

## 東品川海上公園 Park-PFI 導入事業 質問書の回答

| No          | 該当箇所 | ご質問  | 回答  |
|-------------|------|--|---|
| 公募設置等指針について |      |  |   |
| 1           | P. 4 | 付属資料は事業計画検討に際して重要な内容と認識しています。応募制限関連書類を提出させていただいた時点で配布頂くことはできないでしょうか。   | ご希望に応じて、応募制限関連書類をご提出いただいた際に配布します。   |
| 2           | P. 4 | 「※「●」のついている付属資料は、応募申込書を提出した団体に後日配布します」とありますが、スケジュールでは、応募申込書は公募設置等計画と併せて1月31日までに提出となっています。事前に応募申込をして「●」のついている付属資料を入手、確認したいのですが、可能でしょうか。 |   |
| 3           | P. 4 | 付属資料として地盤データをご提供いただくことは可能でしょうか。  | 品川区都市環境部建築課にて近傍のボーリングデータの閲覧が可能です。   |
| 4           | P. 4 | 参考資料として、既設の供給処理インフラのルートや容量に関する情報、また、駐車場の利用状況データを提供いただけないでしょうか。   | 既設の供給処理インフラのルートや容量に関する情報につきましては、応募制限関連書類をご提出いただいた際に、「参考資料2 東品川公園 関連工事竣工図」として配布します。<br>駐車場の利用状況データにつきましては区で所有していません。 |
| 5           | P. 5 | (1) 事業の目的 につきまして、品川区が検討されている栈橋の利活用や環境整備について、現時点で具体的に実施を検討されていることがあれ  | 非動力船や都市型アクティビティ（ウォーターロール、アクアボール等）の利活用を考慮しており、それに必要となる環境整備を想定しています。  |

|    |       |  |  |
|----|-------|--|--|
|    |       | ば、お示してください。  |  |
| 6  | P. 8  | 特定公園施設の管理運営について、整備内容に応じては公園管理者の管理とすることは可能でしょうか。                                    | 認定計画提出者に特定公園施設の管理許可を与え、管理運営を行って頂くことを予定しています。<br>(公募設置等指針 P17)  |
| 7  | P. 9  | 「⑦特定公園施設の管理運営」において、特定公園施設として整備した施設での収益事業は認められるのでしょうか。(例：ドッグランやシャワー室を有料施設として運営すること) | 特定公園施設として整備した施設での収益事業は認められます。特定公園施設で料金を徴収する場合は条例改正を伴うので、区との協議が必要となります。<br>また、ドッグランやシャワー室は特定公園施設として整備することに加えて、公募対象公園施設として整備することも可能です。 |
| 8  | P. 10 | キッチンカーの乗り入れ等を考慮する為に、耐荷重の仕様を教えてください。イベントの継続為の参考とさせていただきます。                          | 公園内は原則として、車両の乗り入れはできません。ただし、本事業における車両乗り入れをご検討の際は、その都度、公園管理者と協議してください。  |
| 9  | P. 10 | 水辺の利活用について、栈橋は、現在、地元団体による検証利用実施中と記載がありますが概要をご教示ください。                               | 栈橋を広く一般の人に開放するため、非動力船(SUP・カヌー等)の航行や都市型アクティビティ(ウォーターロール、アクアボール等)の実施を通じて日常的に水辺を安全に利活用するための検証をしています。                                    |
| 10 | P. 10 | 東品川海上公園船着場について、品川区ホームページにて非動力船の水上レクリエーション基地として活用する目的で整備されたと記載があります。動力船の接岸は可能でしょうか。 | 動力船の接岸は可能ですが、非動力船の活動拠点として整備しており、基本的に動力船での活用は考えておりません。<br>詳細については、区の所管部署である河川下水道課との協議が必要となります。  |
| 11 | P. 10 | 品川区が認可するイベント全般に関して、水辺に公募対象公園施設を設けた場合、イベント主催側と協議した上で席配置は事業者側で確定して良いか。               | イベント主催側と協議の上であれば、事業者側で決めていただいても構いません。  |
| 12 | P. 11 | 「地域住民や来園者が集い、  | 公募対象公園施設については、有料利用とし   |

|    |       |  |   |
|----|-------|--|---|
|    |       | 交流や体験学習等ができる空間整備の提案」ですが、公募対象公園施設として整備するため、有料利用とすることで問題ないでしょうか。このような空間は特定公園施設として整備することも考えられるため、確認させてください。 | ていただいて構いません。                                      |
| 13 | P. 11 | 防災機能が発揮できる提案と記載がありますが、現状、当該公園において品川区様として不足していると考える防災機能はありますか。  | 現状の公園を踏まえた上で、公園に整備する防災機能の提案をお願いします。               |
| 14 | P. 11 | 公募対象公園施設の設置にあたって、建物棟数、階高等についての制限はありますでしょうか。  | 法規制等に基づきご検討願います。<br>(公募設置等指針 P30)                 |
| 15 | P. 11 | 収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものはどのように判断されますか。   | 「収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てているか」については様式7 価格提案書にて確認します。 |
| 16 | P. 11 | 公募対象公園施設の場所について、噴水広場は現状の機能を妨げない範囲でのみ設置とありますが、現状の機能とはどのように考えておられますか？噴水のみでしょうか。また周囲の憩いの場も含めた機能と考えますでしょうか。  | 噴水広場の「現状の機能」とは、噴水の機能及び広場で遊び・憩える機能を指します。           |
| 17 | P. 11 | 現時点で品川区が認可したイベント以外でも移動式のフードトラック等の設置は可能か。又、それらの駐車スペースを公園内に計画することは可能か。                                     | No. 8 の回答をご確認ください。                                |
| 18 | P. 12 | 図中に黄色で記載のある「令  | 約 980m <sup>2</sup> の公園拡張整備を予定しております              |

|    |                |  |  |
|----|----------------|--|--|
|    |                | 和7年度拡張整備範囲」につきまして、具体的な面積や拡張規模がわかりましたらご教示いただけますでしょうか。                         | す。   |
| 19 | P. 12          | 令和7年度拡張整備範囲について、概要（工事時期・想定仕様等）がありましたらご教示ください。また、整備は令和7年度完了予定でしょうか。           | 令和7年度拡張整備範囲における工事の時期は認定計画提出者との調整により決定します。本事業での活用を想定し、構造物等を設置する予定はありません。なお、拡張整備工事の工期は5ヵ月程度を予定しています。 |
| 20 | P. 12          | 令和7年度拡張整備範囲においては、道路のため構造物等の設置が不可とあるが、移動式の遊具であれば可能か。                          | 令和7年度拡張整備範囲は道路ではないため、構造物等の設置が可能です。   |
| 21 | P. 12<br>P. 15 | 公募対象公園施設 及び 特定公園施設の設置において現状の機能を妨げない範囲を具体的にご教示頂けませんか。                         | No. 16 の回答をご確認ください。  |
| 22 | P. 13          | 公募対象公園施設内のトイレについては24h 利用可能な計画とするのでしょうか。公募対象公園施設の運営時間内の利用でしょうか。               | 公募対象公園施設内のトイレの利用時間については、24時間利用などの条件は求めません。   |
| 23 | P. 13          | 公募対象公園施設内のトイレは、公園利用者も利用できるようにすることとされていますが、公募対象公園施設の営業時間内での開放という理解でよろしいでしょうか。 |  |
| 24 | P. 13          | 既存公園施設と独立してインフラを設ける場合、公募対象公園施設を予定する位置がどこであっても必要なインフラは全額区負担の理解で宜しいでしょうか。      | 既存公園施設と独立してインフラを設ける場合は、公募対象公園施設を予定する位置がどこであっても必要なインフラは全額区負担とします。                                   |
| 25 | P. 13          | 公募対象公園施設へのインフラ引込の費用負担に関する記   | 施設に必要なインフラは、原則として既存公園施設とは独立して設けるものとします。そ   |

|    |                |  |   |
|----|----------------|--|---|
|    |                | 載について、図解等で補足説明をお願いできないでしょうか。   | の場合は、区を整備主体とし、区が費用を負担します。ただし、当該公園施設からの分岐接続も可能としますが、その場合は認定計画提出者の負担にて整備してください。<br>(公募設置等指針 P13)        |
| 26 | P. 13          | 施設設置に際して必要となる範囲の測量データは区から提供頂ける理解で宜しかったですでしょうか。   | ご希望に応じて、応募制限関連書類をご提出いただいた際に配布します。   |
| 27 | P. 14          | 施工について、施工会社の指定はあるか。又、ある場合、資格許可等の条件内容についてご教授頂きたい。   | 施工会社の指定はありません。  |
| 28 | P. 14          | 「地域と連携した管理・運営」と記載がありますが、想定されている地域団体や取組み等がありましたらご教示ください。  | 参考資料 4「東品川海上公園周辺におけるイベント一覧」を参考としてください。  |
| 29 | P. 14          | 年間を通じ従業員を配置との事に関して、施設に定休日を儲けることは可能か。公園管理に対する人員を 365 日現地に事業者側で配置せねばならないか。                                   | 営業日や営業時間については、公園の利用状況を考慮した上でご提案をお願いします。<br>(公募設置等指針 P14)<br>なお、公園管理に対する人員を 365 日現地に事業者側で配置する必要はありません。 |
| 30 | P. 15<br>P. 19 | 「設置管理許可は令和 7 年 4 月からとなる予定です。」と記載がありますが P19 では設計・協議後に設置管理許可を受けた上で工事を開始する記載となっており P19 を前提とする理解で宜しかったですでしょうか。 | 施設の完成時における設置管理許可を予定しています。使用料につきましても、設置管理許可日より発生します。   |
| 31 | P. 15          | 設置管理許可の令和 7 年 4 月とは公園の管理開始で、使用料は店舗の開店時から発生という認識で良いか。現場は工   |   |

|    |       |  |  |
|----|-------|--|--|
|    |       | <p>事中であると想定されるが、どのような管理が理想か。</p>   |  |
| 32 | P. 15 | <p>公募対象公園施設の使用料の額の最低額は建築可能面積 418.3348 m<sup>2</sup>×6,396 円という事であるか。もしくは、実際に建築した面積分のみであるか。また、自転車駐車を設置した場合は■占用料 45 円/m<sup>2</sup>が掛かるという認識で合っているか。</p> | <p>実際に建築した面積分のみになります。例えば、ご提案いただく対象面積が 300 m<sup>2</sup>であれば、300 m<sup>2</sup>×年間使用料 6,396 円で求められる額以上の額を提案してください。</p> <p>自転車駐車を設置した場合は、記載いただいたとおり、占用料 45 円/m<sup>2</sup>がかかります。</p> |
| 33 | P. 16 | <p>「水辺の利活用施設（艇庫や水栓等）を設置することで、より水辺の利活用が向上すると考えています。」と記載がありますが、現在利用されている倉庫等があれば、保管されている備品内容や倉庫の大きさについてご教示ください。</p>                                       | <p>倉庫等はありません。</p>  |
| 34 | P. 16 | <p>特定公園施設に関して、日よけ等施設を検討する上で、面積、高さ、仕様などについて制限があればご教示ください。</p>   | <p>法規制等に基づきご検討願います。<br/>(公募設置等指針 P30)</p>  |
| 35 | P. 16 | <p>令和 7 年度拡張整備範囲は、公募対象公園施設範囲ですが、P. 16 でお示しされたように、特定公園施設に限定するという理解で宜しいでしょうか。</p>  | <p>公募対象公園施設を設置いただいても問題ありません。</p>   |
| 36 | P. 16 | <p>拡張整備範囲に関して、整備内容（面積、地面や外周の仕上げ仕様）についてご教示ください。</p>   | <p>No. 18 及び No. 19 の回答をご確認ください。</p>   |
| 37 | P. 16 | <p>R7 拡張整備範囲について、品川区で整備予定であることを踏まえると、当該部分への特</p>   | <p>本区による特定公園施設の整備費用の負担は、上限額 20,000 千円（特定公園施設における整備に要する費用の最大 5 割）であり、そ</p>  |

|    |       |   |   |
|----|-------|---|---|
|    |       | 定公園施設設置を提案させて頂いた場合、内容によっては特定公園施設の負担上限2000万円とは別に費用負担いただくことは可能でしょうか。      | れ以外の負担はありません。<br>(公募設置等指針 P17)                                |
| 38 | P. 16 | 特定公園施設の検討にあたり、現況各所の断面図や構造が分かる図面をご提示いただくことは可能でしょうか。                      | 応募制限関連書類をご提出いただいた際に、「参考資料 2 東品川公園 関連工事竣工図」として配布します。           |
| 39 | P. 17 | 特定公園施設の整備費用負担について、品川区議会で当該予算を審議する想定スケジュールがあればご教示ください。                   | 令和7年度予算については、令和7年第1回定例会にて審議予定です。スケジュールにつきましては品川区議会HPをご確認ください。 |
| 40 | P. 17 | 特定公園施設整備に関する整備費用負担に関して、40,000 千万(20,000 千万)の内訳想定はあるか。                   | 当区における同規模と想定される公園施設の整備実績を参考に算出しています。                          |
| 41 | P. 19 | 「イベントの開催等、ソフト事業に関する」検討をする上で、車両乗り入れに関して、乗入れ可能ルートや重量・高さ・幅等の制限についてご教示ください。 | No. 8 の回答をご確認ください。  |
| 42 | P. 19 | 設置管理許可期間には、設計・協議の期間は含まない理解で宜しかったでしょうか。                                  | 設置管理許可期間には、設計・協議の期間は含みません。                                    |
| 43 | P. 22 | 認定計画提出者による工事は令和7年4月頃からと記載がありますが、設計・協議後に工事着手する理解で宜しかったでしょうか。             | 設計・協議後に工事着手していただきます。  |
| 44 | P. 23 | 応募制限関連書類の提出について、グループでの応募を検討している場合でも各法人ご                                 | グループ毎にまとめてご提出ください。  |

|    |       |  |  |
|----|-------|--|--|
|    |       | とに提出することで宜しいでしょうか。   |  |
| 45 | P. 23 | 「④公募設置等計画等の受付」において、「1. 応募制限関連書類」のみ1月10日までに提出とあります。グループで応募する場合、グループによる応募申込の前に、代表法人及びすべての構成法人が個別に書類を提出するということでしょうか。                        | No. 44 の回答をご確認ください。  |
| 46 | P. 23 | 応募制限関連書類の提出についても、受付場所への持参又は書留郵便になりますでしょうか。   | 持参又は書留郵便にてご提出ください。   |
| 47 | P. 23 | 「関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画等関係書類を作成してください」とあります。関係機関として、区役所関連部署、東京都関連部局、インフラ事業者、地域活動団体等があげられますが、応募期間内に事業者から適宜アプローチしてかまわないという理解で問題ないでしょうか。 | 区役所関連部署、東京都関連部局、インフラ事業者については、応募期間内に事業者から適宜アプローチしていただいて構いません。しかし、地域活動団体等に対するアプローチにつきましては、十分に相手方を配慮のうえで実施してください。 |
| 48 | P. 24 | 様式 6 について、要項内には A4 判縦左綴じとして提出する旨の記載がある一方で、様式 6 参考書式には A3 判横書きと記載があります。A3 判横左綴じで提出することで宜しいでしょうか。  | ご指摘のとおり、A3 判横左綴じでご提出ください。  |
| 49 | P. 24 | 第二次審査(プレゼン)説明用パワーポイント資料の提出について1週間程度の猶予を頂   | 公募設置等計画の受付期間内にご提出願います。   |



|     |           |   |   |
|-----|-----------|---|---|
|     |           | くことは可能でしょうか。  |   |
| 50  | P. 24     | 電子データの提出は pdf データとさせていただき理解で宜しいでしょうか。   | 公募設置等計画の (1) ~ (6) は PDF データでご提出ください。(7) のみ、オリジナルデータと PDF データの両方をご提出ください。   |
| 51  | P. 26     | 「最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合があります。」という記載がありますが、どのような場合を想定されているかご教示ください。            | 実現性の認められない提案や、「さらなる利用促進・地域の活性化につながる魅力のある公園を目指す」という本事業の目的を達すると認められない提案、公募設置等計画において公募設置等指針 P. 27 の「評価の視点」の下線を引いた項目が記載されていなかった場合は、該当案なしとする場合があります。 |
| 52  | P. 26, 28 | 選定委員会(プレゼン)と選定会議は別に実施される理解でしょうか。  | 記載いただいたとおり、選定委員会(プレゼン)と選定会議は別に実施します。なお、選定会議については、応募者の参加は不要です。   |
| 53  | P. 27     | 「下線を引いた項目の提案がない場合は、協議の上、減点となる可能性があります。」とありますが、下線のない項目については加点事由との理解でよろしいでしょうか。           | 「評価の視点」に記載している内容はすべて加点対象の項目です。その上で、下線を引いた項目の提案がない場合は、減点となる可能性があります。   |
| その他 |           |   |   |
| 1   | —         | 公園で遊んでいる小児がサッカーボール等で窓を割ったり等利用者が故障の原因となる場合や、台風などの自然災害に備えて保険に入会すると考えるが保険料の費用負担は区と事業者どちらか。 | 公募対象公園施設および特定公園施設に係る不可抗力については、原則として、認定計画提出者が付保した保険により対応していただくことを前提とします。   |
| 2   | —         | 建築物の所有及び固定資産税や都市計画税、その他の課税に関して、所有権は区と事業者どちらになるか。  | 事業者が所有するものにかかる租税公課は事業者負担です。   |
| 3   | —         | 公募対象公園施設に関して、予定価格の公表はあるか。   | 予定価格は公表しません。  |
| 4   | —         | 水上利用に関して、寺田倉庫   | 水上利用に関しては、港湾局と協議の上検討  |

|                                |                                    |  |   |
|--------------------------------|------------------------------------|--|---|
|                                |                                    | の T. Y. HARBOR のように船として客席を計画することは可能か。及び、既存の栈橋を利用するサップやカヌーといったスポーツのイベントを事業者側で計画運営をすることは可能か。 | してください。また、栈橋の利用については、区の所管部署である河川下水道課との協議の上で検討してください。        |
| 応募制限関連書類（株式会社（または有限会社）の場合）について |                                    |  |   |
| 1                              | (1) 必須提出資料②                        | 直近決算期から 6 ヶ月未満の場合は、その前の期における試算表または貸借対照表および損益計算書を提出という認識でよろしいでしょうか。                         | 直近決算期から 6 ヶ月未満の場合は、必須提出資料②の提出は不要です。                         |
| 2                              | (2) 任意提出書類                         | 「(2) 任意提出書類」について、提出することで加点評価などはあるのでしょうか。任意提出を求める意図をご教示ください。                                | 「(2) 任意提出書類」をご提出いただくことによる加点評価はありません。「(1) 必須提出書類」のみのご提出ください。 |
| 様式について                         |                                    |  |   |
| 1                              | 様式 3 応募申込書<br>様式 4 誓約書<br>様式 5 委任状 | 法人名等と代表者名の押印は同一の代表印でよろしいでしょうか。   | 同一の代表印で問題ありません。   |
| 2                              | 様式 6 - 2 ~ 様式 6 - 5                | 様式欄外に「※本文 (○～○) : A 3 判○枚以内」という記載がありますが、この「本文 (○～○)」は何を意味しているのでしょうか。                       | 「本文 (○～○)」は誤植のため、削除とします。                                    |