

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
1	公募設置等指針	2	1 (2) ①基本情報	風力発電の撤去と大型遊具の整備に関して、もう少し具体的なスケジュールをご教示ください。	若洲風力発電施設の撤去につきましては、令和6年12月までに撤去を完了させる予定となります。大型遊具の整備については、公園リニューアルと同時に整備完了の時期を合わせられるよう、令和6年度以降でのプロポーザル発注を検討しております。
2	公募設置等指針	2	1 (2) 図表 若洲公園の概要	風力発電施設については令和6年度に撤去予定とのことですが、撤去の設計及び工事内容とスケジュールについて具体的にご提示いただくことは可能でしょうか（撤去範囲、撤去後の地面等のレベルや仕上げ、設計及び工事スケジュール等）。	若洲風力発電施設の撤去につきましては、令和5年度中に設計、令和6年12月までに撤去を完了させる予定となります。撤去工事が発注、契約前のため、具体的な資料の提示はいたしかねますが、施設周辺の盛土されている範囲は地面のレベルおよび仕上げを南側の広場と同様とする予定です。
3	公募設置等指針	3	1 (2) ③(イ)利便性高い施設リニューアルの実施	サイクリングロードの一部コース変更は可能ですか？	若洲公園内であれば可能です。
4	公募設置等指針	4	1 (2) ③(エ)民間資金や民間ノウハウの最大限の活用	公園内に整備する一部の物（動産）について、所有者の変更（オーナーチェンジ）をするも、その管理運営については事業者が引き継ぎを行うことを想定しています。事業の承継は発生しないため問題はないと考えておりますが、注意点があればご指摘願います。	設置・管理許可は認定計画提出者に対し許可するものであるため、認定計画提出者以外に公募対象公園施設等の所有権を変更する場合は、区の承認及び認定計画の変更、認定計画提出者としての地位の一部を承継していただく必要があります。
5	公募設置等指針	5	1 (2) ③各種規制等について	当該公園の植栽基準について、明確に該当する条例が不明確なのでご教示していただきたい。又、現公園の植栽基準に対する考え方を聞かせください。	植栽基準について定めた条例はありませんが、「江東区みどりの基本計画」等を参考に検討ください。
6	公募設置等指針	6	1 (2) ③各種規制等について	「江東区公園緑地維持管理標準仕様書」に従うとありますが、掲載箇所をご教示いただけますでしょうか？	「江東区樹木管理等標準仕様書」の誤りです。参考資料に掲載しました。主に維持管理に関する事項のため、キャンプ場の芝生管理等の参考にしてください。
7	公募設置等指針	6	1 (2) ③各種規制等について	本事業に係る全部または主要な部分を第三者に委託、又は請負することはできないとありますが、主要な部分の定義をご教示ください。	「事業の「主要な部分」については、各業務の目的を達成するために必要不可欠な部分や当該業務における基本的又は中心的なものに位置づけられる部分を想定しています。
8	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	図表内にある濃い青色は公募対象公園施設設置可能エリアかと思いますが、薄い青色は何を指しますか（濃い青色との違いはなんですか）。	駐車場及びキャンプ場については、エリア全体が公募対象公園施設のため濃い青色とし、他のエリアについては、公募対象公園施設を設置可能な場所として薄い青色としております。
9	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	図表内にある濃い青色の範囲内であれば公募対象公園施設はどの位置でも設置可能と考えてよろしいでしょうか。	公募対象公園施設については、園内のどのエリア（大型遊具設置予定範囲を除く）においても設置可能です。
10	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	「図表：若洲公園事業対象範囲」の中に、「公募対象公園施設（設置許可） 駐車場 12,800 m ² 」と記載がありますが、要求水準の既存の台数を確保すれば、面積は縮小も可能という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。ただし、現在、東京都港湾局より、現行の指定管理者が道路占用許可を得て駐車場を設置、管理及び運営を行っている東京港臨海道路の高架下については、引き続き、占用料を支払って駐車場として利用するものとします。
11	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	「図表：若洲公園事業対象範囲」の中に、「公募対象公園施設（設置許可） 事業者提案 10,000 m ² 」と記載がありますが、設置可能範囲の設定がありましたらご教示願います。	駐車場、キャンプ場の他、エントランスエリア及び多目的広場においても公募対象公園施設の設置は可能です。
12	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	「図表：若洲公園事業対象範囲」の中に、【特定公園施設】駐車場屋根 1,500 m ² 程度（鉄骨造またはカーポート）とありますが、屋根範囲として 駐車台数などその他要件がありましたらご教示願います。	太陽光発電設備の要件は、要求水準書のとおりであり、駐車場上部に設置する面積については提案によるものとします。
13	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 若洲公園事業対象範囲	「トレーラーハウスは撤去」とありますが、関係法令遵守と鑑みますと所有者が撤去すべきものであるため、別途工事でよろしいでしょうか。	トレーラーハウスは現在の指定管理者により撤去されます。
14	公募設置等指針	10～11	1 (4) 図表 若洲公園事業対象範囲	・都有地・駐車場の具体的な管轄区域を提示していただけないでしょうか。又、駐車場の舗装打替え及び駐車区画リニューアルを検討していく中で、高架下を道路管理者との協定駐車区域としての扱い・協議は可能と考えられますか。	高架下は港湾用地のため、港湾局に占用許可をとる必要があるほか、用途は駐車場に限られております。舗装打ち換え等は港湾局との協議となります。
15	公募設置等指針	10～11	1 (4) 図表 若洲公園事業対象範囲	既存の駐車台数を確保しながら駐車エリアの導線等のリニューアルを検討していく中で、江東区との協議及び路街駐車場の基準にて申請と考えてよろしいでしょうか。	路外駐車場の基準により、区・警視庁（もしくは所轄警察）と協議することとなります。
16	公募設置等指針	10～11	1 (4) 図表 若洲公園事業対象範囲	関連施設等 多目的広場の大型遊具の整備に関して、現在風力発電がある箇所に想定してありますが、想定規模・範囲・面積があれば提示していただきたい。多目的広場全体の空間・景観・演出を総合的に判断したいのですが。	区では未来に向けた新たな公園のシンボルとして都内最大級の大型遊具の整備を風力発電施設の跡地に整備予定です。規模、範囲、面積等について、現時点で決まっておりません。整備にあたっては、選定事業者と連携しながら進める予定です。
17	公募設置等指針	10～11	1 (4) 図表 若洲公園事業対象範囲	特定公園施設の変電施設（風車側）引き込み及びサイクルセンター南側高圧引き込みの2箇所、風車側を次世代型発電施設とし、ビクターセンター・自転車倉庫他へ供給、サイクルセンター南側引き込みから公募対象施設と考えるとよろしいでしょうか。事前に東京電力との想定協議内容があればご教示ください。	公園北側にある高圧受電設備は風力発電施設の引込用であり、風車撤去に伴い受電設備も撤去となります。実施設計等で必要な電気容量を算定し、東京電力と引き込み位置等の協議を実施します。電気契約は1公園1契約を原則とするため、現時点では1次盤を区と事業者の負担により別途整備し、以降、公募対象公園施設へ電気供給するための設備等は事業者の負担により整備することとなります。
18	公募設置等指針	10	1 (3) 図表 シェアサイクル	既存シェアサイクルがありますが、こちらの運営は本事業に含まれますか。本事業を含む場合、貴区との契約方法、運営、リスク分担、使用料の扱いなどは、どのようになりますか。	シェアサイクルは本事業に含まれません。
19	公募設置等指針	10	1 (4) ①事業手法	「公園全体の警備業務」について、想定されている警備業務詳細、もしくは現状の警備業務状況をご教示ください。（警備日数、警備員数、警備範囲等）	夜間や施設休業日等職員不在時においても、公園利用者の安全確保、快適な利用環境保全を図り、かつ、火災や建物内不法侵入、公園施設の不正使用等に対応する体制を整えてください。
20	公募設置等指針	11	1 (4) ①事業手法 図表：対象施設・業務ごとの本事業の事業手法	キャンプ場などの公募対象公園施設敷地内の既存建物の撤去は、公募設置等指針P20既存公園施設の撤去に係る費用に含まれますか。	公募対象公園施設内の既存施設の撤去費用は、事業者の負担となります。
21	公募設置等指針	11	1 (4) ①事業手法 図表：対象施設・業務ごとの本事業の事業手法	特定公園施設で整備する公園灯、給水管は公募対象公園施設敷地内を通ってもよろしいでしょうか。	補修工事等に影響がない部分であれば問題ありません。
22	公募設置等指針	11	1 (4) ①事業手法 図表：対象施設・業務ごとの本事業の事業手法	「駐車場屋根（太陽光パネル設置用）」とありますが、要求水準書P.14にある太陽光パネルの規模164kWを賄うことができれば、駐車場屋根は不要でしょうか。	No.12をご参照ください。
23	公募設置等指針	12	1 (4) ①事業手法 図表：指定管理者の業務内容	指定管理者との業務区分を確認したいため、指定管理業務仕様、直近の指定管理料についてご教示願います。	業務区分については指針P12に記載のとおりです。なお、令和5年度の指定管理料は121,667千円です。
24	公募設置等指針	12	1 (4) ②業務範囲	料金を徴収しない自転車駐車を整備した場合は特定公園性施設でよろしいでしょうか。公募対象公園施設の場合は、許可種別、使用料の有無についてご教示願います。	公園利用者の利用を主目的とした自転車駐車場は特定公園施設としていただいて構いません。
25	公募設置等指針	13	1 (4) 図表 業務対象範囲	駐車場屋根が太陽光パネル設置場所として想定されていますが、他の特定施設において要求電力量が確保できる提案であれば、駐車場屋根を設けないことも可能でしょうか。	No.12をご参照ください。
26	公募設置等指針	13	1 (4) 図表 業務対象範囲※4	区へ譲渡する場合は、指定管理者にて修繕・更新することになりますか？	エントランスサイン及び海釣り施設との連携において、区と協議の上、譲渡する場合、その管理運営については、事業者が管理許可を得て管理、もしくは指定管理者による管理となります。修繕・更新については、管理者にて実施します。
27	公募設置等指針	13	1 (5) 事業期間	「公募対象公園施設の撤去（原状回復）」とありますが、P.40には「更地」、要求水準書には「景観を整備した状態」とあります。原状の仕上げ等、図面からは詳細がわからないため、更地でよろしいですか。	事業期間終了時の公募対象公園施設については、基本的に更地として返還いただいて構いませんが、周辺部が芝生の場合は、芝生の状態にしていただく等、景観に配慮した更地としていただきたいと思います。実際の撤去条件については、区と協議の上、決定するものとします。
28	公募設置等指針	13	1 (5) 事業期間	公募対象公園施設について、地盤改良をする場合は改良体を残置してもよろしいでしょうか。	区と協議の上、決定します。
29	公募設置等指針	14	1 (6) ②事業者の支出に係る条件	公募対象公園施設の使用料等、貴区との金銭授受の取引口座は、代表企業名義でよろしいでしょうか。	問題ありません。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
30	公募設置等指針	14	1 (6) ② (イ) ■使用料及び占用料の単価設定	公募対象公園施設の使用料単価の面積算出方法は、水平投影面積で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
31	公募設置等指針	14	1 (6) ② (イ) ■使用料及び占用料の単価設定	飲食機能は物販店舗やその他機能との複合用途でも可能でしょうか。飲食機能に付随するテラスなどのスペースも使用料免除で宜しいでしょうか。	飲食機能は、その他機能と複合した施設として設けることも可能です。その場合、飲食機能に係る面積のみ、使用料が免除されます。飲食機能との一体性がある場合は、飲食機能に付随するスペースについては使用料を免除とします。
32	公募設置等指針	14	1 (6) 使用料及び占用料	「公募対象公園施設及び利便増進施設の占用許可に係る占用料単価は、45 円/㎡・日」との記載がありますが、公募対象公園施設において占用許可となる場合はありますか？	イベント等の開催により一時的に工作物等を設置する場合は占用許可面積に対して占用料がかかります。
33	公募設置等指針	14	1 (6) 使用料及び占用料	「設置・管理許可に係る使用料：443円/㎡・月、占用許可に係る占用料：45 円/㎡・日」との記載がありますが、消費税込みでしょうか？	消費税が含まれています。
34	公募設置等指針	14	1 (6) 使用料及び占用料	利便増進施設について、一般的に設置管理許可使用料と比べて低い単価で設定されるケースが多いと理解しておりますが、本件では3倍近い単価となっております。その意図についてご教示下さい。	設置管理許可使用料及び占用料については、条例に定める額を設定しています。
35	公募設置等指針	14	1 (6) 使用料及び占用料	イベント時の飲食や体験等のテント展開を行う場合は、占用料ではなく使用料の日数按分となりますか？	イベントの実施等において、一時的にテント等を設置する場合は、許可を受けた占用面積について占用料を支払うこととなります。
36	公募設置等指針	15	1 (6) ② (イ) 図表 対象範囲	園地の収益を生まない面積は設置・管理許可に係る使用料は免除とありますが、休憩舎・炊事場・ごみ集積所等は免除で、使用料がかかるのはキャンプ場エリアで固定して設置したものの占用面積部分と考えてよろしいでしょうか。	キャンプ場エリアにおいて、休憩舎・炊事場・ごみ集積所等、キャンプ場としての機能を担う施設については、区民への還元策を実施することを前提として、使用料を免除します。物販やシャワー設備等の有料付帯施設を設置する場合は、収益施設としてその占用面積について使用料がかかります。
37	公募設置等指針	15	1 (6) 使用料	キャンプ場における使用料について、公募説明会時に「有料付帯施設はその他収益施設に分類される」との説明がありましたが、キャンプサイト利用者が追加課金なし（無料）で使用できる付帯施設の場合は、収益施設ではないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
38	公募設置等指針	15	1 (6) ② (イ) ■使用料及び占有料の単価設定	「※使用料、占用料は、今後変更する可能性があります。」とありますが、上昇した場合の事業者への補填はどうなりますか。	使用料や占用料の変更は、法令変更リスクとして取り扱い、事業者のリスクとなります。
39	公募設置等指針	16	1 (6) ② (イ) 使用料	工事期間中の占用許可の占用料免除について、駐車場部分も占用料免除で宜しいでしょうか。	公募対象公園施設のエリアについては、設置管理許可申請を行った後に工事を行うため、使用料の負担が必要になります。また、工事ヤードとして公園を使用する場合は、占用料が必要になります。なお、特定公園施設の工事に必要なエリアにおいては、占用料は免除となります。
40	公募設置等指針	15	1 (6) 利便増進施設	広告塔を設置する場合、占用料の対象となる面積は、設置に必要な敷地面積ですか？それとも、掲示する部分の面積ですか？	占用面積は、施設の設置に必要な敷地面積を指します。
41	公募設置等指針	16	1 (6) 納付金による還元	還元方法について、事業者による直接投資等、金銭による納付金以外の還元についても提案可能ですか？	提案時は金銭による納付金の提案とします。
42	公募設置等指針	17	1 (8) その他	行為許可は貴区、指定管理者のどちらから受けることとなりますでしょうか。	使用許可は指定管理者、設置・管理許可及び占用許可は区です。
43	公募設置等指針	18	2 (1) 公募対象公園施設の整備、管理及び運営業務に関する事項	公募対象公園施設のインフラについて、水道・ガスの容量が足りない場合は事業者の負担で整備し、子メーター管理は無しとしてよろしいでしょうか。	契約を別とできる場合は可能です。
44	公募設置等指針	18	2 (1) 公募対象公園施設	公募対象公園施設について、営業する事業者の店舗名での出店や看板等の掲出は可能ですか？	公募対象公園施設において、テナント等の名称や看板等を設置することは可能ですが、「東京都屋外広告物条例」等に適合する形状としてください。
45	公募設置等指針	18	2 (1) 公募対象公園施設	事業者がイベント時に特定公園施設に引き込んで水道・ガスを使用した際の使用料は指定管理者との協議となりますか？	区及び指定管理者と協議となります。
46	公募設置等指針	19	2 (1) ②自動車駐車場の整備、管理及び運営	東京港臨海道路の高架下の東京都港湾許可に対する占用許可はいつから得ることになりますか。	当該部分の運営の有無に関わらず、令和7年4月1日から得る必要があります。
47	公募設置等指針	19	2 (1) ③飲食機能の導入、管理及び運営等	飲食店舗は年間を通してありますが、定休日（毎週●曜日等）を設けることは可能でしょうか？また、冬期に定休日を増やすことは可能ですか？	飲食機能の運営方法については、事業者の提案によるものとします。
48	公募設置等指針	20	2 (2) 特定公園施設の整備業務に関する事項	特定公園施設整備において、集客の向上や魅力の向上に向けた園内リニューアルとは、敷地全体が特定公園施設である一団地の考えでよろしいでしょうか。	公募設置等指針及び要求水準書で示す特定公園施設について、若洲公園全体の集客力向上、魅力向上に向けたリニューアル整備を提案ください。
49	公募設置等指針	20	2 (2) 特定公園施設の整備業務に関する事項	特定公園施設整備にあたっての社会資本整備総合交付金「官民連携型賑わい拠点創出事業」において、公募対象施設範囲となるキャンプ場を公園機能兼ねたリニューアルを検討する中で、既存設備衛生及び雨水排水を対象として協議していただける可能性がありますか。	特定公園施設整備に係る費用の、区が設定する上限額の範囲であれば可能ですが、公募対象公園施設に接続するインフラ等は、事業者が設置許可を受けて設置します。
50	公募設置等指針	20	2 (2) ■特定公園施設の整備に係る区の想定額と上限額	消費税及び地方消費税の相当額は10%でしょうか。	ご理解のとおりです。
51	公募設置等指針	20	2 (2) ■特定公園施設の整備に係る区の想定額と上限額	近隣地盤調査を確認すると支持層まで45メートル程度となっておりますが、特定公園施設の整備費に係る費用に、地盤改良費は含まれますか。	特定公園施設の整備に係る費用に地盤改良費は含まれています。
52	公募設置等指針	20	2 (2) ■特定公園施設の整備に係る区の想定額と上限額	新規地盤調査の結果、公募設置等計画提出時に想定していた地耐力が確保できないと見込まれる場合、基礎構造変更に伴う費用は別途でよろしいでしょうか。	特定公園施設の整備に関し、当初予想できなかった事項による変更については、区と協議するものとします。
53	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	地盤調査結果がありましたらご提供願います。地盤調査報告書が無い場合は、事業者にて設計者の判断による地盤調査と考えてよろしいでしょうか。	地盤調査報告書はありません。地盤調査については、ご理解のとおりです。
54	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	地盤調査結果がありましたらご提供願います。	地盤調査に関する既存資料はありません。
55	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	現時点の測量図、関係図面のCADデータがありましたらご提供願います。	測量図、関係図面のCADデータはありません。ただし、公園平面図をトレースした程度のCADデータ (dxf) であれば、参考データとして提供が可能です。正確なデータではないことをご承知の上で提供を希望される事業者は、事務局までご連絡いただき、窓口で受領してください。
56	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	測量図、関係図面のCAD データがありましたらご提供願います。	No. 55をご参照ください。
57	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	公園内の樹木調査結果がございましたらご提供願います。	樹木調査結果はありません。
58	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	「本事業の実施にあたって必要となる範囲での測量」とありますが、公園全体の測量図は決定事業者に貸与され、施設整備の位置決めなど必要最低限の範囲で補足測量をするという理解で良いですか。	若洲公園は現在測量図がないため、選定事業者は本事業の実施にあたって必要となる範囲で測量を行い、測量図を作成してください。
59	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	作成する測量図について、埋設管調査・地盤調査の要否等、要求水準をご教示願います。	埋設管調査は不要です。地盤調査については事業者で実施してください。
60	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	東京都環境確保条例による土地履歴調査は別途と考えてよろしいでしょうか。	参考資料2のとおり、実施済みです。
61	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	本敷地では土壌汚染対策法で定める届出は必要でしょうか。	土地改変が3,000㎡以上となる場合は届出が必要です。
62	公募設置等指針	20	2 (2) ①公園内の測量、設計	道路境界、官民敷地境界の確定は済みであり、設計業務には含まないと考えてよろしいでしょうか。境界確定は測量法（測量業）で専門業者でしかできないため、資格のない企業では請負うことができません。	境界確定は本業務に含まれていません。登記済の地籍測量図を基に設計される事を想定し、設計に必要な現況平面図、地形図等の測量を見込んでいます。
63	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビクターセンターの新設	既存サービスセンターにおいて、アスベストの有無をご教示願います。不明な場合は、アスベストの対応方法及び費用負担は別途としてよろしいでしょうか。	既存サービスセンターはアスベスト調査を行っておりません。撤去に係る費用に調査・撤去・処分費を見込んでいます。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
64	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	既存サービスセンターのアスベスト調査結果がありましたらご提供願います。	No. 63をご参照ください。
65	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	既存施設の基礎やそのほか地中埋設物情報がありましたらご教示願います。	公園内の施設に関する図面は公表している参考資料のとおりです。過去に撤去した施設はありません。
66	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	受付、案内、休憩、情報発信機能に関する備品、什器は工事請負契約内に含むと考えてよろしいでしょうか。	事業者の業務に関する備品、什器等は事業者の負担とします。指定管理に必要な備品、什器等は指定管理者が負担します。
67	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	事業者の特定公園施設整備完了後のビジターセンターの管理運営に係る機材・備品等の準備はすべて指定管理者の負担という認識でよろしいでしょうか。	No. 66をご参照ください。
68	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	既存サービスセンターの撤去からビジターセンター新設までの期間に使用する仮設施設整備部分は事業者の負担、仮設施設への機材・備品運搬等に係る経費のすべては指定管理者負担でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
69	公募設置等指針	20	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	ビジターセンター内で指定管理者が使用する設備（Wi-Fi、TV共通設備等）は、空配管等を含め別途でよろしいでしょうか。	空配管の設置までは本業務の範囲内とします。
70	公募設置等指針	20	2 (2) 特定公園施設の整備事業に関する事項	②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設に関して工事期間中、指定管理者による管理運営が可能な施設を設けることについて、面積以外、指定管理者との事前調整協議事項があれば開示していただきたい。	居室や設備の配置等、効率的な指定管理業務に必要な内容について、実施設計の段階で調整することを想定しております。
71	公募設置等指針	21	2 (2) ②サービスセンターの撤去及びビジターセンターの新設	工事期間中に設ける指定管理者による管理運営が可能な施設に必要な什器及びインフラ設備について、ご教示願います。	什器・設備等については、机・椅子9セット、金庫、キャビネット3台、コピー機、応接セット、着替えロッカー、テーブル、折り畳み椅子等を想定しており、現サービスセンターから指定管理者が持ち込みます。インフラは電気、照明、水道、ガス、電話、空調機器等を指定管理者と調整の上、整備してください。
72	公募設置等指針	21	2 (2) ③サイクルセンター倉庫の撤去・新設	既存サイクルセンター倉庫において、アスベストの有無をご教示願います。	既存サイクルセンターはアスベスト調査を行っておりません。撤去に係る費用に調査・撤去・処分費を設計費の中に、アスベスト調査費用は見込んでいます。
73	公募設置等指針	21	2 (2) ③サイクルセンター倉庫の撤去・新設	新設する倉庫は複層階建てとする提案は可能ですか？	提案は可能です。
74	公募設置等指針	21	2 (2) ④既存遊具の撤去・新設	現在遊具広場南西側に配置されている岩は撤去が必要でしょうか。	必須ではありませんが、撤去の提案も可能です。
75	公募設置等指針	21	2 (2) ⑤四阿・パーゴラの撤去・新設	既存パーゴラはすべて撤去とありますが、提案として残置することは可能でしょうか。	既存パーゴラは全て撤去いただき、新たに休憩所を提案ください。
76	公募設置等指針	21	2 (2) ⑤四阿、パーゴラの撤去・新設	多目的広場内のパーゴラはすべて撤去となっておりますが、具体的な位置をご教示ください。また、事業者の提案により、安全が確保できることを前提として、既存の四阿・パーゴラを継続して活用する提案は可能でしょうか。	多目的広場北側の風力発電近辺にある四阿、多目的広場南側の遊具広場周辺にある四阿、多目的広場内の駐車場に隣接するパーゴラの3基について、全て撤去し、替わりとなる休憩所を提案してください。現在の四阿及びパーゴラの継続活用は想定していません。
77	公募設置等指針	21	2 (2) ⑤四阿・パーゴラの撤去・新設	新設する休憩所は四阿2基とパーゴラの合計面積以上とありますが、パーゴラは面積が不明です。260㎡程度と考えてよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。詳細は参考図面にて確認してください。
78	公募設置等指針	21	2 (2) ⑥公衆便所の撤去・新設	器具個数の算定基準があればご教示願います。ご教示ない場合は、事業者で設定する理解でよろしいでしょうか。	現状の基数及び利用状況を鑑みて設定しています。実際の整備基数は、指針に示す基数を最低数とし、需要予測等を踏まえ、事業者で設定してください。
79	公募設置等指針	21	2 (2) ⑥公衆便所の撤去・新設	多目的広場南側公衆便所について「撤去新設」が条件となっておりますが、既存躯体を活かして増改築で水準を満たせる提案であればその選択も可能でしょうか。	当該公衆便所については、撤去・新設とします。
80	公募設置等指針	21	2 (2) ⑦エントランスエリアの改修	東京港臨海道路沿いの園地とは、具体的にどのエリアを指しますか。	現在の区立若洲公園において、公園の出入口の案内が分かりにくいいため、必要に応じて利用者の利便性向上等のため、東京港臨海道路沿いの園地にサイン等を設ける計画について提案いただきたいと思います。サイン等を設置するエリアについては提案によるものとします。
81	公募設置等指針	22	2 (2) ⑨公園灯の改修	「他の区立公園で使用しているLED灯と同程度の仕様」と指定されていますが、提案施設に付属する照明設備によって代替できる部分は公園灯の形式でない提案として良いですか。	事業終了後も平均照度を確保できることを前提とした提案であれば可能です。
82	公募設置等指針	22	2 (2) ⑩海釣り施設との連携	海釣り施設等との機能連携を図るために既存樹木植栽を伐採・撤去した際には公園内の別の場所に植樹し、補充を行う必要はありますか？	可能な限り緑地面積・樹木本数を維持する提案としてください。
83	公募設置等指針	22	2 (4) 公園の魅力向上業務	①広報・PR活動、イベント等の実施、②環境教育は、どの契約に基づき実施することになりますか。	提案される業務内容に応じ、基本協定等に基づき、実施することを想定しています。
84	公募設置等指針	22	2 (4) ②環境教育	公募設置等指針P.11にて「公園の魅力向上に係る提案事項（環境教育等）」は任意提案となっておりますが、公募設置等指針P.22では業務として記載があります。どちらが正でしょうか。	環境教育に関する提案は必須提案です。環境教育以外については任意提案です。
85	公募設置等指針	23	2 (4) ③区・指定管理者との調整等	「業務計画書」とは公募対象公園施設に関する計画以外にどのような項目が必要か、ご教示ください。	年間のイベント計画や緑地の維持管理計画など、円滑な管理運営に必要な項目を、指定管理者と調整の上、毎年度提出していただくことを想定しています。
86	公募設置等指針	24	3 (1) 高圧受電設備、次世代型発電施設の整備	次世代型発電施設については、区が整備する予定とありますが、費用負担も含めて区と別途契約でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
87	公募設置等指針	24	3 (5) モニタリングの実施	本事業の特性に鑑みて、成果物としての数量調書は不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
88	公募設置等指針	26	4 (1) ①応募の制限	現在の指定管理者より業務を受託している事業者や受託事業者と資本関係のある事業者についても指定管理業務に直接関与している法人に該当するという理解でよろしいでしょうか。	若洲公園の指定管理業務に直接関与している法人から業務を受託している法人や当該法人と資本関係のある法人については、応募の制限がかかる法人に該当しないものとします。
89	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	応募法人・構成企業は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、代表者より委託を受けた代理人でよろしいでしょうか。	代表者より委託を受けた代理人でも可とします。
90	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	「代表企業は、公募対象公園施設の設置、特定公園施設の整備等について、当該業務を遂行する責務を負う」とありますが、公募対象公園施設のテナントが撤退した場合の後継テナントのリーシングも代表企業が負うということでしょうか。	ご理解のとおりです。公募対象公園施設のテナントが撤退した場合、引き続き事業が継続できるよう事業者にて検討ください。その上で認定計画を変更する必要がある場合は、計画変更の申請を行ってください。
91	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	造園・ランドスケープに関する専門家とは、「技術士（都市及び地方計画）」、「一級造園施工管理技師」「RCCM（シビルコンサルティングマネージャー）」等の何れかを有し、公園整備に関する実績を有する人材との理解でよろしいでしょうか。	造園・ランドスケープに関する専門家は、公園の景観づくりやランドスケープデザインに対する知見を有する者を指し、特定の資格の保有は求めません。なお、事業実施体制においては、業務の遂行能力を裏付ける人員配置や能力等について評価します。
92	公募設置等指針	27	4 (1) ②応募者の資格	「応募法人、構成企業、協力企業のいずれかにおいて、造園・ランドスケープに関する専門家を実施体制に含めること」と記載されていますが、造園＝ランドスケープ（造園とランドスケープは別ではない）との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりで問題ありません。造園・ランドスケープに関する専門家の資格については、No. 91をご参照ください。
93	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	建設業の経営事項審査の結果で総合評定値1,000点以上とありますが、建設工事の種類は建築一式の総合評定値でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
94	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	特定公園施設の整備を2社以上で行う場合は、いずれか1社が総合評定値1,000点以上を満たしていればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
95	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	過去10年間以内のPark-PFI事業又はPFI事業の実績を備えることとありますが、参加表明の受付日において公募対象公園施設が開業済の実績という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
96	公募設置等指針	27	4 (1) ③応募者の実績要件	実績を問うのであれば、「過去10年以内のPark-PFI事業又はPFI事業の実績」について、Park-PFI事業の実績に限定し、且つ既に運営が開始されていることを要件とするべきと考えますが、この要件を変更される予定はありますか？	応募者の実績要件については、各業務における一定程度の業務遂行能力を確認するものとして設定しており、Park-PFI事業又はPFI事業の実績要件について変更予定はありません。
97	公募設置等指針	28	4 (1) ③応募者の実績要件	過去10年以内に30,000㎡以上の設計実績とありますが、都市公園及び海上公園でしょうか。また実績を証明する方法をご教示ください。	公園又は広場の設計実績について、公園の種類は指定はありません。実績の証明については、当該設計を行ったことがわかる資料を提出ください。
98	公募設置等指針	27	4 (1) ②応募者の資格	設計業務を担当する法人、工事監理業務を担当する法人、特定公園施設の整備業務を担当する法人は、各業務について必ず1社以上は構成企業となる必要がありますか？すべて協力企業では認められませんか？	設計業務、工事監理業務、特定公園施設の整備業務を担当する法人は、必ず構成企業として定めてください。要件を満たしている場合、1社が複数の業務を担当することも可能です。
99	公募設置等指針	27	4 (1) ②応募者の資格	公募対象公園施設の管理運営業務を担当する法人について、提案時は資格要件を伴う企業を1社特定し、当該企業が構成企業となることを前提に、選定後SPCに管理運営業務を移行することは可能ですか？	設置等予定者の選定後、応募グループの構成する構成企業によりSPCを設立し、各業務をそのSPCが行うことは可能です。ただし、SPCを設立する場合は、SPCに対する代表企業の出資比率を最大とし、原則として事業期間にわたって、代表企業の変更等は認められません。
100	公募設置等指針	28	4 (1) ②応募者の資格	公募対象公園施設の管理運営業務を担当する法人とは、店舗運営するテナントや業務委託先ではなく、施設を管理する事業者という理解でよろしいでしょうか？また、テナントや業務委託先については、構成企業や協力企業でなくてもよろしいでしょうか？	公募対象公園施設の管理運営業務を担当する法人についてはご認識のとおりです。テナントや業務委託先については、必ずしも協力企業とする必要はありません。
101	公募設置等指針	28	4 (1) ②応募者の資格	公募対象公園施設を複数提案する場合、いずれかの公募対象公園施設と類似する用途に係る管理運営実績を備えた企業が1社あれば良いという理解でよろしいでしょうか？その場合、駐車場も公募対象公園施設になるため、駐車場の管理運営実績を備えた企業でも認められるのでしょうか？	公募対象公園施設の管理運営業務に関する類似実績について、少なくとも、キャンプ場及び事業者の提案する公募対象公園施設のうち主たるものについては、それら施設と類似する用途に係る管理運営実績を提出してください。
102	公募設置等指針	28	4 (1) ③応募者の実績要件	公募対象公園施設の管理運営業務を実施する法人とは、店舗運営するテナントではなく、施設を管理する事業者という理解でよろしいでしょうか？	No.100をご参照ください。
103	公募設置等指針	28	4 (1) ③応募者の実績要件	「再生可能エネルギー施設・設備（太陽光発電設備等）の設計及び施工を実施する法人のうち1社は、過去10年以内に提案した再生可能エネルギー施設・設備（太陽光発電設備等）と類似した設計及び施工の実績を備えることとします」と記載されていますが、施工として実施も実績要件を満たしますでしょうか？	再生可能エネルギー施設・設備に関する実績要件については、施設・設備の設計及び施工の実績とし、施工主としての実績は対象外とします。
104	公募設置等指針	29	5 (1) スケジュール	特定公園施設に係る工事監理業務委託契約及び工事請負契約の締結日の前倒しの提案は可能ですでしょうか？	工事管理業務委託契約及び工事請負契約の締結日の前倒しは原則、公募設置等指針に記載のスケジュールとおりとします。
105	公募設置等指針	29	5 (1) プレゼンテーション	プレゼンテーションについて、提案書作成に影響があるため、現時点で定まっているレギュレーション（模型・パネル・動画等の使用可否）をご教示下さい。	現時点において、プレゼンテーションに関し、制限を設ける予定はありません。
106	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (2)	法人登記簿謄本は「現在事項全部証明書」の提出でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
107	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (2)	法人登記簿謄本・印鑑証明書・納税証明書は写しの提出も可能ですでしょうか？	ご理解のとおりです。
108	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (4)	法人税の納税証明書は、本社所在地の納税証明書でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
109	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (4)	各納税証明書は、「納税証明書 法人税その1」「納税証明書 消費税その1」「納税証明書 未納なし（全税目）」「納税証明書 その3」の書類でよろしいでしょうか。市町村税、固定資産税は必要ないでしょうか？	法人税、消費税及び地方消費税については、納税証明書その1もしくはその3をご提出ください。市町村税、固定資産税についても、納税証明書もしくは未納がない証明の提出が必要です。
110	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (4)	市町村税は本社所在地の納税証明書でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
111	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録 ○提出書類一覧2. (6)	事業報告書・事業計画書等は、会社案内等のカタログでよろしいでしょうか？	会社案内等の事業概要や財務状況等の記載がある場合は、会社案内等を提出いただいても構いません。
112	公募設置等指針	31	5 (2) ④応募登録	応募登録について、参加表明以前においてはコンソーシアム組成企業が未確定の場合も想定されることから、質問提出時においては不要ということでもよろしいでしょうか？また、競争的対話の申し込みに当たっても応募登録が必要とされていますが、参加表明受付日と競争的対話の申込期限が同日のため、省略することは可能ですでしょうか？	質問提出時において、応募登録は不要です。本記述については、公募設置等指針の記載を修正します。競争的対話は応募登録を行った法人及び応募グループに対して実施します。応募登録とあわせて競争的対話の参加についても申してください。
113	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥ ○誓約書、応募制限関連書類及び応募資格関連書類（様式3）	綴じ込むA4ファイル、紙かプラスチックか、リング式かパイプ式かなど、指定はありますか。また、表紙、背表紙の指定がありましたらご教示願います。	提出書類の綴じ込み方式について指定はありません。表紙、背表紙についても指定はありません。応募者を特定できるような表示はしないでください。
114	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥ ○公募設置等計画等（様式5）	綴じ込むA4ファイル、紙かプラスチックか、リング式かパイプ式かなど、指定はありますか。また、表紙、背表紙の指定がありましたらご教示願います。	No.113をご参照ください。公募設置等計画等については、応募者を特定できるような表示はしないでください。
115	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥ ○公募設置等計画等（様式5）	事業スケジュールおよびその他関連資料のA3版横書きは、A4に折り込んで提出でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。図面等のその他関連資料については、別途、A3版の綴じ込みファイルで提出いただいても構いません。
116	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥公募設置等計画の関係書類の提出	様式4の提出方法の記載がありませんでしたのでご教示願います。また、押印は不要でよろしいでしょうか？	様式4公募設置等計画提出届は公募設置等計画とあわせて提出ください。公募設置等計画等へ綴じ込む必要はありません。押印は不要です。
117	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥ ○電子データ	電子記憶媒体には事業名、事業者名の記載があるものを持参でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりです。
118	公募設置等指針	33	5 (2) ⑥ ○公募設置等計画等（様式5）	応募者を特定できるような表示はしないでください、とありますが、代表企業や構成企業以外の協力企業（テナント名等）の固有名称は記載可能ですでしょうか？	応募法人等が特定できないことを前提として、記載は可能です。
119	公募設置等指針	33	5 (2) 提出書類作成の注意事項	様式5のページ数については、通し番号ではなく、各様式単位で1/3等の番号を付す形式でよろしいでしょうか？	ご認識のとおりで問題ありません。
120	公募設置等指針	33	5 (2) 提出書類作成の注意事項	構成企業・協力企業以外の企業や個人については、具体名を記載してもよろしいでしょうか？	No.118をご参照ください。
121	公募設置等指針	35	5 (2) ⑦参加の辞退	本事業への応募登録後に参加の辞退をした場合のペナルティはありますか？	応募登録後に参加を辞退する場合は、必ず辞退届を提出してください。辞退によるペナルティはありません。
122	公募設置等指針	35	5 (2) ⑦参加の辞退	本事業の設置等予定者決定後から基本協定書の締結までに辞退した場合のペナルティはありますか？	事業者都合により辞退した場合に区が何らかの損害を負った際は、事業者負担となります。
123	公募設置等指針	38	5 (5) ④評価の基準	「その他収益施設の整備、管理及び運営等」に関する評価の視点2項目の内容が重複しているように読み取れますが、誤記でしょうか？また、様式集の様式5-3についても同じく誤記でしょうか？	表現の重複等により評価の視点が不明確であったため、修正いたしました。
124	公募設置等指針	39	5 (5) ④評価の基準	「独自提案」に関する評価の視点では、「本事業に関する事業者の積極的に参加する仕組み」と記されており、様式集（様式5-6）では「本事業に来園者が積極的に参加する仕組み」と記されていますが、どちらが正しいのでしょうか？	公募設置等指針における評価の基準の記載が正となります。様式5-6については記載を修正します。
125	公募設置等指針	39	5 (5) ④評価の基準 (8) 価格審査	特定公園施設の整備における区負担額の評価につきまして、計算式をご教示願います。	計算式については非公表とします。
126	公募設置等指針	39	5 (5) ④評価の基準	「納付金」について、P16において利益が計画を大幅に上回った場合が前提となっており、提案時点で「額」を確定することはできません。また、様式集（様式5-7）でも還元割合の記載を求められていることから、「額」ではなく「割合」を定量的に評価することになりますか？それとも、還元方策等を含めた納付金に対する考え方を含めて定性的に評価されますか？	納付金については、提案時点において、その額を確定することが難しいことから、金額等による定量的評価でなく、納付金の支払いに関する考え方や利益に対する割合等の定性面から評価します。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
127	公募設置等指針	39	5 (5) ④評価の基準	「提案に対する総合的な評価」として40点の配点があり、あまり他の案件で見かけない項目で、その他の具体項目に比べて恣意的の介入しやすい項目でもありとありますが、審査の客観性を担保するために、より詳細に評価の視点と配点の関係を明示頂けませんでしょうか？（例：本事業への理解度10点など）	総合評価については、個々の業務計画だけでなく、総合的な観点から事業を評価する項目として定めており、評価の視点や配点については、公募設置等指針の記載のとおりです。
128	公募設置等指針	41	③特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約締結	「特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約締結」と記載がありますが、契約書としては3本に分かれるという認識でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです
129	公募設置等指針	41	③特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約締結	工事請負契約において前払金の支払いはありますか。ある場合、金額の割合及び保証の必要の有無をご教示願います。	江東区公共工事の前払金取扱要綱をご参照ください。
130	公募設置等指針	41	5 (7) 特定公園施設に係る契約	特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約について、SPCが事業者となる場合には、区とSPCの間で契約を締結しますか？それとも、各業務担当企業との間で締結しますか？	特定公園施設に係る設計業務委託契約、工事監理業務委託契約、工事請負契約については、各業務を担当する法人と区との間で、契約の締結を行います。
131	公募設置等指針	41	5 (7) ④保証金の設定	工事請負代金額の10分の1以上の保証金の納付又は履行保証保険契約については、事業者が選択してよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。
132	公募設置等指針	41	5 (7) ④保証金の設定	「特定公園施設に係る工事請負契約を締結時に特定公園施設の整備とそれに伴う既存施設等の撤去・移設等に係る一切の工事請負代金額の10分の1以上の契約保証金の納付又は履行保証保険契約の締結後にその保険証券を発注者に寄託すること」と記載されていますが、保険証券を寄託した場合の支払い時期はいつ頃を予定されていますでしょうか。なお、一括の支払いは経営を大きく圧迫するため、18年間分割払いとしていただけないでしょうか。	保険証券に寄託は、対象工事の工事着手までに保険証券及び必要書類を区に提出していただく必要があります。現金による納付については、分割を認めておりません。
133	公募設置等指針	41	5 (7) 保証金の設定	公募対象公園施設の施設撤去に係る原状回復費を区と協議のうえ、保証金として区に納付することとなっていますが、他の案件ではあまり見かけることがなく、除外して頂けますでしょうか？	保証金の設定については、公募設置等指針に記載のとおりとします。
134	公募設置等指針	41	5 (7) ④保証金の設定	「公募対象公園施設の施設撤去に係る原状回復費を区と協議のうえ、保証金として区に納付」と記載されていますが、保証金額及び支払時期の想定はありますか。なお、金額確定は原状回復時になるため、保証金を最低限にいただき、費用確定後に残金をお支払いすることにさせていただけないでしょうか。	保証金額については、提案する公募対象公園施設の撤去に係る費用を事業者より提案いただき、区と協議の上、決定するものとなります。支払い時期については、公募対象公園施設の整備工事の着手前までの支払いを想定しています。
135	公募設置等指針	41	5 (7) ④保証金の設定	別紙2基本協定書（案）及び別紙3契約書（案）はいつ開示されますか。	資料を掲載しました。
136	公募設置等指針	41	5 (7) ④保証金の設定	契約保証金の納付方法と保証期間についてご教示願います。	現金の場合は納入通知書による納付とし、保険証券等の場合は当該証券及び必要書類を区に提出いただきます。保証期間については、工事に対する保証のため、工事完了までとなります。
137	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	事業者の責に帰さない天災等の不可抗力により、第三者へ損害を与えてしまった場合の負担者は区の負担という認識でよろしいでしょうか。	不可抗力による第三者への損害賠償リスクについては、公募対象公園施設は事業者の負担とし、特定公園施設については、区の負担とします。
138	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	本事業対象外の既存施設の責により、第三者へ損害を与えてしまった場合の負担者は区の負担という認識でよろしいでしょうか。	本事業対象外の既存施設に関するリスクについては、当該施設の管理者がそのリスクを負うものと認識しています。
139	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	物価高騰には材料だけでなく、工賃や人件費増も含まれるという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
140	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	事業者の責に帰さない天災等の不可抗力により本事業の中止・延期となった場合の負担者は区の負担という認識でよろしいでしょうか。	天災等の不可抗力による業務の変更、中止、延期、臨時休業等については、公募対象公園施設は事業者の負担とし、それ以外については区の負担とします。
141	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	公租公課は公募対象公園施設にのみかかり、特定公園施設は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
142	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	法令の変更に、税制の変更も含まれますか。	ご理解のとおりです。
143	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	電気、ガス、上下水道の加入負担金は、貴区の負担と考えてよろしいでしょうか。	区管理施設に必要な設備として整備する場合は区の負担としますが、公募対象公園施設の設置により新たに必要となった設備については事業者負担とします。
144	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	地中障害物や土壌汚染等、土地の瑕疵があった場合の対応費用は別途でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
145	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	大型のイベントが行われる場合、公募対象公園施設の駐車場の売上が見込めなくなることが想定されますが、補填はありますか。	自動車駐車場の運営に関し、区から補填を行うことは想定していません。
146	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	（参考資料）関連図面上で判断できない設備インフラの改修が発生した場合、事前に事業者が知ることは難しいため、土地所有者である貴区の負担と対応でよろしいでしょうか。	公募対象公園施設内の設備インフラの改修については、事業者の負担によるものとします。
147	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	既存指定管理者からの引継ぎ費用の負担について、既存駐車場機器、アウトドアセンターの撤去、残存簿価は指定管理者の負担で宜しいでしょうか。	既存駐車場機器は区の所有物です。アウトドアセンターは指定管理者により撤去となります。
148	公募設置等指針	42	5 (8) リスク分担	特定公園施設に係る物価変動における、起算日・デフレーター・負担割合等については、後日公開予定の「契約条項案」にて明記される予定ですか？昨今の物価変動幅の大きさにより、「協議対象」など曖昧な記載では入札参加の可否に影響する事項となるため、できる限り明確な記載をお願いします。	物価変動に係る請負金代金額の変更については、契約書案26条に記載のとおりです。起算日は公募設置等指針の公表日である令和5年7月31日時点をご想定しています。
149	公募設置等指針	42	5 (8) ①リスク分担	公募対象公園施設に関する不可抗力リスクについては、事業者負担となっていますが、土壌汚染や埋設物などの土地の瑕疵への対応については、貴区の負担との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
150	公募設置等指針	43	5 (8) ②損害賠償責任	公募対象公園施設の賠償保険以外の保険等について要求水準がありませんが、別途でよろしいでしょうか。	区が所有する施設については、別途区で対応します。
151	公募設置等指針	43	5 (8) ②損害賠償責任	江東区で想定している若洲公園内特定公園施設に係る付保内容について、ご教示ください。もしくは現状の付保状況についてご教示下さい。	特定公園施設は施設の内容に応じ区で付保しています。
152	公募設置等指針	43	5 (9) 法規制等	特定公園施設に係る計画通知は区の負担とありますが、負担の範囲及び指針P.20の費用に含むかどうかをご教示願います。また、構造計算適合性判定や省エネ適合性判定が必要になる計画の場合は、手数料に関しても、区の負担と考えてよろしいでしょうか。	計画通知に係る一切の費用は、測量及び特定公園施設の設計に係る費用に含まれています。
153	要求水準書	1	1 (3) ②(イ) 特定公園施設の整備業務	特定公園施設等の引き渡し業務について、引渡時の不動産登記は必要となりますか。	区が所有する施設に関しては引渡し時の不動産登記は不要です。
154	要求水準書	2	1 (3) 図表 若洲公園施設配置図	現状赤線で示された敷地外側と臨港道路の間も駐車場として利用されていますが、この部分は事業の対象外となりますか。対象外の場合も引き続き駐車場としての利用は可能でしょうか。	現在、東京都港湾局より、現行の指定管理者が道路占用許可を得て駐車場を設置、管理及び運営を行っている東京港臨海道路の高架下の土地については、公募対象公園施設の範囲外ですが、引き続き、占用料を支払って駐車場として利用するものとします。
155	要求水準書	6	2 (3) ①基本事項	公募対象公園施設の設計にあたり準用する特定公園施設の要求水準について、要求水準書P8(4)①～⑩のどの部分が該当するかご教示願います。	整備する公募対象公園施設の種類に応じて、類似の特定公園施設の要求水準を準用ください。
156	要求水準書	6	2 (3) ①基本事項	公募対象公園施設の設置に伴い必要となる給水及び汚水排水について、本管より口径が大きいものが必要となった場合、新たに公園外から引き込むか、既存公園引込を改造して口径を大きくするかどちらとなりますか。	引き込み管については、事業終了後の影響等を考慮し、協議により決定します。
157	要求水準書	6	2 (3) ①基本事項	駐車場システムの変更を考えています。工事期間中、現行システムで運用している間は、指定管理者が管理運営を行う、という理解で正しいですか？	認定計画の有効期間内は駐車場の管理運営は事業者にて実施することとなります。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
158	要求水準書	6	2 (3) ②キャンプ場の整備	24時間体制で管理を行うのは、誰になりますか（事業者か指定管理者か）。	キャンプ場には夜間も利用者がいる可能性があることから、事業者が24時間体制で管理を行うための諸室を設置し、適切な管理運営をしてください。
159	要求水準書	6	2 (3) ②キャンプ場の整備	「交換の対象となる排水管は以下の図表のとおりとする」とあり、これに相当する図表がP7上段に掲載されています。→交換対象となる排水管が不明確なため、対象となる排水管を具体的に図示した資料をご提供頂けるでしょうか。	若洲公園に係る関連資料は現在公表している参考資料をご確認ください。
160	要求水準書	6	2 (3) ②キャンプ場の整備	「必要に応じてキャンプ場内の排水管を交換すること」とあり、トイレに接続する排水管が示されていますが、トイレを改修しない場合は排水管の交換も必要ないという理解でよろしいでしょうか。	当該排水管につながるトイレや炊事場を残す場合、排水管の改修は必須となります。
161	要求水準書	6	2 (3) ②キャンプ場の整備	トイレ、休憩舎、炊事場等（任意提案）を整備後に無償譲渡した場合、維持管理方法は管理許可を事業者が受けて実施するということがよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
162	要求水準書	7	2 (3) ②キャンプ場の整備	「炊事場やトイレの改修又は整備」は事業者の提案事項となっていますが、事業者の運営実績から炊事場・トイレ数の増減は自由に提案可能ですか。あるいは最低サービス水準など準拠資料があればご提示ください。	ご理解のとおりです。キャンプ場内に整備する施設については、提案によるものとします。
163	要求水準書	7	2 (3) ②キャンプ場の整備	事業者が交換・整備した排水管及びトイレ、休憩舎、炊事場等（任意提案）を開業時に区に無償譲渡した後、事業期間中に修繕が必要となった場合は、不可抗力の場合も含めて区の負担で行うと考えてよろしいでしょうか。	事業期間中の公募対象公園施設の修繕等の維持管理については、事業者の負担により行うものとします。
164	要求水準書	7	2 (3) ②キャンプ場の整備	キャンプ場内の芝生の管理について、要求水準をご教示願います。	「江東区樹木管理等標準仕様書」を参考としてください。
165	要求水準書	8	2 (4) ② (ア) 建物基本計画	既存サービスセンターの撤去からビジターセンター新設迄の工事期間中において、指定管理者による管理・運営が可能な施設及び設備を設けることとありますが、別の位置に新設する場合は、既存センターの利用を続けて、新設後既存施設を撤去するということがよろしいでしょうか。	問題ありません。
166	要求水準書	8	2 (4) ② サービスセンターの撤去及びビジターセンターの配置	「現在のサービスセンターが設置されている周辺ゾーンにビジターセンターを配置」とありますが、ゾーニングや運営検討の中でふさわしい位置への移動は可能と考えて良いですか。不可の場合は「周辺ゾーン」の具体的な範囲を明示して下さい。	ご理解のとおりです。ビジターセンターの配置については、適切な位置を提案ください。
167	要求水準書	8	2 (4) ビジターセンターの整備位置	ビジターセンターを整備する位置ですが、要求水準書p8には「現在のサービスセンターが設置されている周辺ゾーンにビジターセンターを設置すること」と記載されていますが、提案の自由度を高めるため、設置位置は民間事業者の提案に任せるとして頂けないでしょうか。（周辺ゾーンという言葉が曖昧であるため。）	No. 166をご参照ください。
168	要求水準書	8	2 (4) ② (イ) 建物計画	事業期間終了後に復帰する現況の運営環境について、現状のサービスセンターと同仕様という理解でよろしいでしょうか。	基本的にはご認識のとおりと想定していますが、実際の復帰においては詳細は、区と協議するものとします。
169	要求水準書	10	② (イ) 図表 ビジターセンターに必要な居室等（想定）	ビジターセンター内に設置する什器、備品の調達について、貴区、事業者、指定管理者の区分を教えてください。指定管理者が持ち込むものがある場合、備品一覧をご教示願います。	No. 66及びNo. 71をご参照ください。
170	要求水準書	10	② (イ) 図表 ビジターセンターに必要な居室等（想定）	警備員詰所に通報システムがありますが、警備員から所属警備会社への通報でよろしいでしょうか。	No. 19をご参照ください。
171	要求水準書	10	③ サイクルセンター倉庫の除却・新設 サイクルセンター備品	サイクルセンター内に設置する什器、備品の調達について、貴区、事業者、指定管理者の区分を教えてください。	300㎡程度の倉庫に普通自転車200台を格納可能な什器のほか、貸自転車を実施するために必要な基本的な設備を事業者で整備してください。現在のサイクルセンターで使用している机等は指定管理者が持ち込みます。
172	要求水準書	10	③ サイクルセンター倉庫の除却・新設	新設する倉庫の規模300㎡、普通自転車約200台を格納とありますが、この規模にはバッテリーカーや特種自転車のスペースは含まれないとの考えでよろしいですか。バッテリーカーや特種自転車の扱いは任意で、保管が必要な場合は規模を変更（拡大）して良いということでしょうか。	新設するサイクルセンター倉庫には、指定管理者の自主事業として使用する普通自転車等の備品を格納します。倉庫内に選定事業者の備品を置くことも許容しますが、それに伴って倉庫の規模を拡大する場合は、事業後に増築分が撤去できるような仕様としてください。
173	要求水準書	11	2 (4) ④ 既存遊具の撤去・整備	「木製アスレチックコース」について、「遊具の選定にあたっては、木材等を活用したもの」と記載ありますが、再生材の活用や躯体は鉄骨等とし、化粧材として木を活用すること、一部を木材で設けるといった提案も可能でしょうか。	安全性の確保や維持管理の容易さへの配慮を前提として、再生材の活用や化粧材としての木材活用等の提案も可能です。なお、木材利用に関しては、木材利用及び国産材の積極的な活用の促進に関する提案について評価します。
174	要求水準書	12	2 (4) ⑥ 公衆便所の撤去・新設	新設する公衆便所について、鉄骨造、RC造、木造等、構造指定はありますか。	構造の指定はありません。
175	要求水準書	13	2 (4) ⑨ 公園灯及び給水管の改修	園内平均照度3 lx以上とありますが、既存70灯にてクリアしていますか。又、検証の上 公園灯を減らして空間照明演出は可能でしょうか。	現況における園内の平均照度につきましては、計測をしておきませんので不明となります。設計・検証した結果、要求水準平均照度を満たす場合は、公園灯の台数を変更することは可能です。
176	要求水準書	14	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設の整備	本事業の充電位置、1次・2次盤位置は決まっておりますらご教示願います。	実施設計後に東京電力との協議により1次盤の位置を決定します。2次盤については施設の配置に合わせて決定してください。
177	要求水準書	14	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備	区所有の太陽光発電設備で発電した電力は、売電しないとのことですが、民間所有の設備で発電した電力については売電可能ですか。	民間所有の設備で発電した電力については売電可能です。
178	要求水準書	14	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備	「区所有の太陽光発電設備で発電した電力は、売電しないこと」と記載されており、また、電力関連のスキーム図において、電力会社送電網への逆流は禁止となっていますが、民間側で発電した電力については売電可能でしょうか。	No. 177をご参照ください。
179	要求水準書	14	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備	「太陽光発電設備は、・・・原則として園地には設置しない」とありますが、ストリートファニチャーと一体型の太陽光発電設備等の、商用電力系統との連系接続を前提としない施設を園地に提案することは可能でしょうか。	園内の安全性の確保や景観に配慮した施設であれば、ストリートファニチャーと一体型の太陽光発電設備等について提案することは可能です。
180	要求水準書	15	2 (4) ⑩ (イ) 図表 電力関連のスキーム	公募説明会資料において、既存1次盤の改修工事や新設工事に伴う費用は貴区と事業者で費用負担することを想定とありますが、特定公園施設の整備業務における区負担額には含まず、別途契約でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
181	要求水準書	15	2 (4) ⑩ (イ) 太陽光発電設備・蓄電池設備等	区有施設側の2次盤は指定管理者が保守点検し、民間施設側の2次盤は事業者が点検を行うということではよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
182	要求水準書	15	2 (4) ⑩ (エ) その他事項	高圧受電設備は一般地一引き込みが原則かと思いますが、図表の内容で東京電力ホールディングス株式会社と協議済みと考えてよろしいでしょうか。	高圧受電設備の引込について、1次盤以降で分岐する想定です。協議については、実施設計後電力需要の詳細が決まり次第実施します。
183	要求水準書	15	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備	区有施設から民間施設への電力融通を行うことを前提とした規模の発電施設の提案は可能ですか。不可の場合、提案において電力融通は行わないことを前提に収支計画等を作成することになりますか。	区所有の発電施設は、園内の区施設の電力を賄うのに必要な規模を整備するため、民間施設の電力も賄うことを前提とした提案はできません。天候や区施設の電力需要状況から余剰電力が発生した場合のみ、民間施設へ電力融通が可能です。提案時は余剰電力の想定は困難であるため、電力融通は想定しない収支計画を作成願います。
184	要求水準書	15	2 (4) ⑩ 再生可能エネルギー施設（太陽光発電設備、蓄電池等）の整備	区有施設から民間施設への電力融通を行う場合の電気使用料金の徴収単価や徴収方法はどのようになりますか。	料金は市場の売電価格等を参考に協議等により決定する想定です。徴収方法は指定管理者への納付を想定しています。
185	その他		参考資料の提供	若洲公園全体のCADデータがあればご提供いただけますでしょうか。（ご提供いただいている造成関係資料の座標軸の数値は読み取りにくく再現が不可能なため）	No. 55をご参照ください。

江東区立若洲公園整備事業 質問回答書（第1回）

公開日：令和5年9月29日

No	資料	頁	項目	質問	回答
186	その他		参考資料の提供	現造成、施設において法的な必要な項目を確認するために若洲公園設置時の開発・及び計画通知資料（申請書・申請図）をご提供いただけますでしょうか？	公園内の建築物に関する計画通知については、江東区都市整備部建築課管理係にお問い合わせください。
187	その他			現状の公園内の建築物で既存不適格（無申請含む）の施設がある場合、解体工事や申請対応は別途と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
188	その他			仮設事務所運用時に必要な駐車台数を教えてください。	3台程度を想定しています。
189	その他			新たに建築物を設置する場合の申請敷地設定は任意でよろしいでしょうか。	任意とすることは可能ですが、協議によります。
190	【抜粋版】指定管理者事業報告書（若洲公園）		光熱水費一覧	光熱水費一覧がありますが、建物別もしくは指定管理業務・自主事業別の資料をご提供いただけませんか？	詳細データはございません。
191	資料16 インフラ関係現況図			雨水、汚水、給水について、管底の高さ、管径資料がありましたらご提供願います。	公園内の施設に関する図面は公表している参考資料のとおりです。
192	資料9 駐車場位置図及び道路占用許可が必要な範囲			駐車可能台数が普通車496台ですが、公募設置等指針P2、図表内ですと492台となっております。どちらが正でしょうか。	492台が正です。
193	様式3-1、3-2、3-3			応募法人・構成企業の押印は、東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、代表者より委託を受けた代理人でよろしいでしょうか。	代表者より委託を受けた代理人でも可とします。
194	様式3-4			欄外に「※別紙（事業実施体制）」とありますが、様式5-2を指しますか。その場合、様式3-4は枚数制限がない、ということでしょうか。	欄外の記述は、記載間違いのため修正します。様式3-4について枚数制限はありません。類似実績は各業務最大5件として、記載枚数は必要最低限にしてください。
195	様式3-4			公募設置等指針P26（1）公募への参加資格 について、協力企業の実績にて資格要件を得る場合は、参画種別「構成法人等」に○をつけることでよろしいでしょうか。	協力企業で参画可能と記載されている事項についてはご理解のとおりです。
196	様式5		記載における注意事項	余白の寸法について指定はありませんか？	余白の設定について、指定はありません。
197	様式5		記載における注意事項	ページ番号については、通し番号ではなく、各様式単位（様式5-1等）で1/3等の番号を付す形式でよろしいでしょうか？	No. 119をご参照ください。
198	様式5		記載における注意事項	インデックスについては任意となりますか？	インデックスの付与については任意です。
199	様式5		記載における注意事項	片面印刷でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりで問題ありません。
200	様式5		記載における注意事項	関心表明書など裏付けとなる資料を添付してもよろしいでしょうか？	提出書類として求める書類以外は、評価対象としませんが、提出いただくこと自体は問題ありません。
201	様式5		記載における注意事項	様式5-0の参加体制の欄に「構成企業A」等と記して、各様式にて当該表記を用いて記載するということがよろしいでしょうか？	様式5-1以降で、各企業の名称を記号で示したい場合は、様式5-0の表に記号欄を設けて記載ください。
202	様式5-0			対応する記号（A、B、C等）は法人名称の欄に記載すればよろしいでしょうか。	No. 201をご参照ください。
203	様式5-0		応募法人等の名称	法人名称の欄には、各企業の実名を記載しますか？	様式5-0については、各企業の名称を記載ください。様式5-1以降の様式については、応募者が特定できないようにしてください。
204	様式5-2		事業スケジュール	閉鎖期間短縮等の工夫とは、駐車場やビジターセンターを含む公園全体の各所に関して閉鎖期間を短縮するための工夫という理解でよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
205	様式5-8			千円未満は四捨五入でよろしいでしょうか。	千円単位で提案してください。
206	様式5-8			〈資金計画〉の01.投資額の合計と、02.資金内訳の合計が一致する、という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
207	様式5-8			〈収支計画〉に記載するものは公募対象公園施設のみであり、特定公園施設整備に関する収支は記載不要と考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
208	様式5-8			〈資金計画〉及び〈収支計画〉に関し、公募設置等指針には、令和7年4月が事業開始期間とあるため、令和7年度が事業年度の1年目になります。開業準備期間には、令和7年3月31日までに発生する01.投資額、02.資金内訳、収支を記載すればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
209	様式5-8		収支計画表	資産譲渡益・資産譲渡損とは、事業期間終了時において公募対象公園施設等を区に譲渡した際に発生する除却損益のことを想定されていますか？	ご理解のとおりです。収支計画表の番号の付いてない項目については、例示として示したものであり、適宜、変更の上、内訳を記載ください。