

令和5年8月14日
港 湾 局

都立有明親水海浜公園官民連携施設事業者募集に関する質問及び回答について

都は、海上公園の更なる魅力向上を図るため、民間事業者との連携を通じ、地域ニーズへの対応と賑わい創出に取り組んでいます。

このたび、令和5年7月14日付で募集要項を公表した都立有明親水海浜公園西入江ゾーン官民連携施設事業者募集について、下記のとおり寄せられた質問に関して、回答致します。

記

- | | |
|--------|--|
| 1 受付期間 | 令和5年7月28日（金）から令和5年8月4日（金）まで |
| 2 質問件数 | 30件 |
| 3 回 答 | 別紙のとおり |
| 4 備 考 | 事業の公平性を図るため、メール・電話・FAX・来訪等による今後の質問は一切受け付けませんのでご了承ください。 |

問合せ先

港湾局臨海開発部

海上公園課整備計画担当

TEL : 03-5320-5578

都立有明親水海浜公園官民連携施設事業 質問・回答一覧

No.	質問対象	質問内容	回答
1	募集要項3ページ 1-(2)-2) 事業の概念	創意工夫エリアにおいて日除けを目的とした固定工作物を設置した場合の占有料はどのようなのでしょうか？	海上公園条例に基づく占用許可の手続きを受け、占用料を都に納付した上で本公園の機能に影響のない範囲で固定工作物を設置することは可能です。
2	募集要項7ページ 1-(3)-2) ●事業対象区域図	事業提案区域内に旧防波堤が含まれていますが、自然保全を前提としたうえでの上陸は可能でしょうか？	一般利用者が立ち入りのできない区域ですが、官民連携事業として行う自然保全に関するイベント等は開催可能です。
3	募集要項7ページ 1-(3)-2) ●事業対象区域図	砂浜について水生生物が観察できるようなエリアは作られるのでしょうか？	砂浜内に特定の観察用のエリア設定を行う予定はありません。砂浜から水域の水生生物を観察することは可能です。
4	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	水辺のアクティビティを行う上で管理棟にシャワールームを設置する予定はあるのか。もし、設置予定がない場合仮設シャワールームの設置が可能か。	シャワールーム等の水域を活用したマリンスポーツ事業に係る提案に必要な施設は、事業者において設置・運営・管理してください。
5	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	公園敷地から砂浜にかけての仮定断面図を示していただけますでしょうか？	お示しできる資料がございません。
6	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	更衣室、WCの施設がありますが、管理運営は指定管理者と考えて良いのでしょうか？	そのとおりです。
7	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	ビーチバレーに付帯するネットなどの備品は都が用意するのでしょうか？	そのとおりです。
8	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	ビーチバレー両サイドにテラス形状の表記がありますがその形態と仕様を教えてください。	外部からビーチスポーツを見る空間として設けており、カラー舗装を行う予定です。なお、屋根を設置する予定はありません。
9	募集要項8ページ 1-(3)-2) ●西入江陸域整備イメージ	半円形の緑地帯がありますが、この形状にアレンジを加えても良いのでしょうか？また公園内緑地の殆どは芝生と考えて良いのでしょうか？	本公園の機能に影響のない範囲で整備は可能です。整備されたものが一般公園利用者にも利用可能であれば、収益エリアに含める必要はありません。ただし、維持管理についても合わせて提案をしていただきます。事業者の整備により、指定管理者の維持管理に係る負担が増加する場合は、事業者による維持管理を原則とします。公園内の緑地は、樹木、芝生等で構成される予定です。
10	募集要項9ページ 1-(4)事業手続き・スケジュール	設置許可手続きにおける延長回数に制限等は想定していますか？	1回の許可は条例上上限10年ですが、事業者が希望する場合、都と協議の上、更新が可能です。更新回数の上限は想定しておりませんが、周辺のまちづくりや社会ニーズの変化等から将来、公園のエリア全体の大規模な改修が必要となった場合等に更新が不可能となる可能性があります。
11	募集要項12ページ 3-(1)-3)安全性・快適性の確保	水面利用の件で、先日の説明会でも担当者にお話ししましたが、緊急性（溺者救助用）が要する時のレスキュー水上バイクを常時係留可能か。そのための水上バイクを陸揚げ出来る施設は準備できるか。	レスキュー用の水上バイクを都と協議の上、船着場等に係留することは可能です。水上バイクを係留するために新たな施設等を設置する場合は、事業者において設置・運営・管理を行って下さい。
12	募集要項13ページ 3-(2)-1)拠点施設等施設の設置に関する条件	トレーラーハウスによる仮設物（移動可能）を利用する場合、「建築面積2000㎡に含まれる拠点施設等の施設」扱いになりますか？	建築基準法上の建築物、工作物に該当する場合は、建築面積に算入します。
13	募集要項17ページ 3-(4)公共貢献に係る取組の条件ほか	地元自治体、町会との連携強化とありますが、本敷地周辺にある地元自治体、町会をご教示ください。	周辺のマンション区域で活動を行っている町会・自治会は、有明マンション連合自治会です。
14	募集要項18ページ 3-(7)-2)土地の使用料等	土地使用料（月額）＝880円/㎡は変動するのでしょうか？変動する場合は計算式をご教示ください。	土地使用料は、原則として、2年に1度路線価を参考に見直しを行います。計算式は公表しておりません。募集要項18ページ 3-(7)-2)に記載のとおり、晴海ふ頭公園は、令和元年11月1日時点で月額1,155円/㎡でしたが、令和5年4月1日現在の使用料は、月額1,732円/㎡に上昇しています。
15	募集要項19ページ 3-(7)-2)土地の使用料等	占用料（日額）＝34円/㎡は変動するのでしょうか？変動する場合は計算式をご教示ください。	占用料は、原則として、2年に1度見直しを行います。計算式は公表しておりません。
16	募集要項21ページ 3-(9)リスク分担	都の責任による中止・延期、不可抗力による自然災害等により休業期間が発生した場合に、使用料・占有料の減額協議は行えるか。	募集要項21ページ 3-(9)リスク分担に記載されているとおり、都の責任による中止、延期は都が責任を負います。自然災害等による業務の変更、中止、延期は事業者が責任を負います。
17	募集要項28ページ 4-(5)-6)提出書類	③応募関連書類 オ 法人概要は、会社のパンフレットで良いのでしょうか？または、有価証券報告書のようなものになるのでしょうか？	差し支えありません。
18	募集要項30ページ 5-(1)審査方法及び手順	二次審査において模型の持ち込みは可能でしょうか？	可能です。
19	様式5 事業計画概要説明書	様式5のみ1枚に纏めて、他の様式に関しては枚数上限無しとの理解で大丈夫でしょうか？	差し支えありません。
20	様式6-1 収益エリアにおける取組-1	記載事項4に既存公園との文言がありますが、どこを指すのでしょうか？	東京都が公園整備を行い、開園する区域を指します。

都立有明親水海浜公園官民連携施設事業 質問・回答一覧

No.	質問対象	質問内容	回答
21	様式6-1 収益エリアにおける取組-1 様式6-2 収益エリアにおける取組-2	A4判横書きとありますが図面などはA3判のA4折りでもよろしいでしょうか？	差し支えありません。
22	様式6-3 収益エリアにおける取組-3	来店者数見込みの参考となる、現状の有明親水海浜公園の来園者数や近隣エリアにある公園の来園者数、隣接する施設の来店者数等を教えて頂けないでしょうか？	有明親水海浜公園の開園済区域の来園者数は、計測しておりません。近隣の有明テニスの森公園は東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の改修工事に着手する前の平成28年度来園者数は、67万人です。なお、近隣の商業施設の来店者数は東京都では把握しておりません。
23	別添資料2 ●有明親水海浜公園西入江陸域整備イメージ	記載のある【WC】【更衣室】の設計仕様についてご教示ください。	トイレは、男子用3基、女子用2基、身障者対応用1基を設置予定です。更衣棟は、来年度から設計に着手予定のため、現時点で仕様は未定です。
24	事業内容	ウォーターアクティビティ用の遊具を保管出来る場所を作ることが出来るか（コンテナ等）	設置可能です。収益エリア内に設置し、事業者において運営・管理を行って下さい。
25	土壌汚染関連	土壌汚染については該当しない敷地と捉えて良いのでしょうか？	自然的条件が原因と類推される物質が存在する可能性があります。土地の一部は、現場事務所、資材置場、駐車場等として使用した履歴があります。東京都は、本件土地に対する土壌調査を実施していません。事業者が必要とする土壌調査を行う場合には、事業者の負担になります。
26	土壌汚染関連	事前に予測できなかった土壌汚染が発覚した場合、事業期間の変更（運営開始期限の変更）について、協議することは可能でしょうか？また、その対応費については都に負担頂くことは可能でしょうか？	募集要項21ページ 3-(9)リスク分担に記載されているとおり、都又は指定管理者が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、都又は指定管理者が責任を負うものとします。負担が明確でないものについては協議により決定します。
27	現地説明会	現地説明会時にお話のあった有明マンション連合自治会様とはどのような組織でしょうか？各マンションの組合様との関係を教えてください。また、近隣マンション様への情報提供等は全て有明マンション連合自治会様が窓口となりますか？もしそうでない場合、事業化にあたり貴都と周辺事業者・住民様と協議を行っているかと思えますので窓口を具体的に教えてください	有明マンション連合自治会は、江東区が設定した町会・自治会設立条件を満たし、区と事務委託契約をしている団体です。東京都は、有明親水海浜公園事業について、同団体を窓口にして事業に係る合意形成を図っています。当該自治会に参加しているマンションは自治会にご確認ください。
28	現地説明会	各事業者が個別に有明マンション連合自治会様と協議した内容について公表をお願いします。通常の公募の官民対話においても、独自の提案事項以外が情報は共有され事業者ごとに情報格差が出ないようにすることが一般的かと思えます。	事業者決定時に事業者の提案内容を公表を予定していますが、それ以外で各申込者の提案内容を公表する予定はありません。
29	現地説明会	有明マンション連合自治会様に提案前に説明するとのことでした。仕様書の範囲内で提案事項を有明マンション連合自治会様に説明し、了解いただいた場合、当該提案事項については各マンション様に了解いただいたという認識でいいのでしょうか。本件、公募となっていますが有明マンション連合自治会様との守秘義務はどのように担保されるのでしょうか？	有明マンション連合自治会に加入されているマンションについては、自治会にご確認下さい。また、守秘については、事業者からご説明下さい。
30	現地説明会	有明アーバンスポーツパーク南側の未処分分について、将来どうなるのか。	将来は売却し開発する予定の土地ですが、具体的な予定はまだありません。当該区画については、居住・商業・業務機能等がバランス良く複合するエリアとして開発することとしています。