

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）
事業者募集要項等

質問回答書

平成24年11月15日修正版

平成24年10月
東京都都市整備局

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|----|---------------------------|---------|----|---------------|--|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 1 | アジアヘッドクォーター特区 | 事業者募集要項 | 3 | 2 第1_3 | 竹芝地区はアジアヘッドクォーター特区に指定されていますが、総合特区制度の支援措置を受けるためには、事業予定者あるいは事業者は「アジアヘッドクォーター特区地域協議会」の構成員になる必要がありますでしょうか。ご教示ください。 | アジアヘッドクォーター特区区内において特定国際戦略事業を行う者は、都の国際戦略総合特別区域計画に基づく支援措置等を受けることができます。税制上の支援措置を受ける場合は、アジアヘッドクォーター特区地域協議会の構成員になることが必要です。 |
| 2 | アジアヘッドクォーター特区による規制緩和の内容 | 事業者募集要項 | 3 | 2 第1_3 | アジアヘッドクォーター特区に基づく竹芝地区での規制緩和の内容及び、今後新たに支援措置の検討をすることができるのかどうか教えていただきたい。(規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置などの内容について) | アジアヘッドクォーター特区区内で適用される規制の特例措置については現在国と協議中です。最新の協議状況については総合特別区域推進本部(首相官邸)のホームページで御確認ください。 なお、アジアヘッドクォーター特区地域協議会の構成員は、新たな規制の特例措置等の提案を行うことができます。 |
| 3 | 新産業貿易センターと民間複合施設の電源区分 | 事業者募集要項 | 3 | 11 第1_1_(2) | DHCや新産業貿易センターと民間複合施設の電源区分について、同一受電か別受電などの考え方について教えていただきたい。 | 新産業貿易センターを含む建物に関しては、新産業貿易センター部分を別受電にすることも構いません。 |
| 4 | 周辺の開発動向 | 事業者募集要項 | 3 | 11 第1_1_(2) | 浜松町駅周辺等の新たなまちづくりの動きとは、具体的にどのプロジェクトを指しますか。 | 具体的なプロジェクトを特定した記載ではありませんが、例えば、都市再生特別措置法によって新たに規定された「特定都市再生緊急整備地域」にて、「浜松町駅周辺」が追加されたこと等が挙げられます。 |
| 5 | 事業者のソフト面の取組 | 事業者募集要項 | 3 | 23 第1_3 | 「事業者が主体となったソフト面の取組」とはエリアマネジメント業務のことであるとの理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 6 | 企業の誘致について | 事業者募集要項 | 3 | 29 第1_3_(1)_ア | コンテンツ産業や国外企業の誘致を積極的に進めることが条件となっておりますが、その他の企業を誘致するにあたり、制限があれば、ご教示頂けますでしょうか。 | 民間複合施設については、映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に対応したオフィスや、次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設の一部、又は全部を活用する者からの関心表明の提出が、提案に当たっての基本的事項となります。前記の基本的事項を満たす範囲において、民間複合施設をオフィスとして利用する場合についての企業の誘致に関し、特段、制限等はありません。 |
| 7 | 施策の提案について | 事業者募集要項 | 3 | 29 第1_3_(1)_ア | ビジネス拠点の形成に向け、国内外の企業の誘致を促進するための施策提案を考えておりますが、現時点で行政で考えられている施策があればご教示頂けますでしょうか。(法人税の減額等) | 竹芝地区のみをターゲットとした施策はありませんが、本地区はアジアヘッドクォーター特区に指定されています。併せて、No.1、No.2の回答を参照してください。 |
| 8 | 地区外との連携 | 事業者募集要項 | 4 | 1 第1_3_(1)_イ | 「商用電源停止時においても事業継続を可能とする取組を誘導する。さらに、地区内外のまちづくり等とも連携し、スマートシティの実現に向けた取組を推進する。」とありますが、地区外についてはどのエリアまでを想定されているのかご教授下さい。 | 竹芝地区に近接するエリアを想定しています。 |
| 9 | スマートシティの推進 | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | 「地区内外のまちづくり等とも連携し」とありますが、竹芝地区まちづくりガイドラインの適用範囲外は連携の対象外との理解でよろしいでしょうか。 | No.8の回答を参照してください。 |
| 10 | スマートシティの取組のエリア | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | スマートシティの実現に向けた取組は、竹芝地区外も対象としなければならないのでしょうか。 | No.8の回答を参照してください。 |
| 11 | スマートシティに係る周辺施設の計画 | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | 既存の竹芝埠頭やDHC、建設が予定されている新島嶼会館などで、太陽光発電やその他の再生可能エネルギーを導入する計画があればお教えいただきたい。 | 現時点では、計画については把握していません。 |
| 12 | スマートシティに係る周辺施設の計画 | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | 太陽光発電などの再生可能エネルギーについて、竹芝地区全体で拡張の予定があるのかどうか教えていただきたい。 | No.11の回答を参照してください。 |
| 13 | スマートシティに係る周辺施設の計画 | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | 竹芝地区において、EV用充電器などの導入計画があれば教えてください。 | 現時点では、計画はありません。 |
| 14 | 2020年の東京におけるスマートシティプロジェクト | 事業者募集要項 | 4 | 2 第1_3_(1)_イ | 2020年の東京におけるスマートシティプロジェクトとして、竹芝地区はリーディングプロジェクトに掲げられていますが、その詳細内容についてご提示下さい。 | 竹芝地区まちづくりガイドライン10ページの防災対応力を備えたスマートシティの推進に記載のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|----|-----------------|---------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 15 | 地域冷暖房 | 事業者募集要項 | 4 | 8 | 第1_3_(1)_ウ | 「建築物による環境負荷の低減にも配慮する」とありますが、これは地域冷暖房の導入が必須となることを示しているのでしょうか。 | 地域冷暖房の導入は必須ではありませんが、本地区は竹芝地域冷暖房計画区域となっているため、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)に基づき、地域冷暖房の導入可否に係る検討を行ってください。 |
| 16 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 4 | 11 | 第1_3_(2) | エリアマネジメントは、提案事業者だけではなく、現在エリアマネジメントに積極的な企業をご教示いただきたい。また、公民連携で行う場合の、東京都・港区の窓口もご教示いただきたい。 | 現状の竹芝地区における個々の法人等の状況は把握していません。公民連携の内容が確定した際の協議により決定する予定です。 |
| 17 | エリアマネジメントの範囲 | 事業者募集要項 | 4 | 15 | 第1_3_(2) | 「エリアマネジメントとは、特定エリア内の地権者等…」とありますが、本事業における特定エリアとは、基本協定条件書P13、28行に記載されている「エリアマネジメント業務の実施区域」であるガイドラインの対象範囲との理解でよろしいでしょうか。 | 原則として、エリアマネジメントの実施区域は、ガイドラインの対象範囲を想定しておりますが、提案においては、必ずしも、ガイドラインの対象範囲に限定するものではなく、ガイドラインの対象範囲を超えた提案を行うことも可能です。 |
| 18 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 4 | 21 | 第1_3_(2) | エリアマネジメント組織の形態・体制については特に規定はなく、事業応募者からの自由な提案であると考えてよろしいでしょうか。 | 組織の形態・体制については、御理解のとおりです。なお、エリアマネジメント業務については、事業者募集要項第3.2.(4)を参照してください。 |
| 19 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 4 | 21 | 第1_3_(2) | 法人組織について、形態の制限はございますか。 | No.18の回答を参照してください。 |
| 20 | 整備する施設 | 事業者募集要項 | 5 | 6 | 第1_4_(1) | 「複合的コンベンション施設として整備する」とありますが、運営主体はどちらになりますでしょうか。 | 新産業貿易センターの運営主体は東京都(指定管理者)です。 |
| 21 | 新産業貿易センターの仕様 | 事業者募集要項 | 5 | 9 | 第1_4_(1)_イ | 「次代の複合的コンベンション施設に求められる先進的かつ先駆的な機能や設備を付加した形で整備するものとする。」とありますが、機能や設備のグレードアップを検討するために、東京都が予定する新産業貿易センターの買い取り上限額をお教えください。 | 新産業貿易センターの買取上限額は、現時点では決めていません。なお、新産業貿易センターの買取額については、都と事業者との設計に係る協議を踏まえ決定します。 |
| 22 | 新産業貿易センターの機能・整備 | 事業者募集要項 | 5 | 10 | 第1_4_(1)_イ | 「先進的かつ先駆的な機能や設備」とはどのようなものを指しますか。整備費に見込んでおく必要があるのでしょうか。 | 提案に基づく設計協議により詳細を定めることとなりますので、整備費に含まれます。具体的な内容については事業者からの提案によるものとします。 |
| 23 | 施設整備の制限について | 事業者募集要項 | 5 | 13 | 第1_4_(2) | 民間複合施設に商業機能を導入するにあたり、最低限必要な面積要件等、制限がございましたらご教示頂けますでしょうか。 | 商業機能について面積等の要件、制限はありません。 |
| 24 | 民間複合施設 | 事業者募集要項 | 5 | 13 | 第1_4_(2) | 定期借地権設定契約の期間内において、時代の変化に伴う施設用途変更(建替え含む)は可能でしょうか。 | 施設の用途を変更する場合には、都による事前の承諾が必要です。建替えについても同様です。 |
| 25 | 整備する施設 | 事業者募集要項 | 5 | 14 | 第1_4_(2) | 「先進的なビジネス支援機能や生活支援機能等の、国際競争力強化に資する機能を導入する」とありますが、整備した場合の運営主体は事業者側という理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 26 | 民間複合施設 | 事業者募集要項 | 5 | 14 | 第1_4_(2) | 「コンシェルジュによるワンストップサービスなど先進的なビジネス支援機能…を導入する」とありますが、コンシェルジュは民間事業者が運営するものとして提案を期待しているのでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 27 | 民間複合施設 | 事業者募集要項 | 5 | 14 | 第1_4_(2) | 知事本局のアジアヘッドクォーターに関する説明では、コンシェルジュに都の中小企業振興公社が参画することを東京都独自の積極策として打ち出していますが、当選した事業者と公社が連携することを前提として提案してよろしいでしょうか。 | 都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業に関するこれまでの都の公表資料において、「コンシェルジュに都の中小企業振興公社が参画する」旨の言及・説明はございません。 |
| 28 | 活用都有地内のセキュリティ | 事業者募集要項 | 5 | 20 | 第1_4_(3)_ア | 活用都有地内は「誰もが自由に往来可能な計画」とありますが、24時間自由に往来可能とする必要がありますか。 | 24時間という要件は設けていませんが、建物内外において、可能な限り、誰もが自由に往来できる計画としてください。 |
| 29 | 活用都有地内のセキュリティ | 事業者募集要項 | 5 | 20 | 第1_4_(3)_ア | 建物内の通路等の共用部分は夜間セキュリティをかけても良いという理解でよろしいでしょうか。 | セキュリティの要件は設けていません。併せて、No.28の回答を参照してください。 |
| 30 | 歩行者ネットワーク | 事業者募集要項 | 5 | 21 | 第1_4_(3)_イ | 歩行者ネットワークの向上で想定している駅をご教示いただきたい。 | 竹芝地区まちづくりガイドライン2ページを参考にしてください。 |
| 31 | 歩行者ネットワーク | 事業者募集要項 | 5 | 21 | 第1_4_(3)_イ | 歩行者ネットワークの向上で想定している「周辺の駅」とはどこを指すのでしょうか。 | No.30の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|----|-----------------|---------|----|--------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 32 | 事業期間 | 事業者募集要項 | 5 | 24 第1_5 | 活用有地各計画施設に係る将来の解体期間が施設ごとに異なることが想定されますが、その解体時期を考慮した上で定期借地権設定期間の終期(解体終了時)は統一しなければなら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。 |
| 33 | 事業者等に関する用語 | 事業者募集要項 | 5 | 27 第1_6 | 事業者の定義として、「本事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社」を含むとの記載がありますが、SPCとして株式会社以外の形態(TMK等)は認められますか。 | 会社法(平成17年法律第86号)に基づく株式会社の形態のみを認めることとします。 |
| 34 | 「事業応募者」の定義 | 事業者募集要項 | 5 | 28 第1_6 | 用語の定義にて、グループ応募の場合に「事業応募者は民間企業グループの代表企業」と定められていますが、第2.4.(2).アにおいては「事業応募者は、単独の民間企業又は民間企業グループとする」と表記されています。「事業応募者」の定義は、代表企業一社でしょうか。それともグループ全体でしょうか。 | 「事業応募者」は、単独の民間企業又は民間企業グループの代表者を示します。ただし、民間企業グループにて提案を行う場合、資格要件については、民間企業グループ全体で資格を満たすことを条件とします。また、対話に当たっては、民間企業グループ全体での参加を認めます。 |
| 35 | 用語の定義 | 事業者募集要項 | 5 | 28 第1_6 | 特別目的会社を設立することを想定して本事業に応募する民間企業グループの場合、事業応募者とは単独の民間企業若しくは民間企業グループの代表企業のどちらに該当しますでしょうか。 | 民間企業グループの代表企業に該当します。 |
| 36 | 用語の定義 | 事業者募集要項 | 5 | 28 第1_6 | 事業予定者が特別目的会社を設立した場合、東京都様、特別目的会社及び全ての事業者構成員が基本協定の契約当事者となるということをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 37 | 複数企業によるSPC組成の可否 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 事業者には、事業予定者が設立するSPCも含むとあるが、事業予定者及び複数構成員企業の出資により設立されるSPCも含まれるのか。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 38 | SPCの株主構成変更の可否 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 事業予定者及び複数構成員企業の出資により設立されるSPCが事業者となる事ができる場合、事業予定者或いは構成員企業が保有する当該SPCの株式を第三者又は他の構成員企業へ譲渡する事は可能か。 | 譲渡に際しては、都の承認が必要です。また、設立当初の構成員企業いずれかが、株式の過半数以上を保有することを想定しています。 |
| 39 | 定義 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 会社法に基づく株式会社での事業応募に関する記載がありますが、会社法に基づく合同会社や資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社等での事業応募も可能という理解で宜しいでしょうか。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 40 | 定義 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 事業予定者が株式会社を設立して事業に応募する場合、当該株式会社に関して制限(出資規定等)があればご教示ください。 | 特別目的会社を設立する場合の株式に関する条件等は、宮下町アパート跡地事業と同様の内容を考えていますので、都市整備局のホームページに掲載している同事業の「事業者募集要項」、「契約条件書」、「質問回答書」を参考にしてください。 |
| 41 | 定義 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 会社法に基づく合同会社や資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社等での事業応募が可能な場合、それら企業に関して制限(出資規定等)があればご教示ください。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 42 | 定義 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 会社法に基づく合同会社での事業応募が可能な場合、信託受益権スキームを活用しての事業応募は可能という理解で宜しいでしょうか。その場合に制限等があればご教示ください。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 43 | 特別目的会社 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 「(事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む。)」とありますが、会社法に基づく合同会社や資産の流動化に関する法律に基づく特定目的会社等も含まれるという理解で宜しいでしょうか。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 44 | 特別目的会社 | 事業者募集要項 | 5 | 32 第1_6 | 事業予定者が本事業の実施のみを目的とする株式会社を設立した場合、同株式会社に関する制限等は特に無いという理解で宜しいでしょうか。ある場合は、先行案件同等という理解で宜しいでしょうか。 | No.40の回答を参照してください。 |
| 45 | 基本協定 | 事業者募集要項 | 6 | 3 第1_6.(1)_イ | 基本協定が解除された場合の新たな事業者選定方法について教えてください。 | 現時点では、選定方法は未定です。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|----|-----------------------|---------|----|----|------------------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 46 | 事業スケジュール | 事業者募集要項 | 6 | 10 | 第1_6_(3)_イ | 「都による既存施設の除却後、順次活用都有地を借り受け、活用都有地内の敷地整備等を行う。」とありますが、貸付の開始時期は事業者側の事業スケジュールを考慮し、ご協議頂けるという理解で宜しいでしょうか。 | 原則として、既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、速やかに借り受けていただきます。 |
| 47 | 各敷地の借り受け時期および工事開始可能時期 | 事業者募集要項 | 6 | 10 | 第1_6_(3)_イ | 具体的な都有地の借り受け時期および工事着手開始可能時期は、様式20「施設整備に係る工程計画」の下段にある「・東京都公文書館：平成26年3月、・東京都計量検定所：平成28年3月、・東京都立産業貿易センター：平成29年10月」であると考えてよろしいでしょうか。 | 既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、貸付を行う予定であるため、具体的な工事着手予定時期は未定です。 |
| 48 | 定期借地権設定契約 | 事業者募集要項 | 6 | 12 | 第1_6_(4)土地の貸付に関する契約の締結 | 定期借地権設定契約の想定されている案文が御座いましたらご教示ください。また、ご開示頂けるのであれば、その時期をご教示ください。 | 事業者から提案された事項を踏まえて作成するため、想定されるものではありません。 |
| 49 | 民間施設の関連業務 | 事業者募集要項 | 6 | 17 | 第1_6_(5)_ア | 「事業者は自らの資金負担により、新産業貿易センター及び民間複合施設の設計、建設及び関連業務を行う。」とあります。関連業務とは設計、建設に伴う協議、調査等との理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 50 | 事業の進め方 | 事業者募集要項 | 6 | 20 | 第1_6_(5)_イ | 新産業貿易センターの買取額について、仮に都と事業者で合意できない場合のその後の対応について教えてください。 | 募集要項31ページ 第4_6_(3)によって買取額を決定しますが、質問のような場合には、原則として、基本協定に基づく事業者の義務の履行が不能になったものと解し、基本協定の解除事由となります。 |
| 51 | 建物譲渡契約 | 事業者募集要項 | 6 | 22 | 第1_6_(5)_イ | 建物譲渡契約の想定されている案文が御座いましたらご教示ください。また、ご開示頂けるのであれば、その時期をご教示ください。 | 建物譲渡契約書は、事業者との設計協議に基づき作成するため、想定されるものではありません。 |
| 52 | 活用都誘致返還時の解体 | 事業者募集要項 | 6 | 28 | 第1_6_(6) | 土地定借後に返却する際、地下躯体、基礎杭を含めて解体する必要はありますでしょうか。 | 地下構造物、基礎杭等を全て除却し、更地による返還を原則とします。 |
| 53 | 活用都有地の返還 | 事業者募集要項 | 6 | 29 | 第1_6_(6) | 各活用都有地を返還する際、新産業貿易センター部分については東京都の負担で除却し、更地にすると考えてよろしいでしょうか。 | 建物除却・更地化の際には、新産業貿易センター部分を按分し算出した費用を都が負担します。 |
| 54 | 活用都有地の返還 | 事業者募集要項 | 6 | 29 | 第1_6_(6) | 各活用都有地を返還する際、新産業貿易センターの除却時期が、東京都の都合で遅延した場合の扱いについて提示下さい。 | 都と事業者との協議の上、決定します。 |
| 55 | 施設除却スケジュール | 事業者募集要項 | 6 | 31 | 第1_7 | 現時点での具体的な除却スケジュールをご教示願います。 | 公文書館は平成24年度、計量検定所は平成26年度、産業貿易センターは平成28年度の予定です。 |
| 56 | 貸付時期と新築開始時期 | 事業者募集要項 | 6 | 31 | 第1_7 | 施設除却・貸付開始時期以前に、既存建物の利用もしくは解体に支障がない範囲で、既存建物がある敷地内、あるいは敷地の上空において、新築建物の建設することは問題ないと考えて宜しいでしょうか。 | 貸付契約締結後に権原が生じるため、建物の建設は同契約締結後になります。 |
| 57 | 事業スケジュール | 事業者募集要項 | 6 | 31 | 第1_7 | 段階的な除却スケジュールを踏まえると、東京都立産業貿易センターが除却される前に東京都計量検定所跡地の建築物の着工が可能ですが、東京都立産業貿易センターの建物躯体や運営に影響を及ぼさないことを前提に、東京都立産業貿易センター跡地の一部の敷地を含めた施設を計画し、東京都産業貿易センターの除却前に着工することは可能という理解で宜しいでしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 58 | 施設除却スケジュール | 事業者募集要項 | 6 | 33 | 第1_7 | 既存施設除却スケジュールについて、年度単位ではなく、具体的な実施期間を提示いただくことはできないでしょうか。数ヶ月でも早く定期借地権契約を締結し、着工することが事業者側のリスク低減につながります。 | 工事着手予定時期は、既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、貸付を行う予定であるため、具体的な時期は未定です。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|----|--------------------|---------|----|---------------|--|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 59 | 施設除却スケジュールの変更 | 事業者募集要項 | 7 | 1 第1_7 | 「都は、既存施設の除却スケジュールの変更に伴う費用等は負担しない。」とありますが、計量検定所跡地と産業貿易センター跡地にまたがって建物を整備する計画において、計量検定所跡地部分を先行して着工して産業貿易センター除却後に産業貿易センター跡地部分の工事を行う場合、産業貿易センターの除却スケジュールが遅延することにより建設工事が中断することが予想されます。この場合における、建設工事中断に伴う、金利、建設中の建物管理等に係る費用についても、都は負担しないということでしょうか。ご教示ください。 | 除却スケジュールの変更に伴うリスクは事業者の負担とし、都は負担しません。 |
| 60 | 事業スケジュール | 事業者募集要項 | 7 | 1 第1_7 | 「既存施設の除却スケジュールの変更に伴う費用等は負担しない」とありますが、除却スケジュールの変更に伴って、新産業貿易センターの設計の変更や工期の変更があった場合には、それに伴う追加費用は新産業貿易センターの工事費の積算に含めて、基本協定条件書別紙B4の(6)ウ及び8(2)に従って都に請求できることをご確認ください。 | 既存施設の除却スケジュールの変更に伴う費用負担については、「設計の変更による追加費用」及び「工期の変更による費用負担」には含まれません。 |
| 61 | 施設除却スケジュール | 事業者募集要項 | 7 | 3 第1_7 | 各既存施設の除却スケジュールが示されていますが、スケジュールの前倒しを提案することは可能でしょうか。 | 既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、速やかに借り受けていただきます。 |
| 62 | 施設除却スケジュール | 事業者募集要項 | 7 | 3 第1_7 | 各既存施設の除却を、事業者が実施し、スケジュールを前倒しすることは可能でしょうか。 | No.61の回答を参照してください。 |
| 63 | 選定スケジュール | 事業者募集要項 | 8 | 9 第2_2 | 12月26日の提案書提出後にプレゼンテーション等の機会はあるのでしょうか。お教えてください。 | 提案書の提出後、ヒアリングに合わせ、短時間の事業概要説明を想定しています。 |
| 64 | 対話 | 事業者募集要項 | 9 | 25 第2_3_(3)_イ | 「応募のための要件とするものでも、応募を義務付けるものでもない」とありますが、応募希望表明書を提出していない民間企業等が、対話までに新たに民間企業グループに加わった場合、対話に参加できるという理解で宜しいでしょうか。 | 対話は原則として、資格要件の事前確認を受けた者を対象に実施します。なお、担当する分野が資格要件の確認を必要としない者については、対話申請書の提出時に都が認めた場合は、対話への参加が可能です。 |
| 65 | 既存施設の配置を特定できる資料の開示 | 事業者募集要項 | 9 | 32 第2_3_(4) | 既存施設の配置及び地下構造物との位置関係が特定できる資料を開示願います。 | 公表資料を確認して下さい。 |
| 66 | 資格要件事前確認を希望する者 | 事業者募集要項 | 10 | 28 第2_3_(6) | 資格要件事前確認を希望する者は、民間企業グループとして、全ての資格要件を満たす状態で提出する必要がありますか。それとも資格要件毎に企業(単独もしくは複数)として提出してもかまわないのでしょうか。 | 様式Fの書式に従い提出してください。単独又は民間企業グループ単位のいずれでも結構です。 |
| 67 | 質問の回答 | 事業者募集要項 | 11 | 2 第2_3_(7) | 回答時期は平成24年10月10日となっていますが、早まる可能性はございますか。 | 事業者募集要項等への質問の回答期限前に回答を行う予定はありません。 |
| 68 | 資格要件事前確認に関する質疑回答 | 事業者募集要項 | 11 | 3 第2_3_(7) | 質問の回答は、10月10日となっていますが、資格要件事前確認書の提出は9月12日までとなっていることから、資格要件事前確認に関する質問については、9月12日に間に合う時期に回答下さい。 | No.67の回答を参照してください。 |
| 69 | 回答の時期 | 事業者募集要項 | 11 | 3 第2_3_(7) | 質問の回答は、10月10日となっていますが、東京都として直ぐに回答できる内容に関しては、前倒して、前回の都市再生ステップアッププロジェクト(渋谷地区 宮下町アパート跡地事業)と同様に1ヶ月程度で回答していただきたい。 | No.67の回答を参照してください。 |
| 70 | 事前質問書について | 事業者募集要項 | 11 | 9 第2_3_(8) | 応募希望表明書の提出は済んでおりますが、事前質問書の入手手続についてご教示下さい。 | 資格要件事前確認を受けた者に対し、10月上旬にメールでデータを送付します。 |
| 71 | 事前質問書について | 事業者募集要項 | 11 | 9 第2_3_(8) | 事前質問書で確認することができる内容をご教示頂けますでしょうか。(本質問書のような定型書式以外の質問を行うことはできませんでしょうか。) | 提案の内容が都の要求内容を満たしているかを確認するために、事前質問書を提出していただいた上で、対話を実施します。なお、事前質問書の様式については、事業者募集要項等質問書と類似した様式とすることを予定しています。 |
| 72 | 対話について | 事業者募集要項 | 11 | 9 第2_3_(8) | 都との対話を行うにあたり、別途説明資料を準備し、計画の概要等についてのご説明をさせて頂くことは、特段問題ございませんでしょうか。 | 質問内容の説明に際し、図面、配布資料、パワーポイント等の投影による提案概要の説明は認めますが、模型の持込み及び動画の使用は認めません。詳細は、資格要件事前確認書を提出した事業応募者に対し配付する予定の対話実施要領に示します。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|----|-------------|---------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 73 | 対話 | 事業者募集要項 | 11 | 9 | 第2.3_(8) | 対話実施について、想定される内容、持ち込み資料及び時間等の実施方法をご教示ください。 | 対話の時間は1.5時間程度を想定しています。内容及び資料については、No.71及びNo.72の回答を参照してください。 |
| 74 | 対話の実施 | 事業者募集要項 | 11 | 9 | 第2.3_(8) | 対話の申請の窓口及び対話の宛先はどちらになりますか。 | 募集要項末尾に記載のある受付窓口(東京都都市整備局都市づくり政策部開発企画課)です。 |
| 75 | 対話に参加できる企業 | 事業者募集要項 | 11 | 10 | 第2.3_(8)_ア | 対話実施について「資格要件の事前確認を受けた者を対象に、…」とありますが、民間企業グループで応募する場合、(様式F)資格要件事前確認書の「事前確認の対象1(1)~(5)」の中に含まれていない構成員が対話に参加することは可能でしょうか。ご教示ください。 | No.64の回答を参照してください。 |
| 76 | 対話の出席者 | 事業者募集要項 | 11 | 10 | 第2.3_(8)_ア | 対話は、事業応募者となる予定の者ごとに実施するとありますが、民間企業グループの場合、代表企業だけでなく、資格要件にかからない企業グループの構成員も出席することができますか。 | No.64の回答を参照してください。 |
| 77 | 対話の出席者 | 事業者募集要項 | 11 | 10 | 第2.3_(8)_ア | 対話には、審査員も同席すると考えてよろしいでしょうか。 | 審査委員は、対話が適切に行われていることを確認する目的で、オブザーバーとして参加する予定です。 |
| 78 | 対話 | 事業者募集要項 | 11 | 12 | 第2.3_(8)_ア | 対話の際に2案以上提出することは可能でしょうか。 | 質問内容の説明に際し、図面、配布資料、パワーポイント等の投影に係る内容については、事業応募者に委ねることとします。 |
| 79 | 対話 | 事業者募集要項 | 11 | 12 | 第2.3_(8)_ア | 対話後の応募チームの変更はいつでも可能でしょうか。 | 事業応募者の構成員は、提案書提出時までに確定することとし、原則としてその後の変更は認めません。事業者募集要項第2.4.(5).イについて、併せて参照してください。 |
| 80 | 対話の実施対象者 | 事業者募集要項 | 11 | 13 | 第2.3_(8) | 「対話は、事業応募者となる予定の者ごとに実施する」とあり、P5下段用語の定義の中に「事業応募者：民間企業グループの代表企業」とありますが、対話には代表企業だけでなく民間企業グループの構成員も参加できるとの理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。No.64の回答も併せて参照してください。 |
| 81 | 対話の実施 | 事業者募集要項 | 11 | 13 | 第2.3_(8)_イ | 対話への参加者は事業応募者(代表企業)のみでしょうか。 | No.80の回答を参照してください。 |
| 82 | 対話に用いる資料 | 事業者募集要項 | 11 | 14 | 第2.3_(8)_ウ | 提案内容に関する対話において、対話申請書以外に用いる資料等の指定はありますでしょうか。 | No.72の回答を参照してください。 |
| 83 | 対話 | 事業者募集要項 | 11 | 29 | 第2.3_(8)_カ | 対話の内容について公表する場合の事業者との協議において、事業者のノウハウ等の知的財産権流出につながる場合には、公表を差し控えていただけることをご確認ください。 | 対話の内容について広く周知する必要があると判断した場合、当該対話を実施した者との間で協議を行い、了承を得られたものについてのみ公表します。 |
| 84 | 対話内容の周知 | 事業者募集要項 | 11 | 30 | 第2.3_(8)_カ | 「対話の内容について、広く周知する必要があると判断した場合、…」とありますが、周知の時期、方法等についてご教示ください。 | 当該対話を実施した者との協議が調い次第、速やかにホームページ上で公表することとします。 |
| 85 | 応募の辞退 | 事業者募集要項 | 11 | 32 | 第2.3_(9) | 提案書提出後、事業予定者決定までに、社会情勢・経済条件の大幅な変化等、事業応募者側のやむを得ない事由が生じた場合、ペナルティを受けることなく応募を辞退することは可能でしょうか。 | 提案書の提出から事業予定者決定までに、ペナルティを受けることなく辞退することは可能です。 |
| 86 | 提案書等の提出 | 事業者募集要項 | 11 | 32 | 第2.3_(9) | 提案書の提出にあたり、プレゼンテーションによるご説明をさせて頂く機会を頂戴することは可能ですでしょうか。 | No.63の回答を参照してください。 |
| 87 | 提案書の体裁 | 事業者募集要項 | 11 | 33 | 第2.3_(9)_ア | 提案書の体裁にサイズ指定はありますか。 | 様式集に従って作成してください。 |
| 88 | 電子媒体の枚数 | 事業者募集要項 | 12 | 2 | 第2.3_(9)_イ | 提出する電子媒体は、1部でよろしいでしょうか。 | 電子媒体は2部提出してください。 |
| 89 | 事業応募者の基本的要件 | 事業者募集要項 | 12 | 11 | 第2.4_(1) | 「事業者には、継続性、安定性を維持していくことが求められる」とありますが、民間企業グループで応募する場合は、グループの構成員の数やバランスは審査の対象になりますでしょうか。 | 事業の運営・経営的な評価の項目において、総合的に評価を行います。 |
| 90 | 事業応募者の基本的要件 | 事業者募集要項 | 12 | 11 | 第2.4_(1) | 「事業者には、継続性、安定性を維持していくことが求められる」とありますが、応募グループの構成員数や構成員の業種バランスは審査対象になりますでしょうか。 | No.89の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-----------------|---------|----|----|---------------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 91 | 事業応募者について | 事業者募集要項 | 12 | 13 | 第2.4_(2) | 会社法に基づく合同会社、または資産流動化法に基づく特定目的会社(TMK)を組成し、応募することは可能でしょうか。 | No.33の回答を参照してください。 |
| 92 | 事業応募者について | 事業者募集要項 | 12 | 13 | 第2.4_(2) | SPC等を組成するにあたっての要件や制限(資金調達の方法等)ございましたらご教示頂けますでしょうか。 | No.40の回答を参照してください。 |
| 93 | 代表企業の要件 | 事業者募集要項 | 12 | 15 | 第2.4_(2)_イ | 「民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業が応募することとする」とありますが、代表企業の要件をご教示いただけますでしょうか。 | 民間企業グループにより応募する場合には、定期借地権設定契約を締結する契約当事者を代表企業としてください。なお、本事業の実施のみを目的とする会社法(平成17年法律第86号)に基づく株式会社を設立した場合には、代表企業はその筆頭株主となる者とします。 |
| 94 | 構成員の資格要件 | 事業者募集要項 | 12 | 20 | 第2.4_(3) | 「事業応募者の構成員に次の資格要件を満たすものが含まれていることを条件とする」とありますが、記載されている資格要件のいずれにも該当しない企業が、事業応募者の構成員として含まれていてもよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 民間企業グループ全体で資格要件を満たす場合には、資格要件に該当しない者が含まれていても結構です。 |
| 95 | 建物等の設計業務を行う者の要件 | 事業者募集要項 | 12 | 26 | 第2.4_(3)_ア_(イ)及び(ウ) | (イ)の設計実績は、過去10年間に竣工した施設とありますが、(ウ)の展示施設の設計実績は、期間は指定はないと考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 96 | 資格要件 | 事業者募集要項 | 12 | 33 | 第2.4_(3) | 各業務の実績に関し、JVでの実績や子会社及び関連会社等の実績でも要件を満たすという理解で宜しいでしょうか。 | 資格要件に係る業務経験があれば、JVでの実績は認めます。また、子会社及び関連会社の実績は認めません。 |
| 97 | 建設業務の資格要件 | 事業者募集要項 | 12 | 34 | 第2.4_(3)_イ_(7) | 建設業務を行う者が共同企業体である場合、第2.4_(3)_イ_(7)~(エ)の要件の内、(イ)以外は共同企業体の構成員全社が満たしている必要があるのでしょうか。 | 建物等の建設業務を行う者として共同企業体を構成する場合には、共同企業体を構成する全ての者は(イ)以外の要件を満たしている必要があります。 |
| 98 | 建物等の建設業務を行う者の要件 | 事業者募集要項 | 13 | 9 | 第2.4_(3)_ア_(ウ)及び(エ) | (ウ)の建設実績は、過去10年間に竣工した施設とありますが、(エ)の展示施設の建設実績は、期間は指定はないと考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 99 | 展示施設とは | 事業者募集要項 | 13 | 10 | 第2.4_(3)_ア_(ウ)及び(エ) | 1,500㎡程度を基準とし、展示施設の総面積が、8,000㎡程度とあるが、ステーションビル(駅ビル)などもこれに該当しますか。 | ステーションビルの用途等の具体的な内容により、適否が異なります。なお、具体的実績については、資格要件事前確認時に確認します。 |
| 100 | 積層型展示施設の類型 | 事業者募集要項 | 13 | 11 | 第2.4_(3)_エ | 積層型展示施設の類型としては、どのようなものが適合するのでしょうか。 | 「積層型」とは、展示フロア部分が積層となっているものを指します。また「展示施設」とは、主に展示場スペース、多目的ホール、劇場、美術館などを想定しています。その他、上記に類似する用途の適否については、資格要件事前確認時に確認します。 |
| 101 | 再開発コーディネーター協会以外 | 事業者募集要項 | 14 | 1 | 第2.4_(3)_オ_(イ) | 再開発コーディネーター協会の正会員ではないが、全日本土地区画整理士会、日本都市計画学会、日本都市計画家協会等の正会員では該当できませんか。 | 再開発コーディネーター協会の法人正会員をエリアマネジメント業務を行う者の資格要件とします。 |
| 102 | 事業応募者の事業構成員の制限 | 事業者募集要項 | 14 | 5 | 第2.4_(4)_イ | 東京都財務局主催の「神宮前一丁目民生再生プロジェクト」において、指名停止要件のうち「契約履行上の事故等」の一部が、事業応募者の構成員の制限の対象から外されています(質問回答に記載)。本事業においても同様に、東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱別表「2 契約履行上の事故等」を事業応募者の構成員の制限の対象から外していただくことは可能でしょうか。ご教示ください。 | 本プロジェクトでは、東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱を適用することとしています。よって、別表「2 契約履行上の事故等」を事業応募者の構成員の制限の対象から除外することは考えておりません。 |
| 103 | 本事業に係るアドバイザー業務 | 事業者募集要項 | 14 | 28 | 第2.4_(4)_ク | 本事業に係るアドバイザー業務等の関与者には、昨年度実施の都市再生ステップアップ調査委託その6(竹芝地区について、防災性の向上やエネルギー活用等の検討)の受託者は該当しないのでしょうか。 | 該当するのは、本事業の公募に係る資料(募集要項、基本協定条件書、審査基準など)の作成や用地鑑定業務に関わった者であり、調査委託の受託者は該当しません。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-------------------------------|---------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 104 | 資格要件 | 事業者募集要項 | 15 | 2 | 第2.4.(5)_イ | 「都が指定する期間内に都の承諾を受けた場合」とありますが、想定される手続きの流れについてご教示ください。 | 民間企業グループの代表企業は、代表企業以外の構成員が、参加資格要件の制限に抵触した旨ことを知った際、速やかに、構成員が参加資格要件の制限に抵触した旨を都に報告してください。都は代表企業より報告を受けた後、速やかに承諾に係る期間を指定しますので、代表企業はその期間中に、当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たす旨を証明する資料を提出してください。都は、その書類をもとに、当該民間企業グループの参加資格要件の適否について判断した後、速やかに代表企業に結果を通知します。 |
| 105 | プレゼンテーションの実施 | 事業者募集要項 | 15 | 23 | 第2.5.(2)_エ | 提案提出後のプレゼンテーションは行わないのでしょうか。「ヒアリング等」がプレゼンテーションを指すのでしょうか。 | No.63の回答を参照してください。 |
| 106 | 構成員の変更 | 事業者募集要項 | 16 | 12 | 第2.7.(2) | 事業予定者の構成員の確定は、提案書提出時までという理解で宜しいでしょうか。また、それ以降(基本協定締結日以降を含む)の構成員の変更(SPCを設立した場合は出資比率の変更を含む)は認められるのでしょうか。 | 事業予定者の構成員は、提案書提出時まで確定してください。 なお、基本協定締結以降の構成員の変更は、合理的な事由があると都が認めた場合は可能です。 |
| 107 | 提案審査に関する事項 | 事業者募集要項 | 16 | 17 | 第2.7.(5) | 「同一の事業応募者が提出できる提案書などは1案のみ」となっておりますが、提案書等において事業リスク軽減を見据えた対案を提示することは可能でしょうか。 | 募集要項に記載のとおり、提案書の提出は1案のみとしていますので、1案に絞った提案をしてください。なお、エリアマネジメント業務については、当初計画の履行が困難となった場合でも、業務の継続が可能となる様な柔軟性のある計画を想定しています。 |
| 108 | エネルギーマネジメント | 事業者募集要項 | 17 | 32 | 第3.2.(1)_カ | コージェネレーションのCO2削減効果を検討する際、比較する商用電力のCO2換算係数は従来のマージナル電源0.69kg-CO2/kWhでの評価で宜しいでしょうか。 | コージェネレーション等の機器の導入に伴うCO2削減効果の算出にあたって使用するマージナル電力係数については、当該係数を使用した根拠を説明の上、提案を行ってください。 |
| 109 | 地区内の回遊性 | 事業者募集要項 | 18 | 3 | 第3.2.(1)_ク | 地区内の回遊性の向上とありますが、地区内とはまちづくりガイドラインの28haを示すものと考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 なお、地区外を考慮した回遊性の向上に係る提案を妨げるものではありません。 |
| 110 | 一体的な開発の要件 | 事業者募集要項 | 18 | 5 | 第3.2.(1)_コ | 「活用都有地における既存施設の除却スケジュールを踏まえ、一体的に開発を行う計画とする。」との記載がありますが、各敷地の借り受け開始時期が異なる中で、「一体的な開発」とみなすための条件をお教え下さい。 | 除却スケジュールを踏まえた上で、施設整備スケジュールや施設計画などの工夫により一体感のある開発を行うことを想定しています。 |
| 111 | 土地の区画形質の変更 | 事業者募集要項 | 18 | 7 | 第3.2.(1)_サ | 土地の区画形質の変更には該当しないように留意した計画とすると、都市計画法第29条の開発許可が必要となる提案は不可という理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 112 | 新産業貿易センターの建築関連法規上の定義 | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア | 新産業貿易センター部分は、「民間複合施設と同一建物内に整備し」、「整備後、東京都が施設の買い取りを行う」とありますが、整備段階、当該部分は建築関係規定上、公共施設と考えないということでしょうか。 | 御質問の「建築関係規定」が具体的にどの規定を指すのかが不明であるため、回答できません。 |
| 113 | 整備手法 | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア | 「民間複合施設と同一建物内に整備する」とありますが、区分所有が可能な建物に整備すれば、同一建物内とみなされるとの理解でよろしいでしょうか。 | 建築基準法の趣旨を踏まえて、社会通念に照らし、構造上、外観上及び機能上の各面を総合的に判断して一体性があると認められる建築物を想定しています。 |
| 114 | 整備手法 | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア | 「民間複合施設と同一建物内に整備する」とありますが、建築基準法上の「建物」という解釈でよろしいでしょうか。一団地認定制度を適用する場合、別棟でも認められるのでしょうか。「同一建物内」の定義をご教示ください。 | No.113の回答を参照してください。なお、各制度の活用については、関係機関と相談及び協議を行ってください。 |
| 115 | 整備手法 | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア | 「民間複合施設と同一建物内に整備する」とありますが、「合築」とみなす要件についてご教示ください。 | No.113の回答を参照してください。 |
| 116 | 民間複合施設と同一建物内に整備する新産業貿易センターの扱い | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア | 民間複合施設と同一建物内に整備する新産業貿易センターは、民間複合施設より延床面積が大きくなってしまわないでしょうか。 | 新産業貿易センターの要求水準及び当該センターに係る条件を満たすことを前提に、その他の内容については事業応募者の提案によります。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|----------------------|---------|----|----|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 117 | 新産業貿易センターの配置 | 事業者募集要項 | 18 | 9 | 第3.2.(2)_ア 新産業貿易センターの配置は、民間複合施設と同一建物内であれば、複数の建物に分散しても問題ありませんか。 | 駐車場及び基幹設備等については、提案によっては複数の建物に分散していても可とします。その他の施設・機能については施設管理運営上、集約されていることが望ましいと考えています。いずれの機能・設備についても、募集要項等に定める仕様を満たしていれば、複数の建物に分散していることが必ずしも提案要件を満たしていないことにはなりません。新産業貿易センターの配置に関しては審査項目の一つであること及び、建物内の全ての施設整備完了後でなければ新産業貿易センター施設譲渡契約を締結できないことに留意してください。 |
| 118 | 新産業貿易センターの施設整備 | 事業者募集要項 | 18 | 10 | 第3.2.(2)_ア 「民間複合施設と同一建物内に整備」とあるが、何をもって同一建物とみなされるのでしょうか。これは物理的な話ではなく、視覚的に同一である必要があるのでしょうか。 | No.113の回答を参照してください。 |
| 119 | 新産業貿易センターと民間複合施設との連携 | 事業者募集要項 | 18 | 12 | 第3.2.(2)_ア 新産業貿易センターの管理・運営主体者は、誰になりますでしょうか。 | No.20の回答を参照してください。 |
| 120 | 新産業貿易センター | 事業者募集要項 | 18 | 14 | 第3.2.(2)_ア 「新産業貿易センターの設計、施工及び移転を円滑に進めるための工夫を提案する」とありますが、新産業貿易センターの整備にあたっては、一時的に現在の産業貿易センターの機能を停止することは可能でしょうか。 | 現在の産業貿易センター浜松町館建物の除却時期は平成28年度に予定されています。上記建物の解体期間及び本事業による新産業貿易センター譲渡までの間は、産業貿易センター浜松町館は休館となり、その機能は一時的に停止することとなります。 |
| 121 | 新産業貿易センター計画 | 事業者募集要項 | 18 | 14 | 第3.2.(2) アにおいて「新産業貿易センターの配置プランを提示した上で、新産業貿易センターの設計、施工及び移転を円滑に進めるための工夫を提案する」とありますが、第3.3.(3)アにおいて「提案時には施設ごとの所有区分も含めて示すこと」とあります。選定後の都との協議により具体的な設計を行う過程で変更がでる可能性があることを前提に計画案をしめすことは問題ないでしょうか。 | 新産業貿易センターについては、新産業貿易センター浜松町館要求水準書に示す内容に沿った計画となっていることが必要条件となっています。これを前提として、選定後の都との協議により具体的な設計を行う過程で変更の可能性は想定しています。提案内容は実現可能なものとして評価を行います。 |
| 122 | 新産業貿易センターの配置 | 事業者募集要項 | 18 | 14 | 第3.2.(2)_ア 事業実施方針質問回答書No44に記載されている、「産業貿易センターの機能の一時仮移転」は可能でしょうか。 | 産業貿易センターの機能の仮移転については、現在想定しておりません。 |
| 123 | 新産業貿易センターの移転 | 事業者募集要項 | 18 | 15 | 第3.2.(2)_ア 「移転を円滑に進める」とは、「様式21 新産業貿易センターの整備の進め方」の[本文]に示された「都への建物譲渡を円滑に進める」ということとの理解でよろしいでしょうか。 | 都への建物譲渡に係る手続き等及び完工検査など建物譲渡に至るまでの手続等も含まれます。 |
| 124 | 施設の整備に関する条件 | 事業者募集要項 | 18 | 16 | 第3.2.(2)_イ 新産業貿易センター部分の提案に関して、価格面における都のメリットを明示することとありますが、今回計画する新産業貿易センターの買取価格を具体的に提示する必要があるのでしょうか。 | 買取価格を提示する必要はありません。提案においては、機能面、価格面等による定性的なメリットを明示してください。 |
| 125 | 新産業貿易センター | 事業者募集要項 | 18 | 17 | 第3.2.(2)_イ 「本事業において民間事業者を活用した施設整備を行うことによる都のメリットを、機能面、価格面等において明示すること。」とありますが、価格面のメリットはどのような形で提示すればよろしいでしょうか。また明示した内容は評価の対象となりますでしょうか。 | No.124の回答を参照してください。また、提案内容については評価対象となります。 |
| 126 | 新産業貿易センターの価格 | 事業者募集要項 | 18 | 18 | 第3.2.(2)_イ 新産業貿易センターを「都が直接施工した場合」の価格は、提示されるのでしょうか。 | 「都が直接施工した場合」の価格については、都からの提示は行いません。 |
| 127 | 飲食店 | 事業者募集要項 | 18 | 22 | 第3.2.(2)_エ 新産業貿易センターの近傍に設置する飲食店の規模(席数)について規定があれば、ご教示ください。 | 特に規定はありませんが、現在の産業貿易センターの事業規模を参考に、展示場運営に支障のない規模の飲食店を配置させてください。なお、現在の産業貿易センター内に設置されている飲食店の席数は120席あり、営業時間は11時から17時までです。※提案に当たって、産業貿易センター及び飲食店を含む入居施設等に対する個別の照会はお控えください。 |
| 128 | 新産業貿易センター来館者の飲食店の規模 | 事業者募集要項 | 18 | 22 | 第3.2.(2)_エ 新産業貿易センター来館者の商談および食事スペースとしての飲食店について、施設規模の最小、最大の基準はありますか。 | No.127の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|--------------------------|---------|----|----|------------|---|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 129 | 新産業貿易センター来館者の飲食店の規模 | 事業者募集要項 | 18 | 22 | 第3.2.(2).エ | 新産業貿易センターの来館者の商談および食事スペースとしての飲食店のケータリング機能について、どの程度のものが必要ですか。また、計画地外の飲食店等を活用することすることは可能でしょうか。 | 規模については、No.127の回答を参照してください。計画地以外の飲食店活用に関しては、事業期間中、継続して募集要項等に定める飲食店設置の条件を満たせることを証明できる場合に、これを認める場合があります。 |
| 130 | 開発の核となる企業等 | 事業者募集要項 | 18 | 27 | 第3.2.(2).オ | 開発の核となる企業等の誘致については、当該企業が国際競争力を有する企業であればよいと考えてよろしいでしょうか。それとも、コンテンツ産業(参考資料2で提示されている産業分類の範囲)でなければいけませんでしょうか。 | 産業分類における、映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に該当する企業等や、これらの分野について次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する企業等を指します。 |
| 131 | 企業等の誘致 | 事業者募集要項 | 18 | 28 | 第3.2.(2).オ | 「開発の核となる企業等の誘致を行う」とありますが、具体的な企業の条件を教えてください。 | No.130の回答を参照してください。 |
| 132 | 企業等の誘致 | 事業者募集要項 | 18 | 28 | 第3.2.(2).オ | 開発の核となる企業等の誘致に際して、具体的な企業の条件等があればご提示下さい。 | No.130の回答を参照してください。 |
| 133 | コンテンツ産業の集積を活かしたオフィス | 事業者募集要項 | 18 | 29 | 第3.2.(2).オ | 映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に対応したオフィスとは、「別紙 地区周辺におけるコンテンツ産業の集積状況」に示される日本標準産業分類の39～41の範囲でなくてはいけませんか。 | 日本標準産業分類の39～41の範囲とします。 |
| 134 | 次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設 | 事業者募集要項 | 18 | 30 | 第3.2.(2).オ | 次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設とは、前掲された映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に関連した人材育成施設と考えてよろしいでしょうか。それとも他の産業分類に関する人材育成施設でもかまわないのでしょうか。 | 映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業について、次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設を指します。 |
| 135 | 建物の棟数 | 事業者募集要項 | 18 | 34 | 第3.2.(2).キ | 「複数棟の建物として構成することを許容するが、最大3棟までを限度とする」とありますが、建築基準法上の棟の定義と読み替えてよろしいでしょうか。 | 建築基準法上に示す「一の建築物」の概念として御提案ください。 |
| 136 | 最大3棟までを限度とする敷地とは | 事業者募集要項 | 18 | 34 | 第3.2.(2).キ | 最大3棟までを限度とするのは17ページ3行目、添付資料1-1 都有地 敷地2+敷地3、20番9+20番11他の敷地内についてのことでずか。 | 本事業における活用都有地(東京都公文書館跡地、東京都計量検定所跡地及び東京都立産業貿易センター跡地)の中で、最大3棟までとお考えください。 |
| 137 | 建物棟数の考え方 | 事業者募集要項 | 18 | 34 | 第3.2.(2).キ | 「最大3棟」までの記載について、敷地1～3の建物の合計の棟数と考えてよろしいでしょうか。 | No.136の回答を参照してください。 |
| 138 | 建物棟数の考え方 | 事業者募集要項 | 18 | 34 | 第3.2.(2).キ | 棟数は建築基準法上の定義・指導にならうと考えてよろしいでしょうか。 | No.135の回答を参照してください。 |
| 139 | 複数棟 | 事業者募集要項 | 18 | 34 | 第3.2.(2).キ | 「複数棟の建物として構成することを許容するが、最大3棟までを限度とする。」とありますが、小規模な平屋の店舗のようなものも含めて3棟、との理解でよろしいでしょうか。 | No.135の回答を参照してください。 |
| 140 | 住宅等の整備 | 事業者募集要項 | 19 | 3 | 第3.2.(2).ケ | 住宅については、導入しないという提案も受けて頂けるのでしょうか。 | 港区開発事業に係る定住促進指導要綱(平成23年10月1日改正)等の関係法令等を遵守することを前提に認めます。 |
| 141 | 住宅等の整備 | 事業者募集要項 | 19 | 3 | 第3.2.(2).ケ | 住宅等の規模の上限とは、港区との事前協議の結果得られる港区定住促進指導要綱の対象となる施設の延床面積の10%という理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 142 | 住宅 | 事業者募集要項 | 19 | 5 | 第3.2.(2).ケ | 住宅等の整備に関して、「賃貸住宅のみ」とありますが、一住戸あたりの規模(床面積)について規定はない、と考えてよろしいでしょうか。 | 関係法令等を遵守することが前提であり、本事業独自の規定はありません。 |
| 143 | 耐震グレード | 事業者募集要項 | 19 | 6 | 第3.2.(2) | 耐震設計について、重要度係数の指定はございますでしょうか。 | 重要度係数に係る提案上の条件はありません。関係法令等を遵守して提案してください。 |
| 144 | 自家発電設備について | 事業者募集要項 | 19 | 7 | 第3.2.(2).サ | 自家発電設備について、災害時に中圧ガス導管によるガス供給は継続されると考えてよろしいのでしょうか。 | 敷地における被災時のエネルギー供給の状況等を想定した上で、提案してください。 |
| 145 | 自家発電の容量 | 事業者募集要項 | 19 | 8 | 第3.2.(2).サ | 自家発電の容量について「最低3日分」とありますが、施設全体が平常時と同様に3日間稼働できる容量という意味でしょうか。 | 被災時に必要となる施設の機能とこれに必要な容量を想定した上で、提案を行ってください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|---------------|---------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 146 | 施設の整備に関する条件 | 事業者募集要項 | 19 | 11 | 第3.2_(2)_シ | 最低3日分の水、食料、毛布などの備蓄とありますが、対象者は新産業貿易センター及び民間業務施設の従業員という理解でよろしいでしょうか。 | 提案する非常時の備蓄については、民間複合施設の従業員に係るもののみを含み、新産業貿易センターの従業員に係る備蓄を含みません。なお、民間複合施設の従業員以外の帰宅困難者(一時的な来館者等)への対応については、提案によるものとします。 |
| 147 | 備蓄 | 事業者募集要項 | 19 | 11 | 第3.2_(2)_シ | 「従業員のビル内待機のため」の従業員とは、テナントや一時的な来館者ではなく、ビル管理者と考えてよろしいでしょうか。もしテナントも含める場合、水、食料、毛布などの確保する物品は、事業者が負担・管理するのでしょうか。 | テナントも含めた従業員を対象とします。なお、備蓄の負担をビル管理者とテナントがどのように負担するかについては、提案によります。併せて、No.146の回答を参照してください。 |
| 148 | 民間複合施設の防災対策 | 事業者募集要項 | 19 | 14 | 第3.2_(2)_ス | 帰宅困難者支援施設として位置づけられている隣接する芝商業高校との防災時の連携などについての考えをお教えいただきたい。 | 民間複合施設においては、竹芝地区まちづくりガイドラインに沿って、地域内において帰宅困難者対策に積極的に取り組むことが期待されています。ついては、港区と連携し、国と都が共同で設置している首都直下地震帰宅困難者対策協議会が作成している駅前滞留者対策ガイドライン等を参考に提案してください。 |
| 149 | 民間複合施設の防災対策 | 事業者募集要項 | 19 | 14 | 第3.2_(2)_ス | 災害時は施設内の情報端末により雨量、地震、潮位、避難、安否情報などの発信を行うため、自治体情報の取り込みなどの連携が可能かどうかをお教えいただきたい。 | 帰宅困難者に対する情報提供については、No.148の回答に記載の協議会作成のガイドライン等に記しており、それに対応してください。 |
| 150 | 帰宅困難者への対応について | 事業者募集要項 | 19 | 18 | 第3.2_(2)_ス | 地域におけるその他帰宅困難者とは何名程度を想定されておりますでしょうか。 | 東京都が4月に公表した「首都直下地震等による東京の被害想定」では、港区の帰宅困難者を468,794人と想定しています。 |
| 151 | 受入対象の帰宅困難者 | 事業者募集要項 | 19 | 18 | 第3.2_(2)_ス | 「地域におけるその他の帰宅困難者」とありますが、『地域』とは具体的にどの範囲を指すのでしょうか。ご教示ください。 | 竹芝地区の周辺を指しています。地域の範囲を設定した上で、提案してください。 |
| 152 | 防災組織 | 事業者募集要項 | 19 | 20 | 第3.2_(2)_セ | ビル内における防災組織について、通常、防火管理者を専任し、消防計画書の作成等を行いますが、今回の条件に提示されている防災組織は、通常とは異なる防災組織をイメージしているのでしょうか。ご教示ください。 | 関係法令等上の防災に係る取組のみならず、自主的な防災に係る取組を想定しています。具体的な内容については提案によるものとします。 |
| 153 | 施設の整備に関する条件 | 事業者募集要項 | 19 | 20 | 第3.2_(2)_セ | ビル内の防災組織の設立とありますが、エリアマネジメントに係る各種活動に挙げられている防災隣組(地域防災組織)を構成する一部という理解でよろしいでしょうか。 | 民間複合施設において組織するビル内の防災組織は、エリアマネジメント業務において例示する防災隣組(地域防災組織)とは別に計画ください。ただし、両者が連携するなど、より広い範囲での活動等については、提案によるものとします。 |
| 154 | エネルギーマネジメント | 事業者募集要項 | 19 | 21 | 第3.2_(2)_ソ | 今回対象となる3敷地は、竣工後は、地球温暖化対策のCO2総量削減義務については1事業所扱いと考えて宜しいでしょうか。 | 東京都環境局「総量削減義務と排出量取引制度における特定温室効果ガス排出算定ガイドライン(H24.3)」によれば、各敷地に整備する建物等について、受電点など、エネルギー供給事業者からのエネルギー供給を受ける地点が同一である場合や、熱供給施設で導管を連結している場合等については、エネルギー管理の連動性を有するものとみなし、1事業所扱いとなっています。また、上記に該当しない場合においても、建物が敷地に「隣接」する場合、「近接」する場合については、建物の主たる使用者が同一である場合には、1事業所の扱いとなっています。 |
| 155 | 再生可能エネルギーの利用 | 事業者募集要項 | 19 | 24 | 第3.2_(2)_ソ | 太陽光発電10kW以上の発電量は、複数棟で施設を構成した場合、施設全体で10kW以上という理解でよろしいでしょうか。 | 複数棟となる場合は、棟ごとに太陽光発電を10kW以上導入するというので、提案してください。 |
| 156 | 施設の整備に関する条件 | 事業者募集要項 | 19 | 25 | 第3.2_(2)_チ | 民間複合施設が複数棟となった場合、各々の棟ごとに「1か所での電力コントロールが可能な設備」との理解でよろしいでしょうか。また、新産業貿易センターと同一建物内にある民間複合施設についても、各々「1か所での電力コントロールが可能な設備」との理解でよろしいでしょうか。 | 複数棟を一括してコントロールが可能な設備を求めます。また、基本的には民間複合施設部分についてのみを条件としています。新産業貿易センターまで含めるか否かについては、事業応募者からの提案によるものとします。 |
| 157 | 電力コントロール | 事業者募集要項 | 19 | 34 | 第3.2_(2)_チ | 民間複合施設が複数建物となる場合、各々の建物において1ヶ所での電力コントロールができる設備を設ける格好でよろしいでしょうか。 | No.156の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|--------------------------|---------|----|----|------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 158 | エネルギー設備 | 事業者募集要項 | 19 | 35 | 第3.2.(2)_チ | 「1か所での電力コントロールが可能な設備」とありますが、管理運営等の観点も鑑み、複数箇所での電力コントロールする計画がより良い提案となる場合、ご協議頂けるという理解で宜しいでしょうか。 | No.156の回答を参照してください。 |
| 159 | 電力コントロール | 事業者募集要項 | 19 | 35 | 第3.2.(2)_チ | 「一か所での電力コントロールが可能な設備を整える。」とありますが、この一か所というのは敷地1～3に建てる建物3棟以内すべてを併せて一か所なのででしょうか。それとも建物ごとに一か所という基準なのでしょうか。 | No.156の回答を参照してください。 |
| 160 | 事前協議 | 事業者募集要項 | 20 | 21 | 第3.2.(3)_ア | 「港区の担当課と協議」とは、申請リスクを事業者が負う前提で、提案時に必要と考える範囲で行うと考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 161 | その他施設の整備に関する条件 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 相談及び協議の議事録を添付とあるが、どこまでの協議が詰まっていれば提案の提出が認められるのかご教示願います。 | 原則として、事業者となった後に提案内容の考え方に変更がないことを前提に、提案書を提出してください。 |
| 162 | 諸官庁への相談及び協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 「議事録を添付すること」とありますが、添付する議事録には協議先の承認(押印等)は必要でしょうか。ご教示ください。 | 協議内容を了承していることの証明として、協議先の承認(押印等)が必要です。 |
| 163 | 諸官庁への相談及び協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 「事前に関係する諸官庁への相談及び協議を行う」とありますが、事業予定者に選定される前においても、協議(特に特区協議)に応じて頂けるという理解で宜しいでしょうか。また、関係諸官庁への相談及び協議は、本公募のスケジュールを勘案し、ご対応頂けるという理解で宜しいでしょうか。 | 関係諸官庁への相談及び協議については、各窓口と相談の上、進めてください。 |
| 164 | 都市開発諸制度の活用可否が確定し得ない場合の評価 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市開発諸制度の活用については、提案内容の審査において、どの審査項目で評価されますか。あるいは、評価されないと考えてよろしいでしょうか。 | 審査基準の評価項目に沿って評価を行います。 |
| 165 | 都市開発諸制度等の活用 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市開発諸制度等の活用の検討にあたり、本地区周辺の交通量のデータを配布していただけますでしょうか。 | 交通量データの配付は予定していません。 |
| 166 | 協議議事録の押印 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 提案書に添付する、都市開発諸制度等の活用に関する相談及び協議の議事録には、関係諸官庁の押印も必要でしょうか。 | No.162の回答を参照してください。 |
| 167 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市再生特別地区を適用の前提として、「竹芝まちづくりガイドライン」を地域のマスタープランとして捉え計画してもよろしいでしょうか。 | 竹芝地区まちづくりガイドラインの他、地域整備方針や都市計画マスタープランなどを踏まえた計画としてください。 |
| 168 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市再生特別地区を活用するに際しては、地区の開発方針等を定めた地区計画を同時に定める必要がありますでしょうか。また必要な場合、その指定の範囲は「竹芝地区まちづくりガイドライン」の対象範囲と同じと考えてよろしいでしょうか。 | 地区計画を定めることは、都市計画提案の内容を担保する上で有効な手段です。対象範囲等の具体的な内容については、担当窓口と相談の上、進めてください。 |
| 169 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市再生特別地区の活用を検討するに際して、計画容積率割増しによる周辺への影響をシミュレーションするための基礎データとして、当該敷地周辺の自動車交通量データを開示願います。 | No.165の回答を参照してください。 |
| 170 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 第3.2.(3)_イ | 都市再生特別地区の活用を検討するに際して、計画容積率割増しによる周辺への影響をシミュレーションするための基礎データとして、現在計画中の浜松町駅の改良に係る東西自由通路の計画幅員および歩行者交通量に関するデータを開示願います。 | 駅の改良に係る計画が明らかになっていないため、データを示すことができません。 |
| 171 | 都市開発諸制度の活用 | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 第3.2.(3)_イ | 都市開発諸制度の活用可否が確定し得ない段階での提案については、提案した内容が実現するという前提で審査いただけるということでしょうか。 | 御理解のとおりです。ただし、これまでの都市開発諸制度等の活用実績と比較し、乖離した提案となっている場合には、これを勘案した評価を行うこともあります。 |
| 172 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 第3.2.(3)_イ | 事業者決定後、諸官庁協議の結果、提案内容を変更せざるを得なくなった場合の対応について教えてください。提案内容の変更は可能との理解でよろしいでしょうか。 | 提案書の内容及び計画の考え方に変更がないなどの軽微な変更以外は、原則として、募集要項第4.5.(4)を適用します。また、都市再生特別地区以外の制度に起因する場合は、提案内容の変更について協議を行います。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|------------------|---------|----|----|----------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 173 | 割増容積 | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 第3.2.(3)_イ | 都市再生特区による容積割増しが提案より増えた場合、実施段階において容積を増やして建てることは可能でしょうか。 | 提案書の内容及び計画の考え方に変更がないなどの軽微な変更以外は、原則として、募集要項第4.5.(4)を適用します。 |
| 174 | 諸官庁協議 | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 第3.2.(3)_イ | 「都市開発諸制度等の活用可否が確定し得ない場合であっても、上記の相談及び協議の議事録を添付することで提案を提出と認めるとありますが、事業者決定後の実質的な諸官庁協議の結果によっては、適用する都市開発諸制度を都市再生特別地区から総合設計や特定街区に変更することは可能でしょうか。 | 提案書の提出は1提案としているため、提案書の時点で活用した制度のみの活用が可能です。 |
| 175 | 都市開発諸制度の活用審査 | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 第3.2.(3)_イ | 都市開発諸制度の活用可否が確定し得ない段階での提案は、関係機関との協議議事録を添付すれば提案の提出を認めるとありますが、提案した内容が実現するという前提で審査いただけるものと考えてよろしいでしょうか。 | No.171の回答を参照してください。 |
| 176 | 地域冷暖房 | 事業者募集要項 | 20 | 27 | 第3.2.(3)_ウ | 地域冷暖房の需給については、事業応募者と熱供給事業者との事前協議に任されていると考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 177 | 今後の竹芝地域冷暖房施設の計画 | 事業者募集要項 | 20 | 27 | 第3.2.(3)_ウ | 竹芝地区におけるDHCの今後の計画や利用に関する制約等をお教えいただきたい。(熱種、温度や供給量などや停電時の運転状態など)また、供給エリア拡大など今後の取り組み予定があればご提示ください。 | 都で把握しているものはありません。 |
| 178 | 竹芝駅の断面・平面情報 | 事業者募集要項 | 20 | 32 | 第3.2.(3)_オ | 歩行者デッキ等を検討するにあたり、竹芝駅の断面図、及び平面図を開示いただけませんか。 | 開示の予定はありません。 |
| 179 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 21 | 2 | 第3.2.(4)_イ | エリアマネジメントの各種活動は、再委託が可能との理解でよろしいでしょうか。 | 基本協定書24ページ 別紙A 事業者構成員の役割に記載のあるエリアマネジメント業務担当者として位置付けられた者が、エリアマネジメント業務に係る一切の責任者となるという条件の下、都の事前の承諾を得た場合には、エリアマネジメント業務に係る各種業務の委託等を、第三者に行うことは可能です。 |
| 180 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 21 | 6 | 第3.2.(4)_イ | 地区全体のエネルギーマネジメントの取り組みについて、既存事業所の参画担保はどこまで必要でしょうか。(事業主の参画意思の有無、実績データの提供の設備的改善の要否など) | 提案によります。ただし、実現可能性に係る担保が示されていない提案については、実現の可能性が低い提案として評価を行うこともあります。 |
| 181 | 規制緩和を想定した提案 | 事業者募集要項 | 21 | 6 | 第3.2.(4)_イ | 計画敷地(①～③)の一括受電や地区外への電力融通など、将来的な規制緩和を想定した電力供給の提案は可能でしょうか。 | 実現可能性を検討の上、提案してください。 |
| 182 | 開発技術や検討中の規格の想定 | 事業者募集要項 | 21 | 6 | 第3.2.(4)_イ | 提案時には開発途上であるが、竣工時期に標準化が見込まれる要素(技術、規格)を含んだ提案をしてもよいでしょうか。 | No.181の回答を参照してください。 |
| 183 | エリアマネジメント業務 | 事業者募集要項 | 21 | 9 | 第3.2.(4)_ア_(イ) | 「地元企業との交流促進」とありますが、ここで言う地元企業とは具体的に何を意味しているのでしょうか。 | 事業対象地区内及び近隣に立地する企業全般を指します。特定の企業や職種等を指しているものではありません。 |
| 184 | 公共施設等の管理委託料 | 事業者募集要項 | 21 | 10 | 第3.2.(4)_イ_(ウ) | 歩行者デッキや広場等公共施設等の一体的維持管理に対する管理委託料はいただけますか。 | 提案内容に基づき、関係機関と協議をした結果によります。 |
| 185 | 公共施設等の管理責任 | 事業者募集要項 | 21 | 10 | 第3.2.(4)_イ_(ウ) | 歩行者デッキや広場等公共施設等の一体的維持管理に対する事故発生時の責任所在はどうなるか、教えてください。 | 提案内容に基づき、関係機関と協議をした結果によります。 |
| 186 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 21 | 19 | 第3.1.(4)_イ_(キ) | 「地区周辺のまちづくりに関する組織が存在する場合は、…」とありますが、都が把握されているまちづくりに関する組織がございましたら、ご教示ください。 | 都で把握しているものはありません。 |
| 187 | 地区周辺のまちづくりに関する組織 | 事業者募集要項 | 21 | 19 | 第3.2.(4)_イ_(キ) | 地区周辺のまちづくりに関する組織との連携にあたり、地区周辺とは、どの範囲までを考えるとよろしいでしょうか。 | 竹芝地区に近接する地域と考えてください。なお、地区周辺の考えを示した上で提案してください。 |
| 188 | 地区周辺のまちづくり | 事業者募集要項 | 21 | 19 | 第3.2.(4)_イ_(キ) | 現在、地区周辺のまちづくりに関する組織のリストはございますか。 | No.186の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|--------------------|---------|----|----|---------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 189 | エリアマネジメント | 事業者募集要項 | 21 | 19 | 第3.2.(4)_イ(キ) | 「地区周辺のまちづくりに関する組織が存在する場合は、それらの組織と連携したまちづくり活動」が求められておりますが、既存の組織で連携すべき対象があれば具体的にご指示願います。 | No.186の回答を参照してください。 |
| 190 | 地区のにぎわい創出に関する活動 | 事業者募集要項 | 21 | 21 | 第3.2.(4)_イ(ク) | 現在、地区のにぎわいの創出に関する活動リストはございますか。 | 特にありません。 |
| 191 | エリアマネジメント業務 | 事業者募集要項 | 21 | 24 | 第3.2.(4)_ウ | エリアマネジメント組織の活動内容の定期的な報告とありますが、ここで言う定期的とはどのくらいの頻度を想定しているのでしょうか。 | エリアマネジメント業務については、基本協定条件書14ページ 第3.5.(4)に示すとおり、日報を作成するとともに、当該日報を一月単位で取りまとめた月報を取りまとめ、都が指定する日までに定期的に報告することとします。上記定期的な報告の頻度については、事業者との協議の上で基本協定に定めます。なお、上記以外の事業者による自主的な報告については、提案によるものとします。 |
| 192 | エリアマネジメント業務の公表 | 事業者募集要項 | 21 | 26 | 第3.2.(4)_ウ | エリアマネジメントの活動内容について、ホームページ等で広く公表する際には、事業者ではなく、エリアマネジメント組織が行っても良いでしょうか。 | 事業者又はエリアマネジメント業務担当者が責任をもって公表等を行うようにしてください。 |
| 193 | 新産業貿易センターの仕様 | 事業者募集要項 | 22 | 4 | 第3.3.(1) | 新産業貿易センターの仕様について、現産業貿易センターより効率的な業務運営が可能と認められること等を条件に、例外的な提案を認めるとありますが、この条件具備に関しては「提案内容に関する対話」の機会に確認いただけるという理解でよろしいでしょうか。 | 新産業貿易センターの具体的な仕様については、都と事業者との間で行う新産業貿易センターの設計に係る協議の中で検討していきます。したがって、対話の時点では新産業貿易センターの仕様に係る協議を行うことはできません。 |
| 194 | 新産業貿易センターの効率的な業務運営 | 事業者募集要項 | 22 | 5 | 第3.3.(1) | 新産業貿易センターの効率的な業務運営等の提案を認めるとありますが、現状の施設・業務運営等において、問題点や改善要望等ありましたら、ご提示下さい。 | 御質問の文章は、業務運営の提案を認めるものではなく、本項目に掲げる以外の仕様・機能提案(ただし、より効率的に業務運営が行えることを条件とする)を認めるものです。 |
| 195 | 国際化支援室及び取引情報センター | 事業者募集要項 | 22 | 13 | 第3.3.(1)_イ | 「国際化支援室及び取引情報センター」の具体的な活動内容について、ご教示ください。 | 以下の中小企業支援機能を保持するものとします。 ①中小企業が海外進出を進めるに当たっての相談(来訪・電話・メール) ②海外販路開拓支援(海外展示会出展支援等) ③HP上での自社情報提供・海外企業からの引き合いに対する取引斡旋(来訪・電話等) ④主に産業貿易センター展示室・会議室を利用した海外販路開拓セミナー等の開催 詳しくは国際化支援室HPを御確認ください。 なお、上記は平成24年度の業務内容であり、今後は変更が生じる可能性があります。 詳細は設計協議時に示します。 http://www.tokyo-trade-center.or.jp/TTC/index.html |
| 196 | 新産業貿易センターの管理 | 事業者募集要項 | 22 | 16 | 第3.3.(1)_ウ | 新産業貿易センターの効率的な管理を提案することは可能でしょうか。 | 民間複合施設と新産業貿易センターを一体的に整備することに伴い可能となる効率的な管理の方法については提案することを認めますが、産業貿易センターは指定管理者制度を導入しており、管理者の選定に当たっては公募となるため、当該施設管理方法の提案が指定管理者の特命理由にはならないことに留意してください。 |
| 197 | 新産業貿易センターの管理 | 事業者募集要項 | 22 | 16 | 第3.3.(1)_ウ | 民間複合施設と新産業貿易センターとの一体的・効率的な管理を提案することは可能でしょうか。 | No.196の回答を参照してください。 |
| 198 | 新産業貿易センター基幹設備 | 事業者募集要項 | 22 | 19 | 第3.3.(1)_ウ | 新産業貿易センターの基幹設備とは、受電設備、空調熱源設備、受水槽などのことでしょうか。あるいは、水・電気・ガスなどを敷地外から建物内に引き込む配管・配線などのことでしょうか。ご教示ください。 | 躯体及び設備機器等のうち、主に施設維持に必要な設備・機器等を指します。御質問の項目は原則として全て基幹設備に含まれるものと考えていますが、詳細は設計協議時に定めます。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|----------------|---------|----|----|--------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 199 | 新産業貿易センター機械室 | 事業者募集要項 | 22 | 19 | 第3.3.(1)ウ | 基幹設備は民間複合施設との共用とされていますが、機械室やPS、DS等は都の専有部分であるとの理解でよろしいでしょうか。 | 都・事業者の専有部分については、管理協定締結時に協議により定めることとしますが、明らかに新産業貿易センターのみが専ら利用する施設については、都専有部分とすることとなると考えられます。 |
| 200 | 新産業貿易センター設備 | 事業者募集要項 | 22 | 19 | 第3.3.(1)ウ | 基幹設備は民間複合施設との共用とされていますが、あきらかに新産業貿易センター内に設置され、新産業貿易センターのために機能する設備は都の専有部分であるとの理解でよろしいでしょうか。 | No.199の回答を参照してください。 |
| 201 | 民間複合施設との共用設備 | 事業者募集要項 | 22 | 19 | 第3.3.(1)ウ | 民間複合施設と共用する基幹設備とは、「別紙5.1_(2)」に掲げる非常用発電機等、3項目のみでよろしいでしょうか。それ以外に共用すべき設備等があれば、新産業貿易センターとして必要な仕様を含め、ご提示下さい。 | 新産業貿易センターの基幹設備は、全て民間複合施設との共用とすることを想定しています。設置すべき設備は提案によるほか、設計協議において定めることとしますが、現時点で必ず設置すべきものについて「別紙5.1_(2)」で定めています。 |
| 202 | エネルギー料金等の徴収 | 事業者募集要項 | 22 | 19 | 第3.3.(1)ウ | 新産業貿易センターで使用する、もしくは民間複合施設と共用する電機や水道、ガス等のエネルギー料金は、どのように徴収するものと考えればよろしいでしょうか。 | 都・事業者の協議に基づき、基本協定条件書第2.5の「新産業貿易センター管理規約及び共用部分管理委託契約」において定めるものとします。 |
| 203 | 管理責任分担 | 事業者募集要項 | 22 | 20 | 第3.3.(1)ウ | 日常の業務運営や修繕等に要する費用負担については、管理規約と共用部分管理委託契約にて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。 |
| 204 | 新産業貿易センターの仕様 | 事業者募集要項 | 22 | 22 | 第3.3.(1)エ | 災害発生時の周辺地域の安全確保が可能な施設とすることとありますが、来館者以外の帰宅困難者の受け入れに関してはどの程度の規模を想定すればよろしいでしょうか。 | 「別紙5.1.(1)カa)」に定めるとおりです。この収容人員の規模には、新産業貿易センター来館者を含みます。 |
| 205 | 産業貿易センターの集客規模 | 事業者募集要項 | 23 | 3 | 第3.3.(2)ア | 集客規模とは、P.4【参考】に示す現在の産業貿易センターの事業規模と考えてよいかご教示願います。 | 新産業貿易センターの集客規模は、別紙5.4ページ【参考】に示す現産業貿易センターの事業規模と同程度以上として想定してください。また、産業貿易センターHP上の「平成23年度ご利用状況」も参考にしてください。 http://www.sanbo.metro.tokyo.jp/riyou/jisseeki.html |
| 206 | 新産業貿易センターの保守点検 | 事業者募集要項 | 23 | 20 | 第3.3.(2)エ(ウ) | 各施設において行う、保守点検に係る項目、手順等お教えください。 | 設計協議時に提示し、協議するものとします。 |
| 207 | 新産業貿易センター設備更新 | 事業者募集要項 | 23 | 22 | 第3.3.(2)エ | 民間複合施設との共用となる設備について、将来の改修実施、改修内容、設計・施工者の決定は、都と事業者の合意によるものと考えてよろしいでしょうか。また、改修費用は都、事業者がそれぞれ持分割合に応じて負担するとの理解でよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 民間複合施設と新産業貿易センターの共用部に関する改修等については、実施可否、設計・施工者の決定及び改修費用のいづれについても、事業者と都との協議の上、決定することとなります。 |
| 208 | 新産業貿易センターの改修計画 | 事業者募集要項 | 23 | 22 | 第3.3.(2)エ(イ) | 新産業貿易センターの改修計画については、事業応募者の提案内容に含まれますか。東京都としての計画がありましたら、ご提示下さい。 | 現時点では、具体的な計画はありません。必要性も含めて提案してください。 |
| 209 | 新産業貿易センターの改修計画 | 事業者募集要項 | 23 | 22 | 第3.3.(2)エ(イ) | 新産業貿易センターの改修計画の想定はございますか。 | No.208の回答を参照してください。 |
| 210 | 施設ごとの所有区分 | 事業者募集要項 | 23 | 28 | 第3.3.(3)ア | 東京都と事業者の共用部分設定については、評価項目となりますか。それとも提案時点での目安として捉えてよろしいでしょうか。 | 民間複合施設と新産業貿易センターの共用部について、具体的には都と事業者間での設計に係る協議の上、決定します。したがって、審査に当たっては、仕様などの詳細部分についての評価ではなく、共用部分の整備の考え方などについて評価を行うこととなります。 |
| 211 | 施設ごとの所有区分 | 事業者募集要項 | 23 | 30 | 第3.3.(3)イ | 施設管理運営上、事業者所有施設と動線を分けることが望ましいものとは、具体的にどのような状態を想定されていますか。 | 提案に基づき設計協議時に協議するものとしますが、同一建物内に整備する民間複合施設に大規模な荷さばき場を要する施設が含まれる場合の荷物用エレベーター等を指します。 |
| 212 | 施設ごとの所有区分 | 事業者募集要項 | 23 | 32 | 第3.3.(3)ウ | 施設整備計画上、事業者所有施設と動線を分けることが望ましいものとは、具体的にどのような計画を想定されていますか。 | No.211の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|--------------------|---------|----|-------------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 213 | 環境影響評価 | 事業者募集要項 | 24 | 30 第3_4 | 都市再生特別地区を活用する場合、提案内容が、「東京都環境影響評価条例」に規定される「特定の地域」における「高層建築物の新築」に該当しない場合でも、延床面積が50,000㎡を超える場合には「港区環境影響調査実施要綱」の対象となるのでしょうか。 | 東京都環境影響評価条例の対象外の場合であっても、港区環境影響調査実施要綱が対象とする事業に該当する場合は、港区環境影響調査の対象となります。詳細については、港区へお問い合わせください。 |
| 214 | 民間複合施設の譲渡 | 事業者募集要項 | 26 | 3 第4_1_(1) | 民間複合施設完成後、定期借地権付き建物として譲渡可能という理解で宜しいでしょうか。譲渡に際して制限等があれば併せてご教示ください。 | 事業者は、都の事前の承諾を得ることなく、定期借地権を譲渡することはできません。 |
| 215 | 民間複合施設の譲渡 | 事業者募集要項 | 26 | 3 第4_1_(1) | 定期借地権付き建物の譲渡(新産業貿易センター以外)が可能であるということをご確認ください。譲渡にあたって制限等があれば、ご教示ください。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 216 | 借地権設定の時期 | 事業者募集要項 | 26 | 5 第4_1_(1)_イ | 定期借地契約については、既存施設地上部分の除却後、土壌汚染対策等に関する協定の締結後、建築工事着工前に、敷地毎に締結することになっています。特区制度や一団地認定制度を活用する場合、諸官庁との協議が整わない段階で定期借地権設定契約を締結すると、諸官庁との協議の結果、提案内容の変更、基本協定の見直し(又は解除)等が発生し、定期借地権契約の内容を変更せざる得なくなる可能性があります。定期借地権契約の締結時期は、諸官庁との協議が整った段階から建築工事着工前の間、との理解でよろしいでしょうか。 | 原則として、都による既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、速やかに事業者が活用所有地を借り受けることを想定しています。ただし、都市開発手法の活用に係る協議が調わないなどのやむを得ない事情につき、事業者が施設の整備に着工できない場合については、貸付開始時期について都と事業者との間で協議を行うことも可能です。 |
| 217 | 活用所有地に係る借地権設定 | 事業者募集要項 | 26 | 8 第4_1_(1)_ウ | 定期借地権設定契約の貸付料は3年ごとに改定できるとありますが、改定する、しないの判断は誰がするのでしょうか。 | 貸付料改定の実施の有無は、基本協定条件書 別紙D 2 ただし書によります。 |
| 218 | 事業期間における施設の建替えについて | 事業者募集要項 | 26 | 12 第4_1_(2) | 整備した施設については、事業期間(定期借地期間中)に建替え対応は可能という理解で宜しいでしょうか。建替えにあたって、制限等(東京都様の承諾が必要等)があれば、ご教示ください。 | No.24の回答を参照してください。 |
| 219 | 新産業貿易センター | 事業者募集要項 | 26 | 23 第4_1_(2)_イ_(ア) | 新産業貿易センターの面積変更に伴う基本協定の見直しは可能でしょうか。 | 都と事業者との間での新産業貿易センターの設計に係る協議において、新産業貿易センターの面積が変更になり、かつ、当該面積の変更により基本協定に定める条項の変更が必要となった場合には、都は事業者と基本協定の変更に係る協議を行います。 |
| 220 | 新産業貿易センターの施設整備 | 事業者募集要項 | 26 | 23 第4_1_(2)_イ_(ア) | 事業予定者として決定された後、各種の行政協議や設計協議は事業予定者側の判断で進められると考えてよいでしょうか。 | 事業者は、関係機関と相談の上、各種協議を進めていくこととなります。 |
| 221 | 新産業貿易センターの引き渡し時期 | 事業者募集要項 | 26 | 26 第4_1_(2)_イ_(イ) | 新産業貿易センターについては、引き渡しの期限等がありますでしょうか。 | 現時点では、特段の期限等は定めていません。今後、事業者との建物譲渡契約の協議により定める予定です。 |
| 222 | 施設の整備等 | 事業者募集要項 | 27 | 5 第4_1_(2)_ウ | エネルギーの効率化を図る取組に関する運用状況について、定期的に都に報告とありますが、ここで言う定期的とはどのくらいの頻度を想定しているのでしょうか。 | 基本協定条件書P16 第3.6_(5)に示す半期業務報告書の中で報告していただくことを想定しています。 |
| 223 | 整備した施設の維持管理 | 事業者募集要項 | 27 | 7 第4_1_(2)_エ | 「事業者は、地区の回遊性向上のために整備した施設の運営及び維持管理を行う。」とありますが、本計画の敷地内に整備する施設については事業者が維持管理を行い、敷地外に整備する公共の歩道等の施設については、行政管理となると考えてよろしいでしょうか。 | 事業者が敷地外に提案する施設の管理については、関係者の協議により決定します。提案時は、事業者側での管理を前提としてください。 |
| 224 | 更地返却に関する基本協定の見直し | 事業者募集要項 | 27 | 13 第4_1_(4) | 定期借地期間満了後に更地にして返却とあるが、杭を残すことも不可能でしょうか。 | No.52の回答を参照してください。 |
| 225 | 活用所有地の返還 | 事業者募集要項 | 27 | 13 第4_1_(4) | 新産業貿易センターを民間複合施設と合築で整備したかにかかわらず、定期借地権設定契約の期間満了時には新産業貿易センターまで除却し、更地として返還することになるのでしょうか。 | 新産業貿易センターは民間複合施設と同一建物内に整備することが条件です。除却の考え方については御理解のとおりです。 |
| 226 | 土壌汚染対策等に関する協定の締結 | 事業者募集要項 | 27 | 19 第4_2_(1) | 土壌汚染対策等に関する費用は地主である都が負担となるわけではないのでしょうか。 | 土壌汚染対策に関する費用は、都が負担します。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|------------------|---------|----|----|------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 227 | 土壌汚染 | 事業者募集要項 | 27 | 19 | 第4.2.(1) | ここでの「土壌汚染」とは、土壌汚染対策法で特定有害物質と定められた物質による汚染に限らず、環境法令・条例等で特定有害物質と同様の除去等の対応が求められる物質(アスベスト、ダイオキシン、油分等)も含まれるとの理解でよろしいでしょうか。 | 法律や条例等で除去等の対応が求められる物質については、都が費用負担します。それ以外については、事業者負担となります。 |
| 228 | 土壌汚染概況調査 | 事業者募集要項 | 27 | 20 | 第4.2.(1)_ア | 土壌汚染にかかわる概況調査の着手時期と期間を、敷地ごとにご教示願います。 | 土壌汚染概況調査は、今年度実施しています。 |
| 229 | 土壌汚染概況調査 | 事業者募集要項 | 27 | 20 | 第4.2.(1)_ア | 都が行う概況調査とは、どのような調査を指すのかご教示ください。また、調査を実施する時期(事業者提案の前後、基本協定締結の前後等)につきまして、ご教示ください。 | 土壌汚染概況調査は、土壌汚染対策法等の法令等に基づき実施している調査です。実施時期については、No.228の回答を参照してください。 |
| 230 | 土壌汚染 | 事業者募集要項 | 27 | 20 | 第4.2.(1)_ア | 土壌汚染に関わる現況調査を実施する具体的な時期をご教示ください。 | No.228の回答を参照してください。 |
| 231 | 土壌汚染調査 | 事業者募集要項 | 27 | 20 | 第4.2.(1)_ア | 東京都が実施する「土壌汚染に関わる概況調査」の実施内容を具体的にお教えください。 | 土壌汚染概況調査の実施内容は、土壌汚染対策法等の法令等に基づきます。 |
| 232 | 土壌汚染詳細調査 | 事業者募集要項 | 27 | 22 | 第4.2.(1)_イ | 都が行う詳細調査とは、どのような調査を指すのかご教示ください。また、調査の時期する時期(事業者提案の前後、基本協定締結の前後等)につきまして、ご教示ください。 | 土壌汚染詳細調査は、土壌汚染概況調査の結果を踏まえ、土壌汚染対策法等の法令等に基づき、実施する調査です。土壌汚染詳細調査の実施時期は、各既存施設の除却後に実施する予定です。 |
| 233 | 土壌汚染調査 | 事業者募集要項 | 27 | 22 | 第4.2.(1)_イ | 「都は、アの概況調査の結果により、必要があれば詳細調査を実施する。」とありますが、詳細調査の費用は都が負担すると考えてよろしいでしょうか。 | 土壌汚染詳細調査に関する費用は、都が負担します。 |
| 234 | 土壌汚染調査 | 事業者募集要項 | 27 | 22 | 第4.2.(1)_イ | 東京都が実施する「土壌汚染に関わる詳細調査」の実施内容を具体的にお教えください。 | 土壌汚染詳細調査の実施内容は、土壌汚染概況調査の結果を踏まえ、土壌汚染対策法等の法令等に基づきます。 |
| 235 | 建設工事中の汚染土壌の処分費 | 事業者募集要項 | 27 | 23 | 第4.2.(1)_ウ | 建設工事中の残土処分費のうち、汚染土であることに起因する処分費の上乗せ分については東京都負担と考えてよろしいでしょうか。 | No.226の回答を参照してください。 |
| 236 | 土壌汚染対策等に関する費用の負担 | 事業者募集要項 | 27 | 23 | 第4.2.(1)_ウ | 土壌汚染対策等の費用を事業者が負担するケースはどのような場合を想定されているのでしょうか。 | No.226の回答を参照してください。 |
| 237 | 既存解体範囲 | 事業者募集要項 | 27 | 27 | 第4.2.(2) | 既存の杭、地下躯体について、残置させ、建物新築時に残置・利用することは可能でしょうか。 | 地下構造物、基礎杭等を全て除却し、更地による返還を原則とします。建物新築時の地下構造物等の残置・利用は事業者の判断によります。 |
| 238 | 既存施設の基礎、杭及び地下構造物 | 事業者募集要項 | 27 | 27 | 第4.2.(2) | 事業者自らが、既存施設の基礎、杭及び地下構造物の撤去を行なうこととなっておりますが、新しい施設の配置計画によっては、一部残置することも可能でしょうか。その場合、貸付料の基準単価の変更はないものと考えてよろしいでしょうか。 | 地下構造物、基礎杭等を全て除却し、更地による返還を原則とします。建物新築時の地下構造物等の残置・利用は事業者の判断によります。なお、新築時の地下構造物等の残置・利用による貸付料の基準単価の変更等は想定していません。 |
| 239 | 既存施設の図面データ | 事業者募集要項 | 27 | 28 | 第4.2.(2) | 既存施設について、基礎・杭・地下構造物の敷地境界部からの位置が正確に分かる図面データを提供していただくことは可能でしょうか。 | 公表資料を確認して下さい。 |
| 240 | 地下構造物の撤去 | 事業者募集要項 | 27 | 28 | 第4.2.(2) | 「事業者は、既存施設の解体のうち、基礎、杭及び地下構造物の撤去を行う」とありますが建設工事に関わらない部分の残地は可能と考えてよろしいでしょうか。 | No.238の回答を参照してください。 |
| 241 | 地下構造物の撤去 | 事業者募集要項 | 27 | 28 | 第4.2.(2) | 事業者は、既存施設の解体のうち、基礎、杭及び地下構造物の撤去を行うとあるが、事業者が借地をする際の施設の状態はどの様になっているのか。 | 東京都公文書館については、杭、基礎、地下構造物が存置されており、1階床が解体され、埋め戻された状態となっています。また、東京都計量検定所及び東京都立産業貿易センターについては、杭、基礎、地下構造物及び1階床が存置された状態となっています。 |
| 242 | 地中障害物等 | 事業者募集要項 | 27 | 32 | 第4.2.(3)_イ | 「配布資料に示した以外の地中障害物等」で想定されるものがあればご教示下さい。 | 想定されるものはありません。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|----------------------------|---------|----|----|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 243 | 基礎、杭及び地下構造物 | 事業者募集要項 | 27 | 33 | 第4.2.(3)_ア 「事業者は、施設の建設に支障のある活用都 有地における樹木、配布資料に示す地中障害 物等、…」とありますが、基礎、杭及び地下構 造物については、敷地全体ではなく、施設の 建設に支障のある部分のみ撤去を行うとの理 解でよろしいでしょうか。 | No.238の回答を参照してください。 |
| 244 | 樹木の撤去 | 事業者募集要項 | 27 | 33 | 第4.2.(3) 施設の計画に支障のある活用都誘致におけ る樹木の撤去が、事業主負担で認められてお りますが、残さなければ成らない樹木の指定 はございますか。 | 特にありません。 |
| 245 | 地中障害物 | 事業者募集要項 | 27 | 35 | 第4.2.(3)_イ 配布資料に示した以外の地中障害物等の撤 去に要する費用は、当該地中障害物等が配 布された資料等から予測不可能なものであ った場合には、原則として都に負担していただ けることをご確認ください。 | 事業者募集要項第4.2.(3)_イ及び【土壌 汚染、基礎・杭、その他残存物の取扱 い】に記載のとおり、都と事業者との協議 によるものとします。 |
| 246 | 地中障害物等に関 する費用の負担 | 事業者募集要項 | 27 | 35 | 第4.2.(3)_イ 地中障害物撤去費用を事業者が負担する ケースはどのような場合を想定されているの でしょうか。 | 配布資料に示した以外の地中障害物等 で、想定されるものはありません。 |
| 247 | 土壌汚染 | 事業者募集要項 | 28 | 3 | 第4.2 「表土壌汚染、基礎・杭、その他残存物の取 扱い」にて、調査により判明した土壌汚染に関 し、当該対策費用を都が負担とありますが、搬 出土壌にかかる対応費用も含むという理解で 宜しいでしょうか。 | No.226の回答を参照してください。 |
| 248 | 事業者が負担する その他費用 | 事業者募集要項 | 28 | 11 | 第4.3.(5) 新産業貿易センター部分の除却費用につい ては、別途都の方で積立もしくは予算措置され 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。 |
| 249 | 新産業貿易セン ターの除却費用の 負担 | 事業者募集要項 | 28 | 18 | 第4.3.(5) 民間複合施設と新産業貿易センターの合築ビ ルの除却費用について、新産業貿易センター 部分については、都に負担していただけるとの 理解でよろしいでしょうか。また、除却費用の 負担については、その持分割合との理解でよ ろしいでしょうか。ご教示ください。 | 前半については、御理解のとおりです。 除却費用の負担割合については、除却 計画が明らかになった時点で都と事業者 との協議により定めます。 |
| 250 | 除却費用の積立 | 事業者募集要項 | 28 | 18 | 第4.3.(5) 民間複合施設の除却費用積立の金額、時期、 方法等については、事業者からの提案による ものとの理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 251 | 借地代の発生時期 | 事業者募集要項 | 28 | 22 | 第4.4.(1) ”速やかに事業者へ貸し付けることを予定し ている”とありますが建設工事の着工時から借 地代が発生すると考えてよろしいでしょうか。 | 定期借地権設定契約締結による貸付後 は、地代が発生します。 |
| 252 | 土地の貸付けの条 件 | 事業者募集要項 | 28 | 24 | 第4.4.(1)_イ 「既存施設の解体工事スケジュールに合わ せ、土地の貸付けを行う。」とありますが、産業 貿易センター解体前において、計量検定所敷 地と産業貿易センター敷地の空地部分にまた がって民間複合施設の工事を行うことは可能 でしょうか。ご教示ください。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 253 | 敷地の分筆 | 事業者募集要項 | 28 | 27 | 第4.4.(1) 敷地の分筆は可能という理解で宜しいでしょ うか。 | 敷地の分筆は、想定していません。 |
| 254 | 定期借地権設定契 約の分割契約につ いて | 事業者募集要項 | 28 | 27 | 第4.4.(1) 定期借地権設定契約については、敷地(①、 ②、③)毎に応じて契約するという理解で宜 しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 255 | 定期借地権設定契 約 | 事業者募集要項 | 28 | 27 | 第4.4.(1) 資産調達に際し、東京都様と事業者で締結す る定期借地権設定契約については、借入金 の担保として質権設定および地位譲渡予約契 約の締結とこれに伴う東京都様の承諾につ き、ご協議いただけるという理解で宜しい でしょうか。 | 本契約の定期借地権は賃借権であるこ とから、抵当権を設定することはできま せん。質権設定及び地位譲渡予約契約 については、質問の前提が不明確であ るため回答は控えさせていただきます。 |
| 256 | 土地貸付時期 | 事業者募集要項 | 29 | 6 | 第4.4.(1)_エ 既存施設の除却時期が活用都地ごとに異 なるため、定期借地権設定契約の締結時期も 各活用都地により異なることになりま すが、先に借地した土地に先行して建物を建築 する場合、定期借地権設定契約締結前の土地 の一部についても、既存施設の営業に影響を 与えない範囲であれば、工事のために使用 することは可能でしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 257 | 土地貸付時期 | 事業者募集要項 | 29 | 6 | 第4.4.(1)_エ 建物配置または工事計画上、定期借地権 設定契約締結前の土地の(既存建物にはか からない)一部を、借地期間前より占有する 計画とした場合、その部分の取扱いはどう なるでしょうか。土地使用料(地代)は発生 しますでしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-------------------------|---------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 258 | 土地貸付時期 | 事業者募集要項 | 29 | 6 | 第4.4.(1)_エ | 借地した土地に建物を建築するに際して、既存施設の営業に影響を与えない範囲であれば隣接する定期借地権設定契約締結前の土地の一部を、工事のために使用することは可能でしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 259 | 保証金 | 事業者募集要項 | 29 | 9 | 第4.4.(2) | 保証金について、新産業貿易センターの持分割合は免除されるという理解でよろしいでしょうか。 | 保証金については、譲渡時に当該割合分を返還する予定です。 また、新貿易産業センターに係る活用都用地の貸付料については、譲渡以降、事業者は、自己の持分割合に応じた貸付料を支払うこととなります。 なお、新産業貿易センターの譲渡時に定期借地権契約を変更することになります。 |
| 260 | 貸付料 | 事業者募集要項 | 29 | 9 | 第4.4.(2)_ア | 貸付料の対象となる面積は、実測面積という理解で正しいでしょうか。 | 実測面積です。 |
| 261 | 貸付料 | 事業者募集要項 | 29 | 9 | 第4.4.(2) | 貸付料の想定されている支払スケジュールをご教示ください。 | 賃料については、四半期ごとを想定しています。 |
| 262 | 自己借地権 | 事業者募集要項 | 29 | 9 | 第4.4.(2) | 新産業貿易センターの譲渡時に自己借地権を設定するとありますが、その際の定期借地権設定契約、貸付料及び保証金の取扱いについてご教示ください。 | 事業者は、自己の持分割合に応じた貸付料を支払うこととし、また、都は、当初契約時に預かった保証金のうち、都の持分割合の額は返還する予定です。 |
| 263 | 貸付料 | 事業者募集要項 | 29 | 10 | 第4.4.(2)_ア | 諸官庁協議の結果、提案内容が変更になった場合、貸付料の見直しについて協議させていただくことは可能でしょうか。 | 提案内容が変更になった場合でも、貸付料を減額することは認めません。 |
| 264 | 貸付料の見直し | 事業者募集要項 | 29 | 10 | 第4.4.(2)_ア | 事業者としての都市開発諸制度等に関する協議により、各敷地の都市計画条件(計画容積率等)が提案内容から変更となった場合、基準貸付料の見直しについて協議は可能と考えてよろしいでしょうか。 | 基準貸付料は事業者募集要項29ページ第4.4.(2)に示すとおりであり、見直しは行いません。 併せてNo.263の回答を参照してください。 |
| 265 | 貸付料の提案 | 事業者募集要項 | 29 | 10 | 第4.4.(2)_ア | 貸付料は、新産業貿易センターの持ち分相当を差し引いた額として提案するというでよろしいでしょうか。 | 貸付料の提案は、新産業貿易センターの持分割合を考慮しない額で提案して下さい。 |
| 266 | 当初提案の変更に関して | 事業者募集要項 | 29 | 31 | 第4.5.(4) | 都市再生特別地区以外の計画手法(総合設計等)を活用した提案の場合、本項にある当初提案の内容変更に関する規定は適用されるか教えて下さい。 | 都市再生特別地区以外の計画手法については、当初提案の内容変更に関する規定は基本的には適用されません。 なお、当初提案が変更となる場合は、都と事業者との間で協議を行います。 |
| 267 | 基本協定の解除 | 事業者募集要項 | 29 | 34 | 第4.5.(4) | 都市再生特区を前提とした提案について、諸官庁協議により当初提案の内容が変更となる場合は、都は事業者との基本協定を解除することになっていますが、事業者から基本協定を解除することは可能でしょうか。 | 事業者から解除はできません。 |
| 268 | 基本協定の解除 | 事業者募集要項 | 29 | 34 | 第4.5.(4) | 都市再生特区を前提とした提案において諸官庁協議により提案内容が変更とならざるを得ない場合は、事業者側からも基本協定を解除することは可能でしょうか。 | No.267の回答を参照してください。 |
| 269 | 定期借地権設定契約前における工事の先行着手 | 事業者募集要項 | 30 | 7 | 第4.5.(6) | 敷地3について、定期借地権設定契約前に、既存施設の躯体に係らないところだけは、先行して着工できないでしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 270 | 定期借地権設定契約前における工事の先行着手 | 事業者募集要項 | 30 | 7 | 第4.5.(6) | 定期借地権設定契約前に一部工事を行うことは可能でしょうか。 | No.56の回答を参照してください。 |
| 271 | 定期借地権設定契約後の土地の暫定利用 | 事業者募集要項 | 30 | 8 | 第4.5.(6) | 定期借地権設定契約後から着工までの間に暫定利用は可能でしょうか。 | 都と事業者との協議の上、決定します。 |
| 272 | 新産業貿易センター | 事業者募集要項 | 30 | 10 | 第4.6 | 東京都様が新産業貿易センター施設を買い取った後は、本事業期間に渡り、東京都様が所有及び使用するという前提で正しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 273 | 新産業貿易センターの施設整備に係る事業の進め方 | 事業者募集要項 | 30 | 15 | 第4.6.(1) | 「産業労働局は、基本協定の内容に基づき、新産業貿易センターの整備の当たっての基本方針を事業者に示す。」とありますが、このお示しいただく基本方針は、新産業貿易センターと同一建物内にある民間複合施設に係る提案(建築計画)に大きな影響を及ぼさない範囲との理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-----------------|---------|----|----|----------------|---|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 274 | 新産業貿易センターの基本方針 | 事業者募集要項 | 30 | 26 | 第4.6_(1) | 基本協定に基づき、産業労働局から新産業貿易センターの整備にあたっての基本方針が出されるとのことでありますが、提案内容に大きく変更が生じるような内容にはならないでしょうか。 | No.273の回答を参照してください。 |
| 275 | 新産業貿易センターの設計費 | 事業者募集要項 | 31 | 1 | 第4.6_(2)_ウ | 事業者から見積り金額を提示する施設整備費中の設計費は、第4.6_(6)イで表記されているように「総体に対する新産業貿易センターの区分所有割合相当の金額」という理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 276 | 新産業貿易センターの施設整備費 | 事業者募集要項 | 31 | 1 | 第4.6_(2)_ウ | 新産業貿易センターの施設整備費について、提案時期(平成24年12月)と整備開始時期に4年以上のずれがあります。実施時期に施設整備費の調整に関する協議が可能と考えてよろしいでしょうか。 | 都と事業者との設計協議を踏まえて新産業貿易センターの施設整備費を決定します。 |
| 277 | 詳細な施設整備費内訳 | 事業者募集要項 | 31 | 2 | 第4.6_(2)_ウ | 事業者が都に対して、施設整備費の見積金額とともに提出する「詳細な施設整備費内訳」は、金額(単価)を記載しないとの理解でよろしいでしょうか。 | 金額(単価)も記載してください。 |
| 278 | 新産業貿易センターの買取額 | 事業者募集要項 | 31 | 4 | 第4.6_(3) | 【B】(もしくは【B'】)の見積算定根拠となる基準を教えてください。 | 事業者が見積【A】を提示する際に都へ提出した工事費積算内訳に基づき、都が指定する第三者が積算したものを【B】とします。 |
| 279 | 買取額の決定 | 事業者募集要項 | 31 | 6 | 第4.6_(3) | 産業労働局が算出する「施設整備費見積り金額【B】」の算出方法について、ご教示ください。 | No.278の回答を参照してください。 |
| 280 | 新産業貿易センターの施設整備 | 事業者募集要項 | 31 | 8 | 第4.6_(3)_イ_(7) | 施設の買取にあたっての、都の規定に基づく財産取得手続きとは具体的にどのような内容か教えてください。 | 地方自治法第96条第1項・東京都公有財産規則第47条に基づく価格審議及び都議会での議決を指します。 |
| 281 | 買取額の決定 | 事業者募集要項 | 31 | 10 | 第4.6_(3) | 【A】及び【B】のうち、いずれか低い額を買取額とする」とありますが、金額の乖離が大きい場合には、協議に応じていただくことは考えられますでしょうか。ご教示下さい。 | 金額に大きな乖離があると都が判断した場合は、協議を行うこととします。 |
| 282 | 買取価格の決定方法 | 事業者募集要項 | 31 | 10 | 第4.6_(3)_イ_(1) | 【A(事業者見積り額)】と【B(都見積り額)】のうち、いずれか低い額を買取額とする」と規定されていますが、買取額決定前に、各見積り額の算出根拠や妥当性等を検討するための協議の場を設けて頂くことはできないでしょうか。 | No.281の回答を参照してください。 |
| 283 | 買取額 | 事業者募集要項 | 31 | 10 | 第4.6_(3)_イ_(1) | 【A】及び【B】のうち、いずれか低い額を買取額とする」とありますが、同金額の差が著しく乖離している場合の取扱いについてご教示ください。 | No.281の回答を参照してください。 |
| 284 | 買取額 | 事業者募集要項 | 31 | 10 | 第4.6_(3)_ウ_(ウ) | 【A】及び【B】のうち、いずれか低い額を変更後の買取額とする」とありますが、同金額の差が著しく乖離している場合の取扱いについてご教示ください。 | No.281の回答を参照してください。 |
| 285 | 新産業貿易センターの施設整備 | 事業者募集要項 | 31 | 10 | 第4.6_(3)_イ_(1) | 都産業労働局の施設整備費見積金額が事業者の見積金額より低い場合、都と事業者と間で協議の余地があるのかを教えてください。 | No.281の回答を参照してください。 |
| 286 | 設計変更 | 事業者募集要項 | 31 | 11 | 第4.6_(3)_ウ | この設計変更による建物譲渡契約の変更は、基本協定条件書別紙Bの4(6)ウにおける、「工事費の積算に含めることを認める」とある部分が契約書の対応箇所であるという理解で宜しいでしょうか。 | 建物譲渡契約については、原則として、事業者募集要項31ページ 第4.6_(3)_ウに規定するとおりとします。ただし、事業者の責めによる場合以外の変更については、基本協定条件書28ページ 別紙B 4.(6)ウの適用を認めます。 |
| 287 | 設計変更 | 事業者募集要項 | 31 | 11 | 第4.6_(3)_ウ | 基本協定条件書別紙Bの8(2)に基づく追加費用の負担について、「事業者の責めに帰すべき事由によるもの以外については、工事費にの積算に含め」とあるのは、当該工事費を積算に含めた上で、設計変更と同様、事業者募集要項第4の6(3)ウに従って、建物譲渡契約の変更を行うという理解で宜しいでしょうか。 | No.286の回答を参照してください。 |
| 288 | 新産業貿易センターの施設整備費 | 事業者募集要項 | 31 | 17 | 第4.6_(3)_ウ_(ウ) | (A)事業者の見積り金額と(B)産業労働局による見積り金額のうちいずれか低い額を買取額とすることと記載されていますが、(B)の金額のほうが低く、その差額が大きい場合、協議させていただけると考えてよろしいでしょうか。 | No.281の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|---------------|-------------------------------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | 項目 |
| 289 | 区分所有割合 | 事業者募集要項 | 31 | 26 | 第4.6_(6)_イ | 「総体に対する新産業貿易センターの区分所有割合相当の金額」との記載がありますが、区分所有割合の確定方法についてお考えのものがあればご教示ください。 | 現時点では特にありません。 |
| 290 | リスク負担 | 事業者募集要項 | 34 | 5 | 第5.1_(6) | 新産業貿易センターの設計において、協議・手続き等の遅延及びこれらに起因する事業者の損害等に関して、遅延等の原因が東京都側にあると認められる場合は、都がリスクを負担することよろしいでしょうか。 | 東京都に責めがある場合には、基本協定条件書28ページ 別紙B 4_(6)_ウの適用を認めます。 |
| 291 | リスク負担 | 事業者募集要項 | 34 | 8 | 第5.1_(3) | 不可抗力等による追加費用は事業者が負担することになっていますが、当該リスク負担は協議することとしていただけないでしょうか。 | 不可とします。 |
| 292 | リスク負担 | 事業者募集要項 | 34 | 8 | 第5.1_(3) | 不可抗力等による事業リスクは事業者側が負担することになっていますが、それにより発生する費用負担等について協議することはできませんでしょうか。 | No.291の回答を参照してください。 |
| 293 | 敷地1に面する歩道幅員 | 別紙1 資料集 添付資料1-3 測量図(多角点境界点網図) | | | 測量図 | 敷地1に面する歩道幅員が明示されていませんが、情報を開示いただけないでしょうか。 | 開示する予定はありません。 |
| 294 | 敷地2+3に面する歩道幅員 | 別紙1 資料集 添付資料1-3 測量図(多角点境界点網図) | | | 測量図 | 敷地2+3に面する歩道幅員は、測量図の図上測量による数値でよろしいでしょうか。 | 事業応募者の判断によります。 |
| 295 | 敷地測量図など | 別紙1 資料集 添付資料1-3 測量図(多角点境界点網図) | | | | 敷地レベル、周辺道路・高速道路・鉄道レベル・駅などのレベルは、提示されないのでしょうか。 | 現在までに配付したものが全ての資料となります。なお、追加資料の配付は予定していません。 |
| 296 | 諸官庁協議先窓口 | 別紙1 資料集 添付資料2 諸官庁協議先窓口一覧 | 2 | | 注2 | 交通管理者への相談、協議も可能でしょうか。 | 事業応募者の判断により、必要な事前相談、協議を行ってください。 |
| 297 | 地歴 | 別紙1 資料集 添付資料3 地歴に関する資料 | 1 | 6 | | 「東京都立工業奨励館」では、土壌汚染対策法に規定する特定有害物質を扱った履歴はありますか。ある場合は、敷地のどこでどのような物質を扱っていたかお教えてください。 | 地歴調査からは、特定有害物質の使用については、明らかではありません。なお、現在、土壌汚染概況調査を行っているところです。同調査終了後、その結果をお知らせします。 |
| 298 | 用語の定義 | 別紙2 基本協定条件書 | 2 | 14 | 第1_工 | エリアマネジメント組織について、その組織形態については、特に制限はないという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 299 | 定義 | 別紙2 基本協定条件書 | 2 | 22 | 第1_コ | 「専有部分」の定義についてご教示ください。 | 「専有部分」は、新産業貿易センター及び民間複合施設の各区分所有権の目的たる建物の部分を指します。 |
| 300 | 基本協定書の当事者 | 別紙2 基本協定条件書 | 5 | 4 | 第2.1_(1) | 基本協定に参加する当事者のうち、「事業予定者」とは、民間企業グループの場合は、グループの代表企業を指すと定義されていますが、基本協定上の「事業予定者」としての義務は、当該代表企業のみ義務であり、代表企業ではない、他の事業者構成員には及ばないとの理解でよろしいでしょうか。 | 事業予定者は、単独の民間企業または民間企業グループの代表企業を示します。ただし、基本協定については、事業者に加え、提案を行った民間企業グループ全体が契約当事者となります。 |
| 301 | 建物譲渡契約 | 別紙2 基本協定条件書 | 6 | 16 | 第2.3_(3) | 建物譲渡契約の締結時期として、「新産業貿易センターの設計協議が終わった後から…」とありますが、具体的に何を以て設計協議が終了したと言えるのでしょうか。 | 募集要項31ページ 第4.6_(2)において、ウで定める見積【A】及び詳細な施設整備費内訳を都産業労働局が受理した時点をもって、設計協議が終了したものとします。 |
| 302 | 土壌汚染対策等に関する協定 | 別紙2 基本協定条件書 | 6 | 25 | 第2.4_(3) | 土壌汚染対策には不確定要素が多いため、定期借地権設定期間の始期については、土壌汚染対策完了後が望ましいと考えますがいかがでしょうか。 | 土壌汚染対策は、定期借地権設定契約締結後、事業者において実施いただく予定です。 |
| 303 | 土壌汚染対策等に関する協定 | 別紙2 基本協定条件書 | 6 | 25 | 第2.4_(3) | 土壌汚染対策等に関する協定については、定期借地権設定契約の締結前に締結するものとありますが、土壌汚染対策に関しては定期借地権設定期間中に行わなければならないということでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 304 | 新産業貿易センターの管理 | 別紙2 基本協定条件書 | 7 | 3 | 第2.5_(1) | 「共用部分管理委託契約の当事者は、都及び事業者とする」とありますが、新産業貿易センターの専有部分に係る管理委託契約について、想定されております管理仕様や委託先等をご教示ください。 | 現時点で想定している管理仕様及び委託先はありません。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-------------------|-------------|----|----|--------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | 項目 |
| 305 | 管理規約 | 別紙2 基本協定条件書 | 7 | 4 | 第2.5.(2) | 管理規約に関する決定等は区分所有法に基づき決定するという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 306 | 当事者の役割等 | 別紙2 基本協定条件書 | 8 | 24 | 第3.1.(4)オ | 新産業貿易センターの完成後、都への譲渡前に行う完成検査とは具体的にどのような内容のものでしょうか。 | 以下の要件を全て満たしているかどうか、都が検査を行います。 1 設計図書に示す全ての工事が完了していること。 2 都が指示した事項が全て完了していること。 3 設計図書及び施設譲渡契約書に定めた工事関係図書の整備が全て完了していること。 |
| 307 | 新産業貿易センターの除却 | 別紙2 基本協定条件書 | 9 | 8 | 第3.1.(4)コ | 「事業者は、最初に定期借地権を設定した活用都有地における建設期間の終了日より…(中略)民間複合施設を定期借地権設定契約に従って除却し、…(中略)定期借地権設定契約の対象地を更地とした上で都に返還する。」と規定されていますが、当該民間複合施設内に都が区分所有する新産業貿易センターに関しても、同時に除却するとの理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 308 | 新産業貿易センターの除却 | 別紙2 基本協定条件書 | 9 | 8 | 第3.1.(4)コ | 「事業者は、最初に定期借地権を設定した活用都有地における建設期間の終了日より…(中略)民間複合施設を定期借地権設定契約に従って除却し、…(中略)定期借地権設定契約の対象地を更地とした上で都に返還する。」と規定されていますが、当該民間複合施設内に都が区分所有する新産業貿易センターに関しても、同時に除却する場合、除去費用について、都は応分の費用を負担するという理解でよろしいでしょうか。 | No.249の回答を参照してください。 |
| 309 | 本事業の概要及び当事者の役割 | 別紙2 基本協定条件書 | 9 | 8 | 第3.1.(4)コ | 新産業貿易センターの占有、あるいは共有部分の解体費は、持分比率で、都でもご負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。 | No.249の回答を参照してください。 |
| 310 | 定期借地権設定契約上の権利の処分 | 別紙2 基本協定条件書 | 9 | 20 | 第3.2 | 定期借地権設定契約に基づく借地権及び保証金返還請求権等の債権について、事業者は都の承諾を得た上であれば、資金調達のためこれらについて担保権を設定できることをご確認ください。 | 本契約の定期借地権は賃借権であることから、抵当権を設定することはできません。また、保証金返還請求権等の債権について、担保権の設定はできません。 |
| 311 | 活用都有地に係る定期借地権設定建物 | 別紙2 基本協定条件書 | 9 | 25 | 第3.2.(2)ア | 地中障害物解体工事、土壌汚染対策工事は建築工事着手前と考えられ、活用都有地の賃貸期間から除かれると考えてよいかご教示願います。 | 地中障害物解体工事及び土壌汚染対策工事は、定期借地権設定契約締結後、事業者において実施していただく予定です。 |
| 312 | 貸付料の調整 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 3 | 第3.2.(2)イ | 「ただし、貸付料が土地価格の変動等により又は近隣の土地の地代若しく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物価変動による調整式によらず調整することができる」とありますが、これは都が自らの判断で一方向的に貸付料を変更することを認めるものではなく、貸付料増額請求ができる旨を記載したことに留まるという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 313 | 貸付料 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 3 | 第3.2.(2)イ | ただし書きに基づいて、物価変動による調整式によらず貸付料を調整する場合には、事前に事業者と協議を行うことをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 314 | 貸付料改定 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 7 | 第3.2.(2)ウ | 貸付料は「3年ごとに、別紙D記載の物価変動率等による調整式により改定できる」との記載がありますが、この条項による賃料改定は、借地借家法に則り、都及び事業者双方から主張できるものと認識しております。よって定期借地権設定契約は、その旨が読み取れる文案として頂けると考えて宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 315 | 土壌汚染 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 15 | 第3.2.(2)オ(7) | 事前調査によって判明した土壌汚染の除去費用の負担は、事業者募集要項28頁の表に記載の通り、都が負担するものであることをご確認ください。 | No.226の回答を参照してください。 |
| 316 | 既存施設の基礎及び地中障害物等 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 22 | 第3.2.(2)オ(エ) | 第3の2(2)オ(イ)及び(ウ)に関し、募集要項等や添付資料に示されていない既存施設の基礎、杭、地下構造物及び地中障害物等の残存物があった場合には、土壌汚染の場合と同様、第3(2)オ(エ)が適用されることをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|------------------------|-------------|----|----|---------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 317 | 土壌汚染対策実施期間中の貸付料 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 22 | 第3.2_(2).オ(エ) | 事前調査結果と著しく異なる土壌汚染対策を実施しなくてはならなくなった場合でも貸付料を払い続けるのでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 318 | 土壌汚染除却費用 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 25 | 第3.2_(2).オ | 著しく異なる土壌汚染が発見された場合の「費用負担の方法」とは具体的にどのような方法と考えられているのかご教示願います。 | 都と事業者において協議して定めます。 |
| 319 | 撤去費用の負担 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 30 | 第3.2_(2).オ(オ) | 募集要項等に示されたもの以外について、それが募集要項等から通常予測不可能なものであった場合には、その撤去費用は原則として都が負担することをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 320 | 費用の負担 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 32 | 第3.2_(2).オ(カ) | 「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、事業スケジュールの変更や募集要項の示されていなかった地中障害物等の撤去に伴って、新産業貿易センターの設計の変更や工期の変更があった場合には、それに伴う追加費用は新産業貿易センターの工事費の積算に含めて、基本協定条件書別紙B4の(6)ウ及び8(2)に従って都に請求できることをご確認ください。 | 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事業者負担となります。 |
| 321 | 定期借地権設定契約 | 別紙2 基本協定条件書 | 10 | 34 | 第3.2_(2).力 | 定期借地権設定契約締結後に、第3の2(2)力に該当する状態が生じた場合には、事業者は定期借地権設定契約を解約できることをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 322 | 定期借地権設定契約を締結しない場合の措置 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 2 | 第3.2_(2).力 | 都と事前に協議の上、事業者は定期借地権設定契約を締結しないことができるとされ、この場合、「基本協定全体を解除するか、他の契約は維持して本事業を継続させるか等の対応について誠実に協議し決定するものとする。」と規定されていますが、定期借地権設定契約を締結しない場合に、どのような形で他の契約を維持し、本事業を継続させる可能性が想定されているのか、具体的なお考えがありましたら、ご教示ください。 | 基本協定を締結しないことが判明した時点の、都と事業者との協議によるため、現時点で具体的なものは特にありません。 |
| 323 | 基本協定を解除した場合の措置 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 2 | 第3.2_(2).力 | 事業者が、定期借地権設定契約を締結せず、都と事業者が、基本協定全体を解除した場合における、解除の効果は、基本協定条件書18頁(4)解除の効果と同じとの理解でよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 324 | 用語の定義 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 3 | 第3.2_(2).力 | 「他の契約」とありますが、用語定義の「関連契約」との関連性につき、ご教示ください。 | ここでいう「他の契約」とは、第1クに定義する「関連契約」に含まれる個々の契約を指します。 |
| 325 | 契約の維持 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 3 | 第3.2_(2).力 | 「他の契約は維持して本事業させる」というのは具体的にどのような場合を想定されているのでしょうか。 | No.322の回答を参照してください。 |
| 326 | 定期借地権設定契約の概要 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 8 | 第3.2_(2).キ(イ) | 定期借地権設定契約に基づき都に支払う貸付料の支払い条件(時期・頻度)はどのように考えればよろしいでしょうか。 | No.261の回答を参照してください。 |
| 327 | 活用所有地賃借権・民間複合施設譲渡の可否 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 9 | 第3.2_(2).キ(ウ) | 都の承諾を得た上で、事業者が第三者又は他の構成員企業へ活用所有地の賃借権或いは民間複合施設の所有権を譲渡する事はできるか。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 328 | 活用所有地賃借権・民間複合施設譲渡の承諾条件 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 9 | 第3.2_(2).キ(ウ) | 事業者が第三者又は他の構成員企業へ活用所有地の賃借権或いは民間複合施設の所有権を譲渡できる場合、都が譲渡を承諾する際の条件として、どのようなものが考えられるか。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 329 | 活用所有地に係る定期借地権設定契約 | 別紙2 基本協定条件書 | 11 | 28 | 第3.2_(5) | 保証金の供託は、保険会社の保証による保険証書等でも対応可能でしょうか。 | 都に保証金を預託していただきます。保険証書では預託できません。 |
| 330 | 建物譲渡契約上の権利の処分 | 別紙2 基本協定条件書 | 12 | 3 | 第3.4 | 建物譲渡契約に基づく債権について、事業者は都の承諾を得た上であれば、資金調達のためこれらについて担保権を設定できることをご確認ください。 | 都の承諾を得た上で設定することは可能です。 |
| 331 | 借地権の準共有部分 | 別紙2 基本協定条件書 | 12 | 8 | 第3.4_(2) | 新産業貿易センターの土地の借地権の準共有部分を特定するにあたっては、区分所有建物の用途別土地持分評価等の一般的な手法を用いて算出すればよいと考えてよろしいでしょうか。 | 具体的な方法は、都と事業者との協議により確定します。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-----------------------|-------------|----|----|------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 332 | 定期借地権設定登記 | 別紙2 基本協定条件書 | 12 | 16 | 第3.4_(4) | 新産業貿易センター部分の保存登記費用は事業者側では負担しないという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 333 | 新産業貿易センターの瑕疵担保期間 | 別紙2 基本協定条件書 | 12 | 21 | 第3.4_(5) | 「新産業貿易センターの引渡し後10年以内に、新産業貿易センター部分又は共用部分に瑕疵が発見された場合、都は、事業者に対してその責任と費用において、相当の期間を定めてその瑕疵の修補を請求し、又は修補に代え若しくは修補とともに損害の賠償を請求することができる。」とありますが、瑕疵担保期間は「民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款」にも記載されている2年と考えてよろしいでしょうか。 | 瑕疵担保期間は10年と考えております。 |
| 334 | 新貿易産業センターの瑕疵担保期間 | 別紙2 基本協定条件書 | 12 | 22 | 第3.4_(5) | 新産業貿易センターの瑕疵担保期間が「引渡し後10年以内」と規定されていますが、この「引渡し後10年以内」が適用される場合は、一般的な公共工事と同様に「瑕疵が事業者の故意又は重大な過失により生じた場合」であり、それ以外は建築2年、設備1年という理解でよろしいでしょうか。 | 故意・重過失の場合は、引き渡し後10年とします。 |
| 335 | エリアマネジメント業務に関する行政の関わり | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 9 | 第3.5 | 「エリアマネジメント組織を設立及び運営し、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し、…」とありますが、エリアマネジメントの実施に関連する会合等に都、港区が出席いただくことは可能でしょうか。ご教示ください。 | 提案内容によるため、事業者が決定した後の協議となります。 |
| 336 | 港区様との連携事項 | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 9 | 第3.5 | 「都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し」とありますが、本件に関し、東京都様と港区様はお打合せをされた経緯は御座いますでしょうか。あればその内容をご教示ください。 | 行政間協議の有無及び内容については、示すことができません。 なお、港区に対しては、竹芝地区まちづくりガイドラインについての説明は行っています。 |
| 337 | エリアマネジメント | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 18 | 第3.5_(1)_イ | 「事業者は、エリアマネジメント業務担当者以外の者にエリアマネジメント業務を実施させるときは、あらかじめ都の承諾を得なければならない」とありますが、委託できる業務の範囲及び承諾に係る要件をご教示ください。 | 事業者は、エリアマネジメント業務担当者以外の者にエリアマネジメント業務の一部を実施させることが妥当と合理的に説明できる場合においては、都の承諾を得ることにより、その業務の範囲によらずエリアマネジメント事業担当者以外の者にエリアマネジメント業務の一部を実施させることが可能です。 |
| 338 | エリアマネジメント業務の委託 | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 18 | 第3.5_(1)_イ | エリアマネジメント業務担当者以外の者に同業務の実務を実施させる場合、同者(企業)が社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員でない場合でも、東京都の承諾を得ることができるか教えて下さい。 | 実務を実施させる者に、何故業務の実務を実施させることが妥当であるのかなどと合理的に説明できる場合においては、可能な場合もあります。 併せてNo.337の回答を参照してください。 |
| 339 | エリアマネジメント業務担当以外の都の承認 | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 18 | 第3.5_(1)_イ | エリアマネジメント業務担当者以外のもにエリアマネジメント業務を実施させるとき、どのタイミングでどういう手続きで都の承認を得るのかを教えてください。 | 承諾のタイミングについては、協議によります。 なお、申請にあたっては、事業者は都に対して、当該エリアマネジメント業務担当者以外の者が、当該業務を実施しうることを証明する書類等を提示する必要があります。都は、当該書類等を確認の上、承諾の可否を判断します。 併せてNo.337の回答を参照してください。 |
| 340 | エリアマネジメント業務の費用負担について | 別紙2 基本協定条件書 | 13 | 23 | 第3.5_(1)_エ | 「事業者が実施するエリアマネジメント業務に要する費用及びこれに関連する一切の費用は、全て事業者が負担し、…」とありますが、エリアマネジメント業務の趣旨に従って、エリアマネジメントの受益者である都、港区、地区の地権者及び事業主に対して、会費等の負担を求めることは可能でしょうか。 また、会費等の負担を求めることが可能な場合、新産業貿易センター、旧芝離宮恩賜庭園等の事業者である都に会費等を負担してもらうことは可能でしょうか。ご教示ください。 | エリアマネジメント組織設立後の資金の調達方法は、エリアマネジメント組織設立後の関係者による協議によります。 |
| 341 | 民間複合施設の運営及び維持管理 | 別紙2 基本協定条件書 | 15 | 15 | 第3.6_(4) | 民間複合施設の整備計画及び運営計画を作成した上で、基本協定書に添付するとの記載がありますが、基本協定書の締結時までこれらの計画を作成する必要があるということでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|------------------|-------------|----|----|------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 342 | 民間複合施設 | 別紙2 基本協定条件書 | 15 | 26 | 第3.6_(4) | 「事業者構成員以外の者に民間複合施設の運営及び維持管理の全部又は重要な部分を委託する場合は、事前に都の承諾を得なければならない。」とありますが、「重要な部分」の定義及び承諾に係る要件をご教示ください。 | 「重要な部分」とは、民間複合施設の運営及び維持管理における、清掃などのビルメンテナンス関連業務等に係る軽微な部分以外の業務を指します。また、承諾に関する要件については、その時点での協議によります。 |
| 343 | 運営及び維持管理 | 別紙2 基本協定条件書 | 15 | 27 | 第3.6_(4) | 「軽微な業務」とありますが、想定されている内容をご教示ください。 | No.342の回答を参照してください。 |
| 344 | 民間複合施設の運営及び維持管理 | 別紙2 基本協定条件書 | 16 | 28 | 第3.6_(8) | 新産業貿易センターに関しても、基本協定書に対して整備計画のみならず運営計画も添付する必要がありますのでしょうか。 | 民間複合施設のみとなります。 |
| 345 | 契約上の地位譲渡の可否 | 別紙2 基本協定条件書 | 17 | 4 | 第3.7_(1) | ア～エの債務不履行事由が発生した以外の場合においても、事業者が本事業に係る契約上の地位を第三者又は他の構成員企業へ譲渡する事につき都が承諾する事は有り得るのか。 | 基本協定条件書17ページ 第3.7_(1)及び(2)の事由に限り、基本協定に定めた事業者等の債務の履行が可能であると都が判断した場合には、承諾する可能性もあります。なお、具体的な内容は、解除原因が認められる恐れが生じた時点の協議によります。 |
| 346 | 契約上の地位譲渡の承諾条件 | 別紙2 基本協定条件書 | 17 | 4 | 第3.7_(1) | ア～エの債務不履行事由が発生した以外の場合においても、事業者が本事業に係る契約上の地位を第三者又は他の構成員企業へ譲渡できる場合、都が譲渡を承諾する際の条件として、どのようなものが考えられるか。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 347 | 事業者の債務不履行による催告解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 17 | 26 | 第3.7_(2) | 「基本協定の全部又は一部を解除」とありますが、「一部」について、具体的に想定されている内容をご教示ください。 | 契約解除時の状況により異なると考えられ、現時点では想定することができません。 |
| 348 | 事業者の債務不履行 | 別紙2 基本協定条件書 | 18 | 8 | 第3.7_(2)_カ | 「事業者が、エリアマネジメント業務について、誠実に実施しないと都が認めるとき…」とありますが、「誠実に実施しないと都が認めるとき」の基準がありましたら、ご教示ください。 | 事業者提案及びエリアマネジメント業務実施計画の記載と実際の実施状況に基づき判断します。 |
| 349 | 解除の効果 | 別紙2 基本協定条件書 | 18 | 25 | 第3.7_(4)_ウ | 地中障害物の撤去前における基本協定終了時の原状回復とは、具体的にどの状態のことを指しているか、ご教示ください。 | 地下構造物、基礎杭等を全て除却し、更地による返還を原則とします。 |
| 350 | 解除の効果 | 別紙2 基本協定条件書 | 18 | 25 | 第3.7_(4)_ウ | 都の債務不履行により契約が解除された場合に、新産業貿易センターが完成前であった場合には、出来形部分を買取っていたという理解で宜しいでしょうか。 | 都と事業者との協議の上、合理的な措置を定めます。 |
| 351 | 解除の効果 | 別紙2 基本協定条件書 | 18 | 25 | 第3.7_(4)_ウ | 新産業貿易センターの完成後に基本協定が終了した場合には、活用所有地を更地にする必要はないという理解で宜しいでしょうか。その場合の民間複合施設の取扱については、協議により売却等が可能であるという理解で宜しいでしょうか。 | 地下構造物、基礎杭等を全て除却し、更地による返還を原則とします。 |
| 352 | 違約金 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 8 | 第3.9_(1) | 第3の7(1)及び(2)の場合において、第三者の引継により本協定に定めた事業者等の債務の履行が可能であると都が判断した場合には、違約金が発生しないことをご確認ください。 | 基本協定条件書19ページ 第3.9を参照してください。 |
| 353 | 違約金 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 14 | 第3.9_(1) | 「定期借地権設定契約締結前」とありますが、最初に締結される定期借地権設定契約の締結時点を基準に前後を区別するという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 354 | 不可抗力 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 20 | 第3.10 | 不可抗力事由で追加費用が発生した場合、「事業者が当該追加費用を負担する」とありますが、これは民間複合施設に係るもので、都の占有部分(新産業貿易センター)については、都にご負担いただく旨を検討いただけないでしょうか。 | 当該事象発生時点は事業者が負担することになりますが、これらにより設計の変更が生じる場合には、「事業者の責めに帰すべき事由」によらない変更として、事業者は都に対して、基本協定条件書28ページ 別紙B 4.(6).ウに記載のあるとおり、積算に含め請求することができます。 |
| 355 | 不可抗力 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 27 | 第3.10_(2) | 事業スケジュールの変更として民間複合施設完成予定日、新産業貿易センター完成予定日及び新産業貿易センターの所有権移転時期の見直しも含まれることをご確認ください。また、基本協定の変更の内容として、定期借地権の期間延長や、賃料の一部減額なども状況によっては否定しないことをご確認ください。 | 原則として、定期借地権設定契約の期間延長及び賃料の減額を除けば、御理解のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|-------------|----|--------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 356 | 不可抗力による追加費用 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 27 第3_10_(2) | 不可抗力に起因して新産業貿易センターの設計の変更や工期の変更があった場合には、それに伴う追加費用は新産業貿易センターの工事費の積算に含めて、基本協定条件書別紙Bの4(6)ウ及び8(2)に従って都に請求できることをご確認ください。 | No.354の回答を参照してください。 |
| 357 | 不可抗力に伴う追加費用 | 別紙2 基本協定条件書 | 19 | 28 第3_10_(2) | 不可抗力に伴う追加費用に関して、全額事業者負担とする旨の規定がありますが、そもそも不可抗力は事業者として制御できず、かつ何ら責めを負うものではない以上、事業者と都の間で負担し合うべきものかと考えますがいかがでしょうか。 | No.354の回答を参照してください。 |
| 358 | 不可抗力による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 5 第3_10_(4) | 地中障害物の撤去前における関連契約終了時の原状回復とは、具体的にどの状態のことを指しているか、ご教示ください。 | No.349の回答を参照してください。 |
| 359 | 不可抗力による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 5 第3_10_(4) | 不可抗力のため契約が解除により終了した場合であっても、履行が完了している関連契約については、その効力は解除による影響を受けないことをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 360 | 不可抗力による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 5 第3_10_(4) | 第3の10(4)は、第3の7(4)ウと同様、新産業貿易センターの完成前についてのみ適用があることをご確認ください。 | 完成後の場合も適用はありますが、都と事業者との協議の上、合理的な措置を定めます。 |
| 361 | 不可抗力による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 5 第3_10_(4) | 新産業貿易センターの完成後に不可抗力により契約が解除された場合には、活用有地を更地にする必要はないという理解で宜しいでしょうか。その場合の民間複合施設の取扱については、協議により売却等が可能であるという理解でよいでしょうか。 | No.351の回答を参照してください。 |
| 362 | 法令変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 16 第3_11_(2) | 事業スケジュールの変更として民間複合施設完成予定日、新産業貿易センター完成予定日及び新産業貿易センターの所有権移転時期の見直しも含まれることをご確認ください。また、基本協定の変更の内容として、定期借地権の期間延長や、賃料の一部減額なども状況によっては否定しないことをご確認ください。 | No.355の回答を参照してください。 |
| 363 | 法令変更による追加費用 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 16 第3_11_(2) | 法令変更に起因して新産業貿易センターの設計の変更や工期の変更があった場合には、それに伴う追加費用は新産業貿易センターの工事費の積算に含めて、基本協定条件書別紙Bの4(6)ウ及び8(2)に従って都に請求できることをご確認ください。 | No.354の回答を参照してください。 |
| 364 | 法令変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 17 第3_11_(2) | 法令変更に伴う追加費用に関して、全額事業者負担とする旨の規定がありますが、そもそも法令変更は事業者として制御できず、かつ何ら責めを負うものではない以上、事業者と都の間で負担し合うべきものかと考えますがいかがでしょうか。 | No.354の回答を参照してください。 |
| 365 | 法令変更に伴う解除権 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 21 第3_11_(3) | 基本協定の当事者ではない「事業者構成員」に関しても、法令変更に伴う基本協定の解除権があるとの理解でよろしいでしょうか。 | No.300の回答のとおり、事業者構成員も当事者となりますが、解除権は都及び事業者にのみあります。 |
| 366 | 法令変更による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 25 第3_11_(4) | 地中障害物の撤去前における関連契約終了時の原状回復とは、具体的にどの状態のことを指しているか、ご教示ください。 | No.349の回答を参照してください。 |
| 367 | 法令変更による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 25 第3_11_(4) | 法令変更のため契約が解除により終了した場合であっても、履行が完了している関連契約については、その効力は解除による影響を受けないことをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 368 | 法令変更による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 25 第3_11_(4) | 第3の11(4)後段は、第3の7(4)ウと同様、新産業貿易センターの完成前についてのみ適用があることをご確認ください。 | No.360の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|---------------------|-------------|----|----|------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 369 | 法令変更による解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 20 | 25 | 第3_11_(4) | 新産業貿易センターの完成後に法令変更により契約が解除された場合には、活用有地を更地にする必要はないという理解で宜しいでしょうか。その場合の民間複合施設の取扱については、協議により売却等が可能であるという理解で宜しいでしょうか。 | No.351の回答を参照してください。 |
| 370 | 行政協議不成立時の取扱い | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 2 | 第3_12_(1) | 都市再生特別地区が定められることを前提とした提案の場合、諸官庁との事前協議の結果、当初提案を実現出来る見込みがなくなったときに通知することを取り決めておりますが、諸官庁との事前協議により実現が担保されるまでは定期借地権設定契約を締結することは無いという理解で宜しいでしょうか。 | 都と事業者との協議の上判断します。 |
| 371 | 都市再生特別地区に関する通知 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 3 | 第3_12_(1) | 「平成[]年[]月[]日までの間」とありますが、概ねどのくらいの期間を想定されておりますでしょうか。 | 提案内容によるため、事業者が決定した後の協議となります。 |
| 372 | 都市再生特別地区の事前協議期間 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 4 | 第3_12_(1) | 都市再生特別地区が定められることを前提とした提案の場合、関係する諸官庁の間で行う事前協議期間を定めることになっておりますが、東京都としてはどのくらいの期間を想定していますか。 | No.371の回答を参照してください。 |
| 373 | 事前協議による変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 8 | 第3_12_(2) | 関連する諸官庁との事前協議の結果、提案時より計画容積率が減少した場合において、貸付料の減額変更についても「変更提案」の協議事項として、取り扱われるとの理解でよろしいでしょうか。 | No.263の回答を参照してください。 |
| 374 | 都市再生特別地区に関する追加費用の負担 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 8 | 第3_12_(2) | 変更提案により新産業貿易センターの設計の変更や工期の変更があった場合には、それに伴う追加費用は新産業貿易センターの工事費の積算に含めて、基本協定条件書別紙Bの4(6)ウ及び8(2)に従って都に請求できることをご確認ください。 | No.286の回答を参照してください。 |
| 375 | 基本協定の変更に伴う追加費用の負担 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 15 | 第3_12 | 基本協定の当事者ではない「事業者構成員」に関しても、基本協定の変更に伴う追加費用を、基本協定上は負担する義務があると読み取れますが、基本協定上は費用負担義務は「事業者」のみではないでしょうか。 | 事業者構成員も基本協定の当事者となります。詳細はNo.300の回答を参照してください。 |
| 376 | 協議解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 16 | 第3_2_(3)_ア | 「他の提案者に対する評価上の優位性を喪失」とあるが、他の提案書とは、事業応募者全ての提案書と考えるとよいでしょうか。 | 他の提案者については、次点の事業応募者とお考えください。 |
| 377 | 協議解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 16 | 第3_2_(3)_ア | 他の提案者との比較において他の提案者の提案も都市開発諸制度等の活用を前提とした提案の場合、どのような比較をされるのかご教示願います。 | 審査基準に示した項目ごとに、その内容の具体性や実現性を評価することになります。 |
| 378 | 都市再生特別地区に関する協議解除 | 別紙2 基本協定条件書 | 21 | 16 | 第3_12_(3) | 第3の12(2)に基づく事業者提案の変更に関する協議において、協議が纏まらなかった場合には、都又は事業者は、第3の12(3)と同様の解除ができることをご確認ください。 | 基本協定条件書21ページ 第3_12_(3)_アに準じて都が解除することとなります。 |
| 379 | 成果物の公表 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 11 | 第3_13_(5) | 新貿易センターに係る成果物については、都は事業者の承諾なく自由に公表することができるとの規定がありますが、当該成果物に、事業者の営業秘匿等の情報が含まれる可能性がありますので、公表に先立ち、公表内容について事業者と協議して頂く規定を追記頂けないでしょうか。 | 公表内容については事業者と事前に協議を実施します。 |
| 380 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 第三者に対して定期借地権付建物を譲渡することは可能でしょうか。ご教示ください。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 381 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 民間複合施設の定期借地権付建物譲渡が認められる場合、民間複合施設の棟ごとの譲渡が可能との理解でよろしいでしょうか。 | No.214の回答を参照してください。 |
| 382 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 契約の地位の譲渡の際に、「他の全ての者の事前の書面による承諾」が必要とありますが、「他の全ての者」とは具体的には誰を指すのでしょうか。 | 基本協定の当事者及び譲渡を受ける者を想定しています。 |
| 383 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 事前の書面による承諾があれば、契約の地位を譲渡できるようになっておりますが、譲渡先や譲渡時期についての条件や制限はありますでしょうか。 | 事業の継続性、安定性を維持していくことが求められることから、原則として、基本協定上の地位及び権利義務を第三者に譲渡することは想定していません。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-------------------|-------------|----|----|-------------|---|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | 項目 |
| 384 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 事前の書面による承諾があれば、契約の地位を譲渡できるようになっていますが、事業継続に支障がないことが確認できれば、基本的に承諾いただけたと考えてよろしいでしょうか。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 385 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 「都及び事業者は、基本協定に別段の定めのあるほか、他の全ての者の事前の書面による承諾がない限り、基本協定上の地位及び権利義務を第三者に対して譲渡し、又はその他の処分をしてはならない。」とありますが、「他の全ての者」とはどのような方を指すのか、具体的に教えてください。 | No.382の回答を参照してください。 |
| 386 | 契約の地位の譲渡について | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 基本協定上の地位及び権利義務を、特定の第三者に対して譲渡することを可能として頂くために、基本協定に記載する定め具体的な内容や、事前の承諾を得る相手方や手続方法についてご教示頂けますでしょうか。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 387 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 契約の地位の譲渡について、「他の全ての者」とは誰を指すのか、お教えてください。 | No.382の回答を参照してください。 |
| 388 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 基本協定上の地位及び権利義務は、都及び事業者、他の全ての者の承諾があれば、第三者に譲渡又は処分することができると考えてよろしいでしょうか。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 389 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 契約の地位の譲渡について、基本協定にある「別段の定め」とはどのような内容でしょうか、お教えてください。 | 基本協定条件書17ページ 第3.7.(1)の債務不履行時の他の事業者構成員等による承継などの場合が挙げられます。 |
| 390 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 契約の地位を譲渡する場合において、東京都が認めるための譲渡先や譲渡時期についての条件や制限をお教えてください。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 391 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 契約の地位を譲渡する場合において、他の全てのもが認めるための譲渡先や譲渡時期についての条件や制限をお教えてください。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 392 | 契約の地位の譲渡 | 別紙2 基本協定条件書 | 22 | 20 | 第3_14_(1) | 事業実施に要する資金調達のため、契約上の地位及び債権等に担保権を設定する場合には、原則としてご承諾いただけるという理解で宜しいでしょうか。 | No.383の回答を参照してください。 |
| 393 | 事業者構成員の変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 24 | 15 | 別紙A_5 | 「エリアマネジメント業務担当者は、事業者の委託等に基づいて、基本協定、募集要項等及び事業者提案に従い、エリアマネジメント業務を行う」とありますが、事業期間中に担当者を変更することは可能でしょうか。ご教示ください。 | 都の承諾がある場合には可能です。 |
| 394 | 設計変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 28 | 4 | 別紙B_4_(6)_ウ | 「ただし、当該追加費用のうち事業者の責めに帰すべき事由によるもの以外は、工事費の積算に含めることを認める」とありますが、東京都様が新産業貿易センターに係る部分について設計の変更をした時、その結果新産業貿易センターを含む民間複合施設の完成予定日に遅延が生じ、それにより追加費用が生じた場合、工事費の積算に含めるという理解で宜しいでしょうか。 | 基本協定条件書27ページ 別紙B_4_(3)_ウ及び(5)_ウに記載のある修正要求を受けての是正による追加費用など、事業者の責めに帰すべき事由によるものは、事業者の負担となります。それ以外は、都と事業者とが協議の上、費用の負担を定めるものとします。 |
| 395 | 工期の変更 | 別紙2 基本協定条件書 | 32 | 12 | 別紙B_8_(1) | 工期の変更として、民間複合施設完成予定日、新産業貿易センター完成予定日及び新産業貿易センターの所有権移転時期の見直しも含まれることをご確認ください。 | 本項目は新産業貿易センターに関する規定のため、新産業貿易センターに関する部分を規定しています。なお、新産業貿易センターは、民間複合施設と同一建物内に整備することになるため、施設計画によっては、民間複合施設も含まれることとなります。 |
| 396 | 都による完工検査、完工確認 | 別紙2 基本協定条件書 | 34 | 5 | 別紙B_11_(2) | 都による完工検査は、事業者による完工検査の報告後、合理的な期間内に実施されることをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 397 | 新産業貿易センター完成の遅延損害金 | 別紙2 基本協定条件書 | 34 | 19 | 別紙B_12 | 新産業貿易センターの完成日は、11(3)に基づく完工検査終了通知書の交付日を指すことをご確認ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 398 | 定期借地権設定契約書案 | 別紙2 基本協定条件書 | | | | 定期借地権設定契約書の案文は、提案前のいずれかの段階で提示されるのでしょうか。 | 事業者から提案された事項を踏まえて作成するため、想定されるものではありません。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|---------------|-------------|----|-------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 399 | 定期借地権設定契約書案 | 別紙2 基本協定条件書 | | | 提案前に定期借地権設定契約書の案文が示された場合においても、都と応募者の間で内容に関する協議は行えるという理解で宜しいでしょうか。 | 事業者から提案された事項を踏まえて都が作成します。 |
| 400 | 定期借地権設定契約について | 別紙2 基本協定条件書 | | | 所有地の定期借地契約には定まった様式があり、都市再生ステップアッププロジェクトの前例である「宮下町アパート跡地事業」の契約条件書に付されておりました定期借地権設定契約書(案)を拝見しますと、第1条第3項において、「本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定の適用はないものとする。」との記載がありました。本件も同様に定期借地期間が70年ではありますが、定期借地権設定契約の際には、借地借家法第3条(「借地権の存続期間は、30年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めるときは、その期間とする。」と規定するもの。)は適用除外から除かれるものと考えて宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 401 | 定期借地権設定契約について | 別紙2 基本協定条件書 | | | 所有地の定期借地契約には定まった様式があり、都市再生ステップアッププロジェクトの前例である「宮下町アパート跡地事業」の契約条件書に付されておりました定期借地権設定契約書(案)を拝見しますと、別紙4-2(11)において、「工事の施工により第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち甲の責に帰すべき事由により生じたものを除き、乙が、法令に従って当該損害を賠償しなければならない。また、第三者に生じた損害が工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等の理由によるものであっても、乙がその損害を賠償しなければならない。」と規定されていました。この様式が本件に適用される場合において、損害賠償はあくまで法令に従って行うものであり、例えば、受認限度の範囲内の騒音、振動(第三者より法的請求を受けても賠償義務が認められないもの)にも関わらず、近隣住民から強硬なクレームを受けた場合に、必ず第三者の賠償請求に応じて賠償しなければならないものではないと理解してよろしいでしょうか。そのような理解でよろしい場合、本件の定期借地権設定契約においては、明確に理解可能な文案として頂けると考えて宜しいでしょうか。 | 法令等の規定に基づき、損害として認められるものについて、賠償義務を課したものです。 |
| 402 | 事業計画の審査の配点 | 別紙3 審査基準 | 3 | 5_(3) | 事業計画の審査における、「ア まちづくり計画・技術的な評価」及び「イ 事業の運営・経営的な評価」の各項目毎の配点をお教えください。 | 各項目について重要度を加味して配点しておりますが、内訳については公表しません。 |
| 403 | 貸付料の審査 | 別紙3 審査基準 | 4 | 9 6_(4) | 比例配点方式については、「宮下町アパート跡地事業 事業者募集要項等への質問回答書(平成23年10月7日修正版)No.243」にある「0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分」と同様の計算式との理解でよろしいでしょうか。 | 比例配点方式の内容については、竹芝地区審査委員会で検討した後に決定することとなります。 |
| 404 | 審査項目と配点 | 別紙3 審査基準 | 4 | 9 6_(4) | 比例配点方式とは具体的にどのような方式なのでしょうか。 | 貸付料の提案金額に比例し、点数を配分する方式です。 |
| 405 | 開発実績 | 別紙3 審査基準 | 6 | 1 7_(1)ウ | 施設の整備に関する「条件エ」に示す施設用途の開発実績は「条件オ」の間違いいではないでしょうか。この条件は構成員が必ず有していないといけない要件なのでしょうか。 | 前半については、募集要項18ページ 第3.2.(2)オに訂正します。後半については、御理解のとおりです。 |
| 406 | 都の施設整備計画について | 別紙3 審査基準 | 7 | 2 7_(2)イ(エ) | 都が直接施工するよりもメリットがあることを示すにあたり、比較元が不明瞭であるため、具体的に都の整備計画につきご教示頂くことはできませんでしょうか。 | 新産業貿易センターの整備計画については、「新産業貿易センター浜松町館要求水準書」にお示ししているとおりです。都が直接施工する場合と比較してのメリットについては、新産業貿易センターを単体で整備する場合と比較して、民間複合施設の各種機能との連携や同一建物内に整備することによる価格面での整備効果等について、提案を求めます。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|------------------------------|----------|----|----------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 407 | 民間複合施設の整備に関する条件(ア)の施設の定義について | 別紙3 審査基準 | 7 | 6 7_(2)_ウ_(ア) | ウ 民間複合施設の整備に関する条件(ア)の施設で規定される関心表明の取得が適格審査の対象となる施設について、条項で定められている施設に加えて「地区周辺におけるコンテンツ等の産業集積をいかにし、開発の核となる企業等の誘致を行う」という趣旨に沿った施設を含めていただくことは可能でしょうか(たとえば通信業、放送業の施設など) | 関心表明を得る者については、参考資料2「地区周辺におけるコンテンツ産業集積の状況」にある赤枠内の業種に限定しています。 |
| 408 | 関心表明の取得 | 別紙3 審査基準 | 7 | 6 7_(2)_ウ_(ア) | 関心表明を得るにあたっては、業種・用途以外の条件等(例えば最低床面積、企業規模等)がありますか。ある場合には、具体的にご提示下さい。 | 特にありません。 |
| 409 | 関心表明の取得 | 別紙3 審査基準 | 7 | 6 7_(2)_ウ_(ア) | 関心表明は公表されますか。表明する企業等の立場を尊重し、公表を差し控えて頂くようお願いいたします。 | 関心表明については、公表は考えていません。 |
| 410 | 民間複合施設棟数制限 | 別紙3 審査基準 | 7 | 10 7_(2)_ウ_(イ) | 「整備する民間複合施設が3棟以内」と定められておりますが、例えば外構におけるパーゴラ等で、確認申請上、別建物として扱われるような軽微な建築は、3棟に含まれないと考えてよろしいでしょうか。 | No.135の回答を参照してください。 |
| 411 | 民間複合施設工程計画 | 別紙3 審査基準 | 9 | 17 7_(3)_ア_(イ) | 工程計画についての評価は、主に施設整備の全体工程の妥当性を評価するのであって、短工期が評価されるものではないと考えてよろしいでしょうか。 | 全体工程の妥当性や工期を含め、いくつかの視点から総合的に評価をします。 |
| 412 | 提案内容について | 別紙3 審査基準 | 10 | 18 7_(3)_イ_(イ) | 事業収入計画につき、賃貸住宅の賃料設定等、制限がございましたらご教示下さい。 | 特にありませんが、周辺の相場等を踏まえた賃料設定となっているか等、計画の妥当性については評価の対象となります。 |
| 413 | 比例配点方式 | 別紙3 審査基準 | 10 | 23 7_(3)_ウ | 「比例配点方式により評価する」とありますが、比例配点の内容をご教示ください。(ex.0円が0点) | No.403の回答を参照してください。 |
| 414 | 関心表明書 | 別紙4 様式集 | 18 | 様式09 | 関心表明書について代表者の記名、押印とする書式が示されていますが、当該開発は数年後完成の開発であり、現段階において企業全体での意思決定は難しく、代表者の記名、押印に応じない企業もあります。その場合、代表者以外の責任者の記名、押印でもよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 代表者以外の責任者の記名、押印も認めます。ただし、その場合、当該責任者は、当該関心表明書に関連のある部署の責任者としてください。また、関心表明書には、当該責任者の役職も記載してください。 |
| 415 | 提案書について | 別紙4 様式集 | 20 | 1 5_(1) | 提案書の書式については、写真やイラスト、表やグラフ等を自由に用いることができるという認識で宜しいでしょうか。 | 様式集に記載されている事項以外は、書式等の条件は特にありません。 |
| 416 | 提案書について | 別紙4 様式集 | 20 | 1 5_(1) | 要点と本文の記載方法等、様式のレイアウトの変更は可能という認識で宜しいでしょうか。 | No.415の回答を参照してください。 |
| 417 | 敷地全体の基本計画図 | 別紙4 様式集 | 21 | 様式12 | 敷地全体の基本計画図とはどういった内容の図でしょうか。 | 土地利用計画、配置計画、動線計画及び緑地計画に関する提案の概要について説明いただく図と考えております。 |
| 418 | 事業スケジュール | 別紙4 様式集 | 29 | 19 様式20 | 各敷地の貸付開始時期の前提がありますが、ご協議により、前提の貸付開始時期を変更の上、貸付を開始し、工事に着手することは可能という理解で宜しいでしょうか。 | No.61の回答を参照してください。 |
| 419 | スケジュールに関して | 別紙4 様式集 | 29 | 19 表外「※」3つ目 | 施設除却スケジュールと貸付開始時期の間に1年以上の期間を設けていますが、これを短縮する提案は可能でしょうか。(テナント誘致など、確度の高い事業提案のため) | No.61の回答を参照してください。 |
| 420 | 敷地の貸付開始時期 | 別紙4 様式集 | 29 | 様式20 | 工程計画の前提とされている各敷地の貸付開始時期は、事業者募集要項で示されている既存施設の除却スケジュールと期間が空いてますが、その理由をご教示下さい。 | 既存施設の除却後、土壌汚染詳細調査を実施し、土壌汚染に関する協定を締結した後、速やかに借り受けていただきます。 |
| 421 | 体制図 | 別紙4 様式集 | 30 | 様式21 | 体制図には担当者名や写真は掲載しないという理解でよろしいでしょうか。 | 担当者名や写真は必要ありませんが、担当する者の経歴や勤続年数など主な実績等は記載してください。 |
| 422 | 民間複合施設の施設計画の概要 | 別紙4 様式集 | 33 | 様式24 | 業務施設の区分について面積の記載を求められていますが、ここに記載した面積については、どの程度の担保性が求められますでしょうか。ご教示ください。 | 企業の関心表明や、都市開発諸制度の活用について担当部署との協議状況などを踏まえ、実現可能性の高い具体的な提案としてください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|--------------------|---------|----|----|---------------------|--|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 423 | 図の枚数 | 別紙4 様式集 | 37 | | 様式28 | 図の枚数に指定はないのでしょうか。 | 様式の欄外に記載のとおり、A3版3枚以内にまとめてください。 |
| 424 | 図面縮尺 | 別紙4 様式集 | 43 | 1 | | 1/500と指定がありますが、A3版に納まらない場合は適宜縮尺を変更しても構わないのでしょうか。 | 以下の様式について、縮尺を変更して記載してください。 ・様式29 民間複合施設日影図 等時間日影図(1/600⇒1/1000)時刻日影図(1/1000⇒1/2000) ・様式33 民間複合施設配置図(1/500程度⇒1/800) ・様式34 民間複合施設全体立面図(1/500⇒1/800) ・様式35 民間複合施設主要断面図(1/500⇒1/800) |
| 425 | テナント名の表記 | 別紙4 様式集 | 48 | | 様式39 | 誘致を行う個別のテナント名が類推されるような記述をし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。 |
| 426 | スマートシティ要件の対象 | 別紙4 様式集 | 51 | 7 | 様式42スマートシティ推進に向けた提案 | 本提案の「スマートシティ」で求められる「自立分散型エネルギーの導入」、「エネルギーの効率化」、「見える化や1カ所での電力コントロール」、「再生可能エネルギーの導入」は、民間複合施設内の要件とし、施設外は自由提案と捉えてよいのでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 427 | スマートシティおよび環境負荷低減提案 | 別紙4 様式集 | 51 | | (様式42)(様式43) | (様式42)スマートシティの推進に向けた提案に記載したエネルギー関連の提案が環境負荷低減にも寄与する場合、(様式43)に重複して記載してもよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 重複して記載することは認めますが、様式ごとの留意事項に従って記載してください。 |
| 428 | 環境負荷低減 | 別紙4 様式集 | 52 | 11 | 表中の「・」3つ目 | CASBEEの取得ランクに制限はございますか。 | 特にありません。 |
| 429 | 環境負荷低減 | 別紙4 様式集 | 52 | 11 | 表中の「・」3つ目 | CASBEEの取得は必須でしょうか。 | 必須ではありませんが、建築物の環境負荷を低減する提案がなされているか、客観的な基準として評価します。 |
| 430 | エリアマネジメント業務の実施体制 | 別紙4 様式集 | 55 | 7 | (様式46) | エリアマネジメント業務を行う者の実績については、様式06で示す「エリアマネジメント業務の事業実績(資格要件)」と必ずしも同一でなくてもよい、との理解でよろしいでしょうか。 | 必ずしも同一である必要はありません。 |
| 431 | エリアマネジメント業務の実施体制 | 別紙4 様式集 | 55 | 7 | (様式46) | エリアマネジメント業務を行う者の実績について、かなり具体的な記述が求められています。一方、巻頭の「提案書作成に当たっての注意」の6項目目に「応募企業を推定できるような内容としないこと」とあります。国内でのエリアマネジメントの実例はあまり多くないため、企業名や個人名の記述がなくても、具体的な経歴の記述により審査段階での具体的な企業名の推定が可能であると思われます。実績について、どの程度具体的に記述すればよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 様式集に従い、可能な限り具体的な提案をお願いします。 |
| 432 | エリアマネジメント業務の実施体制 | 別紙4 様式集 | 55 | 14 | (様式46) | 「業務ごとに責任者を配置し、…」とありますが、将来的に発生する業務で現段階で責任者が決められない業務については、責任者を明確にしなくても失格にならないとの理解でよろしいでしょうか。 | 失格にはなりませんが、実現可能性が高い提案がなされているか評価する観点から、可能な限り具体的な提案をお願いします。 |
| 433 | 施設の維持・管理及び修繕計画について | 別紙4 様式集 | 57 | 1 | (様式48) | 保全コスト、修繕コスト、改善コスト、運用コストにつき、それぞれの定義をご教示頂けますでしょうか。 | 事業応募者の提案によりますが、おおむね以下の区分を想定しています。 保全コスト…施設・設備の点検など保全に係るコスト 修繕コスト…施設・設備の修繕に係るコスト 改善コスト…施設の更新(改築)に係るコスト 運用コスト…施設・設備の管理運用に係るコスト |
| 434 | 維持修繕計画の共用部分 | 別紙4 様式集 | 57 | | 様式48 | 維持管理修繕計画の共用部分については、産業貿易センターと面積按分した民間負担分の金額を記載すればよ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。 |
| 435 | 維持・管理及び修繕費 | 別紙4 様式集 | 57 | | 様式48 | 「保全コスト」「修繕コスト」「改善コスト」「運用コスト」の定義をご教示下さい。 | No.433の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|-----------------|-------------------------|----|----|--|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 436 | 新産業貿易センターの買取時期 | 別紙4 様式集 | 64 | 28 | (様式55)事業収支計画算出書(資金計画及び資金調達計画表) 「新産業貿易センターを都が買い取る時期については、新産業貿易センターを整備する敷地における借地期間の1年目として提案する」とありますが、工期が1年以上かかる場合の取扱いについてご教示ください。 | 新産業貿易センターの検査・引越しが完了した次の年(運用開始1年目)という意味です。 |
| 437 | 事業収支計画 | 別紙4 様式集 | 65 | 16 | (様式56)事業収支計画算出書(資金計画内訳書) 内訳の欄に「(様式**参照)」とありますが、想定されている内容が御座いましたらご教示ください。 | 出資金については様式57、借入金については様式58を参照してください。 |
| 438 | 事業収支計画 | 別紙4 様式集 | 66 | 31 | (様式57)事業収支計画算出書(出資金明細表)記入要領_9 「新産業貿易センターに関する費用等については除く。」とあり、同10にて「工事費等の想定額を含んで提案すること」とありますが、ご趣旨をご教示ください。 | 様式56と同様、新産業貿易センターに関する工事費等の想定額を含んだ、事業全体の収支計画を提案していただくことを考えております。 |
| 439 | 損益計算書 | 別紙4 様式集 | 69 | 24 | (様式60)損益計算書内訳書_記入要領_3 「全ての施設の竣工時における初年度の損益」とありますが、2年目を以降に安定稼働を想定している場合も初年度について記載するという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。事業収支計画の考え方については、内訳の欄に具体的な内容を記載してください。 |
| 440 | 割賦原価の意味 | 別紙4 様式集 | 70 | 57 | (様式61)事業収支計画算出書(損益計算書・資金収支計算書)記入要領_3 新産業貿易センターの売買代金は一括支払頂けると理解しておりますが、本事業においての割賦原価が何を示しているかご教示ください。 | 事業応募者の事業収支計画に応じて適宜P-IRR、E-IRRの値を算出してください。 なお、算出に当たっては、算出方法が数式を提出する電子媒体において確認できるようにしてください。 |
| 441 | P-IRRの計算式について | 別紙4 様式集 | 70 | 57 | (様式61)事業収支計画算出書(損益計算書・資金収支計算書)記入要領_3 P-IRRの計算における、割賦原価の算式をご教示ください。 | No.440の回答を参照してください。 |
| 442 | E-IRRの計算式について | 別紙4 様式集 | 70 | 59 | (様式61)事業収支計画算出書(損益計算書・資金収支計算書)記入要領_4 E-IRRの計算における、割賦原価の算式をご教示ください。 | No.440の回答を参照してください。 |
| 443 | DSCRの計算について | 別紙4 様式集 | 70 | 61 | (様式61)事業収支計画算出書(損益計算書・資金収支計算書)記入要領_5 DSCRは借入金の優先劣後関係の特性に応じた指標とすべく、数種類のDSCRを算定して記載することが出来るという理解で宜しいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 444 | 企業・団体名の記載 | 別紙4 様式集 | | | 応募企業以外、かつテナントでない企業・団体名の記載は可能という理解でよろしいでしょうか。 | 様式集に記載のある提案書作成に当たっての注意のとおり、応募企業及び応募企業を推奨できるような内容としなければ、可能です。 |
| 445 | 表中の文字ポイント | 別紙4 様式集 | | | 「図中の文字は9ポイントに限らず」とありますが、表中の文字も同様と考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 446 | 様式記載事項 | 別紙4 様式集 | | | 様式集に示された各様式は、枠で囲まれた内が提出物のイメージであると考えて、枠の上部にある様式番号や様式名は提出物では削除してもよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 御理解のとおりです。 |
| 447 | 図面の縮尺 | 別紙4 様式集 | | | 縮尺が1/500など指定されていますが、平面図や立断面図などA3判に納まりきらない場合、縮尺を適宜変更したり、横使いのA3判に、横転した立断面図をレイアウトするなどしてもよろしいでしょうか。ご教示ください。 | No.424の回答を参照してください。 |
| 448 | 新産業貿易センターの管理事務室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 5 | 1_(1)オ 管理事務室の面積規模、もしくは入居する職員の数をお示し下さい。 | 産業貿易センターは指定管理者制度を導入しているため、期(1期はおおむね5年)により職員人数や構成が変動します。 現産業貿易センター職員数は防災センター・清掃要員等を除き約10名強となります。職員数は現状と同程度で想定してください。 なお、現在の産業貿易センター管理事務室は、諸室(職員用会議室・更衣室・給湯室等)含め約300㎡です。 |
| 449 | 新産業貿易センターの基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 6 | 1_(1)ア 提案書の図面には産業貿易センターの記載をしないよう記載されておりますが、展示場等の要求水準をどのように確認するのでしょうか。 | 基本的事項の適格審査に関する自主確認書にチェックが入っている事を確認するとともに、提案書の内容のうち、可能な範囲内での条件の確認を行います。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|-----------------|-------------------------|----|----|--------------|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 450 | 新産業貿易センターの展示場控室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 6 | 1_(1)_ア | 展示場控室の概略規模をお示し下さい。 控室の規模は提案を踏まえ、設計協議時に協議の上で決定するものとします。催事の状況や規模等については、産業貿易センターHPで公表している「平成23年度ご利用状況」及び「浜松町館イベントカレンダー」で確認の上、参考としてください。 なお、現在の産業貿易センター展示室には控室はありませんが、会議室を控え室として併用利用している例は相当数あります。また、控室の配置については、展示室を半室利用する場合を考慮して提案してください。 http://www.sanbo.metro.tokyo.jp/riyou/jissey.html http://www.sanbo.metro.tokyo.jp/n_event/event_h.php ※イベントカレンダーは、非掲載希望の催事は掲載されていません。(掲載されている催事は全体件数・利用日数のいずれも約5割弱) ※提案に当たっての、産業貿易センター及び入居施設等に対する個別の照会はお控えください。 |
| 451 | 主要施設 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 7 | 1_(1)_ア | 展示室の最小合計面積は1,500㎡×4室と考えてよいでしょうか。 ご理解のとおりですが、その場合、現在の大展示室面積(1679㎡×3室・これ以外に688㎡×1室あり)よりも1室当たりの面積が狭小になることから、提案に当たっては現在の産業貿易センターの事業規模と同程度以上を確保する必要がありますことに留意してください。 現在の産業貿易センターの催事の状況については、No.450の回答を参照してください。 |
| 452 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 8 | 1_(1)_ア | 厨房及び倉庫は、各展示室に対して25㎡程度の厨房と100㎡程度の倉庫を各々設け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。倉庫は、展示室半室利用時に支障のないよう、2か所に設置してください。厨房は必ずしも2か所設置でなくても構いませんが、配置に当たり展示室半室利用を考慮してください。 なお、設計協議時に可能な範囲で変更を指示する場合があります。 |
| 453 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 8 | 1_(1)_ア | 展示室は平土間という理解でよろしいでしょうか。 御理解のとおりです。 |
| 454 | 新産業貿易センター展示室厨房 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 11 | 1_(1)_ア | 展示室に付属して設ける厨房の厨房機器は施設運用者の負担により設置するものと考えてよろしいでしょうか。また、想定している厨房機器に必要な設備(ガスの要否、他)等についてご指示願います。 設備として事業者が施設整備時に設置するものと、備品として都が自らの負担で設置するものがあります。必要な設備については設計協議時に協議の上決定するものとします。 |
| 455 | 展示室の面積 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 12 | 1_(1)_ア | 「一室展示室1500㎡以上1900㎡以下」とありますが、この面積は展示室の有効面積でしょうか。または、通路等は含まれますでしょうか。ご教示ください。 利用者に貸し出す際の貸出面積とお考えください。よって、展示室内に専ら館の運営に要する基幹設備関係の諸室(貸出用の放送機械室等は除く。)やDS等がある場合、これらを含みません。消防法に基づく展示室内の避難通路等は面積に含みますが、展示室外の通路・荷物用エレベーター前の荷さばき場等は、レイアウトにもよりますが原則として含みません。 |
| 456 | 荷さばき場 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 17 | 1_(1)_イ | 荷さばき場や駐車場が専用と規定されています。荷さばき場だけでなく、駐車場も車室だけでなく、車路部分も含めて民間部分の駐車場とシャッター等により明確に分離されている必要があるということでしょうか。ご教示ください。 荷さばき場・駐車場ともに都専用で整備し、民間複合施設部分と区分できる必要がありますが、いずれもシャッター等による分離は求めません。ただし、民間複合施設利用の荷さばき車両と動線が混乱しないよう留意してください。 |
| 457 | '' | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 18 | 1_(1)_イ | 「展示室のうち、貸出し部分」とあるが、展示室1,500㎡以上1,900㎡以下の一室あたりの面積にはEV、階段、便所、廊下なども含まれると考えてよいでしょうか。ご教示願います。 いずれも含みません。 No.455の回答も参照してください。 |
| 458 | 新産業貿易センターの収容人数 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 19 | 1_(1)_カ(ア)_a | 400名収容とは、会議室、エントランスロビー等で収容する人数の想定でしょうか。 御理解のとおりです。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|-------------------------|-------------------------|----|----|---------------|---|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | |
| 459 | 新産業貿易センター展示室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 19 | 1_(1)_ア_(イ) | 「貸出し部分は無柱を原則とする」とありますが、展示室を囲む間仕切壁にとりつく柱型は、許容される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、別紙5 1_(1)_アに定める展示室の形状(長方形)を著しく損なうレイアウトとならないよう注意してください。原則として、展示室(全室)利用時に視界を遮る柱がないことが条件となります。 |
| 460 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 21 | 1_(1)_ア_(エ) | 展示室を分割使用するための間仕切の仕様は、特に指定がないと考えて宜しいでしょうか。 | 設計協議時に協議し決定することとします。 |
| 461 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 24 | 1_(1)_イ_(ア) | 新産業貿易センター専用としての荷捌き駐車場及び一般駐車場の台数に関しては、法令等を遵守した上で1,500㎡内で自由に提案してよ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。 |
| 462 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 26 | 1_(1)_イ_(イ) | 搬出入車両のうち、20tトラック用の必要車室数及び大型バスの必要車室数について教えてください。 | 必要数は定めていませんが、現状の展示室利用状況等を考慮し展示場運営に支障のないよう整備してください。現産業貿易センターの催事の状況については、No.450の回答を参照してください。 |
| 463 | 新産業貿易センターの現地機動班参集拠点 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 29 | 1_(1)_カ_(ア)_b | 現地機動班参集拠点350人分のスペースは通常時には使わないスペースとして確保しておく必要があるという理解でよろしいでしょうか。 | 帰宅困難者一時待機場所及び現地機動班参集スペースはいずれも、通常時に使用しているスペースを活用することを原則としており、このためにスペースを設けることは想定していません。このうち現地機動班参集スペースについては都職員が参集し利用するためのスペースであるため、管理事務室等の利用者が進入できない場所での想定も可としているものです。 |
| 464 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 33 | 1_(1)_ウ_(イ) | 会議室を分割使用するための間仕切の仕様は、特に指定がないと考えて宜しいでしょうか。 | 設計協議時に協議し決定することとします。 |
| 465 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 34 | 1_(1)_ウ_(ウ) | 「各会議室は同一階に隣接して設置する」とありますが、展示室と関連させることを優先し、別の階に分離して設置する提案は可能でしょうか。 | 募集要項22ページ 第3.3.(1) 5行目「より効率的な業務運営が可能であると認められることを条件に、以下によらない提案を認める場合がある。」に該当するとして提案を認める場合があります。 |
| 466 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 35 | 1_(1)_ウ_(エ) | 「貸出し部分には柱を設けないこと」とありますが、会議室を囲む間仕切壁にとりつく柱型は、許容されると考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。No.459の回答も参照してください(展示室と同様の考え方となります。) |
| 467 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 1 | 35 | 1_(1)_ウ_(エ) | 「柱を設けない」とは、会議室と他の部分を分割する間仕切壁部に一体となっている柱は該当しないと考えると宜しいでしょうか。 | No.466の回答を参照してください。 |
| 468 | 新産業貿易センター会議室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 1 | 1_(1)_ウ_(オ) | 各会議室に設ける専用備品庫ですが、共用部に面して備品庫を一室にまとめることは可能と考えてよろしいでしょうか。 | 個々の会議室利用者自らが専用備品庫から貸出備品を搬出入すること及び、それぞれの貸出備品は設置すべき会議室が原則として特定されていることを踏まえ、備品利用に当たり混乱が生じないようにする必要があります。これらを満たした場合、募集要項22ページ 第3.3.(1) 5行目「より効率的な業務運営が可能であると認められることを条件に、以下によらない提案を認める場合がある。」に該当するとして提案を認める場合があります。 |
| 469 | 総合管理事務室及びその他の管理運営施設について | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 2 | 1_(1)_エ | 新産業貿易センターに設ける総合管理事務室及びその他の管理運営施設について、中央監視・総合防災センターとは別に設けなければならないと考えて宜しいですか。その場合、当該施設で行う業務内容、必要となる設備(副中央監視盤など)、機能(設備の制御・監視など)についてご教示下さい。 | 前段は御理解のとおりです。後段は設計協議時に協議の上決定することとしますが、御質問で例示の設備・機能については設置を要する可能性が高いとお考えください。 |
| 470 | 新産業センター管理事務室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 4 | 1_(1)_エ | 管理事務室の執務者の人数、構成をご教示ください | No.448の回答を参照してください。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 |
|-----|--------------------|-------------------------|----|-----------------|--|---|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | |
| 471 | 新産業貿易センター救護室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 7 1_(1)_エ | 救護室は、医師、看護師が常駐されるのでしょうか。 | 救護室における医師・看護師の設置、医薬品の備蓄、特殊な医療機器の整備等は想定していません。体調不良者発生時に、民間複合施設の救護室(設ける場合)や医療施設へ搬送するまでの間の、一時的な休養の場として想定しています。 |
| 472 | 新産業貿易センター救護室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 7 1_(1)_エ | 救護室の、医師、看護師等の人数、構成をご教示ください | No.471の回答を参照してください。 |
| 473 | 新産業貿易センター救護室 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 7 1_(1)_エ | 特殊室(例えばレントゲン室、手術室、仮眠室)が必要であればご教示ください | No.471の回答を参照してください。 |
| 474 | 新産業貿易センター防災関連施設 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 14 1_(1)_カ(ア) | 「帰宅困難者受入れスペース」と「現地機動班参集スペース」は、一つのスペースでその機能を兼ねることができると考えてよろしいでしょうか。 | 分離していることが望ましいですが、①想定面積を重複して算出していないこと、②双方の機能を兼ねたことにより災害時に混乱を招かないこと等、一定の条件を付した上でこれを認める場合があります。 |
| 475 | 新産業貿易センター防災関連施設 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 14 1_(1)_カ(ア) | 「現地機動班参集スペース」の具体的な使用方法をお教示ください。 | 現状では、夜間休日等の閉庁日に災害が発生した場合に、あらかじめ指定された都職員が参集し、発災から72時間の間、産業貿易センター内を含む周辺施設(道路・公共交通機関等)の整理・被災者の救助等を行なうための活動拠点として想定されていますが、今後の都の方針により変更される場合があります。詳しくは設計協議時に示します。 |
| 476 | 現地機動班 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 15 1_カ(ア) | 新産業貿易センターの現地機動班について、想定される参集時の移動(交通)手段(陸路、航路、海路)、具体的な内容(車両であれば、種別、台数など)をご教示下さい。 | 現状では、現地機動班要員は、夜間休日に災害が発生した際に、自らの判断に基づき、可能な移動手段を用いて参集拠点に個々に集合することを想定しています。 |
| 477 | 一時待機 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 15 1_カ(ア) | 新産業貿易センターにおける一時待機が長期化(4日以上など)した場合、配水車や電源車などの出動(出動規模を含む)についての想定があればご教示下さい。 | 現状では想定はありませんが、今後の都の方針によっては出動想定をする場合があります。その場合、設計協議時に可能な範囲で仕様変更を指示することがあります。 |
| 478 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 20 1_(1)_カ(ア)_a | 「避難者」とは何を示すか教えて下さい。 | 産業貿易センター職員以外の、産業貿易センター利用者を含む外部からの避難者全てを指します。 |
| 479 | 大規模災害発生時の現地機動班 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 33 1_(1)_カ | 「大規模災害発生時の現地機動班参集拠点」としてあり、350名分程度確保する」とありますが、この記載からかなり大規模な活動が想定されます。大規模災害発生時に新産業貿易センターがどのように使われるかについて、ご教示ください。 | 発災後72時間の間は、本項目で定める帰宅困難者一時待機場所及び現地機動班参集拠点として機能します。これについてはNo.474～478の回答も参照してください。発災後72時間以降の施設の使われ方等については、災害の状況・施設の利用状況・今後の都の方針等を踏まえて決定することとなります。設計協議までの間に一定の方針が定まった場合には、変更可能な範囲で仕様変更を指示することがあります。 |
| 480 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 33 1_(1)_カ(ア)_b | 現地機動班参集拠点について、展示室の利用は可能でしょうか。 | 展示室に展示物品が置かれている場合には、二次災害防止の観点から展示室内は職員も含め立入禁止となるため不可とします。 |
| 481 | 防災関連施設 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 34 1_(1)_カ(ア)_b | 「大規模災害発生時の現地機動班参集拠点」とありますが、72時間滞在以外に特別に準備する機能・設備があればご教示下さい。 | No.479の回答を参照してください。 |
| 482 | 新産業貿易センター現地機動班参集拠点 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 2 | 35 1_(1)_カ(ア)_b | 現地機動班の参集拠点として「事務室等の都専有部分の活用も可」とありますが、会議室も「事務室等」に含まれ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。現地機動班の活動について、No.474、475の回答も参照してください。 |
| 483 | 新産業貿易センターの備蓄について | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 1 1_(1)_カ(イ) | 新産業貿易センター内に設置する備蓄倉庫に保管する備蓄品および災害用物品については、その更新まで含めて東京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。 |

都市再生ステップアップ・プロジェクト(竹芝地区)事業者募集要項等 質問回答書

| No | 質問タイトル | 該当箇所 | | | 質問 | 回答 | |
|-----|------------------------|-------------------------|----|----|------------|---|--|
| | | 資料名 | 頁数 | 行数 | | | 項目 |
| 484 | 新産業貿易センター基本仕様 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 7 | 1_(1)カ_(4) | 新産業貿易センター来場者及び一時待機者分の面積はこれに含まない、とありますが、避難者及び職員用以外に別途備蓄倉庫の確保が必要かどうか教えてください。 | 現状では想定していませんが、今後の都の方針に基づき、変更可能な範囲で仕様変更を指示する場合があります。 |
| 485 | 基幹設備について | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 10 | 1_(2) | 新産業貿易センターの基幹設備(民間複合施設との共用とする設備及び機能)について、受水槽・ポンプなどの給水設備、消火設備、雨水・雑排水・厨房排水などの排水処理設備、熱源設備、受変電設備なども含まれると考えて宜しいですか。また、設備配管や配線などの幹線部分についても、共用可能と考えて宜しいですか。 | 御理解のとおりです。 No.198の回答も参照してください。 |
| 486 | 新産業貿易センターの基幹設備 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 10 | 1_(2) | 新産業貿易センターの基幹設備とは、要求水準P3.1(2)記載以外に具体的に何を示すか教えてください。 | No.198の回答を参照してください。 |
| 487 | 新産業貿易センター民間複合施設との共用 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 23 | 1_(2)ウ | 清掃及び警備などを、「民間複合施設と同一の管理体制で行なうもの」とありますが、民間複合施設の機能・用途によっては、清掃及び軽微以外の管理業務も同一の管理体制で行なうことの検討・提案は可能でしょうか。 | 産業貿易センターは公募による指定管理者制度を導入しているため、管理運営業務を行うに当たっては指定管理者としての指定を受ける必要があります。民間複合施設の管理者であることが新産業貿易センター指定管理者としての特命理由にならないことに留意してください。 |
| 488 | 新産業貿易センターの構造上の配慮 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 26 | 2_(1) | 新産業貿易センターの重要度係数をお教えください。 | 東京都財務局が定める「構造設計指針」に基づくこととなります。具体的には、設計協議時の都の方針等も踏まえ、協議により決定することとします。 |
| 489 | 新産業貿易センター要求水準における動線の定義 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 3 | 30 | 2_(2)ア | 「施設内の利用者動線と一般来客者動線が交錯することのないよう、確実に分離した設計とすること。」と記載されておりますが、施設内の利用者とは新産業貿易センターを意味し、一般来客者とは、民間複合施設内の商業施設等の利用者と考えてよろしいでしょうか。 | 御理解のとおりです。 |
| 490 | 新産業貿易センター事業規模 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | 4 | 3 | 参考 | 参考資料として、現在の産業貿易センターの事業規模が示されておりますが、現在の各展示室、会議室など個別の室の年間スケジュールと稼働実績を示す詳細なデータを開示願います。 | No.450の回答を参照してください。 |
| 491 | 予定職員数 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | | | | 新産業貿易センターに配置する予定職員数についてご教示下さい。 | No.448の回答を参照してください。 |
| 492 | 電力の見える化 | 別紙5 新産業貿易センター浜松町館 要求水準書 | | | | 電力の見える化は、民間複合施設に設置(新産業貿易センターエリアは不要)と考えて宜しいですか。 | 事業者募集要項19ページ 第3_2_(2)_チに記載のあるとおりです。 なお、新産業貿易センターへの設置については、提案によるものとします。 |

※以上の回答に加え、事業者募集要項に記載の提案書等の提出部数について、38部から32部に訂正することを、併せてお知らせします(電子媒体の提出部数については、No.88の回答のとおりです。)