

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

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

平成23年9月

東京都都市整備局

| No | 質問タイトル              | 該当箇所    |    |    |       | 質問   | 回答  |
|----|---------------------|---------|----|----|-------|--|---|
|    |                     | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目    |  |   |
| 1  | 高度な防災都市の形成に関する都との協議 | 事業者募集要項 | 2  | 28 | 3.(3) | 帰宅困難者に対する支援や、災害等に備えた物資等の備蓄、災害時における的確な情報の提供や都民生活における地震等の災害への備え等について、特段の配慮を求めるとありますが、提案書等の提出前に、それらの取り組みについて、都と協議することは可能でしょうか。  | 対話にて、提案内容と都の意向との間の齟齬の有無については確認できますが、提案内容の良し悪しについては都と協議することはできません。あわせてNo2及びNo284の回答を参照してください。  |
| 2  | 高度な防災都市の形成          | 事業者募集要項 | 2  | 30 | 3.(3) | 「高度な防災都市の形成」について、「帰宅困難者に対する支援等について特段の配慮を求めるとありますが、支援施設の規模や内容について具体的な条件はありますか。」   | 提案で示された地域貢献施設、商業施設、その他施設等の利用者および従業員等が帰宅困難に陥らないようにするとともに、可能な限り、周辺の帰宅困難者の受入に配慮することを求めます。        |
| 3  | ファイナンスの関心表明         | 事業者募集要項 | 3  | 26 | 6.(1) | 設立したSPCが金融機関等からの融資を予定する場合、提案時に金融機関等からの関心表明等、融資の確からしさを証明する書面の整備は必要でしょうか。  | 必須ではありませんが、提案内容の確実性を説明するための補足資料（金融機関等からの関心表明書等）の添付は可能です。                                      |
| 4  | TMKの扱い              | 事業者募集要項 | 3  | 26 | 6.(1) | 会社法上のSPCを設立、とありますが、広義の意味では資産流動化法上のTMK（特定目的会社）をSPCとして認めて頂くことは可能でしょうか。   | 会社法上の株式会社を設立してください。   |
| 5  | 事業構成員の役割            | 事業者募集要項 | 3  | 28 | 6     | 「事業構成者」は「事業者とともに東京都と基本協定を締結した事業予定者」とあり、「事業者構成員」は「事業構成者の全部または一部を構成する民間企業等」と定義されております。一方、契約条件書P1「第1用語の定義」に「事業構成者」の定義はなく、また、契約条件書P5「第3基本協定」(1)においては、「基本協定に参加する当事者は、都、事業者及び事業者構成員とする。」と規定されております。基本協定の当事者に関して、事業者募集要項では「事業構成者」、契約条件書では「事業者構成員」が当事者とされており、各々の定義を整理ください。 | 契約条件書にて記載のない定義は事業者募集要項によります。事業者募集要項と、契約条件書は同様の条件を設定していると考えています。                               |
| 6  | 権利調整                | 事業者募集要項 | 4  | 4  | その他   | 既存店舗所有者との調整の上とありますが、今現在の要望、契約書等のエビデンス、諸条件があればご教示をお願い致します。  | 既存店舗所有者に関しては、現段階で提示している資料で提案してください。   |
| 7  | テナントリーシング           | 事業者募集要項 | 4  | 4  | 6.(3) | 既存店舗所有者との権利調整とありますが、整備する施設内の商業施設において、リーシングの際に制限を設けるような事はございますでしょうか？（ex.既存店舗所有者と業種がかぶらないようにする等）   | 既存店舗所有者と事業者で調整することになりますが、意向を尊重してください。   |
| 8  | 更地返還の内容             | 事業者募集要項 | 4  | 17 | 6.(7) | 事業場所を更地とした上で、都に返還する。とありますが、更地とはどの範囲まで建物等を撤去することを指すのでしょうか。  | 更地とは地下の基礎構造までを除却した状態を指します。また契約条件書別紙B「定期借地権設定契約書（案）第19条第1項についてもあわせて確認してください。                   |
| 9  | 事業スケジュール            | 事業者募集要項 | 4  | 19 | 7     | 平成24年度以降の想定スケジュールが示されていないものは原則スケジュール遵守とし、予期せぬ状況が発生した場合、都の了承が得られれば多少のスケジュール見直しができるものと考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。  | 提案したスケジュールを遵守していただくことが基本となりますが、真にやむをえない事由と認められる場合のみ、事業者は都と協議の上、承諾を得られた場合にはスケジュールを変更することができます。 |
| 10 | 事業予定者               | 事業者募集要項 | 5  | 6  | 1.(3) | 事業予定者の構成員（コンソーシアム）の確定はいつまでにする必要がありますか。対話申請書提出時と、理解でよろしいでしょうか。また、それ以降の構成員の変更は認められるのでしょうか。   | コンソーシアム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)についてあわせて参照してください。                  |
| 11 | 事業予定者               | 事業者募集要項 | 5  | 6  | 1.(3) | 事業予定者の構成員（コンソーシアム）はいつまでに確定させる必要がありますか。   | No10の回答を参照してください。   |
| 12 | 事業予定者               | 事業者募集要項 | 5  | 6  | 1.(3) | 事業予定者は提案書提出後に、その構成員を変更することは可能でしょうか。  | No10の回答を参照してください。   |
| 13 | 基本協定の締結時期           | 事業者募集要項 | 5  | 6  | 1.(3) | 基本協定の締結時期に期限はあるでしょうか。  | 事業予定者がSPCを設立する期間等を踏まえ、平成24年度早期の締結を想定しています。  |
| 14 | 事業応募者の確定時期          | 事業者募集要項 | 5  | 13 | 2     | 事業応募者が複数の企業で構成する場合、その確定（変更が認められなくなる時点）は下記のいつの時点でしょうか。資格要件事前確認書提出+返答時 提案内容に関する対話の実施時 提案時  | No10の回答を参照してください。   |
| 15 | スケジュール              | 事業者募集要項 | 5  | 13 | 2     | 10月末の提案書の提出の後にプレゼンの機会等のご予定はございますでしょうか？ご教示をお願い致します。   | 提案書の提出後、ヒアリングにあわせた提案概要説明（15分程度）を設ける予定です。なお、説明に当たっては提案書の抜粋のみの使用を認める予定です。模型の持ち込み及び動画の使用は認めません。  |
| 16 | 資格要件の確認             | 事業者募集要項 | 5  | 25 | 2     | エリアマネジメントについては定性的な判断となるので、応募者として判断が困難です。資格要件について、資格要件事前確認書の受付後、その資格が不可であった場合、別の企業への打診を行わざるをえませんが、その後提案時まで再確認を得ることは可能でしょうか。   | 原則として参加資格要件事前確認申請は1回のみとします。あわせて平成23年8月23日に東京都都市整備局が公表した「エリアマネジメントの手引き」を参考にしてください。             |
| 17 | 資格要件の確認             | 事業者募集要項 | 5  | 25 | 2     | エリアマネジメントの資格要件について、資格要件事前確認書の受付後、その資格が不可であった場合、その後提案時まで再度資格要件を満たすか確認していただくことは可能でしょうか。（エリアマネジメントの定義が不明なため、要件を満たすかどうか事業者として判断できないが、資格要件確認時に不可とされた場合は、その時点で応募資格がなくなってしまうのか。）  | No16の回答を参照してください。   |

| No | 質問タイトル          | 該当箇所    |    |    |         | 質問  | 回答  |
|----|-----------------|---------|----|----|---------|---|---|
|    |                 | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目      |   |   |
| 18 | 応募の辞退           | 事業者募集要項 | 5  | 33 | 2       | 提案書提出後、事業予定者決定まで(審査期間中)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、ペナルティー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。  | 可能です。   |
| 19 | 応募参加希望の取り下げ     | 事業者募集要項 | 6  | 26 | 3 (3)   | 応募参加希望表明書を提出致しておりますが、仮に10月の提案を見合わせる場合には辞退届等の書類手続きは必要でしょうか。  | 不要です。   |
| 20 | 関係諸官庁との事前協議     | 事業者募集要項 | 6  | 27 | 2 (3)イ  | 応募参加希望表明書の提出は関係諸官庁等との事前協議を行うための必要要件とする。とありますが、事前協議の際には、応募参加希望表明書の副を提示する等が必要となるのでしょうか。   | 応募参加希望表明書の提示は必要ありません。   |
| 21 | 関係諸官庁等との協議      | 事業者募集要項 | 6  | 28 | 3 (3)イ  | (添付資料4)の事前協議先については、本件協議に関して事前に情報共有されておりスムーズに協議に応じて頂けるという認識でよいでしょうか。   | 一般的な事前協議と同様に関係諸官庁等と協議をお願いします。   |
| 22 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 1  | 3 (7)   | 対話の実施に関して、時間制限や項目の制限はあるのでしょうか。  | 対話の時間は1時間程度、事業者募集要項等に関する項目に限ることを想定しています。  |
| 23 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 1  | 3 (7)   | 事前質問書に記した質問項目について、再度対話の中で確認することは可能でしょうか。  | 可能です。   |
| 24 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 5  | 3 (7)イウ | 提案内容に関する対話の実施は企業グループごとに実施することとをふまえ対話申請書に所要の記載事項を記載し資格要件事前確認結果通知の写しを添付することとですが、対話の時点で組成されたグループ法人を記載することとし、その後の法人追加は可能なものと考えてよろしいでしょうか。ご教示ください。 | 対話を実施する際は、資格要件事前確認を受けた者からなるグループでの参加を基本としますが、提案書提出時までに入れ替えは可とします。  |
| 25 | 事前対話の申請について     | 事業者募集要項 | 8  | 6  | 3 (7)ウ  | 事前対話の申請において、事前質問書とは別途参考資料を持参してもよろしいでしょうか？または対話の際に質問書とは別途参考資料を用いてよろしいでしょうか？  | 質問事項を補足する参考資料の提出・持参等は認めます。  |
| 26 | 対話時の資料          | 事業者募集要項 | 8  | 8  | 3 (7)ウ  | 対話時に都へ提示する資料は、事前質問書のほかに説明を補足する図面及び説明資料等を用意してもよろしいでしょうか。   | No25の回答を参照してください。   |
| 27 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 16 | 3 (7)オ  | 対話の席上で事前質問書以外の補足説明資料を提示することは可能でしょうか。  | No25の回答を参照してください。   |
| 28 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 16 | 3 (7)オ  | 対話時間はどの程度を予定しているのでしょうか。(時間制限があるのでしょうか。)   | No22の回答を参照してください。   |
| 29 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 16 | 3 (7)オ  | 対話には審査委員は同席されるのでしょうか。また、対話の内容は審査には影響しないという理解でよろしいでしょうか。   | 審査委員は対話が適切に行な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。なお対話の内容は審査には影響しません。  |
| 30 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 16 | 3 (7)オ  | 対話には審査委員は同席しないとの理解でよろしいでしょうか。   | No29の回答を参照してください。   |
| 31 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 16 | 3 (7)オ  | 対話の内容は審査に影響しないとの理解でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。  |
| 32 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 17 | 3 (7)   | 1回の対話の中で、都からの回答によっては、その場で新たな質問を追加せざるを得なくなることが予想されます。「対話」にはある程度自由度があるものと解釈してよいでしょうか。   | No23の回答を参照してください。   |
| 33 | 提案内容に関する対話の実施   | 事業者募集要項 | 8  | 18 | 3 (7)カ  | 対話の内容は審査委員にも伝わらないとの理解でよろしいでしょうか。  | No29の回答を参照してください。   |
| 34 | 提案書             | 事業者募集要項 | 8  | 21 | 3 (8)ア  | 提案書等とは様式集の(様式01)~(様式73)までとの理解でよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 35 | プレゼンテーション       | 事業者募集要項 | 8  | 21 | 3 (8)   | 提案書等の提出後、プレゼンテーションの機会は想定されていらっしゃいますでしょうか。   | No15の回答を参照してください。   |
| 36 | 企業名             | 事業者募集要項 | 8  | 21 | 3 (8)   | グループ構成員以外の業務担当企業等で、業務委託契約が締結されているか否かにかかわらず、提案書等に企業名を出すことは、可能でしょうか？ご教示をお願い致します。  | 可能です。ただし、様式集に記載のとおり、応募企業名及び応募企業を推定できるような内容とはしないで見てください。   |
| 37 | 提案書等の提出         | 事業者募集要項 | 8  | 21 | 3 (8)   | 公表されている資料の中で、提案書の提出様式がダウンロード出来るようになっていますが、様式集の体裁を同一のかたちにした上で、パワーポイント等を利用しての提出は可能でしょうか？ご教示をお願い致します。  | 最終的な体裁として、ワード・エクセルによる提出をお願いしますが、パワーポイントなど他のアプリケーションを活用して作成した資料を図として添付することを妨げるものではありません。ただしこの場合都は、文字のコピー & ペーストなど審査に必要な追加の資料提供等を要請する場合があります。 |
| 38 | 製本方法            | 事業者募集要項 | 8  | 21 | 3 (8)   | 製本する様式の分類、製本方法をご指示ください。   | 提案書は分類せず、様式番号順にすべて一体のものとしてファイル等に綴じて提出してください。  |
| 39 | 提出様式            | 事業者募集要項 | 8  | 22 | 3 (8)   | 別紙6には、提出物の表紙や目次等がありませんが、表紙や目次など様式集にないものを添付すると失格になるのでしょうか。   | 表紙や目次など、提案内容に直接関係ない資料については提案によります。  |
| 40 | 提出様式            | 事業者募集要項 | 8  | 22 | 3 (8)   | 別紙6には、提出物の表紙や目次等がありませんが、提案者の考えによって様式集にないものを自由に追加してもよいのでしょうか。  | No39の回答を参照してください。   |
| 41 | エリアマネジメント活動の担当者 | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4 (2)ア  | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合というのは、事業者と契約した企業等へ外注する場合と解釈してよいですか。   | 事業者が事業者構成員以外の企業等へ外注する場合を指します。   |
| 42 | エリアマネジメント活動の担当者 | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4 (2)ア  | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合は、様式01にはエリアマネジメントを行う者の名前は記入しないという点でよろしいでしょうか。   | エリアマネジメント活動の担当者のうち、1者は資格要件を満たし事業者構成員となる予定の者として応募参加してください。   |
| 43 | エリアマネジメント活動の担当者 | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4 (2)ア  | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合、委託先の企業(応募者構成員外)も様式Eの資格要件事前確認書の提出をしてもよいのでしょうか。  | No41及びNo42の回答を参照してください。   |

| No | 質問タイトル                 | 該当箇所    |    |    |           | 質問   | 回答   |
|----|------------------------|---------|----|----|-----------|--|--|
|    |                        | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目        |  |  |
| 44 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4.(2)ア    | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合は、委託先の事業者の活動実績は要項P10に提示されたエリアマネジメント活動の資格要件を満たす必要があり、様式06を提出する必要があるということでしょうか。  | No42の回答を参照してください。  |
| 45 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4.(2)ア    | 事業応募者の誰もエリアマネジメント活動の資格要件を満たさなくとも、エリアマネジメント活動を他のもの(資格要件を満たす企業)に委ねれば、全体としての資格要件を満たすと解釈すればよいですか。  | No42の回答を参照してください。  |
| 46 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4.(2)ア    | エリアマネジメント活動を他のもの(応募者構成員外)に委ねる場合、応募者構成員の誰もエリアマネジメント活動の資格要件を満たさなくとも、全体としての資格要件を満たすと解釈してよろしいでしょうか。  | No42の回答を参照してください。  |
| 47 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4.(2)ア    | 今回のエリアマネジメント活動には「地域産業活性化」既存のエリアマネジメント活動への協力の2項目があります。エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合は、それぞれ別々の複数の企業へ委ねてもよいでしょうか。   | ご理解の通りですが、No42の回答をあわせて確認してください。  |
| 48 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 9  | 2  | 4.(2)ア    | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合、委託先の企業(応募者構成員外)が資格要件を満たしているかどうかの確認はいつ、どのようにすればよろしいでしょうか。  | No42の回答を参照してください。なお、それ以外の者については資格要件の確認は行いません。  |
| 49 | エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合 | 事業者募集要項 | 9  | 5  | 4.(2)ウ    | 地域貢献施設の運営者が、複数の事業応募者から重複して選定されることは可能とする。とありますが、エリアマネジメント活動の担当者は重複することは不可なのでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 50 | 参加確認書の提出               | 事業者募集要項 | 9  | 8  | 4.(2)ウ    | 事業応募者(本事業に応募する全ての民間企業グループ等)が地域貢献施設の運営又はエリアマネジメント活動を当該民間企業グループの構成員の1社に委ねる(事業者であるSPCが事業者構成員の1社に運営を委託する)場合には、参加確認書の提出は不要との理解でよろしいですか。             | ご質問のとおりです。   |
| 51 | 参加確認書の提出               | 事業者募集要項 | 9  | 8  | 4.(2)ウ    | 事業応募者の構成企業が地域貢献施設の運営又はエリアマネジメント活動の全般を行う(事業者構成員が運営活動の全般を行う)が、その運営活動の一部を「他のもの」に再委託する、連携協力して行うまたは、アドバイスなどの支援を受けるなどの場合、「他のもの」の参加確認書の提出が必要ですか。      | 提案時において事業者構成員以外の者がエリアマネジメント活動の一部を行うことが明らかな場合は、参加確認書の提出をお願いします。                       |
| 52 | 特別目的会社への出資             | 事業者募集要項 | 9  | 11 | 4.(2)エ    | 出資比率は事業予定者の自由とありますので、出資額の最低限度は無い(出資比率0%でなければ良い)と考えてよろしいですか。  | ご質問のとおりです。   |
| 53 | 出資額の下限                 | 事業者募集要項 | 9  | 12 | 4.(2)エ    | 構成員の特別目的会社への出資に際して出資額の下限はあるのでしょうか。   | ございません。  |
| 54 | 設計者の資格要件               | 事業者募集要項 | 9  | 23 | 4.(3)ア    | 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物」とありますが、建物用途は問わず「規模及び高さ」が同等以上であればよいと解釈してよいですか。  | ご質問のとおりです。   |
| 55 | 建物等の設計に関する資格要件         | 事業者募集要項 | 9  | 23 | 4.(3)ア(イ) | 過去10年間に実績があることとありますが、様式02の欄にある設計実施期間が10年間に含まれていることよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 56 | 建物等の設計に関する資格要件         | 事業者募集要項 | 9  | 23 | 4.(3)ア(イ) | 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物設計実績とありますが、用途は問われないということよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。   |
| 57 | エリアマネジメントの活動実績         | 事業者募集要項 | 10 | 9  | 4.(3)オ    | エリアマネジメントのコンサルティング実績を有することとありますが、実施に当たったのコンサルティング実績とは具体的にはどのような内容ですか。  | エリアマネジメントの実施を支援する業務内容を想定しています。   |
| 58 | エリアマネジメントの活動実績について     | 事業者募集要項 | 10 | 9  | 4.(3)オ    | エリアマネジメントを行っているまちづくり協議会に会員として参加している場合、エリアマネジメントの活動実績として認められるのでしょうか。  | ご質問のとおりです。   |
| 59 | エリアマネジメント活動の定義         | 事業者募集要項 | 10 | 9  | 4.(3)オ    | エリアマネジメントの活動実績とは、具体的にどのようなものを想定されていますでしょうか。規模、活動内容等基準はありますか。   | 想定している内容はありません。  |
| 60 | エリアマネジメント活動の資格要件       | 事業者募集要項 | 10 | 10 | 4.(3)オ    | エリアマネジメントの活動実績とは具体的にどのような活動を指すのでしょうか(エリアマネジメントの定義をお示しください)。  | エリアマネジメント活動とは、住民、事業主、地権者等による主体的な取組により、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための活動と考えています。        |
| 61 | エリアマネジメント活動の資格要件       | 事業者募集要項 | 10 | 10 | 4.(3)オ    | エリアマネジメントの活動実績について、その定義が曖昧です。再開発事業における事業協力者活動や、まちづくり協議会への参加といった、いわゆるまちづくり活動への参加も含まれると考えてよいでしょうか。   | No60の回答を参照してください。  |
| 62 | エリアマネジメント活動の資格要件       | 事業者募集要項 | 10 | 10 | 4.(3)オ    | エリアマネジメント活動について、事務局機能を果たした場合をコンサルティング活動とし、地権者や借地権者として活動を行った場合を自身の活動と解釈してよいでしょうか。   | コンサルティング活動は、業務に対し何らかの対価が発生している場合を指します。エリアマネジメント活動は、地権者や借地権者以外でも自身の活動として行っている場合もあります。 |
| 63 | エリアマネジメント活動の担当者        | 事業者募集要項 | 10 | 10 | 4.(3)オ    | 今回求められているエリアマネジメント活動には「地域産業活性化」既存のエリアマネジメント活動への協力の2項目があります。エリアマネジメント活動をそれぞれ別々の複数の企業へ委ねる場合は、各企業ごとに資格要件を満たす必要があるのでしょうか。それとも1社でも資格要件があればよいのでしょうか。 | 1社資格要件があれば構いません。   |
| 64 | エリアマネジメント活動の資格要件       | 事業者募集要項 | 10 | 11 | 4.(3)オ    | エリアマネジメントの活動実績または実施にあたってのコンサルティング実績について具体的な基準があればご教示ください。  | No62の回答を参照してください。  |
| 65 | アドバイザー業務について           | 事業者募集要項 | 10 | 35 | 4.(4)ク    | アドバイザー業務の具体的な内容は何でしょうか。審査には関与しないのでしょうか。事前対話のアドバイザーはされるのでしょうか。  | アドバイザー業務では、都の公募選定手続き全般の支援を行います。  |

| No | 質問タイトル                 | 該当箇所    |    |    |           | 質問   | 回答  |
|----|------------------------|---------|----|----|-----------|--|---|
|    |                        | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目        |  |   |
| 66 | 審査委員との考え方              | 事業者募集要項 | 11 | 20 | 5.(1)     | 審査委員への事前相談不可とございますが、審査委員の求めるまちづくりのお考え等事前に把握しておきたい。ご教示いただくことは可能でしょうか。   | 事業者募集要項第2.7(5)に記載のとおりです。  |
| 67 | 審査体制                   | 事業者募集要項 | 11 | 24 | 5.(1)     | 審査委員会が選定した最優秀提案応募者及び次点者がそのまま決定するという理解で宜しいでしょうか。(御の判断により審査委員会と異なる決定がなされる可能性があるのでしょうか。)  | 都は審査委員会の検討結果を尊重します。   |
| 68 | ヒアリング等の実施              | 事業者募集要項 | 12 | 6  | 5.(2)エ    | ヒアリングについて現時点で想定されている実施時期、実施方法について教えてください。  | No15の回答を参照してください。   |
| 69 | ヒアリング等の実施              | 事業者募集要項 | 12 | 6  | 5.(2)エ    | ヒアリング等においては提案書以外の新たな説明資料は認めないとの理解で宜しいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 70 | ヒアリング対応                | 事業者募集要項 | 12 | 6  | 5.(2)エ    | 提案後のヒアリングについて質問です。ヒアリングで使用出来る資料は、提案書の内容から抜粋することとし、追加提案、修正提案などは不可ということで宜しいでしょうか。また、模型・動画(CG)など提案書に記載が無い内容はヒアリング時には使用不可ということで宜しいでしょうか。ご教示ください。 | ご質問のとおりです。  |
| 71 | 立地条件 道路                | 事業者募集要項 | 14 | 9  | 1.(7)     | 西側区道は都市計画道路決定されていますが、都市計画の見直し候補区間となっております。今後、都と区で検討を重ねて決定されるようですが、その見込みやスケジュールを開示していただくことは可能でしょうか。   | 現在、見直し候補区間となっておりますが、具体のスケジュールについては未定です。   |
| 72 | 諸官庁協議                  | 事業者募集要項 | 14 | 15 | 1.(11)    | 必要に応じて諸官庁協議先窓口一覧(添付資料4)に示す施設管理者と協議を行うこととありますが、添付資料4に記載の窓口以外の窓口との協議を行ってもよろしいですか。  | 構いません。  |
| 73 | 大規模修繕                  | 事業者募集要項 | 14 | 19 | 2.(1)     | 本事業の事業期間(70年間)中には大規模修繕が必要と思われるが、その内容については事業者の提案による、と考えてよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 74 | 諸官庁協議                  | 事業者募集要項 | 14 | 26 | 2.(1)オ    | 各担当部署と事前に協議を行うこととありますが、どの程度まで協議を進めておく必要がありますか。   | 提案書の内容の履行について、事業応募者として担保できる範囲で協議をお願いします。  |
| 75 | 諸官庁協議                  | 事業者募集要項 | 14 | 26 | 2.(1)オ    | 都市開発諸制度等とありますが、都市再生特別措置法に基づき都市再生特別地区はこれに該当しますか。  | ご質問のとおりです。  |
| 76 | 事前協議                   | 事業者募集要項 | 14 | 26 | その他       | オ 都市開発諸制度の活用には、各担当部署と事前に協議を行うこととありますが、その他、出入り口等交通管理者等と協議する、ゴミ置場の規模は、清掃事務所の指導によることとあります。他関連部署協議についても同様ですが、個々に協議を行ってよいと考えます。ご教示をお願い致します。       | 事業応募者の判断により、必要な事前協議を行ってください。  |
| 77 | 複合施設全体に関する条件           | 事業者募集要項 | 14 | 28 | 2.(1)カ    | 帰宅困難者一時受入場所、必要十分な備蓄や電源の確保」とありますが、具体的に求められる規模、容量の指定はありますでしょうか。  | No2の回答を参照してください。  |
| 78 | 公開空地                   | 事業者募集要項 | 15 | 2  | その他       | ク 市街地環境整備に資する公開空地とありますが、公開空地の具体的定義について改めてご教示をお願い致します。  | 公開空地とは、総合設計制度を活用する際に設けられた空地のうち、一般に開放され自由に通行または利用できる区域を指します。<br>なお、本事業では、総合設計制度で示す公開空地を含め、市街地環境の改善に資する空地等の整備を条件とします。                   |
| 79 | 交通管理者等との協議             | 事業者募集要項 | 15 | 5  | 2.(1)コ    | 交通管理者等とは具体的には誰を指しますか。  | 警察及び道路管理者との協議を想定しています。  |
| 80 | 複合施設の譲渡                | 事業者募集要項 | 15 | 13 | 2.(1)セ    | 地震時の安全性及び機能性を考慮し、防災の観点から、免振、制震などの地震対策を踏まえる・・・とありますが当該建物の地震対策は免振、制震が必須なのでしょうか。また、耐震での対応は可能でしょうか。ご教示をお願い致します。                                  | 免震、制震を義務付けているものではありません。   |
| 81 | 地域貢献施設の規模              | 事業者募集要項 | 15 | 16 | 2.(2)ア    | 施設規模は、最小で床面積500㎡以上、1,000㎡程度を標準とする。とありますが、施設規模の標準を定めた根拠等について開示していただくことは可能でしょうか。   | 根拠については開示しません。  |
| 82 | 地域貢献施設の規模              | 事業者募集要項 | 15 | 16 | 2.(2)ア    | 施設規模について500㎡以上1000㎡程度を標準としますが、面積の大小は評価対象となるのでしょうか。1000㎡あれば、それ以上は評価されないのでしょうか。  | 面積は評価対象としています。<br>なお、評価にあたっては、面積の他、ガイドラインの誘導目標1にある、「育成」・「交流」・「発信」に関する提案の有無や、キャットストリートに面するといった宮下町アパート跡地の地域特性を勘案した内容であるかについて等も評価対象とします。 |
| 83 | 地域貢献施設の規模              | 事業者募集要項 | 15 | 16 | 2.(2)ア    | 地域貢献施設の規模については500㎡以上、1000㎡程度を標準とするとありますが、面積は評価対象となるのでしょうか。(大きいほど評価されるのでしょうか。)  | No82の回答を参照してください。   |
| 84 | 整備する住戸数                | 事業者募集要項 | 15 | 25 | 2.(3)ア、ア) | 100戸程度以上とありますが、最低戸数及び増減の範囲(例えば±5%程度等)はあるのでしょうか。  | 現在のところ想定する増減の範囲はありません。応募者の提案内容に応じて判断します。  |
| 85 | クリエイターなどのライフスタイルに適した住宅 | 事業者募集要項 | 15 | 33 | 2.(3)ア、エ) | 一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする」とありますが、一定戸数について最低最大など目安の戸数はあるのでしょうか。  | 目安となる戸数はありません。  |
| 86 | クリエイター向け住宅             | 事業者募集要項 | 15 | 33 | 2.(3)ア    | 多様なクリエイター向け住宅提供の観点から、クリエイター向け住宅は必ずしも建築基準法上の住宅用途でなくても構わないでしょうか。また、その場合も賃貸住宅100戸程度には含まれるという理解で宜しいでしょうか。  | 賃貸住宅100戸程度に含む住宅については、建築基準法上の住宅用途として整備してください。  |

| No  | 質問タイトル               | 該当箇所    |    |    |           | 質問   | 回答   |
|-----|----------------------|---------|----|----|-----------|--|--|
|     |                      | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目        |  |  |
| 87  | クリエイター向け住戸について       | 事業者募集要項 | 15 | 33 | 2.(3)ア(エ) | 「クリエイターなどのライフスタイルに適した住戸」の具体的な要件はありますか？一般住戸とフロアを分割しなければならない等、基準があればご教示下さい。  | 事業応募者が考える「クリエイター」の定義にあわせて住戸の提案を求めます。   |
| 88  | 近傍類似施設について           | 事業者募集要項 | 15 | 33 | 2.(3)ア(エ) | 近傍類似施設で具体的に参考とすべき施設があればご教示下さい。   | 特に参考として提示する施設はありません。   |
| 89  | 近傍類似施設の平均的家賃         | 事業者募集要項 | 15 | 35 | 2.(3)ア(エ) | クリエイターのライフスタイルに適した近傍の類似施設の近似的幅は非常に大きいと思われます。どの程度までが近似施設となるのでしょうか。  | 現在のところ想定はありません。事業応募者の提案内容に応じて判断します。  |
| 90  | マンスリーマンション           | 事業者募集要項 | 16 | 1  | 2.(3)ア(オ) | 住戸の制約100戸の数にマンスリーマンションは含まれないとありますが、ガイドラインP22には、活用イメージとしてサービスアパートメント(条例上はマンスリーマンション等)に含まれるが例示されています。矛盾しているようにも読めますが、お教えください。  | 住宅100戸程度とは別に、ガイドラインの趣旨と合致したマンスリーマンションを整備することを認めます。   |
| 91  | SOHOの扱い              | 事業者募集要項 | 16 | 1  | 2.(3)ア(オ) | 住戸の制約100戸の数にマンスリーマンションは含まれないとありますが、ガイドラインP22にある、活用イメージとしてのSOHOについてはどのように扱えばよろしいのでしょうか。   | No86の回答を参照してください。  |
| 92  | サービスアパートメントについて      | 事業者募集要項 | 16 | 1  | 2.(4)ア(オ) | 本項目に該当する、渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例第2条に定めるマンスリーマンション等(外国人用サービスアパートメント等)につきまして、事業実施方針にて当初不可だったものが、条件付で可能となりました意図をご教示下さい。   | ガイドラインの趣旨にあわせ修正を行ったものです。   |
| 93  | 住宅性能評価取得の有無          | 事業者募集要項 | 16 | 6  | 2.(3)ア(カ) | 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うとありますが、性能について第三者機関での住宅性能評価を取得するという理解でよろしいのでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 94  | 既存店舗所有者の店舗           | 事業者募集要項 | 16 | 17 | その他       | 既存店舗所有者の店舗の配置に関してはどのような希望がされていますか？   | 既存店舗所有者に関しては、現段階で提示している資料で提案してください。  |
| 95  | エリアマネジメント活動          | 事業者募集要項 | 17 | 5  | 2.(8)     | エリアマネジメント活動を計画するにあたり、既存の都営渋谷一丁目アパート28号棟及び29号棟の自治会等が現在までに、当地で実施してきた夏祭り等の地域活動などの実績があれば、今後の計画の参考にするため、履歴及び概要をご教示下さい。  | 自治会活動等の実績は確認していません。  |
| 96  | エリアマネジメント活動          | 事業者募集要項 | 17 | 25 | 2.(8)オ    | エリアマネジメント活動の運営内容及び運営スケジュール等については何年分を明示する必要がありますでしょうか。  | 様式集に従い、可能な限り具体的な提案をお願いします。   |
| 97  | 既存店舗所有者に対する事業スキームの周知 | 事業者募集要項 | 17 | 26 | 2.(9)     | 既存店舗所有者が建物の区分所有者となった場合、既存店舗所有者は70年後の事業完了時に建物を解体し、更地にして退去することとなります。現段階の都との交渉において、既存店舗所有者はこの点を承諾しているのでしょうか。また、建物区分所有者として、更地化の費用だけでなく、管理費等運営期間の諸費用も負担することを承諾しているのでしょうか。 | 定期借地権についての概略は説明しています。  |
| 98  | 既存店舗所有者に対する事業スキームの周知 | 事業者募集要項 | 17 | 26 | 2.(9)     | 既存店舗所有者の意向を配慮した計画を作成することとなりますが、提案にあたり、個別に地権者に接触し意向を確認する必要があるということでしょうか。  | 提案前に、個別に接触し意向を確認するという意味ではありません。なお、選定された事業者は、既存店舗所有者と権利調整を行なうこととなっています。                       |
| 99  | 既存店舗所有者に対する事業スキームの周知 | 事業者募集要項 | 17 | 26 | 2.(9)     | 既存店舗所有者が建物の区分所有者となった場合、運営期間中の管理費や修繕費、更地化費用等を負担することについて既存店舗所有者は承諾しているのでしょうか。  | No97の回答を参照してください。  |
| 100 | 既存店舗所有者に対する事業スキームの周知 | 事業者募集要項 | 17 | 26 | 2.(9)     | 既存店舗所有者の意向を配慮して計画を作成することとなりますが、提案にあたり、事業者が既存店舗所有者の意向を確認する必要があるということでしょうか。  | No98の回答を参照してください。  |
| 101 | 既存店舗の管理              | 事業者募集要項 | 17 | 29 | 2.(9)ウ    | 既存店舗の管理は都、既存店舗所有者のどちらが行っていますか。   | 既存店舗所有者が行っています。  |
| 102 | 既存店舗の管理              | 事業者募集要項 | 17 | 29 | 2.(9)ウ    | 定期借地権設定後、既存店舗もしくは仮設店舗の維持管理業務は既存店舗権利者が自らの責任と費用負担において行うという理解でよろしいのでしょうか。   | 既存店舗は既存店舗所有者が維持管理を行います。仮設店舗は事業者と既存店舗所有者の協議によります。   |
| 103 | 代替集会所に関する調整 交渉の相手方   | 事業者募集要項 | 17 | 33 | 2.(10)ア   | 「都営アパート居住者と調整すること」とありますが、具体的な交渉の相手方は、都営アパート居住者が賃借人であれば自治会、区分所有者であれば管理組合になるのでしょうか。  | 選定された事業者と都営アパート自治会との協議によります。   |
| 104 | 代替集会所に関する調整 交渉の相手方   | 事業者募集要項 | 17 | 33 | 2.(10)ア   | 都営アパート居住者が集会所を使用する権限、使用期間(既存アパートの建物存続期間のみで取り壊し後は不要)ということでしょうか。利用条件(有償か無償か)。代替の集会所は都営アパート居住者専用でなければならぬか、についても合わせてご教示ください。   | 都営アパート居住者が集会所を使用する権限、試用期間は、28、29号棟の既存アパートが存続する期間で結構です。利用条件については、選定された事業者と都営アパート自治会との協議によります。 |
| 105 | 既存集会所の代替機能           | 事業者募集要項 | 18 | 2  | 2.(10)ア   | 都営アパート居住者と調整することとなりますが、提案に先立ち事前に調整して提案内容に反映するということでしょうか。   | 現時点で提示している資料により応募提案してください。都営アパート自治会との協議は、事業者として選定された後に行なってください。                              |
| 106 | 既存集会所の代替機能           | 事業者募集要項 | 18 | 2  | 2.(10)ア   | 提案に先立ち、事前に都営アパート居住者と調整することが必要な場合、調整先および連絡先をご教示ください。  | No105の回答を参照してください。   |
| 107 | 既存店舗に関する情報収集         | 事業者募集要項 | 20 | 3  | 1.(1)ア    | 既存店舗所有者様への事前の質問を控えることは承知しておりますが、可能であれば都庁ご担当者メンバー、事前協議の面談回数、議事録、業務委託者の有無等、詳細の開示を御願い致します。  | 選定された事業者には、既存店舗所有者との交渉に係る資料を提供します。   |
| 108 | 税負担に関する説明            | 事業者募集要項 | 20 | 6  | その他       | 業務として行った場合、税理士法に違反しませんか？   | 税理士法に違反しない範囲において、発生する税の種類等の説明をしていただくことを想定しています。  |

| No  | 質問タイトル               | 該当箇所    |    |    |           | 質問  | 回答   |
|-----|----------------------|---------|----|----|-----------|---|--|
|     |                      | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目        |   |  |
| 109 | 税負担に関する説明            | 事業者募集要項 | 20 | 7  | 1.(1)イ    | 権利処理に際しての税負担に関して、十分説明することとありますが、事業者が負う説明責任の内容について具体的に教えてください。   | No108の回答を参照してください。   |
| 110 | 既存店舗所有者の従前資産         | 事業者募集要項 | 20 | 11 | 1.(1)エ    | 従前資産の範囲について既存店舗所有者との間で合意されている内容はありますか。また、従前資産の範囲を超えて権利を取得する場合に対価を支払うということについて合意されているのでしょうか。   | 既存店舗所有者に対しては、選定された事業者と権利調整することについては、説明しています。なお、従前試算の範囲を超えて床を取得するには対価を支払うことについても、説明しています。 |
| 111 | 新規区分所有権に対する担保権等の設定   | 事業者募集要項 | 20 | 11 | 1.(1)エ    | 既存店舗所有者の従前資産の範囲を超えて権利を取得する場合の対価の支払いを担保するために、事業者が、新規の区分所有権への抵当権等何らかの権利を既存店舗所有者に対して設定することは可能でしょうか。  | 可能と考えられますが、選定された事業者としての店舗権利者との調整が必要です。   |
| 112 | 既存店舗所有者の従前資産         | 事業者募集要項 | 20 | 11 | 1.(1)エ    | 従前資産の範囲について既存店舗所有者との間で合意されている内容はありますか。また、従前資産の範囲を超えて権利を取得する場合に対価を支払うということについて、既存店舗所有者の理解は得られていますでしょうか。  | No110の回答を参照してください。   |
| 113 | 既存集会所の代替機能           | 事業者募集要項 | 20 | 22 | 1.(4)     | 既存集会所の代替機能を設けるとありますが、既存集会所図面(添付資料図面番号 Q-4)では物置・物入も併設しています。代替施設では、物置・物入も設けることが必要でしょうか。設けるとした場合、物置・物入に収容している品目及び物量及び利用頻度をご教示下さい。  | 物入れ等が必要と想定されますが、具体的には選定された事業者と都営アパート自治会とで協議してください。                                       |
| 114 | 都営アパート居住者との調整        | 事業者募集要項 | 20 | 23 | その他       | 現在出されている希望とはどのようなものですか？   | 既存集会所の代替機能を設けることを希望しているため、具体的には選定された事業者が都営アパート自治会と協議してください。                              |
| 115 | 既存集会所の担当者、意向         | 事業者募集要項 | 20 | 24 | 1.(4)ア    | 既存集会所の代替機能について、都営アパート居住者との調整必要とのことですが、居住者の代表者はいらっしゃるのでしょうか。また、居住者の現時点での意向詳細をご教示下さい。   | 選定された事業者が都営アパート自治会の代表者をお知らせします。<br>No113及びNo114の回答もあわせて参照してください。                         |
| 116 | 既存建物の除却について          | 事業者募集要項 | 20 | 30 | 1.(5)     | 既存建物の除却は、必須条件と考えてよろしいでしょうか。   | 既存建物の除却を前提としております。   |
| 117 | 既存建物の除却について          | 事業者募集要項 | 20 | 30 | 1.(5)     | 既存建物にアスベスト、PCBが含まれていますか。  | アスベスト含有建材があると想定されます。必要な調査をしてから、除却工事に着手してください。  |
| 118 | 複合施設整備等の都の確認         | 事業者募集要項 | 21 | 1  | 1.(6)ア、ア) | 施設整備に係る設計業務で、建築確認申請前に都の確認を受ける。とありますが、確認申請は、都または民間の指定確認検査機関のいずれでもよいのでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 119 | 設計図書等の作成             | 事業者募集要項 | 21 | 3  | 1.(6)ア、ア) | 設計図書等の作成に当たっては、都と十分に協議を行い、建築確認申請の前に都の確認を受けるとありますが、ここでの確認とは、提案内容が設計図書に反映されているかどうか確認するという理解でよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。   |
| 120 | 複合施設の整備等             | 事業者募集要項 | 21 | 4  | 1.(6)ア、ア) | 基本協定締結後、事業者が都市開発諸制度等を活用し、当初提案の内容を基本に進化させて再提案する場合は建設及び関連業務の開始時期を変更しないことを前提として協議し心じるとのことですが、仮に開始時期が延びた場合の罰則規定をご教示ください。また、確認申請前に設計内容の都の確認を受けるとありますが、提案内容・協定事項が遵守されているかどうか確認してください。ご教示ください。 | 開始時期が延びた場合については、その事由にもよりますが基本協定の解除等も含め協議を行います。後段についてはNo119の回答を参照してください。                  |
| 121 | 工事期間中の都の確認           | 事業者募集要項 | 21 | 11 | 1.(6)ア、イ) | 「工事期間中及び完成時に都の確認を受ける。」とありますが、都による検査の実施ではなく、工事進捗状況報告や完成検査の結果報告という理解でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 122 | 事業場所の返還              | 事業者募集要項 | 21 | 30 | その他       | 事業場所の返還について、地下の躯体までを除却した状態とするとあり、契約条件書には地下の基礎構造までを除却した状態とあります。杭、及び山留め等まで含むものと考えているのでしょうか。ご教示をお願いします。  | No8の回答を参照してください。   |
| 123 | 遺跡等文化財調査             | 事業者募集要項 | 22 | 2  | 2.(1)ア    | 遺跡等文化財が発見され、その調査及び保存等が求められる場合の費用については、土地所有者である都の負担とし、また、調査期間に対応して、事業期間も変更(延長)していただけるものと考えてよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。   |
| 124 | エリアマネジメント活動費用範囲      | 事業者募集要項 | 22 | 20 | 4.2.(2)   | 「エリアマネジメント活動の費用を負担する」とありますが、事業者の責任において、周辺店舗/企業等から資金協力を頂いても差し支えございませんでしょうか。  | 差し支えありません。ただし、エリアマネジメント活動は、周辺店舗/企業等が負担しない場合でも、事業者の責任において実施する必要があります。                     |
| 125 | 既存店舗所有者の負担           | 事業者募集要項 | 22 | 23 | 2.(3)ア、エ  | 既存店舗所有者の負担」とございますが、このア～エの項目について既存店舗所有者様と東京都様の間で締結されている協定書等はございますでしょうか。また、ご開示いただけますでしょうか。  | 協定書等はございません。   |
| 126 | 転借料の決定               | 事業者募集要項 | 22 | 25 | 2.(3)イ    | 転借地料及び敷金(保証金)はどのように決定するのでしょうか。事業者と各既存店舗所有者が、個別に交渉のうえ決定するのでしょうか。   | 選定された事業者と既存店舗所有者の協議によります。  |
| 127 | 転借料の決定               | 事業者募集要項 | 22 | 25 | 2.(3)イ    | 転借地料及び敷金(保証金)は、事業者と各既存店舗所有者が個別に協議し、決定するのでしょうか。  | No126の回答を参照してください。   |
| 128 | 既存店舗所有者の負担           | 事業者募集要項 | 22 | 27 | 2.(3)ウ    | 既存店舗所有者は、複合施設完成後は区分所有者となりますが、管理費、修繕積立金、修繕積立基金、解体準備金等の支払い義務があることについて承知しているのでしょうか。  | No97の回答を参照してください。  |
| 129 | 既存店舗所有者の新規区分所有権保有の意向 | 事業者募集要項 | 22 | 27 | 2.(3)ウ    | 既存店舗所有者は、全員が区分所有者となることが確定しているのでしょうか。例えば、テナントでの入居を希望された場合はどうなるのでしょうか。  | 既存店舗所有者全員が区分所有者となることが確定しているものではありません。事業者と既存店舗所有者との間で協議して決めてください。                         |

| No  | 質問タイトル          | 該当箇所    |    |    |        | 質問   | 回答  |
|-----|-----------------|---------|----|----|--------|--|---|
|     |                 | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目     |  |   |
| 130 | 事業場所の法的取扱い      | 事業者募集要項 | 23 | 4  | 3.(1)  | 事業場所の所有地は、地方自治法に規定される普通財産に該当すると理解してよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 131 | 借地権への抵当権設定      | 事業者募集要項 | 23 | 8  | 3.(2)ア | 借地権に、金融機関等の抵当権を設定することは可能でしょうか。   | 可能です。   |
| 132 | 転貸借権の純共有持分      | 事業者募集要項 | 23 | 21 | その他    | 準共有持分はよいのですが、その部分を分筆する等分離区分けする事は可能ですか？   | 都として、分筆する予定はありません。  |
| 133 | 既存店舗所有者の権利処理の方法 | 事業者募集要項 | 23 | 29 | 4.(2)  | アからエまで提示されていますが、この内容は既存店舗所有者へすでに周知されているという前提でよいでしょうか。  | 既存店舗所有者へ周知済みです。   |
| 134 | 既存店舗所有者の権利処理の方法 | 事業者募集要項 | 23 | 29 | 4.(2)  | 既存店舗所有者の中には、要項P10にある第2.4.(4)オ・カに該当する所有者はいないという前提でよいでしょうか。  | 募集要項P10第2.4.(4)オ・カは事業応募者の構成員としての制限です。   |
| 135 | 既存店舗所有者の権利処理の方法 | 事業者募集要項 | 23 | 29 | 4.(2)  | 既存店舗所有者の中には、要項P10にある第2.4.(4)オ・カに該当する所有者はいないという事でよろしいでしょうか。   | No134の回答を参照してください。  |
| 136 | 既存店舗所有者の権利処理の方法 | 事業者募集要項 | 23 | 29 | 4.(2)  | 既存店舗所有者の中に暴力団等反社会勢力構成員がいた場合、経済的補償が暴力団等反社会的勢力に対する利益供与と疑われるため、事業者はそれ以上権利処理に関する協議を継続することができませんが、その場合は都が主体的に訴訟提起し、暴排条例等に抵触しない権利調整をしていただくという理解でよろしいでしょうか。   | 既存店舗所有者の中には、暴力団構成員はおりません。   |
| 137 | 既存店舗所有者の個別情報の開示 | 事業者募集要項 | 23 | 30 | 4.(2)ア | 既存店舗所有者の個別情報(相手先・契約内容等)は、事業予定者にも開示されることになるのでしょうか。事業性、また、応募の可否そのものに影響すると思料いたしますが、守秘義務契約等を締結することにより、事前(応募前)に開示していただくことは可能でしょうか？  | 選定された事業者にのみ開示します。   |
| 138 | 既存店舗所有者の個別情報の開示 | 事業者募集要項 | 23 | 30 | 4.(2)ア | 既存店舗所有者の個別情報(相手先・契約内容・面積等)を応募前に開示していただくことは可能でしょうか。   | No137の回答を参照してください。  |
| 139 | 事業予定者の辞退        | 事業者募集要項 | 23 | 30 | 4.(2)ア | 開示の時期にもよりますが、開示された既存店舗所有者情報の内容によっては、(事業予定者決定後)基本協定締結前であっても、ペナルティを受けることなく(辞退・撤退)することは可能でしょうか。   | 可能です。   |
| 140 | 弁護士法への抵触        | 事業者募集要項 | 23 | 33 | 4.(2)イ | 既存店舗所有者は都と普通借地契約を締結していますので、立ち退きその他の交渉を行う場合、契約当事者たる都が弁護士を選任する必要があるのではないのでしょうか(都が事業者に委託する行為そのものが、弁護士法違反に該当するのではないのでしょうか。)  | 事業者が事業実施に際し既存店舗所有者との間で行う必要のある交渉が整うことを条件に、都と既存店舗所有者が締結している普通借地契約の解除については、都が行います。   |
| 141 | 弁護士法への抵触        | 事業者募集要項 | 23 | 33 | 4.(2)イ | 既存店舗所有者は都と普通借地契約を締結していますので、立ち退きその他の交渉(法律事務に該当する業務)を行う場合、契約当事者たる都が弁護士を選任する必要があるのではないのでしょうか。(都が事業者に委託する行為そのものが、弁護士法違反に該当するのではないのでしょうか。)  | No140の回答を参照してください。  |
| 142 | 弁護士法への抵触        | 事業者募集要項 | 23 | 33 | 4.(2)イ | 立ち退きその他の交渉(法律事務に該当する業務)について弁護士に依頼する必要がある場合は、依頼主は東京都で、その費用を事業者が負担するといふ整理でよろしいでしょうか。   | No140の回答を参照してください。  |
| 143 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 1  | 4.(2)イ | 既存店舗所有者は複合施設の区分所有者となる可能性が高いと思われますが、既存店舗所有者のうち本事業募集要項10頁(オ)乃至(キ)に該当するよう者がいた場合、コンプライアンス等を踏まえた今日の社会情勢からして、事業者がこれらの区分所有者に対して土地定期転借地権を設定することは極めて困難と思われます。このようなケースにおいては、ペナルティを受けることなく、基本協定を解除することは可能でしょうか。 | 可能です。仮にそのような場合においては、暴力団等反社会勢力構成員への資金提供が利益供与等にあたるとコンプライアンス上の問題から、事業者による既存店舗所有者との協議が履行不能となり解除可能となると考えております。あわせてNo136の回答を参照してください。 |
| 144 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 1  | 4.(2)イ | 既存店舗所有者の中には要項P10にある第2.4.(4)オ・カに該当する所有者がいた場合、コンプライアンスの問題上、事業者がこれらの区分所有者に対して土地定期転借地権を設定することはできませんが、このような場合、基本協定を解除することは可能でしょうか。  | No136及びNo143の回答を参照してください。   |
| 145 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 各既存店舗の用途・面積等の詳細をご教示願います。   | 提示している資料により応募提案をしてください。   |
| 146 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 各既存店舗の普通借地契約の内容は面積以外すべて同一と考えてよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 147 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 既存建物には、添付資料3の各既存店舗以外の入居者はいないと考えてよろしいでしょうか。   | 既存建物には既存店舗所有者が自営しているほか、テナントに賃貸している場合があります。居住している人はいません。   |
| 148 | 既存店舗情報          | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 既存店舗の使用状況(本人使用・賃貸借)をご教示願います。   | 提示している資料により応募提案をしてください。   |
| 149 | 既存店舗所有者の意向      | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 各既存店舗所有者の意向とは、添付資料3の1.の条件を都が提示した結果、各既存店舗所有者が示した意向との理解でよろしいでしょうか？   | ご質問のとおりです。  |
| 150 | 既存店舗所有者の意向      | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 添付資料3の各既存店舗所有者の意向のうち「その他」の方は、具体的にどのような意向をお持ちでしょうか。   | 現時点での意向は、「店舗へ権利変換」転出のいずれとも異なるということです。   |
| 151 | 既存店舗所有者の意向      | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)エ | 既存店舗所有者へ都が示した複合施設の区分所有権価格のモデルの提示は行われぬのでしょうか。   | 選定された事業者には、既存店舗所有者との交渉に係る資料を提供します。  |



| No  | 質問タイトル               | 該当箇所    |    |    |        | 質問  | 回答  |
|-----|----------------------|---------|----|----|--------|---|---|
|     |                      | 資料名     | 頁数 | 行数 | 項目     |   |   |
| 152 | 既存店舗所有者の意向           | 事業者募集要項 | 24 | 2  | 4.(2)ウ | 既存店舗所有者へ都が示した複合施設の区分所有権価格のモデルを提示いただくことは可能でしょうか。   | No151の回答を参照してください。  |
| 153 | 既存店舗所有者の意向           | 事業者募集要項 | 24 | 4  | 4.(2)エ | 既存店舗所有者が、従前資産の範囲を超えて取得する区分所有権についてはその対価を支払うとありますが、現時点で、従前資産の範囲を超える区分所有権の取得を希望する既存店舗所有者は存在するのでしょうか。                                 | 承知していません。   |
| 154 | 複合施設の譲渡等             | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 供用開始から一定期間経過後とは何年後を意味するのでしょうか。  | エリアマネジメント活動が円滑に実施されていることが確認された後を想定しています。                            |
| 155 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の供用開始から一定期間経過後、都の承諾を得て、第三者に複合施設の譲渡が可能とありますが、「一定期間」とは具体的にどの程度の期間でしょうか。   | No154の回答を参照してください。  |
| 156 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の供用開始から一定期間経過後であれば、都の承諾を受けて複合施設の譲渡が可能とありますが、「一定期間」の目安について具体的に教えてください。   | No154の回答を参照してください。  |
| 157 | 複合施設の譲渡制限期間          | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 「複合施設の供用開始から一定期間経過後」の一定期間とはどの程度の期間を想定されていますでしょうか。施設の供用開始後、合理的理由があり、かつ、複合施設の適切な運営が確保できると認められた場合であれば、期間の長さは問わないという理解でよろしいでしょうか。     | No154の回答を参照してください。  |
| 158 | 複合施設譲渡のタイミング         | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の譲渡につきまして、一定期間経過後とありますが、具体的な期間を教えてください。   | No154の回答を参照してください。  |
| 159 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の譲渡及び定期転貸借権の設定は一定期間後に可能とありますが、一定期間の具体的な年数についてのお考えを教えてください。  | No154の回答を参照してください。  |
| 160 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の譲渡及び定期転貸借権の設定は一定期間後に可能とありますが、別紙B「定期借地権設定契約書(案)」の第11条(1)には転貸の禁止とあります。この点については事業者募集要項の記載通り一定期間後は可能という認識でよろしいでしょうか。ご教示をお願い致します。 | No154の回答を参照してください。  |
| 161 | 複合施設の供用開始            | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の供用開始の日は、具体的には何を指すのでしょうか？   | グラントオープンの日など、都と事業者で合意した日とします。                                       |
| 162 | 複合施設の供用開始            | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の「供用開始の日」は、別紙2「契約条件書」P.31L.21の「運用開始の日」とは異なるのでしょうか。  | 同一の日を指します。  |
| 163 | 事業者所有部分・非所有部分        | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の「うち事業者が所有する部分」とありますが、「複合施設のうち事業者が所有しない部分」は既存店舗所有者の区分所有権以外には存在しないと理解してよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 164 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設の供用開始から一定期間経過後であれば、都の承諾を受けて複合施設の譲渡が可能とありますが、都の承諾には都議会による承認が必要になるのでしょうか。   | 議決は必要ありません。   |
| 165 | 残存賃料の支払              | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 複合施設を譲渡し、購入者から定期転貸借権の残存賃料を全額受領出来る場合は、都に対して定期借地権の残存賃料を一括して支払うことは可能でしょうか。   | 賃料は毎年支払いをお願いします。  |
| 166 | 定期借地権譲渡不可について        | 事業者募集要項 | 24 | 14 | 5.(1)  | 定期借地権の譲渡を認めない意図をご教示下さい。   | 本事業では事業者に責任をもって事業を実施していただくことを求めており、定期借地権の譲渡は必要ないと認識しています。           |
| 167 | 定期転貸借権の設定            | 事業者募集要項 | 24 | 17 | 5.(1)  | 定期借地権に対する定期転貸借権を分割して設定することはできないとありますが、既存店舗所有者に対して定期転貸借権を設定している場合はどのように考えたらよろしいでしょうか。  | 既存店舗所有者の定期転借権については、対象外とします。   |
| 168 | 複合施設の譲渡等             | 事業者募集要項 | 24 | 20 | 5.(2)  | 建物を譲渡する第三者に対して、基本協定及び定期借地権設定契約等の契約上の事業者の地位を承継させるためには別段の合意が必要と理解いたしますが、別段の合意に必要な条件をご教示ください。  | 建物を第三者に譲渡した場合においても、基本協定及び定期借地権設定契約の事業者の地位が承継されることはありません。            |
| 169 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 22 | 5.(3)  | 事業者が複合施設を第三者に譲渡する場合に、承諾の可否を判断する「合理的理由」とは具体的にどのようなことを指すのでしょうか。   | 事業が提案内容に従い引き続き継続されることが確認されることを条件に承諾を行います。                           |
| 170 | 譲渡の承諾に関する合理的理由       | 事業者募集要項 | 24 | 22 | 5.(3)  | 譲渡の承諾に際して、都が認める「合理的理由」としては、具体的にどのようなものがあるのでしょうか。例えば、譲渡先が上場REITの場合等は承諾されると考えてよろしいでしょうか。  | No169の回答を参照してください。  |
| 171 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 23 | 5.(3)  | 事業者が複合施設を第三者に譲渡する場合に、承諾の可否を判断する「複合施設の適切な運営が担保される」とは具体的にどのようなことを指すのでしょうか。  | No169の回答を参照してください。  |
| 172 | 複合施設の譲渡              | 事業者募集要項 | 24 | 27 | 5.(3)  | 事業者が複合施設を第三者に譲渡する場合に、複合施設の譲渡後においても、地域貢献施設及び賃貸住宅の賃貸事業運営業務を引き続き実施するよう取り決めなければならない」とは具体的にどのようなことを指すのでしょうか。                           | 譲渡前に地域貢献施設及び賃貸住宅の賃貸事業運営業務を行っていた者が引き続き地域貢献施設及び賃貸住宅の賃貸事業運営業務を行ってください。 |
| 173 | 既存店舗所有者との交渉期間経過時の取扱い | 事業者募集要項 | 25 | 12 | 6.(1)カ | 既存店舗所有者との交渉期間は1年(+1年の延長可)とありますが、最長2年以内に交渉が成就しなかった場合は、自動的に6(1)が適用され、基本協定は解消となるのでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |

| No  | 質問タイトル                    | 該当箇所      |    |    |        | 質問  | 回答  |
|-----|---------------------------|-----------|----|----|--------|---|---|
|     |                           | 資料名       | 頁数 | 行数 | 項目     |   |   |
| 174 | 既存店舗所有者との交渉期間経過時の取扱い      | 事業者募集要項   | 25 | 12 | 6.(1)カ | 既存店舗所有者との交渉期間は1年(+1年の延長可)とありますが、最長2年以内に交渉が成就せず、6(1)ウが適用された場合、次点者は、必ず事業者として事業に取り組みねばならないのでしょうか。  | 次点者に対応について協議することとなります。  |
| 175 | 既存店舗所有者との交渉期間経過時の取扱い      | 事業者募集要項   | 25 | 12 | 6.(1)カ | 調整が調う見込であると都が認める場合の、調う見込の具体的な要件についてご教示ください。   | 都が調う見込みがあると認める場合を指します。現在のところ具体的な要件の想定はありません。  |
| 176 | 基本協定解消時の扱い                | 事業者募集要項   | 25 | 17 | 6.(1)ク | 基本協定が解消された場合、次点者が基本協定締結の上、既存店舗所有者との調整を行うことになるのでしょうか。あるいは再度提案募集からやり直すことになるのでしょうか。  | No174の回答を参照してください。  |
| 177 | 基本協定解消時の扱い                | 事業者募集要項   | 25 | 17 | 6.(1)ク | 基本協定が解消された場合、次点者が基本協定締結の上、既存店舗所有者との調整を行うことになるのでしょうか。  | No174の回答を参照してください。  |
| 178 | 都議会の承認                    | 事業者募集要項   | 25 | 22 | 6.(2)ア | 定期借地権設定契約は、都議会の承認後に締結される、との理解でよろしいのでしょうか。   | 都議会の議決は必要ありません。   |
| 179 | 定期借地権に対する担保設定             | 事業者募集要項   | 25 | 22 | 6.(2)ア | 事業者に融資する金融機関等が、定期借地権に対して担保設定することは可能という理解でよろしいのでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 180 | 定期借地権に対する担保設定             | 事業者募集要項   | 25 | 22 | 6.(2)ア | 事業者に融資する金融機関等が、定期借地権に対して担保設定することは可能でしょうか。   | ご質問のとおりです。  |
| 181 | 代表企業数について                 | 事業者募集要項   | 26 | 4  | 7.(5)  | 代表企業は共に筆頭株主であれば2社以上設定することは可能でしょうか。  | 代表企業は1社としてください。   |
| 182 | 特別目的会社の株式の譲渡              | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 代表企業を筆頭株主とする条件および事業者構成員でその過半数を保有する条件に抵触しない範囲において、事業者構成員間での株式の譲渡(事業者構成員の持分の一部または全部)を行うことに関しては、都の事前承諾を得られるものと考えてよろしいですか。                                      | そのように考えています。  |
| 183 | 株式の譲渡                     | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 株式を譲渡する場合には都の事前承諾が必要となつていますが、承諾条件として、議決権の過半数は事業者構成員が保有すること、代表企業を筆頭株主とすること以外に、何か想定されることがあるのでしょうか。  | 事業が提案内容に従い引き続き継続されることが確認されることを条件に承諾を行います。   |
| 184 | 株式譲渡に関する事前承諾              | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 都の事前承諾を得れば株式譲渡可能」となっておりますが、具体的な承諾条件(あるいは承諾しない条件)についてご教示ください。  | No183の回答を参照してください。  |
| 185 | 株式譲渡に関する事前承諾              | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 都の事前承諾を得れば株式譲渡可能」となっておりますが、事業者構成員が議決権株式の過半数を保有し、代表企業が筆頭株主である、という条件を満たす事業者構成員間の株式譲渡であれば、異議なく承諾されると考えてよろしいのでしょうか。   | そのように考えています。  |
| 186 | 株式譲渡に関する事前承諾              | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 都の事前承諾を得れば株式譲渡可能」となっておりますが、具体的な承諾条件はありますか。  | No183の回答を参照してください。  |
| 187 | 株式の譲渡について                 | 事業者募集要項   | 26 | 9  | 7.(7)  | 株式の譲渡に関して、運用開始(後、都の事前承諾を条件に可能とありますが、運用開始)とは具体的にいつのことでしょうか、ご教示下さい。   | 運営開始日については、定期借地権設定契約にて規定を行います。  |
| 188 | 法令変更                      | 事業者募集要項   | 27 | 8  | 1.(3)  | 法令変更による設計変更等の責任は事業者が負うことになっておりますが、都条例の変更もこれに含まれるのでしょうか。   | ご質問のとおりです。  |
| 189 | リスク負担者                    | 事業者募集要項   | 27 | 8  | 1.(3)  | 法令変更及び不可抗力等によるリスクについては事業者は予測できません。については、当該リスク負担は協議することとしたいだけではないでしょうか。  | 法令変更、不可抗力に基づくリスクは、都は費用負担を負うことはありません。なお、契約条件書第3、12及び13については、都の承諾に基づくスケジュールの見直し、協議解除等の規定を設けております。 |
| 190 | 土壌汚染                      | 事業者募集要項   | 27 | 24 | 2.(3)  | 過去に解体工事等で土質調査が行われていれば、その資料を頂くことは可能でしょうか。  | 土質調査は行っていません。   |
| 191 | 基本協定の有効期間                 | 別紙2 契約条件書 | 5  | 28 | 1.(5)ア | 基本協定の有効期間は「運用開始日」までとなり、運用開始日以降は、事業者構成員の権利義務等に関する契約が存在しないこととなりますがよろしいでしょうか。  | 定期借地権設定契約の内容を確認してください。  |
| 192 | 資本金の考え方                   | 別紙2 契約条件書 | 6  | 18 | 2.エ    | 規定されている資本金は資本金+資本準備金(=払い込み総額)でしょうか。それとも剰余金含めた自己資本でしょうか。   | 資本金及び資本準備金を想定しています。   |
| 193 | 資本金の考え方                   | 別紙2 契約条件書 | 6  | 18 | 2.エ    | 規定されている資本金金額は、SPC設立時に満額必要でしょうか。設立日以降増資して規定金額を充たしてもよろしいでしょうか。その場合、いつまでに規定金額に達する必要があるかご教示下さい。   | 増資によることは可能ですが、保証金を提供する定期借地権設定契約の締結時までには、規定金額に達していることが必要となります。                                   |
| 194 | 資本金の考え方                   | 別紙2 契約条件書 | 6  | 18 | 2.エ    | 規定されている資本金の一部として、出資者による現物出資することは可能でしょうか。  | 可能です。   |
| 195 | 株式について                    | 別紙2 契約条件書 | 6  | 19 | 2.オ    | 本項目記載の「議決権株式」の定義において、無議決権株式は含まれておりますでしょうか。  | 含まれていません。   |
| 196 | 株式の保有者に<br>関する制限          | 別紙2 契約条件書 | 6  | 25 | 2.ア    | 事業者の発行済株式のうち事業者構成員が保有しない株式について、保有者に関する制限はあるのでしょうか。  | 暴力団等反社会勢力構成員等でないことを除き、制限はありません。   |
| 197 | 株式について対<br>する担保設定につ<br>いて | 別紙2 契約条件書 | 6  | 27 | 2.カ    | 株式に対する金融機関の担保設定が行われる場合、都として希望する条件があれば具体的にご教示下さい。  | 事業者と協議し決定をします。なお事業者募集要項第4.7(6)をあわせて参照してください。  |
| 198 | 担保権設定に関<br>して都が付与す<br>る条件 | 別紙2 契約条件書 | 6  | 30 | 2.カ(イ) | 都は担保権設定の際に、事業継続を優先するための条件を付すことができる」とありますが、条件次第では、担保権が意義を失い、金融機関の融資が実現しない可能性も懸念されます(例:担保権実行の禁止、制限等が条件とされた場合)。都の条件設定に際しては、事業者や金融機関との事前協議が成されるものと考えてよろしいでしょうか。 | ご質問のとおりです。  |

| No         | 質問タイトル         | 該当箇所      |    |    |             | 質問  | 回答  |
|------------|----------------|-----------|----|----|-------------|---|---|
|            |                | 資料名       | 頁数 | 行数 | 項目          |   |   |
| 199        | 事業者構成員の承継      | 別紙2 契約条件書 | 7  | 3  | 2キ_(ア)      | 事業者構成員(その後の承継人を含む。)とありますが、どのような場合に構成員の地位が承継されると想定しているのでしょうか。  | 事業者構成員として同様に扱われる承継人は、合併等の組織再編後の、従前の事業者構成員と同一の法的主体を想定しています。                          |
| 200        | 株式承継人の資格       | 別紙2 契約条件書 | 7  | 3  | 2キ          | 運用開始日以降株式譲渡を行った場合の譲渡先の「承継人」について、都が要求する(承諾する)基準(資格等)をご教示下さい。   | 事業が提案内容に従い引き続き継続されることが確認され、かつ、特に不適切な者ではないことを想定しています。                                |
| 201        | 株式について         | 別紙2 契約条件書 | 7  | 3  | 2キ          | 増資については、条件を満たせば都の事前承諾の下、可能とありますが、要項等の条件を満たす範囲において分割併合・減資消却等、会社法で認められている手続きは認められますでしょうか。                         | ご質問のとおりです。  |
| 202        | 既存店舗所有者との調整    | 別紙2 契約条件書 | 8  | 19 | 4.(1)_イ     | 既存店舗所有者との調整について、「ウ(1)Q)」に示す状況になる前に、補償金等を支払ってはいけないという理解でよろしいですか。   | 別紙2契約条件書第3.4では、既存店舗所有者との調整の標準的な流れを示しております。ただし、事業者が既存店舗所有者の従前資産を買い取る場合は、この限りではありません。 |
| 203        | 都営アパート居住者との調整  | 別紙2 契約条件書 | 9  | 23 | 5           | 記載されている調整事項以外に、現在、東京都様に把握されている都営アパート居住者様及び事業地周辺隣住民様等のご要望・ご指摘がございましたら、ご教示いただけませんか。                               | 近隣住民とは接触していません。都営アパート自治会の要望については、No114の回答を参照してください。                                 |
| 204        | エリアマネジメント活動担当者 | 別紙2 契約条件書 | 10 | 11 | 8.(1)_イ     | 複数のエリアマネジメント活動担当者を選任することは可能でしょうか。   | 可能です。   |
| 205        | エリアマネジメントの契約   | 別紙2 契約条件書 | 11 | 2  | 8.(3)_ア     | 「日報を作成」とありますが、どの程度を意図しているのでしょうか。毎日活動を行った日ごとその他(提示願います)  | 毎日作成をお願いします。  |
| 206        | エリアマネジメントの契約   | 別紙2 契約条件書 | 11 | 2  | 8.(3)_ア     | 「日報を作成」とありますが、日報作成の頻度はどの程度でしょうか。  | No205の回答を参照してください。  |
| 207        | 帰宅困難者への対応      | 別紙2 契約条件書 | 11 | 9  | 9           | 特段の配慮」とありますが、具体的に事業者に対してどの程度の負担を想定されているのかをご教示ください。  | No2の回答を参照してください。  |
| 208        | 帰宅困難者への対応      | 別紙2 契約条件書 | 11 | 13 | 9           | 「必要十分な電源の確保」とありますが、最小限の範囲としては、あくまで「帰宅困難者への対応」の範囲でよいのでしょうか。  | 賃貸住宅等、提案されている他の施設についても非常用電源等の電力確保を行なってください。   |
| 209        | 賃借権の譲渡         | 別紙2 契約条件書 | 12 | 24 | 10.(1)_イ(オ) | 都が承諾し、設定した担保権が実行された場合の賃借権の譲渡は認められる、という理解でよろしいでしょうか。   | 譲渡時にさらに都の承諾をもって認めるものと考えています。  |
| 210        | 更地返還に関する負担     | 別紙2 契約条件書 | 13 | 14 | 10.(5)_ア    | 複合施設の完成前に基本協定が終了する場合、都側の債務不履行であっても事業者にも更地返還義務が課されていますが、この場合、都側が事業者の損害を賠償するという理解でよろしいでしょうか。                      | ご質問のとおりです。  |
| 211        | リスク負担者         | 別紙2 契約条件書 | 14 | 6  | 12.(2)      | 不可抗力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。  | No189の回答を参照してください。  |
| 212        | 不可効力に伴う事業計画見直し | 別紙2 契約条件書 | 14 | 7  | 12.(2)      | 不可抗力により追加費用の負担が生じた場合は、都の承諾を得た上で、借地料についても見直すことができると考えてよいでしょうか。   | 都が承諾した場合においては、そのとおりと考えます。   |
| 213        | 更地返還に関する負担     | 別紙2 契約条件書 | 14 | 13 | 12.(4)      | 不可抗力による事業継続不能等の場合の協議解除であっても、事業者にも更地返還義務が課されていますが、更地化費用については協議するという理解でよろしいでしょうか。                                 | 既存建物除却後、新規建物建設前においては協議することも可能と考えますが、複合施設建築後であれば、費用負担は事業者が行うべきものであり、基本的に協議は行いません。    |
| 214        | リスク負担者         | 別紙2 契約条件書 | 14 | 26 | 12.(3)      | 法令変更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。  | No189の回答を参照してください。  |
| 215        | 法令変更に伴う事業計画見直し | 別紙2 契約条件書 | 14 | 29 | 13.(2)      | 法令変更により複合施設の設計内容変更や追加費用の負担が生じた場合は、都の承諾を得た上で、借地料についても見直すことができると考えてよいでしょうか。                                       | 都が承諾した場合においては、そのとおりと考えます。   |
| 216        | 定期借地権設定契約      | 別紙2 契約条件書 | 17 | 2  | 第4          | 定期借地権設定契約書(案)の内容は、都と事業者で協議の上決定するという理解でよいでしょうか。  | 契約条件書の内容は、基本的には維持されるものと考えております。   |
| 217        | エリアマネジメント活動担当者 | 別紙2 契約条件書 | 18 | 15 | 4           | [乙の当該構成員の名称]とありますが、要項P9には「エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合はその担当者を構成員に含めないことができる」とあります。この場合に[事業者の当該構成員の名称]には何を書けばよいのでしょうか。 | No42の回答を参照してください。   |
| 218        | エリアマネジメント活動担当者 | 別紙2 契約条件書 | 18 | 15 | 4           | [乙の当該構成員の名称]とありますが、エリアマネジメント活動の担当者として契約する構成員名を書けばよいのでしょうか。  | No42の回答を参照してください。   |
| 219        | 保証金            | 別紙2 契約条件書 | 19 | 31 | 第5条2項       | 第8条に基づき賃料改定により、保証金が不足した場合は差額を納付することとされていますが、賃料改定により保証金に余剰が生じた場合、同様に当該余剰分は事業者に戻されるとの理解でよろしいでしょうか。                | 契約に規定のとおり増額のみがなされるものであり減額は認められません。  |
| 220        | 保証金について        | 別紙2 契約条件書 | 19 | 31 | 第5条2項       | 保証金につきまして増額の場合のみ記載されていますが、減額の可能性はございませんでしょうか。   | No219の回答を参照してください。  |
| 221        | 賃料の支払い         | 別紙2 契約条件書 | 21 | 1  | 第7条2項       | 本項は「年度途中から定期賃貸借が開始される場合の条項」という理解でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。  |
| 222<br>223 | 転貸の禁止          | 別紙2 契約条件書 | 21 | 22 | 第11条(1)     | 新たに建設される複合施設の店舗所有者への転定借権は禁止されないという理解でよろしいでしょうか。   | 都の承諾を得た後においては、ご質問のとおりです。  |
| 224        | 契約の解除          | 別紙2 契約条件書 | 22 | 35 | 第18条3項      | 地方自治法第238条の5第4項により甲から乙に対して契約解除がなされた場合、解除に伴う補償がなされるとの理解でよろしいでしょうか。   | 第20条第4項に規定があります。  |

| No  | 質問タイトル               | 該当箇所      |    |    |        | 質問   | 回答   |
|-----|----------------------|-----------|----|----|--------|--|--|
|     |                      | 資料名       | 頁数 | 行数 | 項目     |  |  |
| 225 | 損害賠償                 | 別紙2 契約条件書 | 23 | 19 | 第20条1項 | 乙の義務不履行に起因する損害賠償のみが規定されている理由についてご教示ください。   | 借地契約において都の債務不履行は想定されないことから、損害賠償規定は設けていません。万一、特約にない事態が発生した場合は、民法等の規定に基づき、協議により決定します。  |
| 226 | 物価変動率による調整について       | 別紙2 契約条件書 | 27 | 13 | (1)    | 固定資産税路線価変動率などにつきまして、今後事業者と都にて協議の可能性はございますでしょうか。  | ありません。   |
| 227 | 工事請負人の変更             | 別紙2 契約条件書 | 31 | 4  | 第4条2項  | 工事請負人の変更について、どのような場合を想定しているのでしょうか。   | 具体的に想定している例はありません。   |
| 228 | 定期借地権設定契約の添付資料       | 別紙2 契約条件書 | 31 | 8  | 第5条1項  | 定期借地権設定契約に添付する複合施設の整備計画及び運営計画に従って」とありますが、定期借地権設定契約に添付する書類一式を具体的にご教示ください。   | 複合施設の建築にかかる「整備計画」と、供用開始後の施設運営に関する「運営計画」を添付することを想定しています。  |
| 229 | 複合施設の譲渡              | 別紙2 契約条件書 | 31 | 17 | 第6条1項  | 乙は、複合施設の運営開始後甲の承諾を得て、第三者に、複合施設のうち乙が所有する部分の譲渡及び定期借地権に対する定期転賃借権の設定を行うことができるとありますが、この第三者には事業者構成員である民間企業も含まれますでしょうか。ご教示をお願いいたします。  | ご質問のとおりです。   |
| 230 | 既存店舗所有者の契約           | 別紙2 契約条件書 | 31 | 18 | 第6条1項  | 既存借地権者は、区分所有権の譲渡、定期転賃借地権の設定、譲渡に関しては、制限がつくのでしょうか？<br>また、事業者と同等の制限がつく場合、既存借地権者はその旨を理解しているのでしょうか。   | 一般的な転賃借契約上の制限が付されるほか、既存店舗所有者の定期転賃借地権付店舗の譲渡については、都として制限する予定はありません。  |
| 231 | エリアマネジメント活動の実施に係る地権者 | 別紙2 契約条件書 | 32 | 6  | 第7条4項  | 「地権者」の定義は示されておませんが、具体的に誰をさすのでしょうか。例えば、複合施設の隣接地権者等を想定されているのか、ご教示ください。   | 地権者の範囲については、事業応募者の提案によります。   |
| 232 | 不可抗力による協議            | 別紙2 契約条件書 | 35 | 12 | 第14条2項 | 甲の承諾を得た上で、事業スケジュール、既存店舗所有者との合意内容及び賃貸住宅の賃料を見直すことができます。」とありますが、別紙2契約条件書14頁28行12不可効力(2)では、事業スケジュール、既存店舗所有者との合意内容及びその他の事業計画を見直すことができます。」とあります。不可抗力時には、事業の見直しが必須であることから、基本協定が正しい認識でよろしいでしょうか。 | 第14条第2項において「定期借地権設定契約の変更等を行う」旨を規定しており、定期借地権設定契約の添付資料である整備・運営計画の修正もこの規定に沿って行われ、その範囲で事業の見直しが行われることとなります。従いまして齟齬は無いものと理解しています。  |
| 233 | 不可抗力による解除            | 別紙2 契約条件書 | 35 | 16 | 第14条3項 | 不可抗力により解除に至った場合の対応は、基本協定12不可効力(4)において「貸付対象地を更地にして返還」とありますが、定期借地権設定契約も基本協定と同様という認識でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 234 | 法令変更による協議            | 別紙2 契約条件書 | 35 | 26 | 第15条2項 | 甲の承諾を得た上で、事業スケジュール、既存店舗所有者との合意内容及び賃貸住宅の賃料を見直すことができます。」とありますが、別紙2契約条件書14頁28行13法令変更(2)では、事業スケジュール、複合施設の設計内容、既存店舗所有者との合意内容及びその他の事業計画を見直しことができます。」とあります。基本協定が正しい認識でよろしいでしょうか。                | 別紙4記載内容においても、事業計画を見直すことを認めています。  |
| 235 | 法令変更による解除            | 別紙2 契約条件書 | 35 | 30 | 第15条3項 | 法令変更により解除に至った場合の対応は、基本協定13法令変更(4)において「貸付対象地を更地にして返還」とありますが、定期借地権設定契約も基本協定と同様という認識でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。   |
| 236 | 地中障害物等               | 別紙2 契約条件書 | 39 | 17 | (6)イ   | 募集要項等に示されたもの以外の地中障害物等について東京都及び事業者の協議により定めるとありますが、事業者が負担しなければならない場合はどのようなケースが想定されますか。また、事業者が負担する場合、借地料含めた事業計画の見直しができるという理解でよろしいでしょうか。   | 地中障害物等の状況に応じ、都及び事業者の協議により負担を決定しますが、事業者が負担するケースとしては、都との協議が整う前に事業者が地中障害物等の処理を行なった場合が想定されます。上記以外に、事業者が負担する具体的なケースは想定していません。<br>後段については、事業者の判断にて適宜見直しを行ってください。<br>なお、借地料については、都の承諾を得た場合は変更することができます。 |
| 237 | 地中障害物等               | 別紙2 契約条件書 | 39 | 20 | (6)ウ   | 東京都が原因者となる土壌汚染には自然由来も含まれるという認識でよろしいでしょうか。  | No236の回答を参照してください。   |
| 238 | 地中障害物等               | 別紙2 契約条件書 | 39 | 22 | (6)エ   | 土壌汚染に対する対策は土地所有者が負担するという基本原則と認識していますが、事業者がその費用(の一部または全部)を負担しなければならない場合はどのようなケースが想定されますか。また、事業者が負担する場合、借地料含めた事業計画の見直しができるという理解でよろしいでしょうか。   | No236の回答を参照してください。   |
| 239 | 工期の変更                | 別紙2 契約条件書 | 41 | 34 | (10)ア  | 法令変更に起因する工期変更は「乙の責めに帰すことのできない事由」として協議されるか否かをご教示ください。   | 法令変更に起因する工期変更は乙の責めに帰すことのできない事由であると考えています。  |
| 240 | SPCの株式の保有について        | 別紙2 契約条件書 | 45 | 16 | 2項     | 保有株の内訳において、種類株を採用する場合には、その旨の標記及び、事業者グループが保有する議決権の記載が必要でしょうか  | 種類株についても議決権等の記載が必要です。  |
| 241 | 審査点数について             | 別紙3 審査基準  | 3  | 6  | 5.(3)  | 事業計画の審査、企画・計画(技術65点)、運営・経営(15点)につきまして、各小項目ごとに評価の加点方式でしょうか。それとも65点、15点内の内訳があればご教示下さい。   | 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。  |
| 242 | 審査項目と配点              | 別紙3 審査基準  | 3  | 9  | 5.(3)ア | 複合施設の企画・計画(技術的な評価の～)の配点をご教示ください  | No241の回答を参照してください。   |
| 243 | 借地料の審査               | 別紙3 審査基準  | 4  | 9  | 6.(4)  | 比例配点方式の具体的な計算方法をご教示ください  | 0円を0点、最高提案価格を10点として比例配分をします。   |
| 244 | 比例配点方式               | 別紙3 審査基準  | 4  | 9  | 6.(4)  | 比例配分方式は基準価格を0点、最高提案価格を10点として配分するとの理解でよろしいでしょうか。  | No243の回答を参照してください。   |

| No  | 質問タイトル            | 該当箇所         |    |    |           | 質問   | 回答  |   |
|-----|-------------------|--------------|----|----|-----------|--|---|---|
|     |                   | 資料名          | 頁数 | 行数 | 項目        |  |   |   |
| 245 | エリアマネジメント         | 別紙3 審査基準     | 5  | 14 | 7.(1)オ    | エリアマネジメントの活動実績又は実施に当たってのコンサルティング実績についての具体的な適格条件をご教示ください。   | No60及びNo62の回答を参照してください。   |   |
| 246 | 近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃  | 別紙3 審査基準     | 5  | 23 | 7.(2)イ    | 近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃とは、1戸あたりの賃料総額ですか、あるいは、1㎡当たりの賃料単価ででしょうか。  | No88の回答を参照してください。   |   |
| 247 | 既存店舗所有者の権利処理の方法   | 別紙3 審査基準     | 6  | 5  | 7.(2)オ    | 敷地外での代用店舗等も可」とあります。スケジュールが確定できない提案時点では、具体的代用店舗を明示することはできませんが、代用店舗が可能であることを明記すれば必要条件を満たしている」と解釈してよいですか。                   | ご質問のとおりです。工事期間中における代用店舗等を確保する計画を提案してください。   |   |
| 248 | 既存集会所             | 別紙3 審査基準     | 6  | 8  | 7.(2)カ    | 「工事期間中における集会所の代替機能を計画地周辺に確保しているか審査する」とありますが、事業者提案の時点で既に確保しているかどうかで適格審査を行うのでしょうか。   | 事業者提案の時点での集会所の代替機能の確保は、必要ではありません。集会所の代替機能を確保する計画を提案してください。  |   |
| 249 | 既存集会所の代替機能        | 別紙3 審査基準     | 6  | 8  | 7.(2)カ    | 工事期間中の既存集会所の代替機能を計画地周辺に確保とありますが、提案において具体的な物件を提示する必要がありますか。   | No248の回答を参照してください。  |   |
| 250 | 既存集会所             | 別紙3 審査基準     | 6  | 8  | 7.(2)カ    | 「工事期間中における集会所の代替機能を計画地周辺に確保しているか審査する」とありますが、確保する方針や考え方について審査するということでしょうか。  | No248の回答を参照してください。  |   |
| 251 | 住宅の規模設定           | 別紙3 審査基準     | 7  | 11 | 7.(3)ア(ウ) | 戸数と住戸規模に関して評価する」とについては、数字での定量評価と解釈しますかよいでしょうか。   | 戸数や住戸規模のみをもって定量評価することはありません。  |   |
| 252 | 住宅の規模設定           | 別紙3 審査基準     | 7  | 11 | 7.(3)ア(ウ) | 戸数と住戸規模に関して評価する」とありますが定量評価する場合、それらが大きい方が評価が高いか、低いかについては、提案のコンセプトによりまるきり変わると考えられます。定量評価ではなく提案ごとのコンセプトに応じた評価と解釈すればよいでしょうか。 | No251の回答を参照してください。  |   |
| 253 | 既存店舗所有者の調整        | 別紙4 住宅性能評価等級 |    | 18 | 3         |  | 劣化等級3との要求ですが、劣化等級3以下は不可ということでしょうか。ご教示をお願い致します。  | 劣化等級2以下は不可とします。                             |
| 254 | 提案書作成に当たっての注意     | 別紙6 様式集      |    | 9  | 6         |  | 目次の次に記載の「提案書作成に当たっての注意」の6において、応募企業名及び応募企業を推定できるような内容としないうこととありますが、例えば、様式01～07、様式34の活動体制、様式43、45の出資者欄など、企業名の記載が求められている箇所は適用除外との理解でよろしいでしょうか。 | 様式01～07を除いたすべての様式において、応募企業が推定できないようにしてください。 |
| 255 | 提案書作成に当たっての注意     | 別紙6 様式集      |    | 9  | 6         |  | 目次の次に記載の「提案書作成に当たっての注意」の6において、応募企業名及び応募企業を推定できるような内容としないうこととありますが、応募企業ではないが応募企業のグループ会社を記載することは可能でしょうか。                                      | No254の回答を参照してください。                          |
| 256 | 協力企業の公表について       | 別紙6 様式集      |    | 1  |           |  | 応募企業名及び応募企業を推定できるような内容としないうこととありますが、事業者構成員ではない、協力企業の企業名は記載してもよろしいでしょうか。   | 応募企業名及び応募企業を推定できるような内容とはしないでください。           |
| 257 | パワーポイント使用について     | 別紙6 様式集      |    | 1  |           |  | 各様式はWord若しくはExcel使用とありますが、パワーポイントを用いることは可能でしょうか。  | No37の回答を参照してください。                           |
| 258 | 提案書作成に当たっての注意     | 別紙6 様式集      |    |    |           |  | 各様式は、製本して提出することになると考えますが、製本について制約はありますでしょうか。  | No38の回答を参照してください。                           |
| 259 | 提案書作成方法           | 別紙6 様式集      |    |    |           |  | 提案書の綴じ方は、A3版は折らずにA4版とA3版を様式順で綴じるとい認識でよいでしょうか。   | No38の回答を参照してください。                           |
| 260 | 提案時提出資料           | 別紙6 様式集      |    |    |           |  | 提案時提出資料の内、様式01から様式73まで全てを一冊に綴じるとい認識でよいでしょうか、もしくは全て一冊に綴じないのであれば提案書に綴じる様式番号、提案書とは別に提出する様式番号をご教示下さい。   | No38の回答を参照してください。                           |
| 261 | 提案時提出資料           | 別紙6 様式集      |    |    |           |  | 様式01から様式07は押印箇所がありますが、正を1部、副を2部提出するとい認識でよろしいでしょうか。  | ご質問のとおりです。                                  |
| 262 | 提案時提出資料           | 別紙6 様式集      |    |    |           |  | 様式01から06に一部添付する資料は、別途ファイリングして提出するとい認識でよろしいでしょうか。  | No38の回答を参照してください。                           |
| 263 | エリアマネジメント担当者の位置づけ | 別紙6 様式集      | 9  | 29 | 様式01-2    |  | 構成員として申請する分野にエリアマネジメントがあります。一方 エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合、その担当者は構成員である必要はないとのことですが、その場合様式01はどのように表記すればよいですか。                                    | No42の回答を参照してください。                           |
| 264 | エリアマネジメント担当者の位置づけ | 別紙6 様式集      | 9  | 29 | 様式01-2    |  | 構成員として申請する分野にエリアマネジメントがあります。一方 エリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合、その担当者は構成員である必要はないとのことですが、その場合様式01の2部分のエリアマネジメントの分野、ならびに様式06は白紙となりますがよいですか。            | No42の回答を参照してください。                           |
| 265 | エリアマネジメント担当者      | 別紙6 様式集      | 14 | 21 | 様式06      |  | エリアマネジメントの業務実績を示す資料は、具体的にはどのようなものでしょうか。自企業発行のパンフレットでもよいのでしょうか。  | 業務実績が明確にわかるものを提示してください。                     |
| 266 | 敷地外代用店舗           | 別紙6 様式集      | 17 | 25 | 様式09-オ    |  | 敷地内で仮店舗設置が可能」とありますが、審査基準P6にある通り、敷地外代用店舗でも自主確認欄をつけてもよいと解釈してよいでしょうか。  | ご質問のとおりです。あわせてNo247の回答を参照してください。            |
| 267 | 役所との事前協議          | 別紙6 様式集      | 18 | 9  | 様式10      |  | 建築指導担当部署との協議状況については、総合設計担当以外の部署もふくまれるということでしょうか。  | ご質問のとおりです。                                  |

| No  | 質問タイトル              | 該当箇所     |    |    |       | 質問  | 回答   |
|-----|---------------------|----------|----|----|-------|---|--|
|     |                     | 資料名      | 頁数 | 行数 | 項目    |   |  |
| 268 | 建築指導担当部署との協議状況      | 別紙 6 様式集 | 18 | 9  | 様式 10 | 建築指導担当部署との協議状況について記載することありますが、様式10に記載する内容について提案前に建築指導担当部署に対して、確認を受ける必要がありますか。   | No74の回答を参照してください。  |
| 269 | 建築基準法               | 別紙 6 様式集 | 18 |    | その他   | 建築基準法上の規定などの適用に関する説明書において、建築指導担当部署との協議状況について記載することありますが。都市開発諸制度の活用は是非を含め関連部署との協議を行い、結果及び状況について記載するものと考えてよろしいでしょうか。ご教示をお願い致します。          | No74の回答を参照してください。  |
| 270 | 施設の維持管理に関する提案       | 別紙 6 様式集 | 20 |    | 様式 12 | 施設の維持管理及び修繕計画に関する提案(施設計画)とありますが、施設計画(プランニング)の上で維持管理・修繕に関してどのような配慮等をしているかを記載する様式という理解でよろしいでしょうか。そうでない場合は、他の様式同様に記載内容の具体的な留意点についてご教示ください。 | ご質問のとおりです。   |
| 271 | クリエイター向け住宅居住者の住替え配慮 | 別紙 6 様式集 | 26 | 6  | 様式 18 | 定期借家終了時等の住替えについて配慮していることとありますが、具体的にどのようなことを指すのでしょうか。  | クリエイター等の居住者が変わる際の対応について提案をお願いします。  |
| 272 | クリエイターの対象           | 別紙 6 様式集 | 26 | 8  | 様式 18 | 基本的な住戸性能がクリエイター等に適していることとありますが、6行目にある今回対象としているクリエイターに適しているか解釈してよいですか。   | ご質問のとおりです。   |
| 273 | クリエイター等向け住戸の計画      | 別紙 6 様式集 | 26 | 11 | 様式 18 | 定期借家終了時等の住替えについて配慮していることとありますが、クリエイター等の居住者が変わる際の対応のことを指すのでしょうか。または、クリエイター等が別処に住み替えることへの配慮を指しているのでしょうか。                                  | No271の回答を参照してください。   |
| 274 | 住宅の留意事項             | 別紙 6 様式集 | 26 | 11 | 様式 18 | 定期借家終了時」とありますが、70年後の定期借地終了時の間違いでしょか。  | No271の回答を参照してください。   |
| 275 | 住宅の留意事項             | 別紙 6 様式集 | 26 | 11 | 様式 18 | 定期借家終了時」とありますが、70年後の定期借地終了時の間違いでしょか。  | No271の回答を参照してください。   |
| 276 | 住宅の留意事項             | 別紙 6 様式集 | 26 | 11 | 様式 18 | 定期借家終了時」とありますが、クリエイター等向け住戸は定期借家を前提に賃借しなくてはならないということですか。   | クリエイター等の居住者が変わる際の対応についての提案を求めているものであり、必ずしも定期借家とする必要はありません。ただし、70年間の定期借地終了時に確実に事業地を都に返還できるよう留意してください。   |
| 277 | 住宅の留意事項             | 別紙 6 様式集 | 26 | 11 | 様式 18 | 定期借家終了時の住替え」とありますが、どのような意味でしょうか。クリエイターの賃貸住戸退去時には、ガイドラインにも要項にもにも提示されていません。考え方を提示下さい。   | No271の回答を参照してください。   |
| 278 | クリエイター等向け住戸の計画      | 別紙 6 様式集 | 26 |    | 様式 18 | 定期借家終了時等の住替えについての配慮とは、定期借家契約をした場合の契約終了時の住替え配慮を指すのでしょうか。70年後の定期借地終了時の住替え配慮を指すのでしょうか。   | No271の回答を参照してください。   |
| 279 | 住宅の提案事項             | 別紙 6 様式集 | 28 | 7  | 様式 20 | 共用部分及び共用施設」と2つを分けて記述されていますが、この2つの言葉の違いを提示下さい。   | 独立したスペースとなっているか否かの差があります。  |
| 280 | 住宅の提案事項             | 別紙 6 様式集 | 29 | 10 | 様式 21 | クリエイター等世帯向け住戸」という表現がありますが、様式 18他では全て「クリエイター等向け住戸」と表現されています。どのような違いがあるのでしょうか。  | 特に違いはありません。  |
| 281 | オープンスペースやみどりの考え方    | 別紙 6 様式集 | 33 | 8  | 様式 25 | 本文) 周辺の施設や緑地との係わりに配慮していることとありますが、(様式 26) 本文) 水と緑のネットワークの形成に寄与する広場やオープンスペースを整備していること」との違いを補足頂けないでしょうか。                                   | 本事業においては、複合施設内外に広場やオープンスペース等を整備することによって、児童会館、青山病院跡地を含めた周辺の施設や、美竹公園等の緑地等とのネットワークの一部の形成に寄与することを求めています。都ではこれらの考え方としての「周辺環境と調和するネットワーク形成」を特に重要と考えており、その考え方やエリア全体の歩行者ネットワーク全体の整備の考え方を踏まえた、歩行者や地域に開かれたオープンスペースやみどり空間、や「キャットストリートや周辺に波及する商業等による賑わいの創出」の提案を求めています。 |
| 282 | 帰宅困難者対応について         | 別紙 6 様式集 | 37 | 4  | 様式 29 | 帰宅困難者対応等につきまして、受け入れ可能人数、施設スベック等、具体的に想定されていらっしゃるものをご教示いただけませんか。  | No2の回答を参照してください。   |
| 283 | 災害時の対応              | 別紙 6 様式集 | 37 | 5  | その他   | 東京緊急対策2011」によると、帰宅困難者が安全に帰宅できるための一時受入施設などとして、必要な備蓄や電源の確保などを進めます」とありますが、具体的なイメージとして、何人程度を受け入れ、どの程度の備蓄をするなどのお考えがあれば、ご教示をお願いいたします。         | No2の回答を参照してください。   |
| 284 | コージェネ               | 別紙 6 様式集 | 38 | 8  | 様式 30 | 高効率のコージェネレーションシステムの活用」とありますが、このような従来の設備システムとは異なる設備システムの採用が必須ということでしょうか。   | 高効率の「コージェネレーションシステム」は国および都の補助対象となる施設相当のコージェネレーションシステムを想定しています。この点を勘案の上、太陽光発電や、高効率のコージェネレーションシステムの活用等により、エネルギー源の多様化、自立化、分散化の推進に配慮した計画を提案してください。   |
| 285 | 建物除去                | 別紙 6 様式集 | 46 | 3  | 様式 38 | 施設の除去」について記載することとありますが、この施設」とは既存建物を指しますか、今回整備する新設建物を指しますか、ご教示ください。  | 新設する複合施設を指します。   |

| No  | 質問タイトル                | 該当箇所                  |    |    |         | 質問   | 回答  |
|-----|-----------------------|-----------------------|----|----|---------|--|---|
|     |                       | 資料名                   | 頁数 | 行数 | 項目      |  |   |
| 286 | 借入条件                  | 別紙6 様式集               | 52 |    | 様式44    | 借入条件については、実際に借入を行うタイミングでのマーケット環境等に応じて確定されるものである為、今回の提出に際しては、提案書を提出する時点で設定した借入条件を記入することでよろしいでしょうか。                            | ご質問のとおりです。  |
| 287 | DSCRについて              | 別紙6 様式集               | 54 | 52 | 様式46    | DSCRの記載欄につきまして、記載は何年目のものの想定でしょうか。若しくは70年分の最小値、最大値の記載との理解でよろしいでしょうか。  | 事業提案時に想定する当初借入期間における最小値、最大値の記載をお願いします。  |
| 288 | 事業収支計画算出書             | 別紙6 様式集               | 54 |    | その他     | DSCRの記載欄がございますが、記載は何年目のもののでしょうか？<br>また、P-IRR、E-IRRに関しては70年のものでもよろしいでしょうか？<br>E-IRRに関し、種類株を導入した場合でも、出資全体に対する数値を記載してよろしいでしょうか？ | No287の回答を参照してください。<br>P-IRR、E-IRRについては、ご質問のとおりです。<br>E-IRRに関し種類株を導入した場合は、議決権付株式に係るE-IRR及び出資全体のE-IRRの両者を記載して下さい。 |
| 289 | 施設の維持管理及び修繕計画に関する提案様式 | 別紙6 様式集               | 57 | 1  | 様式49    | A3版1枚に収まらない場合、複数枚にしてもよいでしょうか。  | 様式46から49については、複数枚としてもかまいません。  |
| 290 | 施設の維持管理及び修繕費          | 別紙6 様式集               | 57 |    | 様式49    | 運用コスト、その他にはどのような費用を記載すれば良いのでしょうか。  | 事業応募者の提案によります。  |
| 291 | 日影図                   | 別紙6 様式集               | 64 | 9  | 様式56    | 等時間日影図は平均地盤面での計算結果ですが、時刻日影図も同様に平均地盤面での計算ということでしょうか。  | ご質問のとおりです。  |
| 292 | 平面図縮尺                 | 別紙6 様式集               | 65 | 3  | 様式57    | 「1/200」と指定されておりますが、紙面のレイアウト上、任意の縮尺(1/500を除いて、提案内容が分かる範囲)に変更してもよろしいでしょうか。   | 縮尺の変更は認めません。ただし、規定枚数に収まらない場合は、枚数を増やすことを認めます。  |
| 293 | 平面図縮尺                 | 別紙6 様式集               | 67 | 3  | 様式59    | 「1/50」と指定されておりますが、紙面のレイアウト上、任意の縮尺(1/500を除いて、提案内容が分かる範囲)に変更してもよろしいでしょうか。  | No292の回答を参照してください。  |
| 294 | 平面図縮尺                 | 別紙6 様式集               | 69 | 3  | 様式61    | 「1/50」と指定されておりますが、紙面のレイアウト上、任意の縮尺(1/500を除いて、提案内容が分かる範囲)に変更してもよろしいでしょうか。  | No292の回答を参照してください。  |
| 295 | 平面図縮尺                 | 別紙6 様式集               | 71 | 3  | 様式63    | 「1/200」と指定されておりますが、紙面のレイアウト上、任意の縮尺(1/500を除いて、提案内容が分かる範囲)に変更してもよろしいでしょうか。   | No292の回答を参照してください。  |
| 296 | 工法                    | 別紙6 様式集               | 79 | 3  | 様式71    | 工法の説明書は既存建物除去、新設建物建設、新設建物除去のいずれの工法について記載すれば宜しいでしょうか。ご教示ください。   | 新設する複合施設について提案をお願いします。  |
| 297 | 工程表                   | 別紙6 様式集               | 80 |    | 様式72    | 設計、建設等の工程表フォーマットには新設建物除去の工程記載は求められておりません。この様式の主旨から記載不要との理解で宜しいでしょうか。ご教示ください。   | ご質問のとおりです。  |
| 298 | 既存店舗所有者の契約            | 別紙6 様式集               | 81 |    | 様式73    | 概要書以外の提案書書式はA4及びA3等の用紙サイズの指示がされていますが、概要書にはそのような指示がなされていませんがA4縦サイズと考えて宜しいでしょうか。ご教示をお願い致します。                                   | ご質問のとおりです。  |
| 299 | 概要書の記載方法              | 別紙6 様式集               | 81 |    | 様式73    | 用紙サイズはA4という理解でよろしいでしょうか。   | ご質問のとおりです。  |
| 300 | 概要書の記載方法              | 別紙6 様式集               | 81 |    | 様式73    | 概要は400字以内にまとめることとありますが、審査項目2項目程度毎に400字という認識でよろしいでしょうか。   | 各項目毎に400字としてください。   |
| 301 | 概要書の記載方法              | 別紙6 様式集               | 81 |    | 様式73    | 応募者の判断により、適宜改ページ等を行なうこととありますが、文字数の制限はありますが図表等で説明する枚数制限がなくなるため、枚数の追加枚数をご指定下さい。  | 各項目A4判1枚までとしてください。  |
| 302 | 東京メトロ様                | 添付資料1-1 案内図           |    |    | 添付資料1-1 | 明治通り下を通過している東京メトロ副都心線の軌道の位置・深さ・構造等に関するデータがございましたらご教示をお願い致します。  | 事業場所には東京メトロの関連施設等は存在しません。最近接箇所では12~13m程度の離隔があります。都は資料は所持していないので、必要に応じ東京メトロと協議をしてください。                           |
| 303 | 東京メトロ様                | 添付資料1-1 案内図           |    |    | 添付資料1-1 | 明治通り下を通過している東京メトロ副都心線の軌道の位置・深さ・構造等に関する疑問点などについて、東京メトロ様へ直接質問をさせていただく事は可能でしょうか？ご教示をお願い致します。                                    | No302の回答を参照してください。  |
| 304 | 東京メトロについて             |                       |    |    | その他     | 当該敷地の地下部分に東京メトロの架線があるかと存じますが、地上権設定の資料の開示をお願い致します。計画上、離隔や荷重の制限を把握しておきたい趣旨です。  | No302の回答を参照してください。  |
| 305 | 容積率・建蔽率               | 添付資料1-3 測量図(面積測量図)    |    |    | 添付資料1-3 | 加重平均による容積率・建蔽率の算定は、受領した測量図からの仮定値となります。想定許容容積率・許容建蔽率がございましたら、ご教示をお願い致します。   | 事業応募者にてご判断ください。   |
| 306 | 既存宮下町アパート3号棟の位置       | 添付資料1-4 測量図(多角点境界点網図) |    |    |         | 既存の宮下町アパート3号棟の正確な位置が分かる資料はございますか。  | 添付資料1-4における引照点S.7は、一番北側店舗外壁の角となります。   |
| 307 | 真北                    | 添付資料1-4 測量図(多角点境界点網図) |    |    |         | 図中の方位は真北を示すものと考えてよろしいでしょうか。  | 添付資料1-4測量図は、世界測地系座標を使用しています。真北の計算については、国土地理院のホームページでご確認下さい。   |
| 308 | 図面に記載のない店舗について        | 添付資料2-7 1階平面図(店舗平面図)  |    |    |         | 既存店舗で図面に記載のない部分の面積、及び構造についてご教示ください。  | すべて把握していません。  |



| No  | 質問タイトル         | 該当箇所                    |    |    |                 | 質問   | 回答   |                                   |
|-----|----------------|-------------------------|----|----|-----------------|--|--|-----------------------------------|
|     |                | 資料名                     | 頁数 | 行数 | 項目              |  |  |                                   |
| 309 | 既存建物店舗         | 添付資料 2-7-1 階平面図 (店舗平面図) |    |    | 2-7、2-6、2-1、2-2 | 2-7 F平面図 (店舗平面図)には北側店舗の2区画が存在しないが、2-6図面には2区画が記載されています。また、2-1及び2-2図面には北側店舗は3区画記載されています。現況では11区画あり北側3区画については増築されたようにお見受けいたしますが、どの図面を正と捕らえればよろしいでしょうか？また、この増築と思われる部分については、許可を得て行われおり、この区画についても補償の範囲内と考えるのでしょうか？ | 図面タイトルについては、2-7図面は1階平面図 (住宅) 2階平面図 (店舗) となります。店舗に関しては、2-6図面は1階、2-7図面は2階を記してあります。現況では、2-6図面の北側から2区画目を分割して賃貸しています。既存店舗で図面に記載のない部分については、都では把握しておりません。 |                                   |
| 310 | 借地権価額 (モデル試算)  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 8  | 1. (2)          | 借地権価格の借地面積は何㎡で設定しているかご教示ください。  | 都の買収モデルの借地面積は、平均34㎡で算出しています。   |                                   |
| 311 | 借地権価額 (モデル試算)  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 8  | 1. (2)          | 都の買収モデルおよび土地の共有持分による算出モデルの評価方法の違いについてご教示下さい。   | 都の買収モデルは、都営住宅団地における併存店舗の通常の補償方式による算出、土地の共有持分による算出モデルは、床面積割合で土地の持分を想定して算出したものです。  |                                   |
| 312 | 既存店舗所有者の契約     | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 19 | 2               | 既存の借地権者は自身が所有する借地権が70年の定期借地権に変更になることについてメリット、デメリットを含め承知されているかと存じますが、借地権者への対応の見直しをつけるためご説明の際に使用された資料のご開示をお願い致します。   | 選定された事業者には、既存店舗所有者との交渉に係る資料を提供します。   |                                   |
| 313 | 既存店舗所有者の契約     | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 19 | 2               | 既存の借地権者は、今回の計画により、取得する資産 (現在の面積と同程度) を「等価交換」方式で入手できると考えているようですが、従前建物の価値は大きくは評価出来ず、借地権と定期借地権の評価の差額が従後の建物に加算され、等価とすることが考えられますが、地権者が等価交換を考えるにあたり計算根拠としている参考資料などがございましたらご開示をお願い致します。                             | No312の回答を参照してください。   |                                   |
| 314 | 既存店舗所有者の契約     | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 19 | 2               | 既存地権者の現在の収益をDCF法で価格評価し、従後の建物と等価とすることは可能でしょうか。また応募者の認識として、70年分の賃料の積み上げが従後の資産の取得価格を「等価」となるとは考えておりませんが、都と地権者との交渉過程で、そのような考え方を地権者がされている事がございましたでしょうか。  | 建物評価の方法は事業者の提案によります。   |                                   |
| 315 | 既存店舗所有者の契約     | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    | 1  | 19 | 2               | 都より借地権者に説明した内容に関し、打ち合わせ議事録等ございましたらご開示下さい。  | No312の回答を参照してください。   |                                   |
| 316 | 東京都の試算による借地権価額 | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    | 10              | 借地権価額 (モデル試算)  | 算出金額の算出根拠をお示しいただくことはできませんか？  | No312の回答を参照してください。                |
| 317 | 既存店舗所有者に関する事項  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    | 19              | 2  | 既存店舗所有者がテナント等に賃貸している場合において、当該テナントは、既存店舗所有者の仮店舗への移転・転出等に対応して、移転・退居する旨の意向を表明しているのでしょうか。  | テナント対応は既存店舗所有者が行っており、都では把握していません。 |
| 318 | 既存店舗所有者に関する事項  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    | 19              | 2  | 各既存店舗所有者の意向について、より詳細な内容について提案書提出までにご開示していただけるのでしょうか。   | No6の回答を参照してください。                  |
| 319 | 既存店舗所有者に関する事項  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    | 23              | 2  | その他 1区画とありますが、具体的な内容についてご教示ください。   | No150の回答を参照してください。                |
| 320 | 借地権価額、建物価額について | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    |                 | 1. (2) (4)   | 都の試算による、借地権価額、建物価額につきまして、算出の根拠となる計算式をご教示いただけませんかでしょうか。   | No312の回答を参照してください。                |
| 321 | 既存店舗所有者に関する事項  | 添付資料 3 既存店舗所有者に関する事項    |    |    |                 | (2) ア) (4) ア)  | 都の買収モデル・土地の共有持分による算出モデル・東京都の試算による建物価格と試算モデルをご提示いただいておりますが、その算式及び詳細をご教示いただけませんか。事業試算上、是非参考にさせていただきたいと存じます。  | No312の回答を参照してください。                |
| 322 | 役所との事前協議       | 添付資料 4 諸官庁協議先窓口一覧       |    |    |                 |  | 提示している諸官庁協議先窓口へは、当該案件について都市整備部より既に周知されているという前提で事前協議を行ってよいということでしょうか。それとも協議の前に案件の説明から必要ということでしょうか。  | No21の回答を参照してください。                 |
| 323 | 現地確認について       |                         |    |    |                 | その他  | 既存建物 (内部も含む) の事前現地確認は可能でしょうか。  | 既存建物に事前に立ち入ることはできません。             |
| 324 | 現地確認           |                         |    |    |                 | その他  | 敷地内部の確認、既存建物の確認等、現地確認の機会をもうけるご予定はございますでしょうか。ご教示をお願い致します。   | No323の回答を参照して下さい。                 |

事業者募集要項等以外の質問については、回答を行っていないものもあります。

提案書作成に当たってのお願い

事業者募集要項別紙 6様式集の様式 11から様式 34については、各様式に記載内容を参照できる図面の箇所を明示してください。