

南大沢駅北側都有地活用事業
事業者募集要項等

質問回答書

令和6年4月
東京都都市整備局

南大沢駅北側都有地活用事業 事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	にぎわいの継続	募集要項	2	32	第1_4	現状ベース(≒アウトレット)で捉え、維持すべき具体的な数値目標などは設定されるのでしょうか。例：1日あたりの駅利用者〇〇人	・にぎわいの継続について、「維持すべき具体的な数値目標」の設定は予定していません。
2	整備する機能	募集要項	3	1	第1_4_(1)～(10)	例示(1)～(10)に序列は存在するのでしょうか。 ※審査基準のうち、70点満点とされる「ア 施設の企画・設計・技術的な評価」によせて。(ア)の各項、aからjに序列は存在するのでしょうか。	・「(1) 魅力的な商業施設」の整備は必須です。「(2)～(10)」の例示する施設・機能に序列はありません。審査基準も同様に、「魅力的な商業施設」は必須で評価する施設ですが、b～jは総合的に判断して評価します。
3	整備する機能	募集要項	3	11	第1_4_(4)	先端技術の定義、及び街への実装・本敷設の程度(整備ランクや範囲)に関してご教示ください。	・「先端技術」「街への実装・本敷設の程度(整備ランクや範囲)」についての特段の定義はありません。 事業応募者が、「南大沢スマートシティ実施計画Ver3」を踏まえ、「多摩のまちづくり戦略」(素案)及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」(素案)で示した「南大沢スマートシティ」の取組を自由に提案していただくものです。
4	エリアマネジメント	募集要項	3	36	第1_5_(1)	元気な街 南大沢協力の会への参画にあたり、その会議で事業者が担うべき具体的な役回りについてご教示ください。また(会の)開催頻度についてもご教示ください。	・事業者の「元気な街 南大沢協力の会」における具体的な役回りについては、同会への参画後、合議等により決められるものと考えていますが、主体的にまちのにぎわいを創出するため、同会においても中心的な役割を担っていただきたいと考えています。 ・同会の開催頻度については、月1回の理事会開催(うち年1回の総会)及び半年に1回のクリーンデイ(駅前通りのごみ拾い)となっています。 ・同会の参画にあたっては、年会費等の負担があります。
5	イベント等の実施	募集要項	4	1	第1_5_(1)	公共空間を活用したイベント等の実施の記載がありますが、具体的にイベントを実施する場所の想定はありますでしょうか。また、手続きが必要な場合、手続き方法をご教示ください。	・事業者の主体的な取組を念頭に置いていますので、場所の想定はありません。 ・公共空間の活用に係る手続きについても、事業応募者が提案の前段階で主体的にその必要性について調査し、必要な時期に対応することを想定しています。
6	エリアマネジメント	募集要項	4	1	第1_5_(1)	にぎわいを創出するためのイベント等の実施、とありますが過去に行われたイベントの事例についてご教示ください(テーマ、開催期間、規模感、費用感など)。	・南大沢の駅前では、にぎわいを創出するイベントが頻繁に行われており、2023年(令和5年)に行われた主なイベントとしては、南大沢マルシェ(屋台物販、飲食)、南大沢古本まつり、南大沢ハロウィンパレード、南大沢イルミネーションなどがあります。なお、「規模感」や「費用感」は把握していません。
7	スマートシティ	募集要項	4	7	第1_5_(2)	「南大沢スマートシティ」の取組を実施することについて検討するに、DXのメニュー(自動運転、自動配送、各種サイネージなど)は(世の中に)多数存在しますが、南大沢の地で社会実装が近い(≒進んでいる)分野があれば、参考までにご教示ください。	・「南大沢スマートシティ協議会」のウェブページや「南大沢スマートシティ実施計画Ver3」を閲覧の上、判断してください。
8	工期について	募集要項	4	17	第1_6_(2)	建設計画書とは、様式35を指しますでしょうか。	・「建設計画書」は事業予定者決定後に、まず基本協定を締結し、その後に提出いただく予定の書類であり、様式35とは異なります。 ・「建設計画書」は提案内容に沿うことが基本ですので、「様式35」の記載内容と大幅な変更はないものと認識しています。
9	工期について	募集要項	4	17	第1_6_(2)	「土地の引渡し後速やかに、建設計画書に基づく施設の建設に着手すること。」と記載がありますが、建設の着手の期限はございますでしょうか。 また、行政や関係機関等の協議により、設計検討の過程で建設着手時期の変更が生じる可能性があるかと思いますが、どの程度許容されますでしょうか。	・「基本協定」及び「建設計画書」で期限を設定していただき、これらの期限については守っていただきます。なお、賃貸借期間開始後は工事等の期間中も貸付料が発生することにご留意ください。

南大沢駅北側都有地活用事業 事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
10	貸付料の発生日・終了日	募集要項	4	18	第1_7	貸付料支払い義務の発生日および終了日はいつになりますでしょうか。	・「土地の貸付期間」は、「施設を運営する期間（30年間に『施設の建設及び除却期間』を加えた期間」の初日から最終日までとなります。
11	事業期間	募集要項	4	18	第1_7	貸付期間について、短縮あるいは延長の協議は可能でしょうか。	・「貸付期間」の短縮の協議は、「契約条件書」の第31条（不可抗力に基づく解除）と第35条（法令変更に基づく解除）を除き認められません。また「貸付期間」の延長の協議については認められません。
12	営業開始時期について	募集要項	4	20	第1_7	A画地、B画地の工期が異なり、順次開業を行う場合には、開業時期（営業開始時期）は全体の営業が開始する時期という認識でよろしいでしょうか。	・基本的にはご指摘のとおりですが、各画地の開業時期によっては、協議が必要な場合もあります。
13	スマートシティ	募集要項	6	1	第1_9_(3)_イ	事業期間中の先端技術の進歩に応じたスマートシティの取組となるような仕組みや体制の提案にあたり、参考となる模範的な事例があればご教示ください。（立案・実行・評価・改善、一連のマネジメント要領や組織づくり）	・「南大沢スマートシティ協議会」のウェブページや「南大沢スマートシティ実施計画Ver3」を閲覧の上、判断してください。
14	事業者の負担と責任	募集要項	6	5	第1_10_(2)	保証金の預託時期は、令和何年度の想定になりますでしょうか。	・「事業用定期借地権設定契約」の締結時点であり、令和7年度を予定しています。
15	事業者の負担と責任	募集要項	6	7	第1_10_(3)～(4)	地中障害や土壌汚染は高い確率で存在すると理解すればよろしいでしょうか。 確定要素ということでしょうか。	・「地中障害や土壌汚染」の存在については不明です。
16	事業スケジュール	募集要項	6	16	第1_11	選考を経て事業予定者になり令和6年度に基本協定を締結。翌7年度、事業用定期借地権設定契約及び施設建設or改修工事に着手するスケジュール感と存じますが、準備の過程で仮に、提案事項の履行が困難となり事業撤退する場合、どのような手続きが必要になるのでしょうか。またその場合、何かしらのペナルティは発生するのでしょうか。	・事業予定者の債務不履行に対するペナルティについては、「契約条件書」にある「基本協定」第27条（損害賠償）及び第28条（違約金）に示しています。
17	協定書、契約書のスケジュールについて	募集要項	6	19	第1_11	協定書、契約書のより具体的な締結スケジュールの想定はございますでしょうか。	・スケジュールについては、お示ししたものより具体的な想定はありません。
18	配布資料の受取	募集要項	8	33	第2_3_(4)	提案をするに当たり、事業場所の測量図、地盤調査資料、土地高低差資料をいただきたい。	・「事業場所の測量図、地盤調査資料、土地高低差資料」は存在しません。
19	民間企業グループ	募集要項	9	25	第2_4_(1)	1社が応募参加希望表明書を提出していれば、未応募のグループ会社がその会社と合同で事業に参入することは可能か。	・「第2_3(3)イ」にある通り、「民間企業で構成されるグループの場合は、グループのうち少なくとも1社が応募参加希望表明書を提出していることを提案の要件」としています。
20	その他	募集要項	11	7	第2_7_(2)	提出した提案書等の内容の変更又は辞退は認めない。とありますが、後者の辞退（は認めない）についてもう少し詳しくご教示ください。	・事業応募者から提出された提案書等の内容の変更又は辞退は、公平かつ適正を期すため認めていませんので、慎重に判断してください。 ・また、「契約条件書」にある「基本協定」第5条（事業者の責任）で、「事業者は本事業を適正かつ確実に実施する」と定めており、提案書等の提出後の辞退は想定していません。
21	建物の売却	募集要項	16	6	第4_4	建築費用の調達のために、リース会社に建物を売却し、リースバックすることをあらかじめ承諾いただける事でいいか。	・「第4_4」にある通り、第三者への施設の譲渡、担保設定その他の処分について禁止しています。

南大沢駅北側都有地活用事業 事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
22	建物譲渡に関して	募集要項	16	7	第4_4	事前に東京都の承諾を得ることにより、第三者ではなく関係会社等への譲渡等を検討することは問題ございませんでしょうか。	・契約の当事者ではない「関係会社等」は、第三者という認識です。
23	貸付料	募集要項	16	2	第4_3_(4)_ア	基準月額（19,500,000円）から提案貸付料の金額を検討するにあたり、その他加味すべき事項があればご教示ください。また、消費税は非課税で間違いはないでしょうか。	・「加味すべき事項」については「事業応募者」の提案によります。 ・「貸付料の基準月額：19,500,000円」にかかる消費税は非課税となります。
24	建設期間等	契約条件書（別紙B）	8	6	第1_3_2_(2)	工事完了日の設定は事業者の裁量と考えるとよろしいでしょうか。また、オープン前の準備期間等の設定・扱いも同様でしょうか。	・工事完了日の設定は「事業者」の裁量ですが、事業予定者と締結する基本協定で定める期間を守っていただくこととなります。オープン前の準備期間等の設定・扱いも同様です。
25	エリアマネジメント	契約条件書（別紙B）	8	17	第1_4_1_(4)	1項（4）に「既存のエリアマネジメント活動」とありますが、連携するにあたり詳細情報は提供いただけるのでしょうか。	・地域振興団体「『元気な街』南大沢協力の会」へ参画いただきますので、当該団体との連携については、当該団体から必要な情報が提供されます。
26	事業者の責任	契約条件書（別紙B）	9	10	第1_5_4	4項に「都の本事業に関する確認若しくは立会い又は事業者から都に対する報告、通知若しくは説明を理由として、事業者はいかなる本協定における事業者の責任をも免れず、～中略～、都は何ら責任を負担しない。」とありますが、例外は認められないのでしょうか。土地所有者、又契約当事者としての側面からご質問させていただきます。	・「本協定に別段の定めがある場合を除き」例外は認められません。
27	費用負担	契約条件書（別紙B）	10	7	第1_7_2	2項にある「別段の定め」を盛り込むケースについて、その相談は、事業者選定後から10月までの期間に行えるものと考えてよろしいでしょうか。	・事業予定者の決定から、基本協定締結の前までの間に協議することとなります。
28	租税公課の負担	契約条件書（別紙B）	10	10	第1_8	全て事業者が負担する。とありますが、基本協定締結の前に協議は可能でしょうか。	・基本協定及び本事業に関連して生じる租税公課は「全て事業者が負担する」条件での公募です。
29	事前調査	契約条件書（別紙B）	10	19	第3_10_1	必要に応じて事業用地の測量、土質調査その他調査（以下「土質調査等」という。）を自己の責任及び費用において行う。とありますが、その費用負担に関して協議は可能でしょうか。	・都の負担は予定しておらず、協議はできません。
30	事前調査	契約条件書（別紙B）	10	23	第3_10_2	必要な措置を講ずるものとする。とありますが、具体的に何を指すのでしょうか。報告に基づき、何か具体的な指示が出されるということでしょうか。	・土壌汚染又は地中障害物によって事業実施に支障となる事態に対して、「必要な措置」の案を事業者から提案のうえ講じていただきます。
31	事前調査	契約条件書（別紙B）	10	25	第3_10_3	土壌汚染等に起因する追加費用又は損害は、事業者の負担とする。とありますが、この点に関して協議は可能でしょうか。	・都の負担は予定しておらず、協議はできません。
32	埋蔵文化財	契約条件書（別紙B）	11	6	第3_11_1	都との協議及び調整の結果、埋蔵文化財発掘調査が必要とされた場合には、当該調査を行う。とありますが、文化財が埋蔵する可能性は高いということでしょうか。現在のアウトレット施設を建設する際、掘削は（当時）されなかったのでしょうか。	・東京都教育委員会の「東京都遺跡地図情報インターネットサービス」によると、本件都有地内にも縄文期等の遺跡が存在しています。
33	埋蔵文化財	契約条件書（別紙B）	11	10	第3_11_3	事業者負担とされる試掘等調査費について、協議は可能でしょうか。	・都の負担は予定しておらず、協議はできません。
34	工期の変更	契約条件書（別紙B）	12	20	第3_16_3	不可抗力（第7章）及び法令変更（第8章）、いずれの場合も費用負担は事業者になるのでしょうか。この点に関して協議は可能でしょうか。	・不可抗力（第7章）及び法令変更（第8章）に定めるとおり、追加費用が生じるときは、事業者が負担するものとしています。
35	工事の中止	契約条件書（別紙B）	13	2	第3_17_1	命令（中止）はどれだけの猶予をもって知らされるのでしょうか。またこれは文書による通知になるのでしょうか。（2）は（都が、工事の保安上、周辺住民の健康上又は周辺地域の環境保全上必要であると認める場合）、施工計画などで、事前に内容を把握することができるかと考えます。この（2）と（3）に関しまして、もう少し具体的な情報を提供いただけますでしょうか。	・事由に照らして、工事の中止は即時行っていただくことになり、この場合、通知は原則書面によりますが、即時対応が必要な場合はまず口頭で命ずる場合もあります。 ・施工計画などは、安全上支障のない内容での提出が前提ですが、その内容と異なる事態の発生などの状況を想定しています。

南大沢駅北側都有地活用事業 事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
36	工事の中止	契約条件書（別紙B）	13	13	第3_17_3	工事の一時中止により生じる追加費用の負担について、協議は可能でしょうか。	・「不可抗力のときは第7章の規定」により、「法令変更のときは第8章の規定」により、事業者が追加費用を負担することとしており、協議はできません。
37	違約金	契約条件書（別紙B）	17	8	第6_28_1	（損害賠償のほか）違約金を定める理由はどこにあるのでしょうか。また、事業者、借主側の違約金請求権に関する条文がないのは何故でしょうか。	・都が実施する他の都有地活用事業と同様の条文としています。
38	不可抗力	契約条件書（別紙B）	18	6	第7_32	解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。とありますが、この点について協議は可能でしょうか。	・協議はできません。
39	法令変更	契約条件書（別紙B）	18	23	第8_36	解除により生じた損害及びその増加費用を相互に請求できない。とありますが、この点について協議は可能でしょうか。	・協議はできません。
40	知的財産権	契約条件書（別紙B）	19	8	第9_37_3	無償ではなく有償利用について、協議は可能でしょうか。また、本件施設に係る成果物とは建築物も含むのでしょうか。	・協議はできません。なお、成果物には「建築物」は含みません。
41	知的財産権	契約条件書（別紙B）	19	10	第9_37_4	無償利用を許諾する。とありますが、事業者に対しその旨（具体的に：何に・どのような表現で）前もって通知は行われるのでしょうか。	・事前の通知は予定していません。
42	覚書について	覚書(案)	-	-	-	別紙2-2の覚書案の条文は案文であって、今後の協議で正式な文言を決定していくという認識でよろしいでしょうか。	・ご指摘のとおりです。
43	配点方式について	審査基準	7	17	6_(5)	貸付料の比例配点方式とは、どのような計算に基づく配点方式でしょうか。	・0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分をします。
44	様式集について	提案様式集（様式02、様式03）	2~3	-	-	企業グループではなく、設計・建設企業が未定のため単独で応募することを検討しておりますが、様式02、様式03の提出は不要という理解で問題ございませんでしょうか。	・様式02、様式03は事業者の資格要件を確認する書類のため、提案書等受付時点で提出が必要です。
45	除却計画について	提案様式集（様式16）	18	-	-	様式16については、事業期間終了時に改めて検討した際に変更が生じる可能性があるかと思いますが、あくまでも現時点の想定を記載するという認識でよろしいでしょうか。	・基本的には変更がないものと想定していますが、例えば、環境に配慮した新たな工法の開発などがあれば、変更内容について、協議に応じることは考えられます。
46	借入金について	提案様式集（様式18~19）	20~21	-	-	様式18、19に借入金の記載がありますが、当プロジェクトに直接紐づいた借り入れを予定していない場合、どのように記載すればよろしいでしょうか。	・プロジェクトに直接紐づいた借り入れではなく、コーポレートローンで借り入れるとした場合にも、「本事業の資金計画」として各様式に記載してください。
47	財務諸表について	提案様式集（様式20）	-	-	-	16年目以降、営業期間中すべての記載が必要という理解でよろしいでしょうか。	・注意書きにあるとおり、事業開始から事業終了までの期間について、可能な限り詳細な内訳を示してください。
48	キャッシュフロー計算書について	提案様式集（様式20）	-	-	-	財務活動によるキャッシュフローについて、当プロジェクトに直接紐づいた借り入れではなく、コーポレートローンで借り入れるとした場合には、会社概要等を提示することによってキャッシュフロー計算書の提出で代用することは可能でしょうか。	プロジェクトに紐づかない借入金を、財務活動によるキャッシュフローに記載せず、会社概要等を提示することでその代用とみなすことはできません。プロジェクトに直接紐づいた借り入れでない場合でも、（その他）の借入金としてキャッシュフロー計算書へ記載してください。
49	図面について	提案様式集（様式27~34）	29~36	-	-	事業者決定後、行政や関係機関等との協議により、設計検討の過程で図面に変更が生じる可能性があります。施設のコンセプトなど根本的な提案内容が変わらない範囲であれば認められますでしょうか。	・提案で示す内容について、確実に履行がされるのであれば、軽微な変更については認められるものと考えています。詳細については、事業者決定後に協議してください。