

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業
 公募設置等指針等に関する質疑及び回答（第3回）

令和6年8月23日

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問内容	回答
1	公園用の雨水・汚水各々の公設樹の設置時期	公募設置等指針	5	17	2.3_(2)_対象地概要	『道路内には、公園用の雨水・汚水各々の公設樹が設置される予定である』とありますが、具体的な設置時期と設置場所をご教示ください。	区画街路第4号線は汚水樹・雨水枡が、区画街路第6号線は雨水樹が既に設置済みで、設置場所については添付資料9「周辺インフラ整備状況（下水道施設）」をご確認ください。 区画街路第5号線については、雨水樹のみの設置となり、設置場所は現在UR都市機構と調整中です。設置時期は土地区画整理事業終了前を予定しています。
2	公設樹	公募設置等指針	5	17	2.3_(2)_対象地概要	雨水・汚水の公設樹の位置・管底・樹口径をご教授ください。	位置については、1を参照してください。 管底等については、設計委託契約締結時にお示しします。
3	対象地のURより引渡しの状態	公募設置等指針	5	31	2.3_(2)_対象地概要	雑草除去で根などに含まれる表土も汚染土の対象でしょうか。対象の場合は敷地内処理でしょうか。	添付資料11「土壌汚染対策法に基づく指定区域」で示している指定区域においては、雑草除去を含め改変する場合、土壌汚染対策法に基づく処理及び手続が必要となります。
4	投資事業有限責任組合(LPS)	公募設置等指針	7		2.4_(2)_①_事業イメージ	公募対象公園施設の設置・運営者(認定計画提出者)を、代表企業が資産運用者となる「投資事業有限責任組合(LPS)」が担うことは可能でしょうか。	「公募設置等指針」19頁(1)応募者の構成及び資格に示すとおり、本事業においては不可とします。なお、本事業を目的とする組合の設立を妨げるものではありません。
5	役割分担	公募設置等指針	7		2.4_(2)_②_役割分担	本業務のうち、認定計画提出者グループ以外の企業へ一部業務の再委託を想定していますが、再委託不可の業務がありましたらあらかじめご教示願います。また、再委託には区の承諾が必要となりますでしょうか。承諾が必要な場合、いつまでに協議・申請すればよろしいでしょうか。	再委託・委任・下請負に関する規定については、別紙7「指定管理業務基本協定書(案)」、別紙8「設計委託契約書(案)」及び別紙10「工事請負契約書(案)」を参照してください。 区の承諾等については、再委託等の必要が生じた時点で速やかに区と協議し、区が指定する期間までに申請し承諾等を得てください。
6	公募対象公園施設の収益還元方法他	公募設置等指針	12	26	3.3_(1)_②_設置又は管理可能な公募対象公園施設の種類の	公募対象公園施設から生じる収益を特定公園施設の整備または公園全体の指定管理等に要するいずれかの費用に充てるとありますが、還元額を含めての各上限額なのか、上限額+還元額の提案額でも可能なのか、また、整備費に還元する場合は整備時に一括負担となりますが、目安(例えば特定公園施設整備費全体の10%以上など)がありますでしょうか。この場合様式14-2や21の特定公園施設の設計・整備に要する費用にどのように記載するのがよろしいか、また管理費に還元する場合の様式22-9、22-10への記載方法についてもご教示ください。	還元額を含めての上限額としてください。還元額の目安については設けておらず、事業者の提案によるものとします。なお、別紙2「様式集」の記載方法は次のとおりとしてください。 ■特定公園施設の整備に充てる場合 【様式14-2】備考欄に「公募対象公園施設から生じる収益還元●円を含む」等と記載 【様式21】2. 特定公園施設の設計・整備に係る提案額の下段に、「公募対象公園施設から生じる収益還元●円を含む」等と記載 ■公園全体の指定管理等に要する費用に還元する場合 【様式22-9】備考欄に「公募対象公園施設から生じる収益還元●円を含む」等と記載(様式22-10の記載は不要)
7	公園運営等全体マネジメント担当企業	公募設置等指針	20	2	4.1_(1)_②_実績や登録に係る事項	様式10に、「公園運営等全体マネジメント業務の実績を証する書類」がありません。	別紙2「様式集」を更新しましたので、そちらをご確認ください。

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業
公募設置等指針等に関する質疑及び回答（第3回）

令和6年8月23日

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問内容	回答
8	応募の制限	公募設置等指針	21	8	4.1_(2)_応募の制限	応募の制限として「大田区一般競争入札参加」についての記載がありますが、参加資格には大田区一般競争入札参加資格についての記載がありません。代表企業、構成企業ともに大田区一般競争入札参加資格の有無は問われないということでしょうか。	お見込みのとおりです。
9	試掘	公募設置等指針	27	27	4.7_(3)_設計委託契約	設計時に実施する地下埋設物に係る試掘はどの程度の規模、箇所が必要でしょうか。また、その費用は工事費に含めてよろしいでしょうか。	施工が地下埋設物に干渉する可能性がある箇所について試掘調査を行ってまいります。具体的な試掘の規模や箇所については、設計委託時に区と協議のうえ決定し、その費用は設計費に計上することとなりますので、設計費の提案額に含めてください。
10	現場事務所の設置	公募設置等指針	28	1	4.7_(4)_工事請負契約	施工時の現場事務所は、公園予定地内に設置可能と考えてよろしいでしょうか。また、その費用は工事費に含めてよろしいでしょうか。	DB対象公園施設に係る現場事務所はDB対象公園施設の工事費に、特定公園施設に係る現場事務所は特定公園施設の工事費に計上することとなりますので、各々提案額に含めてください。
11	指定管理業務に係る基本協定の締結	公募設置等指針	29	2	4.7_(8)_指定管理業務に係る基本協定の締結	『DB対象公園施設等の指定管理業務について、区は、認定計画提出者及び指定管理業務担当企業と、指定管理業務を締結する。』とあり、「指定管理業務基本協定書(案)」では乙は代表法人と構成法人となっておりますが、公募等設置指針P7の事業イメージ図では区と認定計画者、認定計画者と指定管理担当企業との契約となっておりますが、どちらが正でしょうか。契約者と指定管理料の支払い先について、改めてご教示ください。	区は、認定計画提出者(代表企業)及び指定管理業務担当企業と、指定管理業務基本協定を締結します。指定管理料は指定管理業務の代表企業となる認定計画提出者(代表企業)に支払います。 ※「公募設置等指針」7頁の図の矢印は、認定計画提出者(代表企業)と指定管理業務担当企業の連携を表します。
12	近接協議	公募設置等指針	29	9	4.7_(9)_DB対象公園施設等の設計照査・工事監理に係る協定の締結	東京モノレールや地下埋設物所有者との近接協議はどのような内容ですか。また、近接協議は設計時のみでよろしいですか。	新設の構造物や盛土等を既存地下埋設物に近接して計画する場合には、その離隔や荷重等がどのように影響を与えるのかを設計時及び施工時に検討します。その内容についてそれぞれの地下埋設物所有者等の定めに基づき、設計時及び施工時に近接協議を行う必要があります。
13	暫定活用地の管理	別紙1 要求水準書	8	4	3.8_(1)_全体マネジメント業務	暫定活用地等の管理について、その時期、管理方法については区と協議のうえ、決定するのでしょうか。また、その経費は別途計上していただけるのでしょうか。	お見込みのとおりです。
14	生産物賠償責任保険	別紙5 実施協定書(案)	35	20	別紙3_グループ構成企業が締結する保険契約	締結する保険契約として、指定管理期間において生産物賠償責任保険が挙げられています。これは特定公園施設の譲渡者(認定計画提出者)として、ということでしょうか。特定公園施設の譲渡が終了した後は、指定管理者として区の所有施設を管理するため、賠償責任保険で対応可能であり、生産物賠償責任保険は必要ないと考えますがいかがでしょうか。	指定管理者が製造・販売した製品や商品等が原因となり第三者に損害を与えた場合を想定しています。提案内容により、当該保険に該当しない場合や賠償責任保険に含まれる場合は、区との協議により不要とすることもあります。

羽田空港跡地第1ゾーン都市計画公園整備・維持管理・運営事業
 公募設置等指針等に関する質疑及び回答（第3回）

令和6年8月23日

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問内容	回答
15	特定公園施設譲渡等契約の締結等	別紙6 特定公園施設譲渡等仮契約書(案)	1	33	第4条(譲渡の対価)	「同対価は、実施協定第22条第3項ないし第7項の規定に基づき変更されることがある。」とありますが、第3項・第7項のみではインフレスライドについて加味されなくなるほか、全体スライドについても情報に不足が生じると存じますがいかがでしょうか。	本条については、「第3項ないし第8項」といたします。 ※「第3項ないし第8項」は、「第3項から第8項まで」を意味しております。
16	指定管理業務に関する基本協定書の押印	別紙7 指定管理業務基本協定書(案)	16	7	押印欄	代表法人とありますが、指定管理者の代表が押印するとの認識でよろしいでしょうか。本応募に係る代表企業が指定管理者とならない場合、指定管理業務基本協定書に本応募に係る代表企業が押印するのでしょうか。	「公募設置等指針」16頁に記載のとおり、認定計画提出者(代表企業)を指定管理者として指定することを予定しており、指定管理者の代表法人を務めていただきます。