上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定
募集要領等に関する質問回答一覧（第1回）

2025/6/30

No	資料名	項	項目（番号）					項目（タイトル）	質問内容	回答内容
1	募集要領	2	3					代表事業者	応募後も、構成員であれば代表事業者を変更することは可能との理解でよろしいでしょうか。	応募申込書提出後は、定期借地権設定契約を区と締結する構成員の変更を不可とし、代表事業者の変更も不可となります。
2	募集要領	2	3					応募資格	応募手続きの後に構成員の一部が変更が不可との事ですが、構成員が変更になる可能性がある場合は構成員に入れない（記入しない）方がよいでしょうか？	定期借地権設定契約を区と締結しない構成員については、提案書類等の提出まで変更が可能です。 変更の可能性がある場合は、期日までに慎重にご検討いただく必要がございます。
3	募集要領	4	4	(6)				土壌汚染	「簡易な土地利用の・・・・土壌汚染のおそれに係る情報は確認されていません。」とありますが、今後検討を進めるにあたって、区側から詳細調査等は求められないという理解でよろしいでしょうか。	土壌汚染対策法と環境確保条例等の関係法令に基づいた手続きが必要です。
4	募集要領	5	5					地下埋設物	建物・工作物・樹木が存在しましたが、すべて撤去し更地となっております、とありますが、地上からどのくらいの深さまで撤去が完了しておりますでしょうか？	旧管理棟はGLから900mmの範囲で基礎が埋まっており、撤去が完了しております。
5	募集要領	5	5					地下埋設物	直近建物が存在していなかった敷地部分の地下について調査はされていますでしょうか？	直近で建物及び外構舗装等が存在していなかった敷地部分について、試掘等の調査は実施しておりません。
6	募集要領	5	5					地下埋設物	建物基礎は撤去されたとありますが、当該建物杭、ならびに過去に存在した建物すべての基礎・杭も確認の上撤去されていますでしょうか？	当該建物の撤去工事の際に基礎の深さまで撤去しておりますが、杭は確認されませんでした。 また、図面等p7（駐輪場排水設備）の残置部分（赤色部分）以外の地中工作物については不明です。
7	募集要領	5	5					地下埋設物	「地下埋設物が確認された場合、処理に係る費用は、整備・運営事業者の負担」と記載がありますが、上記確認状況によっては民間リスクが高く、地中埋設物等、土地に起因する隠れた瑕疵が発見された場合は、一般的に、貸主負担が妥当であると思料致します。 もし対策が必要な場合は区にて負担をお願い致します。	募集要領p5（5建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について）に記載のとおりとなります。
8	募集要領	5	5					地下埋設物	埋蔵文化財についての調査はされておりますでしょうか？仮に埋蔵文化財が確認された場合も「処理に係る費用は、整備・運営事業者の負担」となりますでしょうか？ こちらに関しても民間リスクが高いので、もし対策が必要な場合は区にて負担をお願い致します。	東京都遺跡地図情報インターネット提供サービス及び足立区地域文化課文化財係に問い合わせ調査した結果、埋蔵文化財は確認されておりません。 また工事中、新たに埋蔵文化財が発見された場合の対応については、区との協議をお願いします。
9	募集要領	5	5					駐輪場排水設備	駐輪場排水設備の配置図に寸法などがなく、正確な位置が不明の為、より詳細情報を共有願います。（図面集上の赤色文字と黒色文字の意味の違いなど） また事業計画に支障がある場合は、事業者による移設をさせていただきたいのですがよろしいでしょうか。	図4-1に記載の赤色は残置部分、黒色は撤去済み部分を示しています。 残置されている排水設備は、並焼陶管ではなく塩ビ管であり、Φ105で深さは約880mmの付近から勾配を設けて埋設されております。また、集水桝は、640mm角で深さ920mmまで埋設されております。（図面等p7に追記させていただきます。） 事業計画に支障がある場合は、足立区交通対策課と協議の上、工事費等は事業者負担で移設をお願いします。
10	募集要領	5	5					駐輪場排水設備	「足立区交通対策課と協議及び調整」と記載がありますが、提案書提出前に協議するとの理解でよろしいでしょうか。	事業者選定後に協議することを想定しています。
11	募集要領	5	5					高圧線 日暮里・舎人ライナー 近接協議	必要に応じて東京電力、東京都交通局と協議」と記載がありますが、提案書提出前に協議するとの理解でよろしいでしょうか。	具体的な協議は事業者選定後で構いませんが、計画の実現性を確認するための条件等は必要に応じて協議をしてください。 参考に、高圧線について、簡易的には電線の高さは21m程度と推定されます。 また、「貸付地の敷地境界から日暮里・舎人ライナー上部の端部までの距離は約7.0m」「地面からの日暮里・舎人ライナーの高さは約13.552m」「日暮里・舎人ライナーから概ね10m内の範囲で行う工事等については近接協議の対象となること」を確認しております。
12	募集要領	6	6	(1)				貸付期間	貸付期間について事業期間は30年とし、新築工事及び解体工事期間が短縮されれば貸付期間は32年から短縮される認識でよろしいでしょうか。	事業継続年数は30年と想定しておりますが、工事期間が短縮される場合、32年間の中で事業期間を長く設ける等、ご検討ください。
13	募集要領	6	6	(1)				貸付期間	貸付期間＝「新築工事着工～竣工～店舗開店～店舗運営～店舗閉店～建物解体」期間という理解でよろしいでしょうか。なお、解体期間が、当初想定より期間を要すると判明した場合、解体期間が足りないことが判明したタイミングで期間延長の契約を締結はできるのでしょうか？	貸付期間は、新築工事着工から建物解体までを含んだ32年間です。 期間の延長はできないため、解体期間を見込んだ事業計画としてください。
14	募集要領	6	6	(3)				土地貸付料（月額）	「法令の変更又は改廃により、貸付物件の貸付料に消費税等が課税される場合には、区は事業者に対し、土地貸付料に消費税等を加えて請求することができるものとします」との記載がありますが、現行法令において、土地貸付けは原則として消費税非課税とされており（消費税法第6条、別表第一）、この条項が将来的な法改正を前提としていると理解しております。 しかしながら、契約締結時点で非課税である取引に対し、将来の不確定な法改正を理由に、後日追加で消費税を請求される可能性があることは、事業計画上の予見可能性を大きく損なうおそれがあり、事業者として懸念しています。本条項は、将来的に消費税法等の改正があった場合に限り適用されるという理解でよろしいでしょうか。	ご認識の通り、将来的に消費税法等の改正があった場合に限り適用されるものです。
15	募集要領	7	6	(6)	イ			保証金	保証金の納入時期について、区が発行する納入通知書によりとありますが、納入時期は定期借地権設定契約（公正証書）後、すみやかに納入するということよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。

上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定
募集要領等に関する質問回答一覧（第1回）

2025/6/30

No	資料名	項	項目（番号）					項目（タイトル）	質問内容	回答内容
16	募集要領	7	6	(9)				建物等の譲渡、貸付等	運営期間において当初のテナントが撤退した場合、テナントの入れ替え・事業内容の変更を行うことになりますが、どのような手続きを経ると区の承認を得られるのでしょうか？その際に、仮に区が承認をしない場合についてご教授願います。	基本協定書（案）第8条「提案内容の変更」にお示しした手続きが必要になります。なお、区が承諾しない場合は、変更は認められません。
17	募集要領	7	6	(12)				貸付物件の返還等	貸付期間満了での終了の場合、「区の指定する期日」は期間満了日という認識でよろしいでしょうか。また、期間中での契約解除の場合、「区の指定する期日」の決定プロセスをご教示いただけないでしょうか？ （解体工程を提出→双方同意の上で決定等）	貸付期間満了による終了の場合、「区の指定する期日」は、基本協定書（案）第20条において「本件借地権の存続期間が終了する日までに」と記載しており、ご認識のとおりです。 期間中での契約解除の場合は、事業者との協議により期日を決定します。
18	募集要領	7	6	(12)				貸付物件の返還等	契約終了までに、建物解体を実施し更地にて返還することを条件だと認識しております。更地から契約終了までの完了検査の内容をご教授いただけけないでしょうか？	具体的な完了検査の方法については、活用事業者と協議の上決定します。
19	募集要領	8	6	(14)	ア			事業継続年数	定期借地期間32年、事業継続期間を30年と定められておりますが、新築・解体期間が2年を超えてしまう場合、事業継続期間が30年を切ることは問題ないでしょうか？	事業継続年数は30年と想定しておりますが、工事期間が2年を超える場合、30年未満となっても問題ありません。
20	募集要領	8	6	(14)	ウ			定期借地権設定契約の解除	「定期借地権設定契約の解除その他の事項については、定期借地権設定契約書に定めるところによります」とありますが、定期借地権契約案をお示しいただけませんでしょうか？	定期借地権設定契約案は、本募集要領及び基本協定書の内容をふまえ、優先協定締結事業者として選定後、お示しする予定です。なお、定期借地権設定契約に関する基本的な事項は、基本協定書（案）第14条から第22条に記載しております。
21	募集要領	8	6	(14)	ウ			定期借地権設定契約の解除	定期借地権契約において、事業主による「中途解約権の留保」は付保されるでしょうか？	基本協定書（案）第18条「定期借地権契約の中途解約」において、事業者側からの解約の申し入れが可能な条件が示されています。
22	募集要領	9	7	(1)	ウ			建築に関する制限・配慮	貸付物件の南東角地の視認性確保（歩行者・自転車の衝突回避）、とありますが、具体的にはどのような措置を想定されておりますでしょうか？	歩道や車道の利用者の衝突回避のため、視認性を悪化させる建築物や看板等の工作物等を設置しない等の対策を想定しておりますが、具体的な措置は事業者の提案によります。
23	募集要領	9	7	(1)	ウ			建築に関する制限・配慮	現地において看板設置等に制限はございますでしょうか？	本件地は、日暮里・舎人ライナー沿線地区（特別景観形成地区）に位置付いており、建築物の外観や看板の設置等に関する制限が設けられている可能性があります。詳細については、事業者の方で個別にご確認をお願いします。
24	募集要領	9	7	(1)	カ			工事留意事項	工事に関して、何か特別に禁止される事項はありますでしょうか？	工事における周辺環境への配慮や関係法令の遵守をお願いします。
25	募集要領	9	7	(1)	キ			土壌汚染	地歴等を確認されたとの記載がございますが、これまで行政として現地にてどのような確認を行っておりますでしょうか？また今後土壌調査を行う予定でしょうか？	募集要領p4（6）土壌汚染（地歴）に記載の調査のみ行っております。区が新たに調査を実施する予定はございません。 なお、募集要領p10（ケ　貸付物件の契約日前利用）、p11（3）事前調査に記載のとおり、事業者の責任と負担で、土壌調査を行うことは可能です。
26	募集要領	9	7	(1)	キ			土壌汚染	「土壌汚染等の処理に係る費用は、整備・運営事業者の負担」と記載がありますが、上記確認状況によっては（土壌調査未実施等）民間リスクが高く、土壌汚染も関する隠れた瑕疵が発見された場合は、一般的に、貸主負担が妥当であると思料致します。 もし対策が必要な場合は区にて負担をお願い致します。	募集要領p9（キ　土壌汚染等）に記載のとおりとなります。 なお、募集要領p10（ケ　貸付物件の契約日前利用）、p11（3）事前調査に記載のとおり、事業者の責任と負担で、土壌調査を行うことは可能です。
27	募集要領	10	7	(1)	ク			住民説明	住民説明は、「区主催の住民説明会」に民間事業者が同席＆適宜説明する理解でよろしいでしょうか。	活用事業者決定に関する地元説明会については、区が主催となりますが、具体的なプランやスケジュール等については、活用事業者から説明いただく予定です。
28	募集要領	15	11	(1)				提案書類等の提出	弊社の提案書提出のルールとして、提案書に下記ご留意事項を記載させて頂きたいと考えております。下記を提案書に記載することで評価に影響はありますでしょうか？ 【ご留意事項】 ◇本書に基づくご提案をもって、当社が取引をお約束するものではなく、正式な取引には当社における社内承認手続きをすべて完了し、また、その社内承認の前提条件が全て満たされる必要があります。 ◇互いに合意した正式な取引推進の書面の取り交わしに至るまでは、交渉過程において双方の取引担当者による一定の合意等があった場合でもこれらは一切の効力を有さず、互いに何らの義務を負わないものとします。 ◇以上により、正式な取引推進の書面の取り交わしに至る前に費用の拠出を行う場合(設計図書その他資料の作成、調査、専門家への相談費用を含みますがこれらに限られません)には、双方とも、各自の責任と負担により実施するものとします。そのため、万一、取引の実現（正式な取引推進の書面の取り交わし）に至らなかった場合でも、当該費用については、相手方に請求することはできないものとします。	原則、社内承認いただいたものをご提出ください。また、提案された内容は実現可能なものとして評価するため、変更内容によっては、優先協定締結事業者が取り消される場合がございます。 なお、事前の社内承認が困難な場合は、記載することはできますが、提案された事業内容の実現性や信頼性が評価される中で、いただいた補足情報がどのように解釈されるかは、評価者の判断によります。
29	募集要領	15	11	(1)	3	オ	(ウ)	提案書類等の提出	施設運営費における期間中の収支において、イベントスペース等の利用料収入も必須記入になりますでしょうか？	イベントスペース等の利用料収入は、施設運営における収入の一部であるため、運営期間中の収支の一部として含めてご記入ください。
30	募集要領	15	11	(1)	3	カ		提案書類等の提出	運営期間中のモニタリングとは具体的にどのようなことを想定されておりますでしょうか？	区でモニタリング方法等の指定はしませんが、本件地で32年間事業が継続できるように、どのようにモニタリングをしていくのか確認するためのものです。

上沼田東公園東側創出用地活用事業者選定
募集要領等に関する質問回答一覧（第1回）

2025/6/30

No	資料名	項	項目（番号）					項目（タイトル）	質問内容	回答内容
31	募集要領	17	11	(6)	カ			提案辞退	二次審査出席者として選定されたが、辞退を希望する場合は、二次審査（25年12月5日）までに提案辞退届を提出すればよいでしょうか。またその場合ペナルティ等は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおり、二次審査（12月5日）までに提案辞退届（様式３－１）の提出をお願いします。 提案辞退によるペナルティは特にございません。
32	募集要領	17	11	(6)	カ			提案辞退	上記30について、仮にペナルティが発生する場合、本事業におけるペナルティ内容、ならびに本事業以外でペナルティ内容についてご教授願います。（以降●年間、東京都内のプロポーザルの参加不可など）	提案辞退によるペナルティは特にございません。
33	募集要領	19	12	(3)				選定審査基準	評価項目の一部で著しく低い評価がある場合、総合評価が高くても選考対象から外れる可能性はありますか？	二次審査評価点が6割未満の場合は、選考の対象外とする場合があります。提案土地貸付価格を除く、個々の評価項目については、選考の対象外とする基準は設けておりませんが、著しく低い評価がある場合は、全体的な評価に影響する場合があります。
34	募集要領	21	14					主なスケジュール	2026年1月中旬に基本協定書締結とありますが、2026年1月以降に定期借地権設定契約締結とあります。スケジュールについての考え方ですが、基本協定書締結し、事業者にて設計業務を進め、確認済を取得後に、工事着工日が確定したタイミングで、定期借地権設定契約締結というスケジュールの考えでよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。 初回貸付料や保証金の納入時期をふまえ、土地引渡しの2か月程度前には、定期借地権設定契約を締結する想定です。
35	募集要領	22	15	(2)				審査委員への 接触の禁止	選定審査会の審査委員に対して、本事業公募の審査に重大な影響を与えると疑われる接触を禁止します、とありますが、事前に審査委員は公表されますでしょうか？公表されないと意図なく審査委員に接触してしまう危険性があると危惧しております。	事業者選定前の審査委員の公表は行いません。
36	様式集（word）		2	(2)				提案書類等	「副本は、提出者が特定できる項目（・・）は全て削除」と記載がありますが、企画書の文章中において、正本は企業名記載、副本は企業名削除と2パターン用意する理解でしょうか？	ご認識のとおりです。
37	様式集（word）							（様式2-1） 応募申込書	「1.応募者に、足立区での競争入札参加資格のあり・なし」がありますが、競争参加資格があることが応募条件になるのでしょうか？	競争入札参加資格を保有していること自体が必須条件ではなく、過去に指名停止などの制限を受けていないことを確認するために、本設問を設けています。
38	基本協定書（案）	4	13	1				本事業の変更・中止	本協定書締結時点では予見できない事由が生じ、本事業の計画変更または本事業を中止せざるを得ないような場合が発生した際、保証金は返還となりますでしょうか？	保証金は、未払い債務の額を差し引いて返還することとなります。
39	基本協定書（案）	6	18					定期借地権契約の 中途解約	テナント撤退等の理由で事業継続が困難となった場合、事業者からの中途解約は可能でしょうか。その場合、賠償金以外のペナルティは発生いたしますでしょうか？（以降●年間、プロポーザルの参加不可など） また保証金は返還となりますでしょうか？	テナント撤退等の理由で事業継続が困難となった場合の中途解約は、この条項には含まれておりません。 基本協定書（案）第13条第1項の項目に該当し、協議の結果、本事業の中止が決定された場合は、契約も終了となります。保証金は、未払い債務の額を差し引いて返還することとなります。
40	基本協定書（案）	6	18					定期借地権契約の 中途解約	事業用定期借地権設定契約において事業者の責めに帰すべき事由において、事業者からの●ケ月通知による中途解約条項を設定するのは可能でしょうか？ またこの場合、敷金は保証金となりますでしょうか？	定期借地権設定契約においては、基本協定書（案）第18条「定期借地権契約の中途解約」に記載の内容のみ、事業者側からの解約の申し入れを可能とする想定です。
41	その他							前回公募時質疑	前回公募時にやり取りされた質疑内容について共有いただけませんでしょうか？	前回の公募と一部条件が異なっておりますが、参考に前回の質疑内容も区のHPに掲載します。
42	その他							測量データ	区にて実施されました測量データをご提供願います。	図面等の〔図2－2〕に実測求積図を掲載していますが、数値が見えにくいため、区のHPで実測求積図を掲載します。