

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）

宮下町アパート跡地事業

事業実施方針に対する質問回答書

平成23年6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(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
1	事業内容について	1	第1	1				「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」の対象範囲に含まれている「東京都児童会館」および「青山病院跡地」について、整備スケジュール等概要につき確定している内容があれば、教えていただきたい。	「東京都児童会館」および「青山病院跡地」についても、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」の誘導目標実現に向け、各所有地の連携した活用により駅周辺の再整備の効果を地区全体に広く波及させることを予定していますが、整備スケジュール等概要については確定していません。
2	他の事業対象敷地について	1	第1	2				「渋谷地区」には事業対象所有地が3敷地あり、今回は「宮下町アパート跡地」だけであるが、他の2敷地の事業実施時期はいつ頃でしょうか？ 具体的にお答え下さい。 「竹芝地区」のように、3敷地を一括で実施しない理由は何かですか？	「東京都児童会館」および「青山病院跡地」についても、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」の誘導目標実現に向け、各所有地の連携した活用により駅周辺の再整備の効果を地区全体に広く波及させることを予定していますが、整備スケジュール等概要については確定していません。 各所有地は近接しているものの、それぞれが独立しており、活用条件やポテンシャルは大きく異なります。中でも、駅に近く、開発気運が高まっている「宮下町アパート跡地」を第一弾とした所有地開発を連鎖させ、駅周辺の再整備の効果を地区全体に波及させ、渋谷のさらなる魅力向上、については東京の都市再生につなげていきたいと考えております。
3	事業場所の地歴について	1	第1	2	(1)			事業場所の地歴については、開示して頂けるのか？	資料を募集要項等に示す予定です。
4	事業場所の敷地資料	1	第1	2	(1)			地積測量図や高低測量図、道路切り下げ位置やインフラ（電気・上水・下水・ガス等）の引き込み位置等の資料をご提示ください。 また、東側道路に接して擁壁がありますが、擁壁の設計図や状態について分かる資料をご提示ください。	資料を募集要項等に示す予定です。なお、都の敷地内に存する大谷石の擁壁は、戦前から存在していますが、それに関する資料はありません。
5	事業場所の土壌汚染について	1	第1	2	(1)			土壌汚染等が見つかった場合は、原因者負担の原則に基づき東京都が負担することと考えてよいのか？	都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講ずることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
6	地域貢献施設について	2	第1	4	(1)			地域産業を担う企業とは具体的に何を指すのか及びクリエイターの定義をお示し下さい。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
7	クリエイターについて	2	第1	4	(1)			地域産業を担う企業やクリエイター・・・とありますが、クリエイターの種類には何かイメージがありますか？ 映像、音楽、アパレル等クリエイターも多岐に渡りますが。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
8	整備する施設の種類について	2	第1	4	(2)			「都心のライフスタイルにも適応した」とありますが、11頁記載の「(2) 賃貸住宅に関する条件」以外に具体的な条件があれば、教えていただきたい。	「渋谷地区都市再生ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案して下さい。
9	事業内容に関する事項について	2	第1	4	(2)			賃貸住宅に代えて定借分譲住宅の整備は可能でしょうか。もしくは「その他の用途施設」として定借分譲住宅の整備は可能でしょうか。	分譲住宅の整備は不可とします。
10	事業内容に関する事項について	2	第1	4	(3)			既存店舗の面積および賃料等の現契約条件を開示いただくことは可能でしょうか。	既存店舗の面積は、募集要項等に示す予定です。
11	整備する施設の種類について	2	第1	4	(3)			「必要な代替店舗等を商業施設内に計画する」とありますが、「店舗等」とは店舗以外に具体的に何を示されているのでしょうか。	具体的な施設内容は事業構成者が既存店舗所有者と協議のうえ決めるものとします。なお、既存店舗所有者の意向は、募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
12	既存店舗所有者との調整	2	第1	4	(3)			11区画の既存店舗所有者との調整に関し、現在どのような要望事項が出されているのか開示いただくことはできませんでしょうか。 12Pに募集要項に示すとありますが、現段階で示す事が出来るものはないのでしょうか。 既存店舗所有者の区画の位置取次第では、ほかの商業施設のレイアウトが成立しなくなる可能性があります。	募集要項等に示す予定です。
13	既存店舗所有者との調整	2	第1	4	(3)			11区画の既存店舗所有者との調整に関し、東京都様はどの程度関与いただけるものなのか、わかる範囲でご教示いただけませんかでしょうか。	都は、既存店舗所有者の意向の確認を行います。意向は、募集要項等に示す予定です。 また、都は、既存店舗所有者あるいは事業構成員の要請に応じ、協議に立会うなどの協力をを行います。
14	「その他施設」について	2	第1	4	(4)			「その他施設」については、「事業の目的」を効果的に実現するものとして事業者からの提案となっておりますが、「都心居住の推進（多様な都市型住宅）」を目指し、整備を求められている賃貸住宅に加え、定期借地権付分譲住宅（マンション）を整備することは可能でしょうか。	分譲住宅の整備は不可とします。
15		2	第1	4	(4)			「その他施設」に分譲住宅は入り得るのでしょうか？	分譲住宅の整備は不可とします。
16	事業期間	2	第1	5				「70年間に建設及び除去工事期間を加えた」とありますが、ここに示す除去工事とは、既存の施設及び事業者が建設した施設の双方を除去工事する期間と考えてよいでしょうか。	事業期間は、70年間に事業者提案で示された既存建物除却、複合施設建設及び複合施設除却期間を加えた期間を検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
17	事業内容に関する事項について	2	第1	5				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のでしょうか。	複合施設建設及び複合施設除却工事の期間は、事業者提案によります。
18	事業のすすめ方	3	第1	6	(2)			既存店舗所有者との権利調整を事業者が行うとありますが、現在の権利者様と東京都様との調整事項が不明では、事業計画が立て難い状況です。開示されないのでしょうか。	募集要項等に示す予定です。
19	事業内容に関する事項について	3	第1	6	(3)			SPC法上のSPC（TMK）が事業主体（応募者）となることは可能でしょうか。	事業主体は、会社法上の特別目的会社とします。
20	事業内容に関する事項について	3	第1	6	(3)			建物用途毎等に出资比例が異なるSPCを複数立ち上げることは可能でしょうか。	複数のSPCを設立することは想定していません。都と定期借地設定契約を締結するSPCは1社とします。
21	特別目的会社について	3	第1	6	(3)			必ず特別目的会社を設立しなければならないのかお示し下さい。	事業構成員は、会社法上の特別目的会社を設立するものとします。
22	特別目的会社について	3	第1	6	(3) (6)			事業者の設立する特別目的会社は将来転売などを想定してもよいとお示し下さい。	特別目的会社の株式は、構成員として申請した者の合計持株の比率が議決権株式の半数を保有することを条件として、東京都の事前承諾を得た場合は譲渡できることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
23	事業場所の返還	3	第1	6	(7)			「事業場所を更地とした上で・・・」とありますが、ここに示す更地とは、どの程度をさすのでしょうか。地中については業務外でしょうか。	更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とし、具体的な現状回復の範囲、内容については、契約終了までに都と協議を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
24	既存店舗所有者との協議状況	3	第1	7	(1)			既存店舗所有者へ東京都から提示した条件等協議状況についてご提示ください。 (例) 転出希望者の数、店舗以外の用途の希望、補償費、事業後の定期転借地権による想定地代、借家人との協議状況、仮設店舗の要望 等	募集要項等に示す予定です。
25		3	第1	7	(1)			既存店舗の現状(用途・規模等)は募集要項で明らかになるのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
26		3	第1	7	(1)			既存店舗所有者と東京都との借地の契約形態及び内容はどのようになっているのでしょうか？ また、既存店舗所有者とテナントとの契約形態及び内容はどのようになっているのでしょうか？	既存店舗所有者と東京都との借地の契約形態及び内容は募集要項等に示す予定です。 また、既存店舗所有者とそのテナントとの契約形態及び内容について、都は契約当事者でないため、開示できる立場にありません。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
 宮下町アパート跡地事業 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)		
27		3	第1	7	(1)		既存店舗所有者との調整業務に東京都はどの程度関与されるのでしょうか？ また、既存店舗所有者と東京都との協議状況はどのようになっているのでしょうか？	都は、既存店舗所有者の意向の確認を行います。意向は、募集要項等に示す予定です。また、都は、既存店舗所有者あるいは事業構成者の要請に応じ、協議に立会うなどの協力を行います。既存店舗所有者と東京都との協議状況は募集要項等に示す予定です。	
28		3	第1	7	(1)		既存店舗所有者との協議に関し、事業者はどのような立場で協議を行うのでしょうか？(契約方法、外部委託可否、弁護士法抵触の可能性等)	事業構成員と既存店舗所有者との間の協議の結果は、事業構成員の設立する特別目的会社(事業者)に引き継がれます。事業構成員の責任において、関連法令に反しない範囲において、既存店舗権利者との調整が行われることを想定しています。	
29		3	第1	7	(1)		既存店舗所有者との権利調整業務は事業構成員が行うことになっていますが、事業実施方針第2の3の(4)の構成員としての制限に抵触するような既存店舗所有者及び関係者はいらっしゃるのでしょうか？	そのような事実は把握しておりません。	
30		3	第1	7	(1)		既存店舗営業者様々々の権利関係をご教示ください。	募集要項等に示す予定です。	
31	既存店舗所有者との調整と権利処理に関する業務について	3	第1	7	(1)	ア	既存店舗所有者に対する東京都の示した条件・合意状況についてご教示下さい。	募集要項等に示す予定です。	
32	東京都の示した条件(店舗所有者)	3	第1	7	(1)	ア	「事業構成員は、東京都の示した条件と公募で提案した内容とのに基づき、既存店舗所有者の意向を加味した権利調整計画を策定し、」とありますが、この「東京都の示した条件」とは、どのようなものなのでしょうか。	募集要項等に示す予定です。	
33	東京都の示した条件(テナント)	3	第1	7	(1)	ア	「事業構成員は、東京都の示した条件と公募で提案した内容とのに基づき、既存店舗所有者の意向を加味した権利調整計画を策定し、」とありますが、東京都は、テナントに関する条件を、店舗所有者またはテナントに対して、これまでにご提示された経緯があるのでしょうか？その場合、どのような条件をご提示されたのでしょうか？	都が、既存店舗所有者またはテナントに対し、テナントに関する条件を提示したことはありません。	
34	テナント対応の主体者	3	第1	7	(1)	ア	「事業構成員は、東京都の示した条件と公募で提案した内容とのに基づき、既存店舗所有者の意向を加味した権利調整計画を策定し、」とありますが、テナントへの対応は事業者の業務範囲に入るとお考えでしょうか？	既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議の結果、テナントへの対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議により、関連法令に反しない範囲において、テナントへの対応が行われることを想定しています。	
35	テナント対応(非併行為)	3	第1	7	(1)	ア	「事業構成員は、東京都の示した条件と公募で提案した内容とのに基づき、既存店舗所有者の意向を加味した権利調整計画を策定し、」とありますが、テナントへの対応について事業者の業務範囲に含むとお考えの場合、当該行為が弁護士法違反にあたらない根拠をお教示ください。	事業構成員と既存店舗所有者との間の協議の結果は事業構成員の設立する特別目的会社(事業者)に引き継がれます。既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議の結果、テナントへの対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議により、関連法令に反しない範囲において、テナントへの対応が行われることを想定しています。	
36	既存店舗所有者との合意内容	3	第1	7	(1)	イ	実施方針説明会において、「これまでに既存店舗所有者との概ねの合意がある」との質疑回答がありましたが、何についてのどのような合意があるのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。	
37	既存店舗所有者との協議内容	4	第1	7	(1)	ア	現時点で、既存店舗所有者と権利調整等につき事前協議が行われていれば進捗状況につき、教えていただきたい。	募集要項等に示す予定です。	
38	仮設店舗の規模・用途について	4	第1	7	(3)		想定される既存店舗所有者の仮店舗面積規模・用途等をご教示下さい。	既存店舗所有者の仮店舗面積の規模や用途等については、募集要項等に示す既存店舗所有者の意向に基づき、事業応募者の判断にて提案してください。	
39	除却業務について	4	第1	7	(4)		事業場所内において、地下埋設調査及び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。	地下埋設物に関する資料を募集要項等に示す予定です。土壌汚染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(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
40	既存建物の除却について	4	第1	7	(4)		土壌汚染調査済でしょうか。また、地中障害物等のデータをあわせて公開していただけるのかお示し下さい。	地下埋設物に関する資料を募集要項等に示す予定です。土壌汚染調査は実施していません。
41	既存建物の除却について	4	第1	7	(4)		既存建物を解体した際、近隣などとの取り決めや問題点があったのかお示し下さい。	既存建物を解体した際の近隣などとの取り決めはありません。
42	複合施設の譲渡	4	第1	7	(5)	ア	複合施設の譲渡及び定期借地権の譲渡は可能でしょうか。	事業者は、複合施設の供用開始後一定期間を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に複合施設の譲渡及び定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。また、定期借地権の譲渡は認めません。
43	エリアマネジメント活動	4	第1	7	(5)	ウ	渋谷地区ステップアップガイドラインに示されている活動を基本とし、民間の創意工夫による活動を提案することを考えておりますが、必ず実施しなければならぬ取組みがあれば、ご提示ください。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化に資する取組及び地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する取組を事業応募者の判断にて提案してください。
44	エリアマネジメント活動について	4	第1	7	(5)	ウ	地域産業とありますが、ファッション産業以外に東京都として活性化したいと考えている産業はあるでしょうか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
45	エリアマネジメント活動について	4	第1	7	(5)	ウ	地域のまちづくり活動とありますが、具体的に東京都としてイメージしている活動内容はありますか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化に資する取組及び地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する取組を事業応募者の判断にて提案してください。
46	エリアマネジメント活動について	4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動において、事業者による組織の設立は必須となるでしょうか。あるいは、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」に記載されている「既存のまちづくり協議会等」への入会は必須となるでしょうか。	エリアマネジメント活動において、事業者による組織の設立や既存協議会等への入会は必須ではありません。
47	エリアマネジメント活動について	4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動について、活動期間に関する制限はあるでしょうか。	エリアマネジメント業務の実施期間は、定期借地権設定契約期間中とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
48	エリアマネジメント活動について	4	第1	7	(5)	ウ	現時点で、エリアマネジメント活動の連携先である地元等との事前協議は行われているでしょうか。	現時点でエリアマネジメント活動について、地元等との事前協議は行っておりません。
49		4	第1	7	(5)	ウ	現時点で具体的に想定されるエリアマネジメント活動はありますか？	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化に資する取組及び地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する取組を事業応募者の判断にて提案してください。
50		4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動の活動期間及び活動範囲はどの程度でしょうか？	エリアマネジメント業務の実施期間は、定期借地権設定契約期間中とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。また、エリアマネジメントの活動範囲については、事業応募者が、歩行者ネットワークや地域の産業集積の状況を勘案し、都有地活用によるまちづくりへの効果が十分発揮される提案をしてください。
51		4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動の報告義務はあるのでしょうか？	事業者は、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とともに、事業者が設置するホームページ等に公表していただくことを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
52	エリアマネジメント活動	4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動について、活動期間、内容についての制限があればお示し下さい。	エリアマネジメント業務の実施期間は、定期借地権設定契約期間中とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。 また、内容については、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化に資する取組及び地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する取組を事業応募者の判断にて提案してください。	
53	都有地活用事業に関する条件	4	第1	7	(5)	ウ	エリアマネジメント活動を事業者が実施し、費用負担を行うとのことですが、エリアマネジメント活動の期間はどのようにお考えでしょうか。内容も抽象的のため事業計画が立て難い状況です。	エリアマネジメント業務の実施期間は、定期借地権設定契約期間中とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。	
54	エリアマネジメント活動	4	第1	7	(5)	ウ (イ)	渋谷区ステップアップ・ガイドラインには、本件事業以外に東京都児童会館及び青山病院跡地活用事業のご計画が示されておりますが、これらの事業においてもエリアマネジメント活動を実施する予定でしょうか。その場合、これらの事業との連携を踏まえて活動計画を提案する必要がありますか。	東京都児童会館及び青山病院跡地活用事業においても、エリアマネジメント活動を実施する予定です。これらの事業との今後の連携や協力支援の体制等について、事業応募者の提案を期待します。	
55	事業場所の返還について	4	第1	7	(6)		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。	更地返還を原則としており、都が建物を譲り受けることは予定していません。	
56	事業場所の返還	4	第1	7	(6)		事業者が事業場所を更地で返還する際、新築建築物の建築の時に杭が必要であった場合、杭頭処理でよろしいかお示し下さい。	更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とし、具体的な現状範囲、内容については、契約終了までに都と協議を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。	
57	テナントとの調整費用の負担者	4	第1	8	(1)		「既存店舗所有者との権利調整に関する費用を負担する。」とありますが、『既存店舗権利者と、既存店舗権利者のテナントとの権利調整に関する費用』は、誰が負担するのでしょうか。	既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議の結果、テナントへの補償対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議によりテナントへの補償対応が行われることを想定しています。	
58		4	第1	8	(1)	イ	「必要に応じ、店舗の移転又は仮移転に関する補償費を負担する」とあるが、希望条件は募集要項で明らかになるのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。	
59	既存店舗所有者の補償費	4	第1	8	(1)	イ	既存店舗所有者の移転、仮移転にかかる補償費に関しまして、当該対象者との事前の接触もなくこれを予測することは殆ど不可能に近い作業と存じます。 東京都様が、当該権利者と接触し、どの程度の補償費を要望しているものなのか、ご提示いただくことは可能でしょうか。	既存店舗所有者の補償は、募集要項等に示す既存店舗所有者の意向等を踏まえ、事業応募者の判断にて提案してください。	
60	事業場所の残存物の除去	5	第1	8	(1)	エ	複合施設の建設に支障のない範囲であれば、既存建物の杭等は除去せず、残置してよろしいでしょうか。	複合施設の建設に支障のない既存杭は、都と協議の上、残置も可能とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。	
61	費用の負担	5	第1	8	(1)	エ	開発にあたり事業実施方針に記載されている事項（既存建物、地中障害、樹木等の除去）以外で、除去費用および対策費用が発生した場合（テナント残置物、アスベスト、土壌汚染対策、PCB他）、当該費用は、東京都様にご負担頂けるという理解でよろしいでしょうか。	都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講ずることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。 また、既存建物の除却に係る費用は、事業者の責任と費用において行うことを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。	
62	費用の負担	5	第1	8	(1)	エ	宮下町アパート1号棟、2号棟の地下解体工事は、どの程度行ったのでしょうか。北側擁壁の改修、解体工事費の概算見積もり作業に必要な資料、既存杭の位置図面等があれば、ご教示願います。	資料を募集要項等に示します。	
63		5	第1	8	(1)	カ	定期借地権設定契約の期間中の借地料についてですが建物に対する公租公課及び経済情勢の変動を考慮して期間内に改定することは可能でしょうか？	定期借地権設定契約中の借地料の改定については、募集要項等に示す予定です。	
64	借地料	5	第1	8	(1)	カ	除却・建設期間中の借地料について提案借地料からの減額交渉は可能でしょうか。	除却・建設期間中の借地料について、提案借地料からの減額は予定していません。	

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
65	保証金	5	第1	8	(1)	カ	事業場所への定期借地権設定に際し、東京都への保証金の考え方(賃料の〇ヶ月等)についてご提示ください。	詳細は募集要項等に示す予定です。
66	補償金の預託について	5	第1	8	(1)	カ	東京都へ預託する保証金について、借地料の何か月分を想定しているかお示し下さい。	詳細は募集要項等に示す予定です。
67	費用の負担	5	第1	8	(2)		『事業者は、エリアマネジメント活動の費用を負担する』とありますが『渋谷地区ステップアップ・ガイドライン』(平成23年3月、東京都都市整備局)28ページ記載の<エリアマネジメントの定義>図面のとおり、事業地の所在する周辺地域(ガイドラインの対象範囲)の町内会・自治会、NPO法人、まちづくり組織、商店街振興組合など、既存地域団体との協業における活動の費用を負担する、という理解でよろしいでしょうか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考に、地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化に資する取組及び地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する取組を応募者の判断にて提案してください。また、その運営方法とそれに伴う費用の負担方法は、事業応募者の判断にて提案してください。
68	事業スケジュールについて	5	第1	9			事業スケジュールについて、東京都が定める予定スケジュールを変更せざるを得なくなった場合、事業者へ罰則等を課すことはあるでしょうか。	事業スケジュールの変更による罰則等は、その変更原因や事業者の帰属性の有無等により異なりますので、詳細は募集要項等に示す予定です。
69	一般公募型プロポーザル方式	6	第2	1	(2)		基本協定締結後において、既存店舗所有者や申請先との協議、事業費調整などに伴う設計変更が発生した場合、事業提案の主たる要因が変わらない範囲であれば東京都の承認が得られるものと考えてよろしいか。	関係部署等との事前協議等が充分に行われた上で提案されるものとしませんが、基本協定締結後の既存店舗所有者との調整に伴う変更は、事業者選定の結果を左右しない範囲で認めることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
70	基本的な事業の進め方	6	第2	1	(4)		「事業構成者は定期借地権設定契約までに事業者たる特別目的会社を設立する」とありますが、70年間の定期期間中は、特別目的会社を継続しなければならないのでしょうか。	そのとおりです。
71	基本的な事業の進め方	6	第2	1	(4)		複合施設の竣工後、土地定期借地契約期間が満了するまでの70年間に、経済環境の変化・資金調達難等の要因により、事業構成者が設立した特別目的会社(以下「SPC」)が当該複合施設の運営・維持管理を継続する事が困難、もしくは事業構成者がSPCに代わって土地借主および当該複合施設の運営・維持管理を行うことが、合理的と認められる状況となった場合には、東京都様が協議に応じて頂くことは考えられるでしょうか。	ご質問にある状況は想定していません。
72	地域貢献施設運営委託について	6	第2	3	(2)	ウ	地域貢献施設の運営を他のものに委ねる場合は、事前の合意が求められているが、提案段階において文書等の締結・提出が求められるか?	提案段階において地域貢献施設運営者の出店確認書等を求めることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
73	地域貢献施設の運営	6	第2	3	(2)	ウ	地域貢献施設の運営を他の者に委ねた場合、運営主体の変更は可能でしょうか。	募集要項等に示します。
74	経営事項審査について	7	第2	3	(3)	イ (イ)	建築をJVで行なう場合、構成員のすべてが経営事項審査 総合評価点が1,500点以上でなければならないのかお示し下さい。	JVの構成員のうち1社以上が総合評価点1,500点以上であれば要件を満たすものとします。
75	応募者の資格要件について	7	第2	3	(3)	ウ	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。	共同事業で参画した場合、代表企業の地位で参画した場合は事業実績として認めます。また、進行中の事業は、実績として認めません。
76	資格要件について	7	第2	3	(3)	ウ	複合開発の事業実績の具体的な定義を教えてください。例えば、コンサルタントとしての実績なのか?ゼネコンとしての実績なのか?デベロッパーとしての実績なのか?ご教示ください。	複合開発の事業実績は、宅地建物取引業法に基づく宅地建物取引業の免許を受けている企業の事業実績とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
77	資格要件について	7	第2	3	(3)	ウ	事業応募者の構成員資格要件に、維持管理の項目はなくても宜しいのでしょうか。(例えば、住宅機能に、商業施設や業務施設等を併せた複合施設を3年以上の実績を有していると認められること。など)	事業応募者の構成員には事業実施方針にある管理業の要件を満たしている民間企業が含まれていることとします。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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		
78	資格要件について	7	第2	3	(3)	ウ	事業応募者の構成員資格要件に、維持管理の項目はなくても宜しいのでしょうか。(例えば、建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和45年法律第20号)第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。)	事業応募者の構成員には事業実施方針にある管理業の要件を満たしている民間企業が含まれていることとします。
79	資格要件	7	第2	3	(3)	ウ	過去10年の間における事業実績とありますが、いつ以降からでしょうか。また、これはこの間に竣工引渡しをしたものということでしょうか。	提案受付時以前の10年間の間に完成した建物とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
80	複合開発の事業実績について	7	第2	3	(3)	ウ	資格要件における複合開発の事業実績について、集合住宅を含む複合開発における「集合住宅の規模」に関しても条件があるか?	複合開発における集合住宅の規模の条件はありません。
81	資格要件	7	第2	3	(3)	ウ	「集合住宅を含む・・・」とありますが、集合住宅とは、分譲住宅、賃貸住宅を問わずと解釈してよいでしょうか。	そのとおりです。
82	資格要件	7	第2	3	(3)	ウ	「複合開発の事業実績があること・・・」とありますが、事業実績とは施設の設置実績を指すのであって、運営ではないと考えてよいでしょうか。違うのであれば、都が考える具体的な例をお示しください。	複合開発の事業実績は施設の設置実績とします。なお、運営については(3)資格要件を参照ください。
83	資格要件	7	第2	3	(3)	ウ	「複合開発とは・・・商業施設や業務施設等」とありますが、それらの施設の規模は問わないと解釈してよいでしょうか。	そのとおりです。
84	応募者の資格要件について	7	第2	3	(3)	エ	不動産賃貸業・管理業に関する資格要件について、営業年数及び売上高実績は住宅以外の用途(業務・商業等)も含むと考えてよろしいでしょうか。また、グループ会社を含む連結決算と単体決算のいずれの売上高が対象となりますでしょうか。	営業年数及び売上実績は住宅以外の施設用途も含みます。また、売上高実績は、連結決算を想定しますが、詳細は募集要項等に示す予定です。
85	不動産賃貸業・管理業について	7	第2	3	(3)	エ	資格要件における「不動産賃貸業・管理業」とは不動産賃貸業かつ管理業という理解でよいでしょうか?	事業応募者の構成員には事業実施方針にある不動産賃貸業、及び管理業の要件を満たしている民間企業が含まれていることとします。
86	応募者の資格要件について	7	第2	3	(4)		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は認められるでしょうか。	提案書提出後、構成員の制限に抵触した場合、原則として失格とします。新たに構成員を加えることは、予定していません。
87	参加資格要件確認の基準日	8	第2	3	(5)		参加資格要件確認の基準日は、提案書受付日(当日1日)もしくは受付期間中のどちらでしょうか。	提案書の受付時点とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
88		8	第2	4	(2)		審査の際、審査項目ごとのウェイトはどのような比率でしょうか?	審査基準は募集要項等に示す予定です。
89	商業施設部分について	9	第2	4	(3)	カ	既存の店舗についての扱いはどのように考えればよろしいのかお示し下さい。	商業施設については、既存店舗所有者が店舗を継続する部分も含めて審査することを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
90		9	第2	4	(3)	キ	審査項目に「賃貸住宅、地域貢献施設の賃貸料等」が入っているのは何故でしょうか?	多様な都心居住の推進等、ガイドラインの誘導目標を実現する為、適正な賃貸料等の設定がなされているかを審査するものです。
91	審査項目(賃貸借料)	9	第2	4	(3)	キ	「賃貸住宅、地域貢献施設の賃貸借料等」とありますが、ここでの「等」とは具体的に何を意味するのでしょうか?	敷金、保証金、維持管理費など賃貸料以外の賃貸契約にかかる費用とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
92	審査項目(その他)	9	第2	4	(3)	ス	審査項目のうちの「その他」とは、具体的に何を意味するのでしょうか?	審査基準は募集要項等に示す予定です。
93		9	第2	4	(3)	ス	児童会館、青山病院跡地との連携についての考え方は審査対象になるのでしょうか?	歩いて楽しいまちを形成等、ガイドラインの誘導目標を実現するため、審査対象とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
94	立地条件について	10	第3	1			事業対象地の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。	資料を募集要項等に示す予定です。
95	道路	10	第3	1	(7)		西側道路は、都市計画道路となっておりますが、事業化の予定等をご提示ください。	都市計画道路の見直し路線に位置づけられており、事業化の予定は未定です。
96	複合施設全体に関する条件	10	第3	2	(1)		都営アパート居住者が使用する集会所の代替機能について都営アパート居住者と調整しておりますが、現在の都営アパート居住者様と東京都様との調整事項が不明では、事業計画が立て難い状況です。開示されないのでしょうか。	事業者が集会場の除却をする場合、その代替機能を整備することについて、都は住民から基本的な承諾を得ています。詳細は募集要項等に示す予定です。
97		10	第3	2	(1)	オ	「都市開発諸制度を活用」する場合の記載があるが、事前協議により総合設計、特定街区、地区計画等の採択可能性があり、用途変更や容積率割増等の都市計画制限は変更可能と解釈して宜しいか？	都市開発諸制度の活用には、担当部署との事前協議等を踏まえ、実現性のある提案をして下さい。
98		10	第3	2	(1)	オ	計画地が都市再生緊急整備地域内に含まれることで、都市再生特別地区指定による都市計画提案に関する事前協議を受け付ける可能性、また当該プロジェクトが認定される可能性はあるか？	都市再生特別地区指定による都市計画提案については、担当部署との事前相談等を踏まえ、実現性のある提案をして下さい。なお、詳細については募集要項等に示す予定です。
99	開発諸制度の担当部署協議	10	第3	2	(1)	オ	各担当部署と事前に協議を行うとのことですが、提案にあたって事前に協議したものを提案するということですか。	都市開発諸制度の活用には、担当部署との事前協議等を踏まえ、実現性のある提案をして下さい。
100	事前協議	10	第3	2	(1)	オサ	各担当部署や交通管理者と協議の上計画する、とありますが、事業実施方針の公表をもって、事前協議は開始可能でしょうか。	各担当部署や交通管理者との事前協議は、募集要項公表後に行ってください。
101	公開空地について	10	第3	2	(1)	カ	公開空地については、総合設計制度上のものでして考えてよろしいのかお示し下さい。	総合設計制度で示す公開空地を含め、市街地環境の改善に資する空地等の整備を条件とします。
102	公開空地の定義	10	第3	2	(1)	カ	公開空地との表現がございりますが、今回の公開空地の定義をご教示ください。	総合設計制度で示す公開空地を含め、市街地環境の改善に資する空地等の整備を条件とします。
103	複合施設全体に関する条件について	10	第3	2	(1)	ク	既存店舗の仮設店舗についてですが、「東京都児童会館」および「青山病院跡地」を使わせていただくことは可能でしょうか。	既存店舗の仮設店舗用地として、「東京都児童会館」及び「青山病院跡地」の使用は不可とします。
104		10	第3	2	(1)	ク	募集要項に示される既存所有者の意向はどのようなものでしょうか？ (事業継続の意思、権利買取希望価格、補償費、仮設店舗に関する希望等)	募集要項等に示す予定です。
105	既存店舗所有者について	10	第3	2	(1)	ク	既存店舗所有者の意向は募集要項に示す。とありますが、具体的にどこまで情報の開示がなされるのかお示し下さい。(例：区分所有者との交渉経過、定期借地権による建替えの同意、転出もしくは同じ場所での開店、所有したい面積、各々の区分所有者の従前資産額等)	募集要項等に示す予定です。
106	複合施設全体に関する条件	10	第3	2	(1)	ク	「既存店舗所有者の意向は募集要項に示す」とありますが、それらの意向はどの程度の拘束力を持ちますか。仮に事業開始後に既存店舗所有者が意向を変更した場合のリスクは都の負担と考えてよいでしょうか。	募集要項等に示す予定です。
107	複合施設全体に関する条件	10	第3	2	(1)	ケ	「代替機能について・・・調整する」とありますが、本事業について、都営アパート居住者に説明済みであり、本事業スキームについても居住者の同意を得ていると考えてよろしいでしょうか。	事業者が集会場の除却をする場合、その代替機能を整備することについて、都は住民から基本的な承諾を得ています。詳細は募集要項等に示す予定です。
108	複合施設全体に関する条件について	10	第3	2	(1)	ケ	都営渋谷一丁目アパート28号棟及び29号棟について、将来的な整備構想(建替等)が決められている場合は、教えていただきたい。	現時点で、建替計画はありません。
109	複合施設全体に関する条件について	10	第3	2	(1)	ケ	既存集会所については、「代替機能について都営アパート居住者と調整する」とありますが、現時点で居住者の意向および使用頻度について把握されていれば、教えていただきたい。	事業者が集会場の除却をする場合、その代替機能を整備することについて、都は住民から基本的な承諾を得ています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
 宮下町アパート跡地事業 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		
110		10	第3	2	(1)	ケ	既存集会所の現状はどのようなものでしょうか？ (設備・機能、規模、場所等)	現在の集会場の規模は1階平屋建て、延べ面積約50㎡であり、都営アパート居住者の集会施設として使用されています。詳細は募集要項等に示す予定です。
111		10	第3	2	(1)	ケ	施設竣工後の集会所についてはどのような取り扱いになるのでしょうか？ (運営・管理者等)	施設竣工後の集会所については、都営アパート居住者との調整に基づき、事業者の責任において管理・運営することを基本に検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
112	都営アパート居住者との調整時期	10	第3	2	(1)	ケ	集会所の代替機能について都営アパート居住者と調整する、とありますが、調整開始可能時期はいつでしょうか。	基本協定締結後を予定しています。
113	既存集会所の代替機能について	10	第3	2	(1)	ケ	都営渋谷一丁目アパート28号棟および29号棟に関して整備が求められる既存集会所の代替機能について、面積規模・条件等をご教示下さい。	募集要項等に示す内容をもとに、運営方法等を含めて事業応募者の判断にて提案してください。
114	28号棟及び29号棟敷地について	10	第3	2	(1)	ケ	渋谷一丁目アパート28号棟・29号棟については、今後、建替・開発等の予定がありましたらご教示下さい。	現時点で、建替計画はありません。
115	集会所について	10	第3	2	(1)	ケ	集会所は、現況のまま使用できないのかお示し下さい。	事業応募者の提案によるものとします。
116	集会所について	10	第3	2	(1)	ケ	建替えるとした場合、集会所を別棟としても構わないのかお示し下さい。	事業応募者の提案によるものとします。
117	集会所について	10	第3	2	(1)	ケ	集会所の再建築にあたり、補助金等が出される可能性があるのですか。	補助金等はありません。
118	現集会所の機能と規模	10	第3	2	(1)	ケ	文中の、「集会所」について「その代替機能について都営アパート居住者と調整する。」とありますが、現在の集会所の機能と規模について、教えて下さい。	現在の集会場の規模は1階平屋建て、延べ面積約50㎡であり、都営アパート居住者の集会施設として使用されています。詳細は募集要項等に示す予定です。
119	集会所に関する協議内容	10	第3	2	(1)	ケ	文中の、「集会所」について「その代替機能について都営アパート居住者と調整する。」とありますが、①必要とされる規模、および②「集会所」の機能に関しての、今までの東京都と(28号棟、29号棟の)居住者との協議内容があれば、教えて下さい。	①募集要項等に示す内容を踏まえ、事業応募者の判断にて提案してください。②事業者が集会場の除却をする場合、その代替機能を整備することについて、都は住民から基本的な承諾を得ています。詳細は募集要項等に示す予定です。
120	施設計画及び管理・運営に関する条件	10	第3	2	(1)	ケ	北側隣地(都営渋谷一丁目アパート28号棟、29号棟)の居住者が使用する集会所の代替施設を、本事業地に建設する複合施設建物の中に設け、都営アパート居住者等と共同利用することについて、調整、検討する可能性があるでしょうか。	都営アパート居住者との調整は可能と考えられます。
121	既存集会所の代替機能	10	第3	2	(1)	コ	既存集会所の代替機能は「原則として、事業場所周辺に確保」とのことですが、集会所の代替機能の確保の方策は事業提案と考えてよろしいでしょうか。	そのとおりです。
122	複合施設全体に関する条件について	10	第3	2	(1)	コ	「工事期間中における既存集会所の代替機能を、原則として、事業場所周辺に確保する」とありますが、「東京都児童会館」および「青山病院跡地」を使わせていただくことは可能でしょうか。	既存集会所の代替機能として「東京都児童会館」及び「青山病院跡地」の使用は不可とします。
123	複合施設全体に関する条件について	10	第3	2	(1)	コ	「工事期間中における既存集会所の代替機能を、原則として、事業場所周辺に確保する」とありますが、対象範囲等について制限があれば、教えていただきたい。	対象範囲に制限はありませんが、都営アパート居住者との調整が可能と考えられる範囲での提案に留意願います。
124	既存集会所の代替機能	10	第3	2	(1)	コ	既存集会所の代替機能として事業所周辺に確保する、とあります。土地の手当て等を誰が行なうのかお示し下さい。	既存集会所の代替機能の確保の方策については、事業応募者の提案に基づき、事業者が土地の手当て等を行います。
125	既存集会所の代替機能	10	第3	2	(1)	コ	既存集会所の機能や使われ方、諸室の広さ等の情報をご提示ください。	現在の集会場の規模は1階平屋建て、延べ面積約50㎡であり、都営アパート居住者の集会施設として使用されています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
126	交通管理者との協議	11	第3	2	(1)	サ		交通管理者と事前に協議のうえ計画することですが、提案にあたって事前に協議したものを提案するということですか。	交通管理者等との事前協議等を踏まえ、実現性のある提案をして下さい。
127		11	第3	2	(2)			住宅建設に関して事業実施方針上は「賃貸住宅」を規定しておりますが、その他用途・追加提案として「分譲住宅(転定期借地権付)」の提案は可能でしょうか。 (分譲住宅提案は評価対象から外れるかという趣旨でございます) ご回答の程宜しくお願い致します。	分譲住宅の整備は不可とします。
128	近傍類似の賃貸住宅	11	第3	2	(2)	ア		近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃についてご提示ください。	近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃は、事業応募者が調査して設定してください。
129	クリエイターなどのライフスタイルに適した住戸	11	第3	2	(2)	ア		クリエイターなどのライフスタイルに適した住宅において、必要な規模、戸数や仕様等要件があればご提示ください。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考に、事業応募者の判断にて提案してください。
130	賃貸住宅に関する条件	11	第3	2	(2)	ア	(7)	「整備する住宅数を100戸程度以上」とありますが、上限については事業者の提案と考えてよろしいでしょうか。	そのとおりです。
131	賃貸住宅の戸数	11	第3	2	(2)	ア	(7)	100戸程度以上の「程度」とは、具体的にどれくらいの範囲となりますか。	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
132	賃貸住宅について	11	第3	2	(2)	ア	(4)	近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃の住戸を主体とする。 それ以外の住戸は、事業者が市場性の判断に基づき賃料を設定する。とありますが、それ以外の住戸については、事業者のリスクと判断に基づき賃料だけでなく、専有面積、仕様、グレード等も独自提案は可能でしょうか？	賃貸住宅に関する条件を踏まえ、事業応募者の判断にて提案してください。
133		11	第3	2	(2)	ア	(4)	「賃貸住宅の平均的な家賃」とあるが、平均的家賃とはどのように算出するのでしょうか？	近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃は、事業応募者が調査して設定してください。
134	賃貸住宅に関する条件について	11	第3	2	(2)	ア	(4)	賃貸住宅に関する条件において、近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃とは、募集要項において示されるのか？それとも事業者提案の中で提示すればよいのか？	近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃は、事業応募者が調査して設定してください。
135	賃貸住宅に関する条件について	11	第3	2	(2)	ア	(4)	賃貸住宅に関する条件において、事業者が市場性の判断に基づき賃料設定するとあるが、著しく高額な物件は事業の公共性に鑑み不適切であるという認識でよろしいか？	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
136	賃貸住宅に関する条件	11	第3	2	(2)	ア	(1)	「一定戸数をクリエイターなどの・・・」とありますが、都が考えるクリエイターとは具体的にどのような職種を考えているのでしょうか。またクリエイターとは個人を指し、クリエイターが所属する企業をさすものではないと考えてよろしいでしょうか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考に、事業応募者の判断にて提案してください。
137	賃貸住宅に関する条件	11	第3	2	(2)	ア	(1)	整備する住宅のうち、一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とするとありますが、どのような仕様をお考えでしょうか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考に、事業応募者の判断にて提案してください。
138	クリエイターとは	11	第3	2	(2)	ア	(1)	クリエイターの定義をお示しください。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考に、事業応募者の判断にて提案してください。
139	クリエイター向けの一定戸数	11	第3	2	(2)	ア	(1)	一定戸数をクリエイターのライフスタイルに適した住宅とありますが、全体を100戸とした場合の、一定戸数のイメージはどの程度でしょうか？	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
140	賃貸住宅に関する条件について	11	第3	2	(2)	ア	(1)	「整備する住宅のうち、一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする」とありますが、「一定戸数とは」具体的にどの程度の戸数を想定しておられるでしょうか。	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
141	賃貸住宅に関する条件について	11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「整備する住宅のうち、一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする」とありますが、東京都として、具体的なイメージをお持ちであれば、教えていただきたい。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
142		11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「クリエイターのライフスタイルに適した住宅」とは、具体的にどのような住宅でしょうか？	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
143		11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「住宅のうち一定戸数をクリエイターのライフスタイルに適した住宅」とあるが、何戸程度の予定でしょうか？	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
144	住戸について	11	第3	2	(2)	ア	(イ)	一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とありますが、一定戸数を定量的にお示し下さい。	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
145	賃貸住宅に関する条件	11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする。」とありますが、「一定戸数」とは、具体的に何戸なのでしょう。	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
146	クリエイターなどに供する住宅の戸数	11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「一定戸数をクリエイターなどの」とありますが、一定戸数とは“10戸程度”という捉え方でよろしいでしょうか？	事業応募者の判断に基づいて、提案してください。
147	クリエイターなどのライフスタイルに適した住宅	11	第3	2	(2)	ア	(イ)	「クリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする」とありますが、その住宅とは「職住近接の都市型住宅、または仕事場も兼ね備えたSOHO住宅」ということでしょうか？	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」を参考にして、事業応募者の判断にて提案してください。
148	住宅の性能表示	11	第3	2	(2)	ア	(オ)	「住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示」とあるが、何等級とするお考えですか。	募集要項等に示す予定です。
149	商業施設に関する条件について	11	第3	2	(4)			商業施設の整備規模について、最低基準があれば、教えていただきたい。	既存店舗所有者が店舗を継続する部分以外の店舗については、最低規模の条件はありませんが、既存店舗との調整に関する配慮と地区への来街者等の誘引、沿道のにぎわいを確保する商業施設としてください。 なお、既存店舗所有者が店舗を継続する部分は、事業構成者と既存店舗所有者との協議において、位置、面積等を定めます。
150	商業施設の規模について	11	第3	2	(4)			既存店舗所有者が店舗を継続する部分以外の店舗については、最低規模等の条件がありましたら、ご教示下さい。	既存店舗所有者が店舗を継続する部分以外の店舗については、最低規模の条件はありませんが、地区への誘引、沿道のにぎわいの創出拠点となる商業施設の提案を求めます。
151	商業施設に関する条件	11	第3	2	(4)			にぎわいの商業施設としてふさわしくないものについて、お考えがあればお示し下さい。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業を除きます。
152		12	第3	2	(4)	イ	(7)	既存店舗所有者の「生活再建に必要な範囲で追加取得する部分」とはどのように決定するのでしょうか？	既存店舗所有者と事業構成者との協議により決定します。
153		12	第3	2	(4)	イ	(7)	既存店舗所有者が店舗を継続する部分を低層部に配置するとあるが、場所の指定はあるのでしょうか？ (キャットストリート沿い等)	既存店舗所有者の店舗配置等については、募集要項等に示す既存店舗所有者の意向に基づき、事業応募者が判断して提案してください。
154	業務施設、その他の用途施設の規模について	12	第3	2	(5)			業務施設等については、提案を行わない、床を設けないことも可能と考えてよろしいでしょうか。 また、最低規模等の条件がありましたら、ご教示下さい。	業務及びその他の用途の提案については、施設全体として事業の目的を効果的に実現する提案をしてください。
155	業務施設、その他の用途施設の整備	12	第3	2	(5)			仮に、賃貸住宅＋地域貢献施設＋商業施設で床（容積率）が一杯となった場合は、「業務施設、その他の用途施設」は無くても良いのでしょうか？	業務及びその他の用途の提案については、施設全体として事業の目的を効果的に実現する提案をしてください。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
 宮下町アパート跡地事業 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)
156		12	第3	2	(6)	イ	「施設利用料等の設定に当たっては、募集要項に示す」とあるが、何か条件がつくのでしょうか？	地域貢献施設の施設利用料は、施設の特性を踏まえ、利用者の負担に考慮した設定を期待します。詳細は募集要項等に示す予定です。 なお、商業施設、業務施設、その他の用途施設については、施設利用料の設定を設けません。	
157	人と環境にやさしいまちづくりに関する条件について	12	第3	2	(8)	ア	「隣接する美竹公園の緑との連携や東京都児童会館側へのアクセスにも配慮した計画とする」とありますが、事業場所の整備に伴い美竹公園の整備が不可欠であると判断した場合、美竹公園の整備は可能でしょうか。 また、可能な場合、整備費用の負担者は誰になるのでしょうか。	「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」が掲げているまちづくりに相応しい内容であれば、費用負担を含む管理者との協議を踏まえた美竹公園の整備についても提案が可能と考えます。	
158	施設計画及び管理運営に関する条件	12	第3	2	(9)		12ページ(9)の地域貢献施設の活用については、主としてガイドラインの対象範囲で地域産業を担う企業等を対象としたイベントの開催、情報提供その他の地域産業の活性化に資する取り組みのほか、ホールおよびカンファレンスセンター等の地域防災および災害時の帰宅困難者対応に転用可能など、他の用途に資する取り組みについても、エリアマネジメント活動の対象として提案することは、可能でしょうか。	地域貢献施設等を活用した地域産業の活性化のほか、防災活動等を含めた地域のまちづくり活動を行うことについて、提案を妨げるものではありません。	
159		12	第3	3	(1)		第三者への定期借地権付建物の売却は可能でしょうか？ また、可能な場合の条件はあるのでしょうか？	事業者は、複合施設の供用開始後一定期間を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に複合施設の譲渡及び定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。 また、定期借地権の譲渡は認めません。	
160	資格要件について	12	第3	3	(1)	ウ	貸付期間は、70年間に建設及び除却工事期間を加えた・・・とありますが、着工直前に定期借地契約を結ぶことは可能でしょうか？	定期借地契約の締結時期は、事業者である特別目的会社設立後、既存建物除却工事着工前の期間とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。	
161		13	第3	3	(1)	エ	(7)	借地料及び保証料はどの程度を予定しているのでしょうか？	詳細は募集要項等に示す予定です。
162		13	第3	3	(1)	オ		定期借地権の転借は既存店舗所有者のみに認められるのでしょうか？ (既存店舗所有者以外への転借は可能でしょうか？)	事業者は、複合施設の供用開始後一定期間を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に複合施設の譲渡及び定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
163		13	第3	4	(3)			既存店舗所有者11名との権利調整に関して、更に詳細な見通しを立てる為、転借権者等権利状況の詳細をご教示頂きたい。 また、転借権者の意向、調整状況や対応方針についてご教示頂きたい。	募集要項等に示す予定です。
164	募集要項に示す内容	13	第3	4				「現在、基本協定、定期借地権設定の契約について以下の条件を想定しており、詳細は募集要項に示す」とありますが、公募時点での店舗所有者とテナントとの契約や合意に関する状況は「募集要項」において開示されるのでしょうか	既存店舗所有者とそのテナントとの契約や合意に関する状況は、都は契約当事者でないため、開示できる立場にありません。
165	既存店舗所有者との調整	13	第3	4	(3)			既存店舗所有者と商業テナント(借家人)との交渉にかかわる内容がどこにも記入されておりません。 借家人との交渉は具体的に誰が責任をもっておこなうのでしょうか。 本来既存店舗所有者が行うべきものと考えますが、事業者は関わる必要は無いと考えてよろしいのでしょうか。 不用意にかかわった場合、弁護士法に抵触する可能性も考えられますが、ご確認をお願いいたします。	事業構成員と既存店舗所有者及び借家人との間の協議の結果は事業構成員の設立する特別目的会社(事業者)に引き継がれます。 既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議の結果、テナントへの対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成員もしくは事業者の協議により、関連法令に反しない範囲において、テナントへの対応が行われることを想定しています。
166	既存店舗所有者の従前資産について	13	第3	4	(3)	ア	(7)	従前資産額については募集要項において具体的に示されるのか？	募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
 宮下町アパート跡地事業 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)		
167	従前資産評価の考え方	13	第3	4	(3)	ア	(7)	上記に示す既存店舗所有者の従前資産（①普通借地権、②区分所有権）について、これまでに東京都が既存店舗所有者に提示している評価の基本的な考え方をご教示ください。	募集要項等に示す予定です。
168	従前資産評価（未登記床の取扱い）	13	第3	4	(3)	ア	(7)	上記に示す従前資産について、2階部分に一部未登記の床があると見受けられ、店舗所有者への分譲当時から存在したものが各店舗所有者が個別に増築したものが不明です。従前資産の権利調整に関し、当該部分についてはどのようなお考えをお持ちでしょうか？現在までに店舗所有者へのご提示内容も含めてご教示ください。	募集要項等に示す予定です。
169		13	第3	4	(3)	ア	(4)	既存店舗所有者の借地権を事業者が譲渡された場合、借地権は事業者に移転するのでしょうか？ また、その場合借地権は東京都との関係においては清算するというのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
170	事業者が取得した従前資産	13	第3	4	(3)	ア	(4) (7)	事業者が既存店舗所有者から取得した従前資産（既存借地権）の扱いはどのように考えればよろしいのでしょうか。 本来の土地所有者である東京都様が買い戻していただければよいのですが、そうでない場合、事業者側で行うべき会計処理が不明です。ご教示ください。	募集要項等に示す予定です。
171		13	第3	4	(3)	ア	(4)	既存店舗所有者の従前資産に相当する金額は「東京都の示す金額を参考にして」とあるが、「東京都の示す金額」とはどのような基準で算出されるのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
172		13	第3	4	(3)	ア	(4)	既存店舗所有者が従前資産を手放し転出した場合、テナントとしての入居を優遇する必要があるのでしょうか？ また、既存店舗所有者から転借を受けているテナントも同様に入居を優遇する必要があるのでしょうか？	既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議の結果、テナントの再入居等の対応が事業実施上必要であると判断した場合は、事業構成者もしくは事業者の責任において、テナントとの調整が行われることを想定しています。
173	既存店舗所有者との権利調整	13	第3	4	(3)	ア	(4)	既存店舗所有者の従前資産の相当する参考金額はいつの時点で公表される予定ですか？ また、東京都が示す参考金額から大きな乖離がない範囲で、既存店舗所有者から同意を得られることに関しては可能性は高いという判断でよろしいのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
174	権利調整の金額	13	第3	4	(3)	ア	(4)	「東京都の示す金額」とは既存店舗所有者との基本合意が得られているものとして考えてよろしいか。	募集要項等に示す予定です。
175	既存店舗所有者との権利調整	13	第3	4	(3)	ア	(4)	都は既存店舗所有者に対して、従前資産に相当する金額を示された事があるのでしょうか。	募集要項等に示す予定です。
176	権利調整の金額	13	第3	4	(3)	ア	(イ)	補償費には営業補償などは含まれないものと考えてよろしいか。	店舗の移転または仮移転に伴う営業補償は、既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議に基づき、事業者が負担します。
177	補償費に関する件	13	第3	4	(3)	ア	(イ)	補償費とは、既存店舗所有者に対する補償費のみを考えればよろしいのでしょうか、店舗テナント（借家人）に関する補償費はだれが負担をするのでしょうか。	既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議の結果、テナントへの補償対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議によりテナントへの補償対応が行われることを想定しています。
178	補償費に関する件	13	第3	4	(3)	ア	(イ)	補償費は、店舗の移転または仮移転に関する費用とありますが、営業補償に関しては考慮する必要はないのでしょうか。	店舗の移転または仮移転に伴う営業補償は、既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議に基づき、事業者が負担します。
179	テナント調整に関する費用	13	第3	4	(3)	ア	(イ)	既存店舗所有者がテナントへ賃貸している場合、テナント調整に関する費用は、上記に示す補償費に含まれるとお考えでしょうか？	既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議の結果、テナントへの補償対応が事業実施上必要であると判断した場合は、既存店舗所有者と事業構成者もしくは事業者の協議によりテナントへの補償対応が行われることを想定しています。
180	既存店舗所有者との権利調整	14	第3	4	(3)	ア	(オ)	事業者選定後に既存店舗所有者の意向に変更があった場合、それに伴う提案内容の変更は許容されると考えてよろしいのでしょうか。	既存店舗所有者との調整に伴う変更は、事業者選定の結果を左右しない範囲で認めることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
 宮下町アパート跡地事業 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)
181	事業者選定の結果を左右しない範囲とは	14	第3	4	(3)	ア	(オ)	「既存店舗所有者との調整に伴う変更は、事業者選定の結果を左右しない範囲で認める」とありますが、提案書の中身に各既存店舗所有者との交渉の予測金額も記入をされるのでしょうか。 事前に、金額や条件を事前にお示しいただければわかりますが、交渉してみなければわからない数字であった場合、何を基準にしてこの範囲を決定するのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
182	調整期間に関する件	14	第3	4	(3)	イ	(イ)	既存店舗所有者との権利調整の調整期間は基本協定締結の日から1年間とし、条件によって更に1年間の範囲で延長することができると思いますが、上記2年間で調整が整わなかった場合には自動的に基本協定は解消されると考えてよろしいのでしょうか。 協議の上とありますが、協議を行うことによって延長が認められた場合、2年間の調整期間の上限に制限がなくなることとなります。	既存店舗所有者との権利調整期間は基本協定締結の日から1年間とし、権利調整が整わない場合、その時点で調整が進行中で、かつ調整が整う見込みがあると都が認める場合は、協議の上、最長1年間の範囲で権利調整期間を延長することができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
183		14	第3	4	(3)	イ	(イ)	「既存店舗所有者との調整が整わない場合は、東京都と事業構成者との協議の上、基本協定を解消する。」とあるが、基本協定締結から1年以内でも解消はできるのでしょうか？	基本として、1年間の権利調整期間とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
184		14	第3	4	(3)	イ	(オ)	既存店舗所有者との調整が整わない場合は違約金等のペナルティーは発生するのでしょうか？	基本として、違約金等の発生はないこととすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
185	事業場所の返還	14	第3	4	(3)	イ	(オ)	「事業構成者と・・・基本協定を解消する」とありますが、解消した場合の、それまでに要した費用の精算、ペナルティ等はないと考えてよいのでしょうか。	基本として、事業者が権利調整期間に要した費用の清算及び違約金等はないこととすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
186	契約に関する条件について	14	第3	4	(4)			定期借地権を信託受益権化する事は可能でしょうか？	定期借地権の譲渡は認めません。
187	契約に関する条件について	14	第3	4	(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)はあるのでしょうか。	定期借地権の譲渡は認めません。
188	契約に関する条件について	14	第3	4	(4)			定期借地権の支払い開始時期はいつからでしょうか。	土地の引渡しの時期を賃料の支払い開始時期とすることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
189	契約に関する条件について	14	第3	4	(4)			事業期間中において、用途別に権利処分(商業用途のみを区分所有とする等)を行うことは可能でしょうか。	詳細は募集要項等に示す予定です。
190	資格要件について	14	第3	4	(5)			基本協定及び定期借地権設定契約の案については、募集要項と同時に・・・とありますが、建物竣工までの地代を固定資産税額相当で設定、竣工あるいは供用開始から提案地代という段階方式のお考えはございませんか？	ご質問にある賃料の段階的変更は予定していません。
191	特別目的会社	14	第3	5				提案後の事業者構成員の変更や出資比率の変更は可能でしょうか。	提案後から複合施設の竣工までの間、事業者構成員の変更及び出資比率の変更は予定していません。
192	特別目的会社	14	第3	5	(1)			特別目的会社は株式会社と指定されていますが、法人税負担という観点からパススルーが働かず、投資利回りの水準が低下します。 企業間のジョイントベンチャー(定期借地権の準共有による建物の現物所有)や、資産流動化法のTMK等、株式会社以外のスキームは考えられないのでしょうか。	事業主体は、会社法上の特別目的会社とします。
193	特別目的会社について	14	第3	5	(3)			「特別目的会社の株式の譲渡については、複合施設の供用開始後一定期間は譲渡できない」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おられるのでしょうか。	詳細は募集要項等に示す予定です。
194		14	第3	5	(3)			「株式の譲渡については、複合施設の施設供用開始後一定期間は譲渡できない」とあるが、一定期間とはどれくらいの期間でしょうか？	詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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		
195	特別目的会社の株式譲渡について	14	第3	5	(3)		「特別目的会社の株式の譲渡については、一定期間は譲渡できないものとする。」とありますが、どの程度の期間を想定していますでしょうか。	詳細は募集要項等に示す予定です。
196	株式の譲渡以外の権利の移動	14	第3	5	(3)		特別目的会社の株式の譲渡のほか、建物の売買等、定期借地権の譲渡、転賃は認められないのでしょうか。	事業者は、複合施設の供用開始後一定期間を経過したときは、都の承諾を得て、第三者に複合施設の譲渡及び定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。また、定期借地権の譲渡は認めません。
197	特別目的会社の株式の譲渡について	14	第3	5	(3)		株式の譲渡制限の期間については、募集要項にて示されるのか？それとも事業予定者決定後（基本協定締結時）に協議を行い定めるのか？	詳細は募集要項等に示す予定です。
198	特別目的会社の株式の譲渡	14	第3	5	(3)		株式譲渡に関する一定期間経過後とは何年後を想定されているかご提示ください。	詳細は募集要項等に示す予定です。
199	特別目的会社について	14	第3	5	(3)		特別目的会社の株式の譲渡については、供用開始後一定期間は譲渡できないとありますが、一定期間の目安はどの程度でしょうか？	詳細は募集要項等に示す予定です。
200	株式譲渡について	14	第3	5	(3)		「共用開始後一定期間は譲渡できないものとする」とありますが、一定期間とは具体的に何年でしょうか？	詳細は募集要項等に示す予定です。
201	特別目的会社について	14	第3	5	(3)		特別目的会社の株式の譲渡について、議決権の半数を事業構成者のいずれかが保有しておれば、株式全てを譲渡する事業構成者がいても構わないのでしょうか。 また事業構成者の一部の者または事業構成者が組成するSPCが、事業地の一区画について事業者（定期借地権者）からの土地転借を受け、その区画上で建物賃貸事業等を行うことは可能でしょうか。	特別目的会社の株式は、構成員として申請した者の合計持株の比率が議決権株式の半数を保有することを条件として、都の事前承諾を得た場合は譲渡できることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。 また、定期借地権に対する定期転賃借の分割設定については、募集要項等に示す予定です。
202		16	第4	2			地中障害等の処理についての記載は御座いますが土壌汚染の処理につきましてはどのようにお考えでしょうか？	都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講ずることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
203	境界確定等	16	第4	2			当該地と各隣地との間で、境界は確定済みでしょうか。また、本敷地に関して第三者との紛争等はないものと考えてよろしいでしょうか。	当該地と各隣地の境界は確定済みであり、第三者との紛争はありません。
204	地中障害について	16	第4	2	(1)		地中障害の提示は、募集要項においてされるのか？	資料を募集要項等に示す予定です。
205	土地貸付に係るリスク・責任等の分担について	16	第4	2	(1)		「東京都が事前に提示していない地中障害等～」とありますが、地中障害等に関する情報の提示はいつ行われる予定でしょうか。	資料を募集要項等に示す予定です。
206	土壌汚染に関するリスク負担	16	第4	2	(1)		事業者が権利者調整の後に、建物解体との流れですが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。	都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講ずることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
207		16	第4	2	(1)		「東京都が事前に提示していない地中障害等の処理費用」を事業者が負担することはあるのでしょうか？	募集要項等に示す予定です。
208	施設建設に伴う地中障害の撤去等について	16	第4	2	(1)		事業場所の地中障害等についてご教示下さい。	資料を募集要項等に示す予定です。
209	土地の返還について	16	第4	2	(2)		土地の返還に際し、更地とはいかなる状況を示すのかご提示ください。 (地上部のみ解体、地下部分を含めての解体、地上部、地下部に加え、設置した杭の引き抜きを含む解体等)	更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とし、具体的な現状範囲、内容については、契約終了までに都と協議を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 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)		
210		16	第4	2	(2)			建物解体後の更地につきまして、地中障害部分（杭・地中梁等）はどの程度迄撤去することを求められるのかご教示下さい。	更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とし、具体的な現状範囲、内容については、契約終了までに都と協議を行うことができることを検討しています。詳細は募集要項等に示す予定です。
211	既存建物の除却について	16	第4	4	(1)			既存建物の除却に関し、アスベスト調査資料等があればご提示ください。	アスベスト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(渋谷地区)
宮下町アパート跡地事業 事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所						意見
		頁	第	数	(数)	カ	(カ)	
1	事業場所の返還について	3	1	6	(7)			事業場所の返還における更地返還については、杭は残置を可として頂きたい。
2	既存店舗	4	1	7	(3)			既存建物（既存店舗）の配置図・平面図・断面図・面積表・構造図・躯体調査資料・テナント（構成・賃料）資料など、差支えない範囲で開示して下さい。
3	残存物の撤去	5	1	8	(1)	エ		残存物の建物（店舗・集会所など）に関する平面図・断面図・PCB調査資料・アスベスト調査資料があれば開示して下さい。また、地中障害物の内容・位置、地盤・汚染物調査がわかる資料を開示して下さい。
4	公募スケジュールについて	6	2	2				7月の「募集要項」公表後、再度質疑の受付期間を設けて頂きたい。
5	借地権、複合施設、株式の譲渡	6	2	2				事業期間が70年と長期であるため、時代の変化に即し、東京都の承認を前提に、複合施設の導入機能の入れ替え、定期借地権、複合施設の区分所有権の売却、特別目的会社の株式の全部譲渡が可能となるよう考慮して頂きますようお願いいたします。
6	地域貢献施設の運営主体について	6	2	3	(2)	ウ		地域貢献施設の運営主体について、運営主体が複数の事業者応募者から重複して選定されることは、提案内容が類似する事や情報漏洩が懸念されるため、不可として頂きたい。
7	集会所	10	3	2	(1)	ケ		「都営渋谷一丁目アパート28号棟及び29号棟の居住者が使用する集会所」とありますが、利用対象の戸数・入居者数・現状の使用面積・目的・頻度・時間帯に関する資料があれば開示して下さい。
8	既存店舗所有者の意向について	12	3	2	(7)	ア		既存店舗所有者の意向について募集要項に示すことに加えて、既存テナントの扱い・意向についても示して頂きたい。
9	土地貸付条件	13	1	3	(1)	オ		『既存店舗所有者に対する定期借地権の転賃は複合施設全体に対する床面積割合に応じ、定期借地権の準共有持分を設置する』とありますが、既存店舗所有者が従前資産（借地権付区分所有建物持分）の権利変換する還元床については、事業地内の一区画等について、事業者からの転借地権付（準共有持分）区分所有建物の持分とし、事業者が将来的に管理運営する複合施設建物と区分することにより、一体的な管理運営を目指しつつも、個々の棟の管理規約および運営計画、大規模修繕、建替決議が必要となった事態においても、柔軟に対応できるよう、募集要項を定められることを希望します。
10	特別目的会社について	14	1	5	(3)			特別目的会社の株式の譲渡については、一定期間経過する迄は譲渡不可とあります。また、この一定期間経過後、東京都の承諾を得た場合は譲渡可能であるが、議決権株式の半数は、事業者構成員が保有することと記載されています。これについて、事業者構成員からの倒産隔離、単目的性確保という方向性が信託等を利用して担保できるのであれば、デベロッパーの投下資金回収を早められるように事業スキームを提案できるよう、株式譲渡規定を緩和する方向で、提案要綱を定めていただくことを希望します。
11	既存店舗所有者との権利調整について	14	3	4	(3)	イ	(イ)	既存店舗権利者との権利調整に際して、都は助言を行うのみでなく、土地所有者の立場として協力して調整に当たって頂きたい。
12	特別目的会社について	14	3	5				当初の基本協定で締結された内容が継承される範囲内で、信託受益権化を認めることや、株式譲渡制限の緩和を図ることなど不動産の流動化に留意して頂きたい。
13	定期借地権の譲渡転賃	14	3	5	(3)			リーマンショック以降ようやく回復しつつあった我が国の不動産市況が今回の東日本大震災の影響で再度冷え込む可能性が投資家筋からも指摘されています。東京都様の定借事業のスキームの中で、建物の売買も含む定期借地権の譲渡・転賃の自由度が確保されていないという部分は、不動産商品として著しくその魅力を低下させるものと考えられます。定期借地権が、賃借権である以上、土地所有者である東京都様の承諾なく処分を行うことはできないのですから、この際、一定の条件を付して、定期借地権の譲渡・転賃を認めてはいかがでしょうか。事業参画へのモチベーションが高まると思います。
14	法令変更及び不可抗力等	16	4	1	(3)			法令変更など現状予期できない事項により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は東京都と事業者が協議し、リスク・責任等の分担の見直しができるようにしていただきたい。