

赤塚公園多面的活用プロジェクト 質問回答

No.	質問対象	質問要旨	回答
1	公募要項 P4 事業スケジュール	令和3年6月末までに営業を開始とあるが、最短はいつから開始できるのか。	都市公園法及び関係法令・条例の許可等を受けるとともに、事業計画の提出がされていれば、令和3年6月以前の営業開始も可能です。
2	同上	令和3年6月末の開業を視座しながらも、やむなく工期が延びてしまった場合の措置について教えてほしい。	やむを得ない理由で事業開始が遅れる場合は、事業スケジュールについて都と協議をしていただきます。
3	公募要項 P7 法令等の遵守	板橋区景観条例について、景観に関して、具体的にどのような指導が発生する可能性があるのか。	景観形成重点地区に指定されているため、建築物や工作物等に関して、景観法に基づく届出及び板橋区景観条例に基づく事前協議等が必要とされています。詳細は板橋区HP等をご参照の上、ご確認ください。
4	公募要項 P7～ 収益施設の設置に関する条件	収益施設に関して、延床面積の上限が300㎡という事か。	延床面積ではなく、建築面積の上限を300㎡としています。
5	同上	収益施設は300㎡以内で分割、または点在してもよいか。	敷地面積の合計が300㎡以内であれば、分割、または点在させることは可能です。
6	同上	提案できる収益施設の種類の指定はあるか。提案できない施設はあるか。	基本的には自由提案ですので、収益施設の種類の指定はありません。なお、提案できる施設は都市公園法第2条に規定されている公園施設に限りますので、規定されていない施設の提案はできません。
7	同上	提案できる収益施設の種類の種類について。飲食店として、「ドリンク提供を中心とするカフェ」や「軽飲食店」も提案できるか。	公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上に寄与する収益施設であれば、「ドリンク提供を中心とするカフェ」や「軽飲食店」の提案も可能です。
8	同上	建築物の高さ、階層に決まりはあるのか。	要項上、制限はしておりませんが、法令に反しないことが前提となります。また、公園の景観や利用者配慮した施設としてください。
9	同上	周辺樹木の移植を行った後に、樹木が枯れた場合は誰の負担にて復旧を行うのか。もしくは復旧を行わないのか。枯れた原因が、移設が原因かメンテナンスの原因かを特定することは困難と考える。	樹木の移植については、移植時期、土質、樹種、樹木の生育状態等に配慮し、適切な方法で実施していただきます。移植後1年以内に枯れた場合は、同一樹種の補植をお願いします。
10	同上	収益施設の設置予定場所にある樹木が支障となる場合、建物を建てる際に移設や伐採は可能か。	本事業は、都市の中の貴重な緑とオープンスペースという公園のポテンシャルを最大限に引き出していくことを想定しており、原則として伐採はできませんが、移植は可能です。移植する場合は、都と協議の上、実施をしていただきます。ただし、その費用は事業者の負担とします。
11	同上	収益施設は常設でないとダメか。スポットで営業することはできないのか。	基本的な方向性として、四季を通じて公園の魅力を享受できることや、日常的に公園に通い、利用できるような提案を条件としています。限られた時期のみの開業というのは想定していません。
12	同上	設置する収益施設はコンテナやプレハブのような簡単な構造のものでも構わないか。	建築基準法をはじめとした各種法令に適合した建築物等であれば、構造自体を指定するものではありません。その場合でも、公募要項の基本的な方向性や収益施設の設置に関する条件を満たした施設として下さい。なお、評価の視点として、園内の緑や景観と調和し、公園や地域の特性を踏まえたデザインか、天候・季節に左右されずに快適に過ごせる工夫がされているか、などがあります。

No.	質問対象	質問要旨	回答
13	同上	「周辺の地下埋設物の状況については、各企業者の担当窓口で確認してください。」とあるが、窓口確認のうえで設置可能と判断され、また原状回復可能な規模であれば、地下構造に指定は無い（杭基礎・ベタ基礎等の指定は無い）か。	法令上問題がなければ、建築物について、都から地下構造について条件の指定はありません。
14	同上	インフラ整備工事業者について、指定業者制などの制限はあるか。	各企業者の定めに従ってください。以下は参考です。 ・水道工事では、水道管の新設、改造工事や修繕を行うときは、「東京都指定給水装置工事事業者」を指定しています。東京23区内の事業者は、以下のURLを参照ください。 http://www.waterworks.metro.tokyo.jp/kurashi/shitei/pdf/gm_23.pdf?20180827 ・下水道工事では、都下水道局にて指定排水設備工事事業者を指定しています。板橋区内の指定事業者は、以下のURLを参照下さい。 http://www.gesui.metro.tokyo.jp/living/jigyousya/list/current/119/
15	同上	事業対象区域内にある水道（電気、下水道）管は、使用可能か。	原則として、電気・ガス・水道・下水道等のインフラは全て外部からの引込となります。園内のインフラ設備の使用を前提とした提案はできません。
16	同上	雨水の処理方法はいかがか。	収益施設の設置範囲内については、事業者が設置した下水排水管に流してください。 また、建築規模によっては浸透施設の設置が必要となる場合がありますので、詳しくは区のホームページを参照下さい。 http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/006/006728.html
17	公募要項 P8 収益施設の運営及び管理に関する条件	収益施設の営業時間と営業日数の目安はあるか。夜間営業も可能か。	夜間営業についても提案可能です。提案に当たっては、公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上につながるのと同時に、公園施設としてふさわしい営業条件（営業日、時間、内容）を設定してください。休業日を設ける場合は、年末年始を除き、土日祝日以外としてください。
18	公募要項 P8～ サービス内容	「収益施設内では、設置目的を逸脱しない範囲において、公園利用者の利便に供する物販の販売、有料イベント等の営利を目的とする取組が可能」とあるが、公園利用者の利便に供する内容であれば、サービス業の併設や、飲食店+物販店（利便に供する物販）の提案は可能か。	公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上に寄与し、赤塚公園にふさわしいサービスであれば、収益施設の設置目的に反しない範囲で提案が可能です。
19	公募要項 P9 車両の搬出入	収益施設で発生したゴミに関しては、事業者が手配し、車両を進入させて回収するものと考えてよいか。	その通りです。車両搬入にあたっては、公園の利用に支障がないよう、時間やルートについて協議させていただきます。
20	公募要項 P9 事業期間終了に関する条件	事業地の更新はどれくらい前までに決めるのか。	現時点では未定ですが、事業期間終了の1年程度前に事業期間の更新の有無について協議を始めるものと想定しています。
21	同上	原状回復工事の範囲は収益施設の建物整備部分との認識でよいか。	原状回復は、原則として事業者が整備・変更した全ての施設・設備となります。よって、収益施設のために引き込んだインフラ等も対象となります。公園の魅力創出に係る取組として整備、改修していただいた施設及び移植した樹木は対象外です。

No.	質問対象	質問要旨	回答
22	公募要項 P9～ 公園の魅力向上に係る取組の条件	公園の魅力創出としてイベントを行う際の制限がある場合は、内容を教えてほしい。（開催頻度の目安や火気・音量、参加人数等の制限）	公園の魅力創出の取組については、事業者の提案に基づきますが、イベントに係る提案を行う場合は、誰でも利用・参加可能なイベントとしてください。実施の際は、その都度占用許可を受ける必要があります。有料イベントは、公園利用者の利便性向上や公園の魅力向上に寄与すると都が認めた場合のみ実施できます。単に物販や飲食の提供を目的とするもの、自社の宣伝や広告を主たる目的とする取組はできません。また、開催頻度や規模については定めはありませんが、火気使用などにより周囲に危険が及ぶ取組や、大音量により周辺に迷惑を及ぼす恐れのある取組等、公園の管理に支障がある場合は実施できません。
23	同上	公園の維持管理のレベルアップについて提案したい場合、指定管理者との調整は提案前に行っておかなければならないのか。	提案前に指定管理者との協議は不要です。事業者決定後、事業開始までの間に、都及び指定管理者と調整を行います。
24	同上	イベントを行いたい場合に必要となる占用手続きは、イベント実施日に該当する期間のみでよいのか。イベント準備や撤去日も含めた日数分が必要となるのか。	イベント実施日以外に、準備日や撤去日を設けて園地を占用する場合は、占用手続きが必要となります。
25	公募要項 P10 事業報告	事業報告について、事業収支報告は連合体（SPC）決算報告になるのか、それとも収益施設全ての事業収支の報告が義務付けられるのか。	連合体で応募した場合は、連合体の収支報告（本事業全ての収支報告）が必要となります。なお、様式8-2の（ア）～（エ）の合計欄と比較できるような事業収支を提出ください。
26	公募要項 P10～ 土地の使用料、占用料等	土地使用料及び占用料の単価は、基本的に10年間固定か。毎年の変動があるか。	土地使用料及び占用料について、現在は概ね2年に1度、見直しを行っています。今後も変動の可能性があります。
27	公募要項 P11 工事期間中の占用料	工事中は収益施設範囲外の園地を作業ヤードとして使用することは可能か。その場合、占用料の負担はあるか。解体期間中も同様か。	必要と認められる場合、収益施設範囲外についても工事ヤードとして占用が可能です。この場合、占用料が発生します。解体期間中も同様です。実際に使用可能な場所等については、公園利用に支障のない範囲で、都と協議の上決定します。
28	公募要項 P11～ 保証金	保証金の預託時期について概ねの期日でも構わないので教えてほしい。また、工事予定額の1/10とあるが、事業者選定後、工事費が変動した場合は、どの様な対応となるのか。	保証金の額は、設置許可申請時に提出いただく工事予定額から算定します。設置許可と同時に納付書を発行する予定です。
29	公募要項 P12 事業の中止等	営業不振等による中途解約は認められるか。また違約金等の考え方があれば教えてほしい。	営業不振等により、中途解約をせざるを得ない場合は、東京都立公園条例第10条2項に基づき、設置許可の廃止申請を行っていただきます。違約金という考え方はありませんが、原状回復を行っていただきます。
30	公募要項 P14 応募者の構成	連合体を組む場合、代表法人になるのは誰か、決めがあるのか。	連合体にて応募する場合、募集要項P15にて、「収益施設の設置者」が代表法人になるとしています。収益施設の設置者とは、建物の建築者であり、所有者です。
31	同上	「連合体で応募する場合は、収益施設の設置者が代表法人になり」とあるが、代表法人が施設を設置し、実際に施設運営を行う別の法人を連合体に含めるという構成は可能か。	可能です。

No.	質問対象	質問要旨	回答
32	同上	「設置許可の相手方は代表法人となります。」とあるが、（連合体での応募の場合）代表法人単独ではなく、連合体に属する法人のうち数社による共有での許可取得は可能か。	許可は連合体の代表法人に対して行います。複数社に対して許可することはできません。設置許可申請にあたり、連合体の組織について資料を添付していただくため、許可受者は代表法人となりますが、許可の効力は連合体に及びます。
33	同上	構成員の変更について、「原則として変更は認めません。」とあるが、現時点で想定している原則外の例外規定はあるか。	例外について定めはありませんが、例として、代表法人及び収益施設の運営・管理者以外の共同事業者について、企業の倒産等、やむを得ない事由が生じた場合で、当初計画を履行するために必要と都が認める場合等が考えられます。
34	同上	設置許可受者は東京に支店があれば良いのか。	東京に支店があり、本件事業に係る全ての権限を支店に委任する場合は可能です。その際、設置許可受者は支店となりますので、応募者も支店名義としていただくとともに、委任状（別紙1参考様式）を提出してください。なお、支店名義で応募した場合でも、財務諸表は本社のもを提出いただいても構いません。
35	同上	選定されなかった応募者に対する非選定理由を説明することは想定しているか。	非選定理由については説明及び公表しません。
36	現地説明会資料 P16 収益施設設置可能区域及びその周辺の変更	事業に支障がある場合は、設置予定区域内のベンチ等の移設を行うことが出来るとあるが、撤去に関する協議は可能か。また、費用負担について協議の余地はあるのか。	ベンチ等の公園施設については、原則として撤去はできません。都と協議の上、移設することは可能です。移設等の費用は事業者の負担となります。また、公園の魅力創出に係る取組としてベンチ等のリニューアルを提案いただくことで、既存施設を撤去することは可能です。
37	現地説明会資料 P25 収益施設の運営・管理者について	平成31年4月現在、提案事業について過去5年以上の営業実績があることについて、業種を複合的に提案する場合は、それぞれの業種で5年以上の実績が必要でしょうか 例：飲食店（5年以上実績有）＋温浴施設（実績無） 上記の場合は飲食温浴の複合施設での提案は可能でしょうか。	収益施設の中心となる事業について、営業実績があることが条件となります。例で言うと、飲食店が中心となる提案であれば、過去5年以上の連続した営業実績があるので提案可能ですが、温浴施設が収益施設の中心となる提案である場合は、提案不可能となります。
38	様式	様式4は連合体の組成に合わせて適宜修正を行うよう記載があるが、様式3の連合体協定書も適宜修正して提出してよいか。	連合体協定書については、募集要項や様式例に示す内容が網羅されていれば、適宜修正していただいで構いません。
39	資料2, 3	「資料2 平面図」および「資料3 地下埋設図」について、CADデータの提供は可能か。	希望者にのみ、CADデータを提供します。ただし、資料2及び資料3は、あくまで参考資料であり、現況を正確に表していること保障するものではありません。希望者は担当（03-5320-5168）までご連絡をください。
40	資料3	ガス管、水道管、電柱の位置や地下埋設位置について、地下埋設図（本管位置）はあるか。	都では、参考資料としてお示しした平面図及び地下埋設図以外の図面を持ち合わせておりません。不足する情報については、現地にてご確認いただくか、各企業者に問い合せください。
41	その他	直近3年間（平成28、29、30年度）の赤塚公園利用者の推定総数について教えてほしい。	年間来園者数の推計値は以下のとおりです。 30年度：626千人、29年度：889千人、28年度：1,413千人

No.	質問対象	質問要旨	回答
42	その他	P-PFIと今回のスキームの違いはどこか。	P-PFIは、公園管理者が特定公園施設を指定し、事業者が整備する必要がありますが、本事業では施設整備については必須事項ではありません。施設整備については、魅力向上の取組の一例であり、あくまで、事業者の提案によるものとしています。
43	その他	公園内外の広告掲示の指定箇所は設定されているか。また販促の制限はあるか（SNS、チラシ等）。	園内への広告掲示については、設置許可エリア内の自家用広告は可能です。東京都立公園条例第16条第4号において、都立公園内で広告宣伝することを制限しているため、園内でのチラシ配布は原則としてできませんが、SNSについては特に制約はありません。
44	その他	園内および周縁部で施設サインの設置が可能な場所を教えてください。	看板・サイン類は収益施設の設置許可範囲外に設置することはできません。都では、公園利用者の利便性向上のため、適宜、園内案内板等に表示を行いますが、例えば、「レストラン」「カフェ」と表示し、店舗名については表示しません。
45	その他	現在の公園内の各施設における年間利用者数を教えてください。	利用実績は以下の通りです。 テニス：30年度 38,645人、29年度 40,116人、28年度 44,989人 野 球：30年度 11,300人、29年度 10,436人、28年度 11,847人 競技場：30年度 12,392人、29年度 12,580人、28年度 10,949人 バーベキュー場：30年度 23,195人、29年度 24,506人、28年度 25,582人