク負担者がいずれも主分担となっていますが、通常の公共工事(PFI含む)と同様に、民間事業者は従分担(民間事業者の負担は物価変動額の1.0～1.5%)としていただけますようご検討をお願いします。	民間事業者の負担は従分担とすることを想定しています。実施方針(素案)を修正する予定です。
12	34	資料1							リスク分担表	昨今の建設物価市況を踏まえ、リスク分担表No.24に関し、本件施設整備期間中の物価変動に関しては、建設工事請負契約においてスライド条項(全体スライド、単品スライド、インフレスライド)の規定を採用いただけますようお願いいたします。 また、着工までの期間が長いことから、物価変動の起算日を入札月としていただけますよう合わせてご検討をお願いいたします。	基準時点については、債務負担取得時又は募集要項公表時を想定しています。サービスの対価の改定については、指数による改定を想定していますが、スライド条項の適用については、検討してまいります。
13	15	第2章	第2節	1					応募スケジュール	6月上旬の実施方針公表の際にも「質問及び意見受付、個別対話」等を実施いただきたい。	No.5の回答を参照ください。
14	15	第2章	第2節	1					応募スケジュール	募集要項公表後、第2回質問・個別対話の時期をそれぞれ1か月前倒ししていただきたい。(回答を図面や事業費に反映させる必要があるため)	前倒しで実施します。 実施方針(素案)を修正する予定です。
15	15	第2章	第2節	1					指名停止リスク	令和7年12月の参加表明書及び資格審査書類の受付締切から、優先交渉権者決定、基本協定の締結までの期間が1年近くも開いております。 指名停止リスクをコントロールすることは難しいため、事業成立の確実性を踏まえると、参加表明書の受付を令和8年5月下旬の提案審査に係る書類の受付締切と同時としてよいのではないのでしょうか。	資格審査等に時間を要するため、見直しは行いません。
16	22	第2章	第3節	2	(1)				参加資格要件	設計業務を行う者の要件に、「b.電子調達サービスにおいて「建築設計」の順位格付を有すること。」が「全ての企業が満たし」との記載となっておりますが、電子調達サービスはゼネコンの設計が登録ができるものではありませんので、「削除」あるいは「少なくとも1者が満たさなければならない」への条件変更をご検討願います。	実施方針(素案)では設計業務は「建築設計」の順位格付を有する者、建設業務は「建築工事」の格付を有する者としており、同一の事業者が担う想定となっておりますが、要件を見直すこととし、実施方針(素案)を修正する予定です。 なお、建設業務と工事監理業務を同じ者が担うことはできません。
17	33	資料1		22 51 65					第三者賠償	本事業には体育館の整備、維持管理・運営が含まれております。体育館においては、利用者による運動が日常的に行われますので、発注者または事業者が賠償者とはならない第三者の利用に起因する物損やケガなどの発生確率が通常の施設に比べて高くなると思います。一方で、第三者の利用に起因する損害と特定することは現実には非常に難しい手続きになると思いますので、予め、第三者賠償と判定するための手続き期間や費用負担などを具体的に決めておく必要があるのではないかと考えます。	生じた事象によって対応が異なる可能性があるため、事前に手続き等を具体的に取り決めることは難しいと考えております。
18	34	資料1		24 25					物価変動	物価変動については、事業者がコントロールすることは出来ません。よって、事業者が負担する場合も、一定のレベルに押さえていただく必要があると思います。また、従前は物価指標を決め、指標の変化によるサービス対価のスライド条項などをお認めいただくことが増えておりますが、現実的には、実勢と指標の乖離が大きすぎ、特に施設整備については着工までに数十億円といったような信じられないような損害を被るような事例が発生しております。物価変動の規定については、例えば物価指標の変化を基準とするものに加え、単品スライドやインフレスライドなどを複合的に組み合わせることができるといった規定としていただきたいと思っておりますのでよろしく願います。	サービスの対価の改定については、指数による改定を想定していますが、スライド条項の適用については、検討してまいります。
19	35	資料1		62					運営中の事故リスク	一般利用による利用者の事故の負担を事業者負担とする場合、本事業の業務範囲内に限定していただけますでしょうか。	本事業の業務範囲内に限定されるものを想定しています。
20									予定価格	予定価格については、予算とのバランスを見ながら提案内容を検討するにあたり必要となるため、公告時に公表をお願いいたします。施設整備費(基本計画で公表されている概算事業費と同項目ごと)、維持管理費、運営費に分けての公表を要望いたします。	基本計画と同程度の細目の内訳を公表します。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
21	6	第1章	第1節		(3)					「民間収益施設を設置した場合は、原則として撤去・原状回復する」とありますが、事業期間終了後の施設の取り扱いについて協議させてください。	原則として民間収益施設の設置に起因する全ての範囲を撤去・原状回復するものとしませんが、施設の性質や経済合理性を考慮して事業期間中に本区・事業者で取扱いを協議します。
22	8	第1章	第1節	9					提案施設について	「提案施設について提案を予定する事業者は、事前に(提案書の提出前に)提案内容について本区関係課等と協議の上、同意を得る」とありますが、公募期間中に区と個別協議を行い、同意を得る必要があるという意味合いでしょうか。その場合、公募期間中に協議時間を設けることは現実的ではないため、選定後の協議とさせていただきます。	事業者の選定前に設置の可否を判断する必要があるため、公募期間中に協議を行っていただく必要があります。
23	8	第1章	第1節	10					民間収益施設(付帯事業)	民間収益施設について、「事業者は、事前に(提案書の提出前に)提案内容について本区関係課等と協議の上、同意を得るものとする」とありますが、公募期間中に区と個別協議を行い、同意を得る必要があるという意味合いでしょうか。その場合、公募期間中に協議時間を設けることは現実的ではないため、選定後の協議とさせていただきます。	事業者の選定前に設置の可否を判断する必要があるため、公募期間中に協議を行っていただく必要があります。
24	15	第2章	第2節	1					募集及び選定スケジュール	実施方針(素案)等に関する質問及び意見への回答、個別対話結果の公表を踏まえ、再度事業者との個別対話の機会を設けていただきたいと思います。	No.5の回答を参照ください。
25	4	第1章	第1節	6	(1)				事業方式	図1-1に示すSPCを設立しない場合、応募グループにおいて、設計・建設、維持管理・運営、付帯事業実施のいずれにも属さない企業(代表企業、プロジェクトマネジメント企業を想定)での応募を行うことを検討いただきたい。	応募いただくことは可能です。 なお、プロジェクトマネジメント業務は運営業務における統括マネジメント業務に該当するため、運営企業としての参加資格要件を満たす必要があります。
26	21	第2章	第3節	1	(1)			a	共通	「応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業、付帯事業実施企業(実施する場合)で構成する応募グループとする」とあるが、代表企業として事業全体のマネジメントを行う企業も応募グループに含めることをご検討いただきたい。	運営企業としての参加資格要件を満たせば、応募グループ内に含めることは可能です。
27	27	第3章	第3節						リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	「いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、本区と事業者が分担して負担することとし」とありますが、「いずれの責めにも帰さないリスク」であっても全て分担としない場合もあると思います。内容により協議としていただきたい。	分担の割合も含めて、協議によります。