

札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考に関する質問への回答

令和3年5月31日

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
1	施設管理要員について	別紙3 施設管理要員計画	2ページ 1行目	施設管理要員計画(参考)の、体制・人数は各社の提案で増減するという認識でよろしいでしょうか	施設管理要員計画は、プロポーザル参加者の提案によります。
2	保安警備業務の臨時対応について	仕様書(案)	11ページ 35行目	(イ)業務員 f 本施設の各施設を使用した事業やイベント等に伴い、臨時に警備員を要する発生する業務で受託者が対応する事案に関しては、別途で立会いの費用は頂戴できますでしょうか。	各施設を使用した事業やイベント等に伴い、臨時に警備員を要する場合は、各施設又は利用者が対応するものとしますが、総合管理にて実施する保安警備業務との連携は、通常業務の範囲内で実施することとし、別途費用は要しないことを前提とします。
3	業務の受託期間について	仕様書(案)	12、13ページ 20行目	日常清掃業務、駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務の期間が令和4年4月1日から令和9年3月31日までの毎日と記載されておりますが、本施設の契約は分割となる可能性もございますか。	事業候補者と締結する契約は、令和4年4月1日から令和9年3月31日までの長期継続契約を予定しています。 なお、期間の記載については、契約書の契約期間によるものとし、単に「毎日」に修正します。
4	清掃業務で使用する消耗品について	仕様書(案)	20ページ 15行目	(4) 清掃作業等に使用する機械器具及び資材、消耗品(トイレットペーパー、石鹸水、洗剤、ワックス等。)は、特に定めのない限り受注者が準備すること。とございますが、施設側様が負担される予定の消耗品は、何かございますか。	駐輪場で使用する車検済みステッカー、駐車場で使用する駐車券、利用券(サービス券)は、区が作成又は購入し、受注者に引き渡します。
5	対象設備機器の点検について	設備点検作業基準表 別紙6		メーカー基準による保守点検整備とございますが、メーカーによる保守点検が必須ではなく、同様(同等)の基準で点検できれば、メーカー点検でなくてもよろしいでしょうか。	メーカー基準による保守点検の内容の品質を下回らないことを前提として、区と協議のうえ、承認を得て同等の保守点検を実施することを可能とします。 なお、資格が必要な項目に対しては有資格者が点検を行うこととします。
6	日常清掃作業の時間帯について			日常清掃(基本)は深夜時間帯(22時~翌6時)に行うことは可能でしょうか。	作業時間は特に指定していないため、深夜時間帯に行くことも可能です。ただし、翌日の準備等のため、施設運営上支障をきたす場合は、各施設と協議のうえ、実施するものとします。
7	廃棄物処理業務の従業員について	清掃業務内容 別紙10	1ページ 21行目	清掃業務内容 3 廃棄物処理業務ですが、廃棄物処理業者様は非常駐でしょうか。	廃棄物処理事業者とは各施設が別途契約を結び、廃棄物の収集・運搬・処分を委託する予定ですが、非常駐となる予定です。
8	業務の再委託について			業務の一部を外部に委託することは可能でしょうか。	区とあらかじめ協議のうえ、区が承認した場合には、業務の一部を外部委託(再委託)することが可能です。なお、業務の主要な部分を再委託することは認められません。
9	案内・受付業務の従業員について			案内・受付業務は男性従業員が行うことは可能でしょうか。また、年齢制限はございますか。	業務員に求められる条件を満たし、業務を適切に実施でき、受託者が指揮・監督できる要員であれば、性別、年齢に指定はありません。
10	清掃業務の外国人の雇用について			日常清掃業務を外国人技能実習生または、外国人が行う事は可能でしょうか。(日常会話が問題なく可能なレベルです)	外国人の就労に関する法令等を遵守したうえで、業務を適切に実施でき、受託者が指揮・監督できる要員であれば、可能です。
11	日常清掃・定期清掃の作業員について			営業時間帯外に実施する日常・定期清掃について、女性エリア(トイレ、授乳室)へ男性従業員の立ち入りは可能でしょうか。	利用が見込まれない時間帯や、作業中の表示により利用を制限したうえで、立ち入りは可能です。
12	障害者雇用の推進について	仕様書(案)	16ページ 19行目	採用する障害者の勤務日数や時間帯に制限はございますか。	障害者雇用促進法等に基づく、障害者の状況に応じた配慮を行ってください。
13	作業従事者の年齢制限について			作業従事者に年齢制限はございますか。	法令により制限される児童等の就労を除き、業務を適切に実施できる者であれば、年齢に制限はありません。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
14		仕様書(案)	6ページ 6行目	イ(ア) 務経験証明書等の資料提出は必要でしょうか。	総合管理者の業務実績については、様式6に記載してください(記載欄が不足する場合、適宜追加してください。)。業務経験証明書等は、あらかじめ提出する必要はありませんが、区が別途求めた場合は提出してください。
15		仕様書(案)	7ページ	イ(ア) 出向契約は直接雇用に該当しますか。 務経験証明書等の資料提出は必要でしょうか。 (キ) 資格条件として兼任は可能でしょうか。	(ア) 出向契約は、出向規定等に基づき出向元に帰任することがあることから、業務員の要件とした受注者が直接雇用した雇用期間に定めのない正規社員には含まれません。また、業務経験証明書等の資料は、あらかじめ提出する必要はありませんが、区が別途求めた場合は提出してください。 (キ) 設備管理責任者又は設備管理員の中で、常駐する者が指定した資格を有していることが必要です。設備管理業務に当たらない者の資格は含まれません。なお、(キ)の文中、「設備作業責任者」の記載は、削除することとします。
16		仕様書(案)	8ページ	案内業務・保安業務・交通誘導員・駐車場、駐輪場管理員の再委託は可能でしょうか。	業務の主要な部分を再委託することは認められません。
17	共同事業			共同事業体の中で人員の資格条件を満たせばよいでしょうか。	各業務に求められる資格条件を共同事業体の中で、当該業務に携わる者が資格を有していれば、問題ありません。
18	電気設備保安	別紙5	1~2ページ	電気主任技術者の外部選任は可能でしょうか。	電気主任技術者は受注者の従業員の中から選任してください。
19	建築物環境衛生管理技術者			外部選任は可能でしょうか。	設備管理責任者、設備管理員の中で、「建築物環境衛生管理技術者」の資格を有する者が、常駐する必要があります。
20	設備管理業務	総合管理業務仕様書	8ページ	高所作業車はは駐車側でご用意していただけるのでしょうか。	建物内で使用する高所作業車を区が用意する予定です。
21	その他			設備要員・案内係・清掃員・保安要員・駐車場、駐輪場要員の休憩所及び仮眠室及び更衣室は常設されておりますでしょうか。	別紙16「札の辻スクエア平面図」、地下1階、更衣室(男)、更衣室(女)、休憩室(給湯コーナーを含む。)、1階、仮眠室、管理用WC、給湯コーナー、防災センターが総合管理の要員が利用する諸室となります。
22	案内業務	総合管理業務仕様書	9ページ	性別・年齢条件等がありますでしょうか。 決まった制服は必要でしょうか。	No.9を参照してください。 また、制服については、仕様書(案)15ページ(8)を参照してください。
23	案内業務	業務仕様書	9ページ 20行目	「イベント等で区の要請があった場合には、受付員の配置を柔軟に対応すること」とありますが、一見すると、「要員の追加配置等の要望に対しても柔軟に対応すること」というようにも読み取れます。貴区の要望により要員を追加配置する際には、別途、貴区に追加費用をご請求させて頂くことは可能でしょうか。 ※イベントにおいては、受付員のみならず、警備員等も追加配置が必要になる可能性があると思いますので、そちらも含めてご検討頂ければ存じます。	あらかじめイベント等に合わせた要員の配置シフト等による対応を想定しています。別途、費用が発生する業務の追加は想定しておりません。 No.2を参照してください。
24	英語対応	【別紙1】仕様書	10ページ 9行目	英語対応については、ポケットークのような翻訳機機能を有するものを使用することで緩和いただけないでしょうか。	業務員については、条件に示した者の配置を前提とします。
25	害虫駆除	【仕様書別紙5】	3ページ 11行目	排水の管理にて薬剤散布とありますが、対象範囲を開示いただけないでしょうか。	建物の排水関連ピットに対して、必要に応じて薬剤散布を行うことを見込んでください。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
26	各業務における共通事項	業務仕様書	14ページ 30行目	責任者・業務員名簿は管理開始後に作成、貴区ご提出するというご様子でしょうか。	総合管理者及び各業務責任者については、様式6により、本プロポーザルの企画提案書等の提出時に提出してください。
27	ガラス清掃	別紙11	25ページ	ガラス清掃をするにあたり、本施設には仮設ゴンドラの設置または丸環の設置はございますでしょうか。想定するガラス清掃の実施方法をご教示ください。ゴンドラ設置の有無、作業方法によって生じる金額差が大きいので、ご教示いただきたいです。	屋上及び10階（北面、西面、東面のアルミサッシ設置部分）に丸環を設置します。それを使用してプランコでの清掃を想定しています。 なお、積算にあたり、「ガラス面積」及び「飛散防止フィルム」の箇所は、参考資料を参照してください。
28	ガラス清掃	別紙11 清掃業務基準書	25ページ	民間連携床エリアについては、ガラス清掃の記載がございませんが、「別紙11基準書」p. 25には「清掃対処となるガラスは辻スクエアの外装ガラス外内面の全面」と書いてあります。別紙11基準書どおり全面実施するという認識でよろしいでしょうか。	民間連携床の外装ガラスの定期清掃は全面実施することとし、別紙13「清掃業務頻度表」の「定期清掃」、「窓ガラス」に「4Y」を追加します。 No.27を参照してください。
29	ガラス清掃	清掃業務基準書（別紙11）	25ページ	頻度について、「別紙11基準書」では外面年4回、内面年2回と記載がございますが「別紙13頻度表」にはガラス清掃年4回と記載がございます。基準書を正として算出して良いでしょうか。	別紙13「清掃業務頻度表」は「4Y」の中に、うち2回は「内面清掃」を含むものと理解してください。 No.27を参照してください。
30	管理運営の方法	仕様書（案）	1ページ 22行目	本施設の民間連携床に入居する民間施設の決定時期はわかりますか。また、三田図書館を運営する指定管理者の決定、公表時期を教えてください。	民間連携床の決定時期は、公募が再開されていないことから、現時点で未定です。三田図書館の指定管理者については、現在の三田図書館の指定管理者が移転後も引き続き行う予定です。
31	機械式駐車場	設備点検作業基準表（別紙6）	26ページ 24行目	頻度は3か月に1度と記載記載がありますが、メーカーである富士変速機株式会社に問い合わせたところ推奨点検頻度は毎月とのことでした。貴区のご判断をご教示いただけますでしょうか。	駐車場の点検頻度は、メーカー推奨による毎月に変更します。ただし、メーカー基準による保守点検の内容の品質を下回らないことを前提として、区と協議のうえ、承認を得て同等の保守点検を実施することを可能とします。
32	企画提案書	募集要項	6ページ	企画提案書につき、「維持管理の基本方針」「植栽管理業務」「環境への配慮」に関して提案をさせていただける指定様式がございませんが、貴区その他の案件と同様に、総合管理をする上では大事な部分であり、特筆する必要性が十分にあると考え、提案させていただきたく思っております。指定の様式を超える範囲となりますが、認めていただけますでしょうか。また、様式5～様式14につき、資料を別添することを認めていただけますでしょうか。	所定の様式内で、必要によりご提案ください。また、資料の別添付は認めておりません。
33	企画提案書	様式7		「施設管理要員計画表」を別紙にて添付することは可能でしょうか。	様式7「企画提案書①」の別紙として、「施設管理要員計画表」に限り、別紙A4用紙、文字サイズ11ポイント以上、1ページにまとめて、提出することを可能とします。
34	給水の管理	設備管理業務内容（別紙5）	3ページ 6行目	「残留塩素の測定については、法令等に基づき、上水、雑用水、給湯水、それぞれ測定を行い記録すること。」とありますが、給湯水残留塩素測定については仕様書に記載がなく、本施設は全館個別給湯方式と認識しており法令的にも対象外だと思われるため、上水、雑用水のみの残留塩素を実施する認識でよろしいでしょうか。	指摘のとおり認識で問題ありません。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
35	業務内容	仕様書(案)	6ページ 30行目	「本仕様書に記載されていない事項は全て東京都財務局建築保全部工務課監修「維持保全業務標準仕様書」(最新版のもの。)による」とありますが、設置されている機器やメーカーによりメンテナンス手法が異なることもあり、本施設の機能を維持し、運営等に支障を及ぼさないように(施設の機能維持及び安全性・快適性の維持)維持管理をすることが前提に維持保全業務標準仕様書はあくまでも参考とし、設置された機器等に対して適切な管理を実施させて頂く、あるいは追加で仕様を提案させて頂いてよろしいでしょうか。	「維持保全業務標準仕様書」については、記載された内容の品質を下回らないことを前提として、区と協議のうえ、承認を得て実施することを可能とします。
36	区直接契約業務	設備管理業務内容(別紙5)	1ページ 10行目	経費を要する設備修繕は、貴区が直接外部業者と契約すると記載がありますが、具体的に経費を要する設備を回答いただけないでしょうか。	常駐要員による保守工具・常備材料を用いた経費を要しない設備修繕を除き、保守・点検に含まれない故障等に伴う個別の設備修繕を指します。
37	区内事業者優遇	札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準	3ページ 15行目	区内事業者優遇の目的が「区内事業者の受注機会を拡大」であるならば、優遇措置を受けられる基準を「区内事業者が単独で参加」もしくは「代表企業が区内事業者」に限定する必要はないと考えております。「港区との契約金額の5割以上を区内事業者に発注している場合」も優遇措置の条件として加えて頂くことはできないでしょうか。	区では、地域貢献活動の一項目として、区内事業者優遇を加点対象としています。本プロポーザルの選考については、札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準に記載されている内容での審査といたします。
38	警備	案内・保安警備業務内容(別紙8)	1ページ 29行目	夜間は機械警備になるという文がありますが、機械警備は業務項目ないため、業務対象に含まれないという認識でよいですか。業務に含まれる場合、機械警備の会社をご教示ください。	機械警備はバッシブセンサー等を建物設備として設置するものであり、夜間においても防災センターにて監視するため本業務に含みます。
39	経費負担区分	仕様書(案)	19ページ 25行目	設備関係の消耗品(薬剤、Vベルト等)は、受注者負担でしょうか。	受注者の負担となりますが、その費用を含めて、受託費用を計上してください。
40	経費負担区分	仕様書(案)	19ページ 25行目	オイルタンクに補充する重油も水光熱費等の対象とし、貴区にて負担いただけるという認識でよろしいでしょうか。	日常点検等で消費する重油は受注者負担とします。なお、建物完成時は区側で給油を行うため、満油となります。
41	個人情報取り扱いに関する特記事項	個人情報保護に関する特記事項(別紙15)	1ページ 21行目	「第6条 受注者は、この契約により受託した事務に係る個人情報を第三者に提供し、又は譲渡してはならない。」の後に「但し、本人からの承諾を得た際にはこの限りではない。」を追記して頂くことは可能でしょうか。	本人からの承諾の如何にかかわらず、受託した事務に係る個人情報を第三者に提供することはできません。
42	植栽	図面(別紙16)		3階の壁面緑化(北西側)について、メンテナンスバルコニーが確認できません。室内からの作業可能か、もしくは2階ペデストリアンデッキから脚立を立てての高所作業となるのか判断が難しいですが、詳細が分かる図面を開示または想定する作業方法をご教示ください。作業方法によって生じる金額差が大きいので、ご教示いただきたいです。	参考資料を参照してください。 3階の壁面緑化については、受注者が必要な作業足場等を準備のうえ、作業することを想定しています。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
43	植栽			数量表をもとに算出しておりますが、 ・1階外部の植栽で低木、地被の面積はわかりますでしょうか。 ・保安警備屋上緑化の面積はリュウノヒゲ部分は302㎡と記載されていますがファイリヤブランは1本となっています。ファイリヤブランの面積はわかりますでしょうか。 ・壁面緑化の面積につきましては、例えば8番でみるとW990×H4223=4.18㎡×6=25㎡① W990×H4323=4.28㎡×3=12.8㎡② ①+②=37.8㎡×2か所=75.6㎡ 上記のような算出でよろしいですか。	1階外部の植栽について、低木、地被類併せて約170㎡です。 屋上緑化のNo.1リュウノヒゲおよびNo.2ファイリヤブランは、それぞれに143㎡と読み替えてください。 また、壁面緑化の面積算定について、No.8のW990×H4323は2か所と読み替えてください。
44	清掃	清掃業務基準書 (別紙11)	25～26ページ	ガラスの対象面積や照明器具、ブラインド、吹出口・吸込口、天井ルーバー、ロールスクリーン・カーテンの規格・数量がわかる資料をご教示いただけますでしょうか。対象数量によって金額差が大きいのでご教示いただきたいです。	ガラスの対象面積については、参考資料を参照してください。 照明器具の数量については、 直管型(40W×1灯相当) 3,132台 スクエア(600×600) 108台 ダウンライト 1,455台 スポットライト 211台 屋外照明他 91台 非常照明 510台、誘導灯 151台 吸出口・吸込口・排煙口については、参考資料を参照してください。 天井ルーバーの面積については、約1,650㎡です。材料は、アルミ押出型材で、B×H=30×100、@150(mm)です。
45	清掃	清掃業務基準書 清掃業務頻度表 (別紙11、13)		ロールスクリーン・カーテンについて 「別紙11基準書」p.26には基本的に除塵と記載がございしますが、「別紙13頻度表」には洗濯と記載がございします。基準書を正としてよろしいでしょうか。	除塵を止とします。 別紙11において、「定期清掃」の「ロールスクリーン」を「ロールスクリーン・カーテン」に、別紙13において、「定期清掃」の「ブラインド洗浄・拭き」を「ブラインド」に、「ロールスクリーン・カーテン洗濯」を「ロールスクリーン・カーテン」に修正します。 また、ブラインド、ロールスクリーン、カーテンの一覧表を参考資料として提示します。
46	清掃	清掃業務基準書 清掃業務頻度表 (別紙11、13)		定期清掃頻度について「別紙11基準書」備考欄に周期についての記載がない場合でも、「別紙13頻度表」の頻度が正としてよろしいでしょうか。	別紙11において、「定期清掃」の「備考」に、周期については別紙「清掃業務頻度表」を参照する旨の記載を追加します。
47	清掃	清掃業務基準書 清掃業務頻度表 (別紙11、13)		吹出口・吸込口について 「別紙11基準書」p.25には排煙口の記載がございしますが、「別紙13頻度表」には排煙口の記載が無くなっています。排煙口も該当するという認識でよろしいでしょうか。	別紙13において、「定期清掃」の「吹出口・吸込口」に「排煙口」の記載を追加します。
48	清掃	清掃業務頻度表 (別紙13)	7ページ	p.7に記載のある外部通路、ピロティ、屋外階段、ベデストリアンデッキ、それぞれの面積をご教示いただけますか。	外部通路：約220㎡ ピロティ：約313㎡ 屋外階段：約33㎡ ベデストリアンデッキ：約270㎡

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
49	設備異常対応	仕様書(案)	7ページ 22行目	(イ) 諸条件d「設備異常等を電気信号にて受信し…」と記載がありますが、24時間365日警備員が常駐するため通報機等を設置すると過剰なスペックと考えられます。電話によるオンコールによる駆け付けでも良いでしょうか。	実施の可否は協議としますが、設備異常を電気信号で受信し、感知できる管制センターを有することを条件とします。
50	設備管理業務	仕様書(案)	8ページ 3行目	統括管理責任者の業務内容等が記載されていませんが、統括管理責任者の配置は必須でしょうか。必須である場合、業務内容をご教示ください。なお、業務仕様書P3・35行目では、統括管理業務の責任者を「総合管理者」として、と記載されております。	統括管理業務の責任者を「総合管理者」として、配置すること(3ページのⅢ・1及び6ページのイ(ア))から、統括管理業務の責任者は総合管理者が行うこととなります。各業務と同様に責任者の業務内容は、統括管理業務の指揮、命令等の役割を担います。
51	設備管理責任者	仕様書(案)	8ページ 5行目	設備管理責任者を選定する上で複合用途での業務経験年数を定められていますが、経験年数はいつ時点(第一次審査時点or管理開始時点など)での年数なのか、ご教示いただけますでしょうか。	本プロポーザルの申し込み時点での年数とします。
52	その他	仕様書(案)	20ページ 30行目	「3受注者は、受注者の責務として当然行うべき業務は、本仕様書に明記されていないとも行わなければならないものとする。」とありますが、具体的な業務内容をご教示いただくか、都度協議の上での対応とさせていただきますでしょうか。	記載のとおり、受注者の責務として当然行うべき業務は、本仕様書に明記されていないとも行わなければならないと思います。
53	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務	仕様書(案)	14ページ 10行目	「決済に要する費用については、受注者の負担とする」とありますが、キャッシュレス決済には決済金額に応じた手数料が発生します。キャッシュレス決済は貴区のご要望に応じて設置する設備となりますので、決済手数料は別途清算させて頂けないでしょうか。	決済手数料については、本業務の受託経費の中で経費計上してください。精算・支払の方法については、契約に際し別途協議とします。
54	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務内容(別紙14)	1ページ 6行目	自転車の大きさ等の計測方法は、事業者提案という認識でよろしいでしょうか。	車検治具が納品されますので、これにより自転車の幅、高さ、全長等の必要な計測を行ってください。
55	駐輪場	仕様書(案)	13ページ 10行目	駐輪場管理について、駐輪場の利用方法について詳細をご教示ください。利用者がIFの指定の場所に駐輪、自動的に自転車が地下に移動され地下の駐輪場に入庫される、という認識でよろしいでしょうか。	機械式駐輪場の利用方法は、以下の予定です。 ①はじめて利用する自転車は、車検の受付・実施 ②①済の自転車は、利用の受付、ICカード貸し出し ③利用者が機械式駐輪場に自転車をセットし、ICカードで入庫操作 ④ICカードで出庫操作、ICカードの返却 なお、駐輪場の使用料は無料とします。また、運営方法等は協議のうえ、別途調整を行います。
56	長期修繕計画	統括管理業務内容(別紙4)	1ページ 19行目	(5) 長期修繕計画は、施工後にゼネコン等より受領した修繕計画を、施設の劣化具合により修繕周期の調整等を行うことであり、長期修繕計画作成業務は対象外という認識でよろしいでしょうか。	港区公共施設マネジメント計画に基づき、改修・修繕を実施するため、長期修繕計画作成業務は、総合管理の対象外とします。
57	提出書類	募集要項	7ページ 2行目	提出書類ファイルの表紙及び背表紙、CD-Rの表面に本事業名「札の辻スクエア総合管理業務委託事業」を記載する必要がありますでしょうか。記載事項としては事業者名のみで良いのでしょうか、ご教示ください。	提出資料のファイルの表紙及び背表紙は、事業名を記載していただいても問題はありません。CD-Rは募集要項に記載されているとおり、社名のみを記載して、提出してください。
58	提出資料	募集要項	6ページ 4行目	【様式5】事業者概要及び業務実績のページ数、実績記載数に上限があればご教示ください。	事業者概要及び業務実績のページ数に上限はありませんが、様式5「備考欄」のとおり、本施設業務に類似した業務実績を提出してください。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
59	提出資料	募集要項	7ページ 3行目	「提出資料⑥から⑱の副本8部については事業者名を記入しないください」、また提案書等の中には「事業者名を特定する事項を記入しないください」とありますが、事業者名(事業者名を特定する事項)の箇所を黒塗りすることとして対応してもよろしいでしょうか。	副本8部の事業者を特定する事項については、黒塗りの対応で提出してください。
60	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	8ページ 37行目	冷水器の記載がございますが、機器によってはフロン排出抑制法点検の対象となる可能性がかんがえられます。本施設に設置の機器については対象外という認識でよろしかったでしょうか。	本施設において設置されている機器は、フロン排出抑制法点検の対象となる機器ではありません。
61	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	23ページ 6～8行目	空調機、外調機、空冷ヒートポンプエアコンの点検項目に「中性能フィルターの交換、加湿モジュール(加湿器)清掃」がございますが、対象となる機器の台数が現状受領している資料から確認できないため、台数をご教示ください。	フィルターの交換台数は、空冷ヒートポンプエアコン243台で「中性能フィルター」ではなく「ロングライフフィルター」、空調機(GHP)3台で「中性能フィルター」ではなく「プレフィルター」となります。加湿モジュール清掃については、全熱交換器(97台)空冷ヒートポンプ(GHP)の室内機3台が対象になります。
62	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	23ページ 18行目	空冷ヒートポンプエアコン「(7)改正フロン法定点検1/3年」とありますが、の対象となる機器の台数が現状受領している資料から確認できないため、台数をご教示ください。	EHP室外機51台、GHP室外機7台、室内機246台が対象となります。
63	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	23ページ 19行目	「全熱交換ユニット ※加湿機能付き」とありますが、点検項目に加湿器に関する項目が無いため、法令や行政指導に則した内容で点検の実施してよろしいでしょうか。	「加湿機能付き」を含めてメーカー基準による点検となります。
64	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	24ページ 9～10行目	受水槽「(3)水質検査 16項目2回(初回適合の場合、次回は簡易項目10項目)、消毒副生成物28項目1回」とありますが、建築物における衛生的環境の確保に関する法律における管理基準は「16項目2回(初回適合の場合、次回は簡易項目11項目)、消毒副生成物12項目1回」であるため、法令や行政指導に則した内容での実施とさせていただきますよろしいでしょうか。	指摘のとおり認識で問題ありません。
65	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	26ページ 7行目	「(2)ホルムアルデヒド測定(初年度のみ保育園)」とありますが、法令や行政指導に則り初年度のみ全館実施する認識でよろしいでしょうか。	ホルムアルデヒド測定は、建物竣工時、備品類搬入時に別途実施するため、総合管理による実施は、行わないこととし、記載を削除することとします。
66	点検仕様	設備点検作業基準表 (別紙6)	26ページ 24～28行目	防火・防災対象物(1)～(5)の点検項目は消防法における防火対象物点検の内容かと見受けられますが、用途や規模を見る限りでは本施設は防災対象物にも該当するよう見受けられますが、防災管理点検については実施不要でしょうか。	防災対象物に該当するので、必要な点検等を実施してください。別紙6 26ページの「防火・防災対象物」に「防災管理点検」を追加します。
67	点検仕様	仕様書(案)	6ページ 23行目	「設備管理業務に当たっては、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年4月14日、法律第20号)や、区が定める「建物設備運転管理等業務共通仕様書」、「昇降機維持保全業務標準仕様書」等に準拠し・・・」と記載がありますが、管理ノウハウ等の手法により品質を担保できる提案がある内容も含まれているため、準拠ではなく参考としていただけますか。	「建物設備運転管理等業務共通仕様書」については、記載された内容の品質を下回らないことを前提として、区と協議のうえ、承認を得て実施することを可能とします。「昇降機維持保全業務標準仕様書」については、準拠して実施することとします。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
68	点検仕様	設備管理業務内容 (別紙5)	2ページ 35行目	別紙6「設備点検作業基準表」及び関係法令等の定め に準拠して実施すること。と記載がありますが、管理 ノウハウ等の手法により品質を担保できる提案がある 内容も含まれているため、準拠ではなく参考としてい ただけないでしょうか。	「設備点検作業基準表」については、記載された内容 の品質を下回らないことを前提として、区と協議のう え、承認を得て実施することを可能とします。関係法 令等の定めについては、義務化されたものを除き、推 奨とされる内容については、同様とします。
69	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	10ページ 1行目	点検時間に指定はありますか。	業務時間内を基本としますが、必要により時間外の対 応も可能とします。点検による設備停止等により、施 設運営や利用者に影響を及ぼす場合は、あらかじめ点 検日時を各施設と協議のうえ、区に報告して、実施し てください。
70	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	13ページ 3行目	外調機を除き、個別空調（PAC、吸排気ファン）の台数 が多いため、全数を毎月点検することは現実的では ないと考えております。各フロア同一の空調条件の場 合において、代表機1台のみの点検にするなど仕様変更 を認めていただけないでしょうか。	点検周期については、提案を受けますが、全台数の点 検を必ず行うものとします。
71	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	19ページ 5行目	中央監視装置の点検内容が記載されておりますが、自 動制御部分の記載が各末端の設備にメーカー基準と記 載があります。末端部分のローカルの点検を毎年実施 することは現実的に費用が高止まりするため仕様につ いては提案としていただけないでしょうか。	提案は可能ですが、末端部分のローカル点検を含めて 必ず行うものとします。
72	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	23ページ 6行目	プレフィルター清掃と記載がありますが、予備フィル ターは100%準備されていますでしょうか。作業時間が 限られるスペースがある場合は、作業時間を圧縮する ため、予備フィルターが必須となります。	予備フィルターは100%として見込んでください。
73	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	25ページ 23行目	自家発電設備の消防設備点検総合点検で実施する負荷 試験ですが、模擬負荷試験で見込めばよろしいでしょ うか。	模擬負荷試験も可能としますが、必要容量の負荷に送 電しての負荷試験としてください。
74	点検仕様	設備点検作業基準 表 (別紙6)	23ページ 9行目	GHP直膨式AHUはメーカー基準ではなく、東京ガスのメ ンテナンスプランを採用することが一般的です。受託 者の提案によって品質を担保できるため、東京ガス基 準にいただけないでしょうか。	該当項目を「東京ガスのメンテナンスプランによる点 検」に修正します。
75	点検仕様	設備管理業務内容 (別紙5)	3ページ 9行目	排水管洗浄の範囲を開示していただけないでしょう か。	建物内の主縦管及び横引き管の全てを見込んでくださ い。参考資料を参照してください。
76	保安規定	設備管理業務内容 (別紙5)	2ページ 5行目	発注者の定める保安規定に従うものと記載がありま すので、保安規定の開示をお願いします。また、年次点 検（停電作業）の時期・時間帯の指定はありますで しょうか。	工事中に提出する保安規定については、現状作成中 です。また、年次点検の時期、時間帯については、今後 の協議とします。
77	防災センター要員	仕様書（案）	11ページ 30行目	防災センターには常時1名以上の配置と記載がありま すが、防災センター内での仮眠は認められますか。可能 であれば、消防署と協議をした集中管理計画の防災セ ンター要員数の計算書を開示していただけないでしょ うか。	防災センター要員の計算書では、仮眠室で仮眠するも のとして計算しています。防災センター内にベッド等 を置いての仮眠は、消防査察による是正指導事項対象 になる可能性があります。防災センター要員の計算書 は参考資料を参照してください。
78	見積書	様式15		募集要項2ページでは令和4年4月1日～令和9年3月31日 までの長期契約と書いてありますが、提出様式15の見 積書は令和4年4月1日～令和5年3月31日となっております。 定期点検項目の中には3年に1度等、毎年実施しな いものも含まれており、初年度のみ金額だけでは全 体的な評価が難しいと考えます。したがって、5年間の 総額の平均額を記載し提出させていただきたく、様式 の追加、または変更をお願いできませんか。	様式15の見積書は、令和4年4月1日から令和5年3 月31日までの初年度の支払額で見積もってくださ い。各年度の支払額が異なる場合は、備考欄に「令和 4年4月1日から令和9年3月31日までの総額」と して、5年間の総額を記載してください。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
79	有資格者	仕様書(案)	8ページ 12行目	「本業務を適切に履行する為に必要と思われる人員数を複数名、配置するもの」と記載がありますが、常駐者ではなく、実際に業務を実施するもの(消防設備点検:消防設備士、電気工事:電気工事士)はこの限りではないという認識でよろしいですか。また、本業務を適切に履行できるのであれば、「設備管理責任者」及び「設備管理員」が全ての資格を有していなくてもよいでしょうか。	No.15(キ)を参照してください。
80	有資格者	仕様書(案)	8ページ 15行目	配置時間帯が毎日8:00~22:00と記載されていますが、業務点検時期(年次点検、消防設備点検等)のよっては作業時間帯が夜間になる可能性があります。指定された配置時間は基本として、受託者側の判断で業務をおこなうための時間変更はこの限りとしていただけますか。	No.69を参照してください。
81	見積書内訳詳細	様式15-2		I 共用部(エスカレーターを除く)及び専用部については単位が税抜、II 共用部(エスカレーターのみ)、III I、II合計は単位が税込となっております。税込と税抜が混在していますが、記載の通りという認識でよろしいでしょうか。	「税込」に統一します。様式15-2の「I 共用部(エスカレーターを除く)及び専用部」の「単位:円(税抜)」を「単位:円(税込)」に修正して、提出してください。
82	見積書内訳詳細	様式15-2		設備管理業務について、仕様書に記載のない業務については「その他定期設備点検」に含めて費用提示させていただけますか。	仕様書に記載のない業務については、様式15-2の業務に、内容がわかるよう項目を設定して、提示してください。(行を追加することにより、複数枚に渡っても構いません。)
83	選考基準	札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準	1ページ 17行目	プレゼンテーションでは企画提案書とは別に、パワーポイント等で作成したスライドを用いた説明は可能ですか。	二次審査におけるプレゼンテーションの実施方法の詳細は、一次審査を行ったうえで決定します。内容については、一次審査通過者に別途、お知らせします。
84	見積書内訳詳細	設備点検作業基準表 (別紙6)	4ページ	空冷ヒートポンプの室外機、室内機が、5区分に分かれておりますので、様式15-2総合管理業務見積書詳細も5区分にわけ金額を記載しますがよろしいでしょうか。	別紙6の4ページにおいて、「対象設備機器一覧」の「空冷ヒートポンプ(EHP)」及び「空冷ヒートポンプ(GHP)」の数量、欄外の設置場所を9区分に修正しました。
85	見積書内訳詳細	設備点検作業基準表 (別紙6)	4ページ	全熱交換ユニットは、区分の記載がないため、すべて共用部に費用を計上しますが、よろしいでしょうか。	別紙6の4ページにおいて、「対象設備機器一覧」の「全熱交換ユニット」の数量、欄外の設置場所を9区分に修正しました。
86	見積書内訳詳細	設備点検作業基準表 (別紙6)	6ページ	防火戸、防火シャッターについて、各施設ごとの数量が不明のため、様式15-2にて、費用をわけて計上することができません。すべて共用部に費用を計上しますが、よろしいでしょうか。	消防設備については、設備一体での点検が必要なため、防火戸、防火シャッターを含めて、共用部に費用を計上して構いません。
87	設備点検作業基準表	設備点検作業基準表 (別紙6)	22ページ	太陽光発電設備が22ページの電気設備及び23ページの空気調和設備にも出てきますが、どちらが正ですか。	電気設備を正とします。別紙6の23ページの「3. 空気調和設備」から当該項目を削除します。
88	防火対象物点検	設備点検作業基準表 (別紙6)		防火対象物点検の権原数は、10区分必要でしょうか。	札の辻スクエアの所有者は、区となるため、権原数は「1」となります。
89	設備保守対象範囲	清掃業務基準書 (別紙11)	26ページ	グリストラップ、レンジフード、グリスフィルター清掃は、設備保守にて対応とありますが、定期点検項目に見当たりません。こちらはカフェ運営会社にて対応となり、今回提示の見積には計上しないという理解でよろしいでしょうか。同じく、厨房内機器は今回見積には含めないとの認識でよろしいでしょうか。	別紙6「設備点検作業基準表」、「定期点検・測定・整備基準」、23ページ「3. 空気調和設備」に「グリスフィルター」と「レンジフード」を、24ページ「4. 給排水衛生設備」に「グリストラップ」を追加します。 流し台、作業台については、運営者による対応とします。
90	植栽	植栽業務年間作業計画 植栽樹木一覧表 (別紙12)		植栽年間作業計画はあくまで参考との理解でよろしいでしょうか。また対象樹木について、新設・既設の分かる資料がありましたら開示のほどお願い致します。	別紙12「植栽業務年間作業計画 植栽樹木一覧表」に記載する「植栽年間作業計画」は参考です。対象樹木は全て「新設」です。

質問番号 (事務局整理順)	質問事項	資料名	該当ページ	質問内容	回答
91	資格について	仕様書(案)	8ページ	設備管理業務の資格保有条件について、電気主任技術者8年以上の経験、電気工事士3年以上の経験とありますが、法令では年数に指定はないため、業務の品質保持ができると事業者で判断した場合は、そのかぎりではないとさせていただきますでしょうか。	要件を満たす者の配置を条件としています。
92	車路管制設備の有無について			車路管制設備はございますでしょうか。ありましたら、詳細をご教示ください。また、メーカー基準による点検実施という理解でしょうか。	車路管制設備は「アマノ(株)製」です。車両検知器(センサー型、1箇所)により出庫車両を検知し、回転灯・ブザーを連動で鳴動させるシステムです。メーカー基準による点検実施とします。なお、別紙6 26ページ「7. その他設備」に「車路管制装置」を追加しました。
93	駐車場法について	仕様書(案)	3ページ 18行目	・機械式駐車場52台とありますが、今回の駐車場に関して路外駐車場の設置届出は提出済みという認識でよろしいでしょうか。	路外駐車場の届出については、別途契約予定の開設準備契約において、受託者が作成し、区を通じて、提出します。
94	駐車場機器について	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務内容 (別紙14)	2ページ 33行目	機械式駐車場及び駐輪場の精算機は区の負担で導入する認識でよろしいでしょうか。その場合、機械式駐車場の精算機及び駐輪場の精算機のメーカーと型番を教えてください。	精算機については、施設工事の中で設置します。駐車場精算機：アマノ株式会社 型番GT-7800 駐輪場精算機：アマノ株式会社 型番GT-7800(予定)
95	駐車場機器について	仕様書(案)	14ページ 9行目	電子マネー、クレジットカードの設備設置については、区の費用負担での対応という認識で良いでしょうか。また、決済の費用は受注者負担となっていますが、加盟店契約を受注者が行うということでしょうか。	電子マネー、クレジットカードの設備設置については、別途契約する開設準備契約にて実施することを含め、別途協議とします。決裁に要する契約については、受注者が行い、費用については、No.53を参照してください。
96	再委託の可否	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務内容 (別紙14)	3ページ 17行目	「交通誘導業務」において再委託が可能でしょうか。	No.8を参照してください。
97	駐車場使用料について	駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務内容 (別紙14)	2ページ 34行目	駐車場使用料の納付について「区が指定する方法」とありますが、具体的にどのような方法でしょうか。	区が指定する納付書等を用いて、納付することを指します。
98	再委託の可否	仕様書(案)	15ページ 4行目	駐車場、駐輪場の管理運営において、再委託可能でしょうか。	No.8を参照してください。
99	駐車場サイズについて			機械式駐車場のパレット寸法を教えてください。	光電センサーの範囲寸法でW×H=2.16×5.43(m)です。参考資料を参照してください。
100	資産区分、業務区分			港区と委託業者との資産区分、業務区分が確認できる表の提示をお願いします。	資産区分、業務区分については、仕様に基づくため、提示していませんが、不明な点があれば、別途協議とします。
101	警備員配置について	仕様書(案)	10ページ	・立哨警備(想定し得る立哨の場所及び配置数) ・巡回、巡視警備(頻度、夜間・深夜帯の実施の有無) ・警備配置人数 3名と伺っておりますが、立哨配置数及び巡回頻度によっては3名での運営は困難になる可能性が想定されます。警備配置人員3名は変更する可能性はありでしょうか。	No.1を参照してください。
102	調整中とした設備点検作業基準表の修正について	別紙6 設備点検作業基準表	18、26ページ	(事務局追加)	調整中としていた「自然換気システム(ナイトパーズ用)」について、18ページ「日常巡視点検基準」の「6. その他設備等」及び「定期点検・測定・整備基準」の「7. その他設備等」に、点検項目、点検周期を追加しました。