

上賀公園拡張事業 実施方針(素案) 質問

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	1	第1章	第1節	2					事業の対象となる施設等	既開園区域は事業範囲に含まれないという理解でよろしいでしょうか？ 含めた方が、維持管理費用等においてメリットがあると考えますが、含まない理由をご教示下さい。	事業範囲に含みません。これまで本区が地域住民とともに公園づくりを進めてきた経緯があり今後も本区による直営管理を行います。
2	1	第1章	第1節	2	(1)				表1-1	提案施設は、表のどこに属するのでしょうか。	提案施設の内容によります。 (例：浴室に併設のサウナであれば、体育館-スポーツ機能-利用者エリア)
3	2	第1章	第1節	2	(1)				公園	事業予定地の既存杭、擁壁及び仮囲い等の解体・撤去とございますが、既存図面をご提供いただく事は可能でしょうか。	「閲覧資料4世田谷区立上賀公園拡張事業に伴う用賀住宅解体工事」をご確認ください。
4	2	第1章	第1節	2	(1)				公園	既存樹木の伐採等を必要に応じて…とございますが、過去に樹木伐採に関して住民からの反対運動はございましたでしょうか？また地元との合意等があればご教示ください。	本区としてはそのような反対運動がこれまであったと認識はしていませんが、今後既存樹木の伐採を行う場合は、設計説明会等において近隣住民への丁寧な周知等をお願いいたします。
5	2	第1章	第1節	2	(1)				既存杭	”撤去業務として事業予定地の既存杭”とありますが、地上躯体撤去時に既存の基礎・杭の実際の位置を測量した情報があれば、ご提示いただけますでしょうか。	「閲覧資料4世田谷区立上賀公園拡張事業に伴う用賀住宅解体工事」をご確認ください。
6	4	第1章	第1節	6	(1)				事業方式	SPCの設立は任意という理解でよろしいでしょうか？ また、SPC設立の有無や出資者構成により、審査評価に影響はありますか？	【前段】SPC設立は任意です。 【後段】SPC設立有無は評価に影響いたしません。
7	4	第1章	第1節	6	(1)				事業方式	SPCを組成する場合、SPCに設計・建設企業グループも含め、建設工事請負契約もSPCと区とで締結することは可能でしょうか。	本区とSPCが建設工事請負契約を締結するためには、SPCによる、参加資格要件に定める建設業法許可の取得及び建築士事務所登録がそれぞれ必要になります。
8	5	第1章	第1節	6	(1)				事業方式	図1-1：応募グループと契約形態の関係を拝見しますと、設計・建設・工事監理業務を建設工事請負契約1本で締結するイメージと理解でき、その場合設計・建設JVの組成が必須と考えます。本件契約に関しては、設計・建設JVの代表企業が契約締結を行うことを想定されていますか。	本区と設計・建設JVが契約することを想定しています。
9	6	第1章	第1節	6	(3)				事業期間終了時の措置	民間収益施設について、区と協議が整う前提で、区への譲渡や、民民での譲渡の可能性もあるという理解でよろしいでしょうか？	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と事業者で取扱いを協議します。 事業期間終了時に本区へ譲渡する可能性はありませんが、企業間での譲渡の可能性はあります。
10	6	第1章	第1節	6	(3)				事業期間終了時の措置	「民間収益施設(付帯事業)を設置した場合は、原則として撤去・現状回復するものとする。」とあるが、内容によっては建物や備品を貴区に譲渡する可能性もあると捉えてよろしいでしょうか。	建物、備品の本区への譲渡は想定していません。
11	6	第1章	第1節	6	(3)				事業期間終了時の措置	民間収益施設を設置した場合、事業期間終了時に現状回復が必要な場合はその範囲についてお示しください。	No.9の回答を参照ください。
12	7	第1章	第1節	7	(5)				運営業務	統括管理業務について、SPCを組成しない場合は維持管理運営JVに関する管理業務を行う理解でよろしいでしょうか。	統括管理業務の業務期間は基本契約締結日より事業期間終了時としており、本事業全体の統括及びマネジメントを行っていただきます。
13	7	第1章	第1節	7	(5)				運営業務	統括管理業務において、自主事業や提案事業、民間収益事業の管理費を含めることは可能でしょうか。	提案施設の整備及び維持管理・運営は、本事業の提案価格の上限(サービスの対価の合計)の範囲内で行っていただきます。 自主事業、民間収益施設(付帯事業)については、事業者による独立採算事業として行っていただくため、本事業のサービスの対価に含めることは不可です。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
14	7	第1章	第1節	7	(4)				維持管理業務	建築物、建築設備等に係る大規模修繕は定義いただいておりますが、土木等の公園部分における大規模修繕の定義はございますでしょうか。	事業期間内において、擁壁等土木構造物に係る大規模な改修等は想定しておりません。 要求水準書に規定する保守管理及び修繕については確実に実施してください。
15	7	第1章	第1節	7	(4)				維持管理業務	「建築物、建築設備等に係る大規模修繕」はいつ頃実施する想定でしょうか。令和〇年ごろ、築〇年後など目安があればご教示願います。	本施設の引き渡しから15年後を目安とします。
16	8	第1章	第1節	9					提案施設	提案施設について、「～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。」とございますが、協議内容は公表されるのでしょうか。提案内容の漏洩防止のため、公表は避けていただきたいです。	提案施設に係る協議内容は非公表とします。
17	8	第1章	第1節	9					提案施設	提案施設に関する本区関係課等との協議に、スポーツ課は同席いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	個別対話の場で提案内容を明示いただいたのち、本区内部で確認・調整を行うことを想定しています。応募予定者に直接本区関係課との調整を行っていただく意図ではございません。 協議プロセス・フローの詳細は募集要項等公表時に示します。
18	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。また本区関係課とはどちらをさしますか。協議フローや手続きについてもご教示ください。	【前段】協議時期について、お見込みのとおりです。なお、個別対話の場で提案内容を明示いただいたのち、本区内部で確認・調整を行うことを想定しています。応募予定者に直接本区関係課との調整を行っていただく意図ではございません。 【中段】「本区関係課」は提案内容に応じます。 【後段】協議プロセス・フローの詳細は募集要項等公表時に示します。
19	8	第1章	第1節	9					提案施設について	提案施設として禁止する施設はありますか。	現時点で具体的な想定はありませんが、各種法令や公序良俗に反しない範囲で実施方針の趣旨に沿った施設であることを前提とします。
20	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者と協議の上、同意を得るものとする。」とありますが、2回実施予定の個別対話はその機会となるのでしょうか。また、なにか区としてイメージしているものはございますでしょうか。	No.18の回答を参照ください。
21	8	第1章	第1節	9					提案施設について	提案施設の「その整備及び維持管理・運営を行うことができる。」というのは、貴区の予算において提案してもよいという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	8	第1章	第1節	10					民間収益施設	民間収益施設(付帯事業)は任意提案であるものの、提案審査においては加点要素になると理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
23	8	第1章	第1節	10					民間収益施設	自主事業と付帯事業について、後者が行政財産の使用許可が必要であること以外は、いずれも本施設の一部を有効活用した独立採算事業となっておりますが、両者にはどのような定義の違いがあるのでしょうか。区が想定されているそれぞれの機能・用途などをご教示ください。	自主事業と付帯事業の定義は、実施方針を参照してください。 自主事業は本施設を活用したスポーツ教室やイベントの実施、付帯事業は民間収益施設の整備及び維持管理・運営による飲食事業など、利用者の利便性の向上に寄与する事業を想定しています。
24	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。また本区関係課とはどちらをさしますか。協議フローや手続きについてもご教示ください。	【前段】個別対話の場で提案内容の明示と協議書面のご提出をいただいたのち、本区内部で確認・調整を行うことを想定しています。応募予定者に直接本区関係課との調整を行っていただく意図ではございません。 【中段】「本区関係課」は提案内容に応じます。 【後段】協議プロセス・フローの詳細は募集要項等公表時に示します。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
25	8	第1章	第1節	10					民間収益施設(付帯事業)	民間収益施設において「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者と協議の上、同意を得るものとする。」とありますが、2回実施予定の個別対話がその機会となるのでしょうか。また、なにか区としてイメージしているものはございますでしょうか。	【前段】お見込みのとおりです。 【後段】No.24の回答を参照ください。
26	8	第1章	第1節	11					設計説明会等の実施	基本設計中間時、終了時に設計説明会を行うよう記載がありますが、1頁の表1-1には施設が4つ記載されております。どの施設の基本設計期間を指しているのでしょうか。	対象を特定の施設に限定する想定はありません。近隣への計画の周知、合意形成のために設計説明会を行うことから、原則として本施設全体の基本設計の進捗に応じた開催を想定しています。
27	8	第1章	第1節	11					設計説明会等の実施	基本設計終了時に、設計説明会を行えという記載がございます。ここで指す基本設計終了時とは、モニタリングが完了し、発注者の確認を得る前をさしているのでしょうか。	設計説明会の実施時期と発注者の確認との前後関係については指定しませんが、基本設計中間時の設計説明会で挙げた意見の反映状況等について、基本設計終了時に報告していただくことを想定しています。 設計説明会の実施時期及び回数について、実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
28	8	第1章	第1節	11					設計説明会等の実施	説明会開催時期を「設計業務期間中(基本設計中間時・終了時)」と記載されておりますが、基本設計終了時に説明会を開催した場合には工期の観点から住民意見を反映させるのは難しいと考えますが、基本設計開始前と中間時とすることは可能でしょうか。	説明会は基本設計開始時、中間時、終了時の3回実施することとします。開始時・中間時は意見聴取、終了時は報告を目的とするものと想定しています。なお、広場、体育館それぞれ別に実施する場合には3回を超えて開催することもできることとします。 実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
29	9	第1章	第1節	12					利用形態	優先順位の高い公用利用・大会利用は、公募時には年間に何日間施設を利用するかについて区が具体的な値を示すと理解してよろしいでしょうか。	新施設であり本区による想定や明示が難しいことから、「資料5既存体育施設稼働状況」を参照のうえご検討・ご提案ください。総合運動場、大蔵第二運動場の分類別利用回数中の「公用」「後援」枠は、本区が主催又は共催するイベント・催事、各種スポーツ協会等が主催する大会等が中心になります。 なお、本区は公用利用・大会利用枠の割合等を把握・整理のうえ、各年度の維持管理・運営業務開始日以前に、維持管理・運営事業者と協議し、具体的な公用利用・大会利用の日数を定めることを想定しています。
30	9	第1章	第1節	12					利用形態と施設利用	表1-3「利用形態と施設利用」のうち「大会利用」について、会議室および多目的室の利用を想定しておりませんが、選手や関係者の控室として使用しないイメージでしょうか。	会議室及び多目的室(大)についてはお見込みのとおりです。多目的室(小)を選手や関係者の控室として使用する想定です。
31	9	第1章	第1節	12					利用形態と施設利用	表1-3「利用形態と施設利用」表下※1:観覧席750席程度を含むとありますが、観客席の定義として2階席以上のみでしょうか。1階に稼働観覧席を設けることも可能でしょうか。	原則として2階以上の想定です。各種スポーツのコート基準や日常の運用、アリーナの床を災害時の物資集積所とするうえでの運用に支障がなければ、ご提案の仕様も支障はないと考えますが、2階以上への750席程度の設置は必須とします。
32	9	第1章	第1節	12					利用形態と施設利用	表1-3「利用形態と施設利用」表下※2:駐車場を含めて本区が占有する場合がありますが、占有した場合の利用料金は貴区から事業者へ支払いがあるとの理解でよろしいでしょうか。	本区が災害対策本部を立ち上げた場合は、「資料13震災時タイムライン」に記載のとおり、本区が占有した場合の利用料金は、本区から事業者に支払います。 実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
33	9	第1章	第1節	12					表1-2	表の大会利用に該当するものを列挙願います。	各種スポーツ協会等が主催、公益財団法人世田谷区スポーツ振興財団が共催等する大会による利用となります。
34	9	第1章	第1節	12					施設の利用形態の考え方	公用利用や市民利用のために確保しておくべき日数を現時点で分かる範囲で構いませんので、ご教示願います。	No.29の回答を参照ください。
35	10	第1章	第1節	13	(1)	1)			設計・建設・工事監理業務の対価	設計・建設・工事監理業務の対価について、支払い方法は現時点でどのように想定されていますでしょうか。(年度ごとの出来高払いなど)	詳細は募集要項でお示ししますが、前払い、出来高払いは対応することを想定しています。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
36	10	第1章	第1節	13	(1)	1)			事業者の収入等	本施設の設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価について、建設工事請負契約に定める額を支払うとございますが、支払い回数や条件(年度末での出来高払いあり等)についてご教示ください。	No.35の回答を参照ください。
37	10	第1章	第1節	13	(1)	2)			維持管理・運営業務の対価	統括業務責任者の対価は、いつから支払われるのでしょうか。	事業開始時からを想定しています。
38	9	第1章	第1節	12 13	(2)				表1-3 利用者から得る収入	アリーナとはどこまでの範囲を指すのでしょうか。 また、事業者提案による利用の場合も、アリーナの利用料金は「利用料金制度」の対象外となるのでしょうか。	観覧席を含む屋内競技場部分を指します。 事業者提案による利用(自主事業)に係る運営収入は、事業者の収入とします。 現在の実施方針(素案)及び要求水準書(素案)ではアリーナにおける事業者提案による利用(自主事業)について使用料が生じる記載になっていますが、条例で定める施設の設置目的に沿った利用(事業)であると判断される場合は、アリーナの使用料を徴収しないこととします。 実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
39	10	第1章	第1節	13	(2)					アリーナの利用料金が「利用料金制度」の対象外とされている理由についてご教示いただけますでしょうか。	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。 なお、現在の実施方針(素案)及び要求水準書(素案)ではアリーナにおける事業者提案による利用(自主事業)について使用料が生じる記載になっていますが、条例で定める施設の設置目的に沿った利用(事業)であると判断される場合は、アリーナの使用料を徴収しないこととします。 実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
40	10	第1章	第1節	13	(2)				利用者から得る収入	アリーナの利用料金を利用料金制度の対象外とする理由をご教示願います。	No.39の回答を参照ください。
41	10	第1章	第1節	13	(2)				利用者から得る収入	アリーナの利用料金を利用料金制度に対象外とする場合、別途条例を制定する等、何か手続きが必要になるのでしょうか。	施設設置条例の中で、利用料金制度の取り扱いについて規定することを想定しています。
42	11	第1章	第1節	13	(3)					利用者から得る収入が提案時想定を大きく上回った場合の還元方法について、貴区他案件での具体的な例示や、貴区が本件で期待する還元割合の目安などあれば教えてください。	本区では具体的に明示することは想定しておらず、事業者からの提案とすることを想定しています。なお、還元の考え方や方法について、評価対象とすることを想定しています。
43	11	第1章	第1節	13	(3)				利用料金等収入の還元	利用者から得る収入が提案時想定を大きく上回った結果・・・とありますが、想定を大きく上回ったという判断はどのように行うのでしょうか。	No.42の回答を参照ください。
44	11	第1章	第1節	13	(3)				利用料金等収入の還元	「還元方法は・・・多様な提案を期待する」とあるが、提案した還元方法は必ず採用されるということになるのでしょうか。または、選定後に貴区と協議の上決定になるのでしょうか。現在の経済情勢の予測は困難を極めるため、事業者の収入と支出についても予想外の状況が起こる懸念があります。柔軟に対応いただけるという理解でよろしいでしょうか。	原則として提案内容どおりに還元していただきます。
45	11	第1章	第1節	14					使用料等の負担	事業計画を作成するにあたって、使用料、使用頻度などをご提示いただける理解でよろしいでしょうか。	使用料の目安は要求水準書表1-6 世田谷区行政財産使用料条例に基づく使用料(参考)に記載のとおりです。 本区で民間収益施設を使用する想定はありません。
46	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	基準値を下回った場合の差額は、事業者の収入となりますか？	サービスの対価とは別に本区が実費を精算するため、事業者の収入にはなりません。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
47	11	第1章	第1節	15						光熱水費の負担として、この基準値は、設計業務において事業者が推計する使用量及び令和14～15 年度における使用量の実績値を用いて、令和16 年度中に本区と事業者で協議の上、設定するものとする。と記載がありますが、令和16年度中の協議で設定する範囲は何年分を想定していますでしょうか。(実態との乖離が著しい場合の見直しはあるのでしょうか)	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。
48	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	基準値の考え方について、使用量を基に設定すると御座いますが、基本料金・使用料単価の価格改定についての上昇分については区の負担の理解で宜しいでしょうか。	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。
49	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	「4年目以降の光熱水費においては、基準値の超過分は事業者の負担とする。この基準値は・・・令和16年度中に本区と事業者で協議の上、設定するものとする。」とありますが、どのように設定されるのでしょうか。事業者負担がどの程度となるのか試算するためにも、公告時には設定条件をお示しいただきたいです。	この基準値は、設計業務において事業者が推計する使用量及び令和14～15年度における使用量の実績値を用いて、令和16年度中に本区と事業者で協議の上、設定するものとしします。
50	11	第1章	第1節	15					高熱水費の負担	「ただし、運営開始から4年目以降の高熱水費においては、基準値の超過分は事業者の負担とする。」とありますが、まだ未公表ですが、事業者への支払区分にあるサービス対価のうちのいずれかから基準に対する超過分を差し引くということになるのでしょうか。	本区は基準値に基づき一定額を支払うため、使用量の超過分は事業者に負担していただきます。
51	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	運営開始から4年目以降の光熱水費に関して基準値を設けるとのことですが、昨今は年々夏の気温が上昇しており、当初3年間の使用量を基準にした数値では超過すること考えられます。また温度設定などオペレーションによりかなり幅が出てくると考えられますが、気候変動やオペレーションについては柔軟にご対応頂けないでしょうか。それともそのあたりも含めて取り決めるということでしょうか。	令和16年度中に協議で設定する基準値は、事業期間終了までを適用することを想定していますが、急激な変化があったと認められる場合は、協議の上、基準値の再設定を行います。 実施方針(素案)及び要求水準書(素案)を修正する予定です。
52	11	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	令和16年度中に区と事業者で設定する基準値は「水光熱費」ではなく、「水光熱使用量」であり、単価変動分は区負担という認識よろしいでしょうか。	No.48の回答を参照ください。
53	12	第1章	第1節	15					光熱水費の負担	光熱水費の削減を図る方法について、提案書類にて提案し履行する事と有りますが設計時に本施設で整備する設備機器が省エネ・創エネ対応機器を提案した場合、それを以て削減を図る方法として宜しいでしょうか？省エネ機器設置後に維持管理運営において高い削減効果が得られることは難しいと思料しております。	維持管理・運営業務を通じた削減方策のほか、設計時の省エネ・創エネ対応機器を導入する提案も、光熱水費の削減方策として認めます。
54	12	第1章	第1節	16					減免措置	減免の範囲 体育館の諸室のどこまでが減免の範囲かご教示下さい。	使用料及び利用料を徴収する全ての施設が対象となります。
55	12	第1章	第1節	16					減免措置	公募時には、減免措置対象の使用日数など事業計画を提案するための前提条件が提示されるという理解でよろしいでしょうか。	No.29の回答を参照ください。
56	12	第1章	第1節	16	(1)				減免措置	公用利用・大会利用とは、減免措置対象のa～fのうち、どの項目が該当しますか。	原則として、aに該当し、区民大会や、区立小中学校の大会が想定されます。
57	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	施設の引き渡し日や維持管理業務・運営業務の開始日を早めることは、審査評価に影響はありますか？	工期の前倒しに類する提案を評価の対象とすることは想定していません。

上野公園拡張事業 実施方針(素案) 質問

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
58	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	維持管理業務・運営業務の開始日を早めることにより生じる費用については、相応分を指定管理料として収受できるという理解でよろしいでしょうか？	お見込みのとおりです。
59	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	公園先行供用部はいこい・交流の広場・多目的広場・子ども広場・防災広場のどれか1つの広場が供用可能になればよいという理解でよいですか。	要求水準書(素案)に記載のとおり、基本計画で示す広場等のうち1箇所以上(ただし、メインエントランス及び東側エントランスを除く。)の供用をお願いします。
60	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	表1-5脚注にある施設の引渡日や維持管理業務・運営業務の開始日を早めることは提案審査における加点要素になりますでしょうか。	No.57の回答を参照ください。
61	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	表1-5本施設に係る事業スケジュール(予定)にて、基本協定と特定事業契約がごございます。これら2つの契約を合わせて「基本契約」とされている理解でよろしかったでしょうか。	基本契約は特定事業契約に含まれます。(基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約(指定管理に係る協定を含む。)をあわせて特定事業契約と規定します。)
62	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	表1-5本施設に係る事業スケジュール(予定)に記載の特定事業契約ですが、通常SPCを組成する際は貴区とSPCで契約締結を行いますが、本事業ではSPC組成は任意となり、契約締結は事業者を構成するすべての事業者が行うことを想定されていますか。	基本協定、基本契約は、本区と応募者を構成する全ての企業とで締結することを想定しています。 建設工事請負契約は設計・建設JVと、維持管理・運営業務委託契約はSPCを設立する場合は当該SPCと、SPCを設立しない場合は維持管理・運営JV又は維持管理・運営企業と締結することを想定しています。
63	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	表1-5本施設に係る事業スケジュール(予定)表下※3:「運営業務のうち、統括管理業務は基本契約締結日より開始する」とございますが、SPCを組成しない場合の統括管理業務とは、設計～建設～維持管理運営の事業期間全般における本事業のプロジェクト管理を行うことを示すとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
64	13	第1章	第1節	17					公園先行共用部	公園先行共用部について、区が要望する具体的なエリアや広さ等がありましたら、ご教示お願いいたします。 またメインエントランスと東側エントランスが除かれている理由についてもご教示お願いいたします。	エントランスは単なる入口機能であると考えており、公園として利用者が集い利用できる機能を求めます。エリアや広さ等は提案に委ねます。
65	13	第1章	第1節	17					公園先行共用部	公園先行共用部の提案内容についても評価されるのでしょうか。具体的な評価基準がありましたら、ご教示お願いいたします。	具体的な評価基準は未定ですが、公園先行供用部を含めて提案内容を評価することを想定しています。
66	13	第1章	第1節	17					事業スケジュール	表1-5 ※1に「事業者の提案により、施設の引き渡し日を早めることは可とする」とありますが、早いほど提案が評価されることになるのでしょうか。(国土交通省の求める適正工期に抵触することを危惧いたします。)	No.57の回答を参照ください。
67	14	第1章	第2節	2						現在価値への換算方針をご教示いただけますでしょうか。	導入可能性調査時と同様の方針で換算を行うことを想定しています。詳細については以下URLに掲載の、導入可能性調査報告書をご覧ください。 https://www.city.setagaya.lg.jp/02425/4908.html
68	15	第2章	第2節	1					募集及び選定スケジュール	・2025年6月上旬の実施方針公表から10月上旬の募集要項公表まで相応の期間がある中で、実施方針の内容を踏まえて、事業者側の要望等をヒアリングされる機会を頂ければ、本事業の望ましい提案をより高められると思われま す。是非、募集要項公表前7月頃のタイミングで事業者側との対話を実施していただくことは可能でしょうか。	実施することを検討します。
69	15	第2章	第3節	4						SPC設置有無は、直接的に評価に影響有りますでしょうか。	SPC設立有無は評価に影響いたしません。

上野公園拡張事業 実施方針(素案) 質問

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
70	16	第2章	第2節	1					募集及び選定スケジュール	11月中旬に特定事業契約(仮契約)を締結し、12月下旬に本契約の締結(建設工事請負契約の区議会の議決)とありますが、仮契約も本契約もその対象は特定事業契約(基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営委託業務契約の3本)であり、そのうち建設工事請負契約のみ議決が必要という意味なのでしょうか。	お見込みのとおりです。
71	19	第2章	第2節	4					優先交渉権者を決定しない場合	・「・・・いずれの応募者も本区の財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由」とありますが、予定価格内で提案した場合にも本区の財政負担の縮減の達成が見込めないと判断される可能性があるのでしょうか。	予定価格は財政負担の縮減を前提にした金額とすることを想定しているため、予定価格内で提案をいただく場合は、財政負担の縮減が見込めるという判断になります。
72	19	第2章	第1節	5	(2)				基本契約	基本契約の内容が記載されておりますが、13頁表1-5本施設に係る事業スケジュール(予定)に「基本契約」の記載がありません。基本契約を「特定事業契約」と読み替えるとの理解でよろしいでしょうか。	No.61の回答を参照ください。
73	19	第2章	第2節	5					本事業の実施に関する協定等	基本協定、基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約等の各種協定等は、SPCを設立しない場合、対象となる事業者グループ内企業の連名契約となりますか。	基本協定、基本契約は、本区と事業者を構成する全ての企業とで締結することを想定しています。 建設工事請負契約は設計・建設JVと、維持管理・運営業務委託契約は維持管理・運営JV又は維持管理・運営企業と締結することを想定しています。
74	19	第2章	第2節	5					本事業の実施に関する協定等	・基本協定、基本契約、建設工事請負契約、維持管理・運営業務委託契約についての案が添付されておりません。募集要項等の公示より前、早期に示していただけないでしょうか。	実施方針(素案)に示す募集及び選定スケジュールのとおりとします。
75	19	第2章	第2節	5					本事業の実施に関する協定等	・提案提出時の各内訳(建設工事請負契約・維持管理運営業務委託契約)の合計金額が、総事業費の範囲内であればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
76	21	第2章	第3節	1	(1)			b	共通	代表企業について、DBO方式においては、整備期間と維持管理・運営期間とで交代することが多く、区との調整においても実態に即していることから、施設の引き渡し後における代表企業の交代は認められるという理解でよろしいでしょうか？	現状では代表者の変更は認めておりませんが、設計・建設期間の終了時等合理的な理由があると本区が認め、事前に本区の承諾を得ることを条件として、変更を認めることとします。 実施方針(素案)を修正する予定です。
77	21	第2章	第3節	1	(1)			c	共通	SPCを設立する場合、全ての維持管理・運営業務が同時に開始しないことから、SPCに係る間接経費を抑えるため、当初の基本契約締結時には維持管理・運営JVとして締結し、施設引渡時までにはSPCを設立して地位の継承を行うということも認めてもらえますか？	SPCの設置を任意としており、ご指摘のような状況の想定はありませんが、応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていれば支障はないと考えます。
78	21	第2章	第3節	1	(1)			b	応募者の構成等	応募グループを構成する企業を「構成企業」としていますが、SPCを組成する場合に出資を行う企業を構成企業、出資を行わない企業を協力企業としています。構成企業が2つの意味合いを持ってしまうので、応募グループを構成する企業を「構成員」とするなど修正をお願いいたします。	第3節応募者の備えるべき参加資格要件について、SPCを組成する場合、SPCを組成しない場合に分けて整理いたします。 実施方針(素案)を修正する予定です。
79	21	第2章	第3節	1	(2)			b	SPCを設立する場合	SPCを設立しない場合は、代表企業と構成企業というで協力企業はいないという理解でよろしいでしょうか。(原文ママ)	お見込みのとおりです。
80	21	第2章	第3節	1					応募者の構成等	・本事業の応募者に対して公認会計士等の第三者的な立場でアドバイスやコンサルティングを行う企業やアドバイザー等は参加資格申請の対象外との理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
81	21	第2章	第3節	2					参加資格要件	実業を持たないホールディングカンパニーを代表企業として参加させたいと考えており、その場合の東京電子自治体共同運営電子調達サービスによる登録は、物品買い入れ等競争入札参加資格を登録すれば良いでしょうか。	物品、工事いずれの場合であっても問題ありません。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
82	21	第2章	第3節	2	(4)			b	維持管理業務を行う者	「アリーナを有する屋内体育施設」の定義をご教示いただきたいです。	表1-1に記載のとおり、アリーナは屋内競技場を指します。 アリーナの範囲としてバスケットボールコート一面以上の面積を有する屋内競技場に限定するよう、実施方針(素案)を修正する予定です。
83	21	第2章	第3節	12	(1)				応募者の構成等	応募グループには付帯事業実施企業が含まれ、応募グループを構成する企業を構成企業ということになっています。また、代表企業、構成企業及び協力企業は、「電子調達サービス」による世田谷区の入札参加資格を有している者と記載があります。付帯事業実施企業にもこの要件が及ぶ必要があるのでしょうか。また、付帯事業実施企業がこの資格を所有していない場合の臨時的な追加措置はお考えでしょうか。	付帯事業実施企業には当該要件が及ばないよう、実施方針(素案)を修正する予定です。
84	22	第2章	第3節	2	(1)			e		設計業務を行う者の参加資格要件のうち、都市公園法第2条に規定される都市公園の実施設計の元請実績とは、都市公園内にある体育施設の設計実績で要件を満たすという認識でよろしいでしょうか。	満たしません。 建築物としての公園施設の設計実績ではなく、ランドスケープデザインとしての都市公園の設計実績を求めます。
85	22	第2章	第3節	2	(2)	1)		d	応募者の要件等	アリーナを有する体育施設の実績について、平成27年度に完了とありますが、設計業務の要件と同様に平成27年度「以降」との認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 実施方針(素案)を修正する予定です。
86	22	第2章	第3節	2	(2)			d	参加資格要件	延床面積4,000㎡以上は、アリーナの面積ではなく、屋内体育施設の面積という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
87	22	第2章	第3節	2	(1)			e		設計要件について、都市公園法第2条に規定される都市公園の実施設計の元請け実績とありますが、同条文2の1～9に記載された公園施設としての野球場、売店、管理事務所ほかの建築物の設計実績でも、実績として該当すると考えてよいでしょうか。	満たしません。 建築物としての公園施設の設計実績ではなく、ランドスケープデザインとしての都市公園の設計実績を求めます。
88	22	第2章	第3節	2					業務実施企業の参加資格要件	・アリーナの定義については、建築基準法施行規則の別紙「体育館又はスポーツの練習場」ということでよろしでしょうか。	バスケットボールコート一面以上の面積を有する屋内競技場を有する屋内体育施設を指します。 実施方針(素案)を修正する予定です。
89	23	第2章	第3節	2	(3)					設計、監理要件について、構造、設備設計を再委託する場合は再委託先についても同項要件を満たす必要がありますでしょうか。また、施工会社に所属する者を担当者とすることは可能でしょうか。	再委託先は要件を満たす必要がありません。 また、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せんが、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。
90	23	第3章	第3節	2	(2)	(3)			建設企業が3者以上の場合	・「本区内に本店又は営業所を有し、…」と記載がありますが、いつ時点での資格のことかご提示いただけないでしょうか。	資格審査書類の提出及び契約締結時点です。
91	24	第3章	第3節	3				e	応募者及び協力企業の制限	・「建設業法(昭和24年法律第100号)又は建築士法(昭和25年5月24日法律第202号)の規定に従い、監理技術者、主任技術者又は建築士を適正に配置…」と記載がありますが、それぞれ監理技術者等の人には実績を求めますでしょうか。	企業としての実績を求めるものとし、監理技術者となる者としての実績は求めません。 ただし、業務の実施体制を提案審査の加点要素とすることを想定しています。
92	25	第2章	第3節	3				g	応募者及び協力企業の制限	大学に所属する委員と同じ学部・学科に所属する教授・准教授・講師等の個人についても、人的関係が特殊である疑義が生じやすいことから、公平性を期すため、応募者になること及び提案段階での接触は不可という理解でよろしいでしょうか？	応募者になることは可能です。また、接触も本区が禁止するものではありません。

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
93	25	第2章	第3節	6					応募者及び協力企業の変更	・「代表企業の変更は認めないが、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業については、資格・能力等の面で支障がないと本区が判断した場合には、追加及び変更を可能とする。」とありますが、具体的な期限についてご提示いただけないでしょうか。	代表企業の変更は原則認めませんが、設計・建設期間の終了時等合理的な理由があると本区が判断した場合には、変更を可能とします。設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及び付帯事業実施企業については、資格・能力等の面で支障がないと本区が判断した場合には、追加及び変更を可能とします。 変更にあたっては、あらかじめ書面により本区申請し、承諾を得ることとします。
94	26	第2章	第5節	1					応募者独自の提案	・「応募者独自の提案に関する審査を行う」とありますが、想定している独自提案とはどのようなものを想定されていますでしょうか。8頁 9. 提案施設についての「提案施設」に関連する審査項目でしょうか。	特定の提案に限らず、計画の全般を通しての独自の提案を想定しています。お見込みのとおり、提案施設の他、自主事業、利用料金等収入の還元、開園式典、地域協働など、様々な提案に関連します。
95	26	第2章	第5節	1					提案価格に関する審査	・総事業費の上限価格を設定する場合、価格を超えた際、失格となるのでしょうか。	失格とすることを想定しています。
96	26	第2章	第5節	1					提案価格に関する審査	・実施方針公表のタイミングで審査項目・審査基準・評価点を公表いただくことは可能でしょうか。	実施方針公表のタイミングでの公表は想定していません。
97	28	第3章	第4節	2					モニタリングに実施	モニタリングも本事業の支援業務の一環として建設技術研究所様が行うのでしょうか。	モニタリングは本事業の支援業務とは別に、プロポーザルを実施し受託者(受注者)を選定することを想定しています。
98	28	第3章	第4節	4					モニタリングの方法	モニタリングを行うためのチェックシートなどのフォーマットが貴区により準備されているという認識で宜しいでしょうか。	フォーマットは本区から提供せず、事業者が準備することを想定しています。
99	30	第6章	第2節							「一定期間内」との記載がありますが、この期間は、事象の内容により期間が異なるという認識で宜しいでしょうか。貴区他案件での事例があれば教えて下さい。	お見込みのとおりです。事象の内容によって異なります。
100	31	第6章	第4節	1					当事者の責めに帰すことのない事由により事業の継続が困難となった場合の措置	「不可抗力の定義」について募集要項時にお示しいただく際は、「その他本区又は事業者に帰すことのできない事由」もお示しいただけるという理解でよろしいでしょうか。	具体例をお示しすることは想定していません。
101	33	リスク分担表		5					契約締結	議会承認が得られない場合は、区のための負担ではないでしょうか？	議会の承認が得られない場合、それまでに区に発生した費用は区の負担、それまでに事業者が発生した費用は事業者の負担とするため、双方で負担することとしています。
102	33	リスク分担表		7					税制度	7と8の違いをご教示下さい。	実際に生じた内容に応じて協議させていただく想定です。具体的な取り扱いについては、募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。
103	33	リスク分担表							資料1:リスク分担表	5. 契約締結における、建設工事請負契約に関する議会承認が得られない場合の契約締結の遅延、締結不能に関して、本区・事業者とも●となっておりますが、遅延・不能の理由が事業者側にある場合は事業者、区側にある場合は区が負担するとの意味合いでしょうか。	No.101の回答を参照ください。
104	33	リスク分担表							リスク分担表	NO10法制度について事業者負担とありますが、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	本事業に直接関わらない法制度等の変更により事業者負担増が生じた場合、区は負担しないという考え方です。実際に生じた内容に応じて協議させていただく想定です。具体的な取り扱いについては、募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。

上戸賀公園拡張事業 実施方針(素案) 質問

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
105	33	リスク 分担表							リスク分担表	NO19環境問題について事業者負担とありますが、公告時までにはわからない内容への対応については、区の負担という理解でよろしいでしょうか。	事業者が行なう業務に起因する対応は全て事業者の負担となりますが、募集要項等の公表資料から予期し得ないもの(事業者の提案によるものを除く)への対応に限り本区の負担とします。
106	33	リスク 分担表							リスク分担表	NO23不可抗力について事業者負担▲とありますが、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。
107	33	リスク 分担表							リスク分担	「No22第三者賠償」「No23不可抗力」について、従分担(▲)の具体的な内容をお示してください	募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。
108	33	リスク 分担表							資料1:リスク分担表	「No.6 行政」の中の「本区の政策転換」に、2027年4月に想定される「世田谷区長選挙の結果」も含まれるでしょうか。	お見込みのとおりです。
109	33	リスク 分担表							資料1:リスク分担表	「No.24及び25 物価変動」は、スライド条項などで基準を設けて対応いただけるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。物価指数に基づきサービスの対価を改定することを想定しています。
110	33	リスク 分担表							資料1:リスク分担表	「No.61及び62 需要の変動」は、利用者収入の増減リスクという理解でよろしいでしょうか。	「No.60.及びNo.61.需要の変動」に関しては、お見込みのとおりです。
111	33	リスク 分担表							資料1:リスク分担表	「No.65 施設損害」上記以外の第三者等による施設の損害等における、民間施設等の一般的な対応では、施設オーナーが付保する火災保険等で費用を負担することが多いです。事業者へ帰責がない場合、区の負担としていただけないでしょうか。	本区で火災保険等に参加するため、主分担を本区としています。事業者へ帰責がない場合については、損害が発生した経緯も含めて協議によります。
112	33	リスク 分担表							資料1:リスク分担表	「No.67 施設譲渡」は、あくまで設備等を譲渡する際に発生する費用であり、ランニングコストは含まれない理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
113	33	リスク 分担表							リスク分担表19	・環境問題「調査、設計、建設、維持管理、運営における騒音、振動、地盤沈下、有害物質の排出、漏洩等、環境保全に関する対応」は事業者負担となっておりますが、善管注意義務を果たしていた場合は事業者がリスクを負うものではないという理解でよろしいでしょうか。	原則として善管注意義務を果たしていた場合にも事業者のリスクとします。ただし、事業者による業務の遂行状況等の諸般の事情に鑑みて、本区と事業者との協議による場合があります。
114	34	リスク 分担表		24					物価変動	24・25ともに、基本的に区の負担と考えますが、事業者に●印を付している理由をご教示下さい。	サービスの対価の改定にあたっては、事業者負担分を設けることを想定しているためです。事業者は従分担になるため、実施方針(素案)を修正する予定です。
115	34	リスク 分担表		47					計画変更	軽微な変更であっても、追加費用が発生する場合は、区の負担という理解でよろしいでしょうか？	「軽微な変更」は費用増を伴わない範囲の変更です。No.117の回答を参照ください。 本区が発案した変更に伴い費用増が発生する場合は、本区で負担します。
116	34	リスク 分担表							リスク分担表	NO24・25物価変動について、昨今の資材価格や労務費の高騰により公的価格と実勢価格が大きく乖離する中で、公告以降の物価スライド条項について、どのようにお考えでしょうか。	現段階では物価指数によるサービスの対価の改定のみを想定しています。
117	34	リスク 分担表							リスク分担表	NO47計画変更について本区が発案した軽微な変更が事業者負担となっておりますが、「軽微な変更」の定義をご教示お願いいたします。	工期の遅延、費用の増を伴わない範囲の変更です。

上用賀公園拡張事業 実施方針(素案) 質問

No	頁	第1章	第1節	1	(1)	1)	ア	a	項目等	質問内容	回答内容
118	34	リスク 分担表							リスク分担表 24, 25	・物価変動「運用開始までの物価変動に伴う事業者の費用の増減」「維持管理・運営期間中の物価変動(インフレ・デフレ)に伴う事業者の費用の増減」は区及び事業者ともに負担することが記載されておりますが、詳細についてご提示いただけないでしょうか。	No.114の回答を参照ください。
119	35	リスク 分担表							リスク分担表	NO51引渡前施設損害について事業者負担▲とありますが、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。
120	36	リスク 分担表							リスク分担表	NO65施設損害について事業者負担▲とありますが、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	募集要項等公表時に、特定事業契約書(案)に示します。
121									リスク分担表	資料 1:リスク分担表No.7事業者の利益に係る税制度の新設・変更等を記載がありますが、どのようなものか想定や具体事例があればご教示ください。(利益、不利益に関する指針など)	変更・新設される税制度によって都度判断することとなりますが、事業者負担となるものとしては法人税等の変動が想定されます。
122									施設整備費	現地の状況として、既存樹や各宅盤の擁壁が多くあり、工事開始準備にも相当の費用が発生すると予測されます。 実施方針等(素案)策定時(令和6年11月算出)における概算事業費の中で、工事開始準備費や造成費はどのように見込まれておりますでしょうか。	造成費については、基本計画でのゾーニングをもとに、盛土・掘削・残土処分・擁壁等に要する経費を見込んでおります。 既存樹の伐採や擁壁の撤去等に係る工事開始準備費については、公園整備費に見込んでおります。
123										地下埋設物情報、既設擁壁構造など参照したく、国家公務員合同宿舍用賀住宅の当時の竣工図は提供可能でしょうか？	「閲覧資料4世田谷区立上用賀公園拡張事業に伴う用賀住宅解体工事」をご確認ください。
124										概算事業費について、基本計画には公園工事、公園設計、建築工事、建築設計など内訳がありましたが、今回の公表については一括の金額となっています。以前のような分割された内訳はありますでしょうか？	基本計画と同程度の細目の内訳を公表します。
125										現場に入っての測量、調査などは随時可能でしょうか？	契約締結までの間は、測量、調査はできません。 なお、現在、本区で現況測量を実施しており、11月以降には測量や毎木調査結果を応募予定者へ提示する予定です。 測量結果等の公表時期に関し、要求水準書(素案)を修正する予定です。
126										隣地マンションの境界擁壁竣工図をいただくことは可能でしょうか？	本区としては所有しておりません。
127										敷地内既存下水道の健全度調査の実施予定はありますか？	ありません。