

都有地活用による魅力的な移転先整備事業
(足立区江北地区)

事業者募集要項等

質問回答書

令和2年7月
令和2年9月修正
東京都都市整備局

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目			質問内容	回答
1	事業者募集要項	計画建物構造について	2	17	第1	5		50年の事業期間ですが計画建物構造が法定対応年数が下回っても良いのか。（木造でも良いか。）	良いです。 事業期間中は、修繕等も含め、事業用住宅及び関連施設の適切な運営及び維持管理をお願いします。その他、建築基準法などの関係法令を遵守してください。
2	事業者募集要項	着工時期について	3	10	第1	7		令和4年度内のしゅん工、住宅への入居開始が可能であると判断される場合、着工時期を令和3年度ではなく、令和4年度にすることは可能か。	事業者募集要項 第4 1(1)②に記載のとおり、令和3年度に着工し、令和4年度内にしゅん工及び移転者の入居を開始することとしています。
3	事業者募集要項	入居開始時期	3	11	第1	7		令和3年度内でのしゅん工、住宅への入居開始が可能な工程が組める場合、その工程に従って令和3年度内に事業を開始してもよいでしょうか。	良いです。

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目			質問内容	回答
4	事業者募集要項	参加資格要件	7	24	第2	4	(2) ③	<p>ここでいう合意は未定のテナントと行う必要があるか。また、書面等で行う必要があるか。</p>	<p>事業応募時点では、参画が未確定の建物の賃借人との合意は必要ありません。</p> <p>ただし、合意を取れていない内容については、加点評価することはできません。また、テナントの用途など、事業者の提案した企画及び設計内容は、都の承諾なしに事業者の事由によって変更することはできません。</p> <p>さらに、事業用住宅及び関連施設の運営開始後に、構成員ではない第三者と建物の賃貸借契約を結ぶ場合、あらかじめ書面による都の承諾が必要になります。</p>

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目				質問内容	回答
5	事業者募集要項	参加資格要件	8	5	第2	4	(3)	③	不動産賃貸業及び管理業の営業年数が10年以上であることを証明する書類は全部事項証明でもよろしいでしょうか。	別紙3提案様式集（様式04）*3に記載している、「不動産賃貸業、不動産管理業の営業年数を示す資料」は、「 <u>宅地建物取引業免許の写し</u> 」に加え、「 <u>直近の不動産管理業の契約書の写し</u> 」及び「 <u>直近の不動産管理業の契約書記載の契約日から10年以上前を契約日とする契約書の写し</u> 」をご提出ください。なお、 <u>契約書の写しについては個人情報（契約の相手方、住所、建物名、その他の情報と組み合わせることで契約物件を特定できる情報）を黒塗りにしてご提出ください。</u> <u>（下線部：令和2年9月修正）</u>
6	事業者募集要項	事業用住戸について	12	14	第3	2	(4) (5)		1人世帯、2人世帯、3～4人世帯の住戸は1人世帯向けが5戸で他の世帯向けは0戸でもよいか。	良いです。
7	事業者募集要項	事業用住戸追加条件について	12	14	第3	2	(4) (5)		移転対象者向けの駐車場等（駐輪、バイク含む）必須整備台数ありますか。	関係法令や基準等に則り、計画してください。
8	事業者募集要項	入居者募集	15	16	第4	1	(1)	⑥	事業用住戸に空きが出た場合の入居者募集方法について記載されているが、しゅん工当初についても移転対象者の入居希望が1か月ない場合は、移転対象者以外の募集をしてもよいか。	入居開始当初において、入居開始日から1か月以上、移転対象者に対し入居者を募ったにもかかわらず入居希望がない場合は、移転対象者以外の入居者を募ることができます。

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目			質問内容	回答
9	別紙1 契約条件書	基本協定書締結時期	3	10	第2	1	(3)	基本協定書の締結時期の目安がありましたらご教示ください。	令和2年度末頃に締結予定です。
10	別紙1 契約条件書	付帯施設に関して	4	22	第3条			本事業で入居する入居者あるいは近隣住民の生活満足度向上に資すると認められる場合、携帯電話の基地局や自動販売機、ケーブルテレビ等の設置や引き込みは認められるのでしょうか。	建物内への設置をご提案いただくことは可能ですが、事業用地の転貸は原則できません。 ただし、あらかじめ書面による都の承諾を受けた時は、この限りではありません。
11	別紙1 契約条件書		7	23	第12条	3		協定締結後に地盤調査を行い、想定以上の杭が必要になったりなどにより、予算がオーバーしないよう、事前に地盤調査が可能か。もしくは付近の地質調査結果がないか。	基本協定締結前の地盤調査はできません。 東京都建設局のホームページ (http://doboku.metro.tokyo.jp/start/03-jyohou/geo-web/000-geo-web03.aspx) で、付近の地質調査の結果が確認できますので、ご活用ください。
12	別紙1 契約条件書	土壌汚染や地中埋設物の取扱いについて	24	28	第26条			土壌汚染や地中埋設物が発見された場合の撤去費用の負担についての都のお考えをお聞かせください。	事業を遂行するために必要となる費用は、事業者がその全額を負担することを原則とします。
13	別紙3 提案様式集	代表者について	14	31	様式01			支配人登記されている場合、代表者はその支配人でよろしいでしょうか。	当該支配人が代表権のある役員であれば、良いです。

質問書に記載いただいた内容をそのまま表記しておりますので、実際の記載箇所と異なる場合があります。