

六町駅前区有地活用事業 事業提案に関する質問回答一覧

No	ページ	項目	質問内容	回答
1	1	③	駐輪場を新設している工事期間において、現況駐輪場の利用は可能でしょうか。その際、工事期間中の定期利用駐輪場の運営者は区及び事業者のどちらでしょうか。	現況駐輪場は、協議のうえ引渡しを予定しています。引き渡し後の運営は事業者となります。
2	1	③	工事期間中に設置する仮設駐輪場（600台分）を工事状況に応じて位置を変更することは可能でしょうか。（隔地のを駐輪場として借用）	工事期間中に駐輪場の位置を変更することは可能です。隔地に駐輪場用地を借りて工事期間中に敷地内に移動することも可能です。ただし、隔地に設置する場所について、地域の駐輪場総台数が減らないなど区と協議となります。なお、隔地駐輪場設置の費用負担は事業者となります。
3	2	3	連合体での応募も可能とのことですが、一次審査に単独で応募後二次審査に向けてご提案内容を精査する中で、二次審査を連合体で応募することは可能でしょうか。	提案者の変更はできません。
4	3	4(4)	現況建物が鉄骨造で建築面積900㎡とありますがサイクルポート（駐輪場屋根）の建築面積の合計という理解でよろしいでしょうか。	建築面積900㎡とは、サイクルポート（駐輪場屋根）の建築面積の合計という理解です。土地の引き渡しは、区と協議のうえ、引き渡しとなります。
5	4	(6)	予定建物の杭などの土壌改良が必要な場合、TXの構造物への影響の可能性、または想定される建築制限などを教えてください。	TXの建築制限は、「都市部鉄道構造物の近接施工対策マニュアル」が基になります。優先交渉権者決定前のTXへの質疑は、区がとりまとめて行いますので、事前に区へ連絡の上、具体的な資料を提出してください。優先交渉権者決定後は、区がTXのご担当者を紹介します。
6	5	4（7）	東京電力高圧送電線の高さ制限に関して、協議先を教えてください。	高さ制限に関しては、東京電力にご確認ください。
7	5	(7)	土壌汚染に関する事項について、対象用地の地歴や過去に実施した対策工事と調査の範囲を教えてください。	対象用地の一部において、印刷業が確認されています。対策工事等については、東京都の「土壌汚染対策法に基づく台帳公開システム」を参照ください。
8	5	(7)	現時点でご認識されている地中障害物はございますか。	確認している地中障害物はありません。
9	6	(1)	事業者側の予期しない地中埋設物、土壌汚染物の存在が明らかになり、事業推進が困難であると事業者側が判断した場合、無条件での解約は可能でしょうか。また、契約期間中に事業者側が事業の推進が困難であると判断した場合、中途解約の可否とその条件について教えてください。	原則、中途解約は認めていません。事業者側から辞退・撤退等となった場合の対応については、基本協定に処遇・方針を盛り込む予定です。
10	6	(2)	どのタイミング（区と事業者の事業締結時、工事着手時、竣工時等）で土地貸付料が発生するのか教えてください。	土地貸付料は、契約締結後、土地の引き渡しに合わせて発生します。
11	6	(2)	貸付開始時期が令和6年度予定（詳細については別途決定する）とありますが、貸付開始月は、協議のうえ、決定するということでしょうか。	貸付開始時期は、周辺の駐輪場の状況を踏まえ決定します。
12	6	(3)	土地貸付料について、施設の新設期間および解体期間、また、地中埋設物や土壌汚染物が確認された場合、その調査、処理期間の貸付料について減免はありますか。	事業者が区に支払う土地貸付料の減免はありません。
13	6	(4)	保証金には、金利は付加されますでしょうか。その場合、どの程度の金利になりますか。また、募集要領に提示されている保証料より減額の交渉は可能でしょうか。	事業者が区に預託する保証金には、金利付加及び減額はありません。
14	6	(4)	中途解約があった際の保証金の返還に関する条項や未払い債務等の中身について、教えてください。	原則、中途解約は認めていません。保証金の返還や未払い債務については、契約書において別途定めます。なお、足立区公有財産規則第39条の5第4項で保証金の返還及び未払い債務についての考え方が明記されています。
15	6	5	定期借地権契約・基本協定書の書式は、足立区の書式でしょうか。書式はいつ頃開示予定か、内容について協議可能という認識でよろしいでしょうか。	書式は区で用意します。書式の開示は、優先交渉権者決定後になります。また、内容については、協議により決定します。
16	6,7	5	工事の進捗により、実施事業継続年数が30年を下回る場合は、区との協議が必要ですが、協議を前提として提案が可能でしょうか。	事業継続年数が30年を下回る提案も可能です。

六町駅前区有地活用事業 事業提案に関する質問回答一覧

No	ページ	項目	質問内容	回答
17	7	(7)	弊社が定期借地契約を締結し、契約締結後にリース会社に土地転貸・建物売却を行い、地代を回収します。そこで、弊社が区に地代をお支払いするという事業手法は可能でしょうか。	原則、土地転貸・建物売却は認めていません。 ただし、応募グループ間での権利の移動はこれに含まれません。
18	7	(9)	提案時と開業後でテナントの業種を変更したい場合において、区との協議及び了承が必要となるのでしょうか。	テナントの業種を変更する場合は、区との協議が必要です。
19	9	イ	貸付期間中は賑わい施設と駐輪場を構造上一体建物として整備し、貸付期間終了時、建物解体後の敷地内に、事業者にて屋根付き駐輪場600台以上を整備し、区に引き渡すことで、貸付期間終了後の利用継続を実現するという提案は可能でしょうか。	提案は可能です。 駐輪場は、解体工事期間中も含め常に利用できる計画であれば問題ありません。 なお、設置場所や仕様等は、貸付期間終了にあわせ区と協議し、整備は事業者の負担となります。
20	9	イ	残置する駐輪場建物の一部を、駐輪場以外の用途（店舗区画・荷捌き等）として整備し、一部に駐輪場以外の用途を残した形で残置する提案は可能か。不可の場合、駐輪場以外の用途部分を駐輪場に改築して残置する提案は可能でしょうか。	提案は可能です。 貸付期間終了後につきましては、区と協議してそのまま残置するか、駐輪場に改築して残置するかを決定します。 なお、駐輪場は常に600台以上利用できる提案としてください。
21	10	(3)	対象用地貸付前にボーリング調査等の事前調査は可能でしょうか。	対象用地の貸付前に、優先交渉権者が、事前調査を行うことは可能です。 ただし、引き渡しまで駐輪場が運営中のため、区と協議が必要です。
22	9	(2)	「原則として自転車ラックまたは平置き」と記載がありますが、2段ラック式駐輪場の仕様にて計画は可能でしょうか。	2段ラック式による駐輪場の計画も可能です。
23	13	9	令和7年度内開業予定とあるが、開業の対象は主要店舗とし、一部テナントの開業の延期は可能でしょうか。	一部テナントの開業の延期は、区と協議になります。
24	14	(1)	提案辞退届の提出期限はあるのでしょうか。また、辞退した場合の罰則がありましたら教えてください。	提案辞退届は、第二次審査の実施される令和5年3月17日の1週間前の3月10日までに提出をお願いします。 なお、罰則はありません。
25	17	(5)	現在の六町駅公衆喫煙所やシェアサイクルステーションは、区の負担にて開業までに撤去される想定で間違いはないでしょうか。	六町駅公衆喫煙所やシェアサイクルステーションは、開業までに区が移設します。 移設先について、対象用地内での検討及び提案をお願いします。
26	18	(7)	土地貸付料について、区の提示金額以上の提案が複数あった場合、提案金額が最も高い事業者と、それ以下の事業者の金額差は、どのように得点化するのでしょうか。	評価方法の開示は出来ません。
27	20	13	選定委員会の構成員プロフィール（人数、所属、地元民間事業者の有無、地元一般区民の有無）を開示いただくことは可能でしょうか。	「六町駅前区有地活用事業者選定委員会」の委員は、5名です。委員との接触を避けるため開示は出来ません。
28	21	(2)	一次審査の評価点は二次審査に持ち越されるのでしょうか。	第二次審査は、第二次審査の評価項目・配点（210点）のみでの審査となります。
29	23	(2)	二次審査のプレゼンテーションでは提出書式の内容に沿ったようなプレゼンテーション資料（パワーポイント資料）などを準備・使用するということがよろしいでしょうか？	プレゼンテーションでのパワーポイントの使用は可能です。事務局でプロジェクター及びスクリーン、電源を用意するため、HDMIケーブル（mini以外）接続可能なPCをご用意ください。
30	23	14	具体的なテナント等の企業名を記載することで、実現性のある提案としての評価対象となりますでしょうか。副本には具体的記載は削除するため評価方法を教えてください。	評価方法の開示はできません。
31	参考資料	1	公共サービス（諸証明発行）の提供とありますが、必要な面積、規模を教えてください。	現在、区で検討している公共サービスはありません。喫煙場とシェアサイクルステーションの移設場所を検討しています。対象用地内での検討及び提案をお願いします。
32	参考資料	1	保育園の誘致にあたり、「認証」「認可」の取得は可能でしょうか。	現在、区として保育園誘致の考えはありません。

六町駅前区有地活用事業 事業提案に関する質問回答一覧

No	ページ	項目	質問内容	回答
33	参考資料	1	小児医療サービスの提供と記載がありますが、クリニックモールを導入するにあたり、地域ニーズや地域医師会からの科目の要望等がございますか。	地域ニーズや地域医師会からの科目の要望は把握していません。
34	図面資料	3	文字等が潰れて見づらいなのですが、鮮明な資料を見せてください。	早急に見やすい資料に更新します。万が一、更新後においても見づらいときはご相談ください。
35	様式集	1-2	*実績を示す資料の写しを添付すると記載がありますが、実績建物の「建物謄本」や「竣工写真」を添付すればいいのでしょうか。	5年以上継続して現存することが確認できる資料を添付してください。
36	様式集	1-7	応募申込書1-7の書式内の「その他」はどういった内容を記載すべきなのでしょう。	「その他」については、左記に該当しないものやエリアデザイン計画におけるソフト面での貢献など、提案施設以外での取り組みや地域貢献等を記載してください。
37	その他	-	六町地区計画で規制される壁面後退部分について、緑地帯や駐輪場を整備することは可能でしょうか。	壁面後退部分における緑地帯及び駐輪場の整備は可能です。また、ラックを配置した計画も可能です。
38	その他	-	井水掘削等の許可は協議可能でしょうか。	井水掘削等の許可については、関係所管課に計画概要を示して相談してください。
39	その他	-	ボーリングデータ等の資料がございましたらご提供ください。	足立区地図情報提供サービスの地盤ボーリングデータにおいて近接地のボーリングデータを公表しておりますのでご確認ください。 【URL】 https://www.sonicweb-asp.jp/adachi/
40	その他	-	地積測量図、高低測量図等の資料がございましたら提供ください。 無い場合、隣地境界線（六町公園側）との高低差を教えてください。	資料はありません。高低差については、現地にてご確認ください。
41	その他	-	対象地周辺のインフラ（電気、ガス、市水、下水）の図面等の資料がございましたら提供ください。	関係機関にご確認ください。
42	その他	-	定期利用駐輪場を建築物として建設する場合、敷地を分割し別々に確認申請を行う必要がありますか。	確認申請は、計画内容によって判断が異なるため、関係所管課に計画概要を示してご相談ください。
43	その他	-	敷地分割が必要な場合、都市計画法上の29条開発許可は不要という認識でよろしいでしょうか。	都市計画法第29条の開発許可は、計画内容によって判断が異なるため、関係所管課に計画概要を示してご相談ください。
44	その他	-	敷地分割が不要の場合、定期利用駐輪場は「建築物付属車庫」という認識でよろしいでしょうか。	計画内容によって判断が異なるため、関係所管課に計画概要を示してご相談ください。