

| No | 資料名  | 頁 | 項目（番号） |     |   |     | 項目（タイトル）   | 質問内容   | 回答 |
|----|------|---|--------|-----|---|-----|--|--|----|
| 1  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) |   |     | 導入施設の駐車場を整備するにあたり、以下の2点をご確認ください。<br>①敷地各面（東・西・南・北）における駐車場出入口設置箇所に関して、道路管理者または区として制限・要望事項はありますか。<br>②対象用地周辺道路（特に東側6m道路・北側6m道路）は周辺小学校（綾瀬小学校等）の通学路に指定されていますか。指定されている場合、工事中・供用後の安全対策に係る区の要求事項を教えてください。 | ①現時点では特段ありません。適法に計画してください。計画が決まった段階で必要に応じて道路管理者と協議してください。<br>②対象敷地外周道路は、現時点で通学路指定はされていません。   |    |
| 2  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | ア |     | 公共施設棟を駅側に配置し、多目的ホール・憩いの場を合築することは可能ですか？   | 憩いの場及び多目的ホールの建築敷地は、過半を準住居地域とする必要があります。<br>合わせて、本事業は賑わい機能（商業・交流等）を備えた民間活用施設を誘致することを目的としており、用途地域をふまえると合築により配置計画が圧迫される恐れがあるため、公共施設棟と多目的ホール・憩いの場の合築は認められません。<br>民間機能と公共施設の連携により効果的なにぎわい創出となる事業提案を求めます。 |    |
| 3  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | イ |     | 事業者提案によるとありますが、公共施設要求水準書P39記載の「憩いの場施設全体のイメージイラスト」では緑地広場にキッチンカーが描かれています。<br>定期的にキッチンカーを呼び使用することを想定すると、電源や立水栓が必要かと思われそうですが、設備要求はありますでしょうか。また、事業者負担でしょうか。   | お見込みのとおりです。<br>民間事業によるキッチンカー等のにぎわい創出についても提案を期待します。<br>また、必要設備の整備についても提案を期待します。<br>民間用地とするため、整備及び維持管理については事業者負担となります。詳細は協定等で決めることとなります。   |    |
| 4  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | ア |     | 多目的ホールと憩いの場とを分棟（建築基準法上の別建築敷地）とすることは可能ですか？  | 発注者として多目的ホール及び憩いの場の建築敷地は、過半を準住居地域とする必要があると考えています。その上で適法に配置できるのであれば問題ありません。   |    |
| 5  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | ア |     | 多目的ホール+憩いの場を別棟とした場合、民間収益施設を多目的ホール棟に導入は可能ですか？（足立区様が所有する施設に収益テナントが入ることになります。）  | 足立区が所有する施設に収益テナントが入ることは不可となります。  |    |
| 6  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | イ |     | 緑地広場について、最低整備面積等の条件はありますか。   | 緑地広場の面積は提案となります。各施設との相乗効果が期待できる計画としてください。  |    |
| 7  | 募集要領 | 2 | 2      | (1) | ア |     | 緑地広場の面積や仕様についての与件はありますか？   | 緑地広場の面積は提案となります。各施設との相乗効果が期待できる計画としてください。  |    |
| 8  | 募集要領 | 2 | 3      | (1) | イ | (ア) | 子育てに適した住戸仕様とはどのような仕様でしょうか。住戸サイズや間取りという理解でよろしいでしょうか。  | 単に住戸サイズや間取りのみを指すのではなく、安全性、家事効率、可変性等へ配慮した住戸仕様を想定しています。  |    |
| 9  | 募集要領 | 3 | 2      | (1) | イ |     | 単身世帯を除いて120戸以下としてください、との記載がありますが 単身世帯の基準はどのように設定されておりますでしょうか？<br>面積で基準を設けているか、間取りでの基準を設けているか、どちらかを想定しておりますか。   | 単身世帯の基準は、足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例に規定する、ワンルーム形式住戸をご確認ください。<br>また、それに加え、賃貸住宅の場合、居住者を単身世帯に限定する等、条件を満たす方法についても提案してください。  |    |

| No | 資料名  | 頁 | 項目（番号） |     |   |     | 項目（タイトル） | 質問内容   | 回答   |
|----|------|---|--------|-----|---|-----|----------|--|--|
| 10 | 募集要領 | 3 | 2      | (1) | イ |     | 分譲住宅     | 「複合」とは建築基準法上における「一建物」の場合を指しますでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 11 | 募集要領 | 3 | 2      | (1) | イ |     | 分譲住宅     | ”憩いの場・多目的ホールについて民間施設棟への合築とする場合は、区は賃貸借契約により床を借り受けるもの”としていることから、区が憩いの場・多目的ホールを区分所有しないことが重要だと認識しておりますが、憩いの場・多目的ホールについて民間施設棟（分譲住宅）との合築とする場合、それら全てが区分所有建物になった場合も、区は憩いの場・多目的ホールを賃貸借契約により床を借り受けるのであれば、区が何ら区分所有する状況にないことから、合築する民間施設棟を分譲住宅とすることは可能でしょうか。不可の場合、その理由を具体的にご教示ください。 | 募集要領P3に記載のとおり、多目的ホール及び憩いの場を民間施設棟と複合化する場合で、住宅を含めて複合施設とする際は、分譲住宅は不可としています。   |
| 12 | 募集要領 | 3 | 3      | (1) | イ | (ウ) | 民間機能     | 子育て世代向けの住戸の最低必要戸数はありますか。   | 最低必要戸数はありませんが、全住戸数の過半は子育て世代向け住戸としてください。  |
| 13 | 募集要領 | 3 | 3      | (1) | イ | (エ) | 民間機能     | 子育て世代向けの住戸については、最大120戸という理解でよろしいでしょうか。それ以外の住戸は制限なしということで良いでしょうか。   | 子育て世代向けの住戸は、お見込みの通りです。それ以外の住戸については、足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例など関係法令を参照してください。<br>なお、住宅を提案する場合は、全住戸数の過半は子育て世帯向け住戸としてください。 |
| 14 | 募集要領 | 3 | 3      | (1) | イ | (エ) | 民間機能     | 子育て世代向けの住戸とそれ以外の住戸（単身向け（ワンルーム～1LDK））で区分するということが良いでしょうか。  | 住宅を提案する場合は、全住戸数の過半は子育て世代向け住戸としてください。それ以外は、足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例など関係法令に適合したうえで、P3に記載の範囲で単身世帯や単身世帯以外の住戸を設けることができます。   |
| 15 | 募集要領 | 3 | 2      | (1) | イ | (オ) | 民間機能     | 良質な住環境を適切な価格で提供してください、との記載がございますが 適切な価格の定義はございますか？<br>周辺状況を鑑みて事業者にて設定出来ると考えてよろしいでしょうか？   | 昨今の住宅価格の高騰などを踏まえ、子育て世代等が住みやすいような価格帯の提案をお願いします。   |
| 16 | 募集要領 | 3 | 3      | (1) | イ | (オ) | 民間機能     | 適切な価格の判断基準はありますでしょうか。  | 周辺相場を鑑みて、子育て世代等が住みやすいような価格帯の提案をお願いします。   |
| 17 | 募集要領 | 4 | 2      | (2) | ア |     | 所有関係     | 緑地広場は定期借地権で事業者が仮受け、無償貸借とありますが、維持管理費等を貴区でご負担いただくことは可能でしょうか。   | 緑地広場の維持管理費は事業者負担とします。  |
| 18 | 募集要領 | 4 | 2      | (2) | ア |     | 緑地広場     | 民間施設棟の敷地と多目的ホール・憩いの場・緑化広場の敷地とを一団地認定を取得する場合は、緑地広場の土地貸付料は「無償」となりますでしょうか。   | 民間施設棟の敷地設定に緑地を入れる場合は「有償」とります。  |
| 19 | 募集要領 | 4 | 2      | (2) |   |     | 導入施設・機能  | 各施設の土地面積については、提案によるということでしょうか。   | 法令を遵守した上で提案をお願いします。  |

| No | 資料名  | 頁 | 項目（番号） |     |    |  | 項目（タイトル）            | 質問内容   | 回答  |
|----|------|---|--------|-----|----|--|---------------------|--|---|
| 20 | 募集要領 | 4 | 2      | (2) |    |  | 導入施設・機能             | 各施設の土地範囲については、分筆に合わせて、明示を行うということで良いでしょうか。  | 提案に基づく各用地の範囲を確定させるため、測量および土地の分筆が必要となります。分筆登記（嘱託登記）は区が行いますが、そのために必要となる測量、分筆図面の作成、登記申請書類の作成等の諸手続きは、整備・運営事業者の負担と責任において実施していただくこととなります。                   |
| 21 | 募集要領 | 4 | 2      | (2) | ア  |  | 所有関係                | 「憩いの場・多目的ホール」分棟とした場合、その敷地面積について、緑地広場を含んだ敷地設定をすることは可能でしょうか。その場合、借地料及び管理についてはどう考えればよろしいでしょうか。  | 可能です。その場合は借地料は徴収しませんが、事業者への貸付範囲に含め、維持管理も行っていただきます。  |
| 22 | 募集要領 | 4 | 4      | (2) | ア  |  | 所有関係                | 緑地広場を民間施設の建築確認上の敷地設定に含めない（建物の所有を目的としない）場合、一般定期借地権又は事業用定期借地権の設定は可能なのでしょうか。  | 民間施設の建築確認上の敷地設定に含めない場合も、緑地の敷地を含めて民間施設と一体で管理していただくこととなるため、定期借地権の設定は可能と認識しています。   |
| 23 | 募集要領 | 5 | 2      | (2) | イ  |  | 契約関係                | 憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する等、事業者と貴区にて賃貸借契約を締結する必要がある場合、貴区との賃貸借契約も定期建物賃貸借契約とするということによろしいでしょうか。   | お見込みの通りです。  |
| 24 | 募集要領 | 5 | 2      | (2) | イ  |  | 合築・別棟の定義            | 「合築」や「別棟」の定義は、建築基準法上の1建物かどうかの判断でしょうか。  | その通りです。構造上別棟であったとしても、一の建築物である場合は合築扱いです。   |
| 25 | 募集要領 | 7 | 2      | (2) | ウ  |  | 業務分担                | 「憩いの場・多目的ホール」の区の関与について、指定管理予定者との協議も含まれますか。   | 「憩いの場・多目的ホール」の区の関与について、基本設計・実施設計における指定管理予定者との協議は含まれません。   |
| 26 | 募集要領 | 8 | 2      | (1) | ※1 |  | 一団地認定取得に係る区の関与・役割分担 | 募集要領2（1）注釈※1において、「本事業について一団地認定を取得し整備する場合は、その申請から検査済証の受領までの一連の業務は整備・運営事業者が行うものとする」と規定されています。<br>①公共施設棟・民間施設棟・憩いの場・緑地広場を一団地として計画する場合、区（土地所有者）として一団地認定申請への同意・協力（申請書類への押印等）を行っていただけますか。<br>②一団地認定の取得を前提とした場合、公共用地・民間用地の分筆は認定取得後に実施すると理解してよいでしょうか。また分筆後も認定の有効性は維持されますか。<br>③一団地認定申請に必要な関係機関（建築主事等）との事前相談を提案段階で実施することは可能ですか。 | ①土地所有者としての同意・協力は行います。<br>②並行して進めてください。土地の賃貸借契約を締結する際には分筆されている必要があります。<br>分筆後の認定の有効性につきましては、特定行政庁に確認してください。<br>③提案計画段階において認定権者である特定行政庁へ直接質疑を行うことは可能です。 |

| No | 資料名  | 頁 | 項目（番号） |     |   |    | 項目（タイトル） | 質問内容  | 回答   |
|----|------|---|--------|-----|---|----|----------|---|--|
| 27 | 募集要領 | 8 | 2      | (2) | ウ | ※2 | 業務分担     | 事前協議・基本設計・実施設計に「区が関与」とありますが、具体的な関与の内容をご教示ください。また区が関与した結果、面積、仕様等のコストに変更があった場合、その結果生じるコスト増については区が別途負担頂くという認識で宜しいでしょうか。  | 事業提案を大きく逸脱しない範囲で、以下のケースに該当する増加費用は区の負担（買取価格への加算）とはなりません。<br>・売買契約締結後3ヵ月間の設計協議期間中において、区から提示された要望を反映する場合。（売買契約書第14条第3項）<br>・地元ワークショップで集約された意見を設計に反映する場合。（売買契約書第14条第4項）<br>一方で、以下のいずれかに該当し、区の都合により設計条件の変更等を求めた場合は、合理的範囲内での増加費用相当分を買取価格に加算することが可能です。<br>・設計協議期間（契約後3ヶ月）が経過した後に、区の都合で変更が生じた場合。<br>・当初の事業提案の範囲を明らかに超える内容を、区の都合で求める場合。 |
| 28 | 募集要領 | 8 | 2      | (2) | ウ | ※3 | 業務分担     | 憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合、大規模改修・設備機器更新は民間が行うとありますが、区が調達する備品は対象外という認識で宜しいでしょうか。   | お見込みのとおりです。  |
| 29 | 募集要領 | 8 | 2      | (2) | ウ |    | 業務分担     | 一団地認定を取得する場合、基本契約等で別途、取り決めに定めるといふことでよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 30 | 募集要領 | 8 | 3      |     |   |    | 応募資格     | 構成員の定義として「定期借地権設定契約を区と締結する者及び公共施設棟の整備事業を行う者は必ず構成員とする」とございますが、整備事業を行う者とは、「3応募資格（2）※P.11」によれば施工を行う者という認識で良いでしょうか（設計・監理は含まない）。また例えば施工をJVで行う場合、そのすべての企業が構成員となるということでしょうか。 | お見込みのとおりです。<br>施行をJVで行う場合は、JV構成企業は構成員としてください。  |
| 31 | 募集要領 | 8 | 3      |     |   |    | 応募資格     | 構成員の定義として「定期借地権設定契約を区と締結する者及び公共施設棟の整備事業を行う者は必ず構成員とする」とございますが、憩いの場および多目的ホールの整備事業を行う者は対象にならないという認識で良いでしょうか。   | ホール・憩いの場の整備事業者は、構成員でなくても可能です。  |
| 32 | 募集要領 | 8 | 3      |     |   |    | 応募資格     | 代表事業者の定義として「本事業の運営業務において主たる役割を担う者、又は借地権の持分が最大となる予定の者」とございますが、本事業の運営とは、民間施設棟の運営ということでしょうか。またその場合、主たる役割とは、民間施設棟の所有者ということでしょうか。  | 民間施設棟の運営に限定しているのではなく、事業者が提案する事業において、事業全体の運営を行う者を想定しています。   |
| 33 | 募集要領 | 8 | 3      |     |   |    | 応募資格     | 代表事業者の定義として本事業の運営業務において主たる役割を担う者、又は借地権の持分が最大となる予定の者を「原則とする」とございますが、「原則」の定義についてご教示ください。例えば、本事業の統括管理業務を行う者が代表事業者となる提案も可能、ということでしょうか。                                    | 例示を頂いた「本事業の統括管理業務を行なう者」は「本事業の運営業務において主たる役割を担う者」にあたるため、可能となります。   |
| 34 | 募集要領 | 8 | 3      |     |   |    | 応募資格     | 構成員の変更があった場合、区へ申請するための指定の書式等ございますでしょうか。   | 特にございません。  |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |  |  | 項目（タイトル）               | 質問内容   | 回答   |
|----|------|----|--------|-----|--|--|------------------------|--|--|
| 35 | 募集要領 | 8  | 3      |     |  |  | 応募資格                   | グループで応募した場合、「12 提案書類の提出」までに参画する企業は変わらないが、グループの中で役割の追加・変更があった場合、区への申請は必要でしょうか。  | 提案書類提出後の構成員の変更は不可ですが、構成員の中で役割が追加、変更となる場合は、関係する資料の差し替えをお願いします。  |
| 36 | 募集要領 | 9  | 3      | (2) |  |  | 応募資格                   | 国、地方公共団体又はその外郭団体、独立行政法人が発注する新築工事と、官民連携（PPP）事業における新築工事は、両方を満たす1件の実績でも、それぞれ別々に1件ずつの実績でも、どちらでも認められると考えて良いでしょうか。   | 「国、地方公共団体又はその外郭団体、独立行政法人が発注する新築工事及び官民連携（PPP）事業における新築工事」を「国、地方公共団体又はその外郭団体、独立行政法人が発注する新築工事又は官民連携（PPP）事業における新築工事」と修正します。   |
| 37 | 募集要領 | 9  | 3      | (2) |  |  | 応募資格                   | 公共施設の整備履行実績について、用途は問わないという理解でよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。  |
| 38 | 募集要領 | 10 | 4      | ※2  |  |  | 区議会リスク（選定取消・事業中止）と費用補償 | 「土地の無償貸付には足立区議会の議決を条件とする」（募集要領p.10）とされており、また「区議会からの指摘や行政運営上の合理的な理由により選定を取り消すことがある」（同p.37）と規定されています。<br>①公共用地の無償使用承認に必要な議会議決はいつ時点で得る予定ですか（基本協定締結前・後の別）。<br>②議決が否決された場合、または議会指摘による選定取消・事業中止の場合、事業者が既に支出した費用（設計費・コンサル費・証拠金の機会費用等）の補償方針を教えてください。 | ①基本協定締結後で、令和9年第1回定例会を想定しています。<br>②基本協定締結前に、足立区議会からの指摘や区の行政運営上の合理的な理由により選定が取り消された場合は、それまでに要した費用は全て事業者の負担となります。<br>基本協定締結後、事業契約締結前に区議会での議案否決や、地元説明や地域の意向等により事業の継続が困難であると区が判断したときは、事業の計画変更や継続について協議します。協議の結果、事業を中止とする場合は、お互いに何等の損害賠償請求を行わないこととします。<br>事業契約締結後に、区の責めに帰すべき事由等により事業が中止・解除となった場合は、各事業契約書（基本契約書、売買契約書等）の規定に基づき、損害賠償等の協議を行うこととなります。 |
| 39 | 募集要領 | 10 | 4      | (4) |  |  | 現況                     | 仮校舎の撤去スケジュールの遅延により、事業リスクが発生した場合、協議は可能でしょうか。  | 協議は可能です。   |
| 40 | 募集要領 | 10 | 4      | (6) |  |  | 土壌汚染（地歴）               | 簡易調査の結果「土壌汚染のおそれ」は確認されていないとのことですが、区として土壌調査（フェーズⅡ相当）を事前に実施する予定はありますか。また万一汚染が判明した場合の費用負担（公共用地・民間用地の按分考え方）を改めてご確認させてください。   | 区として更なる土壌調査を実施する予定はございません。<br>搬出等で土壌汚染の処理費用が発生した場合は、公共用地部分は区が負担、民間用地部分は整備・運営事業者の負担となります。<br>憩いの場・多目的ホールを民間施設棟に合築する場合は、当該施設の床面積等に応じて按分します。<br>緑地については、民間施設の建築確認の敷地に含める場合は整備・運営事業者の負担となります。  |
| 41 | 募集要領 | 12 | 5      |     |  |  | 建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について | 地下埋設物が確認された場合、公共施設棟の買取提案価格に加算してください。と記載がございますが、加算することで上限価格を超えることを承認するという認識で問題ないでしょうか？  | 既存杭伏図に示される既存杭を考慮した上で計画いただき、やむを得ず撤去する必要がある場合は、公共施設棟の買取価格に撤去費を加算し、上限価格の中で買取価格を提案してください。<br>工事中に万が一、図面では示されていなかった新たな地中障害が見付かった場合は、上限価格を超過することを認めます。   |
| 42 | 募集要領 | 12 | 5      |     |  |  | 建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について | 民間用地において地下埋設物が発見された場合の処理費用は別途貴区でご負担頂きたく存じます。   | 民間用地に関しては整備・運営事業者の負担とします。  |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） | 項目（タイトル）               | 質問内容   | 回答   |
|----|------|----|--------|------------------------|--|--|
| 43 | 募集要領 | 12 | 5      | 建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について | 公共施設棟及び憩いの場・多目的ホール（別棟の場合）の建設用地において地下埋設物が発見された場合の処理費用は貴区負担とありますが、提案後に発見された場合の費用を買取価格に加算することは不可能なため、買取価格とは別途、貴区負担として頂きたいと存じます。                               | 既存杭伏図に示される既存杭を考慮した上で計画いただき、やむを得ず撤去する必要がある場合は、公共施設棟の買取価格に撤去費を加算し、上限価格の中で買取価格を提案してください。<br>工事中に万が一、図面では示されていない新たな地中障害が見つかった場合は、上限価格を超過することを認めます。   |
| 44 | 募集要領 | 12 | 5      | 建物・工作物・樹木・地下埋設物その他について | 憩いの場・多目的ホール（合築の場合）の民間用地において地下埋設物が発見された場合の処理費用は貴区負担とありますが、提案後に発見された場合の費用を賃借料に加算することは不可能なため、賃借料とは別途、貴区負担として頂きたいと存じます。  | 提案後（工事中）に発見された地中障害の費用については、別途面積案分により、区が負担します。<br>募集要領の「撤去する既存杭以外で支障となる地下埋設物が確認された場合」の文言を「撤去する既存杭以外で支障となる地下埋設物が工事中に確認された場合」に修正します。  |
| 45 | 募集要領 | 12 | 5      | 建物・工作物～                | 既存杭を撤去する場合、公共施設棟の買い取り価格に加算とありますが、提示されている上限金額とは別に計上してよいということでしょうか。  | 既存杭伏図に示される既存杭を考慮した上で計画いただき、やむを得ず撤去する必要がある場合は、公共施設棟の買取価格に撤去費を加算し、上限価格の中で買取価格を提案してください。<br>工事中に万が一、図面では示されていない新たな地中障害が見つかった場合は、上限価格を超過することを認めます。   |
| 46 | 募集要領 | 12 | 5      | 建物・工作物～                | 既存杭の撤去について、区側で必要性の有無等のチェックはありますでしょうか。  | 図面集を確認し、事業者で杭撤去の必要性の有無について確認してください。  |
| 47 | 募集要領 | 12 | 5      | 建物・工作物・地下埋設物           | 既存杭以外に旧建物の基礎スラブ・地中梁等が残置されている可能性はありますか。残置物の有無・範囲について把握している情報があれば共有ください。   | 区で把握している地中埋設物は、図面集のとおりです。  |
| 48 | 募集要領 | 12 | 5      | 埋設物発見時の公共施設開業時期への影響と協議 | 既存杭以外の地下埋設物が工事着手後に発見された場合、公共施設棟の開業時期に影響が生じる可能性があります。この場合の開業時期変更に係る協議プロセス・区の意思決定期間の目安を教えてください。<br>また、事業スケジュール全体（定期借地権設定契約・買取契約等）への連動変更についても、区の対応方針をご教示ください。 | 公共施設棟等整備及び売買契約書第27条に基づき、工事期間の変更について協議します。協議期間や区の意思決定期間は、発見された地下埋設物の量や工事への影響度合いによるため一概には言えませんが、できる限り工期に影響が出ないように、迅速に対応する想定です。<br>公共施設棟の工期変更が他施設の開業時期に影響を及ぼす場合は、一体的なスケジュール調整を行うことを想定しています。 |
| 49 | 募集要領 | 12 | 6      | 対象用地の使用条件              | 緑地広場は「民間施設棟の建築確認上の敷地」「公共施設棟の建築確認上の敷地」のどちらかに参入しなければならないのでしょうか。  | 建築確認上の敷地設定に含めるかどうかは任意です。   |
| 50 | 募集要領 | 12 | 6      | 対象用地の使用条件              | 緑地広場を「民間施設棟の建築確認上の敷地」「公共施設棟の建築確認上の敷地」のどちらにも参入しない場合、貸付方法はどのようになりますか。  | 緑地広場部分についても、原則として民間施設部分と一体の土地として、定期借地権設定契約の対象に含めるものとします。貸付料は無償となります。   |
| 51 | 募集要領 | 12 | 6      | 対象用地の使用条件              | 「緑地広場は公共施設棟の来訪者は円滑に利用できること」とありますが、事業者が借地し維持管理を行う（管理責任を負う）前提とするならば、緑地広場の利用方法は事業者が決定できる（例えば不特定多数が利用できる場所や利用可能時間を制限することが可能）という認識で宜しいでしょうか。                    | 緑地広場の利用方法は事業者で決定できますが、「公共施設棟の来訪者の円滑な利用」や「地域の賑わい創出」を目的としていることから、利用方法の設定内容は審査時の評価ポイントとなり、提案書が採択された場合は最終的な利用方法は区と協議してください。  |
| 52 | 募集要領 | 12 | 6      | 対象用地の使用条件              | 緑地広場の仕様については、事業者提案という理解でよろしいでしょうか。   | 緑地広場の仕様は提案となります。各施設との相乗効果が期待できる計画としてください。  |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |  | 項目（タイトル）       | 質問内容   | 回答   |
|----|------|----|--------|-----|---|--|----------------|--|--|
| 53 | 募集要領 | 13 | 6      |     |   |  | 用途地域の制約        | 賑わい機能の規模・用途による制約は、「用途地域上、民間施設棟」が多目的ホールと合築の場合のみでしょうか。民間施設棟単体の場合は、制約はないと考えてよろしいでしょうか。  | 用途地域で制限されるものの他に募集要領p20 7(2)「民間施設棟の設計及び運営・維持管理」で民間施設の用途を制限しておりますのでご確認ください。  |
| 54 | 募集要領 | 13 | 6      |     |   |  | 用途地域の制約        | 多目的ホールを「図書館その他これらに類するもの（近隣住民を対象とした公民館・集会所を含む）」とすることで、第一種中高層住居専用地域への配置が認められますでしょうか。<br>平土間での利活用が主たる利用の場合は、上記のような扱いが可能だと考えております。   | 発注者として今回要求する多目的ホールについては「不特定多数の地区外から一時に多数の者が集会等に利用する」ことを想定していると同時に、舞台及び観覧席を設け「劇場・観覧場」とすることを前提としています。<br>主たる利用のみではなく、ロールバックチェアの利用時の用途も適合する必要があります。<br>※最終的には建築主事等の判断となります。   |
| 55 | 募集要領 | 13 | 6      |     |   |  | 用途地域の制約        | 多目的ホールを建築基準法第48条許可の取得により、第一種中高層住居専用地域への配置が認められますでしょうか。   | 許認可については、提案内容をふまえた許可権者の判断となるため、現時点で可能性をお答えすることはできません。<br>提案計画段階において許可権者である特定行政庁へ直接質疑を行うことは可能です。<br>許可が前提となる提案については、選定時に実現性について判断できないため、評価できません。  |
| 56 | 募集要領 | 13 | 6      | (1) | ア |  | 貸付期間           | 貸付開始時期以前に、準備工事等（ボーリング等）による土地利用は可能でしょうか。  | 区と普通財産貸付契約手続きを行うことで可能です。その際、原則として、足立区公有財産規則及び足立区行政財産使用料条例に基づいた土地貸付料を徴収します。   |
| 57 | 募集要領 | 13 | 6      | (1) | ア |  | 貸付期間           | 土地渡し時期と建築工事の着工時期の区分について確認させてください。<br>募集要領に示されている「土地渡し時期」をもって、建築基準法上の「工事着手」または契約上の「着工義務」が直ちに発生するものではない、という理解でよろしいでしょうか。<br>また、着工時期については、事業者決定後、設計内容の確定および区との協議・承認を経て、双方合意のうえで整理・確定されるものと理解していますが、区の正式な見解をご教示ください。 | お見込みのとおりです。  |
| 58 | 募集要領 | 13 | 6      | (1) | ア |  | 借地権種別の選択       | 事業用定期借地権（30年以上50年未満）と一般定期借地権（50年以上80年以内）を選択提案できますが、区として優先したい権利形態はありますか。また保証金・権利金の単価の設定根拠（鑑定評価等）についてご説明いただけますか。   | 区として優先したい権利形態はありませんが、提案内容に応じた事業年数を選択してください。<br>保証金・権利金の単価は不動産鑑定士の鑑定結果を基に、区の財産価格審議会で決定しています。  |
| 59 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | イ |  | 歩道橋（47.55㎡）の扱い | 南側歩道橋が支障する47.55㎡について、歩道橋撤去の見通し（時期・蓋然性）を教えてください。当該部分を民間用地に算入した場合と算入しない場合の計画制約の差異について区のご見解をお聞きます。  | 南側歩道橋の撤去については、現時点で具体的な時期や実施の蓋然性が確定しているものではありません。計画制約の差異については、当該部分を敷地面積に算入するか否かで、適用される容積率や建蔽率の算定基礎となる最大建築延べ面積等に影響が生じると考えます。<br>事業提案にあたっては、歩道橋が存置されることを前提とした上で、当該部分を敷地等としてどのように活用するか、法適合性や施工性、維持管理の観点を含め、事業者の責任において判断し、提案してください。 |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |     | 項目（タイトル）      | 質問内容   | 回答  |
|----|------|----|--------|-----|---|-----|---------------|--|---|
| 60 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | イ |     | 土地貸付料の改定・特別改定 | 貸付開始から令和10年4月1日の初回改定前は据え置きとの理解でよいでしょうか。「社会経済情勢の大幅な変動」による特別改定の発動要件・目安を教えてください。                | 基本的には据え置きと想定しておりますが、ご指摘の「社会経済情勢の大幅な変動」が起きた場合は、協議により改定することができることを規定しております。<br>「社会経済情勢の大幅な変動」は、予見できない急激な経済変動等への対応を目的としたものであり、数値による一律の基準は設けておりません。実際の改定にあたっては、不動産鑑定評価等の客観的な指標に基づき、個別に協議の上で決定することを想定しております。 |
| 61 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | イ | (ア) | 土地貸付料         | 賃料改定について、協議の余地はありますか。  | 記載のとおり、3年ごとに消費者物価指数に従い改定を行います。  |
| 62 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | イ | (イ) | 対象用地の使用条件     | 法令の変更または改廃により、貸付料に消費税等が課税される場合、消費税相当分は土地貸付料から減免頂きたく存じます。                                     | 記載のとおり、区は整備・運営事業者に対し、土地貸付料に消費税等を加えて請求することができる旨を定めています。消費税相当分を土地貸付料から減免する対応はいたしかねます。   |
| 63 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | イ | (ウ) | 土地貸付料         | 不相応となった場合とは、どの程度の差がある場合でしょうか。  | 不相応となった場合の具体的な数値基準については、あらかじめ一律に定めているものではありません。社会通念上、現在の貸付料を維持することが著しく不当と認められる場合に、両者協議の上で判断することを想定しております。   |
| 64 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | ウ | エ   | 権利金・保証金の性格    | 一般定期借地権の場合、権利金・保証金はともに94,400円/㎡です。権利金は消費税不課税（収入印紙の扱いを含む）、保証金は貸付期間満了後に未払い債務控除後返還との理解でよいでしょうか。 | お見込みの通りです。  |
| 65 | 募集要領 | 14 | 6      | (1) | ウ |     | 対象用地の使用条件     | 権利金について、民間用地面積（緑地広場面積を除く）とございますが、これは民間施設の建築確認上の敷地設計に緑地広場を含めた場合でも、その面積は除くことができるという認識で良いでしょうか。 | 民間施設の建築確認上の敷地設計に緑地広場を含めた場合は、その部分について権利金を納付いただきます。<br>募集要領の記載を修正し、その旨を追記いたします。   |
| 66 | 募集要領 | 15 | 6      | (1) | エ |     | 対象用地の使用条件     | 保証金について、民間用地面積（緑地広場面積を除く）とございますが、これは民間施設の建築確認上の敷地設計に緑地広場を含めた場合でも、その面積は除くことができるという認識で良いでしょうか。 | 民間施設の建築確認上の敷地設計に緑地広場を含めた場合は、その部分について保証金を納付いただきます。<br>募集要領の記載を修正し、その旨を追記いたします。   |
| 67 | 募集要領 | 15 | 6      | (1) | オ | (ア) | 土地貸付料の一括納付と割引 | 土地貸付料を一括納付する場合、割引（現在価値換算）は適用されますか。一括納付額の計算方法・適用利率の考え方を教えてください。                               | 割引（現在価値換算）は適用されません。整備・運営事業者が提案した月額を事業期間の月数に乗じて一括納付額を算出します。  |
| 68 | 募集要領 | 15 | 6      | (1) | オ |     | 対象用地の使用条件     | 土地貸付料の支払方法について、選択肢に4半期毎の支払いを追加していただくことは可能でしょうか。  | 支払い方法は、月毎の支払い、又は、貸付期間分の一括支払いとしていますが、4半期毎の支払いについても対応可能です。  |
| 69 | 募集要領 | 15 | 6      | (1) | オ |     | 対象用地の使用条件     | 土地の賃借料の支払いに合わせて、憩いの場・多目的ホールの賃料の支払いを前払いとしていただけませんか。   | 土地貸付料を一括して支払う場合も、区は賃貸借契約書（案）第8条に基づいて、賃借料を月毎に支払います。  |
| 70 | 募集要領 | 15 | 6      | (1) | オ | (ア) | 土地貸付料         | 支払い方法に①、③を選択した場合、貸付料の改定時はどのような対応になりますでしょうか。  | 一括して支払った土地貸付料は改定を行いません。①貸付期間中の土地貸付料を一括して支払う場合は、以降、期間中の貸付料は発生しません。③土地の一部について一括して支払う場合は、月毎に支払う貸付料について改定を行います。   |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |     | 項目（タイトル）                  | 質問内容   | 回答  |
|----|------|----|--------|-----|---|-----|---------------------------|--|---|
| 71 | 募集要領 | 16 | 6      | (1) | ク |     | 建物等の譲渡、貸付等                | 区の承諾を得ずに第三者に譲渡貸付を行うことはできませんとありますが、テナントと同様に居住用も除くという認識で問題ないでしょうか？   | お見込みの通りです。  |
| 72 | 募集要領 | 16 | 6      | (1) | サ |     | 民間用地の返還等                  | 現況の既存杭については、存置という前提でよいでしょうか。   | 建築計画上支障のない範囲において、残置で構いません。  |
| 73 | 募集要領 | 16 | 6      | (1) | サ |     | 貸付期間満了時における民間施設杭の撤去要否     | 貸付期間満了時の原状回復において、民間施設棟の基礎杭は全て撤去する必要がありますか。<br>全撤去が原則の場合、杭引き抜きにより周辺地盤沈下等の影響が懸念されるケースでは、杭撤去相当額を区に支払うことで杭の地中残置を認める取り扱いは可能でしょうか。<br>また、公共施設棟の既存杭処理（A-1質問）と同様の考え方（残置費用の区負担等）が適用されますか。 | 貸付満了時の原状回復において、原則、民間施設棟の基礎杭は、全て撤去する必要があります。<br>公共施設棟は区が買い取るため、施設整備の際に支障となる基礎杭は撤去、支障とならない基礎杭は残置で構いません。   |
| 74 | 募集要領 | 16 | 6      | (1) | ス |     | その他                       | 施設の開業時期は、民間と公共、緑地広場等で時期がずれる提案になったも問題ないでしょうか。   | 敷地全体の同時開業が望ましいですが、施設を開業、運営するにあたり、必要な設備（駐輪場や駐車場）や動線、安全性を確保した上であれば、民間と公共、緑地の開業時期がずれることは問題ございません。  |
| 75 | 募集要領 | 16 | 6      | (1) | ス | (オ) | その他                       | 区が緑地使用を希望した場合、民間側の利用規定に従うという理解でよろしいでしょうか。また、使用時の運営管理責任は区が背負うということが良いでしょうか。   | 民間事業者の利用規定に従うことを原則としますが、使用方法や使用時の運営管理責任は協議により協定や契約等で規定する想定です。   |
| 76 | 募集要領 | 17 | 6      | (1) | ス | (エ) | 民間用地を2区画以上分割した場合の借地契約の取扱い | 募集要領において「民間用地を2区画以上に分割した提案も可能」とされています。分割した場合、各区画ごとに独立した定期借地権設定契約を複数締結することは可能ですか。<br>また、区画ごとに異なる借地期間・用途・事業者（SPC等）を設定することは可能でしょうか。   | 各区画ごとに定期借地契約を締結することは可能ですが、借地期間満了後に区が敷地全体を活用することができるよう、借地期間は統一していただきます。借地期間が同一であれば、異なる用途・事業者（SPC等）を設定することは可能です。ただし、その際も本事業全体で提案内容を遵守していただくため、各契約書の相互の関係について、基本協定書等で規定することとなります。  |
| 77 | 募集要領 | 18 | 7      | (1) | ア |     | 適用基準等                     | 「足立区公共施設等整備基準」の記載がありませんが、公共施設棟について計画通知ではなく建築確認となるため、「足立区環境整備基準」の事前協議という認識でよろしかったでしょうか。<br>また、その場合の自主管理歩道の幅員は1.5mの整備ということでしょうか。   | お見込みのとおり、建築確認時では足立区環境整備基準の事前協議となりますが、公共施設棟等（公共施設棟及び多目的ホール・憩いの場（別棟で整備する場合は、「足立区公共施設等整備基準」を満たした計画としてください。<br>公共用地の自主管理歩道の幅員は2.0m以上必要であるとともに、公共施設部分のデザインレビューを行ってください。<br>「募集要領」と「公共施設要求水準書」に文言を追記します。                                      |
| 78 | 募集要領 | 18 | 7      | (1) | ウ |     | 建築制限・高圧線                  | 高圧線の詳細図面を提供いただけるとのことですが、東京電力との協議実績・移設可能性等、区として把握している情報があれば共有ください。また、高圧線移設または離隔確保にあたり、区が東京電力との協議窓口となっていただくことは可能でしょうか。   | 令和7年6月に東京電力パワーグリッドへ本事業を公募にて実施する旨の説明を行っており、区が測量を実施するにあたり、高圧線の位置関係については確認しています。図面集の用地実績求積図に記載の平面図に加え、高圧線の高さ及び詳細の図面については募集要領のお問い合わせ先までご連絡いただけましたら提供いたします。<br>移設の可能性は確認していません。<br>近接協議については、基本的には事業者にてお願いしています。活用事業者決定後に必要に応じて区が関わる場合があります。 |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |  | 項目（タイトル）              | 質問内容   | 回答  |
|----|------|----|--------|-----|---|--|-----------------------|--|---|
| 79 | 募集要領 | 18 | 7      | (1) | ウ |  | 建築制限・鉄道近接             | 鉄道近接協議（東京メトロ・JR東日本）について、区からの事前調整・情報提供の範囲を教えてください。また施工時の鉄道保護工事費用は全額事業者負担になりますか。   | 令和7年5月に東京メトロ及びIR東日本へ事業を公募にて実施する旨の説明を行っております。<br>東京メトロ：千代田線に近接するため、設計や施工上での近接協議が必要です。<br>JR東日本：建物の規模によって近接協議が必要な場合があります。計画が決まった段階でHPより問い合わせが必要です。<br>施工時の鉄道保護工事費用は事業者負担となります。  |
| 80 | 募集要領 | 18 | 7      | (1) | ウ |  | 提案段階での関係機関<br>事前協議の可否 | 工事計画を検討するにあたり、提案段階（提案書提出前）において関係機関との事前協議を実施することは可能でしょうか。<br>具体的には①搬出入計画に係る道路使用許可の事前相談（警察）、②工事用車両の通行経路に関する近隣協議、③建築確認申請前の建築主事との事前審査等を想定しています。<br>実施可能な場合、区として紹介・調整の窓口となっていただくことはできますか。 | ①③につきましては、事前相談及び事前審査等をしたうえで、実現性を確認してください。②につきましては、活用事業者決定後に実施してください。<br>活用事業者決定前には、区がご紹介や調整を行うことはできません。   |
| 81 | 募集要領 | 19 | 6      | (1) | ケ |  | 対象用地の前利用（先行調査）        | 仮校舎撤去後・定期借地権設定契約締結前の普通財産貸付による先行利用について、土地貸付料の算定基準・期間・手続きの流れを具体的に教えてください。先行利用期間中の地盤・地中調査実施可否もあわせて確認させてください。  | 仮設校舎撤去後、定期借地契約による土地引渡し前に、地盤・地中調査を実施することは可能です。その際、普通財産借受申請書を提出し、普通財産貸付契約を締結した後、区が発行する納付書で貸付料を納付いただきます。通常、貸付開始の3週間前には申請が必要です。貸付料は足立区公有財産規則及び足立区行政財産使用料条例に基づいて算定します。具体的には当該地の財産台帳価格に2.5/1000を乗じて算出した月額を日割換算し、貸付日数に応じて金額が決まります。 |
| 82 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | ク |  | 地域住民に対する説明及び対応        | 「住民説明会」「ワークショップ」の開催回数の想定があればご教示ください。   | 区が主催する住民説明会は、活用事業者決定後に1回を想定しております。（平日と休日の1日ずつ）<br>ワークショップの開催回数については、必要に応じて複数回を想定しております。<br>なお、前回のワークショップは3回実施しております。  |
| 83 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | ク |  | 緑地広場                  | 地域の意向を把握するため、駅前での聞き取り調査やアンケート等を実施することは可能でしょうか？   | 基本協定締結前の地域に対するアンケート等については、地域の誤解を招く恐れがあるため、控えていただきますようお願いします。  |
| 84 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | キ |  | 施設整備及び運営に関する条件        | 土壌汚染等の処理に係る費用は、民間用地に関しても貴市の負担にてお願いしたく存じます。   | 民間用地に関しては整備・運営事業者の負担とします。   |
| 85 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | ク |  | 施設整備及び運営に関する条件        | 事業契約締結後のワークショップの開催の対象は「憩いの場・多目的ホール」に限定して行われるという認識で良いでしょうか。   | お見込みのとおりです。   |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |  | 項目（タイトル）       | 質問内容   | 回答   |
|----|------|----|--------|-----|---|--|----------------|--|--|
| 86 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | ク |  | 施設整備及び運営に関する条件 | 事業契約締結後のワークショップは「憩いの場・多目的ホールにおける施設の運営に関する」ものとございますが、運営者は別途公募するという本事業の範囲において、どのように「運営」に関する意見交換を行うのか、具体的にご教示ください。                                      | 本公募において提案していただく「憩いの場・多目的ホール」のコンセプト、施設計画、各諸室の機能に基づき、どのような施設ができあがるか、ワークショップで参加者へ紹介していただきます。そのうえで、具体的な施設提案内容に基づき、利用者となる地域住民が使い方を考え、施設名称案やゾーンの名称案を検討するなど、施設への愛着を持てる意見交換の場とすることを目的としています。こうしたプロセスを通じて、施設開設に向けた機運醸成を図るとともに、別途実施する運営事業者の公募条件等の参考とする方針です。本公募の参加事業者は、要求水準に基づいた提案をするうえで、当該施設に係る一定程度の専門性や知見を有していることと想定しておりますので、それらを活かしてワークショップを行っていただくようお願いいたします。 |
| 87 | 募集要領 | 19 | 7      | (1) | ク |  | 施設整備及び運営に関する条件 | 事業契約締結後のワークショップの開催により「当初提案内容・費用から大幅に逸脱しない範囲で」施設計画の見直しを行うことが求められておりますが、「大幅な逸脱」について具体的にご教示ください。またその結果、大幅では無いにしてもスケジュールや費用が増加する場合は、貴区に追加負担頂くことをご確認ください。 | 「大幅な逸脱」とは、施設計画の根本的な変更（床面積の大幅な増減、主要用途の変更、大幅なコスト増を招く仕様変更など）を指します。ワークショップは、提案内容を前提とした運営面や施設利用の工夫に関する意見交換が目的であり、施設計画自体の抜本的な見直しは想定しておりません。公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第14条第4項および賃貸借契約書（案）第4条第3項に記載のとおり、設計への反映を規定しているため、その反映に伴う追加費用の負担は行いません。  |
| 88 | 募集要領 | 20 | 7      | (2) | ケ |  | 禁止用途外の懸念用途     | フィットネスジム・温浴施設以外に、区として誘致を好まない用途・業態があれば事前にお知らせください（例：パチンコ、大型ビジネスホテル等）。   | 記載した用途以外にの用途・業態の規制は特にありません。そのほか、地区計画における用途の制限を確認してください。例に挙げられているパチンコは、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律施行条例」において学校や児童福祉施設の近接に設置することはできませんので、ご確認ください。  |
| 89 | 募集要領 | 20 | 7      | (1) | シ |  | 施設整備及び運営に関する条件 | 「区の事前の承諾なく」とございますが、例えば事業者の責によらない原因によるやむを得ない事情など、貴区の承諾を得ることができる条件を具体的にご教示ください。  | 天災・地変・事変など事業者の責によらない原因により事業の継続が不可能な場合です。   |
| 90 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | ア |  | 公共施設棟との併設      | 多目的ホール・憩いの場と公共施設棟との複合は可能でしょうか。また、可能な場合に多目的ホールと憩いの場の一方のみを複合することも可能でしょうか。  | 憩いの場及び多目的ホールの建築敷地は、過半を準住居地域とする必要があります。合わせて、本事業は賑わい機能（商業・交流等）を備えた民間活用施設を誘致することを目的としており、用途地域をふまえると合築により配置計画が圧迫される恐れがあるため、公共施設棟と多目的ホール・憩いの場の合築は認められません。また、多目的ホールと憩いの場の連携も条件としていますので、一方のみを複合することも認められません。  |
| 91 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | イ |  | 公共施設棟の対価       | 消費税・地方消費税の税率の変更が生じた場合、増減については、区が負担するという理解で良いでしょうか。   | お見込みの通りです。   |

| No | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |        |  | 項目（タイトル）                | 質問内容   | 回答  |
|----|------|----|--------|-----|--------|--|-------------------------|--|---|
| 92 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | イ<br>オ |  | 不動産取得税の非課税適用可否          | 民間事業者が公共施設棟を建設し区に売却する本スキームにおいて、竣工時に民間事業者に賦課される不動産取得税（地方税法第73条の4）の非課税適用可否について、区として東京都主税局との事前協議を実施しているか、または実施予定があるかをお聞きします。非課税が認められない場合、当該税額は公共施設棟の買取価格に加算する必要があるとの理解でよいでしょうか。   | 東京都主税局に確認し、対応方針について、改めてお示しします。  |
| 93 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | イ<br>オ |  | 竣工～所有権移転期間における固定資産税の取扱い | 公共施設棟の買取価格精査（区による2か月程度）および登記手続きを含む、竣工から区への所有権移転完了までの標準的な期間の目安を教えてください。<br>固定資産税・都市計画税は1月1日時点の所有者に課税されるため、竣工時期によっては民間事業者に固都税が賦課される可能性があります。これを回避するため、①竣工時期の調整（年明け早期竣工等）や②買取・登記完了を年内に完結させるスケジュール設計について、区として協力いただけますか。<br>また、やむを得ず1月1日をまたぐ場合の固都税負担の精算方法（買取価格への加算可否等）についてもご確認ください。 | 公共施設棟の買取価格精査（区による2か月程度）は工事着手前に行います。竣工から所有権移転完了までの期間は、公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第31、第32条に基づき、区が速やかに移転登記を請求し、事業者が遅滞なく移転登記を実施する規定であるため、事業者側の対応状況によります。<br>①竣工時期の調整（年明け早期竣工等）や②買取・登記完了を年内に完結させるスケジュールへの協力については、手続きを簡素化するなどの協力はできませんが、可能な範囲で対応します。固定資産税や都市計画税が発生する場合は、公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第33条に記載のとおり、事業者の負担となります。 |
| 94 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | エ      |  | 買取価格精査プロセス              | 実施設計時の区による買取価格精査（2か月程度）後、事業者が異議申し立てできる手続き・期間はありますか。精査価格との乖離が大きい場合、再提案・協議の機会（契約解除前の段階）はありますか。   | 区の精査価格に対する異議申し立てや、精査価格との乖離が大きい場合の再提案については、区と事業者で行う買取価格に係る協議のなかで受け付けます。  |
| 95 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | エ      |  | 買取価格の協議                 | 昨今の工事費高騰により、契約解除となった場合、それまでの設計費用等については、整備・運営事業者が100%負担となりますでしょうか？  | 建設費高騰を理由とした契約解除は想定していません。   |
| 96 | 募集要領 | 21 | 7      | (3) | ウ      |  | 公共施設棟の買取価格の改定           | 募集要領 第7章「施設整備及び運営に関する条件」（3）ウにおいて、公共施設棟の買取価格については、募集要領公表時と竣工予定月直近時点の建設物価調査会 建築費指数を用いて改定することが示されています。<br>本件において、実施設計完了時点で、提案時と比較して建設コストが上昇している場合には、当該物価変動分を反映した価格を、公共施設棟の買取対価算定における前提条件として整理する、との理解でよろしいでしょうか。   | お見込みのとおりです。   |
| 97 | 募集要領 | 21 | 7      | (4) | ア<br>イ |  | 憩いの場・多目的ホールの分割整備        | 憩いの場と多目的ホールをそれぞれ異なる方式（例：憩いの場合は合築・多目的ホールは別棟）で整備する提案は可能ですか。<br>また、多目的ホールを公共施設棟に合築することは可能でしょうか。   | 提案によるものとしませんが、多目的ホールと憩いの場の連携についても要求水準を満たしていただく必要がありますので、発注者としては想定していません。  |

| No  | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |     | 項目（タイトル）        | 質問内容   | 回答  |
|-----|------|----|--------|-----|---|-----|-----------------|--|---|
| 98  | 募集要領 | 22 | 7      | (4) | イ | (イ) | 憩いの場賃借料の修繕費対応   | 憩いの場・多目的ホールを合築した場合の賃借料には大規模修繕費・設備更新費を含むとのことですが、将来のコスト上昇はCPI連動改定のみでカバーされますか。別途スライド条項の設定は可能でしょうか。                    | 引渡し完了までは賃貸借契約書（案）別紙2のとおり、スライド条項により、整備費の変動を賃借料へ反映させることができます。供用開始後の将来的なコスト上昇（維持管理費や大規模修繕費等）は、原則として3年ごとの消費者物価指数連動改定によります。上記にかかわらず、賃借料が土地価格の社会経済情勢の大幅な変動等により、又は近隣の賃借料と比較して著しく不相応となった場合には、賃貸人と賃借人との協議により賃借料を改定することができます。 |
| 99  | 募集要領 | 23 | 6      | (1) | ス | (オ) | 緑地広場の区使用頻度・上限   | 区がイベント等で緑地広場を無償使用できますが、年間使用頻度・1回あたりの最大日数に上限はありますか。民間施設運営に重大な支障が生じる場合の調整プロセスを教えてください。                               | 年間使用頻度・1回あたりの最大日数の上限等については、区と事業者との協議によります。  |
| 100 | 募集要領 | 23 | 7      | (4) | イ | (イ) | 賃借料             | 維持管理費について、使用者責任による小修繕等について負担区分はどうなりますか。  | 使用者の責に帰する破損の修復に要する費用は区が負担します。   |
| 101 | 募集要領 | 23 | 7      | (5) |   |     | SPC設立・出資比率・承諾期間 | SPC設立の場合、構成員の最低出資比率要件はありますか。また株式譲渡・出資者変更に係る区の承諾審査期間の目安を教えてください。  | 最低出資比率要件はありません。審査は新たな出資者の属性や資金調達の安定性、当初提案の運営が維持されるか等を個別に精査する必要があるため、一定程度の期間を要すると想定していますが、現時点で期間の目安はお示しできません。  |
| 102 | 募集要領 | 24 | 7      | (6) | ア |     | 施設整備及び運営に関する条件  | ここにおけるSPCとは「(5)特別目的会社の設立」で示されているSPCとは異なり、将来借地権（転借権）や民間施設棟を保有する者として、提案時において構成員が出資することを必須条件とするものではない、という認識で宜しいでしょうか。 | お見込みのとおりです。ただし、将来、区と事業契約を締結する主体としてSPCを設立する場合は、「(5)特別目的会社の設立」の条件を満たす必要があります。   |
| 103 | 募集要領 | 24 | 7      | (6) | イ |     | 不動産証券化・承諾基準     | 信託銀行への信託設定はグループ企業以外への譲渡例外規定の対象とのことですが、私募ファンド（TMK・GK-TK等）を活用した場合の区の承諾基準（審査項目・否認事由）を具体的に教えてください。                     | 原則は記載の承諾条件となります。詳細は協議するため、現時点で質問の内容について承諾基準はお示しできません。なお、あらかじめ提案された事業体制内の事業者へ譲渡する場合は、（ウ）～（カ）の条件を全て満たすこととしており、（ア）、（イ）の条件を満たす必要はありません。   |
| 104 | 募集要領 | 24 | 7      | (6) | エ |     | 不動産証券化          | 事業運営は原則として当初提案で運営を行う者が継続して実施するとの記載がございますが、変更が認められる場合はございますか？また、認められる場合どのような状況が想定されますか？                             | 原則、変更は認めませんが、運営体制の強化により施設運営のさらなる向上が客観的に見込まれる場合など、変更が正当かつ合理的な理由が認められる場合には、協議を行うことも想定されます。  |
| 105 | 募集要領 | 24 | 7      | (7) | イ |     | 区によるモニタリングの実施   | 確認（モニタリング）はどのように行いますか。回数・タイミング・方法等の想定があればご教示ください。  | 公共施設棟の整備については「公共施設棟等整備及び売買契約書」第14条第10項の定例会議（月に1～2回）をモニタリングの場と想定しています。   |
| 106 | 募集要領 | 24 | 7      | (7) | ウ |     | 民間施設モニタリングの範囲   | 民間施設棟の業務報告書（年1回）に含める情報の範囲（テナント一覧・収支概要等の開示水準）について事前に確認させてください。また区が行う随時実地調査の頻度・事前通知期間の目安を教えてください。                    | 具体的な情報の開示範囲については、契約締結時に区と事業者の協議により定めます。   |

| No  | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |     |   |  | 項目（タイトル）                    | 質問内容   | 回答  |
|-----|------|----|--------|-----|---|--|-----------------------------|--|---|
| 107 | 募集要領 | 25 | 8      |     |   |  | 証拠金の算定・保全方法                 | 証拠金は「月額貸付料の12倍」とのことですが、一括納付を選択した場合も月額換算値で計算しますか。また証拠金の保全方法（現金・保証書等）に選択肢はありますか。   | 一括納付を選択した場合も、提案月額貸付料の12倍を現金でいただきます。   |
| 108 | 募集要領 | 26 | 10     | (1) | ア |  | 提出する応募申込書等                  | 会社定款の提出を求められておりますが、原本証明は必要でしょうか。   | 必要ありません。  |
| 109 | 募集要領 | 26 | 10     | (1) | イ |  | 提出する応募申込書等                  | 単独企業または代表事業者及び定期借地権設定契約を区と締結する構成員が連結決算の企業である場合、決算書類はその企業単体のものだけでなく、連結の書類の提出も必要でしょうか。   | 連結決算書の提出までは求めません。   |
| 110 | 募集要領 | 27 | 10     | (2) | エ |  | 応募申込書類等作成方法                 | 表紙に法人名を記載とありますが、グループの場合、代表事業者の名称を記載する認識でよろしかったでしょうか。   | お見込みとおりです。  |
| 111 | 募集要領 | 29 | 12     | (2) | イ |  | 提出書類等作成方法                   | 作成上の留意点の中に、提出書類は、各様式の指定に従い、Microsoft Word又はMicrosoft Excel（いずれもWindows対応）で作成すること。とありますが、形式は維持したまま、パワーポイントで提案書を作成することは問題ないでしょうか？                        | パワーポイントで提案書を作成いただいて構いません。   |
| 112 | 募集要領 | 29 | 12     | (1) |   |  | 提出する提案書類等                   | 様式集（Word・Excel）がありますが、提案書に関してPowerPointなどWord以外のアプリケーションを使用して作成してもよろしいでしょうか。その場合必ず守らなければならない条件（枠線、タイトル、柱脚、縁空き等）があればご教示ください。                            | 可とします。その場合は、各様式の外見がWord、Excelで作成した場合と同様になることとしてください。  |
| 113 | 募集要領 | 31 | 12     | (6) | キ |  | その他                         | 理由の如何にかかわらず、との記載がありますが 天変地異や社会情勢の著しい変化など事業者の責めに帰すべき事項以外の理由で、基本協定が解除となった場合も今後参加不可となりますでしょうか？  | 基本協定第19条第4項に記載のとおり、当該中止若しくは解除の要因が甲の責めに帰すべき事由による場合、又は第24条第2項の規定により中止された場合のうち不可抗力によるものであって乙の対応が適切であったと甲が認める場合は、参加不可にはなりません。 |
| 114 | 募集要領 | 34 | 13     | (3) |   |  | 選定審査基準                      | 区内業者の加点について、区内企業が複数社いる場合でも最大3点という認識でよろしいでしょうか。   | お見込みのとおりです。   |
| 115 | 募集要領 | 38 | 15     |     |   |  | 公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定） | 土地引渡し令和9年10月と予定されておりますが、これは借地料の発生開始時期ということでしょうか。借地料の発生は通常着工時以降と考えておりますが、事業契約締結後、設計期間等も踏まえるところの時期に着工することは不可能であり、あくまで借地料の発生時期は事業者提案による着工時期であることをご確認ください。 | 借地料は土地引渡し日より発生いたします。引渡し時期については、最も早い時期で令和9年10月を想定しておりますが、事業計画上の着工時期に合わせた設定も可能です。   |
| 116 | 募集要領 | 38 | 15     |     |   |  | 公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定） | 施設開業、供用開始が令和11年秋以降となっておりますが、これは事業者提案によるという認識で宜しいでしょうか。   | お見込みのとおりです。   |
| 117 | 募集要領 | 38 | 15     |     |   |  | 公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定） | 施設開業、供用開始が令和11年秋以降となっておりますが、民間施設棟、公共施設棟の開業時期が異なる提案は可能でしょうか。  | 敷地全体の同時開業が望ましいですが、施設を開業、運営するにあたり、必要な設備（駐輪場や駐車場）や動線、安全性を確保した上であれば、民間と公共、緑地の開業時期がずれることは問題ございません。                            |

| No  | 資料名  | 頁  | 項目（番号） |            |   |  | 項目（タイトル）                    | 質問内容   | 回答   |
|-----|------|----|--------|------------|---|--|-----------------------------|--|--|
| 118 | 募集要領 | 38 | 16     |            |   |  | 公募から定期借地契約締結までの主なスケジュール（予定） | 計2回の事業提案等に関する質問がありますが、質問の後に個別対話は行っていただけますでしょうか。  | 2回の質問期間後の質問については、受け付けておりません。   |
| 119 | 募集要領 | 21 | 7      | (3)        | ア |  | 公共施設棟への連絡通路                 | 公共施設棟への民間機能の併設は不可とされていますが、民間施設棟からの屋根付き連絡通路・共用エントランスの整備は可能ですか。動線一体化に係る設計制約を具体的に教えてください。                                     | 提案によるものとします。<br>バリアフリーに配慮されていることや、移動・アクセスのしやすさ、利便性向上、相互連携を図ることを目指し、配置計画を提案してください。<br>「動線一体化」が指す具体的事例がわかりかねますが、実現性を配慮の上、配置計画を提案してください。  |
| 120 | 募集要領 | 31 | 13     |            |   |  | 選定委員会の構成                    | 選定委員会の委員数（5名）・専門分野の構成について、可能な範囲でご教示ください。また委員名が選定後に公表される予定はありますか。   | 選定員会中において、委員の公表は行っておりません。<br>選定委員会後に委員名及び所属が公表されます。  |
| 121 | 募集要領 | 31 | 13     | (1)<br>(2) |   |  | 基準点・足切りの解釈                  | 「定性評価合計点の6割以上」の基準は、235点満点中141点との理解でよいですか。また「0-1評価が2名以上」による足切りは、複数項目で該当しても総合上位4者程度に入れば通過となるのでしょうか。                          | 「定性評価合計点の6割以上」の基準は、一次審査の場合、プレゼンテーションの配分点を除く230点中の138点以上となります。<br>二次審査の場合は、お見込みのとおりです。上位4者以内であっても0-1評価を2名以上が付与した場合は非選定となります。  |
| 122 | 募集要領 | 32 | 13     | (2)        |   |  | 二次審査の形式・時間                  | 二次審査（プレゼンテーション審査）の持ち時間・質疑時間の目安を教えてください。また提案書以外の追加スライド資料等の使用・提出は可能ですか。  | プレゼンテーションの詳細については、二次審査出席者として選定された事業者へ別途通知します。提案書以外の追加資料等は認めていませんが、提出書類の内容に不明な点がある場合は、区から説明を求めることがあります。   |
| 123 | 募集要領 | 33 | 13     | (3)        |   |  | 上空デッキ・2階以上の公共・民間施設棟の接続      | 施設間の回遊性を向上する方策として、2階以上の階において公共施設棟と民間施設棟を上空デッキ（空中連絡通路）で接続することは可能でしょうか。<br>接続する場合の設計・費用負担の区分（公共施設側の設計関与範囲等）についてもあわせてご確認ください。 | 具体的な計画内容をもとに建築主事等の判断となります。<br>建築確認上の敷地設定及び用途地域をふまえ、適法に配置計画を検討してください。<br>加えて、一敷地一建物の原則、EXP-j等構造上の考え方及び施工上問題ないことを明確にし、提案してください。<br>設計・費用負担の区分は基本的には民間管理事業者による費用負担及び所有、管理を希望します。<br>公共の外廊下につながる場合は、一部公共用地に入る敷地の協定等の締結が考えられます。 |
| 124 | 募集要領 | 33 | 13     | (3)        |   |  | 公共・民間施設敷地境界の一体的空間計画         | 施設間の動線計画を提案するにあたり、公共施設用地と民間施設用地の敷地境界において、柵・フェンス等を設けず一体的な空間として計画することは可能でしょうか。<br>可能な場合、境界の管理責任（清掃・安全管理等）の区分についてご見解をお聞きます。   | 発注者として境界管理責任の区分は、境界杭の設置、仕上げ舗装の見切り材や境界を示す縁など、シームレスなデザインである中でも管理上明確に判断がつく形での現地での明示を求めます。   |

| No  | 資料名       | 頁  | 項目（番号） |     |     |  | 項目（タイトル）               | 質問内容  | 回答  |
|-----|-----------|----|--------|-----|-----|--|------------------------|---|---|
| 125 | 募集要領      | 33 | 13     | (3) |     |  | 公共施設棟1階ピロティと緑地広場の一体活用  | 公共施設棟の1階に半屋外空間（ピロティ等）を設け、緑地広場と隣接させた一体的な空間活用を提案することは可能でしょうか。買取対価の算定対象面積にはどのように取り扱われますか。  | ピロティ形式の計画に関して制限は定めておりません。ただし、計画にあたっては、利用者の安全性を確保し、各施設へのアクセス性や利便性が低下しないように提案してください。<br>また、半屋外空間は、建築基準法上の延床面積に算入されるか否かに関わらず、買取対価の算定対象面積には含められません。募集要領P21に追記いたします。   |
| 126 | 公共施設要求水準書 | 1  | 2章     | 1   | (1) |  | 公共施設棟の規模・台数            | 公共施設棟の規模「4,500㎡程度」の許容範囲（例：±10%等）を教えてください。また駐車場・駐輪場の最低台数要件と地下駐車場整備時の扱いを確認させてください。  | 面積の増減に関する具体的な制限数値は定めておりません。提案される計画内容や機能の観点から、その合理性をを評価の対象とします。ただし、限られた予算であるので、コスト面においても実効性のある計画を提案してください。<br>また、駐車場・駐輪場の最低台数は要求水準書「第2章2（7）付帯施設」の通りです。地下駐車場とする場合の特段の定めはありませんが、同様に合理性やコスト面を考慮した計画を提案してください。 |
| 127 | 公共施設要求水準書 | 2  | 1      | (2) |     |  | 延べ面積                   | 延べ面積について、4,500㎡との乖離はどの程度認められますか。  | 面積の増減に関する具体的な制限数値は定めておりません。提案される計画内容や機能の観点から、その合理性をを評価の対象とします。ただし、限られた予算であるので、コスト面においても実効性のある計画を提案してください。   |
| 128 | 公共施設要求水準書 | 2  | 1      | (2) |     |  | 付帯施設                   | 付帯施設（駐車場、駐輪場）において、屋外設置も可という理解でよろしいでしょうか。  | お見込みのとおりです。   |
| 129 | 公共施設要求水準書 | 2  | 1      | (2) |     |  | 公共施設棟の構成               | 各諸室ならびに延べ面積について●㎡程度との記載がございますが、±0%などの制限はなく、事業者提案に委ねるという認識で宜しいでしょうか。（その他要求水準に記載の各施設の面積についても同様です）   | 面積の増減に関する具体的な制限数値は定めておりません。提案される計画内容や機能の観点から、その合理性をを評価の対象とします。ただし、限られた予算であるので、コスト面においても実効性のある計画を提案してください。   |
| 130 | 公共施設要求水準書 | 7  | 2章     |     |     |  | 公共施設棟の各諸室に求める階高・天井高の指定 | 公共施設要求水準書において、公共施設棟（保健センター・区民事務所・子育てサロン・学童保育室・休日応急診療所）および共用部について、各諸室に求める最低階高または最低天井高（有効高）の指定はありますか。指定がある場合はご教示ください。指定がない場合は、事業者提案に委ねられると理解してよいでしょうか。                    | 各所室における最低階高および最低天井高の指定はありません。事業者において検討・提案をお願いします。ただし、各施設の用途に応じた機能性の確保や、改修時の施工性やコストに配慮した提案に期待します。  |
| 131 | 公共施設要求水準書 | 7  | 2章     | 2   | (3) |  | 直通階段の各用途共用の可否          | 公共施設棟において2階以上のフロアに用途を配置する場合、建築基準法上の直通階段を各用途（区民事務所・子育てサロン・学童保育室等）で共用することは可能でしょうか。また、子育てサロンや学童保育室を2階以上に設ける場合、地上階に至る専用の直通階段が別途必要になりますか。公共施設要求水準書または区の基本方針としてのご見解をお聞かせください。 | 直通階段の共用は可能です。ただし、子育てサロンや学童保育室については、専用玄関の確保が必要であり、当該玄関からの動線確保や2方向避難等の避難安全性を十分に考慮した計画を提案してください。なお、その際の階段についても共用は可能です。   |

| No  | 資料名       | 頁  | 項目（番号） |     |     |   | 項目（タイトル）   | 質問内容   | 回答  |
|-----|-----------|----|--------|-----|-----|---|------------|--|---|
| 132 | 公共施設要求水準書 | 7  | 2      | (3) | (ア) | エ | 動線・安全性     | 民間施設との最適化を検討する場合、駐車場附置義務分を最低、公共施設側に設置すればよいということによろしかったでしょうか。   | お見込みのとおりです。<br>要求水準書に記載のとおり、公共施設棟側に必要台数を確保したうえで、民間敷地側への配置も含めた全体台数の適正化を提案してください。   |
| 133 | 公共施設要求水準書 | 8  | 2      | (3) | ア   | オ | 浸水被害対策     | 4. 7M以上の高さに管理室等を設置する以外に防潮板の設置条件はありますか？   | 設置条件はありません。<br>その他、出入口等については、大雨時の建物内への浸水を防ぐため、周囲の地盤レベルとの関係に留意した排水計画や浸水対策を適切に提案してください。   |
| 134 | 公共施設要求水準書 | 8  | 2      | (4) | (ア) |   | 建築計画       | 天井高設定は、一般的なオフィス仕様で任意に設定してよろしいでしょうか。もしくは、指定がありますでしょうか。  | 特段の指定はありません。一般的な天井高を基本としつつ、改修時の施工性やコスト等に配慮して提案してください。   |
| 135 | 公共施設要求水準書 | 9  | 2      | (6) | (ウ) |   | 公共施設等の基本要件 | 「バスの乗り入れや敷地内バス停留所の設置の可否」とありますが、具体的な条件（バス停留所の設置が必要か、路線、バスの大きさなど）をご教示ください。   | バスの乗り入れや敷地内停留所の設置を必須条件としているものではありません。事業者において、周辺交通への影響や利便性を考慮したうえで、その必要性や及び具体的な運用方法を検討し、提案してください。<br>なお、実際の設置や運用にあたっては、関係各署（区交通対策課等）および運航事業者（日立自動車交通株式会社）との協議が必要となります。 |
| 136 | 公共施設要求水準書 | 9  | 2      | (6) | (ウ) |   | 動線・機能性     | バスの乗り入れやバス停留所については、設置が条件となりますでしょうか。  | バスの乗り入れや敷地内停留所の設置を必須条件としているものではありません。事業者において、周辺交通への影響や利便性を考慮したうえで、その必要性や及び具体的な運用方法を検討し、提案してください。<br>なお、実際の設置や運用にあたっては、関係各署（区交通対策課等）および運航事業者（日立自動車交通株式会社）との協議が必要となります。 |
| 137 | 公共施設要求水準書 | 9  | 2      | (6) | (ウ) |   | 動線・機能性     | バス運営事業者とは個別に協議となる場合、バス事業者情報の開示をお願いします。   | 関連するバス事業者は日立自動車交通株式会社です。<br>協議にあたっては、まずは区交通対策課を窓口として協議を進めてください。   |
| 138 | 公共施設要求水準書 | 10 | 3      |     |     |   | 諸室の要求水準    | 「備品は区が調達」とありますが、要求水準に具体的に記載のある備品について、個数など具体的な備品リストをご教示ください。  | 提示できる詳細な備品リストはございません。具体的な仕様や数量については、事業着手後の設計の過程で決定します。  |
| 139 | 公共施設要求水準書 | 10 | 3      |     |     |   | 諸室の要求水準    | 備品について、「要求水準に記載のない事項は、事業者提案とする」「記載のない事項については、区と協議により決定」とありますが、事業者提案した備品については区と協議により決定し、区が調達する（買取価格には含まれない）という認識で良いでしょうか。 | お見込みのとおりです。   |
| 140 | 公共施設要求水準書 | 31 | 3      | (7) |     |   | 自動車駐車場     | 健康診断車両が駐車可能なスペースや電源等は別途必要でしょうか？  | 現時点で設置を必須条件とはしていません。ただし、将来的な健診車両等の運用を想定し、敷地内での車両配置や電源確保の可能性について配慮された提案を期待します。   |
| 141 | 公共施設要求水準書 | 32 | 4      | (2) | (ケ) |   | LAN        | 仕様をご教授ください。  | LANケーブルは、原則EM-UTPカテゴリー6Aを標準仕様として想定しています。  |

| No  | 資料名       | 頁             | 項目（番号） |     |     |  | 項目（タイトル）         | 質問内容  | 回答   |
|-----|-----------|---------------|--------|-----|-----|--|------------------|---|--|
| 142 | 公共施設要求水準書 | 38            | 1      |     |     |  | 憩いの場・多目的ホール      | 合築の場合、民間側とは管理区分、運営区分等を明確にする必要があると思いますが、どのように考えればよいでしょうか。  | 出入口による区画や、管理用シャッターによる区画を設けることが考えられます。運営区分についても、その区画の範囲内という考え方で明確にしてください。   |
| 143 | 公共施設要求水準書 | 38<br>-<br>46 | 3章     | 3   |     |  | 憩いの場の工事区分表・備品の定義 | 憩いの場の整備にあたり、内装仕上げ（床・壁・天井）まで事業者の負担・施工範囲となりますか。想定される工事区分表（建築・設備・内装の甲乙分担）があればご提示ください。<br>また、公共施設要求水準書において「備品は区が調達する」とされていますが、備品と建築造作・設備の境界線（例：固定棚は造作か備品か、可動間仕切りは設備か備品か）についての考え方をご教示ください。 | 内装仕上げは事業者負担及び施工範囲です。<br>備品の定義は、建築物に固定されていないものを言います。（例えば、建物を逆さにして外れたり、落ちるもの。）<br>大型什器や遊具で固定が必要なもの、固定棚、可動間仕切りは設備として工事にて設置して下さい。<br>設計協議時に提案いただいた備品の内容については協議させていただきます。   |
| 144 | 公共施設要求水準書 | 39            | 3      | 1   | (2) |  | 受付及び管理事務室        | 「図書サービス端末を設置できるもの」とありますが、図書の管理にはICタグの導入も検討されていますでしょうか。  | 要求水準に記載した図書サービス端末は、区内の図書館にある蔵書の図書受け渡し窓口サービスを想定しています。<br>盗難防止のためのゲート設置を要求していますが、ICタグ等の活用は必須ではありません。<br>また、憩いの場に展示及び設置する図書は貸し出しを行いません。   |
| 145 | 公共施設要求水準書 | 40            | 2      | (2) |     |  | 施設計画             | 天井高について、指定はありますでしょうか。   | 特段の指定はありませんが、用途に応じた設計としてください。<br>そのほか、一般的な天井高を基本としつつ、改修時の施工性やコストに配慮した提案に期待します。   |
| 146 | 公共施設要求水準書 | 40            | 3      | 2   | (2) |  | 施設計画             | 「海外製機器は原則採用しないこと」とありますが、海外で製造された機器であっても、国内での流通やサポート体制が十分だと考えられる場合は、その限りではないでしょうか。   | その通りです。海外製機器において、故障時の部品調達や不具合対応が難しい場合や、日本語の取扱説明書がない事例があったので、原則採用しないことと記載しています。   |
| 147 | 公共施設要求水準書 | 42            | 2      | (5) |     |  | 憩いの場<br>来場者動線    | 盗難防止セキュリティゲートを出入口に設置するとのことですが、認証が必要な施設となるのでしょうか。どのような入館方法を想定していますか。   | 憩いの場内に設置及び展示する書籍の盗難防止のためのゲート設置として、一般的な公共の図書館の入口に設置されているゲート機器を想定しています。登録や認証は不要で、子どもから大人まで多世代が自由に出入りできる状態を求めます。要求水準を「盗難防止を目的としたゲートを設置すること」に修正します。  |
| 148 | 公共施設要求水準書 | 43            | 3      |     |     |  | 諸室の要求水準          | 「備品は区が調達」とありますが、要求水準に記載のある事項はすべて区が調達する備品とみなして良いでしょうか。備品の定義が曖昧ですと、特に民間施設と合築の場合には維持管理にも大きく影響するため、具体的な備品リストをご教示ください。   | 要求水準の記載内容と備品の定義は一致するものではありません。<br>備品の定義は、建築物に固定されていないものを言います。（例えば、建物を逆さにして外れたり、落ちるもの。）<br>内装仕上げは事業者負担及び施工範囲です。大型什器や遊具で固定が必要なもの、固定棚、可動間仕切りは設備として工事にて設置して下さい。<br>具体的な備品リストは現時点ではありませんが、設計協議時に提案いただいた備品の内容については協議させていただきます。 |

| No  | 資料名       | 頁  | 項目（番号） |     |   |  | 項目（タイトル）     | 質問内容  | 回答   |
|-----|-----------|----|--------|-----|---|--|--------------|---|--|
| 149 | 公共施設要求水準書 | 43 | 3      |     |   |  | 諸室の要求水準      | 備品について、「要求水準に記載のない事項は、事業者提案とする」とありますが、事業者提案した備品についても区が調達する（買取価格には含まれない）という認識で良いでしょうか。   | その通りです。  |
| 150 | 公共施設要求水準書 | 45 | 3      | 3   | ⑪ |  | 大人が見守ることができる | 自動販売機スペースの設置場所は、このエリアに限らず計画してよろしいでしょうか。   | 要求水準書を満たしたうえで、記載のない事項は事業者の提案によります。<br>施設完成時に実際に設置する台数については区が決定し、その上で区の施設全体で入札により自動販売機設置業者を決定します。   |
| 151 | 公共施設要求水準書 | 50 | 1      | (1) |   |  | 多目的ホール       | 多目的ホールの有効天井高条件はありますか？   | 客席から舞台が見やすい高さとしてください。  |
| 152 | 公共施設要求水準書 | 51 | 2      | (2) |   |  | 施設計画         | ホール等おける必要天井高さはありますか？  | 客席から舞台が見やすい高さとしてください。  |
| 153 | 公共施設要求水準書 | 53 | 3      |     |   |  | 諸室の要求水準      | 「備品は区が調達」とありますが、要求水準に記載のある事項はすべて区が調達する備品とみなして良いでしょうか。備品の定義が曖昧ですと、特に民間施設と合築の場合には維持管理にも大きく影響するため、具体的な備品リストをご教示ください。                         | 要求水準の記載内容と備品の定義は一致するものではありません。備品の定義は、建築物に固定されていないものを言います。（例えば、建物を逆さにして外れたり、落ちるもの。）<br>内装仕上げは事業者負担及び施工範囲です。大型什器や遊具で固定が必要なもの、固定棚、可動間仕切りは設備として工事にて設置して下さい。<br>具体的な備品リストは現時点ではありませんが、設計協議時に提案いただいた備品の内容については協議させていただきます。                                       |
| 154 | 公共施設要求水準書 | 53 | 3      |     |   |  | 諸室の要求水準      | 備品について、「要求水準に記載のない事項は、事業者提案とする」とありますが、事業者提案した備品についても区が調達する（買取価格には含まれない）という認識で良いでしょうか。   | その通りです。  |
| 155 | 公共施設要求水準書 | 53 | 4      | 3   |   |  | 多目的ホール面積     | 用途地域でも規制されている「客席の用途に供する部分の床面積」が200㎡未満とする部分は、ロールバックチェアの利用時において、通路を除いた客席部分のみの面積を順守すればよろしいでしょうか。なお、バンケット利用時における客席部分の面積制限は受けられない認識でよろしいでしょうか。 | 発注者として今回要求する多目的ホールについては「不特定多数の地区外から一時に多数の者が集会等に利用する」ことを想定しているとともに、舞台及び観覧席を設け「劇場・観覧場」とすることを前提としています。<br>「客席の用途に供する部分の床面積」200㎡未満は、ロールバックチェアの通路を含んだ面積を想定しております。図面上、客席部が200㎡未満であることが確認できるよう記載してください。<br>バンケット利用時は「集会場」としての利用を前提としています。<br>※最終的には建築主事等の判断となります。 |
| 156 | 公共施設要求水準書 | 53 | 4      | 3   |   |  | 多目的ホール舞台     | ホール面積600㎡程度において、舞台袖空間が含まれた面積想定でしょうか。  | ホール面積600㎡に舞台袖は含まれておりません。   |
| 157 | 公共施設要求水準書 | 57 | 5章     |     |   |  |              | 設計業務基準について、ご教示頂きたいです。   | 公共施設棟棟整備及び売買契約書（案）第4章及び第5章、及び【賃貸借契約書（案）】第4条、第5条、第6条の契約条項に明記した内容を要求水準としています。  |

| No  | 資料名       | 頁             | 項目（番号） |     |     |  | 項目（タイトル）          | 質問内容  | 回答   |
|-----|-----------|---------------|--------|-----|-----|--|-------------------|---|--|
| 158 | 公共施設要求水準書 | 68<br>-<br>71 |        |     |     |  |                   | すこやかプラザあたりの高解像度PDFはありますか？   | PDFデータのほか、jwcadデータもごございます。   |
| 159 | 図面集       | 5             |        |     |     |  | 高圧送電線             | 高圧線の高さ情報や施工条件等がありますか？   | 高圧線の高さ及び詳細な図面は、資産活用担当課までお問い合わせいただければ提供が可能です。<br>施工条件等については、東京電力にご確認ください。 |
| 160 | 様式集       | 2             | 1      |     |     |  | 書式等               | 提出書類はWord又はExcelで作成することとありますが、提案書様式のみWordではなくPowerPointで作成することは可能でしょうか。<br>もし不可の場合、PowerPoint等で作成し、データをWordに画像で添付をする等の対応は認められるのでしょうか。 | パワーポイントで提案書を作成いただいて構いません。  |
| 161 | 様式集       | 様式<br>2-1     | 1      |     |     |  | 応募者の概要・連絡先        | 「足立区での競争入札参加資格「あり」の場合は～提案書提出者の選定等に利用させて頂くことがございます」とありますが、これは代表事業者の競争入札参加資格の有無が選定の判断基準になるわけではない、という認識で良いでしょうか。                         | お見込みのとおりです。  |
| 162 | 様式集       | 様式<br>2-1     | 2      | (1) | (ア) |  | 代表事業者を除く構成員       | 協力会社の定義（構成員との違い）をご教示ください。   | 構成員はこの事業を行う上で主要な部分を担う事業者であり、変更できない立場のものとなります。                            |
| 163 | 様式集       | 様式<br>2-1     | 3      |     |     |  | 公共施設棟の整備事業を行う者の実績 | 請負契約書の写しの添付を求められておりますが、建物の構造及び延床面積が契約書に記載されていない場合、別途図面等でお示しする必要がございますでしょうか。   | 構造及び延べ床面積が分かるように設計概要書等を別途添付してください。                                       |
| 164 | 様式集       | 様式<br>2-1     |        |     |     |  | 応募申込書             | グループで応募する場合、書類が2ページにわたるかと思うが、封印や割印等の対応は不要か  | 必要ありません。   |
| 165 | 様式集       | 様式<br>2-2     | 1      |     |     |  | 構成員の概要・連絡先        | 「足立区での競争入札参加資格「あり」の場合は～提案書提出者の選定等に利用させて頂くことがございます」とありますが、これは構成員の競争入札参加資格の有無が選定の判断基準になるわけではない、という認識で良いでしょうか。                           | お見込みのとおりです。  |
| 166 | 様式集       | 様式<br>2-2     | 3      |     |     |  | 公共施設元受けとしての整備履行実績 | 請負契約書の写しの添付を求められておりますが、建物の構造及び延床面積が契約書に記載されていない場合、別途図面等でお示しする必要がございますでしょうか。   | 構造及び延べ床面積が分かるように設計概要書等を別途添付してください。                                       |
| 167 | 様式集Word   | 3             | 2      | (2) |     |  | 提案書類等             | 「副本は、提出者が特定できる項目（企業名、ロゴマーク等）を全て削除して提出すること。」とありますが、正本にも企業名を記載せず、企業名と提案書上の名称を並べて記載した対応表を正本に添付して提出することで代わりとすることは可能でしょうか。                 | 構いませんが、正本の表紙には法人名を記載してください。  |

| No  | 資料名                | 頁 | 項目（番号） |     |  |  | 項目（タイトル）             | 質問内容  | 回答  |
|-----|--------------------|---|--------|-----|--|--|----------------------|---|---|
| 168 | 様式集Word            | 3 | 2      | (2) |  |  | 提案書類等                | 「提案書類は、様式の順にレール式クリアーホルダー（A4・縦型・左綴じ・片面）」とありますが、提案書本体はホチキス留め等せず、各頁をそろえてレール式クリアーホルダーに挟む形でよろしいでしょうか。  | 構いません。  |
| 169 | 基本協定書（案）           | 1 | 8条     | 2   |  |  | 統括管理業務等              | 年次報告書作成とありますが、年次報告書の書式は事業者に委ねるという認識で宜しいでしょうか？   | 事業者が提案し、区と協議の上決定します。  |
| 170 | 基本協定書（案）           | 5 | 15条    |     |  |  | 構成員の変更               | 事業者の都合で、構成員を減少する場合も4項の規定が適用されるということでしょうか。   | 募集要領P8「3応募資格」、基本協定第15条第4項に記載のとおり、構成員の変更には制限があります。構成員の変更は、区の承認を条件とします。   |
| 171 | 基本協定書（案）           | 5 | 17条    |     |  |  | 本事業の履行               | 民間施設側もしくは公共施設整備のどちらかの履行が不可能になった場合、本事業はどのような扱いになるのでしょうか。   | 基本的には、基本協定第19条に基づいて協定の解除を検討することとなりますが、履行が不可能となった理由を鑑みて区が必要と認められた場合は、事業の継続方法等について協議を行います。  |
| 172 | 基本協定書（案）           | 3 | 7条     |     |  |  | 測量・分筆費用の負担と地積確定後の再計算 | 基本協定書（案）第7条において、測量・分筆は事業者の費用負担とされています。<br>①確定測量・分筆登記完了までの所要期間の目安と、基本協定締結後から定期借地権設定契約締結までのスケジュール感を教えてください。<br>②測量結果により確定地積が提案時の想定と大きく乖離した場合（例：±5%超）の土地貸付料・権利金・保証金の再計算方法についてもご確認ください。 | ①確定測量・分筆登記完了までの所要期間の目安は、貴社の測量業務の進捗やスケジュールの取り方によりますが、登記必要書類をいただいてから速やかに嘱託登記手続きを開始した場合、概ね3週間程度で分筆登記が完了する想定です。<br>基本協定締結後、地元説明会、足立区議会による議決、土地測量・分筆を経て、各種の事業契約を締結する想定です。<br>②確定地積が提案時の想定地積と異なる場合、土地貸付料、権利金、保証金については、確定した地積に基づき、提案時の単価（円/m <sup>2</sup> ）を用いて再計算するものとします。なお、大幅な乖離が生じた場合の対応については、必要に応じて区と事業者で協議を行うものとします。 |
| 173 | 基本協定書（案）           | 6 | 18条    | 1項  |  |  | 地元説明会等               | 募集要領P.19によれば、住民説明会は「区と共催」となっておりますが、乙の費用にて行うのでしょうか。また2項同様「甲との共催で」との文言を追記願います。  | 説明会の資料作成等は事業者の費用で行うことを想定しております。<br>会場の確保や地域への周知については区で実施します。<br>基本協定書第18条第1項に「甲（区）との共催で」を追記します。   |
| 174 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 4 | 2      | 9   |  |  | 地中障害物・既存杭の費用整理       | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第9条に基づき、事前調査の結果、当初想定し得なかった地中障害物等が確認された場合には、区と事業者との協議により対応するものとされています。公共用地、事業用地ともに同様に協議対象となるとの理解でよろしいでしょうか。  | 民間事業用地については適用しません。  |

| No  | 資料名                | 頁  | 項目（番号） |     |    |  | 項目（タイトル）         | 質問内容  | 回答  |
|-----|--------------------|----|--------|-----|----|--|------------------|---|---|
| 175 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 6  | 4      | 14  | 14 |  | 買取対価の協議プロセス      | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第14条第14項において、公共施設棟等の買取対価は、実施設計完了後に区と事業者との協議事項とされています。<br>当該協議においては、区および事業者双方が、実施設計に基づく積算等の合理的な根拠を提示した上で、対等な立場で合意形成を図るプロセスであり、いずれか一方の積算を一方的に採用するものではない、との理解でよろしいでしょうか。<br>また、合理的な根拠をもって協議を尽くしたにもかかわらず合意に至らない場合には、同契約書（案）第49条第5項に基づき、本契約に至らない（協議不調）整理となるとの理解でよろしいでしょうか。 | 恐れ入りますが、左記のご理解とは少々異なっております。<br>本条項については、事業者の実実施設計完了後に、実施設計図書に基づいて区が買取価格の精査を行うものです。<br>事業者の「買取提案価格」に対して、公共で発注した場合の積算を比較し、本事業の民間活用によるコストメリットを確認するためのものです。 |
| 176 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 7  | 4      | 16  | 3  |  | 設計変更時の費用・工期調整    | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第16条第3項に基づき、区の求めにより設計変更が行われた場合、当該設計変更が事業提案の範囲内である限り、それにより発生する合理的な追加費用および工期への影響については、買取対価（増減）への反映または工事期間の調整対象となるとの理解でよろしいでしょうか。  | 「当該設計変更が事業提案の範囲内である限り」の意味が判りかねますが、区の求めによる設計変更に係る対価の増減については第16条第3項に定めるとおりです。工事期間については第27条第1項又は第29条第1項の規定によります。   |
| 177 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 10 | 5      | 27  |    |  | 行政協議・近隣対応による工期影響 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）第27条に基づき、事業者の合理的な対応にもかかわらず、行政協議や近隣対応の長期化により工期へ影響が生じた場合には、区と事業者との協議により工事期間の変更対象となるとの理解でよろしいでしょうか。  | 第27条第2項の規定によります。  |
| 178 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 11 |        | 31条 |    |  | 所有権移転・引渡し等       | 分棟の場合、引渡し時期がずれてもよいのでしょうか。   | 敷地全体の同時開業が望ましいですが、施設を開業、運営するにあたり、必要な設備（駐輪場や駐車場）や動線、安全性を確保した上であれば、民間と公共、緑地の開業時期がずれることは問題ございません。  |
| 179 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 11 |        | 31条 |    |  | 所有権移転・引渡し等       | 所有権については、一度、事業者側で所有権保存登記を行うということでしょうか。  | お見込みの通りです。  |
| 180 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 11 |        | 31条 |    |  | 所有権移転・引渡し等       | 所有権移転及び引渡しは同日という理解でよろしいでしょうか。   | お見込みの通りです。  |
| 181 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 29 |        | 別紙5 |    |  | 物価変動率による対価の調整方法  | 全体スライドについて、1,000分の15は事業者負担とされておりますが、昨今の物価上昇による事業者負担の増大を懸念しており、削除を希望します。   | 原文どおりとします。  |
| 182 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） | 29 |        | 別紙5 |    |  | 物価変動率による対価の調整方法  | 全体スライドについて、示されている物価指数が実態と乖離していると認められる場合は、協議の上、実態に即した指標を採用いただくことを契約書に明記頂きたく存じます。   | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案）別紙5に記載の指標、方法で全体スライドについて対応いたします。   |
| 183 | 公共施設棟等整備及び売買契約書（案） |    |        |     |    |  |                  | 分棟とする場合において、売買契約書はどのような使いにあるのでしょうか。それぞれの施設で契約するのか、2棟での契約とするのか、ご教示ください。  | 憩いの場及び多目的ホールを分棟とする場合は、2つの施設について一つの公共施設棟等整備及び売買契約で対応します。   |

| No  | 資料名             | 頁         | 項目（番号） |    |  |  | 項目（タイトル）              | 質問内容  | 回答  |
|-----|-----------------|-----------|--------|----|--|--|-----------------------|---|---|
| 184 | 一般定期借地権設定契約書（案） | 1         | 2条     | 4項 |  |  | 土地引渡し遅延時の事業者側の対応オプション | 一般定期借地権設定契約書（案）第2条第4項において、「土地引渡しが遅延した場合、乙は甲に対し、当該遅延により生じた増加費用・損害について金銭による補償又は賠償を請求することはできない」と規定されています。<br>遅延が生じた場合の事業者側の対応オプション（借地期間の延長・借地開始日の後ろ倒し等）について教えてください。また、遅延期間中に発生した設計費等の追加費用を公共施設棟の買取価格に加算する取り扱いは可能でしょうか。 | 第2条第3項に規定のとおり、本件借地権の存続期間を変更します。また、遅延期間中に発生した設計費等の追加費用を公共施設棟の買取価格に加算することはできません。  |
| 185 | 一般定期借地権設定契約書（案） | 2         | 4条     | 2項 |  |  | 建設資金調達における担保制約        | 一般定期借地権設定契約書（案）第4条第2項において、借地権・建物への担保権設定が原則禁止とされています。建設期間中の工事費融資において、建設中の建物への抵当権設定（いわゆる建設資金ローンの担保）も認められないとの理解でよいでしょうか。<br>認められない場合、区として想定している建設資金の調達方法（保証・コミットメントライン・親会社保証等）についてご見解をお聞きします。                          | お見込みの通りです。区として特定の金融商品や調達手法を指定することはありませんが、ご提示の調達方法等により、事業者が自らの責任において、本契約の条件（担保権設定禁止）を充足する最適な調達計画を策定いただくことを求めます。  |
| 186 | 賃貸借契約書（案）       | 1<br>2    | 4条     | 7条 |  |  | 賃借料発生タイミングと開業前の区による使用 | 賃貸借契約書（案）第7条において、区が引渡し完了前に物件を使用できる規定があります。<br>①開業準備期間中（引渡し後・供用開始前）の賃借料発生タイミングを教えてください（引渡し日から発生か、供用開始日からか）。<br>②区が開業前使用を行った場合の光熱費・維持管理費の負担区分を教えてください。  | ①賃借料は「引渡日」から発生するものとします。引渡完了後から「供用開始（開業）」までの準備期間中についても、区は賃借料を支払います。<br>②第7条に記載の「引渡し完了前における物件の使用」については、光熱水費・維持管理費ともに事業者負担となります。区はその使用により、事業者（賃貸人）に損害を及ぼしたときは、必要な費用を負担します。 |
| 187 | 賃貸借契約書（案）       | 5         | 21条    |    |  |  | 区（賃借人）の任意解除権行使時の損害賠償  | 賃貸借契約書（案）第21条において、区（賃借人）は任意解除権を有しています。合築スキームを選択した場合、区の任意解除により憩いの場・多目的ホール部分の賃貸借が終了する可能性があります。<br>任意解除時に事業者（賃貸人）が請求できる損害賠償の範囲・算定方法（残存期間賃借料の何割相当等）についてご確認ください。また、解除通知から実際の解除までの猶予期間の目安を教えてください。                        | 第21条にかかわらず、区が解除権を行使し撤退することは現時点では想定しておりません。ただし、区が任意解除を行う場合は、ご指摘の残存期間賃借料の何割相当等、何らかの損害や費用について協議対象になることを想定しています。具体的には事業者選定後、整備・運営事業者と公共施設棟等整備及び売買契約書を締結する際に必要に応じて協議いたします。   |
| 188 | 秘密保持に関する確認書     | 様式<br>2-4 | 3条     | ②  |  |  |                       | 甲の提案を支援・協力する企業（協力企業）とは、本事業の構成員・協力会社には含まれないが、本事業の提案に関わる企業を指すという理解でよいでしょうか。   | 本事業の構成員・協力会社を含む本事業の提案に関わる企業を指します。   |
| 189 | 秘密保持に関する確認書     | 様式<br>2-4 | 3条     | ③  |  |  |                       | 甲を構成員とするグループの構成企業とは誰を指しているのでしょうか。   | グループ会社を示します。  |

| No  | 資料名             | 頁         | 項目（番号） | 項目（タイトル） | 質問内容  | 回答   |
|-----|-----------------|-----------|--------|----------|---|--|
| 190 | 秘密保持に関する<br>確認書 | 様式<br>2-4 |        |          | 押印欄に印鑑証明印と記載がありませんが、こちらの書類も印鑑証明印を押すという理解でよろしかったでしょうか。 | お見込みのとおりです。  |
| 191 | 秘密保持に関する<br>確認書 | 様式<br>2-4 |        |          | 甲とは代表事業者を指しているのでしょうか。                                 | グループで応募する場合は、全ての構成員の企業ごとに「秘密保持に関する確認書」が必要となり、甲は代表事業者だけとは限りません。 |