

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募 質問（第3回）の回答 令和6年10月4日

No	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
1	募集要項	4		4	用途地域ごとの敷地面積の加重平均で計算した建蔽率と容積率をご教示ください。	提案書提出条件6ページのCAD図①～③で示した敷地条件に対しそれぞれ算定した建蔽率及び容積率（参考値）は以下のとおりです。 なお、算定にあたり、建蔽率に関しては、建築基準法に基づく角地緩和及び防火地域内耐火建築物の規定適用を想定しております。 ①敷地全体(約9,700㎡) 建蔽率：83.47%、容積率：417.39% ②敷地北側(約6,900㎡) 建蔽率：84.88%、容積率：424.43% ③敷地北側(約4,900㎡) 建蔽率：85.39%、容積率：426.95%
2	募集要項	9	7	8	基本協定書（案）はいつ公表されますでしょうか。	基本協定書（案）については公表の予定はありません。
3	提案書提出条件	2	8	2(2)①	清掃車庫との合築提案の場合、借地期間満了時には清掃車庫部分の解体も必要になりますか、解体についてはどのように考えればよいでしょうか。	合築の場合は区分所有のため、区の専有面積に応じて原状回復費用を負担することを想定しております。公共施設の取扱い等詳細につきましては、貸付期間満了に関する協議の中で決定したいと考えております。
4	提案書提出条件	2	10	2(2)②	別事業とする清掃車庫等及び防災備蓄倉庫の整備事業者選定について、今回のプロポーザルにより選定される事業者にインセンティブは与えられますでしょうか？	インセンティブは考えておりません。 なお、清掃車庫等及び防災備蓄倉庫の整備事業者選定の際に、本跡地の活用事業者であることを実績等として示すことは問題ありません。
5	提案書提出条件	2	11	2 表1	解体・新築案①合築の事業方式の場合、事業期間満了後の原状回復について、公共施設の取り扱いはどうなりますでしょうか。	No.3をご参照ください。
6	提案書提出条件	4	7	3(1)ア表2	解体・新築案の②分棟での提案の場合、観光バス駐車場を区敷地とし、民間施設単独の提案が可能との理解で良いですか	貴見のとおりです。なお、観光バス駐車場の提案に関しては、あわせてNo.58をご参照ください。
7	提案書提出条件	4	10	3(1)ア	清掃車庫等の臭気対策として、室内且つ現状の高さ同様のダクトが設置される計画でしょうか。又、清掃車庫の建物配置についても情報開示頂きたいことは可能か	清掃車庫等の建物配置やダクト位置等は今後検討予定です。 清掃車両の入出庫は、西側道路を想定しており、また車庫部分も臭気対策として屋内（外壁で囲う）を想定しております。
8	提案書提出条件	4	26	3(1)※1ウ	解体・新築案②の分棟で観光バス駐車場を民間敷地に設ける場合、管理事務所、運転手控室及びトイレの整備方法の想定はございますでしょうか。	整備方法とは、契約形態（区の区分所有又は駐車場賃貸借契約）を指しているとの認識の上回答します。 管理事務所、運転手控室、トイレも観光バス駐車場と一体のものとして契約形態を選択するものとしてください。
9	提案書提出条件	4	26	3(1)※1ウ	解体・新築案②の分棟で観光バス駐車場を民間敷地に設ける場合、事業期間満了後の原状回復は更地返還となりますでしょうか。	原則、更地返還と考えておりますが、詳細につきましては貸付期間満了に関する協議の中で決定したいと考えております。
10	提案書提出条件	4	32	3(1)※3	工事期間中の清掃車庫機能の移設先の確保について、どの時点における確保が必要となりますでしょうか。	清掃車庫等の仮移転のための施設的设计着手(予算措置)前までに確保が必要と考えております。 移転先については、様式2-5に記載してください。 なお、提案書提出時点で具体的な移設先の目処が立っていない場合は、基礎審査で失格となります。
11	提案書提出条件	5	17	3(3)ア	地域交流機能の充実に向けた協議が内容・期限等含め、整わなかった場合、次点以降の交渉権者との交渉になりますか？	貴見のとおりです。

No	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
12	提案書提出条件	5	17	3(3)ア	「本公募の提案（貸付料（地代）等）にあたっては、地域交流機能の充実を前提とせず提案してください」と記載いただいておりますが、審査基準書の配点は「区の財政負担軽減」（貸付料の提案）の20点に対し、「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献」に50点となっており、地域交流機能の充実を前提としている配点に見えます。本公募の提案における地域交流機能の位置づけについてもう少し明確に設定して頂く事は可能でしょうか？	提案書提出条件に記載のとおり、本事業では多くの人が集い・気軽にコミュニケーションを図ることができ、地域及び区全体の活性化につながる賑わい・交流に資する地域交流機能が必要と考えています。したがって、「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献」を重視した配点としており、民設民営の地域交流機能及び地域貢献に係る提案内容について評価します。
13	提案書提出条件	5	17	3(3)ア	賑わい交流に資する地域交流機能について、地域住民、区民からのアンケート等ご要望に関する資料がございましたら、自由提案の参考させて頂きたく提供は可能でしょうか。	地域住民等へのアンケート結果等はございません。
14	提案書提出条件	5	17	3(3)ア	行政が求めている地域交流機能の面積想定を現時点でわかる範囲でご教示ください。	現時点で区で想定する面積はございません。
15	提案書提出条件	5	18	3(3)ア	賑わい交流に資する地域交流機能について、民間機能として応募者の自由提案とは、民設民営の想定となりますでしょうか。	貴見のとおりです。
16	提案書提出条件	5	23	3(3)ア	地域交流機能の充実を図るため、優先交渉権者と協議、検討を図るとありますが、地代、スキーム、施設計画の協議がまとまらず優先交渉権を辞退した場合の違約事項は無いとの認識で間違いはないか？	令和7年度中を予定する基本協定締結前の優先交渉権者との協議において、協議が整わない場合の違約金、損害賠償等はありません。ただし、基本協定締結後の基本協定の解除については、今後作成する基本協定書において定めます。また、優先交渉権者選定後、基本協定締結までの協議期間に関し、区と優先交渉権者にて、上記の内容を主とした覚書を交わすことを予定しています。
17	提案書提出条件	6	2	4	西側通路の拡張時期のスケジュールをご教示いただけますか。	解体・新築案の場合、清掃車庫等の整備後に既存建物解体と並行して道路拡幅する予定ですが、道路管理者や交通管理者との協議を踏まえながら検討します。
18	提案書提出条件	6	4	4	観光バス駐車場を提案させて頂く場合、拡幅された西側9m道路からの出入りは可能と考えてよいでしょうか？	バスの軌跡等を確認の上、観光バス駐車場として支障のない計画であり、清掃車両の通行に支障がない提案であれば可能です。ただし、今後、交通管理者（警察）との協議事項となります。
19	提案書提出条件	6	11	4	【分棟】を計画にするにあたり、南側、観光バス駐車場敷地境界部についてフェンス等設置に関する高さ、仕様等処理の方向性についてお教えください	敷地境界の仕様については未定のため、優先交渉権者決定後に協議させていただきます。
20	提案書提出条件	8	13	5(1)イb	貸付料の納付は年度毎、区が特に認める場合は分割納付可能とありますが区が認めない場合があるのでしょうか？	区有地の貸付で分割納付している事例はありますので、詳細につきましては優先交渉権者決定後に協議させていただきます。
21	提案書提出条件	8	16	5(1)	今後作成する基本協定書（案）は、募集要項の中では提案書提出条件の公表時に公表とされています。活用事業者側が本事業において負うべき責任範囲及び期間に関連する資料ですので、提案書受付期間内に公表頂けないでしょうか？	No2をご参照ください。
22	提案書提出条件	8	28	5(1)ウ	本件の借地権設定契約締結にあたり、既存建物、および既存杭の全ての引抜きがなされた完全な更地としての引渡が大前提としての提案で良いのか	既存杭の撤去等については、地盤状況等を踏まえ、工期短縮等のため、全ての引抜きではなく、民間施設の計画に支障のない範囲で、必要最小限の範囲にしたいと考えています。詳細は、優先交渉権者決定後に協議したいと考えています。
23	提案書提出条件	8	29	5(1)ウa	第三者への転貸または譲渡について、あらかじめ承諾が必要とのことですが、提案段階にてその譲渡先を明示した場合、予め承諾を事業開始時点より受領することは可能でしょうか？可能な場合、コンソーシアムの事業者間でないといけない等、制約があれば教えてください。	第三者への転貸または譲渡については、優先交渉権者の提案内容を踏まえ、区と優先交渉権者との契約協議を経て、承認することを想定します。提案段階で譲渡先が明示できる場合は、構成法人として譲渡先を記載してください。

No	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
24	提案書提出条件	8	30	5(1)ウc	土壌汚染や地中障害などの契約不適合責任について、貴区ご負担となりますでしょうか。	貴見のとおりです。
25	提案書提出条件	10	25	5(2)カa	貴区にて実施されるリノベーション改修工事の内容及び範囲について、ご提示いただけますでしょうか。	民間活用施設部分をスケルトン渡しを前提に、不特定多数の方が利用できる施設として必要なエントランスやEV等の利用者動線、外壁改修、屋上防水、耐震改修及び駐車場等の整備工事を想定しています。
26	提案書提出条件	12	3	5(3)ア	貴区にて解体撤去される付帯設備等には、杭・基礎等地下構造物も含まれるでしょうか。	貴見のとおりです。ただし、杭・基礎等地下構造物の撤去範囲については、地盤状況等を踏まえ、工期短縮等のため、全撤去ではなく、民間施設の計画に支障のない範囲で、必要最小限の範囲にしたいと考えています。詳細は、優先交渉権者と協議したいと考えています。
27	提案書提出条件	12	10	5(3)ア	観光バス駐車場を賃貸借契約にて貴社に賃借いただく場合、基準貸付料の設定はございますでしょうか。	現時点では想定しておりません。提案貸付料を参考に、区の財政価格審議会に諮り、議会の承認を得て決定します。
28	提案書提出条件	12	13	5(3)イ	賃料の改定についての条件について現状考えておられる変更案があればご教示をお願いいたします	現状では具体的な条件等はありません。地域交流機能は、民設民営としてご提案いただいた内容を踏まえ、事業スキーム、施設計画、貸付料等を含めた地域交流機能の充実について協議する予定です。
29	提案書提出条件	12	16	5(3)イ	地域交流機能の規模等が変更になった場合、貸付料の変更も定めるとありますが、本公募の基準貸付料を下回る貸付料となる可能性も有る、という理解で良いでしょうか？	貴見のとおりです。
30	提案書提出条件	12	19	5(3)エ	中途解約についての定めについて、今後協議は可能でしょうか（30年契約であれば15年経過より可能等）	区又は活用事業者が一方向的に契約を終了させられる「中途解約」は考えておりません。区と優先交渉権者との協議（合意）を前提とした契約解除に関する規定は、今後作成する契約書（事業用定期借地権設定契約書等）において定めます。
31	提案書提出条件	12	19	5(3)エ	建設及び原状回復等に要する期間について、貸付料の納付は必要となりますでしょうか。	必要です。なお、建設及び原状回復等に要する期間の貸付料については、減免の可能性も含め、優先交渉権者決定後に協議させていただきます。
32	提案書提出条件	12	31	5(3)キa	借地期間満了時に無償で現状有姿による引き渡しを想定した提案は可能でしょうか。	貸付期間満了時までに、活用事業者において整備した施設、建物、工作物等を撤去した上で、土地を返還する（更地返還）前提で提案してください。
33	提案書提出条件	14	23	5(4)ク	供用開始時期について、基本協定書締結時期の設定は困難かと思いますが、どの時点において定める想定でしょうか。	契約（事業用定期借地権等）の締結までに確定することを想定しています。なお、供用開始時期の設定期限や、供用開始の期限又は期限の考え方等について、基本協定書に記載する予定です。
34	提案書提出条件	14	26	5(4)ケ	物価高騰などの応募者の責に帰さない事由により、事業が困難となった場合、基本協定書の解除に伴うペナルティはありますか。	No16をご参照ください。
35	提案書提出条件	14	26	5(4)ケ	基本協定書締結後の、応募者都合による基本協定書解除について、ペナルティはありますか。	No16をご参照ください。
36	提案書提出条件	15	2	6	優先交渉権者決定以降、基本協定書締結の協議が不調となった場合、ペナルティはありますか。	No16をご参照ください。

No	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
37	提案書提出条件	15	2	6	基本協定締結後に解約せざる得ない事態になった場合、違約事項(損害賠償、敷金預託後の没収等)はございますか？	No16、30をご参照ください。
38	提案書提出条件	15	6	6	基本協定書(案)が本事業提案までに公表頂けない場合、優先交渉権者決定後に、基本協定書(案)を元に協議を行う流れと思いますが、この基本協定書(案)の内容に関する協議が整わない場合、次点以降の交渉権者との交渉になりますか？	貴見のとおりです。
39	提案書提出条件	15	6	6図1	優先交渉権者の提案が解体・新築の場合、①解体期間、②契約に関する予算等の議会の議決時期、③違約金(損害賠償含む)無しで優先交渉権者が辞退できる期間、の3点に関し、目安を図1のスケジュールに表現頂けないでしょうか？	優先交渉権者の提案が解体・新築の場合において、質問のあった事項は以下のスケジュールを想定しています。 ①地下構造物・杭等の状況等、今後の詳細設計により変動しますが、約30か月を想定しています。なお、民間施設着工は最速で令和11年度中を想定しています。 ②契約に関する議会の議決：契約締結直前の議会を想定しています。 ③違約金が発生せずに辞退できる期間は、基本協定締結までと考えておりますが、詳細は優先交渉権者決定後に協議したいと考えています。
40	提案書提出条件	15	15	6	図1の事業手順について、民間施設着工までの期間を短縮するため、契約協議後速やかに民間事業者へ対象地を現状有姿で引き渡し、解体費については一旦民間で負担した後、区側に精算していただくスキームのご提案は可能でしょうか。	提案は可能です。ただし、当該提案の実施可否については、優先交渉権者との協議を踏まえ決定します。 なお、工事期間中も清掃車庫機能の継続が前提であることに留意して提案してください。 分棟の場合は清掃車庫等は敷地南側に建て替え後に既存建物の解体が可能となり、合築の場合は、事業対象地内での機能の継続もしくは応募者自らが工事期間中の清掃車庫機能の移設先を確保することが必要です。
41	審査基準書	4	6	2(4)	区民等からの意見は公表されますでしょうか。	区民等からの意見は選定委員会の参考資料として活用します。区民等からの意見は公表する予定ですが、公表時期及び内容については現在検討中です。
42	審査基準書	5	6	4(1)	基準貸付料を下回る提案については失格とのことですが、工事期間中について減免を求める提案は可能でしょうか。	No.31をご参照ください。
43	審査基準書	5	12	4(2)ア	インセンティブ加点の対象となる応募者(構成法人)というのは、コンソーシアムの1事業者という立場であっても過去に事前協議に参加していれば加点されるもの、という理解で宜しいでしょうか。	貴見のとおりです。
44	審査基準書	6	2	4(2)イ表2	提案内容の評価における採点基準について、絶対評価か相対評価かどちらになりますでしょうか。	絶対評価となります。
45	審査基準書	6	16	4(2)イ	観光バス駐車場を区敷地(別事業)として提案した場合、評価項目(表3)3.①における配置・動線計画については区の施設による部分が大きいと思いますが、その点はどのような評価をイメージしていますでしょうか。	配置・施設計画は、観光バス駐車場を区敷地(別事業)として提案した場合でも、清掃車庫等、観光バス駐車場及び民間施設(施設利用者・搬入車両動線)が運営上、安全上支障がないか総合的に評価します。 なお、観光バス駐車場の提案に関しては、あわせてNo.58をご参照ください。
46	審査基準書	6	31	4(2)イ	提案書提出について、建物計画に関する各種法令・条例事前相談、及び警察への交通計画等、現時点で実現可能な状態で提出する認識でいいか？	関係機関等との協議については、優先交渉権者決定後の実施を想定しているため、協議は行わないでください。 提案にあたっては、提案書提出条件及び募集要項に示す事項のほか、各種関係法令等に則り現時点で実現可能な計画を提案してください。
47	審査基準書	7	5	4(2)ウ	提案価格に関する評価について、今回解体・新築とリノベーションの考え方がありますが、比較する基準として、どのような考え方を想定していますでしょうか？具体的な算定式等も含めてご開示ください。	リノベーション案又は解体・新築案の比較については、リノベーションに係る改修費等と、解体・新築案に係る解体費、公共機能の整備費等の区の財政負担額を合理的に比較します。

No	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
48	審査基準書	8	1	4(2)ウ表5	区の支出総額の基準について、ご提示いただけますでしょうか。	区の支出総額の基準については、非公表とします。 なお、リノベーションに係る概算工事費に関しては、参考として令和6年区議会第2回定例会産業建設委員会での報告内容をご参照ください。 <a href="https://www.city.taito.lg.jp/kugikai/kaigi/iinkai/jonin/sangyokensetsu/kakokeisaibun/060619sanken.html">https://www.city.taito.lg.jp/kugikai/kaigi/iinkai/jonin/sangyokensetsu/kakokeisaibun/060619sanken.html</a>
49	様式集及び記載要領	2	4		代表構成法人、構成法人以外の協力企業（テナント名等）の固有名詞は記載可能でしょうか。	代表構成法人、構成法人以外の協力企業（テナント名等）の固有名詞について、提案書内の記載は可能とします。
50	様式集及び記載要領	2	20		A3版で提出する書類はA4に織り込んで提出でも宜しいでしょうか。	A3版の様式をA4版に折込むことは不可とします。A3版(様式2～4シリーズ)それぞれの様式順にA3版のファイル又はバインダーに綴じてください。
51	様式集及び記載要領	様式1-1			会社代表者認印は、印鑑証明書と同じ印か？印鑑証明書を提出の定めがないので会社規定の契約時に押印する2号印の認識でよいか？	入札や契約等の法行為を行う際に使用する代表者が特定できる印鑑（実印又は代表者印）にて押印してください。なお、印鑑証明書の提出は不要です。
52	様式集及び記載要領	様式1-1			構成法人が現時点で未決定の場合、代表構成法人のみの参加表明書で応募可能でしょうか。	代表構成法人のみの参加表明書で応募可能です。 ただし、募集要項P9に示すとおり、提案書提出以降は、応募グループの構成法人の変更又は追加をする場合は、あらかじめ区の書面による承認が必要です。
53	様式集及び記載要領	様式1-1			代表構成法人・構成法人は、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宜しいでしょうか。	問題ありません。 ※東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける「代理人」とは、代表者から委任を受けて「入札、契約等の法行為を自分の名と責任において行う者」と定めております。
54	様式集及び記載要領	様式1-1			社印ですが、そのエリアを管轄する支店の社印でもよいでしょうか？	No.51をご参照ください。
55	様式集及び記載要領	様式1-2			付属資料で個別注記表の提出は必須でしょうか？	個別注記表の提出は必須です。
56	様式集及び記載要領	様式1-2			主要類似事業実績リストについて、パンフレットと兼ねることは可能でしょうか。	主要類似実績リストについては、パンフレットとは兼ねず、別途作成してください。 なお、応募グループ名及び代表構成法人、構成法人の企業名は記載しないでください。施設名等は可とします。
57	様式集及び記載要領	様式1-3			参加表明書提出後に参加の辞退をした場合のペナルティはありますでしょうか。	本公募の参加表明書提出後、優先交渉権者決定前の辞退についてはペナルティはありません。
58	様式集及び記載要領	様式3-2			観光バス駐車場は区の所有として配置のみの提案の場合、場所のみの指定か？駐車区画ライン、軌跡、入出庫位置は必要か	提案書提出条件7ページの「区敷地(別事業)として提案」で示した観光バス駐車場(区敷地)のとおり提案する場合は、バスの駐車区画、軌跡、入出庫位置の記載は不要です。 それ以外の位置で観光バス駐車場を提案する場合は、バスの駐車区画、軌跡、入出庫位置を記載してください。 なお、提案書提出条件7ページの「区敷地(別事業)として提案」で示した敷地条件については、提案書提出条件6ページのCAD図③として提供します。
59	様式集及び記載要領	様式3-2			観光バス駐車場は区の所有として配置のみの提案の場合、区の支出額を想定して記載するという意味ですか？	区敷地として提案する場合は、支出額の記載は不要ですが、民間敷地の場合は、事業スキーム（賃貸借か区分所有か）に応じて想定される区の支出額を記載してください。
60	様式集及び記載要領	様式3-3			長期収支計画書の年数が20年分ですが提案契約期間を30年で提出した場合でも、20年分の記載で宜しいですか。	様式3-3「長期収支計画書（民間事業）」については、提案する事業期間に合わせて不足分の列を追加し作成してください。印刷ページ数は、文字の大きさに配慮した枚数で作成してください。