

汐留西地区都有地活用プロジェクト 質問回答書

平成29年5月

東京都 都市整備局

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 実施方針に関する意見及び質問への回答 平成29年5月18日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	意見・質問内容	回答
1	実施方針	整備建物の用途について	全般			整備建物の用途は、事務所・ホテル・商業・住宅いずれも可能と考えて宜しいでしょうか？	ご理解のとおり、いずれも可能です。
2	実施方針	事業用地の一括若しくは連携活用について	1	第1	2 (2)	事業用地は、一括で又は連携して活用するものとするのことでありますが、導入機能等で部分的な連携をしている場合は、用地毎に主用途が別となっている開発は可能でしょうか？	可能です。用途については、No.1の回答を参照してください。
3	実施方針	街並み景観ガイドライン	1	第1	3	街並み景観ガイドラインについて、HPでは概要のみで全体版については閲覧場所が記載されていますが、全体版の入手はどどこでできますか。	街並み景観ガイドラインについては、募集要項公表後、東京都都市整備局市街地整備部企画課で閲覧できるよう準備しています。なお、まちづくり団体及び街並みデザイナーへの直接の問い合わせはご遠慮ください。
4	実施方針	回遊性の創出	2	第1	3 (1)	回遊性の創出に關し、対象地周辺には芝大門等のエリアも存在する中、誘導目標の中で新橋・虎ノ門と浜松町を特記された理由がありましたらお示しください。	新橋・虎ノ門や浜松町以外のエリアの考え方は、事業者提案によります。
5	実施方針	まちづくり活動、エリアマネジメント活動について	2.6	第1 第2	3 2 (1),(2) (3)	汐留西地区の「まちづくり活動」「エリアマネジメント活動」について、具体的な活動状況、現況をご教示いただけますか？	汐留西地区では、特定非営利活動法人であるコムネ汐留 (http://comune.01.jp/) を中心に、公共施設の維持管理、各種イベントの開催、防災・防犯の取組等が行われています。なお、コムネ汐留へ直接問い合わせすることはご遠慮ください。
6	実施方針	プロジェクト概要について	2	第1	3 (2)	「事業者が継続的に定着して」という記載は、事業者が土地買受者との理解でよろしいでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
7	実施方針	プロジェクト概要について	2	第1	3 (2)	土地買受者が土地、建物(複合施設)所有後、土地および複合施設の一部もしくは全部をファンドやリート等含む第3者へ売却することは望ましくないということでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
8	実施方針	事業概要及び計画概要について	3, 4, 5	第1	4	「事業実施方針」に記載されている複合施設以外に、導入する用途(住宅・ホテル・オフィスビル等)の制限はありますか。また、施設の配置計画は、事業者提案という認識でよろしいでしょうか。	導入する用途については、No.1の回答をご参照ください。施設の配置計画は、ご理解のとおり、事業者の提案によります。
9	実施方針	整備する施設の種類の	3	第1	4	「整備する施設の種類の」で、導入が必須とされている機能のいくつかは、港区開発事業に係る定住促進指導要綱に記載されている生活利便施設(店舗・保育施設等)の整備が求められておりますが、にぎわい施設の他、港区からその他要望事項はありますか。また、2つの協議会(新橋駅周辺滞留者対策推進協議会・浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会)からの要望はありますか。	「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」は本事業には適用されません。
10	実施方針	整備する施設の種類の	4	第1	4	本事業における施設用途について、導入が必須となる機能を備えた場合、分譲・賃貸を問わず住宅用途の開発は可能でしょうか？	施設用途については、No.1の回答をご参照ください。
11	実施方針	事業概要及び計画概要について	3, 4	第1	4 (1)	港区の指導要綱(港区開発事業に係る定住促進指導要綱)に生活利便施設(店舗・保育施設等)の整備が求められておりますが、にぎわい施設の他、港区からその他要望事項はありますか。また、2つの協議会(新橋駅周辺滞留者対策推進協議会・浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会)からの要望はありますか。	「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」は本事業には適用されません。また、協議会からの要望は現時点では特にありません。
12	実施方針	集客施設	3	第1	4 (1)	人呼び込む集客施設の機能が求められていますが、呼び込む人の属性(周辺住民、就業者、外国人観光客等)についてイメージがあればご教示ください。	呼び込む人の属性については、事業者提案によります。
13	実施方針	自転車シェアリングステーション	3	第1	4 (1)	「自転車シェアリングステーション」について10台以上のスペースを確保とありますが、受付等の付属施設は不要という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおり、「自転車シェアリングステーション」の付属施設は設置不要です。港区の「自転車シェアリング」の「サイクルポート設置協力のお願」等のページを参考にしてください。(参考URL) https://www.city.minato.tokyo.jp/kankyo-machi/kotsu/shere/index.html
14	実施方針	自転車シェアリングステーション	3	第1	4 (1)	「自転車シェアリングステーション」の設置について、20街区もしくは21街区に1カ所という認識でよろしいでしょうか。あるいは、設置する街区指定はあるのでしょうか。	「自転車シェアリングステーション」の設置について、街区及び個所数の指定はありません。
15	実施方針	駐車施設について	3	第1	4 (1)	ア 駐車施設で附属義務台数に加え、20台以上の車両を収容可能であるという記載がありますが、乗街者用として利用時間の設定など運営上の条件については事業者側が設定することでよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。運営上の条件は、事業者提案によります。
16	実施方針	一時滞在施設について	4	第1	4 (1)	イ 一時滞在施設は、一例として「平常時は個別の用途で使用しているが、災害時のみ一時滞在施設として稼働する」といった運用でも宜しいでしょうか？	一時滞在施設は、災害時のみ稼働するものであっても構いません。
17	実施方針	一時滞在施設について	4	第1	4 (1)	イ 帰宅困難者の受け入れが可能であれば、他の施設と兼用してよろしいですか？(例：マンション共用部、店舗、保育園など)	No.16の回答をご参照ください。
18	実施方針	一時滞在施設について	4	第1	4 (1)	イ 一時滞在施設は、スペースとしての確保だけでなく、機能的性能的要求がありましたら、ご教示いただけますか？	一時滞在施設の役割等については、「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」p.13等をご参照ください。
19	実施方針	駅周辺滞留者対策協議会について	4	第1	4 (1)	イ 協議会に対して募集要項公表前に協議を始めてよろしいでしょうか。	駅周辺滞留者対策協議会の概要については、港区防災危機管理室防災課地域防災支援係へお問い合わせください。なお、事業者が協議会内で担う役割等、具体的なご相談については、事業予定者決定後行うこととなります。
20	実施方針	駅周辺滞留者対策協議会について	4	第1	4 (1)	イ 参画するのは、土地所有者・建物所有者・テナント・管理運営会社のいずれになるのでしょうか。	事業者が協議会内で担う役割等、具体的なご相談については、事業予定者決定後行うこととなります。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 実施方針に関する意見及び質問への回答 平成29年5月18日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目				意見・質問内容	回答
21	実施方針	備蓄及び備蓄倉庫	4		第1	4	(1)	イ	備蓄及び備蓄倉庫は、定住促進指導要綱上の防災倉庫と考えてよろしいでしょうか。	「港区開発事業に係る定住促進指導要綱」は本事業には適用されません。
22	実施方針	情報通信手段(無料Wi-Fi)	4		第1	4	(1)	イ	インターネット業者の指定はありますか？	インターネット業者は、事業者提案によります。
23	実施方針	まちづくり活動、エリアマネジメント活動について	4		第1	4	(1)	ウ	地元まちづくり団体の具体的な団体名をご教えてください。	No.5の回答をご参照ください。
24	実施方針	まちづくり活動、エリアマネジメント活動について	4		第1	4	(1)	ウ	地元街づくり団体との協働、地元まちづくり団体と協力した地域活性化策の企画及び実施が条件・要求水準となっておりますが、既存の街づくり活動に協力するだけでなく、新たな提案を求めていると考えて宜しいでしょうか？	新たな提案の有無も含め、事業者提案によります。
25	実施方針	地域交流スペースについて	5	1	第1	4	(2)		地域交流スペースの具体的な規模、使用方法等ご教示いただけますか？	「4. 整備する施設の種類」のうち、「(2)導入が望ましい機能」の用途・規模については、事業者提案によります。
26	実施方針	事業概要及び計画概要について	5	1	第1	4	(2)		地域交流スペースについて、近隣住民からの要望はありますでしょうか。(規模・場所等) 要望がある場合、具体的内容をご開示頂けますでしょうか。	No.25の回答をご参照ください。
27	実施方針	導入が望ましい地元要望機能	5		第1	4	(2)		導入を期待する機能について、地元意向が強い機能が例示されている保育施設等という理解でよろしいでしょうか。	No.25の回答をご参照ください。
28	実施方針	導入が望ましい機能について	5	6, 7	第1	4	(2)		「事業者は事業用地及び複合施設を所有することとするが、複合施設の一部を賃貸利用することも差し支えない」と記載されていますが、複合施設の全てあるいは大部分を賃貸利用することは望ましくないということでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
29	実施方針	導入が望ましい施設の運営	5	6, 7	第1	4	(2)		「複合施設の一部を賃貸して利用することも差し支えない」とは、テナントが運営等を行ってよいという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。複合施設の一部をテナントが運営を行うことは差し支えありません。
30	実施方針	事業応募者の構成員	5	6, 7	第1	4	(2)		「複合施設の一部を賃貸して利用することも差し支えない」とありますが、賃借人が確定している場合、その賃借人は事業応募者の構成員に含まれますか？	賃借人を事業構成員に含めるかどうかは、事業者提案によります。なお、応募者の構成や資格要件の詳細については、「募集要項」に示します。No.35、66の回答をご参照ください。
31	実施方針	導入が望ましい機能について	5	6, 7	第1	4	(2)		「複合施設の一部」という記載がありますが、「一部」について、具体的な数値目標はありますでしょうか。	No.28の回答をご参照ください。
32	実施方針	事業の進め方について	5		第1	5			土地の引渡日(決済日)はいつ頃を想定しておりますでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
33	実施方針	管理運営について	6		第2	2	(4)		「複合施設は土地買受者が管理運営する」という記載は、土地買受者と建物所有者は同一であることが望ましいということでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
34	実施方針	土地買受者の権利形態	6		第2	2	(4)		土地買受者が複数の場合を想定していますが、権利形態として共有だけでなく建物の区分所有も可能という理解でよろしいでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
35	実施方針	事業者の業務範囲について	6		第2	3			当該事業は、複合施設の所有者のみで申込み及び提案する事が可能でしょうか？もしくは設計者、施工者、運営管理者一体となって申込み及び提案する事が求められますでしょうか？	設計者、施工者等を事業構成員に含めるかどうかは、事業者提案によります。なお、応募者の構成や資格要件の詳細については、「募集要項」に示します。No.30、66の回答をご参照下さい。
36	実施方針	基本協定	6		第2	3	(1)	ア	法人グループの場合、全ての構成員が記名捺印するのですか？	「契約条件書(案)」に示します。
37	実施方針	事業用地の購入について	6		第2	3	(1)	イ	事業用地の一括購入について、事業用地ア、事業用地イの土地買受者は同一であることが望ましいということでしょうか。	事業用地ア、事業用地イの土地買受者が異なっても構いません。
38	実施方針	事業用地の再譲渡	6		第2	3	(1)	イ	東京都と売買契約の締結後、第三者へ再譲渡する際に条件はないという認識でよろしいでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
39	実施方針	土地売買契約	6		第2	3	(1)	イ	土地買受者が複数の場合、全ての土地買受者が記名捺印するのですか？その場合、契約上の権利義務は連帯責任となるのですか？	「契約条件書(案)」に示します。
40	実施方針	土地売買契約	6		第2	3	(1)	イ	「一括購入する」とありますが、支払方法は一括決済ですか？	「契約条件書(案)」に示します。
41	実施方針	複合施設の整備等について	6		第2	3	(2)	ア	諸規制の状況確認のため、都、区、警察などへ個別に本件の確認を行ってもよろしいでしょうか。	諸規制の状況確認を行っていただいて構いません。
42	実施方針	埋蔵文化財について	6		第2	3	(2)	イ	埋蔵文化財包蔵地の詳細が分かる資料をご提示いただけますでしょうか。	都立図書館及び港区の港郷土資料館にて、汐留西地区に関する埋蔵文化財調査の報告書の閲覧が可能です。
43	実施方針	埋蔵文化財	6		第2	3	(2)	イ	事業用地の一部が埋蔵文化財包蔵地に該当していますが、過去にイタリア街区の開発にて、遺構等が発見されたことがありますか？	汐留西地区の一部の街区において過去に調査が行われ、明治時代以降の遺構として厩舎や煉瓦建物、江戸時代以前の遺構として礎石建物の遺構やそれに付随する施設等が確認されています。
44	実施方針	埋蔵文化財について	6		第2	3	(2)	イ	近接地における埋蔵文化財資料があれば開示いただけないでしょうか？	No.42の回答をご参照ください。
45	実施方針	複合施設について	6		第2	3	(2)	ウ	事業者の責によらない止むを得ない事情により予定していたスケジュール(3年以内の着工、5年以内の竣工)が遵守できない場合の対応については、どのようにお考えでしょうか。	「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。

東京都 汐留西地区都用地活用プロジェクト 実施方針に関する意見及び質問への回答 平成29年5月18日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	意見・質問内容	回答
46	実施方針	竣工時期	6		第2 3 (2) ウ	「土地売買契約の締結後、3年以内に着工し、5年以内に竣工」とありますが、3年以内の着工、5年以内の竣工ができない場合はどうなりますか。	No.45の回答をご参照ください。
47	実施方針	着工および竣工時期について	6		第2 3 (2) ウ	土地売買契約締結3年以内着工、5年以内竣工とありますが、埋蔵文化財発掘調査等により期限遵守が困難となった場合は、調整可能と考え直してはいかがでしょうか？	No.45の回答をご参照ください。
48	実施方針	複合施設の整備について	6		第2 3 (2) ウ	「複合施設は土地売買契約締結後、5年以内に竣工」と記載がありますが、5年以内に検査済証の交付日との認識でよろしいでしょうか。また、複合施設以外の施設についても竣工期日等を設けられますでしょうか。	No.45の回答をご参照ください。
49	実施方針	事業者が負担する費用について	7		第2 3 (4) イ	残置される工作物は募集要項で示されるでしょうか。	事業用地の周囲を囲むフェンス等を残置予定ですが、「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
50	実施方針	事業者の費用負担	7		第2 3 (4) イ	管理上残置されている工作物等とは、具体的には何ですか？	No.49の回答をご参照ください。
51	実施方針	事業用地内の地中障害物等	7		第2 3 (4) イ、ウ	事業用地内の地中障害物・廃棄物等の残存物の状況についてご教示ください。	No.49の回答をご参照ください。
52	実施方針	事業者が負担する費用について	7		第2 3 (4) ウ	地中障害物等の資料をご提示いただけますでしょうか。	No.49の回答をご参照ください。
53	実施方針	事業者が負担する費用について	7		第2 3 (4) ウ	事業用地に係る費用負担以外のリスク分担(隠れた瑕疵等)については募集要項等に示されるという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。リスク分担についての詳細は、「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
54	実施方針	事業者が負担する費用について	7		第2 3 (4) ウ	隠れた瑕疵については売主の責任負担となりますでしょうか。	No.53の回答をご参照ください。
55	実施方針	事業者が負担する費用について	7		第2 3 (4) ウ	土壌汚染その他残存物の撤去処分等に係る費用負担については、募集要項で示すとのことですが、当該地における地歴調査は実施されておりますでしょうか？	汐留西地区圏整理事業の中で、地歴調査は実施しており、汚染の恐れなしという調査結果を得ています。
56	実施方針	事業用地内の建物	7		第2 3 (4)	事業用地アの事務所は東京都にて撤去していただけるという認識でよろしいでしょうか。	事業用地内の建物は、都が撤去する予定です。
57	実施方針	ボーリングデータについて	7		第2 3 (4)	当該地でボーリング調査を行った経緯はありますか？あった場合、資料開示はお願いできますでしょうか？	実施しておりません。
58	実施方針	基本協定	7		第2 4 (1)	基本協定を締結する予定時期をご教示ください。	基本協定は、事業予定者の決定後、速やかに締結することを予定しています。詳細は、「募集要項」に示します。
59	実施方針	基本協定書案及び土地売買契約書案	7		第2 4 (2)	基本協定書案及び土地売買契約書案について、募集要項で契約条件書として添付されるとありますが、選定された場合、文言等の修正等は可能でしょうか。	提案内容及び趣旨明確化の観点から協議を経て記載内容の修正は行いますが、根本的な契約条件の変更を行うことは想定しておりません。
60	実施方針	土地買受者について	7		第2 4 (3)	「事業者構成員の中から土地買受者を定める」と記載されていますが事業者構成員が設立するSPCが土地買受者になることは可能でしょうか。また、一旦土地買受者が購入し、その後土地買受者が設立するSPC(土地買受者が出資するファンドや投資主となっているリート等含む)に売却することは可能でしょうか。	前段について、SPCが土地買受者になることは可能です。後段については、「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
61	実施方針	街区毎の土地買受者	7		第2 4 (3)	「事業者構成員の中から土地買受者を定める」とありますが、事業者構成員であれば20街区と21街区の土地買受者が異なってもよろしいでしょうか。	No.37の回答をご参照ください。
62	実施方針	事業土地売買契約	7		第2 4 (4)	土地売買契約を締結する予定時期をご教示ください。	平成29年度内を予定しています。詳細は、「募集要項」に示します。
63	実施方針	公募時のプレゼンテーションの実施について	8		第3 2	公募スケジュールに平成29年9月頃提案書等受付とありますが、プレゼンテーションの実施は予定されておりますでしょうか？	プレゼンテーションの実施を予定しています。詳細は、「募集要項」に示します。
64	実施方針	応募者と土地買受者	8		第3 3 (2)	応募する事業者構成員によって組成するSPC等が土地買受者となることは可能でしょうか。	No.60の回答をご参照ください。
65	実施方針	応募者の募集及び選定について	8		第3 3 (2) エ	「一部運営を他者に委ねる場合は…合意の上参加すること」と記載がありますが、提案書提出段階において、協定書等の締結による合意が必要になりますでしょうか。また、契約後の地位譲渡などは可能でしょうか。	前段について、提案書提出段階において協定書等を締結するかどうかは、事業者提案によりです。後段については、「募集要項」及び「契約条件書(案)」に示します。
66	実施方針	事業応募者の構成員	8		第3 3 (2) エ	複合施設の一部の運営受託者は、事業応募者の構成員に含まれますか？	運営受託者を事業構成員に含めるかどうかは、事業者提案によりです。なお、応募者の構成や資格要件の詳細については、「募集要項」に示します。No.30、35の回答もご参照ください。
67	実施方針	応募者の構成について	8		第3 3 (3) エ	「一部の運営を他者に委ねる場合、自らの責任で運営主体を選定し、施設設備の内容及び条件に付いて事前に協議を行い、合意の上参加すること」と記載がございますが、選定する運営主体とは、例えば複合施設の一部を賃借するテナントや事業者構成員より管理運営を受託するPM会社等、具体的にどのような主体のことを示されているのでしょうか。	事業者の提案によりです。
68	実施方針	応募者の募集及び選定について	9	18	第3 3 (4) ク	アドバイザー業務の具体的な業務内容は、ご開示頂けますでしょうか。	本事業における事業者の募集・選定及び契約締結に係る一連の支援業務です。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 実施方針に関する意見及び質問への回答 平成29年5月18日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項 目			意見・質問内容	回答	
69	実施方針	参加資格要件について	9		第3	3	(5)	イ	代表者以外の事業者構成員が本制限に抵触した際に、事業応募者から当該構成員を除外した残りの事業者構成員が、全ての資格を満たしていない場合、今後募集要項に記載される資格要件を満たした者が新たな構成員となることで、参加資格要件を満たすことはできませんでしょうか。	応募者の資格要件の詳細は、「募集要項」に示します。
70	実施方針	審査について	9		第3	4	(2)	ア	審査方式は1度の提出・審査による総合評価方式という理解でよろしいでしょうか。	審査方式に係る詳細は、「募集要項」及び「審査基準」に示します。
71	実施方針	応募者の募集及び選定について	10		第3	4	(3)		各審査基準の具体的な評価内容・評価区分・評価点数等は定められるのでしょうか。定められる場合の配分は、入札要綱にて開示頂けるのでしょうか。	ご理解のとおりです。評価項目や配点は、「募集要項」及び「審査基準」に示します。
72	実施方針	質問の受付について	11		第4	2			今回の質疑で回答いただいた内容に対する再質問や趣旨の確認の個別対応はしていただけますか。	「募集要項」公表後、民間事業者との直接対話の機会を設ける予定です。
73	実施方針	敷地の境界確定・測量状況について	13		添付資料				事業用地ア・事業用地イについて、実測及び隣地との境界確定はなされておりますでしょうか？	実測及び境界確定ともになされています。