

# 回 答 書

令和4年7月20日

大田区

件 名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル					
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答	
<b>募集要項①【コミュニティセンター羽田旭関係】</b>							
1	3	第1章	2	(3)	新築ではなく、既存の利用提案は可能でしょうか。	(仮称) CC羽田旭は老朽化による区民サービスの低下や増加する大規模自然災害等に適切に対応するため、機能更新を基本に改築することとしております。	
2	3	第1章	2	(3)	利用者の年齢・性別構成・利用時間などの情報は開示いただけますでしょうか。	利用者の年齢、性別、利用時間帯の記録はありません。	
3	10	第3章	1	(2)	維持管理業務を適切に実施するためには、休館日の設定が必要と考えますが、頻度について区のお考えはありますでしょうか。(例：●回/年)	(仮称) CC羽田旭の休館日は、維持管理業務の内容を踏まえ、利用者への影響を考慮し必要最低限と考えていますが、具体的には区と事業者と協議の上決定とします。	
4	10	第3章	2	(2)	旧CC羽田旭の開館時間は8時30分～22時迄となっておりますが、(仮称) CC羽田旭の想定している開館時間をご教授下さい。尚、事業者側にて開館時間を設定することは可能でしょうか。	(仮称) CC羽田旭の開館時間は、区が定めまします。具体的な開館時間は、他の公共施設の開館時間を踏まえ今後検討して参ります。	
5	10	第3章	2	(2)	産業支援施設と(仮称) CC羽田旭の開館時間は揃える必要がないと認識しても宜しいでしょうか。	産業支援施設と(仮称) CC羽田旭の開館時間について揃える必要はありません。	
<b>募集要項②【産業支援施設関係】</b>							
6	3	第1章	2	(2)	製造業の操業環境とありますが、区内製造業者の一覧、製造内容の一覧、事業規模(売上)等の情報は取得可能でしょうか。	令和元年度大田区ものづくり産業等実態調査報告書 ( <a href="https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/sangyou_suuji_jittai/chousa_houkoku/monodukurisangyo.html">https://www.city.ota.tokyo.jp/sangyo/sangyou_suuji_jittai/chousa_houkoku/monodukurisangyo.html</a> )などを参照ください。	
7	19	第4章	5	(1)	開館時間、休館日は事業者側で自由に設定可能でしょうか。	産業支援施設の開館時間及び休館日は、事業者が自由に設定することができます。ただし、産業支援施設のコンセプトは「製造業の操業環境確保及び企業集積の拠点並びに区内産業の維持向上に寄与する施設」ですので、その点を考慮してください。	
<b>募集要項③【技術提案書関係】</b>							
8	37	第7章	8	(1)	技術提案書は、1部あたりの、最大紙枚数の制限はありますか。両面コピーは可能でしょうか。	技術提案書の最大紙枚数は、「様式集(資料3)」をご参照ください。なお、両面コピー可能です。	
9	38	第7章	8	(3)	事業収支計画書は、技-第5号①の様式に記載ある項目と事項が分かれば、技-第5号②の様式を使わなくてもよい認識で宜しいでしょうか。	必ずしも【技-第5号②】の様式を使用する必要はありませんが、【技-第5号②】のように収支計画が分かる書類としてください。	

# 回 答 書

令和4年7月20日

大田区

件 名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答
10	38	第7章	8	(3)	大田区へ提出する事業収支計画書を作成するにあたり、作成日はいつからを想定すれば宜しいのでしょうか。損益計算書、資金収支計画書、指標の開始年度はどの時点を目安と想定すれば宜しいのでしょうか（例：建物供用開始時、検査済証取得時等）。	事業収支計画は事業契約開始日から事業契約終了日までとし、事業の全期間をカバーするように作成してください。供用開始時を1年目とし、取壊し及び建設をマイナス、開始後はプラスで期間を設定してください。 損益計算書、資金収支計画書の開始年度は事業契約を開始する年度としてください。
<b>募集要項④【契約関係】</b>						
11	17	第4章	3	-	一般定期借地権設定契約の貸付料発生と（仮称）CC羽田旭の賃料発生日は共に建物供用開始時との認識で宜しいのでしょうか。	土地の貸付料は建物の供用開始日（産業支援施設または（仮称）CC羽田旭のいずれかが供用を開始した時点）から本事業の敷地全体に発生します。 （仮称）CC羽田旭の賃料は、（仮称）CC羽田旭の供用開始日から発生します。
12	21	第5章	1	(1)	一般定期借地権設定契約における中途解約の記載がございませんでした。中途解約条項についてご教授頂きたいと存じます。尚、不可抗力による場合と事業者都合の場合が想定されますが、夫々ともに中途解約は可能と認識して宜しいのでしょうか。可能である場合、違約金なしとの認識で宜しいのでしょうか。	一般定期借地権設定契約については、原則として中途解約を認めません。ただし、不可抗力の場合は区と事業者で契約に関する協議を行い、対応を決定します。 事業者事由による場合、事業者は区に違約金を支払うこととします。 なお、事業者事由による中途解約に伴い、現状回復や区に発生する損害が違約金を超える場合、事業者は違約金のほかに、超過相当分についても区に支払うものとします。
13	21	第5章	1	(3)	供用開始日は仮使用開始日として産業支援施設及び（仮称）CC羽田旭のリース料が仮使用開始日から発生し、一般定期借地権設定契約における貸付料発生日は仮使用開始日ではなく、検査済証取得時点からとの認識で宜しいのでしょうか。	産業支援施設及び（仮称）CC羽田旭の供用開始日は、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上決定します。 一般定期借地権設定契約における土地の貸付料は、建物の供用開始日（産業支援施設または（仮称）CC羽田旭のいずれかが供用を開始した時点）から本事業の敷地全体に発生します。
14	22	第5章	1	(3)	保証金の支払日の明記がありませんが、一般定期借地権設定契約締結日ではなく、一般定期借地権設定契約の開始日に一括で支払うとの認識で宜しいのでしょうか。	事業者は、一般定期借地権設定契約の開始日前までに、一般定期借地権設定契約に基づく保証金を区にお支払いください。
15	23	第5章	1	(3)	産業支援施設の再契約においては、契約期間終了年の5年前に事業者側から申し入れた場合、大田区としては原則受け入れて頂く考えで宜しいのでしょうか。	事業者は産業支援施設の事業期間終了年の5年前から、区と事業契約の扱いについて協議を行うことが可能で、合意した場合は再契約することができます。再契約の判断に当たっては、協議時の社会的な状況や施設の運営状況などを総合的に判断することとなります。
16	24	第5章	1	(3)	（50年間）と記載のある書類等について、契約終了時の提出資料は相当量になると想定されます。建築物衛生法等の法令で保管期間が設定されている書類（帳簿書類）についてはその保管期間内の資料提出で宜しいのでしょうか。	提出資料について、経過の確認が必要なことも想定されることから、50年間分の書類を契約終了時に提出してください。 なお、保存期間を超えた資料は電子データとして提出してください。保存期間中の書類は、紙・電子データで区に引き渡してください。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号①	番号②	質問事項	回答
17	26	第5章	4	-	事業の譲渡等の中で、信託譲渡を含むという記載もあるので、信託受益権化は可能という認識で宜しいでしょうか。	本事業においては信託受益権化は可能です。
18	26	第5章	4	一	「事業者が区と締結する契約等に基づく権利義務関係及び内容は変わらない。」とありますが、権利義務関係及び内容は新たな事業者に承継される、という意味でよろしいでしょうか。	本事業に関して、募集要項26、27頁に示す事業の譲渡等が行われた場合、事業者は事業の譲渡等をする者に対して、区と事業者との権利義務関係は包括的に承継されるものとし、事業者は新たな事業者に対し、責任をもって権利義務関係を承継してください。
19	28	第5章	7	-	不可抗力により建物供用開始に工期遅延が発生した場合、違約金は発生しないとの認識で宜しいでしょうか。	不可抗力により供用開始が遅延した場合の違約金の扱いは、不可抗力の内容に依るため、区と事業者との協議事項とします。
20	40	第7章	11	(14)	大田区と協議及び設計が開始できていないこと等を踏まえると、技術提案書類や提案内容を変更することができないということは無理があると考えます。大田区のお考えを詳細にご教授下さい。尚、技術提案書は法的拘束力がない認識でありますが、宜しいでしょうか。	技術提案書、面接審査の回答内容等に基づき、区と事業者が協議の上、事業契約を締結します。
21	43	第8章	1	-	基本協定に法的拘束力がないと認識しておりますが、宜しいでしょうか。	基本協定書は、双方合意した内容について法的拘束力があります。
22	43	第8章	1	-	事業契約書は法的拘束力があると認識しておりますが、宜しいでしょうか。	事業契約書は、双方合意した内容について法的拘束力があります。
23	43	第8章	1	-	事業協定締結後、区、近隣住民等の要望により、事業計画に変更が生じた場合でも、事業者は違約に該当しないとの認識で宜しいでしょうか。	事業契約締結後、区及び近隣住民等の要望により計画が変更となる場合は、区と事業者が協議の上必要と認められる部分を変更します。事業契約等の変更にあたり、事業者には責任がないと認められる場合は、違約にあたりません。
24	43	第8章	1	-	2023年3月末時点で、事業契約書ではなく、一般定期借地権設定契約を締結することは可能と理解して宜しいでしょうか。	事業者の提案により、区と協議して合意が得られれば、2023年3月末時点で、一般定期借地権設定契約の締結は可能です。区では、2023年3月以降での一般定期借地権設定契約の締結を想定しています。
25	43	第8章	1	-	上記が不可の場合、事業協定書と一般定期借地権設定契約書を同時に締結することは可能でしょうか。もし不可の場合、理由をご教示下さい。	事業者の提案により、区と協議して合意が得られれば、同時締結は可能です。
26	43	第8章	1	-	事業契約書の内容として、大田区と一般定期借地権設定契約締結することを停止条件として盛り込むことを必須条件したいのですが宜しいでしょうか。	事業契約において、区と事業者が今後、一般定期借地権設定契約を締結することを規定します。
27	43	第8章	1	-	一般定期借地権設定契約締結日は何を基準としておりますでしょうか。	事業契約締結後に、区と事業者間で一般定期借地権設定契約を締結することを想定しています。一般定期借地権設定契約の開始日は、建物の供用開始日（産業支援施設または（仮称）CC羽田旭のいずれかが供用を開始した時点）からとします。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
28	43	第8章	1	-	事業契約書等に産業支援施設（工場アパート）の助成金の確約を規定頂けませんでしょうか。	事業契約書等への工場アパート立地助成事業に係る助成金交付の確約規定は致しかねます。
29	43	第8章	3	-	「業務ごとに事業計画を作成すること」と記載がありますが、具体的にどのような内容を要求しているのかご教示下さい。想定している雛型書式等あれば併せてご教授下さい。	事業者は事業契約書や技術提案書等に基づき、施設の設計、建設、維持管理、運営等の各業務について、施設別に事業計画を作成して区の確認を受けてください。 事業計画に雛形などはございません。事業計画の作成に当たっては、記載事項に関し、区と協議を行った上で作成してください。
30	44	第8章	4	-	事業者の債務不履行以外で違約金が発生することはございますでしょうか。	本事業において、違約金が発生するのは事業者の債務不履行のほか、事業者事由による契約解除、事業者事由により区に損害が発生した場合等です。
31	44	第8章	5	-	技術提案書提出後の事業内容変更は、原則可能という理解で宜しかったでしょうか。可能である場合、どの時点まで変更可能でしょうか。	技術提案書提出後の事業内容変更は原則認めません。 ただし、社会・経済・事業的な環境の変化等により、計画内容の実現が困難と認められる場合は、事業内容の変更について、事業者は区と協議することができます。
<b>募集要項⑤【工程計画関係】</b>						
32	4	第1章	4	(3)	利用停止を指す着工後は、旧創業支援施設やプールの取壊し工事着手時と理解して宜しいでしょうか。	グラウンドは、建物の取壊しまたは建設工事の際に、必要な範囲について利用を停止し、工事ヤード等として利用することができます。範囲や条件等については、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上決定します。
33	4	第1章	4	(3)	グラウンドの利用停止について、募集要項P4では「着工後は利用を停止する」、同P9では「区が事業者に土地を引き渡すまでに閉鎖する」としており、記載が異なっております。どちらを正とすれば宜しいでしょうか。上記二つの中で時期が早い方が利用停止となる認識で宜しいでしょうか。	「区が事業者に土地を引き渡すまでに閉鎖する」の対象施設は「プール」です。グラウンドについては「建設工事等に利用するため、着工後に利用を停止する」とします。
34	17	第4章	3	-	緊急避難場所に指定されている旧CC羽田旭は、産業支援施設及び(仮称)CC羽田旭が竣工するまで、取壊し工事ができません。従って、産業支援施設及び(仮称)CC羽田旭の仮使用期間が発生致します。供用開始日は産業支援施設と(仮称)CC羽田旭の建物が供用開始=仮使用開始日と認識しておりますが、宜しいでしょうか。	供用開始日は区と事業者で協議の上決定します。供用は段階的に開始されることが想定されます。建築基準法等の関係法令等に手続き等に留意しながら、整備計画を提案してください。

# 回 答 書

令和4年7月20日

大田区

件 名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答
35	18	第4章	4	-	既存建物取壊し工事において、事業者側の手続き（申請方法や申請スケジュール、振込方法等）についてご教示下さい。また支払い条件の着工時と竣工時は取壊し工事の開始日と完了日と捉えて宜しいでしょうか。	<p>取壊し工事について、事業者は区に施工計画等を提案してください。区は事業者の提案に基づき、事業者と協議の上で工事内容を決定します。</p> <p>取壊し工事費は、技術提案書に記載された金額を基準に、区と事業者で協議の上で決定します。なお、取壊し工事に関する設計や申請、協議等は事業者が実施してください。</p> <p>取壊し工事の着手に当たって、事業者は近隣住民や利用者等を対象とした説明会を開催し、工事内容等の説明を行ってください。説明会における近隣住民等の意見はできるだけ反映するものとし、必要に応じて計画内容の変更を行ってください。</p> <p>また、原則として、着工前に近隣の家屋調査を実施してください。調査を行う場合は、区と事業者で調査範囲等について協議を行い決定します。</p> <p>取壊し工事は1の契約とし、区は着手時に契約金額の30%を事業者に支払います。取壊し工事が完了した場合は、区による履行状況の確認後に残金を事業者に支払います。</p>
36	18	第4章	4	-	旧創業支援施設とプール等の取壊しと旧CC羽田旭の取壊し工事時期が異なる為、既存建物の取壊し工事の支払い条件はそれぞれの施設の取壊し開始日と完了日に基づいて宜しいでしょうか。	<p>取壊し工事は1の契約とし、区は着手時に契約金額の30%を事業者に支払います。取壊し工事が完了した場合は、区による履行状況の確認後に残金を事業者に支払います。</p>
募集要項⑥【付帯工事関係】						
37	13	第3章	3	(5)	基準値を超える鉛の含有について、すべて土壤汚染対策として事業者にて対応すると考えてよろしいですか。	<p>敷地内の土壤に含まれる鉛は事業者が法令等に基づき、適切に処理してください。土壤汚染対策工事に関し必要な手続き等についても事業者が実施してください。</p> <p>なお、土壤汚染対策工事の内容は事業者の提案に基づき、区が必要と認めた範囲とし、当該部分については区は土壤汚染対策工事の経費を負担します。区が負担する費用は土壤汚染対策に要する直接的な部分とし、工程の影響等に係る経費を負担するものではありません。</p>
38	18	第4章	4	-	大田区は現時点で地中埋設物の存在は把握していない認識で宜しいでしょうか。	<p>配管類等の地中埋設物は既存図面を参照してください（守秘義務対象開示資料【資料5、資料6】参照）。</p> <p>本事業の実施に当たり、区は地中障害物の調査を行っておりません。事業者は地中障害物の存在を確認した場合は、区に報告してください。</p>
39	18	第4章	4	-	地中埋設物撤去が生じた際の費用負担は大田区と記載がありますが、撤去に係る工期遅延（建物供用開始日が遅れる等）は可能という認識で宜しいでしょうか。	<p>既存図に記載のない地中埋設物のうち、本事業に影響を及ぼす範囲について撤去します。詳細は事業者の提案に基づき区が認めた範囲とします。</p> <p>区は地中障害物の撤去に関し、直接的な経費を負担します。なお、区が必要と認めた範囲で地中障害物撤去に関する工程の延長を認めますが、工程延長等に係る経費について、区は負担しません。</p>

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
40	18	第4章	4	-	地中障害物撤去について、区が必要と認めない範囲とはどのようなことを想定していますでしょうか。	地中障害物撤去の範囲について、区が必要と認めない範囲は、撤去せずに整備が可能である場合など、本事業に当たり、地中障害物の撤去が必須ではない場合等です。
41	18	第4章	4	-	地中障害物撤去において、区が費用を負担する上で、事業者側の手続き（申請方法や申請スケジュール、振込方法等）及び支払い条件についてご教示下さい。	取壊し工事に関する法令等に基づく申請や協議等は事業者が実施してください。 地中障害物撤去に係る支払い手続きは、区と事業者が協議の上決定します。 支払い条件は、募集要項45頁表43によります。
42	45	第8章	8	(3)	付帯工事の支払い条件は変更することは可能でしょうか。 また、地中埋設物撤去工事の支払い条件をご教授下さい。	付帯工事の支払い条件は表43によります。 地中障害物撤去に係る支払い手続きは、区と事業者が協議の上決定します。
<b>募集要項⑦【リスク分担関係】</b>						
43	28	第5章	7	-	産業支援施設の法令変更におけるリスクは事業者側になっている主旨をご教授下さい。事業者にて法制度・許認可制度の新設・変更はできないので、大田区に変更して頂きたいです。	産業支援施設は民設民営の事業であり、建物は事業者の所有となるため、建物に関する法令変更リスクは事業者の負担としています。
44	28	第5章	7	-	法令変更・税制変更について、維持管理において契約期間内の法定点検制度の新設や管理基準の大幅な変更についても事業者リスクとなりますでしょうか。	産業支援施設は、事業者が所有する建物であるため、その建物に関する法令変更、税制変更に関するリスクは事業者の負担としています。 (仮称) CC羽田旭も、事業者が所有する建物ですが、区が長期に渡り利用するため、法令変更・税制変更（事業者の利益に係る税制度の新設・変更を除く）に関するリスクは区の負担としています。
45	28	第5章	7	-	ウクライナ情勢踏まえて、金利変動及び物価変動リスクは予測不能な状況に陥っておりますので、事業者側にリスクを寄せるのではなく、協議事項にしてもらえないでしょうか。	金利変動及び物価変動のリスクは事業者の負担とします。
46	28	第5章	7	-	住民対応において、「事業自体に関するもの」「上記以外に関するもの」の判定はどのようなプロセスで決定する方針でしょうか。	住民対応について、区は本事業自体に関するリスクを負担します。詳細は区と事業者の協議により決定します。
47	40	第7章	11	(1)	債務負担行為として、令和4年区議会第1回定例会にて議決済みではありますが、大幅な物価高騰等の不可抗力による理由において、致し方なく、変更する為の議決の採決をする想定されておりますでしょうか。	物価変動等による影響は、リスク分担に基づき対応します。
<b>募集要項⑧【その他】</b>						

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号①	番号②	質問事項	回答
48	3	第1章	2	(2) (3)	産業支援施設及び(仮称)CC羽田旭は建築基準法における用途可分の為、建物を一棟にする必要があると認識しております。建築基準法施行令149条に基づき、許容容積対象面積が10,000㎡を超える場合は、東京都都市整備局市街地建築部が審査を行います。事前に大田区から東京都都市整備局市街地建築部へご相談等実施しておりますでしょうか。実施済みの場合は、打合議事録をご開示頂きますでしょうか。実施していない場合は、公募プロポーザルの公平性に大きく関わる部分の為、その理由をご教授頂きたく存じます。尚、実施していない場合は、必要に応じて事業者側で東京都都市整備局市街地建築部と協議を実施して宜しいでしょうか。	事業者は建築基準法をはじめとした関係法令に適合するよう提案してください。提案するために関係機関と協議が必要な場合は、事業者は必要な協議を行ってください。
49	5	第1章	5	-	過去の説明会や住民意見の議事、経過等の書類があれば拝見できませんでしょうか。 ※旧羽田旭小学校活用計画事業者募集に係る住民説明会【議事要旨】は拝見しております。	令和3年2月の住民説明会の議事録を添付いたします。その他の経過は募集要項を参照ください。（【別添1-1】2月1日住民説明会議事録及び【別添1-2】2月5日住民説明会議事録）
50	13	第3章	3	(2)	建築確認は、図2 現況図に示す敷地一体での申請と考えて宜しいでしょうか。	本事業に関し、建築確認申請上の敷地設定に指定はなく、事業者の任意とします。事業者は審査機関等と協議の上、要求水準等を満たすよう計画してください。
51	13	第3章	3	(2)	境界確定資料のご開示をお願いいたします。	境界に関する資料は守秘義務対象開示資料【資料1】として公表しております。
52	13	第3章	3	(2)	敷地・敷地周辺を含めた測量図（地盤レベル、道路幅員含む）は開示資料内の求積図や施設既存図に含まれますか。	守秘義務対象開示資料の求積図【資料1】では、境界（隣地・道路）の位置及び座標の分かる資料を公表しております。
53	15	第3章	7	(3)	地域力を生かした大田区まちづくり条例に基づき、歩道の整備がなされていない場所（対象地西側及び南側の区道）においては、歩道整備が必要と認識しております。歩道整備は事業者にて整備し、一般定期借地権設定契約満了時に、当該歩道は残置しても宜しいでしょうか。	地域力を生かした大田区まちづくり条例または大田区公共施設整備指針に基づき、公道に面し整備した歩行者通路は、一般的借地権設定契約の終了後は残置してください。詳細は区と事業者が協議の上決定します。
54	15	第3章	7	(3)	対象地東側の区道は歩道が整備済みである為、地域力を生かした大田区まちづくり条例に基づく、セットバック（自主管理）は必要ないとの認識で宜しいでしょうか。	対象地東側は2m以上の歩道が整備予定のため、地域力を生かした大田区まちづくり条例または大田区公共施設整備指針に基づく歩行者通路の整備は不要です。
55	15	第3章	7	(3)	道路拡幅に伴う無電柱化の地上機の詳細設置位置を開示願いたいです。守秘義務対象開示資料資料2に図示がある場合は不要です。	都市計画道路補助38号線に関する電線共同溝の地上機の詳細（位置、形状等）は、守秘義務対象開示資料【資料2】を参照してください。

# 回 答 書

令和4年7月20日

大田区

件 名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
N0	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答
56	18	第4章	4	-	「※4要求水準書の別途工事に記載がないものは、事業者の設置とする。」とありますが、当該記載は各室要求水準書(資料2)内、各区画備品欄の記載事項を指しておりますでしょうか。	区が設置する備品は、各室要求水準書の備品(別途工事)に表示しています。これ以外の備品等は事業者の設置となります。
57	27	第5章	6	-	モニタリングを実施されるのは、大田区企画経営部、地域力推進部、産業経済部の3部署でしょうか。モニタリング対象は、(仮称)CC羽田旭のみでしょうか。尚、モニタリング開始時期は検査済証取得後を想定しているのでしょうか。	モニタリングは区として実施し、その詳細等は、区と事業者で協議の上、決定します。 モニタリングは、(仮称)CC羽田旭及び産業支援施設を対象とし、設計段階から実施します。 長期間にわたる公有資産活用事業であるため、持続的な事業実施のために必要な課題の共有及び、改善方法の協議、改善結果の検証を行います。
58	29	第5章	8	(1)	加入費・町会費・加入後の義務等ご教示いただきたいです。	加入の案内を行う対象町会は、羽田旭町町会となります。詳細については地域力推進課地域力推進担当(03-5744-1224)にお問い合わせください。
59	29	第5章	8	-	加入しなければいけない町会の詳細情報をご開示頂ければ幸いです。	加入の案内を行う対象町会は、羽田旭町町会となります。詳細については地域力推進課地域力推進担当(03-5744-1224)にお問い合わせください。
60	35	第7章	5	-	電気、水、ガス等について、敷地周囲を含めた既存インフラの分かる資料も提供頂けますでしょうか。	インフラに関する詳細は、事業者が各管理者等に調査を行ってください。
61	38	第7章	8	(4)	11月中旬頃を予定しておりますが、日程調整は可能なのでしょうか。また、面接審査の人数制限や面接審査における応募者のプレゼンテーション方法(出力した提案書のみorパワーポイントにて説明可能等)の詳細内容をご教授下さい。	面接審査の日時は区が決定し、11月中旬頃に事業者へ通知します。面接審査の詳細は、守秘義務対象開示資料中の選定基準【資料7】に記載しています。
62	38	第7章	8	(1)	面接審査において予め模型・動画などを提出してプレゼンテーションをすることは可能でしょうか。	面接審査では技術提案書を用いて説明してください。なお、面接審査の円滑な進行上、必要と認めた場合に区は事業者に対して追加の資料を求めることがあります。 追加資料は、面接審査で使用することができます。追加資料を求める場合は、11月中旬頃に事業者へ連絡します。
63	-	-	-	-	グラウンドを利用している団体の一覧情報を取得することは可能でしょうか(代替え地の斡旋協力などの検討を目的としています)	グラウンド利用団体の情報は開示できません。
要求水準書①【コミュニティセンター羽田旭】						
64	6	第3章	1	(1)	基本設計や実施設計期間において、大田区の検収期間はどの程度見込んでおけば宜しいでしょうか。	(仮称)CC羽田旭及び産業支援施設における、基本設計や実施設計の納品物に関する最終的な区の検収期間は、2週間程度を想定しています。設計業務においては、必要な段階で適宜、事業者と協議を行いたいと考えています。

# 回 答 書

令和4年7月20日

大田区

件 名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質 問 事 項	回 答
65	6	第3章	1	(1)	大田区の要求水準を満たせる前提で、各設計フェーズにおいて、設計変更（VE・CD）は可能という理解で宜しいでしょうか。	設計段階におけるVEやCDは、区が認めた場合に可能です。その際の仕様や契約内容（賃料等）については、区と事業者で協議の上決定します。
66	6	第3章	1	(1)	体育室の利用用途からバスケットボールコート（28m×15m（安全面考慮31.5m×24m））とバレーボールコート（18m×9m（安全面考慮24m×31.5m））の大きさで体育室の面積が決まります。安全面を考慮すると、約756㎡必要であり、約550㎡ですと安全面に配慮した体育室が計画できませんが、宜しいのでしょうか。旧CC羽田旭の体育室（約550㎡）と同じ面積で宜しいのでしょうか。	（仮称）CC羽田旭は機能更新を基本としており、体育室の面積は既存の仕様等を参考に決定しております。 参考に、区立小学校体育館の参考図を添付します。（【別添2】参考図（体育館））
67	6	第3章	1	(1)	バスケットボールコートの大きさは一般用では28m×15m、リングの高さは3.05m、ミニバスケットボール用では22m～28m×12m～15m、リングの高さは2.6mです。区ではどちらの大きさを想定していますでしょうか。	（仮称）CC羽田旭は機能更新を基本としており、体育室の面積は既存の仕様等を参考に決定しております。また、仕様は概ね小学校の体育館をイメージしております。詳細は、添付の区立小学校体育館の参考図をご確認ください。 （【別添2】参考図（体育館）） なお、本施設は子どもから大人までの幅広い世代の使用を想定しているため、バスケットボールリングについては「各室要求水準書」にて「バスケットゴール（手動・上下式）」としております。
68	6	第3章	1	(1)	仮に旧CC羽田旭の体育室と同じ面積で宜しい場合、旧CC羽田旭の体育室におけるバスケットボールリングの高さは小学校用ゴールの高さの為、大人用のゴールの高さと比べると使い勝手が悪いですが、小学校用のゴールと同じ高さとして宜しいのでしょうか。	バスケットボールリングの高さについて、本施設は子どもから大人までの幅広い世代の使用を想定しておりますので、両方に対応できるものとしてください。 なお、「各室要求水準書」では「バスケットゴール（手動・上下式）」としております。
69	6	第3章	1	(1)	グラウンドの利用用途は、大会を想定しているのでしょうか。仮に大会を想定している場合、サッカー（105m×68m）、ソフトボール（本塁から外野フェンスまで女子67.06m以上、男子76.20m以上）、少年野球：リトルリーグ（本塁から外野フェンスまでの長さ60.96m以上）のコートの大きさ（外野迄の距離含む）を確保することが難しいですが、優先順位をご教授下さい。例えば、ソフトボールにおいては内野迄の距離を確保していれば良い、それとも外野内野までの距離ではなく、面積約2,300㎡を確保していれば良い等。また、グラウンドは大会利用ではなく、あくまで区民が練習用等に利用することの認識で宜しいのでしょうか。グラウンドの利用者は子供利用を目的としており、大人利用は想定していない前提でしょうか。大田区のお考えをご教授下さい。	グラウンドにおいて、球技等の大会を開催することはなく、現状と同じ利用方法を想定しています。主に、区民等による球技の練習が中心となります。 グラウンドも（仮称）CC羽田旭の一部として、機能更新を基本に整備することとしており、要求水準に示した土地面積2,300㎡は、おおよそのグラウンド面積（現状）を示しております。広さ（面積、延長等）は現状以上を確保し、同一の利用ができるよう計画してください。 グラウンドの利用者は、子どもだけでなく大人の利用も想定しています。
70	6	第3章	1	(1)	屋外器具庫は、プレハブを想定しても宜しいでしょうか。	屋外器具庫に関して構造の制限はありません。事業者は関係法令、本事業の整備方針、コンセプト等に基づき提案してください。
71	6	第3章	1	(1)	求められている要求施設の床面積は10%程度増減しても宜しいでしょうか。 求められている諸室の階数を変更することは可能でしょうか。	要求諸室、施設の床面積、延べ面積は原則として±10%を許容値とします。 要求水準書の配置階は、参考であり、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上決定します。 工場アパートの規模については、産業支援施設の延べ面積の1/2以上かつ2,000㎡以上とし、マイナスの許容はありません。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
72	6	第3章	1	(1)	グラウンド(約2300㎡)について、面積カウントの方法(基準)を教示頂きたいです。	グラウンドの面積はコート及び周囲の通路等を含んだ面積とし、防球ネットで囲まれた面積を標準とします。
73	6	第3章	1	(1)	駐車場の設置は一般用と管理用の台数比率は提案という認識でよろしいですか。また有料駐車場としてもよろしいですか。	駐車場は、(仮称)CC羽田旭の管理用、施設利用者用(車いす利用者用兼用)を設置、台数は提案事項とします。なお、サービス用車両等の一時駐車スペースも設置してください。 駐車場を有料とすることは可能ですが、(仮称)CC羽田旭の利用部分は無料とさせていただきます。
74	6	第3章	1	(1)	グラウンドにおけるサッカー、少年野球、ハンドボールのコートサイズについて規定があれば教示ください。	コートサイズの規定はありませんが、現状と同等以上の面積を確保するとともに、利便性が低下することがないように計画してください。
75	6	第3章	1	(1)	駐車場、駐輪場の想定台数があれば教示ください。	駐車場は、(仮称)CC羽田旭の管理用、施設利用者用(車いす利用者用兼用)を設置し、台数は提案事項とします。なお、サービス用車両等の一時駐車スペースも設置してください。 駐輪場は、施設利用者、職員用を設置し、屋根付きとさせていただきます。台数は提案事項とします。
76	7	第3章	1	(3)	防災行政無線が図1配置図参照⑯に記載がないので、改めて図示したものをご教授下さい。	防災行政無線塔の位置は別図を参照してください。(【別添3】防災行政無線位置)
77	8	第3章	1	(4)	大田区が実施するユニバーサルデザインの点検会とは具体的にどのような内容でしょうか。	ユニバーサルデザインに関する整備に関して、利用者等からご意見を伺うために点検会を実施します。設計時は設計内容について、施工時は整備状況について確認を行います。点検会自体は区が開催しますが、事業者は資料の準備等について協力してください。
78	8	第3章	1	(4)	「企画経営部室内空気汚染対策指針(大田区)」は適用基準1の資料であり、守秘義務対象開示資料貸与の中に含まれるという理解で宜しいでしょうか。	「企画経営部室内空気汚染対策指針(大田区)」は守秘義務対象開示資料【資料8】を参照してください。
79	9	第3章	1	(4)	「区立施設のサイン整備ガイドライン」は適用基準1の資料であり、守秘義務対象開示資料貸与の中に含まれるという理解で宜しいでしょうか。	「区立施設のサイン整備ガイドライン」は守秘義務対象開示資料【資料8】を参照してください。
80	9	第3章	1	(4)	造作家具の収納棚(扉の有無・寸法等)は収納品を確認の上、決定することと記載ありますが、守秘義務対象開示資料貸与の中に収納品の寸法がわかる資料を貸与頂けるという理解で宜しいでしょうか。	造作家具の収納品の寸法について、可能な範囲で守秘義務対象開示資料で公表しますが、基本設計時の公表が中心になると思われま。
81	9	第3章	1	(4)	消防設備の設置位置等については、所管消防書と協議する旨の記載がありますが、技術提案書提出時までには協議をしても良いという理解で宜しいでしょうか。	技術提案書の提出前に、必要に応じて管轄の消防署と協議を行ってください。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
82	11	第3章	1	(4)	ヘリサイン「あり」と記載がありますが、屋上はヘリコプターが着陸する仕様及び耐荷重が必要となりますでしょうか。	ヘリサインは災害時に救援ヘリコプターが目的地を判別しやすいように施設名を屋上等に表示するもので、屋上へのヘリコプター設置は想定しておりません。 本敷地ではヘリコプターのグラウンドへの着陸が想定されるため、グラウンドの計画においては着陸に支障がないよう配慮してください。 屋上の耐荷重については、事業目的や整備方針等に基づき、事業者の提案事項とします。
83	11	第3章	1	(4)	グラウンドに客席は必要でしょうか。もし必要な場合、客席数をご教示下さい。	グラウンドに客席は不要です。
84	11	第3章	1	(4)	グラウンドのベンチは不要で宜しいでしょうか。	要求水準として、グラウンドにベンチを求めておりません。事業者は募集要項に基づき、事業目的や整備方針に沿って判断できる場合は、必要な設備について提案してください。
85	11	第3章	1	(4)	グラウンドに設置するボールの支柱はどのような仕様にすれば宜しいでしょうか。	グラウンドの防球ネットについては、要求水準書12頁に基づき提案してください。
86	12	第3章	1	(4)	(仮称)CC羽田旭の掲揚ポールについて、掲揚業務は区が担当との認識でよろしいでしょうか。	(仮称) CC羽田旭の掲揚ポールに関する掲揚等の業務は、区が運営業務の一部として実施します。
87	12	第3章	1	(4)	夜間用の照明は不要という認識で宜しいでしょうか。	グラウンドの競技用の夜間照明は設置しません。
88	12	第3章	1	(4)	ごみ置き場の面積及び設置場所等については、所管清掃事務所と協議することを記載がありますが、技術提案書提出時までには協議をしても良いという理解で宜しいでしょうか。	ごみ置場に関して、事業者は技術提案書提出前に、必要に応じて所管の清掃事務所と協議を行ってください。
89	13	第3章	1	(4)	(仮称)CC羽田旭の駐車場、駐輪場、バイクの台数設定をご指示下さい。	駐車場は、(仮称) CC羽田旭の管理用、施設利用者用(車いす利用者用兼用)を設置、台数は提案事項とします。なお、サービス用車両等の一時駐車スペースも設置してください。 駐輪場は、施設利用者、職員用を設置し、屋根付きとしてください。台数は提案事項とします。 バイク置場は、事業者の提案事項とします。
90	7	第3章	1	(4)	施設に関する要求水準において、延べ面積1,500㎡程度に対する許容値(±?)はありますか。	(仮称) CC羽田旭の延べ面積の許容値は、原則として1,500㎡の±10%です。
91	11	第3章	1	(4)	CC羽田旭グラウンドの産業支援施設利用者による利用は、提案によるものとしてよろしいですか。	(仮称) CC羽田旭のグラウンドは産業支援施設の利用者等の利用も想定しています。利用方法の詳細は区が今後決定する予定ですが、事業者は利用方法についての提案が可能です。 ただし、産業支援施設利用者の利用にあたっては、(仮称) CC羽田旭の利用者に影響が出ないよう、頻度・使用方法に配慮してください。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
92	13	第3章	1	(5)	既設再使用する工作機械とはどのような設備を指しますでしょうか。	工作機械の電源種別に関する注意事項を記載したものであり、区において工作機械に関して設置を想定しているものはありません。
93	13	第3章	1	(5)	受変電設備容量及び需要率について、容量算定にかかる規定値等がありますでしょうか。また容量を設定する際に根拠資料の提出が必要でしょうか。	受変電設備容量に関して、容量算定のための規定値等はありません。事業者は要求水準等に基づき、適切に計画してください。 容量設定に当たっては、設計時に区と協議すると共に、根拠資料を提出してください。
94	14	第3章	1	(5)	デマンド計をバンクごとに設ける旨について、各テナント系統ごとの設置を想定しておりますが、変圧器毎もしくはその他バンク分け方等の規定はありますでしょうか。	(仮称) CC羽田旭について、デマンド計のバンクの分け方について規定はありません。 産業支援施設については、事業者の判断で設置してください。
95	14	第3章	1	(5)	警報監視項目について、消火ポンプ等自動火災報知設備受信機で監視する項目は、警報盤での監視は省略できるとの認識で宜しいでしょうか。	自動火災報知設備受信機で監視する項目は、警報盤での監視を省略できます。
96	15	第3章	1	(5)	太陽光発電容量のご指定はございますでしょうか。	太陽光発電容量の指定はありません。事業者は本事業の整備方針やコンセプトに基づき提案してください。
97	16	第3章	1	(5)	構内情報網設備について、想定キャリアを条件付け頂き、配管系統の設計にかかる事前打ち合わせが可能との認識で宜しいでしょうか。	構内情報網設備は、区と事業者が協議し、必要に応じ関係者の意見を聞きながら、設計を行ってください。
98	17	第3章	1	(5)	機械警備の内容については別途工事と考えて宜しいでしょうか。	機械警備は事業者が設置するものとします。警備内容は提案事項とします。
99	17	第3章	1	(5)	防煙連動制御については連動操作盤を設けず自動火災報知設備受信機での表示も可との認識で宜しいでしょうか。	防排煙連動制御については、連動操作盤を設けず、自動火災報知設備の受信機と併用した複合盤により表示してください。
100	13	第3章	1	(5)	電力引き込みについて、産業支援施設とCC羽田旭はそれぞれ別引き込みが可能と考えてよろしいですか。(不明な場合は各提案者にて電力会社と協議をすることでよろしいですか。そのほか、ガス・上下水道事業者との協議も同様)	電力の引き込み方法の決定に当たっては、電力会社等と協議の上、産業支援施設と(仮称)CC羽田旭の取壊し時期の違いなどを十分に考慮し、適切な方法を提案してください。 なお、ガスや上下水道等のインフラ設備についても同様とします。
101	15	第3章	1	(5)	太陽光発電以外の創エネ設備(燃料電池・蓄電池・水素設備など)の設置提案は可能でしょうか。	事業者は太陽光発電以外の創エネ設備についても提案可能です。地球環境やライフサイクルコストの削減等の観点から提案してください。
102	18	第3章	1	(6)	耐震性能について、本計画において同指針耐震等級の指定はありますでしょうか。	耐震性能について、産業支援施設は要求水準書4頁(2)耐震性、(仮称)CC羽田旭は要求水準書5頁(2)耐震性を参照してください。
103	19	第3章	1	(6)	換気設備の人員算定について、一人当たりの専有面積について本計画の規定値はありますでしょうか。	換気設備の人員算定について、規定値はありません。法令に基づき提案してください。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答
104	19	第3章	1	(6)	0.5回/h以上の換気量を確保する室は居室以外も含め全てでしょうか。またPS・EPS等換気設備の設置が技術上困難な箇所は換気不要と考えて宜しいでしょうか。	基本的に居室が対象ですが、シックハウス換気の経路に室を含めた場合はその室も対象になります。 また、通常のPS・EPS等は換気対象外と考えていますので換気不要です。
105	19	第3章	1	(6)	給水系統について本計画では飲用水系統はないものと考えて宜しいでしょうか。	管理人室及び清掃員控室のキッチンユニットは飲用水系統として下さい。また、体育室付近廊下にウォータークーラー（備品）の設置を予定していますので、本系統についても飲用水系統としてください。
106	19	第3章	1	(6)	給排水衛生設備の中水利用は必須事項でしょうか。	給排水衛生設備に関し、中水利用を必須としておりません。事業者は本事業の整備方針やコンセプトに基づき提案してください。
107	19	第3章	1	(6)	空調ドレン管は耐火2層管の使用も可能と考えて宜しいでしょうか。	空調ドレン管は耐火2層管を使用することができます。
108	21	第3章	1	(6)	雨水利用、中水利用は必須でしょうか。	適用基準の公共施設整備指針では、第12条で一定規模の施設について雨水利用等の整備を求めています。 適用基準の順守は（仮称）CC羽田旭となりますが、産業支援施設については、本事業の整備方針やコンセプト等に基づき、事業者の提案事項とします。 なお、地域力を生かした大田区まちづくり条例第10条及び公共施設整備指針第11条において、雨水流出抑制対策に関する規定があります。
109	21	第3章	1	(6)	雨水系統について、自然勾配のみで雨水排水ポンプを使用しない計画の場合は、手押しポンプは不要と考えて宜しいでしょうか。	手押しポンプは災害時利用を想定していますので、雨水貯留槽等の付近に設置して下さい。
110	22	第3章	1	(6)	給水管管種は漏水リスクを加味し、VD管・VB管・架橋ポリエチレン管等の採用は可能でしょうか。	要求水準では耐衝撃性硬質塩ビ管としていますので、配管管種の変更については、区と事業者の協議事項とします。
111	23	第3章	1	(8)	事業者は、旧創業支援施設を経由している給水設備関連を、迂回させたり、西側道路からCC羽田旭へ直接接続させる等、工事はできますか。	CC羽田旭に関する給水等の機能維持方法について、事業者は現地調査や既存図等に基づき、施工計画等を区に提案してください。
112	24	第3章	2	(1)	基本設計より大田区の承認が必要ですが、基本計画段階では承認行為が必要ないということで宜しかったでしょうか。なお、産業支援施設も同様に大田区の承認が必要という理解で宜しいでしょうか。	（仮称）CC羽田旭及び産業支援施設に係る基本設計及び実施設計において、事業者は設計図書を区に提出し確認を受けることとしております。 基本計画は基本設計の基礎となるものですから、基本計画は基本設計の一部と捉え、確認が必要と考えています。
113	28	第3章	3	-	防球ネットが破れた場合、区が取替及び修繕を行うことで宜しいでしょうか。	防球ネットについては、当初の設置は事業者の負担とします。竣工後のグラウンド利用や経年によるネットの破損は、区の負担とします。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号①	番号②	質問事項	回答
114	28	第3章	3	-	表15内「その他業務(6)グラウンド日常整備」とありますが、日常以外の整備項目として想定される項目はありますか。また日常以外の整備について維持管理区分は区と事業者どちらになりますでしょうか。	グラウンドに関し、日常以外の整備項目として想定されるものとして、グラウンドの改修工事が考えられます。 (仮称)CC羽田旭の中規模改修や長寿命化改修においては、建物のみではなくグラウンドも含まれます。 中規模改修・長寿命化改修は事業者が行いますが、それ以外の整備は、区と事業者で協議の上で決定します。
115	-	-	-	-	備品欄記載の物品は全て大田区にてご用意されるとの認識で宜しいでしょうか。器具庫と更衣室の備品は事業者側でしょうか。仮に事業者側の場合、見積する為の備品の仕様(グレード)をご教授下さい。想定仕様に応じて見積金額が異なってしまう為、大田区のご要望含めて、資料のご開示をお願いします。  器具庫：ヨガマット、卓球台、折り畳み式簡易ステージ、移動式大型ミラー 更衣室：コインロッカー、ベンチ、ダストボックス、スツール、電池式壁掛時計、カーテン等	「資料2 各室要求水準書」にある「備品(別途工事)」欄にある物品は、区が調達します。
116	-	-	-	-	集会室①～③について、必要天井高さの設定はありますか。	集会室①～③の天井高さについて制限はありません。事業者は要求水準等に基づき、適切な天井高さを設定して下さい。
117	-	-	-	-	集会室①～③の(飲食あり)とは、キッチン等は設けず、食事の持ち込み程度と考えて宜しいでしょうか。	集会室①～③は、キッチンを設けず、持ち込みの飲食を想定するものとします。
<b>要求水準書②【産業支援施設】</b>						
118	4	第2章	1	(1)	設計フェーズにおいて、大田区との協議や大田区的设计図書確認を受ける必要があるのでしょうか。	基本設計及び実施設計においては、事業者は区と協議の上設計業務を行い、設計の完了時には区の確認を受けてください。
119	4	第2章	1	(3)	産業に資する施設として住宅の用途は許容されるのでしょうか。産業支援施設の従業員の方の住宅及び寮は認められ、それ以外は不可とされるのでしょうか。	産業支援施設の用途については、要求水準書4ページ(3)に記載しているとおり、禁止用途以外の提案を幅広く求めます。 提案に基づき、産業支援施設のコンセプト、維持管理、運営などの観点から総合的に審査します(審査項目の詳細は選定基準参照)。
120	4	第2章	1	(3)	産業に資する施設として店舗の用途は許容されますでしょうか。産業支援施設の従業員向けの店舗(コンビニエンスストア等)は認められ、それ以外は不可とされるのでしょうか。	産業支援施設の用途については、要求水準書4ページ(3)に記載しているとおり、禁止用途以外の提案を幅広く求めます。 提案に基づき、産業支援施設のコンセプト、維持管理、運営などの観点から総合的に審査します(審査項目の詳細は選定基準参照)。
121	4	第2章	1	(3)	周辺の交通量を著しく増加させる用途とは具体的にどの用途を指しておりますでしょうか。	物流施設など、特定の時間に、多くの搬出入の車両の通行が生じるような用途を指しています。

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号①	番号②	質問事項	回答
122	4	第2章	1	(3)	「周辺の交通量を著しく増加させる」ことについて「著しく」とは具体的に指標をお示し下さい。指標となる台数及び車種（10tトラック等）の指定をお願いします。	定量的な指標はありませんが、周辺の公共交通や周辺住民の通行・生活を大きく妨げるような車両通行量を想定しています。
123	4	第2章	1	(1)	工場アパートの要求水準として、施設・設備の設置基準（各室最低規模等）は設けられておらず、事業者による提案と考えてよろしいですか。	工場アパートの要求水準は、要求水準書4ページ(1)の表1のとおりです。 【規模】産業支援施設の延べ面積の1/2以上かつ2,000㎡以上 【概要】5社以上が入居できるようにすること
124	4	第2章	1	(4)	「産業支援施設の操業に伴う騒音や振動、臭い等が周辺地域に及ぶことがないよう計画すること。」とあるが、計画でカバーできない場合は入居を制限することも可能でしょうか。	産業支援施設の入居者の選定は、事業者の判断によるため、入居を制限することは可能です。
125	5	第2章	3	-	産業支援施設の避難者受入れ場所は、避難場所を想定し、避難所としての受入を想定するものではないと考えてよろしいですか。	産業支援施設は防災機能の向上を目的に、避難所を補完する場所としての利用を想定しています。そのため、受入可能人数、受入場所、発災時の区と事業者の連携等についてご提案ください。 なお、コミュニティセンター羽田旭に割当てがされている町会は、「東糀谷三丁目町会」及び「羽田旭町町会」の2町会になります。
126	24	第3章	2	(1)	基本設計図書を大田区に提出するのは、(仮称)CC羽田旭部分のみでしょうか。	事業者が区に提出する基本設計図書は、産業支援施設及び(仮称)CC羽田旭の部分になります。
127	25	第3章	2	(2)	実施設計図書を大田区に提出するのは、(仮称)CC羽田旭部分のみでしょうか。	事業者が区に提出する実施設計図書は、産業支援施設及び(仮称)CC羽田旭の部分になります。
要求水準書③【付帯工事】						
128	30	第4章	1	(1)	⑮倉庫・⑯防災行政無線塔は再利用や存置が必要ですか。位置変更や建替え、新築の一部に組み込む等、防災性を加味した提案は可能でしょうか。	⑮災害用備蓄倉庫については要求水準書12頁によります。なお、この倉庫は防災用であり、一定の要件を満たすため、建築確認申請を必要とする建築物には該当しません。 また、 ⑯は要求水準書7頁(3)特記事項によります。防災行政無線塔の詳細も添付します。 (【別添4】詳細図(防災行政無線塔))
129	30	第4章	1	(1)	事業者は、CC羽田旭の稼働中に、取壊し工事・新築工事等を進めていく予定ですが、CC羽田旭の稼働に必要な範囲を、明示してほしいです。(仮囲い位置等)	取壊し工事又は新築工事時におけるCC羽田旭の敷地の範囲は概ね別図のとおりとします。この範囲は、利用者や管理者等の動線や管理等を考慮し設定しています。 応は別図を基準とし、各法令等を準拠した仮囲いの範囲を提案してください。 最終的には、事業者の提案に基づき、区と事業者が協議の上決定します。 (【別添5】CC羽田旭利用範囲)

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名		旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
NO	頁	章	番号①	番号②	質問事項	回答
130	32	第4章	2	(2)	<p>土壌汚染対策工事の範囲については、守秘義務対象開示資料貸与の中にある土壌汚染調査報告書を参照して、土壌汚染が発覚している箇所のみ対策工事をすれば宜しいでしょうか。対策工事としては、将来の計画によっては、封じ込めする手法も考えられますが、汚染除去まで行ったほうがよいのかお考えをお聞かせ下さい。</p>	<p>区が公表する土壌汚染調査報告書に基づき、事業者は法令や工事費、工期等に基づき適切と思われる対策方法を区に提案してください。</p> <p>なお、土壌汚染調査報告書に記載されない土壌汚染が判明した場合は、事業者は区に汚染状況、土壌汚染対策方法等を提案してください。区は事業者の提案に基づき、必要な範囲で土壌汚染対策の範囲を決定します。</p> <p>その際、土壌汚染対策工事は事業者が行い、工期の延長も必要な範囲で認めます。なお、土壌汚染対策に要する直接的な部分は区が負担しますが、工程の影響等に係る経費を負担するものではありません。</p>
131	32	第4章	2	(2)	<p>事業者の調査により土壌汚染が確認された場合、汚染された土は対象敷地内に埋めて宜しいでしょうか。</p>	<p>事業者の調査により、対象地内に新たに土壌汚染が判明した場合、事業者は法令等に基づき適切に処理を行ってください。</p>
132	32	第4章	2	(2)	<p>事業者の調査にて確認された土壌汚染により対策工事を実施した場合、工期が遅延することを区は承諾するとの認識で宜しいでしょうか。</p>	<p>事業者の調査に基づき、本対象地内に土壌汚染が判明した場合は、事業者の提案に基づき、区が必要と認めた範囲の土壌汚染対策工事を実施します。</p> <p>その際、土壌汚染対策工事は事業者が行い、工期の延長も必要な範囲で認めます。</p> <p>なお、土壌汚染対策に要する直接的な経費は区が負担しますが、工程の影響等に係る経費を負担するものではありません。</p>
133	31	第4章	1	(2)	<p>大田区は、外構撤去についての具体的な施工指示があれば、明示してほしいです。</p>	<p>外構の撤去に当たっては、既存樹木や緑化をできるだけ生かした計画とし、廃棄物の削減にも配慮した提案としてください。</p> <p>外構の撤去や緑化計画について、事業者は計画説明会で近隣住民や利用者等に説明を行ってください。</p>
134	32	第4章	1	(3)	<p>CC羽田旭の取壊しは、2025年（令和7年）4月から取壊し工事に着手可能、との解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>CC羽田旭の取壊し工事は、2025年4月以降に着工することができます。施工に当たっては予め、事業者は利用者や近隣住民等を対象とした工事説明会を実施し、施工内容等の説明を行ってください。</p>
135	32	第4章	2	(2)	<p>土壌汚染対策の具体的な作業指示はありますか。</p>	<p>守秘義務対象開示資料として公表する土壌調査報告書に基づき、事業者は適切で効率的な処理方法を提案してください。土壌汚染対策工事に必要な手続きは事業者が行うこととします。</p> <p>なお、土壌汚染対策工事の工程については、事業者からの提案を基に、区と事業者が協議の上決定します。</p>
その他						

# 回答書

令和4年7月20日

大田区

件名			旧羽田旭小学校敷地活用事業に係る整備・運営等事業者選定プロポーザル				
No	頁	章	番号 ①	番号 ②	質問事項	回答	
136	-	-	-	-	住民意向は設計にどのように反映する方針でしょうか。それによる提案内容の変更は可能でしょうか。	<p>住民の意向を確認する機会として、近隣住民や利用者等を対象とした計画説明会（基本設計時、実施設計時、施工時（新築工事、取壊し工事））を考えています。</p> <p>基本設計時の説明会において、事業者が基本設計案を住民に提示し意見を求め、区と協議の上基本設計を決定することとします。説明会の開催時期は基本設計が確定する前とし、できるだけ早期に実施してください。</p> <p>なお、実施設計時も基本設計時と同様になります。</p>	
137	-	-	-	-	ボーリング調査を実施済みの場合は、その資料を拝見したいです。事業者は、基本協定締結後にボーリング調査、測量を行うことは、可能でしょうか。	<p>本事業に関し、区は地質調査は実施しておりません。参考として、大田区のホームページ上で、敷地周辺の柱状図を確認することができます。</p> <p>事業者は基本契約締結後に、地盤調査を含む事業に必要な調査を実施することができます。なお、調査を行う場合は調査内容等について、予め区と協議の上、事業者の負担で実施してください。</p>	
138	-	-	-	-	工事施工について相隣関係等特に留意する点がありますか？	<p>募集要項4頁（4）周辺環境の保全に基づき、居住環境の保全や通学路の安全確保などに配慮した計画としてください。また、周辺道路の交通量が多いため、渋滞が発生することのないよう留意してください。</p> <p>なお、事業者は着工前（新築、取壊し）に近隣住民や利用者を対象とした工事説明会において計画内容を説明し、説明会でのご意見を施工計画にできるだけ反映するようにしてください。</p>	
139	-	-	-	-	工事施工中の作業時間、休日等の条件はありますか？	<p>作業時間や休日は事業者の提案によりますが、土曜日、日曜日、休日、年末年始は休工とし、作業時間は午前8時から午後5時とすることが望ましいと考えています。</p> <p>なお、事業者は着工前（新築、取壊し）に近隣住民や利用者を対象とした工事説明会において計画内容を説明し、説明会でのご意見を施工計画にできるだけ反映するようにしてください。</p>	
140	-	-	-	-	大田区工場アパート立地助成事業の適用を検討しておりますが、その検討のために、より具体的な収支計画の策定のため、大田区の担当窓口へ直接ヒアリングを実施させていただけないでしょうか。 ※工場アパートの専有面積、関連施設の合算や面積按分の考え方について等	<p>立地助成と本事業は別事業であることから、立地助成に関する窓口への問い合わせは実施していただいております。</p>	
141	-	-	-	-	大田区工場アパート立地助成事業について、「大田区工場アパート立地助成事業実施要綱」には、認定後、認定期限まで認定有効期間が、3年間と明記されていますが、本事業の取り組みの際には、特例設置や検討の余地はあるのでしょうか。 ※仮に、計画段階で、助成金認定後、3年以内に供用開始ができない場合についてです	<p>立地助成に関する適用条件等については、立地助成に関する窓口へお問い合わせください。</p>	