

有明アーバンスポーツパーク整備運営事業 募集要項等に関する質問（内容に関する事項）に対する回答

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(か)		
1	募集要項	用語の定義	5						不可抗力の中に感染症の拡大リスクが含まれておりません。当該リスクは不可抗力に該当すると考えていいのでしょうか。	事業契約書（案）別紙1の定義集に記載のとおり、大規模な感染症は、不可抗力に該当します。
2	募集要項	近隣対応業務	7	第2	6	(2)	エ		近隣対応業務とありますが近隣の具体的なステークホルダーおよび業務詳細についてご教示ください。	近隣の具体的なステークホルダーは限定していません。近隣対応業務の詳細は、要求水準書第4、第6、第8、事業契約書（案）第23条、第43条等を参照ください。
3	募集要項	アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修	10	第2	9	(3)	ア		アーバンスポーツ施設及び管理施設の改修期間と貴都の先行管理期間がラップしていますがどのように理解したらいいのでしょうか。	改修・建設工事業務の実施に当たっては、要求水準書第6、2、(5)に示すとおり、都の先行管理と調整を行ってください。
4	募集要項	事業期間終了時の措置	13	第2	15				追加投資部分について、貴都と契約締結後に追加投資の承認をいただく段階で買取について御判断いただくことは可能でしょうか。	追加投資の承認時点で、当該追加投資部分の残置又は都の買い取りを判断することは約束できません。
5	事業契約	運営に伴う近隣対策及び近隣対応	20	65条	1				周辺事業では地域住民の説明会は実施しないよう、地域からの要望で依頼されていると伺っています。住民説明会は実施するのでしょうか。	説明会は、近隣住民等との良好な関係を築くために、必要に応じて実施してください。

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(加)		
6	事業契約	運営に伴う近隣対策及び近隣対応	20	65条	4				追加的費用の負担は事業者とあるが、あくまで施設が建つこと自体に対するクレームは都負担と整理されていると理解しています。上記から社会通念上通常のアーバンスポーツ運営が難しくなるような要望が発生し、当該要望の実施が必須ということであれば貴都負担とすべきと考えます。 施設に対する理解が得られていない状況下で、通常の運営ができない条件を地域住民の要望ということで求められた場合に、当該事由を元に事業者側が一方的に業務不履行ととられかねない条文は受け入れられないと考えます。	該当箇所の記載に基づいて、近隣対策又は近隣対応の実施により事業者が生じた追加的な費用については、事業者が負担するものとし、都が設定した条件に直接起因して近隣対策又は近隣対応が必要となった場合の追加的な費用については都が負担します。
7	事業契約	税引前当期純利益に対する業績連動支払額	59	別紙12	1	(1)			税引前当期純利益に対して業績連動支払額を計算するということが、これは業績連動支払額を支払わなかった場合の税引前当期純利益に%をかけるという理解でいいでしょうか。	御理解のとおりです。
8	要求水準書	環境への配慮	8	第1	7	(1)			水光熱費の単価高騰が著しい状況です。物価上昇リスクは原則事業者負担となっている中で、状況によっては水光熱の購入基準は柔軟に協議が可能なようにして頂きたい。	該当箇所に記載のとおり、電気の購入については、「東京都グリーン購入ガイド」における水準1の条件を満たすことを必ず考慮するとともに、水準2の条件を満たすよう努めてください。
9	要求水準書	地域活性化への配慮	9	第1	7	(7)			BRT等、当初オリパラ後に整備される予定だったものや周辺デッキ開発開発のスケジュールは現状どうなっていますでしょうか。エリア一体での活性化を考えるうえでご教示お願い致します。	プレ運行二次開始に向けて、運行に関する必要な手続きを進めています。 開始時期等については、決まり次第、HPなどでお知らせします。 現時点では、周辺デッキ開発の整備計画はございません。

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(か)		
10	要求水準書	物価変動リスク	9	第1	7	(8)			事業者が物価変動リスクを負担するということであれば料金改定を事業者判断で速やかに実施できるようにしてください。支出側のリスクだけ事業者が負担し、収入側を自由にコントロールできないというのは合理性に欠けます。	利用料金の変更に当たっては、要求水準書第11、2、(3)のとおり、変更後の業務計画書を都に提出し、承認を受けてください。
11	要求水準書	休館日	27	第6	2	(2)	ア		年末年始等、需要場見込めない日時については協議の上で休館日を設定できるという理解でいいでしょうか。	御理解のとおりです。
12	要求水準書	警備業務	33	第7	2	(1)	ク		防火管理者や日報といった記載がありますが、常駐警備が必須とお考えでしょうか。	当該記載は、有人の常駐警備を必須とするものではありません。
13	要求水準書	小規模な修繕	33	第7	2	(2)	ケ		小規模の定義を教えていただけないでしょうか。貴都の実施する修繕との役割分担を明確にいただきたいです。	建築物・設備等の損耗、劣化等に対応して、本施設が正常に機能するために行う修繕は全て事業者の負担としています。
14	要求水準書	スポーツ大会、各種イベント等の誘致	35	第8	2	(1)			最先端技術等とあります。等とは何を指すのでしょうか。イメージがあればご教示ください。	「未来の東京」戦略に示されている最先端技術等を指しております。 https://www.seisakukikaku.metro.tokyo.lg.jp/basic-plan/choki-plan/
15	要求水準書	自家用広告物	35	第8	2	(5)			有明北地区まちづくりガイドライン等に基づき、原則として自家用広告物に限る。とありますが、ガイドライン運用団体等か、貴都と協議して認められたものであれば問題ないという理解でいいでしょうか。	臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインに基づき、設置できる屋外広告物は原則として自家用広告物に限るとしています。掲出可能な広告物は、東京都発行「屋外広告物のしおり」や江東区発行「江東区屋外広告物申請の手引き」等を御参照ください。

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(か)		
16	要求水準書	協議会・説明会の実施	39	第8	2	(7)			近隣案件では施設側から個別マンションの管理組合等への直接接触は拒否されていると聞いていますが、近隣住民の窓口は有明マンション自治会連合に集約されているということでしょうか。	窓口については、お示しできません。
17	募集要項	アーバンスポーツ施設及び管理施設	9	第2	7	(1)			東京都海上公園条例の設置許可をつけるための諸手続きをご教示いただきたい。申請書式があれば開示頂きたい。	契約書（案）別紙8、9で、設置許可申請書（案）及び設置許可書（案）を示しています。
18	募集要項	開業準備期間	10	第2	9	(1)	イ		都による先行管理について、当該事業に係る全面運営開始時期が2024年7月頃に早まった場合、先行管理期間も上記に呼応して終了するの、また、多目的施設が一部開業となった場合についてもご教示いただきたい。	全面開業とともに終了する予定です。多目的施設が一部開業となる場合の都による先行管理期間の終期は、別途都と事業者との協議を行い、それを踏まえ検討します。
19	募集要項	開業準備期間	10	第2	9	(1)	イ		都による先行管理について、先行管理者はどのようにして決定されるのか？ご教示いただきたい。	お示しできません。
20	募集要項	開業準備期間	11	第2	9	(4)	イ		短縮した整備期間を運営期間に算入できないのはなぜか？ご教示いただきたい。	本施設は暫定利用施設と位置付けているため運営期間が10年間に限られています。そのため、全面開業日を前倒しした場合でも運営期間は10年間となります。
21	募集要項	開業準備期間	12	第2	13	(2)			事業契約が、都議会への報告後にと記載があるが、都議会報告の如何により当該契約締結になんらかの影響があると考えうるか？あるとするとどのようなことをご教示いただきたい。	現在公表している事業契約書（案）等により契約する旨議会にも報告します。発生し得る影響については、現段階ではお示しできません。
22	事業者選定基準	特筆すべき提案	10	第5	6				特筆すべき提案について様式はなく、提案書提出書類名の各所で該当する部分で提案記載をするという事でしょうか。	御理解のとおりです。

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(か)		
23	提案書作成要領及び様式集	各提出書類の記載要領	10	第2	2				収入の算出根拠 A4縦(2枚)とありますが、【様式3-5-2】の作成要領には「A4判3枚以内にて作成すること。」とあります。何枚以内の作成が正しいでしょうか。	A4判3枚以内にて作成ください。A4縦(2枚)の記載は修正します。
24	提案書作成要領及び様式集	各提出書類の記載要領	10	第2	2				支出の算出根拠 A4縦(2枚)とありますが、【様式3-5-3】の作成要領には「A4判3枚以内にて作成すること。」とあります。何枚以内の作成が正しいでしょうか。	A4判3枚以内にて作成ください。A4縦(2枚)の記載は修正します。
25	要求水準書	整備可能面積	19	第3	2	(3)	イ		建築面積の上限6,000㎡は都が整備する屋内ポルダリング棟と管理棟の面積は含まないとの認識でよろしいですか。	含まれます。
26	要求水準書	整備可能面積	19	第3	2	(3)	イ		建築面積とは建築基準法上の建築面積でしょうか。2階建て建築がある場合、延床面積が6,000㎡又は4,800㎡を超えてもよろしいですか。	建築基準法上の建築面積です。延べ面積は、都市計画法や建築基準法等関係法令の範囲内であれば超えても構いません。
27	要求水準書	整備可能面積	19	第3	2	(3)	イ		大規模な屋外遊具等で建築基準法上の工作物申請に該当する場合、当該遊具の建築面積は0㎡と考えてよろしいでしょうか。又、工作物申請に該当しない公園遊具等は建築面積に含まない認識でよろしいですか。	建築基準法上の工作物に該当する場合は、建築面積に算入します。(その場合は、事業者が新たに設置できる建築面積の上限である4,800㎡に含まれます。)
28	要求水準書	整備可能面積	19	第3	2	(3)	イ		日除けの parasol、簡易テント、及びファニチャー類は建築面積に含まない認識でよろしいですか。	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。(その場合は、事業者が新たに設置できる建築面積の上限である4,800㎡に含まれます。)

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(加)		
29	要求水準書	利用料金	28	第6	2	(2)	イ	<p>その他イベント開催時の利用料金や敷地貸出料金の設定はどの時点で必要でしょうか。（事業者の収入と支出で相殺となるため）</p> <p>又、事業者が自主イベントを行う際は利用料徴収なしでよろしいでしょうか。</p>	<p>提案時に分かる範囲で、収入の根拠として御記載ください。最終的には、第11、2、(3)に基づき、開業準備業務計画書の提出時までに設定してください。</p> <p>事業者が自主イベントを行う際、利用料金を取るか否かは事業者の判断によります。ただし、利用料金を徴収しない場合は、業務報告書等において、利用料金相当額を区別できるように計上してください。</p>	
30	要求水準書	自動販売機等	38	第8	2	(5)		<p>事業者が設置設置する自動販売機等については場所の利用料金は不要と考えてよろしいですか。</p>	<p>設置許可にかかる使用料という意味でしたら不要です。自動販売機設置業者から利用料金をどのように取るかは、事業者が設定してください。</p>	
31	要求水準書	広告	38	第8	2	(5)		<p>広告のスペースとして第三者に利用させる場合、利用料金を事業者で設定する事とありますが、屋外広告物について、原則として自家用広告物に限るとあります。矛盾があると思いますが、屋外広告設置スペースを設定、広告用看板等を設置し、第三者の屋外広告掲出は可能でしょうか。</p>	<p>第三者とは、業務委託先、テナント、イベント主催者等を想定しており、当該スペースとは屋内施設を指しています。屋内施設において、第三者に広告を利用させることができます。屋外広告については、記載のとおり原則自家用広告物に限ることとしています。</p>	
32	要求水準書	広告	38	第8	2	(5)		<p>事業者が設置する施設及びテナント、及びパーク内で行われる活動について、協賛企業がいる場合に施設入口や施設内への協賛企業ロゴの掲出は可能でしょうか。（屋外広告物に該当しない形での協賛企業名の掲出は可能でしょうか）</p>	<p>屋外広告物に該当しない形であれば可能です。詳細は、東京都発行「屋外広告物のしおり」や江東区発行「江東区屋外広告物申請の手引き」等を御参照ください。</p>	
33	要求水準書	統括管理責任者の配置	43	第10	2	(1)		<p>統括管理責任者の下に配置する近隣対応責任者を運営業務責任者が兼ねる事は可能でしょうか。</p>	<p>可能です。</p>	
34	要求水準書	業務責任者の配置	43	第10	2	(2)		<p>各業務の責任者は兼務が可能でしょうか。</p> <p>(例) 解説準備業務、維持管理業務、運営業務の3つの責任者を兼ねる事は可能でしょうか。</p>	<p>可能です。</p>	

No.	資料名	タイトル	該当箇所						質問	回答
			頁	第●	●	(●)	カナ	(か)		
35	要求水準書	ネーミングライツ	51	第12	1	(3)			ネーミングライツの期間は全面開業日より前からとできるでしょうか。(例：2024年3月～) 又、期間を2年単位、5年単位等とする事はできるでしょうか。	ネーミングライツの募集手続等が完了していれば、全面開業日より前から導入することは可能です。 通称名の変更は、第12、1、(1)に記載のとおり、利用者の混乱を避けるため、原則、社名の変更などやむを得ない事情がある場合を除きできませんが、詳細は募集条件の協議によります。

※「タイトル」「該当箇所」「質問」は、原則として原文のまま掲載しております。