

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8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 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
1	事業者募集要項	対象地について	1	6	1_2_ (1)、 (2)	第1	2	(1)、 (2)		本プロジェクト対象地の高低測量図を頂けませんでしょうか。	別添資料 I に示す以外の資料はございません。
2	事業者募集要項	補助制度について	1	13	1_3	第1	3			計画推進における事業者への補助制度等は想定しておりますでしょうか。	事業者への補助制度は、特に想定していません。
3	事業者募集要項	エリアマネジメント活動について	2	22	第1_3_ (1)_③	第1	3	(1)		事業用地が含まれる地域のエリアマネジメント活動について、既に活動されている地元まちづくり団体と事前協議は行われているのでしょうか。また、具体的に想定されている協働活動内容はあるのでしょうか。	今回の募集にあたって、地域のエリアマネジメント活動について、港区や地元まちづくり団体(NPO法人コムーネ汐留)と協議を行っています。 地域のエリアマネジメント活動は、地区計画策定区域を対象として、通常町会が行っている活動(防災・防犯、イベント等)や汐留大学等の地域交流活動に加え、港区との協定締結の下、港区施設である道路や公園の清掃等の維持及び補修を行っています。管理内容としては、清掃を週7日、車道・歩道を問わず石畳の補修、植栽管理等を随時行っています。 その協議の中で、コムーネ汐留からは、事業者に期待することとして、まちづくり活動の支援としてNPO法人コムーネ汐留の会員になってもらいたいこと、港区施設(道路・公園)の維持管理にかかる必要な費用分担をお願いしたいこと、金銭支援のみならず企画運営を含めた参加をお願いしたいこと、事業者に地域交流の拠点施設を設置してもらいたいこと、などが挙げられています。 その他、コムーネ汐留のホームページ、東京都NPO法人ポータルサイト(東京都生活文化局)もあわせてご確認ください。 なお、地元まちづくり団体(コムーネ汐留)と本事業に関して接触することはご遠慮ください。

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
4	事業者募集要項	事業者の定着についての解釈	2	25	第1_3 (2)	第1	3	(2)		基本協定の期間は締結日より10年とありますが、「永続的に定着して」との記載に対しては、土地買受者が基本協定期間以上に土地建物所有者として土地に定着することが、事業の目的に合致するという理解でよろしいでしょうか。	募集要項p18の3(11)に記載のとおり、所有権移転等はありませんが、ただし書きに該当するとして都の承諾を得た場合にはこの限りではないとしています。 ただし書きでは、「その所有権の移転又は権利の設定がやむを得ない理由による場合」、かつ、「当該第三者がまちづくり計画書の実施を含む基本協定に定める義務を継承する場合」に限定しています。したがって、都の承諾を得るためには、所有権移転等が次項の留意事項に適合していること及び当該第三者が義務を継承することについての十分な説明が必要になります。 提案にあたっては、以下の例示にあるように、既に募集要項や審査基準等でお示ししている本プロジェクトの目的・理念・コンセプト等の実現に向けた具体的かつ実現可能性の高いものとなるようご留意ください。 ・「汐留シオサイトイタリア街(汐留西地区)街並み景観ガイドライン」の趣旨等を十分に踏まえること ・持続的ににぎわいの創出に資するものであること ・当地区を含む周辺エリア全体を視野に入れた回遊性の向上に資するものであること ・当地区に永続的に定着し、地元まちづくり団体との協働をはじめとした多様なエリアマネジメント活用に携わるなど、長期間にわたっての積極的なまちづくりに資するものであること ・複合施設の魅力を継続的に創出し、安定的な維持管理・運営に資するものであること ・施設や空地等の配置においても、にぎわい創出・回遊性の向上・まちづくり等に資するものであること など なお、募集要項p18の3(2)に記載のとおり、基本協定期間は、原則として基本協定締結日を始期とし、事業用地の所有権移転の日から10年を経過した日を終期とする期間ですが、事業の実施状況を踏まえ、都と事業者の協議により協定期間が延長になる場合があります。 また、地元まちづくり団体からは、所有者と運営管理者が責任の所在を明確にし、円滑に連携を図れるような体制整備についての要望があることを申し添えます。
5	事業者募集要項	整備する施設の種類	3	1	1_4	第1	4			整備する施設に記載のあるもの以外の用途を導入する場合、分譲事業もしくは賃貸事業どちらを想定されておりますでしょうか。また、協議会等からの希望はありますか。	No.4の回答をご参照ください。
6	事業者募集要項	整備する施設の種類	3	1	1_4	第1	4			駐車施設や一時滞在施設、自動車シェアリングステーション等は一か所に規定の台数を整備することが望ましいのでしょうか。2ヶ所の事業用地にそれぞれに整備する場合、合計が規定台数に達していればよろしいのでしょうか。	駐車施設、一時滞在施設及び自転車シェアリングステーションの整備における街区及び箇所数の指定はありません。
7	事業者募集要項	整備する施設の種類	3	1	1_4_1_ (ア)	第1	4	(1)	ア	2ヶ所の事業用地どちらにもにぎわい施設を導入する必要がありますでしょうか。事業者提案によるものであれば、二か所どちらにもにぎわい施設を導入した場合、加点となり得るのでしょうか。	にぎわい施設について、1か所の事業用地のみに導入するか、2か所の事業用地どちらにも導入するかは、提案によります。2か所どちらにも導入したことのみをもって加点とはなりません。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
8	事業者募集要項	導入が必須となる機能	3	3	第1_4_(1)_ア・イ・ウ	第1	4	(1)	ア、イ、ウ	事業用地ア・イの双方に導入が必須でしょうか。若しくは、どちらか一方に導入すればよいのでしょうか。	No.6及びNo.7の回答をご参照ください。 なお、事業用地は一括又は連携して活用してください。
9	事業者募集要項	にぎわい創出機能について	3	9	第1_4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	にぎわい施設の創出機能として、「人を呼び込む」とありますが、呼び込む人について居住者や来街者など想定している属性はあるのでしょうか。	呼び込む人の属性については、事業者提案によるものとします。 審査基準にお示ししている通り、当該にぎわい創出機能を導入することとしたことの論理性や、当該機能を導入することにより創出されるにぎわいの意義、妥当性、具体性、実現可能性について評価しますので、それに資する提案をお願いします。
10	事業者募集要項	自転車シェアリングステーションにかかる費用負担等	3	11	4(1)ア自転車シェアリングステーション	第1	4	(1)	ア	自転車シェアリングステーションについて「事業者による工事及び費用負担の必要はない」との記載がありますが、清掃・警備・修繕等の管理も港区が行うものと考えてよろしいですか？	自転車シェアリングステーションの管理運営は、港区と協定した運営業者が行います。 (参考URL) http://docomo-cycle.jp/minato/
11	事業者募集要項	自転車シェアリングステーション	3	12	1_4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	「自転車を停めるラックを設置するスペースを提供」とあるが、そのスペースの管理は東京都の責任という認識で良いか。	No.10の回答をご参照ください。
12	事業者募集要項	自転車シェアリングステーションについて	3	12	4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	予定しているラックの形状等が分かる資料があれば、開示願います。	別添写真及び港区の「自転車シェアリング」のホームページを参考にしてください。 (参考URL) http://docomo-cycle.jp/minato/
13	事業者募集要項	駅周辺滞留者対策推進協議会への参画	3	15	第1_4_(1)_イ	第1	4	(1)	ア	協議会への参画が必須となっていますが、協議会の会費など必要な経費についてご教示ください。	会費等の費用負担は発生しません。
14	事業者募集要項	自転車シェアリングステーションについて	3	15	第1_4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	「自転車を10台以上設置可能なスペース」とありますが、1箇所でなく、複数個所で合計10台以上確保していればよいという理解で宜しいでしょうか。	No.6の回答をご参照ください。
15	事業者募集要項	自転車シェアリングステーションにかかる費用負担	3	15	自転車シェアリングステーション	第1	4	(1)	ア	自転車の貸し借りに電源や通信が必要と考えますが、電源、通信は敷地外から別途引き込まれ、事業者による負担は一切発生しないと考えてよろしいでしょうか。	電源、通信などの設備工事は不要です。 事業者による電気代・通信代等の費用負担は発生しません。
16	事業者募集要項	駐車施設について	3	18	第1_4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	東京都駐車場条例に基づく附置台数に加える20台(約300㎡＋通路)の車室の大きさ、駐車場方式(自走式・機械式)については事業者提案で決定してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
17	事業者募集要項	駐車施設に関して	3	20	4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	東京都駐車場条例での附置義務台数に加え設置する20台の事業用地ア、イの内訳に関しては、事業者の提案次第という事で宜しいでしょうか？	No.6の回答をご参照ください。
18	事業者募集要項	駐車施設について	3	21	第1_4_(1)_ア	第1	4	(1)	ア	「附置義務台数に加え。20台以上」とありますが、20台以上の台数について、2街区への配分についての条件はあるのでしょうか。	No.6の回答をご参照ください。
19	事業者募集要項	駐車場の運用	3	22	4(1)ア駐車施設	第1	4	(1)	ア	追加20台分の駐車場の運営について、大店立地法の必要駐車台数に充当することは問題ありますか？また、近隣から附置義務駐車場の隔地先として申し入れがあった場合等、月極め駐車場として貸し出すことは可能ですか？	所管課である東京都産業労働局商工部地域産業振興課への事前確認の上、ご提案ください。 導入が必須となる「附置義務台数＋20台」については月極め駐車場として貸出すことは不可とします。この台数を超える部分については、事業者の判断により貸出すことは差し支えありません。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
20	事業者募集要項	無料Wi-Fiについて	3	27	第1_4_ (1)_ア	第1	4	(1)	ア	「まちの魅力や特色を発信するコンテンツの開設・運営」とありますが、必須の提案としては、ハード面での無料Wi-Fiの設備の設置だけでなく、ソフト面でのコンテンツの開設・運営まで含まれる、と考えて宜しいでしょうか。	「コンテンツの開設・運営」は、新たなコンテンツの開設に関する提案以外にも、既存のコンテンツ(コムーネ汐留のホームページ等)との効果的な連携の提案も含まれます。 将来的な費用負担等については、提案によります。
21	事業者募集要項	無料Wi-Fiについて	3	27	第1_4_ (1)_ア	第1	4	(1)	ア	まちの魅力や特色を発信するコンテンツの運営にあたって、地元と事前協議は行われているのでしょうか。将来的な費用負担等については、今後の協議と考えて宜しいでしょうか。	No.20の回答をご参照ください。
22	事業者募集要項	一時滞在施設について	4	3	4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	一時滞在施設について、平時は飲食店利用等、営業スペースとして活用しても宜しいのでしょうか。また、1階でなくとも構わないでしょうか	一時滞在施設について、災害時以外の使用用途及び場所の指定はありません。ただし、「東京都帰宅困難者対策ハンドブック」p.13等をご参照のうえ、帰宅困難者を速やかに受け入れられる施設としてください。
23	事業者募集要項	備蓄について	4	7	4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	想定する施設利用者数について、飲食・物販等の一時利用者、もしくは滞在期間の短い宿泊利用者は、施設利用者としてカウントが必要でしょうか	施設利用者には、商業施設の利用客や宿泊者を含むものとします。
24	事業者募集要項	備蓄及び備蓄倉庫について	4	12	第1_4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	備蓄及び備蓄倉庫の整備水準の最後に、「・上記の規模以上の備蓄を確保すること。」とありますが、この項目は必須の整備基準以上を確保すること。と読み取れます。この項目を満たすことは、審査基準の中の「より工夫された提案」として認識しても宜しいですか。	備蓄及び備蓄倉庫の整備水準の記載事項を満たすことは、「より工夫された提案」とは認識していません。「より工夫された提案」の内容については、募集要項を踏まえ、事業者でご判断ください。
25	事業者募集要項	駅周辺滞留者対策推進協議会への参画	4	15	1_4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	実施方針に関する意見及び質問への回答No.19には協議会とは事業予定者決定後に具体的なご相談になると記載しているが、相互支援体制等は事業者提案でよろしいのでしょうか。それとも協議会と協議を進めてもよろしいでしょうか。	協議会との相互支援体制については、事業者提案及び事業予定者決定後の協議会との協議によるものとします。
26	事業者募集要項	駅周辺滞留者対策推進協議会について	4	15	4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	記載頂きました両協議会について、平時においては、どのような協議を行い、どの程度の頻度で会合を開催されているのでしょうか	駅周辺滞留者対策協議会の概要等については、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。
27	事業者募集要項	環境性能について	4	20	第1_4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	「「東京都建築物環境計画書制度」に基づく、環境配慮の措置(4分野)、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー性能基準に関し、環境へより配慮した計画とすること。」については事業者提案で段階1、段階2、段階3を設定することでよろしいでしょうか。	環境性能については、東京都建築物環境計画書制度に基づく段階評価の「段階1」以上を必須の整備水準とします。なお、事業者提案により段階1、段階2、段階3を設定してください。
28	事業者募集要項	環境性能について	4	20	第1_4_ (1)_イ	第1	4	(1)	イ	東京都建築物環境計画書制度に基づく各基準について、「より配慮した計画とする」とありますが、必須の整備水準として、具体的な段階の設定をご教示ください。	No.27をご参照ください。
29	事業者募集要項	文化を継承する機能について	4	24	1_4_1_ (ウ)	第1	4	(1)	ウ	文化を継承する機能とは具体的にどのようなものをイメージされておりますでしょうか。	「文化」をどのように認識するかは、提案によります。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
30	事業者募集要項	景観ガイドラインについて	4	26	第1_4_1_ウ	第1	4	(1)	ウ	ガイドライン内に「軒のラインをそろえる」という記載がございますが、建物の高さのラインを周辺の建物とそろえる(40m以下に抑える)必要があるという理解でよろしいでしょうか。	募集要項p16の第4. 1(2)イに記載のとおり、事業者は複合施設に係る計画を「汐留シオサイト5区イタリア街(汐留西地区)街並み景観ガイドライン」に適合させるよう努める必要があります。 また、地元まちづくり団体作成の「配布資料1」では、「対象敷地において当該ガイドラインを適用するにあたり、特別に条件整理を行う必要が生じる場合、例えば、総合設計、また1街区を1敷地として利用される場合を想定していないため、当該ガイドラインを元にしながらも別途協議調整事項が発生いたします」としています。 左記の事例にあるとおり、地元まちづくり団体との協議の結果、40m以下とする必要があるとの結論に至り、そのために事業予定者(優先交渉権者)が土地買受価格を支払うことができなくなり、基本協定締結に向けた協議が整わなかった場合には、募集要項に記載のとおり、都は、当該事業予定者を除外し、次順位交渉権者の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結することとなります。
31	事業者募集要項	文化を継承する機能について	4	30	1_4_1_ウ	第1	4	(1)	ウ	地元まちづくり団体等への参画をすることにより、ランニングコスト等の費用はかかりますでしょうか。かかる場合、年間いくら程度を想定されておりますでしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
32	事業者募集要項	地元まちづくり団体について	4	30	4_1_ウ	第1	4	(1)	ウ	地元まちづくり団体の主な構成員及びその対象範囲を御教示頂けませんか。また団体にて要望しつつ、実現できなかった企画案を複数、御提示頂けませんか	No.3の回答をご参照ください。
33	事業者募集要項	導入が望ましい機能について	5	4	第1_4_2	第1	4	(2)		導入が望ましい機能に記載のある保育施設について、募集要項第4. 1(2)ウに、「居住施設の整備に起因した新たな保育需要が発生する場合は」と記載がありますが、新たな需要が発生しない場合には当該地区において保育施設は求めないという解釈でよろしいでしょうか。	新たな需要が発生しない場合の保育施設への対応は、提案によります。
34	事業者募集要項	導入が望ましい機能について	5	4	第1_4_2	第1	4	(2)		「地元意向に配慮した提案」とございますが、「地域交流スペース」は、永続的に定着した事業者による持続可能な取り組みが求められているとの理解でよろしいでしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
35	事業者募集要項	保育施設	5	5	1_4_2	第1	4	(2)		求めている保育施設は認可保育でしょうか。それとも事業者の提案によるのでしょうか。	原則、認可の施設としてください。なお、施設の種別については、全体の事業計画も含めて、港区子ども家庭支援部保育・児童施設計画担当にお問い合わせください。
36	事業者募集要項	地域交流スペースについて	5	6	1_4_2	第1	4	(2)		導入が望ましい機能として、地元から地域交流スペースの要望がありますが、使用用途等どのようなものをイメージされておりますでしょうか。	No.3の回答をご参照ください。
37	事業者募集要項	にぎわい創出機能	5	8	1_4_2	第1	4	(2)		「「地域交流スペース」など」とあるが、その他地元からの意見として挙がっている具体的な「にぎわい創出機能」はあるか。	No.3の回答をご参照ください。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
38	事業者募集要項	まちづくり計画書	5	17	第1_5_ (3)	第1	5	(3)		まちづくり計画書の雛形があればご提示ください。	雛形はありません。自らの提案に基づき、基本協定に定める「まちづくり計画書」を作成し、都の承認を受けることになります。
39	事業者募集要項	まちづくり計画書	5	18	1_5_(3)	第1	5	(3)		まちづくり計画書について、フォーマット等はあるか？具体的な書式や参考書式があれば開示頂きたい。	No.38の回答をご参照ください。
40	事業者募集要項	対話について	6	18	2	第2	2			対話に際して、時間制限や持込資料に対する制限はあるでしょうか。	対話の時間は、対話参加グループの数や事前に受け付けた質問の数等によります。詳細については、提案内容に関する対話申請書を受付後、別途通知いたします。なお、持ち込み資料がある場合には、15部ご準備ください。その際、企業名は分からないようにしてください。
41	事業者募集要項	対話に際しての審査員同席について	6	18	2	第2	2			対話に際して、審査委員は同席されるでしょうか。	対話には審査委員がオブザーバーとして同席することがあります。
42	事業者募集要項	審査委員によるヒアリング	6	20	2_2	第2	2			審査委員によるヒアリング等の実施はプレゼンテーションという理解でよろしいでしょうか。	ヒアリングについては、プレゼンテーション及び委員との質疑応答等による予定です。
43	事業者募集要項	審査委員によるヒア	6	20	2_2	第2	2			ヒアリング等がプレゼンテーションの場合、発表時間や参加可能人数等をご教示下さい。	No.42の回答をご参照ください。発表・質疑応答含めて1時間程度、1グループにつき8名まで参加可能とすることを想定しています。詳細は、提案書受付後に通知します。
44	事業者募集要項	対話について	9	21	3_(8)_力	第2	3	(8)	力	対話の実施時間はどの程度でしょうか。	No.40の回答をご参照ください。
45	事業者募集要項	対話の階について	9	21	第2_3_(8)_力	第2	3	(8)	力	対話の会の1応募者の時間についてご教示ください。	No.40の回答をご参照ください。
46	事業者募集要項	提案書提出方法	9	30	3_(9)_イ	第2	3	(9)	イ	提案書提出に際して、様式毎に定められた大きさ(A4,A3)毎にファイルを分けて提出等規定はあるでしょうか。	大きさ毎にファイルを分けて提出していただく必要はございません。
47	事業者募集要項	提案書押印	9	30	3_(9)_イ	第2	3	(9)	イ	提案書提出部数が25部とありますが、25部すべてに押印は必要でしょうか。	押印欄のある様式については、1部を正本とし、押印してください。残りは副本とし、正本の写しでかまいません。
48	事業者募集要項	事業応募者の資格要件について	10	3	4_(1)	第2	4	(1)		以前の質疑にもありますが、「安定した事業運営」について、分譲マンション事業を行う場合、事業予定者が当事者ではなくなる一方、事実上、建物用途が存続する為、可否いずれにも解釈ができますが、いかがでしょうか	No.4の回答をご参照ください。
49	事業者募集要項	事業応募者の資格要件について	10	8	4_(2)_ウ	第2	4	(2)	ウ	重複参加について、提案以前については考慮されない、という解釈でよろしいでしょうか	ご理解の通りです。
50	事業者募集要項	事業応募者の資格要件について	10	10	4_(3)_ア、イ	第2	4	(3)	ア、イ	資格要件について、提案内容と同等以上の延床面積及び高さの実績がある場合、その設計・施工実績と提案する建物用途が同一であることまでは求められない、との解釈で宜しいでしょうか	提案する建物用途と同一の用途で、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの実績を求めます。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
51	事業者募集要項	指名停止等について	10	25	第2_4_ (4)_ア	第2	4	(4)	ア	当該入札参加者による構成員が東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱に基づく指名停止になった場合、当該原因が事故に起因する場合、本プロジェクトにおいては、指名停止の対象から除外することは可能でしょうか。	提案書等受付日から事業予定者の決定までの期間に、「(4) 事業応募者構成員の制限」に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、事業応募者が法人グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員により、全ての資格を満たし、都が指定する期間内に都の承諾を受けた場合には、この限りではありません。
52	事業者募集要項	未納税額証明書	10	32	4_(4)_エ	第2	4	(4)	エ	直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していないことが構成員制限にあるが、未納税額がないことを示す証明書提出の必要はあるでしょうか。	未納税額がないことを示す証明書をご提出ください。
53	事業者募集要項	事業者構成員の変更について	11	14	4_(5)_ア	第2	4	(5)	ア	事業者が法人グループの場合、提案書等の受付後に、構成員の変更、追加等は可能でしょうか。	提案書の受付後に、構成員の変更・追加をすることは可能としますが、その場合には、都の承諾が必要となります。
54	事業者募集要項	審査委員のヒアリング等について	12	18	第2_5 (2)	第2	5	(2)		審査委員によるヒアリング等については、事業者が提出した提案書に基づいて実施する認識でよろしいでしょうか。別途提案書以外にパワーポイント等の資料を作成することは必要に応じて求められるでしょうか。	審査委員によるヒアリングは、パワーポイント等を用いたプレゼンテーション及び委員との質疑応答等を予定しています。パワーポイントによるプレゼンテーションについては、資料の内容は、提案書の内容を反映したものとして下さい。 なお、詳細は、提案書の受付後に通知します。
55	事業者募集要項	土地買受者について	16	5	第4_1_ (1)_イ	第4	1	(1)	イ	法人グループを構成する複数法人が、出資者となり組成するSPCによる買受は不可でしょうか。	事業構成員が出資し設立するSPCが土地買受者になることは可能です。
56	事業者募集要項	土地買受者について	16	5	第4_1_ (1)_イ	第4	1	(1)	イ	SPCを組成する場合、提案時点で組成する必要があるでしょうか。	提案時点でSPCを組成する必要はありません。
57	事業者募集要項	土地買受者について	16	5	第4_1_ (1)_イ	第4	1	(1)	イ	20街区、21街区で土地買受者が異なっても宜しいでしょうか。	20街区、21街区で土地買受者が異なってもかまいません。
58	事業者募集要項	保育施設に関する要望	16	16	1_(2)_ウ	第4	1	(2)	ウ	保育施設の内容、規模等について港区子ども家庭支援部保育・児童施設計画担当と協議することとあるが、現段階で求めている内容・規模などの要望はあるでしょうか。	No.35の回答をご参照ください。
59	事業者募集要項	維持管理・運営等について	16	23	1_4_1_ (4)	第4	1	(4)		複合施設の維持管理・運営についての基準はございますでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
60	事業者募集要項	埋蔵文化財等に関する費用負担	16	29	2_(1)_埋蔵文化財の発見に起因する費用負担	第4	2			埋蔵文化財の本調査費用や土壌汚染対策の追加費用等事業者が負担する可能性がある費用は、審査基準P7 27行の事業リスクには含めないと考えてよろしいでしょうか。	当該費用は事業リスクに含むものと考えます。
61	事業者募集要項	埋蔵文化財等に関する費用負担	16	32	(1)埋蔵文化財の発見に起因する費用負担	第4	2	(1)		埋蔵文化財に起因する費用負担は、最低価格査定時に考慮されていますでしょうか。また、考慮されている場合は、見込まれている費用をお教えてください。	埋蔵文化財に起因する費用負担は、最低売却価格査定時に考慮されていません。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
62	事業者募集要項	埋蔵文化財等に関する費用負担	16	32	(1)埋蔵文化財の発見に起因する費用負担	第4	2	(1)		対象地周辺において、遺跡等が発見され本調査に至ったことはありますでしょうか。	都では把握しておりません。
63	事業者募集要項	地中埋設物に関する情報開示	16	33	(2)埋蔵文化財の発見に起因する費用負担	第4	2	(1)		区画整理以前の建物の地下躯体、区画整理事業における解体撤去範囲等、地中残存物に関する情報開示をお願いできませんでしょうか。 (事業スケジュールへの多大な影響が懸念されるため)	No.1の回答をご参照ください。
64	事業者募集要項	土壌汚染に関する費用負担	17	4	(2)土壌汚染に関する費用負担	第4	2	(2)		土壌汚染に関する費用負担は、最低価格査定時に考慮されていますでしょうか。また、考慮されている場合は、見込まれている費用をお教えてください。	土壌汚染に係る費用は、最低売却価格査定時に考慮されていません。
65	事業者募集要項	その他残存物の撤去・処分等に関する費用負担	17	16	(3)その他の残存物の撤去・処分等にかかる費用負担	第4	2	(3)		その他残存物の撤去・処分等に係る費用負担は、最低価格査定時に考慮されていますでしょうか。また、考慮されている場合は、見込まれている費用をお教えてください。	その他残存物の撤去・処分等に係る費用負担は、最低売却価格査定時に考慮されていません。
66	事業者募集要項	その他残存物の撤去・処分等に関する費用負担	17	16	(3)その他の残存物の撤去・処分等にかかる費用負担	第4	2	(3)		その他残存物の数量・箇所数について、お教えてください。	「募集資料 別添資料I 資料集」をご参照ください。
67	事業者募集要項	土壌汚染について	17	8	2_(2)	第4	2	(2)		「(2)土壌汚染に関する費用負担」に明示されている以外の土壌汚染が確認された場合の費用負担について、ご教示ください。	「(2)土壌汚染に関する費用負担」の記載以外の土壌汚染にかかる費用負担は、事業者負担となります。
68	事業者募集要項	残置物について	17	8	2_(3)	第4	2	(3)		既存建物の基礎、杭、山留等の残置は無いものと考えて宜しいでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
69	事業者募集要項	土壌汚染について	17	8	2_(2)	第4	2	(3)		地歴調査資料を開示戴けないでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
70	事業者募集要項	その他残存物について	17	18	2_(3)	第4	2	(3)		現況の駐車場以前の建物基礎、現況照明柱等の基礎に関する資料がありましたら、開示頂けませんか	No.1の回答をご参照ください。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
71	事業者募集要項	地中残存物の撤去費用について	17	18	第4.2_(3)	第4	2	(3)		現在確認されていない地中残存物を含めて、処分費は事業者負担となっておりますが、いかなる状況であっても協議の余地があるとの理解で宜しいでしょうか。	募集要項に記載のとおり、地中残存物の撤去費は事業者負担とします。
72	事業者募集要項	地中埋設物に関する情報開示	17	18	(3)その他の残存物の撤去・処分等にかかる費用負担	第4	2	(3)		区画整理以前の建築物等の地下躯体、区画整理事業における解体撤去範囲等、地中残存物に関する情報開示をお願いできませんでしょうか。 (地中埋設物の状況によっては多大な障害削孔費用・工期を要する恐れがあり、事業計画への影響が大きい)	No.1の回答をご参照ください。
73	事業者募集要項	地中残存物について	17	18	第4.2_(3)	第4	2	(3)		土地区画整理事業仮換地前に当該街区に存していた建物の地下躯体は現状敷地内に残置されている状態でしょうか。残置されているのであれば、既存地下外壁、基礎底レベルの分かる資料をいただけますでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
74	事業者募集要項	協定期間について	18	10	3_(2)	第4	3	(2)		本事業の実施状況等を踏まえ、協定期間を延長できる、とありますが、建物竣工時期、開業時期が延びる、以外の事由により、協定期間が延長となる可能性はございますか	No.4の回答をご参照ください。
75	事業者募集要項	土地買受者複数の場合について	18	13	3_(4)	第4	3	(4)		土地買受者が複数の場合、全ての土地買受者が協定を結ぶのでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	事業者募集要項	契約に関する条件	18	27	4.3_(10)	第4	3	(10)		所有権移転の日から10年経過後、用途変更が可能という認識で宜しいでしょうか。	No.4の回答に準じます。
77	事業者募集要項	リート等への第3者への売却について	18	28	3_(11)	第4	3	(11)		土地買受者が土地、建物所有後、土地および建物をファンドやリート等含む第3者へ売却することは可能か	No.4の回答をご参照ください。
78	事業者募集要項	第三者への所有権移転について	18	29	3_(11)	第4	3	(11)		まちづくり計画書の実施・利用用途を変更しない前提であっても、やむを得ない理由がない限り、ファンド、リートを含む第三者への所有権移転について、提案書にて明確に記載した場合も、承認頂けないのでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
79	事業者募集要項	所有権の移転について	18	29	第4.3_(11)	第4	3	(11)		「所有権を第三者に移転し、または第三者のために権利を設定してはならない。ただし、やむを得ない理由の場合は、～この限りでない」とありますが、分譲住宅の場合はやむを得ない理由に該当するのでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
80	事業者募集要項	所有権の移転について	18	29	第4.3_(11)	第4	3	(11)		SPCを組成した場合、出資持分の譲渡は転売とは看做さないという理解で宜しいでしょうか。	No.4の回答に準じます。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
81	事業者募集要項	所有権の移転について	18	29	第4_3_ (11)	第4	3	(11)		グループで提案した場合、グループ構成間での譲渡は認められるという理解で宜しいでしょうか。	No.4の回答に準じます。
82	事業者募集要項	契約に関する条件	18	29	第4_3_ (11)	第4	3	(11)		「(11)土地買受者は、事業用地について、その所有権を第三者に移転し、又は第三者のために権利を設定してはならない。」とございますが、分譲マンションのほか信託受益権を分譲するマンションなどのような分譲マンションに類する事業形態は一切不可という理解でよろしいでしょうか。また、第三者について、事業用地及び建物について、ファンドやリートへの転売は禁止であるということによろしいでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
83	事業者募集要項	契約に関する条件	18	29	第4_3_ (11)	第4	3	(11)		基本協定期間(10年間)の終期迄は、第三者に対する所有権移転は不可でしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
84	事業者募集要項	契約に関する条件	18	29	第4_3_ (11)	第4	3	(11)		基本協定期間(10年間)の終期後は、第三者に対する所有権移転は可でしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
85	事業者募集要項	契約に関する条件	18	30	第4_3_ (11)	第4	3	(11)		ただし書き以下の場合とは例えばどのような場合が該当しますでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
86	事業者募集要項	企画、設計に係るリスク	19	10	第5_1 (4)	第5	1	(14)		仮に総合設計制度を適用した建物高さ60mの施設計画を提案し、本プロジェクトにおける審査委員会の審査を経て優先交渉権者として選定されたにも関わらず、選定後の地元まちづくり協議会との街並みに関する景観協議の結果、周辺の建物との軒のラインを揃えることが望ましいとの結論となり、総合設計制度を適用せずに建物高さを40m以下とする必要がある場合、施設計画の前提が変わるため提案土地買受価格を支払うことができないリスクに対しては、どのような対応となりますでしょうか。	No.30の回答をご参照ください。
87	別添資料I 資料集	配付資料・閲覧資料について	0	13						配付資料・閲覧資料について質問がある場合は、個別での問い合わせで対応していただけるのでしょうか。	配付資料・閲覧資料についての、個別での問い合わせはご遠慮ください。対話申請書と同時に提出する事前質問書に記載するようにしてください。
88	別添資料I 資料集	敷地高低差について	2		添付資料2	添付資料2				敷地内の高低差がわかる資料を開示していただけますでしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
89	別添資料I 資料集	地盤レベルについて	2	2		添付資料2				測量図が資料として添付されていますが、地盤レベルがわかる資料の開示は可能でしょうか。	No.1の回答をご参照ください。
90	別添資料I 資料集	下水道樹の扱い	11		現況インフラ整備図-下水道	添付資料4				現在敷地内に存在する下水道樹、配管の財産区分は事業主に移管されるという認識で間違いありませんか。その際、既存の樹は敷地内最終樹という扱いになるのでしょうか。仮にその場合、敷地外直近で公設樹を新設する必要性はありませんでしょうか。また、既存のマンホールが敷地内外に差し掛かっているため、管理協定等の協議が別途必要になるのでしょうか。その場合、協議は事業主が主体となっていくのでしょうか。	そのような認識で間違いありません。また、下水道局との協議では、既存の下水道施設を使用することは可能とのことです。使用に当たっては、下水道局との協議が必要ですので、当方に相談してください。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
91	別添資料I 資料集	残置物について	15			添付資料8				「照明等の配線が地下埋設となっているので、電線のみを撤去し、さや管は、残置するものとする」とありますが、こういった趣旨でしょうか。計画上、撤去が必要な箇所は、撤去可能と考えて宜しいでしょうか。	事業者にとって撤去が必要な残存物については、撤去していただいて構いません。
92	別添資料I 資料集	敷地レベルについて	15			添付資料8				敷地のレベルの資料があれば、開示戴けないでしょうか。T.Pもご教示願います。	No.1の回答をご参照ください。
93	別添資料Ⅱ 審査基準	にぎわい創出	6	21	7_(4)_ ①_ア_a_(a)	7	(4)	①	ア	「当該にぎわい創出機能」とは募集要項3ページに記載の「にぎわい創出機能」と同義でしょうか。また、契約条件書2ページに記載の事業用地に施設利用者が定着すること等による「業務機能、商業機能及びまちづくり活動スペース等のにぎわいを創出する機能」とも同義でしょうか。	すべて同義とご理解ください。
94	別添資料Ⅲ 様式集	提案書等作成要領について		8	提案書等作成要領	提案書等作成要領	5			提案書で使用する文字の大きさと、本文は9ポイント以上とし、図中の文字についてはこの限りではないとありますが、表についても同様に9ポイント以下でも記載可能と考えて宜しいでしょうか。	提案書に挿入する表の文字サイズは、9ポイント以下でも可能とします。
95	別添資料Ⅲ 様式集	PowerPointによる各様式の作成可否について		13	提案書等作成要領 8.	提案書等作成要領	8			「各様式は、Microsoft Word またはMicrosoft Excel(2010以前のバージョン)を使用して作成し…」との記載がありますが、同様に汎用性の高いMicrosoft PowerPoint による作成は認められませんでしょうか？(特に図面の縮尺保持等に不都合が想定される為。)	原則として、Microsoft Word またはMicrosoft Excel(2010以前のバージョン)としますが、止むを得ない場合は、Microsoft PowerPointによる作成でも問題ありません。
96	別添資料Ⅲ 様式集	押印について	7	11	様式01～03	様式01～03				提出部数は25部ですが、様式01～03の押印は、1部押印して24部写しでよろしいでしょうか。	No.47の回答をご参照ください。
97	別添資料Ⅲ 様式集	定款の発効日	7	32	2_※5	様式01				定款は事業者募集要項公表日以降に公布されたものでしょうか。	定款は、事業者募集要項公表以前に公布されたものでも構いません。ただし、最新のものを提出してください。
98	別添資料Ⅲ 様式集	会社概要について	7	33	2_※5	様式01				添付資料にある法人概要は、会社パンフレットでよいでしょうか。	法人概要の書式に指定はありません。
99	別添資料Ⅲ 様式集	納税証明書	7	37	2_※5	様式01				法人税納税証明書の提出を添付することとあるが、法人事業税についての納税証明書を提出する必要はあるでしょうか。	法人事業税の納税証明書は提出してください。
100	別添資料Ⅲ 様式集	法人登記簿謄本	7	38	2_※5	様式01				法人登記簿謄本については、現在事項証明書か履歴事項証明書の指定はあるでしょうか。	法人登記簿謄本については、現在事項証明書としてください。
101	別添資料Ⅲ 様式集	業務実績を示す資料	8	29	2	様式02				業務実績として挙げた建物が、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さであることを示すための、図面や請書等の資料を添付する必要はあるでしょうか。	業務実績に関する図面・請書の提出の必要はありません。
102	別添資料Ⅲ 様式集	様式05と様式06の記載内容について	11	1	様式05、様式06	様式05～06				様式05、様式06のどちらにも審査基準の「2か所の事業用地を…」と「施設や空地等の配置において…」の2項目について評価する。とありますが、様式05は理念やコンセプトからの視点で記載し、様式06は施設計画からの視点で記載するという理解で宜しいでしょうか。また、コンセプトと施設が説明上切り離せない場合は、それぞれの様式に同じ提案文を記載しても、評価の対象となるのでしょうか。	前段については、ご理解の通りです。また、後段の通り、切り離せない場合もあると思います。その場合は、様式05と様式06を一体のものとして評価します。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
103	別添資料Ⅲ 様式集	透視図について	15	7	様式09	様式09				透視図は様式1枚あたり1カットではなく、複数カットを掲載してよいでしょうか。	透視図について、様式1枚に複数カットを掲載してもかまいません。
104	別添資料Ⅲ 様式集	真北について	16		4_ア_様式10	様式10				日影図作成にあたって真北のわかる資料を開示していただけますでしょうか。	追加で提示できる資料はありません。
105	別添資料Ⅲ 様式集	長期収支計画書	31	1	様式22～25	様式22～25				様式22～25は、提案する事業内容に応じて必要なものを提出すると考えてよろしいでしょうか。	様式22～25については、提案内容を踏まえ、すべて提出してください。
106	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	土壌汚染に対する費用負担	9	12	13_3	別紙A	第3章	第13条	3	売買契約後、土壌汚染調査により選定事業者の負担する費用が膨大となり、建設工事及び運営を行うことが客観的に著しく不相応となった場合、費用負担について都と協議することは可能でしょうか。	都の実施した任意の調査の結果部分に関するものである場合には協議することは可能ですが、当該部分以外に起因する追加費用に関する協議は、不可とします。
107	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	埋蔵文化財発掘調査に要する費用負担について	9	24	第3章_第14条_3	別紙A	第3章	第14条	3	「試掘等調査に要する費用は、事業者の負担とするが、その他埋蔵文化財に関連して発生する費用の負担については、都と事業者との間で協議する」とありますが、試掘等の結果、遺跡が残存確認された場合の本調査の費用負担については、後段の「その他埋蔵文化財に関連して発生する費用」に該当すると考えてよろしいでしょうか。	基本協定書(案)第14条第1項及び第2項を以下のとおり変更し(変更点は下線部)、第3項を削除いたします。 『1 「事業者」は立会い調査の結果、埋蔵文化財発掘調査が必要と判断された場合には、 <u>「事業者」の責任及び費用において</u> 、当該調査を行う。 2 前項にいう埋蔵文化財発掘調査は、「建設期間」において遺構等が発見された場合についても <u>「事業者」の責任及び費用において</u> 実施するものとする。』
108	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	設計業務の完了後の提出資料	10	6	16_3	別紙A	第3章	第16条	3	「その他都が指定する資料」とあるが、どのようなものを言っているか。	現時点で具体的な想定はありません。
109	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	複合施設の完成検査について	12	2	基本協定書(案)第22条	別紙A	第4章	第22条		複合施設の完成検査について、二敷地の竣工時期が異なる可能性、また同一建物内でも利用用途により、部分的に開業時期が異なる可能性もあります。一斉開業とならない場合、完成検査のご報告は、どのように対応すれば宜しいでしょうか	開業日が異なる場合は、それぞれに対応します。 なお、複合施設は、原則として、土地売買契約の締結後、3年以内に着工し、5年以内に竣工することとなっていることにご留意ください。
110	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	転売の制限範囲について	13	10	基本協定書(案)第4章第26条	別紙A	第4章	第26条		同条項は分譲マンション等も含まれるという理解で宜しいでしょうか。	No.4の回答をご参照ください。
111	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	転売等の制限	13	11	第2_別紙A_第4章_26条	別紙A	第4章	第26条		街づくり計画書に定める義務が履行されるならば、竣工後に事業者構成員間で土地の売買することは可能か。(土地買受者からにぎわい創出担当企業への売却など)	No.4の回答に準じます。
112	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	所有権の移転時期について	24	15	土地売買契約書(案)第6条	別紙B		第6条		通常の不動産売買契約ですと、所有権移転登記書類の引渡しと売買代金の支払いは同時履行としますが、本件、第6条を所有権の移転と同時に、所有権移転登記申請書を引渡す旨の記載に変更することは可能ですか。	原則として第6条原案のとおりとします。
113	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	転売等の制限	24	25	第2_別紙B_第7条_3	別紙B		第7条	3	新築建物の竣工後の売買については制限があるか。土地と同様と考えてよいか。	No.4の回答をご参照ください。

東京都 汐留西地区都有地活用プロジェクト 募集要項に関する意見及び質問への回答 平成29年8月3日

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目				意見・質問内容	回答
114	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	新築建物の所有者	24	25	第2_別紙B_第7条_3	別紙B		第7条	3	土地買受者は、事業者構成員のうちの1社に対して借地を設定したうえで、自社に代わりこの構成員に建物を建築保有させ、にぎわい事業の用に供させることは認められるか。	No.4の回答をご参照ください。
115	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	瑕疵担保責任の範囲について	25	19	土地売買契約書(案)第10条	別紙B		第10条		同条にて隠れた瑕疵は負わないと規定されていますが、基本協定書(9頁)第13条で土壌汚染等が都の実施した任意の調査の結果部分に関するものについては、協議次第で一部ご負担いただけるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
116	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	瑕疵担保責任の範囲について	25	19	土地売買契約書(案)第10条	別紙B		第10条		同条にて隠れた瑕疵は負わないと規定されていますが、基本協定書(9頁)第14条で埋蔵文化の調査費用については、協議次第で一部ご負担いただけるという理解で宜しいでしょうか。	全て事業者負担とします。なお、No.107の回答をご参照ください。
117	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	調査協力義務について	25	21	土地売買契約書(案)第11条	別紙B		第11条		同条の規定は、半永久的に存続する義務という理解で宜しいでしょうか。	本条の規定は、基本協定第7条の協定期間を想定しております。No.4の回答も合わせてご確認ください。
118	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	原状回復について	26	19	土地売買契約書(案)第15条	別紙B		第15条		同条第2項について、土地の滅失・毀損とは具体的にどのようなイメージでしょうか。(自然現象による地盤沈下や地震等、買主に帰責事由がない場合においても減損額を支払う必要があるのでしょうか)	滅失又は毀損とは、例えば汚染等により土地の価値が減損しているような場合を指します。解除に伴い原状回復をするための代替措置として、帰責性の有無にかかわらず、減損額を支払う必要があります。
119	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	契約の費用について	27	7	土地売買契約書(案)第18条	別紙B		第18条		都が保有する売買契約書については印紙税が発生すると思いますが、折半ではなく買主負担ということで宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。なお、都は非課税団体であるため、土地買受者が保有する契約書には印紙税は発生しません。
120	別添資料Ⅳ 契約条件書(案)	危険負担について			その他					契約～決済時の間に、天変地異等の不可抗力で対象地が利用できなくなった場合の規定がございませんが、その場合は売主様のご負担という理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	資料名	質問項目	頁	行	項目	項 目	意見・質問内容	回答
-----	-----	------	---	---	----	-----	---------	----

<別添写真(No.12関連)>

