

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト
事業実施方針

質問回答書及び意見一覧

平成28年2月
東京都都市整備局

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
1	まちづくり対象地	1	1	2	1			本プロジェクトの対象地区を示した測量図や計画図、もしくは方位、スケールがわかるデータをいただけないでしょうか。	お示しできるものに関しては、募集要項等公表時に示します。
2	まちづくり対象地	1	1	2	2			本プロジェクトの対象地区面積は5.8haとありますが、第2事業実施条件以降は都有地4.0haを対象とした記述に留まっております。事業の対象エリアを明示ください。	実施方針の対象区域での提案をお願いします。
3	まちづくり対象地	1	1	2	2			現在の都営住宅敷地対象地番(港区北青山三丁目227番1)には敷地北東部の外苑西通りへ抜ける通路部分も含まれていますが、本プロジェクトの事業区域図には含まれておりません。事業実施時には東京都にて分筆のうえ公道として整備されるご予定でしょうか。	沿道一体型開発検討区域については、今後検討していく事項と考えています。
4	まちづくり対象地	1	1	2	2			本プロジェクト敷地北東隣地となる一部民間用地(所在地番:港区北青山三丁目181番)は袋地となっておりますが、本プロジェクト対象地に対する囲繞地通行権が発生していると考えてよろしいでしょうか。	沿道一体型開発検討区域については、今後検討していく事項と考えています。
5	補助制度について	2	1	4	1			計画推進における事業者への補助制度等は想定しておりますでしょうか。	提案によります。
6	プロジェクトの概要	2	1	4	3			「エリアマネジメント活動は、民活事業の事業者が、まちづくり団体及び区域内の地権者、事業主等と連携しつつ、(中略)進めていくことを想定している。」とありますが、エリアマネジメントは民活事業のみに留まらない本プロジェクト全体で実施していくものであり、実施主体そのものは民活事業者であるが、受益ならびに負担は本プロジェクト全体で応分に担うとの認識でよろしいでしょうか。	沿道一体型開発検討区域の検討状況に応じ、適宜調整が必要となることを踏まえ、活動や体制等について事業者提案いただくものと考えますが、民活事業を行う事業者にて活動主体の設立等、主体的に担っていただきたいと考えております。
7	プロジェクトの概要	2	1	4	3			「エリアマネジメント活動は、民活事業の事業者が、まちづくり団体及び区域内の地権者、事業主等と連携しつつ、(中略)進めていくことを想定している。」とありますが、エリアマネジメント活動の構築、推進においては先行する都営住宅建替事業区域の事業者である東京都の協力ならびに費用負担が得られるものとしてよろしいでしょうか。	東京都は、地権者として必要な協力は致しますが、費用負担は想定していません。
8	エリアマネジメント	2	1	4	3			「エリアマネジメント活動は、民活事業の事業者が、まちづくり団体及び区域内の地権者、事業主と連携しつつ、沿道一体型開発検討区域周辺における合意形成の進捗に合わせて進めていくことを想定」とありますが、エリアマネジメントについては、将来的にも民活事業の事業者が主体的に行っていく義務を負う、ということでしょうか。	No.6の回答を参照してください。
9	エリアマネジメント	2	1	4	3			「まちづくり団体」とは具体的にどのような組織を想定しているのでしょうか？	港区青山通り協議会などのまちづくり組織を言います。
10	エリアマネジメント	2	1	4	3			「本プロジェクトの各事業者」とありますが、これは都営住宅建替事業の主体である都と民活事業の選定事業者という理解で良いでしょうか？	第3に示す各事業の事業者が該当します。
11	エリアマネジメント活動と再開発事業	2	1	4	3			本プロジェクトの各事業者は、ガイドラインを踏まえた区域を対象としてエリアマネジメントに係る各種活動に取り組むとありますが、将来の再開発事業に関して、いわゆる「まちづくり研究会」の受け皿になったり、アドバイザー的な役割を担う事を行ったり等の活動も行う可能性は有りますか。	No.6の回答を参照してください。
12	回遊性の改善について	2		4	2			東京都様において、現時点で回遊性について課題として認識されている具体的な内容をご教示いただけますでしょうか。(〇〇通りの△△部分において回遊性が阻害されている、等)	ガイドライン等を確認してください。
13	民活事業の事業者がエリアマネジメントを具体化する時期について	2		4	3			4ページの「(4)事業の進め方」によると、沿道一体型開発検討区域の事業着工は平成33年度以降となっているため、合意形成の時期は平成29年度～平成31年度頃(民活事業の着工～しゅん工の頃)と想定されます。民活事業の事業者がエリアマネジメントを具体化する時期は、平成29年度以降(民活事業の着工以降)という認識で相違ございませんでしょうか。	基本協定締結時点からエリアマネジメントの活動期間と考えております。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(カ)		
14	エリアマネジメント	2					文意の確認ですが、民活事業者が民活事業区域、沿道一体型開発検討区域、都営住宅建替事業区域に加え、ガイドラインを踏まえた区域のうち前出3区域に含まれない区域もエリアマネジメントするという理解で良いか。	ご理解のとおりです。
15	開発の一体性検討に係る情報提供について	3	2	1	1		要求を満たす施設計画を検討するうえで、意匠、空間利用等において都営住宅の計画内容との調和・連携を考慮する必要があると思われそうですが、都営住宅の基本計画等について、どの程度の内容をどの時期に開示されるご予定かご教示願います。	募集要項等公表時に示します。
16	スマートコミュニティについて	3	2	1	2		全体の土地利用の目標において、「防災・環境保全・省エネルギーに関する対応力を向上させるスマートコミュニティ」とありますが、民活事業においてもそうした要素を計画に盛り込むことが要求され、その提案内容が評価対象になると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	日影規制	3	2	1	6		日影規制について、「(渋谷区)なし(地区計画による)」とありますが、渋谷区側の神宮前一・三・四丁目地区地区計画エリア内で、現在日影規制がない地域以外で将来的に日影規制が緩和される地域があるのでしょうか。	関係行政機関にお問い合わせください。
18	日影規制の条件	3	2	1	6		「日影規制:(渋谷区)なし(地区計画による)」との記載がございますが、「神宮前一・三・四丁目地区 地区計画」には、日影規制の条件は明文化されていない様に見受けられます。一方で「事業者選定にあたり重視すべき視点」には「都営住宅等との複合日影等の検討による渋谷区側への日影への配慮など」との記載がございますが、何かと条件はございますでしょうか。	周辺への日影、景観等に対する配慮の視点から、自主規制として、都営住宅との複合日影を条件に都条例での第1種住居地域及び第2種住居地域の日影規制に準拠することを考えています。
19	高さ制限の緩和	3	2	1	7		都営住宅を高層・集約化して建て替える方針ですが、港区及び渋谷区の高さ制限をどのような方法で緩和し、高層建物を可能とするのでしょうか。	都営住宅建替に合わせて地区計画を策定する予定です。現在、近隣説明会を実施しています。
20	立地条件の制限	3	2	1	7		本エリアは指定容積率が400%から700%と高度利用が可能な用途が指定されている一方、絶対高さ制限35mという厳しい制約も課せられています。空地等の創出を考えた場合、計画的にかなり窮屈な条件となる可能性もありますが、これらの条件の緩和等のお考えはありますか。	地域の回遊性や防災性、にぎわいの視点から地区計画を導入し、広場等を位置づけ、高さの制限を設けることを考えています。
21	新たな都市計画の設定の可能性	3	2	1			地区計画等の都市計画を新たに定める予定はありませんでしょうか。その場合、都市計画の内容はいつ頃ご開示頂けますでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
22	都市計画について	3	2	1			容積率や高さ制限につきまして、現行の法規制での計画を想定されているのでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
23	青山通りまちづくり協定書について	3	2	2	1		青山通りまちづくり協定書を開示してください。	港区青山通り協議会のホームページで公表しています。
24	事業計画に関する条件	3	2	2	1		青山通りまちづくり協定書の内容についてご提示ください。	No.23の回答を参照してください。
25	「周辺エリア」「地域」の範囲	3	2	2	1		「周辺エリア」とは、具体的に何処のエリアまでが含まれますでしょうか。P2、4.プロジェクトの概要、(2)に記載の「周辺の表参道・原宿等のエリア」と考えて宜しいでしょうか。併せて「地域」についても、何処までを指すのかご教示願います。	エリアについてはご理解のとおりです。また、地域についてはガイドラインの範囲を想定しています。
26	土地利用の目標	3	2	2	2	ア	「多様なライフスタイルに合わせ、官民が連携して快適な居住環境を整備する。」とありますが、居住機能以外の導入用途(商業用途、業務用途等)について制限等はありませんでしょうか。	都営住宅建替事業では保育園と児童館を併設し、民活事業ではサービス付き高齢者向け住宅を条件としています。それ以外の施設については、実施方針を踏まえ、関係法令に適合した提案をいただくものと考えております。
27	居住推進ゾーン	3	2	2	2	ア	居住推進ゾーンにおいて住宅用途以外ほどの程度の床を想定しているかご教示願います。	No.26の回答を参照してください。
28	土地利用の目標	3	2	2	2		「省エネルギーに関する対応力を向上させるスマートコミュニティを実現」とありますが、地域冷暖房の導入は計画されておりますでしょうか。	提案によります。現時点で提案内容として義務付けることは想定しておりません。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
29	土地利用の目標	3	2	2	2			土地利用の目標においてア・イのエリア(合計4.0ha)については記載がありますが、本プロジェクトの範囲である5.8haに対応する、残りの1.8haに関しての目標があれば提示ください。	第1 3 まちづくりの目的を参照ください。
30	スマートコミュニティについて	3	2	2	2			スマートコミュニティについて、具体的な基準を設ける予定はありますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
31	都営住宅建替事業または民活事業における絶対高さ制限の緩和について	3		2	1			空間設計は、「拠点性のあるならかなスカイラインを形成する」ことを基本方針としていますが、これは、都営住宅建替事業および民活事業において高度地区による高さ制限の緩和を前提としているという理解で相違ございませんでしょうか。	No.20の回答を参照してください。
32	地元協議会について	3		2	1			青山通りまちづくり協定書を締結している地元協議会とは、どの様な協議会なのか教えてください。(参加している方々の組織構成・エリア範囲)	No.23の回答を参照してください。
33	事業手法と区域	4	2	2	3	イ		民活事業区域約0.8haの計画図をお示しいただけないでしょうか。また、面積をお示ください。	募集要項等公表時に示します。
34	新設道路	4	2	2	3	工		現況の位置指定道路から都営住宅建替事業区域に至る新設道路の種別と整備手法をご教示下さい。	都営住宅建替事業に合わせた開発行為による道路で、東京都が施工します。なお、民活事業も開発区域内に属するため共同開発者となります。
35	事業手法と区域	4	2	2	4	工		公営物(道路)0.3haの道路幅員と延長をお示ください。またこの道路は道路法上の道路として整備される予定でしょうか。またその場合、港区道となることでよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
36	事業手法と区域	4	2	2	4	工		公営物(道路)0.3haについて、新設道路の整備者は東京都様と考えてよろしいでしょうか。また、民活事業区域の開発協議時は新設道路を含めて3面道路を前提として計画してよろしいでしょうか。	No.34の回答を参照してください。
37	事業手法と区域	4	2	2	4	工		公営物(道路)0.3haについて、既存の位置指定道路は車両が通過できないようになっておりますが、車両進入規制は継続されますでしょうか。	一期開発においては現状を踏まえ車両通過は考えておりません。
38	事業手法と区域	4	2	2	4	工		事業区域北西側の私有地との境界部の道路状用地について廃止、道路整備、拡幅等のお考えがあればお示ください。	都営住宅建替事業の中で対応するものと考えていますが、詳細については募集要項等公表時に示します。
39	事業手法と区域	4	2	2	4	工		説明会において児童遊園の統合についてご説明がありました。具体的にどの児童遊園を廃止し、どこに配置される計画かお示ください。また、児童遊園への日影もしくは日照時間について規制、目標、住民との約束等あればお示ください。	ワールド裏の児童遊園については都営住宅の解体に合わせて閉鎖するものと考えていますが、詳細については募集要項等公表時に示します。
40	事業の進め方	4	2	2	4			スケジュールが非常にタイトですが、民活事業敷地の定期借地契約の締結時期、民活事業の着工時期について目標月をお示ください。	事業者提案によりますが、事業者にてスケジュール遵守のために必要な工程等を提案していただくことを想定しております。
41	事業の進め方	4	2	2	4			スケジュールが非常にタイトであり、再開発等促進区などの都市計画手法を用いる場合、手続きが間に合わないことが予想されます。再開発等促進区、総合設計制度等の都市開発手法の適用について、想定されているものがあればお示ください。	No.19の回答を参照してください。
42	事業の進め方	4	2	2	4			スケジュールが非常にタイトであり、景観協議や建築確認申請協議に時間がかかった場合、建物整備が間に合わないことが予想されます。建築物の高さや景観等について現在の想定をお示ください。	No. 20の回答を参照してください。
43	事業の進め方	4	2	2	4			平成31年度に民活事業のしゅん工とありますが、P5第3 2(2)エ)では東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会までに早期整備できるかどうかを問われております。しゅん工時期を平成32年6月末としてもよろしいでしょうか。	竣工予定時期は平成31年度です。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
44	都営住宅建替事業について	4	2	2	4			都営住宅建替事業の着工は民活事業の事業者選定より前に示されていることから、平成28年度上期に都営住宅建替事業の工事入札手続きが行われるのですか。	都営住宅の建替に係る工事は、平成28年度末に着工できるよう発注する予定です。
45	着工時期、しゅん工時期の自由度	4	2	2	4			民活事業の着工時期は、事業者の提案に任せて頂けるという理解で宜しいでしょうか。また、しゅん工時期について、提案の自由度はありますでしょうか。	着工時期は提案によりますが、竣工予定時期は平成31年度です。
46	事業の進め方	4	2	2	4			事業スケジュールについて、平成31年度竣工と記載があるが、平成32年3月末日までと考えてよいか。また、開業時期を平成32年4月以降という考えで良いか。	ご理解のとおりですが、2020オリンピックパラリンピック競技大会までの開業が条件と考えます。
47	事業の進め方	4	2	2	4			事業スケジュールについて、平成32年度一部まちびらきとあるが、都住と民活のまちびらきについては別々という考え方で良いか。	ご理解のとおりです。
48	完成時期	4		2	4			平成32年度に「一部まちびらき」とありますが、オリンピック開幕までの建物完成は必須条件となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
49	工事スケジュール	4		2	4			都営住宅の建替工事(都施行)と民活事業の建築工事(民間事業)については、同時期に建築工事が進められることとなる模様ですが、各工事の工事動線などはどのように整理される予定でしょうか。	各事業者間で調整がなされるものと考えております。
50	各街区における工事計画について	4		2	4			本プロジェクトでは、都営住宅建替事業と民活事業を東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催時までに整備し、沿道一体型開発検討区域では上記大会開催時の大会関連用地としての暫定利用を視野に入れており、工事が同時進行となることが予想され、工事計画における各事業の負担や役割のすみ分けはどのように考えているのか教えてください。	提案によりますが、各事業者間で調整がなされるものと考えております。
51	民活事業のしゅん工	4		2	4			平成31年度(予定)しゅん工とされますが、これは平成32年3月末(平成31年度末)と解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
52	都市計画手法の活用と事業スケジュールの関連性について	4			4			都営住宅建替事業の着工または民活事業の着工の前に、何らかの都市計画決定(例:再開発等促進区を定める地区計画)を前提としていますでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
53	都営住宅建替事業	5	1					スケジュールが非常にタイトであり、青山まちづくりガイドラインに掲げられる「地区計画等の活用による建築物等の用途の誘導・規制」の内容を踏まえ事業検討を進める必要があります。先行する都営住宅建替事業について、地区計画(方針・整備計画)の協議状況をお示しください。	No. 19の回答を参照してください。
54	都営住宅建替事業	5	1					都営住宅建替事業の計画詳細(図面等)は開示いただけますか。開示いただけるとして、その時期はいつごろになるでしょうか。	募集要項等公表時に示します。延べ面積…約20,800㎡、高さ…約70mを想定しています。
55	民活事業で想定される施設	5	2				イ	本項を実現するための施設は、ガイドラインに反さないものであれば商業施設、オフィス等使用用途は問わないという理解で良いか。	実施方針を踏まえ、関係法令に適合した提案をいただくものと考えております。
56	民活事業	5	2					安定した事業運営のためには、事業者選定に対して定期借地権事業の実績やサービス付き高齢者住宅等の実績を考慮すべきと考えますが、そのような視点を持つ予定はあるでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	民活事業	5	2					民活事業区域に整備する住宅は、都営住宅ではないという理解で良いか。	ご理解のとおりです。
58	地区計画等	5	3	1	1			「地区計画等」の活用について、地区計画の想定される具体的内容、都市計画決定までのスケジュールをご教示下さい。	No. 19の回答を参照してください。
59	全体スケジュール	5	3	1	1			「全体事業の進捗に合わせて移転計画を作成」とあるが既にスケジュールがあるのか。民活事業とのスケジュールを調整してくれるのか?	建替スケジュールに影響が出ないようにするため、円滑な移転に向けて鋭意努力します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(力)		
60	都営住宅の計画概要について	5	3	1	2		供給予定の都営住宅の計画概要(建物高さ、配棟、計画プラン、面積表等)をご開示いただけますでしょうか。	No.54の回答を参照してください。
61	整備計画	5	3	1	3		東京都が整備する約300戸の都営住宅および児童福祉施設、児童遊園などについて、その具体的な整備計画、計画図をお示しください。	No.54の回答を参照してください。
62	都営住宅建替事業	5	3	1			都営住宅の建替え事業における既存入居者の移転(退去)が長期化し、全体の事業スケジュールに遅延が生じるリスクはございませんでしょうか。	No.59の回答を参照してください。
63	都営住宅建替事業	5	3	1			東京都が行う都営住宅の建替え事業は、隣接する民活事業と概ね同時期となることが想定されますが、民活事業と同一の施工会社とする等により、施工計画の合理化や施工コストの削減を図ることは可能でしょうか。	都営住宅は、東京都が発注し入札となります。民活事業区域における事業者の公募において、施工会社を意図して同一の会社とすることは想定していません。
64	都営住宅建替事業	5	3	1			東京都が行う都営住宅の建替え事業は、隣接する民活事業と近接しており、建築計画(近隣配慮、日影、意匠、建物配置等)にも工程計画や施工計画上也相互に配慮が必要となります。募集要項の公表までに都営住宅の事業計画について、予め開示いただくことは可能でしょうか。	No.54の回答を参照してください。
65	都営住宅建替事業	5	3	1			東京都が行う都営住宅の建替え事業に関し、民活事業者が協力すべき内容があればお示しください。	実施方針で示す以外には、周辺建物との見合いにならない配棟計画等が条件と考えております。なお、新設道路は都営住宅建替事業で敷地内道路として整備するため、給排水等の取り出しができません。また、新設の公営物(道路)について、表層の舗装及び切り下げ工事等の一部工事については、民活事業で実施することを考えています。詳細は、募集要項等公表時に示します。
66	都営住宅建替事業	5	3	1			建替えに当たった移転計画を検討するのに際して、現状の都営住宅のうち入居中の戸数及び場所を詳細にお示し頂けますでしょうか。	都営住宅建替事業に伴う居住者の移転は、民活事業区域を含め東京都の責任において行います。
67	都営住宅建替事業	5	3	1			都営住宅建替事業の建物規模、高さ、等の計画建物概要をお示しください。	No.54の回答を参照してください。
68	施設計画	5	3	1			新築する都営住宅の現段階での施設計画(階層、向き等)を可能な範囲でご開示ください。	No.54の回答を参照してください。
69	都営住宅建替について	5	3	1			都営住宅建替事業の設計図や日影図の案はいつ頃公表されますでしょうか。	No.54の回答を参照してください。
70	民活事業	5	3	2	1		「多様なライフスタイルに適応した都心居住施設」とありますが、青山まちづくりガイドラインではサービスアパートメントやグループリビング等が例としてあげられる一方、P8 第4 1(4)アにおいてはサービス付高齢者向け住宅と限定されております。サービスアパートメントや広義のグループリビング等の整備提案でもよろしいでしょうか。	地域に開かれたサービス付き高齢者向け住宅は民活事業の条件とする予定です。その他の施設については提案によります。
71	都心居住施設について	5	3	2	1		都心居住施設(サ高住を除く)は分譲でも賃貸でも提案可能ですか。	募集要項等公表時に示します。
72	にぎわいの創出について	5	3	2	1		「都市計画等を踏まえ、にぎわいの創出や地域の活性化を補完する施設を併設する」とありますが、あくまでもにぎわいの創出や地域活性化を補完する施設であり、にぎわい施設そのものではない、という意味でしょうか。	ご理解のとおりです。
73	施設割合	5	3	2	1		民活事業において、にぎわい施設や住宅施設、地域活性化施設(サービス付き高齢者住宅など)の施設割合(床面積比率など)や各施設の必要面積は決められているのでしょうか。	提案によります。サービス付き高齢者向け住宅については募集要項等公表時に示します。
74	都心居住施設	5	3	2	1		「多様なライフスタイルに適応した都心居住型施設」には定期借地権付分譲マンションも含まれると考えてよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
75	住宅の種類	5	3	2	1			「敷地の一部において定期借地制度を活用し、…都心居住施設を整備する」とありますが、都心居住施設は賃貸型集合住宅でも定期借地権分譲型の集合住宅開発でも可能ということでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
76	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	ア	「適切な体制が構築されているか」とありますが、後述の設計事務所、施工会社を募集時点で確定して応募する必要がありますでしょうか。また、当選後施工会社との協議が整わず辞退した場合、失格となるのでしょうか。	現時点では、コンソーシアムで行うことを考えています。詳細は募集要項等公表時に示します。
77	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	ア	「適切な体制が構築されているか」とありますが、後述の設計事務所、施工会社について、その後の協議により変更もしくは一部業務のJV実施などを想定してもよろしいでしょうか。	No.76の回答を参照してください。
78	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	イ	「短期間での設計・施工」とありますが、設計施工一体、いわゆるデザインビルドを指しているわけではないとの認識でよろしいでしょうか。	最適な方法を、応募者にて提案していただくことを想定しております。
79	設計・施工における意匠性	5	3	2	2	ア	イ	意匠性とは、青山通りに相応しい景観形成を実現するための外観デザインのことを指すのでしょうか。	ガイドライン等を踏まえて提案してください。
80	コンセプトを早期実行できるための体制等について	5	3	2	2	ア	イ	短期間での設計・施工において意匠性を保つための方策が提案されているかとありますが、短期間での設計・施工において意匠性を保つとはどのようなことかご教示願います。	事業者提案によりますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
81	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	エ	「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会までに早期整備できるものであるか」とありますが、工事の輻輳、人工不足、物価高などがある中、本プロジェクトの目的からもオリンピックに間に合わせる必要はあるのでしょうか。民活事業につきましてスケジュール設定の意図をお示しいただけますでしょうか。	競技大会時に創出用地の一部を活用することを検討しており、大会後には沿道一体型開発を推進する予定としています。そのため、民活事業のしゅん工予定を平成31年度としています。
82	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	エ	「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会までに早期整備できるものであるか」とありますが、都営住宅建替事業や周辺での新国立競技場の整備事業が同時期に実施され、工事車両等の通行の輻輳や資材置場の確保について多数の調整事項が発生すると思われます。工事期間中、沿道一帯型開発検討区域の一部を利用させていただくことは検討いただけますでしょうか。	沿道一体型開発検討区域には現在の都営住宅住民が居住しているため、活用は難しいものと考えております。
83	コンセプトを早期実行できるための体制等	5	3	2	2	ア	エ	「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会までに早期整備できるものであるか」とありますが、土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財、工事中の天災による資材、人工不足、現場影響等によりやむを得ず工期が遅延する可能性が想定されます。その際のペナルティもしくは契約解除等についてどのようにお考えでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
84	整備スケジュールの前提条件	5	3	2	2	ア	エ	「事業者選定に重視すべき視点」に「オリンピック開催までに早期整備できるものであるか」、が挙げられておりますが、その前提条件(都営住宅にお住まいの方の退去、既存建屋の除却、土壌汚染や地中障害物の調査など)につきまして、想定スケジュールを教えてくださいませんか。	No.54の回答を参照してください。
85	オリンピック・パラリンピック対応	5	3	2	2	ア	エ	具体的にどんな機能がもとめられるのか。未定だった場合、いつ頃明らかになるのか。	実施方針を踏まえて提案願います。
86	事業者選定に当たり重視すべき視点	5	3	2	2	ア	エ	民活事業区域の整備について、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催までに整備を間に合わせる理由はあるか。	No.81の回答を参照してください。
87	計画建物の仕様について	5	3	2	2			計画建物の仕様について基準を設けられる予定はありますでしょうか。	No.65及びNo.80の回答を参照してください。
88	民活事業	5	3	2				住居系施設に関して、定借分譲もしくは第三者への譲渡等、借地権付き建物として売却することはお認めいただけるのでしょうか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
89	都営住宅建替事業との関連	5	3					都営住宅建替事業は東京都が行うとありますが、都営住宅の建替事業を民活の事業と関連付ける考えはありますか。たとえば、都営住宅の建設と民間事業の建設を同じ事業者が行う等です。	No.63の回答を参照してください。
90	都営住宅建替事業における住宅計画について	5		1	2			都営住宅建替事業で創出する住宅300戸は現在住まわれている約300件の居住者の方々を中心に移転予定とのことですが、どのような誘導計画を予定されていますか。 (計画エリアの既存都営住宅には現在お住まいの方はいないのか。今回のプロジェクトで仮住まいを用意するのか。仮住まいを用意する場合、費用はどのように考えているか。など)	No.66の回答を参照してください。
91	都営住宅建替事業における児童施設について	5		1	3			都営住宅建替事業における児童福祉施設のうち、児童施設については、現在、既存で区域内に点在する児童遊園の集約のほかにも地区外にある区立青山児童館等の移転・集約も考えていますか。	ご理解のとおりです。
92	「民泊」事業について	5		2	2	ア	エ	オリンピック開催期間の外国人利用を想定した住宅整備は、①共同住宅用途を前提としているのでしょうか。②オリンピック後、大田区のような民泊事業の誘導等、検討されているのでしょうか。	提案によります。
93	都営住宅建替事業と民活事業における広場計画について	5		2	2	イ	イ	都営住宅建替事業と民活事業にて、それぞれ広場を整備するとあり、都営住宅建替事業区域の広場は民活事業の事業者が整備とありますが、2つの広場は一つの空間、また一体的な活用をお考えですか。また、運営に関して維持管理費用等はどのように考えていますか。	現時点では、必要な維持管理を民活事業の事業者が行うことを想定しており、日常管理についてはエリアマネジメントによることを考えています。詳細は募集要項等公表時に示します。
94	にぎわい創出機能	5		2				にぎわい創出機能の施設規模や配置等について、現在ご想定されている制約・条件があればご教示ください。	地域特性を踏まえ、提案いただくものと考えています。
95	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	イ	「広場において、にぎわい、憩いや地域の回遊性を踏まえ、気品と風格のある一体的整備がされており」とありますが、何と広場を一体的に整備すればよろしいでしょうか。	「都営住宅建替事業区域」及び「民活事業区域」の広場を一体的に整備することを想定しています。
96	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	ウ	「周辺施設との将来的な駐車場の一体的な運用」とありますが、東京都駐車場条例における地域ルールの適用を想定してもよろしいでしょうか。	実現可能な提案をいただくものと考えています。
97	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	ウ	「周辺施設との将来的な駐車場の一体的な運用」とありますが、東京都駐車場条例における付置義務台数に対し、建物用途によっては大幅な需要の減が見込まれる可能性があります。その場合、一体的な運用を前提に付置義務台数を減らす協議は可能でしょうか。	No.96の回答を参照してください。
98	駐車場の一体的な運用	6	3	2	2	イ	ウ	「周辺施設との将来的な駐車場の一体的な運用など」とありますが、民活事業区域に周辺施設に提供する駐車場を整備するということでしょうか。または、逆に、周辺駐車場を活用する計画を想定しているのでしょうか。	No.96の回答を参照してください。
99	駐車場の一体的な運用について	6	3	2	2	イ	ウ	将来的な駐車場の一体利用とは、都営住宅建替事業と民活事業と沿道一体型開発事業により建築される各施設での一体利用ということでしょうか。	まちづくり対象区域を対象に考えています。
100	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	エ	「都営住宅棟との複合日影等の検討による渋谷区側への日影への配慮」とありますが、都営住宅棟の計画図をお示しいただけますでしょうか。また、日影への配慮とは具体的に順守すべき日影時間、範囲が指定されるのでしょうか。	都営住宅棟の計画図についてはNo.18及びNo.54の回答を参照してください。
101	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	エ	「都営住宅棟との複合日影等の検討による渋谷区側への日影への配慮」とありますが、複合日影における日影規制は法や条例に基づくものではなく、手続きに不備がなければ建築確認、開発許可(もし必要であれば)等は取得できるものと認識しておりますが、よろしいでしょうか。	No.18の回答を参照してください。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
102	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ	エ	「都営住宅棟との複合日影等の検討による渋谷区側への日影への配慮」とありますが、都営住宅棟の計画によっても複合日影は変化します。複合日影への都営住宅棟の影響が大きい場合、都営住宅棟の計画を見直すようなことも想定されるのでしょうか。	都営住宅は建替え戸数等の関係から、複合日影の検討結果によって、新たな都営住宅の計画を見直すことは致しません。
103	施設計画による複合日影	6	3	2	2	イ	エ	「都営住宅棟との複合日影」とあるが、既に計画が公表されているのか？もし、出ていなければどのタイミングで公表されるのか。	No.54の回答を参照してください。
104	事業者選定に当たり重視すべき視点	6	3	2	2	イ	エ	都営住宅棟との複合日影等の検討とあるが、事前に都営住宅棟の施設計画は開示されるか。	No.54の回答を参照してください。
105	サービス付き高齢者向け住宅の規模	6	3	2	2	イ		サービス付き高齢者向け住宅については、賃料、補助金などの条件や、規模などの施設要件はありますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
106	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	イ		住宅系土地利用と調和した施設とあるが、にぎわいの創出のため住居系施設と調和する商業施設や宿泊施設、業務施設等は一定の規模を整備しても良いか。	関係法令等を踏まえた事業者提案によるものと考えております。
107	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	ア	「対象地に居住する者のライフスタイルを想定した上で」とありますが、対象地に隣接する都営住宅棟に居住される方々のライフスタイルについて想定されているものがあればお示しください。	一般的な都営住宅としての利用を想定しており、都として具体的なライフスタイルを想定することはありません。(都営住宅居住者は現居住者を予定しております。)
108	サービス付高齢者向け住宅以外の住宅部分について	6	3	2	2	ウ	ア	分譲(定期借地権付き)が可能か	募集要項等公表時に示します。
109	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	イ	「サービス付き高齢者住宅における地域に開かれた福祉サービスの具体案を提案」とありますが、サービス付き高齢者住宅の設置は必須でしょうか。対象地に居住する者のライフスタイルを想定した結果、多様なライフスタイルに適應した都心居住として別の居住系用途をご提案してもよろしいでしょうか。	サービス付き高齢者向け住宅の整備については提案の条件とする予定です。
110	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	イ	「サービス付き高齢者住宅における地域に開かれた福祉サービスの具体案を提案」とありますが、サービス付き高齢者向け住宅自体が地域に開かれた福祉サービスとも捉えられますが、港区民の入居率が〇%などの入居制限等を設ける予定はございますでしょうか。	「地域に開かれた」とは福祉サービスを対象と考えています。
111	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	イ	「サービス付き高齢者住宅における地域に開かれた福祉サービスの具体案を提案」とありますが、より多様なライフスタイルに適應するために、整備するサ高住が「特定施設入居者生活介護」の指定を受けることは可能でしょうか？	一般的なサービス付き高齢者向け住宅を考えていますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
112	サービス付き高齢者住宅	6	3	2	2	ウ	イ	民活事業にて整備するサービス付き高齢者住宅には、もともと都営住宅に住まわれていた高齢者の方々の一定数受け入れる前提など、都営住宅居住者に関する何らかの前提条件が付されるのでしょうか。	No.111の回答を参照してください。
113	サービス付き高齢者住宅の内容	6	3	2	2	ウ	イ	サービス付き高齢者住宅とありますが、「サービス付き高齢者向け住宅」の事を指すのでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	サービス付高齢者向け住宅	6	3	2	2	ウ	イ	事業モデルの制限はあるか(賃貸に限らず、定借分譲、会員権等)	募集要項等公表時に示します。
115	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	イ	福祉サービスの提供を行う基準(サービス内容、人数、時間等)の制限はあるか。	提案によるものと考えます。
116	多様なライフスタイルに適應した都心居住	6	3	2	2	ウ	イ	「地域に開かれた福祉サービス」とは、要介護向け(介護保険事業)の施設イメージなのか、介護予防(コミュニティ、食堂提供等)をイメージしているのか。	No.115の回答を参照してください。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
117	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画	6	3	2	2	ウ	エ	「対象地に居住する者のライフスタイルを想定した上で」とありますが、対象地に居住する者のライフスタイルは統計・調査等のバックデータ等によらず、民間からのご提案と考えてよろしいでしょうか。	提案によるものと考えます。
118	多様なライフスタイルに適応した都心居住	6	3	2	2	ウ		多様なライフスタイルに適した都心居住とあるが、SOHOのような居住施設の整備をしても良いか。	提案によるものと考えます。
119	エリアマネジメント	6	3	2	2	エ	ア	「北青山三丁目地区のポテンシャルや地元の状況及び課題」とありますが、地元とは北青山三丁目地区と考えてよろしいでしょうか。	ガイドラインの範囲を想定しております。
120	エリアマネジメント	6	3	2	2	エ	ア	「地元の状況及び課題について十分把握し」とありますが、地元の状況をヒアリングする機会をいただくか、もしくは調査結果等をお示しいただけないでしょうか。	ガイドラインを参照してください。
121	エリアマネジメント	6	3	2	2	エ		「地元の状況及び課題について十分把握し」とありますが、地元で街づくりの活動を行っている各団体等の活動状況について、お教えいただけるものでしょうか。	No.23の回答を参照してください。
122	事業者選定に当たり重視すべき視点	6	3	2	2	エ		エリアマネジメントに関して、東京都のかかわり方についても提案して良いか。	エリアマネジメントは地元主体で行うものと考えています。
123	広場について	6	3	2		イ	イ	ここでいう「広場」とは、8ページの第4-1-(4)-イに示された「都営住宅建替事業区域の広場等」のことですか。	民活事業において整備していただく広場を想定しています。あわせてNo.95の回答を参照してください。
124	都営住宅棟の図面提供について	6	3	2		イ	エ	「都営住宅棟との複合日影等の検討による渋谷区側への日影の配慮など」について、民活事業施設のボリュームスタディ及び配棟スタディをスタートさせていただきたく、都営住宅棟の基本設計段階の平地平面図、各階平面図、立面図等を提供されたい。	No.54の回答を参照してください。
125	サービス付き高齢者向け住宅について	6	3	2		ウ	イ	サービス付き高齢者住宅について、設置する住戸数や仕様について、基準を設ける予定はありますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
126	事業手法と区域	6	3	3	1			民活事業区域の計画は、都営住宅建替事業区域や沿道一体型開発検討区域との一体性や調和が重視すべき視点として挙げられているが、事業者募集段階、もしくは事業者決定後、各地区の計画と相互に調整を行うことは可能か。	事業予定者決定後、各事業者間で可能な範囲において適宜調整を行うものと考えています。
127	事業スキーム・スケジュール	6	3	3				沿道一体型開発検討区域においては民間主体の再開発事業を検討するとあり、平成33年度以降に着工とされていますが、想定される事業スキーム、事業スケジュールについてご教示ください。	検討段階であり未定です。
128	事業者選定について	6	3	3				沿道一体型開発検討区域の事業者選定は、周辺地権の所有如何や地元団体への加入状況に抛らず、公募により決定されると考えて宜しいでしょうか。	検討段階であり未定です。
129	沿道一体型開発検討の扱い	6	3	3				民活事業と沿道一体型開発の関係はどうか。民活事業に参画することが沿道一体型開発の要件となるのか。	検討段階であり未定です。
130	沿道一体型開発について	6	3	3				現状想定されている事業スケジュールについて教えてください。また東京都は沿道一体型開発について、どのような立場で事業を進められるのでしょうか。	検討段階であり未定です。
131	駐車場の一体利用	6		2	2	イ	ウ	駐車場の一体的な運用とありますが、都営住宅・民活街区・再開発街区のそれぞれの区域間と接続を想定されている位置・仕様等があれば、ご教示ください。	募集要項等公表時に示します。
132	周辺交通	6		2	2	イ	ウ	現状で、ご認識されている周辺交通に関する課題をご教示ください。	事業者が把握すべきものと考えています。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
133	民活事業における駐車場計画について	6		2	2	イ	ウ	民活事業にて整備予定の駐車場計画において、「周辺施設との将来的な駐車場の一体的な運用」と書かれていますが、周辺施設とはガイドライン区域又は活用予定都有地どちらを示すのか。それとも地区外も含め不特定多数の仕様(月極、時間貸しなど)を示すのか。(沿道一体型開発検討区域も同様に)	ガイドラインを踏まえた区域(まちづくり対象地区)内を対象と考えており、手法も含め提案いただくものと考えています。
134	都営住宅棟の位置	6		2	2	イ	エ	日影等の配慮について記載がありますが、都営住宅棟の位置・規模・ボリュームの想定されている計画についてご教示ください。	No.54の回答を参照してください。
135	住宅計画	6		2	2	ウ	ア	住宅計画について、住宅の種類(分譲もしくは賃貸)のご指定があればご教示ください。	No.54の回答を参照してください。
136	住宅の面積	6		2	2	ウ	ア	1住戸あたりの住戸面積に関して、何らかの条件が付加されますでしょうか。	提案によります。
137	住宅・サ高住の戸数	6		2	2	ウ	イ	民活事業で整備する住宅およびサ高住について、それぞれ戸数目標はありますでしょうか。また、サ高住については、最低整備戸数の条件を付加する予定はありますでしょうか。	No.73の回答を参照してください。
138	福祉サービスの具体案	6		2	2	ウ	イ	都営住宅の居住者様などへ、アンケート・ヒアリングなどにて、どのような福祉サービスを希望されているかの調査等は行っておりますでしょうか。	調査を行っていませんが、事業者提案によるものと考えます。
139	福祉サービスの安定的運営	6		2	2	ウ	イ	サ高住および福祉サービスの運営母体については、本提案時に民活事業者のコンソーシアム構成員としてノミネートする、という理解でよいでしょうか。	コンソーシアムとして提案いただくことを考えています。
140	サ高住募集面	6		2	2	ウ	イ	サ高住の募集面において、都営住宅の居住者様に対する優先入居枠や価格制限等条件はございますでしょうか。	NO.110の回答を参照してください。
141	サ高住補助金	6		2	2	ウ	イ	平成31年度に民活事業の竣工とありますが、サ高住の建設費に対する東京都の補助金は受けることはできませんでしょうか。同補助金を受ける場合、ハード面、サービス提供面、募集面の制限等(渋谷・港区民を全体の●●%入居させる等)はございますでしょうか。	提案によるものと考えます。
142	サ高住運営会社変更	6		2	2	ウ	イ	民活事業の事業者選定後にサ高住の運営会社を変更することは可能でしょうか。	提案条件とすることから基本的に変更できないものと考えますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
143	サ高住間取り	6		2	2	ウ	イ	サ高住の間取り構成に制限はございますでしょうか。(1R25㎡が全体の●●%以上等)	募集要項等公表時に示します。
144	サ高住転賃	6		2	2	ウ	イ	サ高住等福祉サービス部分を一括借り上げし、他の事業者の一部もしくは全部を転賃する(サブリース)という事業スキームでも公募要件を満たしていますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
145	エリアマネジメント組織	6		2	2		エ	港区様、渋谷区様、または、町会様・自治会様などとのエリアマネジメントに関する具体的な協議は始まっているのでしょうか。始まっている場合は、協議内容・活動内容についてご開示願えますでしょうか。	エリアマネジメントに関する協議は行っておりません。地域特性を踏まえた提案によるものと考えます。
146	にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設計画の規模、用途について	6					イ	当該施設の規模・用途について条件が付加されていますでしょうか。あるいは、事業者の自由な提案でよいでしょうか。	提案によるものと考えます。
147	民活事業において想定される高齢者住宅	6					ウ	サービス付き高齢者向け住宅の設置は義務となりますでしょうか。また、他の類型の高齢者向けの住まいを持ってこれに代えることは可能か。	No.109、およびNo.110の回答を参照してください。
148	民活事業で想定される住宅	6					ウ	「多様な」とあるので、サービス付き高齢者向け住宅以外の住宅(高齢者向けでない住宅)をサービス付き高齢者向け住宅に併設することは可能であるという理解で良いか。	ご理解のとおりです。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**					質問	回答	
		頁	第	数	(数)	力			(力)
149	特定施設の指定について	6				ウ	イ	本物件において特定施設入居者生活介護の指定を受けることは可能でしょうか。	No.111の回答を参照してください。
150	サービス付き高齢者住宅のサービス内容について	6				ウ	イ	該当箇所の「地域に開かれた福祉サービス」とは、例えばどのようなことでしょうか？ (何をもって地域に開かれたといえるのでしょうか。)	No.110の回答を参照してください。
151	入居者の権利形態について	6				ウ		入居するユーザーの物件占有に当たっての権利形態について、利用権、賃借権、土地を定期借地権とした所有権等が考えられますが、いずれの形態をとってもよろしいのでしょうか。	詳細は募集要項等公表時に示しますが、都はSPCに土地を一体的に貸し付けることを想定しているため、その前提で権利形態を検討していただくこととなります。
152	民活事業で想定される施設	6						まちづくりの遵守事項は「港区青山通りまちづくり協定書」の「細則」に記載されていると思うが、どこで確認できるか。	No.8の回答を参照してください。
153	沿道一体型開発検討区域における事業	7	3	3	3			「質の高い民間主体の都市開発事業の中で都有地を処分することも視野に入れることとする。」とありますが、これは沿道一体型開発検討区域に隣接する沿道地権者との市街地再開発事業を想定しているという認識でしょうか。またその場合、沿道地権者100%、若しくはそれに近い同意を得て事業を行う想定でしょうか。	検討段階であり未定です。
154	沿道一体型開発検討区域における事業	7	3	3	3			再開発の合意形成や都市計画変更手続き等に時間を要して沿道一体型開発検討区域の事業が遅延する場合も想定されますが、遅くともいつまでに着工するという想定はございますでしょうか。	検討段階であり未定です。
155	暫定活用の方法	7	3	3	3			「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催時は、別途、大会関連用地として暫定活用することも視野にいれ」とありますが、大会関連としてどのような利活用を検討されているのか、利活用期間を含め具体的にお示しいただけますでしょうか。	検討段階であり未定です。
156	今後のスケジュールについて	7	3	3	3			沿道一体型開発検討区域について、「質の高い民間主体の都市開発事業の中で都有地を処分することも視野に入れる」とありますが、H33年度以降の着工に向け、事業スキーム、事業者選定方法、都有地方針について、どのようなスケジュールで検討・決定されるご予定でしょうか。 また、詳細はいつ頃発表されるご予定でしょうか。	検討段階であり未定です。
157	都有地の扱い	7	3	3	3			“都有地を処分することも視野に入れる”とあるが、方針の決定時期はいつ頃か	検討段階であり未定です。
158	東京2020オリンピック・パラリンピック大会開催時の大会関連用地としての暫定利用について	7		3	3			東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会開催時に大会関連用地として暫定利用を視野に入れているとありますが、具体的には何を行うのか。仮設建物等の建設工事を伴うのであれば、その内容(用途・整備期間)を教えてください。	検討段階であり未定です。
159	基本協定の締結及び定期借地に関する契約の締結	8	1	1	2			契約の当事者が変更になることは可能か。 協定時：A社単独 契約時：A社&B社&C社	基本的に事業者の変更は考えておりません。詳細は募集要項等公表時に示します。
160	既存施設の除去及び敷地整備等	8	1		3		ア	建物の基礎、杭を含め植栽、埋設インフラ等も全て東京都が除去するという認識で良いか。また、時期は、募集要項に記載されると考えて良いか。	他の都有地活用プロジェクトを参考とし、募集要項等公表時に示します。
161	事業手法	8	1					複数社で行う共同事業とし、借地契約の主体が2社以上となっても良いか。また、SPCを活用したスキームでの提案も可能か。	No.159の回答を参照してください。
162	事業手法	8	1					将来、借地権及び建物の一部を第三者へ譲渡した場合、譲渡先から、その権利割合に応じた地代を直接東京都へ支払わせることは可能か。	No.151の回答を参照してください。
163	事業手法	8	1					借地権及び施設を譲渡することは可能か。また、不可の場合は事業者がエリアマネジメントや施設の運営を継続する等の条件を設けた場合に譲渡が認められるか。	No.151の回答を参照してください。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
164	基本協定の締結について	8	4	1	1			基本協定の締結時期はいつ頃を想定しているかご教示願います。	事業予定者決定後、すみやかに締結するものと考えますが、詳細については募集要項等公表時に示します。
165	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		「事業者に対し、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に定める一般定期借地権を設定する。」とありますが、借地料に物価スライド条項や固定資産税評価額の連動条項などは想定されているのでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
166	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		「事業者に対し、借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に定める一般定期借地権を設定する。」とありますが、権利金や保証金の設定は想定されておりますでしょうか。また、前払い地代方式の適用等は想定されておりますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
167	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		定期借地権を信託受益権化することは可能でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
168	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		定期借地権付建物を信託受益権化できた場合、投資法人(上場リート、私募リート)へ譲渡することは可能でしょうか。稼働前不動産を取得することは投資法人にとってハードルが高いため、安定稼働後の譲渡となります。	募集要項等公表時に示します。
169	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		民活事業の目的を変更しなければ、定期借地権の譲渡は可能でしょうか。	現時点で定期借地権譲渡は考えておりません。詳細は募集要項等公表時に示します。
170	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	ア		民活事業主体をSPCとした場合、その株式、もしくは出資持分を譲渡することは可能でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
171	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	イ		「貸付の期間は、事業期間70年に建設及び除却工事の期間を含めた期間」とありますが、民間事業者として収入のない、建設及び除却工事の期間中は地代の減免をご検討いただけますでしょうか。	地代減免等は基本的に想定しておりません。
172	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	イ		協議により貸付契約の期間を変更することができるかと記載がありますが、定期借地契約直前に変更の協議を求められると事業計画に多大な影響を及ぼします。都営住宅の施設更新等により都有地を一体的に活用するかどうかの最終判断の時期をお教えください。	都からの契約期間の短縮変更協議については、事業計画への影響が多大であると認識しています。それを踏まえた適切な時期に判断すると考えています。詳細については募集要項等公表時に示します。
173	定借期間	8	4	1	2	イ		貸付期間の変更は事業期間70年を短縮することも含まれるのでしょうか。	No.172の回答を参照してください。
174	貸付期間の短縮の可能性	8	4	1	2	イ		貸付期間を変更することができるものとすると思いますが、貸付期間の短縮も想定しているのでしょうか。	No.172の回答を参照してください。
175	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	イ		都営住宅の施設更新等により都有地を一体的に活用することとなった場合、とはどのような想定かご教示願います。	原則は70年間の定期借地契約となりますが、都がやむを得ず一体活用する必要があると判断した場合を想定しています。No.172の回答を参照してください。
176	定期借地に関する契約の締結	8	4	1	2	イ		都営住宅の施設更新等により都有地を一体的に活用することとなった場合、貸付契約の期間を変更することができると思いますが、施設更新期間分、貸付契約の期間を延長できるということよろしいでしょうか。	No.172の回答を参照してください。
177	定期借地権の分譲・転売の可能性	8	4	1	2			定期借地権の分譲、転売は認められますでしょうか。	No.162の回答を参照してください。
178	借地料について	8	4	1	2			事業者が東京都に支払う借地料は、一時金または毎年地代等の指定はございますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
179	既存施設の除却及び敷地整備等について	8	4	1	3	ア	イ	都が実施する既存施設の除却範囲をご教示願います。	募集要項等公表時に示します。
180	既存施設の除却及び敷地整備等	8	4	1	3	ア		「都が既存施設の除却を行う。」とありますが、除却は地下躯体、基礎、ならびに杭や土壌汚染対策も含めての除却でしょうか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]					質問	回答
		頁	第	数	(数)	力		
181	既存施設の除却及び敷地整備等	8	4	1	3	イ	「事業者は、都による既存施設の除却後、事業用地の貸付けを受け、事業用地内の敷地整備等を行う。」とありますが、なんらかの理由で除却完了が遅れた場合はP5 第3 2(2)ア(エ)「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会までに早期整備できるものであるか」の条項は遵守しなくともよいと考えてよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
182	既存施設の除却及び敷地整備等	8	4	1	3	イ	「事業者は、都による既存施設の除却後、事業用地の貸付けを受け、事業用地内の敷地整備等を行う。」とありますが、逆打ち工法の採用など、工法によっては、地上躯体除却完了後、東京都様発注の地下躯体の除却等と民間事業者発注の新築工事を並行して行うことが工期遵守に効果的な可能性があります。そのような提案が可能でしょうか。	提案によるものと考えます。
183	既存施設の除却及び敷地整備等	8	4	1	3	イ	「事業者は、都による既存施設の除却後、事業用地の貸付けを受け、事業用地内の敷地整備等を行う。」とありますが、開発行為には該当しないとの前提で検討してよろしいでしょうか。	都営住宅建替事業を含め開発許可を取得することとなるため、事業予定者は都と共同開発者となるものと考えています。
184	既存施設の除却及び敷地整備等	8	4	1	3		既存施設の除却は都が行うとありますが、民生活業者側には既存民様の移転支援業務等は発生しないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
185	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅等を含む施設等の設計、建設及び関連業務を行う。」とありますが、サービス付き高齢者向け住宅等とその他の棟を建築基準法上の別棟としてもよろしいでしょうか。	提案によります。
186	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅等を含む施設等の設計、建設及び関連業務を行う。」とありますが、その他の部分として定期借地権付分譲住宅の計画は可能でしょうか。	No.73の回答を参照してください。
187	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅等を含む施設等の設計、建設及び関連業務を行う。」とありますが、その他の部分として定期借地権付分譲住宅の計画が可能な場合、東京都が行う「一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業」のように、その他の住宅とサ高住の整備戸数に制限を設ける予定はございますでしょうか。	No.73の回答を参照してください。
188	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅等を含む施設等の設計、建設及び関連業務を行う。」とありますが、関連業務とは、運営・管理業務以外に具体的にイメージしているものがございませうでしょうか。	調整業務等が含まれるものと考えます。
189	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅」とありますが、「地域に開かれた機能」の具体的なイメージはございますでしょうか。	提案によるものと考えます。NO.110の回答を参照してください。
190	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	「地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅」とありますが、サービス付き高齢者向け住宅の家賃について、国や東京都から補助金の交付を受ける想定の場合には、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失ないように定める制限があると理解してよろしいでしょうか。	提案によるものと考えます。
191	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	サービス付き高齢者住宅の戸数に制限(ミニマム&アッパー)はあるか。	募集要項等公表時に示します。
192	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	ア	サービス付き高齢者住宅の入居時の入居者に対する経済条件等の制約はあるか。	募集要項等公表時に示します。
193	建物等の整備及び運営について	8	4	1	4	ア	民生活業においてサービス付き高齢者住宅を含む施設等にぎざわり創出機能のボリュームに関し、最低限度は設定される予定化ご教示願います。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(力)		
194	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、都営住宅建替事業区域の広場に関する設計図、整備費用概算等をお示ください。	都営住宅建替事業区域の広場の整備計画は、事業者の提案によるものと考えています。詳細は募集要項等公表時に示します。	
195	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、都営住宅建替事業区域の広場は総合設計上の公開空地や地区計画上の地区施設等の位置づけのない広場であるとの認識でよろしいでしょうか。	当該広場は、都営住宅建替事業に合わせ、地区計画上の地区施設として位置付ける予定です。現在、近隣説明会を実施しています。	
196	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、広場「等」に該当する広場以外の物が具体的に想定されていればお示ください。	区が運営する児童遊園や都営住宅の敷地内通路などを想定していますが、詳細については募集要項等公表時に示します。	
197	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、施工についても民活事業の事業者グループの施工会社にて施工するというのでしょうか。都営住宅建替事業の施工会社との施工区分についてお示ください。	都営住宅建替事業、および民活事業区域の両広場については、民活事業者による設計、施工、管理、運営等を予定しています。	
198	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、整備費用、運営費用は東京都様がご負担されるとの認識でよろしいでしょうか。	現時点では、都営住宅建替事業区域における施設の設計・施工については都が必要な費用負担を行うことを考えていますが、詳細については募集要項等公表時に示します。	
199	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、より魅力ある空間とするための変更の提案は可能でしょうか。また、その際の変更に必要な費用負担はどのように考えればよろしいでしょうか(原設計からの減、ならびに増)。	No.198の回答を参照してください。	
200	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、運営とは広場の指定管理者となるのでしょうか。それとも協定等に基づいて運営することとなるのでしょうか。	必要な維持管理を民活事業の事業者が行うことを想定しており、日常管理についてはエアーマネジメントによることを考えています。詳細は募集要項等公表時に示します。	
201	建物等の整備及び運営	8	4	1	4	イ	「事業者は、まちなかの防災性向上に貢献し、人が集う魅力ある広場空間の創出に向けて、都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、防災倉庫、防火水槽、非常用トイレ等を整備する場合、どちらの区域に整備するかなどの要件はございますでしょうか。またそうした倉庫等を両区域で共用できるとの考えでよろしいでしょうか。	提案によるものと考えます。	
202	本事業の設計の前提となる資料の早期公表	8	4	1	4	イ	「都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営する」とありますが、都営住宅建替事業の歩行者・車両動線、駐車場計画等の参考資料を早期に公表して頂くことは可能でしょうか。	No.54の回答を参照してください。	
203	広場等の整備・運営	8	4	1	4	イ	都営住宅建替事業区域は民活事業区域外ですが、民活事業区域外の広場等の整備・運営費用については、都でご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	No.198の回答を参照してください。	
204	都営住宅建替敷地 広場の一体開発について	8	4	1	4	イ	「都営住宅建替事業区域の広場等も併せて整備・運営すること」とありますが、都営住宅周辺の外構工事も民活事業にて整備すると理解してよろしいでしょうか。その場合、整備費用は東京都が負担するというのでしょうか。また、建築基準法上の区分け、ならびに土地の権利関係はどのように理解すればよろしいでしょうか。	No.198の回答を参照してください。	

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
205	都営住宅建替事業区域の広場	8	4	1	4	イ		民活事業と併せて都営住宅建替事業区域の広場等を整備・運営することとあるが、費用負担も事業者が行う想定か。	No.198の回答を参照してください。
206	サービス付高齢者住宅について	8	4	1	4			サービス付高齢者向け住宅の想定規模(戸数、延床面積等)につき、ご開示いただけますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
207	サービス付高齢者住宅について	8	4	1	4			サービス付高齢者向け住宅の建物所有形態等に指定はございますでしょうか(東京都にて所有する可能性はありますか)。	提案によりますが、現時点では都が所有することは考えておりません。
208	事業者の組織形態	8	4	1	4			SPC等を組成する必要があるのか。	ご理解のとおりです。
209	用地の返還	8	4	1	5			「事業者は、定期借地契約終了後に、土地を一括して更地で返還する。」とありますが、省資源化、資源の有効活用の観点より、東京都様に譲渡させていただくことが、東京都様、事業者、都民いずれにもメリットがある可能性があります、協議の余地を残していただけますでしょうか。	原則として、更地返還を想定しております。
210	基本協定	8	4	1				過去の同様の事業から類推するに、募集要項公表時に示された基本協定案は民間側の意向による変更余地の少ないものとの理解でよろしいでしょうか。	基本協定書(案)は、都の本事業における認識をもとに作成し、事業予定者と締結するものであり、原則としてその変更を予定するものではありません。
211	定期借地権の対象の建物は分譲を前提とするのか賃貸を前提とするのか	8	4	1				本事業によって建設された建物は、定借分譲を前提とするのか、賃貸を前提とするのか、都のお考えをお示ください。	募集要項等公表時に示します。
212	地中埋設物等撤去に係る費用負担について	8	4	2				民活事業着手時に土地に起因する事象(予期せぬ地中埋設物、埋蔵文化財、土壌汚染等)が発見された場合は起因者である東京都の負担で処理するとの認識でよろしいでしょうか。	他の都用地活用プロジェクトを踏まえ、詳細は募集要項等公表時に示します。
213	既存建物解体除却範囲について	8	4	2				既存建物の解体においては、埋設杭まで撤去されるとの認識でよろしいでしょうか。	他の都用地活用プロジェクトを踏まえ、詳細は募集要項等公表時に示します。
214	既存敷地の汚染土壌処理について	8	4	2				既存施設の除却及び敷地整備等について、土壌汚染については敷地整備工事で処理されると認識してよろしいでしょうか。	他の都用地活用プロジェクトを踏まえ、詳細は募集要項等公表時に示します。
215	既存建物除却工事スケジュールについて	8	4	2				既存施設の除却及び敷地整備等について「都が既存施設の除却を行う」とありますが、具体的なスケジュールをご教示ください。	他の都用地活用プロジェクトを踏まえ、詳細は募集要項等公表時に示します。
216	施設計画	8	4		4	ア		サービス付高齢者住宅の規模(戸数等)はどの程度必要でしょうか。	No187の回答を参照してください。
217	行政協議	8	4					本事業において、想定されている補助金はございますでしょうか。また、あればその想定額等をご教授ください。	提案によるものと考えています。
218	地代の目安について	8		1	2	ア		地代の目安をご教示いただくことは可能でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
219	借地権の種類について	8		1	2	ア		借地権は、地上権、賃借権のどちらを前提としていますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
220	借地権の登記の可否について	8		1	2	ア		借地権は、登記することを前提としていますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
221	借地権を第三者へ承継することの可否について	8		1	2	ア		借地権を第三者(分譲マンションの区分所有者・REIT等)に承継することは可能でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
222	借地権の登記の時期について	8		1	2	ア		借地権の登記の時期はどの時点を前提としていますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]					質問	回答
		頁	第	数	(数)	力		
223	地代の支払い方法について	8		1	2	ア	地代の支払い方法は、前払い、年払い等の指定はございますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
224	権利金・保証金について	8		1	2	ア	借地権の設定に際して、権利金または保証金の要否をご教示願います。	募集要項等公表時に示します。
225	定期借地権契約に基づく地代水準	8		1	2	ア	貴都におかれまして、想定される地代の目線はございますでしょうか、或いは最低金額の設定がなされるのでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
226	定期借地権契約に基づく地代の支払い条件	8		1	2	ア	貴都におかれまして、想定される地代の支払い条件(保証金等の一時金含む)はございますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
227	定期借地権契約に基づく地代の改定	8		1	2	ア	地代は経済状況の変化、物価の変動等により変動することを前提としてよろしいでしょうか。その場合、地代が変動する際の、貴都の想定される改定式、改定の時期などございましたらご教授下さい。	募集要項等公表時に示します。
228	貸付契約の期間の変更	8		1	2	イ	事業期間の70年について、これが大幅に短縮されるようなケースはないと想定して宜しいでしょうか。	NO.172の回答を参照してください。
229	東京都様との協議により借地期間が変更された場合の措置について	8		1	2	イ	東京都様のご事情(例：都営住宅の施設更新等により所有地を一体的に活用することとなった場合)により借地期間が短縮される場合、民活事業者または民活事業者が建設した建物の所有者(マンション購入者等)に対する補償等の措置は可能でしょうか。	NO.172の回答を参照してください。
230	定期借地権の契約期間	8		1	2	イ	「事業期間70年に建設及び除却の期間を加えた期間」とは、民活事業における新設建物の稼働期間に、当該新設建物の建設工事期間及び、定期借地契約終了に伴う更地返還のための新設建物の解体工事期間を加えた期間と解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
231	既存施設の除却	8		1	3	ア	地下構造物の撤去範囲や既存樹木の保全の方針について、決まっていればご教示ください。	募集要項等公表時に示します。
232	既存建物の除却の範囲	8		1	3	イ	貴都が行われる既存建物の除却の範囲には、地下ピット等地下構造物の一切が含まれるのでしょうか。万一、新設建物の工事に際し、地中障害物等の存在が判明し、新設建物の工事に影響を及ぼす場合は、ご協議に応じて頂けるのでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
233	広場の整備	8		1	4	イ	民活事業区域及び都営住宅建替事業区域の広場等の範囲・面積について、決まっていればご教示ください。	No.19の回答を参照してください。
234	都営住宅建替事業区域の広場等整備の位置について	8		1	4	イ	都営住宅建替事業区域における広場等の位置・規模について、決定している具体的な内容がありましたら、ご教示頂けますでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
235	広場等の種類について	8		1	4	イ	広場等は、公共用地(公園等)、民間用地(公開空地等)のどちらを前提としていますでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
236	サービス付き高齢者向け住宅等について	8		1	4		サービス付き高齢者向け住宅等について、現時点で整備すべき施設の大まかな規模(イメージ)がありましたらご教示願います。また、サービス付き高齢者向け住宅の戸数制限、サービス内容、賃料制限など規制するものがありましたらご教示願います。	No.73の回答を参照してください。
237	用地の返還内容	8		1	5		契約期間満了に伴う土地の返還時に、その後の貴都の利用方法等により、今般の新設建物の地下部分の原状回復につきご協議に応じて頂くことは可能でしょうか。	現時点では更地での返還を考えていますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
238	所有地賃付料	9	4	1	2	ア	「福祉インフラ整備のための土地活用検討チームによる土地活用方針取りまとめについて」(平成26年7月31日付の都報道発表資料)記載の所有地賃付料の減額は、本事業にも適用されるのでしょうか。また、適用される場合、どのように要項に反映されるのでしょうか。	福祉インフラ整備による所有地賃付の減額は基本的に想定していません。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
239	都有地貸付の期間	9	4	1	2	イ	「都営住宅の施設更新等により都有地を一体的に活用することとなった場合には」とありますが、これはいつの時点を想定したものでしょうか。また「都営住宅の施設更新」以外に想定している具体的なケースがありましたら教えてください。	No.175の回答を参照してください。	
240	エリアマネジメント	9	4	1	6	ア	「事業者は、地域内だけでなく周辺の住民・企業等とも連携し、エリアマネジメント組織を立ち上げ、管理運営する。」とありますが、。組織形態についてなにかお考えがございませうでしょうか(任意団体、一般社団法人、NPO等)。	地域の状況を踏まえて提案いただくものと考えています。	
241	エリアマネジメント組織	9	4	1	6	ア	ここで示すエリアマネジメント組織とはどのような形態(法人格の有無等)を想定されていますでしょうか。	提案によります。	
242	エリアマネジメント組織について	9	4	1	6	ア	「事業者は～エリアマネジメント組織を立ち上げ、」とありますが、具体的にどのような組織形態を想定おられますでしょうか。	提案によります。	
243	エリアマネジメント業務について	9	4	1	6	ア	エリアマネジメント業務について、エリア対象範囲はどのような想定でございますでしょうか。	No.133の回答を参照してください。	
244	エリアマネジメント	9	4	1	6	ウ	「事業者は、エリアマネジメント業務の実施について、定期的に都へ報告する。」とありますが、エリアマネジメント業務を実施するのはエリアマネジメント組織であり、報告は当該組織から実施することでよろしいでしょうか。	提案によるものと考えています。	
245	エリアマネジメント	9	4	1	6		エリアマネジメント実施に際して必要情報となる地元の状況や課題等について、現段階で判明しているものがあればご教示ください。	提案によるものと考えています。	
246	エリアマネジメント	9	4	1	6		エリアマネジメントの対象範囲については、事業者が任意に設定して良いのでしょうか？	No.243の回答を参照してください。	
247	「地域の範囲」	9	4	1	6		「地域」とは具体的にどの範囲を指すでしょうか。	ガイドラインを踏まえた範囲を想定しています。	
248	エリアマネジメント期間	9	4	1	6		竣工までか。定借期間中ずっと(70年間)関わらなくては行けないのか。	基本協定締結以降、事業期間を通じ関与いただくことを想定しています。詳細は募集要項等公表時に示します。	
249	基本的な考え方	9	4	2	1	ア	「本事業への参加を希望する民間企業グループを公募する。」とありますが、竹芝、宮下町のようにSPCを組成することとなるのでしょうか。また合同会社やTMKでの応募は可能でしょうか。	募集要項等公表時に示す要件を満たす限りにおいて、応募者の構成は提案によります。詳細は募集要項等公表時に示します。	
250	基本的な考え方	9	4	2	1	ア	「本事業への参加を希望する民間企業グループを公募する。」とありますが、事業用途毎に事業グループを組成することは可能でしょうか。もしくは事業者選定後、定期借地権の準共有持分の割合を全共有から事業用途毎の持分共有に変更することは可能でしょうか。	No.249の回答を参照してください。	
251	重複参加禁止の要件	9	4	2	1		グループ会社(人事面、資本金面での関係がある)が別グループとして参加することに制限があるか。	募集要項等公表時に示します。	
252	公募スケジュール	9	4	2	2		募集要項等の公表から、提案書受付、提案審査まで2~3か月しかない上、夏季休暇とも重なることから、設計ならびに工事費の見積り等を鑑みますと、実質的な事業の検討期間がほとんどありません。募集要項等の公表を早めていただくか、検討に必要な敷地データ等を先行開示いただくことをご検討いただけませんか。	No.54の回答を参照してください。	
253	事業予定者決定後の扱い	9	4	2	2		事業予定者決定後の未協議事項に関する協議余地はあるか。協議不調による辞退およびその際のペナルティはあるか。	他の都有地活用プロジェクトを踏まえ、募集要項等公表時に示します。	
254	公募スケジュールについて	9	4	2	2		民生活業の定期借地契約、着工は平成29年度のいつ頃を想定しているかご教示願います。	提案によります。	

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(カ)		
255	エリアマネジメントの範囲について	9	4	2	6	ア	「地域内だけではなく周辺の住民・企業等とともに連携し、エリアマネジメント組織を立ち上げ、管理運営する。」とありますが、「周辺」とはどこまでの範囲を想定されておりますでしょうか。	No.133の回答を参照してください。
256	事業予定者の募集及び選定	9	4	2			民間企業グループでの応募とありますが、必要とされる各業務のノウハウを具備していれば、単独企業で応募することも可能なのでしょうか？	No.249の回答を参照してください。
257	事業予定者の募集及び選定	9	4	2			民間企業グループでの応募とありますが、その場合、事業主体はSPCなののでしょうか？	ご理解のとおりです。
258	公募スケジュールの延長の可能性	9	4	2			募集要項の公表から提案書受付までの期間が2ヶ月と大変タイトですが、延長の可能性はありますでしょうか。	現時点では想定しておりません。
259	エリアマネジメントエリア	9		1	6	ア	エリアマネジメントの範囲について想定しているエリア(範囲)があればご教示ください。	No. 133の回答を参照してください。
260	エリアマネジメント組織	9		1	6	ア	エリアマネジメント組織について、法人形態等の何らかの制限があればご教示ください。	提案によるものと考えます。
261	エリアマネジメント活動	9		1	6	イ	活動内容に「地域内の建替え」「再開発の促進」「歩行者環境の整備」といった取り組みが挙げられていますが、これらの点に関してご認識されている課題をご教示ください。	募集要項等公表時に示します。
262	エリアマネジメントについて	9		1	6		エリアマネジメントの延長線で、都営住宅建替事業で創出される住宅施設の管理委託(指定管理者制度の活用)を行う予定はありますか。	現時点では想定していません。
263	エリアマネジメントについて	9		1	6		エリアマネジメントについては、ガイドライン区域の活動と青山通りまちづくりガイドライン区域との連携が記載されていますが、都市再生ステップアッププロジェクトにおける他地区との連携(特に渋谷地区)も視野に入れてはいますか。	現時点では想定しておりません。
264	公募スケジュール	9		2	2		募集要項等の公表日、提案書の受付日等が決定していればご教示ください(上旬、中旬、下旬でも結構です)。	現時点では未定です。
265	基本的要件	10	4	2	3	ア	「応募者は、(中略)70年間余り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企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。」とありますが、民間企業グループの構成員全てがこの条件を満たす必要がございますでしょうか。もしくは最大の事業シェアを持つ代表企業が満たせばよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
266	応募者の構成	10	4	2	3	イ	応募者を構成する企業のうち、事業主(建物施主)は単独企業でよろしいでしょうか。	No.249の回答を参照してください。
267	応募者の資格要件	10	4	2	3	イ	事業者はSPCを組成する必要はありますか。	No.249の回答を参照してください。
268	応募者の構成	10	4	2	3	イ	応募の時点で、設計・建設・管理・エリアマネを実施する参加企業名を申請する必要があるか。また、それぞれを担う会社のすべてが、応募者の構成員として、参加する必要があるか。	ご理解のとおりです。
269	資格要件	10	4	2	3	ウ	「応募者には、建物等の設計、建設、不動産管理及びエリアマネジメント業務などについて、資格要件を付す予定である。」とあるが、JVでの応募の場合、それぞれ1社が資格を満たしていればよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
270	資格要件	10	4	2	3	ウ	「応募者には、建物等の設計、建設、不動産管理及びエリアマネジメント業務などについて、資格要件を付す予定である。」とあるが、エリアマネジメント業務についての資格要件はどんなものを想定しておりますでしょうか。また、事業計画(建設中)の業績等は実績に認められますでしょうか。	事業能力として実績を把握する予定です。詳細は募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
271	応募者の資格要件	10	4	2	3	ウ		資格要件を付す予定に建設業務が例示されていますが、企業グループに建設会社に参加することは必須とお考えなのでしょうか。	ご理解のとおりです。
272	構成員の変更	10	4	2	3			事業予定者決定後の構成員の変更は認められるか。	募集要項等公表時に示します。
273	応募者の構成	10		2	3	イ		設計会社や不動産会社など、「同業間」でJV(ジョイントベンチャー)体制を構築してご提案することは可能でしょうか。	No.249の回答を参照してください。
274	代表企業	10		2	3	イ		グループの代表企業としての要件(業務上の役割、出資比率等)は想定されているものがございますでしょうか。既にある場合はご教授頂きたくお願い致します。	募集要項等公表時に示します。
275	応募者の構成、資格要件について	10				イ	ウ	事業予定者に選定されてから、SPC等のストラクチャーを活用することは可能でしょうか？	募集要項等公表時に示します。
276	構成員について	10				イ		提案の時点の構成員が、事業予定者に選定されてから変更があっても構わないでしょうか？(JVとして事業者を加える等を想定)	募集要項等公表時に示します。
277	提案審査に関する事項	11	2		4	イ	ア	要項公表から提案提出までの期間が短いこともあり、現段階で想定されている提出書類をご提示ください。	募集要項等公表時に示します。
278	提案審査に関する事項	11	2		4	イ	ア	各提案者からのプレゼンテーションの機会は予定されているでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
279	審査委員の体制	11		2	4	ア		審査委員会の先生の構成メンバーにつき、どのような専門分野の先生を想定されていらっしゃるかご教授下さい。	募集要項等公表時に示します。
280	審査方法	11		2	4	イ		審査基準について、定性的な項目と定量的な項目の評価比率のイメージが既にあれば、ご教授下さい。	募集要項等公表時に示します。
281	測量図の提供について	15						民生活業施設のポリウムスタディ及び配棟スタディをスタートさせていただきたく、事業区域図で示されている各区域の敷地面積がわかる測量図を提供されたい。	No.54の回答を参照してください。
282	活用予定都内地内の従前及び従後の公営物(道路)について	15						この道路の整備主体、整備時期、整備方法(ex.別途都が公共事業として発注する)、幅員、道路種別(ex.建築基準法〇条〇項道路)について示してください。	新設道路は開発行為による道路(建築基準法第42条1項2号)として幅員約10mのものを都営住宅建替事業において整備する予定です。従前道路は現状の位置指定道路(建築基準法第42条1項5号)として幅員約11mです。詳細は募集要項等公表時に示します。
283	道路	15						「新設の公営物(道路)」は東京都が整備すると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
284	道路	15						「新設の公営物(道路)」の幅員を教えてください。	No.282の回答を参照してください。
285	借地権の登記の可否について	15						新設の道路の整備主体及び整備手法が決定している場合、内容をご教示頂けますでしょうか。	No.282の回答を参照してください。
286	事業区域図	15						従前及び新設の公営物(道路)において、民生活業区域の負担にて、整備すべき内容はありますか。	No.65の回答を参照してください。
287	測量図について	15						民生活業区域の測量図はいつ頃開示されますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
288	新設道路について	15						新設される道路の位置や幅員はいつ頃示されるでしょうか。また道路に移管されるのは、いつ頃の予定でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
289	事業実施に係るリスクについて							近隣への説明等の対応、土壌汚染の判明、地下埋設物の存在、既存建物撤去に起因する工期延長等に係る追加費用及び損害によって事業性が著しく悪化し、事業推進が困難となった場合、借地料を含めた事業計画の見直しができるとの理解でよろしいでしょうか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所**						質問	回答
		頁	第	数	(数)	力	(カ)		
290	定期借地契約について							法令の改定及び不可抗力による建設費の増加については協議事項とし、地代の改定を含めた対応策をご検討いただくことは可能でしょうか。	別途協議するものと考えていますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
291	定期借地契約について							民活事業においては住居系施設とされておりますが、土地・建物は事業者で所有し、客室の「利用権」だけをタイムシェア方式で販売する会員ホテル形式の事業形態は認められますでしょうか。	提案によるものと考えています。
292	定期借地契約について							借地料における最低地代の設定はありますでしょうか。あった場合、その金額をご提示ください。	募集要項等公表時に示します。
293	定期借地契約について							将来的に建設費が著しく上昇した場合、地代の減額協議をしていただくことは可能でしょうか。	現時点では地代の減額は想定していませんが、詳細は募集要項等公表時に示します。
294	定期借地契約について							借地期間中に社会情勢の変動等による借地料の改定は認められますでしょうか。	現時点で改定は想定していません。詳細は募集要項等公表時に示します。
295	定期借地契約について							借地期間中にやむを得ず中途解約する必要が生じた場合、契約の取り扱いはどのようになりますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
296	定期借地契約について							70年間の借地期間満了後、再契約を行うことは可能でしょうか。	現時点では想定していません。
297	応募企業について							株式会社以外の、会社法に基づく合同会社や資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社を設立し、事業を実施することも可能との認識でよろしいでしょうか。	提案によります。
298	SPCへの出資について							本事業遂行に際し、SPCを新設し事業運営する場合、応募者以外からのSPCへの出資は認められますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
299	応募構成員の変更について							応募構成員の変更について、どの時期まで可能でしょうか。	募集要項等公表時に示します。
300	プレゼンテーションの有無について							平成28年8月頃、提案書提出後のプレゼンテーションの機会がございますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
301	追加質疑について							2月8日以降の追加質疑については受理していただけますでしょうか。	募集要項等公表後のプロセスにて質問を受け付けます。
302	敷地範囲および接道道路について							民活事業区域の敷地範囲と接道道路(北東側・南東側)の概要が詳細に分かる資料をご開示いただけますでしょうか。	募集要項等公表時に示します。
303	既存の植栽利用について							本事業実施方針では「緑」をテーマの一つに掲げていますが、現在、活用予定都有地内にある中高木等の植物の移植や再利用、そのまま残すなど建築計画上の規制や既存景観配慮などの計画は予定されていますか。	提案によります。
304	リスク分担							税制や建築関係の法規の新設・変更に関する事項や、地中障害・近隣の反対等によるタイムオーバーリスク、コストオーバーリスクの分担についてはどのようにお考えでしょうか。	事業者負担と考えていますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
305	定期借地に関する契約の締結							「貸付契約の期間を変更することができるものとする」との標記があるが、定期借地契約に合意解約条項を挿入することを想定しているか。想定している場合、どのような文言となるか。	NO.172の回答を参照してください。
306	境界確認について							境界確認(都有地と都有地の境界)は行っているか。また、提案の際はその結果が開示されるか。	募集要項等公表時に示します。
307	土壌調査について							土壌調査は行われているか。また、提案の際はその結果が開示されるか。	募集要項等公表時に示します。

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

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

新番号	タイトル	該当箇所 [※]					質問	回答
		頁	第	数	(数)	(カ)		
308	提案書書式について						提案書の書式は、どのような物を想定しているか。(過去のステップアッププロジェクトと同等程度か。)	過去の都有地活用プロジェクトと同等程度を考えていますが、詳細は募集要項等公表時に示します。
309	募集要項の公表について						6月を予定している募集要項等の公表において、再度説明会や質問書の受付はあるか。	実施方針公表時と同様のプロセスを考えています。
310	行政協議等について						事業者募集までの期間において、提案する計画案に関する行政協議等を行う必要はあるか。	提案者の責任において判断すべきものと考えます。
311	駐車場の一体的な運用整備・運用						駐車場について、民活事業では周辺施設との一体的な運用との記載に対し、沿道一体型開発検討区域では一体的な整備・運用との記載がある。これは、駐車場は民活事業では整備せずに、沿道一体型開発検討区域にて整備すると理解して良いか。また、その場合、駐車場整備計画は、どの程度開示されるのか。	事業実施可能な提案によるものと考えています。詳細については、募集要項等公表時に示します。

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