

回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
選定基準						
1	6	-	-	-	面接審査の出席者数を4人以上に変更していただけますか。	面接審査の出席者は、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から1応募者あたり4名以内としています。 ただし、ここで言う1応募者とは代表企業のことであり、構成企業及び協力企業については、1企業あたり1名の出席を認めます。
2	10	-	-	-	VFM算出の基となるコスト等は提示いただけますでしょうか。	コミュニティセンター羽田旭を従来手法（公共が分離発注により、施設を整備し、運営、維持管理を行う）により整備した場合のライフサイクルコストは、50年間で19億円とします（運営業務を除く）。 産業支援施設の従来手法によるライフサイクルコストは、適宜事業者側で設定してください。
3	10	-	-	-	評価基準に記載のある「従来手法」とは、公共あるいは民間が直接施設を整備する手法と考えて宜しいでしょうか。	従来手法とは、公共が分離発注により、施設の整備、運営（産業支援施設のみ）、維持管理（大規模修繕業務を含む）を行う手法のことです。
募集要項						
4	7	第2章	1	-	「表3 適用基準 1 4 構造設計指針・同解説」とありますが、「構造設計指針・同解説（東京都財務局）」のことでしょうか。またその場合に「構造設計指針第 5 章構造計算 5.2耐震に関する性能の確保（1）大地震時の変形制限」のRC造の層間変位角制限値1/200は、建築非構造部材及び建築設備の変形追随性を確認できれば1/100としても宜しいでしょうか。	「構造設計指針・同解説」とは、「構造設計指針・同解説（東京都財務局・2022年4月）」のことで、守秘義務対象開示資料（【資料8】適用基準関係書類）として開示しております。 RC造の大地震時の層間変形角は、原則として1/200以下としてください。なお、層間変形角が1/200を超える場合は、非構造部材及び建築設備について、変形による障害が生じないことを確認してください。
5	10	第3章	2	(2)	既存施設の避難受入人数は360人とありますが、改築後についても同数の避難受入人数の想定で宜しいでしょうか。	改築後のCC羽田旭の避難所受入人数は、現在と同じ360人です。計画に当たっては、新型コロナウイルス感染対策等に配慮したものとしてください。
6	11	第3章	3	(1)	既存施設の⑥機械室にはどのような用途の機器が設置されているかご教示頂けないでしょうか。	⑥機械室に関しては、守秘義務対象開示資料の旧創業支援施設既存図【資料5】の以下の図面を参照してください。 新築時 ①東側（S40¥1. 新築¥4. 機械 ¥S4620003.tif 改修時 ※改修（すべての棟の改修）¥4. その他¥羽田旭小学校空調改修その他設備工事 ¥H0520075.tif

回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
7	35	第7条	5		既存グラウンドを囲っている 防球ネットの図面が、受領した既存図から見当たりませんでした。特に防球ネットの基礎部分の形状を知りたく、既存図をご開示頂きたく存じます。	既存グラウンドの防球ネットに関しては、守秘義務対象開示資料 6. CC羽田旭既存図【図6】 ③外構 2. 創業支援施設 1. 建築 H1410010.tif を参照してください。
8	38	第7条	8	(4)	技術提案書作成に際して、対象施設の模型を作製し、面接審査の際に持参し、説明を行っても宜しいでしょうか。	面接審査は、提出した技術提案書により説明を行ってください。ただし、面接審査の円滑な進行を目的とした場合に限り、技術提案書の補足として、建物の模型を用いた説明を認めます。 建物の模型を用いて説明を行う場合は、技術提案書提出時に当該模型の写真を提出してください。
9	38	第7条	8	(4)	技術提案書作成に際して、本事業に関する映像（動画）を作製し、面接審査の際に映写し、説明を行っても宜しいでしょうか。	面接審査は、提出した技術提案書により説明を行ってください。ただし、面接審査の円滑な進行を目的とした場合に限り、技術提案書の補足として、動画を用いた説明を認めます。 動画を用いて説明を行う場合は、技術提案書提出時に当該動画データを提出してください。
要求水準書						
10	6	第3章	1	(1)	駐輪場の設置台数について、「大田区自転車駐車場附置義務の手引き」を遵守した場合、既存から大幅に増台することが想定され、敷地の有効利用や緑化確保等に影響が生じると推察されます。こちらに対し、必要台数の緩和措置等は、認められますでしょうか。	「大田区自転車等の適正利用及び自転車等駐車場整備に関する条例」は、コミュニティセンター羽田旭については「第4章 民間施設における自転車駐車場の設置義務（附置義務）」の適用外となります。 産業支援施設については、計画内容に基づき、担当部署（都市基盤整備部 都市基盤管理課）と協議を行ってください。
11	14	第3章	1	(5)	「動力制御盤は、各機器の近辺に設置し、発停制御・保護・故障警報表示」とありますが、各機器とは共用のファン、ポンプ類が対象と考えて 宜しいでしょうか。	この場合の各機器とは、ファン、ポンプ類です。
12	15	第3章	1	(5)	黒板灯の設置について、ホワイトボードの設置対象室をご教示頂けないでしょうか。	ホワイトボードは、各室要求水準書（資料2）に基づき、区がCC羽田旭の集会室①～③に設置します。
13	15	第3章	1	(5)	「専用コンセントを管理人室と体育館に設置」とありますが、体育館のコンセントの設置個数・箇所・使用想定をご教示頂けないでしょうか。	専用コンセントは、各室とも避難所開設時の利用を想定しています。管理人室はパソコン等の事務機器の稼働や携帯電話の充電等、体育室は携帯電話の充電等ができるよう提案してください。

回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
14	16	第3章	1	(5)	防犯カメラ設備の機器・配線は別途工事、空配管の対応を本工事と考えて宜しいでしょうか。	CC羽田旭の防犯カメラ設備は、機器、配管等すべて本工事とします。事業者は要求水準等を踏まえ、防犯カメラに関する計画を区に提案してください。
15	17	第3章	1	(5)	昇降機系統以外のインターホンについて、敷地や建物出入口、産業支援施設の管理室への設置は不要でしょうか。	インターホンは、昇降機系統のみとします。
16	17	第3章	1	(5)	機械警備は機器・配線は別途工事、空配管の対応を本工事と考えて宜しいでしょうか。	CC羽田旭の機械警備は、機械警備機器、配管等すべて本工事とします。事業者は要求水準等を踏まえ、機械警備に関する計画を区に提案してください。
17	17	第3章	1	(5)	「(イ)ガス漏れ警報設備」とありますが、CC羽田旭ではガスの要求は無いと考えて宜しいでしょうか。	CC羽田旭は、ガス漏れ警報設備の設置が不要です。
18	18	第3章	1	(6)	「(ア)共通」に「近年の寒冬暑夏を踏まえた外気条件とし」と記載がありますが、具体的な外気条件の数値をご提示頂くことは可能でしょうか。	外気条件については、国土交通省大臣官房長官庁営繕部設備・環境課監修「建築設備設計基準（令和3年度版）」を参考として下さい。
19	18	第3章	1	(6)	「(イ)冷暖房」に「基本は GHP とし、コスト比較でEHPも可能」とありますが、この条件はCC 羽田旭のみに適用され、産業支援施設には適用されないと考えて宜しいでしょうか。	要求水準書18頁の冷暖房に関する事項は、CC羽田旭に関する条件です。産業支援施設の冷暖房に関しては、募集要項等に基づき、事業者の判断で整備してください。
20	18	第3章	1	(6)	「(イ)冷暖房」に「空調機には加湿機能を設置しない」とありますが加湿要求には別途加湿器で対応と考えて宜しいでしょうか。	予め関係所管と協議の上、提案願います。
21	19	第3章	1	(6)	「(イ)冷暖房」に記載がありますが、冷媒用被覆銅管の保温厚さは「公共建築改修工事標準仕様書」改定により10mm 以上と読み替えて宜しいでしょうか。	冷媒用被覆銅管の保温厚さは、特記事項により要求水準書19頁に基づき対応してください。
基本協定書						
22	2	第5条	1	-	「乙の帰すべき事由」とはどのようなことを指しますでしょうか。具体的な事由を基本協定書に記載下さい。また損害賠償の範囲はどの程度でしょうか。事業者が事業継続していたとすれば得られていたはずの利益まで損害賠償すべきでしょうか、それとも実費相当分を賠償すべきでしょうか	乙の帰すべき事由については、契約や社会通念に照らして判断いたしますので、具体的な記載は行いません。 損害賠償の範囲については、賠償が生じた時点で判断いたします。

回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
23	2	第2条	1	(12)	既存施設の取壊しに関する設計とはどのような業務を指していますでしょうか。	既存施設の取壊しに関する設計とは、取壊し範囲・工事内容等を確定し、数量や金額等を積算することです。
事業契約書						
24	20	第8章	-	-	借地権の譲渡に関する特段の制限は無いという理解でよろしいでしょうか(建物所有者の変更、信託受益権の設定及び流動化、など)	事業契約書（案）第47条第2項の条件を満たした場合、区は、第三者に対する譲渡（信託を含む。）、担保権の設定その他の処分を行うことについて、不合理に拒否しないとしております。
25	3	第2条	1	(32)	不可抗力には感染症も含まれている認識で宜しいでしょうか。	不可抗力とは、甲及び乙のいずれの責めにも帰さない事由であって、自然的又は人為的な現象のうち予見可能な範囲外のものを指します。 そのため、感染症の内、予見可能な範囲外なものを不可抗力とします。
26	6	第8条	3	-	防災協定とは第8条2項の内容に加えて、どのような内容を記載すべきがご教示下さい。	防災協定の主な内容は、産業支援施設に設置する避難者の受入場所及び防災訓練の実施等の地域防災力向上に関する事項です。協定内容の詳細は、区と事業者の協議において決定します。
27	8	第14条	1	-	事前の書面による承諾が必要と記載がありますが、書面雛形をご開示下さい。	本プロポーザル終了後、優先交渉権者に対して必要書式等を開示します。
28	8	第16条	1	-	甲が指定する期日とは、いつ頃を想定し、期日のどの程度前に事業者へ通知されるのでしょうか。また大田区への説明を行ってから、承諾を得るまで、どの程度の期間が必要でしょうか。	事業者が区に基本設計図書を提出する期日は、事業者から事業工程表が提出された後に区が決定します。承諾に要する期間は、概ね2週間程度を見込んでおります。
29	9	第17条	1	-	甲が指定する期日とは、いつ頃を想定し、期日のどの程度前に事業者へ通知されるのでしょうか。また大田区への説明を行ってから、承諾を得るまで、どの程度の期間が必要でしょうか。	事業者が区に実施設計図書を提出する期日は、事業者から事業工程表が提出された後に区が決定します。承諾に要する期間は、概ね2週間程度を見込んでおります。
30	10	第19条	2	-	対象施設の確認申請は民間の確認審査機関を起用して宜しいでしょうか。	建築確認の審査機関は、事業者の選定事項とし、指定確認検査機関を利用しても結構です。

回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
31	11	第24条	1	-	工事監理者は DB 発注方式による建設業務を行う企業が兼務しても宜しいでしょうか。	DB発注方式により、建設業務と工事監理業務を同一企業が担当することもできます。ただし、工事監理者は施工に関与しない者を選定してください。
32	16	第38条	2	-	契約期間満了による建物の取り扱いについて、グラウンドの設備も取り壊し更地にして、大田区に返還するとの認識で宜しいでしょうか。	契約期間満了時の取り扱いについて、産業支援施設に関する部分は撤去し、区に引き渡してください。 なお、グラウンドについては、CC羽田旭に属するため、残置し無償で区に引き渡してください。
定期借地権設定契約書						
33	2	第6条	-	-	承諾料の具体的な基準・算出方法についてご開示下さい。予め予定している信託を含む借地権の譲渡においても承諾料は発生するのでしょうか。	承諾料は、当初の提案事業・提案額に加えて、新しく変化した状況・条件を踏まえ、その経済的な効果等を考慮して、算出することになります。 定期借地権設定契約書（案）第6条に記載の場合、事業者は区に承諾料を支払わなければなりません。
34	3	第8条	-	-	対象施設等を信託譲渡した後の受益権譲渡の承諾要否についてご教示下さい。	対象施設等の信託譲渡後の受益権譲渡についても、区の承諾が必要です。
35	5	第12条	-	-	再築等の場合において、協議により、契約期間の変更を申し入れることは可能でしょうか	契約期間は原則50年としますが、残存期間を鑑み、経済的合理性を欠くものと客観的に判断される場合には、協議により、区の承諾する内容に基づき、再築等の内容を決定します。
36	6	第14条	-	-	第1項に規定する新コミュニティセンターの事業から区への無償譲渡に掛かる登記費用は区の負担という理解で宜しいでしょうか	本事業における登記費用は、【募集要項表 15 事業範囲・分担一覧】に基づき、事業者の負担とします。
第1回質疑応答						
37	No37	-	-	-	敷地南側（プール）の土壌汚染対策工事につきましては、除去ではなく埋め戻しでも宜しいでしょうか。	事業者は、募集要項や法令等に基づき、土壌汚染対策に関する計画を策定し、区に提案してください。 土壌汚染対策方法は、区が認めた方法とし、工期は単年度内に完結するよう計画してください。

# 回 答 書

令和4年10月3日

大田区

件 名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル（第2回 質疑応答）			
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答（案）
38	No11 8	-	-	-	<p>回答書では、基本設計及び実施設計において、大田区の確認を受けてくださいとございますが、事業契約書（案）では、大田区の承諾事項となっております。原則大田区は承諾ではなく確認する理解で宜しいでしょうか。CC羽田旭につきましては、大田区が借り上げるので理解できるのですが、産業支援施設は民設民営、かつ事業リスクは事業者側であるのに、大田区の承諾を得ないといけないのは無理があると思います。産業支援施設につきましては、承諾ではなく、確認に留めて頂けますでしょうか。</p>	<p>基本設計及び実施設計について、事業者は区の承諾が必要です。承諾の範囲は、CC羽田旭は全範囲、産業支援施設は区が募集要項で要求水準を定めた事項とし、それ以外の範囲は確認とします。</p>
その他						
39	-	-	-	-	<p>現地確認時に残置物がありました解体工事着手時には撤去されているものとして宜しいでしょうか。</p>	<p>既存建物内の什器や備品（建物に固定されていないもの）等は、取壊し工事着手までに区が撤去します。 なお、旧創業支援施設（旧校舎棟）にある卒業制作については、区が写真アルバムとして保管しているため、取壊し工事に含むものとします。</p>
40	-	-	-	-	<p>既存建物の杭は新築建物に当たるもの以外は残置として宜しいでしょうか。</p>	<p>既存建物の杭は、原則として取壊し工事において撤去せず、残置するものとします。 ただし、本事業の整備に当たり支障となる恐れがあり、区が必要と認めた既存杭は取壊し工事に含むものとします。</p>