

(仮称)町田木曽山崎パラアリーナ整備・運営事業

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名	質問	回答
1	要求水準書 (案)								閲覧資料一覧	閲覧資料について、複数回閲覧したい場合はどのような手続きが必要です。	提案書類提出時までの期間においては、事前の申し出に基づき、随時対応します。
2	要求水準書 (案)	3	1	(4)	ウ	(ウ)			創意工夫の発揮について	「市は、その具体性、コストの妥当性、公共的施設としての適性等に基づいてこれを評価する。」とは審査において該当項目について加点頂け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。要求水準書に示されていない部分について優れた提案があり、当該提案が優先交渉権者選定基準で示す評価項目に合致する場合は加点対象とします。
3	要求水準書 (案)	4	1	(6)					災害時の拠点施設としての機能	災害時においては事業者側も業務体制が確保できるか不明であることから、維持管理業務内容については状況に応じて協議させて頂けるという理解でよろしいでしょうか？	市内の体育施設のひとつである、町田市立総合体育館にあっては、災害時の対応について、「地震や風水害等の災害時には、利用者の避難、誘導、安全確保及び必要な通報等の対応を行うとともに、二次災害の防止に努める。」などを業務基準書に示しています。 本施設においても同様の対応とし、加えて、福祉避難所としての指定することを想定しておりますが、災害発生時の市と事業者との役割分担等の詳細については、別途協議を行うことを予定しています。
4	要求水準書 (案)	5	1	(9)					指定管理者の指定	事業者を指定管理者へ指定とありますが、ここでの「事業者」とはSPCを示すのでしょうか。ご教示願います。	ご理解のとおりです。
5	要求水準書 (案)	5	1	(10)	ア	(ア)			設計業務	申請等業務のうち、確認申請については、民間機関による申請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。
6	要求水準書 (案)	5	1	(10)	ア	(イ)	a		解体・建設工事	a 解体・撤去工事については、同資料p35(ウ)に記載の通り、フェンスや外灯等、地下埋設物(杭)、事業者提案による樹木であり、資料-1に記載されている校舎やプールなどは解体済との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	要求水準書 (案)	6	1	(11)					光熱水費の負担について	光熱水費については精算方式、もしくは市負担として頂けませんか？	原案のとおりとします。
8	要求水準書 (案)	11	1	(15)	ア	(ウ)			要求水準の変更	「その他業務内容の変更が特に必要と認められるとき。」の場合、リスク分担表「業務内容変更リスク」における「市の事由による業務内容変更」に該当するという理解でよろしいでしょうか？	市の事由による業務内容の変更である場合は市の負担とします。なお、要求水準書の変更に係る取扱いの詳細は、募集要項等の公表時に、事業契約書(案)において示します。
9	要求水準書 (案)	14	2	(1)	イ				敷地条件等	「消防水利を適切に設けること」とありますが、市の指定する仕様、容量はあるでしょうか。	「町田市防火水槽設置基準」に基づき、敷地内に1基(40㎡、半径120mに敷地が入る)以上を設けてください。また、別途、防災安全部防災課との協議が必要となります。
10	要求水準書 (案)	14	2	(1)	イ				敷地条件等	既存杭については、配布資料-2の杭撤去状況図を参考に施設計画を行い、既存杭と基礎との接触がある場合は全て引き抜くのではなく、杭頭処理を行うなど事業者の考えで対応する形でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、事業者の提案により杭の残置や杭頭処理により杭長が変更となった場合は、図を作成の上、市に提出してください。

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名	質問	回答
11	要求水準書 (案)	15	2	(2)	ア	(ア)	b		配置計画	①緊急車両や各種大会時の大型バス等の車両の乗り入れについて、警察との協議は終了していると理解してよいでしょうか。 ②その場合、警察との協議内容を公表いただけるのでしょうか。 ③また、今後警察からの指示、要望等による事業者の提案内容を変更する場合は、市の負担と考えて良いでしょうか。	①・②については、施設の規模や立地条件等から、大型車両の乗り入れを想定していないため、協議は行っておりません。 ③については、事業者の提案により、協議を行う必要が生じた場合は、事業者の負担とします。
12	要求水準書 (案)	17	2	(2)	ア	(エ)			環境	認証の取得までは必要としないが、ZEB Ready相当の仕様となるよう計画とありますが、通常の施設整備費より2割以上高額となることから、「計画すること」ではなく「検討すること」に変更いただけないでしょうか。	原案のとおりとします。なお、ZEB Ready相当の仕様達成に必要な費用を適切に算定した上で、本事業における提案上限価格を募集要項等の公表時に示します。
13	要求水準書 (案)	17	2	(2)	ア	(オ)			仕上げ	内装等の木質化とありますが、木材は将来的な不具合(反りや割れ、ささくれ等)が発生しやすく維持管理費(修繕)に影響を及ぼすため、削除いただけないでしょうか。	必須ではなく、ユニバーサルデザインを取り入れた、インクルーシブな施設づくりを行うための努力義務の位置づけとなります。
14	要求水準書 (案)	17	2	(2)	ア	(カ)			安全・防災・防犯	c 災害発生等の非常時電源については、太陽光等の事前エネルギー＋蓄電池又は非常用発電機のどちらかを整備すればよいとの理解でよろしいでしょうか。※同資料p26(エ)非常用電源設備等b	関係法令を遵守した上で、災害発生時の電力供給源となる設備については事業者の提案に委ねます。なお、要求水準書(案)2(2)エ(ケ)のとおり、太陽光発電設備の整備は必須とします。
15	要求水準書 (案)	18	2	(2)	ア	(ケ)			緑化計画	「屋上緑化を確保する」とありますが、屋上利用の条件、広さなどに規定は有るでしょうか。	条例等を踏まえ適切に整備してください。
16	要求水準書 (案)	20	2	(2)	イ	(イ)	a		競技ゾーン	フットサル用小コートのサイズ28m×20mとありますが、32m×18mが必要と考えます	敷地条件等(容積率等)を踏まえ、原案のとおりとします。なお、法令等及び他の要求水準を満たす場合、要求水準以上の諸室規模を提案いただくことは可とします。
17	要求水準書 (案)	23	2	(2)	イ	(イ)	c		管理運営ゾーン	機械室の配置についての要求水準がありますが、屋外設置の想定は不可でしょうか。	機械置場の整備場所は事業者の提案に委ねます。事業用地面積、建物規模、配置レイアウト、維持管理等を踏まえて提案してください。
18	要求水準書 (案)	24	2	(2)	イ	(イ)	d		屋外施設	「屋上テラスや広場等に、インクルーシブ遊具を設ける」とありますが、屋上テラスの必要条件、広さなどに規定は有るでしょうか。また、広場とは地区計画で示されている「広場状空地」を指すのでしょうか。	前段について、屋上テラスの整備は必須ではありません。事業用地面積や前面道路との高低差、施設利用者の特性等を考慮した上で、事業者の提案に委ねます。 後段について、地区計画で整備が必要な広場状空地には遊具を配置した面積を含みません。このため、広場状空地とは別途、遊具等を整備した広場を設けてください。 なお、前段及び後段について、要求水準書を修正し、募集要項等の公表時に示します。
19	要求水準書 (案)	27	2	(2)	エ	(コ)			電気自動車充電設備	充電設備の設置やスペースの確保、及び配線ルート(空配管等)をあらかじめ敷設とありますが、充電設備やスペース、空配管等の仕様や台数・本数をご教示ください。	普通充電設備を1台以上整備してください。この台数を含めて、駐車台数の20%以上、最大10台の配線ルートを敷設してください。なお、整備にあたっては、将来、充電設備を整備する際に大規模な改修工事が不要となる計画としてください。
20	要求水準書 (案)	29	2	(2)	カ	(オ)	c		排水通気設備	「都市再生機構との協議を行うこと。」とありますが、個別に協議をしてもよろしいでしょうか。	事前に市(事業所管部署)と協議を行ってください。

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名	質問	回答
21	要求水準書 (案)	30	2	(2)	ク				外構・屋外施設 計画の要求水準	駐車場・車路に関しては「道路管理者等と十分に協議を行い」と記載があり、雨水排水については「事業者にて関係部署と適切に協議を行った上で」と記載がありますが、その他関係法令の確認を含め、貴市を含む関係官庁等と現時点より個別に協議をしてもよろしいですか。	事前に市(事業所管部署)と協議を行ってください。
22	要求水準書 (案)	32	3	(1)	オ	(ア)			監理技術者、主任 技術者及び現場 代理人	「設計業務、建設工事及び工事監理業務・・・、意匠、構造、電気設備、機械設備等の専門別の主任技術者を配置」とありますが、設計及び建設、又は設計及び工事監理の技術者は同一人格でも構わないでしょうか。	設計と工事監理の主任技術者は兼務を可としますが、設計・工事監理と解体・建設工事の主任技術者の兼務は不可とします。
23	要求水準書 (案)	32	3	(1)	オ	(イ)			監理技術者、主任 技術者及び現場 代理人	解体・建築工事において、監理技術者及び主任技術者は、現場代理人と兼務可能とありますが、現場代理人が監理技術者と主任技術者を兼務とした場合は1名配置でよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	要求水準書 (案)	33	3	(2)	ア	(イ)			調査業務	「設計に伴い必要な調査(測量、地質調査、樹木診断等)」とありますが、既存樹木の伐採の必要性が生じない場合には、樹木診断は行わないという判断も可能でしょうか。	既存樹木の伐採の必要がない場合でも、施設利用者の安全(倒木の懸念がないか等)を考慮し、樹木診断を実施してください。要求水準書を修正し、募集要項等の公表時に示します。
25	要求水準書 (案)	33	3	(2)	ア	(イ)			調査業務	必要な調査(測量、地質調査、樹木診断等)との記載がありますが、上記3つの調査は必須ではなく、あくまで事業者判断で調査は実施するとの理解でよろしいでしょうか。	測量、地質調査についてはご理解のとおりです。樹木診断については、要求水準書(案)に関する質問への回答No.24をご参照ください。
26	要求水準書 (案)	43	5	(1)	オ	(ア)			業務責任者	業務責任者及び責任者代理の「配置」が求められていますが、必ずしも本施設への常駐・常勤は求められておらず事業者の提案に委ねられているとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
27	要求水準書 (案)	44	5	(1)	オ	(イ)			有資格者の配置	有資格者の配置が求められていますが、必ずしも本施設への常駐・常勤は求められておらず事業者の提案に委ねられているとの認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
28	要求水準書 (案)	50	5	(2)	ウ	(イ)			業務の対象範囲	事業者所有備品は、要求水準の管理対象外ではないでしょうか。	事業者所有備品についても備品等保守管理業務の対象範囲とし、適切な維持管理を求めます。
29	要求水準書 (案)	50	5	(2)	ウ	(ウ)	b		備品台帳の整備	「備品台帳」の様式は募集要項にて公表されるのでしょうか。	本事業開始後に市が示します。なお、備品台帳への記載項目として、規格名称、取得日、取得価格等を想定しています。
30	要求水準書 (案)	51	5	(2)	オ	(ア)			衛生管理業務の 目的	「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」(以下「ビル管理法」という。))に基づき実施とありますが、対象面積が3,000㎡以内のため、建築物環境衛生管理事業者の選任や作業内容は事業者の提案でよいと考えて良いでしょうか。	要求水準書(案)5(2)オ(ウ)aのとおり、本事業では、ビル管理法に「準じ」た業務実施を要求水準とします。このため、建築物環境衛生管理事業者の選任や作業内容は、ビル管理法に準じたものとしてください。
31	要求水準書 (案)	52	5	(2)	オ	(ウ)	a		衛生管理	「ビル管理法」に準じて、建築物環境衛生管理技術者を選任し、とのことですが、対象面積が3,000㎡以内のため、建築物環境衛生管理事業者の選任は不要ではないでしょうか。	要求水準書(案)に関する質問への回答No.30をご参照ください。
32	要求水準書 (案)	52	5	(2)	オ	(ウ)	b	(c)	清掃	「大会・イベント等の開催時等、特別に混雑が予測される場合は、一定のごみ箱の設置」とありますが、事業者が自ら行うイベント等以外は、主催者負担と考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。

要求水準書(案)に関する質問への回答

No.	書類名	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名	質問	回答
33	要求水準書 (案)	53	5	(2)	力	(ウ)	a	(d)	警備業務	「大会・イベント時には、利用者の安全が確保できるよう警備体制を整え」とありますが、事業者が自ら行う大会・イベント以外は、主催者負担と考えて良いでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	要求水準書 (案)	53	5	(2)	力				警備業務	警備方法は、必要に応じて有人警備とあるが、イベントの警備は、イベントの規模や内容により手配する警備の内容も異なり事業者側で想定することは困難であることから、事業者ではなく主催者側の手配だと考えるのがいかがでしょうか？	要求水準書(案)に関する質問への回答No.33をご参照ください。
35	要求水準書 (案)	53	5	(2)	力				警備業務	事業者は、必要に応じて警備員への適切な指導・研修とあるが、どのような目的で行うのでしょうか？	要求水準書(案)5(2)力に示す業務の目的及び要求水準を達成するために、必要に応じて実施いただく指導・研修を想定しています。
36	要求水準書 (案)	53	5	(2)	キ	(イ)			修繕・更新業務	「修繕については、大小問わず事業者が行う業務に含めるものとする」とありますが、修繕費用も「維持管理及び運営業務に係る対価」に含みますか。	ご理解のとおりです。
37	要求水準書 (案)	61	6	(2)	ウ				予約受付の考え方	予約システムは新たに構築することを想定されているのか。	要求水準書(案)4(2)イ(イ)に示すとおり、既存の「まちだ施設案内予約システム」を使用することとします。
38	要求水準書 (案)	71	6	(3)	オ				トレーニング室運営業務	(イ)スポーツ振興事業「・・・子どもから高齢者までの幅広い年齢層を対象に・・・」とあるが、トレーニング室利用料金とは別の料金形態での徴収等を想定されているのか。	個人利用に伴う利用料金の徴収を基本としますが、事業者の提案により、教室等のプログラムを開催し、参加料等を徴収することも可とします。なお、参加料等の考え方については、要求水準書別紙10をご参照ください。
39	要求水準書 (案)	75	6	(3)	ク	(ア)			付帯事業	表内備考欄「・・・本施設の目的外利用の場合は行政財産目的外使用料の納付が必要」とあるが目的外利用に類される具体例を教示ください。	本施設は、町田市体育施設条例に基づき、市民のスポーツ及び体力づくりを推進し、生活の向上を図ることを目的として設置する体育施設であるため、その目的以外のもの全てを指します。
40	要求水準書 (案)	75	6	(3)	ク	(ア)			付帯事業	付帯事業について、「市の承認を得た上で実施することができる。」とありますが、提案及び実施については必須ということですか。	付帯事業の提案及び実施は任意ですが、優先交渉権者選定基準における評価項目とすることを想定しています。

(仮称)町田木曽山崎バラアリーナ整備・運営事業

要求水準書(案)に関する意見への回答

No.	書類名	頁	1	(1)	ア	(ア)	a	(a)	項目名	質問	回答
1	要求水準書 (案)	6	1	(11)					光熱水費の負担 について	光熱水費については、他のPFI案件において「当初3年間の光熱水費及び燃料費の実績値を基に算出される額とし、サービス対価とともに市が支払を行う。また、開館(供用開始)初年度以降の当初3年間については、実績を基に算出された対価を、市がPFI事業者を支払う。」という光熱水費の精算方法がごさいます。この方法ですと発注者の光熱水費及び燃料費の負担は、実績値に近く、適正な範囲になると考えますので、採用いただくことはできますでしょうか。	原案のとおりとします。
2	要求水準書 (案)	48	5	(2)	ア	(ウ)	c		建築物保守管理 業務の要求水準	「金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。」と記載ありますが、錆・結露・カビの発生を防止することは不可能であることから、「錆・結露・カビの発生に留意し、発生が確認された場合は、適切に対応すること」等の内容に修正頂けないでしょうか。	「錆・結露・カビの発生防止に努めるとともに、発生が確認された場合は適切に対応すること」等に修正し、募集要項等の公表時に示します。
3	要求水準書 (案)	50	5	(2)	ウ	(ウ)	a		備品等の管理	「トレーニング機器は、利用者のニーズを踏まえて機器の更新を図ること。」との記載がごさいますが、維持管理事業者では利用者ニーズを把握しかねることから該当記載部分については運営に係る要求水準の項目に記載して頂けませんか？	原案のとおりとします。運営企業と連携の上、ご対応ください。