



（仮称）造幣局地区防災公園整備・管理運営事業の実施方針（案）に関する民間事業者意見交換会の質問・回答の公表について

豊島区（以下「区」という。）及び独立行政法人都市再生機構（以下「都市機構」という。）が実施する（仮称）造幣局地区防災公園整備・管理運営事業（以下「本事業」という。）について、実施方針（案）に関する民間事業者との意見交換会を下記のとおり実施しました。意見交換会における主な質問と回答を公表します。

なお、本事業の公募に関する正式な質問及び回答は、公募開始後に改めて機会を設ける予定です。

□ 民間事業者意見交換会の概要

- 実施期間 平成 29 年 7 月 3 日（月）から平成 29 年 7 月 21 日（金）まで
- 参加者数 全 11 組（22 社）
- 意見交換会における主な質問と回答 別紙のとおり

区のホームページにおいても、同じ資料が公表されています。

区ホームページアドレス

<http://www.city.toshima.lg.jp/340/machizukuri/sumai/koen/001089/index.html>

今後も、区と協力のもと、本事業の実現に向けて手続きを進めてまいります。

■民間事業者意見交換会 主な質問と回答

| 質問項目 | 質問 | 回答 |
|--------------------|---|---|
| コンソーシアムについて | 第1基本協定書及び第2基本協定書の案は、公募時点で公表されるのか。 | 公募時に示す予定です。 |
| | コンソーシアム協定書、第1基本協定、第2基本協定の対象とする事業期間は。 | コンソーシアム協定書の対象とする事業期間は、原則として第1基本協定締結から、事業が完了するまでの期間とする予定です。 第1基本協定の対象とする事業期間は、第1基本協定締結から、建設工事が完了するまでの期間となります。 第2基本協定の対象期間は指定管理開始以降、事業が完了するまでの期間となります。 |
| | 第1基本協定の締結時には、PSP業務、PSD業務、PSM業務の契約金額を確定させるのか。また、契約金額を第1基本協定に明記するのか。 | 第1基本協定において、PSP業務及びPSD業務について、各契約単位の提案価格を「契約予定金額」として位置づける予定です。 PSP業務及びPSD業務の各契約の契約額は、確定した仕様や図面に基づき、基本協定書の契約予定金額及びリスク分担を踏まえて、機構と各業務を実施する構成員との見積合せにより確定する予定です。 PSM業務については、指定管理者選定委員会を経た後に、豊島区と管理運営企業が指定管理協定を締結し、指定管理料等の条件等が決定します。 |
| | PSD業務において、仕様、数量等に増減や変更が発生した場合、個々の契約の変更設計・変更契約の可能性はどのように考えるのか。 PSD事業全体の枠内での調整となり、個々の業務の契約変更は行わないということもありえるのか。 | 各契約業務の仕様変更、設計変更等は、発生時にその都度、公募時に示す基本協定書のリスク分担に基づき、豊島区、UR、コンソーシアムで協議を行う予定です。変更内容によっては、遂行管理部会により審議することも予定しています。 |
| 各業務の条件等について【PSP業務】 | 統括管理業務は「管理運営段階の統括管理業務は指定管理に含む」とあるが、統括管理企業を変更することが可能か。 | 統括管理企業を変更することはできません。 |
| | 管理運営段階の統括管理業務の費用負担は豊島区となるのか。 | 管理運営段階の統括管理業務は、管理運営業務に含まれ、費用負担は豊島区となります。 |
| | PSM業務に含まれる総括管理業務は、PSD業務と同一のPSプロデューサーの配置が必要となるか。 | 原則としてPSD期間と同一のプロデューサーを配置して頂きます。ただし、一定の要件を満たした場合は交代することも可能とし、要件は公募時に示す予定です。 |
| 各業務の条件等について【PSD業務】 | PSP業務を実施する者がPSD業務を兼ねて実施することはできるのか。 | できます。 |
| | PSD業務には公設施設の工事監理業務は含まれないか。 | 含まれません。工事監理業務は別途機構が発注する予定です。 |
| | PSD業務の建設工事のうち、土木工事、建築工事、造園工事のいずれかをまとめて総合請負として契約することは可能でしょうか。 | 公募時に示す契約単位で契約します。 |
| 各業務の条件等について【PSM業務】 | 管理運営業務期間(指定管理期間)の10年間は、都市公園法の改正の趣旨に沿って、20年間とすることは可能でしょうか。 | 管理運営業務(指定管理)の期間は、10年間として技術提案書を作成頂く予定です。 |
| | 指定管理期間が10年間となっているが、指定管理期間の更新等についてどのように考えているか。 | 管理開始から10年後の指定管理事業者については、指定管理者選定委員会の選定、議会の議決等、所定の手続きを経て決定するものと考えています。 |
| | 自由提案施設を設置した場合、設置許可期間は10年間として考えるのか。都市公園法の改正の趣旨に沿って、10年以上の提案は可能か。 | 設置許可期間は、10年を上限とする予定です。ただし、設置許可期間の更新については、都市公園法に準拠するものであり、所定の手続きを経たうえで更新される場合があります。 |
| | 自由提案施設を設置した場合、設置許可期間の終了後、協議等により更新は可能か。 | 設置許可期間は、10年を上限とする予定です。ただし、設置許可期間の更新については、都市公園法に準拠するものであり、所定の手続きを経たうえで更新される場合があります。 |
| | 設置許可期間中または満了時において、指定管理者が変更した場合は、自由提案施設の除却が必要か。 | 設置許可期間または満了時において、指定管理事業者が変更した場合は、新たな指定管理者と引継条件等を協議の上、自由提案施設を引き継ぐことも可能とする予定です。 |

| 質問項目 | 質問 | 回答 |
|----------------|--|--|
| 参加資格要件について | 統括管理企業の参加資格要件として、企業の実績、委託業務責任者の実績、PSプロデューサーの実績とあるが、具体的に示してほしい。 | 参加資格要件は、公募時に示します。 |
| | PSP業務の委託業務責任者は、PSD業務の責任者との兼任になることは問題ないか。 | 問題ありません。 |
| | 設計企業(造園、建築)、建設企業(建築、造園、道路)の実績について、その定義を示してほしい。 | 参加資格要件は、公募時に示します。 |
| | 管理運営企業の実績は不要か。 | 管理運営企業の実績は不要と予定しています。 |
| | 自由提案施設事業者についての実績等の資格要件はないとの理解でよいか。 | その理解でよいです。 |
| | 各業務の提案時に管理技術者、配置予定技術者等の資格、業績等を評価することになっているが、実際に工事が始まる1年以上も以前に人物を特定することは難しいため、特定の個人を確定しないような設定にしてほしい。 | 設計業務の管理技術者等については、実際に担当する者を申請する必要があります。工事の配置予定技術者については、実際に担当する者を申請する必要がありますが、特定できない場合は複数の候補者を申請することができます。 |
| PSプロデューサーについて | PSプロデューサーへの統括管理企業からの再委託は認められるか。 | 統括管理企業に属さない者を配置する場合は、業務期間中、雇用関係又は契約関係を有することができることを条件とする予定です。 |
| | PSプロデューサーの配置期間は、平成42年3月まで、同一でなければならないのか。 | 配置期間は、事業期間終了までとします。原則として事業期間中は同一のプロデューサーを配置して頂きます。ただし、一定の要件を満たした場合は交代することも可能とし、要件は公募時に示す予定です。 |
| | PSプロデューサーとは個人1名か。 | 個人1名を想定しています。 |
| 業務内容について | 「PSP業務とPSD業務に係る費用は、約10億円程度を想定」とあるが、内訳(割合)の想定もされているか。 | 各業務の参考比率を公募時に示す予定です。 |
| | 指定管理料の上限額は提示されるのか。 | 指定管理料の上限額は示さない予定です。 |
| 評価基準について | 評価に関する配点は公募時に示されるのか。 | 公募時に示す予定です。 |
| | 審査委員名は公募時に公表されるのか。 | 公募時に示す予定です。 |
| 役割分担・リスク分担について | 住民説明会等のそれぞれの種別・時期・回数・参加者数、会場・会場準備はどのように考えているか。 | 具体的な役割分担、説明会の開催時期、回数等は、現時点で具体的な想定はありません。地元対応の主体は豊島区となります。 |
| | PSM業務のリスクをPSD事業者も負う考え方とリスク分担について明示いただきたい。 | 公募資料で示す予定です。 |
| | 地中障害や土壌汚染に関する問題が起きた時は、工期の変更も考慮してもらえるか。 | 基本協定書のリスク分担に基づき、必要に応じて協議するものと考えています。 |
| 要求水準について | 要求水準に関するご意見、ご質問を多数いただきました。いただいたご意見、ご質問をふまえて要求水準を整理しますので、公募時に示す要求水準書をご確認ください。 | |

| 質問項目 | 質問 | 回答 |
|---------|---|--|
| 建蔽率について | 都市公園法の改正(建蔽率の基準の特例)に伴い、公募対象公園施設として都市公園法施行令第5条第6項の便益施設を設置する場合、特定建築物(建蔽率上限100分の10)とすることは可能か。 | 特定建築物として可能なのは、都市公園法施行令第6条に記載されている施設のみです。 |
| | 建蔽率の上限について、一般建築物2%+特定建築物10%=12%が上限ということではなく、主たる建築物が特定建築物の場合でも10%という理解でよいか。 | 一般建築物は2%が上限、特定建築物は10%が上限、ということであり、それぞれの建築物を上限まで計画する場合は、本公園における建蔽率の上限は12%となります。 |
| | 「自由提案施設は、必須施設とは別棟とし建築基準法上の申請敷地を分けるものとする」は、自由提案施設は敷地分割を行い、用途が一般建築物である場合は、単独に敷地の接道要件を満たし、かつ建蔽率2%以下の施設を計画すること、と解してよいか。 | 自由提案施設と必須施設について、同一敷地とすることを可能とします。ただし、設置管理許可期間終了後の除却時に公設施設に必要となる関連法令手続き・工事等については全て自由提案施設の事業者負担とします。自由提案施設と必須施設を別敷地とする場合は、各敷地が接道要件等を満たすこととします。都市公園法による建築面積の制限は、各敷地毎ではなく、公園敷地全体で満たせばよいです。 |
| | 別添1の特定建築物に、便益施設(売店、飲食店)が含まれていないが、休養に資するもの、教養に寄与するものであれば、飲食を提供する施設を休養施設・教養施設と考えてもよいか。 | 都市公園法に準拠した提案をしてください。 |
| | 「休養施設は、物販等の商業空間も含まれるか。 | 都市公園法に準拠した提案をしてください。 |
| 体験学習施設 | 体験学習施設に関するご意見、ご質問を多数いただきました。いただいたご意見、ご質問をふまえて要求水準を整理しますので、公募時に示す要求水準書をご確認ください。 | |
| 自由提案施設 | 自由提案施設に関して、公園施設の種類の制約はあるのか。 | 都市公園法に基づき建設可能な施設とします。 |
| | 自由提案施設と公設施設を合築する提案は可能か。 | 自由提案施設と公設施設を接続することは可能としますが、設置管理許可期間終了後の除却時に公設施設に必要となる関連法令手続き・工事等については全て自由提案施設の事業者負担とします。 |
| | 自由提案施設のインフラ引き込み敷設工事は、自由提案施設の設置者が行うという認識でよいか。10年後には原状回復し引き込み配管も撤去という認識でよいか。 | その認識でよいです。 |
| | 自由提案施設の土地使用料の支払は発生するか。発生する場合の具体的な金額を示していただきたい。 | 土地使用料の支払いは発生します。金額は豊島区の条例に基づき、区と協議のうえ決定していただくこととなります。自由提案施設は設置管理許可を受けて整備する建物ですので、豊島区立公園条例等の定めに基づき使用料が徴収されるものと考えています。 |