

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）
事業実施方針

質問回答書及び意見一覧

平成23年2月
東京都都市整備局

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(カ)		
1	四季劇場の存続について	1	第1	2			ガイドラインの対象範囲内に四季劇場があることは、非常に特異なことであり、この地区のポテンシャルを向上させる上で重要であります。ある意味で当プロジェクトの前提条件でもあります。公募の際に、劇団四季が一応募企業グループに参画することも考えられるが、そのようなことでも構わないのか？それを避けるよう指導されるものと考えてよろしいか？ご見解をお聞きたい。	事業実施方針「P7 第3 3 (3) 及び (4)」に示された基準を満たす者であれば、応募者の構成員として、特定の企業、団体等を否定するものではありません。詳細は募集要項等に示します。
2	竹芝駅接続デッキについて	1	第1	2			竹芝駅へのデッキに接続する際に負担金等が必要であれば費用等を教えてください。	竹芝駅へのデッキを整備する場合の費用は、民間事業者の負担となります。これ以外の負担金などは、関係機関との協議によります。
3	島嶼会館はどうなるのか？	1	第1	2			島嶼会館の建て替えなどについて、一部事務組合より都へ要望が出されていますが、まちづくり対象地の隣接地であるため、非常にその動向が気になります。都の見解をお聞きたい。	島嶼会館の整備については、事業実施方針の対象外であるため、東京都が回答できる立場にありません。
4	東京浜松町海員会館跡地周辺の土地利用について	1	第1	2			東京浜松町海員会館跡地周辺の東側海岸通り沿いや西側地区について、積極的に土地利用転換を提案することは応募要件に違反するのでしょうか？あるいは、付加価値のある提案と受け止めるのでしょうか？余計なこととして無視されるのでしょうか？ご見解をお聞きたい。	本プロジェクトの対象地以外についての提案は、都用地活用事業としての提案としては認められません。ただし、「竹芝地区まちづくりガイドライン」の対象範囲内の提案については、実現性の有無に応じ、エリアマネジメント業務の提案の一環として認められるものと考えます。審査基準については、募集要項等に示します。
5	都用地活用用地	1	第1	2	(2)		①～④の各計画地について、実測図及び敷地面積を頂けますでしょうか？	敷地面積は、東京浜松町海員会館跡地が2,041㎡、東京都公文書館跡地が3,461㎡、東京都計量検定所跡地が6,162㎡、都立産業貿易センター跡地が5,978㎡です。実測図については、募集要項等に示します。
6	用地の面積について	1	第1	2	(2)		対象となる活用予定用地4ヶ所(約1.7ha)のそれぞれの敷地面積の内訳をご教示下さい。	敷地面積は、東京浜松町海員会館跡地が2,041㎡、東京都公文書館跡地が3,461㎡、東京都計量検定所跡地が6,162㎡、都立産業貿易センター跡地が5,978㎡です。
7	都用地活用事業に関する条件について	1	第1	3			「竹芝地区まちづくりガイドライン」において、「浜松町海員会館」跡地は将来的に庭園として整備されるとありますが、具体的な計画があればご教示下さい。	庭園の一部として整備する予定ですが、具体的な整備内容は未定です。
8	都用地活用事業に関する条件について	1	第1	3			「産業振興・中小企業支援を推進する施設を整備」とありますが、当該施設の竣工後の運営業務も本事業の業務に含まれているのでしょうか？	運営業務については、現状では、事業者の業務に含めない予定です。詳細は募集要項等に示します。
9	ビジネス拠点の形成に関して	2	第1	4	(1)		当地区は、都心にある他の競争するビジネス地区に比べると、交通利便性が良いとはいえ周辺環境を含めオフィス立地としての競争力に劣ると客観的には考えられますが、業務施設の誘致が困難な場合に、他業種の導入提案は可能でしょうか？	事業実施方針「P2 第1 4」、「P4 第2 1 (2)」及び「竹芝地区まちづくりガイドライン」の「P18 6」に示すとおり、業務・商業に加え、にぎわいの創出、地域の活性化などに資する施設であれば、広く許容するものと考えます。提案を求める事項の詳細は、募集要項等に示します。
10		2	第1	4	(1)		地域資源として「行政施設等」と表現されているが、具体的にどのような行政施設の補完・強化を企図しているのでしょうか？	「竹芝地区まちづくりガイドライン」の対象範囲内の行政施設や道路などを広く対象とします。
11	行政施設等とは	2	第1	4	(1)		機能を補完・強化する「行政施設等」とは、産業貿易センターのことでしょうか？具体的に機能を補完・強化する行政施設等について、お示しください。	「竹芝地区まちづくりガイドライン」の対象範囲内の行政施設や道路などを広く対象とします。
12	ペDESTリアンデッキ	2	第1	4	(3)		都による浜松町駅へのペDESTリアンデッキの整備は可能か？	事業者の事業及び資金により整備することは拒みません。
13		2	第1	4	(3)		景観形成特別地区内である点を踏まえ、計画建物の高さに関する考え方や目安などは、募集要項等に示されるのでしょうか？	現行の関連法規等を遵守の上、応募者の判断にて提案してください。
14		2	第1	4	(3)		「地域冷暖房の導入」とあるが、地域冷暖房の導入は必須となるのか。考えをご教示いただきたい。	現状では、地域冷暖房の導入は条件であると考えます。詳細は募集要項等に示します。
15	エリアマネジメント業務に関して	2	第1	5			エリアマネジメント組織の設立に関して、竹芝地区の住民・企業等の機運や活動への理解、既に活動している地域組織との連携の可能性など、どのような現状にあるのでしょうか？	「竹芝地区まちづくりガイドライン」により、地域のまちづくりの方向性を示したところです。また、既に活動している地域組織の有無、動向、認識等について、東京都が回答できる立場にありません。
16	エリアマネジメント業務に関して	2	第1	5			エリアマネジメント組織の活動内容は、竹芝地区の地権者や事業主との協議により、できることを行うという理解でよろしいでしょうか。また、事業者の行うエリアマネジメント業務の期間は一定期間とありますが、どのようなイメージなのでしょうか？	前段については、事業実施方針「P2 第1 5」に示す活動を目指しますが、実際の活動内容については、エリアマネジメント組織での協議によります。後段については、募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	第	数(数)	力(カ)			
17		2	第1	5		エリアマネジメントの対象範囲となる「特定のエリア」とは、本事業の場合、竹芝地区まちづくりガイドラインの対象範囲であるとの理解でよいでしょうか？	ご質問のとおりです。	
18		2	第1	5		本事業の実施にあたり、本プロジェクトの事業者がエリアマネジメント業務を行うことが条件とされているが、都用地周辺の各権利者(住民、企業等)のエリアマネジメントに対する理解や認識等の状況につき、都が掌握されている内容を教えてください。	各権利者、地権者の動向・認識等について、東京都が回答できる立場にないものと考えます。	
19	エリアマネジメント組織の活動	2	第1	5		ここで示されている活動については、現段階での想定もしくは例示であり、これらの項目にこだわらず、民間の創意工夫による活動が提案されれば良いと考えてよろしいか。それとも最低限必要な活動として募集要項等で条件となりますか。	事業実施方針「P2 第1 5」で示す活動を想定しています。また、事業実施方針「P4-5 第2 1 (3) イ」は例示であり、その他の民間の創意工夫を妨げるものではありません。	
20	エリアマネジメント組織について	2	第1	5		「特定のエリア内に係る地権者等の各種権利者、事業主及び関連する公共団体等が連携し」とございますが、「特定のエリア」とは、竹芝地区全体を指すのでしょうか。また、「各種権利者」とございますが、どのような権利を有する方で構成される予定でしょうか。	「特定のエリア」とは、「P1 第1 2 (3)」に示す「竹芝地区まちづくりガイドラインの対象範囲」を指します。「各種権利者」とは、「竹芝地区まちづくりガイドライン」の範囲に係る各権利者を指します。	
21	エリアマネジメント業務	2	第1	5		「エリアマネジメント組織を設立」とありますが法人形態の制限はありますか。	現状では、エリアマネジメント組織の組織形態について、具体的な条件を付すことを想定していません。条件等を付す場合は、募集要項等に示します。	
22	竹芝地区における都市再生の促進	3	第1	5	(3)	「公共空間のデザイン提案」とありますが、「公共空間」とは、具体的に何を指すのでしょうか。	歩道や広場を始め、広く公共の利用に供される空間を指します。	
23	デザイン提案の実施者	3	第1	5	(3)	竹芝地区全体のトータルデザインや公共空間のデザインについての事業者の提案について、その採否の判断や実施の主体は誰を想定なさっているのでしょうか。	事業実施方針「P8 第3 4 (1) ア」に示すとおり、本プロジェクトの審査は、外部委員を含む審査委員会を設置して実施する予定です。	
24		4	第2	1	(2)	貸付期間内において、時代の変化に伴う施設用途変更(建替え含む)は可能でしょうか？	募集要項等に示します。	
25		4	第2	1	(2)	「産業貿易センターの円滑な移転」とあるが、これは民間施設への機能移転なのでしょうか？もしくは公共施設としての整備なのでしょうか？	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。	
26		4	第2	1	(2)	「ゆりかもめ竹芝駅と各施設のアクセス強化を図ることで、竹芝ふ頭までの回遊性を高めること。」とあるが、現状、竹芝駅と竹芝ふ頭がデッキで接続されていることから、今回のプロジェクトにおいても同様の歩行者デッキ等の整備をイメージされているのでしょうか？	アクセスの強化・向上を図ることが目的であるため、デッキ等の整備に限定されるものではありません。	
27	都用地活用事業に関する条件	4	第2	1	(2)	都用地活用事業に関する条件として、一部住宅を整備することも可能にすると思いますが、具体的なブロック、戸数、面積等が定められていますか？定められていればご教示願いたい。	現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。上限などの詳細は、募集要項等に示します。	
28	一部住宅について	4	第2	1	(2)	ア	住宅の数量に上限等は設ける予定でしょうか。(居住人口を増やすことにより地域の賑わい・活性化の促進に寄与すると考えます。)	現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。上限などの詳細は、募集要項等に示します。
29	都用地活用事業に関する条件	4	第2	1	(2)	ア	一部住宅を整備とありますが、これはいわゆる附置住宅を想定しているのでしょうか。基準もしくは想定がございましたらお示し頂けないでしょうか。	現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。上限などの詳細は、募集要項等に示します。
30	住宅の整備について	4	第2	1	(2)	ア	「一部住宅を整備することも可能」と記載ありますが、規模の制限等ございますでしょうか。	現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。上限などの詳細は、募集要項等に示します。
31	建物用途について	4	第2	1	(2)	ア	商業施設について設けなければならない規模の最低基準はあるか？	募集要項等に示します。
32	施設割合について	4	第2	1	(2)	ア	業務、商業、住宅の施設割合につき、最低限求める割合・面積など、機能配置の大まかな考え方を教えてください。	各機能の配置の基本的な考え方は、事業者の提案によります。住宅は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。詳細は募集要項等に示します。
33	一部住宅を整備することについて	4	第2	1	(2)	ア	「一部住宅を整備することも可能」とありますが、業務商業と住宅の面積割合など目標値があるのでしょうか？	各機能の配置の基本的な考え方は、事業者の提案によります。住宅は、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。詳細は募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	第	数(数)	力(カ)			
34	業務・商業等用途提案の具体的内容	4	第2	1	(2)	ア	業務・商業施設、にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設についてはどの程度まで具体的な提案が求められますか。例えば具体的なテナント名まで必要でしょうか。	現状では、まちづくりの誘導目標、事業実施に関する条件及び竹芝地区まちづくりガイドライン(P18)に示す誘導目標の具体化にあたっての有効性及び担保性を評価することを考えています。
35	商業用途等導入の面積要件	4	第2	1	(2)	ア	業務・商業施設、にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設についてはどの程度まで具体的な提案が求められますか。	現状では、まちづくりの誘導目標、事業実施に関する条件及び竹芝地区まちづくりガイドライン(P18)に示す誘導目標の具体化にあたっての有効性及び担保性を評価することを考えています。
36	商業用途等導入のインセンティブ	4	第2	1	(2)	ア	商業施設やにぎわいの創出・地域の活性化に資する施設は、事業者が検討する容積率アップ等の開発に係る制度活用において、地域に貢献する施設として認めていただけますでしょうか。	現行の関連法規等を遵守し、応募者の判断にて提案してください。
37	住宅について	4	第2	1	(2)	ア	整備される住宅の戸数や賃貸住宅・分譲住宅の供給について、どのようにお考えですか？	住宅の戸数については、現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。 賃貸住宅・分譲住宅の供給については、募集要項等に示します。
38	一部住宅の整備について	4	第2	1	(2)	ア	「なお、一部住宅を整備することも可能」とありますが、具体的に最大でどの程度の規模(面積・戸数)まで可能でしょうか。又、住宅部分の事業形態については賃貸・分譲(定期借地権付)で望ましい形態はあるでしょうか。	住宅の戸数については、現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。 賃貸住宅・分譲住宅の供給については、募集要項等に示します。
39	都有地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	ア	施設用途は「一部住宅を整備することも可能」とありますが、「一部」とはどの程度の割合でしょうか。	現状では、港区開発事業に係る定住促進指導要綱を遵守することを基本として考えています。 上限などの詳細は、募集要項等に示します。
40	産業貿易センターの賃料水準について	4	第2	1	(2)	イ	産業貿易センターを都が賃借し賃料を支払う場合、賃料水準についてどのように考えているか？	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
41	産業貿易センターの賃借について	4	第2	1	(2)	イ	新産業貿易センターに関して、都が事業者の建物を賃借し賃料を支払うリースバック方式で考えて良いか？	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
42	産業貿易センターについて	4	第2	1	(2)	イ	現産業貿易センターを公文書館跡地に移転する場合、不足床面積が生じるがどう考えているか？	産業貿易センターの配置等については、現状では、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。 詳細は募集要項等に示します。
43	都有地活用事業に関する条件	4	第2	1	(2)	イ	「産業振興・中小企業支援を促進する施設」の運営、施設利用形態はどのような形を想定されておりますでしょうか。	運營業務については、現状では、事業者の業務に含めない予定です。 施設の権利形態については、現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討しています。 詳細は募集要項等に示します。
44	産業貿易センターについて	4	第2	1	(2)	イ	産業貿易センターの移転については一度機能を停止することは可能でしょうか。不可能であれば機能の一時仮移転若しくは他エリアへの移転は可能でしょうか。	現在の産業貿易センターの機能を停止させることなく、新たな施設へ円滑に移転することを想定しています。 また、機能の他エリアへの移転は行わず、配置等については、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。 機能の一時仮移転等の可否については、募集要項等に示します。
45		4	第2	1	(2)	イ	産業貿易センターの円滑な移転とはどのようなイメージでしょうか？	現在の産業貿易センターの機能を停止させることなく、新たな施設へ円滑に移転することを想定しています。 また、機能の他エリアへの移転は行わず、配置等については、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。 機能の一時仮移転等の可否については、募集要項等に示します。
46	産業振興・中小企業支援を推進する施設の運営について	4	第2	1	(2)	イ	「展示場・会議室の提供を始めとした産業振興・中小企業支援を推進する施設を整備する」とありますが、その施設運営者は誰になるのでしょうか？事業者が東京都及び港区に一括賃賃(周辺の新築事務所賃料と同水準の賃料で)し、東京都及び港区が施設を運営するのでしょうか？あるいは、東京都及び港区は関与せず事業者が自分で直接、運営まで行うというスキームなのでしょうか？	左記施設は公共施設として整備する方向で検討しており、施設運営者は原則として行政になる予定です。 詳細は募集要項等に示します。
47	産業貿易センターの移転について	4	第2	1	(2)	イ	「産業貿易センターの円滑な移転などが可能な計画」とありますが、産貿センターを一時期閉鎖することや、一旦計画地外へ仮移転して、計画地内へ戻すことは考えられるのでしょうか？	機能の他エリアへの移転は行わず、配置等については、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。 機能の一時仮移転等の可否については、募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数(数)	力	(カ)		
48	産業貿易センターについて	4	第2	1	(2)	イ	「円滑な移転」及び「必要な機能」とありますが、具体的な内容(移転先、規模、所有形態等)を教示願います。	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。機能の他エリアへの移転は行わず、配置等については、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。規模については、募集要項等に示します。
49	産業振興センターの位置	4	第2	1	(2)	イ	「整備に際しては、現在の産業振興センターの円滑な移転などが可能な計画とし、同施設が有する必要な機能を確保するとともに」とありますが、事業実施において新たに整備する産業振興センターの施設の位置は、現在の東京都公文書館のどこの敷地に建設するという前提であると理解してよろしいでしょうか。	現状では、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。詳細は募集要項等に示します。
50	産業貿易センターの移転	4	第2	1	(2)	イ	「産業貿易センターの円滑な移転」とありますが、現在の都立産業貿易センターが現在の様に東京都所有の施設として移転する、と理解して宜しいでしょうか。異なる場合は具体的な整備手法を教授願います。	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
51	産業貿易センターについて	4	第2	1	(2)	イ	「産業貿易センターの円滑な移転などが可能な計画とし、同施設が有する必要な機能を確保する」とございますが、東京都様が該当部分を買収され、センターを移転されるイメージでしょうか。また、「必要な機能」とはHPIに公開されている程度の規模の会議室・展示場の提供と考えて宜しいでしょうか。	前段については、現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討していますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。後段については、募集要項等に示します。
52	都用地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	イ	「展示場・会議室の提供」とありますが、当該施設の竣工後の運営業務も本事業の業務に含まれるのでしょうか。	運営業務については、現状では、事業者の業務に含めない予定です。詳細は募集要項等に示します。
53	都用地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	イ	産業貿易センターの移転について、移転費用や竣工後の管理・運営費用は事業者予定者が負担するのでしょうか。	現在の産業貿易センターからの移転に要する費用は、原則として東京都が負担することを想定しています。運営業務については、現状では、事業者の業務に含めない予定です。詳細は募集要項等に示します。
54	都用地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	イ	「産業貿易センターが有する必要な機能を確保する」とありますが、「必要な機能」として展示場・会議室以外に想定しているものはあるのでしょうか。	募集要項等に示します。
55	産業貿易センターの移転について	4	第2	1	(2)	イ	「現在の産業貿易センターの移転」とありますが、移転後の施設の所有・運営体制についてどのような想定をされているのでしょうか。	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討しています。運営業務については、現状では、事業者の業務に含めない予定です。詳細は募集要項等に示します。
56	都用地活用事業に関する条件	4	第2	1	(2)	イ	展示場・会議室の提供とありますが、民間事業者が整備し貸し出すということで宜しいでしょうか？産業貿易センターの円滑な移転が可能な計画とありますが、当該移転について移転場所及び入居形態(区分所有または賃貸等)は確定しているのでしょうか？また、当該移転につき産業貿易センター様との話し合いの場を持つことは現時点で可能でしょうか？	現状では、公共施設として整備し、事業者が建設した建物を東京都が購入する方向で検討しています。機能の他エリアへの移転は行わず、配置等については、本プロジェクトの対象地内で民間提案を活用することを検討しています。詳細は募集要項等に示します。
57	東京浜松町海員会館跡地について	4	第2	1	(2)	ウ	東京浜松町海員会館跡地は「地表下部に影響しない範囲での土地利用を行うこと」とございますが、具体的にはどの程度の地下工事を許容頂けますでしょうか(基礎・配管等のレベルを検討したい為)。	埋蔵文化財保護法など関係法令等を遵守するとともに、関係機関との協議により、土地利用範囲を決定します。基本的には、現状地盤に手を加えない範囲での施工のみ可能とします。
58	海員会館跡地の地表下部の扱いについて	4	第2	1	(2)	ウ	「地表下部に影響しない」とありますが、グラウンドレベルより下は全て、工事による影響を受けてはいけませんか？何らかの建物を設置する場合、基礎の設置やアンカーの設置が必要となると考えます。	埋蔵文化財保護法など関係法令等を遵守するとともに、関係機関との協議により、土地利用範囲を決定します。基本的には、現状地盤に手を加えない範囲での施工のみ可能とします。
59	地表下部に影響しない範囲の明確化	4	第2	1	(2)	ウ	海員会館跡地の竹芝通り側の土地(地番14-19)についても、同様に地表下部に影響を与えてはいけないのでしょうか？具体的に地表下部に影響を与えてはいけない範囲・深さをお示ください。	質問の土地は、埋蔵文化財包蔵地の指定は受けていませんが、名勝の隣接地及び埋蔵文化財包蔵地の隣接地となるため、利用に当たっては、港区埋蔵文化財取扱要綱等を遵守するとともに関係機関との協議等により活用を図る必要があります。
60	都用地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	ウ	「浜松町海員会館」隣接地の地下埋設物調査は実施済みでしょうか。実施済みであれば調査資料の開示をお願いします。	旧芝離宮恩賜庭園敷地の地下埋設物調査又は埋蔵文化財調査は実施していません。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数(数)	カ	(カ)		
61	所有地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	ウ	「東京浜松町海員会館跡地に関しては、埋蔵文化財包蔵地に指定されていること及び名勝地に隣接している事による各種法令遵守」としてありますが、活用にあたっての具体的な制限等に関してご教示下さい。(適用する法令名・条例名等含めましてご教示下さい。)	埋蔵文化財保護法など関係法令等を遵守するとともに、関係機関との協議により、土地の利用範囲を決定します。 基本的には、現状地盤に手を加えない範囲での施工のみ可能とします。
62	所有地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	ウ	「地表下部に影響しない範囲での土地利用を行うこと」としてありますが、その詳細についてご教示下さい。(地表下部●m以内なら施工可能等)	埋蔵文化財保護法など関係法令等を遵守するとともに、関係機関との協議により、土地の利用範囲を決定します。 基本的には、現状地盤に手を加えない範囲での施工のみ可能とします。
63	所有地活用事業に関する条件について	4	第2	1	(2)	エ	機能確保の必要のある「産業貿易センター」の施設概要をご教示ください。	募集要項等に示します。
64		4	第2	1	(3)		ふ頭エリアにおける公共空間(竹芝ふ頭公園など)は、募集要項等において、イベント開催などの活動に使用できる前提となるのでしょうか?	指定管理者が管理する竹芝客船ターミナルは、行政目的(港湾振興等)に沿った使用であれば、利用は可能です。 上記ターミナルにおいては、指定管理者の自主事業として、施設の活性化を目的としたイベントも実施しており、イベント開催に当たっては、指定管理者との調整が必要となります。 なお、質問にある「竹芝ふ頭公園」は、現在、竹芝客船ターミナルの一部(臨港広場)となっています。
65	エリアマネジメント業務について	4	第2	1	(3)		現時点で、エリアマネジメント業務の連携先である東京都、港区、地権者等との事前協議は行われているのでしょうか。	エリアマネジメント業務に関する調整は、事業者が主体となって実施していただくこととなります。
66		4	第2	1	(3)	ア	住民・企業等には今までにエリアマネジメントに関して説明を行っているのか?(行っているのであれば、どのような意見・要望があったのか?)	「竹芝地区まちづくりガイドライン」により、地域のまちづくりの方向性を示したところです。
67	エリアマネジメントについて	4	第2	1	(3)	ア	エリアマネジメント組織の設立・運営に関して、竹芝地区の住民・企業等と連携することとありますが、対象地区内の住民・企業等に対し、東京都として本事業の対象エリアとなったことをアナウンス等される予定はあるのでしょうか。	「竹芝地区まちづくりガイドライン」により、地域のまちづくりの方向性を示したところです。
68	エリアマネジメント業務について	5	第2	1	(3)	イ (7)	「地区内の建替え、再開発の推進」とありますが、具体的な予定地区、今後積極的に推進すべき地区はあるのでしょうか?また既に地区指定又は地権者によるなんらかの組織が組成されているのでしょうか?本件に選定された場合、そういった情報を提供していただけるのでしょうか?事業者を選定されたことにより優先権のようなものはあるのでしょうか?	「竹芝地区まちづくりガイドライン」の範囲を対象にまちづくりを推進していく考えであるため、事業者が中心となりエリアマネジメント組織の設立・運営を行っていただくこととなります。 エリアマネジメント組織の組成や事業者を選定されたことによる優先権については、東京都が回答できる立場にないものと考えます。
69	都が行う各種まちづくり活動とは	5	第2	1	(3)	イ (カ)	「都が行う各種まちづくり活動」とは、例えば具体的にどのようなものなのでしょうか。	今後、地区の発展により実施される場合を想定しており、現時点における具体例はありません。
70	エリアマネジメント業務	5	第2	1	(3)	イ (カ)	「都が行う各種まちづくり活動」とはどのようなものをお考えですか。	今後、地区の発展により実施される場合を想定しており、現時点における具体例はありません。
71	エリアマネジメント	5	第2	1	(3)	イ (カ)	「都が行う各種まちづくり活動の支援」とありますが、各種まちづくり活動とは具体的にどのような活動でしょうか。ご教示ください。	今後、地区の発展により実施される場合を想定しており、現時点における具体例はありません。
72	エリアマネジメント業務の提案と実際との差異	5	第2	1	(3)	ウ	エリアマネジメント業務の実行においては、地区の関係者との協議のうえ行うことから、実際には、実行できない業務等が発生する可能性があります。提案時の計画と実際との差異について、都の見解をお聞かせください。	エリアマネジメント業務に関する提案の実現性、妥当性の評価については、事業実施方針「P8 第3 4 (1) ア」に示すとおりです。 また、エリアマネジメント業務の成果については、事業実施方針「P5 第2 1 (3) ウ」に示すとおりです。
73	エリアマネジメント業務について	5	第2	1	(3)	ウ	「エリアマネジメント業務の実施内容について、定期的に都へ報告すること」とありますが、どの程度の頻度での御報告を必要とされる予定でしょうか。	年数回の報告を予定しています。 詳細は募集要項等に示します。
74	敷地の権原について	5	第2	2	(1)		各事業用途(業務、商業、住宅)に応じて底地を分割(分筆)の上、各々に借地権を設定し、権原を設定することは可能か(住宅部分と業務部分の権原を明確に分けることを想定)。	所有地の分筆の可否、費用負担等の詳細については、募集要項等に示します。
75		5	第2	2	(1)		所有地活用事業対象地の各々の敷地面積を教えてください。	敷地面積は、東京浜松町海員会館跡地が2,041㎡、東京都公文書館跡地が3,461㎡、東京都計量検定所跡地が6,162㎡、都立産業貿易センター跡地が5,978㎡です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数(数)	力	(力)		
76	都有地活用事業対象地について	5	第2	2	(1)		各事業対象地の敷地面積をご教示ください。また測量が実施済みであれば測量資料の開示をお願いします。	敷地面積は、東京浜松町海員会館跡地が2,041㎡、東京都公文書館跡地が3,461㎡、東京都計量検定所跡地が6,162㎡、都立産業貿易センター跡地が5,978㎡です。実測図については、募集要項等に示します。
77	都有地活用事業対象地について	5	第2	2	(1)		敷地内において、土壌汚染調査は実施済みでしょうか。実施済みであれば調査資料の開示をお願いします。	実施していません。
78	事業者への土地の貸付について	5	第2	2	(2)		事業期間に加える、建設及び除却工事の期間に制限はあるでしょうか。	現状では、建設及び除却時期に特段制限を設けることを想定していません。詳細は募集要項等に示します。
79	貸付後の除却について	5	第2	2	(2)		定借終了後の除却工事が規定されておりますが、都の買取オプションは認められないか。	現状では、定期借地権の期間終了後における、東京都による買取りは想定していません。なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
80		5	第2	2	(2)	ア	「70年を基本に」とあるが、期間の長短については提案余地がどの程度あるのでしょうか？	定期借地権の期間は、原則として70年を想定しています。詳細は募集要項等に示します。
81	定期借地権	5	第2	2	(2)	ア	一般定期借権での事業となりますが、第三者への定期借地権付建物の売却は可能となりますでしょうか。売却が可能な場合、「一定期間は売却不可」というような条件は付きますでしょうか。ご教示ください。	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
82	応募要件について	5	第2	2	(2)	イ	東京浜松町海員会館跡地のみ一時貸付で事業期間5年程度と短期となっておりますが、5年経過後の用途が構想として決まっておる様でしたら、ご教示下さい。	庭園の一部として整備する予定ですが、具体的な整備内容は未定です。
83		5	第2	2	(2)	イ	今回対象地内既存施設の移転・解体スケジュールはどのように考えているのでしょうか？(民間施設の使用開始日を想定したいため)	募集要項等に示します。
84	既存公共施設の解体について	5	第2	2	(2)	ウ	既存公共施設の解体工事スケジュールはどのような予定になっているのでしょうか。	募集要項等に示します。
85	土地の貸付について	5	第2	2	(2)	ウ	「段階的に土地の貸付を行なう」とありますが、貸付の起算日はいつ考えればよいのでしょうか。また、今予定されている各敷地の貸付の時期はいつ頃を想定しているのでしょうか。	貸付けの起算日は、原則として既存公共施設の解体工事終了後を想定しています。また、各都有地の貸付時期については、募集要項等に示します。
86	土地の貸付について	5	第2	2	(2)	ウ	活用予定都有地の4箇所を一括で借り受けることが絶対条件となりますでしょうか。また各地区の面積を教示願います。	本プロジェクトの事業者は、4か所の都有地を一括で借地することを条件とします。なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。また、各都有地の面積については、東京浜松町海員会館跡地が2,041㎡、東京都公文書館跡地が3,461㎡、東京都計量検定所跡地が6,162㎡、都立産業貿易センター跡地が5,978㎡です。
87	都有地活用事業に関する条件について	5	第2	2	(2)	ウ	既存公共施設の解体工事について、地下の解体工事範囲はどこまで想定されているのでしょうか。	募集要項等に示します。
88	解体工事スケジュールについて	5	第2	2	(2)	ウ	既存公共施設の解体工事スケジュールの予定をご教示下さい。	募集要項等に示します。
89	定期借地の終了時期	5	第2	2	(3)		土地については順次貸付を行い、終了時期も同一にするとあるが終了の時期は最初の土地の貸付が行われてからのカウントで良いか？	募集要項等に示します。
90		5	第2	2	(3)		既存の都有施設の除却時期を明示して頂きたい。	募集要項等に示します。
91		5	第2	2	(3)		各都有地ごとに貸付期間が異なる可能性があるが、最長で事業期間70年間+建設・除却工事期間ということでしょうか？	ご質問のとおりです。
92		6	第2	3	(1)		事業実施に係る基本協定の締結時期は、「事業予定者決定」がなされる平成24年3月頃との理解でよいでしょうか？	事業予定者決定後、都と事業予定者との協議が整い次第、速やかに基本協定を締結することを想定しています。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数(数)	力	(力)		
93	海員会館跡地の事業期間に関して	6	第2	3	(2)	イ	当跡地に関してガイドラインには一定期間の活用後、庭園整備を予定とありますが、事業期間を5年程度と短期間にした事情は何かあるのでしょうか。当跡地の土地活用に関して将来の庭園整備に関連する制約条件等があるのでしょうか。	東京浜松町海員会館跡地については、将来的に、庭園の一部として整備する予定であることから、事業期間を5年程度と定めているところです。また、庭園整備に関連する制約条件としては、更地返還が前提のため、将来の庭園整備に起因する制約条件は特にありません。なお、文化財保護の観点から、事業実施方針「P4 第2 1 (2) ウ」に示す条件を想定しています。
94	定期借地権について	6	第2	3	(2)	イ	権利金の設定は条件となりますか。	現状では、定期借地権の設定に当たって、事業者から東京都へ保証金の預託を想定しており、権利金を付すことは想定していません。詳細は募集要項等に示します。
95	既存施設の除去及び敷地整備等	6	第2	3	(3)		「既存施設の除去」とは、地上建物、基礎及び杭等地下埋設物全て(土壌汚染含む)を含むという考えでよろしいのでしょうか。	募集要項等に示します。
96		6	第2	3	(3)		土地の瑕疵(土壌汚染、地中障害、埋蔵文化財等)に関するリスク負担は、募集要項等に示されると理解してよいのでしょうか？	ご質問のとおりです。
97	既存建物の解体工事の範囲	6	第2	3	(3)		既存建物の解体工事は、東京都が実施する予定となっておりますが、地下・基礎部など解体の範囲は、どのように想定されていますか。	募集要項等に示します。
98	除却範囲について	6	第2	3	(3)	ア	「都が既存施設の除却を行う」とございますが、除却の範囲は、地下を含む建物・構造物の全てと考えて宜しいのでしょうか。	募集要項等に示します。
99	活用事業に関するスケジュールについて	6	第2	3	(3)	イ	都による4つの既存施設の除却の予定スケジュールならびにその後の貸付～事業用地内整備に着工可能な予定スケジュールについてご教示下さい。	募集要項等に示します。
100	敷地貸付の順序	6	第2	3	(3)	イ	公共施設の解体に伴い敷地を段階的に貸し付けるとなった場合、どのような順序で貸し付けるのか？	募集要項等に示します。
101		6	第2	3	(4)		「創意工夫に基づき」とあるが、都市開発諸制度等による容積割増手法や容積移転手法を活用する場合、東京都としての手法選定・判断は募集要項等に明確に示されると理解してよいのでしょうか？	現行の関連法規等を遵守の上、応募者の判断にて提案してください。
102	建物等の整備について	6	第2	3	(4)		「活用予定都所有地」である「都立産業貿易センター」と「東京都公文書館」を一体区域として整備する等、区画統合することは可能でしょうか。	募集要項等に示します。
103	資金負担について	6	第2	3	(4)		権利金や保証金の設定はあるでしょうか。設定がある場合、支払時期はいつ頃でしょうか。また、権利金等の設定金額は審査項目に含まれるのでしょうか。	現状では、定期借地権の設定に当たって、事業者から東京都へ保証金の預託を想定しており、権利金を付すことは想定していません。詳細は募集要項等に示します。
104	用地の返還について	6	第2	3	(5)		施設運営期間終了後、施設を解体せず、東京都が建物を譲り受けることは可能でしょうか。	現状では、定期借地権の期間終了後における、東京都による買取りは想定していません。なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
105	用地の返還	6	第2	3	(5)		「一括して更地で返還」とは、基礎及び杭等除去も含まれますでしょうか。	募集要項等に示します。
106		6	第2	3	(5)		建設、除却工事期間中の地代の支払はどのようなのでしょうか？	建設、除却工事期間中の借地料は、事業者の負担となります。
107	建物の無償譲渡に関して	6	第2	3	(5)	ア	更地返還が原則として書いてありますが、事業期間終了後に建物の状態が非常に良い場合、都に対して産業貿易センター、民間施設等を譲渡することは可能か？	現状では、定期借地権の期間終了後における、東京都による買取りは想定していません。なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
108	エリアマネジメント業務について	6	第2	3	(6)		エリアマネジメント組織について、法人格が必要等の制限はあるでしょうか。	現状では、エリアマネジメント組織の組織形態について、具体的な条件を付すことは想定していません。条件等を付す場合は、募集要項等に示します。
109	エリアマネジメント業務について	6	第2	3	(6)		エリアマネジメント業務について、「基本協定締結後～全施設竣工後一定期間」とありますが「一定期間」とは具体的にどの程度の期間を想定しているのでしょうか。	募集要項等に示します。
110	エリアマネジメント業務	6	第2	3	(6)		「全施設竣工後一定期間」とは、どのくらいの期間を想定されておりますでしょうか。	募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答	
		頁	第	数(数)	力(力)			
111	エリアマネジメント業務範囲	6	第2	3	(6)	事業者の実施するエリアマネジメント業務範囲は、ガイドライン対象範囲約2.8haでしょうか？	事業者の実施するエリアマネジメント業務範囲は、事業実施方針「P1 第1 2 (3)」に示す「竹芝地区まちづくりガイドラインの対象範囲」の約28haを指します。	
112	エリアマネジメント業務の内容・期間	6	第2	3	(6)	エリアマネジメント業務の実施内容や期間については事業者主導で提案するのでしょうか？	実施内容については、事業実施方針「P2 第1 5」及び「P4 第2 1 (3)」に則して提案してください。期間については、募集要項等に示します。	
113	エリアマネジメント業務の費用負担	6	第2	3	(6)	エリアマネジメント業務は事業者の事業計画の中で費用等を負担し実施するのでしょうか？	エリアマネジメント組織の設立までは、事業者からの費用負担による実施を想定しています。	
114	エリアマネジメント業務の資格要件	6	第2	3	(6)	エリアマネジメント業務の資格条件をご開示いただけますでしょうか？(どのような実績を求められますでしょうか？)	募集要項等に示します。	
115		6	第2	3	(6)	「一定期間は」と記載された意図をご教示いただきたい。期間の設定については事業者提案に委ねられるものなのでしょうか？	事業者自らが中心となって、70年余の全借地期間にわたるエリアマネジメント業務の実施を求めないという趣旨です。なお、期間の設定については、募集要項等に示します。	
116	エリアマネジメント業務の期間について	6	第2	3	(6)	ア	「一定期間はエリアマネジメント業務を行う」とありますが、一定期間とは概ねどれくらいを指すのでしょうか。	募集要項等に示します。
117	エリアマネジメント業務の期間	6	第2	3	(6)	ア	「事業者は、基本協定締結後から都有地活用事業の全施設竣工後一定期間は、エリアマネジメント業務を行う。」とありますが、ここでの「一定期間」とは、具体的に何年なのでしょうか。	募集要項等に示します。
118	エリアマネジメント業務について	6	第2	3	(6)	ア	「基本協定締結後から都有地活用事業の全施設竣工後一定期間」とございますが、どの程度の期間を想定されておりますでしょうか。	募集要項等に示します。
119		6	第2	3	(6)	イ	エリアマネジメント組織の組織形態、運営手法は、地区の地権者や事業主等、地区の関係者との協議の下決定するとありますが、応募者は事前には関係者の意見は全くわからないということでしょうか？(提案内容と協議後の内容が異なってしまう可能性が高い。)	応募者が提案時点において実現可能と考える内容を提案してください。提案を求め事項の詳細については、募集要項等に示します。
120	地区の関係者	6	第2	3	(6)	イ	「地区の地権者や事業者等、地区の関係者との協議の下決定する。」とありますが、ここでの「地区の関係者」とは、「まちづくりガイドラインの範囲内のすべての地権者」であるとの理解でよろしいでしょうか。また、この「すべての地権者」について、例えば「地権者リスト」を募集要項の公表時において公表していただけるとの理解でよろしいでしょうか。	前段については、「竹芝地区まちづくりガイドライン」の範囲内全ての地権者を基本と考えています。後段については、公表する予定はありません。
121	初動期の地区関係者への対応	6	第2	3	(6)	イ	事業予定者決定後、突然、民間事業者だけで対応することは、地区の関係者に受け入れられない可能性があります。「竹芝エリアマネジメント業務」の初動期においては、都として担当者の配置や事業の予算化を図るなどして、事業者と一緒に活動していただくことはできないでしょうか。	現状では、エリアマネジメントの事例やノウハウの提供による支援を考えています。
122	都有地活用事業に関する条件	6	第2	4			基本協定に、借地権及び施設等の譲渡に関する規定が含まれるとありますが、この規定は過去の東京都様の事例(南青山一丁目)のような規定になるとの理解でよろしいでしょうか。	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
123	保証金、権利金	6	第2	4			定期借地権を締結するにあたり、保証金・権利金などについてどう考えているか？	現状では、定期借地権の設定に当たって、事業者から東京都へ保証金の預託を想定しており、権利金を付すことは想定していません。詳細は募集要項等に示します。
124	施設・借地権の譲渡	6	第2	4			建設した施設をファンド、リートに譲渡することは可能か？	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
125	施設・借地権の譲渡	6	第2	4			定期借地権及び施設の譲渡は可能か？	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
126	地代について	6	第2	4			地代水準についてはどのように考えているか、また算定の式があれば教えてもらうことは可能か？	募集要項等に示します。
127	土地の賃貸料について	6	第2	4			応募要項にて土地の賃貸料について具体的な数値を明示して欲しい。	募集要項等に示します。
128	預託金について	6	第2	4			定期借地に基づく預託金については、権利金と保証金のどちらを想定しているか。	現状では、定期借地権の設定に当たって、事業者から東京都へ保証金の預託を想定しており、権利金を付すことは想定していません。詳細は募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		頁	第	数(数)	力(カ)		
129	定期借地権設定契約等の締結者	6	第2	4		定期借地権設定契約は事業者の内土地を東京都から定期借地を設定する構成員が、東京都と締結するという理解で宜しいでしょうか。	定期借地権設定契約は、東京都と事業者との間で締結することとなるため、事業者を構成する構成員と締結することはありません。
130	契約に関する条件について	6	第2	4		定期借地権を信託受益権化する事は可能でしょうか。	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
131	契約に関する条件について	6	第2	4		定期借地権の譲渡(信託譲渡を含む)について、制限(都の承諾等)はあるでしょうか。	施設及び定期借地権の譲渡等に関する条件は、募集要項等に示します。
132	契約に関する条件について	6	第2	4		定期借地権の借地料支払い開始時期はいつからでしょうか。	建設、除却工事期間中の借地料は、事業者の負担となります。
133	契約に関する条件について	6	第2	4		各敷地の定期借地権設定契約時期および貸付開始時期をご教示ください。	募集要項等に示します。
134	民間企業グループの定義について	7	第3	1		事業会社・SPCスキーム、どちらでも事業応募は可能か。	現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
135	基本的な考え方	7	第3	1	(1)	「民間企業グループ」とは、特別目的会社等による契約締結を想定されておりますでしょうか。	現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
136	民間企業グループの定義について	7	第3	1	(1)	デベロッパー、ゼネコンなど企業グループの具体的な構成要件(免許・実績等含む)があればお教えいただきたい。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
137	応募者の資格要件	7	第3	3		応募者がSPCもしくはTMKとなることは可能でしょうか？	現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
138	参加資格について	7	第3	3		民間企業が出資するSPCでの参加についてはどのように考えられておりますか？またSPCでの参加が可能な場合、スキームなどに制約はありますか？(売却等の制限)	現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
139	応募要件について	7	第3	3	(1)	応募者が「4つの活用予定都有地全てを一体で借り受ける事」が必要条件なのでしょうか。①東京浜松町海員会館跡地 のみ一時貸付(事業期間5年程度)で、他の都有地と貸付形態・期間共に事なりますが、この分のみについての応募は可能でしょうか。	本プロジェクトの事業者は、4か所の都有地を一括で借地することを条件とします。 なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
140	応募要件について	7	第3	3	(1)	応募者が「4つの活用予定都有地全てを一体で借り受ける事」が必要条件の場合、①東京浜松町海員会館跡地 のみ一時貸付(事業期間5年程度)で、他の都有地と貸付形態・期間共に事なりますが、この分のみについて、構成員の内の一社に対して転貸(都との契約条件を遵守する前提にて)もしくは、運営管理の一任を行っても差し支えないでしょうか。	募集要項等に示します。
141	事業期間中の応募者の構成員変更	7	第3	3	(1)	応募者は、70年間余にわたる事業期間中安定して定期借地権の管理等を遂行できることが条件となっておりますが、建物竣工から一定期間後に、建設企業は構成員からその地位を離脱することができるのでしょうか。	募集要項等に示します。
142	応募者の資格要件について	7	第3	3	(1)	SPC法上または会社法上のSPCが事業主体(応募者)となることは可能でしょうか。	現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
143	応募者の資格要件について	7	第3	3	(1)	SPC法上または会社法上のSPCが事業主体(応募者)となることは可能な場合、各敷地毎に出資構成が異なるSPCを立ち上げることは可能でしょうか。	本プロジェクトの事業者は、4ヶ所の都有地を一括で借地することを条件とします。 また、現状では、SPCの設立を求めることを基本に考えています。応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。 なお、産業貿易センターについては、事業者が建設した建物を東京都が建設後に購入する方向で検討しており、整備の内容によっては、定期借地権が設定されない場合もありますが、詳細な内容も含め、募集要項等に示します。
144	エリアマネジメント業務	7	第3	3	(2)	「エリアマネジメント業務などの経験」は、エリアマネジメント組織の構成員であり出資者である実績のある者と考えるとよいですか。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
145	3-(2)応募者の資格構成	7	第3	3	(2)	いわゆるマンションデベロッパー、集合住宅開発事業者を構成員として、集合住宅の開発分譲住宅を行ってよろしいでしょうか。	事業実施方針「P7 第3 3」に示された基準を満たす者であれば、応募者の構成員として、特定の企業、団体等を否定するものではありません。 住宅の供給に関する要件については、募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数	(数)	カ		
146	3-(2)応募者の構成	7	第3	3	(2)		経験のある者で構成されるグループ。経験とはどのような程度のものか、或るいは経験があればよいか。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
147	応募者の構成	7	第3	3	(2)		「エリアマネジメント業務など経験のあるもの」とはどのような対象者を想定されておりますでしょうか。同条件を厳格にされますと対象者は限定されてしまうと思料致します。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
148	エリアマネジメント業務の経験について	7	第3	3	(2)		「エリアマネジメント業務などの経験」とありますが、経験とは具体的にどのような事に関わっていることを経験と判断されるのでしょうか。エリアマネジメント組織への出資なども経験といえるのでしょうか？	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
149	第3事業予定者の募集及び選定	7	第3	3	(2)		コンソーシアムで参加する場合、各業務に複数企業で参加するケースが考えられますが、その場合、全ての企業が資格要件を満たす必要があるのか、複数企業のうち1社が資格要件を満たせば、その他の企業も参加が可能となるのか、ご教示願います。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
150	応募者の資格要件	7	第3	3	(2)		応募者の資格要件において、「エリアマネジメント業務」の経験とは、どのような要件となりますでしょうか。ご教示ください。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
151	3-(3)資格要件	7	第3	3	(3)		資格要件を付す予定である、とありますが、資格要件の内容はどのようなものか、また、どの程度のものでしょうか。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
152	エリアマネジメント業務の資格要件	7	第3	3	(3)		「エリアマネジメント業務の資格要件」については、募集要項において、業種および実績ともに要件が示されるという理解でよろしいのでしょうか。また、この場合、「エリアマネジメントの実績」とは、例えばどの様なものになるのでしょうか。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
153	応募者の資格要件について	7	第3	3	(3)		資格要件について、共同事業で参画した場合、事業実績として認められるでしょうか。また提案書受付時点において、推進中の事業は事業実績と認められるでしょうか。	応募者の構成等の詳細については、募集要項等に示します。
154	応募者の資格要件について	7	第3	3	(4)	イ	提案書提出から事業予定者決定までの間に応募者のいずれかが「構成員の制限」に抵触した場合、抵触した構成員を除く他の構成員のみで参加することは可能でしょうか。または、新たに構成員を加えることができるでしょうか。	現状では、提案書提出から事業予定者決定までの間の構成員の変更は基本的に認めません。詳細は募集要項等に示します。
155	応募者の資格要件、構成員の制限に抵触するかどうか	7	第3	3	(4)		3. 応募者の資格要件、(4)構成員の制限につきまして、表記の事務所及び企業は、東京都入札参加者資格を取得しておりませんが、制限に該当しませんでしょうか。	現状では、事業実施方針「P7 第3 3 (4) ア」の制限に該当しない限りにおいて、東京都の入札参加者資格の有無は構成員の制限に該当しないと考えます。
156	提案書類の提出・審査	8	第3	4	(2)		提案書類の提出は段階提出・審査ではなく1度の提出・審査と考えていますか。	事業実施方針「P8 第3 4 (2) 及び (3)」に示すとおりです。詳細は募集要項等に示します。
157	審査項目に対する評価	8	第3	4	(3)		審査項目別の評価の配点、評価基準等は公表されるでしょうか。	審査基準については、募集要項等に示します。
158	審査項目	8	第3	4	(3)		審査項目の中のエリアマネジメント業務の評価方法はどのようなものですか。	審査基準については、募集要項等に示します。
159	事業実施条件の公表	9	第4	3	(2)		意見書に関しても、回答書と同様の方法および日時にて公表されるとの理解でよろしいのでしょうか。	意見書については、回答書と同日に、事業実施方針「P9 第4 3 (2)」に示す方法により公表しました。
160	所有地資料について						計画検討上、各所有地の地積・形状・場内レベル・接面道路からの導入位置や歩道切下げ状況、電気・水道・ガス等の引込み位置等の判る資料(測量図、現況図等)を早目にご開示いただけないでしょうか。	計画の検討に要すると思われる資料については、募集要項等に示します。
161	所有地活用事業に関する条件						土壌汚染に関するリスク負担はどのようにお考えでしょうか。	募集要項等に示します。
162	所有地活用事業に関する条件						リスクに関して民間事業者と行政の分担はどのようにお考えでしょうか。	募集要項等に示します。
163	環境基準について						建物について環境基準等(CO2排出量、緑化率)は設ける予定か？	本プロジェクトに対して固有の環境基準等を設定するか否か検討中です。詳細は募集要項等に示します。
164							今回対象地内既存施設の移転・解体スケジュールはどのように考えているのでしょうか。(民間施設の使用開始日を想定したいため)	募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(カ)		
165	譲渡や転貸について						事業者が、将来的に建物の一部若しくは全部を転貸・売却するスキームについて、どのようにお考えですか？	募集要項等に示します。
166	全体スケジュールについて						定期借地等に関する契約の締結の時期・貸付可能時期のイメージについて御教示ください。(東京都計量検定所・東京都公文書館の移転スケジュール等の関係上、それぞれの建物の除却可能時期がお決まりかと思えます。)	募集要項等に示します。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業実施方針 意見一覧

番号	タイトル	該当箇所					意見
		頁	第	数	(数)	力	
1	四季劇場の存続について	1	第1	2			都として、劇団四季(四季株式会社)に対して、今後も存続するのか、地域に対する要望などについてヒアリングを実施されたことがあるかどうか、あればその内容を開示して欲しい。ない場合は十分なヒアリングをされて公表して欲しい。
2		2	第1	4	(3)		今回の都市地活用を通じて、環境都市のモデルを形成するという趣旨に賛同するところであるが、CO2の削減を経済的に効率よく実現する手段として、必ずしも地域冷暖房の導入ありきではなく、総合的な見地から環境時術の適用の可能性を確保して頂きたい。
3		4	第2	1	(2)		貸付期間が70年間と長期であるため、時代の変化に即した導入機能の入れ替え等ができるよう考慮して頂きたい。
4	事業者への土地の貸付	5	第2	2			竣工時、附置義務住宅相当部分に関し、定期借地権付建物の第三者売却を可能とさせていただきますでしょうか。
5		5	第2	2	(2)	ア	除却工事の期間、スケジュールは、募集要項等に具体的に示して頂きたい。
6		6	第2	4			2011年の公募時点と、産業貿易センター移設後に敷地を一体利用できる時点との間に、長期のタイムラグがあるため、提案時点の定期借地料の前提となる不動産市況や建設物価等諸物価が相当変動する可能性があります。基本協定及び定期借地権契約等の案作成に際しては、物価スライド条項のような一定の地代調整ルールを盛り込むこと等を考慮した内容として頂きたい。
7	事業実施条件の公表	7	第3	2			今回公表された事業実施方針における「事業実施条件」は、概要レベルのものであると見られます。一方、「質問書への回答書の公表(平成23年2月15日)」から「募集要項等の公表(平成23年7月頃)」までが、4ヶ月以上あります。そこで、この間に「追加の事業実施条件」を公表していただくことは可能でしょうか。7月に募集要綱が公表され11月に提案書提出というスケジュールでは、十分な検討ができないと思われまます。
8	その他(御願い)						検討期間を要す為、各活用予定地の敷地測量図等については早めに(募集要項等の公表の前に)御提供頂けますようお願い致します。