

築地地区まちづくり事業
事業者募集要項等

質問回答書

令和5年3月

東京都都市整備局

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
1	事業の場所	事業者募集要項	1	5	第1_2_(1)	敷地に係わる地番、公図を資料として提示していただくことは可能でしょうか。	敷地に係わる地番については、次のとおりです。東京都中央区築地四丁目22番、五丁目1番1、3、9、10、11、13、14、15、17、18、19、21、22、23、24、26、六丁目2001番1 公図が必要な場合は、配付資料1を参考として、法務局で取得等を行ってください。
2	貸付範囲	事業者募集要項	1	7	第1_2_(2)	貸付範囲から除外される区域の利用は、貸付期間を通じて不可ということでしょうか。除外区域の具体的な位置は、いつ公表されますか。	貸付範囲から除外される区域の具体的な面積及び位置については、事業予定者決定後、随時関係者間で協議・調整を行うこととします。 なお、先行的なにぎわい創出については、調整の結果、認められる場合があります。
3	ゼロエミッションの実現	事業者募集要項	2	10	第1_4	「ゼロエミッションの実現」は地区全体の施設、活動で達成することを義務づけているということでしょうか。	事業者が提案する事業については、建物や地区の全体最適が図られるエネルギーマネジメントを行いながら省エネルギー化を図り、再生可能エネルギー等を導入しながら、地区内においてCO2排出実質ゼロを実現することを求めています。 また、工事中等のCO2削減に配慮するとともに、急速充電器等、ゼロエミッションビークル(ZEV)の普及促進に向けたインフラの整備などの取組を求めています。
4	こどもの目線	事業者募集要項	2	13	第1_4	「子ども」とは、おおむね18歳未満の者を指すのでしょうか。	御理解のとおりです。
5	子ども目線のまちづくり	事業者募集要項	2	13	第1_4	事業実施方針より新規項目として追記されているが、どんな意図でしょうか。こどもの遊び場・居場所づくり以外に、用途提案等も求めているのでしょうか。	子供の目線に立ったまちづくりは、本事業を通じて、都の子供政策を推進する観点から記載したものです。 募集要項では、子供が過ごしやすい遊び場・居場所づくりや、子供の安全と安心の確保など、施設整備・運営の両面において、子供の目線に立ったまちづくりを行うことや、東京都子ども基本条例の趣旨を踏まえ、子供向けの参加型イベントの実施など、子供の学び・成長への支援、社会参加の促進等に取り組むことを条件としています。
6	子どもに関する記述	事業者募集要項	2	13	第1_4	「こどもの目線に立ったまちづくり」の記載にあるように、実施方針に新たに追加された方針と理解しますが、参考とすべき資料があればご教授下さい。	東京都子ども基本条例など、東京都の子供政策に関する資料等は参考資料の一つになると考えます。
7	東京ベイeSGまちづくり戦略との連携について	事業者募集要項	2	27	第1_4	東京ベイeSGまちづくり戦略2022には、海洋生態系に炭素を固定化させる「ブルーカーボン」の取組みが主要施策として示されていますが、「ブルーカーボン」をはじめ、そのCO2削減効果が適切に認証されたものについては、CO2排出削減策として認められますでしょうか。実施方針に対する質問回答書一覧30番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、取組の優先順位として、実施方針時の回答「省エネの推進と再エネ利用による排出量の最小化等に取り組み、なお残る排出量について森林吸収や革新的技術の活用等により相殺する」を踏まえた提案を行ってください。
8	防災船着場	事業者募集要項	3	8	第1_4_(1)_ア_(イ)	防災船着場の仕様(規模、トイレ数、停泊可能な船舶の大きさ、接岸幅、デザインなど)をお示ください。	配付資料14の標準仕様を確認してください。
9	防災船着場	事業者募集要項	3	8	第1_4_(1)_ア_(イ)	防災船着場の仕様・デザインを提案することは可能でしょうか。	防災船着場の整備内容は都が決定します。ただし、占用工作物の設置の提案は可能です。
10	防災船着場	事業者募集要項	3	8	第1_4_(1)_ア_(イ)	防災船着場における船の接岸料等施設利用費は発生しないという理解でよいのか。発生する場合はどのような料金設定か	防災船着場は、河川管理施設であるため、原則として都が管理します。当該防災船着場の利用料は未定ですが、現在一般開放中の防災船着場の利用料は下記のページで公表しています。 https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyو/river/kanri/bousaifunatsukiba/index.html
11	新しい船着場	事業者募集要項	3	11	第1_4_(1)_ア_(イ)	浜離宮恩賜庭園側の敷地に整備・運用を求められている新しい船着場につき、停泊する船舶のルートは汐留川水門と築地川水門という理解でよいでしょうか。その場合、水門を通過できる船舶の大きさをお示ください。	船舶航行ルートについては、事業者で検討を行い、関係者と調整するものと考えます。汐留川水門の有効幅員は14m、上空制限高はA.P.+6.1mです。築地川水門の有効幅員は14mであり、築地川水門上の遊歩道は下端高さをA.P.+8.0mとして計画しています。
12	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	15	第1_4_(1)_ア_(ウ)	周辺の歩行者ネットワークとの接続について、域外での新たなペDESTリアンデッキの整備などの計画があればご教示ください。	域外のペDESTリアンデッキについて都で計画しているものはありません。
13	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	15	第1_4_(1)_ア_(ウ)	周辺の歩行者ネットワークとの接続について、域外での新たなペDESTリアンデッキの整備などについても提案した場合、審査の対象となりますでしょうか。	本事業の目的の達成のために、事業者が自ら整備するもので、実現が見込まれる場合には、域外の提案についても、審査基準に則り審査を行います。 実現に必要な関係者との協議は事業者が行う必要があります。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
14	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	15 第1.4.(1)_ア(ウ)	本再開発に起因する人流処理に関して、域外のペDESTリアンなどの交通基盤（銀座地区、新橋地区の鉄道駅等の交通結節点への接続）の整備のスケジュールを具体的にご教示ください。	域外のペDESTリアンデッキ等について都で計画しているものはありません。
15	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	15 第1.4.(1)_ア(ウ)	周辺の歩行者ネットワークとの接続について、域外のペDESTリアンデッキの計画が今後より具体化していくと考えられますが、域内と域外の接続について事業者決定後の事業者の調整事項についてご教示ください。	域外のペDESTリアンデッキ等について都で計画しているものはありませんので、調整先、調整事項については、提案内容によります。
16	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	16 第1.4.(1)_ア(ウ)	銀座方面からの歩行者のアクセス性向上に向けて、定借区域外（新大橋通りや波除通り上空など）を含めた歩行者デッキの提案を行うことは可能か。可能である場合、除外区域が明示されていなければ提案が不可能なため、除外区域を明示頂きたい。	提案は可能ですが、提案の実現に当たって必要な関係者との協議は、事業者の責任においてお願いします。 除外区域については、事業予定者決定後、関係者間の調整により定まっていくこととなります。提案に当たっては、事業者において、除外区域を想定の上提案してください。 なお、既存道路の利用状況や構造物等への影響を考慮したものとしてください。
17	管理用通路	事業者募集要項	3	17 第1.4.(1)_ア(ウ)	管理用通路内の管理用車両通行空間について、想定する車両の種類や荷重条件などありましたらご教示ください。	管理用車両通行空間として、有効幅員3.0m以上、建築限界4.5m以上を確保することを想定しています。 また、堤体（護岸）は、載荷荷重を常時10kN/m ² 、地震時5kN/m ² を見込んで設計しますので、管理用通路にかかる載荷荷重はこれ以下としてください。
18	環状第2号線をまたぐ歩行者横断機能	事業者募集要項	3	18 第1.4.(1)_ア(ウ)	環状第2号線をまたぐ歩行者横断機能につき、環状第2号線をまたぐ範囲は貸付範囲外であることから、事業者資産の当該機能を整備するため、地上権設定は可能なのでしょうか。都として、その他に想定している許認可がございましたらご教示願います。	環状第2号線を横断する歩行者デッキは、事業者所有の道路占用物と想定しています。道路占用物件として扱う場合、道路占用許可基準に適合する必要があります。
19	整備の進め方	事業者募集要項	3	20 第1.4.(1)_ア(ウ)	歩行者ネットワークに係る方針の中で「地区内では…歩車分離を図る」とあるが、地区内モビリティが適切に制御される前提で、敢えて歩車分離を行わずフレキシビリティの高い歩行者空間を創出するような提案は認められるのか。	提案は可能です。次世代モビリティ等については、安全性や実現可能性なども考慮の上、最適な提案を行ってください。
20	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	21 第1.4.(1)_ア(ウ)	「……周辺地域の歩行者ネットワークとのつながりも考慮しながら歩行者空間を確保し、人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。」とありますが、大規模集客施設の周辺地域への人流等の影響について検討した資料があればご教示ください。	配付資料25「都における検討成果物」を参考にしてください。
21	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	21 第1.4.(1)_ア(ウ)	「……人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。」とありますが、地区内の歩行者ネットワークを検討する際に、歩行者の発生集中交通量・サービス水準などについて、大規模開発マニュアル以外の要求水準があればご教示ください。	定量的な要求水準はありません。審査基準では、にぎわいを生み出していく観点から、モビリティの活用、建物との連携及び一体性の確保が図られるとともに、周辺の様々な資源とのつながりを図り、原則歩車分離が図られ、円滑に移動でき、歩いて楽しい歩行者ネットワークの形成について評価することとしています。
22	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	21 第1.4.(1)_ア(ウ)	「……人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。」とありますが、人の流動解析などのシミュレーション手法に基づき、歩行者交通流の円滑性などを検討した場合、加点の対象となりますでしょうか。	評価は、審査基準に沿って行います。
23	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	3	21 第1.4.(1)_ア(ウ)	「……人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。」とありますが、地区内の歩行者ネットワークを検討する際に、整備予定の都心臨海地下鉄新駅による人流の処理を前提とした交通量の検証でよろしいでしょうか。	開発に伴う交通の処理等については、都市高速晴海線及び都心部・臨海地域地下鉄の整備前においても支障がないよう適切に対応してください。
24	環状第2号線との立体的な横断機能	事業者募集要項	3	25 第1.4.(1)_ア(エ)	環状第2号線をまたぐ歩行者横断機能につき、環状第2号線をまたぐ範囲は貸付範囲外であることから、事業者資産の当該機能を整備するため、地上権設定は可能なのでしょうか。都として、その他に想定している許認可がございましたらご教示願います。	No18の質問回答を参照してください。
25	次世代モビリティ	事業者募集要項	3	27 第1.4.(1)_ア(エ)	「次世代モビリティ」として、現時点での想定をお教えてください。	次世代モビリティについては、応募者の提案によります。次世代モビリティの活用の考慮・提案に当たっては、「東京ベイeSGプロジェクトまちづくり戦略2022」戦略3に記載された将来像や「自動運転社会を見据えた都市づくりの在り方（東京都 令和4年3月）」も参考にしてください。
26	河川区域内の占用	事業者募集要項	4	16 第1.4.(1)_イ(オ)	「水辺への円滑なアクセス動線等」について、河川区域内に建築物（エレベーター棟など）の構築も提案可能と考えてよろしいでしょうか。	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は、配付資料13を確認してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
27	舟運利便施設等	事業者募集要項	4	16	第1_4_(1)_イ(オ)	防災船着場の先行整備に合わせて整備・供用開始が求められている「舟運利便施設等」の供用開始が、定期借地権の契約期間の運用期間開始となるのでしょうか。	土地の貸付は、建設工事着工からとなります。
28	舟運利便施設等	事業者募集要項	4	16	第1_4_(1)_イ(オ)	舟運利便施設等は、別紙3.6頁の土地賃貸借契約に基づき土地賃借権が設定された先行的創出区域内に整備するという理解でよいでしょうか。	舟運利便施設等は、本設整備に含まれるため、定借区域内に整備することとしています。
29	防災	事業者募集要項	4	20	第1_4_(1)_イ(キ)	地域の防災性向上の寄与とありますが、現在の防災組織や運用状況をお教えください。	都や区の防災計画等を参照の上、提案してください。
30	エネルギーの自立性	事業者募集要項	5	10	第1_4_(1)_エ(イ)	「災害時にもエネルギーの自立性を確保」について、確保する程度は、任意と考えるとよろしいでしょうか。なんらか評価基準はございますでしょうか。	御理解のとおり確保の程度は任意ですが、可能な限り確保してください。評価基準はありません。
31	にぎわいの先行的な創出	事業者募集要項	5	21	第1_4_(2)	にぎわいの先行的な創出時期は、事業者の待合等の整備(2029年度)に先立ちと記載されているが、具体的な時期としては2028年度末である2029年3月31日より前に先行的な創出を供用開始する必要があるという理解でよいか	御理解のとおりですが、可能な限り早期に供用開始する計画としてください。
32	にぎわいの先行的な創出	事業者募集要項	5	21	第1_4_(2)	にぎわいの先行的な創出は、本設整備後は、本格的なにぎわい創出に移行するとあるが、にぎわいを先行的に創出するために使用した施設を本設整備時に解体する必要はあるか？それとも、にぎわいが本格的に創出できるのであれば、先行的に創出するために使用した施設を解体せずに本設整備として継続して利用することも可能か	にぎわいの先行的な創出については、本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業であり、暫定的な提案を想定しています。計画に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。
33	にぎわいの先行的な創出の時期	事業者募集要項	5	22	第1_4_(2)	にぎわいの先行創出時期は「防災船着場の整備に合わせた舟運等の導入に先立ち」とありますが、2029年度の防災船着場等の供用開始より前ということでしょうか。その場合、いつ頃を想定すればよいでしょうか。	No32の質問回答を参照してください。具体的なスケジュールは提案によりますが、上記趣旨を踏まえ、可能な限り早期ににぎわいを創出する計画としてください。
34	にぎわいの先行的な創出	事業者募集要項	5	22	第1_4_(2)	にぎわいの先行的な創出に関して、『舟運等の導入に先立ち』との記載がありますが、1.6_(2)_ウに定める令和10年度を目途とする防災船着場の整備より前ににぎわいの先行的な創出に関する整備が必要という理解でしょうか。また、『本設整備後は、本格的なにぎわい創出に移行する』との記載がありますが、上記にぎわいの先行的な創出に関する整備からの再整備が必須になるという理解で宜しいでしょうか。	No32及びNo33の質問回答を参照してください。
35	エリアマネジメント組織	事業者募集要項	5	29	第1_4_(3)	エリアマネジメント組織の形式については、組織形式の指定はなく事業者の提案による理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
36	子ども目線のまちづくり	事業者募集要項	5	31	第1_4_(3)	子ども目線に立ったまちづくりについて、子ども向けの施設整備という認識でよろしいでしょうか。	募集要項では、子供が過ごしやすい遊び場・居場所づくりや、子供の安全と安心の確保など、施設整備・運営の両面において、子供の目線に立ったまちづくりを行うことや、東京都子ども基本条例の趣旨を踏まえ、子供向けの参加型イベントの実施など、子供の学び・成長への支援、社会参加の促進等に取り組むことを条件としています。これらの提案に当たり、施設を整備することは必須の条件ではありません。
37	子ども目線のまちづくり	事業者募集要項	5	31	第1_4_(3)	子ども目線に立ったまちづくりについて、子供の遊び場整備、教育の場の運営、子どもが集う交流広場整備などハード、ソフト共に多くのまちづくりの可能性が考えられますが、子ども目線に立ったまちづくりの切り口の具体例をご教示ください。	東京都子ども基本条例など、都の子供政策に関する資料等は子供の目線に立ったまちづくりの切り口の参考の一つになると考えます。
38	子ども目線のまちづくり	事業者募集要項	5	31	第1_4_(3)	子ども目線に立ったまちづくりの推進とありますが、参考とすべき都の計画、検討資料等はございますでしょうか。	東京都子ども基本条例など、都の子供政策に関する資料等は参考資料の一つになると考えます。
39	用語の定義	事業者募集要項	6	13	第1_6	「構成員」は、事業者となる特別目的会社に出資するかどうかに関わらず、応募者として名前を連ねる企業であるという認識でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
40	特別目的会社	事業者募集要項	6	16	第1_6_(1)_イ	「事業者予定者は、事業者となる特定目的会社を設立する。」とありますが、特定目的会社でなければ事業に参画できないという事でしょうか？	都と基本協定を締結する際は、特定目的会社を設立していただきます。
41	事業者の基本協定締結	事業者募集要項	6	16	第1_6_(1)_イ	事業者となる特別目的会社を設立するとのことですが、19ha超という大規模敷地であるため、街区ごとにSPCを設立した上で各SPCが都と基本協定を結ぶような形式は可能でしょうか。	基本協定は、都、事業者及び事業者構成員の間で、地区全体を一括して締結します。この際、事業者を複数のSPCとすることはできません。
42	事業者の要件	事業者募集要項	6	16	第1_6_(1)_イ	貸付敷地を複数に分割する場合、街区ごとに資格要件を満たせば、複数社SPCを設立した上で、各社が都と基本協定書を締結することは可能か。	基本協定は、都、事業者及び事業者構成員の間で、地区全体を一括して締結します。この際、事業者を複数のSPCとすることはできません。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
43	事業者の要件	事業者募集要項	6	16	第1_6_(1)_イ	(都と基本協定書を締結するSPCの複数社設立が不可の場合)19ha超の大規模敷地に対して、SPC1社のみで開発・所有・運営を実施することは現実的ではないと考えますが、貸付敷地を複数に分割する場合に、都から借地を受けるSPC(親SPC)とは別に、複数のSPC(子SPC)を設立し、貸付敷地ごとに親子SPC間にて転貸借するスキームを前提として提案することは可能か。また可能である場合、子SPCの法人形態(特定目的会社や合同会社等の可否)や資本構成(親SPCとの資本関係など)等に関する制限はあるか。	契約条件書では、事業者は、基本協定等に従って、自ら事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行うこととしています。ただし、御質問のような別会社に開発を行わせる転貸借のスキームについては、具体的な提案内容を基に、都及び事業者で協議を行うことは可能です。その際、事業者及び転貸を受ける別会社において、契約条件書に規定される役割や責任等の分担が明確に整理され、その分担や都が付す条件等を基本協定に位置付けるなど、実効性が適切に担保されること等が必要となります。
44	基本協定書	事業者募集要項	6	18	第1_6_(1)_ウ	都は、事業予定者及び事業者(事業予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員)と、事業実施に係る基本協定を締結する。」とありますが、特定目的会社を構成する海外投資家等も構成員と見なし基本協定締結の対象となるのでしょうか？	投資家等は対象外と考えていますが、契約条件書P35に記載する各役割を担うことになれば、構成員として対象となることがあります。
45	基本協定書	事業者募集要項	6	18	第1_6_(1)_ウ	事業予定者及び事業者と基本協定を締結するとのことだが、事業予定者が締結した地位を事業者に承継するのではなく、3者契約とする趣旨は何か。	事業者のほか、事業予定者各社の果たすべき役割を定めることを目的としています。
46	隅田川スーパー堤防整備事業	事業者募集要項	6	22	第1_6_(2)_イ	都が実施する「隅田川スーパー堤防整備事業」における河川区域内の盛土工事を、効率性の観点から事業者に委託する可能性はありますか。	スーパー堤防整備事業における盛土工事は都が実施します。工事の発注方法については未定です。
47	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	6	22	第1_6_(2)_イ	スーパー堤防の河川区域側への障がい者の移動のためのエレベーター等、垂直移動が可能な施設計画はあるか	都が河川区域内にエレベーター等を整備する計画はありません。
48	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	6	22	第1_6_(2)_イ	スーパー堤防の河川区域側への移動に関して、障がい者用のスロープが計画されている場合、そちらに屋根や側壁は計画されるか	都が河川区域内のスロープ上に屋根や側壁を整備する計画はありません。
49	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	6	22	第1_6_(2)_イ	定期航路事業では国交省よりバリアフリー対策が求められるが、スーパー堤防の河川区域側への障がい者の移動は、ハートビル法に基づく勾配の歩道(つづら折り)で対応するのか	都はスーパー堤防整備においてスロープによる高低差処理を実施する予定です。スロープの縦断勾配は原則として5%以下とし、地形状況等によるやむを得ない場合8%以下とします。
50	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	東京都が整備する防災船着場は、大型船(<ホテルナ>クラス L=40m)を想定し1バースのみが計画されているが、舟運ネットワーク化が予想される隅田川、東京港の既存船着場は、両国(2バース)、浅草(2バース 注:二天門を含めると3バース)、日の出(6バース)、お台場(4バース)と複数のバースが稼働しており、1バースのみでは築地が目指す「舟運ネットワークの要」としては機能不足と考えられるが、バースを増設する船着場整備計画はあるか	配付資料14のとおり、1バースを標準として整備を行います。
51	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	東京都が整備する防災船着場は、大型船(<ホテルナ>クラス L=40m)を想定し1バースのみが計画されているが、大型船のみならず小型船の定期航路、不定期航路も予想されるなか、バースを増設する船着場整備計画はあるか	配付資料14のとおり、1バースを標準として整備を行います。
52	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	防災船着場を訪問する人々が快適に利用するために、舟運利便施設から防災船着場までのスーパー堤防上の動線および防災船着場において、雨・風を防ぐ「屋根」や「側壁」等は計画されているか	都が河川区域内のスロープ上に屋根や側壁を整備する計画はありません。
53	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	防災船着場に用意されるインフラは水道・電気か	防災船着場付帯施設として照明を設置しますが、そのほかに電気・水道の敷設は予定していません。
54	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	今後、電気船や水素船といったゼロエミッション船が増加することが考えられますが、防災船着場にそれら電気・水素の供給施設を設置する計画はあるか	防災船着場に、電気・水素の供給施設を設置する計画はありません。
55	防災船着場	事業者募集要項	6	25	第1_6_(2)_ウ	今後、電気船や水素船といったゼロエミッション船が増加することが考えられますが、事業者側で防災船着場にそれら電気・水素の供給施設を設置する提案は可能か	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
56	築地川耐震対策事業など	事業者募集要項	6	27	第1_6_(2)_エ	都が実施する「築地川耐震対策事業」及び「築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの確保」に係る工事を、効率性の観点から事業者に委託する可能性はありますか。	工事の発注方法については現時点では未定です。
57	築地川	事業者募集要項	6	27	第1_6_(2)_エ	築地川耐震対策事業や防潮堤歩行者ネットワークの確保における工事ヤードが定借区域内に設けられる場合、その場所や規模、期間はいつ示されるか	築地川耐震対策事業及び築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの事業の詳細については、現時点では未定です。事業期間については、本文のインフラ整備等のスケジュールを確認してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
58	エリアマネジメントの実施	事業者募集要項	7	4	第1_6_(5)	開発期間中のエリアマネジメント活動は提案による、という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
59	エリアマネジメント	事業者募集要項	7	4	第1_6_(5)	築地地区全体とありますが、具体的にどの範囲を築地地区全体と捉えればよろしいでしょうか。	活用都有地及び隣接する河川区域を築地地区と考えています。地域のにぎわいの創出や防災性向上などに当たっては、適宜周辺地域とも連携をしてください。
60	エリアマネジメント組織	事業者募集要項	7	5	第1_6_(5)	エリアマネジメント組織を設立とあるが、組織体制に条件(法人格の有無など)はあるか	条件はありません。
61	エリアマネジメント組織	事業者募集要項	7	5	第1_6_(5)	「エリアマネジメント組織を設立し」とあるが、これは新設する必要があるか	本事業のために新設されることを想定しています。
62	エリアマネジメント組織	事業者募集要項	7	5	第1_6_(5)	「エリアマネジメント組織を設立し」とあるが、また組織形態としての必要な要件はあるか	要件はありません。
63	用地の返還	事業者募集要項	7	9	第1_6_(6)	「更地とした上で返還」とあるが、更地にする際に出る廃棄物もゼロエミッションの対象になりますか。	リデュース、リユース、リサイクルなど、サーキュラーエコノミーに配慮した計画とすることを条件としています。
64	インフラ整備時の区域内の利用想定	事業者募集要項	7	11	第1_7	環状第2号線から西側の区域は、築地川耐震対策事業の施工ヤードなどで使用することがあるでしょうか。使用する予定がある場合、期間と範囲をお示しいただけないでしょうか。	築地川耐震対策事業の詳細は今後検討するため、施工ヤード等は未定です。事業期間については、本文のインフラ整備等のスケジュールを確認してください。
65	インフラ整備時の区域内の利用想定	事業者募集要項	7	11	第1_7	環状第2号線から西側の区域は、築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの施工ヤードなどで使用することがあるでしょうか。使用する予定がある場合、期間と範囲をお示しいただけないでしょうか。	築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの事業の詳細については、現時点では未定です。事業期間については、本文のインフラ整備等のスケジュールを確認してください。既存施設解体については、施工ヤード等の計画は未定です。事業予定者決定後、調整していくこととなります。
66	インフラ整備	事業者募集要項	7	13	第1_7	環状第2号線の側道部仕上げ工事等とは、具体的にどのような工事になるのでしょうか。	側道部に街渠等を設置し、アスファルト舗装により歩道を整備する工事です。
67	スケジュール	事業者募集要項	7	14	第1_7	インフラ整備事業スケジュールにつき、隅田川スーパー堤防整備事業の先行整備区間のエリアをお示ください。	配付資料2を参照してください。
68	スケジュール	事業者募集要項	7	14	第1_7	インフラ整備事業スケジュールの隅田川スーパー堤防整備事業の先行整備区間につき、事業者募集要項18頁17行目「※2」にて見直しを行う予定とのことですが、当該先行整備区間もエリア・スケジュール等の変更の可能性はあるのでしょうか。	先行整備区間についても、事業者が提案する堤防の背後地側の盛土形状によりスケジュール等を変更する可能性があります。
69	防災船着場	事業者募集要項	7	14	第1_7	防災船着場の供用開始時期は、2028年度中もしくは2029年度いずれを予定しているか	2029年度を予定しています。
70	防災船着場	事業者募集要項	7	14	第1_7	防災船着場や隅田川スーパー堤防の工事に際して、工事ヤードが定借区域内に設けられる場合、その場所や規模、期間はいつ示されるか	スーパー堤防整備事業の施工ヤードは、事業者が提案する背後地側の盛土形状等を踏まえて今後検討するため、未定です。事業期間については、本文のインフラ整備等のスケジュールを確認してください。
71	構成企業の変更	事業者募集要項	8	8	第2_2	募集及び選定スケジュールに関連して、構成企業の変更はいつまで認められますでしょうか。令和5年8月31日に予定されている、提案書等(様式1～37)の受付が最終提案であり、それまでであれば構成企業の変更は認められるという認識でよろしいのでしょうか。	御認識のとおり、提案書等の受付までは、構成企業の変更は可能です。
72	スケジュール	事業者募集要項	8	8	第2_2	現地の視察、確認をすることは可能でしょうか。	対話に参加した事業者に対して視察、確認の御案内をすることを検討しています。
73	用語の定義	事業者募集要項	8	11	第2_3_(1)_ア	「応募希望の民間企業」、「応募希望の民間企業の検討に協力する者」の定義及びその違いを教えてください。	「応募企業の民間企業」は、応募希望表明書を提出した民間企業のことを指します。「応募希望の民間企業の検討に協力する者」は、前記の者以外で「応募希望の民間企業」への協力・支援をする者を想定しています。
74	民間企業情報の公表	事業者募集要項	9	5	第2_3_(1)_イ	応募希望表明書を提出した民間企業等の名称は公表しない、とあるが、名称以外の提出企業数等の情報は公表されるのでしょうか。	公表の予定はありません。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
75	グループの組成	事業者募集要項	9	16	第2.3_(2)_イ	配布資料受取希望書兼誓約書(様式B-1)(単独応募者用)を提出した会社が、民間企業グループでの応募に変更する場合、その期限は参加資格要件確認の基準日(令和5年8月31日)までと考えてよいのでしょうか。違う場合は期限をお示しください。また、変更する場合の手続きは何か必要でしょうか。あるいは配布資料受取希望書兼誓約書(様式B-1・B-2)に続く、応募参加に係る様式において、グループ用を提出したことをもって、変更されたと受け取られたと考えて宜しいでしょうか。	期限については、御理解のとおりです。提案書等の提出までは、変更の手続きは不要です。
76	配布資料の受取	事業者募集要項	9	21	第2.3_(2)_イ	受付期間以降の、検討に協力する者等の追加について、期限はありますでしょうか。	提案書等の提出までとします。
77	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	事業者構成員の確定が必要となるのはいつでしょうか。応募時点でしょうか。	御理解のとおりです。
78	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書は単独民間企業で提出し、対話は民間企業グループで参加することは可能でしょうか。	可能です。
79	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書は民間企業グループで提出し、対話は単独民間企業で参加することは可能でしょうか。	可能ですが、民間企業グループで提案する場合には、やむを得ない場合を除き、グループで参加してください。
80	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書又は対話で単独民間企業で提出し、応募は民間企業グループに参画することは可能でしょうか。	可能です。
81	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書又は対話で民間企業グループで提出し、応募は単独民間企業に対応することは可能でしょうか。	単独民間企業が、全ての資格要件を満たす場合は、可能です。
82	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書又は対話で民間企業グループで提出し、応募も民間企業グループで提出するものの事業者構成員は当初から変更すること可能でしょうか。	事業予定者構成員の当初からの変更は想定していません。事業予定者選定後の追加・変更の取扱いについては、募集要項P14_4_(5)_イ、同P40_5_(3)、及び契約条件書P23_ケなどを参照してください。
83	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件の審査にあたり、提案内容として必要になる情報を教えてください。	現在想定している施設について、用途、規模等を説明していただき、それを確認できる実績資料を併せて提出してください。
84	資格要件事前確認書	事業者募集要項	10	1	第2.3_(4)	資格要件事前確認書(様式E-1、E-2)の確認事項には、建物等の建設業務を行う者であれば例えば、「高さ●mの事務所建設を想定しているが、当社の実績は●●(高さ●m)があり、該当する」といった記載でよいか	現在想定している施設について、用途、規模等を説明していただき、それを確認できる実績資料を併せて提出してください。
85	資格要件事前確認の要否	事業者募集要項	10	2	第2.3_(4)_ア	資格要件事前確認書を提出しなくとも、様式01において、応募者の構成員となることが認められるか	提案書等の受付段階で、資格要件を満たしていれば認められます。
86	民間企業グループへの所属	事業者募集要項	10	3	第2.3_(4)_ア	資格要件事前確認書、(対話申請書、対話事前質問書)を単独応募者用で提出したとしても、提案書の提出時に他の民間企業グループの構成員となることは可能か	可能です。
87	資格要件事前確認書の提出	事業者募集要項	10	3	第2.3_(4)_ア	資格要件事前確認書の提出について、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出とあるが、当該時点で民間企業グループの組成ができていない場合は、個社で提出し、その後の対話も個社で参加となる理解でよいか	民間企業グループで取りまとめることが原則ですが、グループが組成できていない場合は、単独で提出することも可能です。単独で提出した場合にも、対話にグループで参加することはできます。対話は、やむを得ない場合を除き、全ての資格要件を満たしたグループとして参加してください。
88	資格要件	事業者募集要項	10	3	第2.3_(4)_ア	民間企業グループごとにとりまとめて資格要件事前確認書を提出することのことだが、グループでの応募を予定しているにもかかわらず、グループ員が確定していなければ、個別に提出することで良いか。	民間企業グループで取りまとめることが原則ですが、やむを得ない場合には確定している構成員のみで、又は、単独で提出することも可能です。
89	資格要件事前確認、調書	事業者募集要項	10	16	第2.3_(4)_エ	資格要件事前確認で資格が認められた場合、提案書様式02～07の調書の提出は不要か	必要となります。
90	対話の実施	事業者募集要項	10	25	第2.3_(6)	民間企業グループで対話を実施後、全ての資格要件を満たしていればグループ内の民間企業の追加変更は可能という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
91	対話の詳細	事業者募集要項	10	25	第2.3_(6)	対話には審査委員会も同席するという理解でよろしいでしょうか。	審査委員も同席する場合があります。
92	対話の参加者	事業者募集要項	10	28	第2.3_(6)_イ	対話に参加する時点で全ての資格要件を満たすグループが組成されていない場合(例えば、施設の運営・維持管理を行う企業が未定である場合等)であっても、応募グループ組成中の企業が個別に対話に参加することは可能と考えてよろしいでしょうか。	No88の質問回答を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
93	対話の実施	事業者募集要項	10	28	第2.3_(6)	提案内容に関する対話の実施時点の民間企業グループの構成と、提案書提出時点の民間企業グループの構成が異なる場合(代表企業の変更含む)でも、提案書提出は出来る理解であっておりますでしょうか。	御理解のとおりです。
94	対話の実施	事業者募集要項	10	28	第2.3_(6)	都との対話には審査委員会の委員長及び委員は出席しない理解でよろしいでしょうか。	審査委員も同席する場合があります。
95	対話の実施	事業者募集要項	10	28	第2.3_(6)	都との対話は、オンライン等ではなく、直接対面して実施する理解でよろしいでしょうか。	現時点では対面を想定しています。
96	提案内容に関する対話	事業者募集要項	10	29	第2.3_(6)_イ	提案内容に関する対話の実施について、やむを得ない場合を除き、各応募者は4(3)に規定する全ての資格要件を満たして対話に参加すること、とあるがやむを得ない場合とは、どのような場合か教えてください。	個別に判断しますので、一部の資格要件を満たさない場合には、その理由等を説明してください。
97	対話の資料	事業者募集要項	10	33	第2.3_(6)_ウ	対話事前質問書に加え、質問を補足するために別途説明資料や模型等を用いることは可能でしょうか。	対話に関する詳細は別途お伝えします。 なお、模型の持込み及び動画の使用は認めない予定です。
98	対話の実施	事業者募集要項	10	33	第2.3_(6)_ウ	対話事前質問書に記載した項目に加え、対話当日に追加の質問・確認をさせていただくことは可能でしょうか。	御理解のとおりです。
99	対話の様式	事業者募集要項	11	3	第2.3_(6)_ウ	「なお、事前質問書の様式は、応募希望表明書を提出した者に対して必要に応じて配付する。」とはHP公表された「対話事前質問書(様式G-1・G-2又はH-1・H-2)」とは違うということでしょうか。違う場合、その意図は何でしょうか。	対話の実施における手続において、必要に応じて配付することを想定していますが、対話事前質問書の様式そのものはHPで公表されているものと同じです。
100	提案内容に関する対話の受付	事業者募集要項	11	5	第2.3_(6)_エ	提案内容に関する対話の受付は、期限内に電子メール送信を行えば、特段の締切時間はないとの理解でよいですか。	御理解のとおりです。
101	提案内容に関する対話	事業者募集要項	11	8	第2.3_(6)_オ	対話の回数について応募者となる予定の者ごとにつき1回とあるが、民間企業グループでの応募を希望する場合は、グループにつき1回という認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
102	提案書等の製本方法	事業者募集要項	11	19	第2.3_(7)_イ	提案書等の製本方法、閉じ方、中表紙の有無等の指定があれば、ご教示ください。	特にありません。
103	埋蔵文化財スケジュール	事業者募集要項	11	25	第2.3_(8)_イ	現在進行中・及び今後予定している埋蔵文化財調査の結果公表スケジュールをお示しください。	現在進行中の埋蔵文化財調査の結果は、令和5年春頃の公表を予定しています。 また、今後予定している埋蔵文化財調査の結果は、調査結果がまとまり次第、順次公表していく予定です。
104	応募者の構成	事業者募集要項	12	1	第2.4_(2)	民間企業グループで応募し事業予定者として決定した後、応募者の構成の条件を満たせば、新たなメンバーを事業者の株主として追加することは可能でしょうか。	事業予定者決定後、基本協定締結までの間に、構成員を変更することは想定していません。ただし、構成員とならない者を株主に追加することは可能です。 なお、基本協定締結後の構成員の追加については、契約条件書P23_ケなどを参照してください。
105	応募者の構成	事業者募集要項	12	2	第2.4_(2)_ア	応募者の構成員とは、応募希望の民間企業の検討に協力する者、も含むのか教えてください。例えば施設の運営業務を行う者からの委託または賃貸により運営を行う事業者候補は構成員となり得るでしょうか。	構成員になることは可能ですが、必須ではありません。
106	応募者の構成	事業者募集要項	12	5	第2.4_(2)_イ	応募の際に定めた代表企業を後日、変更することは可能でしょうか。可能な場合、その期日はいつまででしょうか。	代表企業の変更は、原則認められません。
107	応募者の構成	事業者募集要項	12	9	第2.4_(2)_エ	防災船着場や事業者の提案があった場合に設置される船着き場の活用を想定する定期船の運行事業者は構成員となることのできないのはなぜでしょうか。	定期船の運航事業者は、いずれの応募者が選定されたとしても、事業に関わる可能性があるため、構成員から除くこととしました。
108	応募者の資格要件	事業者募集要項	12	9	第2.4_(2)_エ	不定期船の運行事業者であれば、構成員となることのできるか	可能です。
109	構成員の資格要件	事業者募集要項	12	13	第2.4_(3)	(3) 資格要件ア～カの要件を満たさない企業も応募者の構成員となれるか	要件を満たさない企業が構成員になることは可能です。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
110	参加資格	事業者募集要項	12	13	第2.4.(3)	「応募者の構成員に次の資格要件を満たす者が含まれていること」「不動産の開発業務を行うに関し、次の要件を満たしていること。」の両記載に於いて、構成員の中に前述開発実績を有する会社があれば、開発業務実績の無い構成員が、当該計画内に自社ビルを建設することも可能という理解で宜しいでしょうか。	第2.4.(3)に定める業務を行う者は、全て業務実績を有していることが求められます。 なお、実績を有する構成員と共同で、業務実績のない構成員が開発等に関わることは可能です。
111	応募者の構成	事業者募集要項	12	14	第2.4.(3)	「応募者の構成員又はこれらの者の親会社若しくは連結子会社が満たしている場合に認める」とありますが、応募者の構成員の親会社の連結子会社(応募者の属する企業グループ内の会社、兄弟会社等)も対象となるという理解でよろしいでしょうか。基本協定締結後、当該資格要件を満たす子会社又は部門がM&A等(株式譲渡、合併、分割等)により応募者の構成員と資本関係を有しなくなった場合、どのような取り扱いになるのでしょうか。	応募者の連結子会社は対象になりますが、応募者の親会社の連結子会社は対象になりません。 基本協定締結後、資格要件を満たす子会社等との資本関係が失われた場合には、契約条件書P34.(7)の規定に基づき、都及び事業者で取扱いについて協議を行うこととなります。
112	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	15	第2.4.(3)	応募者が株式を100%保有するグループ会社の事業実績について、非連結子会社の場合も事業実績として認められるか。	認められません。
113	設計・工事監理業務の資格要件	事業者募集要項	12	19	第2.4.(3)	設計・工事監理業務に関して、一棟の施設の設計・工事監理業務を複数企業で実施する場合、業務を実施する全ての企業が当該一棟の施設に関して、提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの設計・工事監理実績が必要という理解であっておりますでしょうか。	業務実績を有する構成員と共同で業務を実施する場合、業務実績のない構成員が業務に関わることは可能です。
114	設計・工事監理業務の資格要件	事業者募集要項	12	19	第2.4.(3)_ア(イ)	設計・工事監理業務に関して、基本設計、実施設計等、それぞれの段階の設計業務に対して、異なる企業が実施する場合にも、各々の企業毎が提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの設計・工事監理実績が必要という理解であっておりますでしょうか。	設計・工事監理とは、建築基準法上の設計者・工事監理者を想定しています。
115	設計・工事監理業務の資格要件	事業者募集要項	12	19	第2.4.(3)_ア(イ)	設計・工事監理業務に関して、建物外装デザインのみ監修するデザイナー・アキテクトを起用する場合、当該一棟の施設に関して、提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの設計・工事監理実績は不要という理解であっておりますでしょうか。	御理解のとおりです。
116	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	設計・工事監理実績については、「設計実績」および「工事監理実績」をそれぞれ別件・別建物の実績として満たすことで宜しいか。	御理解のとおりです。
117	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	「過去10年間に、…設計・工事監理実績があること」とあるが、過去10年の期間と設計業務、工事監理業務の実施期間が重なっていれば良く、開始・完了などの要件はないものと考えて宜しいか。	過去10年間に完了しているものを実績としてください。
118	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	実績を判断する「規模」は「建築基準法上の延床面積」と考えて宜しいか。	「規模」は、建築基準法上の延床面積を確認しますが、提案内容との類似性などから、提案を実現する能力があると認められる実績については、同等の資格要件を満たす実績として認める場合があります。 具体的には、提案内容を踏まえ判断します。
119	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	実績を判断する「用途」は「建築基準法上の用途」と考えて宜しいか。	「用途」は、建築基準法上の用途を基本としつつ、主たる使用目的等を踏まえ、求められる能力の同一性などにより判断します。
120	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	単一用途でない複合用途の建物を計画する場合、「用途・規模・高さ」をそれぞれ個別に満たす類似施設を実績に代えることができると考えて宜しいか。	資格要件の確認に当たっては、提案内容と同用途の建物において、同等以上の規模及び高さの実績があることを原則とします。ただし、提案内容との類似性などから、提案を実現する能力があると認められる実績については、同等の資格要件を満たす実績として認める場合があります。 具体的には、提案内容を踏まえ判断します。
121	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア(イ)	実績の「規模及び高さ」を「同等以上」と判断する基準をお示しください。	「規模及び高さ」は、建築基準法上の延床面積及び高さを確認しますが、提案内容との類似性などから、提案を実現する能力があると認められる実績については、同等の資格要件を満たす実績として認める場合があります。 具体的には、提案内容を踏まえ判断します。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁	行			項目
122	設計・工事監理実績の資格要件	事業者募集要項	12	20	第2.4.(3)_ア_(イ)	2段階整備を行ったプロジェクトを実績とする場合、2期工事完了が事業上の全体完成であれば、1期・2期工事を一体と見なした期間・規模・高さを実績として宜しいか。(1期工事完成後2年以内の2期工事着工)	実績は、建物一棟ごとで確認することとしています。プロジェクトの内容によりますので、個別に相談してください。
123	工事請負人の資格要件	事業者募集要項	12	25	第2.4.(3)_イ_(イ)	資格要件として「過去10年間に、施設ごとに提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の施工実績がある。」とありますが、これは契約条件書23P.第3.6_ケにおける「都の承諾」を得て追加される者についても、同様と考えればよろしいでしょうか。	基本的には御理解のとおりです。ただし、複数の企業が共同して一施設の工事を行う場合は、当該施設と同等以上の建物の施工実績を有する者が含まれていれば、この限りではありません。
124	応募者の資格要件	事業者募集要項	12	25	第2.4.(3)_イ_(イ)	本事業では、過去に事例の無い用途または規模、高さの建物を整備する可能性もあるため、同用途・同等以上の判断は、柔軟性のある類似実績も認めていただけないでしょうか。	No119、No120及びNo121の質問回答を参照してください。
125	応募者の資格要件	事業者募集要項	12	25	第2.4.(3)_イ_(イ)	応募者の構成員に複数の建設会社が入り、工区ごとに各建設会社が工事を行う場合、当該施設を施工する会社に資格要件「同用途・同等以上の規模及び高さの建物の施工実績があること」が必要でしょうか。	当該施設を施工する会社に、当該施設と同等以上の建物の施工実績を有する者が含まれる必要があります。
126	建設業務の資格要件	事業者募集要項	12	25	第2.4.(3)_イ_(イ)	建設業務に関して、一棟の施設の建設業務を複数企業で実施する場合、業務を実施する全ての企業が当該一棟の施設に関して、提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの施工実績が必要という理解であっておりますでしょうか。	No113の質問回答を参照してください。
127	資格要件	事業者募集要項	12	31	第2.4.(3)	複合開発実績の対象は必ずしも業務、商業、宿泊、住宅のすべてが含まれていなくても良いか。(例えば、業務、商業、宿泊のみでも良いか。)	御理解のとおりです。
128	整備の進め方	事業者募集要項	12	34	第2.4.(3)_エ	不動産の開発業務を行う者に関する要件として「開発実績がある」とあるが、ここでいう「実績」が具体的に指し示す条件(マイナー出資でも可等)があればご教示ください。	出資率は問いませんが、開発全体に実質的に関与していることを条件とします。
129	資格要件	事業者募集要項	13	3	第2.4.(3)_オ	資格要件として、「提案受付時を基点として過去10年間に、施設ごとに提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の不動産賃貸・管理実績がある」ことを求めており、「応募者の構成員又はこれらの者の親会社若しくは連結子会社が満たしている」ことを要件にしていますが、資格要件を満たすのが、親会社や連結子会社ではないグループ会社や関連会社の場合はどのような判断になりますでしょうか。	御質問の事例に関しては、資格要件を満たす者を応募者の構成員とする必要があります。なお、資格要件を満たさない者が、構成員となることに支障はありません。
130	資格要件	事業者募集要項	13	3	第2.4.(3)_オ	大規模集客・交流機能を持つ建物の不動産賃貸・管理実績について、応募者の構成員ではない企業に管理業務を委託する場合の取り扱いをご教示ください。業務委託先企業に実績があっても、応募資格を満たさないこととなりますか。	業務委託先企業の実績を資格要件の実績に含めることはできません。
131	参加資格	事業者募集要項	13	3	第2.4.(3)_オ	施設の運営及び維持管理業務を行うものに関する実績は、全ての施設に於いて求められるのでしょうか。主要な施設のみ求められるものでないと、新規用途の提案が出来なくなってしまうためお考えをお示しいただきたいです。	実績は、原則一棟の建物ごとに求めます。複合用途の施設の場合は、主要な構成用途(面積に関わらず、提案上重要な用途を含む)について求めることとし、具体的には、提案内容を踏まえ判断します。
132	エリアマネジメントの資格要件	事業者募集要項	13	10	第2.4.(3)_カ	エリアマネジメントに関する意見集約等に関する業務は、市街地再開発組合等の施行者に対するの事業協力者業務も含まれるのでしょうか。	事業協力者として、組織の意見集約等に関する業務を実施されていれば喜んでいただいても構いませんが、内容によります。
133	エリアマネジメントの資格要件	事業者募集要項	13	10	第2.4.(3)_カ	エリアマネジメントに関する意見集約等に関する業務は、有償無償問わない理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
134	経営不振の状態であることの判定基準	事業者募集要項	13	24	第2.4.(4)_ウ	記載されている事象以外に、応募者の自己資本や借入金などの財政(BS)情報や損益(PL)情報が、判定基準になることがありますか。判定基準になる場合、時点は提案書等の受付日または直前の確定決算期になりますか。	ありません。
135	グループの組成	事業者募集要項	14	9	第2.4.(5)_ア	「参加資格要件の確認は、提案受付時点とする。」とは、参加資格要件確認の基準日(令和5年8月31日)以前のグループ組成とは違うものであっても構わないことを意味しておりますでしょうか。	御理解のとおりで、グループ組成は、提案書等の提出をもって確定します。
136	審査員の情報	事業者募集要項	14	15	第2.5.(1)	審査委員の所属・肩書等を公表していただくことは可能でしょうか。	公表の予定はありません。
137	応募者数	事業者募集要項	15	1	第2.5.(2)_ウ	応募者数が1グループの場合でも入札は無効とはならないという理解でよろしいでしょうか。	応募者が1グループであったことを理由に、公募手続が無効になることはありません。審査基準に基づき審査を行い、判断することになります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
138	応募者数	事業者募集要項	15	1	第2.5_(2)_ウ	応募者数が1グループの場合の審査方法についてご教示ください。	複数グループの応募があった場合同様、審査基準に基づき審査を行い、判断することになります。
139	審査方法	事業者募集要項	15	1	第2.5_(2)_ウ	最優秀提案応募者及び次点を選定するとありますが、一応募者のみの場合にも、審査委員会にて適格と判断されれば、最優秀提案応募者に選定されるという理解でよろしいでしょうか。	一応募者のみの場合であっても、審査基準に基づき審査を行い、判断します。
140	ヒアリング要件	事業者募集要項	15	3	第2.5_(2)_エ	ヒアリングを実施する場合はいつ頃を想定しているか。また、その際に模型やアニメーションの使用は可能か。	時期は未定ですので、提案受付後に改めてお知らせする予定です。また、模型やアニメーションの使用は認めない予定です。
141	ヒアリング	事業者募集要項	15	3	第2.5_(2)_エ	ヒアリングの実施要領は提案書提出後に通知されることになると思いますが、模型の持ち込みや動画を用いたプレゼンテーションの可否など既に想定している規定があれば、事前にご教示ください。	模型の持ち込みや動画の使用は認めない予定です。
142	構成員の追加、変更	事業者募集要項	15	31	第2.7_(2)	提案書提出後、事業予定者決定までの期間、提案内容の実行を果たすことが担保されていることを前提に、事業者構成員の変更、追加を行うことは可能か	募集要項P14.4_(5)_イに記載のとおり、事業予定者決定前の変更、追加は認められません。
143	応募図書公表	事業者募集要項	16	19	第2.7_(8)	応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属する、とありますが、公表が必要となった場合、公表する内容については事前に応募者に確認し許可を得る、との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
144	容積緩和	事業者募集要項	17	5	第3.1_(4)	配布資料の過年度の業務委託報告書内の検討にある様に、開発諸制度(再開発等促進区等)や特区を用いた容積緩和の提案は可能でしょうか。	事業者の提案によります。
145	容積の緩和について	事業者募集要項	17	5	第3.1_(4)	配布資料の過年度の業務委託報告書内の検討にある様に、開発諸制度(再開発等促進区等)や特区を用いた容積緩和の提案は可能でしょうか。	事業者の提案によります。
146	航空法による高さ制限緩和	事業者募集要項	17	16	第3.1_(7)	航空法の高さ制限ですが、特区を用いてこの制限の緩和を提案することは可能でしょうか。	関係行政機関等に確認してください。
147	スーパー堤防整備に関わる事業計画	事業者募集要項	17	25	第3.1_(9)	隅田川から取水するための配管をスーパー堤防内に通したり、河川区域内に占用工作物を設置するための電源を設けたりすることは、都のスーパー堤防整備事業との協議事項と考えてよろしいでしょうか。	河川水の取水及び河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
148	都整備区域への越境	事業者募集要項	17	25	第3.1_(9)	定借地内の建物の屋根や上層階、テラス、歩行者用デッキ、その他構造物等を、隅田川沿いの東京都整備区域上に空中で越境させることは、東京都との協議事項と考えてよろしいでしょうか。	河川区域内(地上・水面・上空及び地下)における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
149	整備の進め方	事業者募集要項	17	26	第3.1_(9)	スーパー堤防に関して、堤防が保有すべき能力を確保できる前提で、隅田川水面の一部を計画地内に引き込むことは可能か(築地川についても同様に可能か)。	定借区域内へ水面を引込むような、隅田川スーパー堤防や築地川護岸の大規模な形状変更は、原則として認められません。
150	環状第2号線の整備状況	事業者募集要項	17	31	第3.1_(10)	側道を含めた道路計画の詳細についてご教示ください。	配付資料6を確認してください。
151	都心部・臨海地域地下鉄	事業者募集要項	18	1	第3.1_(10)	地下鉄の新駅(新築地駅)計画の詳細について情報があればご教示ください。	配付資料15を参考としてください。
152	都市高速道路晴海線の都市計画見直し時期について	事業者募集要項	18	9	第3.1_(11)	「既定の都市計画の見直し」の時期の想定をご教示いただけますでしょうか。	現時点で都市計画見直し時期等は未定です。
153	都市高速道路晴海線	事業者募集要項	18	24	第3.2_(1)_オ	晴海線の車両交通量予測は開示されるのでしょうか。	高速晴海線が環境影響評価条例の対象となる場合、計画交通量を推計します。現時点では、都市計画の変更内容が定まっていないため、計画交通量は未定です。
154	都市高速道路晴海線	事業者募集要項	18	24	第3.2_(1)_オ	事業予定者選定後はタイムリーに情報共有いただけることは可能でしょうか。	守秘義務などを確認した上で、適宜適切に対応します。
155	都心部・臨海地域地下鉄	事業者募集要項	18	24	第3.2_(1)_オ	都心部・臨海地域地下鉄の歩行者交通量予測は開示されるのでしょうか。	開示する予定はありません。
156	都心部・臨海地域地下鉄	事業者募集要項	18	24	第3.2_(1)_オ	事業予定者選定後はタイムリーに情報共有いただけることは可能でしょうか。	守秘義務などを確認した上で、適宜適切に対応します。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
157	立体道路等による土地の有効利用について	事業者募集要項	18	27	第3.2.(1).カ	「立体道路等」活用についてはどの道路を念頭に置かれているかご教示ください。	高速晴海線(本線部、ランプ部)などにおける活用を想定しています。
158	都市計画協議	事業者募集要項	18	27	第3.2.(1).カ	必要に応じて実施する都市計画等の協議は、事業予定者選定後に、必要に応じて実施する理解でしょうか。	事業予定者選定後に限らず、必要に応じて実施してください。
159	広域交通結節点の形成等	事業者募集要項	19	7	第3.2.(2).ア(ア)	将来の需要にあわせた段階的な整備、とあるが広域交通結節点の整備時期の想定はありますでしょうか。また、いつまでに整備が完了している必要がありますでしょうか。	広域交通結節点を含む地区全体をできる限り、早期に整備する計画としてください。 なお、募集要項第3.2.(2).ア(ア)のとおり、将来の需要に合わせ、段階的に整備することも可能です。 防災船着場や高速晴海線、都心部・臨海地域地下鉄等の関連するインフラの整備スケジュール等を踏まえて最適な提案を行ってください。
160	交通結節機能を有する広場	事業者募集要項	19	8	第3.2.(2).ア(ア).a	交通結節機能を有する広場について、想定されているのは必ずしも単独の広場ではない、という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
161	地下鉄との接続	事業者募集要項	19	11	第3.2.(2).ア(ア).a.(a)	都心部・臨海地域地下鉄新駅の地上部出口の想定位置があればご教示ください。	地下鉄駅の出入口位置は、鉄道事業者が決定しますが、検討中のため提案に当たっては応募者で想定していただいて、差し支えありません。
162	BRT・次世代モビリティ	事業者募集要項	19	13	第3.2.(2).ア(ア).a.(b)	BRTについて、交通ネットワーク計画があれば教えてください。	「都心と臨海地域とを結ぶBRTに関する事業計画」2_事業内容_2-1 運行計画に記載しています。
163	広域交通結節点の位置	事業者募集要項	19	13	第3.2.(2).ア(ア).a.(b)	広域交通結節点等を設ける位置について、実施方針質問回答(No.91)においては事業者の提案によるとのことでしたが、配布資料における検討内容に関わらず、引き続き事業者の提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
164	広域交通結節点の結成	事業者募集要項	19	14	第3.2.(2).ア(ア).a.(b)	BRTについては、銀座・東京駅方面への延伸に関する検討を含め、実施方針質問回答書No.105の通り、現時点で未定という理解でよろしいでしょうか。	東京駅・銀座方面等へのルート延伸については、事業計画に位置付けたプレ運行二次及び本格運行を実施し、その後、検討を進めていくこととしています。 なお、活用都有地へのBRTの乗入れについては、現時点で未定です。
165	次世代モビリティ	事業者募集要項	19	14	第3.2.(2).ア(ア).a.(b)	東京都として、街びらきまでの間に空飛ぶクルマの活用について具体的に検討している内容(周辺地域での実装予定等)があればご教示ください。	周辺地域での具体的な実装等は未定ですが、都では、空飛ぶクルマの社会実装を目指すプロジェクトとして、令和4年度から令和6年度までの3か年度を事業期間とし「空の移動革命に向けたビジネスモデル構築に関するプロジェクト」(デジタルサービス局)及び「東京ベイeSGプロジェクトにおける「先行プロジェクト」」(政策企画局)の2つに取り組んでいます。 詳細については、以下を参照してください。 https://www.digitalservice.metro.tokyo.lg.jp/news/2022/202208_001.html https://www.tokyobayesg.metro.tokyo.lg.jp/priorityprojects/
166	BRT	事業者募集要項	19	14	第3.2.(2).ア(ア).a.(b)	将来のBRTの乗り入れとあるが、既存路線のBRTかもしくは新規路線のBRTか	現時点では、活用都有地へのBRTの乗入れについては未定です。事業予定者決定後、周辺インフラの整備状況等も踏まえ、都や関係機関と協議を行い、定めていくこととしています。
167	広域交通結節点の形成等	事業者募集要項	19	18	第3.2.(2).ア(ア).a.(c)	広域交通結節点の形成等について、防災活用や災害時の対応について、都による要求水準や期待されていることはありますでしょうか。	ソフト面での取組も含め、地区全体で地域の防災性の向上に寄与する提案を行ってください。
168	既存道路の円滑なアクセスを確保する範囲	事業者募集要項	19	22	第3.2.(2).ア(ア).a.(f)	当事業区域と接続する隣接道路の交差点改良以外は、当事業による交通量増加に伴う既存道路の整備費負担は無いものとして良いか。	関係する道路管理者や交通管理者と協議を行ってください。ただし、本事業による交通量増加等により既存道路の改良が必要な場合は、全て事業者負担と考えています。
169	自転車に関するデータ	事業者募集要項	19	23	第3.2.(2).ア(ア).a.(g)	周辺の自転車利用について、交通量調査のデータ等がございましたらお示しいただけないでしょうか。	御提示できる資料はありません。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
170	舟運の提案	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 就航の提案を求められておりますが、舟運業者を応募企業構成員にできない中で、どのように計画の実現性を評価されるのでしょうか。	舟運の就航は、事業者自ら免許等を取得して舟運事業を実施することも構成員以外の運航事業者の就航を誘致することも可能です。 就航の提案に当たっては、必要に応じて、舟運事業者等との調整・協議を実施の上、応募者において実現可能と考える具体的な内容（運航事業者の想定、運航ルート、運航頻度、運航事業者誘致に向けた応募者による船着き場周辺の環境整備等の取組など）を提案してください。 提案が実現できなかった場合には、選定された事業者提案の優位性が損なわれない範囲で、代替となる他の定期船及び不定期船の就航へ変更可能です。 なお、審査に当たって、運航事業者との調整状況は評価の対象となりません。
171	整備の進め方	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 「舟運の活性化等」についての諸条件について「舟運の誘致や運営に関する調整は、原則として事業者が行う」とある。一方で12ページの「応募者の構成」では、船着き場の活用を想定する定期船の運行事業者は構成員になれないとある。この場合特定の運行事業者が複数のコンソーシアムと同時に運行に関する協議を行いうることが考えられるが、協議内容の公平性確保についてはどう考えたらよいか。	No170の質問回答を参照してください。
172	防災船着場	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 東京都が整備する防災船着場の仕様や規模について提案することは可能か	防災船着場の整備内容は都が決定します。ただし、占用工作物の設置の提案は可能です。
173	防災船着場	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 防災船着場は東京都が整備するとあるが、整備後の管理主体は東京都という理解でよいか	防災船着場は河川管理施設であるため、原則として都が管理します。
174	防災船着場	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 東京都が整備した防災船着場に、事業者側で工作物（ベンチ・雨除け等）を設置することは可能か	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は、配付資料13を確認してください。
175	防災船着場	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 東京都が整備した防災船着場の利用に関して、どの程度費用負担が発生するか	防災船着場は河川管理施設であるため、原則として都が管理します。当該防災船着場の利用料は未定ですが、現在一般開放中の防災船着場の利用料は下記のページで公表しています。 https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyو/river/kanri/bousaifunatsukiba/index.html
176	防災船着場	事業者募集要項	19	24	第3.2.(2)_ア_イ 定期船及び不定期観光船の就航以外に、事業者として防災船着場の利用は可能か	防災船着場は、一般の船舶に開放する予定です。
177	舟運の活性化等	事業者募集要項	19	25	第3.2.(2)_ア_イ_a 防災船着場を利用する定期船の事業者名、事業者数、利用時間帯、利用頻度を具体的に教えてください。	当該防災船着場を利用する事業者は未定です。
178	防災船着場	事業者募集要項	19	29	第3.2.(2)_ア_イ_a_a 舟運ネットワークの活用・強化に向け、両国・浅草・日本橋や羽田・臨海部などとの連携を積極的に図ることとの記載があるが、羽田空港船着場について再整備の予定はあるか	羽田空港船着場は都が所有・管理する船着場ではないため、再整備の予定等は不明です。
179	防災船着場	事業者募集要項	19	29	第3.2.(2)_ア_イ_a_a 舟運ネットワークの活用・強化に向け、両国・浅草・日本橋や羽田・臨海部などとの連携を積極的に図ることとの記載があるが、羽田空港側での具体的な就航想定もしくは制限があれば教えてください	羽田空港船着場は都が所有・管理する船着場ではないため、就航想定や制限等は不明です。
180	定期船の就航	事業者募集要項	19	31	第3.2.(2)_ア_イ_b 別途P12に「定期船の運航事業者は構成員となることができない」とありますが、防災船着き場への定期船就航に関する提案は、定期船事業者と連携した提案が可能でしょうか。	定期船事業者と連携して提案を行うことは可能です。
181	舟運利便施設の要件	事業者募集要項	19	33	第3.2.(2)_ア_イ_b 舟運利便施設に関して、規模や導入用途をはじめとした要件はなく、事業者の提案による、という認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、導入用途については、募集要項P19、P22の条件などを満たす必要があります。舟運ネットワークの要となるよう、提案してください。
182	舟運の活性化等	事業者募集要項	19	33	第3.2.(2)_ア_イ_b 就航の提案について、p12の「応募者の構成」で、「船着場の活用を想定する運行事業者は構成員となることができない」となっていますが、想定される運行事業者へのヒアリング等は差し支えないでしょうか。	No170の質問回答を参照してください。
183	環境アセスメント	事業者募集要項	19	33	第3.2.(2)_ア_イ_b 令和11年度に舟運利便施設の供用開始とありますが、開発全体の一部であり、状況に応じて環境アセスメントや都市計画などの協議により当該整備が間に合わないことも想定されますが如何でしょうか。	令和11年度に供用開始できるように提案していただく必要があります。 事業者の責によらない不測の事態が起こった場合には、都と事業者で協議することとなります。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
184	舟運利便施設	事業者募集要項	19	33 第3.2.(2)_ア(イ)_b	舟運利便施設として整備すべき具体的な施設は事業者側で判断するものとして理解してよろしいでしょうか。	No181の質問回答を参照してください。
185	舟運	事業者募集要項	19	34 第3.2.(2)_ア(イ)_b	「就航の提案」とは、具体的にどのような提案を求めているのでしょうか。いくつか例示いただけないでしょうか。	No170の質問回答を参照してください。
186	待合機能の要件	事業者募集要項	20	1 第3.2.(2)_ア(イ)_c	舟運のための待合機能は、「災害時における一時滞り場所としての活用も想定」という観点を踏まえると、スーパー堤防範囲内(河川区域内)ではなく定借区域内で設けるもの、という理解でよろしいでしょうか。	原則として、定借区域内に設けることを想定しています。なお、河川区域内に占用工作物として施設を設置する場合は、河川法に基づく河川管理者の許可等を得る必要があります。
187	一時待機場所	事業者募集要項	20	5 第3.2.(2)_ア(イ)_e	災害時の収容人数等の想定や必要な機能の指定はあるでしょうか。	具体的な条件等はありませんが、地域の防災性向上に寄与する計画としてください。
188	都の意見の確認方法	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	新たな船着場を整備することに関する提案の際、「都の意見を確認した上で」とありますが、確認の仕方についてご教示ください。	配付資料3を参照してください。
189	新たな船着場の位置	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	「築地川沿いなど」とありますが、隅田川沿いで提案も可能、という理解でよろしかったでしょうか。	応募者独自の提案が可能です。ただし、提案の実現に必要な関係機関(河川管理者、港湾管理者)との協議は、事業者の責任において行う必要があります。河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。なお、都の整備する防災船着場を十分に活用することについても留意してください。
190	舟運の活性化等	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	築地川沿いの船着場の整備の提案は、絶対条件ではないという認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
191	舟運の活性化等	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	築地川沿いの船着場を整備する場合に、舟運利便施設等の供用開始時期と合わせて整備する必要がありますでしょうか。	築地川沿いの船着場について、供用時期の条件はありません。
192	新規船着場の整備	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	築地川に新たな船着場を整備する場合、制約条件等がありますか。	河川管理者、港湾管理者との協議が必要となります。河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
193	防災船着場	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	隅田川沿いに事業者側で追加で船着場(バース)を設置する際、その場所について何らか条件・制約となる事項はあるか。ある場合、具体的にどのような制約か	河川管理者、港湾管理者との協議が必要となります。河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。なお、都の整備する防災船着場を十分に活用することについても留意してください。
194	防災船着場	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	隅田川沿いに事業者側で追加で船着場(バース)を設置する際、その設置内容について何らか条件・制約となる事項はあるか。ある場合、具体的にどのような制約か	No193の質問回答を参照してください。
195	防災船着場	事業者募集要項	20	9 第3.2.(2)_ア(イ)_f	隅田川沿いもしくは築地川沿いに事業者側で追加で船着場(バース)を設置し利用する際、その占有利用に関して費用は発生するか。発生する場合は、どのような費用設定か	河川占用料は、東京都河川流水占用料等徴収条例に定められているとおりです。また、占用工作物の維持管理に要する費用も事業者(許可受者)の負担となります。
196	船着き場整備	事業者募集要項	20	12 第3.2.(2)_ア(イ)_f	築地川沿いの船着き場整備について、利用が施設利用者に限定されるプライベートな親水空間の活用を提案してもよろしいでしょうか。	公共の空間であることを踏まえ、河川管理者、港湾管理者との協議が必要となります。河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
197	築地川側船着き場	事業者募集要項	20	12 第3.2.(2)_ア(イ)_f	築地川側の船着き場に関して、東京都が想定している整備計画(箇所・大きさ・想定船体など)についてご教示いただけますでしょうか。	都が想定している整備計画はありません。築地川沿いなどの新たな船着場の整備については、募集要項P20(イ)_fに示すとおり、事業者が提案できることとしているものです。No192の質問回答も参照してください。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
198	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	20	18	第3.2.(2).ア(ウ)_a_(a) 「……河川の管理や遊歩道としても利用できる幅員4メートル程度の通路整備……」とありますが、大手門橋側との歩行者ネットワークの接続は必須でしょうか。	当該通路と接続することは必須の条件ではありません。 なお、募集要項では歩行者ネットワークに係る方針(募集要項P3(ウ))として、浜離宮庭園等の周辺の様々な資源とのつながりを図る歩行者ネットワークを形成することを掲げていますので、配慮してください。
199	管理用通路	事業者募集要項	20	18	第3.2.(2).ア(ウ)_a_(a) 計画敷地内に整備する幅員4mの通路整備とは別に東京都側の管理用通路整備などは想定しておりますでしょうか。	事業者が整備する幅員4m程度の通路整備と重複して、都が河川管理用通路を整備する計画はありません。
200	築地川耐震対策事業の整備内容について	事業者募集要項	20	18	第3.2.(2).ア(ウ)_a_(a) 活用都有地外の築地川沿いには、「河川の管理や遊歩道としても利用できる通路」は都が整備する予定でしょうか。既存の歩道棧橋は解体予定とあるので、活用都有地外における築地川沿いの歩行者ネットワークの確保の方針をご教示ください。	事業者が整備する幅員4m程度の通路整備と重複して、都が河川管理用通路を整備する計画はありません。活用都有地外とのつながりについては、事業者が提案してください。
201	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	20	18	第3.2.(2).ア(ウ)_a_(a) 幅員4メートル程度の通路整備時期に指定はあるか	地区全体を早期に整備することとしていますが、通路について整備時期の指定はありません。
202	築地川遊歩道整備	事業者募集要項	20	19	第3.2.(2).ア(ウ)_a_(a) 築地川沿いに事業者で幅員4メートル程度の遊歩道を整備しますが、東京都で整備を行う築地川耐震対策事業により整備する遊歩道に制約条件等はありませんか。	事業者が整備する幅員4m程度の通路整備と重複して、都が河川管理用通路を整備する計画はありません。築地川の耐震対策事業の詳細は今後検討しますが、堤体(護岸)は載荷荷重として常時10kN/m ² 、地震時5kN/m ² を見込んで設計しますので、遊歩道にかかる載荷荷重はこれ以下としてください。 なお、護岸構造物の設置範囲に、活用都有地が重複している可能性があります。活用都有地は敷地面積として使用できるものと考えています。
203	環状2号線の上空デッキ	事業者募集要項	20	33	第3.2.(2).ア(ウ)_b_(b) 記述のあるデッキは回遊性を高めるために2か所以上整備することは可能でしょうか。また、デッキの幅員は最低幅員含め、決まっているのでしょうか。	デッキの箇所数・幅員等については、応募者独自の提案が可能です。ただし、東京都占用許可基準など関係法令に準拠した提案内容とし、提案の実現に必要な道路管理者との協議を事業者の責任において行う必要があります。なお、環状第2号線に影響を与えない構造とってください。
204	環状2号線をまたぐ歩行者デッキ	事業者募集要項	20	33	第3.2.(2).ア(ウ)_b_(b) 環状第2号線の両側をつなぐ歩行者デッキ整備の工事実施に際しては、環状第2号線の交通を妨げずに実施する必要がありますでしょうか。一時的に環状第2号線の交通を一部止める等の対応は可能でしょうか。	工事実施に際して、交通管理者、道路管理者と協議を行ってください。
205	歩行者デッキ	事業者募集要項	20	34	第3.2.(2).ア(ウ)_b_(b) 「歩行者が快適に通行できる位置・機能・幅員等」について、事業実施方針質問回答書一覧No.139では「道路占用物件として扱つか・道路管理者と調整が必要」とあります。提案に先立ち、道路管理者に意見を伺うことはできませんでしょうか。または、道路占用物件として扱う基準を提示していただけないでしょうか。	東京都占用許可基準など関係法令に準拠した提案とする必要があります。提案の実現に必要な道路管理者との協議は、配付資料3に記載している公共施設管理者への質問を活用してください。
206	環状2号線の両側のつなぎ	事業者募集要項	20	35	第3.2.(2).ア(ウ)_b_(b) 環状第2号線の両側をつなぎ、一体性・回遊性を高める歩行者デッキは、p21(エ)a(c)にある地区内車両交通機能を確保するための環状第2号線両側の敷地をつなぐアクセス路と一体的に整備しても良いでしょうか。それとも分離独立させる必要がありますでしょうか。	一体的な整備を提案することは可能ですが、歩いて楽しい歩行者ネットワークを確保するため、歩行者デッキについては一体性・回遊性を高めることを条件としています。 また、環状第2号線を立体的に横断するアクセス路については、景観に配慮することを条件としていることに留意してください。提案時には、東京都占用許可基準など関係法令に準拠した内容とし、提案の実現に必要な道路管理者との協議を、事業者の責任において行う必要があります。
207	歩車分離	事業者募集要項	21	2	第3.2.(2).ア(ウ)_b_(c) 「…高低差を有効に活用することなどにより原則として歩車分離を図る」について、すべての事業期間に適用されるのでしょうか。歩車分離の目的は、歩行者の安全確保と理解してよろしいでしょうか。また、同一平面上の歩車分離も提案可能と考えてよろしいでしょうか。	同一平面での歩車分離の提案は可能ですが、歩行者の安全性及び快適性の観点から、高低差も有効に活用して、歩車分離を図ることとしているものです。なお、原則として、全ての事業期間が対象となります。
208	歩いて楽しいまちづくりに寄与するモビリティについて	事業者募集要項	21	3	第3.2.(2).ア(ウ)_c 「築地地区周辺」とは、活用都有地内に限るのでしょうか。	活用都有地内における提案することも可能ですが、周辺ともつながる提案の方がより望ましいと考えています。
209	地区内車両交通機能の確保等	事業者募集要項	21	5	第3.2.(2).ア(エ) 築地周辺で検討されている晴海フラッグ等の開発計画を踏まえた、街びらきの時点の人流・物流の予測データがあればご教示ください。	人流・物流の予測データはありません。
210	地区内通路	事業者募集要項	21	6	第3.2.(2).ア(エ)_a 地区内に建設される道路に関し、公道として都、区等との協議により移管されるという理解でよろしいでしょうか？	事業者は、地区内通路を道路法の道路(公道)とする提案を行うこともできます。詳細は、配付資料8を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
211	交差点接続に伴う信号機等の整備	事業者募集要項	21	12	第3.2.(2).ア(工)_a_(a)	「晴海通り・新大橋通りとの車両アクセスは、原則として交差点に接続」とありますが、交差点接続に伴う敷地内外の横断歩道や信号機の新設などに関して、負担区分はどうなるのでしょうか。	本事業に伴い必要となる横断歩道や信号機の新設に要する費用については、交通管理者との協議により、事業者が負担する場合があります。関係する交通管理者と協議を行ってください。 なお、その他の整備については、No168の質問回答を参照してください。
212	地区内車両交通機能の確保等	事業者募集要項	21	13	第3.2.(2).ア(工)_a_(a)	「環状第2号線との車両アクセスは側道を基本とする」と記載がありますが、工事中及び竣工後の両時期において「本線」の交通に制約が生じる車両交通機能の提案は認めない、と受け止めて宜しいでしょうか？	交通への制約については、交通管理者、道路管理者との協議によりますが、募集要項においても、周辺道路も含め、周辺環境への影響に配慮することとしています。
213	環状2号線との車両アクセス路について	事業者募集要項	21	14	第3.2.(2).ア(工)_a_(a)	添付資料2に示された環状第2号線との車両アクセス路は、整備後本事業の施設建築物他の工事車両動線路として使用してもよろしいでしょうか。	交通管理者や道路管理者等との協議の結果、周辺交通に影響を与える場合は、制限となる可能性があるため、事前に調整してください。 なお、転回路は、必要な形に整備を行った後は、「築地地区まちづくり事業」の本設整備の完了まで閉鎖予定となっています。 また、周辺交通への影響を低減する観点から、建設工事の際の輸送手段として舟運を活用することなどについても積極的に検討してください。
214	環状2号線の立体的な横断	事業者募集要項	21	17	第3.2.(2).ア(工)_a_(c)	「環状第2号線を立体的に横断し、環状第2号線の両側の敷地をつなぐアクセス路」に関して、地上、地下の規制はないものと認識してよろしいでしょうか。	御認識のとおりですが、環状第2号線を立体的に横断するアクセス路については、景観に配慮することを条件としていることに留意してください。 また、東京都占用許可基準など関係法令に準拠した提案内容とし、提案の実現に必要な道路管理者との協議を事業者の責任において行う必要があります。
215	次世代モビリティ	事業者募集要項	21	19	第3.2.(2).ア(工)_a_(d)	次世代モビリティは、配布資料1447枚目に記載のある①多目的自動車、②近～中距離移動を想定する超小型モビリティ、③近距離移動を想定するパーソナルモビリティの3種類と理解してよろしいでしょうか。	No25の質問回答を参照してください。
216	区有施設との車両アクセス	事業者募集要項	21	24	第3.2.(2).ア(工)_c	記述内「区有施設」は再編後はどのような用途になりますでしょうか。また当該施設の車両出入口を事業者側(借地内)で整備することを想定されていますでしょうか。	区有施設の機能としては、築地場外市場の荷捌き機能、来街者用の駐車場などからなる交通関連施設等が検討されています。 活用都有地内の車路については、事業者が整備を行います。
217	隣接する区有施設への歩行者ネットワーク	事業者募集要項	21	24	第3.2.(2).ア(工)_c	「隣接する区有施設への出入り」は車両に限り、歩行者のアクセスは必要ないでしょうか。	区有施設への歩行者アクセスは、歩行者動線の考え方にもよるため条件にはしていません。事業予定者決定後、事業者の提案を踏まえ、関係者間で協議の上、決定します。
218	区有施設	事業者募集要項	21	24	第3.2.(2).ア(工)_c	区有施設の具体的な計画用途をご教示いただけますでしょうか。(現状の駐車場機能と同等という認識でよろしいでしょうか。)	区有施設の機能としては、築地場外市場の荷捌き機能、来街者用の駐車場などからなる交通関連施設等が検討されています。駐車場の台数などの詳細に関しても、今後中央区で検討を行うと聞いています。
219	区有施設と地区内通路間の出入可能な車路の整備	事業者募集要項	21	24	第3.2.(2).ア(工)_c	築地川第一駐車場及び築地場外市場地区まちづくり支援施設店舗施設A棟の再編計画の詳細について教えてください。	No218の質問回答を参照してください。
220	駐車台数	事業者募集要項	21	28	第3.2.(2).ア(工)_d	一般公共の用に供する駐車場を適切に計画し、整備することとありますが、一般公共の用に供する駐車台数について予測値があればいただきたい。	一般公共の用に供する駐車台数の予測値はありません。来街者のニーズや利便性を考慮して、計画してください。
221	一般公共の用に供する駐車場	事業者募集要項	21	28	第3.2.(2).ア(工)_d	一般公共の用に供する駐車場の整備費に対する補助金交付等はありませんでしょうか？	補助金交付等は想定していません。
222	一般公共の用に供する駐車場	事業者募集要項	21	28	第3.2.(2).ア(工)_d	一般公共の用に供する駐車場は、整備する施設の附置義務駐車場を適切にマネジメントすることにより、附置義務駐車場が一般公共の用に供する駐車場を兼ねる計画とすることは認められますでしょうか。	一般公共の用に供する駐車場とは、不特定多数が利用できる駐車場です。この条件を満たすものであれば、附置義務駐車場であっても構いません。
223	地区内車両交通機能の確保の条件	事業者募集要項	21	29	第3.2.(2).ア(工)	(地域に必要な駐車場規模を把握しながら、)とあるが、「地域」とは何を指しているのかお示してください。 また、地域に必要な駐車場規模を場外市場など周辺地域を含む地域として想定している場合、周辺の駐車需要のデータ等は開示可能か。	地域とは、活用都有地及びその周辺を指します。周辺の駐車需要等のデータは保有していません。 あわせて、No224の質問回答を参照してください。
224	駐車場規模	事業者募集要項	21	29	第3.2.(2).ア(工)_d	地域に必要な駐車場規模を把握、とありますが、事業区域外の需要を満たすための駐車場を整備する必要があるのでしょうか。	来街者が利用する駐車場を計画、整備することが募集の条件です。御質問の規定は、整備した駐車場を、地域の駐車場需要等も把握しながら、事業期間中、適切にマネジメントすることを求めているものです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
225	地区内車両交通機能の確保等	事業者募集要項	21	29	第3.2.(2)_ア(工)_d	来街者のニーズや利便性を考慮し、一般公共の用に供する駐車場を適切に計画し整備すること(地域に必要な駐車場規模を把握しながら)とありますが、対象とする地域の範囲はありますか。	No223及びNo224の質問回答を参照してください。
226	駐車場	事業者募集要項	21	29	第3.2.(2)_ア(工)_d	駐車場の規模設定については、現行の附置義務駐車場条例ではなく、事業者側での将来予測でよいのか	整備する施設が東京都駐車場条例の対象建築物となる場合には、事業者側での将来予測を踏まえるとともに、必要に応じて関係行政機関とも協議を行い、条例上も問題がないと考えられる提案を行ってください。また、提案に当たっては、駐車場の規模設定の考え方を説明してください。
227	観光バス用の駐車場台数	事業者募集要項	21	34	第3.2.(2)_ア(工)_e	観光バス用の駐車場を、地域の需要も考慮しながら適切に計画し、整備することとありますが、観光バス用の駐車場台数について、需要量からの予測値があればいただきたい。	予測値はありません。事業者にてバス事業者のニーズ等を想定しながら、提案を行ってください。
228	公共施設の移転	事業者募集要項	22	13	第3.2.(2)_ア(オ)_b	江戸東京の文化発信として、東京都の持つ施設やコンテンツの当地への移転は有りうるか、お教えください。	導入機能の運営や運営事業者の誘致は、事業者の責任で実施してください。
229	ホテルの整備	事業者募集要項	22	31	第3.2.(2)_ア(オ)_d_(b)	上質なホテル等の滞在機能との一体性とありますが、上質なホテルそのものは、必ず設ける必要はないとの理解でよろしいでしょうか。	様々な国際的な会議や催し等の開催に幅広く対応できる計画の導入機能として、上質なホテル等を想定しています。
230	ホテル棟の仕様	事業者募集要項	22	31	第3.2.(2)_ア(オ)_d_(b)	「上質なホテル棟の滞在機能」とありますが、そのグレードについては、どの程度のもを想定しているか、例えば、日系・外資の別、格付け(星の数)等の観点から、具体的に教えてください。	具体的なグレードの想定はありませんが、様々な国際的な会議や催し等の開催に幅広く対応できる計画としてください。
231	会議や催し等	事業者募集要項	22	34	第3.2.(2)_ア(オ)_d_(d)	「周辺地域等における会議や催し等ができる機能との機能分担を考慮すること」とあるが、機能分担というのは、開催テーマを差別化するという形の分担は可能という認識でよいのか、或いは同じ開催テーマに関する複数拠点開催という形の分担は可能という認識でよいのか	周辺地域における機能との連携・機能分担により、相乗効果を生み出せる提案を求めているものです。応募者の提案によりますので、効果的な機能分担について、提案してください。
232	大規模集客施設で開催するイベントについて	事業者募集要項	23	5	第3.2.(2)_ア(オ)_e_(a)	東京の新たな強みとなる大規模な空間(1万人程度収容を最低規模とする。)とありますが、開催するイベント(コンサート、スポーツイベント等)の内容および開催日時については、特段の制約を受けないとの認識でよろしいでしょうか。	特段の制約はありませんが、東京の新たな強みとなるような提案を行ってください。また、騒音・振動対策など周辺環境に配慮してください。
233	土地利用	事業者募集要項	23	5	第3.2.(2)_ア(オ)_e_(a)	1万人程度収容を最低規模とする大規模な空間とは、騒音・振動対策など周辺環境に配慮が講じられるのであれば、例えばテーマパークのようなオープンな空間であってもよいのでしょうか。また、数千人が収容できる数個の空間の合計で1万人程度収容について、許容いただけますでしょうか。	築地地区まちづくりでは、「新しい文化を創る開かれた舞台」を目指しており、大規模集客・交流機能については「文化・芸術・スポーツなど、多くの人が共に感動し、楽しみを共有する大規模な空間」を求めています。その規模については、複数の空間の合計により1万人とすることは想定しておらず、1万人程度収容を最低規模として、世界に対して東京の新たな強みとなる大規模空間の提案を求めています。また、運営や活動に制約が生じないよう、騒音・振動対策など周辺環境に配慮することを求めています。
234	大規模集客・交流機能の条件	事業者募集要項	23	5	第3.2.(2)_ア(オ)_e_(a)	大規模な空間は「(1万人程度収容を最低規模とする。)」とあるが、与件は座席にて1万人程度収容と考えて宜しいか。	施設の検討に当たっては、着席で1万人程度収容できる規模を最低規模としています。
235	大規模集客施設による騒音・振動	事業者募集要項	23	7	第3.2.(2)_ア(オ)_e	大規模集客施設の条件に「騒音・振動対策など周辺環境に配慮すること」という文言が新たに追加されましたが、具体的な水準に関する設定はありますでしょうか。	防音性の高い、屋根、壁を設けるなど、想定されるイベント等に対し、近隣など周辺に対する適切な騒音・振動対策を実施していただくことを想定しています。具体的な水準は設定していませんが、提案時に目標とする水準の説明などを行ってください。
236	大規模集客施設による騒音・振動	事業者募集要項	23	7	第3.2.(2)_ア(オ)_e	大規模集客施設の条件に「騒音・振動対策など周辺環境に配慮すること」という文言が新たに追加されましたが、具体的な水準を開示いただけないでしょうか。	No235の質問回答を参照してください。
237	大規模集客施設に於ける騒音・振動対策	事業者募集要項	23	7	第3.2.(2)_ア(オ)_e	「騒音・振動対策など周辺環境に配慮すること」という条件が追加されましたが、騒音・振動に関して基準となる数値等はございますでしょうか。	No235の質問回答を参照してください。
238	土地利用	事業者募集要項	23	15	第3.2.(2)_ア(オ)	他の国際都市との比較において、東京が不足している機能とあるが、都が考えられている具体的な不足機能はありますか。	一例となりますが、築地まちづくり検討委員会に係る打合せ会(第1回)資料5「海外都市と比較した東京について」を参照してください。 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/data/saisei0803_28.pdf
239	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n	「分譲住宅の導入は極力抑制すること」について、賃貸住宅やサービスアパートメントなどは規制対象外と考えてよろしいでしょうか。	基本的に御理解のとおりですが、賃貸住宅等であっても、再分割禁止の規定を設けず譲渡する場合、分譲住宅として取り扱います。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
240	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 併設する付属機能とは、具体的にどのような機能が該当するのか例示ください。(例えば住宅のエントランス、専用駐車場といった居住者のみが利用する共用部のみで、不特定多数が利用する施設は対象外)	例えば、居住者が利用するコンシェルジュ、フィットネスジムなどを想定しています。
241	分譲住宅の抑制	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の抑制には、賃貸住宅やサービスアパートメントは含まれないという理解でよろしいでしょうか。	No239の質問回答を参照してください。
242	分譲住宅に関する制限	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 住宅についてのみ「分譲」に係る基準が見受けられますが、住宅以外の例えば、有料老人ホーム、サービス付高齢者住宅やホテル等の住宅以外の用途の「区分所有権の分譲」、会員権リゾートホテルについては特段の制限はないという理解で宜しいでしょうか。制限がある場合、具体的な数量等をお示しいたければと存じます。	有料老人ホーム、会員権リゾートホテルのような施設であっても、建物の所有権を区分して分譲するもので、実質的に居住の用に供される場合には「分譲住宅」として取り扱います。
243	住宅整備	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅につき「文化・スポーツ等の多様な活動、にぎわい創出等、まちづくりの活動に支障がない配置等とすること」とありますが、「支障が無い配置」につき、具体的な制限があればご教示ください。	文化・スポーツ等の多様な活動、にぎわい創出等、まちづくりの活動スペースと住宅の間に十分な離隔距離をとることなどを想定しています。応募者にて適宜判断の上、提案してください。
244	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の定義は何か	建物の所有権を区分して分譲するもので、実質的に居住の用に供されることが見込まれる施設となります。
245	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 建築基準法上の用途の区分が「ホテル又は旅館」の一室(ユニット単位)を分譲する場合、分譲住宅には該当しないという理解で良いか	建築基準法上の用途がホテル等であっても、実質的に居住の用に供されることが見込まれる用途の区分所有権の分譲は、分譲住宅に該当します。
246	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 住宅の利用権分譲方式(有料老人ホーム等)は分譲住宅に該当するか	区分所有をしない利用権方式は該当しません。
247	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅を導入する際、東京の国際競争力の向上に資するものであり、かつ本地区に必要な他の機能と一体的に導入する必要があるものとあるが、具体的にはどういったものがあるか	例えば、イノベーション機能などと分譲住宅を一体的に導入することで、国際競争力の向上に資する提案などを想定しています。
248	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅において、個別に分譲する際に東京都の承諾は不要という理解でよいか	契約条件書P19_(3)に記載のとおり、本施設の譲渡等を行うおとすときは、あらかじめ書面による都の承認を得る必要があります。
249	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅において、分譲する際に何か制約はあるか	提案内容に応じて、将来の円滑な返還が可能となるような条項など、必要な規定を基本協定等で定めることを想定しています。
250	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 賃貸住宅やサービスアパートメントの戸数・商品企画(ターゲット顧客)に制約はないと考えてよいか	No239の質問回答を参照してください。
251	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 賃貸住宅として整備した後、当該施設を売却する場合、分譲住宅に該当しないという認識でよいか	No239の質問回答を参照してください。
252	分譲住宅	事業者募集要項	23	31	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅というのは、用途が住宅に関する定期転賃借地権付き区分所有権建物の分譲という理解で良いか	御理解のとおりです。用途については、No244の質問回答を参照してください。
253	分譲住宅	事業者募集要項	23	33	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅は本地区に必要な他の機能と一体的に導入する必要があるものという視点において、「こどもの目線にたったまちづくり」の観点から子育て支援住宅・機能を整備することは、本件に関する東京都の方針に合致すると理解してよろしいでしょうか。	分譲住宅については、極力抑制するという方針であり、一般的な子育て支援住宅であることだけをもって、東京の国際競争力の向上に資するもの等の条件を満たすものとは考えていません。なお、本地区の施設整備・運営においては、子供の目線に立ったまちづくりを行ってください。
254	分譲住宅の付属機能の定義	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の規模について「併設する付属機能」と合わせて地区全体の基準容積率の容積対象延床面積の3%以下とし」とありますが、「併設する付属機能」の考え方をご開示ください。例えば、建築基準法上の一棟建物と判断される場合には、分譲住宅以外の用途であっても「付属機能」と判断されるものでしょうか。	一棟建物か否かで判断するものではありません。併設する付属機能については、例えば、居住者が利用するコンシェルジュ、フィットネスジムなどを想定しています。
255	分譲住宅の規模	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の規模について「併設する付属機能」と合わせて地区全体の基準容積率の容積対象延床面積の"3%以下とし」とありますが、「3%という上限値を設定された背景をご開示ください。	築地まちづくり方針の趣旨を踏まえて設定したものです。築地まちづくり方針では、「東京の都心のまたない大規模な土地の有効利用や、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が感動や楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できるような機能を導入する」という考え方から、分譲住宅の導入は抑制することとしています。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
256	分譲住宅の規模	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 「地区全体の基準容積」とありますが、活用都有地面積：194,679.11㎡の504%と捉えて宜しいでしょうか。	公募時点の貸付範囲の基準容積となりますので、面積は、活用都有地面積から募集要項P32(2)エに記載の「貸付範囲から除外される可能性のある区域」を除いたものを使用してください。容積率は、活用都有地の平均容積率504%を使用できることとします。
257	住宅整備	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 「併設する付属機能と合わせて地区全体の基準容積の容積対象延床面積の3%以下」の記載に関し、賃貸住宅やサービスアパートメント等(併せて賃貸住宅等)の設置を検討する場合、分譲住宅と賃貸住宅等を併せて3%以下とすべきと考えてよろしいでしょうか。	賃貸住宅等には制限を設定していませんので、分譲住宅(併設する付属機能を含む。)を提案する場合、3%以下としてください。 賃貸住宅を譲渡する場合の取扱いについては、No239の質問回答を参照してください。
258	分譲住宅の条件	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 規模に含む「併設する付属機能」の内容をお示ください。	No240の質問回答を参照してください。
259	分譲住宅に関する制限	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅規模が、「併設する付属機能と併せて地区全体の基準容積の容積対象延べ床面積の3%」と規制されておりますが、3%という数字を上限值として設定された背景、根拠などはございますでしょうか。	No255の質問回答を参照してください。
260	分譲住宅	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 併設する付属機能とは、具体的に何を指していますか。例えば、分譲住宅建物内に店舗やジム区画を設ける場合、これらの面積も含まれますか。	No240の質問回答を参照してください。
261	分譲住宅の規模	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の規模を「地区全体の基準容積の容積対象延床面積の3%以下」に設定された背景は。	No255の質問回答を参照してください。
262	分譲住宅の定義	事業者募集要項	24	1	第3.2.(2)_ア(オ)_n ホテル客室を分譲するような、いわゆるホテルコンドミニアムは規模抑制対象に含まれるのか。	ホテルコンドミニアムのように、実質的に居住の用に供されると見込まれる施設については、分譲住宅として取り扱います。
263	分譲住宅に関する制限	事業者募集要項	24	2	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅について、全体容積対象面積の3%以下の記載がありますが、再開発等促進区を適用し容積率が緩和された場合は新たに設定された容積率(見直し容積率)を基準として、当該3%以下の要件が課されるという理解で宜しいでしょうか。	公募時点の貸付範囲の基準容積となりますので、容積率の緩和は考慮されません。 また、地区全体から、募集要項P32(2)エに記載の「貸付範囲から除外される可能性のある区域」を除く必要があります。
264	土地利用	事業者募集要項	24	2	第3.2.(2)_ア(オ)_n 「地区全体の基準容積の容積対象床面積の3%以下」の記載に於いて前提となっている、「地区全体」とは、活用都有地面積：194,679.11㎡から除外区域：約7,200㎡を除いた敷地面積として理解して宜しいでしょうか。	考え方は御理解のとおりです。
265	分譲住宅	事業者募集要項	24	2	第3.2.(2)_ア(オ)_n 分譲住宅の規模は、分譲住宅の容積対象延床面積を、全体の容積対象延床面積の3%以下とする理解であっておりますでしょうか。	御理解のとおりです。
266	雨水放流先	事業者募集要項	24	7	第3.2.(2)_ア(オ)_o 東京都豪雨対策基本方針(改定)に基づいて、雨水流出抑制を実施することありますが、オーバーフロー水等は都の下水道放流と考えてよろしいか。	敷地外への雨水排水先は公共下水道が基本となりますが、詳細については関係管理者との協議によります。
267	雨水流出抑制施設	事業者募集要項	24	7	第3.2.(2)_ア(オ)_o 「東京都豪雨対策基本方針(改定)に基づいて、雨水流出抑制を実施」について、基本的には、現行の「宅地開発指導要綱」、「雨水流出抑制施設設置に関する指導要綱」等に基く雨水流出抑制施設を設ければよいと考えてよろしいでしょうか。また、以上要綱の基準を超えて雨水流出抑制施設を設ける場合は、整備基準は事業者が任意に想定すると考えてよろしいでしょうか。	中央区には、雨水流出抑制に関する指導要綱等はありませんので、東京都豪雨対策基本方針(改定)に基づいて、当局都市基盤部調整課施設計画担当や関係管理者との協議により、対策をお願いします。 また、要綱の基準を超える施設を設ける場合の整備基準については、御質問のとおりですが、流出抑制の観点から可能な限りの対策を検討してください。
268	雨水流出対策	事業者募集要項	24	7	第3.2.(2)_ア(オ)_o 東京都豪雨対策基本方針(改定)に基づく雨水流出抑制とは、東京都総合治水対策協議会(都・区市町村)における合意による取組(500㎡/ha)との認識でよいでしょうか。	御質問のとおりですが、流出抑制の観点から可能な限りの対策を検討してください。
269	土地利用等	事業者募集要項	24	20	第3.2.(2)_ア(オ)_q(a) 「質の高い緑」に関して、緑被率などの具体的な数値としての基準はあるか	具体的な数値の基準はありませんが、配置、緑化量など緑を十分に創出する具体的な考え方を示してください。
270	臨海地域地下鉄出入口	事業者募集要項	24	33	第3.2.(2)_ア(オ) 地下鉄出入口等の設置位置について、将来、事業者と協議により決定するとの理解でよろしいでしょうか。	地下鉄出入口等の設置位置については、鉄道事業者等と事業者で協議・調整の上、鉄道事業者が決定します。
271	景観形成の条件	事業者募集要項	25	8	第3.2.(2)_ア(カ)_c 「勝鬨橋との関係に配慮し」とあるが、具体的に配慮すべき事項があればお示しください。	東京都景観条例に基づき、特に景観上重要な歴史的建造物等として指定されている勝鬨橋の意匠・景観等との調和に配慮することを求めているものです。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
272	視点場からの眺望	事業者募集要項	25	13 第3.2.(2)_ア(力)_d	浜離宮恩賜庭園や隅田川対岸などの視点場からの眺望について「長大な壁面を生じないようにし」との記載がありますが、壁面の高さ・長さに関しては特段の規定はないとの理解でよろしいでしょうか。例えば、「配付資料25 都における検討成果物(その10)令和3年度」の「3_(4) イメージ図の作成」には複数の配棟計画があり、一定の壁面が生じているものがありますが、当該資料に記載の案と同程度の規模感であれば提案上問題のない水準と解釈してよろしいでしょうか。	数値基準等は設けていませんが、壁面の高さや長さに配慮して計画してください。 なお、都における検討成果物は検討途上の内容であり、募集要項等に示す事業の実施条件等に適合するものではありません。 応募者で適宜判断の上、提案してください。
273	視点場からの眺望配慮	事業者募集要項	25	13 第3.2.(2)_ア(力)_d	「浜離宮恩賜庭園や隅田川対岸などの視点場から、眺望を阻害する長大な壁面を生じさせないようにし」との記載がありますが、どの程度の大きさを壁面と捉えられるのかといった具体的な建物の高さ・長さなどの規定はございますでしょうか。ない場合、配付資料における検討成果物に記載のあるものと同程度であれば、支障がないと理解して宜しいでしょうか。	No272の質問回答を参照してください。
274	鉄骨部材等の確認	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	活用の提案が求められている鉄骨部材等の現物確認の機会がありますでしょうか。	対話に参加した事業者に対して現物確認の御案内をすることを検討しています。
275	旧築地市場の鉄骨部材	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)	旧築地市場の鉄骨部材の活用について、鉄骨部材の実物を確認できる機会をいただけないでしょうか。	No274の質問回答を参照してください。
276	旧築地市場の鉄骨部材等の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	活用する旧築地市場の鉄骨部材等の資産帰属先はどこでしょうか。	資産帰属先は東京都になります。
277	旧築地市場の鉄骨部材等の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	活用する旧築地市場の鉄骨部材等の加工、修繕、補修の負担先はどこでしょうか。	事業者になります。
278	旧築地市場の鉄骨部材等の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	活用する旧築地市場の鉄骨部材等は無償で活用させていただけるのでしょうか。	御理解のとおりです。
279	旧築地市場の鉄骨部材等の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	活用する旧築地市場の鉄骨部材等は、定借終了後の取り扱いは配布資料12にて別途協議とありますが、将来返還できるように活用しなければならないのでしょうか。	別途協議となりますが、加工したものについて原状復旧を求める予定はありません。
280	旧築地市場の鉄骨部材等の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	旧築地市場の鉄骨部材等の活用について、歴史的、文化的観点等からの提案であれば活用方法は問わない(必ずしも本施設等の構造部材として用いる必要はない)ということでしょうか。	御理解のとおりです。
281	鉄骨部材の活用	事業者募集要項	25	16 第3.2.(2)_ア(力)_e	鉄骨部材の活用につき、事前に対象となる鉄骨部材等の現物を視察、確認することは可能でしょうか。	No274の質問回答を参照してください。
282	最先端の技術・機器の導入について	事業者募集要項	25	22 第3.2.(2)_ア(キ)_a	環境配慮等に係る方針の実現に向けては、当初開発および将来の設備更新の機会の最先端の技術採用も含め、東京都の関連する補助制度の利用は可能との理解で宜しいでしょうか。実施方針に対する質問回答書一覽244番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおり、補助制度の活用を妨げるものではありません。
283	最先端の技術の定義	事業者募集要項	25	22 第3.2.(2)_ア(キ)_a	環境配慮に関し、「最先端の技術・機器を導入」とありますが、実証実験段階の技術の導入までは求められておらず、一定の実績と経済合理性の範囲内での導入を検討すれば問題ないとの解釈で問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。 気候危機及びエネルギーの安定確保の観点で、時代の最先端のモデルとなるような提案を行ってください。
284	環境技術の更新	事業者募集要項	25	24 第3.2.(2)_ア(キ)_a	環境配慮に関し、「設備更新の機会を捉え、その時点の最先端技術等を採用」とありますが、事業者が適切に最先端の技術に切り替えていることについて、どのように評価・管理していくお考えでしょうか。	契約条件書P25(4)に記載のとおり、事業者には、本施設等の各事業年度の運営・維持管理業務について、実施計画及び業務報告書等を提出していただきます。 本計画等に基づき、設備更新の計画・実施状況や、運営開始後の施設等からのCO2排出量等について報告を求めることを想定しています。
285	エネルギーの安定確保につながる取組について	事業者募集要項	25	25 第3.2.(2)_ア(キ)_a	エネルギーの安定確保につながる取組について、「大容量の蓄電池や蓄熱槽等の活用など」と記載がありますが、エネルギー源の多様性や供給継続性の観点から、耐震性の高い中圧ガスを活用した高効率なCGSや燃料電池等による熱と電力の供給もCO2排出実質ゼロが達成されれば「等」に含まれるとの理解でよいでしょうか。	都では、気候危機への対応だけでなく、エネルギーの安定確保につなげるため、エネルギーを減らす、創る、蓄めるの観点で取組を進めることとしており、ここでは特に「蓄める」提案を期待しています。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
286	大容量蓄電池	事業者募集要項	25	25	第3.2.(2)_ア_(キ)_a 大容量の蓄電池や蓄熱槽の活用の規模に目安はございますか。	規模に関する定量的な条件はありませんが、エネルギーの安定確保のモデルとなるように、取組の内容や目指す効果については、可能な限り定量的に示すなど、具体的に説明してください。 気候危機への対応だけでなく、地域におけるエネルギーの安定確保や、地域外とのエネルギー連携も検討される場合は、その実現につなげる観点から提案してください。
287	CO2排出実質ゼロの実現について	事業者募集要項	25	27	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 「CO2排出実質ゼロ」とは「エネルギー利用によるCO2排出量から森林等によるCO2吸収量を差し引いた値がゼロ」になることと考えますので、その実現に当たっては国のグリーン成長戦略(※)にも示されているように、省エネルギーと脱炭素エネルギーの活用を合わせて、植林などによるCO2吸収やCCUSなどによるCO2回収の技術を組み合わせることで提案することによって宜しいでしょうか。実施方針に対する質問回答書一覧247番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。 (※)参考 グリーン成長戦略(P6) URL https://www.meti.go.jp/policy/energy_environment/global_warming/ggs/pdf/green_gaiyou.pdf	御理解のとおりです。ただし、取組の優先順位として、実施方針時の回答「省エネの推進と再エネ利用による排出量の最小化等に取り組み、なお残る排出量について森林吸収や革新的技術の活用等により相殺する」を踏まえた提案を行ってください。
288	常用発電機設備の設置について	事業者募集要項	25	27	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 「CO2排出実質ゼロ」が実現されれば、都市ガスによる常用発電設備の設置は可能という理解で宜しいでしょうか。実施方針に対する質問回答書一覧249番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、地域のレジリエンス向上の観点やエネルギー需給の最適化につなげていただく観点での提案としてください。 また、オフセットクレジットの活用を前提とする場合は、RE100(事業運営を100%再エネで賄うことを目指す大企業を中心とするイニシアチブ)など国際動向を踏まえたものとしてください。
289	未利用エネルギー	事業者募集要項	25	27	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 未利用エネルギーの導入は必須でしょうか。再生可能エネルギーの導入だけでCO2排出量実質ゼロの実現を目指す提案は可能でしょうか。	再生可能エネルギーだけとする提案も可能ですが、時代の最先端のモデルとなるような提案を期待しています。
290	ゼロエミッション	事業者募集要項	25	27	第3.2.(2)_ア_(キ)_b CO2排出実質ゼロについて、地区外での自然エネルギーによる発電や森林保全によるCO2吸収も含めて考えてよろしいか。	御理解のとおりです。ただし、取組の優先順位として、実施方針時の回答「省エネの推進と再エネ利用による排出量の最小化等に取り組み、なお残る排出量について森林吸収や革新的技術の活用等により相殺する」を踏まえた提案を行ってください。
291	CO2排出実質ゼロ	事業者募集要項	25	28	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 天然ガスの採掘から燃焼までに発生するCO2を、カーボンオフセットで相殺したカーボンニュートラル都市ガスを購入した場合、CO2排出実質ゼロと認められるでしょうか。	RE100の取組に活用可能な環境価値は、認められます。 なお、CO2排出実質ゼロの実現に当たっては、将来を見据え、証書等購入のみに依存するのではなく、省エネの推進と再エネ設備の新規設置などの取組が重要です。
292	環境配慮等	事業者募集要項	25	29	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 「段階的な開発を行う場合、各段階の供用時においても、原則CO2排出実質ゼロを実現すること」とありますが、事業期間中において徐々に実質ゼロを実現するのではなく、各施設の運営開始時において実質ゼロを実現していなければならない、という理解でよろしいでしょうか。実質ゼロを実現する為の具体的な手法に何らかの条件がありましたら教えてください。	御理解のとおりです。 具体的な手法は応募者の提案によります。
293	CO2排出実質ゼロ	事業者募集要項	25	31	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 「再エネ100%電力」について、購入先の指定はないという認識でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
294	再エネ電力の購入について	事業者募集要項	25	31	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 「再エネ電力購入に当たっては、再エネ100%の電力を購入」とありますが、再エネ電力調達方法として、電力購入は通常に行い、加えて自ら環境価値(非化石証書、グリーン電力証書、Jクレジット)を調達した場合も認められるとの理解で宜しいでしょうか。 (制度変更により、電力会社のみならず需要家が自ら非化石証書の購入が可能となっているため) 実施方針に対する質問回答書一覧252番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
295	CO2排出実質ゼロ	事業者募集要項	25	33	第3.2.(2)_ア_(キ)_b 都外PPA以外の取組(自己託送、証書付き電力、需要家による証書購入等)も活用可能でしょうか。	No291の質問回答を参照してください。
296	環境配慮	事業者募集要項	26	1	第3.2.(2)_ア_(キ)_c 水素ステーションや急速充電器の整備場所や規模について想定はあるか	整備場所や規模に具体的な想定はありませんが、募集要項に記載のとおり、燃料電池バスの利用も想定して整備をしてください。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
297	環境配慮	事業者募集要項	26	1 第3.2.(2)_ア(キ)_c	水素ステーションは、オンサイト方式・オフサイト方式・移動式とあるが、どの手法でもよいか	規模や仕様に関する具体的な指定はありませんが、募集要項に記載のとおり、燃料電池バスの利用も想定して整備してください。
298	水素ステーション	事業者募集要項	26	3 第3.2.(2)_ア(キ)_c	水素ステーションの規模や仕様に指定はないと理解してよろしいでしょうか。	No297の質問回答を参照してください。
299	水素ステーション	事業者募集要項	26	3 第3.2.(2)_ア(キ)_c	水素ステーションの整備は移動式で代替することは可能でしょうか。また、固定式を想定されている場合、水素製造装置もオンサイトで設置することが必要でしょうか。	No297の質問回答を参照してください。
300	水素ステーション	事業者募集要項	26	3 第3.2.(2)_ア(キ)_c	設置すべき水素ステーションの供給能力をご教示ください。当該水素ステーションを使用する燃料電池バスの水素需要の予測はありますでしょうか。	No297の質問回答を参照してください。また、水素需要の予測はありません。
301	防災上のレジリエンスの確保について	事業者募集要項	26	11 第3.2.(2)_ア(キ)_f	災害時に、例えば72時間以上、施設の機能を維持できるようなエネルギーの自立性の確保を、蓄電設備のみで行うことは規模的に非現実的であり、耐震性のある都市ガスインフラからのCGSによる熱と電力の自立策を併用することが効果的と考えますが、CO2排出実質ゼロを複数の取組の組み合わせで実現できれば、都市ガスの活用を妨げないという理解で良いでしょうか。実施方針に対する質問回答書一覧256番と同じ回答との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
302	国産木材の活用	事業者募集要項	26	13 第3.2.(2)_ア(キ)_g	木材の種類や使用割合について要望はございますでしょうか。	具体的な基準等はありませんが、積極的に活用してください。
303	デジタル技術の活用	事業者募集要項	26	14 第3.2.(2)_ア(ク)	技術革新を想定した工夫を図りながら、とありますが、確立していない技術を提案に盛り込むことについて、どのように実現性を評価されるのでしょうか。東京ベイESGまちづくり戦略2022に記載の技術は実現する、という前提でよろしいでしょうか。	提案内容にもよりますが、国、都等において推進のためのロードマップが示されているものや法整備の検討が進められているもの等については、実現性が見込まれるものとみなします。
304	最新技術の導入	事業者募集要項	27	8 第3.2.(2)_エ	本計画は長期的かつ段階的な開発となり、終盤の開発においては現状の技術が陳腐化していることが想定されますが、現時点での最新技術の導入は提案で評価されるのかご教示ください。	現時点での最新技術は積極的に導入するとともに、東京ベイESGまちづくり戦略2022戦略3に記載される将来像も参考にしながら、事業期間を通じ、様々な機会を捉え、最先端の技術を活用していくような提案を行ってください。
305	都市基盤整備	事業者募集要項	27	10 第3.3	本開発が、都市計画法第4条第12項の開発行為に該当する場合、基準に基づく提供公園は必要になりますでしょうか。	開発行為については、関係行政機関に確認してください。
306	環境影響評価	事業者募集要項	27	10 第3.3	本事業は、東京都環境影響評価条例の個別要件に該当しない場合、都による計画段階環境影響評価手続は不要という認識でよろしいでしょうか。	関係行政機関等に確認してください。
307	環境影響評価	事業者募集要項	27	10 第3.3	本事業において、駐車場台数2000台以上を計画する場合、東京都環境影響評価条例の個別要件に該当し、計画段階環境影響評価手続が必要という認識でよろしいでしょうか。	関係行政機関等に確認してください。
308	所有地の一部売却	事業者募集要項	29	3 第4.1.(1)	住宅用途の導入を検討するうえで一部敷地売却のお考えはありますでしょうか。	本事業は土地の貸付けにより行うものです。
309	貸付料	事業者募集要項	29	8 第4.1.(1)_ウ	貸付料は、契約締結日後3年毎に改定できるものとすると思いますが、改定とは増減するという理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。
310	借地料の改定の改定事由	事業者募集要項	29	8 第4.1.(1)_ウ	「貸付料は、契約締結後3年ごとに改定できるものとする」とありますが、改定事由は「別紙3(契約条件書)第9条」に記載の賃料改定事由に限定されるのでしょうか。	定期的な賃料の改定を含め、賃料の改定については別紙3(契約条件書)第3.4.(2)_イのとおりです。
311	貸付料	事業者募集要項	29	8 第4.1.(1)_ウ	貸付料について3年ごとに改定とあるが、事業者側で収支を見込む際に物価変動等をどのように想定すべきか。	配付資料7及び別紙3(契約条件書)第3.4.(2)_イを参照した上で、応募者にて判断してください。
312	許認可	事業者募集要項	29	17 第4.1.(2)_イ	施設の開発にあたり、容積率、用途等土地利用規制の緩和のため地区計画、国家戦略特区等の制度を利用する場合、許可申請等手続において土地所有者である東京都に協力をいただけるという理解でよろしいでしょうか。	必要に応じ、応募者にて関係行政機関等と協議してください。
313	スーパー堤防占用工作物	事業者募集要項	29	31 第4.2.(1)_ア(ア)	スーパー堤防に関して、照明等の歩行安全上必要な施設等については、河川管理者にて整備すると考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁	行			項目
314	隅田川スーパー堤防等整備事業における盛土について	事業者募集要項	30	2	第4.2.(1)_ア(ア)	「事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能とするが、擁壁等は選定事業者が定借区域内に設置すること」とございますが、擁壁での提案を行った場合の盛土との費用差分を選定事業者が負担する事で、整備は東京都様にて実施いただく事は可能でしょうか。	事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能ですが、擁壁等は事業者が定借区域内に設置する必要があります。都が事業者に代わり擁壁を整備することはありません。また、盛土を擁壁又は建築物で受ける場合の費用は、事業者の負担となります。
315	隅田川スーパー堤防等整備事業における盛土について	事業者募集要項	30	2	第4.2.(1)_ア(ア)	「事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能とするが、擁壁等は選定事業者が定借区域内に設置すること」とございますが、擁壁での提案を行った場合、スーパー堤防工事のスケジュールに起因して、本事業の施設建築物の建築工事に先がけて擁壁整備等工事が発生した場合に、擁壁工事対象部分の地代は発生しないものと考えてよろしいでしょうか。	募集要項では、擁壁は事業者が設置することとしており、その際には、建設工事の着手以降、貸付料が発生します。なお、事業者は事業用地を複数の貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定できていることとしていますので、御質問の事例の場合、擁壁のための貸付地と施設建築物の貸付地を区分できる可能性はあります。
316	隅田川スーパー堤防の整備条件	事業者募集要項	30	2	第4.2.(1)_ア(ア)	隅田川スーパー堤防については盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能としています。添付資料4では擁壁の設置は河川区域外となっていますが、協議によっては永久構造物として河川区域内での設置も可能と考えてよろしいでしょうか。	事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能ですが、擁壁等は事業者が定借区域内に設置する必要があります。
317	スーパー堤防整備事業	事業者募集要項	30	2	第4.2.(1)_ア(ア)	「活用都有地における盛土の形状や工事の時期等の詳細は、事業予定者決定後、事業予定者と河川管理者で協議する」とありますが、7ページ記載の「インフラ整備等のスケジュール」によるとスーパー堤防整備事業完了が2033年度末と予定されています。盛土等を鑑みるとスーパー堤防に近接する施設整備の完成も同時期という事でしょうか？	スーパー堤防に近接する施設の完成時期は、提案内容によるもので、必ずしもスーパー堤防の完了時期と合わせる必要はありません。事業者においてスーパー堤防整備事業との工事調整などを想定しながら、提案を行うこととなります。
318	隅田川スーパー堤防整備	事業者募集要項	30	2	第4.2.(1)_ア(ア)	「盛土を擁壁又は建築物で受ける場合の費用は、事業者が負担すること」とあるが、定借区域内に設置する擁壁までの盛土は都(建設局)が負担すると捉えて宜しいか。	都が実施する盛土整備に先行して事業者が擁壁や建築物を設置した場合は、擁壁や建築物までの盛土についても都が整備します。
319	スーパー堤防	事業者募集要項	30	6	第4.2.(1)_ア(ア)	「盛土を擁壁又は建築物で受ける場合には、用地を返還する際に当該擁壁等は撤去するもの」とありますが、「当該擁壁等」を残置することが「盛り土等の河川施設に影響を与えないための必要な措置」として合理的と判断される場合には残置が認められる可能性があるかと理解してよろしいでしょうか。	残置を認めるかどうかは河川管理者ではなく、土地所有者としての都と協議していただく事項となります。詳細は、募集要項P41_第4.6用地の返還に関する条件を参照してください。
320	盛土を擁壁又は構築物で受ける場合	事業者募集要項	30	6	第4.2.(1)_ア(ア)	「盛土を擁壁又は建築物で受ける場合には、用地を返還する際に当該擁壁等は撤去するもの」とありますが、擁壁等を残すことが合理的と思われる場合は、残置は可能でしょうか。	原則として、更地返還することとなりますが、撤去工事に着手する前に都と協議を行うこととしています。詳細は、募集要項P41_第4.6用地の返還に関する条件を参照してください。
321	盛土を擁壁又は構築物で受ける場合	事業者募集要項	30	6	第4.2.(1)_ア(ウ)	「盛土を擁壁又は建築物で受ける場合には、用地を返還する際に当該擁壁等は撤去するもの」とありますが、擁壁等を残すことが不可な場合、撤去に合わせて行う「盛り土等の河川施設に影響を与えることのないよう必要な措置」とは、具体的には傾斜型の盛土を整備することと考えればよいでしょうか。	盛土整備等により、河岸又は河川管理施設に影響を与えることのないよう必要な措置を講じてください。
322	スーパー堤防の原状回復	事業者募集要項	30	6	第4.2.(1)_ア(ア)	用地を返還する際に当該擁壁等は撤去、とありますが、返還時の扱いについては協議可能との理解でよろしいでしょうか。	No320の質問回答を参照してください。
323	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	30	7	第4.2.(1)_ア(ア)	スーパー堤防の盛土を擁壁で受ける提案をし、定期借地期間終了に際して擁壁を撤去した後の盛土は、別添資料4にある都の施工範囲以外を事業者が費用負担することで良いでしょうか。	用地を返還する際に事業者が行う、擁壁等の撤去及び河川施設に影響を与えないための必要な措置は、全て事業者の費用負担となります。なお、別添資料4上図のとおり撤去時の盛土の勾配は1:2を標準としますが、詳細は協議によります。
324	スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア(イ)	スーパー堤防への修景の提案について、法面の仕様やテラス、管理用通路の表層デザインなど、事業者提案により、仕様変更などどの程度の計画変更が可能でしょうか。	占用工作物の設置による修景の提案は可能です。スーパー堤防の整備内容は、事業者の提案を参考としながら、都が決定します。なお、現在学識経験者等による検討会にて、水辺整備のあり方について検討が進められていますので、お知らせします。 https://www.kensetsu.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/river/teichi_seibi/mirai_mizube_arkata.html
325	スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア(イ)	事業者提案にて計画変更された法面の仕様やテラス、管理用通路の表層デザインは、河川の占用許可対象となるのか。その場合、土地占用料はかかるのでしょうか。	占用工作物の設置による修景の提案については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用料は、東京都河川流水占用料等徴収条例に定められているとおりです。なお、スーパー堤防の整備内容は、事業者の提案を参考としながら、都が決定します。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
326	スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) テラスや管理用通路に占用工作物を設置する際の、通路機能確保のための最低有効幅員等の規制はあるのでしょうか。	管理用通路及びテラスを占用する場合は、通路幅は、原則として3m以上確保する必要があります。
327	スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) 河川区域における質の高い空間となるよう占用工作物を設置するなど修景の提案について、堤防法面の表層整備の提案については、事業者と協議の上、都が費用負担と整備を行うという認識で良いのでしょうか。	占用工作物の設置による修景の提案については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用料は、東京都河川流水占用料等徴収条例に定められているとおりです。また、占用工作物の整備費及び維持管理に要する費用は事業者（許可受者）の負担となります。なお、スーパー堤防の整備内容は、事業者の提案を参考としながら、都が決定します。
328	スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) 河川区域における質の高い空間となるよう占用工作物を設置するなど修景の提案について、事業者が占有する工作物については、事業者が整備するという認識で良いのでしょうか。またその費用負担は事業者負担でしょうか。またはスーパー堤防事業の一環として都が費用負担するものでしょうか。	占用工作物の設置による修景の提案については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用料は、東京都河川流水占用料等徴収条例に定められているとおりです。また、占用工作物の整備費及び維持管理に要する費用は事業者（許可受者）の負担となります。
329	隅田川スーパー堤防の制約条件	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) 隅田川スーパー堤防に事業者で占用工作物を整備することになりますが、スーパー堤防上で施工するに当たり制約条件等がありますか。また、隅田川を使用して施工することは可能でしょうか。	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は配付資料13を確認してください。
330	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) スーパー堤防の活用の際して、水道・電気等のインフラ引き込みは可能か	No329の質問回答を参照してください。
331	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) スーパー堤防の活用の際して、トレーハウスのような移動可能な資産や簡易的な工作物の設置は可能か	No329の質問回答を参照してください。
332	隅田川スーパー堤防	事業者募集要項	30	10	第4.2.(1)_ア_(イ) スーパー堤防の活用の際して、事業者側で河川区域側への障がい者の移動のためのエレベーター等、垂直移動が可能な施設を設置できるか	No329の質問回答を参照してください。
333	スーパー堤防整備事業	事業者募集要項	30	18	第4.2.(1)_ア_(ウ) スーパー堤防整備事業における盛土は都が負担するとありますが、事業者が盛土工事を実施し、都は事業者と合意した盛土工事費を負担するという理解でよろしいのでしょうか？	スーパー堤防整備事業における盛土は、都が施工します。
334	スーパー堤防	事業者募集要項	30	19	第4.2.(1)_ア_(ウ) 「(ア)に規定する活用都有地内における盛土に関する費用は合意書に基づき都が負担する。一方、盛土を擁壁又は建築物で受ける場合は、事業者が負担することとし、実施に当たっては河川管理者と事前協議を行うこと」とあります。スーパー堤防については、活用都有地内で何らかの措置（盛土や擁壁）を講じるなければ成立しない形状となっている中、事業者が盛土以外の提案をした場合に都の負担が免除されるスキームは民間側の負担が過大となり合理的でないと考えられます。民間側が擁壁等の提案を行う場合にも都が本来実施すべき盛土相当分の費用負担を行うか、都有地を返還する際に実施が求められている「盛土等の河川施設に影響を与えることのないよう必要な措置を講じる必要がある」の「必要な措置」の費用を東京都が負担する形が公平なスキームと考えられますが、変更の可能性はありますでしょうか。	本スーパー堤防は活用都有地も含めた盛土による整備を基本としているため、事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける場合は事業者の費用負担となります。したがって、用地を返還する際に事業者が行う擁壁等の撤去及び河川施設に影響を与えないための必要な措置についても、事業者の費用負担となります。
335	盛土を擁壁又は構築物で受ける場合	事業者募集要項	30	19	第4.2.(1)_ア_(ウ) 「(ア)に規定する活用都有地内における盛土に関する費用は合意書に基づき都が負担する」とありますが、用地を返還する際、「盛土等の河川施設に影響を与えることのないよう必要な措置」の費用負担はどのように規定されるのでしょうか。	必要な措置に係る費用は、事業者が負担することになります。
336	スーパー堤防テラスへの軽車両等乗り入れ	事業者募集要項	30	25	第4.2.(1)_ア_(オ) スーパー堤防のテラスへの自転車や電動キックボードなどの軽車両、超小型の低速自動運転車両等の乗り入れを事業者側が希望した場合、認められる可能性はありますでしょうか？	今回整備する区間も含め、隅田川テラスでは自転車の利用を禁止しているため、原則として認められません。軽車両等も同様です。
337	隅田川スーパー堤防整備事業	事業者募集要項	30	31	第4.2.(1)_ア_(キ) 隅田川スーパー堤防整備事業工事期間中の動線確保につきまして、車両等の動線位置等の詳細が提示されていない現状では、具体的な配慮事項について提案ができないため、提案までに具体的な動線位置等をご開示ください。	スーパー堤防整備事業の詳細は、事業者が提案する背後地側の盛土形状等を踏まえて今後検討するため未定です。提案時は、事業者において、車両等の動線位置等を想定してください。事業予定者決定後に、河川管理者と協議してください。
338	築地川耐震対策	事業者募集要項	30	33	第4.2.(1)_イ 本設工事と調整するために、築地川耐震対策事業の整備行程について協議することは可能か	事業予定者決定後に協議することは可能です。なお、選定事業者は、都が行う築地川耐震対策に積極的に協力してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
339	築地川耐震対策事業と新しい船着場との調整	事業者募集要項	31	5	第4.2_(1)_イ_(ウ)	事業者にて新しい船着場を整備する際に、築地川耐震対策事業の河川工事と同時並行にて工事を行うことは可能でしょうか。	新しい船着場は、築地川耐震対策事業に支障がないよう整備する必要があります。事業予定者決定後に、河川管理者と協議してください。
340	河川管理用通路	事業者募集要項	31	7	第4.2_(1)_ウ	河川管理用通路への車両アクセスに関する条件(必要幅員、詳細接続位置、転回路の有無)について開示頂きたい。	管理用通路へのアクセス通路は、管理用車両通行空間として、有効幅員3.0m以上、建築限界4.5m以上を確保し、縦断勾配は5%以下とすることを原則とします。配付資料3を参照し、都の意見を確認して提案してください。
341	管理用通路	事業者募集要項	31	9	第4.2_(1)_ウ	「周辺道路等からそれぞれの管理用通路に車両でアクセス可能な通路」について、周辺道路等とは接続する道路・箇所数とも任意と考えてよろしいでしょうか。また、アクセスルートは車両専用である必要はないと考えてよろしいでしょうか。	接続する道路や箇所数は任意とします。また、車両専用である必要はありません。配付資料3を参照し、都の意見を確認して提案してください。
342	管理用通路	事業者募集要項	31	9	第4.2_(1)_ウ	「周辺道路等からそれぞれの管理用通路に車両でアクセス可能な通路」について、管理用通路にアクセスする車両は、どのような諸元(車両サイズ、重量)のものを想定すればよろしいでしょうか。アクセスする通路の仕様(勾配や表層仕上げ)は任意と考えてよろしいでしょうか。	管理用通路へのアクセス通路は、管理用車両通行空間として、有効幅員3.0m以上、建築限界4.5m以上を確保し、縦断勾配は5%以下とすることを原則とします。配付資料3を参照し、都の意見を確認して提案してください。また、管理用通路は、載荷荷重として常時10kN/m ² 、地震時5kN/m ² を見込んで設計します。
343	防潮堤遊歩道への軽車両等乗り入れ	事業者募集要項	31	13	第4.2_(1)_エ	築地・竹芝間に整備される防潮堤の遊歩道に、自転車や電動キックボードなどの軽車両、超小型の低速自動運転車両等の乗り入れを事業者側が希望した場合、認められる可能性はありますか？	築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの管理・利用方法の詳細については現時点では未定です。
344	都市高速道路晴海線の制約条件	事業者募集要項	31	17	第4.2_(1)_オ	都市高速道路晴海線について、事業地区内の計画をするに当たり制約条件や影響範囲等をご提示いただけますでしょうか？もし提示がない場合は事業者で想定して計画を実施してもよろしいでしょうか。	高速晴海線の整備を考慮し、建築制限区域を設定しています。詳細な区域、制限の内容、面積等の条件は、配付資料16に示しています。
345	都市高速道路晴海線の出入口	事業者募集要項	31	20	第4.2_(1)_オ	「都心方面からの出口(1ヶ所)を地区内、その他の出入り口(2ヶ所)を新大橋通りへ接続」の計画の詳細についてご教示ください。	配付資料9を参照してください。
346	新大橋通りの拡幅	事業者募集要項	31	23	第4.2_(1)_オ	新大橋通りの拡幅による開発行為は中央区が行うのでしょうか。事業者には、敷地内以外に開発行為はない理解でよいでしょうか。	新大橋通りの拡幅は、高速晴海線出入口の設置に伴い必要となることから、高速晴海線の事業者が行うことを想定しています。新大橋通りの拡幅により貸付範囲から除外される予定の区域については、配付資料19に示しています。
347	都心部・臨海地域地下鉄の制約条件	事業者募集要項	31	25	第4.2_(1)_カ	都心部・臨海地域地下鉄については詳細な線形等は提示されていませんが、事業地区内の計画を実施するに当たり制約条件や影響範囲等をご提示いただけますでしょうか。もし提示がない場合は事業者で想定して計画を実施してもよろしいでしょうか。	都心部・臨海地域地下鉄の整備を考慮し、建築制限区域を設定しています。詳細な区域、制限の内容、面積等の条件は、配付資料16に示しています。
348	土地利用に関する制限等	事業者募集要項	31	34	第4.2_(2)_ア～エ	事業予定者決定後に、募集要項に記載の内容に加えて、土地利用に関する制限が設けられる可能性はありますか(事業者側の提案によらない地区計画の策定等)	現時点で想定される活用都有地に関する制約については、募集要項に記載しました。なお、募集要項等に定めのない事象が起こった際には、別途協議の上定めるものとしています。
349	都営地下鉄12号線の制約条件	事業者募集要項	32	6	第4.2_(2)_イ	都営地下鉄12号線について、建設に関わる地中残置物(残置杭、地盤改良等)はありますか。	シールドトンネル区間に残置物はありません。A1出入口については仮設図面を参照してください。なお、施工に当たっては図面と異なる可能性がありますので、あらかじめ現地確認した上で施工するようお願いいたします。
350	地中障害	事業者募集要項	32	21	第4.2_(3)	敷地内にて地中障害が発生した場合、その撤去を行った場合の費用は都が負担するという理解で宜しいでしょうか。	募集要項等に示す既存施設以外の地中障害物等が確認され、事業者提案の内容に著しく支障が生じる場合は、契約条件書P18_(サ)に記載のとおり、都と事業者で協議を行うことになります。なお、同(サ)に記載のとおり、本施設等の完成に必要な解体・撤去費用以外の費用(本施設等の建替えや整備計画外の増築に係る費用を含む。)について、都は負担しません。
351	現存施設の撤去	事業者募集要項	32	27	第4.2_(3)_ア_(イ)	築地川の河川区域内に棧橋等が現存しているこれらに関する都の撤去予定等の詳細については、第1、7を参照することと記載があるが、現存している棧橋とは浜離宮船着場として一般旅客定期航路事業者が使用しているものか	浜離宮船着場ではなく、活用都有地沿いで環状第2号線の歩車道として使用していた棧橋を指しています。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁	行 項目			
352	その他残置物	事業者募集要項	32	32	第4.2.(3)_イ_(ア)	その他残置物(配布資料21)の維持管理期間を借地開始日以降ではなく、事業期間(基本協定書締結日以降)としている理由は何か。	詳細は協議になりますが、基本的には借地契約締結日以降、事業者に管理していただくことを想定しています。
353	存置物の撤去・解体	事業者募集要項	33	3	第4.2.(3)_イ_(ウ)及び(エ)	存置物によって地下の掘削ができず、事業開始が大幅に遅れ、事業の採算性が失われることも想定されます。基本協定の締結前に現況確認や都との事前協議はできますでしょうか。	可能です。
354	解体・撤去費用の請求	事業者募集要項	33	18	第4.2.(3)_ウ_(イ)、(ウ)	完成日までに費用請求を行うということですが、金額について協議が整っていることが前提であるとの理解で良いでしょうか	御理解のとおりです。
355	存置物の解体・撤去費	事業者募集要項	33	19	第4.2.(3)_ウ_(イ)	「(ア)イ(イ)に示す存置物の解体・撤去を行った場合の費用については、全て事業者の負担とする」とありますが、当該解体・撤去に想定を上回る著しい費用負担が発生した場合には、費用負担に関する協議に応じて頂けますでしょうか。	都の負担は想定していません。
356	解体・撤去費用	事業者募集要項	33	21	第4.2.(3)_ウ_(イ)	事業者が撤去・解体する地上部の費用についても、原則、都が負担すると考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
357	解体・撤去費用等	事業者募集要項	33	24	第4.2.(3)_ウ_(イ)	「都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合には、必要に応じて協議を行うものとする」とありますが、具体的に協議の上でどのような基準・方針で合意される想定かご教示ください。	都が貸与した図書と現場に相違があるなど、想定外の状況が生じた場合に、実際の数量等に基づき、再積算を行うことを想定しているものです。このような場合には、施工前に都と協議してください。
358	「本施設の完成に必要」か否か	事業者募集要項	34	6	第4.2.(3)_ウ_(エ)	「本施設の完成に必要」か否かは協議により定めるという理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
359	土壌汚染対策調査	事業者募集要項	34	9	第4.2.(4)_ア	都は、「原則として」、土壌汚染に関わる調査を実施するとありますが、例外となる場合についてご教示いただけますでしょうか。	存置物により調査できない場合を想定しています。
360	土壌汚染調査結果の公開日程	事業者募集要項	34	10	第4.2.(4)_ア	土壌汚染に係る調査結果について都市整備局のホームページに掲載予定とありますが、掲載日程の目安等をご教示いただけますでしょうか。	令和3年度までに実施した調査結果は、以下のHPに掲載されています。 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html 令和4年度の調査結果は、まともり次第、順次公表していく予定です。
361	区域指定の種別	事業者募集要項	34	16	第4.2.(4)_イ	現在は形質変更時要届出区域に指定されておりますが、今後の調査結果(基準不適合となる物質の種類や地下水流向)によっては要措置区域に指定される可能性はありますでしょうか。	要措置区域に指定される想定はしていません。
362	土壌汚染対策調査の費用	事業者募集要項	34	19	第4.2.(4)_ウ	費用は、「原則として」都の負担とありますが、例外となる場合についてご教示いただけますでしょうか。	土壌汚染対策法及び環境確保条例で求められる以上の対策を事業者が実施する場合等を想定しています。
363	土壌汚染対策費	事業者募集要項	34	19	第4.2.(4)_ウ	土壌汚染対策費について「健全土の処理等の費用と比較し増額となる分を(都が)負担する」とありますが、「健全土の処理等の費用」については、「都の積算基準及び単価」と「本施設の整備時に発生した健全土の処理費用の単価」のいずれで算定される想定でしょうか。	都の積算基準及び単価を適用することを想定していますが、詳細は協議によります。
364	都の積算基準	事業者募集要項	34	20	第4.2.(4)_ウ	都の積算基準が実態を反映していない可能性も有りますが、実際にかかった価格よりも低い場合にその金額しか支払われないことがある理由をご教示願います。	都の積算基準は、実態調査の結果に基づき工事価格が算定できるよう適切に改定しているものです。
365	土壌汚染	事業者募集要項	34	20	第4.2.(4)_ウ	土壌汚染対策費用の都の積算基準を具体的にお教えてください。	積算に係る基準等は、都庁第一本庁舎3階都民情報ルームで閲覧できます。また、以下のHPにおいて積算に係る基準等の名称を掲載しています。 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/sinsei/itakuukeoi.htm
366	土壌汚染	事業者募集要項	34	20	第4.2.(4)_ウ	「都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合には、必要に応じて協議を行うものとする」とありますが、具体的に協議の上でどのような基準・方針で合意される想定かご教示ください。	No357の質問回答を参照してください。
367	土壌汚染対策費	事業者募集要項	34	20	第4.2.(4)_ウ	土壌汚染対策費について「都の積算基準及び単価を使用し、算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する」とありますが、本事業は敷地が広大なため、都の積算基準が実勢に即していない場合に事業者側の負担が過大になるリスクが高いように感じます。都の積算基準よりも実際に掛かった金額が大きかった場合には、積算基準の妥当性も含めて協議余地があるような前提に変更することを検討頂くことは可能でしょうか？	No364の質問回答を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
368	土壌汚染対策費	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	土壌汚染対策費について「ただし、土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分については、都の負担の対象外とする。」とあります。この文言では「都の負担の対象外」となる範囲が「施設整備に伴う工事で発生する土壌処理費全体」とも読め、実質的に都が土壌処理費を一切負担しない形もあり得るように読めますが、当該記載の趣旨をご説明ください。	「本施設の完成に必要な工事と重複する部分」とは、例えば、根切りのための土留め工事・掘削工事など、土壌汚染の有無にかかわらず必要となる工事を想定しています。一方、重複しない部分は、土壌汚染土を処理する場合に、健全土の処理費用と比較し増額となる費用等を想定しています。詳細は協議により定めることとします。
369	土壌汚染対策費	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	土壌汚染対策費について「ただし、土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分については、都の負担の対象外とする。」との記載がございます。 この文章の理解としては、『本施設(にぎわいの先行的な創出)の工事のために必要な土壌汚染対策費用は都の負担であり、本施設等(その他事業区域内に設置される建物及び工作物)の工事で行う土壌汚染対策で、既に本施設の工事のために土壌汚染対策を実施済みの箇所において、再度土壌汚染対策を行う場合には事業者の負担となる。』という理解で宜しいでしょうか。	No368の質問回答を参照してください。
370	土壌汚染対策費	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	「土壌汚染対策等の費用は、原則として都の負担とする」と記載されてある一方で「ただし、土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分については、都の負担の対象外とする」との記載があります。都の負担の対象外となり得る本施設の完成に必要な工事と重複する部分とは具体的にどのようなものを指すかご教示ください。	No368の質問回答を参照してください。
371	土壌汚染対策	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分とは、具体的にどのような部分か例示ください。	No368の質問回答を参照してください。
372	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	「土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分については、都の負担の対象外とする。」とありますが、「本施設の完成に必要な工事」には大部分の敷地が含まれると推測されます。「本施設の完成に必要な工事と重複する部分」の想定や例をお示しいただけないでしょうか。また、重複しない部分の想定や例をお示しいただけないでしょうか。	No368の質問回答を参照してください。
373	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	「土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分」とは、次の段落にある「本施設の建替えや整備計画外の増築に係る費用」を指すものと考えてよろしいでしょうか。	「土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分」とはNo368の質問回答のとおりであり、「本施設の建替えや整備計画外の増築に係る費用」とは異なります。
374	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	21	第4.2.(4).ウ	「土壌汚染対策費用のうち、本施設の完成に必要な工事と重複する部分」とは具体的にどのような部分を指しますか。	No368の質問回答を参照してください。
375	「本施設の完成に必要」か否か	事業者募集要項	34	22	第4.2.(4).ウ	「本施設の完成に必要」か否かは協議により定めるという理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
376	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	22	第4.2.(4).ウ	土壌汚染対策費用について、「本施設の完成に必要な工事と重複する部分」は都の負担対象外としているが、具体的にどのような事象を指しているか。設定の趣旨とあわせてご教示頂きたい。	No368の質問回答を参照してください。
377	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	22	第4.2.(4).ウ	土壌汚染対策費用について、本施設の完成に必要な工事と重複する部分は都の負担対象外とのことですが、対策工事実施時点では明らかになっておらず、対策工事実施以降に重複することが判明した場合の取扱は。	重複する部分が明らかになってから、対策工事を行うことを想定しています。想定外の事象については判明した時点で協議となります。
378	土壌汚染対策費用	事業者募集要項	34	22	第4.2.(4).ウ	本施設の範囲に限らず、土地利用計画や拡散防止の観点から、地下水の拡散防止措置等を講じた方が良く考えられる区画に対しては、土壌汚染対策等の協定に係る協議対象としていただきますよう、よろしく願いいたします。	必要に応じて協議を行います。
379	土壌汚染対策・埋蔵文化財調査等の費用の請求	事業者募集要項	34	28	第4.2.(4).ウ	完成日まで費用請求を行うということですが、金額について協議が整っていることが前提であるとの理解で良いでしょうか	御理解のとおりです。
380	土壌汚染対策の内容	事業者募集要項	34	31	第4.2.(4).エ	土壌の3Rを考慮し、本施設範囲外や本施設の掘削底よりも汚染の深さが深い単位区画については、形質変更時要届出区域の解除等は不要との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁	行			項目
381	埋蔵文化財調査の公開日程	事業者募集要項	34	32	第4_2_(4)_オ	埋蔵文化財の試掘調査について順次ホームページにて掲載とありますが、今後公表される時期についてご教示ください。	No103の質問回答を参照してください。
382	埋蔵文化財調査	事業者募集要項	34	32	第4_2_(4)_オ	都は、「原則として」、埋蔵文化財調査の試掘調査を実施するとありますが、例外となる場合についてご教示いただけますでしょうか。	現時点で想定しているものではありません。
383	埋蔵文化財	事業者募集要項	34	32	第4_2_(4)_オ	試掘調査の出土遺物は、現在、どのように管理されていますか。	石垣等の遺構は記録保存を行う予定であり、その他の保存すべき遺物については中央区教育委員会で保管しています。
384	埋蔵文化財の試掘調査について	事業者募集要項	34	32	第4_2_(4)_オ	「オ 都は、原則として、埋蔵文化財調査の試掘調査を実施する。調査結果については、順次、都市整備局のホームページに掲載する予定である。令和4年度までに実施した試掘調査の結果については、添付資料7に示す。」と記載がありますが、令和5年度以降、新たに調査を実施する予定はありますか。また実施予定の場合、調査結果の公表時期はいつ頃を予定しておりますでしょうか。	令和5年度以降も埋蔵文化財調査を予定しており、現在進行中の埋蔵文化財調査の結果は、令和5年春頃の公表を予定しています。また、今後予定している埋蔵文化財調査の結果は、調査結果がまとまり次第、順次公表していく予定です。
385	埋蔵文化財調査時における土壌汚染対策費	事業者募集要項	35	4	第4_2_(4)_カ	本掘調査等で土壌汚染対策が必要な区画については、土壌汚染対策費もしくは本掘調査費に含んで頂きますよう、よろしく願いいたします。	本掘調査の費用には、原則として、法令に基づき実施する土壌汚染対策費用が含まれます。詳細については、事業予定者決定後、都と協議をお願いいたします。
386	埋蔵文化財調査の費用	事業者募集要項	35	4	第4_2_(4)_カ	本掘調査の費用については、「原則として」都の負担とするとありますが、例外となる場合についてご教示いただけますでしょうか。	都及び区の文化財所管部署と協議で求められる以上の調査を事業者が実施する場合等を想定しています。
387	都の積算基準	事業者募集要項	35	5	第4_2_(4)_カ	都の積算基準が実態を反映していない可能性も有りますが、実際にかかった価格よりも低い場合にその金額しか支払われないことがある理由をご教示願います。	No364の質問回答を参照してください。
388	「本施設の完成に必要」か否か	事業者募集要項	35	6	第4_2_(4)_カ	「本施設の完成に必要」か否かは協議により定めるという理解で宜しいでしょうか	御理解のとおりです。
389	埋蔵文化財	事業者募集要項	35	9	第4_2_(4)_カ	「都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合には、必要に応じて協議を行うものとする」とありますが、具体的に協議の上でどのような基準・方針で合意される想定かご教示ください。	No357の質問回答を参照してください。
390	都の旧跡である浴恩園	事業者募集要項	35	18	第4_2_(4)_ク	旧跡の配置など詳細の情報があればご教示ください。	令和5年春頃公表予定の調査結果に掲載しますので参照してください。
391	東京都指定旧史跡浴恩園跡	事業者募集要項	35	23	第4_2_(4)_ク	発掘調査(本掘調査)の費用負担は都という理解で宜しいでしょうか。	原則として、事業者と協議の上、都の積算基準及び単価を使用し、算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担します。
392	放射線調査	事業者募集要項	35	30	第4_2_(4)_ケ	放射線調査を実施した想定範囲の根拠をお示ください。	配付資料24に示す範囲は、過去の資料等から想定したものです。
393	ビキニ環礁マグロ	事業者募集要項	35	30	第4_2_(4)_ケ	敷地内の想定範囲外は問題ないのでしょうか。その根拠も併せてお示ください。	No392の質問回答を参照してください。
394	ビキニ環礁マグロ	事業者募集要項	35	33	第4_2_(4)_ケ	安全対策に必要な費用は、「原則として」都の負担とするとありますが、例外となる場合についてご教示いただけますでしょうか。	募集要項を踏まえ、都と協議した内容以上の安全対策を行った場合を想定しています。
395	ビキニ環礁マグロ	事業者募集要項	35	33	第4_2_(4)_ケ	安全対策に必要な費用は、原則として都が負担すると記載がありますが、都が負担しないことが想定されるケースをご教示ください。	No394の質問回答を参照してください。
396	風評被害について	事業者募集要項	36	1	第4_2_(4)_ケ	放射線のある土壌対策について、責任の所在は都にあるとの認識で宜しいでしょうか。また当該対策を公表する必要があるとの認識の中で、これに伴う開発への風評被害が考えられます。風評被害対応等について所見を頂きたいです。	過去の調査結果については配付資料24のとおりであり、現状、都として放射線に対する土壌対策を行う予定はありません。なお、事業者の提案内容に著しく支障が生じる場合は、都と事業者で協議を行うこととしています。ただし、事業者に生じる損害について都が負担することは想定していません。
397	事業者が負担する費用	事業者募集要項	36	22	第4_3_(3)	都が使用する範囲・期間はどのように想定すべきでしょうか。	添付資料4および配付資料2に隅田川スーパー堤防整備事業のおおむねの範囲及び期間を示しています。スーパー堤防整備事業の施工ヤードは事業者が提案する背後地側の盛土形状等を踏まえて今後検討するため未定です。
398	除却費用の積み立て	事業者募集要項	37	3	第4_3_(8)	除却費用の積み立てについて、借地の保証金を充当可能との理解でよろしいでしょうか。	別紙D(契約条件書)第6条に記載のとおり、契約保証金は土地の明渡しの完了を確認後に返還することとしており、除却費用には充てられません。
399	除却費用積立	事業者募集要項	37	3	第4_3_(8)	建物等にかかる除却費用の積立に関し、積み立ての期間・金額等について都の基準があればお教えください。	都の基準はありません。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
400	インフラ事業者使用範囲の貸付料	事業者募集要項	37	7	第4.3_(11)	事業者が占有している土地で都が発注者となって工事を行うということでしょうか。都の土地使用権限をどのように根拠づけるのでしょうか	当該規定は、事業者が借り受けた土地において、高速晴海線及び都心部・臨海地域地下鉄の事業者が工事等を行う場合を想定しています。高速晴海線及び都心部・臨海地域地下鉄の事業者については現在未定です。事業予定者決定後、関係者間で土地使用権限も含め調整することを想定していますが、インフラ事業の早期の実現に向け、インフラ事業に負担が生じないように配慮していただく必要があると考えます。
401	事業者が負担するその他の費用	事業者募集要項	37	7	第4.3_(11)	インフラ事業者が使用する具体的な範囲・広さについてご教示ください。	都心部・臨海地域地下鉄や高速晴海線の工事を行う具体的な範囲等は未定です。
402	事業者が負担する費用	事業者募集要項	37	7	第4.3_(11)	定借区域内の建築制限区域においてインフラ事業者が工事等を行う場合においては、インフラ事業者が使用する範囲においても貸付料が発生するとありますが、そもそもインフラ事業者が工事を行う範囲を定借区域に含めないことは可能であり、その場合は、インフラ事業者が直接都に対して貸付料を払うという理解で宜しいでしょうか。	事業提案に当たっては、遅くとも2030年代前半までには貸付範囲全体を借り受ける計画とすることを求めています。具体的には、建築基準法上の敷地としての使用(建設着工)が始まる時点を貸付開始時期とすることなどを想定しています。さらに、事業予定者決定後、インフラ等との調整を踏まえ、建築制限区域において事業者がインフラ工事等で使用できない場合やその期間がある場合には、2030年代前半までに借り受けたとした提案時の計画の変更について協議することも可能です。
403	インフラ事業者利用部分に関する貸付料	事業者募集要項	37	7	第4.3_(11)	インフラ事業者が定借区域内の建築制限区域において工事等を行う場合は、事業者とインフラ事業者が別途借地契約等の契約を締結するということになるのでしょうか。また、その際の条件(貸付料等)は事業者とインフラ事業者間で別途取り決めることになるのでしょうか。	事業予定者決定後、関係者間で土地使用権限も含め調整することを想定していますが、インフラ事業の早期の実現に向け、インフラ事業に負担が生じないように配慮していただく必要があると考えています。
404	貸付料	事業者募集要項	37	7	第4.3_(11)	貸付料が発生する建築制限区域にて、インフラ事業者が当該敷地を使用する場合、事業者はインフラ事業者から貸付料を受領することはできるか	No403の質問回答を参照してください。
405	事業者が負担する費用	事業者募集要項	37	8	第4.3_(11)	インフラ事業者使用する範囲・期間はどのように想定すべきでしょうか。	No401の質問回答を参照してください。
406	インフラ事業者が使用する範囲	事業者募集要項	37	8	第4.3_(11)	「インフラ事業者が使用する範囲においても貸付料が発生する」とありますが、都に対して貸付料を負担するのは事業者で、事業者はインフラ事業者に管理費用を請求できるということでしょうか。	No403の質問回答を参照してください。
407	土地貸付けの条件	事業者募集要項	37	12	第4.4_(1)	活用都有地の貸付開始時点における土地について、存置物を除き、募集要項29頁で定義される「更地」の状態で借り受けるとのことでしょうか。	募集要項公表時点において、活用都有地内に存在する存置物を配付資料20、21、22、23に記載(今後、撤去を予定するものについては、併せて撤去の見通しを記載)しており、都が知る限りその他の存置物はありません。
408	定期借地契約の締結時期	事業者募集要項	37	14	第4.4_(1)	にぎわいの先行的な創出のための借地契約とは別に、舟運利便施設より先に事務所などの施設を定期借地契約を締結のうえ建設することは可能か	本設整備の施設建設を早期に行うことは、地区の早期整備の主旨に沿うものと考えますが、当該施設の供用開始は舟運利便施設等の供用開始後になることを想定しています。
409	貸付期間	事業者募集要項	37	14	第4.4_(1)	例えば本設整備の建設期間5年、更地返還のための除却期間2年とした場合、貸付期間は運用期間70年+5年+2年の計77年となる理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、複数の貸付地を設定する場合の貸付終了時期は、舟運施設等の施設の供用開始から70年間に定借区域内の施設の除却期間を加算した時期までとなります。
410	貸付期間	事業者募集要項	37	14	第4.4_(1)	施設運用期間70年間に建設及び除却期間を加算した期間とありますが、施設によって除却期間が異なります。仮に舟運利便施設が2028年に開業した場合、70年後の2098年に運用を終了し、除却に1年かかるとして2099年に期間満了となるのでしょうか。それとも、他施設で除却に5年要するものがあつた場合、2103年に期間満了となるのでしょうか。	事業予定者決定後、都及び事業者は、協議を行い、貸付開始時期、貸付期間等を定めることとしており、除却も含めて事業スケジュールについて合意することとしています。 貸付終了時期については、舟運利便施設等の供用開始から70年間以内の運営期間とし、かつ、土地全体の返還を一括で行うことを前提に、調整を行うものとなります。
411	貸付用地の区分	事業者募集要項	37	16	第4.4_(1)_ア	事業用地を複数の貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定することが認められていますが、借地料の発生についても各区分の貸付開始時期からの発生という認識でよろしいのでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
412	土地貸付けの条件	事業者募集要項	37	17	第4.4.(1)_ア	事業用地を複数の貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定した場合でも、土地全体の返却を一括で行うことと記載されていますが、この場合、一番早い貸付開始時期を設定した貸付地以外は、貸付期間が70年間を下回ってしまうということでしょうか。	御理解のとおりです。
413	各貸付地における保証費	事業者募集要項	37	17	第4.4.(1)_ア	複数の貸付地に区分し、貸付地ごとに定期借地権設定契約を締結する場合、都に支払う保証費は各定期借地権設定契約の締結時に各貸付地の貸付料に応じた金額を支払うということでしょうか。	御理解のとおりです。 保証金は、各定期借地契約時に預託することを想定しています。
414	事業用地の区分について	事業者募集要項	37	17	第4.4.(1)_ア	「事業者は、必要に応じて事業用地を複数の貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定することができる」とございますが、本事業の施設建築物の建築工事に先がけて、本事業地内の道路等のインフラ整備工事を行う場合には、工事対象部のみの地代が発生するものと考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。ただし、貸付地の区分は、建築基準法上の敷地設定なども整合を図ることとしており、詳細については協議が必要です。
415	事業用地の区分について	事業者募集要項	37	17	第4.4.(1)_ア	事業用地について、必要に応じて事業用地を複数の貸付地に区分することができる旨の記載がありますが、この場合、複数の契約書を締結することになるのでしょうか。(もしくは1契約の中で敷地の区分および貸付開始時期を明示する形で契約締結するのか)また、複数契約とする場合は各定期借地契約の締結時期は同一となるのでしょうか。	複数契約を想定していますが、その場合、締結日を合わせる必要はありません。
416	貸付範囲全体の借受時期	事業者募集要項	37	29	第4.4.(2)	貸付範囲全体の借受時期は遅くとも2030年代前半と計画することとありますが、計画が当初想定より大幅に遅延した場合の取り扱いにつき教えてください。	募集要項等第4.4.(2)に例示しているような、合理的な理由がある場合には、貸付開始時期の遅延が認められます。事業予定者決定後、都と事業予定者で協議を行い、貸付開始時期を決定します。
417	土地貸付開始日	事業者募集要項	37	29	第4.4.(2)	土地の貸付開始日の最短はいつ頃を想定されていますでしょうか。	貸付けのスケジュールについては、存置物の撤去や、土壌汚染対策、埋文調査等のスケジュールを踏まえて、事業者が提案することとしています。
418	貸付範囲	事業者募集要項	37	29	第4.4.(2)	貸付範囲について、活用都有地面積194,679.11㎡から除外される可能性のある区域面積(約7,200㎡)を差し引いた面積との認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
419	建築制限区域の貸付料	事業者募集要項	37	29	第4.4.(2)	建築制限区域(除外区域を除く)の貸付料は、使用の有無に関わらず発生するという認識で良いか。貸付料が発生するとして、仮に使用しない場合は、2030年代前半の貸付範囲全体の借り受け完了時から貸付料が発生するという認識で良いか。	建築制限区域については、建築基準法上の敷地として活用していただくことを想定しており、建築基準法上の敷地としての使用(建設着工)が始まる時点から貸付開始時期とすることなどを想定しています。詳細については、事業予定者決定後、協議の上、決定します。
420	貸付期間の設定	事業者募集要項	37	29	第4.4.(2)	応募者は、事業提案にあたり、「遅くとも2030年代前半～」とありますが、具体的には2034年12月31日までということでしょうか。	御理解のとおりです。
421	大規模集客・交流機能	事業者募集要項	38	2	第4.4.(2)	大規模集客・交流機能の早期整備について、土壌汚染や埋蔵文化財の対応は、早期整備ができない合理的な理由となりうるでしょうか。	合理的な理由となり得ます。
422	貸付期間の開始時期	事業者募集要項	38	3	第4.4.(2)	「事業者が行う土壌汚染対策、埋蔵文化財の本掘調査、残存物件・地中障害物等の撤去等については、建設工事の着手前においては、原則として貸付期間には含めない」とのことであるが、「建設工事の着手」とは「建物本体工事の着工時」を指しており、建物本体工事に先立って施工されるインフラ設備敷設や地区内通路、盛土を受ける擁壁等に係る工事期間については、貸付料は発生しないという理解でよいか。	インフラ設備や擁壁の整備は、建設工事に含まれ、貸付料も発生します。
423	貸付期間の開始時期	事業者募集要項	38	4	第4.4.(2)	「建設工事の着手前においては、原則として貸付期間には含めない」とありますが、これは「第4.4.(1)_ア」の規定に基づき「複数の貸付地」に区分した場合には、「それぞれ貸付地」の建築工事の着手前」と理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 詳細は都と協議を行うこととしています。
424	開発スケジュールの変更	事業者募集要項	38	20	第4.4.(2)_ア	「上記調整の結果、建築制限区域において事業者がインフラ工事等で使用できない部分やその期間がある場合には、2030年代前半まで借り受けるとした提案時の計画を変更することとする」とあるが、これは2030年前半までに変更することとするということか、それとも計画自体を変更することとするということか	「提案時の計画を変更する」という意味になります。
425	貸付期間	事業者募集要項	38	21	第4.4.(2)_ア	「2030年代前半まで借り受け」とありますが、「2030年代前半までに借り受け」との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
426	にぎわいの先行的な創出	事業者募集要項	38	28	第4.4_(3)	にぎわいを先行的に創出する施設は恒久でしょうか、それとも仮設を想定していますか。また、都が整備する防災船着場は恒久でしょうか、それとも仮設でしょうか。	①にぎわいの先行的な創出については、本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業であり、暫定的な提案を想定しています。 計画に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。 ----- ②都は防災船着場を恒久的に設置します。
427	先行的にぎわい創出	事業者募集要項	38	28	第4.4_(3)	先行的に創出することが求められている「にぎわい」は、舟運等の導入に先立ってという記載から、舟運利便施設等の供用開始前までに創出することが求められているのでしょうか。	にぎわいの先行的な創出については、舟運利便施設など本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業です。 計画に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。 具体的なスケジュールは提案によりますが、この趣旨を踏まえ、可能な限り早期ににぎわいを創出する計画としてください。
428	にぎわいの先行的な創出の整備イメージ	事業者募集要項	38	28	第4.4_(3)	「にぎわいの先行的な創出」のために行う「必要に応じた整備」は、暫定的な整備との認識で良いのでしょうか。暫定整備の場合、暫定整備した施設の運用期間中の土地の貸付料は「土地賃貸借契約(先行的創出区域)」として扱っていただけるのでしょうか。	御理解のとおりです。
429	土地貸付けの条件	事業者募集要項	38	28	第4.4_(3)	賑わいを先行的に創出する目的であれば、本設整備における一般定期借地権による貸付(4(1)に規定する貸付)により土地の貸付を行うことは可能か	にぎわいの先行的な創出については、本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業です。 にぎわいの先行的な創出に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。 本設整備の施設建設を早期に行うことは、地区の早期整備の趣旨に沿うものと考えますが、本設施設の最も早い供用開始は舟運利便施設等になることを想定しています。
430	にぎわいの先行的な創出	事業者募集要項	38	28	第4.4_(3)	にぎわいの先行的な創出のための施設整備は必須条件という理解で合っておりますでしょうか。	御理解のとおりです。にぎわいの創出の内容、実施区域、実施期間等は提案によります。
431	貸付料の支払い方法	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	貸付料は前払い地代方式とし、期間中の地代を現在価値に割り引いて一括で支払うこと、並びに保証金を償却することとし前払い地代に含めることは可能でしょうか。	貸付料は別紙3契約条件書別紙D第8条第1項により、毎年度支払うこととしており、一括払は想定していません。 保証金は、定期借地契約の終了時まで預託するものであり、償却することは想定していません。
432	基準貸付料	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	本敷地の土地利用制限や事業者による都市基盤整備を考慮すると、基準貸付料が大変割高な設定であり、応募が困難なため、基準貸付料を見直しする、または基準貸付料を下回る場合に失格ではなく、減点とすることを検討頂けないか。	募集条件を変更する予定はありません。
433	基準貸付料の前提	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	基準貸付料単価の算定前提となる使用容積率、開発計画、大規模集客・交流施設内容及び事業スキーム、想定収支を開示頂きたい。	基準貸付料に関する鑑定評価等の算出根拠について、公表の予定はありませんが、募集要項の内容に基づいて評価を行っています。
434	基準貸付料の前提	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	本事業においては、環状第2号線や晴海通りとの接続や、環状第2号線をまたぐ歩行者デッキの整備など、本来行政が負担すべき基盤整備を事業者が負担することになるが、基準貸付料単価の算定にあたっては、これらの基盤整備費を考慮されているか。考慮されているとした場合、各基盤整備内容が、基準貸付料にどれだけ影響を与えているのか、項目ごとに開示頂きたい。	No433の質問回答を参照してください。
435	基準貸付料の前提	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	基準貸付料単価の算定にあたっては、非公共用ヘリポート近接に伴う高さ制限は考慮されているか。	No433の質問回答を参照してください。
436	基準貸付料の前提	事業者募集要項	39	4	第4.4_(4)_ア	基準貸付料単価の算定にあたっての鑑定時点はいつか。	令和4年8月1日を調査の時点としています。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁	行			項目
437	基準貸付料の前提	事業者募集要項	39	4	第4.4.(4)_ア	基準貸付料単価の算定にあたって、昨今の建設工事費市況の高騰は考慮されているという理解で良いか。	基準貸付料の鑑定評価等では、調査時点において建設物価等を考慮して評価を行っています。 なお、貸付料が近隣の土地の貸付料に比較して不相当となった場合には、貸付料の見直しについて都和事業者で協議できることとしており、建設工事費の上昇も考慮して対応できる仕組みとしています。
438	保証金	事業者募集要項	39	5	第4.4.(4)_ア	保証金納付時期について、複数に区分して開発する場合、区分ごとに借受時に納付するという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 保証金は、各定期借地契約時に預託することを想定しています。
439	貸付料	事業者募集要項	39	6	第4.4.(4)_ア	貸付料の基準額が高額であり、公募の前提となっている用途への制約(大規模集客施設の整備、分譲住宅の抑制など)、基盤整備費の負担、環境・デジタル対応等が十分に考慮されていないと感じられます。基準額の見直しを検討される可能性はありますでしょうか。	募集条件を変更する予定はありません。
440	貸付料	事業者募集要項	39	6	第4.4.(4)_ア	貸付料の基準額について、計算根拠や用途構成の前提をご開示ください。	No433の質問回答を参照してください。
441	貸付料	事業者募集要項	39	6	第4.4.(4)_ア	昨今、建設工事費市況の高騰が続いておりますが、貸付料の基準額の算定にあたって、このような状況は勘案して頂いているという理解でよろしいでしょうか。	No437の質問回答を参照してください。
442	貸付料	事業者募集要項	39	6	第4.4.(4)_ア	貸付料の基準額の数値について、算出の前提となった用途構成や根拠資料、マーケット予測等がございましたらご教示ください。	No433の質問回答を参照してください。
443	貸付料	事業者募集要項	39	6	第4.4.(4)_ア	貸付料基準額について、昨今の建設工事費の高騰状況は勘案していただいているという理解で宜しいでしょうか。	No437の質問回答を参照してください。
444	貸付地の区分	事業者募集要項	39	7	第4.4.(4)_ア	複数の貸付地に区分するとありますが、この場合、土地を分筆される予定はございますか。	都として土地を分筆する予定はありません。事業者が分筆を希望する場合の取扱いについては、契約条件書P20_第3.4.(5)に記載しています。
445	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、事業予定者選定後に都が定めることとするが、提案書において貸付料は提案せず、評価の対象外ということか	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、評価の対象外です。 なお、応募に当たり、事業収支計画算出書(様式35)における事業収支を算出する際など、にぎわいの先行的な創出の貸付料について仮設定する必要がある場合には、応募者が適当と考える貸付料を使用してください。この場合においても、当該貸付料は、提案審査の評価対象とはなりません。
446	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	「にぎわいの先行的な創出」の貸付については、70年間に一般定期借地に比して短期間かつ軽易な土地利用になると想定されるので、貸付料は投資回収が可能な範囲の低廉な価格に設定することでよろしいでしょうか。	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、事業予定者選定後、提案の詳細について事業予定者に確認の上、貸付期間や収益性などを考慮して、都が定めます。
447	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の貸付料を含む土地の貸付条件を東京都様が定めることとする、とありますが、東京都様と事業予定者にて協議を行い決定するという理解でよろしいでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。
448	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	提案内容を踏まえて、契約形態が使用貸借となる可能性はありますでしょうか。	使用貸借となる想定はしていません。にぎわいの先行的な創出の貸付料を含む土地の貸付条件については、事業予定者選定後、提案の詳細について事業予定者に確認の上、都が提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて定めることとしています。
449	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	貸付料を含む土地の貸付条件を都が定めるに際しては、事業者との事前協議・合意を経たうえで定めるとの理解でよろしいでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。
450	にぎわいの先行的な創出の貸付料の協議について	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、「都が、提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて、貸付料を含む土地の貸付条件を定める」とありますが、貸付料に関する事業者との協議は可能でしょうか。	No446の質問回答を参照してください。
451	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、提案審査の評価対象にはならないという理解でよろしいでしょうか。	No445の質問回答を参照してください。
452	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	提案書作成期間に土地貸付料を含む貸付条件が提示されない場合、貸付料の上限は本設整備の貸付料基準単価月額:4,497円/㎡と同額と考えてよろしいでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
453	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の施策立案に必要な土地貸付料を含む貸付条件が提示されておりましたが、提案書等の受付日の令和5年8月31日までの早い時期に提示頂くことは可能でしょうか。	にぎわいの先行的な創出の貸付料を含む土地の貸付条件については、事業予定者決定後、提案された内容を踏まえて、都が定めることとしています。
454	貸付料の目安	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	都が貸付料を含む土地の貸し付け条件を定める。とありますが貸付料の目安はございますでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。
455	貸付料の目安	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	「都が、提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて、貸付料を含む土地の貸付条件を定める」とありますが、この貸付料を定める具体的な条件や基準、指標等を提示していただけませんか。	No446の質問回答を参照してください。
456	貸付料の目安	事業者募集要項	39	12	第4.4.(5)	「都が、提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて、貸付料を含む土地の貸付条件を定める」とありますが、「にぎわいの先行的な創出」では、事業収益性の低い施設になる可能性が高く、その場合は貸付料はどの程度廉価になると考えてよろしいでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。
457	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	13	第4.4.(5)	事業者の提案を踏まえて都が定めたにぎわいの先行的な創出の貸付料では、事業者の提案内容が実現できない場合、事業予定者選定後に、貸付料含む貸付条件について都と協議することは可能でしょうか。	提案内容が実現できない場合、当初提案した計画の変更について、当初提案の同一性及び事業者の優位性が維持される範囲において、協議することはあり得ます。
458	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	13	第4.4.(5)	提案時点において、にぎわいの先行的な創出の貸付料は、本設整備の貸付料の基準単価月額4,497円/㎡によらず事業者が設定できるという認識でよろしいでしょうか。	No446の質問回答を参照してください。 なお、応募に当たっては、事業収支計画算出書(様式35)における事業収支を算出する際など、にぎわいの先行的な創出の貸付料について仮設定する必要がある場合には、応募者が適当と考える貸付料を使用してください。この場合において、当該貸付料は、提案審査の評価対象とはなりません。
459	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	13	第4.4.(5)	にぎわいの先行的な創出の貸付料は都が定めることとなっていますが、貸付料によっては事業採算性が確保できないことも想定されます。貸付料は事業者と協議の上決定することとして頂けないか。	No457の質問回答を参照してください。
460	にぎわいの先行的な創出の貸付料	事業者募集要項	39	14	第4.4.(5)	貸付料については実施区域・期間等を踏まえて都が定めるとありますが、基準単価月額について本設整備の貸付料と異なる想定をされておられるか、その場合具体的にどのような基準を想定されているかお教えください。	No446の質問回答を参照してください。
461	施設の譲受人、借地権の転借人	事業者募集要項	39	16	第4.4.(6)	施設完成後、都の承諾を受けて施設の譲渡や借地権の転貸をする場合、譲受人や転借人は、事業者構成員である必要はないという理解でよいか	施設の譲渡等は、基本協定に基づく本事業の目的の達成に資する合理的事由があり、かつ、譲渡等の実行後も本事業における事業者構成員及び事業者の役割を果たし、施設等の適切な運用が担保されると認められる場合に限り、これを承諾することとしています。 また、事業者構成員の役割を果たす譲受人を基本協定の当事者として追加し、必要な変更を行うものとします。
462	定期転賃借権	事業者募集要項	39	17	第4.4.(6)_ア	事業予定者が事業者とは別の会社を設立して、一部施設の建築・運営を定期転賃借権に基づいて行うことは許容されますか。雇用を含む会社経営の観点などから、特殊性のある施設については、別法人にする必要性が生じることも想定されます。	契約条件書では、事業者は、基本協定等に従って、自ら事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行うこととしています。ただし、御質問のような別会社に開発を行わせる転賃借のスキームについては、具体的な提案内容を基に、都及び事業者で協議を行うことは可能です。 その際、事業者及び転賃を受ける別会社において、契約条件書に規定される役割や責任等の分担が明確に整理され、その分担や都が付す条件等を基本協定に位置付けるなど、実効性が適切に担保されること等が必要となります。
463	借地権・施設等の譲渡等	事業者募集要項	39	18	第4.4.(6)_ア	「本事業の目的の達成に資する合理的な理由」とありますが、具体的にどのような理由でしょうか。	施設を譲渡したとしても事業者提案が70年間実現し続けることを前提とした上で、譲渡により、効果的なまちづくりや施設運営ができる場合などを想定しています。
464	定期転賃借権	事業者募集要項	39	20	第4.4.(6)_ア	定期借地権設定締結後であれば、施設の建築着工前から(都の承認があったうえで)定期転賃借権を設定することは可能という認識でよろしいでしょうか。	No462の質問回答を参照してください。
465	借地権・施設等の譲渡等	事業者募集要項	39	20	第4.4.(6)_ア	施設等の譲渡や定期転賃借権の設定について、「書面による承認」の必要な手続き内容をご教示ください。	事前に協議の上、譲受人の名称、施設の譲渡等を行う理由などの必要事項を書面にて提出していただき、これについて、条件を付して承認を行います。
466	借地権・施設等の譲渡等	事業者募集要項	39	20	第4.4.(6)_ア	施設完成後に定期転賃借権の設定および施設等の譲渡を行う場合、都の承認があれば、事業者構成員以外の第三者を対象とすることは可能でしょうか。	No461の質問回答を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行		
467	定期転貸借権	事業者募集要項	39	20	第4.4.(6)_ア 事業者が都の承認を得て、地区の一部に定期転借地権の設定を行う場合、施設等の工事着手の前に設定することは可能であると理解して宜しいでしょうか？	No462の質問回答を参照してください。
468	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「施設等を譲渡する場合には、原則として建物ごと一括して行うものとし」とありますが、分譲住宅の譲渡時(定期借地権付き分譲住宅を想定)にはこの限りではないという理解でよろしいでしょうか。	分譲住宅については極力抑制することとしており、限定的に導入する場合にも、まちづくりの効果を発揮するための必要最小限とすることなどの条件を定めています。 また、分譲住宅を譲渡する場合は、都の承認が必要となり、提案内容に応じて、将来にわたって提案内容が担保されるとともに、円滑な返還が可能となるような条項など、必要な規定を追加することを想定しています。
469	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「建物ごと」とは、建築確認申請ごとという理解であっておりますでしょうか。	施設等譲渡に当たっての「建物ごと」の範囲については、建築確認申請と関連するものではありません。
470	転貸借権の分割	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 定期転貸借権を分割して設定することはできない、とありますが、分割した定期借地権に対する定期転貸借権をそれぞれ設定することは可能、との理解でよろしいでしょうか	御理解のとおりです。
471	定期転貸借権の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「なお、施設等を譲渡する場合は、原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない。」とありますが、別紙3p.174_(5)には「事業者が定借区域の分筆を希望し、都が本事業を推進する上で必要と認める場合には、都は、定借区域の分筆を行うことができる」と記載されています。具体的な線引きなどがあればご教示ください。	定借区域の分筆とは、登記された筆の分筆を指しています。このことと、定期転貸借権の分割は別個の規定であり、直接関係はありません。
472	借地権譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「施設等を譲渡する場合は、原則として建物ごと一括して行う」とのことですが、ホテル、オフィス等の区分所有権での分譲についてのお考えをお聞かせください。	一棟建物の分割譲渡は、債務不履行時に問題が生じる可能性があることから、原則として、認めないこととしています。
473	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 譲渡は建物ごと一括して行うとありますが、分譲住宅については、区分所有建物を販売することや、購入者が中古住宅として転売することは認められるとの理解でよろしいでしょうか。	No468の質問回答を参照してください。
474	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、審査基準を満たす分譲住宅の場合は例外ということか	No468の質問回答を参照してください。
475	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、審査基準を満たす分譲住宅以外にも東京都が承諾する場合には例外があるか(例えば、フロアごとの区分所有権、宿泊施設のユニット販売等)	No472の質問回答を参照してください。
476	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「施設等を譲渡する場合は、原則として建物ごと一括して行う」とあるが、同一用途であっても基準法上別棟であれば建物ごとの分譲は可能という理解でよいか	No469の質問回答を参照してください。
477	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、例外として、東京都が承諾する場合には、建物の区分所有権の譲渡は可能か	No472の質問回答を参照してください。
478	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、例外として、東京都が承諾する場合には、建物の共有持ち分の譲渡は可能か	No472の質問回答を参照してください。
479	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア 「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、例外として、東京都が承諾する場合には、建物を信託設定(信託受益権化)することは可能か？	施設の譲渡等は、基本協定に基づく本事業の目的の達成に資する合理的事由があり、かつ、譲渡等の実行後も本事業における事業者構成員及び事業者の役割を果たし、施設等の適切な運用が担保されると認められる場合に限り、これを承諾することとしています。 受益権を設定すること自体は問題ありませんが、都と基本協定を締結する事業者の役割や責任等が、契約条件書の規定同等、適切に果たせるスキームとする必要があります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
480	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア	「原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない」とあるが、例外として、東京都が承諾する場合には、建物を信託設定(信託受益権化)する場合、信託受益権の譲渡に関して制約はあるか(所有者が信託銀行となり、所有者は変更しない)	No479の質問回答を参照してください。
481	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア	定期借地権は地上権か賃借権か?	賃借権を想定しています。
482	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア	定期転貸借地権付き建物を売却する際、東京都の承諾が必要であるが、否認されるとき条件は何か	No461及びNo463の質問回答を参照してください。
483	施設等の譲渡	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア	施設等を譲渡する場合、建物ごと一括して行うとあるが、区分所有や共有を前提とした譲渡を認めていない理由・意図は何か。	No472の質問回答を参照してください。
484	定期転貸借権の制限基準	事業者募集要項	39	22	第4.4.(6)_ア	「なお、施設等を譲渡する場合は、原則として建物ごと一括して行うものとし、定期転貸借権を分割して設定することはできない。」とありますが、定期転貸借地権を分割して設定できる場合の要件をご教示ください。	No472の質問回答を参照してください。
485	エリアマネジメント団体について	事業者募集要項	39	25	第4.4.(6)_イ	事業者が設立するエリアマネジメント組織に関して、個別企業の組織への途中参加・脱退に関する制限はございますでしょうか。	特に制限はありません。
486	構成員の追加、変更	事業者募集要項	40	7	第4.5.(3)	事業予定者決定後、基本協定締結までの期間、事業者構成員が第2、4(4)に掲げる制限に抵触し、当該事業者構成員を除外した場合以外に、事業者構成員の追加・変更はできるか	認められません。
487	事業者の構成員	事業者募集要項	40	13	第4.5.(3)	「事業予定者に選定されなかった応募者の構成員であったものを新たな構成員として加えることは認めない。」との記載がございますが、新たな構成員ではなく工事請負者のような協力会社であれば、新たに協業は可能である認識で宜しいでしょうか。	本規定は、構成員について定めたものであり、協力会社に関する規定ではありません。 なお、契約条件書に定める工事請負人は、構成員である必要があります。
488	当初計画の変更	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	41ページ1行目カッコ内のただし書き(ただし、関係機関等との協議等によってはその限りではない)の意図するところをご教示ください。	具体的には、提案内容に応じて協議することになりますが、事業予定者決定後、関係機関等との協議において、応募者が提案時点で知り得ない条件が付加された場合などを想定しているものです。
489	当初計画の変更にかかる追加費用	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	ここで前提とされている事実はいずれも事業者が差配できないものと思料致しますが、そのような場合に生じる追加費用を事業者が負担することの理由をご教示ください。	本事業は、都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担する想定はありません。
490	当初計画の変更の場合の基本協定解除	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	変更提案を行っただけで解除権が発生することはいたずらに委縮効果を生まないでしょうか。事業者が変更内容に固執するような場合に限定する運用がなされるという理解で良いでしょうか。	変更提案を行っただけで解除権が発生するとは考えておりません。 御質問のような、事業者が当初提案との同一性や事業者の優位性が損なわれるような変更提案に固執される場合が本規定に該当すると想定しています。
491	計画変更	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	事業者決定後、提案計画を実現するにあたり、行政指導・協議などにより元々の計画からの変更が余儀なくされる場合が想定されますが、その際は当初提案内容の同一性及び事業者の優位性の変動について事業者の責任はないという認識でよろしいでしょうか。	計画変更に当たっては、事業者の優位性が明らかに維持されることを求めています。また、関係機関等との協議等によっては、その限りではないとしています。また、その場合においても、まちづくりのコンセプト等、当初提案の同一性については維持していただく必要があります。
492	計画変更	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	「事業者は、基本協定締結後、当初提案した計画が、関係機関等との間で協議を行った結果、変更しなければならなくなった場合、……」とありますが、基本協定締結前の各種協議の結果、計画内容が変更されることも想定されますが、基本協定締結前の計画内容の変更に関しては許容されるという認識でよろしいでしょうか。	計画内容の変更は、基本協定締結前ではなく、基本協定締結後に行うことを想定しています。
493	計画変更	事業者募集要項	40	26	第4.5.(6)	「事業者は、基本協定締結後、当初提案した計画が、関係機関等との間で協議を行った結果、変更しなければならなくなった場合、……」とありますが、ここで示す当初提案とは、基本協定締結時の計画案という認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。 なお、本公募における提案書の内容が、基本協定に反映されることとなります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
494	計画変更	事業者募集要項	40	26	第4.5_(6)	「事業者は、基本協定締結後、当初提案した計画が、関係機関等との間で協議を行った結果、変更しなければならなくなった場合、……」とありますが、事業者決定後に各種計画の与件などが示され、地区外との接続や交通協議などの様々な関係機関等との十分な協議が整わない場合、基本協定締結までの期間が延長されるという認識でよろしいでしょうか。	基本協定は、都と事業予定者で協議の上、締結します。契約条件書では、令和6年度締結予定としています。
495	施設計画変更	事業者募集要項	41	1	第4.5_(6)	「……当初提案の同一性及び事業者の優位性……」とありますが、今回の提案において提案した施設面積などは、事業予定者決定後の詳細検討をする中で変更も想定されますが、当初提案内容の同一性及び事業者の優位性の変動には該当しないという認識でよろしいでしょうか。	御質問のケースにおいても、まちづくりのコンセプト等、当初提案の同一性や事業者の優位性は、原則として維持していただく必要があります。
496	基本協定の軽微な変更	事業者募集要項	41	7	第4.5_(6)	基本協定締結後の提案の変更について、審査委員会の開催を要しない「軽微な変更」とは具体的にどのような変更でしょうか。	審査の評価に明らかに影響しない事項などを想定しています。
497	リスク・責任分担について	事業者募集要項	43	8	第5.1_(3)	法令の変更及び不可抗力による費用の増加は事業者で負担する等の記載がございますが、その他都の瑕疵によって費用増加が生じた場合の責任区分についてもご教授いただきたいです。	本事業は、都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担することは想定していません。募集要項等に定めのない事象が起こった際には、別途協議の上定めるものとしています。
498	貸付料	事業者募集要項	43	8	第5.1_(3)	不可抗力、法令改正による追加費用の発生や事業スケジュールの変更について、事業者負担とありますが、貸付料の減額について協議可能でしょうか。	貸付料の改定については、別紙3契約条件書の記載内容に基づき、協議することとなります。募集要項等に定めのない事象が起こった際には、別途協議の上定めるものとしています。
499	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	43	8	第5.1_(3)、(5)、(6)、(7)、(8)、(9)	ここで前提とされている事実はいずれも事業者が差配できないものと思料致しますが、そのような場合に生じる追加費用を事業者が負担することの理由をご教示ください。	No489の質問回答を参照してください。
500	企画・設計内容の見直し	事業者募集要項	43	10	第5.1_(4)	「事業者の提案した企画及び設計内容は都の承諾なしに変更できない」とありますが、軽微な変更は承諾不要という理解でよろしいでしょうか。軽微基準を明確化するため、事前の承諾が必要な内容が今後限定列挙される可能性はありますでしょうか。	当初提案した計画の変更については、都の承諾が必要となりますが、第4.5_(6)に規定しているとおり、軽微な変更については、審査委員の意見聴取が省略できることとしています。
501	設計内容変更	事業者募集要項	43	10	第5.1_(4)	提案した企画及び設計内容の変更において、軽微な変更も都の承諾が必要になるか教えてください。	当初提案した計画の変更については、都の承諾が必要となりますが、第4.5_(6)に規定しているとおり、軽微な変更については、審査委員の意見聴取が省略できることとしています。
502	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	43	11	第5.1_(5)	東京都の帰責事由に基づくスケジュール変更に伴って費用が追加された場合や損害が生じた場合についても、都の負担は一切生じないということでしょうか。	本事業は、都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担することは想定していません。
503	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	43	15	第5.1_(6)	東京都の帰責事由に基づいて都市高速道路晴海線や都心部・臨海地域地下鉄の整備スケジュールが遅延し、事業者が増加費用や損害が生じた場合も都の負担はないということでしょうか。	御理解のとおりです。
504	リスク	事業者募集要項	43	18	第5.1_(7)	「事前の調査の結果として提示した条件と著しく異なる土壤汚染が発見された場合、(中略)都及び事業者は協議により、その費用負担や施設等の完成予定日の見直しを行う」とある一方、「都が負担する費用を除き事業者に発生する増加費用及び損害を一切負担しない」とありますが、最終的に当初提示された金額から超過した費用は、都の負担があるのでしょうか、ないのでしょうか。	土壤汚染対策工事そのものの費用負担については、協議の対象となります。関連して事業計画の見直しが発生した場合の費用・損害など、土壤汚染対策費用以外の「事業者に発生する増加費用及び損害」については都は負担しないこととしています。
505	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	43	18	第5.1_(7)	第4の4の(1)で、貸付期間は「施設運用期間70年間に建設及び除却期間を加算した期間」としていますが、土壤汚染の除去等の対策に係る計画の見直しに基づきスケジュールが延長された場合、延長期間は「建設及び除却期間」に含まれますでしょうか。	原則として、土壤汚染の除去等の期間は、「建設及び除却期間」に含まれませんが、定期借地契約締結後にスケジュールが延長された場合の取扱いは、協議により定めることとなります。

番号	タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁	行 項目		
506	土壌汚染等のリスク	事業者募集要項	43	18 第5_1_(7)	土壌汚染、埋蔵文化財、地中障害等に伴い費用負担や施設等の完成予定日の見直しを行う場合においても、借地期間は伸長されないとのことだが、この場合、提案時想定より使用収益できる期間が短くなります。提案を行う上で、使用収益期間は投資回収の視点でも重要な事項であることから、借地期間の伸長や提案貸付料の減額などの協議に応じてもらえないと、リスクが高いが見直し可能か。	借地期間の伸長は想定していません。 また、貸付料の改定については、別紙3契約条件書の記載内容に基づき、協議することとなります。 なお、募集要項等に定めのない事象が起こった際には、別途協議の上定めるものとしています。
507	予期せぬ土壌汚染	事業者募集要項	43	19 第5_1_(7)	都の事前調査と著しく異なる土壌汚染が発見された場合でも「借地期間は伸長されず」とありますが、これでは事業者側のリスクが過大に感じられます。変更を検討される可能性はありますでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
508	予期せぬ土壌汚染があった際のリスク負担	事業者募集要項	43	19 第5_1_(7)	事前の調査の結果として提示した条件と著しく異なる土壌汚染が発見された場合でも、借地期間は伸長されないとのことですが、その場合、提案時の収支想定が成り立たないことが想定されます。事業者側にリスクが偏っていると思料しますが、借地期間の伸長や、提案貸付料の減額などの協議が可能な形への変更可能性はございますでしょうか。また、放射能汚染に関しては、提示されている範囲以外には、存在しないと理解して宜しいでしょうか。	募集要項等に定めのない事象が起こった際には別途協議の上定めるものとしています。 また、被ばくマクロ等に関連する調査結果等(都で想定する範囲)に関しては、No392の質問回答を参照してください。
509	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	43	25 第5_1_(8)	上記と同様、埋蔵文化財が発見された場合、これに対応する期間は、「建設及び除却期間」にあたりますか。	原則として、埋蔵文化財調査等の期間は、「建設及び除却期間」に含まれませんが、定期借地契約締結後にスケジュールが延長された場合の取扱いは、協議により定めることとなります。
510	埋蔵文化財	事業者募集要項	43	25 第5_1_(8)	本掘調査の結果、埋蔵文化財の保存等で建築不可の敷地面積が増大し、予定していた一部の施設を建築できない場合や施設規模を縮小させる必要が生じた場合、土地の貸付料等は協議できますでしょうか。	貸付料の改定は、別紙3契約条件書の記載内容に基づき、協議することとなります。
511	予期せぬ埋蔵文化財	事業者募集要項	43	26 第5_1_(8)	都の事前調査と著しく異なる埋蔵文化財が発見された場合でも「借地期間は伸長されず」とありますが、これでは事業者側のリスクが過大に感じられます。変更を検討される可能性はありますでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
512	予期せぬ埋蔵文化財あった際のリスク負担	事業者募集要項	43	26 第5_1_(8)	試掘調査結果として提示した条件と著しく異なる埋蔵文化財が発見された場合でも、借地期間は伸長されないとのことですが、その場合、提案時の収支想定が成り立たないことが想定されます。事業者側のりにリスク偏っていると思料しますが、借地期間の伸長や、提案貸付料の減額などの協議が可能な形への変更可能性はございますでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
513	リスク、責任等の分担	事業者募集要項	44	5 第5_1_(9)	新たな地中障害物等が確認され、その撤去にかかる期間は、「建設及び除却期間」にあたりますか。	原則として、地中障害物の撤去等の期間は、「建設及び除却期間」に含まれませんが、定期借地契約締結後にスケジュールが延長された場合の取扱いは、協議により定めることとなります。
514	予期せぬ地中障害物	事業者募集要項	44	5 第5_1_(9)	本要項に示す存知物以外の地中障害物等が確認され、事業者の提案内容に著しく支障が生じる場合にも「借地期間は伸長されず」とありますが、これでは事業者側のリスクが過大に感じられます。変更を検討される可能性はありますでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
515	予期せぬ地中障害物あった際のリスク負担	事業者募集要項	44	5 第5_1_(9)	本要項等に示す存置物以外の地中障害物等が確認され、事業者の提案内容に著しく支障が生じる場合でも、借地期間は伸長されないとのことですが、その場合、提案時の収支想定が成り立たないことが想定されます。事業者側にリスクが偏っていると思料しますが、借地期間の伸長や、提案貸付料の減額などの協議が可能な形への変更可能性はございますでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
516	その他	事業者募集要項			本敷地において、不発弾調査は実施されているのでしょうか。実施されていない場合、当該調査に係る費用は都で負担していただく理解でよろしいでしょうか。	都が知る限り不発弾の存在は確認されていないため、不発弾調査は実施しておらず、調査費用を負担することも想定していません。
517	液状化に関する資料	事業者募集要項			計画地の液状化対策の検討結果を開示・提供いただけませんか？	「東京都建物における液状化対策ポータルサイト」の「東京の液状化予測図」を参照してください。
518	汚染土壌対策に関する資料	事業者募集要項			計画地の汚染土壌対策に関する検討結果を開示・提供いただけませんか？	検討結果はありません。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
519	実施段階の協議体	事業者募集要項				基本協定締結後に事業者が事業を推進する際に、東京都は、築地地区のまちづくりに関して、都、地元区、周辺諸団体等が参加した場で協議(説明)する進め方を想定、あるいは期待していますでしょうか。	事業の進め方については、募集要項P27に記載する関係法令等を踏まえ、事業者において適切に進めてください。
520	環状2号線への接続	別紙1 資料集(添付資料2)			添付資料2	汐留方面・・・から新大橋通及び環状第2号線を利用してとのことですが、環状第2号線の本線(トンネル部分)を通行している車両が街区へアクセスできることを求めているわけではなく、新大橋通から環状第2号線の側道を経由して街区へのアクセスを求めているとの理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
521	環状第2号線側道の転回路について	別紙1 資料集(添付資料2)			添付資料2	東京都が整備する「環状第2号線側道の転回路」は、環状二号線工事(側道部仕上げ工事等)に含まれている理解でよろしいでしょうか。	含まれています。 なお、整備後は、「築地地区まちづくり事業」の本設整備の完了まで閉鎖予定となっています。
522	環状第2号線側道の転回路について	別紙1 資料集(添付資料2)			添付資料2	事業者が整備する立体道路横断アクセス路は定借区域外のため、都が管理する理解でよろしいでしょうか。	事業者が整備し、管理することを想定しています。
523	道路占用の占用料	別紙1 資料集(添付資料2)			添付資料2	道路占用を行う場合の占用料の基準単価をご教示ください。	上空に設ける通路の占用料単価は、占用面積1㎡につき年19,400円(令和4年度時点)です。
524	道路占用の占用料	別紙1 資料集(添付資料2)			添付資料2	立体横断アクセス路は東西街区を接続する公共性の高いものであることから、事業者が占用料を負担しない形として頂けますでしょうか。	占用料については、「東京都道路占用料等徴収条例第3条の規定による減免措置の基準」に基づいて、判断されることとなります
525	広域交通結節点の形成等	別紙1 資料集(添付資料3)			添付資料3	建築制限区域内に広域交通結節点が図示されていますが、そこに広場を整備する場合、建築制限区域内の都市高速道路晴海線及び地下鉄工事完了後に広域交通結節点を整備着手すればよいという認識でよろしいでしょうか。	広域交通結節点を含む地区全体をできる限り、早期に整備する計画としてください。 なお、募集要項第3.2_(2)_ア_(ア)のとおり、将来の需要に合わせ、段階的に整備することも可能です。 防災船着場や高速晴海線、都心部・臨海地域地下鉄等の関連するインフラの整備スケジュール等を踏まえて最適な提案を行ってください。
526	スーパー堤防への設備設置について	別紙1 資料集(添付資料4)				都(建設局)の施工範囲であるテラス内(下部)に事業者が設備(河川水引き込み用の取水口、ポンプピット等)を設置することは可能か。	河川水の取水及び河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は、配付資料13を確認してください。 なお、テラスの設計施工時期や設備の配置・規模等によって条件が異なります。
527	スーパー堤防への設備設置について	別紙1 資料集(添付資料4)				都(建設局)の施工範囲である堤防上に配管等の設備を敷設することは可能か。	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は、配付資料13を確認してください。
528	スーパー堤防への設備設置について	別紙1 資料集(添付資料4)				都(建設局)の施工範囲であるテラス内(下部)や、堤防面に事業者が設備を設置する場合、堤防の補強などを含め施工者は都、事業者のどちらになるのか？ またその費用負担はどちらになるのか？	河川区域内における工作物の設置等については、河川法に基づく河川管理者の許可等を受ける必要があります。河川占用許可上の基本的な条件は、配付資料13を確認してください。 なお、テラスの設計施工時期や設備の配置・規模等によって条件が異なります。 また、占用工作物の整備費及び維持管理に要する費用は事業者(許可受者)の負担となります。
529	管理用通路	別紙1 資料集(添付資料4)	2	1	添付資料4	スーパー堤防断面イメージ中の「管理用通路巾5.0m」について、有効幅員が最低5.0m必要という理解でよろしいでしょうか。	有効幅員ではなく、天端幅を5.0mとして設定しています。
530	河川保全区域	別紙1 資料集(添付資料4)	2	1	添付資料4	擁壁によってスーパー堤防を受ける場合、擁壁の構造上必要な範囲までが、河川保全区域と考えてよろしいでしょうか。	擁壁の構造上必要な範囲も含め、スーパー堤防の保全に必要な範囲までが、河川保全区域となります。
531	歩行者ネットワーク	別紙1 資料集(添付資料5)			添付資料5	添付資料5の築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークにおいて、築地川水門部分の高さが4m以上高くなっていますが、高低差解消の方法はどの様に計画されていますでしょうか。	階段及びスロープを設置する計画ですが、詳細は現時点で未定です。
532	埋蔵文化財試掘調査	別紙1 資料集(添付資料7)			添付資料7	埋蔵文化財試掘調査は現在調査中と記載があるが、いつ頃結果が公表される見込みでしょうか。ご教示ください。	No103の質問回答を参照してください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
533	埋蔵文化財試掘調査	別紙1 資料集(添付資料7)			添付資料7	埋蔵文化財試掘調査結果を踏まえて、保存される遺構があるのか否か、またある場合の場所、保存方法についていつ頃公表される見込みでしょうか。ご教示ください。	令和3～4年度の埋蔵文化財調査の結果は、令和5年春頃の公表を予定しています。 なお、調査で発見された旧浴恩園の池の護岸等は、現地保存について検討を要するような重要な遺構ではなかったため、保存方法等について公表する予定はありません。
534	審査項目	別紙2 審査基準	3	5	5_(2)	審査事項にある基本的事項の審査について、基本的な条件を満たしていないときは失格とするとあり、基本的事項の不明瞭な点については対話事前質問の機会が一回設けられています。 基本的事項に関する質問の機会は一回だけでしょうか。	基本的事項に限らず、予定している提案の内容が、都が付している要件を満たしているか否かをあらかじめ確認することを目的に行う対話は、一回とします。
535	審査基準	別紙2 審査基準	3	6	5_(3)	審査委員は各項目の提案に対し、相対的な評価を行うのでしょうか。あるいは絶対的な評価として、提案内容が一定の基準を満たす場合に点数を加点する方式でしょうか。	審査の具体的な方法については回答できません。
536	貸付料の審査	別紙2 審査基準	3	8	5_(4)	貸付料審査の比例配点方式とは具体的にどのような計算方法か。	0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分をする計算方法になります。
537	貸付料の審査方法	別紙2 審査基準	3	9	5_(4)	貸付料の審査方法である比例配点方式の計算方法をご教示ください。	No536の質問回答を参照してください。
538	比例配点方式	別紙2 審査基準	3	9	5_(4)	比例配点方式について具体的にお教えください。(評価点=10点×(当該事業応募者の提案価格/事業応募者から提案された最高価格)という認識でよろしいでしょうか。)	御理解のとおりです。
539	貸付料の審査	別紙2 審査基準	3	9	5_(4)	比例配点方式とは、具体的にはどのような計算方法による配点方式か	No536の質問回答を参照してください。
540	総合的な評価	別紙2 審査基準	3	10	5_(5)	「上記審査項目だけでは評価が十分にできない内容、……」とありますが、ア施設・まちづくりの計画、技術的な評価や事業の運営・経営的な評価にあげられた項目外の提案について最大10点が加算されるという認識でよろしいでしょうか。	上記審査項目だけでは評価が十分にできない内容も含め、事業全体での総合的な評価を行います。
541	省エネルギー	別紙2 審査基準	4	7	6_(3)	「施設計画について、都市基盤計画、建築計画、まちづくり等の視点で審査する。」とありますが、関連する周辺敷地(計画敷地外)への提案は審査対象となりますでしょうか。	本事業の目的の達成のために、事業者が自ら整備するもので、実現が見込まれる場合には、域外の提案についても、審査基準に則り審査を行います。 実現に必要な関係者との協議は事業者が行う必要があります。
542	審査項目と配点	別紙2 審査基準	4	11	6_(3)_ア	「ア.施設・まちづくりの計画、技術的な評価」「イ.事業の運営・経営的な評価」の、各項目の配点は提示していただけでしょうか。	各項目の配点を提示する予定はありません。
543	施設・まちづくりの計画、技術的な評価	別紙2 審査基準	4	11	6_(3)_ア	施設・まちづくりの計画、技術的な評価の(ア)～(サ)までの65点を各項目に振り分けた配点は提案書提出前に開示されるのでしょうか。	各項目の配点を提示する予定はありません。
544	事業の運営・経営的な評価	別紙2 審査基準	4	11	6_(3)_ア	事業の運営・経営的な評価の(ア)～(イ)までの15点を各項目に振り分けた配点は提案書提出前に開示されるのでしょうか。	各項目の配点を提示する予定はありません。
545	審査項目と配点	別紙2 審査基準	4	11	6_(3)_ア	審査項目の配点について、施設・まちづくりの計画、技術的な評価の65の内訳を教えてください。	各項目の配点を提示する予定はありません。
546	事業計画の審査	別紙2 審査基準	4	11	6_(3)_ア	65の配点について、(ア)全体コンセプト～(サ)エリアマネジメントの各項目毎の配点を開示いただくことは可能でしょうか。	各項目の配点を提示する予定はありません。
547	参加資格要件の審査	別紙2 審査基準	5	10	7_(1)_ア_(イ)	「施設ごとに提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物～」とあるが、施設の定義は何か(用途なのか、建物なのか、複合用途の場合にはどのように考えればよいか)	施設とは、原則一棟の建物を想定しています。 複合用途建物の考え方については、No131の質問回答を参照してください。
548	路線バス	別紙2 審査基準	6	8	7_(2)_ア_(ア)	「……バス(路線バス・空港シャトルバス・観光バス等)、将来のBRT……」とありますが、乗り入れ予定の路線バスの本数や整備するバース数の条件などはありますか。	募集要項のとおりです。本数やバース数の条件はありません。
549	災害時の対応	別紙2 審査基準	6	11	7_(2)_ア_(ア)	「防災活用や災害時の対応が考慮されていることを確認する。」とありますが、これは配付資料内部で検討されている再開発等促進区の運用基準に定められた基準以上の要求水準があればご教示ください。(都市開発諸制度活用方針に定める防災備蓄倉庫及び自家発電設備の設置や、「一時滞在施設の確保及び運営のガイドライン(平成27年2月20日:首都直下地震帰宅困難者等対策連絡調整会議)」に沿った整備・運営)	ソフト面での取組も含め、地区全体で地域の防災性の向上に寄与する提案を行ってください。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
550	災害時の対応	別紙2 審査基準	6	11	7_(2)_ア_(ア)	「防災活用や災害時の対応が考慮されていることを確認する。」とありますが、一時滞在施設などの防災関連の施設につきまして、収容人数など必要設備などについては、自由提案という認識でよろしいでしょうか。また、提案の際に算定根拠を示す必要はありますでしょうか。	御理解のとおりです。ソフト面での取組も含め、地区全体で地域の防災性の向上に寄与する提案を行ってください。 なお、提案書に算定根拠を記載する必要はありません。
551	災害時の対応	別紙2 審査基準	6	11	7_(2)_ア_(ア)	「防災活用や災害時の対応が考慮されていることを確認する。」とありますが、都が整備する防災船着き場などについて、海上からの防災活動時の運搬物資の量や救助人員数など、計画内容についてご教示ください。	防災船着場の標準仕様については、配付資料14を確認してください。防災船着場の役割や機能については「防災船着場整備計画(平成28年1月)」を参照してください。 防災機能を有する広場については、事業者にて、地域の防災性向上に寄与する使用方法を想定しながら、提案してください。
552	災害時の対応	別紙2 審査基準	6	11	7_(2)_ア_(ア)	「防災活用や災害時の対応が考慮されていることを確認する。」とありますが、都が整備する防災船着き場の機能の想定規模などをご教示ください。(防災船着き場に緊急車両などがアクセスできる必要性など)	No551の質問回答を参照してください。
553	周辺の幹線道路	別紙2 審査基準	6	12	7_(2)_ア_(ア)	周辺の幹線道路とのアクセスは考慮の上、限定的なアクセス(一方通行など)も可能でしょうか。	考慮の上提案していただくことは可能です。ただし、実現に当たっては、交通管理者による判断が必要と考えます。 また、接道する道路の構造に影響がある場合には、道路管理者との調整をお願いします。
554	自転車の活用について	別紙2 審査基準	6	14	7_(2)_ア_(ア)	「自転車や次世代モビリティの活用が考慮されている……」とありますが、自転車の活用は必須でしょうか。	交通結節機能を有する広場における自転車の活用の考慮は、基本的事項の適格審査における条件であるため、満たしていない提案は失格となります。
555	舟運	別紙2 審査基準	6	17	7_(2)_ア_(イ)	定期船と不定期観光船の就航について、これらのサービスを構成員以外の既存の運航事業者へ業務委託するという認識でよろしいでしょうか。	舟運の運営方法は事業者の提案によります。事業者自ら免許等を取得して舟運事業を実施することも構成員以外の運航事業者と調整を行い、船の就航を誘致することも可能です。
556	舟運	別紙2 審査基準	6	17	7_(2)_ア_(イ)	定期船と不定期観光船の乗客数、運航便数に基準値はございますか。	事業者の提案によります。 就航の提案に当たっては、応募者において実現可能と考える具体的な内容(運航事業者の想定、運航ルート、運航頻度、運航事業者誘致に向けた応募者による船着き場周辺の環境整備等の取組など)を提案してください。 また、舟運ネットワークの要にふさわしい計画としてください。 提案が実現できなかった場合には、選定された事業者提案の優位性が損なわれない範囲で、代替となる他の定期船及び不定期船の就航などへの変更が認められます。 なお、審査に当たって、運航事業者との調整状況は評価の対象となりません。
557	待合所	別紙2 審査基準	6	25	7_(2)_ア_(イ)	待合機能に関して、災害時における一時待機所に設備、仕様等の基準はございますか。	一時待機場所としての活用については、具体的な基準はありませんが、舟運の利用者をはじめ幅広く活用されることを想定した計画としてください。
558	待合機能	別紙2 審査基準	6	25	7_(2)_ア_(イ)	一時待機場所としての機能がその他で担保されている計画であっても、待合機能での一時待機場所としての活用は必要でしょうか。	総合的に御判断いただいて差し支えありませんが、待合機能の一時待機場所としての活用は、提案の条件となっていますので、御質問のような提案を行う理由等を説明してください。
559	地下鉄駅等との接続	別紙2 審査基準	6	35	7_(2)_ア_(ウ)	事業者の費用負担は、地下鉄駅等を結節する歩行者空間の整備費用であり、地下鉄駅等と建物の接続部分は事業者の費用負担範囲外という理解でよろしいでしょうか。	鉄道事業者の通路等に接続する場合、接続に関する設計・施工の実施、事業費の負担等については、まちづくり事業者が対応することとなります。 また、建築物への接続により整備される新たな出入口については、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」等への対応が必要となります。詳細に関しては、鉄道事業者との協議によると考えます。
560	交通基盤整備	別紙2 審査基準	7	9	7_(2)_ア_(エ)	地区内通路・交通広場などの公共の用に供する交通基盤等につきまして、東京都が求める規模などの具体的な条件との調整など、事業者決定後に事業者が調整すべき事項についてご教示ください。	現時点で都が求める内容については、募集要項に記載しています。調整すべき事項については、例えば、地区内通路の幅員構成・安全対策、交通広場の交通動線などを想定していますが、詳細については、事業予定者決定後、道路管理者、交通管理者と協議を行い確認してください。 また、提案に対する都などの関係者からの意見についても協議してください。
561	区有施設への出入り可能な車路等	別紙2 審査基準	7	20	7_(2)_ア_(エ)	「地区内通路から区有施設への出入りが可能な車路等」とありますが、この車路等の等は車路以外に具体的に何を指しますでしょうか。	配付資料10Iに示す各条件を指しています。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
562	一般公共用駐車場	別紙2 審査基準	7	22	7_(2)_ア_(エ)	「一般公共の用に供する駐車場が……」とありますが、こちらの台数についての最低基準はありますでしょうか。法令上の基準を満たしていればよいという認識でよろしいでしょうか。	最低基準はありません。基本的事項の適格審査項目のうち、地区内車両交通機能の確保に係る条件として、「来街者のニーズや利便性を考慮して、計画すること」としています。
563	観光バス用の駐車場	別紙2 審査基準	7	26	7_(2)_ア_(エ)	「観光バス用の駐車場が適切に計画されていること」としていますが、CO2実質排出ゼロやゼロエミッションとの整合性をご教示ください。化石燃料を動力にした観光バスの乗り入れは想定していますでしょうか。	事業者が提案する事業については、地区内においてCO2排出実質ゼロを実現することを求めています。また、急速充電器等、ゼロエミッションビークル(ZEV)の普及促進に向けたインフラの整備などの取組を求めています。
564	新しい文化の拠点での取組体制	別紙2 審査基準	7	29	7_(2)_ア_(オ) _a	「……取組を継続的に行うための体制等が……」とありますが、「7_(2)_ウ」で示すエリアマネジメント組織と同一でも構わないという認識でよろしいでしょうか。	当該規定は、文化の創造・発信に関する提案を求めるものであり、エリアマネジメントとは求めるものが異なりますが、各々の目的が達成されるのであれば、同一の組織でも構いません。
565	築地と豊洲	別紙2 審査基準	8	3	7_(2)_ア_(オ) _a	「築地と豊洲が双方に生かし合える」とありますが、「豊洲」とは豊洲市場のことでしょうか、それとも豊洲地区全体を指すのでしょうか。また、「築地」についても、活用都有地のことか、それとも旧築地場内市場の機能を指しているのか、それとも場外市場を含む築地地区全体を指しているのかご教示ください。	築地地区まちづくり事業に当たっては、周辺地域における様々な機能と有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出せるようにしていくこととしており、豊洲市場(都のにぎわい創出に向けた取組を含む。)との関係においても、双方を生かしあえるよう、提案してください。
566	大会議室、中小会議室等の関係諸室	別紙2 審査基準	8	8	7_(2)_ア_(オ) _b	大会議室、中小会議室の室数の条件はなく、様々な国際的な会議や催し物等の開催に幅広く対応できることを踏まえた事業者提案によるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
567	会議や催し等ができる機能	別紙2 審査基準	8	8	7_(2)_ア_(オ) _b	ボールルーム(バンケット使用で1000人以上相当)について、これを上回る規模の提案をする場合に上限はありますでしょうか。	上限はありません。
568	住宅機能について	別紙2 審査基準	9	8	7_(2)_ア_(オ) _d	分譲住宅以外の住宅機能については制限はないという認識でよろしいでしょうか。	建物の所有権を区分して分譲するもので、実質的に居住の用に供されることが見込まれる施設については、分譲住宅として取り扱います。
569	分譲住宅の仕様	別紙2 審査基準	9	9	7_(2)_ア_(オ) _d	「東京の国際競争力の向上に資するもの、かつ本地区に必要な他の機能と一体的に導入する必要がある機能に限定する」とありますが、想定する住宅のグレード感についてご教示ください。	分譲住宅を導入する場合、本事業の方針などを踏まえて、提案してください。
570	分譲住宅	別紙2 審査基準	9	9	7_(2)_ア_(オ)	東京の国際競争力の向上に資するものについて、想定はございますか。	No569の質問回答を参照してください。
571	分譲住宅	別紙2 審査基準	9	9	7_(2)_ア_(オ)	本地区に必要な他の機能と一体的に導入する必要がある機能について、想定はございますか。	No569の質問回答を参照してください。
572	分譲住宅	別紙2 審査基準	9	14	7_(2)_ア_(オ) _d	併設する付属機能とありますが、具体的にどのような施設が該当になりますでしょうか。	併設する付属機能については、例えば、居住者用のコンシェルジュ、フィットネスジムなどを想定しています。
573	分譲住宅	別紙2 審査基準	9	14	7_(2)_ア_(オ) _d	容積対象面積としてカウントしない面積については対象面積から外れますでしょうか。	御理解のとおりです。
574	旧築地市場の鉄骨部材	別紙2 審査基準	10	11	7_(2)_ア_(カ)	旧築地市場の鉄骨部材等の活用について、活用する数量に基準値はございますか。	活用数量に基準はありませんが、積極的に活用してください。
575	旧築地市場の鉄骨部材等	別紙2 審査基準	10	11	7_(2)_ア_(カ)	「旧築地市場の鉄骨部材等の活用……」とありますが、具体的な活用方針はありますでしょうか。	具体的な活用方針はありませんが、歴史的・文化的な観点等から提案してください。
576	隅田川の河川水利用について	別紙2 審査基準	10	18	7_(2)_ア_(キ)	未利用エネルギーの一つである河川水(隅田川)の熱を利用(河川水は隅田川に戻す)する場合、利用制限があるか。また、環境に対する影響調査を行う必要があるか。	河川水熱利用については、「ヒートポンプを用いた河川水熱利用のための水利使用の取扱いについて(平成9年3月31日付建設省河調発第8号建設省河川局水政課長通達)」を確認してください。No.147の質問回答も参照してください。
577	環境認証の取得	別紙2 審査基準	10	18	7_(2)_ア_(キ)	「再生可能エネルギーや未利用エネルギー等を導入しながら、CO2排出実質ゼロする計画となっていることを確認する」とありますが、環境認証の取得は必要要件でしょうか。	提案時に、環境認証の取得は要件とはしておりません。
578	CO2排出実質ゼロ	別紙2 審査基準	10	21	7_(2)_ア_(キ)	段階開発の場合、各段階供用時の計画においても、CO2排出実質ゼロにする必要がありますでしょうか。	各段階の供用時にも、原則として、CO2排出実質ゼロとする計画としてください。
579	水素ステーション	別紙2 審査基準	10	24	7_(2)_ア_(キ)	水素ステーションの導入は必須でしょうか。それとも脱炭素化に資する取組の一例という認識でよろしいでしょうか。	水素ステーションの導入は条件となります。
580	国産木材	別紙2 審査基準	10	32	7_(2)_ア_(キ)	国産木材の活用について、活用する数量に基準値はございますか。	基準はありませんが、積極的に活用してください。
581	国産木材	別紙2 審査基準	10	32	7_(2)_ア_(キ)	国産木材の活用先は、建物に限らないという認識でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
582	審査基準	別紙2 審査基準	11	13	7_(3)	「施設・まちづくりの企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、周辺地域との関連などについて……」とありますが、ア(ア)～(サ)においては、業務体制や事業計画・事業健全性などについて提案した場合、採点の対象となりますでしょうか。	審査は、(3)事業計画の審査の内容に沿って行います。
583	審査基準	別紙2 審査基準	11	13	7_(3)	「施設・まちづくりの企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、周辺地域との関連などについて……」とありますが、ア(ア)～(サ)のうち特に業務体制や事業計画・事業健全性などについての提案を求める項目をご教示ください。	各項目について、審査基準に従って審査します。
584	事業計画の評価方法	別紙2 審査基準	11	13	7_(3)	事業計画の審査における加点方式について、ア、イの項目ごとに加点上限が決まっているのでしょうか。詳細をご教示ください。	各項目の配点を提示する予定はありません。
585	にぎわいの先行的創出	別紙2 審査基準	15	4	7_(3)_ア_(コ)	にぎわいの先行的な創出については、本設整備により早期に効果的ににぎわいが創出されている提案の場合、にぎわいの先行的な創出に関する提案がなくとも、当該評価項目において評価されるという理解で合っておりますでしょうか。	にぎわいの先行的な創出については、本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業です。にぎわいの先行的な創出に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。本設整備の施設建設を早期に行うことは、地区の早期整備の趣旨に沿うものと考えますが、本設施設の最も早い供用開始は舟運利便施設等になることを想定しています。
586	河川空間の活用	別紙2 審査基準	15	13	7_(3)_ア_(サ)	「……(河川空間の活用による……)」とありますが、活用都有地外の河川空間もエリアマネジメントの対象範囲内という認識でよろしいでしょうか。	御認識のとおりです。
587	法整備への対応	別紙2 審査基準	15	20	7_(3)_イ	「社会の変化に適應できる運営及び……」とありますが、次世代モビリティの発展や新技術の適用など、現時点では法制度的にも整備されていない場合、将来の法改正を見込んだ提案は審査対象となりますでしょうか。	提案内容にもよりますが、国、都等において推進のためのロードマップが示されているものや法整備の検討が進められているもの等については、実現性が見込まれるものとみなします。
588	法整備への対応	別紙2 審査基準	15	20	7_(3)_イ	「社会の変化に適應できる運営及び……」とありますが、将来的に開発に関する法規の改定などにより、当初提案の実現が難しく、計画変更を余儀なくされた場合、当初内容の同一性及び事業者の優位性の変動について事業者の責任はないという認識でよろしいでしょうか。	法改正の内容により、計画変更が必要となる可能性はあると考えますが、その場合においても、代替の提案を行うことなどにより、当初提案の同一性及び優位性の維持に努めていただく必要があります。
589	事業の運営・経営的な評価	別紙2 審査基準	15	22	7_(3)_イ_(ア)	「(ア)業務体制 ・安定的な事業の実施に必要な業務体制となっているか評価する。 ・効果的な運営(運営コンセプト、運営主体など)や事業継続性等について考慮されているか評価する。」とありますが、これだけ大きな不動産開発と工事の規模から考えた場合、構成員の内、開発業務担当者や工事請負人等が複数社必要と考えられます。基本協定締結後、開発業務担当者や工事請負人等を追加することを前提として、本募集に応募することは可能でしょうか。	事業の実施に必要な業務体制は、本事業の審査項目であり、提案時に整えられている必要があります。ただし、本事業の目的の達成のためにやむを得ない場合で、都の承諾を得た場合には、基本協定締結後においても、工事請負人、開発業務担当者等の追加が認められる場合があります。
590	貸付料の評価方法	別紙2 審査基準	16	2	7_(4)	「比例配点方式」とは、具体的にどのような算定法(算定式)となるのでしょうか。	0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分をする計算方法になります。
591	総合的な評価	別紙2 審査基準	16	4	7_(5)	定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容とは、具体的にどのような内容を想定されていますでしょうか。	特に優れた提案、各項目で評価できなかった事項などを想定しています。例えば、世界に誇れる魅力的な都市の実現に向け、東京の課題や周辺で進むまちづくりを踏まえつつ、東京全体のまちづくりの視点から、築地まちづくり事業を推進する提案等を評価することを想定しています。
592	総合的な評価	別紙2 審査基準	16	5	7_(5)	総合的な評価となる、具体的な判断基準、評価基準はございますでしょうか。	審査基準以外に基準はありません。
593	総合的な評価	別紙2 審査基準	16	5	7_(5)	総合的な評価は「定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容や事業全体での総合的な評価を対象」とありますが、定量的な施設整備内容全般について、評価の基準となる具体値はございますでしょうか。	施設整備内容についての定量的な評価の基準は設けていません。
594	用語確認	別紙3 契約条件書	2	24	第1_14	先行的創出区域は、先行整備区間(防災船着場)周辺を想定されておりますでしょうか。	地域の特性に適し、場外市場など周辺とのつながりに配慮することを求めている、防災船着場周辺に限定されません。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
595	用語確認	別紙3 契約条件書	2	24	第1_14	先行的創出区域は、いつまでに整備する必要がありますでしょうか。	にぎわいの先行的な創出については、舟運利便施設など本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業です。 計画に当たっては、早期整備を念頭に、本設整備と整合を図った別途の事業として提案してください。 具体的なスケジュールは提案によりますが、この趣旨を踏まえ、可能な限り早期ににぎわいを創出する計画としてください。
596	不可抗力の範囲	別紙3 契約条件書	4	23	第1_49	「不可抗力」には、新型コロナウイルスのほか感染症拡大による通常の予想を超えた事象も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	一概に言えないため、個別に協議が必要です。「不可抗力」の定義については、契約条件書P4_第1_49を参照してください。
597	基本協定	別紙3 契約条件書	6	11	第2_1_(3)	基本協定の締結は令和6年度予定とのことですが、事業者選定から基本協定締結までは、どの程度協議期間が取れる想定でしょうか。	基本協定は、都と事業予定者が必要な協議を行った上で締結するものであり、令和6年度を想定しています。
598	先行的創出区域範囲	別紙3 契約条件書	6	20	第2_2_(2)	先行的創出区域の具体的な範囲は事業者の提案によるという認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
599	先行的創出区域契約	別紙3 契約条件書	6	20	第2_2_(2)	先行的創出区域に指定された範囲の土地賃貸借契約は、どのタイミングで定期借地契約に切り替える想定かご教示ください。	にぎわいの先行的な創出については、本設整備の着手には法手続等に時間を要することが想定されることから、それに先行して別途実施する事業です。 にぎわいの先行的な創出の実施期間(貸付期間)は、事業者が、本設整備を遅らせないように設定することとしています。
600	土地賃貸借契約の終期	別紙3 契約条件書	6	24	第2_2_(3)	「土地賃貸借契約(先行的創出区域)」の契約期間終期は防災船着き場の供用開始(2029年)頃との認識でよろしいでしょうか。	応募者の提案によります。 「本設整備の運用開始時期を遅らせないように、本設整備と整合を図って設定すること。」としており、本設整備に着手していない区域が一部ある場合には、当該区域において2029年以降まで継続する提案も可能です。
601	定期借地権設定契約(定借区域)	別紙3 契約条件書	7	5	第2_3_(3)	本施設(定借区域)の建築工事着工前を借地権設定契約の締結時期とするとの記載がありますが、これは着工する時点から貸付料が発生することを意味するという理解で宜しいでしょうか。 また、「建築工事着工前」とは、建物の着工時を指しており、インフラ工事期間(地区内の道路・通路や盛土を受ける擁壁等)については貸付料は発生しない理解で宜しいでしょうか。貸付料発生の始期について確認したいです。	契約条件書では建築工事着工前と記載していますが、応募者が道路や擁壁の提案を行った場合には、これらの建設工事着工前に定期借地契約を締結することとなります。貸付料は、建設工事着工時点から発生します。
602	定期借地権設定契約	別紙3 契約条件書	7	14	第2_3_(4)	契約の更新はなく、建物の買い取り請求はできない旨を規定していますが、事業者が設置した施設を都民の財産(レガシー)と位置づけ、都が買い取りまたは引き取ったうえで活用する可能性はないでしょうか。環境や景観等への配慮から、取り壊しに対する都民の声が高まったとしても方針に変更はないでしょうか。	そのような想定はありません。 なお、用地の返還に関する条件については、募集要項P41_6を参照してください。
603	隅田川スーパー堤防盛土の費用負担	別紙3 契約条件書	8	6	第2_5	費用負担において、盛土を擁壁又は建築物でうける場合の費用は、事業者が負担することとなっておりますが、都が本来負担すべき盛土費用分は負担いただく等のように、費用負担の再検討の可能性がありますでしょうか。 活用都有地内で盛土が擁壁をつくらないとスーパー堤防が完成しない状況の中、本来都が負担すべき盛土費用を擁壁でうける提案をした場合に事業者側で費用を負担するスキームは事業者負担が大きいと思っております。	本スーパー堤防は活用都有地も含めた盛土による整備を基本としているため、事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける場合は事業者の費用負担となります。
604	文化財発掘時の対応	別紙3 契約条件書	8	19	第2_7	埋蔵文化財本掘調査により文化財が発掘され、建物配置計画などを含めた著しい事業計画の変更をせざるを得なくなった場合は、借地期間などについて協議に乗って頂けるとの認識でよろしいでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
605	埋蔵文化財本掘調査	別紙3 契約条件書	8	23	第2_7_(2)	「事業者が実施する本掘調査に関し、費用負担等を定める。」とありますが、募集要項第4.2(4)力に示す通り、本施設の完成に必要な調査費用については東京都が負担するという認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
606	基本協定	別紙3 契約条件書	10	1	第3	事業予定者選定から基本協定締結に至るまでの条件は、事業者となる特別目的会社の設立、基本協定内容の合意以外にありますでしょうか。	基本協定締結の協議と並行して、盛土に関する合意書など各種協定等の協議も進めることとなります。
607	基本協定	別紙3 契約条件書	10	1	第3	基本協定の内容は別紙3_10ページ以降に記載がございますが、事業予定者選定後、事業予定者又は事業者が一部変更を求めた場合は、協議に応じていただけるのでしょうか。	別紙3契約条件書は、契約条件に関する基本的事項を示したものであるため、締結前に当事者間で解釈等の確認や協議をすることは可能です。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
608	インフラ整備との調整	別紙3 契約条件書	10	27	第3_1_(5)	「……インフラ整備との調整を行うものとする。」とありますが、この調整は具体的にどのような調整が含まれるかご教示ください。	開発スケジュールの調整を行うものであり、工事間の工程等の調整等を想定しています。
609	完成検査	別紙3 契約条件書	11	13	第3_1_(5)_ (カ)	完成検査とは、建築基準法に基づく完了検査とは異なるのでしょうか。具体的な検査内容についてご教示願います。	ここでいう完成検査は、建築基準法に基づく検査ではなく、事業者提案に基づく整備計画どおりに本施設等の整備が行われていることを自ら確認するための検査を指します。
610	工事遅延発生時の対応	別紙3 契約条件書	11	13	第3_1_(5)_ (カ)	天変地異や疫病などが発生し、やむを得ない工事遅延が発生してしまった場合においては、借地期間の延長などについて協議に乗って頂けるのでしょうか。	No506の質問回答を参照してください。
611	事業体制	別紙3 契約条件書	12	10	第3_2_(1)	本事業を行うことのみを目的とした会社法上の株式会社の株主について、代表企業、資格要件を有する構成員以外の株主に対する要件は特にないという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
612	事業体制	別紙3 契約条件書	12	10	第3_2_(1)	株主がSPCでも問題ないという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
613	事業ストラクチャー	別紙3 契約条件書	12	11	第3_2_(1)_ア	事業者は会社法上の株式会社という事ですが、事業ストラクチャーを検討する上で、株式会社を起点とした合同会社や特定目的会社、匿名組合出資を絡めた事業ストラクチャーを検討することは問題ございませんでしょうか。	株式会社以外の組織形態は不可とします。
614	株式譲渡について	別紙3 契約条件書	12	17	第3_2_(1)_ エ、オ、カ	株式譲渡についてですが、弊社グループは「開発事業」と「運営事業」機能をグループ会社間で分けております。「開発事業」から「運営事業」に移行するタイミングでグループ会社間で株式譲渡を行いたい場合、株式譲渡の合理的な事由として取り扱っていただけるのでしょうか。	本施設等の完成日後、本事業における事業者及び事業者構成員の役割を果たし、施設等の適切な運営が担保されると認められる場合には、合理的な事由の一つになるものと考えます。
615	事業構成員	別紙3 契約条件書	12	19	第3_2_(1)_エ (ア)	必ずしも株主となることを要しない「設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業構成員」以外には、株主とならない(出資をしない)事業構成員は設けられないか	可能です。
616	事業者の株主	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	「なお、設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業者構成員は、必ずしも株主となることを要しない」とありますが、建設(建築・土木)の工事請負者は株主となることが必須という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
617	事業者の株主	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	「なお、設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業者構成員は、必ずしも株主となることを要しない」とありますが、建設(建築・土木)の工事請負者は株主となることが必須という理解でよろしいでしょうか。その場合の持ち分に関する規定はありますでしょうか。	株主となることについては御理解のとおりです。持ち分については特に規定はありません。
618	事業者の株主	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	「なお、設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業者構成員は、必ずしも株主となることを要しない」とありますが、必ずしも株主となることを要しない事業者構成員が株主となることが、提案として評価されることはあるのでしょうか。	提案として評価することは想定していません。
619	基本協定	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	なお書きにつき、当該事業者構成員は、事業者の発行済み株式のうち議決権株式を保有すること要しない、という理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。
620	基本協定	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	開発または建築(建築・土木)を実施する事業者構成員は、必ず事業者の発行済み株式のうち議決権株式を保有しなければならないという理解でよいでしょうか。	御理解のとおりです。
621	事業体制	別紙3 契約条件書	12	23	第3_2_(1)_エ (ア)	「設計業務、運営・維持管理業務又はエリアマネジメント業務のみ実施する事業者構成員は、必ずしも株主となることを要しない。」とありますが、建設・土木・不動産の開発を行う事業者構成員は当該株式の保有をすることが必須条件となるのでしょうか。また、必ずしも株主となることを要しない事業者構成員が株主となることで提案上有利に働くことはございますでしょうか。	建設・土木・不動産の開発を行う事業者構成員が、当該株式の保有をすることは、必須条件となります。また、必ずしも株主となることを要しない事業者構成員が株主となることが、提案上有利に働くことは想定していません。
622	事業体制	別紙3 契約条件書	12	25	第3_2_(1)_エ (イ)	株式の保有に関し、議決権の保有割合が最大である構成員が複数とすることは可能でしょうか。	代表企業は1企業を想定しているため、当該企業が最大の割合を保有します。
623	株式の譲渡、発行	別紙3 契約条件書	12	28	第3_2_(1)_オ	新株の発行や株式の譲渡において、記載の条件(構成員が株式の過半を保有、代表企業が最大議決権数を保有、反社条項に抵触しないことなど)を満たしていれば、その他の条件(株式価格や譲渡先など)はない理解でよいか	都が合理的と判断する場合においては、御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
624	複数の貸付敷地に分割して段階的に整備する場合	別紙3 契約条件書	12	28	第3.2_(1)_オ	「複数の貸付敷地に分割して段階的に整備する場合」に、「ある貸付敷地に係る本施設等の完成日以降、当該敷地のみに関与する事業者構成員の株式譲渡等」とありますが、「当該敷地のみに関与する事業者構成員」の存在を前提としているのでしょうか。あるいは、全体敷地に対する当該敷地の割合に相当する分量の株式の譲渡についての条件を意味しているのでしょうか。	基本協定は、前者を想定して記載しています。後者の取組を認める場合には、前提となる条件等を整理した上で、都と譲渡の条件を合意することが必要となります。
625	本施設等の完成日までの株式譲渡	別紙3 契約条件書	13	6	第3.2_(1)_オ_(イ)	都の承諾を得て設計者、工事請負人、開発業務担当者を追加する場合、既存の設計者、工事請負人、開発業務担当者の保有株式を譲渡することは可能でしょうか。	譲渡することも可能ですが、既存の設計者等も、譲渡後も各々の役割を適切に果たすことが必要です。
626	新株発行・譲渡の為に担保	別紙3 契約条件書	13	6	第3.2_(1)_オ_(イ)	当該設計者、工事請負人又は開発業務担当者に対して新株発行又は譲渡することができる」とありますが、その為の担保の条件についてご教示ください。	代表企業や構成員の保有割合に関する条件を満たすほか、既存及び追加の構成員が本事業における各々の役割を果たすことが担保されることが条件となります。
627	事業体制	別紙3 契約条件書	13	8	第3.2_(1)_オ_(イ)	事業者構成員(その後の承継人を含む。)とありますが、特定承継も認められるとの理解でよいか。	契約条件書P23_第3.6_(1)_ケの規定に基づく承継については、御理解のとおりです。
628	承諾基準	別紙3 契約条件書	13	12	第3.2_(1)_オ_(イ)	当該譲受人に関して、都の承諾基準はどのような内容でしょうか。	No626の質問回答を参照してください。
629	基本協定	別紙3 契約条件書	13	15	第3.2_(1)_オ_(ウ)	事業者の株式について、事業者に融資を行う金融機関は、あらかじめ書面による都の承諾を得ることで、担保権を設定できるとありますが、都の承諾は特段問題なくいただけるという理解で宜しいでしょうか。	事業継続を優先するための条件を付すことが条件となります。
630	株式の譲渡	別紙3 契約条件書	13	19	第2.2_(1)_カ	事業者構成員の工事請負人の役割は、施設の完成することとあり、貸付敷地を複数に分割し段階的に整備する場合、ある敷地に係る本施設の完成日以降、当該敷地のみに関与する工事請負人が、第3.2_(1)_カの条件を持って、事業者構成員の株式を譲渡することは可能でしょうか。	可能です。
631	事業体制	別紙3 契約条件書	13	19	第3.2_(1)_カ	記載の条件を満たせば、事業者構成員以外の株式保有の変更は自由に行えるという理解でよろしいでしょうか。	本施設等の完成日後、事業者構成員以外の株式を譲渡する場合も、都の承諾を得る必要があります。
632	完成日後の事業体制	別紙3 契約条件書	13	21	第3.2_(1)_カ_(ア)	本施設等の完成日後に、事業者が株式を譲渡できる条件の一つに「都が譲渡先につき合理的と判断する場合」とありますが、「合理的と判断する場合」の想定や例をお示しいただけないでしょうか。	譲渡後においても、本事業の事業継続に支障がないことなどが判断基準となります。
633	完成日後の事業体制	別紙3 契約条件書	13	21	第3.2_(1)_カ_(ア)	本施設等の完成日後に、この(ア)の要件を満たし、事業者の発行済株式を工事請負人が全て譲渡し、事業者の発行済株式を工事請負人が全く保有しなくなつてよいのでしょうか。	差し支えありませんが、本事業の事業継続に支障がないことが必要です。なお、本施設等の完成日後、設計者等を変更する場合は、都へ事前に書面により報告し、都の承諾を得るものとします。
634	判断基準	別紙3 契約条件書	13	24	第3.2_(1)_カ_(ア)	当該譲渡先に関して、都の判断基準はどのような内容でしょうか。	No632の質問回答を参照してください。
635	本施設等の完成日後の株式譲渡	別紙3 契約条件書	13	24	第3.2_(1)_カ_(ア)	「…都が譲渡先につき合理的と判断する場合においては…」とありますが、譲渡先は構成員以外の第三者でも可能でしょうか。	可能ですが、本事業の事業継続に支障がないことなどが必要です。
636	本施設等の完成日後の株式譲渡	別紙3 契約条件書	13	24	第3.2_(1)_カ_(ア)	「…都が譲渡先につき合理的と判断する場合においては…」とありますが、譲渡先に求める条件としては具体的にはどのようなことが判断基準になるのでしょうか。	No632の質問回答を参照してください。
637	取締役、代表取締役、監査役	別紙3 契約条件書	14	20	第3.2_(1)_コ	取締役、代表取締役、監査役、それぞれについて、必ずしも代表企業から選任する必要はなく、事業者構成員から選任することも可能という理解で合っておりますでしょうか。	御理解のとおりです。
638	土地賃貸借契約書の案文	別紙3 契約条件書	15	1	第3.3	土地賃貸借契約書の案文を公表頂けますでしょうか。	にぎわい先行の土地賃貸借契約については、事業者提案を踏まえ、貸付条件を決定するものとしているので、事業予定者決定後、事業予定者に対しお示しする予定です。
639	土地賃貸借契約書の案文	別紙3 契約条件書	15	1	第3.3	土地賃貸借契約の締結に際して、都への保証費の納付は不要でしょうか。	にぎわいの先行的な創出の貸付料を含む土地の貸付条件については、事業予定者選定後、提案の詳細について事業予定者に確認の上、都が、提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて定めることとしています。なお、東京都公有財産規則第36条の2により、定期借地権又は事業用定期借地権等を設定する場合には保証金が必要となります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
640	土地賃貸借契約	別紙3 契約条件書	15	5	第3.3_(2)	一時使用のための土地の貸付は、都と事業者の間の契約となるのでしょうか。その場合、転貸借は可能でしょうか。	都と事業者の間の契約となります。転貸借については、都の承認を得る必要があります。
641	先行的創出区域の貸付条件	別紙3 契約条件書	15	6	第3.3_(2)	「一時使用のための土地の貸付けとする。」とあるが、使用貸借契約は可能か	使用貸借は想定していません。にぎわいの先行的な創出の貸付料を含む土地の貸付条件については、事業予定者選定後、提案の詳細について事業予定者に確認の上、都が、提案された実施区域、実施期間等の内容を踏まえて定めることとしています。
642	先行的創出区域の貸付条件	別紙3 契約条件書	15	7	第3.3_(2)	「都は、事業者提案を踏まえ、貸付条件を決定するものとする」とあるが、「事業者と協議の上、決定する」との認識でよいか	にぎわいの先行的な創出の貸付料は、事業予定者選定後、提案の詳細について事業予定者に確認の上、貸付期間や収益性などを考慮して、都が定めます。
643	貸付料の変動について	別紙3 契約条件書	15	24	3.4_(2)_イ	土地価格の変動についてですが、近隣の地代または貸付料に比較して不相当となった場合には、都は貸付料を調整式に寄らず調整できるとの記載がありますが、地代上昇の主な要因が本敷地の開発による土地価値の向上だと判断される場合においても借地料の変更は行われるのでしょうか。	御理解のとおりです。
644	定期借地権設定契約	別紙3 契約条件書	15	24	第3.4_(2)	「貸付料が土地価格の変動等により近隣の土地の地代又は貸付料に比較して不相当となった場合には、都は事業者提案で示された貸付料を調整式によらず調整することができる」とありますが、調整時には事業者との協議があるという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
645	定期借地権貸付料	別紙3 契約条件書	15	24	第3.4_(2)	「貸付料が土地価格の変動等により、近隣の土地の地代又は貸付料と比較して不相当になった場合には、都は事業者提案で提示された貸付料を調整式によらず調整することができる」とありますが、貸付料が近隣相場と比べて著しく高くなった場合(貸付料の引き上げが妥当になった場合)にも当該条項は発動される想定でしょうか。当該条項において調整される際の具体的な方法・基準をお教えてください。	御理解のとおりです。 当該条項に基づく改定は、都と事業者における協議の上で行うこととなります。
646	貸付料の比較	別紙3 契約条件書	15	25	第3.4_(2)_イ	「近隣の土地の地代又は貸付料に比較して不相当」と判断される具体的な基準はありますか。	具体的な基準はありません。
647	貸付料の調整について	別紙3 契約条件書	15	25	第3.4_(2)_イ	「都は事業者提案で示された貸付料を調整式によらず調整することができる」旨の記載があり、事業者との協議なく変更できるようにも読みとれますが、その点、協議余地はあるという理解で宜しいでしょうか。	当該条項に基づく改定は、都と事業者における協議の上で行うこととなります。
648	土壌汚染対策費用	別紙3 契約条件書	16	12	第3.4_(2)_オ_(ア)	「本施設等の完成に必要な対策費用以外の費用について、都は負担しない」という記載がございますが、整備計画において建替等の記載があれば建替等を実施する際の土壌汚染対策費用は負担するという理解で宜しいでしょうか。	ここでいう「本施設等の完成」とは初期整備を指し、都は建替え等を実施する際の土壌汚染対策費用は負担しません。
649	費用請求	別紙3 契約条件書	16	16	第3.4_(2)_オ_(ウ)	完成日までに費用請求を行うということですが、金額について協議が整っていることが前提であるとの理解で良いでしょうか	御理解のとおりです。
650	費用請求	別紙3 契約条件書	16	26	第3.4_(2)_オ_(エ)	完成日までに費用請求を行うということですが、金額について協議が整っていることが前提であるとの理解で良いでしょうか	御理解のとおりです。
651	定期借地権設定契約	別紙3 契約条件書	17	28	第2.4_(2)_オ_(コ)	4(2)ウで定める土壌汚染対策に関する協定書では、費用負担や完成予定日を見直すことができるとの記載がありますが、「この場合において」以下では、「都はこれに関して、事業者に発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする」とあります。都による費用負担の可能性はあるのでしょうか。	土壌汚染対策工事そのものの費用負担については、本規定に基づき、協議することが可能です。 第2.4_(2)_オ_(シ)に規定する「事業者に発生する増加費用及び損害」とは、関連して事業計画の見直しが発生した場合の費用・損害など、土壌汚染対策費用以外の費用を指しており、こうした費用については都は負担しないこととしています。
652	追加費用	別紙3 契約条件書	17	28	第3.4_(2)_オ_(コ)(サ)(シ)(ス)(セ)(ソ)	ここで前提とされている事実はいずれも事業者が差配できないものと思料致しますが、そのような場合に生じる追加費用を事業者が負担することの理由をご教示ください。	本事業は都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担する想定はありません。
653	借地期間の伸長	別紙3 契約条件書	17	33	第3.4_(2)_オ_(コ)	事前の調査結果と著しく異なる内容の土壌汚染が見つかった場合においては定期借地権設定契約の始期(借地料の支払開始時期)が遅れるという理解で宜しいでしょうか。また、その場合でも借地期間の伸長は認められな旨の記載があるが、定期借地期間の短縮に伴う事業性の悪化に鑑みて借地料等の条件の緩和をする可能性はございますでしょうか。	原則として、土壌汚染の除去等の期間は、貸付期間に含まれませんが、定期借地契約締結後にスケジュールが延長された場合の取扱いは、協議により定めることとなります。 また、貸付料の改定は、別紙3契約条件書の記載内容に基づき、協議することとなります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
654	費用請求	別紙3 契約条件書	18	3	第3.4.(2).オ(サ)	完成日までに費用請求を行うというのですが、金額について協議が整っていることが前提であるとの理解で良いでしょうか	御理解のとおりです。
655	定期借地権設定契約	別紙3 契約条件書	18	15	第2.4.(2).オ(シ)	新たな埋蔵文化財が見つかった場合、「協議により、費用負担及び完成予定日を見直すことができる」としつつ「都は事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しない」と記載しています。都が費用を負担する可能性はあるのでしょうか。	埋蔵文化財本掘調査そのものの費用負担については、協議の対象となります。関連して事業計画の見直しが発生した場合の費用・損害など埋蔵文化財本掘調査費用以外の「事業者が発生する増加費用及び損害」については都は負担しないこととしています。
656	建築制限区域	別紙3 契約条件書	18	15	第3.4.(2).オ(シ)	埋蔵文化財の本掘段階で、試掘調査と異なり、計画に著しく影響を及ぼす結果が発見された場合、事業者は計画の見直しを行うことができる、と理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
657	事業スケジュールの変更	別紙3 契約条件書	18	22	第3.4.(2).オ(ス)	「都は、事業スケジュールの変更に伴うその他の費用の増加分等は負担しない」とありますが、事業者の責に帰さない重篤な問題が生じ、スケジュールの変更が不可避となった場合、貸付期間の変更は認められると理解してよろしいでしょうか。	貸付開始日の変更は認められますが、借地期間の伸長は想定していません。
658	都の行うインフラ工事に伴う事業計画の変更	別紙3 契約条件書	18	24	第3.4.オ(セ)	仮に(セ)に記載のある都が行うインフラ工事の遅延が発生し、事業スケジュールが変更になった場合は、借地期間の伸長、開業時期の変更は認められるのでしょうか。	貸付開始日の変更は認められますが、借地期間の伸長は想定していません。
659	費用負担	別紙3 契約条件書	18	24	第3.4.(2).セ(ソ)	都が実施するインフラ整備及び構造物の撤去ならびに、都市高速道路晴海線および都心部・臨海地域地下鉄に係る整備スケジュールの遅延等に伴い事業者が発生する増加費用および損害を都は一切負担しないとありますが、当該遅延が長期間に及んだ結果、事業者の本設整備が長期間に亘り停止される場合、当該遅延期間において事業者の地代負担等につき協議頂けますか。	本設整備については、事業予定者決定後、関連するインフラ等とも開発スケジュール等の調整を行ったのち、都と事業予定者で協議の上、貸付期間を定めることとしています。
660	工事着工後の地中障害物発見時の対応	別紙3 契約条件書	18	33	第3.4.(3).キ	定期借地契約締結の上、工事着工後に事業計画を著しく変更せざるを得なく、事業成立性が難しいと判断される地中障害物が発見された場合、定期借地契約の解消または、契約の改定を行うことが出来る認識で正しいでしょうか。	御理解のとおりですが、詳細は協議により定めることとなります。
661	借地期間の伸長	別紙3 契約条件書	18	33	第3.4.(2).キ	第3.4.(2).オには、「この場合においても、定期借地権設定契約(定借区域)の借地期間は伸長されず…」という記載があるが、第3.4.(2).キにおいて定期借地権設定契約(定借区域)の締結が難しくなった場合、協議によっては前述の借地期間を伸長も可能とする方向へ変更することもあり得るという認識で良いでしょうか。	原則としては、契約条件書に規定されているとおりですが、募集要項等に定めのない事象が起こった場合には、協議の上定めることとしています。
662	費用負担	別紙3 契約条件書	18	33	第3.4.(2).キ	本施設等の運営及び維持管理の期間が著しく短期となった場合等…定期借地権設定契約を締結しないことができるとあるが、設計費用等それまでに事業者が要したコストは多大となることが予想されるため、この場合において都による費用の負担について協議は可能か。	本事業は都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担する想定はありません。
663	定借区域における分譲	別紙3 契約条件書	19	28	第3.4.(3)	注釈12において、分譲住宅を整備する提案の場合は必要な規定を追加する場合がある旨の記載がございますが、追加既定の内容について事前に開示を頂くことは可能でしょうか。 また今回、借地権の譲渡が認められていないため、分譲の際には転貸借を設定することとなりますが、売却時(及び購入者が再度売却する場合)には都度都の承認が必要となるのでしょうか。	提案内容に応じて、将来の円滑な返還が可能となるような条項など、必要な規定を基本協定等に追加することを想定しています。 また、施設の譲渡の際には、都の承認は必要となります。
664	転借地について	別紙3 契約条件書	19	29	第3.4.(3).ア	施設を譲渡する場合、一棟毎の建物譲渡をされておられると解釈いたしました。転借地権についても、建物一棟毎に設定されることを想定されているとの認識でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
665	承諾基準	別紙3 契約条件書	19	29	第3.4.(3).ア	当該担保設定その他処分に関して、都の承諾に基準はございますか。	基本協定に基づく本事業の目的の達成に資する合理的事由があり、かつ、本施設(定借区域)の譲渡等の実行後も本事業における事業者構成員の役割及び事業者の役割を果たし、施設等の適切な運営が担保されると認められる場合に限り承認します。
666	判断基準	別紙3 契約条件書	20	4	第3.4.(3).イ	当該施設運営の担保に関して、都の判断に基準はございますか。	譲渡後にも、本施設等の運営及び維持管理が問題なく遂行できる体制が担保されているなど、基本協定に規定する内容が履行できる場合となります。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
667	定期借地権の分筆	別紙3 契約条件書	20	32	第3.4_(5)	定期借地権の登記・分筆 貸付範囲から除外される区域において、インフラ整備者の都合で分筆する必要がある場合、本条項は適用されないと考えて良いでしょうか。	御理解のとおりです。
668	区分地上権の設定	別紙3 契約条件書	21	1	第3.4_(6)	都が区分地上権を設定する際に設定区域を限定する目的で分筆を行う場合は、分筆に要する費用は都が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	区分地上権設定区域の分筆については未定であり、現時点で予定はありません。事業者が費用負担するのは、事業者が分筆を希望する場合です。
669	区分地上権の設定	別紙3 契約条件書	21	2	第2.4_(6)	都の区分地上権設定区域は分筆されますか。また、「事業者が定借区域の分筆を希望する場合、分筆費用は事業者負担」とありますが、区分地上権設定に起因する分筆については、事業者の費用負担はないと考えてよろしいですか。	区分地上権設定区域の分筆については未定であり、現時点で予定はありません。事業者が費用負担するのは、事業者が分筆を希望する場合です。
670	承諾基準	別紙3 契約条件書	21	19	第3.5_(3)_イ	当該変更に関して、都の承諾に基準はございますか。	具体的な基準はありませんが、変更後もエリアマネジメント実施計画書に従い、エリアマネジメント業務が適切に遂行できる体制が担保されていることが必要です。
671	エリアマネジメント業務	別紙3 契約条件書	21	24	第3.5_(3)_エ	事業者構成員以外のもにエリアマネジメント業務を委託する場合の、軽微な業務とは具体的にどのような業務を指すでしょうか。ご教示ください。	例えば、資料作成、翻訳等に関する業務を指します。
672	追加の参加の定義	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、追加の構成員参加の可能性が示唆されていますが、提案時に当選しなかったグループに所属していた構成員も「都の承諾」があれば、追加参加が認められる可能性があると考えてよろしいでしょうか。【募集要項12P_第2.4_(2)_ウ】において、重複参加が認められていませんが、この要件に該当するかどうかの疑義】	契約条件書P23_第3.6_(1)_ケに記載のとおり、基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、やむを得ず追加する場合には、都は承諾する可能性があります。御質問の募集要項P12_第2.4_(2)_ウ「構成員の他の応募者との重複」を禁止する規定は、この際に適用される規定ではありません。
673	工事請負人等の追加	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	「全ての本施設等の完成日までの間、設計者、工事請負人及び開発業務担当者の変更は認めないものとする。ただし、基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、やむを得ず事業者が設計者、工事請負人又は開発業務担当者を追加する場合であって、事前に都の承諾を得た場合はこの限りではない。」とありますが、基本協定の締結以降、事業予定者に選定されなかった応募者の構成員であった者を追加することは出来るという認識でよろしいでしょうか。すなわち、都の承諾を得られない条件に、事業予定者に選定されなかった応募者の構成員であった者が当たらないと考えてよいでしょうか。	契約条件書に記載のとおり、基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、やむを得ず追加する場合には、都は承諾する可能性があります。
674	工事請負人等の追加	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	「全ての本施設等の完成日までの間、設計者、工事請負人及び開発業務担当者の変更は認めないものとする。ただし、基本協定に基づく本事業の目的の達成のために、やむを得ず事業者が設計者、工事請負人又は開発業務担当者を追加する場合であって、事前に都の承諾を得た場合はこの限りではない。」とありますが、基本協定の締結以降、事業予定者の選定に参加しなかった者を追加することは出来るという認識でよろしいでしょうか。	No673の質問回答を参照してください。
675	土地の転賃借による本施設等の設計、建設	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	複数の貸付敷地に分割して段階的に本施設等を整備する場合、事業者である特別目的会社から、事業者構成員の一部又は事業者構成員の一部からなる別の特別目的会社(以下、別の開発事業者)に土地を転賃借し、別の開発事業者が自らの費用負担において、事業者構成員である設計者、工事請負人に委託または請け負わせて本施設等の開発、設計及び建設を行うことは可能でしょうか。	契約条件書では、事業者は、基本協定等に従って、自ら事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行うこととしています。ただし、御質問のような別会社に開発を行わせる転賃借のスキームについては、具体的な提案内容を基に、都及び事業者で協議を行うことは可能です。その際、事業者及び転賃を受ける別会社において、契約条件書に規定される役割や責任等の分担が明確に整理され、その分担や都が付す条件等を基本協定に位置付けるなど、実効性が適切に担保されること等が必要となります。
676	土地の転賃借による本施設等の設計、建設	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	複数の貸付敷地に分割して段階的に本施設等を整備する場合、事業者である特別目的会社から、事業者構成員以外の第三者(以下、別の開発事業者)へ土地を転賃借し、別の開発事業者が自らの費用負担において、事業者構成員である設計者、工事請負人に委託または請け負わせて本施設等の開発、設計及び建設を行うことは可能でしょうか。	御質問のような第三者へ土地を転賃借して開発等させることは想定していません。なお、本施設等の完成日までの間、事業者構成員以外の開発事業者が開発等を行おうとする場合、都の承諾を得て、その開発事業者を開発業務担当者等として、基本協定の当事者に追加する必要があります。
677	担当者の追加	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	完成日までの間、設計者、工事請負人または開発業務担当者を変更ができないとあるが、それぞれ担当者の変更ができないのでしょうか。	事業者構成員としての企業の変更ができないということであり、各企業の担当者の変更について制限はありません。
678	承諾基準	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	当該変更に関して、都の承諾に基準はございますか。	具体的な基準はありませんが、本事業の目的のために、やむを得ない場合に限定されます。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
679	事業者構成員の追加	別紙3 契約条件書	23	8	第3.6_(1)_ケ	基本協定の締結後においては、都の承諾を得ることができれば、事業予定者に選定されなかった応募者の構成員であった者を新たに事業者構成員に追加することは可能という理解でよいか。	No673の質問回答を参照してください。
680	承諾基準	別紙3 契約条件書	23	18	第3.6_(1)_ケ	当該変更に関して、都の承諾に基準はございますか。	具体的な基準はありませんが、変更後も、本事業が問題なく遂行できる体制が担保されているなど、基本協定に規定する内容が履行できることが必要です。
681	承諾基準	別紙3 契約条件書	24	21	第3.6_(3)_エ	当該変更に関して、都の承諾に基準はございますか。	No680の質問回答を参照してください。
682	承諾基準	別紙3 契約条件書	24	30	第3.6_(3)_キ	当該変更に関して、都の承諾に基準はございますか。	No680の質問回答を参照してください。
683	運営・維持管理業務	別紙3 契約条件書	24	30	第3.6_(3)_キ	事業者構成員以外のものに運営・維持管理業務を委託する場合の、軽微な業務とは具体的にどのような業務を指すでしょうか。ご教示ください。	No671の質問回答を参照してください。
684	対応基準	別紙3 契約条件書	25	25	第3.6_(5)	帰宅困難者に対する支援、災害等に備えた物資等の備蓄については、最低限の基準(〇人分、〇日分等)はございますか。	具体的な基準はありませんが、地域の防災性向上に寄与する計画としてください。
685	防災	別紙3 契約条件書	25	25	第3.6_(5)	帰宅困難者の一時受入施設として想定する規模や備蓄品の数量はあるか	No684の質問回答を参照してください。
686	判断基準	別紙3 契約条件書	26	1	第3.7_(1)_ア	当該地位の継承に関して、都の判断に基準はございますか。	具体的な基準はありませんが、基本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であると都が判断した場合に地位の移転を承諾します。
687	無催告解除	別紙3 契約条件書	26	1	第3.7_(1)_ア	都は基本協定の全部を催告なく解除できるとありますが、かかる判断に至る前に、都と解除事由に該当しない事業構成員との間で、基本協定に基づく債務履行に関する協議の場を設けていただくことは可能でしょうか。	可能です。
688	解除事由	別紙3 契約条件書	26	18	第3.7_(1)_ア_(エ)	(キ)同様に、役割の終了した事業者構成員は除くという建付けが適当ではないでしょうか。また、役割が終了していない場合でも他構成員で事業継続可能なケースもあるため、「基本協定の履行が困難となった場合」との要件を追加できませんでしょうか。	契約条件書に記載のとおりと考えていますが、事業予定者決定後、協議は可能です。
689	解除事由	別紙3 契約条件書	26	20	第3.7_(1)_ア_(オ)	工期内に施設等が完成しない場合でも(若干の引き渡し遅延が生じたケース等)、基本協定の履行に支障がないケースもあり得るため、「基本協定の履行が困難となった場合」との要件を追加できませんでしょうか。	No688の質問回答を参照してください。
690	解除事由	別紙3 契約条件書	26	25	第3.7_(1)_ア_(キ)	他構成員で事業継続可能なケースもあるため、「基本協定の履行が困難となった場合」との要件を追加できませんでしょうか。	No688の質問回答を参照してください。
691	本事業の一部の放棄	別紙3 契約条件書	27	16	第3.7_(1)_イ_(エ)	「本事業の一部を放棄したと認められる」とは、ここで列举されている事項以外の事項を想定されていますでしょうか。それはどのような内容でしょうか。	現時点では、具体的な想定はありません。
692	判断基準	別紙3 契約条件書	27	18	第3.7_(2)	当該債務履行の蓋然性に関して、都の判断に基準はございますか。	募集要項の規定を踏まえながら、基本協定に定めた事業者及び事業者構成員の債務の履行が可能であることを判断することとなります。
693	基本協定の解除の効果	別紙3 契約条件書	28	29	第3.7_(6)	「基本協定の全部が解除された場合、定期借地権設定契約等その他締結済みの関連契約は、全ての当事者との関係において終了する」とありますが、締結済みの関連契約とは、どの契約を指しますか。事業者間の契約、特別目的会社に係る契約も含まれるのでしょうか。	関連契約については、契約条件書P2.14の定義を参照してください。
694	契約続行の決定	別紙3 契約条件書	29	1	第3.7_(6)_イ	解除される場合には、都側の責任に起因する場合も含まれますが、そのような場合にもその他の契約の続行判断を都が行うことで、事業者側に過度の負担を生じる懸念が想定されます。そのような場合には対応について協議いただき、不合理な結論としないとの理解で宜しいでしょうか。	対応について協議を行うことは可能です。
695	契約続行の決定	別紙3 契約条件書	29	11	第3.7_(6)_エ	解除される場合には、都側の責任に起因する場合も含まれますが、そのような場合にもその他の契約の続行判断を都が行うことで、事業者側に過度の負担を生じる懸念が想定されます。そのような場合には対応について協議いただき、不合理な結論としないとの理解で宜しいでしょうか。	対応について協議を行うことは可能です。
696	違約金	別紙3 契約条件書	29	22	第3.9	当事者の一方のみに違約金の負担を定めることは片務的であると思いますが、その理由についてご教示ください。	本事業は、公募プロポーザル方式により選定された事業者が、自らの提案内容に基づき事業を実施するものです。違約金は、提案内容の履行を促し、事業者の所定の行為を抑止するために設定するものです。
697	違約金	別紙3 契約条件書	29	30	第3.9_(1)_イ	基本協定書解除に基づく違約金については、「別紙D 定期借地権設定契約(定借区域)」第18条の違約金と二重に負担を求めるとはならないという理解でよろしいでしょうか。	基本協定及び定期借地権設定契約において、同一の事由により違約金が発生する場合は、定期借地権設定契約の定めに従うこととし、基本協定による違約金は発生しないものとします。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
698	不可抗力	別紙3 契約条件書	30	6	第3_10	ここで前提とされている事実はいずれも事業者が差配できないものと資料致しますが、そのような場合に生じる追加費用を事業者が負担することの理由をご教示ください。	本事業は都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担する想定はありません。
699	不可抗力	別紙3 契約条件書	30	11	第3_10_(2)	不可抗力条項については、対象の事象の規模や範囲をどのように想定していますか。追加費用は全て事業者負担になっていますが、不可抗力の事象によっては、都が一部負担することはあり得ますか。	「不可抗力」の定義については、契約条件書P4.49を参照してください。また、都の費用負担については、想定していません。
700	法令改正	別紙3 契約条件書	31	2	第3_11	ここで前提とされている事実はいずれも事業者が差配できないものと資料致しますが、そのような場合に生じる追加費用を事業者が負担することの理由をご教示ください。	本事業は都が定期借地権を設定した上で、公募により選定された事業者が、開発に伴う事業リスクを負担しながら長期のまちづくりを行うものであり、都が費用負担する想定はありません。
701	法令改正	別紙3 契約条件書	31	7	第3_11_(2)	法令の制定・改廃は不可抗力に類するものとも考えられます。追加費用は全て事業者負担になっていますが、都が一部負担することはあり得ますか。	都が費用負担する想定していません。
702	協議および追加費用の負担	別紙3 契約条件書	32	17	第3_13_(2)	変更提案を採択にあたり、追加費用は事業者負担と記載があるが、内容によっては負担について協議していただくことは可能か。	都が費用負担する想定していません。
703	事業者構成員の定義	別紙3 契約条件書	35	1	別紙A	事業者構成員とSPCへの出資者の線引きは、「別紙A 事業者構成員の役割」に基づき、事業者にて判断のうえ提案を行うという理解で良いか。	おおむね御理解のとおりですが、事業者構成員の役割のない出資者も、事業者構成員になることは可能です。
704	転借人による工事発注	別紙3 契約条件書	35	6	別紙A.2	「工事請負人は、事業者の発注に基づいて、～」とあるが、事業者が都の承認を得て定借区域の一部を構成員に転貸する場合、その転借人が事業者となり工事請負人に建設業務を発注することは可能であると理解して宜しいでしょうか。	契約条件書では、事業者は、基本協定等に従って、自ら事業区域及び本施設等の開発、設計及び建設を行うこととしています。ただし、御質問のような別会社に開発を行わせる転貸借のスキームについては、具体的な提案内容を基に、都及び事業者で協議を行うことは可能です。その際、事業者及び転貸を受ける別会社において、契約条件書に規定される役割や責任等の分担が明確に整理され、その分担や都が付す条件等を基本協定に位置付けるなど、実効性が適切に担保されること等が必要となります。
705	保証金	別紙3 契約条件書	41	6	別紙D_第5条第1項	保証金の納付時期について、甲の指定する期日となっておりますが、具体的な期限の想定はありますか。	別紙D(契約条件書)第5条により、賃貸借期間の開始前までに納付していただくこととなりますが、現時点で、具体的な期限の想定はありません。
706	保証金の納付	別紙3 契約条件書	41	8	別紙D_第5条	保証金を貸付料の30か月分とする根拠はありますか。	東京都公有財産規則に基づき、定期借地権を設定する場合の貸付料月額額の30月分としています。
707	保証金の差額	別紙3 契約条件書	41	10	別紙D_第5条第2項	賃料が減額改定された場合は、新たな保証金の算定および差額の返還はないという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
708	契約締結後の賃料改定	別紙3 契約条件書	42	20	別紙D_第9条	賃料の改定においては、「甲乙協議の上、将来に向かって、賃料を改定することができる。」とあるが、3年ごとに改定することは絶対事項ではなく、甲乙協議において合意に至った場合、改定できるという理解でよいか	変動率が1%未満の場合を除き、貸付料は3年ごとに、甲乙協議の上、改定することを想定しています。
709	契約締結後の賃料改定	別紙3 契約条件書	42	20	別紙D_第9条	賃料の改定において、「前条第1項の賃料が土地価格の変動により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、甲乙協議の上、将来に向かって、賃料を改定することができる。」とあるが、不相当となることに関する基準はあるか	基準はありません。
710	転貸の禁止	別紙3 契約条件書	43	6	別紙D_第12条	本件定期借地権を譲渡してはならない、とありますが、担保権実行による権利の譲渡は認められるとの理解でよろしいでしょうか。	債権である借地権に対して担保設定はできないものと考えています。施設等建物への担保権実行は可能ですが、その際、定期借地権の譲渡は想定していません。
711	違約金	別紙3 契約条件書	44	12	別紙D_第18条	違約金について18条1項では年額賃料、2項では年額賃料の3倍、3項では年額賃料としています。それぞれ根拠をご教示ください。また、違約金は5条の保証金から充当されるという理解でしょうか。	違約金は、所定の行為を抑止し得ると考えられる金額を都が算定し、定めるものです。また、定借契約書案第6条により、保証金は未払賃料あるいはこれに相当する不当利得に限定されており、御質問の違約金はこれに含まれません。事業者側に充当の指図権はありません。
712	契約の解除	別紙3 契約条件書	44	23	別紙D_第19条	特段の事情があったとしても無催告解除となりますか。	解除となる前に、十分な協議を行うことを想定しています。
713	契約の解除	別紙3 契約条件書	45	2	別紙D_第19条_3	甲側の事情で契約解除した場合の違約金規定および乙側からの中途解約(解除)条項が入っていない理由はありますか。	地方自治法第238条の5第5項の規定において、都が契約を解除した場合においては、借受人は、これによって生じた損失につきその補償を求めると規定されているためです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
714	定期借地権設定契約20条(原状回復)	別紙3 契約条件書	45	8	別紙D_第20条	解除される場合には、都側の責任に起因する場合も含まれますが、そのような場合にも協議が成立しない場合の決定権を都が有することで、事業者側に過度の負担を生じる懸念が想定されます。そのような場合には、不合理な結論としないことが前提であるとの理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
715	強制執行の認諾	別紙3 契約条件書	46	10	別紙D_第22条	強制執行の認諾は必要でしょうか。	必要となります。
716	物価変動等による調整	別紙3 契約条件書	49	12	別紙2_(1)_ウ	物価変動等による借地料の改定について、借地契約を分割した場合、参照する固定資産税路線価はそれぞれの正面路線価等、別のものとなりますでしょうか。その場合、将来、それぞれ借地料に差が出ることとなりますでしょうか。	貸付料については、貸付地全体で一律の単価とすることにしており、改定の際も同様です。
717	物価変動等による調整	別紙3 契約条件書	49	12	別紙2_(1)_ウ	将来的に地区内通路に路線価が設定された場合、どのように扱われるのでしょうか。	貸付料は、甲乙協議の上、改定することとしており、その際、どの路線価を採用するか等についても、協議を行います。
718	物価変動等による調整	別紙3 契約条件書	49	12	別紙2_(3)	その他(埋蔵文化財調査結果又は都心部・臨海地域地下鉄等に係る計算式)、による再鑑定を行うことについては、都及び事業者の双方から申し出れる、との理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
719	物価変動率等による調整	別紙3 契約条件書	50	2	別紙2_(3)ア	都の再鑑定評価はどのタイミングで行われるでしょうか。	都及び事業者が必要に応じて協議の上、決定します。
720	当事者の債務不履行	別紙3 契約条件書	52	15	別紙4_第2条	解除される場合には、都側の責任に起因する場合も含まれますが、そのような場合にも協議が成立しない場合の決定権を都が有することで、事業者側に過度の負担を生じる懸念が想定されます。そのような場合には、不合理な結論としないことが前提であるとの理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
721	その他	別紙4 提案様式集	0	0		民間グループで応募する場合、資格要件事前確認書や提案書提出届兼応募者構成員表におきまして、事業者構成員全社が同一ページへ押印する資料がありますが、同一ページに各社が押印に回していくと時間が掛かります。1枚につき1社とし、複数枚を取り纏めて提出することも許容していただけますでしょうか。	差し支えありません。
722	提案書について	別紙4 提案様式集	0	0	提案書作成に当たっての注意_3	「提案書の枚数は各様式の指示による」とありますが、様式01から様式37以外に、補足資料を提案書に添付することは可能でしょうか。	提案内容の根拠・具体性を証明するためのものとして、補足資料を添付することは可能です。 なお、提案の内容に関わることは様式内に記載してください。
723	補足資料の添付	別紙4 提案様式集	0	0	提案書作成に当たっての注意	提案内容の根拠として、構成員とならない協力企業やテナントの関心表明書等の補足資料を添付してもよろしいでしょうか。	No722の質問回答を参照してください。
724	企業・団体名等の記載	別紙4 提案様式集	0	0	提案書作成に当たっての注意	提案する上で協力を求めている構成員以外の企業や団体等の具体的な名称の記載は可能でしょうか。	応募法人名及び応募法人を推定できない範囲であれば、可能です。 なお、「応募法人名及び応募法人を推定できるような内容」の具体例として、企業ロゴや代表的な商品等、企業の推定につながる可能性のあるものを想定しています。
725	提案書作成の注意事項	別紙4 提案様式集	0	0	提案書作成に当たっての注意_6	「記載内容は、応募法人名及び応募法人を推定できるような内容としないこと。」とあるが、具体的にはどのような表現が規制されるのか	「応募法人名及び応募法人を推定できるような内容」の具体例として、企業ロゴや代表的な商品等、企業の推定につながる可能性のあるものを想定しています。
726	資格要件事前確認書の添付資料	別紙4 提案様式集	9	41	1_(様式E-1)	「資格を確認するのに必要となる資料」とありますが、必要な書類を具体的にお示しください。	実績として挙げた建物について、規模・応募者の関与の内容が分かる資料をお願いします(プレス資料、パンフレット、図面、契約書等)。
727	添付資料の確認	別紙4 提案様式集	18		2_(様式01)_※5	「印鑑証明書」を添付するため、構成員欄の「印」は会社実印と理解してよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
728	添付資料の確認	別紙4 提案様式集	18		2_(様式01)_※5	「法人税納税証明書」の様式は、「その1(納付すべき税額、納付した税額及び未納税額等の証明)」でよろしいでしょうか。	法人税の納税が確認できる証明書を提出してください。「その3」又は「その3の3」の提出を想定していますが、この限りではありません。
729	添付資料の確認	別紙4 提案様式集	18		2_(様式01)_※5	「利益処分及び損失の処理に関する議案」は、計算書類である株主資本等変動計算書でよろしいでしょうか。または剰余金の処分を決議した株主総会の議事録が必要でしょうか。	株主資本等変動計算書で問題なく、株主総会の議事録の提出は不要です。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
730	不動産賃貸・管理実績	別紙4 提案様式集	23	9	2_(様式06)	不動産賃貸・管理実績(代表的なもの1つずつ)とありますが、賃貸の実績を1つ、管理の実績を1つで、合計2つの実績を記載することで宜しいでしょうか。	実績は、一棟の建物ごとに一つ記載することを想定していますが、賃貸業務、管理業務について、別々の建物における実績を記載することも可能です。なお、賃貸借が発生しない施設に関しては、管理の実績のみを記載してください。
731	基本的事項の確認書	別紙4 提案様式集	29		様式08	エその他の項目について、提案書全体を通しての確認と思われるかもしれませんが確認欄はどのように記載すべきでしょうか。	全体を通して確認していただき、確認欄に「○」を記載してください。
732	提案様式	別紙4 提案様式集	31	1	5事業計画・提案内容等に関する様式	5.の様式について、ワードではなく、パワーポイントで作成して提出することで問題ないでしょうか。	可能です。
733	提案様式	別紙4 提案様式集	31	1	5事業計画・提案内容等に関する様式	5.の様式について、[本文]の箇所には、文字での説明に加え、図表等を挿入しても問題ないでしょうか。	御理解のとおりです。
734	事業計画・提案内容等に関する提案様式	別紙4 提案様式集	31	31	5_(1)	[要点](箇条書き)と[本文]が分かれて表現されていれば、様式の通り上下2段とする必要はないと考えて宜しいか。	様式のとおりで作成してください。
735	景観形成等に関する提案	別紙4 提案様式集	41	27	5_(1)_様式16	「ひとに快適な距離感に配慮」について、具体的にお示しください。	地区内のにぎわいづくりや交流を促進する、人をひきつける魅力ある空間形成・景観形成を提案してください。
736	事業の運営・経営に関する提案の様式	別紙4 提案様式集	46	46	5_(2)	[要点](箇条書き)と[本文]が分かれて表現されていれば、様式の通り上下3段とする必要はないと考えて宜しいか。	様式のとおりで作成してください。
737	施設番号の振り方	別紙4 提案様式集	48	10	5_(3)_様式23	施設番号は全体計画を説明しやすいよう提案者の判断にて便宜的に振るものとし、建築基準法上の棟の別とは一致しないものと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
738	施設計画の概要記入方法	別紙4 提案様式集	49	5	5_(3)_様式24	「棟数」は施設番号を振った施設の棟数と一致されるものとし、建築基準法上の棟数とは一致しなくて良いものと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
739	施設計画の概要記入方法	別紙4 提案様式集	49	6	5_(3)_様式25	「建築面積」以降の項目は通し番号「3」からと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
740	施設計画の概要記入方法	別紙4 提案様式集	49	8	5_(3)_様式25	表内に「施設名」とあるが、「施設番号」と読み替え、例のように①から順に番号のみを記載すれば宜しいか。	適宜、分かりやすい表現となるよう記載してください。
741	外部仕上げ・下地	別紙4 提案様式集	50	20	(様式25)	外部仕上げ・下地を記載する項目があるが、提案時点で想定する主要な部分の外部仕上げ・下地を記載するという理解でよいか	御理解のとおりです。
742	面積表の概要記入方法	別紙4 提案様式集	51	17	5_(3)_様式26	「A3版1枚にまとめること」とあるが、施設数によっては収まらず、あるいは文字のポイント数が極端に小さくなる可能性もあるため、枚数の規定はないものと考えて宜しいか。	提案様式の枚数は原則遵守していただきますが、本資料については適宜、枚数の追加を認めます。
743	鳥瞰図のカット数	別紙4 提案様式集	52	9	5_(3)_様式27	「A3版2枚以内にまとめること」とあるが、鳥瞰図のカット数に関する規定はないものと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
744	鳥瞰図	別紙4 提案様式集	52		様式27	A3版2枚以内であれば、1ページの中にパースを複数枚レイアウトしてもよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
745	透視図のカット数	別紙4 提案様式集	53	9	5_(3)_様式28	「A3版3枚以内にまとめること」とあるが、透視図のカット数に関する規定はないものと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
746	〇〇透視図	別紙4 提案様式集	53		様式28	A3版3枚以内であれば、1ページの中にパースを複数枚レイアウトしてもよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
747	各階平面図の作成方法	別紙4 提案様式集	54		5_(3)_様式29	各階平面図は必ずしも施設番号を付した施設ごとにレイアウトする必要はなく、施設間のつながりを説明する上でも、施設番号の異なる複数の施設の平面図をまとめて記載することも宜しいか。	御理解のとおりです。
748	各階平面図・立面図・主要断面図の縮尺	別紙4 提案様式集	54		5_(3)_様式29~31	各階平面図、立面図、主要断面図の縮尺は規定がないものと考えて宜しいか。	御理解のとおりです。
749	各階平面図の縮尺	別紙4 提案様式集	54		様式29	各階平面図の縮尺は任意ということでもよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
750	立面図の縮尺	別紙4 提案様式集	55		様式30	立面図の縮尺は任意ということでもよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

番号	タイトル	該当箇所				質問	回答
		資料名	頁	行	項目		
751	主要断面図の作成方法	別紙4 提案様式集	56		5_(3)_様式31	「施設番号を付した施設ごとに1面以上」など主要断面図の面数等の規定があればお示してください。	特に規定はありませんので、施設の内容が分かるように適宜御判断ください。
752	主要断面図の作成方法	別紙4 提案様式集	56		5_(3)_様式31	断面図は必ずしも施設番号を付した施設ごとにレイアウトする必要はなく、施設間のつながりを説明する上でも、施設番号の異なる複数の施設の断面図をまとめて記載することも宜しいか。	御理解のとおりです。
753	断面図の縮尺	別紙4 提案様式集	56		様式31	主要断面図の縮尺は任意ということよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
754	基本的事項の確認書	別紙4 提案様式集	57		様式32	工程計画及び工種別の月次人員配置計画の記載が求められていますが、複合開発のため場合によっては各施設や工種毎に詳細計画を別途添付することは可能でしょうか。	提案様式の枚数は原則遵守していただきますが、本資料については適宜、枚数の追加を認めます。

質問書受付期間：令和5年1月12日（木）、13日（金）

受付件数：募集要項等への質問 754件

※ 以上の質問とは別に、配付資料への質問（173件）に対する回答は、配付資料受取希望書兼誓約書（様式B）を提出した方に送付します。

※ 「No」及び「回答」欄以外については、原則として、受け付けた質問書に記載のとおりとしています。