

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1回)の回答 令和6年4月17日

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
1	募集要項	1	3	1	「暫定的に自転車保管所及び観光バス駐車場として活用」とありますが、後項の「公共機能の整備（p7-2行）」で原則、公共施設の既存機能として維持することが条件となっています。この2公共機能は事業開始時までに移転する可能性もあるのでしょうか	観光バス駐車場は、本敷地で維持します。自転車保管所は、既存建物を解体撤去する場合は本敷地外への移転を前提としています。なお、工事期間中はいずれも事業対象地外の別途対応を含め検討中です。
2	募集要項	2	10	3(2)	選定されなかった事業者に対しても「提案前の事前協議時よりその内容を知的財産として取り扱い、その情報及び内容を保護」されるのでしょうか？	貴見のとおりです。
3	募集要項	2	12	3(3)	事業対象地は、財産区分上「普通財産」との解釈でよろしいでしょうか。	現在は、土地および建物全体が「行政財産」です。事業スキーム等によっては「普通財産」へ変更する必要性も考えられることから、財産上の取扱いについては今後の事前協議も踏まえ、提案書提出条件の公表時に示します。
4	募集要項	2		3(2)	「地域産業の集積、来訪者増などの地域特性、地域価値の最大化、回遊性向上」等の多岐に及ぶ課題のうち、本土活用を通じて解決を図るべき重点（優先）課題は、どのように捉えていますでしょうか。	募集要項に記載の通り、北部地域の課題は多岐に渡りますが、本施設では既存公共機能を維持しつつ、地域及び区全体の活性化につながるような「賑わい・交流」を生み出し、地域課題の解消に取り組む必要があると考えています。
5	募集要項	2		3(2)	「原則として随意契約により事業を実施する」とありますが、優先交渉権者選定時に確定させる内容と、選定以降、随意契約締結までに協議をする内容は、どのようなお考えでしょうか。	今後の事前協議も踏まえ、提案書提出条件の公表時に示します。
6	募集要項	2	24	3(4)	「優先交渉権者は、提案内容に基づき地域住民への事業説明会等を実施」とありますが、これについて事業者側の責任と費用負担となるのでしょうか	区も同席し本事業の説明を行います。提案内容は優先交渉権者が責任を持って地域住民へ提案内容を説明していただく必要があります。具体的な区と優先交渉権者との役割分担・費用負担等については協議によるものとします。
7	募集要項	3	1	3(5)	提案書の受付までに参加資格申請、参加登録は必要となりますでしょうか。	提案書提出条件の公表時に応募にあたっての必要書類や手続きについて公表する予定です。
8	募集要項	4	1	4	事業対象地の概要が示されていますが、昨今、立体都市公園制度を活用して、既存の公園内に建物・施設を建設する事例が見受けられます。本事業の関連施設を隅田公園等、貴区内の公園内に設置する等の提案は認められるでしょうか。	清掃車庫等、防災備蓄倉庫、観光バス駐車場等、募集要項で定めている公共機能を本敷地外で整備する提案については認められません。
9	募集要項	4	19	4	今回「居住の用に供する用途」は禁止用途になっていますが、本計画地の準工業地域内は「第二種中高層階住居専用地区」であり、4階建てにした場合は住宅用途を入れなければいけないと解釈できます。これら矛盾する内容について、整理の上、ご教示いただけないでしょうか。	原則、「第二種中高層階住居専用地区」が適用されますが、本跡地活用の趣旨に沿った提案で当該地区に抵触する場合は、当該地区に関する建築条規に規定するただし書き(許可)の適用を視野に入れることとします。
10	募集要項	6	9	5(1)ア	提案書提出時の提案以外の用途について「（ただし、あらかじめ区の書面による承認がある場合）」とは具体的な事例としてどのような場合でしょうか	現時点で承認する場合の具体的な例はお示しできません。契約書に基づく協議等が必要となることを想定した記載です。
11	募集要項	6	10	5(1)イ	活用途の制限として「居住の用に供する用途」は不可になっていますが、特別用途地区「第二種中高層階住居専用地区」はどのように取り扱う予定でしょうか。	No. 9をご参照ください。
12	募集要項	7	1	5(2)	清掃車庫、防災備蓄倉庫、バス駐車場の営業時間や入出庫時間、稼働率などの公共施設の基礎データの開示は可能でしょうか。	○清掃車庫 業務時間は7:40～16:25ですが、収集に従事する民間雇上車は早いものでは6:30頃から清掃車庫に参集します。直営を含む清掃車両は8:00に一斉に出庫し、戻りは日によって異なりますが、概ね15:00頃となっています。なお、雇上車は作業終了後清掃車庫に戻らずに直接各雇上会社に戻ります。 ○防災備蓄倉庫 営業時間は特にありません。備蓄品の取り出し等の作業頻度は、多い時期で月5～6回です。 ○バス駐車場 営業時間は、下記に示す区ホームページサイトをご参照ください。 https://www.city.taito.lg.jp/bunka_kanko/kankoinfo/info/oyakudachi/kankobuschushajo/kiyokawa-parking.html また、利用実績は、決算資料（下記に示す区ホームページサイト）をご参照ください。 https://www.city.taito.lg.jp/kusei/zaisei/kessan/index.html ※各年度の主要施策の成果説明書(前半)の「歳入 第12款 使用料及び手数料 土木使用料 観光バス等駐車場」をご参照ください。
13	募集要項	7	1	5(2)	公共施設の運営は貴区による運営か活用事業者による運営のどちらになりますでしょうか。	区による運営（業務委託含む）を想定しております。

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
14	募集要項	7	1	5(2)	建物や付帯設備を解体撤去する場合や、リノベーション工事期間中の清掃車庫等公共機能の維持についてはどのように考えているか。	募集要項に記載のとおり、現時点で本敷地以外に清掃車庫機能を仮移転できる場所の目的が立っていないため、本敷地内での継続を前提とした工事手順の検討が必要と考えています。現時点では、敷地南側の観光バス駐車場部分に車庫機能を含む仮設建物等を建てることを想定しております。なお、清掃機能の仮移転の可能性については、引き続き検討を行ってまいります。
15	募集要項	7	3	5(2)	既存機能の記載をしている面積・台数を「今後精査の上、変更する可能性があります。」と記載がありますが、変更する場合、いつごろに変更した条件が公表されるでしょうか。	公共施設に関する条件は、提案書提出条件の公表までの間に公表する予定です。 なお、内容の精査により変更する可能性はありますが、大幅な変更は想定しておりません。
16	募集要項	7	4	5(2)	今後協議によって、公共機能の規模を変更する余地はありますか。	今後、内容の精査により変更する可能性はありますが、大幅な変更は想定しておりません。
17	募集要項	7	5	5(2)ア	清掃車庫等について、複層階の整備は可能でしょうか。	可能です。
18	募集要項	7	5	5(2)ア	既存建物において、普段どの車両がどの位置に駐車しているのかを示していただくことは可能でしょうか。	1階に区直営車22台(対重機車両1台含む)、地下1階に民間雇上車36台の駐車スペースがあります。 なお、民間雇上車は夜間は各雇上会社に返るため、夜間の地下1階の駐車台数は0台となります。 詳細は追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
19	募集要項	7	5	5(2)アイ	清掃車庫等と防災備蓄倉庫の記載されている面積は、現状の施設面積と同じでしょうか。	現状の施設面積を踏まえ、将来需要等を鑑み、記載しております。
20	募集要項	7	5	5(2)アイ	清掃車庫等と防災備蓄倉庫の記載されている面積は、必要面積を変更する余地はありますか。	今後、内容の精査により変更する可能性はありますが、大幅な変更は想定しておりません。
21	募集要項	7	30	5(2)イ	防災備蓄倉庫について、区画仕上げや備蓄品内容などのスペックの設定はございますでしょうか。	現時点で区画仕上げに関する想定はありません。備蓄品内容については、現時点では少なくとも台東区地域防災計画資料編資料第97記載の清川清掃車庫防災備蓄倉庫分及び今戸2丁目自転車保管所備蓄倉庫分の保管を想定しております。(区ホームページの以下のサイトをご参照ください) https://www.city.taito.lg.jp/bosai/houshin/bosaikaigi/chikibou_r3.files/R3_4_honpensiryou.pdf
22	募集要項	7	30	5(2)ア	工事期間中も清掃車庫機能については継続する必要があるとのことですが、解体工事等を実施する場合においては、安全性が十分に確保できないことも考えられます。工事期間中の仮移転、もしくは完全移転をご検討いただくことは可能でしょうか。	募集要項に記載のとおり、現時点で本敷地以外に清掃車庫機能を仮移転できる場所の目的が立っていないため、本敷地内での継続を前提とした工事手順の検討が必要と考えています。現時点では、敷地南側の観光バス駐車場部分に車庫機能を含む仮設建物等を建てることを想定しております。なお、清掃機能の仮移転の可能性については、引き続き検討を行ってまいります。
23	募集要項	7	31	5(2)ウ	観光バス駐車場受付・乗務員控室の必要面積の設定はございますでしょうか。	現状と同等の面積が必要と考えています。
24	募集要項	7	31	5(2)ウ	観光バス駐車台数を現状より増やして提案することは可能でしょうか。	可能です。
25	募集要項	7	31	5(2)ウ	観光バス駐車場の運営について、活用事業者への委託は可能でしょうか。	本区の観光バス駐車場は、乗車場も含めて、予約システムで一体的な運営を行っています。そのため清川駐車場のみを切り分けて運営委託することは想定していません。
26	募集要項	8	1	5(2)エ	既存建物を解体撤去した後、土地を全て一括で活用する場合、自転車保管所の整備が必要になりますでしょうか。	既存建物を解体撤去し新築する場合は、敷地内での自転車保管所の整備は想定していません。
27	募集要項	8	1	5(2)エ	自転車保管所は整備台数の設定はございますでしょうか。	既存建物活用の場合は、現状の保管台数を踏まえ、最低でも500～600台程度(1,500～1,800㎡程度)が必要と考えます。
28	募集要項	8	1	5(2)エ	既存施設を解体して新築して跡地を活用する場合、「自転車保管所」は不要という理解でよろしいでしょうか。	貴見のとおりです。
29	募集要項	8	4	5(3)	民間収益施設を整備する場合、公共敷地敷地と民間収益施設敷地を分けることは可能でしょうか。	可能です。
30	募集要項	8	4	5(3)	既存建物リノベーション費用、既存建物解体費用、公共施設の整備費用について、貴区想定額の開示は可能でしょうか。	提案書提出条件の公表時までに追加資料として公表することを検討しています。
31	募集要項	8	4	5(3)	建築費用の調達のために土地をリース会社へ転貸すること(不動産リース)は問題ないでしょうか。	今後の事前協議を踏まえ検討する予定です。

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
32	募集要項	8	4	5(3)	借地借家法第22条（定期借地権）による50年以上の期間提案は可能でしょうか。	事業用定期借地権のみを想定しています。
33	募集要項	8	4	5(3)	借地借家法第23条（事業用定期借地権等）第1項による提案は最大期間は何年まで可能でしょうか。	最長期間（50年未満）を想定していますが、期間の条件を示すかどうかは、今後検討します。
34	募集要項	8	4	5(3)	借地提案において、契約期間満了時に建物を買取るスキーム（BOTの手法）は可能でしょうか。	ご提示のスキームは想定していません。
35	募集要項	8	4	5(3)	「既存建物解体・新築」の場合において、竣工一定期間経過後の借地権付き建物の第三者譲渡の可否につき、ご想定がありましたらご教示いただけますでしょうか。	No. 31をご参照ください。
36	募集要項	8	6	5(3)	「事業スキーム（事業手法、事業期間等）は現時点で確定していません」とありますが、区として建物の供用年数はいつまでを予定しているのでしょうか	区の公共施設保全計画では、延床面積1,000㎡以上の区有施設は、目標使用年数を80年以上と定めております。既存建物は築約56年であることから、改修後の使用期間は一般的に約20年を想定しております。
37	募集要項	8	7	5(3)	解体撤去にかかる期間の想定をお持ちでしたらご教示いただけますでしょうか。	提案書提出条件の公表時までに追加資料として公表することを検討しています。
38	募集要項	8	13	5(4)ア	施設の運営期間及び土地建物の賃貸借期間について、想定されている期間はございますでしょうか。	No. 33をご参照ください。
39	募集要項	8	18	5(4)ウ	既存施設の解体費用は貴区で負担とのことですが、工事自体の発注も貴区が実施されるのでしょうか。	貴見のとおりです。
40	募集要項	8	18	5(4)ウ	本事業について、スケジュールにおける制限等はありますか。 例：解体、新築、改修工事の完了時期や事業の開始時期等	スケジュールについては、事前協議における提案等を踏まえ検討の上、提案書提出条件の公表時までに公表します。
41	募集要項	8	18	5(4)ウ	区が行うリノベーション改修内容はどのようなものが想定されているのでしょうか。事業者側で改修内容を提案することができるのでしょうか。改修費用は、既存建物に用途変更がされる場合でも区に負担していただけるのでしょうか。	既存内装・残置物の撤去、耐震改修工事を実施の上、賃借物件として標準的な仕様の設備工事（電気・給排水・空調・エレベーター・防火避難等）を想定しております。 事業者側の活用提案により発生する追加設備等に関する費用については、事業者負担を想定しております。
42	募集要項	8	18	5(4)ウ	「リノベーション改修費用（スケルトン渡しを想定）」のスケルトン渡しに関して、現時点でどのような形での引渡しを想定されていますでしょうか。	No. 41をご参照ください。
43	募集要項	8	19	5(4)ウ	活用年数（事業期間）提示は、提案書提出条件の公表までの事業条件に関する追加資料を公表することで提示されるようですが、追加資料の提示は第何回目までの事前協議会を踏まえて提示されるのでしょうか。また、提示はいつごろでしょうか。	事業期間についてはNo. 33をご参照ください。 追加資料は、事前協議（第3回）以降を含め、提案書提出条件の公表までの間に随時公表する予定です。
44	募集要項	8	19	5(4)ウ	区が行うリノベーション改修費用又は既存建物解体費用を除きそれ以外の費用は活用事業者負担と記載がありますが、仮に敷地内に2棟建物を建築し、1棟は維持すべき公共機能のみ担う建物である場合、その建物の維持管理費用に関しても活用事業者負担となるのでしょうか。	公共機能部分に関する維持管理費用に関しては、合築・分棟のいずれの場合も区が負担する予定です。
45	募集要項	8	27	6	事前協議（第1回）に参加していない場合、第2回以降の事前協議に参加することは可能でしょうか。	可能です。
46	募集要項	9	1	7	追加資料として、事前協議に参加する事業者のリスト等を共有いただくことは可能でしょうか。リストへの事業者名記載については、任意で構いません。より良い施設提案を目指すべく、事業者間での協業可能性を検討したくご考慮いただけますと幸いです。	現時点では、事前協議への参加者リストの共有は予定していません。
47	募集要項	9	7	8	提案書提出後の取り下げに関して、ペナルティはございますでしょうか。	提案書提出後の取り下げを理由としたペナルティは想定していません。 ただし、優先交渉権者の決定後において、正当な理由なく契約を締結しない場合や、提案書等に虚偽の記載をしたと区が判断した場合のペナルティについては、提案書提出条件の公表時に公表する予定です。
48	募集要項	9	14	9	事前協議への参加事業者数を公表する予定はあるか。	現時点で、事前協議への参加事業者数を公表する予定はありません。

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
49	募集要項	9	18	(1)	グループ会社での複数応募は可能でしょうか。	グループ会社内の異なる法人であれば、それぞれが別々の単独応募法人又は応募グループとして参加することは可能です。 なお、1法人が複数の単独応募法人又は応募グループとして参加することは認められません。
50	添付資料1	1			「都市計画道路」について、「25m(隅切4m)→事業未着手区間」とありますが、今後計画地の面積が減る可能性があるとのことでしょうか。その場合は範囲をご教示ください。	東京都に確認したところ、本敷地では隅切り部分も含め都市計画道路の後退はありません。
51	添付資料1	5			南側の「特別区道 浅第13号線 幅員3.0m 42条2項道路」とありますが、他の接道道路同様に、道路形状をご教示ください。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
52	添付資料1	5			南側の「特別区道 浅第13号線 幅員3.0m 42条2項道路」の敷地後退としては、道路中心線から2.0m振り分けで、本計画地は50cm後退と考えてよろしいでしょうか。	現時点では50cm後退を想定しておりますが、正式には狭あい道路拡幅整備に伴う事前協議が必要です。
53	添付資料3	1			〈入出庫の時間帯〉の図で、縦軸は台数を示しているのでしょうか。	貴見のとおりです。
54	添付資料3	1			〈入出庫の時間帯のグラフ〉によると、16時～6時の間で駐車している自動車は、直営台数は15台と読み取れますが、募集要項7頁表3「清掃車庫の必要台数」では23台と記載されており、相違がございます。どちらが正しいのでしょうか。	現在、清掃車庫は1階に22台(対重機車庫1台含む)、地下1階に36台分の駐車スペースがあります。 (No.18をご参照ください。) グラフは、通常の清掃作業時を示したもので、区直営車16台、民間雇上車47台の計63台となります。 民間雇上車47台の内訳は、地下1階に36台、1階に3台、その他屋外に8台となります。 なお、募集要項の民間雇上車台数57台は、今年度から始まるプラスチック回収のための車両10台を加えたものです。
55					土壌汚染・地中障害物がありますでしょうか。	土壌汚染はあります。詳細は追加資料として公表します。 地中障害は、添付資料2に加えて追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
56					地盤調査資料がありましたら提供していただくことは可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
57					土地の履歴についての資料がありましたらご提供いただくことは可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
58					土壌汚染調査履歴の開示は可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
59					土壌汚染が確認された場合の対応費は貴区ご負担となりますでしょうか。	貴見のとおりです。
60					地盤調査履歴の開示は可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
61					地中障害が確認された場合の対応費は貴区ご負担となりますでしょうか。	原則、区の負担と考えていますが、対応内容や範囲等に関しては優先交渉権者と協議する予定です。
62					石綿含有調査履歴の開示は可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。
63					石綿含有が確認された場合の対応費は貴区ご負担となりますでしょうか。	貴見のとおりです。
64					東京北部小包集中局竣工以前の地歴の開示は可能でしょうか。	追加資料として公表します。 ※追加資料は様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。

No.	資料名	頁	行	項目	質問内容	回答
65					旧東京北部小包集中局跡地の活用に向けた調査報告書、旧東京北部小包集中局跡地活用に関する意見書の内容は募集要項、要求水準書へ反映されますでしょうか。	今後の事前協議を踏まえ、検討する予定です。
66					区として、事業所への支援を考えているか。考えている場合、どのような支援を想定しているか。	今後の事前協議を踏まえ、検討する予定です。
67					開業時期はいつ頃を目標としているか。	No. 40をご参照ください。
68					公設民営の提案は可能か。	募集要項に記載した公共施設を除き、区が費用負担し施設の整備を行う提案は不可とする予定です。