

## 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

- ・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4月6日までに寄せられた質問への回答を公表します。
- ・質問は、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。
- ・質問への回答は、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5月11日  
品川区

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
1	実施方針	1	1	1	5	(3)		事業方式	本事業におけるサービス対価の上限額をご教示ください。	入札公告時に示します。
2	実施方針	1	1	1	5	(7)	a	設計・建設・工事監理の対価	業務期間が長期間にわたるため、従来方式の業務発注と同様に、前払金・中間払い（基本設計完了時など）・完了時の支払い条件を整えていただきたいと考えますが、区の想定をご教示ください。	サービス対価の支払い方法は現時点では決まっておりませんが、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。詳細は入札公告時に示します。
3	実施方針	2	1	1	5	(1)		本事業で整備する内容	<p>図表1、下段の※1に「B工事までサービス対価とする」と記載がございますが、当該書類の他の部分についてB工事の定義が見つかりません。一般的なB工事の定義通りかと存じますが、サービス対価の対象を明確にしたいため、ご回答お願いいたします。</p> <p>また、駐車場におけるB工事、C工事の分けについては、より具体的に教えてください。</p>	<p>本事業におけるB工事およびC工事の考え方は、一般的な工事区分の考え方を参考としつつ、要求水準書（案）に示す各機能の財産区分および費用負担の考え方によるものとします。「B工事までをサービス対価とする」とは、独立採算事業であっても、当該機能の成立に必要な建築・設備側の基盤整備のうち、本事業として整備し区に所有権を移転する範囲をサービス対価の対象とする趣旨です。例えば、飲食提供機能については、要求水準書（案）において、飲食提供機能までの電気設備、給排水設備等の引き込みはサービス対価で整備するものとし、厨房設備工事、造作設置工事および什器備品の調達設置はPFI事業者負担となります。</p> <p>駐車場については、要求水準書（案）において、区は場所の提供を行い、駐車場の管理運営に必要な設備はPFI事業者が用意するものとしています。また、財産区分として、躯体は区、仕上げおよび任意設置の看板はPFI事業者、換気設備は区としています。したがって、駐車場における区分の考え方としては、公共施設としての基盤部分で本事業として整備し区に帰属する部分がサービス対価の対象となり、駐車場運営に必要な管制設備、精算機、ゲート、発券機、課金システム、任意設置の看板、その他駐車場の管理運営に係る設備は、PFI事業者負担となります。</p> <p>詳細は入札公告時に示します。</p>

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
4	実施方針	2	1	1	5	(1)	a	事業内容	飲食提供機能・駐車場のB工事範囲をご教示ください。	質問No. 3の回答を参照してください。
5	実施方針	2	1	1	5	(1)	図表1	本施設の機能	冒険広場の「区運営出前式」とはどのような定義でしょうか。	区が別途業務委託により運営している「こども冒険ひろば事業」を、本事業敷地の広場内の該当区画において、実施することを予定しております。なお、開催の頻度は現在検討中です。
6	実施方針	3	1	1	5	(5)		事業期間	供用開始の延期は原則不可とありますが、PFI事業者の責めに帰さない事象(不可抗力・行政手続遅延・要求水準の見直し等)が生じた場合の取り扱いをご教示願います。	供用開始の延期は原則認めませんが、不可抗力、行政手続遅延、要求水準の見直し等、事業者の責めに帰さない事由については事業契約書(案)で整理し、必要に応じて協議対象とします。
7	実施方針	3	1	1	5	(5)		事業期間	供用開始の延期は原則不可とありますが、猛暑による作業不能日が発生した場合の取り扱いをご教示願います。	工期については、猛暑による影響も加味した期間として設定しております。施工計画の検討に際しては通常想定される猛暑による影響も加味して計画してください。
8	実施方針	3	1	1	5	(5)		事業期間	供用開始の延期は原則不可とありますが、不可抗力・行政手続遅延・追加要求発生等の例外条件をご教示ください。	質問No. 6の回答を参照してください。
9	実施方針	3	1	1	5	(5)	a	事業スケジュール	維持管理・運営期間は、施設所有権移転日の翌日から・・・とありますが、1.1.6事業スケジュール(予定)にある表を見ますと、開業準備期間があり、記載内容が一致していませんが、どのように考えればよいのでしょうか。	維持管理期間は、施設所有権移転日の翌日からが正しいため、1.1.6(2)の表内にある維持管理期間の開始日が誤りとなります。なお、運営期間は令和14年4月1日～、開業準備期間の開始日は提案によります。
10	実施方針	4				(6)	b	設計・建設段階	(a)設計業務にある「i 事前調査業務」で想定し、予算化されている調査項目をご教示ください。	要求水準書(案)「4.1.2事前調査業務」にPFI業者に求めている業務内容を記載しておりますので参照してください。なお、予算としては、通常的设计業務費を計上予定であり、これに事前調査業務費も含んでいる認識です。
11	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	区からPFI業者に支払われるサービス対価	設計・建設・工事監理の対価について、一括金はありませんでしょうか。また、年度ごとの出来高払いはありませんでしょうか。	質問No. 2の回答を参照してください。
12	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	サービス対価	サービス対価における物価変動および金利変動の反映方法について、具体的な指標や改定頻度をご教示いただけますでしょうか。	入札公告時に示す事業契約書(案)において、物価変動に伴う改定及び金利変動に伴う改定についてスライド条項を定める予定です。詳細は入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
13	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	サービス対価	施設全体の年間維持管理費および運営費としてのサービス対価について、区が想定する標準的な水準があればご教示ください。	標準的な水準は定めておりません。
14	実施方針	5	1	1	5	(7)	a	サービス対価	本事業におけるサービス対価（設計・建設および維持管理・運営）の総額および内訳の想定水準について、現時点での想定があればご教示いただけますでしょうか。	現時点では総額および内訳の想定は公開しません。なお、予定価格は入札公告時に示します。
15	実施方針	5	1	1	5	(7)	d	自主事業による収入	「本施設を活用した農園など」とありますが、貸農園として料金を徴収することは可能でしょうか。	可能です。
16	実施方針	6	1	1	5	(8)		独立採算事業の使用許可・貸付条件	区に対して支払う使用料・貸付料は事業者からの提案によって決定する理解でよろしいでしょうか。若しくは貴区から事前に開示いただけるのでしょうか。	使用料・貸付料については、品川区公有財産管理規則第23条～第34条に基づいて使用料や貸付料を算定します。
17	実施方針	6	1	1	5	(8)	A	行政財産の貸付	収支想定にあたり、貸付料の想定もしくは算定式をご教示いただけますでしょうか。	質問No. 16の回答を参照してください。
18	実施方針	6	1	1	5	(8)	B	行政財産の使用許可	収支想定にあたり、使用料の想定もしくは算定式をご教示いただけますでしょうか。	質問No. 16の回答を参照してください。
19	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（1～3年）」と「臨時（単発）」の区分の考え方を具体的にご教示ください。	設備の「常設」は、館内に設置される常設の飲食提供業務を想定しておりますが、「臨時」については、PFI事業者主催のイベント等開催時に臨時的に出店する場合などを想定しています。（キッチンカーなど）
20	実施方針	6	1	1	5	(8)		PFI事業者の使用許可・貸し付け条件	自主事業について、実施可能な用途範囲および収益事業としての使用許可面積の範囲や実施期間について制約条件があればご教示ください。	自主事業の実施にあたって、施設の利用範囲などは特に指定しませんが、貸し出しを行う体育館や多目的ルームを使用する場合は、利用者の通常の利用に支障が生じない範囲を限度とします。その他、共用スペースや広場、図書館などを活用した自主事業についても、「交流拠点」のコンセプトに資する業務を基本とし、業務に影響の出ない範囲で実施を認めます。なお、収益の考え方については、入札公告時に示します。 なお、教育支援センター（マイスクール）において自主事業を実施することはできません。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
21	実施方針	7	1	1	6	(2)		事業スケジュール	開業準備期間の開始日は提案によるとありますが、施設の完成・引渡し（1/1）から開業準備開始日は1/15だった場合、1/1-1/14までは市または事業者どちらで施設を管理するのかご教示ください。	施設の完成・引渡し後は事業者が管理主体となります。
22	実施方針	7	1	1	6			事業スケジュール	想定される設計期間、工事期間をご教示ください。	既存建物の解体完了時期は令和11年夏～秋頃を想定しており、その後本事業の着工を想定しております。なお、本事業はPFI事業であるため設計期間および建設期間についてはPFI事業者によりご提案ください。
23	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	建設工事は、週休2日（4週8閉所）として計画されていますでしょうか。	設計・建設期間については、令和7年度に実施したサウンディング調査の結果を踏まえ、設定しております。具体的な施工計画を加味して計画したものではありません。
24	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	建設工期は、週休2日（4週8閉所）で想定されているでしょうか。	質問No. 23の回答を参照してください。
25	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	本工事は働き方改革および安全管理の観点から、4週8閉所を前提とした工程計画と理解してよいかがご教示ください。あわせて、猛暑日等により通常作業の継続が困難となる場合の工程上の取扱いおよび工期延伸協議の可否についてご教示ください。	質問No. 23及び質問No. 7の回答を参照してください。
26	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	設計・建設期間（令和9年10月～令和13年12月末）の中で、品川区による関係機関協議や承認、設計審査等の想定所要日数をご教示ください。	関係諸官庁の協議・承認・審査等の所要日数は、類似施設の実績を基に想定願います。なお、設計業務においては、関係諸官庁との事前協議期間を十分確保願います。
27	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	工事期間中に、猛暑による作業不能日が発生した場合の工期延伸についてのお考えをご教示ください。	質問No. 7の回答を参照してください。
28	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	現在想定されている事業・工事期間が適正でないと判断された場合、事業期間の見直しは可能でしょうか。	事業・工事期間については、区が示す要求水準を満たすことを前提に、提案や対話結果を踏まえ必要に応じて見直しを検討し、最終的に入札公告時に示します。
29	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	本事業において、区内事業者の活用、地元雇用、地域資材・地域調達等に関する提案について、評価上の考慮対象となるかご教示ください。	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。詳細は入札公告時に示します。
30	実施方針	7	1	1	6	(2)		本施設	完成・引き渡し日が「1月1日」となっておりますが現実的ではないため、事業者提案もしくは契約後のスケジュール調整によって引き渡し日を変更することは可能でしょうか。またその場合、どの程度の期間において変更（前・後倒し）することが可能でしょうか。	いただいたご意見を踏まえ、再度検討いたします。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
31	実施方針	9	2	1	1			基本的な考え方	「構成員」「協力会社」の定義により、構成員が最低1社いれば、それ以外の「応募グループを構成する法人」は全員協力会社としてよいものと解釈しますが、間違いないでしょうか。例えば、建設業務以外を受け持つ構成員が1社いれば、建設業務においてJVを組成する場合でも、JVの全ての法人を協力会社としてよいものと読めます。	ご理解のとおりです。企業の種別（設計企業、建設企業等）を問わず、応募グループに構成員を最低1社以上含めば入札参加資格を満たすものとします。
32	実施方針	9	2	1	1			基本的な考え方	構成員に対して、最低何社等の条件はありますか。	構成員数に係る最低条件は現時点では定めていませんが、必要な業務遂行体制および資格要件を満たす構成としてください。
33	実施方針	9	2	1	1			基本的な考え方	構成員又は協力会社の追加はできますでしょうか。	参加表明書提出後の変更は原則認めません。詳しくは実施方針「2.3.1.応募グループの構成等」を参照してください。
34	実施方針	9	2	1	2			選定の方式	入札グループが一つだった場合でも入札は成立するのでしょうか。	成立します。
35	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置	選定委員会(各学識経験者)の専攻分野をご教示願います。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。
36	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置	「選定委員会の委員については、入札公告時に明らかにする」とありますが、SPCの組成や提案検討の参考とするため、公告よりも前に公表可能でしょうか。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。
37	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置	「選定委員会の委員については、入札公告時に明らかにする」とありますが、SPCのチーム組成の検討の為、入札公告時より前段階でご教示願います。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。
38	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置	選定委員会の各学識経験者の専攻分野についてご教示願います。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
39	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置	「選定委員会の委員については、入札公告時に明らかにする」と記載されていますが、情報公開の観点から、入札公告時より前に公表していただくことは可能でしょうか。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。
40	実施方針	10	2	1	4			審査委員会の設置と評価	審査委員会の委員は公表されるのでしょうか。	選定委員については、入札公告時の公表とさせていただきます。
41	実施方針	11	2	2	1			図表3 民間事業者の募集および選定のスケジュール	令和8年11月上旬に入札公告の前に、民間事業者との個別対話の実施（8月中旬）とその対話結果の公表（10月16日）がございますが、対話の結果は、入札公告の内容に反映されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	実施方針	11	2	2	1			スケジュール	本件の予定価格は公告時の開示される理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
43	実施方針	11, 21	2, 5	1, 3				契約スケジュール	11ページの図表3によれば、令和9年8月に基本協定締結、令和9年9月に事業契約の仮契約締結とあります。一方、21ページの5.3によりますと、仮契約はSPCを設立した上で締結となっております。 その時の事情にもよりますが、基本協定締結から事業仮契約までの期間が短すぎて、SPCを設立する期間が足りなくなる可能性が高いと思いますので、期間を再考いただけませんか。	いただいたご意見を踏まえ、再度検討いたします。
44	実施方針	12	2	2	3			民間事業者との個別対話	個別対話の受付は、応募グループ単位での受付になりますでしょうか。	個別対話は個別の会社ごとの受付となります。入札公告後の対話においては、応募グループ単位での受付となります。
45	実施方針	14	2	3	1			グループ構成等	設計・建設および維持管理・運営業務以外の業務を担う企業についても、構成員として参加することは可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
46	実施方針	14	2	3	1			応募グループの構成等	本事業は、設計・建設段階と維持管理・運営段階で主要な業務領域が異なるため、各段階で最適な専門企業を代表企業とする体制が円滑かつ安定的な事業運営に資すると考えますが、応募時にこの旨（段階ごとの代表企業体制）を明示し、事業期間中に円滑な体制引継ぎ計画を提示することで、代表企業の交代を認めていただくことは可能でしょうか。	設計・建設期間と維持管理・運営期間の切り替わりの時期に限り、代表企業の変更は認める方向で検討しますが（代表企業は出資比率が最大になるものとする）、設計・建設期間内及び維持管理期間内での代表企業の変更は原則として認めません。 なお、設計・建設期間と維持管理期間とで代表企業を変更する場合は、提案時にその旨について提案してください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
47	実施方針	14	2	3	1			応募グループの構成等	設計・建設段階と維持管理・運営段階で、SPCの出資比率や代表企業を変更すること（フェーズごとの役割再編）は可能でしょうか。	質問No. 46の回答を参照してください。
48	実施方針	14	2	3	1		c	応募グループの構成等	応募グループ以外でPFI事業者に出資を予定している者とはどのような法人・個人を想定しているのでしょうか。	設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、または運営企業ではない法人で、PFI事業者に出資を行う法人を想定しています。実施方針2.3.1.cを以下のとおり修正します。「c 設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、または運営企業以外で、PFI 事業者に出資を予定している者がいる場合には、提案時にその出資予定者を明らかにすること。」
49	実施方針	14	2	3	1		e	応募グループの構成等	「やむを得ない事情」とは具体的にどのような事例を指しますか。	「やむを得ない事情」とは、参加表明書提出後に生じた事由であって、当該構成員または協力会社の責めのみで帰することが適当でなく、かつ、応募グループによる継続参加が客観的に困難または著しく不合理となる場合を想定しています。
50	実施方針	14	2	3	1		e	応募グループの構成等	監理技術者についての記載はありませんが、監理技術者の実績要件を設けるお考えはありますか。また、契約から着工までの間、監理技術者を変更することは可能でしょうか。	ご質問の「監理技術者」は、工事監理業務責任者と解釈して回答します。前段について、工事監理業務責任者について、実績要件を設ける予定はありません。後段について、工事監理業務責任者を変更する場合、区の承認を受ける必要があります。変更に係る内容については要求水準書を修正し、入札公告時に示します。
51	実施方針	14	2	3	1		e	応募グループの構成等	SPC構成員の変更について、参加表明書の提出以降では構成員・協力会社の追加についても共に認められないという理解でよろしいでしょうか。また承認されるケースとしてやむを得ない事情の事例をご教示ください。	前段については、ご理解のとおりです。後段については、「やむを得ない事情」とは、倒産、重大な法令違反、災害その他当初の参加体制を維持できない客観的事情を想定しますが、個別具体的に判断します。
52	実施方針	14	2	3	1			応募グループの構成等	地元事業者の参画について、区内に本社などを持つ事業者の参画の加点について、入札公告時に示されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
53	実施方針	14	2	3	2	(1)		参加要件	設計・建設等の主要業務以外を担当する企業については、共通要件を満たしていれば、個別要件は求められないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
54	実施方針	14	2	3	2	(1)		構成員および協力会社に求める資格要件	統括管理業務のみを担当する企業は、「構成員及び協力会社に求める資格要件」を満たせば、「各業務に当たる者の資格要件」は不要との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
55	実施方針	16	2	3	2	(3)	a, b, c	各業務にあたるものの資格要件	設計企業及び建設企業ならびに工事監理企業に求められる図書館の実績要件は、図書館法に基づく公共図書館に限らず、大学図書館や専門図書館等の実績も同等の実績として評価対象となると理解してよろしいでしょうか。	現時点では、設計企業および工事監理企業については、それぞれ少なくとも1社以上は図書館法上の図書館の設計実績を有することとし、それ以外は、図書館法上の図書館以外の設計実績でも認める方向で検討します。建設企業は、図書館法上の図書館以外の施工実績でも認める方向で検討します。詳細は入札公告時に示します。
56	実施方針	16	2	3	2	(3)	b	各業務に当たる者の資格要件 建設企業	施工会社のJV組成の要件は特にないと考えるよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	実施方針	16	2	3	2	(3)	b	各業務に当たる者の資格要件 建設企業	SPC組成における構成企業に品川区内企業を活用することで、総合評価の加点対象とするお考えはありますか。	構成企業に限らず、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。詳細は入札公告時に示します。
58	実施方針	16	2	3	2	(3)	b	建設企業 資格要件	建設企業の資格要件 (a) ~ (d) のうち、(d) については、i ~ iii のどれか一つの施工実績等、要件緩和をしていただけないでしょうか。	建設企業の資格要件 (d) については、「i 延床面積が5,000㎡以上の公共施設」の実績のみ求めるものとし、「ii 延床面積が1,500㎡以上の図書館」および「iii 延床面積が2,000㎡以上の体育館」ならびに「なお、建築工事を複数の建設企業で実施する場合、各建設企業の実績を合わせて以下の全ての実績を有すれば良いものとする。」は削除する方向で検討します。詳細は入札公告時に示します。
59	実施方針	16	2	3	2	(3)	d	各業務にあたるものの資格要件	維持管理企業に求められる実績要件の「公共施設」の定義をご教示ください。(例えば独立行政法人、社会福祉法人、学校法人、自治体出資の外郭団体が所有および運営する施設は評価対象になるか)	国または地方公共団体が所有または設置する施設を指します。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
60	実施方針	17	2	3	2	(3)	e	運営企業	(b)の要件の「社会教育施設」とはどのような用途の施設を含みますでしょうか。	文部科学省が行う社会教育調査の対象となる施設を想定しています。具体例としては下記の施設等を想定しています。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・公民館（公民館類似施設を含む）</li> <li>・図書館（図書館同種施設を含む）</li> <li>・博物館（博物館類似施設を含む）</li> <li>・青少年教育施設</li> <li>・女性教育施設</li> <li>・体育施設</li> <li>・劇場、音楽堂等</li> <li>・生涯学習センター</li> </ul>
61	実施方針	17	2	3	2	(3)	e	運営企業	運営企業については、「(a)(b)の要件はすべてのもので該当し、(c)(d)の要件はそれぞれ1社以上が該当すること。ただし、運營業務のうち独立採算事業～は(b)の要件を求めない。」とありますが、運營業務には独立採算以外にも幅広い業務が含まれているため、(b)の要件についても、複数企業で参加する場合には、少なくとも1社以上が該当することとしていただけないでしょうか。	ご指摘のとおり、運營業務は多様な業務で構成されることから、複数企業で分担する場合の(b)要件の充足方法については、少なくとも1社以上が該当すれば足りる取扱いを含めて検討し、入札公告時に示します。
62	実施方針	17	2	3	2	(3)	e	運営企業	運營業務において、外部事業者（再委託先）の活用に関する制約条件があればご教示ください。	現時点では、実施方針および要求水準書（案）に記載の条件以外は想定しておりません。ただし、実施方針2.3.2.(1)b～iの要件を満たすことを求めます。
63	実施方針	21	2	5	3			PFI事業者となるSPCの設立等要件	SPCを品川区内に設立するとありますが、事業予定地を本社住所とさせていただいても問題ございませんでしょうか。	SPC事務所として本施設を貸付等することは想定していないため、SPC所在地を本事業対象敷地の住所とすることは認めません。
64	実施方針	21	2	5	3			SPCの設立要件	落札者は品川区内にSPCを設立することと記載がありますが対象施設をSPC所在地として使用、登記することは可能でしょうか。	質問No. 63の回答をご参照ください。
65	実施方針	24	4	1				立地条件	用途地域が「第一種住居地域」となっておりますが、本事業で整備する施設（特に体育館）については、品川区の「用途地域による建築物の用途制限」の範囲内で整備する認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
66	実施方針	30	8	1				議会の議決	「区は、本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。」とありますが、想定公告時期から令和9年第三回議会での本契約まで、相当期間が空くと予想されます。債務負担行為設定から契約するまでの物価上昇についての対応をご教示ください。	物価変動にともな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）において示す予定です。 なお、予定価格の設定に際しては、その後の物価変動分を見込んで設定することも含めて検討中ですが、現状で決定している訳ではありません。
67	実施方針	30	8	1				議会の議決	「本事業の入札公告までに、議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする」と記載がございすが、債務負担行為設定日から契約日までの物価上昇についての考え方を教示ください。提案上限金額への物価上昇分の適正な反映をお願いいたします。	質問No. 66の回答を参照してください。
68	実施方針 別紙1	31	1	10				法令変更リスク	「本事業に直接の影響を及ぼすもの」とは、法令変更などにより、維持管理の検査・点検などの仕様が変更される場合における、かかる費用の増加も含めて該当すると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	実施方針 別紙1	31	1	10				法令変更リスク	法制度・許認可の新設・変更によるもの（本事業に直接の影響を及ぼすもの）とありますが、なにを基準に直接と考えますでしょうか。	契約締結後に法令変更によって本施設の整備が提案書または設計図書の通りに整備ができなくなった場合や、要求水準書の通りに維持管理・運営等ができなくなった場合等を想定しています。詳細は入札公告時に示します。
70	実施方針 別紙1	31	1	11				法令変更リスク	「上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの」とありますが、こういった内容を想定されておりますでしょうか。	質問No. 69の回答に示す法令変更以外を想定していますが、法人が事業活動を行う上で当然に遵守すべき法令への対応は民間事業者のリスクとして想定しています。
71	実施方針 別紙1	31	18					環境リスク	環境リスクについて、「民間事業者が行う設計・建設、維持管理・運営等の業務に起因する環境の悪化」がPFI事業者負担となっています。貴区の工事請負契約書約款では、「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、甲（発注者）がその損害を賠償しなければならない」とあります。PFI事業者の責めに帰さない事象の場合の取り扱いをご教示願います。	本事業では工事請負契約書約款とは異なりPFI事業の事業契約書案を作成予定です。 なお、詳細は入札公告時に示しますが、工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由であっても、本件工事に際し、第三者に損害を及ぼした場合は、PFI事業者の負担とする想定です。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
72	実施方針 別紙1	31	18					環境リスク	環境リスクについては、事業者負担となっています。しかしながら、施設整備の環境リスクについては、区の工事請負契約書約款第28条（第三者に及ぼした損害）に規定されるように、「工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により第三者に損害を及ぼしたときは、甲がその損害を賠償しなければならない」とあり、「ただしその損害のうち工事の施工につき、乙が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては乙がこれを負担する」とありますのでリスク分担表を変更していただけますでしょうか。（注：当該約款では、発注者を「甲」、請負者を「乙」と定義しています。）	質問No. 71の回答を参照してください。
73	実施方針	31						別紙1 予想されるリスクと責任分担	実施方針において、物価変動リスクについてはインフレスライドを適用するものと理解してよろしいでしょうか。また、費用増減リスク（一定の範囲）について考え方をご教示ください。	前段については、物価変動リスクはインフレに限らず様々な要因を考慮する必要があると考えますので、複数のスライド条項を設定する予定です。後段については、費用増減リスクの一定の範囲の方針については入札公告時に示します。
74	実施方針 別紙1	31	1	26, 27				物価変動リスク	全体スライド、単品スライド、インフレスライドについて、どのような算定基準を想定していますでしょうか。	質問No. 73の回答を参照してください。
75	実施方針別紙1	31	1					物価変動リスク	「一定の範囲内」について、具体的にご教示下さい。	質問No. 73の回答を参照してください。
76	実施方針 別紙1	31						入札説明書	貴区においては、通常、入札保証金は不要となりますが、本件も入札保証金は不要でしょうか。	入札保証金は不要です。
77	実施方針 別紙1	31						入札説明書	最低制限価格は設定されますでしょうか。	最低制限価格を設定する予定はありません。
78	実施方針 別紙1	31						入札説明書	仮契約から議会での議決までの期間における物価上昇への対応方針について、ご教示願います。	質問No. 66の回答を参照してください。
79	実施方針 別紙1	31						入札説明書	契約後のインフレスライドの実施方針について、ご教示願います。	質問No. 12の回答を参照してください。
80	実施方針 別紙1	31						入札説明書	前払金以外の支払い方法(中間前払いもしくは出来高払い等)及び支払いスケジュールをご教示願います。	質問No. 2の回答を参照してください。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
81	実施方針 別紙1	31						入札説明書	貴区におけるインフレスライド条項では、施工者負担分として、変動金額から残工事金額の1%分が控除されてしまいます。近年では物価上昇金額が大きくなっており、施工者負担分の金額も大きくなってきております。施工者負担分の軽減をご検討いただくことは可能でしょうか。 (参考：計算式) スライド金額=[変動後残工事金額-変動前残工事金額-(変動前残工事金額×1/100)]	令和8年2月に公表した「賃金等の変動に対する工事請負契約書約款第25条第6項（インフレスライド条項）の規定の適用について」にあるインフレスライド条項は、いわゆる従来型の工事に係る規定であり、本事業とは、請求方法及び支払い方法が異なるものと理解しております。本事業におけるスライド条項はあくまでPFI事業としての特性を考慮し適切に設定します。詳細は入札公告時に示します。
82	実施方針 別紙1	31						入札説明書	貴区においては、予定価格50億円以上の工事案件では契約金額の10%が前払金の上限となりますが、「契約金額の10%(上限金額なし)」としている東京都内の自治体が複数(港区・江東区等)ございます。近年では金利も上昇傾向にあり、本事業は建物引き渡しまで長期間を要するため、貴区においても前払金の上限の引き上げをご検討いただくことは可能でしょうか。	前払金の条件はサービス対価の支払い方法等の如何によるため、詳細は入札公告時に示します。
83	実施方針 別紙1	31	1					共通事項	施設整備費の支払いはプロジェクトファイナンス活用を想定していますでしょうか。プロジェクトファイナンスを活用しない場合、支払い条件は品川区基準に準拠すると考えてよろしいでしょうか。	前段については、資金調達の方法は現時点で未定です。後段については、本事業におけるサービス対価の支払い方法について、入札公告前に考え方を公表する方向で検討しております。
84	実施方針 別紙1	31	1					共通事項	質問17に関連して、本件において、品川区による前払金の支払いはあると考えてよろしいでしょうか。ある場合、支払い条件は、品川区基準に準拠すると考えてよろしいでしょうか。	本事業におけるサービス対価の支払い方法について、入札公告前に考え方を公表する方向で検討しております。
85	実施方針 別紙1	31	1					共通事項	質問18に関連して、他区においては上限額を設けず、契約金額の40%が前払金として支払われる自治体もあります。本件において、同様の条件に変更可能でしょうか。	質問No.2の回答を参照してください。
86	実施方針 別紙1	31	1	26, 27				予想されるリスクと責任分担	物価変動、資材高騰・労務単価上昇に対する見直し条項の考え方をご教示ください。	質問No.73の回答を参照してください。
87	実施方針	32	1					共通事項	昨今の世界情勢等による資源価格高騰にともなう物価上昇は不可抗力リスクに該当する認識でよいでしょうか。	資源価格高騰そのものが不可抗力リスクに該当することは想定しておりませんが、当該世界情勢等の内容により、不可抗力に該当するか否かは個別に判断することになります。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
88	実施方針	32	2			7		設計・建設段階用地リスク	<p>土壌汚染対策については、土壌汚染対策法に基づく地歴調査は設計業務の事前調査業務に含むと考えてよろしいでしょうか。地歴調査により表層土壌調査の命令が出た場合には、当該調査以降の調査費は区の負担と考えてよろしいでしょうか（協議を行わない限り業務量が見込めないため）。</p>	<p>前段については、地歴調査は設計業務の事前調査業務に含みます。 後段については、当該調査以降の調査費は、PFI事業者の業務範囲とし、調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合の費用は区が負担します。なお、直近で実施した地歴調査では「土壌汚染のおそれはない」との結果を届出しています。</p>
89	実施方針	32	2					設計・建設段階物価スライド	<p>設計及び工事監理業務の物価スライドについての考え方をご教示ください。 官庁施設の設計業務は国土交通省の設計業務技術者単価を採用するため、各業務を開始する段階で、単価入れ替えの変更契約をお認めいただくことが必要になると考えます。</p>	<p>物価変動にともな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）において示す予定です。詳細は入札公告時に示します。 なお、ご質問にあるように、各業務を開始する段階における単価入れ替えの変更契約を採用する予定はございません。</p>
90	実施方針 別紙1	32	2					設計段階	<p>物価変動リスクに記載されている「一定の範囲」の具体的な基準をご教示ください。</p>	<p>質問No. 73の回答を参照してください。</p>
91	実施方針 別紙1	32	2					設計段階	<p>物価変動リスクの「一定の範囲」の具体的基準をご教示ください。</p>	<p>質問No. 73の回答を参照してください。</p>
92	実施方針 別紙1	32	2					設計段階	<p>物価上昇については、「賃金等の変動に対する工事請負契約書約款第25条第6項（インフレスライド条項）」の規定を適用すると考えてよろしいでしょうか。</p>	<p>現時点では同規定をそのまま適用するかどうかは決まっておりません。</p>
93	実施方針 別紙	32	1	34			34	予想されるリスクと責任分担	<p>「不可抗力リスク」で戦争、暴動、天災等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止に関して具体的な考え方をご教示ください。</p>	<p>不可抗力によって追加的な費用が発生した場合の費用負担の詳細は入札公告時に示します。</p>
94	実施方針 別紙1	32	2	14				引渡し前損害リスク	<p>区の事由でもなく、PFI事業者の事由でもない設計・建設段階における施設の損害について、PFI事業者に△がついておりますが、帰責者が特定できない場合を想定しているということでしょうか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
95	実施方針	33	別紙 1	3	14			光熱水費リスク	維持管理・運営にかかる光熱水費のうち、事業開始後一定期間後の光熱水費の変動（独立採算により実施するものを除く）が事業者リスクとなっていますが、物価スライド等は適用されないのでしょうか。	光熱水費の物価スライド等の適用可否は今後検討いたします。 なお、一定期間後（固定額相当期間）の光熱水費の利用量増減における変動リスクは事業者リスクとして見込んでおります。 詳細は入札公告時に示します。
96	実施方針 別紙1	33	3					予想されるリスクと責任分担	維持管理・運営段階の光熱水費リスクにおける「事業開始後一定期間」について、現時点で想定する具体的な期間および設定の考え方についてご教示ください。	入札公告時に示します。
97	要求水準書	2	6	1				省エネ性能について	ZEB Ready以上の環境性能を実現する提案は、評価上どのように位置づけられるのでしょうか。また評価の対象となる具体的な指標などあればご教示ください。	入札公告時に示します。
98	要求水準書	7	1	4	5			事業の対象範囲および業務範囲	事業スケジュール検討にあたり、貴区の業務範囲である解体工事スケジュール想定をご教示いただけますでしょうか。また、貴区の解体工事は既存杭撤去および埋め戻しまでの理解でよろしいでしょうか。	令和8年度～令和9年度に既存建物の解体工事設計、令和9年度に敷地内防火水槽撤去（消防庁対応）、令和10年度～令和11年度に既存建物の解体工事を想定しています。 また、区が行う解体工事の際は既存杭撤去および埋め戻しまでを想定しております。
99	要求水準書	7	1	4	5			設計業務 事前調査業務	既存樹木の調査や樹木診断は、事前調査業務に含まれているのでしょうか。 契約後でないと樹木調査ができない場合、入札参加時点で調査費が適切に見込めない上に、工事費にも大きく影響が生じる可能性があります。品川区にて、残置する樹木、撤去する樹木を調査しお示しいただきますようお願いいたします。	令和7年度に樹木調査を実施済みです。調査結果および残置する樹木、撤去する樹木については入札公告時に示します。
100	要求水準書	8	1	4	5			設計業務 事前調査業務	樹木調査(樹種・大きさ等)及び樹木診断(老木・病木等)について、PFI事業者では入札期間中の調査をすることが出来ません。また、事業費に影響を与える内容でもあります。貴区が樹木調査及び樹木診断を行ったうえで、「伐採対象となる樹木」「伐採が望ましい樹木」「保存が望ましい樹木」「事業者の判断に委ねられる樹木」等をご提示していただくことは可能でしょうか。	質問No. 99の回答を参照してください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
101	要求水準書	8	1	4	5			設計業務 事前調査業務	既存樹木の取り扱いについてご教示ください。樹木調査（樹種・大きさ等）及び樹木診断（老木・病木等）については、入札期間中の調査が出来ないうえに、事業費への影響が大きくなるため、伐採対象となる樹木、伐採が望ましい樹木、保存が望ましい樹木、事業者の判断にゆだねられる樹木など、調査資料と区のお考え方について、区が調査を行ったうえで提示をお願いしたい。	質問No. 99の回答を参照してください。
102	要求水準書	8	1	4	5			運營業務全般	運営期間中における社会情勢や地域需要の変化などにより、業務内容の変更（サービス内容の追加・見直し等）は可能でしょうか。また、その承認プロセスをご教示ください。	要求水準で求められる性能を満たしていれば、業務内容自体の変更は可能です。ただし、変更を行う場合は、事前に区と協議を行うなどの適切なプロセスを経ることを前提とし、変更可否は区が個別に判断します。
103	要求水準書	8	1	4	5			解体業務	「※2原則解体業務は区の業務範囲とするが」とありますが、品川区による解体は基礎や杭を含めた全撤去と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、止むを得なく残置となり、事業計画に支障となる場合は協議とします。
104	要求水準書	8	1	4	5			解体業務	区が解体する建物や構造物は基礎や杭などすべて撤去されると考えてよろしいでしょうか。また基礎等撤去後の埋め戻し範囲と埋め戻し深さや土の仕様に関する情報を提示するように願います。	前段については質問No. 103の回答を参照してください。埋め戻し範囲等の情報は、既存建物の解体工事設計（令和8年度～令和9年度）を踏まえて、工事完了後に随時情報共有予定です。
105	要求水準書	8	1	4	5			解体業務	事業者側で撤去となる付帯施設に関して、断面構造や延長（数量）など事業費を算出する上での情報を提供してください。	別紙11及び別紙12等の資料を参考として、事業者側で算出してください。なお、今後、現地説明の機会を別途設ける予定です。
106	要求水準書	8	1	4	5	※2		解体業務	解体業務について、PFI事業者の業務範囲について、とくにどの範囲が対象になる可能性が高い等、詳細はございますか。また、入札公告時に示されるといふことによろしいでしょうか、	PFI事業者が解体する範囲は、別紙12（擁壁の扱いについて）に示しているAおよびBの範囲となります。例えば、細街路の後退で必要となる既存擁壁の撤去、土留めおよびフェンスの撤去などを想定しておりますが、詳細は現地をご確認ください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
107	要求水準書	8	1	4	5			図表3 各業務の業務範囲と各事業主体の役割	維持管理業務における「建築設備保守管理業務」および「修繕・更新業務（大規模修繕を除く）」のうち、電気設備に関する更新業務、特に受変電設備、照明設備、監視カメラ設備、警備・防災設備等について、通常更新と大規模修繕の切り分けを今後どのように示される予定でしょうか。	要求水準書における大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体または全面に対して行う修繕であり、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕を示します。部分的な部品交換、機器単位の更新、故障対応、性能維持のための更新は、原則として通常更新に含まれます。
108	要求水準書	8	1	4	5	※1		ボーリング調査	区が行うボーリング調査について、事業者の要望を伝えることは可能でしょうか、	区が行うボーリング調査については令和8年度夏頃実施予定です。区が行うボーリング調査に対する要望エリアを示して頂くことは可能ですが、実施箇所は区が判断します。 なお、事業契約締結後、本事業に必要なボーリング調査等は、PFI事業者にて実施してください。
109	要求水準書	12	2	1	1	(2)		基本的な考え方	「インクルーシブ・サードプレイス・ネットワーキングの観点から、必要となる設え（ハード面）や仕組み（ソフト面）を整備・導入すること」とは具体的にどのようなものを想定されておりますでしょうか。	「旧荏原第四中学校 整備基本計画」P11およびP14をご参照ください。
110	要求水準書	13	2	1	2			敷地条件	敷地内の既存建物等の解体工事は、同工事に必要な調査・解体設計・アスベスト撤去を含め、業務範囲外と考えてよろしいでしょうか。またその場合、地下躯体等を含め、今回事業者側の工事着手時の状況についてご教示ください。	既存建物の解体工事（調査、設計、アスベスト撤去等）は区で実施するため、PFI事業者の業務範囲外としております。事業者側の工事着手時の状況は別紙12をご確認ください。 なお、区で実施する解体工事設計（令和8年度～令和9年度）の内容は適時共有予定です。
111	要求水準書	14	2	1	2	(1)		図表8 事業敷地概要	敷地面積8,644.02㎡は道路拡幅前（敷地北側、東側）の敷地面積でしょうか。	道路拡幅前（敷地北側、東側）および道路復元前（敷地西側）の面積です。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
112	要求水準書	15	2	1	2	(2)	b	敷地条件 敷地 インフラ状況	電気について「既存の引込みは既存建物の解体に伴い、撤去を予定している。」とありますが本事業では新たな受電方式・引込み位置・引込みルートをもPFI事業者提案により計画する前提でよろしいでしょうか。 品川区にて想定する接続条件または制約条件があればご教示ください。	電気の引き込みについては、PFI事業者の提案によるものとします。なお、浸水ハザードマップより敷地の一部が浸水想定区域0.1m以上0.5m未満の区域となっております。避難所ともなる施設のため、浸水の影響のない引込としてください。
113	要求水準書	15	2	2	1			道路拡幅工事	北側道路について、協議によると思いますが、現時点で、整備後の幅員等の想定はございますか。西側道路についても同様、どのように想定していますでしょうか。	北側道路は、建築基準法42条2項道路であり、対面現況L型から一方後退で幅員4mを確保する予定です。なお、詳細はPFI事業者が実施する細街路協議での確認が必要となります。 西側道路は、建築基準法42条1項1号道路ですが、現道が4m未満の部分については、対面現況L型より4m確保する予定です。
114	要求水準書	15	2	2	1				北側道路について、協議によると思いますが、先行整備し工事用動線として使用できますでしょうか。	北側道路は歩行者専用道となっておりますので、工事動線としては使用できないものとして計画してください。
115	要求水準書	15	2	2	1				北側区道の後退用地の舗装は事業費に見込んでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
116	要求水準書	15	2	2	1				道路幅員が変動する要因が乗じた場合とあるが、壁面の位置をどの程度、見込んだ方が良いか。	北側道路は二項道路のセットバックと良好な歩道上空地の線形が直線になるよう考慮し、向側の現道L型側溝から、約7mの壁面後退の確保をお願いします。南側道路は事業予定地側既存L形側溝から約6mの壁面後退の確保をお願いします。なお、北側道路、南側道路ともに、東側隣地に配慮して外構工事の計画をすること。
117	要求水準書	16	2	3	1			電波障害対策	電波障害対策について、調査（机上調査・現地調査）は設計業務の範囲であり、障害等が発生した場合の対策費は建設工事費に含むと考えてよろしいか。区の想定する予算区分と予算額についてご提示願いたい。	電波障害調査については、電波障害を起こさないことや、障害が認められた場合に適切な処置を行うことが要求水準です。施設整備期間中等の合理的範囲内において、事業者が責任をもって適切に対応してください。 ただし、本施設の建設を行う上で避けようのない、電波障害対策については、協議範囲とします。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
118	要求水準書	16	2	3	1	(2)		その他	共用スペースへの吹き抜け空間の設置について、要求の意図や具体的な吹き抜けの条件をご教示ください（高さ、面積、何層分の吹き抜けかなど）。吹き抜け空間が必ずしも区民交流を促すわけではないと考えております。視線や音のコントロールを含め、総合的に効果を発揮すると考えられる提案としてよろしいでしょうか。	吹き抜け等があることにより、開放的な空間となり圧迫感を与えず、かつ、施設内の様々な活動が滲み出る空間となり得ると考えております。高さ、面積、何層分の吹き抜けかなどは提案に委ねますが、転落防止については配慮願います。
119	要求水準書	17	2	3	1	(4)		ボリューム計画	「建物の最高高さは15m以下とすること」とありますが、グラウンド（屋外運動施設）を建物の屋上へ整備する際の防球ネット（グラウンド面から高さ6m以上の指定）については、計画の自由度の確保するため、15m以下の高さ指定には含まれないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、計画によっては審査機関に指摘される場合もございます。
120	要求水準書	18	2	3	4			木材利用について	内装・仕上げにおいて木材の使用が求められていますが、使用量や対象部位に関する基準があればご教示ください。	要求水準書（案）2.3.4.に示しているとおり、施設内のシンボリックな部分に木の温もりを感じられるように使用することを求めます。また木材については、なるべく多摩産など国内産木材の使用をお願いします。使用量や対象部位については事業者提案とします。
121	要求水準書	18	2	3	6	(1)		防災	自然災害発災時における、区の想定される災害に応じた防災タイムラインをご提示ください。	地震以外の災害の場合において、区長が避難所開設を決定した場合に避難所が開設されます。地震発生時は、区内最大震度6弱以上の地震が発生した場合、発災直後より区職員および防災区民組織（豊町3丁目町会および豊町4丁目町会）が開設・運営を行うため、施設管理者は開設および運営の協力をお願いします。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
122	要求水準書	20	2	3	9	(3)		緑化	緑化計画については、落葉樹での計画でもよろしいでしょうか。	緑化計画については、落葉樹も計画可能です。品川区緑化条例に基づき、連続性と量感のある緑を確保することを主眼に、敷地の利用方法、周辺環境、植栽基盤、植栽する植物の種類や形状寸法などを考慮し、計画してください。東京都環境局作成の「植栽時における在来種選定ガイドライン（東京都環境局）」を基本とし、P31～P35を参考に樹種を選定してください。また、環境省選定の「生態系被害防止外来種リスト」掲載種は使用しないでください。 なお、本事業において整備する植栽の維持管理は本事業の業務範囲です。落葉樹をご提案頂いた場合、本事業敷地の外の落葉の清掃などの視点も踏まえ、総合的にご判断ください。
123	要求水準書	21	2	3	9	(6)		撤去物・移設物・残置物	「区が解体・撤去、移設、残置した状態で引き渡された事業敷地に対し、PFI事業者の対象範囲の解体・撤去等を行い事業敷地内の整理を行うこと。」と記載されておりますが、区からPFI事業者により事業敷地を引き渡す時期をご教示願います。	令和11年秋ごろを想定しています。
124	要求水準書	21	2	3	9			外構計画	品川区が解体・撤去、移設、残置した状態で引き渡された事業敷地に対し、PFI事業者が対象範囲の解体・撤去を行うとありますが、引き渡し時点における区側完了範囲とPFI事業者側着手範囲の明確な区分は、今後一覧等で提示される認識でよろしいでしょうか。	別紙11,12のとおりです。なお、既存建物の解体工事設計成果物を適時に共有するなど、互いの施工区分をできるだけ明確に示せるよう、今後調整してまいります。
125	要求水準書	21	2	3	10			関連工事	要求水準書の2.3.10関連工事では、PFI事業者都合による移設はPFI事業者負担、また竣工後の屋上移設もPFI事業者が行うとありますが、当該移設に必要な電源・配管配線・基礎・支持材・耐雷措置等もPFI事業者範囲に含まれる理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
126	要求水準書	22	2	4	1			図書館の要求水準	現ゆたか図書館の蔵書に関する資料（蔵書数、十進分類毎の冊数など）をご教示ください。	現ゆたか図書館の令和8年3月末時点の蔵書数は以下のとおりです。 蔵書64,059、その他（雑誌、CD等）3,609点 蔵書のうち、総記1,116 哲学1,540 歴史5,042 社会科学5,806 自然科学5,336 技術4,634 産業1,354 芸術4,321 言語1,498 文学22,354 絵本7,152 外国語資料115 平和資料0 紙芝居452 マンガ1,077 地域資料794 その他5

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a		
127	要求水準書	24	2	4	2	(3)		予約システムについて	<p>体育館・多目的ルーム等の予約・料金徴収システムについて、区指定システムの仕様想定を具体的にご教示ください。またカスタマイズ可否をご教示ください。</p> <p>予約システムは5年ごとの更新のため、令和11年度から新システムに移行する予定となっており、現段階ではオープン時における仕様の想定はございません。なお、カスタマイズについては、システム構築を区が行ったうえで全庁で使用することから、事業者独自でのカスタマイズは不可となります。</p> <p>なお、現在、区が運用している予約システムの仕様については公開することができません。</p>
128	要求水準書	25	2	4	4			教育支援センター(マイスクール)の要求水準	<p>教育支援センター(マイスクール)において監視カメラ、インターフォン、機械警備、カードキー等の設置が求められておりますが、これらの設備は本事業全体のセキュリティシステムと統合する想定、または教育支援センター専用系統として独立して計画する想定かご教示ください。</p> <p>基本は施設全体のセキュリティシステムと統合管理を想定しています。</p> <p>ただし、マイスクールエリアは一般利用者と明確に区分し、児童・生徒の安全確保および個人情報保護に十分配慮するものとします。そのため、セキュリティの設定においても個別にマイスクールエリアのセキュリティを設定できる仕様としてください。</p>
129	要求水準書	25	2	4	4	(2)		安全管理	<p>教育支援センターについて、「執務スペースの入口の夜間の出入りを確認できる監視カメラを設置すること」とありますが、夜間ITVによる監視を行うのではなく、録画などの記録を行い、職員などの要請に応じて確認ができればよい認識でよろしいでしょうか。</p> <p>録画機能による記録を基本とし、必要に応じて確認できる運用を想定しています。不審事案等が生じた際に、適切に確認・対応が可能な体制の確保をお願いします。</p>
130	要求水準書	27	2	4	6	(1)		基本的な考え方	<p>「飲食提供機能として占有できるスペースは、厨房部分のみとし、利用者が飲食を行う場所は共有スペースを利用する」とありますが、行政財産使用料を支払う対象も厨房部分のみとの理解でよろしいでしょうか。</p> <p>ご理解のとおりです。</p>
131	要求水準書	27	2	4	6	(2)	図表10	飲食提供機能(独立採算)	<p>飲食提供機能(独立採算)の想定規模(m<sup>2</sup>)に「提案によるが、共有スペースにおいても飲食することも可とする。」とありますが、2.4.6(1)「飲食提供機能として占有できるスペースは、厨房部分のみとし、利用者が飲食を行う場所は共有スペースを利用する」と記載内容が異なります。どちらの認識が正しいでしょうか。</p> <p>2.4.6(2)図表10の「共有スペースにおいても飲食することも可とする。」が正しい表現のため、2.4.6(1)「利用者が飲食を行う場所は共有スペースを利用する」を「共有スペースを利用することを可とする」に修正します。</p>
132	要求水準書	28	2	4	7	(2)		想定規模および配置	<p>冒険ひろばは常設ではなく、広場の一部を活用し、区の委託事業者が外遊びするための遊具を持ち込み開催する予定です。広場の範囲内で実施を予定しており、規模等の想定はございません。</p> <p>冒険ひろばの規模はどの程度で想定していますでしょうか。</p>

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
133	要求水準書	28	2	4	7	(2)		想定規模および配置	冒険広場は広場と区画するイメージでしょうか。	冒険ひろばは常設ではなく、広場の一部を活用し、区の委託事業者が外遊びするための遊具を持ち込み開催する予定です。広場の一部を区画する予定はありません。
134	要求水準書	34	2	3	11	(2)		移動式ポンプ	移動式ポンプについて、区の想定される仕様（大きさ含む）をご提示ください。	移動式ポンプ外形寸法は以下のとおりです。 全長 約520mm 全幅 約540mm 全高 約1030mm
135	要求水準書	43	3	1	4	(1)		統括管理責任者の設置	「設計・建設期間および維持管理・運営期間において、統括管理責任者をそれぞれ1名配置」とありますが、常駐ではなく選任する理解でよろしいでしょうか。	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。
136	要求水準書	43	3	1	4	(1)		統括管理責任者の配置	統括管理責任者及び業務を代行する副責任者は必ずしも常駐（施設内に配置）ではないという理解でよろしいでしょうか。	質問No. 135の回答を参照してください。
137	要求水準書	43	3	1	4	(1)		統括管理責任者の設置	「設計・建設期間および維持管理・運営期間において、統括管理責任者をそれぞれ1名配置すること」とありますが、開業準備期間においては配置が必要でしょうか。	開業準備期間はPFI事業者の提案によって異なるため、設計・建設期間または維持管理・運営期間のいずれかに属するものと考えます。
138	要求水準書	43	3	1	4	(1)		統括管理責任者の設置	統括管理責任者は施設に常駐する必要がありますでしょうか。	質問No. 135の回答を参照してください。
139	要求水準書	45	3	2	2	(1)	b	予算決算業務	会計年度の最終日から2ヵ月以内に計算書類等を提出することとなっておりますが、監査に2ヵ月程度要し、その後SPC株主総会で計算書類等の承認を行うため、提出時期は会計年度の最終日から3ヵ月以内としていただけないでしょうか。	ご指摘を踏まえまして、提出期限については再度検討をいたします。
140	要求水準書	48	4	2	2			説明会等	「区が行う周辺住民との調整及び説明会等」について、区が想定され予算化される規模、回数、必要な協力業務の内容についてご教示ください。本業務は設計業務の中に予算化されて組み込まれていると解釈してよろしいでしょうか。	前段について、区が実施する周辺住民との調整および説明会等について、具体的な内容や実施回数は決まっておりません。なお、PFI事業者の支援内容としては、説明会等における各種資料作成の支援、必要に応じた説明・質問回答等を想定しております。後段については、ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
141	要求水準書	48	4	2	2			各種関係機関等との協議・調整業務	提案書作成の際の施設計画検討にあたり、敷地北側の鉄道に関して、今回施設計画に関わる区と鉄道事業者とのこれまでの鉄道近接協議（設計・工事に関わる事項）についてご教示ください。	鉄道事業者と協議は実施しておりますが、現段階では設計・工事に関わる近接協議は実施しておりません。
142	要求水準書	48	4	2	3			申請手数料	工事着手後の設計変更に関する手数料負担について、区の要望による変更は見込めないため、当該変更に関する手数料負担は区負担と考えてよろしいでしょうか。	基本的には、区の要望による設計変更があった場合においても、その他の設計内容の調整等により全体事業費の範囲内に収まるように対応頂くことを想定しており、当該変更に関する手数料を区が負担することは想定していません。 なお、区が要望する設計変更により、要求水準書からは読み取れない機能追加があり、全体事業費の範囲内での対応が困難になる場合などについては、事業契約変更による増額を含めて協議に応じます。
143	要求水準書	48	4	2	5			補助金申請補助業務	今回事業にあたり、区として申請を予定している補助金がありましたらご教示ください。	申請予定の補助金に関しては、現在検討中です。
144	要求水準書	50	5	2	1			着工前業務	本事業の施工にあたり、敷地北側の東急大井町線との協議など、特殊な条件などはございますでしょうか。また必要な資格要件等あれば提示をお願いします。	敷地北側の東急大井町線については、特殊条件はなく、施工時に近接協議が必要になる想定です。また、必要な資格要件等もございません。
145	要求水準書	50	5	2	1			着工前業務	「既存建物の解体工事完了後・・・必要な調査（周辺家屋等影響調査等）を実施すること。」とありますが、解体業務で実施するのでしょうか。それとも新築に伴う事前調査を指しているのでしょうか。	ご理解のとおり、新築工事に伴う事前調査を指しています。なお、既存建物の解体工事に伴う必要な調査は区で実施します。
146	要求水準書	50	5	2	1			着工前業務	「既存建物の解体工事完了後、事業の円滑な遂行を実現するために必要な調査（周辺家屋等影響調査等）を実施すること」とありますが、周辺家屋調査の範囲をお示しいただけないでしょうか。	「品川区建築物の解体工事計画の事前周知に関する指導要綱」および「品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」に基づく説明会の範囲や想定される工事車両ルートも踏まえ、事業者にて調査範囲を想定願います。
147	要求水準書	52	5	2	2	(4)		什器備品について	什器備品の調達・設置について、メーカー・型番・寸法が記載されているものについて、事業者側の提案にて同等品に変更可能でしょうか。その場合に採点上の影響の有無をご教示ください。	別紙14の「指定の有無」の欄に「○」の記載があるものについてはメーカー・型番指定となります。「○」がない備品については、同等以上の性能・機能を有するものであれば変更可能です。なお、変更提案をもって、直ちに減点対象とはなりません。
148	要求水準書	55	7	1	3			実施体制	業務に支障がでないことを前提とし、複数業務の業務責任者を兼務することは可能でしょうか。また同一業務の責任者及び担当者は兼務可能でしょうか。	前段、後段どちらも可能です。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
149	要求水準書	56	7	2	1	(1)		基本事項	図表15「図書館移転の役割分担」において、運搬経路の確保はPFI事業者が実施とされていますが、運搬に伴う施設の養生については区にて実施されるとの理解でよろしいでしょうか。また、移設に伴い施設に損傷等が生じた場合のリスク分担の考え方についてもご教示ください。	ご理解のとおりです。図書館の移転（引越し業務）は区の範囲であるため、引越しに係る養生等については区の負担となります。また区の引越し業務に起因して施設に損傷等が生じた場合のリスクは区が負担します。
150	要求水準書	57	7	2	1	(1)		図表15 図書館移転の役割分担	図書館システムの移行は区が実施とされていますが、新施設への設置及び動作確認まで品川区様が実施されるという認識でよろしいでしょうか。また、移行にかかる経費は品川区様にご負担されるとの認識でよろしいでしょうか。	図書館システムの移行・設置・動作確認、および移行に係る経費については原則区の負担とします。ただし、事業者が調達・設置する館内機器や什器・レイアウトとの調整で発生する費用等、施設整備又は運営業務側で担うことが合理的と判断される場合は、事業者の負担とします。
151	要求水準書	57	7	2	1	(3)		新図書館への移転	PFI事業者が蔵書に貼付するICタグは、PFI事業者が用意するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、PFI事業者が蔵書に貼付するICタグの内容については、要求水準書を修正し入札公告時に示します。
152	要求水準書	57	7	2	1	(3)		新図書館への移転	新規に購入する図書資料の選書及び発注はPFI事業者が行いますか。またそれにかかる資料費もPFI事業者が負担するという事でよろしいでしょうか。その場合、新規にどれくらいの資料を購入するかは、PFI事業者の提案によるという理解でよろしいでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。要求水準書9.2.4.図書館運営業務(3)書4に該当します。後段については、ご理解のとおりです。ただし、資料収集計画を立て、区の承認を受ける必要があります。
153	要求水準書	60	8	1	1			業務の概要	「維持管理業務は、本件引き渡しから事業期間終了までの間」とありますが、引き渡し日～供用開始までの期間（令和14年1月～3月）はいわゆる開業準備期間にあたりますが、この期間の維持管理費は、開業準備業務ではなく、維持管理業務に計上するという理解でよろしいでしょうか。また、この期間の維持管理費は予算計上されておりますでしょうか。	前段について、ご理解のとおりです。本施設引き渡し日から維持管理業務期間とし、維持管理費業務に係る費用は維持管理費として計上してください。なお、開業準備業務はあくまで要求水準書7.開業準備業務に関する要求水準に記載されている内容であるため、開業準備の期間は事業者によって異なります。後段については、ご理解のとおりです。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
154	要求水準書	67	8	2	2	(3)	j	自動ドア	「偶数月に一回、技術者を派遣し」とありますが、現在メーカーの推奨する点検頻度は年2回となっておりますので、回数については事業者提案としてしていただけないでしょうか。	いただいたご意見を踏まえて、事業者提案とする方向で検討します。詳細は入札公告時にお示しします。
155	要求水準書	67	8	2	2	(3)	j	自動ドア	自動ドアの有人点検について偶数月に1回と定められていますが、一般的な自動ドアメーカーの推奨点検頻度は3ヶ月に1回程度であり、2か月に1回の頻度は標準的な推奨頻度を大きく上回っています。安全性の観点からも、メーカー推奨の頻度で十分に安全が担保されると認識しているため、点検頻度を緩和していただけないでしょうか。	質問No. 154の回答をご参照ください。
156	要求水準書	71	8	2	8	(2)		業務の要求水準	事業者の運營業務範囲外の施設において、利用者により破損した施設および什器備品の修繕および更新は区の負担の認識でよいでしょうか。	PFI事業者の運營業務範囲外の施設において、施設及び什器備品等が破損し、PFI事業者の責に起因しない場合は、区の負担となります。
157	要求水準書	71	8	2	8	(3)	b	長期修繕計画作成業務	長期修繕計画の作成時期は維持管理業務開始2年前もしくは建物完成時どちらでしょうか。実施方針P9、1.6事業期間終了時の要求水準には「建物完成時にライフサイクルを60年間とした長期修繕計画を策定すること。」と記載があります。また、修繕計画の計画期間（〇年間分）についてもお示してください。	前段については、長期修繕計画の作成は、維持管理業務の開始（≒建物完成時）と、事業終了2年前までのいずれも必要となります。後段については、建物完成時から60年間分の長期修繕計画を作成することを求めます。
158	要求水準書	74	9	1	3			施設間連携（マイスクール）	マイスクールの運営は区が実施となっておりますが、施設間連携・区民流促進業務などによりマイスクール側と調整しながら交流を促す機会があることは、本事業ならではの特色になり得ると考えます。そこで、こうした企画運営に関するPFI事業者の裁量の範囲や区側の意思決定における体制についてご教示ください。	マイスクールの運営方針・教育内容の最終判断は区が行います。一方、施設間連携や区民交流促進を目的とした企画については、本事業の特性を踏まえ、PFI事業者からの提案を歓迎します。実施にあたっては、区、マイスクール、PFI事業者による協議・調整を行い、合意形成を図りながら進めることとなります。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
159	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	事業開始後一定期間は実際に発生した光熱水費の実費を区より支払うとありますが、提案時の光熱水費が各社にてばらつきができないよう区側にて提案時の光熱水費は●●円と設定いただけませんか。	事業開始後一定期間における光熱水費の実費については、提案時に各社のばらつきがおきないように提案上の金額を指定することを想定しております。詳細は入札公告時に示します。
160	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	水光熱費の支払いが固定額を下回る水光熱費だった場合は差額は貴区へ返還となるのでしょうか。	事業開始後一定期間における光熱水費は、実際に発生した光熱水費を実費として支払います。その後は一定期間に生じた光熱水費の金額を勘案し固定額を支払いますが、固定額より実際の光熱水費が下回った場合でも返還いただくことは想定していません。詳細は入札公告時に示します。
161	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	昨今の水光熱費の変動を鑑みると固定額にした場合に実績と大きく乖離する可能性もありますが、定期的な固定額の見直しはありますでしょうか。	光熱水費に関するサービス対価の支払方法や改定方法については、現在、検討中です。詳細は入札公告時に示します。
162	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	実際に発生した光熱水費の実費が支払われる一定期間とは、どれくらいの期間を想定されていますか。	入札公告時に示します。
163	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	光熱水費は、サービス対価に含み、一定期間は実費が支払われるとのことですが、事業者の提案する入札価格にも光熱水費は含まれますでしょうか。	ご理解のとおりです。
164	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	「サービス対価に含む」と「支払いは…実際に発生した光熱水費の実費」とありますが、提案金額に含むのでしょうか。	ご理解のとおりです。
165	要求水準書	79	9	2	1	(2)		業務の内容	図表18内のマイスクールの受付・案内業務は要求水準に記載のある問合せを担当窓口につなぐ業務のみということでしょうか、	ご指摘の内容の他、マイスクール利用者に対する一次対応（マイスクールへの案内、簡易な概要説明等）を含みます。
166	要求水準書	83	9	2	2	(2)		図表20	教育支援センター（マイスクール）の運営は貴区となりますが、施設間連携・区民交流促進業務はPFI事業者の業務範囲になるのでしょうか。教育支援センター（マイスクール）はPFI事業者が運営に携わっていない範囲となるため、本業務は「支援」もしくはPFI事業者の業務範囲外としていただけませんか。	教育支援センター（マイスクール）の運営は区側で行いますが、PFI事業者と連携できる部分はあると考えております。教育支援センター（マイスクール）において施設間連携・区民交流促進業務を常時実施することは必須ではありませんが、例えば、施設全体での連携事業などの提案は可能と考えています。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
167	要求水準書	84	9	2	3	(2)		図表21	教育支援センター（マイスクール）の運営は貴区となりますが、広報プロモーション業務はPFI事業者の業務範囲になるのでしょうか。教育支援センター（マイスクール）はPFI事業者が運営に携わっていない範囲となるため、本業務は「支援」もしくはPFI事業者の業務範囲外としていただけないでしょうか。	ご質問を踏まえて要求水準書を修正します。詳細は入札公告時にお示しします。
168	要求水準書	79～85	9	2	1～3	(2)	図表18, 20, 21, 22	窓口業務の対象範囲	教育支援センター（マイスクール）の運営は対象外ですが、図表18、20、21、22の各業務に○が付いていますが、一部業務は運営対象との理解でよろしいでしょうか。	図表18については質問No. 165の回答を参照してください。 図表20については質問No. 166の回答を参照してください。 図表21、図表22については、質問No. 167の回答を参照してください。 なお、マイスクールの運営は区が行いますが、本施設として一体的に連携し、対応することにより利便性の向上を期待しております。
169	要求水準書	87	9	2	4	(2)		業務の内容	図書館管理運営業務における区とPFI事業者の役割の表にて、「書9 図書館システム管理業務」は、「PFI事業者が実施」となっていますが、P94「書9 図書館システム管理業務」では、「図書館システムの運用、維持、保守管理については、品川図書館が行う」とあります。PFI事業者の実施事項は、P94の記載内容との認識でよろしいでしょうか。	PFI事業者が実施する「書9 図書館システム管理業務」の内容は、要求水準書P94に記載のとおりです。 なお、ご指摘のとおり区が実施する業務もあることから、要求水準書9.2.4章(2)の図表には、「区で実施」欄にも「○」を入れるよう修正します。
170	要求水準書	88	9	2	4	(3)	書3	窓口業務	「予約棚に配置する資料に、ICタグが貼付されていない場合は、貼付すること」とありますが、基本的には区内全図書館の資料にも本施設運営開始時にICタグは貼付されている予定でしょうか。	区内全図書館のICタグにつきましては、現段階では未定です。
171	要求水準書	89	9	2	4	(3)	書4	資料管理業務	資料の発注・調達はPFI事業者が実施するという理解でよろしいでしょうか。その場合の購入数及び予算は、事業者の提案によるとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
172	要求水準書	94	9	2	4	(3)	書9	図書館システム管理業務	図書館システムと接続して運用されるIC機器（図書館システム端末と接続するリーダライタ・アンテナ・セキュリティゲート・自動貸出機・自動返却機・予約棚用リーダライタ・アンテナ）の選定・調達・設置および運用・維持・保守管理も品川区様が実施されますでしょうか。PFI事業者がIC機器を調達する場合、IC機器と図書館システムとの接続設定は品川区様が実施されるという理解でよろしいでしょうか。	図書館システムと接続して運用されるIC機器の選定は、区が今後導入する予定の自動貸出・自動返却のシステムに対応する機器を導入する前提で、区と協議の上、PFI事業者が行ってください。 なお、IC機器の調達・設置・接続工事・運用・維持・保守管理・修繕・更新は、PFI事業者が実施し、接続設定は区が実施します。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
173	要求水準書	94	9	2	4	(3)	書9	図書館システム管理業務	「図書館システムの運用、維持、保守管理については、品川図書館が行う。」とありますが、図書館システムの選定・調達・設置も品川図書館（品川区様）が実施されると理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
174	要求水準書	97	9	2	7			飲食提供業務（独立採算）	提供料金については、上限なく事業者側にて設定して良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。 なお、本施設の設置目的を踏まえ、区民の誰もが利用しやすい価格帯の設定についても配慮してください。
175	要求水準書	98	9	2	7	(5)		事業スキーム	貸付料は別途区が算定とありますが、参考値をお示しください。事業検討において重要な費用となります。	入札公告時に示します。
176	要求水準書	98	9	2	7	(6)		B工事範囲	飲食提供機能に係る建築および建築設備の整備はサービス対価の対象とすると記載がありますが、什器・調理機器の設置を想定して建築側で用意する二次配管も対象となる理解でよろしいでしょうか。B工事範囲として具体的な区分（どこまでがサービス対価対象か）を可能な範囲でご教示ください。	ご質問の「什器・調理機器の設置を想定して建築側で用意する二次配管」については、飲食提供機能の成立に必要な建築・設備側の基本インフラとして、引込設備の範囲に含まれるものはサービス対価の対象です。 なお、事業期間中、仮に飲食提供機能の成立に必要な建築・設備側の基本インフラの改修が必要となる場合の費用は、サービス対価の対象には含まれません。 個別の営業形態、厨房レイアウトまたは導入機器に応じて必要となる機器接続用の枝管・配線その他これに類する設備は、C工事としてPFI事業者が独立採算により整備してください。
177	要求水準書	99	9	2	8			駐車場運営業務（独立採算）	利用料金については、上限なく事業者側にて設定して良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりですが、本施設の設置目的を踏まえ、区民の誰もが利用しやすい価格帯としてください。
178	要求水準書	100	9	2	8	(4)		業務の内容	要移動者配慮駐車場へ対応するため、有人管理にする必要がありますか。	要移動者配慮駐車場について、必ずしも有人管理を必須とするものではなく、適切な利用誘導・監視・運用が確保できる管理方法を求めます。
179	要求水準書	100	9	2	8	(4)		業務の内容	要移動者配慮駐車場の駐車場料金について、区からの補助はありますでしょうか。	有料駐車場区画からの収入の中で、障害者用区画の運営経費をご負担いただく前提での事業採算をご検討いただきたいと考えております。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
180	要求水準書	100	9	2	9	(6)		財産区分	区が整備する躯体とは具体的に何を示しますか。	ご提案内容が立体駐車場の場合、当該立体駐車場の躯体を指します。駐車場の躯体はPFI事業者が整備したうえで区に所有権を移転することになります。なお、平面駐車場の場合、そもそも躯体はありません。
181	要求水準書	100	9	2	8	(6)		財産区分および費用負担	各事業スキームにおける賃借料または使用料の参考値をお示してください。事業検討において重要な費用となります。	質問No. 16の回答を参照してください。
182	要求水準書	101	9	2	9	(1)		基本事項	長時間働くことが難しい状況になる人々の受け入れ（雇用を含む）について、PFI事業者の責任において判断することとありますが、区としてどのような業務でどのような業務内容を想定されているのかご教示ください。また、受け入れ体制を構築しているものの、実際にマッチングしなかった場合にはペナルティの対象となるのでしょうか。	前段について、業務内容については特に指定はないため、旧荏原第四中学校跡地PFI事業として事業者の業務範囲にあたるもの全般が対象と想定します。後段について、受け入れにあたっては、希望者の有無にも左右されるため、ペナルティを設ける予定はありません。なお、雇用契約を結び労災保険に加入した上で常に1名以上の雇用を行っている、もしくは、雇用者がいない場合は常に募集を行っていることが望ましいです。
183	要求水準書	101	9	2	9	(2)		業務の要求水準	「超短時間雇用促進事業の登録企業として登録すること」とありますが、SPC構成員及び協力会社が登録するという認識でよろしいでしょうか。また、登録企業の範囲をお示してください。（例：SPC構成員もしくは協力企業のうち1社以上）	本施設において実施する「超短時間雇用促進事業」は、複合施設であることを踏まえ施設内の様々な機能において従事することを期待するものです。そのため、SPC構成員および協力会社の全ての複数企業が登録をし、様々な機能において受け入れを可能とすることが望ましいです。
184	要求水準書	101	9	2	9	(2)		業務の要求水準	「超短時間雇用促進事業の登録企業として登録すること」とありますが、PFI事業では各業務をSPCから各業務受託企業へ委託し、SPCとしては雇用や人の受け入れは行わないことが一般的かと存じます。そのような実態を勘案しますと、SPCが登録をするのではなく、運営・維持管理受託企業等が登録をすることをお考えでしょうか。	質問No. 183の回答を参照してください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
185	要求水準書	102	10	1	2			自主事業	「自主事業の実施に当たっては、あらかじめ区と協議を行い」とありますが、公告から提案書提出前までの間に、当該協議を行い自主事業の提案に結びつくと考えてよろしいでしょうか（区の認められない自主事業が提案書に盛り込まれないため）。	ご理解のとおりです。
186	別紙10-2 必要諸室および 仕様 図書館	1	11					受付 貸出カウンター	「図書館機能が複数階にわたる場合は、それぞれの階層に設置する」とある一方、「有人カウンターの有無はPFI事業者の提案にゆだねる」とあります。自動貸出機がある場合は、有人カウンターが設置されない階があっても問題ないでしょうか。	ご提案の内容によりますが、トラブル発生の際には迅速に対応できる体制を整えてください。
187	別紙10-3 必要諸室および 仕様 図書館	2	13					予約棚室	予約棚について、本事業で設置の項目にて、棚と記載がありますが、この棚とは、棚（什器）と予約棚用ICリーダー及びアンテナも合わせたもので、PFI事業者が用意するという理解でよろしいでしょうか。 また、上記IC機器と図書館システムとの接続設定は品川区様にて費用のご負担含めて実施されますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、IC機器と図書館システムとの接続工事についてはPFI事業者で実施して頂きますが、図書館システムとの接続設定については区で実施いたします。
188	別紙11	1～12	1～4					解体・撤去、移設物、残置物一覧	別紙11において、電柱・NTT柱・街路灯・掲示板・道路標識等の移設対象が示されておりますが、PFI事業者実施とされるものについては原則として設計・申請・協議・施工・費用負担まで含めてPFI事業者所掌と理解してよろしいでしょうか。対象ごとに例外がある場合はご教示ください。	ご理解のとおりです。
189	別紙11							南側道路の対応	南側道路について「区側で別途対応予定」とございますが、工期延長等が発生した場合、本事業の工事への影響は出た場合、どのような対応になるでしょうか。	区で実施する工事に起因し、PFI事業者の工期の延長が発生した場合については、延長を認める場合がございますが、個別具体の事象に応じて協議することを想定します。
190	別紙11								南西角にある、ケヤキと桜を残した計画としたときに歩道状空地等を敷地側に迂回する形状の計画にしてもよろしいでしょうか。	既存樹が残せる場合には問題ありません。また、「品川区中高層建築物等の建設に関する開発環境指導要綱」の協議での判断もあります。
191	別紙12							擁壁の扱いについて	区担当範囲にある花壇内に樹木（品川区保存樹を含む）がございますが、樹木もすべて撤去されるという理解でよろしいでしょうか。	質問No. 99の回答を参照してください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
192	別紙13	1	1			(2)		成果物・納品リスト(提出図面一覧等)	基本設計完了時提出書類 説明資料のなかに「工事費概算書」がございますが、公共積算と施工者見積書を両方作成することになると業務量が大幅に増えてしまうため、働き方改革に逆行してしまいます。公共積算ではなく施工者による見積書を基に作成した書類としてよろしいでしょうか。	基本設計完了時提出書類の「工事費概算書」については、施工者見積書で問題ありません。ただし、図面と内訳が対比できるものとしてください。詳細は入札公告時に示します。
193	別紙13	3	2			(5)		成果物・納品リスト(提出図面一覧等)	実施設計完了時提出書類 積算調書のなかに「数量計算書」がございますが、公共積算と施工者見積書を両方作成することになると業務量が大幅に増えてしまうため、働き方改革に逆行してしまいます。公共積算ではなく施工者による見積書を基に作成した書類としてよろしいでしょうか。	実施設計完了時に提出いただく積算資料として、「工事費内訳書明細」「数量計算書」「積算根拠図面」を求めます。 なお、入札公告時に公表予定の事業契約書(案)において、単品スライド条項を設ける予定です。当該条項を適用する場合には、公共積算に基づく内訳書の提示が必要となります。 詳細は入札公告時に示します。
194	別紙13 成果物・納品リスト	3	2			(2), (5)		積算調書	「工事費内訳書明細」と「数量計算書」は、民間積算にて設計・施工者で取りまとめたものを提出するとの理解でよろしいでしょうか。 実施設計完了時提出物に積算調書がありますが、本件はPFI事業のため、官積は必要ないと考えます。事業者の事務負担にもなるため、記載の削除をお願いいたします。	質問No. 193の回答をご参照ください。
195	別紙13 成果物・納品リスト	3	2			(2), (5)		積算調書	実施設計業務の成果品に積算調書が含まれておりますが、PFI事業なので官積算業務は不必要と考えます。 積算業務のうち「工事費内訳明細書」及び「数量計算書」は施工者と協力して作成したものを、設計業務の成果品として提出するという理解でよろしいでしょうか。	質問No. 193の回答をご参照ください。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
196	別紙13 成果物・納品リスト	3	1, 2			(3), (7)		透視図	設計業務費算出のため、区が予算化する上での想定カット数を提示してください。「区の指定する箇所・カット数」としては際限が無くなります。	例えば、鳥観図2カット以上、外観図6カット以上、内観図6カット以上を想定していますが、詳細は設計時の協議によります。
197	別紙14 設備・什器・備品リスト	2～4						自動貸出機	事務室・作業室に2台、予約棚室1台、図書館カウンターに2台の計5台がリストアップされていますが、これらはPFI事業者が用意するのでしょうか。（図書館の必要諸室および仕様の項目22には品川区様で用意と記載されています。）	PFI事業者にて用意してください。 仕様の項目22は誤りのため、要求水準書を修正します。
198	別紙14 設備・什器・備品リスト	4						自動返却機	「自動返却機」と「自動返却機用ベルトコンベア」が各1台づつ別書きされていますが、どのようなものを想定されていますでしょうか。	自動返却機のみで運用する提案でも構いません。 要求水準書を修正します。詳細は入札公告時に示します。
199	別紙14 設備・什器・備品リスト	2～4						自動貸出機	自動貸出機は、システム端末・IC機器（リーダー・アンテナ）、筐体が必要と思うのですが、PFI事業者がサービス対価にて調達するのはどこまで含まれますでしょうか。 また、図書館システムと自動貸出機との接続設定は品川区様が費用のご負担含めて実施されますでしょうか。	前段については、全てPFI事業者が調達し、設置工事、施設側との配線・電源等の接続工事もPFI事業者にて実施してください。 後段については、図書館システムと自動貸出機との接続や図書館システム自体の設定については区が実施します。
200	別紙14 設備・什器・備品リスト	2～4						自動返却機	自動返却機は、システム端末・IC機器（リーダー・アンテナ）、筐体が必要と思うのですが、PFI事業者がサービス対価にて調達するのはどこまで含まれますでしょうか。 また、図書館システムと自動返却機との接続設定は品川区様が費用のご負担含めて実施されますでしょうか。	前段については、全てPFI事業者が調達し、設置工事、施設側との配線・電源等の接続工事もPFI事業者にて実施してください。 後段については、図書館システムと自動返却機との接続や図書館システム自体の設定については区が実施します。
201	別紙14 設備・什器・備品リスト	2～4						BDSゲート	BDSゲート（ICゲート）は、PFI事業者がサービス対価での調達に含まれますでしょうか。 また、図書館システムとBDSゲートとの接続費用は品川区様にご負担されますでしょうか。	前段については、BDSゲート（ICゲート）はPFI事業者が調達し、設置工事、施設側との配線・電源等の接続工事もPFI事業者にて実施してください。 後段については、図書館システムとBDSゲートは接続致しません。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
202	別紙14 設備・什器・備 品リスト	2～4						図書館システム 端末・IC機器 (リーダライ ター・アンテ ナ)	図書館システムの事務用端末、カウンター用端末 (自動貸出機を除く)は、リストに含まれており ませんので、品川区様でご用意するとの理解でよ ろしいでしょうか。 また、リストにない各端末に接続するIC機器 (リーダライター・アンテナ)についても品川区 様でご用意するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
203	別紙16							業務実施体制	統括管理責任者は、設計・工事監理、維持管理、 運營業務の各責任者からの兼務ではなく、統括管 理業務の担当企業から選出することも可能との理 解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
204	別紙16 業務実施体制		2					維持管理・運営 期間	図書館長は統括管理副責任者、図書館運營業務責 任者、図書館窓口業務責任者との兼務可とされて いますが、この4ポストを1名が兼ねることも可 能と理解してよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
205	別紙17	2	2	c	①	iii		主な維持管理業 務項目詳細一覧	別紙17において、情報通信設備の欄に「防災行政 無線を除く」との記載がありますが、防災行政無 線については設備本体のみ区所掌であり、電源・ 配管配線・設備スペース等は本事業範囲に含ま れる理解でよろしいでしょうか。責任分界の考え 方をご教示ください。	防災行政無線におけるPFI事業者の維持管理業務 範囲については以下のとおりです。 設備本体、配線＝区 電源、配管、設備スペース＝PFI事業者 なお、本施設竣工後の屋上への防災行政無線の移 設についてはPFI事業者の事業範囲となるため、 配線工事はPFI事業者の事業範囲となります。別 紙にも追記するかたちで修正いたします。
206	別紙17	2	2	c	①			主な維持管理業 務項目詳細一覧	別紙17において、建築設備保守管理業務の対象と して、受変電設備、照明・電灯コンセント設備、 情報通信設備、誘導支援設備、電話・施設内放 送・テレビ受信設備、警備・防災設備、防犯カメ ラ設備等が示されておりますが、中央監視設備や 館内ネットワーク設備等も同様に本事業の維持管 理対象に含まれる認識でよろしいでしょうか。	PFI事業者にて設置した機器等については、保守 管理業務の対象としてください。

No.	資料名	頁	該当箇所					質問内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a		
207	参考資料6		第4条			(1)		地域への協力	<p>「乙は、当該避難所連絡会議の事務局として、会議の開催、会議室等の提供および協議に協力するものとする。」とあり、本事業の場合、SPCが当該箇所の業務を担当すること想定されているかと存じますが、具体的な会議の開催頻度や内容をご教示いただけないでしょうか。</p> <p>防災区民組織と調整のうえ、年3回程度実施します。 施設管理者の観点から、施設使用場所の調整や管理運営上の注意点などを、ご調整いただきます。</p> <p>以下は令和7年度の一例です。 11月：避難所運営マニュアルの更新と訓練内容の検討 12月：体育館・グラウンド等を活用した防災訓練実施 2月：訓練の振り返りと避難所運営マニュアルについて</p> <p>ただし、開設初期はマニュアル作成に向けて、打合せや会議が多くなる可能性があります。</p>

## 旧荏原第四中学校跡地PFI事業 実施方針等に関する意見への回答

- ・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4月6日までに寄せられた意見のうち、本事業の事業条件に関係することから、公表すべきと区が判断した事項への回答を公表します。
- ・意見は、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。
- ・意見への回答は、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5月11日  
品川区

No.	資料名	頁	該当箇所					意見・提案内容	回答	
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			項目名
1	実施方針	8	1	2	3		a	コスト比較による定量的評価	入札予定価格の公表をお願い致します。	現時点では総額および内訳の想定は公開しません。なお、予定価格は入札公告時に示します
2	実施方針	8	1	2	3		a	コスト比較による定量的評価	予定価格の公表に際して、各業務費の内訳を参考にお示し頂きますようお願いいたします。	意見No.1の回答を参照してください。
3	実施方針	16	2	3	2	(3)	b	各業務に当た る者の資格要件 建設企業	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。	質問No.57の回答を参照してください。
4	実施方針	17	2	3	2	(3)	b	各業務に当た る者の資格要件 建設企業	(d)「延床面積が1,500㎡以上の図書館」とありますが、図書館法第2条に定義される図書館以外の、学校図書館等の施設も含めていただきますようお願いいたします。	質問No.55の回答を参照してください。
5	実施方針 別紙1	31						入札説明書	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。	質問No.57の回答を参照してください。
6	要求水準書	71	8	2	8	(2)		修繕・更新業務	(2)業務の方針において、修繕・更新の対象として什器備品が含まれておりますが、ゆたか図書館から移設される什器備品は対象外という理解でよろしいでしょうか。  当該移設備品については、備品の劣化状況により修繕費の変動が大きく、事業者による修繕費の予測が困難であることから、業務の対象外としていただきたく、よろしくをお願いいたします。	ゆたか図書館からの移設を求める什器備品はございません。 なお、ゆたか図書館の既存什器備品を活用する提案は認めますが、その場合の移設費用や維持管理・修繕・更新等は、PFI事業者で実施して頂きます。
7	要求水準書	73	9	1	2			営業時間	各施設（諸室）の開館時間をお示しください。	入札公告時に示します。

No.	資料名	頁	該当箇所					項目名	意見・提案内容	回答
			1	1.1	1.1.1	(1)	a			
8	要求水準書	78	9	1	7			光熱水費	一定期間実費支払いの光熱水費を、PFI事業者の提案する入札額に含める場合、実際にかかる費用と乖離した光熱水費額での提案が懸念されます。光熱水費を入札額から外すなど、適正な競争となりますよう、ご検討願います。	事業開始後一定期間における光熱水費の実費については、提案時に各社のばらつきがおきないように提案上の金額を指定することを想定しております。詳細は入札公告時に示します。