

入札説明書等に関する質問及び回答 ②業務要求水準書・添付資料・参考資料

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P2	第1 3.	本事業の対象となる施設	3 本事業の対象となる施設 【対象施設】 「保育園」「区民館」「認知症高齢者グループホーム」「防災倉庫」「町会倉庫」「駐輪場」の想定される運営時間、休館日、イベントスケジュール等をお知らせください。	提案に際しては、ランニングコストの試算等については、(様式 24)参考資料「LCC02 の想定値算出に係る計画前提条件」をご参照下さい。その他、保育園の開園日と時間は、祭日を除く月曜日～土曜日の午前7時30分から午後7時30分までです。なお、その前後15分程度に職員の早番・遅番が設定されています。区民館は、年末年始(12月29日から1月3日まで)を除く午前9時から午後9時(事前予約がある場合は午後10時まで延長可能)に開館しています。認知症高齢者グループホームは居住施設であり、365日24時間の運営となります。防災倉庫については、必要に応じての利用となります。町会倉庫については、町会の運用によります。駐輪場については、始発の30分前から終電の30分後までの利用を想定しています。
業務要求水準書 P3	第1 4. (1) - 6	什器・備品設置業務	「参考資料6. 移転備品リスト」、「参考資料8. 預かり備品リスト」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がございますか。	参考資料のうち、周辺インフラ整備状況、備品等関係リスト、「人形町の保育園の目指す保育」については、別途応募者を対象に配布を行っています。配布を希望する事業者は、企画部企画課までお越しください。なお、ホームページへの掲載は行いませんのでご了承ください。
業務要求水準書 P3	第1 4. (1) - 6	什器・備品設置業務	移転費用の算出の為、人形町保育園仮園舎(堀留保育園)の場所を教示願います。 又人形町保育園仮園舎は、参考資料の仮移転先と理解しても宜しいでしょうか。	人形町保育園仮園舎は、日本橋保健センター等複合施設(中央区日本橋堀留町1-1-1)に設置予定であり、仮移転先となります。
業務要求水準書 P3	第1 4. (3) - 6	施設を良好な状態で維持するのに必要となる修繕業務	維持管理業務のうち、『施設を良好な状態で維持するのに必要となる修繕業務』がありますが、この『施設』には、原則として『什器・備品設置業務』で設置する「什器・備品」は含まれないと解釈してよろしいでしょうか。	什器・備品も含まれます。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P4	第16.	事業期間終了時の水準	内外の仕上げや設備機器等・・・良好な状態とありますが、事業期間終了時には、耐久年度を超える年数であり大規模補修レベルの補修が必要と思われますが、考え方を明示願います。	大規模修繕前においても、部分修繕等により業務要求水準に示した性能を満たしている状態であると想定した上で、「事業契約書(案)第64条第4項」に「本契約の終了後の躯体・構造に係る大規模修繕について、区は、本契約の終了の6ヵ月前より計画し、PFI事業者は区の行う計画に協力するものとする」と追加します。
業務要求水準書 P4	第16.	事業期間終了時の水準	事業期間終了時の水準において、内外の仕上げや設備機器等に、大きな破損や汚損などが無く、良好な状態である。とありますが、各施設(共用部分以外)の内装仕上げ等につきましては、経年劣化及び通常使用による損耗以外の破損・汚損は、運営実施主体者による原状回復と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P9	第21.(2)	高さ制限について	地区計画による高さ制限(30m)については、屋上階段室(建築面積の1/8以下)など、建築基準法上で高さに算入されない部分については、同様に算入しなくても良いと判断して宜しいでしょうか。	高さの算定については、建築基準法に規定するとおり、塔屋等建築面積の1/8以下の部分は参入しなくても良いこととなります。
業務要求水準書 P9	第21.(3)	地盤条件	地盤調査は行われていない、リスク分担は区及び事業者と理解しています。	「入札説明書 リスク分担表」をご確認ください。
業務要求水準書 P9	第21.(3)	地盤条件	『計画に際し、事業者は事業受託後に詳細な地盤調査を実施すると同時に、必要な措置については講じて計画を行うこと。』とありますが、この「地盤調査によって判明した、必要な措置」のリスク分担は、「入札説明書のリスク分担表」にある『地質・地盤リスク』の『当初では予見不可能な地質・地盤状況の結果により、工法、工期などに変更が生じた場合』にあてはまると考えてよろしいでしょうか。	「地盤調査によって判明した、必要な措置」のうち、『当初では予見不可能な地質・地盤状況の結果により、工法、工期などに変更が生じた場合』が、「入札説明書のリスク分担表」にある『地質・地盤リスク』に該当します。
業務要求水準書 P9	第21.(3)	地盤条件	「参考資料1. 敷地測量図」、「参考資料2. ボーリング柱状図」、「参考資料3. 敷地平面図」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がありますか。	敷地及び既存施設に関する図面については、ホームページ上でご案内のとおり、7月9日よりホームページ上で提供、もしくは区窓口にて貸出をしておりますので、そちらを参照ください。
業務要求水準書 P10	第21.(4)	既存施設の状態	「参考資料4. 既存施設図面」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がありますか。	敷地及び既存施設に関する図面については、ホームページ上でご案内のとおり7月9日より区窓口にて貸出をしておりますので、そちらを参照ください。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P12	第2.2.(2) ア	保育園	「参考資料 9. 人形町保育園の保育」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がありますか。	ホームページ上でご案内のとおり、7月15日より応募者を対象に配布しています。
業務要求水準書 P12	第2.2.(2) ア	保育園	稼働時間・曜日をご教示ねがいます。	祭日を除く月曜日～土曜日の午前7時30分から午後7時30分までです。なお、その前後15分程度に職員の早番・遅番が設定されています。
業務要求水準書 P13	第2.2.(2) イ	区民館	稼働時間・曜日をご教示ねがいます。	年末年始(12月29日から1月3日まで)を除く午前9時から午後9時(事前予約がある場合は午後10時まで延長可能)に開館しています。
業務要求水準書 P14	第2.2.(2) オ	町会倉庫	新設する町会倉庫に収納する神輿・山車の大きさをご教示下さい。	神輿・山車とも分解して収納しているため、搬入口はW1500×H2100程度の開口があれば結構です。また、山車の台車部はW1200×D1800×H1300、神輿の収納箱は最大のものでW900×D1000×H1100です。神輿・山車の全パーツの収納にはW3000×D3000×H2100程度(縦横の比は変更可能)のスペースがあれば結構です。
業務要求水準書 P14	第2.2.(2) カ	駐輪場	稼働時間・曜日をご教示ねがいます。	始発の30分前から終電の30分後までの利用を想定しています。
業務要求水準書 P22、P30	第3.1.(5) オ(エ) 第3.1.(6) エ(イ)	個別設計性能 空調設備	「(5) 性能別要求水準」では 『・複合する各施設で光熱水費を的確に把握し、省エネルギーに努めるため、電気、ガス、水道について各施設で用量を計測できるよう計画すること。』 となっています。 「(6) 施設別要求水準」の『・各施設でランニングコストが別途計測できるようにすること。』 の内容は、上記に包含されるものと解釈してよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P24	第3 1. (6) ア (ア) (添付資料 1. 必要諸室 一覧他)	配置計画	『2つの敷地に計画するにあたっては、「第3 1(2)業務の基本方針」の基本的な考え方に基づくが、「第2 2本事業の理念」、「第2 3各施設等の配置」、「添付資料1. 必要諸室一覧」、「添付資料2. 必要諸室に係る電気設備リスト」、「添付資料3. 必要諸室に係る機械設備リスト」、「添付資料5. セキュリティの考え方」もあわせて確認し、計画を行うこと。』とありますが、「PFI事業者」が設置しなければならないと思われる備品・機材等と、「区」「各施設運営者」「町会」が設置しなければならないと思われる備品・機材等、あるいは「将来容易に設置することが可能」「スペースの確保」などが、「備考欄」に混在して記載されています。 見積り落ちや重複が生じないように、これらを明確にしたリストを頂きたいと思いますがいかがでしょうか。	必要諸室一覧の備考欄に「・設置のスペース(もしくは「場所」)の確保」と記載してあるものは、保育園の既存備品等を設置するスペースを考慮するよう求めているものであり、備品自体の購入は業務の対象外です。 また、「〇〇を設置」と記載してあるものは、選定事業者が、造作家具あるいは備品として設置するものです。
業務要求水準書 P24	第3 1. (6) ア (ア) ①	付置義務駐車場について	附置義務駐車場に関して、用途ごとの面積に応じて都の基準で計算しますと、7から8台分の駐車場が必要となります。保育園側の敷地に対するプログラムで設計すると、身障者用1台分を除き、駐車場を設ける余地が無く、駐輪場棟側に設けるようにしますと、1階部分がほぼ全面駐車場となってしまう、他の要求機能が1層分持ち上がる事態になります。保育園に対して、「知事が特に必要がないと認める場合」として認定を受け約3台分を緩和される可能性はありますが、残りの台数に対してもこのような認定で緩和される見込みがありますでしょうか。	激変緩和係数の計算により、必要設置台数が3台程度まで緩和されると考えます。都駐車場条例第17条第1項をご確認ください。
業務要求水準書 P24	第3 1. (6) ア (ア) ② -1	保育園施設	業務要求水準書に保育園のエレベーターは専用のものを設置するとあるが、その他の施設については専用のエレベーターが必ずしも必要でないと考えてよいか?	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P25	第3 1. (6) ア (ア) ② -2	保育園園庭	業務要求水準書、各施設の配置想定中に、駐輪場棟2F屋上に保育園園庭とあるが、園児が徒歩等で道路を横断してアクセスする、という前提と考えてよいか?	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P27	第3 1. (6) ア (オ)	内装性能	多摩産材等木材の使用と有りますが、木材は多摩産を使用し、それ以外の材料も多摩産を多用するという意味でしょうか。	木材の積極的な活用、更に木材については可能な限り多摩産材が使用されることが望ましい、との意味です。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P29	第3 1. (6) ウ-(ケ)	中央監視設備・防災設備	「・建物全体の総合防災盤は、…施錠することとする。」とありますが、設置した室の扉は通常時は施錠しておき、作動(発報)に連動して扉が解錠され盤に人が取り付いて操作可能な状態にする、という理解で宜しいでしょうか。 また、上記の理解の通りの場合、解錠された後の総合防災盤の操作・復旧措置等は区職員等が行い、PFI 事業者ではないという想定で宜しいでしょうか。 合わせて御教示願います。	前段の施錠については、お見込みのとおりです。 後段の解錠時の操作・復旧については、基本的には各施設の運営者の職員が行いますが、夜間においては機械警備会社の職員が補助的に行うこともないと想定しています。
業務要求水準書 P30	第3 1. (6) エ	機械設備に関する性能	空調設備において、「各施設でランニングコストが別途計測できるようにすること」とありますが給水、給湯、ガス設備についての計量の考え方をご教授ください	給水、給湯、ガス設備についても、ランニングコストが各施設で別途計測できるようにしてください。
業務要求水準書 P31	第3 1. (7)	インフラ	「参考資料 5. 周辺インフラ整備状況一覧」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がございますか。	参考資料のうち、周辺インフラ整備状況、備品等関係リスト、「人形町の保育園の目指す保育」については、別途応募者を対象に配布を行っています。また、今回の質問回答と合わせ、参考資料 7 の追加資料の配布も開始しました。配布を希望する事業者は、企画部企画課までお越しく下さい。なお、以上のホームページへの掲載は行いませんのでご了承ください。
業務要求水準書 P33	第3 2. (2)	業務の基本方針	『建設工事に係る近隣住民への事前説明は、選定事業者が実施し、区はその円滑な業務の遂行のために支援する。』とありますが、現時点までに本件計画に対する「近隣住民の反対意見等」はありますか。	既に説明会等を開催し、要望等については入札説明書類に反映しているものと考えます。
業務要求水準書 P34	第3 2. (4) ア (イ)	各種調査・準備	家屋調査は行うものとして想定しておくこと。とありますが、家屋調査の範囲をご指示下さい。	各事業者の解体工事、新築工事の仮設計画や工事車両の通行計画を踏まえた提案とします。
業務要求水準書 P36	第3 2. (5)	性能別要求水準	保育園解体工事終了後、工事着工迄の間、敷地を準備工事に使用することは可能でしょうか。 同様に、区民館解体工事終了後、敷地を保育園棟新築工事の為の資材ヤード等に使用することは可能でしょうか。	可能です。
業務要求水準書 P36	第3 2. (5) ア	効率性に関する性能	既存区民館の地下壁等の構造を、残すことが有効と考えられている場合、残地利用にて計画する事は可能でしょうか。	可能です。ただし、その場合は将来の地中埋設物になるので、その範囲を記載した資料を区に提出してください。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P37	第3.3.(1)	業務の対象	「参考資料6. 移転備品リスト(1)人形町保育園」、「参考資料6. 移転備品リスト(2)人形町区民館」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会はございますか。	参考資料のうち、周辺インフラ整備状況、備品等関係リスト、「人形町の保育園の目指す保育」については、別途応募者を対象に配布を行っています。また、今回の質問回答と合わせ、参考資料7の追加資料の配布も開始しました。配布を希望する事業者は、企画部企画課までお越しくください。なお、以上のホームページへの掲載は行いませんのでご了承ください。
業務要求水準書 P38	第4.3.	業務の実施期間	駐車場棟の引渡し時期を前倒しにすることが可能となっておりますが、前倒しした場合、対応する割賦料の計算期間も前倒して始めていただけるのでしょうか	応募者のご提案によるものとします。
業務要求水準書 P41	第5.1.(5)	更新	「劣化した部位・部材や機器等を新しいものに取り替えること」とは取り替える作業負担はPFI事業者のリスクであるが、維持管理業務期間中に発生する照明用管球等の部位・部材の調達はPFI事業者のリスクではないという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P41	第5.1.(6)	大規模修繕	特にパッケージエアコンなどは個別に更新するよりも全面更新することがコストが大幅に削減されますが、保育園若しくは区民館のみ空調設備等の全面更新を行う場合は、大規模修繕という判断で宜しいでしょうか。御教示願います。	今回の業務の中には大規模修繕は想定していません。しかし、業務要求水準書で示した性能を維持すべく、空調や厨房等設備類の交換は生じると考えられるため、大規模修繕に該当しない範囲での更新は生じると考えます。いずれの場合も、維持管理時の費用とLCC02の削減の実現を目指すものであり、その観点からのご提案を御願います。
業務要求水準書 P42	第5.2.(1)	業務の対象	機械警備業務の「修繕業務非常時・緊急時の対応」とは「非常時・緊急時の対応」の誤記でしょうか。また、入札説明書等との整合をみると建物維持管理業務や各業務の業務内容(P47～)にある「修繕・更新業務」は誤記で、「修繕業務」が正と考えますがいかがでしょうか。	ご指摘のとおりです。「業務要求水準書 P42 2(1)業務の対象・機械警備業務」部分を以下のように修正します。 ○定期保守点検業務(現状どおり) ○故障、利用者等により発見された不具合等への対応(現状どおり) ○非常時・緊急時の対応(修正) ○修繕業務(現状どおり) ○業務結果の報告(現状どおり) また、設備機器については事業期間内の更新が見込まれるとも考えるため、「修繕・更新業務」については現状のとおりとします。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P42	第5 2. (1)	業務の対象	各サービスの運営者との管理や責任に関する境界はどのようにお考えですか。例えば、専用部分の床・壁など、厨房機器設備や機械式駐輪設備など。	各施設の運営者については、施設の適切な利用を義務付けるものとし、また、各施設の運営者や利用者の故意による破損・汚損については、必要に応じて各施設の運営者も交えて連絡会議(業務要求水準書「第5 2(2)エ 連絡会議」参照)にて分担を協議し、修復するものとし、また、経年劣化的な破損・汚損については PFI 事業者の維持管理業務範囲内とします。
業務要求水準 P42	第5 2. (2) イ	環境負荷・ライフサイクルコストの低減	「環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止、省資源省エネルギーに努めること。」とありますが、維持管理期間中の省エネルギーに関しては、利用者(指定管理者および事業者)が施設設備(空調・電気)の運転を行うことが想定され、維持管理業務での削減は困難と思われませんが如何でしょうか。ご教示ください。	実際の運転は各施設の運営者が行いますが、それらが施設を適切に使用した場合に、環境負荷の低減、環境汚染の発生防止、省資源省エネルギーが行われるように努める、との意味です。
業務要求水準書 P43 P45～P49	第5 2. (2) エ 第5 3. 第5 4.	連絡会議 建築維持管理業務 設備維持管理業務	『本業務要求水準書ほか入札説明書及びその添付書類に記載のない事項については、区と選定事業者が協議して決定する。』とありますが、『記載のない事項』で見積に影響するものがあります。 以下のように考えたいと思いますが、いかがでしょうか。 1. 照明器具の球切れ・・・管球代：共用部は区、各施設はその運営者の負担、交換作業：区の部分(PFI 事業者)、各施設はその運営者 2. 衛生消耗品(トイレトーパー、水石鹸)・・・上記1に準じる。 3. PFI 事業者側の要員配置・・・	1. 専用部の蛍光灯等の調達・交換は各施設の負担となります。共用分についての調達・交換は PFI 事業者の負担となります。 2. 衛生消耗品については、保育園等の各施設の運営者(区、指定管理者等)の負担となります。 3. 施設に常駐して維持管理を行うことは想定していません。
業務要求水準書 P43	第5 2. (2) ウ	実施方法	「区は月報等によりモニタリングを実施する」とありますが、具体的なモニタリング方法は事業契約書(案)でお示し頂けるのでしょうか。	7月30日からホームページ上で「事業契約書(案)」の公開を行っていますのでご確認ください。
業務要求水準書 P44	第5 2. (4) カ	業務担当者	「必要に応じて、業務に必要な資格を有した者を配置すること。」とありますが、ここで言う「配置」とは当該業務実施についての窓口となる者を選任するという意味で、必ずしも施設に常駐させる必要はなく、その点は事業者提案に委ねるという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	お見込みのとおりであり、施設に常駐して維持管理を行うことは想定していません。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P44	第5 2. (4) カ	業務担当者	必要な資格とありますが、防火管理者は対象外という理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P44	第5 2. (4) カ	業務担当者	配置とありますが、常駐という理解で宜しいでしょうか。その場合、配置時間や曜日の設定はございますか。また、業務責任者の記載がございませんが、兼任可能という理解で宜しいでしょうか。	施設に常駐して維持管理を行うことは想定してはおりません。
業務要求水準書 P45	第5 3. (1) イ	利用者等により発見された不具合等への対応	『施設の運営者、利用者による申告等で発見された不具合の修繕を行うとともに、苦情、要望、情報提供等に対して迅速に現場調査、臨機の措置を行い、その結果を速やかに区に報告すること。』とありますが、「PFI 事業者」がこれらの対応を行う拠点を本施設内に設けてよろしいでしょうか。具体的には、区が運営する施設の管理部門の事務室等に机椅子等を設けたいと思いますがいかがでしょうか。	施設に常駐して維持管理を行うことは想定してはおりません。
業務要求水準書 P45	第5 3. (2) ア	屋根	「漏水がない状態であること」とありますが、これに関する修繕を実施する場合に屋根全面の防水処理となる場合は全面更新となり「用語の定義」における大規模修繕に該当すると思われれます。よって PFI 事業者のリスクではないという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	大規模修繕前においても、部分修繕等により漏水がない状態を維持しておくことが必要です。
業務要求水準書 P48	第5 4. (2) ク	熱電源設備	熱電源設備とはどのような設備を指すのかご教示ねがいます。	「熱源設備」の誤記であり、修正します。
業務要求水準書 P50	第5 5. (1) ウ	修繕、更新業務	「修繕及び必要に応じて部分更新を行うこと」とありますが、事前に責任の所在の確認(適切な使用によるものか)及び費用分担など区と協議させていただけますでしょうか。御教示願います。	「業務要求水準書 第5 2(2)エ 連絡会議(P43)」にて協議するものとします。
業務要求水準書 P50	第5 5. (1) ウ	修繕、更新業務	「修繕及び必要に応じて部分更新を行うこと」とありますが、部分更新ということは、全面更新のリスクを PFI 事業者は負わないという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	今回の業務の中には大規模修繕は想定していません。しかし、業務要求水準書で示した性能を維持すべく、空調や厨房等設備類の交換は生じると考えられるため、大規模修繕に該当しない範囲での更新は生じると考えます。いずれの場合も、維持管理時の費用と LCC02 の削減の実現を目指すものであり、その観点からのご提案を御願います。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P50	第5.5.(1) エ	保育園園庭等整備業務	保育園園庭の芝生敷きとは、全て天然芝にする必要がありますか。	天然芝とします。
業務要求水準書 P51	第5.6.	機械警備業務	ここでいう機械警備とは警備業法第2条の5および6に示す業務を指すものでしょうか。もしくは、侵入等を検知する機器を設置しセキュリティを確保・維持できればその限りではないということでしょうか。御教示願います。	警備業法第2条の5及び6に示す業務を指します。
業務要求水準書 P51	第5.6.(1)	業務内容	「夜間等職員不在時における侵入者(不審者)及び火災等への対策のため」とありますが、日中職員がいる時間帯の対応は火災対応を含め要求水準外であるという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	夜間対応のため自動火災報知器と機械警備設備を連動させることから、火災については日中職員がいる時間帯も自動火災報知器からの信号を受け、火災対応を行うことを想定しています。
業務要求水準書 P51	第5.6.(2)	要求水準	「緊急の事態が発生したときは、」とありますが、前項の(1)業務内容にある「夜間等職員不在時」に発生した緊急の事態について「現場に急行」「区及び関係機関に連絡」等の人的な応急措置の実施が要求水準である、という理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P51	第5.7.(1)	業務対象施設	「日常清掃業務に関しては、各施設の運営者が行う」とありますが、PFI事業者の対象範囲は「添付資料1.必要諸室一覧」の「I-4.保育園等複合施設棟 共用部」および「II-5.駐輪場棟 その他」という理解で宜しいでしょうか。	各施設の専用部分の日常清掃業務については、各施設の運営者が行い、PFI事業者は「添付資料1.必要諸室一覧」の「I-4.保育園等複合施設棟共用部」及び「II-5.駐輪場棟 その他」の日常清掃を行います。なお、PFI事業者の日常清掃の範囲には外回りの清掃も含まれます。
業務要求水準書 P51	第5.7.(1)	業務対象施設	『日常清掃業務に関しては、各施設の運営者が行うものとする。』とあります。確認となりますが、定期清掃業務以外に「PFI事業者が日常清掃業務を行うことはない」と理解してよろしいでしょうか。また、この『日常清掃業務』には、各施設で発生するゴミや廃棄物等の処理の業務も含まれると理解してよろしいでしょうか。	各施設の専用部分の日常清掃業務については、各施設の運営者が行い、PFI事業者は「添付資料1.必要諸室一覧」の「I-4.保育園等複合施設棟共用部」及び「II-5.駐輪場棟 その他」の日常清掃を行います。なお、PFI事業者の日常清掃の範囲には外回りの清掃も含まれます。
業務要求水準書 P51	第5.7.(2)	業務内容	環境衛生管理業務について建築物における衛生的環境の確保に関する法律」と比較すると、 ①要求水準にないものは事業対象外という理解で宜しいでしょうか。 ②要求水準が超過なものを法定に下げることは不可という理解で宜しいでしょうか。	①「業務要求水準書 第1.7(1)遵守すべき法令及び基準等」で「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」を挙げており、その遵守を求めます。 ②提案は要求水準を満たすことが前提ですが、現在、環境衛生管理業務の一部に見直しを予定しています。近日中に「業務要求水準書」の修正と合わせて公表しますので、ご確認下さい。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P52	第5.7.(2) ウ(ア)	床消毒等	「床消毒等」とありますが「床清掃等」の誤記であり、消毒は業務内容に含まれないという理解で宜しいでしょうか。	「7(2)ウ(ア)床消毒等」を「7(2)ウ(ア)床清掃等」に修正します。 なお、消毒については、「7(2)ア防鼠防虫業務」を「7(2)ア施設消毒業務」とし、その内容を「(ア)施設内殺菌消毒」、「(イ)害虫駆除」に修正します。 これらと合わせ、現在、環境衛生管理業務の一部に見直しを予定しています。近日中に「業務要求水準書」の修正と合わせて公表しますので、実施回数と実施時期等詳細については、そちらでご確認下さい。
業務要求水準書 P52	第5.7.(2) ウ(ア)	床消毒等	・ 照明器具の清掃も行うこと ・ 年6回実施すること(保育園については、…) とありますが、照明器具の清掃も年6回の実施ではかなり過剰な要求水準と思われます。年6回というのはあくまで床面のみという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	現在、環境衛生管理業務の一部に見直しを予定しています。近日中に「業務要求水準書」の修正と合わせて公表しますので、実施回数と実施時期等詳細については、そちらでご確認下さい。
業務要求水準書 P52	第5.7.(2) ウ(ア)	床消毒等	高齢者グループホームの居室のフローリング床、照明器具の定期清掃は個人の居住空間であることを勘案すると「定期清掃」という形での実施では居住者・運営者に迷惑が掛かる可能性が高く、また1室毎に異なる時期に実施した場合には費用の増加が見込まれます。当該業務については高齢者グループホームを運営する民間事業者の業務範囲とする方がトータルでのコスト・LCC02等削減に繋がります。これについては、高齢者グループホームを運営する民間事業者の業務範囲にして頂けませんでしょうか。	従前どおり、選定事業者の業務とします。 但し、認知症高齢者グループホームの居室部分については、居住者が実施を望まず、また施設の運営者からも了承が得られた場合、省くことも可能とします。居室部分を除くリビングルーム等の共用部分については、その限りではありません。
業務要求水準書 P52	第5.7.(2) ウ(イ)	ガラス清掃等	定期清掃業務にて実施するのは高所等危険箇所の多い建物外壁に面したガラスの内外面のみで、建物内部のパーティション等の間仕切ガラスは一般の施設のように各所の日常清掃での対応という理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	お見込みのとおりです。
業務要求水準書 P52	第5.7.(2) ウ(ウ)	換気扇清掃	定期清掃の項目にあることから、換気扇の吸い込み口(カバー)の清掃が要求水準であるという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	お見込みのとおりです。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P52	第57.(2) ウ(エ)	排水管等清掃	年3回実施とありますが、設備維持管理ではなく、清掃業務に含まれていることからこれは器具廻りの排水管清掃という意味でしょうか。縦管等の排水管全体の高圧洗浄等は要求水準外であり別途事業者提案という理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	排水管等洗浄については、器具廻りの排水管清掃と想定しています。 なお、縦管等の排水管全体の高圧洗浄等についてはご提案下さい。
業務要求水準書 P53	第58.	事業期間終了後の施設の水準について	業務期間終了時においても、本施設が、下記の水準を満たしていることとする。 ・内外の仕上げや設備機器等に、大きな破損や汚損等がなく、良好な状況である。と有りますが破損・汚損については施設を運営する区・指定管理者・及び民間事業者など利用者の起因が多く考えられます。事業終了時に大きな破損や汚損があった場合、PFI事業者がその修繕を行うのは施設運用上、好ましくないと考えます。区民館、認知高齢者グループホームは指定管理者などの民間事業者が運営管理を行う予定であり、事業契約が終了し別の指定管理者や民間事業者が選定された場合、施設の汚損・損傷に関し、前指定管理者及び前民間事業者が修繕を行うべきと考えます。また、その指示については区が判断を行い、指示すべきと考えますが如何でしょうか。	各施設の運営者や利用者の故意による破損・汚損については、必要に応じて各施設の運営者も交えて連絡会議(業務要求水準書「第52(2)エ 連絡会議」参照)にて分担を協議し、修復するものとします。 また、経年劣化的な破損・汚損についてはPFI事業者の維持管理業務範囲内とします。
業務要求水準書 P54	第61.	業務の対象	「参考資料7. 廃棄備品リスト」、「参考資料8. 預かり備品リスト」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がございますか。	ホームページ上でご案内のとおり、7月15日より応募者を対象に配布しています。また、今回の質問回答と合わせ、参考資料7については追加資料の配布も開始しましたのでご参照下さい。
業務要求水準書 P55	第64.(3)	各種調査・準備	既に両施設ともアスベストについての調査を実施し、吹付アスベストは確認されていない。しかし、安全面を重視し、解体撤去工事前に詳細調査を行うこととし、「参考資料4. 既存施設図面」を参考に、その調査費用と除去費用、実施期間を見込んでおくこと。とありますが、入札者の判断によって調査・除去範囲が異なる可能性があります。貴区にて範囲を指定して頂くことは可能でしょうか。	配管の継手部分やPタイルなど貴社の過去の実績等を参考に想定し、調査費用と除去費用、実施期間を見込んでください。

ページ	番号	内容	質問	回答
業務要求水準書 P55	第 6 4. (3)	各種調査・準備	業務要求水準書 P55 に、入札額にはアスベストの調査費と除去費用を見込み、調査結果による清算を行う旨の記述があるが、入札価格を評価する上で見込み額を一定にしておく必要があるのではないかと？	上をご参照下さい。
業務要求水準書 P55	第 6 4. (3)	各種調査・準備	アスベストの調査費用等を見込んでおくこととなっておりますが、未実施の場合の精算はどのように行うのでしょうか	「事業契約書(案)別紙 7 2」の規定によるものとします。
業務要求水準書 P55	第 6 4. (6)	廃棄物処理業務	「参考資料 7. 廃棄備品リスト(1)人形町保育園」、「参考資料 7. 廃棄備品リスト(2)人形町区民館」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がございますか。	ホームページ上でご案内のとおり、7月15日より応募者を対象に配布しています。また、今回の質問回答と合わせ、参考資料 7 については追加資料の配布も開始しましたのでご参照下さい。
業務要求水準書 P56	第 6 4. (7)	備品預かり業務	「参考資料 8. 預かり備品リスト」はいつ公開されますか。また、内容について疑問が生じた場合に質問する機会がございますか。	ホームページ上でご案内のとおり、7月15日より応募者を対象に配布しています。
添付資料 1.	I. 1. (1)	保育園	保育室の倉庫に収納するコットのサイズをご教授ください。	コット(午睡用ベッド)は、0～1 歳児用：W107cm×D56cm×H14cm、2～5 歳児用：W137cm×D56cm×H14cm を想定しています。積み重ねての収納も可能としますが、その場合の積み重ねは 15 台までとします。
添付資料 1.	I. 1. (1)	保育園	保育園における受け入れコーナーの内容がよくわかりません。部屋の作りなどご教授ください。	衛生面における環境を保持するため、0 歳児室の手前に設ける前室です。0 歳児を受け入れる際にはここで視診を行い、乳児の体調、表情等を確認します。また、着替え等を預かるため、受入コーナー・保育室両面から出し入れできるロッカー(「添付資料 1. 必要諸室一覧」を参照)が必要です。専用の部屋とすることが望まれますが、廊下の一部を区切って利用する形態でも構いません。
添付資料 1.	I. 1. (2)	保育園	保育園におけるワーキングルームの用途が良くわかりません。ご教授ください。	職員が、行事などの飾り付けの準備や簡易な事務等を行なう部屋です。テーブルと椅子 4 脚程度及び収納棚が置けるスペースの確保を想定しています。
添付資料 1.	II. 1.	駐輪場	機械式駐輪場とは、どの程度のレベルの機械を想定しているのでしょうか。	自動入出庫口が地上部にあり、地下の円筒状空間に 200 台以上の収納ができるものを想定しています。自転車には IC タグをつけ、IC カード操作にて入出庫管理を行うタイプのものであり、近年駅前駐輪場として普及しはじめたシステムです。

ページ	番号	内容	質問	回答
添付資料 1.	I. 4.	管理室	当該室については保育園の事務室等と兼ねる(内包する)等の措置でも要求水準をクリア出来ているという理解でよろしいでしょうか。または、共用部分にそれ専用の室を設ける必要がありますでしょうか。御教示願います。	3施設の共用となるため、独立した1つの部屋とします。
添付資料 1.	I. 4.	ゴミ置き場	当該室についての使用は保育園のみで、グループホーム・区民館については、管理する民間事業者、指定管理者にて独自に廃棄物保管・管理をするという理解で宜しいでしょうか。御教示願います。	各施設共用とし、全施設が廃棄物保管・管理を行うこととなります。
添付資料 2.	II. 4.	園庭(屋外的空間)	園庭(屋外)に防犯カメラ設置とあり(事務室、延長保育の部屋にモニター設置)とありますが、保育園等複合施設棟と駐輪場棟とは、一般道路を挟んでいる為モニター監視を行うためにインターネット等を利用した時の、導入にかかる申込費及び毎月かかる使用量は中央区の負担と考えてよろしいでしょうか	方法は提案事項となりますが、実施される場合には維持管理費用に計上してください。
添付資料 2.	II. 4.	園庭(屋外的空間)	園庭に保育園事務室との連絡用インターホン設置とありますが、保育園等複合施設棟と駐輪場棟とは、一般道路を挟んで離れている為、通信又はインターネットを利用した場合、申込費及び使用量は中央区の負担と考えてよろしいでしょうか	方法は提案事項となりますが、実施される場合には維持管理費用に計上してください。
添付資料 3.		冷暖房設備	冷暖房設備に個別と記している項目がありますが、個別制御できれば良いということでしょうか。 認知症高齢者グループホーム居室についても集中リモコンによるグループが必要でしょうか。必要な場合設置場所はどこを想定すれば宜しいでしょうか。	冷暖房設備の個別とは、個別エアコンで個別制御するという意味です。 認知症高齢者グループホーム居室については、集中リモコンによる発停は不要です。
添付資料 4.	No.42	グリストラップ	グリストラップに給水配管と給湯配管の口径が記載されていますが、何か特殊なものを想定されていますか。	他の区内施設を参考にしたものであり、特殊なものは想定していません。
添付資料 5.	2. (2) 2. (3)	エレベーター設置	保育園等複合施設棟のエレベーター設置に関しまして、保育園は単独のエレベーターを1基設置し、区民館と認知症高齢者グループホーム共用のエレベーターを別に1基設置するという考え方でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

ページ	番号	内容	質問	回答
参考資料1 参考資料3		敷地測量図 敷地平面図	参考資料として提供頂いた、敷地測量図、敷地平面図と実際との差異は、どの程度を見込んでおけばよろしいでしょうか。	敷地測量図については、現施設の整備時に作成されたもの、敷地平面図については2つの敷地の関係を示す参考図であり、正確な敷地測量図ではないことを前提の上で、貴社の過去の工事実績における経験値のもとご利用下さい。
参考資料4		既存区民館の杭長	貸出図面「既存施設図面 人形町区民館等改修工事(建築工事)」において、既存区民館の杭長が読み取れません。L=17mかL=19mかご教示下さい。	19mです。
参考資料6.	(1)	人形町保育園(仮移転先から本施設の移転)	仮移転先までの移転費・仮移転先から本施設までの移転費を見込めば良いとの理解をしております。	保育園については、移転備品リストに記載のとおり、仮移転先から本施設への移転のみであり、保育園仮移転先への移転費については、本事業の対象外となります。
参考資料6.	(2)	人形町区民館(預かり先から本施設への移転)	預かり先までの移転費・預かり先の保管料・預かり先から本施設までの移転費を見込むと理解しております。又預かり先での保管期間中に什器・備品の出し入れは無いと理解して宜しいでしょうか。	お見込みのとおり、区民館については、預かり先までの移転費、本施設までの移転費を含みます。また、保管期間中の什器・備品の出し入れは予定していません。
参考資料7.		保育園厨房	現在の人形町保育園の厨房についてリストがございましたらお示し下さい。	今回の質問回答と合わせ、追加資料として配布を開始しました。配布を希望する事業者は、企画部企画課までお越しください。