

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト  
民活事業  
事業者募集要項

質問回答書

平成28年10月  
東京都都市整備局

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号 | 質問タイトル             | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目          | 質問  | 回答  |
|----|--------------------|---------|------|----|-------------|---|---|
| 1  | 都営住宅建替事業区域         | 事業者募集要項 | 3    | 図1 | 事業区域図       | 「開発による新設道路」東側の小規模な都営住宅建替事業区域の整備イメージ等あれば、ご教示いただきたい。  | 25号棟跡地においては、現段階では使い方は定まっていますが、現在民活事業区域内に設置しているガスガバナーの一時的な移設も視野に入れ、調整を行っています。  |
| 2  | 沿道一体型開発事業との相乗化     | 事業者募集要項 | 4    | 15 | 1_2_(2)     | 事業の目的②に「沿道一体型開発事業との相乗効果を意識しながら」とあるが、後続する事業においても、当方の広場空間と連携する形で、広場あるいはこれに類する環境整備がなされる前提で、提案して良いか。  | ご理解の通りです。   |
| 3  | 沿道一体型開発事業との相乗化相乗効果 | 事業者募集要項 | 4    | 15 | 1_2_(2)     | 後続する沿道一体型開発事業との相乗効果を意識するため、事業概要をいただきたい。<br>(駐車場、広場、商業の賑わいの連携検討のため)  | 合意形成中であり、現時点では概要資料はありません。企画提案書において一部方針を示しておりますので、そちらを参照ください。なお、提案に際して沿道一体型開発事業に関する記載があった場合でも、審査の対象とはしません。   |
| 4  | エリアマネージメント         | 事業者募集要項 | 4    | 16 | 1_2_(2)     | 「様々な主体が連携したエリアマネージメントの推進」とありますが、具体的に想定されている団体はありますか。  | 港区青山通り協議会（港区まちづくり条例の登録組織）や青山街づくり協議会（地元地権者を中心に構成された組織）等との連携が考えられますが、事業者の提案によります。   |
| 5  | 事業スケジュール           | 事業者募集要項 | 4    | 25 | 1_3_(2)     | 広場空間のうち都営住宅建替事業区域の一部に属する部分は、民活事業区域の広場空間と同時期に完成させればよろしいでしょうか。  | ご理解の通りです。<br>ただし、都営住宅建替事業区域の広場空間の工事着手は平成31年4月以降となります。（平成30年度までは、当該箇所を都営住宅建替事業で使用するため。）  |
| 6  | 広場空間の設計及び整備        | 事業者募集要項 | 4    | 25 | 1_3_(2)     | 民活事業区域及び都営住宅建替事業区域の一部において、一体となった広場空間の設計及び整備を行うとありますが、一般的に確認申請上別敷地となると、敷地境界の表現が必要と思われる。今回はまちづくりを優先し、そのような規制はないという理解でよろしいでしょうか。   | 建築行政等をはじめとする関係部署との協議によります。  |
| 7  | 地下駐車場ネットワーク        | 事業者募集要項 | 5    | 1  | 1_3_(3)     | 相互に駐車場の利用が出来るという事でしょうか。民間複合施設と接続する具体的な理由を教えてください。   | 駐車場の相互利用は、沿道一体型開発事業者が定まった後の協議によります。<br>民間複合施設との接続は、地下駐車場ネットワークを形成するためであり、民活事業と将来の沿道一体型開発事業に伴う交通発生集中により、位置指定道路における交通の錯綜が想定されることから、車両を一方に流すことで交通を適切に処理することを目的としたものです。 |
| 8  | 地下駐車場ネットワーク        | 事業者募集要項 | 5    | 3  | 1_3_(3)     | 民活事業敷地内に車路を通すことになり、沿道一体型開発事業区域へアクセスする際に不可欠な動線になると存じますが、定期借地権終了の際は民活事業区域における当該車路も解体するという認識でお間違いありませんでしょうか。   | ご理解のとおりです。  |
| 9  | 地下駐車場ネットワーク        | 事業者募集要項 | 5    | 3  | 1_3_(3)     | 民活事業敷地内に車路を通すことになり、沿道一体型開発事業区域へアクセスする際に不可欠な動線になると存じますが、受益者負担の原則から通行料(使用料)や維持管理費用等の負担割合を提案するとの理解で宜しいでしょうか。<br>使用収益を一方的に享受する沿道一体型開発事業区域事業者が負担するスキームでないと、利用期間中の維持管理費用も含め、将来に禍根トラブルを残す民活事業となる可能性が高いと考えられますが、本件についての基本的な考え方を沿道一体型開発事業区域事業者の意向も踏まえて教えてください。 | 沿道一体型開発事業については合意形成中であるため、将来的な駐車場管理の方法や負担の考え方を含めて提案してください。   |
| 10 | エリアマネージメントの範囲      | 事業者募集要項 | 5    | 10 | 1_3_(4)     | 「北青山三丁目地区周辺」とは、どこまでの範囲をさすか。   | 本プロジェクト対象区域を基本とし、周辺地域の状況等も踏まえて設定してください。   |
| 11 | 土地の貸付期間            | 事業者募集要項 | 5    | 16 | 1_4         | 土地の貸付開始日の最短はいつ頃を予定されておりますか。   | 土地の貸付開始までには、都と事業者が協議の上、基本協定締結や定期借地権設定契約等の手続きをすることが必要であり、これらに要する期間が必要となります。  |
| 12 | 地中埋設物撤去            | 事業者募集要項 | 5    | 18 | 1_5_(1)     | 地中に埋設されている既存の上下水道管、ガス管の一部を都が除去しない場合、事業者が計画する建物がそれに支障しない場合は既存管の撤去は不要と考えてよろしいでしょうか。   | ご理解の通りです。   |
| 13 | 保存樹木について           | 事業者募集要項 | 6    | 1  | 1_5_(1)     | 添付資料1-13に保存樹木が6本示されているが、これ以外の樹木の保存（現位置保存もしくは移植）を提案することは可能か。   | 募集要項で示す保存樹木以外の樹木については、都が行う解体工事で撤去するため、提案は不可です。  |
| 14 | 既存樹木の存置            | 事業者募集要項 | 6    | 1  | 1_5_(1)     | 存置される既存樹木は、移設・撤去を行う場合に何らかの手続きや許可が必要な位置づけが設定されているか。  | 事業者において、区と協議の上、必要な手続きを行ってください。  |
| 15 | 既存樹木の存置            | 事業者募集要項 | 6    | 1  | 1_5_(1)     | 沿道一体型開発検討区域においても保存樹木があれば、ご教示いただきたい。   | 現時点では未定です。  |
| 16 | 特別目的会社の設立          | 事業者募集要項 | 6    | 7  | 1_5_(2) - イ | 単独企業で応募の場合、特別目的会社を設立する必要性がないと思われませんが、特別目的会社の設立は不可欠でしょうか。また、不可欠とする理由を教えてください。  | 70年間という長期の事業期間に渡って、事業の安定性を確保して本事業を実施していただくという観点から、単独企業で応募の場合でも、特別目的会社の設立を求めています。  |
| 17 | 特別目的会社の設立          | 事業者募集要項 | 6    | 7  | 1_5_(2) - イ | 特別目的会社の出資者に施工会社（請負・自社施工含む）を必須としている理由を教えてください。   | 本事業において、平成32年5月末日までの民間複合施設等のしゅん工を確実に実現するために、開発事業者と施工会社が高度に連携することを期待しています。   |
| 18 | 特別目的会社の設立          | 事業者募集要項 | 6    | 7  | 1_5_(2) - イ | 特別目的会社の出資割合の多寡による審査基準の減点要素はありますか。   | 提案内容については、審査基準に基づき審査委員会が審査を行います。  |
| 19 | 都庁広場行政手続き          | 事業者募集要項 | 6    | 15 | 1_5_(4)     | 「都営住宅建替事業区域の広場空間」の整備内容に関連する、都営住宅建替事業の行政諸手続きにおいては、本民活事業の事業者が主体ではないと考えてよいか。   | 開発許可等に関する申請は都が行いますが、それ以外の工事に係る各種の申請の手続きは事業者が行います。また、都が行う申請等について、事業者は関係部署との協議や資料作成等の協力を行うものとします。   |
| 20 | 運営・維持管理の主体         | 事業者募集要項 | 6    | 21 | 1_5_(5)     | 「事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間複合施設の運営及び維持管理を行う」とあるが、分譲住宅とした場合には実態として住宅購入者を中心とする管理組合が運営、維持管理を行うこととなるが認められるか。  | 認められます。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号 | 質問タイトル           | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目               | 質問  | 回答  |
|----|------------------|---------|------|----|------------------|---|---|
| 21 | 事業者              | 事業者募集要項 | 6    | 24 | 1_5_(6) - ア      | 「事業者は、本プロジェクト対象区域を中心としたエリアマネジメントを行う組織を設立するとともに、活動の段階に応じた人的、経済的な支援を行う。」と記載されていますが、事業者の人員構成その他の状況に応じて、「事業者」を「事業者に出資する事業者構成員」と読み替えることはできるのでしょうか。 | エリアマネジメント組織は事業者が設立してください。ただし、エリアマネジメント支援業務を事業者構成員に委託することは可能です。  |
| 22 | 都整備部分の仕様想定       | 事業者募集要項 | 6    | 27 | 1_5_(6) - ア      | エリアマネ業務の中に「都が整備する歩行者通路、緑地帯の一部を含むエリアの維持管理を一体的に行う」とあるが、都の整備部分の整備水準、仕様などについてご教示いただきたい。   | 都管住宅建替区域内の外構において、エリアマネジメント組織が維持管理を行う範囲の仕様等については、提案を踏まえ、都と協議し、決定します。   |
| 23 | エリアマネージメント       | 事業者募集要項 | 6    | 27 | 1_5_(6) - イ      | 「広場に加え、都が整備する歩行者通路、緑地帯の一部を含むエリアの維持管理を一体的に行う」とありますが、事業者の業務範囲は維持管理のみで、70年間に発生する舗装等工作物の補修・更新、植栽の植替えなどは、当該資産の所有者である都が負担するという理解でよろしいでしょうか。         | 都管住宅建替区域に存する広場空間等の日常的な維持管理（簡易な補修を含む）についてはエリアマネジメント組織が行い、更新（植栽の植替えを含む）に関しては都が負担するものとします。簡易な補修の範囲の詳細については、提案を踏まえ、都と協議し決定するものとします。 |
| 24 | 民活事業区域の返還        | 事業者募集要項 | 6    | 30 | 1_5_(7)          | 存置された樹木についても撤去することを想定されていますでしょうか。   | 事業開始時点で存置された樹木が民活事業区域返還時に存在していた場合は、撤去は不要です。事業者が新たに植樹した樹木については、撤去してください。   |
| 25 | 民活事業区域の返還        | 事業者募集要項 | 6    | 30 | 1_5_(7)          | 「定期借地権設定契約終了時に、民活事業区域を更地とした上で一括して都に返還する」と記載されていますが、沿道一体型開発事業への地下駐車場ネットワークもそのタイミングで解体をするのでしょうか。  | ご理解の通りです。   |
| 26 | 民活事業区域の更地        | 事業者募集要項 | 6    | 31 | 1_5_(7)          | 更地での返還の際、広場の植栽等も残地せず、整地された状態とする必要はあるか。  | No. 24を参照してください。  |
| 27 | 民活事業区域の更地        | 事業者募集要項 | 6    | 31 | 1_5_(7)          | 更地での返還において、事業者が整備をした都管住宅建替事業区域内の工作物、樹木等には関与しないという理解でよいか。  | ご理解の通りです。   |
| 28 | 広場空間等            | 事業者募集要項 | 7    | 図3 | 広場空間等の範囲         | 図に示されている広場空間等を検討するにあたり、範囲を示すデータ、面積、想定レベル図をいただけませんか。   | 企画提案書を参照してください。想定レベルは現況レベルを大きく変えないものとします。   |
| 29 | 民活広場条件           | 事業者募集要項 | 7    | 図3 | 広場空間等の範囲         | 「民活事業区域の広場空間」の位置・範囲・面積等について、指定や制限があれば、ご教示いただきたい。  | 企画提案書を参照してください。   |
| 30 | 審査委員によるヒアリングの実施  | 事業者募集要項 | 8    | 21 | 2_2              | 12月頃の実施とありますが、具体的な日付はいつ頃公表されるのでしょうか。  | ヒアリングの実施日及び実施方法については、提案書を提出した事業応募者に対し、個別に通知します。   |
| 31 | 審査委員によるヒアリングの実施  | 事業者募集要項 | 8    | 21 | 2_2              | 既定の様式のほか、提出資料バース拡大等の補足説明資料による説明の可否についてご教示ください。  | No. 30を参照してください。  |
| 32 | 対話の時間、構成         | 事業者募集要項 | 10   | 14 | 2_3_(6)          | 提案内容に関する対話の実施に関して、グループあたりの持ち時間及び説明・質疑などの構成についてご教示いただきたい。  | 提案内容に対する対話申請書を提出した者に対して、後日通知いたします。  |
| 33 | 対話の実施方法          | 事業者募集要項 | 10   | 15 | 2_3_(6) - ア      | 対話は、東京都都市整備局の担当と民間事業者間での対話、という理解でよいか。また、審査員は対話に同席するか。   | No. 32を参照してください。  |
| 34 | 対話の実施方法          | 事業者募集要項 | 10   | 15 | 2_3_(6) - ア      | 対話において、民間企業グループは企業名を名乗ることが可能か。もしくは、匿名のまま対話を行うこととなるか。  | No. 32を参照してください。  |
| 35 | 選定スケジュール         | 事業者募集要項 | 11   | 6  | 2_3_(7)          | 事業者募集要項等の公表から提案書等の受付までの期間が70日程度と設計、積算、事業検討を行うにあたりあまりに短く詳細検討が困難である。特に賃付料について、事業応募者代表企業の取締役会の承認を停止条件とし、審査までに承認した数字を再提出することとできないか。               | 認められません。  |
| 36 | 工期短縮に対する評価       | 事業者募集要項 | 11   | 19 | 2_4_(1)          | 事業応募者の基本的要件に竣工までの期間が短期間であることに関する記述があるが、具体的な工夫が必要な計画だと考えますが、その工夫【先行投資】に対して評価いただけるか。  | 審査の項目等については、別紙2審査基準をご参照ください。審査の評価の方法については、審査委員会の行う事項であり、回答はできません。   |
| 37 | 事業応募者の構成員        | 事業者募集要項 | 11   | 27 | 2_4_(3)          | 事業応募者の構成員である資格要件を満たす者に加え、事業者決定後に、事業応募時に記載のない新たな設計業務を行うものや建設業務を行うものが事業者に参画することは可能か。  | 事業予定者決定後から基本協定締結までの間に、<br>①新たに設計業務を行う企業を追加することは認められません。<br>②新たに建設業務を行う企業を追加するプロセスについては、募集要項第4 2 (3)を参照してください。                   |
| 38 | 資格要件             | 事業者募集要項 | 11   | 27 | 2_4_(3)          | 公平なプロポーザル実施の趣旨に則ると、沿道一体型開発事業の諸条件が公表されない状態では、沿道一体型開発事業の事業予定者は民活事業における事業応募者の構成員とすべきではないと考えられますが、参加資格は満たしているのでしょうか。                              | 沿道一体型開発事業者は定まっていますが、募集要項で示す参加資格要件を満足していれば、当該事業者であることをもって民活事業の応募者として排除することはありません。  |
| 39 | 参加資格要件           | 事業者募集要項 | 11   | 30 | 2_4_(3) - ア      | 検討期間が足りず、提案書等の受付までに設計・工事管理業務を行う構成員を決定できない可能性がある。未決定の場合、欠格とせず、基本協定締結までに資格要件を満たした構成員を選定することとできないか。  | 認められません。  |
| 40 | 参加資格要件           | 事業者募集要項 | 12   | 1  | 2_4_(3) - イ      | 検討期間が足りず、提案書等の受付までに建設業務を行う構成員を決定できない可能性がある。未決定の場合、欠格とせず、基本協定締結までに資格要件を満たした構成員を選定することとできないか。   | 認められません。  |
| 41 | エリアマネジメント業務の資格要件 | 事業者募集要項 | 12   | 19 | 2_4_(3) - カ_ (ア) | 「市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等の地権者等により構成される組織の意見集約等に関する業務」と記載されていますが、具体的にはどのような業務を指すのでしょうか。また、どのような形式で当該業務の実績があることを証明するのでしょうか。具体例をご教示願います。            | 市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等の地権者等により構成される組織の意見集約等を行った実績についてわかる資料（パンフレット、新聞記事、広報誌等）を提出してください。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号 | 質問タイトル           | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目          | 質問   | 回答   |
|----|------------------|---------|------|----|-------------|--|--|
| 42 | 提出した提案書等の内容の変更   | 事業者募集要項 | 14   | 31 | 2_7_(2)     | 1) 以下の変更は認めて頂ける範囲内でしょうか。<br>①住宅の住戸数の増減、サ高住の居室数の増減<br>②駐車台数の増減<br>③建物外郭ラインの変更（提案書の建物外郭ラインの内側）<br>2) また、基本・実施設計段階で止むを得ず変更が生じた場合は、どのような手続き・許可等が必要なのでしょう。  | 提案書の提出から事業予定者決定までの期間の提案書の変更は認められません。<br>事業予定者決定後の変更に関しては、都との協議が必要になります。<br>なお、ご質問の1)①～③の考え方については、以下の通りです。<br>①住宅の住戸数は提案によりますが、サ高住は40戸以上を確保することを要件としています。<br>②駐車台数は、企画提案書に記載している台数以下とすることが必要です。<br>③日影の影響範囲や地区計画の規定の範囲内であることが必要です。<br>2)については、契約条件書第3章5(1)イを参照してください。 |
| 43 | 提案書内における対案の取扱い   | 事業者募集要項 | 15   | 1  | 2_7_(5)     | 「同一の事業応募者が提出できる提案書等は1案のみ」とあるが、1案の提案書内において東京都や沿道一体型開発事業との調整を想定した対案を提案書内に記載することは可能か。   | 可能です。  |
| 44 | 位置指定道路           | 事業者募集要項 | 16   | 13 | 3_1_(9)     | 敷地中央の既存位置指定道路の舗装については、現況のままという理解でよいか。  | 本事業では現況のままを原則としますが、民活事業のためのインフラ整備等に伴う舗装の撤去・補修により、安全な通行に支障の生じる恐れがある場合には、事業者の負担と責任で必要な措置を行ってください。  |
| 45 | 位置指定道路           | 事業者募集要項 | 16   | 13 | 3_1_(9)     | 沿道一体型開発検討区域内の既存位置指定道路についても、現況の通行機能が維持されているという理解でよいか。   | ご理解の通りです。  |
| 46 | 都営住宅建設工事         | 事業者募集要項 | 16   | 15 | 3_1_(9)     | 「都営住宅建替事業区域における都営住宅等の建設に当たり」とあるが、都営住宅の建設工事に伴い、民間複合施設の建設工事に制約が発生することはあるか。   | 都営住宅の建替工事と民活事業の建設工事は、同時期に行うために、それぞれの工事により車両の通行等の制約が生じる可能性もありますが、相互の立場を尊重し、協力しながら円滑に進めてください。併せて、No.5を参照してください。  |
| 47 | 最高高さ             | 事業者募集要項 | 16   | 20 | 3_1         | 最高高さ90mと記載がありますが、ペントハウスは高さに含まないという認識でお間違いないでしょうか。  | 企画提案書10-3の「建築物等の高さの最高限度」の欄を参照してください。   |
| 48 | 最高高さ             | 事業者募集要項 | 16   | 20 | 3_1         | 高さ90m以下であれば、階数についての規制は無いと考えて宜しいでしょうか。  | ご理解の通りです。  |
| 49 | 事業全体に関する条件       | 事業者募集要項 | 16   | 23 | 3_2_(1) - ア | 「地区計画に関する企画提案書に記載した、周辺影響に関する検証結果の範囲内とすること」について、企画提案書5-2 ii 民活棟の【計画建築物の整備概要】(5-5ページ)に記載の計画内容は「今後の民間事業者からの提案等により変更となります」とありますが、容積率、面積、住戸数、駐車台数、建物構造・階数について上記計画内容と異なる計画とする場合、どこまでが変更可能でしょうか？各企画提案書内の設定(容積率、面積、住戸数、駐車台数、建物構造・階数)に対して数値的な上限・下限等の基準はありますか？ | 建築面積、建ぺい率、延べ床面積、容積対象面積、容積率、駐車台数、建築物の高さは企画提案書に記載されている数値以下で計画してください。<br>住戸数、建物構造・階数は提案によります。   |
| 50 | 事業全体に関する条件       | 事業者募集要項 | 16   | 23 | 3_2_(1) - ア | 「地区計画に関する企画提案書に記載した、周辺影響に関する検証結果の範囲内とすること」について、企画提案書5-2 ii 民活棟の【用途別配置計画】(5-5ページ)に記載の計画内容は「今後の民間事業者からの提案等により変更となります」とありますが、計画規模、配置計画が異なった場合はどこまでが変更可能でしょうか？数値的な基準はありますか？  | 延床面積はその数値以下として計画してください。用途別の床面積は提案によりますが、企画提案書(都市計画図書(素案))の土地利用に関する基本方針及び建築物等の用途の制限を踏まえた計画としてください。  |
| 51 | 企画提案書            | 事業者募集要項 | 16   | 24 | 3_2_(1) - ア | 「地区計画に関する企画提案書に記載した、周辺影響に関する検証結果の範囲内とすること」と記載されていますが、ここに例示されているもの以外でも、延床面積の36,000㎡や、容積対象面積の25,000㎡などの面積を超えてはならないのでしょうか。  | No.49、No.50を参照してください。  |
| 52 | 企画提案書            | 事業者募集要項 | 16   | 24 | 3_2_(1) - ア | 「地区計画に関する企画提案書に記載した、周辺影響に関する検証結果の範囲内とすること」と記載されていますが、風環境については樹木等による対策後の風環境評価区分において、図中に示される評価の領域区分を超えないとすることと理解してよろしいでしょうか。   | ご理解のとおりです。   |
| 53 | 事業全体に関する条件(風環境等) | 事業者募集要項 | 16   | 25 | 3_2_(1) - ア | 風環境につきましては、民活事業敷地内で対応出来る範囲でしたら、企画提案書の防風植栽の位置・本数が多少変わっても良いと理解して宜しいでしょうか。  | ご理解のとおりです。   |
| 54 | 緑地率及び空地率         | 事業者募集要項 | 16   | 27 | 3_2_(1) - イ | 「地区計画に関する企画提案書に記載した緑地率及び空地率を確保すること」と記載されていますが、数値の計算に当たっては、東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準に基づき算定すればよろしいでしょうか。  | ご理解のとおりです。   |
| 55 | しゅん工期限           | 事業者募集要項 | 16   | 29 | 3_2_(1) - ウ | 平成32年5月末までに確実にしゅん工できるスケジュールを具体性をもって提示できない場合、欠格となると考えてよいか。  | ご理解の通りです。  |
| 56 | しゅん工の定義          | 事業者募集要項 | 16   | 30 | 3_2_(1) - ウ | しゅん工とは、検査済証の取得を指し、その後も検査済証の発行に関わらない残工事をしても良いと考えて良いか。   | しゅん工とは都市計画法第36条第2項による検査済証の交付以後、建築基準法第7条第5項による検査済証の交付を受けた日をもってしゅん工日とします。  |
| 57 | しゅん工の蓋然性に対する判断基準 | 事業者募集要項 | 16   | 30 | 3_2_(1) - ウ | 「平成32年5月末日までにしゅん工すること」と記載されていますが、提案段階において、当該しゅん工の蓋然性につきどのように判断されるのでしょうか。   | しゅん工までの工事工程に係る具体的な提案内容を審査したうえで判断します。   |
| 58 | しゅん工の意味          | 事業者募集要項 | 16   | 30 | 3_2_(1) - ウ | 「平成32年5月末日までにしゅん工すること」と記載されていますが、しゅん工とは、検査済証取得による建物の完成と考えればよろしいでしょうか。  | No.56を参照してください。  |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号 | 質問タイトル                                    | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目                   | 質問   | 回答  |
|----|---|---------|------|----|----------------------|--|---|
| 59 | しゅん工時期                                    | 事業者募集要項 | 16   | 30 | 3_2_(1)ウ             | 事業スケジュールが非常に厳しいと感じますが、仮に建築確認等の許認可手続きが遅延した場合でも、事業全体に関する条件にございます「平成32年5月末日までにしゅん工」は遵守という認識で宜しいでしょうか。                           | ご理解の通りです。   |
| 60 | 転貸借スキーム                                   | 事業者募集要項 | 17   | 2  | 3_2_(2)ア_ (ア)        | 都心居住施設について、「賃貸住宅若しくは定期借地権の転貸借による分譲住宅を基本とし」とあるが、事業上の観点から、転々貸借による分譲住宅事業とすることも認められると考えて良いか。                                     | あらかじめ書面による都の承諾を得た場合は認められます。                             |
| 61 | 分譲住宅                                      | 事業者募集要項 | 17   | 2  | 3_2_(2)ア_ (ア)        | 分譲住宅の場合、定期借地権の転貸借を基本とするがあるが、定期借地権の準共有持分の譲渡による分譲住宅とすることは可能か。  | 都が事業者に設定した定期借地権の準共有は認められません。                            |
| 62 | 民間複合施設の整備条件                               | 事業者募集要項 | 17   | 2  | 3_2_(2)ア_ (ア)        | 賃貸又は分譲住宅の専有部の間取り図(全住戸)を示す必要はありますでしょうか。   | 全住戸の間取り図について示すかどうかは、提案書の構成によります。                        |
| 63 | 住宅性能表示                                    | 事業者募集要項 | 17   | 11 | 3_2_(2)ア_ (ウ)及び添付資料4 | 添付資料4にて示されている等級の中で、6-2、6-3、10-1の要求性能は「提案による」と記載されていますが、これらについては、選択しないで性能表示から外することができるという意味でしょうか。                             | 選択する等級を提案によるものとしています。                                   |
| 64 | 住宅性能表示                                    | 事業者募集要項 | 17   | 11 | 3_2_(2)ア_ (ウ)及び添付資料4 | 添付資料4にて示されている等級について、すべて満たす必要があるのでしょうか。   | ご理解の通りです。   |
| 65 | 住宅性能表示                                    | 事業者募集要項 | 17   | 11 | 3_2_(2)ア_ (ウ)及び添付資料4 | 添付資料4にて示されている要求性能は、設計及び建設の両方の性能表示を指しているのでしょうか。   | ご理解の通りです。   |
| 66 | 知事の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅                    | 事業者募集要項 | 17   | 16 | 3_2_(2)イ_ (ア)        | 提案時点において、登録を受けている必要がありますでしょうか。   | 都の登録要件基準表に合致する計画を提案してください。                              |
| 67 | サ高住                                       | 事業者募集要項 | 17   | 17 | 3_2_(2)イ_ (ア)        | サ高住について40戸以上とあるが、自立型、介護型の戸数条件はあるか。   | 都の登録要件基準表に合致しているものであれば、その他の条件はありません。                    |
| 68 | サ高住                                       | 事業者募集要項 | 17   | 17 | 3_2_(2)イ_ (ア)        | サ高住について40戸以上とあるが、介護型を中心とした計画とした場合、戸数を減じてもよいか。  | 計画戸数は40戸以上としてください。                                      |
| 69 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 18 | 3_2_(2)イ_ (イ)        | サービス付き高齢者向け住宅における家賃、費用等について、制限(特に上限)はあるか。  | No.67を参照してください。   |
| 70 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 18 | 3_2_(2)イ_ (イ)        | サービス付き高齢者向け住宅における補助金について、何らかの制限(特に上限)はあるか。   | 補助金の活用に関しては、補助金の担当部署と協議してください。                          |
| 71 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 医療・介護サービスや、生活相談、安否確認等の各種サービスを行う事業者について、サービス付き高齢者向け住宅入居者向けと、周辺住民向けとで別の事業者(事業所)が行うことに問題はないか。                                   | 問題ありません。  |
| 72 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 周辺住民に対し開かれた各種福祉サービスを行えば、サービス付高齢者向け住宅が特定施設入居者生活介護の指定を受けられる可能性もあると考えてよいか。  | 可能性を排除するものではありません。                                      |
| 73 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 「医療・介護サービス事業所の併設」とあるが、東京都福祉保健局にて推進されている「東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業」のモデルを想定しているか。   | 当該事業のモデルを想定しているわけではありません。                               |
| 74 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 「医療・介護サービス事業所の併設」とあるが、東京都福祉保健局にて推進されている「東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業」のモデルが想定されている場合でも、医療事業所及び介護事業所の両方を計画施設内に併設する必要があるか。        | 本事業においては、必ずしも併設を求めるものではありません。                           |
| 75 | サービス付き高齢者向け住宅の計画について                      | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 「医療・介護サービス事業所の併設」とあるが、東京都福祉保健局にて推進されている「東京都医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅事業」のモデルが想定されている場合、整備に対する補助金の対象となるか。                          | 補助金の交付対象については、担当部署に確認ください。                              |
| 76 | 周辺住民も利用できる医療・介護サービス事業所の併設や各種サービスの周辺住民への提供 | 事業者募集要項 | 17   | 21 | 3_2_(2)イ_ (ウ)        | 周辺住民の対象範囲について、具体的に「半径1km以内」等の一定基準を設けることは可能でしょうか。   | 提案の内容に応じて任意に設定いただいで構いません。                               |
| 77 | にぎわいを創出する商業施設や地域住民の生活利便性向上に資する施設          | 事業者募集要項 | 17   | 27 | 3_2_(2)ウ_ (ア)        | 沿道一体開発事業区域に導入される「広義のにぎわい施設・利便施設」との競合を避け、用途に応じた持続的な共存と地域貢献を検討するため、地下連絡通路の想定を具体的に検証している沿道一体開発事業区域地権者と事前ヒアリングをしたいので連絡先をご教示ください。 | 地権者等の連絡先は個人情報に該当するため、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課に別途ご相談ください。 |
| 78 | 生活利便性向上に資する施設                             | 事業者募集要項 | 17   | 28 | 3_2_(2)ウ_ (イ)        | 「地域住民の生活利便性向上に資する施設」とはなにか。   | 周辺地域の現況やニーズを踏まえ、地域住民の生活利便性向上に資することが見込まれる施設を提案してください。    |
| 79 | 沿道一体開発事業との相乗効果                            | 事業者募集要項 | 17   | 29 | 3_2_(2)ウ_ (イ)        | 沿道一体開発事業との相乗効果とは、どのような効果を期待しているか、例示いただきたい。   | 第1・2事業の目的(2)を参照してください。                                  |
| 80 | 既存道路等との一体的な活用                             | 事業者募集要項 | 17   | 30 | 3_2_(2)ウ_ (イ)        | 既存道路等との一体的な活用とは、どのような活用を想定しているか、例示いただきたい。  | 歩道に沿った敷地内の歩行者空間を活用したにぎわいの創出等が考えられます。                    |
| 81 | 既存道路等との一体的な活用                             | 事業者募集要項 | 17   | 30 | 3_2_(2)ウ_ (イ)        | 既存位置指定道路が活用できる場合、どのような手続きを経て許可されるのか。   | 既存位置指定道路については、道路としての用以外に供する目的で使用することは不可です。              |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                          | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目              | 質問  | 回答  |
|-----|---------------------------------|---------|------|----|-----------------|---|---|
| 82  | 既存道路等との一体的な活用                   | 事業者募集要項 | 17   | 30 | 3_2_(2) - ウ_(イ) | 既存位置指定道路(幅員11m)をイベント広場として一体的に活用する提案を行うことは可能か。   | No.81を参照してください。   |
| 83  | 住民間の交流                          | 事業者募集要項 | 17   | 32 | 3_2_(2) - ウ_(エ) | 民間複合施設内の住民間の交流を促進することもエリマネ事業になるのか。それとも管理組合の組成に関するところか。  | 提案によります。  |
| 84  | 自家発電を行うことのできる設備の導入              | 事業者募集要項 | 18   | 3  | 3_2_(2) - オ_(イ) | 自家発電による電気供給量、供給時間の整備指針で参考となる東京都基準についてご教示ください。   | 例えば、東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度実施基準等を参照してください。  |
| 85  | 複合日影                            | 事業者募集要項 | 18   | 14 | 3_2_(2) - カ_(イ) | 地区計画に関する企画提案書と同様の条件で都営住宅棟との複合日影の影響範囲を確認し、等時間日影が当該企画提案書に示す影響範囲を超えないこと、ありませんが、その範囲であれば高さ、面積、戸数、階数、形状は自由に設計することができるという理解でよろしいでしょうか。また企画提案書51頁5-1(3)に渋谷区側の市街地環境への配慮として、日影を落とさないような高さ、形状として計画するとあり、その部分のみ影響範囲を超えないことという理解でよろしいでしょうか。 | 前段のご質問に関しては、No.49を参照してください。日影制限については、渋谷区側の市街地にかかる部分だけでなく、沿道一体型開発事業区域や、民活事業敷地内についても、企画提案書の等時間日影の範囲を超えないよう計画してください。 |
| 86  | 複合日影                            | 事業者募集要項 | 18   | 14 | 3_2_(2) - カ_(イ) | 別途資料の「複合日影検討に関する資料.dxf」に関して、都住棟の四隅が2本線で表現されておりますが、建物番号及び高さが未記入です。ご教授ください。また、同図のNo.:3-20及び建物一覧表に中空とありますが、こちらもお教え下さい。   | 本件は、配付資料に関する事項ですが、別途対応いたしますので、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課にご相談ください。  |
| 87  | 日影の影響                           | 事業者募集要項 | 18   | 15 | 3_2_(2) - カ_(イ) | 「等時間日影が当該企画提案書に示す影響範囲を超えないこと」と記載されていますが、ここという影響範囲には、渋谷区側のみではなく、沿道一体型開発事業区域や、民活事業敷地内の等時間日影の範囲も含まれていると理解してよろしいでしょうか。  | ご理解のとおりです。  |
| 88  | 等時間日影図                          | 事業者募集要項 | 18   | 15 | 3_2_(2) - カ_(イ) | 企画提案書の日影規制条件(5m:4H、10m2.5H、6L+4m)をクリアする事が条件で、企画提案書の2.5Hと4Hの等時間日影のラインの範囲内にすべてを納めなくてよいと考えて宜しいでしょうか。   | 企画提案書の2.5時間と4時間の等時間日影ラインの範囲内に全て収める計画としてください。  |
| 89  | 日影の影響範囲                         | 事業者募集要項 | 18   | 16 | 3_2_(2) - カ_(イ) | 当時間日影が企画提案書に示す影響範囲を超えないこととあるが、地区計画の区域外への4時間ならびに2.5時間の範囲が拡大しないこととして、区域内については変更してよいか。   | No.85を参照してください。   |
| 90  | 港区定住促進要綱協議                      | 事業者募集要項 | 18   | 20 | 3_2_(2) - キ     | 沿道一体型開発事業区域を港区定住促進要綱上の一の開発事業区域として想定し、沿道一体型開発事業者が定まった際には一体開発の申出を協力して行なうとの記載があるが、沿道一体型開発事業者の決定は民活事業区域の事業スケジュールに影響を与えない時期になされるの理解でよいか。   | 沿道一体型開発事業者決定の時期は未定ですが、沿道一体型開発事業者決定後、民活事業区域のしゅん工日に影響を与えないよう協議を進めていただくことを予定しております。                                  |
| 91  | 保育需要対応                          | 事業者募集要項 | 18   | 22 | 3_2_(2) - ク     | 「都心居住施設の整備に起因した新たな保育・・・需要に対する保育施設等の内容、規模について、・・・港区・・・担当と協議」とありますが、提案前に個別協議を行ってよいという理解でよろしいでしょうか。  | 必要に応じて、港区子ども家庭支援部子ども家庭課保育・児童施設計画担当と協議してください。  |
| 92  | 保育施設の計画について                     | 事業者募集要項 | 18   | 22 | 3_2_(2) - ク     | 都営住宅建替事業において、整備予定の保育施設(学童保育を含む)の受入想定人数等の規模をご教示いただきたい。   | 整備予定の施設の定員は、管理者である港区から、保育園が定員約130名、児童館の学童クラブが定員約80名(一般来館者を除く)と聞いています。   |
| 93  | 新たな保育需要が発生することが予想される場合の関係各所との協議 | 事業者募集要項 | 18   | 22 | 3_2_(2) - ク     | 民活施設起因の保育需要は想定できますが、沿道一体型開発事業区域関係者向けの保育需要は考慮できないので、想定しなくても可としてよろしいでしょうか。  | 今回の応募にあたり、沿道一体型開発検討区域における保育需要を見込む必要はありません。  |
| 94  | 施設計画                            | 事業者募集要項 | 18   | 26 | 3_2_(2) - ク     | 「各種制度等」とありますが、どのような制度が想定されますでしょうか。  | 提案の内容によります。   |
| 95  | 広場空間の設計施工調整                     | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 広場空間の整備にあたって「都営住宅建替事業及び港区が管理する児童公園との設計及び施工計画の調整を行う」とありますが、提案前に個別ヒアリングが可能でしょうか。  | 企画提案書を参照してください。   |
| 96  | 児童遊園の設計変更                       | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 児童遊園について、「設計及び施工計画の調整を行う」とあるが、広場との関連を踏まえた事業者からの設計変更提案は、調整の範囲内として認められるか。   | 提案は可能としますが、設計変更を行うかどうかは、提案を踏まえ、都と協議の上、決定します。  |
| 97  | 児童遊園の計画                         | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 広場空間の整備にあたり、周辺地区との回遊性を高める歩行者ネットワークを検討する上で、児童遊園の計画をお示しいただきたい。  | 企画提案書を参照してください。   |
| 98  | 児童遊園の整備                         | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 港区児童遊園の設計スケジュール及び施工スケジュールをご教示いただきたい。  | 児童遊園については、平成29年度に設計、平成30年度に施工を予定しています。  |
| 99  | 都営住宅工事との調整                      | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 「都営住宅建替事業及び港区が管理する児童遊園との設計及び施工計画の調整を行うこと」とありますが、それらの工事との関連で、現時点で明確になっている民間事業者側が施工上考慮すべき何らかの条件がございましたら、ご教示ください。  | No.5及びNo.98を参照してください。   |
| 100 | 児童遊園との設計及び施工計画の調整               | 事業者募集要項 | 18   | 35 | 3_2_(3) - イ     | 調整窓口はどちらになりますでしょうか。   | 東京都都市整備局東部住宅建設事務所開発課です。   |
| 101 | 地下駐車場ネットワークの形成                  | 事業者募集要項 | 19   | 5  | 3_2_(4)         | 民間複合施設と沿道一体型開発検討区域とを地下駐車場で接続することが条件になっていますが、民間事業区域の借地期間が終了し民間複合施設を解体するとネットワークは機能しなくなりますが、その後の都市計画上の考え方について、地区計画に関する企画提案書からは読み取れないのでご教示ください。   | 解体後も駐車場の運用に支障のないように、沿道一体型開発検討区域の事業において検討することを想定しています。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                       | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目                   | 質問   | 回答   |
|-----|------------------------------|---------|------|----|----------------------|--|--|
| 102 | 地下駐車場ネットワークの整備               | 事業者募集要項 | 19   | 8  | 3_2_ (4) —<br>ア_ (ア) | 連絡車路の整備は、竣工時点ではどこまで行なう必要があるか。  | 計画建物の範囲内での整備まで行っていただく必要があります。  |
| 103 | 車路整備                         | 事業者募集要項 | 19   | 8  | 3_2_ (4) —<br>ア_ (ア) | 地下車路の整備範囲は、企画提案書の整備イメージ(9-1)の地下1階平面図における、建物の範囲までと考えてよろしいでしょうか。   | ご理解のとおりです。   |
| 104 | 地下駐車場ネットワークの整備               | 事業者募集要項 | 19   | 10 | 3_2_ (4) —<br>ア_ (イ) | 地下駐車場ネットワークの形成について、民活事業区域内でも将来工事が発生すると思われるが、その施工費は沿道一体型開発検討区域側が負担するという理解でよいか。  | 将来発生する工事については未定ですが、事業者間での協議が必要と考えています。   |
| 105 | 既存位置指定道路下を貫通する車路             | 事業者募集要項 | 19   | 10 | 3_2_ (4) —<br>ア_ (イ) | 車路位置はどのようにして決まるのかご教示ください。  | 平面的な位置は企画提案書を参考に、例えば建物の広場側に配置するなど、建物計画との関係も考慮の上、提案してください。  |
| 106 | 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路の整備      | 事業者募集要項 | 19   | 12 | 3_2_ (4) —<br>ア_ (イ) | 既存位置指定道路下を貫通する車路の土盛りを3.5m以上確保との条件がありますが、2m程度とする事は出来ませんかでしょうか。  | 不可です。  |
| 107 | 地下車路ネットワークの仕様                | 事業者募集要項 | 19   | 13 | 3_2_ (4) —<br>ア_ (ウ) | 地下車路ネットワークを想定した車路の仕様について幅員の条件はありますが、その他(舗装面、車路高さ、等)の仕様についての条件はありますでしょうか。   | 提案時点での条件はありません。今後、沿道一体型開発事業者が決定した後に、必要に応じて、接続方法も含めて、協議いただくものと考えています。   |
| 108 | 地下車路ネットワークの仕様                | 事業者募集要項 | 19   | 14 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 「各段階における利用方法や管理の在り方について提案すること」と記載がありますが、民間複合施設のしゅん工段階で既存位置指定道路との敷地境界まで車路の整備を完了させることが求められるのでしょうか。                           | 計画建物の範囲内で整備いただく必要があります。計画建物から敷地境界までの車路の整備は必要ありません。   |
| 109 | 地下駐車場ネットワーク                  | 事業者募集要項 | 19   | 14 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 地下駐車場のネットワークについて、本民間複合施設の居住者は沿道一体型開発事業しゅん工後はしゅん工前に利用していた出入口は入口のみの利用となり、出口は沿道一体型開発事業側のみとなるのでしょうか。                           | 企画提案書のモデルプランでは、ご理解の通り想定し、関係機関と協議しています。   |
| 110 | 地下駐車場ネットワーク                  | 事業者募集要項 | 19   | 14 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 道路下の地下車路ネットワーク整備や周辺道路の改修工事など、再開発側及び都営住宅側と調整して費用負担が必要な項目として、想定されるものは他にあるのでしょうか。   | 最小限の事項は募集要項等に記載したとおりですが、提案の内容により更に必要なことがあります。  |
| 111 | 地下駐車場ネットワーク                  | 事業者募集要項 | 19   | 14 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 地下駐車場のネットワークについて、出口が沿道一体型開発事業のみの場合、都営住宅の自動車出口も民間複合施設を経由して沿道一体型開発事業側になるのでしょうか。  | 都営住宅の自動車は新設道路のみを利用して出入りすることを予定しておりますが、全体の交通計画を踏まえた協議が必要となります。  |
| 112 | 地下駐車場及び車路各段階における管理の在り方       | 事業者募集要項 | 19   | 16 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 維持管理費用や使用料の徴収等の検証をするため、民活事業敷地内に沿道一体型開発事業のみの出入口を設置する合理的な理由と、当該出入口に発生する交通量の数値をご教示ください。また、当該出入口が沿道一体型開発事業の主要な出入口となるのかご教示ください。 | 地下駐車場ネットワークを形成する理由は、No.7を参照してください。また、沿道一体型開発事業については今後の検討となりますので、当該事業について想定の上、民活事業として考えるスキームを提案していただくこととなります。 |
| 113 | 地下駐車場及び車路各段階における管理の在り方       | 事業者募集要項 | 19   | 16 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 新設11m道路に発生交通量が集中する交通計画となっておりますが、敷地一体整備の基本方針はあるものの、「通行権が発生する」交通計画の経緯と理由をご教示ください。  | No.7を参照してください。   |
| 114 | 地下駐車場及び車路各段階における管理の在り方       | 事業者募集要項 | 19   | 16 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 「同左・地下駐車場及び車路 各段階における管理の在り方を検証するため」沿道一体型開発事業区域の地下駐車場及び車路出入口・発生交通量算出の前提とした再開発街区の用途・規模・配置等について公平なプロポーザル実施の趣旨に則りご教示ください。      | 沿道一体型開発事業については今後の検討となりますので、当該事業について想定の上、民活事業として考えるスキームを提案していただくこととなります。                                      |
| 115 | 地下駐車場及び車路各段階における管理の在り方       | 事業者募集要項 | 19   | 16 | 3_2_ (4) —<br>イ      | 民間複合施設の解体後から沿道一体型開発施設の解体までの期間の管理の在り方についてはどのようにお考えでしょうか。  | 民間複合施設と道路境界線に至る区間の地下車路は、沿道一体型開発事業による整備を想定していますが、その管理については、都も含めた3者の協議によります。                                   |
| 116 | エリアマネジメント活動範囲                | 事業者募集要項 | 19   | 20 | 3_2_ (5) —<br>ア      | 広場空間等の範囲全てにつき、エリアマネジメント活動を行なう場と捉えて宜しいか。  | 広場空間等の範囲全てについてはエリアマネジメント活動を行う範囲に含まれます。   |
| 117 | エリアマネジメント組織                  | 事業者募集要項 | 19   | 21 | 3_2_ (5) —<br>イ      | エリアマネジメントの準備組織は、法人に限らず任意組織でも可能か。また、本組織は必ず法人である必要があるか。  | 準備組織は任意組織でも可能です。本組織については法人である必要があります。  |
| 118 | エリアマネジメント組織                  | 事業者募集要項 | 19   | 21 | 3_2_ (5) —<br>イ      | エリアマネジメント本組織には、東京都、区、公共団体が構成員として参画することは、想定可能か。   | 提案いただくことは可能ですが、東京都、区、公共団体の関与のあり方については、提案を踏まえた協議において決定します。  |
| 119 | エリアマネジメント準備組織                | 事業者募集要項 | 19   | 21 | 3_2_ (5) —<br>イ      | エリアマネジメントの準備組織について設立することが条件となっておりますが、組織について法人格が必要等の制限があればご教示ください。  | No.117を参照してください。   |
| 120 | 基準単月月額:2,521円/m <sup>2</sup> | 事業者募集要項 | 20   | 5  | 3_3_ (2)             | 事業用定期借地70年という都心での取引事例の少ない本件案件における基準地算出における基本的な考え方を教示ください。  | 取引事例等を踏まえ、鑑定評価を行っております。  |
| 121 | 環境アセス                        | 事業者募集要項 | 20   | 15 | 3_4                  | 民活事業に関する東京都の関係条例に、東京都環境影響評価条例が記載されていますが、本事業の扱いについては、民活事業部分単独の計画と捉えてよろしいでしょうか。  | ご理解のとおりです。   |
| 122 | 環境アセス                        | 事業者募集要項 | 21   | 13 | 3_4                  | 民活事業に関する港区の関係条例に、港区環境影響調査実施要綱が記載されていますが、本事業の扱いについては、民活事業部分単独の計画と捉えてよろしいでしょうか。  | ご理解のとおりです。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目            | 質問  | 回答   |
|-----|-----------------------|---------|------|----|---------------|---|--|
| 123 | 開発行為                  | 事業者募集要項 | 22   | 12 | 4_1_(2)_ア     | 都市計画法34条の21項（開発許可の特例）の協議を行っているのとありますが、計画上影響を受けること等無いですか。また添付資料1-3開発行為区域図から、工区分を行うように読み取れますが、全体で許可を取り、その後、2工区の変更許可をとるといった手続きの流れと思いますが、事業スケジュール上クリティカルになる可能性もあり、おおよその許可に関するスケジュールをご教授いただけますか。 | 手続きの流れはご理解の通りです。全体の申請は平成28年中の完了を予定しており、その後の変更については事業者の提案によります。   |
| 124 | 開発許可申請                | 事業者募集要項 | 22   | 12 | 4_1_(2)_ア     | 開発許可の申請者は、事業者では無く東京都が行うとの認識で宜しいでしょうか。   | ご理解の通りです。ただし、都が行う申請等について、事業者では関係部署との協議や資料作成等の協力をお願いします。  |
| 125 | 開発許可手続き               | 事業者募集要項 | 22   | 14 | 4_1_(2)_イ     | 開発許可の手続きについて、「事業者の責任で必要な資料を全て作成し、都に提出する」とありますが、事業者が作成した資料に基づき、都にて手続を行うという理解でよろしいでしょうか。  | No. 124を参照してください。  |
| 126 | 開発許可手続き               | 事業者募集要項 | 22   | 14 | 4_1_(2)_イ     | 開発許可の手続きについて、平成28年度の都営住宅建替事業着工に先立って都が開発許可を取得するのはいつ頃を予定しているでしょうか。  | 平成28年中を予定しています。  |
| 127 | 開発許可手続き               | 事業者募集要項 | 22   | 14 | 4_1_(2)_イ     | 既存位置指定道路（11m）は同手続きの協議対象に含まれず、現況のままと考えてよろしいでしょうか。  | ご理解の通りです。  |
| 128 | 都市計画法に係る手続き           | 事業者募集要項 | 22   | 15 | 4_1_(2)_イ     | 「あらかじめ」都及び港区と協議を行なう」と記載があるが、提案前ではないとの理解でよいか。  | ご理解の通りです。  |
| 129 | 施工中の工事動線              | 事業者募集要項 | 22   | 24 | 4_1_(3)_ア_(イ) | 施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる調査、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明ほか関連業務を行うこと、とありますが、既存位置指定道路（幅員11m）および開発による新設道路（幅員10m）の工事車両の通行に関して何らかの条件（期間、時間帯、車両重量制限、道路使用・道路占用に関する制限）がございましたら、ご教示ください。                         | 原則として、新設道路は民活事業の工事車両の通行はできません。その他の事項に関しては、事業者決定後に都と協議の上、決定します。   |
| 130 | 施工中の工事動線              | 事業者募集要項 | 22   | 24 | 4_1_(3)_ア_(イ) | 施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる調査、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明ほか関連業務を行うこと、とありますが、現時点で民間複合施設工事の作業日および作業時間に関して、すでに何らかの制約条件がございましたら、ご教示ください。   | No. 129の回答を参照してください。   |
| 131 | 施工中の工事動線              | 事業者募集要項 | 22   | 24 | 4_1_(3)_ア_(イ) | 関係諸官庁との協議により、施設整備に関連して道路改修等、民活事業区域外の工事等が必要になった場合は、事業者の責任及び負担により行うこと、とありますが、道路下に山留用（仮設）のアースアンカーを打設することは可能でしょうか。竣工までに事業者負担で除去することを前提といたします。   | 民活事業区域内で施工することを原則とし、これ以外の区域で施工を検討する場合には別途協議が必要になります。   |
| 132 | 運営・維持管理の主体            | 事業者募集要項 | 23   | 2  | 4_1_(3)_イ_(ウ) | 「管理組合による適正な維持管理がおこなわれるよう」とあるが、分譲住宅とする場合は、事業者ではなく、管理組合が建物を維持管理する、という理解で良いか。  | ご理解の通りです。  |
| 133 | 沿道一体型開発事業者の決定時期       | 事業者募集要項 | 23   | 5  | 4_1_(3)_エ     | 「沿道一体型開発事業者が定まった際には」と記載があるが、想定される決定時期はいつか。  | 現時点では未定です。   |
| 134 | 都営住宅 広場工事             | 事業者募集要項 | 23   | 11 | 4_1_(3)_ウ_(イ) | 都営住宅建替事業区域の広場の建設について、施工時期を調整し、民活事業の広場との一体的な施工することは可能か。  | No. 5を参照してください。  |
| 135 | 目的外使用許可               | 事業者募集要項 | 23   | 11 | 4_1_(3)_ウ_(イ) | 「当該土地の無償での目的外使用許可について必要な手続を行う」と記載されていますが、この手続に要する期間についてご教示ください。   | 申請書提出から許可までの期間は通常一月程度ですが、申請書提出前に都との十分な協議期間を確保してください。   |
| 136 | 広場空間の使用許可             | 事業者募集要項 | 23   | 12 | 4_1_(3)_ウ_(イ) | 都営住宅建替事業区域の広場空間について、「目的外使用」とは何を想定しているか。また手続を行う相手先はどちらになるか。  | 本事業では、都営住宅建替事業区域の広場空間を事業者が整備し、都に無償で所有権を移転することとしていますが、都営住宅建替事業区域において、都が直接行わない工事は、すべて行政財産の目的外使用という扱いになるため、目的外使用許可の手続きが必要となります。また手続を行う相手は、都になります。 |
| 137 | 都営住宅建替事業区域側広場         | 事業者募集要項 | 23   | 13 | 4_1_(3)_ウ_(ウ) | 都営住宅側広場で整備した工作物等は無償で都に移転することとなっていますが、広場内で電灯設備や外構用の給排水設備等を整備した場合に、敷地を跨いだ整備は可能でしょうか。また、その場合の扱いはどのようになるでしょうか。敷地に跨る設備の整備が不可の場合、都営住宅との設備計画の調整等は可能と考えてよろしいでしょうか。                                  | 敷地を跨いだ整備を行うことは可能です。ただし、区域ごとの財産管理を行いますので、財産管理上、区分けしやすしい提案をしてください。   |
| 138 | 都営住宅建替事業区域の広場の利活用     | 事業者募集要項 | 23   | 13 | 4_1_(3)_ウ_(ウ) | 都営住宅建替事業区域内に整備された工作物、樹木等の財産所有権を無償で都に移転したのち、都営住宅建替事業区域内の広場空間の利活用することは可能か。  | 契約条件書第3章6（2）イの通り、都営住宅建替事業区域の広場空間の運営・維持管理については、その内容を含め、エリアマネジメント組織と都が協定を締結することを想定しています。なお、都営住宅建替事業区域の利用に当たっては、営利活動の禁止などの制限があります。                |
| 139 | エリアマネジメント活動への参画       | 事業者募集要項 | 23   | 20 | 4_1_(4)_ア     | 事業者が実施するエリアマネジメント活動について、東京都が準備組織や本組織のメンバーとなることは想定されているか。  | No. 118を参照してください。  |
| 140 | エリアマネジメント準備組織への参加呼びかけ | 事業者募集要項 | 23   | 22 | 4_1_(4)_イ     | 参加者の呼び掛けをするとありますが、呼び掛けの範囲で想定されている範囲等はありませんでしょうか。  | 提案によります。   |
| 141 | 維持管理費用の調整             | 事業者募集要項 | 23   | 24 | 4_1_(4)_ク     | 調整窓口はどちらになりますでしょうか。   | 東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課です。  |
| 142 | 都が負担する割合              | 事業者募集要項 | 23   | 34 | 4_1_(4)_ク     | 「都が負担する割合については別途協議」と記載されていますが、事業収支計画を提案するにあたり、負担の考え方や割合の目的につきご教示ください。   | 都営住宅の広場や外構に係る維持管理のうち、都が経費を負担している高木の剪定や光熱水費の支払い等を想定しています。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                    | 資料名     | ページ数 | 行数 | 項目                   | 質問  | 回答  |
|-----|---------------------------|---------|------|----|----------------------|---|---|
| 143 | 都が負担する割合の見直し              | 事業者募集要項 | 23   | 34 | 4_1_(4)_ク            | 「都が負担する割合については別途協議」と記載されていますが、事業期間中にこの負担割合が変更されることはありませんか。  | 社会情勢等の変化に応じ、協議していくこととなります。  |
| 144 | エリアマネジメント                 | 事業者募集要項 | 23   | 34 | 4_1_(4)_ク            | 清掃・光熱費など維持管理にかかる経費のうち、都にご負担頂ける管理内容・対象をお示しください。また負担額に対する上限額等の想定があればお示しください。また、維持管理の仕様等について、想定される管理内容の仕様等があればお示しください。   | No. 22、No. 23及びNo. 142を参照してください。  |
| 145 | 都の広場管理費の負担                | 事業者募集要項 | 23   | 35 | 4_1_(4)_ク            | 都営住宅建替事業区域の維持管理費について、都が負担する割合は別途協議とあるが、負担を行う上での基本となる考え方や金額的な目安はあるか。   | No. 22、No. 23及びNo. 142を参照してください。  |
| 146 | 都の広場管理費の負担                | 事業者募集要項 | 23   | 35 | 4_1_(4)_ク            | 都及び関係機関と協議とあるが、関係機関とは具体的にどこか。   | 募集要項の該当箇所には、関係機関に関する記載はありません。   |
| 147 | 原状回復                      | 事業者募集要項 | 24   | 1  | 4_1_(5)              | 都営住宅の広場部分は、原状回復の対象範囲でないと考えて良いか。   | ご理解の通りです。   |
| 148 | 原状回復                      | 事業者募集要項 | 24   | 3  | 4_1_(5)              | 「地上及び地下の構造物を撤去し」とあるが、全ての杭の引き抜きを行う必要はあるか。  | 都との協議によります。ただし、本事業後の開発にあたって杭引き抜きの必要が生じた場合は、その撤去は事業者負担となります。   |
| 149 | 原状回復                      | 事業者募集要項 | 24   | 3  | 4_1_(5)              | 整地とは、地下構造物撤去後、土の埋め戻しを行った状態を指すか。   | ご理解の通りですが、併せてNo. 148を参照してください。  |
| 150 | 民活事業区域を更地とした上で都に変換        | 事業者募集要項 | 24   | 3  | 4_1_(5)              | 当該契約終了後も、沿道一体型開発事業区域で使用されるものだという認識でおります地下の車路も撤去してしまうのでしょうか？また、その場合使用収益を一方的に享受する沿道一体型開発事業区域事業者が負担するスキームでないと、利用期間中の維持管理費用も含め、将来に禍根トラブルを残す民活事業となる可能性が高いと考えられますが、本件についての基本的な考え方を沿道一体型開発事業区域事業者の意向も踏まえて教えてください。        | 地下車路は民活事業区域と沿道一体型開発検討区域の双方の利用を想定しています。民活事業区域内の地下車路の解体工事に係る施工者及び費用負担並びに維持管理費用については、都も含めた3者の協議によります。  |
| 151 | 構成員の役割変更                  | 事業者募集要項 | 24   | 12 | 4_2_(3)              | 建設業務を行う予定の構成員が、既存の設計業務を行う構成員とJ/Vし、設計業務を行うなどの役割分担の変更を行うことは可能か。   | 認められません。  |
| 152 | 構成員の変更                    | 事業者募集要項 | 24   | 13 | 4_2_(3)              | 事業予定者に選出されなかった構成員を新たな構成員として加えることはできないと記載がありますが、提案の受付から基本協定締結までの期間に参加資格要件を満たしていない企業についても当然に新たな構成員として加えることはできないという認識でお間違いないでしょうか。参加資格要件を満たしていない者が将来、構成員の変更により事業を実施できるとなれば、参加資格要件が形骸化する恐れがあるため、ご教示ください。              | 構成員の変更に係る資格要件は、その申請の時点で判断します。   |
| 153 | 構成員の変更                    | 事業者募集要項 | 24   | 14 | 4_2_(3)              | 事業予定者に選出されなかった事業応募者の構成員であった者を新たな構成員として加えることは認めない、とあるが、次点以外の事業応募者の構成員も公表されるとの考えでよいか。   | 次点以外の事業応募者の構成員を公表することは現時点では想定していません。  |
| 154 | 事業予定者                     | 事業者募集要項 | 24   | 22 | 4_2_(3)_イ<br>4_2_(4) | 工期短縮等に寄与し提案内容の同一性が損なわなければ構成員の追加が可能と記載がありますが、追加の条件同様に、工期短縮等に寄与し提案内容の同一性が損なわなければ建設業務を行う者を”追加”でなく”変更”することは、可能と考えてよろしいでしょうか。また可能であれば、都の審査基準・要件があればお示しください。  | “変更”は認められません。都の審査基準・要件については、別紙2審査基準の8(2)を参照してください。  |
| 155 | 構成員の追加                    | 事業者募集要項 | 24   | 22 | 4_2_(3)_イ            | 公募に参加しなかった企業が、随意契約的に構成員に加わるのは、公平性に欠けるのでは無いでしょうか。  | 構成員の追加が認められるのは事業予定者の決定後であり、工期短縮に寄与する場合に限られます。また、提案内容の同一性等について別紙2審査基準8(2)に基づき審査委員会において審査することから、公平性は確保されると考えています。   |
| 156 | 次点応募者が選定される場合             | 事業者募集要項 | 24   | 27 | 4_2_(5)              | 次点応募者が事業予定者となる場合、しゅん工期限は合理的な日時に改めて見直されるとの認識でよいか。  | 次点応募者との協議の時期によります。  |
| 157 | 次点応募者が選定される場合             | 事業者募集要項 | 24   | 27 | 4_2_(5)              | 次点応募者が事業予定者となる場合、貸付料は提案額を基本としつつ、経済情勢その他を勘案した協議により改めて見直されるとの認識でよいか。  | 次点の場合においても、提案額からの変更は想定していません。   |
| 158 | 契約期間変更                    | 事業者募集要項 | 25   | 11 | 4_3_(1)_ウ            | 契約期間変更による損害等が生じた場合、事業者は都に対し損害賠償や違約金の請求が出来ると考えてよろしいでしょうか。  | 実情に応じて都と協議することとなります。  |
| 159 | 都用地を一時的に活用しようとする場合の契約期間変更 | 事業者募集要項 | 25   | 11 | 4_3_(1)_ウ            | 定期借地権を設定した分譲マンションとした場合、契約期間の延長や短縮は、定期借地残存期間における長期修繕計画の適応性や各区分所有権に設定される担保の同時解除等、合意形成に向けて克服すべき権利関係が複雑化必至となり、契約案文の条項では実質無実化の恐れが強いと考えます。契約期間の変更を可能とする趣旨と、変更可能とする場合において、将来の禍根トラブル回避の為、短縮が延長の各場合における基本的な考え方についてご教示ください。 | 将来、緊急かつ重大な行政需要が発生した場合を想定し、契約変更を可能としています。契約期間の変更にあたっては、都及び事業者の外、区分所有権を有する第三者を含めた当事者の協議の成立が必要と考えており、都が一方的に変更するものではありません。なお、都営住宅の施設更新等による契約期間の延長は想定していません。 |
| 160 | 定借契約期間の変更                 | 事業者募集要項 | 25   | 12 | 4_3_(1)_ウ            | 定期借地権設定契約について、「契約期間を変更することができる」とあるが、条文の案があれば開示していただけないか。  | 現段階で条文の案はありません。基本協定締結における協議において、決定します。  |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                               | 資料名       | ページ数     | 行数   | 項目             | 質問  | 回答  |
|-----|--------------------------------------|-----------|----------|------|----------------|---|---|
| 161 | 保証金                                  | 事業者募集要項   | 25       | 15   | 4_3_(2)_ア      | 保証金について、事業者構成員内の割合は自由に設定が可能と考えてよろしいでしょうか。   | 保証金は事業者（事業予定者が民活事業の実施のみを目的として設立した会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社）にお支払いいただくものであり、構成員間の割合の設定は自由です。 |
| 162 | 土地利用履歴調査の開示                          | 事業者募集要項   | 25       | 22   | 4_4_(1)_ア      | 土地利用の履歴等調査について、詳細を開示いただきたい。   | 添付資料3に記載のとおりです。   |
| 163 | テレビ電波障害                              | 事業者募集要項   | 25       | 31   | 4_4_(2)_イ      | 都営住宅建替事業を原因とするテレビ電波障害の対策は都にて実施するという理解でよろしいでしょうか。  | ご理解の通りです。   |
| 164 | テレビ電波障害の対策費用は事業者が負担する                | 事業者募集要項   | 25       | 31   | 4_4_(2)_イ      | 都営住宅建替事業区域が先行して竣工しますが、民活事業区域は都営住宅建替事業区域が起因となるテレビ電波障害を東京都が負担したのちに新たに発生する対策費用を負担するとの理解で宜しいでしょうか？また、沿道一体型開発事業竣工後、複合反射障害が発生した場合の対策は沿道一体型開発事業者が負担するとの認識で宜しいでしょうか？              | ご理解のとおりです。  |
| 165 | テレビ電波障害                              | 事業者募集要項   | 25       | 31   | 4_4_(2)_イ      | テレビ電波障害について、原因が民活事業か都営住宅か判断が付きにくい場合の対策費用負担はどのように考えればよろしいでしょうか。  | No. 164参照してください。  |
| 166 | 提案内容に関するリスク                          | 事業者募集要項   | 27       | 5    | 5_1_(1)        | 提案時点では設計に関する事前相談等ができず、9月から検討を開始した応募者にとってリスクが過大である。公正な競争環境確保の観点から企画提案書にあるモデルプランについて、設計図（CADデータ含む）ならびに数量調書を開示いただけないか。   | 本年1月に事業実施方針を公表し、これに基づき募集要項を作成しているものです。本件は提案を求めているものであり、モデルプランの設計図等は開示しません。                |
| 167 | 近隣説明                                 | 事業者募集要項   | 27       | 6    | 5_1_(2)        | 「計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者が責任を負う」とありますが、本事業提案は、地区計画に関する企画提案書に記載された都市計画や周辺影響に関する検証結果等の範囲内での提案を求められており、企画提案書に関する近隣からのクレームや説明要請があった場合は、その対応は都も責任を負うという理解でよろしいでしょうか。 | 近隣からのクレームや説明要請の内容によります。   |
| 168 | 上水道                                  | 事業者募集要項   | 添付資料1-6  | 該当なし | 添付資料1-6        | 凡例にある『一次』『二次』とはなんのでしょうか。  | 「一次」とは水道本管からの直接給水を、「二次」とは給水塔からの給水を指します。   |
| 169 | ボーリングデータ                             | 事業者募集要項   | 添付資料1-14 | 該当なし | 添付資料1-14       | ボーリングデータに基づいた地盤調査報告書を閲覧及び写しを受領できますでしょうか。  | 決定した事業者に対し、都営住宅の建替えに伴う地盤調査の報告書を貸与します。   |
| 170 | ボーリングデータ                             | 事業者募集要項   | 添付資料1-14 | 該当なし | 添付資料1-14       | 液化化判定は行われているのでしょうか。   | 簡易液化化判定を行っています。判定結果として、液化化が生じる可能性は小さいとされています。   |
| 171 | エリアマネジメントの用語の定義                      | 別紙1 契約条件書 | 2        | 5    | 1_2            | 「エリアマネジメント」の用語の定義内に、「地区全体の低炭素化の推進」とあるが、エリアマネジメント活動における低炭素化の活動とはどのような活動を想定しているか。   | エリアマネジメントの定義については、募集要項第15（6）を参照してください。  |
| 172 | エリアマネジメント支援業務担当者                     | 別紙1 契約条件書 | 2        | 13   | 1_5            | エリアマネジメント支援業務担当者として複数の事業者構成員を定めて当該業務を推進した後、事業の進捗に伴う業務内容・業務量の変化に応じて、一部の事業者構成員がエリアマネジメント支援業務担当者から外れること、または別の事業者構成員に交代することは認められますか。  | 都が認めた場合は可能です。   |
| 173 | 完成予定日と竣工                             | 別紙1 契約条件書 | 2        | 20   | 1_9            | 民間複合施設及び広場空間の完成予定日をもって、事業者募集要項P.16に示す、平成32年5月末日のしゅん工期限への適合を判断する、という理解でよいか。  | No. 56を参照してください。  |
| 174 | 竣工と開業時期                              | 別紙1 契約条件書 | 2        | 20   | 1_9            | 施設の開業時期については、平成32年6月以降であれば特に制約はない、という理解でよいか。  | しゅん工は平成32年5月末までとしますが、施設の開業時期については、特に制約はありません。   |
| 175 | 民間複合施設完成予定日                          | 別紙1 契約条件書 | 2        | 20   | 1_9            | 完成予定日の完成とは、事業者募集要項に記載されているしゅん工のことでしょうか。   | ご理解の通りです。しゅん工の定義はNo. 56を参照してください。   |
| 176 | 事業スケジュール                             | 別紙1 契約条件書 | 5        | 34   | 3_1_(5)_（エ）（オ） | 民間複合施設完成予定日と、広場空間完成予定日が別に定義されていますが、異なる期限が設けられると考えるとの理解でよろしいでしょうか。   | 民間複合施設、広場空間ともに同じ平成32年5月末日までをしゅん工期限とします。しゅん工期限前を完成予定日とするならば民間複合施設と広場空間の完成予定日が異なっても構いません。   |
| 177 | 事業スケジュール                             | 別紙1 契約条件書 | 5        | 34   | 3_1_(5)_（オ）    | 広場空間の完成とは、開発行為の完了公告であるという理解でよろしいでしょうか。  | 都市計画法第36条第2項の検査済証の交付を受けた日とします。  |
| 178 | 都営住宅建替事業区域の広場空間に関連する設計図書の著作権を無償で都に移転 | 別紙1 契約条件書 | 5        | 38   | 3_1_(5)_（オ）    | 民活事業敷地内の広場と一体で整備することになりますが、都営住宅建替事業区域のみに関する設計図書を別途作成する必要がありますでしょうか。また、瑕疵担保責任について指針となる基本的な考え方を教えてください。   | 都営住宅建替区域に関する設計図書は別途作成ください。また、瑕疵担保責任は、その瑕疵又は不存在を知らずながら告げなかった場合（悪意の場合）及び重過失の場合のみ負うものとします。   |
| 179 | 広場空間の除却作業                            | 別紙1 契約条件書 | 6        | 8    | 3_1_(5)_（ケ）    | 除却は民活事業区域の広場空間のみで宜しいでしょうか。その場合、灌水設備等、広場一体で利用する可能性のある設備については、予め設備・構造上分離する前提で設計することでよろしいでしょうか。  | ご理解の通りです。70年後には更地返還するものとして計画してください。   |
| 180 | 民活事業区域外の工事等が必要になった場合は事業者の責任及び負担      | 別紙1 契約条件書 | 6        | 14   | 3_1_(6)        | 東京都が管理する道路であっても民間の責任及び費用で工事する必要があるのでしょうか。   | 開発に必要な道路の補修等を想定していますので、民間事業者負担としています。   |
| 181 | 株式保有                                 | 別紙1 契約条件書 | 6        | 25   | 3_2_(1)_（ア）（エ） | 建設業務を行う者は議決権株式の保有が義務付けられていますが、万一、募集要項P.24.2_(3)_イに記載のある、「建設業務を行う者の追加」を行う場合、従前の建設業務を行う者がすでに議決権株式を保有しており、追加の建設業務を行う者は株式の保有は義務付けられないという理解でよろしいでしょうか。                         | 募集要項P.24.2_(3)_イは基本協定締結までの「建設業務を行う者の追加」について定めたものです。                                       |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル              | 資料名       | ページ数 | 行数 | 項目                 | 質問  | 回答   |
|-----|---------------------|-----------|------|----|--------------------|---|--|
| 182 | 事業会社への出資義務          | 別紙1 契約条件書 | 6    | 25 | 3_2_(1) -<br>エ_(ア) | 建設に関する業務を行う事業構成員が、議決権株式を保有することは必須か。   | ご理解の通りです。  |
| 183 | 事業者構成員の議決権株式保有      | 別紙1 契約条件書 | 6    | 25 | 3_2_(1) -<br>エ_(ア) | 事業者構成員の議決権株式の保有について、建設に関する業務を実施する事業者構成員に関する記載がないが、これは必ずしも株主となることを要していない、という理解でよいか。  | No. 182を参照してください。  |
| 184 | 事業者構成員の議決権株式保有      | 別紙1 契約条件書 | 6    | 28 | 3_2_(1) -<br>エ_(ア) | 工事請負人が株式を保有することは必須条件になるのでしょうか。  | ご理解の通りです。  |
| 185 | 事業者構成員の議決権株式保有      | 別紙1 契約条件書 | 6    | 31 | 3_2_(1) -<br>エ_(イ) | 議決権株式の過半数を事業者構成員が保有し、代表企業の議決権の保有割合が総株主中の最大である限り、代表企業を除く株主の出資比率に制限はないという認識で宜しいでしょうか。   | ご理解の通りです。  |
| 186 | 株式譲渡                | 別紙1 契約条件書 | 6    | 36 | 3_2_(1) -<br>オ_(ア) | 「事業者は、事業者の株式を譲渡させないものとし、株主又は譲受人から株式譲渡を承諾する請求がなされた場合には、これを拒否するものとする」とありますが、事業者構成員間における株式の譲渡（出資比率の変更）は本条件に抵触しないと考えてよろしいでしょうか。   | 事業者構成員間における株式の譲渡も3_2_(1) -オの条件にかかることとなります。   |
| 187 | 民間複合施設完成後の株式譲渡      | 別紙1 契約条件書 | 7    | 6  | 3_2_(1) -<br>カ_(ウ) | 「・・・あった場合には、当該請求に合理的事由があり、かつ、・・・役割が果たすことが担保されると認めるときは、これを承諾する。」とありますが、例えば、設計ないし建設に関する業務を担う事業者構成員が、施設を条件どおり完成させた後に保有する株を譲渡することは、「合理的事由」に該当すると考えてよろしいでしょうか。                   | 事業の進捗等を総合的に勘案し、都が判断します。  |
| 188 | 民間複合施設完成後の株式売却      | 別紙1 契約条件書 | 7    | 6  | 3_2_(1) -<br>カ_(ウ) | 工事請負人について、別紙Aに記載の役割を全うした後（民間複合施設及び広場空間竣工後）は、本事業における工事請負人の役割を果たしているという認識で宜しいでしょうか。（竣工後の瑕疵担保責任は免れないという前提です）   | No. 187を参照してください。  |
| 189 | 誓約書の提出              | 別紙1 契約条件書 | 7    | 14 | 3_2_(1) -<br>キ     | 誓約書の提出時期は、全ての民間複合施設の完成日までという認識で間違いないでしょうか。  | 誓約書は、SPC設立後に速やかに提出してください。  |
| 190 | 貸付料の改定              | 別紙1 契約条件書 | 8    | 8  | 3_3_(2) -<br>イ     | 貸付料の増額時だけでなく、減額についても同様に調整して頂けるとの認識で宜しいでしょうか。  | ご理解の通りです。  |
| 191 | 事業スケジュールの変更に伴う費用の負担 | 別紙1 契約条件書 | 8    | 19 | 3_3_(2) -<br>エ_(ウ) | 都は、事業スケジュールの変更に伴うその他の費用の増加分等は負担しないとありますが、帰責事由の発生原因が誰かによらず、また、協議の有無によらず、費用の増加分を負担いただけないのでしょうか。   | 都は事業スケジュールの変更に伴うその他の費用の増加分等は負担しません。  |
| 192 | 書面による都の承諾           | 別紙1 契約条件書 | 8    | 31 | 3_3_(2) -<br>キ_(ア) | 「民活事業区域を転貸し、又は民活事業区域の賃借権を譲渡しようとするとき（一部を転貸し、又は譲渡しようとする場合を含む。）」と記載されていますが、民間複合施設のうち住宅を分譲する際に事業者構成員に転借地権を設定（一部転貸）する場合のことを指しているという理解でよろしいでしょうか。                                 | 民間複合施設のうち住宅を分譲する際に事業者構成員に転借地権を設定（一部転貸）する場合も含まれます。  |
| 193 | 書面による都の承諾           | 別紙1 契約条件書 | 8    | 31 | 3_3_(2) -<br>キ_(ア) | 「民活事業区域を転貸し、又は民活事業区域の賃借権を譲渡しようとするとき（一部を転貸し、又は譲渡しようとする場合を含む。）」と記載されていますが、民間複合施設のうち住宅部分を分譲する際に事業者から転借地権の設定（一部転貸）をうけた事業者構成員が当該転借地権をエンドユーザー等に譲渡する場合には書面による都の承諾は不要と考えるよろしいでしょうか。 | 事業者が民間複合施設を第三者に譲渡しようとする場合は、転貸借、転々貸借にかかわらず、全ての場合において、都の事前の承諾が必要となるとともに、建物譲渡契約締結後に契約書の写しの提出が必要になります。 |
| 194 | 書面による都の承諾           | 別紙1 契約条件書 | 8    | 31 | 3_3_(2) -<br>キ_(ア) | 事業者が民活事業区域を転貸（一部転貸の場合も含む）する際に、あらかじめ都の書面による承諾が必要となっていますが、転貸借の場合は承諾は不要と考えるよろしいでしょうか。  | No. 193を参照してください。  |
| 195 | 民間複合施設の譲渡等          | 別紙1 契約条件書 | 8    | 39 | 3_3_(3) -<br>ア     | 三者に民間複合施設の譲渡等の処分を行う際は、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならないときとありますが、書面のフォーマット等がございましたらお示しください。また転貸借による分譲住宅等で譲渡する際に、譲渡の条件・制約等があればお示しください。   | 現時点では書面のフォーマットはありません。また、転貸借においては、募集要項等及び事業者提案の内容を遵守していただく必要があります。                                  |
| 196 | 書面による都の承諾           | 別紙1 契約条件書 | 8    | 39 | 3_3_(3) -<br>ア     | 「三者に民間複合施設の譲渡（一部譲渡を含む。）」と記載されていますが、民間複合施設のうち住宅部分を分譲する場合に事業者が事業者構成員その他の分譲事業者に転借地権付き建物を譲渡することを指しているという理解でよろしいでしょうか。   | 質問に記載の想定も含まれます。  |
| 197 | 書面による都の承諾           | 別紙1 契約条件書 | 8    | 39 | 3_3_(3) -<br>ア     | 事業者から住宅を分譲する目的で転借地権付き建物の譲渡を受けた事業者構成員その他の分譲事業者が、当該住宅をエンドユーザー等に分譲する場合は書面による都の承諾は不要と考えるよろしいでしょうか。  | No. 193を参照してください。  |
| 198 | 譲渡承諾                | 別紙1 契約条件書 | 8    | 43 | 3_3_(3) -<br>イ     | 「事業者が、（中略）譲渡の承諾を求めた場合、都は合理的事由があり、（中略）これを承諾する。」とあるが、合理的事由とは、どのような事由を想定しているか、例示をいただきたい。   | 事業者の提案内容に応じて、総合的に判断します。  |
| 199 | 譲渡承諾                | 別紙1 契約条件書 | 8    | 43 | 3_3_(3) -<br>イ     | 「譲渡の承諾を求めた場合、（中略）事業者構成員の役割及び、（中略）事業者の役割を果たすことが担保されると認めるときは、これを承諾する。」とあるが、「担保」とは何を想定しているか、例示をいただきたい。   | 事業者の提案内容に応じて、総合的に判断します。  |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                                | 資料名       | ページ数 | 行数 | 項目       | 質問   | 回答  |
|-----|---------------------------------------|-----------|------|----|----------|--|---|
| 200 | 基本協定上の地位                              | 別紙1 契約条件書 | 8    | 47 | 3_3_(3)ウ | 「譲受人に対し、事業者の基本協定上の地位を引き継ぐものとし」と記載されていますが、民間複合施設の住宅部分をエンドユーザー等に分譲する場合、譲受人とは事業者から住宅部分の譲渡を受けた事業者構成員またはその他の分譲事業者のことを指しており、事業者構成員またはその他の分譲事業者から購入したエンドユーザー等は該当しないと考えてよろしいでしょうか。 | 基本協定上の地位を引き継ぐのは、定期借地権の全部を譲渡する場合に限ります。   |
| 201 | 協定の承継                                 | 別紙1 契約条件書 | 9    | 1  | 3_3_(3)ウ | 事業者は民間複合施設を譲渡する場合には、「譲受人に対し、事業者の基本協定上の地位を引き継ぐ」とあるが、譲受人が分譲住宅の購入者の場合、同協定の承継は不要と考えて良いか。   | No. 200の回答を参照してください。  |
| 202 | 建物譲渡契約書の写しの提出                         | 別紙1 契約条件書 | 9    | 6  | 3_3_(3)エ | 「事業者が譲受人と建物譲渡契約を締結した場合」と記載されていますが、民間複合施設の住宅部分をエンドユーザー等に分譲する場合、上記の譲受人とは事業者から住宅部分の譲渡を受けた事業者構成員またはその他の分譲事業者のことを指しており、事業者構成員またはその他の分譲事業者から購入したエンドユーザー等は該当しないと考えてよろしいでしょうか。     | No. 193の回答を参照してください。  |
| 203 | 建物譲渡契約書写しの提出                          | 別紙1 契約条件書 | 9    | 6  | 3_3_(3)エ | 「事業者が譲受人と建物譲渡契約を締結した場合、当該契約書の写しを都に提出しなければならない」と記載されていますが、譲受人が転賃借地権付き建物として三者に分譲した場合は不要と考えてよろしいでしょうか。  | No. 193の回答を参照してください。  |
| 204 | 事業予定者のエリアマネジメントへの関与                   | 別紙1 契約条件書 | 9    | 23 | 3_4_(2)イ | 「エリアマネジメント支援業務担当者は、上記アの支援及び関与を包括的に支援する」とあるが、例えば準備組織への人的、経済的な支援を直接的に行っても良いか。  | 事業者からの委託に基づき、エリアマネジメント支援業務担当者が準備組織への人的、経済的な支援を直接的に行うことは可能です。                              |
| 205 | まちづくり団体                               | 別紙1 契約条件書 | 9    | 35 | 3_4_(4)ウ | 「周辺まちづくり団体等」とは具体的にどの団体を指すか。  | No. 4を参照してください。   |
| 206 | 民間複合施設の設計                             | 別紙1 契約条件書 | 10   | 8  | 3_5_(1)ウ | 「事業者は、設計者をして、基本協定等に従い民間複合施設を設計する」の間違いはないでしょうか。   | ご理解の通りです。基本協定締結の段階で必要な修正を行います。  |
| 207 | 民活事業区域外の工事等が必要になった場合は、事業者の責任及び負担により行う | 別紙1 契約条件書 | 10   | 16 | 3_5_(1)オ | 東京都が管理する道路であっても民間の責任及び費用で工事する必要があるのでしょうか。  | No. 180を参照してください。   |
| 208 | 運営維持管理計画                              | 別紙1 契約条件書 | 11   | 1  | 3_5_(3)ア | 運営維持管理計画で定める内容について、ご教示いただきたい。  | 事業者提案の内容を踏まえて検討します。   |
| 209 | 運営維持管理業務担当者                           | 別紙1 契約条件書 | 11   | 8  | 3_5_(3)エ | マンション管理会社、賑わい施設や利便施設の維持管理会社が異なる場合、複数の者を運営維持管理業務担当者として定めるのでしょうか。  | ご理解の通りです。   |
| 210 | 運営維持管理計画                              | 別紙1 契約条件書 | 11   | 11 | 3_5_(3)カ | 「運営維持管理計画の変更が必要な場合、事業者は、(中略)都の承諾を得るものとする。」とあるが、都の承諾が必要な変更とは、どの程度のもを想定しているか、例示をいただきたい。  | 運営維持管理計画の変更にあたり都又は事業者が判断する場合があります。  |
| 211 | 運営維持計画の都の承諾について                       | 別紙1 契約条件書 | 11   | 11 | 3_5_(3)カ | 「工事着工以降に、運営維持計画の変更が必要な場合、事業者は、(中略)都の承諾を得るものとする」とあるが、竣工後、本建物が区分所有建物となった場合、管理組合が運営維持計画を決定する主体となると思われるが、その際も事前に都の承諾が必要なのか。  | ご理解の通りです。   |
| 212 | 運営及び維持管理の委託先について                      | 別紙1 契約条件書 | 11   | 16 | 3_5_(3)キ | 竣工後、本建物が区分所有建物になった場合、管理組合が運営及び維持管理の委託先を決定する主体となると思われるが、その際も事前に都の承諾が必要なのか。  | ご理解の通りです。   |
| 213 | 都への報告について                             | 別紙1 契約条件書 | 11   | 28 | 3_5_(4)ア | 年度計画書のうち、予想収支計画等で定める内容について、ご教示いただきたい。  | 事業者提案の内容を踏まえて検討します。   |
| 214 | 都への報告について                             | 別紙1 契約条件書 | 11   | 28 | 3_5_(4)ア | 「事業者は、(中略)予想収支計画等を(中略)作成し、都に対して提出する」とあるが、本建物が区分所有建物となった場合、予算収支計画等作成に必要な資料の一部は、管理組合内の秘情報となる可能性があるが、開示できる範囲での提出を行うという認識で良いか。   | 事業者の予想収支計画を提出してください。  |
| 215 | 帰宅困難者への対応                             | 別紙1 契約条件書 | 11   | 42 | 3_5_(5)  | 「帰宅困難者の一時受入施設」とは、東京都の防災関連諸計画における、一時滞在施設を指すものと理解してよいか。  | ご理解の通りです。   |
| 216 | 帰宅困難者への対応                             | 別紙1 契約条件書 | 11   | 42 | 3_5_(5)  | 「帰宅困難者の一時受入施設」については、「港区防災対策基本条例」に基づく港区との協力協定の締結は任意という理解でよいか。   | ご理解の通りです。   |
| 217 | 帰宅困難者の一時受入施設として必要な電源の確保を行う            | 別紙1 契約条件書 | 11   | 44 | 3_5_(5)  | 帰宅困難者の一時受入れ施設として必要十分な電源の確保を検証するため、都営住宅建替事業区域と沿道一体型開発事業区域の帰宅困難者の一時受入れ施設規模と必要十分な電源確保の基本的な考え方についてご教示ください。   | 事業者の提案によります。  |
| 218 | 自立・分散型のエネルギーの導入                       | 別紙1 契約条件書 | 12   | 2  | 3_5_(6)  | 沿道一体型開発事業区域事業と連携して、コージェネレーション施設の検討をしております。沿道一体型開発事業区域事業の「低炭素で効率的な自立・分散型のエネルギーの導入及びエネルギーの効率化を図る」事項につき、基本的な情報を開示願います。  | 沿道一体型開発事業に関しては、地権者の合意形成中であり、現時点において開示できる情報はありません。なお、沿道一体型開発事業における提案は本事業者募集における評価対象になりません。 |
| 219 | 地下駐車場ネットワーク                           | 別紙1 契約条件書 | 12   | 5  | 3_5_(7)  | 「地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路の整備及び運用に向けた必要な協議を行うものとする」と記載されていますが、既存位置指定道路(11m)地下部分の車路の整備・運用コストは沿道一体型再開発事業の事業者が負担すると考えてよろしいでしょうか。   | No. 104を参照してください。   |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル                               | 資料名       | ページ数 | 行数 | 項目         | 質問  | 回答   |
|-----|--------------------------------------|-----------|------|----|------------|---|--|
| 220 | 広場空間の設計及び建設                          | 別紙1 契約条件書 | 12   | 10 | 3_6_(1)_ア  | 「事業者は、”設計者及び工事請負人をして”一体となった広場空間の設計及び建設を行う」の間違ひではないでしょうか。  | ご理解の通りです。基本協定締結の段階で必要な修正を行います。   |
| 221 | 広場空間の設計についての近隣住民への説明                 | 別紙1 契約条件書 | 12   | 18 | 3_6_(1)_エ  | 「近隣住民への説明」を行うとあるが、説明時期や方法などは、関係する条例等に則った中で、事業者側の都合に合わせて行って良いとの認識で良いか。   | 説明の時期や内容は、都と協議してください。  |
| 222 | 広場空間の設計についての近隣住民への説明                 | 別紙1 契約条件書 | 12   | 18 | 3_6_(1)_エ  | 「近隣住民への説明」について、都営住宅建替事業区域の広場空間に関しては、東京都から説明すると考えてよいか。   | 「近隣住民への説明」は原則として、事業者が責任を持って、民間複合施設及び広場空間を一体のものとして行ってください。  |
| 223 | 広場空間に関連する設計図書の著作権                    | 別紙1 契約条件書 | 12   | 22 | 3_6_(1)_カ  | 都営住宅建替事業区域の広場空間に関連する設計図書の著作権を無償で都に移転とありますが、民活事業敷地内の広場と一体で整備することになりますが、都営住宅建替事業区域のみに関する設計図書を別途作成する必要があるのでしょうか。                                     | No.178を参照してください。   |
| 224 | 広場空間の運営維持管理業務                        | 別紙1 契約条件書 | 12   | 31 | 3_6_(2)_ウ  | エリアマネジメント組織は都営住宅建替事業区域内の広場空間等の運営及び維持管理業務を行う旨記載がありますが、これら業務を実施するにあたり、エリアマネジメント組織は指定管理者となるのでしょうか。それとも単に費用負担の協定を結ぶことにより業務を実施することになるのでしょうか。           | 指定管理者とはなりません、今後の協議により詳細を定めていきます。   |
| 225 | 広場空間の運営維持管理業務                        | 別紙1 契約条件書 | 12   | 31 | 3_6_(2)_ウ  | エリアマネジメント組織は都営住宅建替事業区域内の広場空間等の運営及び維持管理業務を行う旨記載がありますが、これら業務を実施するにあたり、エリアマネジメント組織は都と随意契約にて業務受委託契約を結ぶのでしょうか。それとも単に費用負担の協定を結ぶことにより業務を実施することになるのでしょうか。 | No.224を参照してください。   |
| 226 | 当事者の債務不履行                            | 別紙1 契約条件書 | 12   | 37 | 3_7_(1)    | 「解除原因について帰責性のある事業者構成員」とありますが、設計者のように施設整備を役割とする事業者構成員については、当該役割完了後は、無催告解除の帰責者から外すようお願いできないでしょうか。   | 本事業の実施にあたっては、長期に渡って社会的信頼性の高い企業の参画を求める必要があると考えており、施設整備を役割とする事業者構成員について施設整備完了後、一律に帰責者の対象から外すことはできません。当該事業者構成員が帰責者であるような場合に、都が解除を行うか否かは、諸般の事情を考慮し決定することになります。なお(オ)については軽微な事由であることから、役割を終了した事業者構成員は除くものとしています。 |
| 227 | 違約金の範囲                               | 別紙1 契約条件書 | 14   | 32 | 3_9_(1)_イ  | 年額貸付料の総額とは、70年間に建設及び除却期間を加算した期間分の貸付料総額という認識で宜しいでしょうか。   | 契約期間の総額ではなく、年額貸付料のことです。  |
| 228 | 追加費用の負担                              | 別紙1 契約条件書 | 15   | 27 | 3_11_(2)   | 不可抗力、法令改正による追加費用の発生や事業スケジュールの変更について、事業者負担とあるが、貸付料の減額や期間延長等で事業者と都で負担し合う事はできないか。  | 契約条件書の記載の通りです。   |
| 229 | 貸付料 配点の計算式                           | 別紙2 審査基準  | 4    | 9  | 6_(4)      | 貸付料は比例配点方式により評価とあるが、計算式を開示いただきたい。   | 45点×(提案価格)/(最高入札価格) となります。   |
| 230 | 総合的な評価                               | 別紙2 審査基準  | 4    | 11 | 6_(5)      | 「総合的な評価」の評価基準が不明瞭に思いますが、より詳細な内容の開示をして頂けないでしょうか。   | 審査員各人が総合して審査することとなっています。   |
| 231 | 参加資格要件                               | 別紙2 審査基準  | 5    | 24 | 7_(1)_オ    | 「同等規模以上の施設の運営実績があるサービス付き高齢者向け住宅の運営をする者」における「運営実績」とは、サ高住運営(生活相談・安否確認)のことで、介護サービス提供は外部事業者を活用し、必ずしも自営で行わなくても構わないという理解でよろしいですか?                       | ご理解の通りです。  |
| 232 | 参加資格要件                               | 別紙2 審査基準  | 5    | 24 | 7_(1)_オ    | 「同等規模以上の施設の運営実績があるサービス付き高齢者向け住宅の運営をする者」における「運営実績」について、現状実績がないものの、2020/5竣工時には確実な運営実績がある場合(例:現在新築工事中で、近々に運営する予定がある場合)の参加は可能でしょうか?                   | 認められません。   |
| 233 | エリアマネジメント業務を行う者                      | 別紙2 審査基準  | 5    | 26 | 7_(1)_カ    | 「エリアマネジメント業務を行う者」とは、契約条件書に記載されるエリアマネジメント支援業務担当者と同ーか。  | ご理解の通りです。  |
| 234 | 都の住宅政策に配慮した計画                        | 別紙2 審査基準  | 6    | 13 | 7_(2)_イ(イ) | 都の住宅政策も多岐わたるため、本件において特に重視すべき政策をご教示ください。   | 提案によります。   |
| 235 | にぎわいを創出する商業施設や地域住民の生活利便性向上に資する施設等の導入 | 別紙2 審査基準  | 6    | 15 | 7_(2)_イ(エ) | 沿道一体型開発事業区域に導入される「広義のにぎわい施設・利便施設」との競合を避け、用途に応じた持続的な共存と地域貢献を検討するため、地下連絡通路の想定を具体的に検証している沿道一体型開発事業区域地権者と事前ヒアリングをしたいので連絡先をご教示ください。                    | 地権者の連絡先は個人情報に該当するため、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課に別途ご相談ください。   |
| 236 | 沿道一体型開発事業の竣工後の各段階における利用方法            | 別紙2 審査基準  | 6    | 35 | 7_(2)_エ(エ) | 「同左・地下駐車場及び車路 各段階における管理の在り方を検証するため」沿道一体型開発事業区域の地下駐車場及び車路出入り口・発生交通量算出の前提とした再開発街区の用途・規模・配置等について公平なプロポーザル実施の趣旨に則りご教示ください。                            | No.114を参照してください。   |
| 237 | 各段階におけるエリアマネジメントの活動内容                | 別紙2 審査基準  | 7    | 7  | 7_(2)_オ(ウ) | 左記段階の活動内容を構築・提案するにあたり、沿道一体型開発事業しゅん工後の活動内容も想定する必要があります。沿道一体型開発事業区域地権者と事前ヒアリングをしたいので連絡先をご教示ください。  | 地権者の連絡先は個人情報に該当するため、東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課に別途ご相談ください。   |
| 238 | 本プロジェクト対象区域外の住民等の交流促進に資する活動          | 別紙2 審査基準  | 7    | 11 | 7_(2)_オ(エ) | 対象区域外とは具体的にどの程度の範囲を想定されていますでしょうか。   | 提案によります。   |
| 239 | 事業計画及び運営計画のリスク                       | 別紙2 審査基準  | 7    | 32 | 7_(3)_ア(イ) | 事業計画及び運営計画のリスク対策とは、どのようなリスクを想定しているか。  | 想定されるリスクを挙げ、それに対する対応策を提案してください。  |

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト民活事業 質問回答

| 番号  | 質問タイトル         | 資料名       | ページ数 | 行数   | 項目                | 質問  | 回答   |
|-----|----------------|-----------|------|------|-------------------|---|--|
| 240 | 事業計画の審査        | 別紙2 審査基準  | 8    | 6    | 7__ (3) __イ__ (ア) | 「景観に対する全体的な配慮」と記載がありますが、想定されている視点（青山通り側、渋谷区側、等）がありましたらご教示ください。  | 企画提案書を参照してください。  |
| 241 | 地域の活性化         | 別紙2 審査基準  | 8    | 10   | 7__ (3) __イ__ (イ) | 地域の活性化に資する計画と記載があるが、地域の現状や課題をどのように捉えているか。   | 地域の実情を踏まえて提案してください。  |
| 242 | 比例配分方式により評価する  | 別紙2 審査基準  | 8    | 25   | 7__ (4)           | 比例配分方式とは下記どちらの算出方法によるものでしょうか。<br>①45点×(提案価格-基準額)/(最高入札価格-基準額)<br>②45点×(提案価格)/(最高入札価格)                             | No. 229を参照してください。  |
| 243 | 総合的な評価         | 別紙2 審査基準  | 8    | 27   | 7__ (5)           | 定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容とは、定量的な評価に基づくのでしょうか。具体的に想定される項目があれば、公平なプロポーザル実施の趣旨に則りご教示ください。                           | No. 230を参照してください。  |
| 244 | 総合的な評価         | 別紙2 審査基準  | 8    | 27   | 7__ (5)           | 事業全体での総合的な評価について、事業計画の審査で包含されているよう見受けられますが、重複する項目について評価されるのでしょうか。具体的に想定される項目があれば、公平なプロポーザル実施の趣旨に則りご教示ください。        | No. 230を参照してください。  |
| 245 | 工期の短縮          | 別紙2 審査基準  | 9    | 16   | 8__ (2) __イ__ (ア) | 工程計画が半月以上短縮できることとありますが、竣工時期を半月以上早めるという解釈でよろしいでしょうか。   | ご理解のとおりです。   |
| 246 | 工期の短縮          | 別紙2 審査基準  | 9    | 16   | 8__ (2) __イ__ (ア) | 工事請負人を変更することとなった場合、提案工期の遵守は必須ですが、新たな工事請負人が工期を短縮することは現実的でないよう考えられます。他項目では提案内容の同一性を求めている中、工期短縮を必須条件としている理由をご教示ください。 | 工期短縮を必須条件としている理由は、都有地活用の観点から早期のしゅん工を実現することが望ましいと考えているためです。                         |
| 247 | 応募法人名の記載       | 別紙3 提案様式集 | 0    | 10   | 目次次頁__ 6          | 「応募法人名及び応募法人を推定できるような内容としな」とあるが、様式01から様式07に関しては適用しないものという理解でよいのか。   | ご理解の通りです。  |
| 248 | 様式の指示          | 別紙3 提案様式集 | 24   | 2    | 様式及び本文            | 様式11における「計画のコンセプト」と様式14における「計画のコンセプト」の違いをご教示いただきたい。   | 様式11における「コンセプト」は提案全体についてのコンセプトを、様式14における「コンセプト」は施設・まちづくりの計画・技術についてのコンセプトを提案してください。 |
| 249 | 添付議事録          | 別紙3 提案様式集 | 24   | 11   | 本文添付資料            | 相談及び協議の議事録について、協議先の確認印は不要という理解でよいのか。  | ご理解の通りです。  |
| 250 | 相談及び協議の議事録の添付  | 別紙3 提案様式集 | 24   | 11   | 本文                | 議事録の体裁や添付する位置に定めはありますでしょうか。   | 特段の定めはありません。   |
| 251 | 様式の枚数          | 別紙3 提案様式集 | 24   | 13   | 本文                | 「相談及び協議の議事録を添付すること」と記載されていますが、相談及び協議の議事録は、提案様式の枚数に含まれないと考えてよろしいのでしょうか。  | ご理解の通りです。  |
| 252 | 透視図            | 別紙3 提案様式集 | 33   | 3    | 本文                | 様式20「〇〇透視図」中に説明文を追加することは可能という理解でよいのか。   | ご理解の通りです。  |
| 253 | 各階平面図          | 別紙3 提案様式集 | 34   | 該当なし | 本文                | 様式21「各階平面図」中に説明文を追加することは可能という理解でよいのか。   | ご理解の通りです。  |
| 254 | 施設配置図          | 別紙3 提案様式集 | 35   | 該当なし | 本文                | 様式22「施設配置図」中に説明文を追加することは可能という理解でよいのか。   | ご理解の通りです。  |
| 255 | 全体立面図          | 別紙3 提案様式集 | 36   | 該当なし | 本文                | 様式23「全体立面図」中に説明文を追加することは可能という理解でよいのか。   | ご理解の通りです。  |
| 256 | 提案概要書          | 別紙3 提案様式集 | 43   | 2    | 様式                | 「適宜改ページ等を行うこと」とは、用紙サイズが提案者の任意であるという理解でよいのか。   | 用紙サイズはA4版に統一した上で、適宜改ページを行ってください。   |
| 257 | 補足資料の添付        | 別紙3 提案様式集 | 該当なし | 該当なし | 補足資料              | 提案内容の根拠として、関心表明書等の補足資料を添付してもよろしいでしょうか。  | 可能です。  |
| 258 | 提案書作成に当たっての注意点 | 別紙3 提案様式集 | 該当なし | 該当なし | 目次                | 製本方法や表表紙・裏表紙についての指定はございませんでしょうか。  | 製本方法は加除式とし、A3版横のファイル一冊で提出してください。   |