

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

2024/11/8

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	2	(2)			上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設との連携	上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設について、利用者(来場者)予測がありましたらご教示ください。また、上沼田東公園については、改修前の利用者(来場者)実績についてご教示いただけますでしょうか。	利用者予測はありませんが、上沼田東公園の10月の予約状況(10月1日時点)では、全日全時間帯での予約58%(土日祝日では92%、平日では44%)となっています。また、上沼田東公園の改修前実績データはありません。
2	募集要領	2	2	(2)			上沼田東公園及び高野小学校跡地スポーツ施設との連携	江北2施設の運営に関する提案については、基本的に採用されるという理解でよろしいでしょうか。	提案いただいた連携方法を参考にして、江北3施設で効果的な連携が図れるよう江北2施設の運営方法を検討していく予定ですが、提案内容を全て採用することを本件募集において確約することは困難です。
3	募集要領	2	3				応募資格	提案書提出者として選定された後は、定期借地権設定契約を区と締結しない構成員の変更も不可となっておりますが、変更の手続きはどのように行えばよろしいでしょうか。	本事業の実施体制のうち、「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、提案書提出者として選定される前まで、「協力会社」については、提案書類等の提出時まで変更可能とします。変更があった場合、代表事業者は改めて様式2-1を提出し、追加された構成員については様式2-5及びアに該当する資料(応募申込書及び添付資料)を提出してください(「定期借地権設定契約を区と締結する構成員」については、応募申込書提出後の変更は不可です)。なお、本件募集の競争を制限する談合その他不正行為の禁止について十分ご注意ください。
4	募集要領	4	4	(4)			現況	地中工作物も一式撤去する認識で宜しいでしょうか。	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。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、撤去するもの以外の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なります。
5	募集要領	4	4	(6)			土壌汚染(地歴)	土壌汚染のおそれのある情報はない旨記載がありますが、土壌汚染対策法の届出に際して、万が一調査命令がでた場合、または建設工事の残土条例に際して5点混合試験により土壌汚染が確認された場合の費用負担が莫大な場合は協議事項となりますでしょうか。	募集要領P10(キ 土壌汚染等)に記載のとおりとなります。
6	募集要領	4	4	(6)			土壌汚染(地歴)	土壌汚染が判明し、処理に係る費用が高額であった場合、区との協議は可能ですか。	募集要領P10(キ 土壌汚染等)に記載のとおりとなります。
7	募集要領	4	4	(6)			土壌汚染(地歴)	土壌汚染等の処理について、調査にて汚染が判明した場合は、土地所有者にて整備費用を負担いただくよう変更は可能でしょうか。	
8	募集要領	5	5				地下埋設物について	残置される集水樹及び排水管について、保護する為の土被り等の区で定める基準があればご教示下さい。また、位置・深さについて、詳細資料の提供をお願い致します。	公園内で車両が通行するところの土被りは、排水管が管上で400mm以上確保する基準がございます。また、詳細については、図面等に記載されている資料のみとなります。
9	募集要領	5	5				高圧線	高圧線の位置や高さについての詳細情報はありますでしょうか。	高圧線についての詳細情報はありますが、簡易的には電線の高さは21m程度と推定されます。募集要領P5に記載のとおり、必要に応じて東京電力と協議をしてください。
10	募集要領	5	5				日暮里・舎人ライナー	日暮里・舎人ライナーとの間に都道もありますが、近接協議は必要でしょうか。	東京都交通局 建設工務部保線課 建築相談係より、「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。募集要領P5に記載のとおり、必要に応じて東京都交通局と協議をしてください。
11	募集要領	6	6				貸付条件等	建設着手時期が整備・運営事業者の責に帰さない事由で遅延した場合、遅延期間の貸付料(地代)は免除される理解でよろしいでしょうか。また遅延期間に相当する期間は貸付期間が延長される認識でよろしいでしょうか。	貸付を開始してからの遅延による貸付料の免除及び貸付期間の延長はありません。
12	募集要領	6	6	(2)			貸付開始時期	貸付開始時期は確認済証交付時でしょうか。それとも手配物が整った後の工事着工時でしょうか。定義をご教示ください。	着工に必要な許認可等取得後の速やかな工事着工であれば、工事着工時を貸付開始時期とすることについての協議は可能です。
13	募集要領	7	6	(9)			建物等の貸付等	「テナント等契約の締結後、速やかに賃貸目的、貸付期間等を区に対して書面により報告する」とありますが、経済条件については開示不要の認識で良いでしょうか。	個別のテナントとの経済条件の開示を求める予定はありませんが、本事業の安定性・継続性の確認のために基本協定書第10条第10項に基づき、最新の維持管理運営計画を要請することがあります。
14	募集要領	7	6	(9)			建物等の貸付等	貸付期間中のテナントの入替等は可能でしょうか。	基本協定書(案)第8条第2項に記載のとおりとなります。
15	募集要領	7	6	(14)			その他	定期借地権期間内に増築・改築を実施する場合、その都度、区との協議事項になりますでしょうか。また、契約期間終了時は杭を含む全撤去更地渡しと考えておりますが返却時の条件があればご教示下さい。	増築・改築については工事着手前に区の承諾が必要になります。また、終了時は事業者が設置したものの全ての撤去が必要です。
16	募集要領	9	7	(1)	ウ		建築に関する制限・配慮	高圧線下について東電と特別に取り決めている内容はあるのでしょうか。	貸付地に関する取り決めはありません。募集要領P5に記載のとおり、必要に応じて東京電力と協議をしてください。
17	募集要領	15	11	(3)			提出部数	電子ファイルの形式は、Excel以外の様式はWordファイルも含めPDFに変換して提出という理解でよろしいでしょうか。	捺印済みの書類についてはスキャンしたpdfを提出してください。提案書のうちWord形式の様式4-2～5-3については、文字認識ができる電子ファイルとしてください(pdf、Word、PowerPointのいずれでも提出可とします)。

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

2024/11/8

No	資料名	項	項目(番号)					項目(タイトル)	質問内容	回答内容
18	募集要領	20	14	(2)				公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール	定期借地契約については、予約契約との理解でよろしいでしょうか。また定期借地契約以後のスケジュールについて、決定していましたらご教示ください。	定期借地契約については、予約契約(予約完結権の行使により本契約が成立する契約)とは異なります。 定期借地契約の締結に係る建付けとして、(1)まずは区と事業者との間で「事業用定期借地権設定契約のための覚書」を締結し、(2)その後当該覚書の内容に基づき、公正証書により本件借地権の設定を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結します。なお、公正証書の作成に要する費用は事業者負担となります。
19	募集要領	21	15	(2)				審査委員への接触の禁止	選定審査会の審査委員については公表する予定でしょうか。	公表する予定ですが、具体的な予定日や公表方法は未定です。少なくとも優先協定締結事業者の決定・公表(2025年3月19日予定)以降となります。
20	図面等	8	5					江北3施設連携	コメント5-1の江北2施設において想定される業務について、追加の業務を提案することは可能でしょうか。	追加の業務の提案は可能です。提案いただいた追加業務も参考にして運営方法を検討しますが、本件募集において江北2施設に関する追加業務内容や契約形態を確約することは困難です。
21	図面等	15	コメント5-1					(参考)江北2施設の概要及び想定される業務	江北施設の想定業務について、資料提示を頂いていますが、本計画と合わせて将来的な3施設の一体運営管理委託も可能と考えて、提案可能でしょうか。	提案いただいた連携方法を参考にして運営方法を検討しますが、本件募集において江北2施設に関する契約形態を確約することは困難です。
22	図面等	17	I	5	(1)	イ	(エ)	施設等の保守点検及び修繕	「上記①・②を執行する場合には、掛かる経費に限度があることから、執行状況や予定を区と調整しつつ実施する。」の「上記①・②」は「上記(ア)・(イ)」のことでしょうか。	ご認識のとおりです。
23	様式集							様式2-1	「応募申込書」について、法人代表者については代表取締役社長が必須となりますでしょうか。事業を遂行する事業所の代表者でも可能かご教示ください。	印鑑証明を添付のうえ、事業を遂行する事業所の代表者名で応募申込することも可能ですが、複数の事業所を有する場合、申込は1事業所のみとします。
24	様式集							様式2-1	本事業を遂行するための体制図については応募申込書類提出時点でのもので宜しいでしょうか。その後の事業提案書提出までの期間に体制図も変更する可能性がありますか問題ないでしょうか。	本事業の実施体制のうち、「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、提案書提出者として選定される前まで、「協力会社」については、提案書類等の提出時まで変更可能とします。変更があった場合、代表事業者は改めて様式2-1を提出し、追加された構成員については様式2-5及びアに該当する資料(応募申込書及び添付資料)を提出してください(「定期借地権設定契約を区と締結する構成員」については、応募申込書提出後の変更は不可です)。なお、本件募集の競争を制限する談合その他不正行為の禁止について十分ご注意ください。
25	様式集							様式2-3	様式2-3には捺印欄がありませんが、捺印不要でしょうか。	様式2-3には捺印不要です。
26	様式集							様式2-5	様式2-5には捺印欄がありませんが、捺印不要でしょうか。	様式2-5には捺印不要です。
27	様式集							様式2-5	添付資料(1)として、現在事項全部証明書の提出でもよろしいでしょうか。	現在事項全部証明書ではなく、履歴事項全部証明書(発行日から3ヵ月以内のもの)を提出してください。

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

令和6年12月19日

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	4	4	(3)	-		地目	地目が現状公園になっていますが、足立区にて宅地へ地目変更頂ける認識でよろしいでしょうか。	当該地は更地であり、現状で地目変更する場合は、雑種地となることが想定されます。宅地へ地目変更を希望される場合は、建物建設後に足立区の嘱託で地目変更登記を行います。
2	募集要領	8	7	(1)	ア		環境整備基準	雨水抑制施設について、計画地は荒川流域のため環境整備基準上は努力規定となりますが、公募案件でも同様の対応となりますでしょうか。	お見込みのとおり努力規定となりますが、選定審査基準の評価の視点の内「防災」や「環境配慮」の評価に影響が考えられます。