

吾妻公園集客施設整備・管理運営事業 質問と回答 (第1回)

企画部地域政策室

No.	該当箇所	質問事項	回答
1	公募設置等指針 P6 1 (7) 資料2	公園の一団の敷地に対して既に建設済み、又は計画中の他の施設を踏まえたうえで、今回の3つの公募対象地域に可能な建築面積及び延べ床面積をご教示ください。	3つの公募対象公園区域内に建築可能な面積については、都市公園法及び都市公園条例における建築面積の制限を踏まえ、別に整備する文化芸術施設等の建築面積を勘案し、1,000㎡以内としております。また、提案にあたりましては、資料11に示す文化芸術施設等の敷地設定を踏まえ、建築物の敷地を設定のうえ、ご提案ください。
2	公募設置等指針 P7 1 (8)	特定公園施設 (B) の管理運営の費用負担について、表中に「認定計画提出者及び市」とありますが、経年劣化による大規模修繕や、第三者による破損時の補修費用の分担基準を教えてください。	特定公園施設 (B) における日常的な維持管理及び軽微な補修等は認定計画提出者の負担とします。一方、経年劣化による大規模修繕については、市の負担を基本としますが、詳細は認定計画提出者との協議のうえ、決定するものとします。また、第三者による破損時の補修については、破損の原因者による負担を原則とし、原因者の特定が不可能な場合は、市の負担を基本とし、詳細を認定計画提出者との協議のうえ、決定するものとします。
3	公募設置等指針 P7 1 (8)	特定公園施設 (B) の原状回復について、「更地にて返還 (※要協議)」とあります。市に譲渡したはずの公共資産を、事業終了時に事業者の費用で解体・撤去する義務が生じる可能性があるのでしょうか。	公募設置等指針P7に記載のとおり、特定公園施設 (B) については、市へ譲渡するため、認定計画提出者による解体・撤去等の義務は生じません。
4	公募設置等指針 P10 2 (1) 2) 資料4	資料4 (インフラ計画図) に示された接続点において、飲食店やドッグラン等の運営に必要な電気・水道等の供給容量 (A数や管径) は、事業者の提案規模に関わらず十分に確保されていますか。	資料4については、文化芸術施設を含む吾妻公園全体 (民間集客施設整備・管理運営事業を除く) の整備に向けたインフラ計画図となります。飲食施設やドッグラン等の運営に必要な電気、水道等の位置や容量等は見込んでおりませんので、本事業に必要なインフラについては、資料4の計画を参考に、認定計画提出者において整備してください。なお、資料4については、令和8年度に実施する公園広場実施設計において変更となる可能性があります。
5	公募設置等指針 P10 2 (1) 2) 資料4	必要となるインフラの整備について、電力幹線の引き込み位置などの想定はありますでしょうか。	資料4については、文化芸術施設を含む吾妻公園全体 (民間集客施設整備・管理運営事業を除く) の整備に向けたインフラ計画図となります。本事業に必要な電力幹線の引き込み位置等については、資料4の計画を参考に、認定計画提出者の判断により整備してください。なお、資料4については、令和8年度に実施する公園広場実施設計において変更となる可能性があります。
6	公募設置等指針 P10 2 (1) 2) 資料4	必要となるインフラの整備について、都市ガスの場合は、ガスの敷設工事の起点はどこからになりますでしょうか。敷設距離が推定できないと経常予算に組み込めないため宜しくお願いいたします。また、プロパンガスの場合は敷地内がプロパンガス敷設についての制限がないでしょうか。	都市ガスの敷設に関する起点等については、東京ガスにご確認ください。なお、文化芸術施設については、都市ガスの使用は想定しておりません。また、プロパンガス設置について、制限等はございません。
7	公募設置等指針 P10 2 (1) 2) 資料4	カフェスペースにトイレの設置が必要となりますが、下水道は敷地内に延伸されているのでしょうか。無い場合、浄化槽の設置が義務付けられますが、敷地内に浄化槽の埋め込み等は許可されるのか、制限があれば公衆衛生上、トイレの設置について行政でのお考えがあるのでしょうか。ご教示ください。	汚水管については、資料4のとおり計画しています。なお、浄化槽の設置については、本公園は公共下水道の排水区域内であることから、下水道法の規定により、下水を公共下水道に流入させるための排水設備を設置する義務があり、浄化槽の設置は不可となります。

No.	該当箇所	質問事項	回答
8	公募設置等指針 P11 2 (3)	条例改正により土地使用料が変更になる可能性があるとのことですが、改定が行われる頻度や、一度の改定における上昇幅の上限設定などの考え方はありますか。	使用料の改定頻度や改定における上昇幅の上限設定等の考え方はございません。 なお、使用料については、これまで改定した経緯はなく、今後、改定する見込みも現時点ではございません。
9	公募設置等指針 P11 2 (4) 1) (キ)	原則として樹木の伐採は不可とされていますが、ドッグランの有効面積確保や建物の配置上、やむを得ず支障となる場合の伐採・移植の許可基準、および代償植栽の要否を教えてください。	支障となる樹木の樹種や大きさにより対応が異なることから、認定計画提出者との協議のうえ、決定するものとします。
10	公募設置等指針 P12 2 (4) 1) (二)	液状化対策が必要な場合の費用は事業者負担とされていますが、対策を講じるべき範囲は「公募対象公園施設の建築投影面」のみで良いでしょうか。周囲の園路等も含まれますか。	特定公園施設として整備する建築物については、対象範囲に含まれます。 なお、園路については、原則、液状化対策は不要ですが、詳細は認定計画提出者との協議のうえ、決定するものとします。
11	公募設置等指針 P13 2 (4) 2) (ウ)	「地面の材質は病原菌が繁殖しにくい素材」とありますが、市が想定または推奨する具体的な素材（人工芝、ウッドチップ、砂等）、あるいは衛生上認められない素材があれば提示してください。	人工芝や天然芝、ウッドチップ等を想定していますが、ドッグラン運営実績に基づく知見や本事業における採算性等を考慮し、最適と考えるものを提案してください。 また、提案する素材を選定した理由やメリット、デメリット等についても、記載してください。
12	公募設置等指針 P14 2 (5) (タ)	公園内のゴミ処理について、収益施設から出るもの以外に、特定公園施設（公共部分）に設置したゴミ箱や、利用者が持ち込んだゴミの処理も事業者の負担範囲に含まれますか。	認定計画提出者において管理運営する区域内のゴミ処理については、認定計画提出者の責において実施することとなります。
13	公募設置等指針 P14 2 (5) (チ)	公園全体の指定管理者との「協議体の設立」が予定されていますが、共同イベント実施時の売上分配や光熱水費の按分、清掃・警備の責任境界に関する基本指針はありますか。	協議体の設立については、今後、詳細に検討を進めていくことから、ご質問にある基本指針はございません。イベント実施時の負担割合や責任分担については、イベントの内容に応じて、適宜、協議することを想定しています。
14	公募設置等指針 P14 2 (5) (チ)	敷地内でイベントを行なう場合、サウンドの領域（外部スピーカー等のdB制限値）や、ドライアイス、火気の使用制限（3m以内の打ち上げ花火など：垂直落下花火のみ）についてご教示ください。	イベントの規模、対象者、内容等に応じて、適宜、判断することとなります。 また、イベント実施にあたっては、公園周囲の関係者（住宅、保育園、自衛隊等）への配慮も必要となります。
15	公募設置等指針 P17 3 (1) 2)	①複数企業が出資するSPC（合同会社）を応募法人とすることに問題はありますか。 ②応募者の資格（ウ）は、SPCを応募法人とする場合、SPCを対象とするのであって、SPCの社員（法人）には該当しないと理解することに問題はありますか。 ③応募者の資格（エ）において、公募対象公園施設と同種業態について3年以上の経営実績を有するものとあります。応募法人がSPCの場合は社員（法人）が実績を有すればよいと理解することに問題はありますか。	①SPCが応募法人となることは可能です。 ②公募設置等指針P17に示す応募グループの取扱いと同様に、SPCの構成法人全てが応募の資格（ウ）を満たす必要があります。 ③お見込みのとおり、公募設置等指針P17に示す応募グループの取扱いと同様に、公募対象公園施設の経営を主として担う法人が応募の資格（エ）を満たす必要があります。
16	公募設置等指針 P20 3 (4) 4)	ドッグラン及び飲食店の経営実績が提出書類に含まれますが、ドッグランを経営している実績は何をもって経営していると判断しますか。ペットホテルやペットOKの飲食店を運営していれば可能とみて良いでしょうか。	ドッグランは、リードを付けない状態で不特定多数の犬が同時に利用する空間として、犬同士の接触や利用者間の調整、事故防止、衛生管理等について、専門的かつ継続的な管理・運営が求められる施設であり、この特性を踏まえた管理運営の実績及び知見を有することを求めています。 ペットホテルやペット同伴が可能な飲食店の運営実績については、上記特性とは異なる性質のものであることから、ドッグランの経営実績には該当しません。
17	公募設置等指針 P25 3 (7) 4) ④	「ペット同伴に関する公園利用ルール策定支援」に関連して、ドッグラン以外の「公園全体におけるペットの同伴可否やリードのルール」についても、事業者の提案を反映させることは可能ですか。	公園全体におけるペット同伴可否やリードのルールに関する提案を行うことは可能ですが、公園全体の利用ルールについては、公共性や公平性、安全性等を総合的に考慮したうえで、決定します。

No.	該当箇所	質問事項	回答
18	様式4	<p>S P C（合同法人）を応募法人とする場合、2 公募対象公園施設の設計を担当する者、3 公募対象公園施設の設計を担当する者、4 公募対象公園施設の設計を担当する者、5 特定公園施設の管理運営を担当する者、6 特定公園施設の設計を担当する者、7 特定公園施設の管理運営を担当する者に、社員（法人）でない専門業者を充てることはできますか。</p>	<p>様式4のうち、「2 公募対象公園施設の設計を担当する者」、「3 公募対象公園施設の設計を担当する者」、「4 公募対象公園施設の設計を担当する者」、「5 特定公園施設の設計を担当する者」、「6 特定公園施設の設計を担当する者」、「7 特定公園施設の管理運営を担当する者」については、構成法人以外の者が担うことが可能です。</p> <p>なお、応募グループを構成する場合も同様となります。</p> <p>また、「4 公募対象公園施設の管理運営を担当する者」については、構成法人に含める必要があることから、公募設置等指針P17 2) (イ)の表現を修正しました。</p>