

募集要項に対する質問・回答(概要)

● 事業スケジュール

令和4年11月30日 募集要項の公表

令和5年 **1月12、13日 質問受付**

3月下旬 質問への回答(予定)

8月31日 提案受付

令和6年3月頃 事業予定者の決定

● 質問提出状況

● 質問総数：927件

● 質問社数： 24社

デベロッパー	11社
ゼネコン	6社
設計事務所	3社
その他	4社

● 質問分野の内訳

分類	件数	概要
提案条件に関する質問	494	【都市基盤・関連インフラ】 スーパー堤防(51) 舟運(41) 晴海線(29) 【土地利用等】 分譲住宅(33) 環境配慮(25)
貸付・契約条件に関する質問	237	貸付料(37) 施設等の譲渡(27)
募集審査に関する質問	131	資格要件(40) 提案書の記載方法等(29)
その他	65	土壌汚染(26)
合 計	927	

都市基盤整備に関する条件

主な質問及び回答(要旨)

質問の概要	回答(要旨)
広域交通結節点については、「将来の需要にあわせた段階的な整備も可能」とあるが、整備時期の想定はあるか。 また、いつまでに整備が完了している必要があるか。	広域交通結節点を含む地区全体をできる限り、早期に整備する計画としてください。 募集要項の通り、将来の需要に併せ、段階的に整備することも可能です。 防災船着場や高速晴海線、都心部・臨海地域地下鉄等の関連するインフラの整備スケジュール等を踏まえて最適な提案を行ってください。
舟運の就航の提案については、どのように計画の実現性を評価されるのか。	舟運の就航は、事業者自ら免許等を取得して舟運事業を実施することも構成員以外の運航事業者の就航を誘致することも可能です。 提案にあたっては、必要に応じて、舟運事業者等との調整・協議を実施の上、応募者において実現可能と考える具体的な内容（運航事業者の想定、運航ルート、運航頻度、運航事業者誘致に向けた応募者による船着き場周辺の環境整備等の取組など）を提案してください。 提案が実現できなかった場合には、選定された事業者提案の優位性が損なわれない範囲で、代替となる他の定期船及び不定期船の就航へ変更可能です。 なお、審査にあたって、運航事業者との調整状況は評価の対象となりません。

都市基盤整備に関する条件

質問の概要	回答（要旨）
「水辺への円滑なアクセス動線等」について、河川区域内に建築物（エレベーター棟など）の構築も提案可能と考えてよいか。	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。
周辺の歩行者ネットワークとの接続について、域外での新たなペDESTリアンデッキの整備などについても提案した場合、審査の対象となるか。	本事業の目的の達成のために、事業者が自ら整備するもので、実現が見込まれる場合には、域外の提案についても、審査基準に則り審査を行います。 実現に必要な関係者との協議は事業者が行う必要があります。
「環状第2号線を立体的に横断し、環状第2号線の両側の敷地をつなぐアクセス路」に関して、地上、地下の規制はないものと認識してよいか。	ご認識のとおりですが、環状2号線を立体的に横断するアクセス路については、景観にも配慮することを条件としていることに留意してください。 また、東京都道路占用許可基準など関係法令に準拠した提案内容とし、提案の実現に必要な道路管理者との協議を事業者の責任において行う必要があります。

土地利用、デジタル技術の活用、先行的なにぎわい創出等の条件について

質問の概要	回答（要旨）
大規模集客施設の条件に「騒音・振動対策など周辺環境に配慮すること」という文言が新たに追加されたが、具体的な水準に関する設定はあるか。	防音性の高い、屋根、壁を設けるなど、想定されるイベントに応じて、近隣など周辺に対する適切な騒音・振動対策を実施していただくことを想定しています。 具体的な水準は設定しておりませんが、提案時に目標とする水準の説明などを行ってください。
「質の高い緑」に関して、緑被率などの具体的な数値としての基準はあるか	具体的な数値の基準はありませんが、配置、緑化量など緑を十分に創出する具体の考え方を示してください。
次世代モビリティの発展や新技術の適用など、現時点では法制度的にも整備されていない場合、将来の法改正を見込んだ提案は審査対象となるか。	提案内容にもよりますが、国、都等において推進のためのロードマップが示されているものや法整備の検討が進められているもの等については、実現性が見込まれるものとみなします。
にぎわいの先行的な創出時期は、事業者の待合等の整備（2029年度）に先立ちと記載されているが、具体的には、2028年度末よりも前に供用開始する必要があるという理解でよいか。	ご理解のとおりですが、可能な限り早期に供用開始する計画としてください。

契約に関する条件

質問の概要	回答（要旨）
19ha超の大規模敷地に対して、SPC 1 社のみで開発・所有・運営を実施することは現実的ではないと考えますが、貸付敷地を複数に分割する場合に、都から借地を受けるSPC（親SPC）とは別に、複数のSPC（子SPC）を設立し、貸付敷地ごとに親子SPC間にて転貸借するスキームを前提として提案することは可能か。	契約条件書では、事業者は、基本協定等に従って、自ら事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行うこととしています。 ただし、ご質問のような別会社に開発を行わせる転貸借のスキームについては、具体的な提案内容を基に、都及び事業者で協議を行うことは可能です。 その際、事業者及び転貸を受ける別会社において、契約条件書に規定される役割や責任等の分担が明確に整理され、その分担や都が付す条件等を基本協定に位置付けるなど、実効性が適切に担保されること等が必要となります。

募集審査に関する質問

質問の概要	回答（要旨）
最優秀提案応募者及び次点を選定するとありますが、一応募者のみの場合にも、審査委員会にて適格と判断されれば、最優秀提案応募者に選定されるという理解でよいのか。	一応募者のみの場合であっても、審査基準に基づき審査を行い判断します。
ヒアリングの実施要領は提案書提出後に通知されることになるとは思います。が、模型の持ち込みや動画を用いたプレゼンテーションの可否など既に想定している規定があれば、事前にご教示ください。	模型の持ち込みや動画の使用は認めない予定です。
貸付料審査の比例配点方式とは具体的にどのような計算方法か。	0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分をする計算方法になります。 （参考） $\text{評価点} = \frac{\text{当該グループの提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 10 \text{点}$

その他

質問の概要	回答（要旨）
埋蔵文化財試掘調査結果を踏まえて、保存される遺構があるのか否か、またある場合には、場所、保存方法についていつ頃公表される見込みか。	令和3～4年度の埋蔵文化財調査の結果は、令和5年春頃の公表を予定しています。 なお、調査で発見された旧浴恩園の池の護岸等は、現地保存について検討を要するような重要な遺構ではなかったため、保存方法等について公表する予定はありません。 また、今後の調査で重要な遺構等が発見された場合は、その保存等について別途協議となります。
提案書の作成に当たり、建築制限区域については、2040年代前半頃までか、2040年代前半頃以降どちらの整備内容を主として、提案を作成をすればよろしいでしょうか。	建築制限区域に限らず、最終形の整備内容を説明した上で、必要に応じて、段階的な整備の説明を行ってください。