旧荏原第四中学校跡地PFI事業
実施方針等に関する個別対話の実施結果

・旧荏原第四中学校跡地PFI事業実施方針等に関して、令和８年８月19日から令和８年８月21日に行われた個別対話の実施結果を報告します。
・確認事項は、参加事業者の独自の知見・ノウハウ等に関する内容を除き、原文のまま掲載していますが、明らかな誤字、脱字および表記の誤りと判断された箇所について、一部修正しています
・確認事項への回答は、現時点での区の考え方を示したものです。今後、事業内容を精査し、最終的には入札説明書等で提示しますので御留意ください。

令和８年１０月１６日
品川区

令和８年１０月１６日　品川区

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
1	実施方針	2	1	1	5			本事業で整備する内容	施設規模について、2025年実施のサウンディング時点での概算根拠となる面積が現時点で変更になっている事について、現在の状況と最新の計画規模に関するご意見を賜りたいです。今後、入札公告時に一部機能の規模、配置、運営主体、業務範囲等が見直される場合でも、本事業として維持すべき「機能複合による相乗効果」や「施設間連携・区民交流促進」の最低限の方向性について、区として重視される考え方をご教示ください。	規模に関する回答は現時点では出来かねます。詳細は入札公告時に示します。
2	実施方針	2	1	1	5			本事業で整備する内容	事業予算について、他の自治体のＰＦＩ事業などで、事業費の高騰により実施が取りやめとなったり参加者が不在となる事業が散見されますため、事業者は慎重にならざるを得ない状況です。2025年実施のサウンディング時点での概算事業費から建築費や人件費などの上昇により、事業費想定額が上昇している可能性が高いと考えています。実施方針の機能に変更はあるか、変更が予定される場合の現在の状況と最新の計画に関するご意見を賜りたいです。	機能の変更に関する回答は現時点では出来かねます。 詳細は入札公告時に示します。
3	実施方針	2	1	1	5			本事業で整備する内容	図書館運営について、新図書館は、現ゆたか図書館の機能・蔵書・利用者層を継承する地区図書館として位置づけられるのでしょうか。それとも、複合施設内に設置される図書館として、品川区立図書館ネットワーク全体の中で「新たな役割を担う拠点」として位置づけられるのでしょうか。新図書館において、現ゆたか図書館からの継承性や品川区立図書館ネットワークとの整合を重視する場合、実務上、一定の図書館運営実績や専門人材を有する事業者の参画が必要になると考えます。一方で、PFI事業としては競争性の確保も重要であるため、専門性の確保と応募グループ間の競争性の両立について、区としてどのような考え方をお持ちでしょうか。	複合施設内に設置される１図書館であり、地区図書館です。 現ゆたか図書館からの移転のため、名称は同じとなりますが、新図書館は、現ゆたか図書館の移転を踏まえつつ、複合施設内に整備される図書館として、「みんなの学びの場」となる交流拠点の中心的な機能を担うことを想定しています。 したがって、現ゆたか図書館の蔵書・利用者層・地域に根差した地区図書館としての役割を継承しつつ、従来の静かに読書する図書館にとどまらず、多世代・多様な利用者の対話や交流を通じた賑わいを許容する、新たな複合施設内図書館としての運営提案を期待します。 図書館運営業務に必要な専門性については、運営企業の資格要件および提案内容により確認します。一方で、既存運営業者と組むこと自体を評価上有利に扱うものではなく、応募グループ間の公平性・競争性を確保します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
4	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	支払われるサービス対価	(a)設計・建設・工事監理の対価と(b)維持管理・運営の対価について、「詳細については、入札説明書等において提示する」とされています。応募グループ内での事業費按分においては運営費が圧縮されやすいことから、要求水準書 9.2.4 の「他の地区図書館以上」の運営水準を担保するため、公募時には予定価格における(a)、(b)の内訳もお示しいただきたいと考えます。これについて貴区のお考えを確認したいと考えております。	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
5	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	維持管理・運営の対価について	施設規模の縮小が検討されているなかで、運営費や維持管理費をどのように検討されているのかご教示ください。具体的な見積をもとにご検討されているのでしょうか。	事業者様からの見積もり、区内事例、類似PFI事業等様々な要素から維持管理・運営費を検討しております。
6	実施方針	6	1	4	3			利用料金設定の考え方	飲食提供機能や自主事業について、事業者が地域交流や施設価値向上に資する提案を行った場合でも、利用者数、収益、運営体制等の状況により、事業期間中に内容変更、縮小、運営者変更、実施頻度の見直しが必要となる可能性があります。この場合の区との協議手続、使用料・貸付料の扱い、提案評価やモニタリング上の扱いについてご教示ください。	飲食提供機能については、供用開始後、一定期間の運営実績を踏まえ、利用状況、収支状況および集客・運営改善の取組等を勘案しても、常設による飲食提供業務の継続が困難であると客観的に認められる場合には、PFI事業者から代替的な飲食提供方法を含む見直し案を提出し、区と協議の上、営業日・営業時間、提供方法等の変更、または臨時的な飲食提供への切替えを認める場合があります。 自主事業については、PFI事業者の提案に基づき実施するものですが、供用開始後の利用状況、参加実績、収支状況、社会的ニーズの変化その他の運営状況を踏まえ、当初想定した効果の発現が困難であると認められる場合には、PFI事業者から見直し案を提出し、区との協議を経た上で、実施内容、実施頻度、実施方法、実施体制等の変更を認める場合があります。 また、利用実績や需要が著しく低く、代替的な実施方法を講じても事業継続の合理性が認められない場合には、当初の提案趣旨や施設全体の魅力向上への影響を踏まえ、区との協議の上で、自主事業の終了を認める場合があります。 ただし、自主事業の実施を前提として追加的な諸室を整備した場合は、自主事業の終了後も、当該諸室の維持管理および本事業の目的に沿った活用を継続していただく必要があります。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
7	実施方針	6	1	1	6	(2)		事業スケジュール	設計・建設期間が約4年2か月に及ぶ長期間となることから、工事進捗に応じ年度ごとに出来高払いの採用をご検討いただけないでしょうか。 引渡し後の一括払いとなる場合、年度ごとの出来高払いを採用する場合と比較して借入期間が長期化し、金融費用の増加により提案価格へ影響を及ぼす可能性があります。	詳細は入札公告時に示しますが、設計・建設業務の進捗に応じての支払いを想定しています。
8	実施方針	6	1	1	5	(8)		PFI事業者の使用許可・貸し付け条件	飲食提供業務の貸し付け条件について、設備の「常設」は館内に設置される飲食提供業務を想定とありますが、必ずしも常設が必須ではなく、事業者の提案により「臨時」での飲食提供も可としていただけないでしょうか。本施設で15年間常設として運営するのは収益性をみても大変厳しいため、再検討をお願いします。	飲食提供業務については、本施設の利用者の利便性および滞在環境を確保する観点から、供用開始時は常設による実施を原則とします。このため、供用開始当初から臨時の飲食提供のみを行う提案は認めない予定です。 なお、常設の店舗形式を想定していますが、飲食物の販売、簡易な調理・提供等を含め、具体的な提供方法は事業者の提案によるものとします。 供用開始後、一定期間の運営実績を踏まえ、利用状況、収支状況および集客・運営改善の取組等を勘案しても、常設による飲食提供業務の継続が困難であると客観的に認められる場合には、PFI事業者から代替的な飲食提供方法を含む見直し案を提出し、区と協議の上、営業日・営業時間、提供方法等の変更、または臨時的な飲食提供への切替えを認める場合があります。
9	実施方針	7	1	1	6	(2)		民間事業者の募集及び選定のスケジュール	昨今の働き方改革順守の為には、設定されてる設計期間・施工期間では足りないことが予想されます。四週八閉所の順守をするためにも、設計・施工期間を延長する考えがあるかご教授願います。	設計・施工期間を延長する考えはございません。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
10	実施方針	7	1	1	6	(2)		事業スケジュール（2）本施設	設計・建設期間が適正かどうかについて、検証ができていない状況ですが、過去実績を踏まえて、不足することが予想されます。 事業期間内で工期を確保するため、開業準備期間に「開始日は提案による」とありますが、本施設引渡しまで含めて事業者提案とするよう、ご検討をお願い申し上げます。また、解体期間の前倒しなど、工期捻出のご配慮をお願い申し上げます。 併せて、設計・建設期間については、施工条件を十分に検証し、適正な工期を確保していただきたくお願い申し上げます。施工段階においても、働き方改革への対応、猛暑による作業の制約、中東をはじめとする世界情勢の変化による資材供給の状況などの事由が生じた場合、適切に工期延伸の協議が行えるようお願い申し上げます。	現時点では、本施設の引渡し時期を事業者提案とすることは想定していませんが、要求水準を満たし、供用開始に支障がない範囲で、具体的な工程上の工夫を提案いただくことは可能です。 なお、施工段階における不可抗力、行政手続遅延、要求水準の見直しその他PFI事業者の責めに帰さない事由が生じた場合の工期遅延に関する取扱いは、事業契約書（案）で整理し、必要に応じて協議対象とします。
11	実施方針	8	1	2	3			選定手順	予定価格を公表する場合、少なくとも以下の区分に基づく参考価格（目安）を公表いただけないでしょうか。 ①施設整備費（設計・建設） ②運営業務費 ③維持管理費	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
12	実施方針	10	2	1	7			落札者を決定しない場合	予定価格超過により入札不調となる事態を回避するため、提案時に適用する割賦の基準金利は、予定価格の算定に用いた金利水準に設定していただきますようお願いいたします。 提案時の基準金利が予定価格の算定に用いた金利水準と著しく乖離している場合には、提案価格が予定価格を超過する可能性が高まり、事業者の応募判断に影響を及ぼすおそれがあります。	入札公告時に示します。
13	実施方針	11	2	2	1			対話結果の公表時期について	個別対話の実施から約2か月後となる10月16日が本対話結果の公表予定日とされていますが、入札公告の直前であることから、公表内容を踏まえた検討期間が十分に確保できないと考えております。 対話結果の早期公表または入札公告時期を遅らせることについてご検討いただけないでしょうか。特に、施設内容や計画の重要な点に変更がある場合には、3カ月程度の検討期間を追加いただけないでしょうか。	入札公告日までにお示しいたします。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
14	実施方針	11	2	2	1			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	公告から参加申請書受付までの期間について、年末年始を考慮すると1月では短すぎると考えます。 参加申請書提出までに社内的な人員調整・予算との整合性の検討・意思決定をする必要があり、それをグループ企業全てでクリアしていく必要があるとなると相当な時間がかかると予想されます。 参加申請書受付期限は可能な限り2月以降へ延ばして頂けますようご検討願います。	入札参加資格確認申請書の受付は令和９年３月を予定しています。
15	実施方針	11	2	2	1			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	入札参加申請書の受付が1月に設定されておりますが、年末年始も挟むため、公告から参加申請書受付までの期間が短すぎると考えます。 参加申請書提出までにはコンソーシアムを組成する企業毎の最終的な意思決定が必要で、時間を要することが見込まれるため、可能な限り2月以降、少なくとも1月末に設定していただくことをご検討願います。	入札公告時に示します。
16	実施方針	11	2	2	1			民間事業者の募集及び選定のスケジュール	入札参加資格確認申請書の受付時期が令和9年1月に設定されておりますが、年末年始を挟むことから、令和8年11月の公告から受付開始までの準備期間が十分とは言えない状況と認識しております。 参加確認申請書の提出にあたって、コンソーシアムの構成企業によっては、意思決定を必要とする企業もあり、所要期間を要します。つきましては、提出期限を2月以降とするなど、可能な限り後ろ倒しに設定いただきますよう、ご検討賜りますようお願い申し上げます。	入札公告時に示します。
17	実施方針	17	2	3	2	(3)	b	建設企業	「特定建設業許可（建築一式工事）を受けていること」とありますが、区内企業の活用という点において公告時においては「特定建設許可を受けていること」へ緩和して頂きますよう検討の程お願いいたします。	建設企業の資格要件として、特定建設業の許可については、建築一式工事を対象として求める予定です。 本事業は複合公共施設の新築を含む建築工事を中核とする事業であるため、建設企業に求める資格要件を「特定建設業許可を受けていること」に一般化し、建築一式工事の許可要件を外すことは現時点では想定していません。 なお、区内企業の活用については、資格要件とは別に、地域経済への波及効果等を評価する方向で検討しています。詳細は入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
18	実施方針	20	2	5	2			入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い	基本協定書において、独禁法違反及び談合等により違約金が課される場合、本事業において独禁法違反及び談合等を行った場合に限定して頂けますようご検討をお願い致します。 本事業に限定されない場合、構成員にとってリスクが過大となり、本事業への参加が困難となる可能性がございます。	基本協定書および事業契約書（案）における違約金の具体的な発生事由、範囲および負担方法については、現在検討中ですが、頂いたご意見は、違約金条項の検討に当たって参考とします。
19	実施方針	20	2	5	2			入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い	基本協定書において、構成員が自己の請負または受託する業務以外のリスクを負う可能性がある場合は参入障壁が高くなるため、基本協定書における違約金は、連帯債務ではなく帰責企業がリスクを負担する建付け（帰責性を有するものが連帯して負担）として頂きますようご検討をお願い致します。	頂いたご意見を参考に検討させていただきます。
20	実施方針	20	2	5	2			入札参加資格を欠くに至った場合の取扱い	基本協定書について、事業契約において基本協定書と同様の事由による違約金が規定されるケースが一般的かと存じますが、その場合は基本協定書における違約金については、事業契約締結前までに違約金の発生事由に抵触した場合に課される形として頂きますようご検討をお願い致します。	基本協定書で定める違約金の条項は、「事業契約不調又は解約の場合の処理」として定める想定をしております。
21	実施方針	21	2	5	3			SPCの設立	施設整備費を竣工時一括払いとする別の案件において、SPC設立が任意であったので、その可能性を確認したいです。	SPCの設立は必須で想定しています。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
22	実施方針	22	3	5				違約金	事業契約書（案）の作成に当たっては、PFI事業における一般的な水準を踏まえ、保証金額（違約金額）を運営業務及び維持管理業務の対価の年額の10%程度としていただくとともに、履行保証保険を付保できる契約条項としていただきますようお願いいたします。 違約金は、金融機関より、支払請求に備え違約金相当額の資金を指定口座に留保するよう求められる場合がございます。履行保証保険を付保できる場合は、当該資金留保が不要になります。 履行保証保険を付保できない場合には、違約金相当額の資金を外部から借り入れた上で、金融機関に留保する必要が生じる可能性があります。この借入はリスクマネーとして扱われるため、通常の借入よりも金利が高くなる傾向があり、結果として事業費の増加につながるおそれがあります。	事業契約書（案）では、PFI事業者が加入する保険等についても定めますが、各条項は現在検討中となります。頂いたご意見を参考に検討させていただきます。
23	実施方針	31					別紙1	予想されるリスクと責任分担	人件費上昇においても物価変動リスクと同じ考えで良いかご教示ください。	維持管理・運営業務における人件費上昇についてもサービス対価の改定の対象とする想定ですが、それぞれ異なる指標・考え方で設定する想定です。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
24	実施方針	31						物価変動リスク	近年の資材価格や労務費の高騰、急激なインフレーション等を踏まえ、内閣府は「契約に関するガイドライン（PFI事業契約における留意事項）」や「PPP/PFI事業における物価変動の影響への対応」等において、PFI事業における物価変動リスクは契約当事者間で適切に分担し、契約変更やサービス対価の見直しについて柔軟に対応することが望ましいとの考え方を示しています。 このような動向を踏まえ、通常の物価スライド条項とは別に、資材価格の著しい高騰や急激なインフレーションなど、契約締結時に合理的に予見することが困難な事象が発生した場合には、事業者からコスト増加に伴う契約変更（サービス対価の見直し等）の協議を請求できる具体的な規定を設けていただくことをご検討お願いいたします。	物価変動に伴うサービス対価の改定方法については、入札公告時に示す事業契約書（案）において、本事業の特性を踏まえたスライド条項を定める予定です。スライド条項の具体的な指標、適用範囲、協議開始要件および費用負担の考え方については、入札公告時に示します。 なお、ご指摘のような、通常のスライド条項では対応しきれない著しい物価変動等が生じた場合の取扱いについては、国のガイドラインや基本方針の改定趣旨も踏まえ、事業契約書（案）の中で協議手続を含めて整理する予定です。
25	実施方針	31						物価変動リスク	設計・建設期間が約4年2か月と長期にわたることから、SPCは施設整備企業等への支払いに必要な資金を金融機関から調達することが想定されます。 建設期間中の資金調達では変動金利が採用されることが一般的であり、昨今の金利変動も大きい状況にあります。このため、建設期間中に発生する借入利息（建中ローン利息）についても、著しい金利変動が生じた場合には、物価改定等において適切に考慮いただけますようお願いいたします。	現時点では、設計・建設期間中にサービス対価を段階的に支払うスキームについて検討しており、設計・建設期間中の資金調達をできるだけ限定する方向で調整しております。設計・建設期間におけるサービス対価の支払方法の詳細は、入札公告時に示します。 上記の考え方を踏まえ、金利変動に伴うサービス対価の改定は現在では想定しておりませんが、その他サービス対価の改定の対象やスライド条項を確認の上提案ください。
26	実施方針	31						物価変動リスク	物価変動の際の基準となる指数のご想定はございますでしょうか。	物価変動で採用する指標については入札公告時に示します。
27	実施方針	31						物価変動リスク	提案書提出時から実施設計完了時までの価格高騰について、図面の精度が違う中で、どのように価格高騰の妥当性を検証するのでしょうか。ご想定がございましたらご教示ください。	基本的には、提案書提出時あるいは実施設計完了時の図面に反映された設計内容に基づいて価格高騰の検証を行うことは想定しておりません。物価変動によるサービス対価の改定は、提案された事業内容に紐づく価格高騰状況を個別に検証するのではなく、客観的な物価指標に基づいて改定する考えです。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
28	実施方針	31						物価変動リスク	物価上昇のスライド条項の起点日はいつでしょうか。	入札公告時に示します。
29	実施方針	32	2					設計・建設段階物価スライド	設計業務委託契約の対価の改定について、設計業務については国土交通省設計業務等技術者単価「技師　(C)」が単価を基準とする物価指数となっておりますが、単価改定以降で事業者から請求があった段階時に、明らかに未着手の業務がある場合には、その未着手部分について、新単価にてサービス単価 の改定を行えるようにしていただきたいと思います。 理由としましては、PFI事業で長期間の事業となることから、事業期間中に国土交通省単価も複数回変動することが想定されます。ついては、当初の単価とは大幅に金額感が変わることが想定されますので、未着手の業務については単価改定をお認めいただきたいと考えます。 また、建設や維持管理は物価スライドをお認めいただくのに、設計・監理業務のみ物価スライド（単価改定）をお認めていただけないのは不条理であるとも考えます。 他区の直近のPFI事例となりますが、同様の質問に対して「基準日における既済部分に相応する委託金額を控除した未履行部分に対して物価変動率を適用します。」とのご回答をいただいておりますので、何卒ご検討いただきたいと思います。	設計業務および工事監理業務に係る物価変動の取扱いについては、入札公告時に示す事業契約書（案）において定めます。 設計業務は、基本設計業務中および実施設計業務中に厳密な出来高を測定することが困難であるため、設計業務の進捗段階ごとの未履行部分に対する単価改定の適用方法は、PFI事業の特性を踏まえて整理します。 現時点では、基本設計業務中に国土交通省設計業務等技術者単価が改定された場合には、実施設計費および工事監理費への適用を、実施設計業務中に同単価が改定された場合には、工事監理費への適用を認める方向で検討しています。詳細は入札公告時に示します。
30	実施方針	33						物価変動リスク	運営・維持管理期間においても物価改定を規定いただける理解ですが、改定対象にその他費用（SPCの負担する保険料、SPC管理運営費等）も含めていただけるようご検討をお願いいたします。	維持管理・運営にかかる費用には、ご指摘のようにSPC関連の経費も含まれるものと考えており、運営・維持管理期間中に支払うサービス対価の全体に対して、物価変動による改定の仕組みを設ける方向で検討しています。 なお、維持管理・運営にかかるサービス対価の改定方法の詳細は、入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
31	実施方針	33						需要リスク	カフェ等の運営については、長期にわたる事業期間を通じて継続的に実施することの不確実性が高く、事業者にとって大きな負担となることが想定されます。 そのため、需要リスクの変動等、やむを得ない事由により運営の継続が困難となった場合には、市と代替案について協議の上、違約金が発生しない契約条件としていただきますようお願いいたします。 また、独立採算事業については、SPCを介さず、当該事業を実施する事業者と市が直接契約できるスキームについても、ご検討いただきますようお願いいたします。	前段について、飲食提供業務が、万一、事業破綻となった場合でも、喫茶・軽食程度ができる飲食施設または物販施設等の運営を相当期間空けないことに務めるとともに、期間については事前に区と協議することとします。 中段について、飲食提供業務が遂行できない場合における違約金の発生有無については、現在検討しております、入札公告時に示します。 後段について、飲食提供業務および駐車場運営業務の実施にかかる使用許可の相手方は、PFI事業者のほか、PFI事業者が選定し、かつ責任をもって管理監督する、構成員、協力企業その他の第三者を対象とすることも認める方向で検討しています。詳細は入札公告時に示します。
32	実施方針	97	9	2	7	(1)		管理運営時間	飲食提供業務の営業時間については、「9:30～18:00を含むことを原則とする」とされていますが、利用者ニーズや運営体制、収支計画等を踏まえ、営業時間および営業日数については事業者からの提案によるものとしていただくことは可能でしょうか。なお、施設利用者の利便性確保を前提に、事業者が最適な運営計画を提案することが望ましいと考えております。	飲食提供業務の営業時間は「9:30～18:00を含むことを原則」とはしますが、提案内容に合理性が認められる場合、事業者が提案した営業時間および営業日数での営業についても、協議することができるものとします。 具体的には入札公告後の個別対話等で確認させてください。
33	実施方針							共通事項	サービス対価の改定については本事業に公契約条例が適用される場合は、公契約条例に基づく労務費の上昇分を反映していただきたいです。	本事業のうち、指定管理者制度を適用する維持管理業務及び運営業務については、品川区公契約条例第６条第１項第３号に基づき、公契約条例が適用されます。このため、PFI事業者から維持管理企業及び運営企業に委託等を行う場合、公契約条例に基づいて対応して頂く必要があります。 なお、区がPFI事業者に支払う維持管理業務及び運営業務にかかるサービス対価改定の指標について、詳細は入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
34	実施方針　別紙1	31	1	26				物価変動リスク	近年、公契約条例に基づく労務単価の上昇率が大きく、公告～契約締結においても大幅な上昇が生じる可能性があります。 事業者としては提案時点で予見できない部分であるため、サービス対価の基準日については公告時にするなど、なるべく早い時期を基準としていただきたいです。	詳細は入札公告時に示します。
35	実施方針　別紙1	31	1	26				物価変動リスク	基本計画に示されている想定整備事業費では、現在の建設情勢との乖離があると思われます。現状、今後の情勢を見据えて事業費の増額をご検討されるか等の確認をさせていただきたい。	入札公告時に示す予定価格については、物価高騰等を考慮し再度計算し直した額を提示予定です。
36	実施方針　別紙1	31	1	26				物価変動リスク	提案上限金額は事業期間中の総額提示ではなく、コンソーシアム各社の予算配分目安が示された方が円滑に事業が推進されます。他事例に倣い「設計」、「建設」、「外構」、「工事監理」、「什器備品」、「維持管理」、「運営」の各項目の想定費用をお示しください。他事例では、「想定する参考価格であり、各項目における事業者の提案価格の上限になるものではない」等の注釈をつけて、内訳提示をしている例があります。	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
37	実施方針　別紙1	31	1	26				物価変動リスク	物価上昇が著しい状況であることから、本事業における債務負担行為の設定日を可能な限り後ろ倒ししていただくことをご検討願います。 また、債務負担行為の設定日を物価スライドの起算日としていただくことが必要と考えます。	基本的には、提案書提出時あるいは実施設計完了時の図面に反映された設計内容に基づいて価格高騰の検証を行うことは想定しておりません。物価変動によるサービス対価の改定は、提案された事業内容に紐づく価格高騰状況を個別に検証するのではなく、客観的な物価指標に基づいて改定する考えです。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
38	実施方針 別紙1	31	1	27				物価変動リスク	昨今、物価上昇が著しく予想が出来ない情勢にあるため、債務負担行為の設定日を出来るだけ後ろ倒しにして頂くようご検討頂けますでしょうか。また、インフレスライドの基準日については債務負担行為の設定日と同日として頂けますようご検討のほどお願い致します。	予定価格及びインフレスライドの基準日については、入札公告時に示します。
39	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	令和7年4月版の整備基本計画における想定整備事業費は、資材・労務費の動向を含む建設情勢の変化、また中東をはじめとする世界情勢の変化により実勢と乖離が生じていると想定されます。ついては、今後の物価上昇の見通しを踏まえた事業費増額の是非や検討プロセスについて、確認させていただければと存じます。	入札公告時に示す予定価格については、近年の物価高騰等を考慮して検討します。 なお、予定価格の算定根拠および具体的な検討プロセスについては、予定価格の適正な設定および競争性確保の観点から、公表することは予定していません。
40	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	コンソーシアムの円滑な運営、事業推進のため、提案上限金額は事業期間中の総額提示ではなく、「設計」「建設」「外構」「工事監理」「什器備品」「維持管理」「運営」の各項目の想定費用をお示しいただきたくお願いいたします。また、各項目の提案上限額はあくまで参考価格として取り扱い、項目ごとの事業費が超過していても、事業費総額が上限に収まっていればよろしいとの取り扱いにしていただきたいです。	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
41	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	昨今の著しい物価上昇を踏まえ、本事業の債務負担行為の設定日については、可能な限り後倒しでのご設定をご検討賜りますようお願い申し上げます。併せて、物価スライドの基準日については、債務負担行為の設定日を基準とされることが適当と考えております。	予定価格及びインフレスライドの基準日については、入札公告時に示します。
42	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	令和8年5月11日公表の質問回答No.73において「複数のスライド条項を設定する予定」とご回答いただき、またインフレスライドについては、同回答No.81において「PFI事業としての特性を考慮し適切に設定します。」とご回答いただいておりますが、現状、どのようなスライド条項及び物価指数を想定していますでしょうか。	各スライド条項については入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
43	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	令和8年5月11日公表の第1回質疑回答No.73にて、複数のスライド条項を設定する予定であるとのご回答をいただきました。改めて、本件にインフレスライド条項を適用する場合の、現在のインフレスライド条項における、残工事の１％までを受注者が負担する取り扱いについて、見直しをご検討いただきたくお願い申し上げます。 昨今の資材価格・労務費の高騰は不透明かつ長期化しており、特に長期にわたる工事においては受注者側の負担が累積的に大きくなり、財務上の圧迫要因となっております。現行制度の「受注者１％負担」は、現在のような急激かつ継続的なインフレ状況下では、実態にそぐわないケースが増えております。つきましては、現行の受注者負担割合（１％）の撤廃、または縮小についてご検討いただきたくお願いいたします。	各スライド条項については入札公告時に示します。
44	実施方針 別紙1	31	1	26				物価変動リスク	昨今の資材価格・労務費の高騰が不透明かつ長期化している状況下で、PFI事業においては、入札から設計期間・建設期間と施設整備期間が長く、建設事業者としては、事業契約にて設定した物価指数の動きと、市場価格の動きとの間に著しい乖離が生じ、入札時の各想定費用が大幅に超過する事があります。 そのような中で、スライド条項では吸収できない実勢価格となった場合には、令和8年6月29日内閣府通知の「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 基本方針の変更等について」に基づき、事業契約の内容変更や、コスト削減やサービス水準の見直し協議等に対応いただくという認識でよろしいでしょうか。	物価変動に伴うサービス対価の改定方法については、入札公告時に示す事業契約書（案）において、本事業の特性を踏まえたスライド条項を定める予定です。スライド条項の具体的な指標、適用範囲、協議開始要件および費用負担の考え方については、入札公告時に示します。 なお、ご指摘のような、通常のスライド条項では対応しきれない著しい物価変動等が生じた場合の取扱いについては、国のガイドラインや基本方針の改定趣旨も踏まえ、事業契約書（案）の中で協議手続を含めて整理する予定です。
45	実施方針 別紙1	31	1	27					インフレスライドについて、どのようなスライド条項と物価指数を想定しているかご教授願います。 また、物価・労務費の高騰が著しく、設定したスライド条項を大きく上回ってしまう実勢価格となった場合、契約変更・見直しの協議をさせて頂くことは可能でしょうか。	前段について、スライド条項の詳細については入札公告時に示します。 後段について、ご指摘のような、通常のスライド条項では対応しきれない著しい物価変動等が生じた場合の取扱いについては、国のガイドラインや基本方針の改定趣旨も踏まえ、事業契約書（案）の中で協議手続を含めて整理する予定です。
46	要求水準書 （案）	4	1	4	2			各施設の構成方法	図書館、体育館、多目的ルーム、教育支援センター（マイスクール）、屋内キッズプレイルーム、区民交流・飲食提供機能、グラウンド等について、各施設の利用時間の違いを踏まえた時間帯別の開放範囲、出入口、動線、管理区画およびセキュリティの考え方をご教示ください。	利用時間を含む詳細については入札公告時に示しますが、各機能ごとに異なる時間管理が想定されます。 なお、個別動線とセキュリティが必要となるマイスクール以外については、事業者の提案に委ねる方針で検討しております。

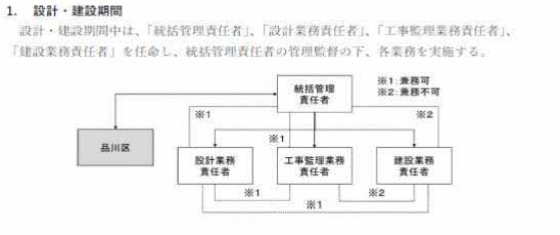
No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
47	要求水準書（案）	8	1	4	5			事業の対象範囲および業務範囲	解体工事は別途区にて実施される予定とのことですが、工期やコストの縮減、施工性の向上などのメリットが期待できると考えています。一括発注についてもご検討いただけないでしょうか。	本事業において、既存建物の解体工事をPFI事業者の業務範囲には含みません。 なお、要求水準書（案）に示すとおり、一部、事業敷地周囲の付帯施設（フェンス・仮囲い・舗装・縁石等）の撤去等については、PFI事業者の業務範囲となります。
48	要求水準書（案）	12	2	1	1	(2)		基本的な考え方	図書館スペースが本施設の中心とあるが、評価配点について、個別機能（図書館等）の専門性と、施設全体の運営マネジメント能力の配点割合について、お考えをご教示ください。	配点の詳細については入札公告時に示しますが、評価の方針として、個別機能で求められる専門性は実施方針や要求水準書で求めている事項であり、必達要件です。 落札者決定基準では、本施設の利便性や魅力向上等に資する提案内容等を評価する方針で検討しております。
49	要求水準書（案）	16	2	3	2	(3)		延床面積について	延床面積は事業者の提案によるという認識でよロしいでしょうか。	ご認識のとおりです。要求水準書及び別紙の内容を満たした上で事業者提案とします。
50	要求水準書（案）	17	2	3	2			動線計画	車両出入口の位置、車両の進入・退出動線、歩行者動線との交錯への配慮および搬出入車両・管理車両の動線について、特に南側道路の一方通行を維持する場合の車両動線の設定方法や、壁面後退範囲の活用方法を含め、ご教示ください。	前段の「車両出入口の位置、車両の進入・退出動線、歩行者動線との交錯への配慮および搬出入車両・管理車両の動線について、特に南側道路の一方通行を維持する場合の車両動線の設定方法」については、要求水準書の内容を踏まえ、事業者の提案を求めます。交通規制等を加味し、最善な計画を提案してください。 後段の「壁面後退範囲の活用方法」についても事業者の提案に委ねます（例：歩道状スペースや緑地、防災活用など）。 なお、前面道路等敷地要件に係る事項については、確定次第、希望者に対して閲覧・配布に供する予定です。
51	要求水準書（案）	20	2	3	8			ZEBReadyについて	ZEB Ready達成が必須となるりますでしょうか。 達成と未達とで採点が異なるのでしょうか。 また、ZEB Ready未達でも要求水準未達にはならないのでしょうか。	ZEB Ready水準の達成は必須要件ではなく、未達の場合でも、要求水準書上未達にはなりません。 達成した場合と未達の場合で採点がどの程度異なるかについての回答はできかねますが、エネルギー消費量の削減に資する工夫については評価の視点に含める予定です。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
52	要求水準書（案）	20	2	3	9			外構計画	犬のリードをつなげるポールや足洗い場などのペットに配慮した設備を設けること。とありますが、どのような目的での想定となりますでしょうか。また犬にまつわる騒音やトラブル、長時間放置等においてはPFI事業者が責任を取ることは難しいです。	前段については、本施設の屋内に犬を連れ込むことは禁止する意図、ならびに、区民避難所として活用する際に利用することを想定したものです。 後段については、ペットによるトラブルも他の施設利用者と同等の扱いとして、原則帰責者負担として検討する想定です。
53	要求水準書（案）	20	2	3	9			外構計画	広場に関して、各施設とのつながりや利用者の安全性、回遊性に配慮した外構空間の一体的な計画の考え方をご教示ください。	具体的な配置、形状および各施設との接続方法は、要求水準を満たす範囲で事業者の提案によるものとします。
54	要求水準書（案）	23	2	4	2	(2)		体育館の具体的規模について	「想定規模と合致しない提案も認めるもの」とございますが、現在ご想定されている体育館の想定規模をお示しください。	体育館の想定規模は、要求水準書の別紙10-2に規定する内容です。
55	要求水準書（案）	27	2	4	6			飲食提供機能のイメージについて	飲食提供機能に関する、貴区のイメージがあればご教示ください。 テラス等の整備は可能か、アルコール提供の可否、ペットフレンドリーの可否等を確認させていただきたいです。	飲食提供機能について、区として、具体的なイメージは提示致しません。なお、ご質問についての考え方は以下のとおりです。 ・テラス等を整備することは可能です。 ・アルコールの提供は不可とします。 ・ペットを屋内に入れることは不可とします。なお、屋外のテラス部分について、具体的に場所を指定してペットを入れることについては、区と協議のうえ可能とします。
56	要求水準書（案）	33	2	4	11			トレインビュースポット	設けることとなった経緯を教えていただきたいです。 特定の事業者による有利不利が無いようにしてください。	前段について、周辺環境との調和を重視して設けることとしております。 なお、トレインビュースポットの整備方針単体で評価を行う想定はございませんので、特定の事業者が不利有利となることはございません。
57	要求水準書（案）	43	3	1	4	(1)		統括管理責任者の設置	統括管理責任者及び副責任者は構成員であれば制限はないという理解でよろしいでしょうか。また、副責任者を設計・建設期間及び維持管理・運営期間で変更することは問題ないでしょうか。	前段について、ご認識のとおりです。なお、要求水準書3.1.4章（１）のとおり、選出にあたっては事前に区の承諾を得る必要があります。 後段について、設計・建設期間及び維持管理・運営期間における副責任者の変更は可能ですが、事前に変更に関する区の承諾を得る必要があります。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
58	要求水準書（案）	57	7	2	2	(1)		基本事項	事前の広報計画について契約締結後、開館準備期間開始（事業契約締結日）後、いつから実施することをイメージされていますでしょうか。	PFI事業者が実施する広報（事前広報・機運醸成業務）の開始時期については、事業者の提案によりますが、事業契約締結後、早い段階からの機運醸成に資する活動として頂くことを期待しています。 なお、区が実施する広報紙等による事前広報活動の開始時期は未定です。
59	要求水準書（案）	59	7	2	4			開業イベントの企画業務	開業イベント企運営業務について、貴区がイメージしている内容(機運醸成イベント等)時期等をご教示ください。	本施設の供用開始に合わせて、区民に広く認知してもらうための開業イベントの実施時期や内容は、PFI事業者の提案に委ねます。本施設の魅力が伝わるイベントを、供用開始前や供用開始後の適切な時期に実施して頂くことを期待しています。 なお、区が主導する開業式典は、本施設の供用開始日に実施することとし、開業イベントのプログラムに含めてください。 また、機運醸成業務に規定している地域参加型のイベントは、開業イベントとは別イベントです。要求水準書（案）P58に規定しているとおり、建設期間中、年２回程度企画・運営してください。
60	要求水準書（案）	78	9	1	7			光熱水費	一定期間に生じた光熱水費の金額を勘定し固定額を支払うとありますが、事業期間中に光熱水費単価が変動する可能性があるため、固定額ではなく、実際使用した光熱水の使用量を基準値として設定し、基準値を上回った場合は事業者負担としていただきたいです。	ご意見を踏まえ検討し、詳細は入札公告時に示します。
61	要求水準書（案）	80	9	2	1	(3)	窓１	受付案内業務	コピー機の利用方法とあるが、サービス向上に伴う場所に設置するイメージで良いかご教示ください。	コピー機の設置位置については事業者の提案に委ねます。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
62	要求水準書（案）	82	9	2	2	(3)	交1	業務の要求水準	必須提案の企画を記載されていますが、実施回数などは事業者の提案によるという理解でよろしいでしょうか。また、当該企画の事業と自主事業による提案との差異をご教示ください。	前段について、要求水準書9.2.2章（３）交１の図表のとおり、企画の開催回数や規模についてはPFI事業者の提案に委ねます。 なお、開催回数や規模についてはPFI事業者からの提案を踏まえ、事前に区と協議したうえで確定する方針で要求水準書を修正いたします。 後段について、施設間連携・区民交流促進業務は、本事業の運営業務の一部として、要求水準書に示す施設コンセプトの実現に向けて、PFI事業者に実施を求める必須業務です。複数施設の連携に資する企画、広場を活用したイベント、スポーツ、読書、防災、多世代交流等に関する企画について、要求水準を満たす内容を提案してください。（企画の実施に必要な費用は、原則として運営業務に係るサービス対価に含めるものとします。なお、参加料を徴収する場合は実費程度とし、具体的な料金は区と協議の上で設定してください。） 一方、自主事業は、要求水準に基づく必須の運営業務とは別に、本施設の魅力向上および利用促進を目的として、PFI事業者が任意に提案し、独立採算で実施する事業です。（自主事業の実施に当たっては、区との協議および使用許可等を受け、必要に応じて施設使用料を負担した上で、原則として利用者からの料金収入により費用を回収するものとします。） したがって、企画のテーマや内容のみで一律に区分するものではなく、要求水準の履行として実施する企画は施設間連携・区民交流促進業務、これに追加して事業者の費用とリスクにより独立採算で実施する企画は自主事業として整理してください。同一のイベント等に両者の内容が含まれる場合には、費用、収入、実施体制等を明確に区分して提案してください。具体的な区分に疑義がある場合は、企画内容ごとに区と協議するものとします。
63	要求水準書（案）	86	9	2	4			図書館運営業務について	これまでのゆたか図書館の運営を踏襲したいのか、又は刷新して新たな図書館を目指したいのか、方針があればご教示ください。	現ゆたか図書館からの移転のため、名称は同じとなりますが、新図書館は、現ゆたか図書館の移転を踏まえつつ、複合施設内に整備される図書館として、「みんなの学びの場」となる交流拠点の中心的な機能を担うことを想定しています。 したがって、現ゆたか図書館の蔵書・利用者層・地域に根差した地区図書館としての役割を継承しつつ、従来の静かに読書する図書館にとどまらず、多世代・多様な利用者の対話や交流を通じた賑わいを許容する、新たな複合施設内図書館としての運営提案を期待します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
64	要求水準書（案）	99	9	2	8	(1)		基本事項	図書館等の荷捌き駐車場について、従業員や関係者についても同じ考えで良いかご教示ください。	従業員や関係者について、障害者等を除き、車での通勤等の利用は認められません。なお、障害者等が通勤等で駐車場を利用する場合、駐車場運営業務（独立採算）で整備する駐車場を利用してください。当該利用者から料金を徴収するか否かは事業者の判断に委ねます。
65	要求水準書（案）	101	9	2	9			就労支援業務	「長時間働くことが難しい状況にある人々の受入れに協力すること」とありますが、ここでいう「受入れ」は具体的にどのような形態を想定されていますでしょうか。 受入れの形態によって事業者側で必要となる人員配置や運営体制の検討内容が大きく異なるため、適切に事業費を見積もれるよう、想定する実施スキームについて可能な範囲でお示しください。 受入れ例 ・事業者による直接雇用 ・職場体験や就労訓練の受入れ ・福祉事業所等との連携による施設内活動の受入れ	「受入れ」とは、事業者による超短時間雇用での直接雇用を想定しております。 雇用するにあたり、品川区立障害者就労支援センターで実施している超短時間雇用促進窓口みっけのコーディネーターと連携した上で、雇用前に職場見学や職場体験の受入れを想定しております。
66	要求水準書（案） 別紙10-2							必要諸室および仕様	各諸室の面積・規模について、「別紙10 必要諸室および仕様（案）」に示された数値からの変更や、共用化・兼用による面積調整が可能となる範囲および条件をご教示ください。	詳細については別紙10-2に記載のとおりです。変更がある場合は入札公告時に示します。
67	要求水準書（案） 別紙10-2 必要諸室および仕様　体育館								体育館と多目的ルームを兼用（統合）する提案は可能でしょうか。要求水準書（案）のコート数等の要件を満たしたうえで、体育館の内部を分割する提案は可能でしょうか。	前段について、要求水準書別紙に示す必要諸室については、各室の設置数を満たすことを条件とし、別紙に示す室数を減ずることとなる兼用（統合）は認めません。 後段について、体育館の内部を分割する提案は認めません。
68	要求水準書（案） 別紙14設備・什器・備品リスト	2～4						機能区分：図書館	図書館の什器や備品に関しまして、書架やカウンターなどメーカー指定となっているものが多くあります。指定備品の場合、施設デザインとの調和が懸念されますのと、運営を考えた備品提案の幅が狭まるように思います。こちらについて、お話させていただきたく思います。	別紙14　設備・什器・備品リストに記載した設備・什器・備品は例示であり、製品指定はしない方向で検討しております。同等品でご提案いただいて問題ありません。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
69	要求水準書（案） 別紙16	1						設計・建設期間	実施体制表において「統括管理責任者」と「設計業務責任者」の兼務は可となっておりますが「統括管理責任者」と「建設業務責任者」の兼務は不可となっております。しかしながら「設計業務責任者」と「建設業務責任者」の兼務は可となっており、実施体制表の意図について確認させてください。 	設計業務責任者と統括管理責任者を兼務する場合（仮にAと置きます）、建設業務責任者は統括管理責任者と兼務することはできないため、Aと建設業務責任者は別の者である必要があります。 また、設計業務責任者と建設業務責任者を兼務する場合（仮にBと置きます）、建設業務責任者は統括管理責任者と兼務することはできないため、Bと統括管理責任者は別の者である必要があります。 意図としては、統括管理責任者は本事業を監督し統括マネジメントを行う立場にあることから、特に影響の大きい建設業務責任者とは別の者を立てることによって、そのガバナンスを機能させることを意図しています。 また、設計業務と建設業務は、設計・施工として業務遂行する企業体を考慮し、兼務を可としています。
70	2025年6月18日公表 事業者サウンディング提示資料	7							建物の合計延床面積約8,000㎡＋屋外　と各機能の想定面積の記載があるが、変更はないでしょうか。	入札公告時に示します。
71	2026年5月11日公表 実施方針等に関する意見への回答	2	No.2						設計・建設・工事監理費用に対する一時払いの比重を高くする方向で検討しております。とありますが、前払い金は契約金額の40%とし、金額に上限を設けないようお願いします。	現時点では、前払金の支払いはしない想定です。サービス対価の支払い方法の詳細は入札公告時に示します。
72	2026年5月11日公表 実施方針等に関する意見への回答	5						区内企業等の活用への加点について	区内企業の活用、地元雇用、地域資材・地域調達等に関する提案について、加点対象とする方向でご検討されているとのことですが、加点内容によっては、特定チームの優位性が高くなることを懸念しております。この点につきまして、貴区と意見交換いたしたく、よろしくお願いいたします。	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、参画形態にかかわらず、提案された取組の具体性、実現性および確実性についても確認します。評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
73	2026年5月11日公表 実施方針等に関する意見への回答	36	No.3						品川区内企業の活用による加点措置、または参加条件に区内企業とのJV組成を必須とするなどといった地元活用について、盛り込んでいただきたくお願いいたします。とありますが、地元企業・地域雇用を地元建設会社に限定してしまうと、地元建設会社と組むことができないグループの参加は不利となり、一社応募につながり、公平な競争を保てないと思います。建設会社のみならず、運営業務を担う企業など、幅広いジャンルの地元企業・地域雇用において公平な加点としていただくようお願いします。	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。
74	2026年5月11日公表 実施方針等に関する意見への回答	36	No.5						SPC組成について、品川区内企業をSPC構成企業として活用することで、総合評価の加点対象とすることをご検討願います。とありますが、構成企業となりうる業種となると、ある程度の会社規模や資金力のある業者に限られますので、やはり建設企業が中心になり、地元建設会社優遇につながりかねません。公平な競争を保つため、構成企業・協力企業問わず、評価の対象としていただくようお願いします。	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
75	2026年6月22日公表 実施方針等に関する質問および意見への回答（二回目）	2	No.3					単品スライド	「単品スライドの適用を行う場合は、原則として公共積算に基づく資料が必要となります。 公的単価があるものは、公的単価の物価上昇にて適用することとなります。」とありますが、国交省のスライド条項における単品スライドの説明では、どのような指標を対象にするか、明確な記載はありません。現状の物価上昇局面 では、官積と実際の物価に大きな乖離が出る可能性が高い為、官積資料以外の事業者の提出する資料(見積書含)での検討を要望します。 ※令和8年6月29日付で内閣府政策統括官が出した「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等に関する基本方針等の変更等について」では、官積を用いることも記載されていますが、「（別紙）物価指数の 例」では、日建設計作成の「日建設計標準建築費指数（NSBPI）」を含む資料での検討が記載されています。 また官積については、当社で把握するのは一般的な物価本等の単価になります。発注者側が独自に持つ単価等は把握できておりません。	単品スライドの適用を行う場合、現時点では、公的単価があるものについては、公的単価の物価上昇を基に適用することを基本とします。なお、公共積算に基づく資料を原則としつつ、PFI事業としての特性、資料作成の実務負担、価格変動の妥当性確認の方法を踏まえ、事業者提出資料、見積書、価格指数等の取扱いについても検討しますが、現時点ではこれを確約することはできません。
76	2026年6月22日公表 実施方針等に関する質問および意見への回答（二回目）	8	No.33						統括管理責任者もしくは副責任者のどちらかは常駐を必須とします。とありますが、現場事務所を開設する前の設計期間中においては例外とし、非常駐にしていただけたらと思います。	ご意見を踏まえ、設計・建設期間における統括管理責任者または副責任者の常駐については、契約締結後から、現場事務所の開設または工事に伴う継続的な現地作業の開始のいずれか早い時点までの設計期間に限り、非常駐を可とする方向で検討します。 ただし、当該期間においても、統括管理責任者および副責任者の選任・配置は必須とします。
77	2026年6月22日公表 実施方針等に関する質問および意見への回答（二回目）	14	No.94						△は帰責者が特定できない場合を想定している。とのことですが、帰責者が特定できない場合は区のリスクとしてご対応をお願いします。	入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
78	実施方針等に関する質問への回答	1	5					自動返却機	以前の意見にて、自動返却機を導入する場合、原則、区内全図書館の資料にICタグを添付する必要があり、その方向で検討している旨、回答をいただきました。こちらの件について、全館資料のICタグの貼付有無で業務効率が大きく変わりますので、改めてお願いしたくお話できればと思います。	現在、本施設の供用開始時までに、区内全図書館の資料にICタグを添付する方向で検討しており、自動返却機の導入を前提とした施設計画や運営体制の整備を求めます。
79	実施方針等に関する質問への回答	2							サービス対価の支払い条件について、現時点の想定をお聞かせください。設計業務費については、前払金・基本設計完了後の部分払い・実施設計完了後の完了払いをお願いしたい。工事監理についても期間が長いため、年度ごとの支払いなどの工夫が望ましいと考えます。	入札公告時に示します。
80	実施方針等に関する質問への回答	29							第1回質疑回答 No.29にて、「区内企業の活用や地域雇用、地域経済への波及効果などについては、本事業の目的との整合を加点対象とする方向で検討しています。」と記載があります。 PFI事業では構成員・協力企業・下請企業とでは評価ﾎﾟｲﾝﾄに差がある事例もありますが、こちらについてのお考えをご教授ください。	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
81	実施方針等に関する質問への回答	29							第1回質疑回答（No29）において、区内事業者の活用、地元雇用等の活用のお考えが示されておりますが、具体的に意見交換をお願いしたいと思います。 （例：構成企業、協力企業による評価の違いの有無、地元企業の受注金額による評価の違いの有無等）	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。
82	実施方針等に関する質問への回答	29							令和8年5月11日公表の第1回質疑回答NO.29にて、区内事業者の活用および地元雇用の推進に関するお考えが示されております。つきましては、当該方針の具体化に向け、意見交換の機会を賜りたく存じます。 特に、構成企業と協力企業で評価に差異を設けるか否か、地元企業の受注金額に応じた評価差の有無・考え方につきまして、ご教示・ご協議いただけますと幸いです。	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。
83	実施方針等に関する質問への回答	140							第1回質疑回答（NO.140）について、住民説明会の回数は未定とのご回答が示されておりますが、設計費の費用算出に際して回数をお示し願います。 又は予算化した際の根拠をご教示いただけますでしょうか。	区が実施する住民説明会の回数は未定です。なお、現時点では計２回程度を想定しております。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
84	実施方針等に関する質問への回答	193							第1回質疑回答（N0193）について、実施設計完了時に提出する「工事費内訳書明細」「数量計算書」「積算根拠図面」及び「内訳書」はPFI方式であるため、施工者が作成したものを成果品とさせていただきたいと考えます。	実施設計完了時に提出する「工事費内訳書明細」「数量計算書」「積算根拠図面」および「内訳書」については、どの企業が実作業を行うことも妨げません。 ただし、当該資料は設計業務の成果品として提出されるものであるため、成果品としての責任の所在は、設計業務を担う企業にあります。施工者が作成した資料を用いる場合であっても、設計企業において内容確認を行い、設計成果品としての整合性および妥当性を確保してください。
85	実施方針等に関する質問への回答								第1回の質疑回答No29にて「区内企業の活用や地域雇用、地域経済への波及効果等については、本事業の目的との整合を踏まえ、加点対象とする方向で検討しています」とありますが、企業数で加点としてしまうと、評価の差別化がしづらいため、具体的な基準を設定いただきたいです。 評価例 ・SPC構成員若しくは協力企業としての参画 ・区内事業者への発注額が〇〇以上	区内企業の活用に係る評価については、構成員、協力会社または下請企業といった参画形態や参画企業数のみを理由として、評価ポイントに差を設けることは想定していません。 構成員として参画すること自体を高く評価するのではなく、区内企業が実際に担う業務の内容・範囲のほか、地域雇用の創出・維持、区内からの資材・物品・サービスの調達、地域事業者との連携、地域人材の育成等を含め、本事業による地域経済への波及効果および地域の魅力向上につながる工夫を包括的に評価する予定です。 なお、参画形態にかかわらず、提案された取組の具体性、実現性および確実性についても確認します。評価項目および配点の詳細については、入札公告時に公表する落札者決定基準で示します。
86	第1回質問回答No. 14	4						サービス対価について	区の検討されている、設計・建設・維持管理・運営それぞれの事業費割合がございましたらご教示ください。理由は、入札公告から選定まで６～７か月しかなく、その期間で事業費の検討を進めるのは今の社会情勢から非常に厳しいため、区の考える目安だけでも知っておきたいためです。	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
87	第２回　実施方針等に関する質問への回答	5	15					物価変動リスク	スライド条項の詳細は入札公告時にお示しいただくとご回答いただいておりますが、事業者としての希望を1点お伝えし、貴区のお考えを確認させていただきたいと考えております。運営費（(b) 維持管理・運営の対価）側のスライド条項には最低賃金の変動を採用インデックスとしていただくことを希望いたします。	ご意見ありがとうございます。スライドに適用する指標は対話の意見も参考にさせていただきながら検討し、入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
88	第2回旧荏原第四中学校跡地PFI事業実施方針等に関する質問への回答	33						応募グループの構成等	第2回質疑回答（No33）にて、統括権利責任者もしくは統括管理副責任者の常駐が必須とするとのご回答をいただいておりますが、当該人格が必要になるのは開業以降と考えます。 設計及び工事監理期間中は当該人格の常駐は必要ないと考えますので、質疑回答内容の再考をご検討願います。	ご意見を踏まえ、設計・建設期間における統括管理責任者または副責任者の常駐については、設計・建設期間に限り、非常駐を可とする方向で検討します。 ただし、当該期間においても、統括管理責任者および副責任者の選任・配置は必須とします。
89	第2回質問回答No.6	3						行政財産の使用料	使用料は事業契約締結後に算定とのことですが、目安がないと事業計画立案が不可能であるため、目安をお示しいただけますでしょうか。 他の案件においては、工事費及び面積を仮で設定した場合の金額の例示がありました。	事業計画立案が可能となるよう、入札公告時に、使用料を算出できるように、算定式を提示いたします。 提示する算定式の指数は、更新期間があり、３年間ごとに更新されます。
90	令和８年８月個別対話事業者 共有事項							グラウンド（屋外運動施設）	グラウンドの大きさが変更となった理由はなにか。	利用率の向上および歳入の確保や防災活動等に活用できる十分な空間の確保が求められていることから、大きさを変更しております。
91	令和８年８月個別対話事業者 共有事項							グラウンド（屋外運動施設）	グラウンドの大きさが変更となった理由はなにか。	利用率の向上および歳入の確保や防災活動等に活用できる十分な空間の確保が求められていることから、大きさを変更しております。
92	整備基本計画	50	11	2				定量的評価(VFM試算)	整備基本計画に示されているPFI方式での試算額ですが、設計・建設・運営・維持管理などの構成をご教授頂けますでしょうか。また、建設費についても建築・電気・機械設備の構成をご教授頂けますでしょうか。	本事業は、設計・建設、維持管理、運営の一体的な提案により、費用配分を含めて民間事業者の創意工夫を求める事業であるため、現時点では、施設整備費、運営業務費、維持管理費等の内訳を参考価格として公表することは予定していません。
93	整備基本計画	50	11	3				概算整備費	整備基本計画に示されている従来手法で整備した場合の建設工事にかかる費用について、現在の建設情勢・物価高騰を考慮すると実情と乖離があるため、増額が必要と考えられます。ご検討願います。	入札公告時に示す予定価格については、物価高騰等を考慮し再度計算し直した額を提示予定です。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
94	その他							スケジュール	入札公告までにもう一度個別対話の場を設けるという話があったと思うがどのようになったのかを伺いたい。 要求水準書の変更次第で当社の参画可能性が変わってくるため、再度、個別対話の場があるとありがたい。	入札公告までに対話の予定はありません。入札公告後に質問回答の機会、参加申込後に対話の機会を設ける予定です。
95	その他								統括管理責任者の常駐は必須でしょうか。	設計・建設期間における統括管理責任者または副責任者の常駐については、非常駐を可とする方向で検討します。 ただし、当該期間においても、統括管理責任者および副責任者の選任・配置は必須とします。
96	その他								建物のデザイン・意匠性は重視していますでしょうか。 いわゆる効率性を重視した公共的な建物では魅力的にならない可能性があります。	建物の外観・内観における意匠性については、魅力的な施設となることを望みます。 詳細は入札公告時の落札者決定基準等をご確認ください。
97	その他							防災機能	防災機能における備蓄品は事業者で準備する必要があるか。	備蓄関係の備品は原則区で用意する想定であるため、事業者に用意を求めることは無い想定です。
98	その他							提案書のボリュームについて	事業者負荷を低減するために提案書や図面の枚数を出来る限り少なくしてほしく、要望させていただきます。	ご意見を踏まえて検討し、詳細は入札公告時に示します。
99	その他							冒険広場について	冒険広場について、要求水準書ではスペースのみ整備すれば良いように読み取れますが、認識に相違ないでしょうか。	冒険ひろばの運営業務はPFI事業の業務範囲外です。PFI事業者の業務範囲として、「広場の要求水準」に従い整備して頂くとともに、維持管理を実施して頂くことを想定しています。
100	その他							遊具の安全基準について	屋内・屋外の遊具について、日本公園施設協会指定の安全基準だけが要件となってしまうと採用できないメーカーが出てきてしまうため、指定基準を設けないでいただきたいと考えます。	現時点では、特に安全基準の要件を求める想定はありません。

No.	資料名	頁	該当箇所						確認事項	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a	項目名		
101	その他							什器備品のメーカー指定について	什器備品について、図書館部分の什器備品にメーカー指定がなされているものがありますが、記載のメーカー品と同等以上の品質が確保されていれば、他メーカーの商品を採用してもよろしいでしょうか。また、配架の工夫によって必ずしも指定の什器を入れなくても良いような提案の裁量を与えていただきたい。	現在什器備品については改めて見直しを行っている状況です。メーカー品は参考とし同等以上の品質が確保されていれば他メーカーでも可とする方向で検討中です。
102	その他							受変電設備について	受変電設備について、施設の点検の際に他の施設に影響しないようにすることが要求水準に記載されておりますが、施設毎にキュービクルを設ける意図ではなく、キュービクルの二次側の幹線を施設毎に設けるという理解で宜しいでしょうか。その際、年次点検の際には施設一括停電を行うという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	その他							東急大井町線の高架事業について	東急大井町線の高架事業について、公表されているもの以外に情報がありましたらご教示ください。	東急大井町線の高架事業については、公表情報以上は区でも把握していないため、公表情報をご確認ください。
104	その他								運営業務の内、図書館業務について、既存業者と組んだチームが有利になる可能性はないか。	既存の図書館運営事業者と組んでいること自体を、資格審査または提案審査において優位に評価することは想定していません。 既存事業者が有する現行業務に関する知見が、具体的かつ実現性の高い提案に反映されることは考えられますが、その場合も、既存事業者であることではなく、提案内容そのものを評価します。 また、競争性および公平性を確保するため、提案の作成に必要となる現行の図書館運営状況、業務実績、各種運営条件等については、可能な限り応募者に同一条件で提示します。
105	その他								働き方改革と労働安全衛生法の観点から、WGBT（暑さ指数）が一定基準を超えた場合の作業中止は、企業の義務となっています。気候変動による災害級の猛暑日は『天災（不可抗力）』と同様の扱いとして、客観的なアラート発令実績に基づき、工期延伸を協議できる余地を契約書案に残していただきたい。	WBGT（暑さ指数）に基づく検討は行いますが、工期延長協議の記載はしない想定です。