

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)

渋谷一丁目地区共同開発事業

## 事業者募集要項等に関する質問回答書

令和3年10月

東京都都市整備局

渋谷区

**都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）**  
**渋谷一丁目地区共同開発事業 事業者募集要項等 質問回答書**

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
1	事業の目的	事業者募集要項	2	21	第1_3_事業の目的 「電力・日用品等の不足」について具体的な不足量を提示いただけないでしょうか。	災害発生時に電力・日用品等が不足しないという表現になります。具体的な防災に係る条件については、事業者募集要項 p15 第3-2-(8)をご参照ください。
2	クリエイティブ産業の定義について	事業者募集要項	2	34	第1_4_(1) 創造文化教育に資する施設 「この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設」の「クリエイティブ産業」とはステップアップガイドラインP14に記載の業種を指すということで宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
3	クリエイティブ産業の施設	事業者募集要項	3	1	第1_4_(1) 創造文化教育に資する施設 「クリエイティブ産業の施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設」とは、事務所・住宅・物品販売等の用途の制約はございますでしょうか。	用途の制約はありません。
4	都心居住と多目的ホールの関係性	事業者募集要項	3	4	第1_4_(2) 多様な都心居住に関する項目にスポーツを通じた交流を行うことができる多目的ホールの整備が含まれているのは、居住空間利用者が多目的ホールを使うことを想定されている為でしょうか。	居住空間利用者だけでなく、誰もが利用できる施設を想定しています。
5	歩いて楽しいまちの形成に資する施設について	事業者募集要項	3	8	第1_4_(3) 歩いて楽しいまちの形成に資する施設 (3)にて「緑が充実した休息機能を有する施設」とありますが、こちらは(4)における「緑豊かな憩いの場（美竹公園）」も含まれるという理解でよろしいでしょうか。それとも重複は認められず、別途設ける必要があるということでしょうか。	美竹公園とは別の施設として整備し、事業者募集要項 p14 第3-2-(4)アのとおり、美竹公園の緑との連携を図ることを求めています。
6	歩いて楽しいまちの形成に資する施設について	事業者募集要項	3	9	第1_4_(3) 歩いて楽しいまちの形成に資する施設 (3)にて「魅力あるにぎわい施設等を整備する」とありますが、こちらは(1)における「創造文化教育に資する施設」等も含まれるという理解でよろしいでしょうか。それとも重複は認められず、別途設ける必要があるということでしょうか。	歩いて楽しいまちの形成に資する施設の一つとして、魅力あるにぎわい施設を示しているため、歩いて楽しいまちの形成に資する施設を整備する場合は、事業者募集要項 p2 第1-4-(1)及び(2)とは別に設けてください。
7	再整備のターゲット	事業者募集要項	3	11	第1_4_(4) 緑豊かな憩いの場 美竹公園再整備のメインターゲットは子供で、子供が安心して遊べる憩いの場なんでしょうか。	子供だけではなく、多様な人々が集まる憩いの場となることを目指しています。
8	再整備の想定人数	事業者募集要項	3	13	第1_4_(5) 災害時の安全避難を確保する場 災害時の安全避難を確保する場とありますが、想定避難人数等は美竹公園単体で1000㎡以上に対し606人以上の確保と言う解釈となりますでしょうか。	ご質問のとおりです。 今回の計画では、住民の生活継続のための場を含め、災害時の安全避難を確保する場として、下記の整備を計画しています。 ①帰宅困難者支援（受入）施設は、発災から帰宅できるまでの間に渋谷駅周辺地域などで発生した帰宅困難者を最大3日間受け入れる施設です。 「渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例」で、延べ面積（住宅の用途に供する部分の床面積を除く。）が1万㎡を超える建築物の場合、建築物の延べ面積の1%に相当する内法面積の一時滞在場所を確保することとなります。 ②一時集合場所は、災害の様子を見る、避難場所へ避難するために一時的に集合する場所となります。当該計画敷地内には、現在の美竹公園全域が一時集合場所として指定されており、整備後も公園全域が指定される予定です。 ③避難所は、家屋の倒壊や焼失等で被害を受けた住民が一時的に生活する場所であり、受け入れる地域範囲は、渋谷駅東口町会、宮益町会、渋谷第一町会、渋谷二丁目町会、心和会町会となります。また、想定人数は、避難所面積から算出されるため、確保条件となっている1,000㎡以上の場合、606人以上となります。 一時待機施設は、 ①帰宅困難者支援（受入）施設として、施設管理者が開設運営していただきます。 ②一時集合場所は、災害の様子を見る、避難場所へ避難するために一時的に集合する場所であり、開設運営自体必要ありません。 ③避難所は、自主防災組織や施設管理者で組織する避難所運営委員会（区職員が支援）が開設、運営します。
9	再整備の想定人数	事業者募集要項	3	14	第1_4_(5) その他施設 一時滞在施設の収容人数を教えてください。	「渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例」により、延べ面積（住宅の用途に供する部分の床面積を除く。）10,000㎡を超える建築物の場合、建築物の延べ面積の1%に相当する面積（内法面積）の一時滞在場所の確保規定を定めており、想定人数試算については、下記の式によります。 想定人数＝延床面積×0.01÷1.65

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
10	一時滞在施設について	事業者募集要項	3	14	4_(5)	一時滞在施設（帰宅困難者支援（受入）施設）については、事業実施方針に関する質問回答書 No. 29」には「建築物の延べ面積の1%以上に相当する面積（内法面積）」と記載がある。屋内のセキュリティ範囲外に設ける場合で、例えばエントランスホールなど通常は昼間は自由に入れるが、夜間は管理のために施錠を行う部分で、災害時に開放する考えであれば、その部分も含めてよいか。	含めて問題ありません。
11	一時滞在施設について	事業者募集要項	3	14	4_(5)	一時滞在施設（帰宅困難者支援（受入）施設）については、事業実施方針に関する質問回答書 No. 29」には「建築物の延べ面積の1%以上に相当する面積（内法面積）」と記載がある。屋内貫通通路など半屋外部分についても含めてよいか。	帰宅困難者が最大72時間程度滞在するスペースとなるため屋内での確保をお願いします。
12	再整備の想定人数	事業者募集要項	3	15	第1_4_(5) その他施設	一時集合場所に避難する人の想定人数を教えてください。	避難者数や規模の想定はありません。
13	既存のエリアマネジメント活動	事業者募集要項	3	25	第1_5 実施するエリアマネジメント	既存のエリアマネジメント活動に関しまして、団体名、活動内容等ご教示いただくことは可能でしょうか。	団体については、区のホームページで公表されている、認定まちづくり協議会を参照するなどしてください。活動内容については、No. 284の質問回答を参照してください。
14	建設期間および除却期間について	事業者募集要項	3	28	第1_6 事業期間	第1_10 事業スケジュールによらず、建設期間及び除却期間は事業者による提案ということで宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
15	既存解体時期	事業者募集要項	3	29	第1_6 事業期間	既存躯体・既存杭の全部または一部を、建設期間ではなく、定借期間満了前の除却期間に除却することは可能でしょうか。	原則、建設期間の除却としておりますが、70年間の運営期間に支障等がなければ可とします。ただし、既存建築物及び既存地下躯体等の一部を、複合施設等の除却期間に除却する場合は、それらを図にまとめ、基本協定及び定期借地権設定契約に付加し、除却期間に都及び区の承諾を受けることとします。
16	既存解体の完了検査	事業者募集要項	3	29	第1_6 事業期間	既存地下躯体・既存杭の除却完了時の都・区等による完了検査はありますでしょうか。除却しながら新築を行うか、除却のみを行うかにより、除却だけのための山留を行うかどうか、など工期、工事費に大きな影響が出る可能性があります。	除却については、報告書等により既存地下躯体等が確実に除却されたことを確認できれば完了検査は不要と考えますが、詳細は協議によります。
17	地中障害物について	事業者募集要項	3	29	6 事業期間	「既存地下躯体及び既存杭の除却も含む」と記載ありますが、計画地内に、既存建物図面に記載の建物以外の残置躯体や仮設山留等は無いものとし、工事中に地中障害物撤去が発生した場合は、工期について協議出来るものと考えて宜しいでしょうか。	土地利用履歴の調査結果から想定していませんが、当該事象が別紙2 契約条件書 別紙B-6・C-6 複合施設の建設 p57(8)-ア-(イ)の「その他やむを得ず工期の変更が必要となる事由」にあたる場合は、協議により工期の変更を定めるとしております。
18	既存杭の除却	事業者募集要項	3	30	第1_6 事業期間	「既存杭の除却」は、事業期間終了時までの間であれば70年後の建物解体時に行ってもよろしいでしょうか。	No. 15の質問回答を参照してください。
19	事業期間	事業者募集要項	3	31	第1_6 事業期間	「複合施設等の建設期間及び除却期間は事業者提案による」とありますが、p5に記載の事業スケジュールの予定時期に制約を受けることなく、スケジュールを提案できるという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
20	建設期間	事業者募集要項	3	31	第1_6 事業期間	事業スケジュールとして、令和4年度建設工事の着工（予定）、令和6年度建設工事の完成（予定）とされており、3項_第1_6 事業期間では建設期間は事業者提案によると記載されておりますので、着工および完成は事業者提案が優先されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
21	建設期間	事業者募集要項	3	31	第1_6 事業期間	事業期間は事業者提案によると記載されておりますが、地代の支払いは新築工事から発生し、既存解体工事期間は地代支払いは不要という理解で宜しいでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p22若しくは別紙C 定期借地権設定契約書 p32 第3条に記載の存続期間の開始日から賃料が発生するため、既存建築物及び既存地下躯体等の解体工事期間も含まれます。
22	工期の変更について	事業者募集要項	3	31	6	「契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。」との記載がございますが、「契約条件書_別紙B-6・別紙C-6(8) 工期の変更」の規定を妨げるものではないものと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
23	事業期間の変更	事業者募集要項	3	32	第1_6 事業期間	「契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。」とありますが、事業者の責めによらない事由により建設期間等が延伸した場合は、事業期間の変更について協議頂けるという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
24	建設期間	事業者募集要項	3	32	4	「契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。」とありますが、例えば災害等の不可抗力による事業期間の変更は認められると考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
25	着工時期	事業者募集要項	3	33	第1_6 事業期間	「契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない」とありますが、工事着工時期について、不可抗力の他、行政協議、近隣問題等、事業者側の意向のみでは決められない事象である場合には、この限りではないとの解釈で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			
26	用語の定義	事業者募集要項	4	3	第1_7	用語の内、「事業者構成員」は都ならびに区と基本協定を締結するSPCへの出資者となると考えますが、「事業者応募者」ならびに「事業予定者」も同様に投資者と考えるとよろしいでしょうか。その場合、出資を伴わない協力企業については事業者応募者には含まれないとの認識でよろしいでしょうか。	「事業者応募者」及び「事業予定者」が必ずしも出資者となるわけではありません。都及び区と基本協定を締結するのが、「事業者構成員」であり、そのうちSPC（事業者）へ出資するのが「事業者構成員」となります。事業者募集要項p8 第2-4-(1)-ウに記載のとおり、事業者構成員のうち、設計業務等のみを受託する企業は事業者構成員とはならないことができます。よって、出資を伴わない協力企業についても事業者応募者にすることができます。
27	事業者応募者の定義	事業者募集要項	4	5	第1_7 事業の進め方	「民間企業」には事業者構成員以外の民間企業等、例えば、施設への入居を希望するテナントや、建物施設・公園等の維持管理を行う管理会社、SPCへの融資を行う金融機関等は含まれないと考えていますが、よろしいでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙A-1 事業者構成員の役割に記載の役割を担うものが事業者等に関する用語の定義に記載の民間企業となります。例えば、事業者構成員が設立するSPCから業務を受託する者は、別紙2 契約条件書 別紙A-1 事業者構成員の役割の施設運営事業者に該当します。
28	事業者応募者の定義	事業者募集要項	4	5	7	事業者応募者には、テナントや運営や維持管理などを委託する事業者も含まれるのか？事業者応募者の定義を明確にしてほしい（提案様式集、提案書作成に当たっての注意で求められている「6 記載内容は、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さい。」にも関連してご教示ください）。	No. 27の質問回答を参照してください。また、提案書の作成にあたっては、それらの企業が特定できないようにしてください。
29	代表企業について	事業者募集要項	4	7	第1_7	応募時に事業者応募者を代表する代表企業が、複合施設の施設運営を開始し一定の期間経過後に、別の事業者構成員に代表企業の立場を譲ることは可能でしょうか。可能な場合に、事業者構成員としてSPCの議決権を多少でも持ち続ける必要がある等の制限があればご教示いただけますでしょうか。	別紙2 契約条件書 p2 11「代表企業」に記載のとおり、代表企業とは応募時に事業者応募者を代表し提案する企業のため、地位の譲渡や変更はできません。
30	特別目的会社の設立	事業者募集要項	4	21	第1_7_2 (2) 特別目的会社(SPC)の設立	SPC は会社法に規定する株式会社とされており、70年間の事業継続遵守を前提とすれば、合同会社や資産の流動化に関する法律における特定目的会社（TMK）を利用することは可能でしょうか。	不可とします。
31	特別目的会社(SPC)の設立	事業者募集要項	4	22	第1_7_2 (2) 特別目的会社(SPC)の設立	「株式会社は1社設立」となっていますが、SPCの資金調達のために、別途SPC(株式会社に限らず)を設立することに制限はないとの理解でよろしいでしょうか。	事業者としてのSPCを1社としており、これ以外の目的に基づくSPC設立は妨げません。
32	美竹公園の都市計画手続き	事業者募集要項	4	25	第1_7_3 (3) 美竹公園の都市計画手続き及び都市計画変更	事業実施方針に関する質問回答書のNo46にて、立体都市計画公園に関する都市計画手続きのスケジュールについて、募集要項に示す予定と回答がありましたが、その記載がありません。ご教示いただけますでしょうか。	添付資料3 事業の流れに記載のとおりです。事業予定者の決定後、都市計画変更手続を行います。都市計画審議会の開催や関係機関との協議もあるため、都市計画変更手続期間は未定です。参考として、新宮下公園等整備事業に関わる都市計画変更手続について、渋谷区ホームページをご確認ください。 <a href="https://www.city.shibuya.tokyo.jp/news/20161006miyashita.html">https://www.city.shibuya.tokyo.jp/news/20161006miyashita.html</a>
33	都市計画手続きのスケジュール	事業者募集要項	4	25	7_(3)	立体都市公園に関する都市計画手続き、スケジュール、各行政協議や工事着工との関連などについて「事業実施方針に関する質問回答書 No. 46」には「募集要項等に示す予定」と記載があるが、記載がない。設計や工事工程にも影響するため示していただきたい。	都市計画変更手続及びスケジュールについては、No. 32の質問回答を参照してください。都市計画変更手続は、渋谷区が行いますが、立体都市公園としての考え方の確認等の窓口は、渋谷区土木部公園課です。なお、手続の際に必要な資料（図面等）は、事業予定者に提供していただきます。都市計画変更後から着工までの流れについては、渋谷区土木部公園課にお問い合わせください。
34	都市計画手続きのスケジュール	事業者募集要項	4	25	7_(3)	立体都市公園に関する都市計画手続き、スケジュール、各行政協議について、都市計画法53条の許可を取得するまでに要する期間として14ヶ月程度を想定しているが、都及び区の認識と相違ないか。相違がある場合には具体的な想定スケジュールをお示しいただきたい。	No. 32の質問回答を参照してください。
35	事業スケジュール	事業者募集要項	4	25	第2_7_3 (3)	立体都市公園の都市計画協議、手続きに関する想定スケジュールをご教示ください。	No. 32の質問回答を参照してください。
36	都市計画手続きについて	事業者募集要項	4	27	第1_7_3 (3)	立体都市公園に関する都市計画は渋谷区が行うとありますが、都市計画変更手続にはどの程度の期間がかかると想定すればよろしいでしょうか。	No. 32の質問回答を参照してください。
37	都市計画変更スケジュール	事業者募集要項	4	28	第1_7_3	立体都市公園制度に係る都市計画変更は渋谷区が行うとありますが、設計スケジュール作成にあたり、具体的な期間をお示しいただきたい。	No. 32の質問回答を参照してください。
38	申請手続	事業者募集要項	4	38	第1_7_6 (6) 指定管理者の申請	初年度は計画段階から構成される指定管理者との申請となっていますが、その後5年毎に新たな再公募で当選した指定管理者と事業者とで申請を行うとの解釈でよろしいでしょうか。	当初5年間（予定）の後の手続についての詳細は未定です。
39	都市公園の指定管理者の実績	事業者募集要項	4	38	第1_7_6 (6) 指定管理者の申請	「都市公園の指定管理者の実績がある者と共同」について、この管理実績は都市公園でないといけませんか。	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項 p7 III-1-(1)-①に記載したとおり、都市公園の実績とします。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
40	美竹公園の指定管理者	事業者募集要項	4	39	第1_7_(6) 指定管理者の申請 美竹公園の指定管理者は、公募選定を行わずに、事業者が実績のある者を選定して共同で申請する、という意味でしょうか。	別紙7渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項 p7 IIIのとおり、事業者及び資格条件に該当する者がグループとして申請し、選定委員会にて審議を行います。その後、渋谷区議会の議決を経て、指定します。
41	指定管理者について	事業者募集要項	4	39	7_(6) 指定管理者の申請は、協定締結後だが、応募時に都市公園の指定管理者の実績がある者を事業応募者に加える必要があるのか。	必要はありません。
42	エリアマネジメント活動	事業者募集要項	5	5	第1_7_(7) 複合施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施 複合施設を運営する期間を通じ、エリアマネジメント活動を実施することとありますが、施設開業前のエリアマネジメント活動は評価対象にならないという理解で良いでしょうか？	施設開業前のエリアマネジメント活動については、No.43の質問回答を参照してください。評価基準について、公表する予定はありません。
43	エリアマネジメント活動	事業者募集要項	5	5	第1_7_(7) 複合施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施 エリアマネジメント活動実施期間として「複合施設を運営する期間」とありますが、これは複合施設開業～閉業までの期間であり、建設期間や解体期間は含まないとの理解でよろしいでしょうか。	原則として、70年間の運営期間を想定していますが、建設期間や解体期間を含めた計画でも可とします。
44	エリアマネジメント活動	事業者募集要項	5	5	第1_7_(7) 複合施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施 都区は、ノウハウ提供、地域団体の紹介等において、事業者によるエリアマネジメントに協力していただけたとの理解でよろしいでしょうか。	提案内容によりますが、可能な限りご協力いたします。
45	事業スケジュール	事業者募集要項	5	13	第1_10 事業スケジュール 令和4年度 建設工事の着工(予定)令和6年度 建設工事の完成(予定)とありますが、近隣問題、行政協議等で遅延が出た場合には、東京都様、渋谷区様との協議により、変更等も認められる可能性はあるとの考えでよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
46	事業スケジュールの審査について	事業者募集要項	5	13	第1_10 記載の着工・完成予定時期と異なる提案をした場合の審査での影響をご教示ください。	着工・完成時期は、予定として記載しております。評価基準について、公表する予定はありません。
47	竣工時期について	事業者募集要項	5	13	1_10 総合設計制度の活用において令和6年度の「建設工事の完成」が必ずしも現実的ではないと考えますが、仮に竣工時期を遅らせた提案となった場合、評価に影響があるかご教示頂けますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
48	事業スケジュール	事業者募集要項	5	13	第1_10 事業スケジュールに記載の着工時期、竣工時期が遅れた場合、減点対象となりますでしょうか？減点対象となる場合、審査基準の「5 審査項目と配点」において、どの項目で評価されますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
49	事業者スケジュール	事業者募集要項	5	13	1_10 提示された事業スケジュール想定を遵守できない場合は定性評価にて減点となりますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
50	事業スケジュール	事業者募集要項	5	15	第1_10 事業スケジュール 事業者予定者の決定(予定)が令和4年3月とのことですが、その後は令和4年度建設工事の着工(予定)、令和6年度建設工事の完成(予定)との事業スケジュールです。事業者決定後早々に設計を開始した場合、複合施設の設計期間、建築確認申請、立体都市公園に関する都市計画協議及び変更手続き等は、実質1年弱の期間で行うと考えられ、既存の除却から新複合施設の完成まで約2年の期間を想定されていると考えます。スケジュール的には非常にタイトですが、指針となる参考スケジュールなどあればご教示ください。	着工・完成時期は予定として記載しており、提案内容に応じた事業スケジュールを提示してください。
51	事業スケジュール	事業者募集要項	5	15	第1_10 事業スケジュール 建設期間は事業者提案によるが、記載の事業スケジュールは「(予定)」であることから、令和6年度中に建設工事を完成しなければならない理由がない場合は、複合施設の形態に則した建設期間とすることで宜しいでしょうか。審査基準の減点対象ではないと考えて宜しいでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
52	用語の定義	事業者募集要項	5	16	第1_10 事業スケジュール 建設工事の着工とは既存建築物及び既存地下躯体等の除却を着手することで着工とする理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
53	事業スケジュール	事業者募集要項	5	16	第1_10 事業スケジュール 建設工事の着工(予定)の予定はどのような意味を持ちますか？令和4年度中に着工しなければならない理由があればご教示ください	No.50の質問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			
54	事業スケジュール	事業者募集要項	5	16	第1_10 事業スケジュール	事業実施方針に関する質問回答書のNo151や155にて、提示されたスケジュールを遵守できない場合の評価への影響について、募集要項に示す予定と回答がありましたが、その記載がありません。ご教示いただけますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
55	事業スケジュールの考え方	事業者募集要項	5	16	第1_10	記載の建設工事の着工、竣工時期を守れぬ場合は失格でしょうか。	適格審査で不適とならなければ、失格にはなりません。
56	事業スケジュールについて	事業者募集要項	5	16	10	募集要項に記載いただいている令和4年度建設工事の着工（予定）及び令和6年度建設工事の完成（予定）と異なる事業スケジュールを提案した場合、評価に影響しますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
57	事業スケジュール	事業者募集要項	5	16	10	令和4年度着工、令和6年度完成とあるが、条件なのか？	No.50の質問回答を参照してください。
58	事業スケジュール	事業者募集要項	5	16	第1_10	令和4年度（2022年度）に建設工事の着工（予定）となっておりますが、これはあくまで目指している予定であり、実際には都市計画公園に関する諸手続きや基本協定の締結、定期借地権設定契約の締結を含め、当事者である都及び区、事業者の三者が協議の上、適宜、現実的なスケジュールで事業を推進す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。
59	事業スケジュール	事業者募集要項	5	17	第1_10 事業スケジュール	建設工事の完成（予定）の予定はどのような意味を持ちますか？令和6年度中に完成しなければならない理由があればご教示ください	No.50の質問回答を参照してください。
60	事業スケジュール	事業者募集要項	5	17	第1_10 事業スケジュール	「令和6年度 建設工事の完了(予定)」がありますが、建物の用途・規模を勘案するととても厳しいスケジュールだと思いますが、令和6年度に完成で提案しなければいけないということでしょうか。	No.50の質問回答を参照してください。
61	事業スケジュール	事業者募集要項	5	17	第1_10 事業スケジュール	「令和6年度 建設工事の完了(予定)」がありますが、建物の用途・規模を勘案するととても厳しいスケジュールだと思いますが、提案時に令和6年度を過ぎたスケジュールの提案をした場合、減点になりますでしょうか。	No.46の質問回答を参照してください。
62	事業スケジュール	事業者募集要項	5	17	第1_10 事業スケジュール	「令和6年度 建設工事の完了(予定)」がありますが、建物の用途・規模を想定するととても厳しいスケジュールだと思いますが、東京都様・渋谷区様の事業ということもあり、工事中の週休2日制等、制限はありますでしょうか。	提案や事業者と近隣住民等との合意によるため、制限はありませんが、週休2日を確保することが望ましいと考えます。
63	事業スケジュール	事業者募集要項	5	17	10	工期により竣工年度が令和7年度となる場合、協議の余地はあるか。	No.58の質問回答を参照してください。
64	定期借地権設定契約	事業者募集要項	6	7	第2_1_4	定期借地権設定の契約締結時期はいつ頃を予定しているのでしょうか？	事業者募集要項 p5 第1-10に記載の事業スケジュールを想定した場合、基本協定締結後に事業者たる特別目的会社が設立された後、令和4年度中の締結としています。これによらない場合、具体的な時期については協議となります。
65	定期借地権設定の契約締結時期について	事業者募集要項	6	8	第2_1 基本的な事業の進め方_4	「事業者構成員は、定期借地権設定の契約締結時までに、事業者となる特別目的会社を1社設立する。」とありますが、定期借地権設定の契約締結時とはいつまでに締結が必要となるか、ご教示願えますでしょうか。	No.64の質問回答を参照してください。
66	定期借地権設定契約の締結及び必要な手続きについて	事業者募集要項	6	10	第2_1 基本的な事業の進め方_5	「都及び事業者並びに区及び事業者との間で、定期借地権設定契約の締結及び必要な手続を行った後、事業に着手する」とありますが、必要な手続とは具体的に何を指すか、ご教示願えますでしょうか。	基本協定締結やSPC設立、都市計画変更は元より、確認申請や文化財保護法に基づく届出など、着工までに必要な関係法令に基づく諸手続きを指しています。
67	プレゼンテーション	事業者募集要項	6	12	第2_2_募集及び選定スケジュール	様式集に定める提案書等の受付後、事業予定者の決定までの間、プレゼンテーションの実施予定はありますか。その場合、プレゼンテーション要領(利用可能媒体・時間・場所等)の公表を提案書受付時までに受領することは可能でしょうか。	別紙3審査基準 p1_1に記載のとおり、ヒアリング等を行うことも想定していますが、提案書受付時までにプレゼンテーション要領等を公表する予定はありません。
68	プレゼンテーションの有無	事業者募集要項	6	12	2	提案書の受付後、事業予定者の決定とあるが、プレゼンテーションの機会はないのか。	No.67の質問回答を参照してください。
69	事業及び選定スケジュール	事業者募集要項	6	12	第2_2	プレゼンテーションは実施しない理解でよろしいでしょうか。	No.67の質問回答を参照してください。
70	提案書等の範囲	事業者募集要項	6	21	第2_2	提案書等の対象が「別紙4様式8～82」となっていますが、様式1～7はデータを分けて提示した方がよいでしょうか？それとも様式8～82とセットにして一つのデータで提示してもよいでしょうか。	どちらでも構いませんが、分けていただくと助かります。
71	資格要件事前確認書	事業者募集要項	7	30	第2_3_5 資格要件事前確認書の提出	資格要件事前確認を受けるに際して、その時点では提案内容は確定していないと思われませんが、資格要件のうち「提案内容と同等以上の規模及び高さの建築物の設計実績（あるいは施工実績）があること。」については、どのように判定されるのでしょうか？	資格要件事前確認時は、事業場所の与条件から想定される規模で構いません。提案内容が確定した段階で、資格要件事前確認時に提出した内容に齟齬が生じた場合、提案書等の受付時に改めて調書を提出してください。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			項目
72	対話について	事業者募集要項	8	1	3_(8)	10月の後半の対話ですと、施設計画は決定済み・コスト算出中で計画の変更は不可能な状況です。本対話実施の意図について、お伺いできますでしょうか。	対話は、事業者募集要項に関する質問回答書のほかに、事業応募者が直接事務局へ確認したい事項や、都及び区との間で事業内容に関する事項の認識に齟齬がないかをあらかじめ確認することを目的として実施する場です。
73	提案書の提出について	事業者募集要項	8	8	第2_3_(8)_ウ	提案書に関して、紙と電子媒体を提出することとありますが、紙が正という理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
74	提案書データの形式	事業者募集要項	8	10	第2_3_(8)_ウ	文字が抽出できるPDFでの提出は認められないでしょうか？	別紙4 提案様式集 提案書作成に当たっての注意8をご確認ください。
75	提案書等の提出	事業者募集要項	8	10	第2_3_(8)_ウ	提案書等の提出について、「使用ソフトはマイクロソフト社のWord2016またはExcel2016」とありますが、図や写真を多用したページはフォーマットをWord2016またはExcel2016で作成し、それに別のソフトで作成したものを貼り付けての提出でも良いのでしょうか。	提出時に電子媒体のデータが開けるか確認させていただき、問題なければ構いません。
76	複合施設の運営者について	事業者募集要項	8	15	4_(1)_イ	「運営を他の者に委ねる」場合、事業応募者のグループ会社であれば参加確認書は必要ないとの理解でよろしいでしょうか。	事業応募者のグループ会社であっても別紙4 提案様式集 p14 様式07参加確認書を提出してください。
77	複合施設の運営を他の者に委ねる場合の運営者	事業者募集要項	8	18	第2_4_(1)_基本的要件_イ	複合施設の運営を他の者に委ねる場合の運営者に関しまして、参加確認書(別紙4様式07)に定められた業務の範囲を具体的にお示し下さい。例えば、複合施設の内、商業床や業務床などをマスターリースする場合等の受託業者などはこの範疇には入らないと考えてよろしいでしょうか。	事業者が、複合施設の運営を他の者に委ねる場合は、別紙4 提案様式集 p14 様式07参加確認書を提出してください。ご質問にある複合施設のうち、商業床や業務床などをマスターリースし運営を委ねられる受託業者は、別紙4 提案様式集 p14 様式07参加確認書の提出が必要です。
78	運営者の定義①	事業者募集要項	8	18	4_(1)_イ	参加確認書の提出が求められる「運営者」の具体的な定義は何か。	別紙2 基本協定 別紙A-1 事業構成者の役割 p183に記載のとおりです。
79	参加確認書について	事業者募集要項	8	18	第2_4_(1)_イ	「事業応募者は複合施設の運営を他の者に委ねる場合は自らの責任で運営者を選定し、施設整備内容及び条件について事前に協議を行い、当該他の者との合意の上で参加確認書を提出する」とありますが、運営の一部分の1テナントとして、もしくは業務受託者として参加する場合は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	テナントは不要です。業務受託者についてはNo. 77の質問回答を参照してください。
80	施設運営事業者	事業者募集要項	8	18	第2_4_(1)_イ	複合施設の運営者とは、マスターレシー、PM会社、AM会社、BM会社を含みますか。	No. 77の質問回答を参照してください。
81	施設運営事業者	事業者募集要項	8	18	第2_4_(1)_イ	複合施設の運営者に、建物賃借人(テナント)は含まない理解でよろしいでしょうか。	No. 79の質問回答を参照してください。
82	参加確認書	事業者募集要項	8	18	第2_4_(1)_イ	事業者であるSPCから複合施設を一括して借り受けた者が、一部の施設を他の運営者(例えば賃貸住宅運営者)へ転貸した場合、参加確認書を提出する必要があるのは「複合施設を一括して借り受けた者」であり、一部の施設を借り受けた者は「複合施設を一括して借り受けた者」ではないため、「契約条件書(別紙A-1)_3 施設運営事業者」には該当せず、参加確認書を提出する必要はないと理解してよろしいでしょうか。	No. 77の質問回答を参照してください。
83	複合施設の運営者の定義	事業者募集要項	8	20	4_(1)_イ	複数の事業応募者から重複して選定してはいけないのは、事業応募者か、もしくは、SPC構成員と設計者+建設+エリアマネジメントの各実績所有者だけか？	事業応募者を指します。
84	事業者構成員について	事業者募集要項	8	22	第2_4_(1)_基本的要件_ウ	「事業者構成員は、特別目的会社へ出資すること。ただし、事業者構成員間の出資比率については第4-3(2)ウのとおりとし、設計業務、維持管理・修繕業務又はエリアマネジメント活動のみを受託する企業は、事業者構成員となることができる。」とありますが、出資を伴わない事業者構成員になることが出来るという理解で宜しいでしょうか。	出資した企業は事業者構成員となります。ただし、例えば基本協定を締結した企業のうち、設計業務を担う企業が特別目的会社へ出資しない場合は、事業者構成員のままとなります。
85	施設運営事業者	事業者募集要項	8	25	第2_4_(2)	基本協定書(案)2条によると、公募により選定された事業予定者が東京都と渋谷区と協定を締結することで事業者構成員となると定められており、事業者構成員が事業者構成員(設計、維持管理・修繕業務、エリアマネジメントのみ受託する企業は事業者構成員にならないことができる)となつてSPCを組成することとなっています。本件では、グループで応募する場合の資格要件では各企業が4_(2)ア～エのいずれかを満たしている必要がある為、結果的に事業者構成員となる為には「設計」「建設」「不動産」を業としている会社に限定されているとの理解でよろしいでしょうか。	応募段階では資格要件の確認を受けた企業で構成されたグループ(別紙4 提案様式集 p8 様式01記載各企業)で提案を受け付けますが、基本協定の締結はこれに加え、別紙4 提案様式集 p14 様式07参加確認書に記載の該当者も含めて締結するため、参加確認書に記載の該当者も事業者構成員となります。事業者構成員は事業者構成員の全部又は一部から構成されることとなります。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
86	参加確認書	事業者募集要項	8	25	第2_4_(2)	東京都ステップアッププロジェクトとして公募された前例（宮下町や竹芝）では、グループ全体としてすべての資格要件を満たせば良いということになっておりましたが、今回の要項では「グループを構成する各民間企業が資格要件のいずれかを満たしており、かつ、グループとして全ての資格要件を満たしていること」となっております。これは事業者の一員として、いずれの資格要件も満たさない民間企業が、民間企業で構成されるグループに参画することができないと読めます。もし特段の理由がないのであれば、資格要件を満たさない企業も参画したグループで応募することは可能なのではと考えておりますがよろしいでしょうか。	事業者応募者となる民間企業で構成されるグループは、資格要件を満たした企業としてください。ただし、資格要件を満たさない企業は参加確認書を提出することで、取組みについて提案内容に含めることが可能です。
87	複合開発の事業実績について	事業者募集要項	9	5	4_(2)_ウ	記載する複合開発の事業実績について、住宅用途が含まれていない延べ面積20,000㎡以上の複合開発実績でも資格要件上は問題ないでしょうか。	複数の施設用途の開発事業実績となりますので、住宅用途を必ずしも含む必要はありません。
88	事業者応募者の資格要件について	事業者募集要項	9	5	第2_4_(2)_ウ	延べ面積20,000㎡以上の複合開発について事業実績があることと記載がありますが、事業者が主体となるSPCや再開発組合の事業協力者としての事業推進等、実質的に事業者が主体となる事業実績も含まれると理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
89	事業者応募者の資格要件について	事業者募集要項	9	5	第2_4_(2)_ウ	「複合開発とは住宅、商業施設、業務施設等を併せて整備された開発をいう」と記載がありますが、住宅、商業、業務の3用途が必ず含まれている必要があるのか、2用途以上の複合施設で要件が充足されるのか教えていただけますでしょうか。	No. 87の質問回答を参照してください。
90	代表企業	事業者募集要項	9	9	第2_4_(2)_エ 事業スケジュール	代表企業は議決権の保有割合が事業構成員の中で最大であれば、建設業者でもよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
91	資格要件確認の基準日	事業者募集要項	10	8	第2_4_(4)_資格要件確認の基準日	「提案書等受付日から基本協定締結日までの期間に事業者応募者の制限に抵触した場合」とありますが、逆に提案書等受付日までの間においては当該制限事項に抵触したとしても、失格になることはないという理解で良いのでしょうか？	資格要件の確認は提案書受付時点であり、この時点で事業者応募者としての制限に抵触していなければ失格となりません。
92	資格要件	事業者募集要項	10	8	第1_4_(4)_イ	代表企業以外の事業者を構成する企業が事業者応募者の制限に抵触した場合、都及び区の承諾、事業者から当該企業を除外した企業が資格要件を満たす場合には失格とならないとのことですが、その場合グループから当該企業を除外することで事業者応募者としての資格は残るという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
93	失格要件の変更の可否	事業者募集要項	10	8	4_(4)_イ	貸付料の基準月額の見直しをして頂く必要があると認識しており、ついでには、審査の過程において、提案貸付料が基準貸付料に満たなかった場合において、失格条件とならないよう審査基準を変更して頂くことは可能か。	変更は行いません。
94	提案審査について	事業者募集要項	10	14	第2_5_提案審査について	事業者応募者が1者のみである場合、資格要件と適格審査の条件さえ満たしていれば、必ず事業者予定者に選定されるということでしょうか。	事業者募集要項 p4 第1-7の用語の定義のとおり、公募により選定された事業者が事業者予定者となります。
95	提案審査について	事業者募集要項	10	14	第2_5_提案審査について	本件公募において、提案書提出者が1者もいない（資格要件と適格審査の条件を満たす事業者が1者もいない場合も含む）場合、再公募になるという認識でよろしいでしょうか。また、その場合の想定公募スケジュールお示し頂けますでしょうか。	1者もいない場合は再公募を予定しています。その場合のスケジュールの想定はありません。
96	変更契約について	事業者募集要項	10	20	7_(2)	「提出した提案書等の内容の変更又は辞退は認めない。」との記載がございますが、この記載は契約条件書にて提案した内容の変更を認められている規定を妨げるものではないと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
97	提案した内容の変更	事業者募集要項	10	20	第2_7_(2)	「提出した提案書等の内容の変更は認めない」とありますが、事業者決定後に各施設を整備するにあたり東京都や渋谷区と協議した結果変更できるという認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
98	実施方針時の資料の位置づけ	事業者募集要項	11	1	第3	本事業において提案させていただく条件については、実施方針時に公表された資料が公募の条件として位置づけられていないため、公募条件には該当せず、事業者募集要項等一覧を踏まえて募集要項公表以降に公表された資料のみに基づくものと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
99	総合設計制度	事業者募集要項	11	6	第3_1立地条件	総合設計制度を利用する場合、美竹公園を有効開空地としてみれますでしょうか。	美竹公園部分を、容積率割増に必要な有効空地とすることはできません。
100	TOKYO Data Highway 基本戦略	事業者募集要項	11	18	3_2_(1)_1_カ	「TOKYO Data Highway 基本戦略」を踏まえ」とあるが、これはあくまで5G通信を活用したソリューションの提案を期待するとの解釈で間違いはないでしょうか。	都民・区民のQOL向上につながるIoT及びAI関連の人材育成、先端技術の活用に向けた実証実験など、積極性があ柔軟な提案を行ってください。



No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
101	TOKYO Data Highway 基本戦略	事業者募集要項	11	18	3_2_(1)_1_カ	「IoT及びAI関連の人材育成」とあるが、これは「TOKYO Data Highway 基本戦略」にあるICT教育を指していますでしょうか。	提案にあたっては、自由な発想を求めますが、都では、「スマート東京」の実現を担うICTやAI人材等の育成・確保を目指しております。
102	TOKYO Data Highway 基本戦略	事業者募集要項	11	18	3_2_(1)_1_カ	「先端技術の活用に向けた実証実験」とあるが、実証実験を行う期間(例えば計画建物ができるまでの工事期間中など)についてイメージがあればお聞かせください。	提案にあたっては、自由な発想を求めます。
103	TOKYO Data Highway 基本戦略	事業者募集要項	11	18	3_2_(1)_1_カ	「先端技術の活用に向けた実証実験」とあるが、これは敷地内で実証実験を経た上で新たなソリューションを導入する提案を指しているのでしょうか。それとも将来的な可能性として、施設内に実証実験の場を整備することを求めているのでしょうか。	提案にあたっては、自由な発想を求めます。
104	施設計画全体について	事業者募集要項	11	20	第3_2_(1)_キ	「社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組」とはどのようなものを想定されてますでしょうか。	警察庁組織令第40条第1項に記載のある「広く恐怖又は不安を抱かせることによりその目的を達成することを意図して行われる政治上その他の主義主張に基づく暴力主義的破壊活動」について、事前に防ぐ取組を想定しています。具体的には、検討の上、ご提案ください。
105	施設計画全体に関する条件	事業者募集要項	11	34	2_(1)_オ	「複合施設等の計画に当たっては、事業場所の全体を建築基準法施行令第1条第1号(敷地)による一の建築敷地となるよう計画する」とありますが、本事業では美竹公園を含めた9,670.81㎡を建築敷地として、複合施設を計画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。ただし、美竹公園を含めた全域を建築敷地としてみなせるかは各担当部署との協議によります。
106	施設計画全体に関する条件	事業者募集要項	11	38	2_(1)_キ	社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組とは具体的にどのようなことを指していますでしょうか。	No. 104の質問回答を参照してください。
107	社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等	事業者募集要項	11	39	第3_2_(1)_キ	「社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等」とは具体的に何を示していますか。	No. 104の質問回答を参照してください。
108	取組内容について	事業者募集要項	11	39	第3_2_(1)_キ	社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組を積極的に行うとありますが、想定している事例等ございましたら、ご教示ください。	No. 104の質問回答を参照してください。
109	社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組の意味	事業者募集要項	11	39	2_(1)_キ	事業実施方針では記載されていなかった「社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組」という記述が加えられているが、具体的にどのようなものかイメージできないので、例示されたい。	No. 104の質問回答を参照してください。
110	暴力主義的破壊活動等を事前防ぐ取組	事業者募集要項	11	40	第3_1_立地条件	「社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組を積極的に行う」とありますが、テロ活動等国際的犯罪組織に対応するというのでしょうか。	No. 104の質問回答を参照してください。
111	既存擁壁の取り扱い	事業者募集要項	12	2	2_(1)_ク	既存擁壁が老朽化していると思われるため、そのまま利用可能なのか、それとも解体し新設する必要があるのかについて「事業実施方針に関する質問回答書 No. 221」に質問があり、「募集要項等に示す予定」とあります。お示しください。	美竹の丘・しばやの擁壁以外は、事業者の提案によります。
112	開発許可に要するスケジュール	事業者募集要項	12	2	2_(1)_ク	都市計画法第29条及び第32条の手続きに要する期間として7ヶ月程度を想定しているが、都及び区の認識と相違ないか。相違がある場合には具体的な想定スケジュールをお示しいただきたい。	事業者の提案によるため、担当部署にご確認ください。
113	総合設計制度	事業者募集要項	12	4	第3_2_(1)_ケ	本事業が総合設計制度の活用を前提としない理由をご教示ください。	総合設計制度の活用を妨げるものではありません。
114	総合設計制度	事業者募集要項	12	4	第3_2_(1)_ケ	総合設計制度を活用する場合、美竹公園を公開空地とすることは可能でしょうか。	美竹公園部分を、公開空地として評価の対象とすることはできません。
115	総合設計制度における美竹公園部分の取り扱い	事業者募集要項	12	4	2_(1)_ケ	総合設計制度の活用について、「事業実施方針に関する質問回答書 No. 212」には「美竹公園部分を、公開空地として評価の対象とすることはできない」とありますが、その根拠(法文、条文、要綱等)等をお示しください。	今回の事業は、元々都市公園である美竹公園を再整備するものです。総合設計は、建築敷地内に空地等を設けることにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、容積率制限等を緩和する制度です。
116	駐輪場の進入経路について	事業者募集要項	12	14	2_(1)_ス	実施方針質問回答書(No239)において、すべての車両が北側から進入不可となっておりますが、自転車は対象外との理解よろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
117	駐車台数	事業者募集要項	12	17	第3_2_(1)_セ	東京都駐車条例等に定める台数以上との記載がありますが、渋谷地区駐車場地域ルールの適用は可能と考えてよろしいでしょうか。	渋谷地区駐車場地域ルールの適用地区に該当するため、申請を行うことは可能です。申請に係る事務手続きや承認までの流れに関する説明、事前相談等は、「一般社団法人渋谷地区駐車対策協議会」にて受け付けております。
118	再整備の想定台数	事業者募集要項	12	19	第3_2_(1)_施設計画全体に関する条件_ソ	施設利用者用の駐輪場について、利用料金徴収機械等の設置は可能でしょうか。	事業者の提案によります。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
119	駐輪台数	事業者募集要項	12	19	第3_2_(1)_ソ	駐輪に係る必要台数は地域の自転車利用の状況を踏まえ所管交通政策課と協議とありますが、協議事業者ごとに駐車台数が変わるのでしょうか。各社規定台数なのであれば台数をお示しいただくことはできないでしょうか。	「渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例」に基づき、道路に面する階又は場所に、都市再生特別地区内の建物でない場合には面積要件により5台以上または20台以上整備していただきます。ただし、本地区については、路上駐輪が課題となっており、地域の需要を踏まえて台数の協議を行います。なお、自転車/原付の台数配分については計画地周辺の放置自転車(原付含む)の調査を参考に協議の上決定します。詳細は、提案前に渋谷区土木部交通政策課へお問い合わせください。
120	駐輪場事前協議	事業者募集要項	12	22	第3_2_(1)_ソ	駐輪場に関する区交通政策課との協議は、提案前に事前に協議する必要がありますでしょうか。	「渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例」のあらましには確認申請の30日前に都市計画課に所管課と事前協議を終了した事前相談書の写しを添付した公共貢献計画届出書を提出することとなっておりますが、No.119の質問回答に記載した調査及び公共駐輪場としての整備内容についての協議が事前相談の段階で必要になりますので、建築計画が確定する前に十分な期間をもって協議していただきます。
121	再整備の基本計画	事業者募集要項	12	24	第3_2_(1)_施設計画全体に関する条件_タ	環境配慮としての緑化について、農地等1年草は花壇扱いとして緑花面積に算入との解釈でよろしいでしょうか。	花壇扱いとして緑化面積に算入しても構いません。
122	施設計画	事業者募集要項	12	26	第3_2_(1)_チ	施設計画に少なくとも太陽光発電および高効率のコージェネレーションシステムを導入することは必須ということでしょうか。	必須条件ではありませんが、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としてください。
123	施設計画全体に関する条件について	事業者募集要項	12	32	第3_2_(1)_ト	「共用部分も含め、複合施設等全体のセキュリティに十分配慮した計画とする」とありますが、共用部分のセキュリティ配慮とは具体的にどういったものを指すのでしょうか。一般的に共用部とは開けた空間と認識しておりますが、例えば夜間におけるセキュリティ等を求めているということでしょうか。	ご提示の内容を含め、事業者の提案によりますが、事業者募集要項 p11 第3-2-(1)-キのとおり、「社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動を事前に防ぐ取組」や利用者の安全に配慮した取組みを指します。
124	施設計画	事業者募集要項	12	33	第3_2_(1)_チ	「美竹の丘・しぶや施設内の保育園や高齢者施設に対し、安全性・プライバシー等に最大限配慮(すりガラス等)した施設計画」とありますが、具体的に相応しくない要件等あればお示しください。	保育園の施設内や園庭が視認できないような配慮や、バルコニーが見合いにならないような配慮を求めます。
125	美竹の丘・しぶやの図面開示について	事業者募集要項	12	33	第3_2_(1)_チ	保育園・高齢者施設への安全・プライバシー配慮の検討に際して、美竹の丘・しぶやの図面(配置図・計画地面の立面図等)を開示頂けますでしょうか。	別紙4 提案様式集 p2 様式B配布資料受取希望書を提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。
126	プライバシー対策	事業者募集要項	12	33	第3_2_(1)_ナ	安全性・プライバシー等に最大限配慮(すりガラス等)した計画とありますが、東面窓全てにすりガラス加工、もしくはフィルムなどで対応しなければならないのでしょうか。	No.124の質問回答を参照してください。
127	施設計画全体に関する条件について	事業者募集要項	12	33	第3_2_(1)_ナ	実施方針と比較しますと、「(すりガラス等)」の記載が追加されていますが、ガラスではなく通常の壁面等でも安全性・プライバシーに配慮したものと評価されるのでしょうか。	通常の壁面等でも安全性・プライバシーに配慮したものと考えられます。評価基準について、公表する予定はありません。
128	各施設の面積の考え方	事業者募集要項	12	37	第3_2_(2)_ア	創造文化教育に資する施設1,000㎡以上及び500㎡以上、多様な都心居住を推進する施設3,000㎡以上、多目的ホール550㎡以上及び450㎡以上、避難所1,000㎡以上は、それぞれ専有面積を意味するのでしょうか。あるいは、共用部(廊下・トイレ・機械室など)も含んだ面積でしょうか。また、上記の面積は、集合住宅の廊下など建築基準法上の容積対象床面積に算入しない部分も含んだ面積でしょうか。	居住空間に資する施設は延べ面積とし、居住空間に資する施設以外は専有面積とします。
129	創造文化教育機能の施設の床面積の考え方について	事業者募集要項	12	38	2_(2)_ア	創造文化教育機能の施設の規模は床面積1,000㎡以上とあり、その面積は「事業実施方針に関する質問回答書 No.215」には「専有面積」とあります。この専有面積には、この施設を運用するために必要な事務室、トイレ、倉庫などの後方諸室を含んでよろしいでしょうか。判断がバラバラにならないように具体的に専有面積に含まれる部屋について明示いただけますか。	ここでいう専有面積とは、創造文化教育機能の利用者(従業員等を除く)に供する部分を想定しております。
130	創造文化教育施設の対象年齢層	事業者募集要項	13	2	第3_2_(2)_創造文化教育に資する施設に関する条件_ア	対象としている子供の年齢層はございますでしょうか。	事業者の提案によります。
131	創造文化教育に資する施設	事業者募集要項	13	2	2_(2)_ア	事業実施方針の質問回答書No.215と同様に、創造文化教育機能は専有面積で1,000㎡以上の確保が必要と考えてよろしいでしょうか。	No.128及びNo.129の質問回答を参照してください。
132	創造文化教育に資する施設に関する条件について	事業者募集要項	13	4	第3_2_(2)_イ	実施方針と比較しますと、「ファッション・デザイン等の産業施設」との記載から「この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設」に変更されていますが、その意図を教えてください。	ファッション・デザイン等の産業を包含するものとして、クリエイティブ産業としています。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
133	クリエイティブ産業の施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設の床面積の考え方について	事業者募集要項	13	4	2_ (2)_イ	No. 129の質問回答を参照してください。	
134	創造文化教育に資する施設	事業者募集要項	13	5	2_ (2)_イ	No. 128の質問回答を参照してください。	
135	中期滞在施設の定義	事業者募集要項	13	7	2_ (3)	「居住空間（中期滞在施設）」とありますが、中期滞在施設の定義をご教示いただくことは可能か。	外国人等でも安心して利用することができる中長期滞在を目的としたサービスアパートメント等を想定しております。
136	居住空間の面積について	事業者募集要項	13	11	2_ (3)	「居住空間に資する施設の規模」には、住居の共用部となるラウンジ等の面積は含まれますか。また、当該部分がカフェなど住居利用者以外にも利用される場合は、面積に含まれますか。	No. 128の質問回答を参照してください。ただしご提案のカフェも含めて、主たる利用対象を事業者募集要項 p13 第3-2- (3) に示す「多様な都心居住を推進する施設」利用者（従業員等を除く）としている場合は、面積に含めて構いません。
137	施設計画	事業者募集要項	13	11	第3_2_ (3) 多様な都心居住を推進する施設に関する条件	居住空間の必要面積には、ラウンジ等専有部および廊下以外の共用部も含むという理解で宜しいでしょうか。	No. 136の質問回答を参照してください。
138	多様な都心居住を推進する施設	事業者募集要項	13	11	2_ (3)	事業実施方針の質問回答書No. 215と同様に、居住空間に資する施設の規模はア、イ及びウを合わせて延べ面積で3,000㎡以上の確保が必要と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりですが、アからウまでのいずれかで床面積3,000㎡以上を満たしても構いません。
139	居住空間に資する施設における床面積の考え方について	事業者募集要項	13	11	2_ (3)	居住空間に資する施設は「延べ面積」3,000㎡以上とするとのことですが、この延べ面積にはエントランスホール、ラウンジ、メール・宅配室、管理室、事務所、従業員控室、ベンダー室、リネン室、階段室、ELV、トイレなどの諸室は入ると考えていますが、駐輪場、駐車場、機械室などの面積は入るのでしょうか。判断がバラバラにならないように具体的に延べ面積に含まれる部屋について明示いただけますか。	居住空間に資する施設の延べ面積とするため、駐輪場及び駐車場は含みません。
140	多様な都心居住を推進する施設に関する条件について	事業者募集要項	13	13	第3_2_ (3)_ア	都市型ライフスタイルに適應した居住空間（賃貸住宅）の整備に関して、詳細が募集要項に示されることでしたが、詳細の追記はないという理解でよろしいでしょうか。	別紙5環境配慮に関する条件書を参照してください。
141	賃貸住宅の詳細	事業者募集要項	13	13	2_ (3)_ア	実施方針には都市型ライフスタイルに適應した居住空間（賃貸住宅）を整備する場合について「詳細は募集要項等に示す」とあります。具体的にどこに示されていますか。	No. 140の質問回答を参照してください。
142	賃貸住宅	事業者募集要項	13	13	第3_2_ (3)_ア	都心型ライフスタイルに適應した居住空間（賃貸住宅）を整備するにあたり、実施方針では「詳細は募集要項等に示す」と記載がありますが、募集要項に詳細は記載されておりませんので、特段の詳細資料はなく、募集要項記載の通りでよろしいでしょうか。	No. 140の質問回答を参照してください。
143	都及び区の住宅政策に配慮	事業者募集要項	13	14	第3_2_ (3)_ア 都市型ライフスタイルに適應した居住空間（賃貸住宅）を整備する場合	「都及び区の住宅政策に配慮」とありますが、参照すべき資料はありますか。	「東京都住宅マスタープラン」及び「渋谷区住宅マスタープラン」を参照してください。
144	居住空間（賃貸住宅）	事業者募集要項	13	14	第3_2_ (3)_オ 多様な都心居住を推進する施設に関する条件	事業実施方針では、居住空間（賃貸住宅）において、「詳細は募集要項に示す」とありましたが、募集要項でどこかに記載されていますか。してなければ、ご教示ください。	No. 140の質問回答を参照してください。
145	ごみ置き場事前協議	事業者募集要項	13	22	第3_2_ (3)_エ_ (イ)	ごみ置き場の規模についての清掃事務所との協議は、提案前に行う必要がありますでしょうか。	提案前に協議を行ってください。
146	多目的ホールの活用制限	事業者募集要項	13	24	第3_2_ (2)_オ スポーツを通じた交流が行える多目的ホール	多目的ホールに於けるイベント等に関しまして、時間や内容等に制限はありますか。制限等があれば、ご教示ください。	特別な制限はありません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
147	多目的ホールの利用	事業者募集要項	13	24	第3_2_(3)_オ スポーツを通じた交流が行える多目的ホール(イ)	多目的ホールの体育館としての利用は、平日及び休日の利用時間についての規定等はありません。	事業者の提案によります。ただし、事業者募集要項 p13 第3-2-(3)-オ(イ)に記載のとおり、運営方法等は事業者と区が協議して決定することとします。
148	多目的ホールの多様な利用のための条件変更の可否	事業者募集要項	13	24	2_(3)_オ	本事業は地域貢献施設を整備し、官民連携で行う公有地活用プロジェクトであるが、借地料の負担が非常に重く、事業が成立しない状況にある。そこで、多目的ホールの制約(第二種住居地域で観覧席不可、興行(チケットティングありのイベント)不可、スポーツ団体等への貸し出しなどの限られた収入源)の緩和をもって、多様な利用を促進する等の条件変更は可能か。	多目的ホールを設置する目的は、交流の拠点となる場の創出です。そのため、スポーツに加え、事業の目的を踏まえた多様性のある施設及び取組に関する提案を期待しています。
149	体育機能を持つ施設の計画範囲	事業者募集要項	13	25	3_2_(3)_オ (ア)	「体育機能を持つ施設を美竹公園の地下に計画」とありますが、「550㎡以上の施設及び450㎡以上の施設」「更衣室(シャワー室含む。」「運動器具・機材用の倉庫」「男女別トイレ」はすべて美竹公園の地下に計画することが計画条件となりますでしょうか。例えば更衣室が一部美竹公園以外の敷地にまたがる計画とすることは可能でしょうか。また、上記以外の多目的ホール付帯施設は美竹公園敷地外に計画してもよろしいでしょうか。	「550㎡以上の施設及び450㎡以上の施設」は、美竹公園の地下に計画してください。それを超える部分については問いません。「多目的ホールの一部として別途整備するもの」についても、美竹公園の地下に計画としますが、ご質問のとおり、例えば更衣室が一部美竹公園以外の敷地にまたがることは可能です。また、事業者募集要項等に記載のない多目的ホール付帯施設は、美竹公園の敷地外に計画して構いません。
150	多目的ホールの面積要件変更の可否	事業者募集要項	13	25	2_(3)_オ (ア)	基準地代が渋谷キャスト時の2.6倍(単位面積当たり)となっている一方で、地域貢献施設の負担は渋谷キャスト時より重い(大空間の多目的ホールの地下設置による工事費増、創造文化施設+クリエイター拠点+多目的ホール=2,500㎡以上※渋谷キャスト時、地域貢献クリエイター施設1,000㎡以上)状況である。そこで、工事費増加の一要因となる多目的ホールの面積要件を「有効高さ4.8m×450㎡以上を1か所」に変更は可能か。	変更は行いません。
151	多目的ホールについて	事業者募集要項	13	25	第3_2_(3)_オ (ア)	「旧渋谷小学校にあった体育館機能を持つ施設」という部分についてより具体的にご教示頂けますでしょうか。通常の体育館と違う特殊な点はございますでしょうか。	特殊な点はありませんが、目的については、No. 148の質問回答を参照してください。
152	多目的ホールについて	事業者募集要項	13	25	第3_2_(3)_オ (ア)	本事業地は第二種住居地域であり、多目的ホールは観覧席を設けられず興行(チケットティングありのイベント)不可であり、スポーツ団体等への貸し出しなどの限られた収入しか得られない制約があります。地域貢献施設(創造文化教育施設やクリエイターの育成等施設及び多目的ホール)を整備し、70年の事業期間中に十分に地域貢献すること、また多目的ホールの多様な利用を促進するために、用途地域変更または制限の緩和を設ける等の条件変更をお願いできますでしょうか。	No. 148の質問回答を参照してください。
153	多目的ホールについて	事業者募集要項	13	25	2_(3)_オ (ア)	本事業は、地域貢献施設(創造文化教育施設やクリエイターの育成等施設及び多目的ホール)を整備し、十分に地域に貢献することを前提とした官民連携で行う公有地活用プロジェクトであるとの理解ですが、募集要項で示された借地料の負担が非常に重く、事業が成立しない状況に直面しています。そこで、制約の多い多目的ホール(第二種住居地域で観覧席を設けられず、さらに興行(チケットティングありのイベント)も不可となっており、スポーツ団体等への貸し出しなどの限られた収入となります。)の多様な利用を促進するために、用途地域変更または制限の緩和を設ける等の条件変更をお願いできますでしょうか。	No. 148の質問回答を参照してください。
154	多目的ホールについて	事業者募集要項	13	25	2_(3)_オ (ア)	貸付料の基準月額が、宮下町アパート跡地事業時の単位面積当たりの価格が2.6倍となっている一方で、要求されている地域貢献施設の負担は宮下町アパート跡地事業時より重い(公園地下に大空間の多目的ホールの設置による工事費増、創造文化施設+クリエイター拠点+多目的ホール=2,500㎡以上※渋谷キャストの地域貢献はクリエイター施設1,000㎡以上)状況です。ついては、工事費増大の原因となる多目的ホールの面積要件を、「有効高さ7m×550㎡以上と有効高さ4.8m×450㎡以上のものをそれぞれ1か所以上確保」から「有効高さ7m×550㎡以上を1か所」などと変更して頂けますでしょうか。	変更は行いません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
155	多目的ホールについて	事業者募集要項	13	27	第3_2_(3)_オ- (ア)	貸付料の基準月額が「宮下町アパート跡地事業」時の単位面積当たりの価格の2.6倍となっていますが、一方で要求されている地域貢献施設の負担は「宮下町アパート跡地事業」よりかなり重くなっています（公園地下に大空間の多目的ホールの設置、創造文化施設＋クリエイター拠点＋多目的ホール＝2,500㎡以上整備。なお「宮下町アパート跡地事業」の地域貢献はクリエイター施設1,000㎡以上のみでした。）。つきましては、工事費増大の原因となる多目的ホールの面積要件を、「有効高さ7m×550㎡以上と有効高さ4.8m×450㎡以上のものをそれぞれ1か所以上確保」から、どちらか1か所確保、などに変更して頂けませんか。	変更は行いません。
156	多目的ホールの更衣室	事業者募集要項	13	28	第3_2_(3)_オ- (ア)	実施方針と比較し更衣室の条件から「男女」が削除されていますが、その理由につき特記する事由があればご教示ください。	ダイバーシティを考慮しての変更です。
157	多目的ホールの付帯施設	事業者募集要項	13	28	第3_2_(3)_オ- (ア)	更衣室、運動器具・機材用の倉庫及び男女別トイレは、美竹公園の地下に計画する必要はありませんでしょうか。	No. 149の質問回答を参照してください。
158	無料利用について	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	「美竹の丘・しぶやの施設利用案内で定めるA登録団体においては、週に1度無料で使用できるようにする」とありますが、週に1度の定義は現時点でございませうでしょうか。	定義はありません。利用枠の設定を含め、ご提案ください。スポーツを通じた地域住民の交流という目的に沿った利用を想定しています。なお、運営方法等は区と協議して決定することとします。
159	多様な都心居住を推進する施設に関する条件について	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	週に1度無料で使用できる「A登録団体」に関して、実施方針の質疑回答にて「令和2年度末時点で8団体」との回答がありましたが、今後、A登録団体が増加した場合、すべての団体が自動的に無料で使用できる団体となるのでしょうか。	No. 160の質問回答を参照してください。
160	多様な都心居住を推進する施設に関する条件について	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	「A登録団体」の定義変更に関する権限、団体申請に関する認証権限は渋谷区という理解でよろしいでしょうか。	公募時点の美竹の丘・しぶやの施設利用案内で定めるA登録団体を参考に、多目的ホールで定める週に1度無料で使用できる団体については、区と協議により決定します。また、定義変更及び団体数の増減は想定しておりません。一方、美竹の丘・しぶやの施設利用案内で定めるA登録団体については、定義変更の予定はなく、登録要件を満たす団体から申請があれば、団体数は増加することになります。
161	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	A登録団体に週に一度無料で使用できるようにすると思いますが、事業実施方針の質疑においても明確な要望が具体的に示されておりません。現時点でもその要望はなく、運営方法等は事業者提案によるものと理解してよろしいでしょうか。	No. 158の質問回答を参照してください。
162	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	A登録団体の各8団体はどの年齢層でしょうか。	A登録団体は近隣町会等であるため、幅広い年齢層が該当します。
163	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	美竹の丘・しぶやの施設利用について過去の利用履歴等を確認させていただくことはできませんでしょうか。	A登録団体の利用については次のとおりです。 貸出室：多目的ホール・会議室・料理室・集会所・クラブ室・和室 貸出枠：1日3枠(午前・午後・夜間) 利用回数：1日利用した場合は3枠、複数の部屋を同時に利用した場合は部屋数に応じてカウント<コミュニティ委員会> 利用内容：コミュニティ講座 利用人数・回数： 平成30年度 367枠 (4,651人) 令和元年度 341枠 (4,226人) <美竹地区町会・福祉ボランティア団体等> 利用内容：総会、打ち合わせ等 利用人数・回数： 平成30年度 31枠 (401人) 令和元年度 30枠 (316人) このうち、スポーツに関連する利用履歴としては、ダンス、健康トレーニング、ストレッチ体操があります。スポーツ関連利用回数は、全ての団体で平成30年度は155枠、令和元年度は147枠です。
164	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	実施方針の質問回答書284の通り、A登録団体の過去の利用状況が正確に記録されていないのであれば、より良い提案を行う為、直接A登録団体等へ事業者がヒアリングすることは可能でしょうか。ヒアリングができない場合、渋谷区にて過去の利用状況をヒアリングの上、取り纏めて頂くことはできないのでしょうか。	No. 163の質問回答を参照してください。
165	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ- (イ)	A登録団体の無料利用とは、施設利用料を無料にするという理解で宜しいでしょうか。それとも、水光熱費の実費（例えば1時間当たり数百円）や備品貸出料（例えば1ラケット数百円）も無償ということでしょうか。	利用料に水光熱費は含まれるのが一般的だと考えられますが、備品貸出料の無料化まで条件とはしていません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
166	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ_(イ) A登録8団体の団体名・在籍者数・主な利用内容(例:バスケ・卓球など)をご教示ください。	コミュニティ委員会・美竹地区※町会及び福祉ボランティア団体等の登録団体で、令和2年度末時点で8団体の登録があります。 ※美竹地区とは、渋谷一・二・三丁目、神宮前五・六丁目です。 A登録団体の在籍者数は、合計で約150人となります。利用については、No. 163の質問回答を参照してください。
167	多目的ホールの運営	事業者募集要項	13	32	第3_2_(3)_オ_(イ) 令和2年度(2020年度)末時点でA登録団体が8団体とのことですが、最新の登録団体数、並びに過去の登録団体数の推移(総論として増えたのか減ったのかでも構いません)をお示し下さい。	最新の登録団体数は8団体です。なお、過去3年間の増減はありません。
168	A登録団体について	事業者募集要項	13	33	第3_2_(3)_オ_(イ) 将来的にA登録団体数が増えて通常利用の方々に影響をおよぼさないために、A登録団体数の上限を設けていただけませんか。	No. 160の質問回答を参照してください。
169	A登録団体	事業者募集要項	13	33	第3_2_(3)_オ_(イ) A登録団体の活動内容をご教示ください(内容、人数、必要な器具等)。	No. 163の質問回答を参照してください。
170	多目的ホールを利用するA登録団体	事業者募集要項	13	34	2_(3)_オ_(イ) A登録団体について、具体的な団体を明示していただけますでしょうか。	No. 166の質問回答を参照してください。
171	多目的ホールの運営方法事前協議	事業者募集要項	13	35	第3_2_(3)_オ_(イ) 多目的ホールの運営方法の設定に関する区協議は提案前に行う必要がありますでしょうか	事業予定者決定後に行います。区との協議については、No. 147の質問回答を参照してください。
172	防災行政無線	事業者募集要項	13	37	第3_2_(3)_オ_(ウ) 「移動系の防災行政無線(アンテナを含む)」とありますが、防災行政無線機器及びアンテナ等も事業者が負担すると考えてよろしいでしょうか	防災行政無線(移動系)の機器本体は既存機器を使用する想定のため、アンテナと設置作業を負担していただく想定です。
173	防災行政無線	事業者募集要項	13	37	第3_2_(3)_オ_(ウ) 「移動系の防災行政無線(アンテナを含む)」とありますが、事業者が設備する場合、製造メーカーおよび機器仕様をご教示ください。	No. 172の質問回答を参照してください。メーカーはNECで仕様は下記のとおりです。 ・アンテナ…260mhz対応アンテナ
174	美竹公園内における建築について	事業者募集要項	14	1	2_(3)_オ_(エ) 多様な都心居住を推進する施設に関する条件 美竹公園地下に配置する多目的ホールについて、「(エ)地上と接続する動線は、美竹公園の区域外に設ける。」とありますが、建築基準法に定められた避難距離の関係などに起因して、公園の区域内に日常的には利用しない(日常的には施設)避難階段(動線)等を設けることは可能でしょうか。	地下利用型の立体都市公園として整備するため、不可とします。
175	緑豊かな広場及びオープンスペース	事業者募集要項	14	3	第3_2_(4)_ア 「緑豊かな広場及びオープンスペース」は美竹公園以外の場所に設けるのでしょうか。	ご質問のとおりです。
176	緑豊かな広場及びオープンスペース	事業者募集要項	14	3	第3_2_(4)_ア 「緑豊かな広場及びオープンスペース」は屋内でも良いのでしょうか。	「美竹公園との連携を図り、ガイドラインにおける歩行者ネットワークのアクセス全体にも配慮した計画」であれば、屋内でも構いません。
177	緑豊かな広場及びオープンスペース	事業者募集要項	14	3	第3_2_(4)_ア 「緑豊かな広場及びオープンスペース」は建物屋上でもよろしいのでしょうか。	「美竹公園との連携を図り、ガイドラインにおける歩行者ネットワークのアクセス全体にも配慮した計画」であれば、建物屋上でも構いません。
178	緑豊かな広場及びオープンスペース	事業者募集要項	14	3	第3_2_(4)_ア 「緑豊かな広場及びオープンスペース」を建物屋上に設けた場合、24時間開放されていないでしょうか。	事業者の提案により判断します。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
179	歩行者ネットワーク	事業者募集要項	14	4	第3_2_(4)_ア 「ガイドラインにおける歩行者ネットワーク（渋谷キャスト～事業場所～青山病院跡地）のアクセス全体にも配慮した計画」とありますが、青山病院跡地も同様にガイドラインの誘導目標を実現する計画であると理解し、配慮する歩行者ネットワークを想定するのでしょうか。エリア全体のネットワークを配慮する上で、より詳しい条件があればご教示ください。	考え方についてはご質問のとおりです。条件についてはガイドライン及び事業者募集要項等に記載のとおりです。
180	歩いて楽しいまちの形成に資する施設	事業者募集要項	14	6	2_(4)_イ 美竹の丘・しぶやの駐車場エリアとなっている部分について、歩いて楽しい街の形成に向けて、今回の計画で一体的な整備を提案することは可能でしょうか。一体的な整備が可能な場合、駐車場エリアを除いた範囲（募集要項で示されている事業場所）での提案をベース案とし、駐車場エリアを含めた場合はオプション案として提示する形がよろしいでしょうか。それとも、駐車場エリアを含めた範囲をベース案としてお示してもよろしいでしょうか。	当該エリアを建築敷地面積に含めて提案することは不可ですが、事業場所外とした上でオプション案としての提案を妨げるものではありません。ただし、美竹の丘・しぶやの駐車場部分は改修により、駐車場6台・メモリアルパーク100㎡の整備（ゴミ庫は現状のまま）を予定しているため、美竹の丘・しぶやの駐車場部分のつくり込みについては、提案前に区と協議が必要です。
181	用途係数について	事業者募集要項	14	10	3_2_(8)_ア （ア） 避難所は、東京都財務局構造設計指針の用途係数（分類Ⅱ類：1.25倍）を適用とありますが、時刻歴応答解析による設計を行う場合は、この設計手法自体が高度な検証であるので、分類Ⅱ類：1.25倍 相当になると判断してよいでしょうか。	法令その他東京都財務局構造設計指針に基づき設計を行ってください。その設計により、分類Ⅱと同等以上の設計となる場合はご質問のとおりと判断いたします。
182	用途係数について	事業者募集要項	14	10	3_2_(8)_ア （ア） 避難所が直上の地上部に建物がない部分での地下にある場合にも、この用途係数の適用は地上部すべてにも適用する必要がありますが、当該地下部分のみでの適用としてよいでしょうか。	1敷地1建物となるように計画してください。耐震安全性能については、その性能が分かる資料を別紙4提案様式集 p68 様式59に示してください。
183	インクルーシブ公園	事業者募集要項	14	15	第3_2_(5)_ア 「インクルーシブな公園」とは具体的にどのような公園のことを想定されておりますでしょうか。	別紙6美竹公園の整備に関する条件書 p1 <共通事項>に記載のとおりです。
184	美竹公園の活用	事業者募集要項	14	17	第3_2_(5)_ア 緑豊かな憩いの場に関する条件_ア 「より魅力的な提案を求める」とありますが、公園内にカフェ等の店舗設置は認められるでしょうか。	公園内の工作物や建築物など建築確認申請が必要な場合については、都市公園法以外の関係法令も遵守する必要があります。各担当部署と協議が必要です。
185	美竹公園の活用	事業者募集要項	14	17	第3_2_(5)_ア 緑豊かな憩いの場に関する条件_エ 「より魅力的な提案を求める」とありますが、公園内にカフェ等の店舗設置が認められる場合、都市公園法第4条による建ぺい率2%以下を目安とすればよろしいでしょうか。	No. 184の質問回答を参照してください。
186	美竹公園の計画地盤レベルについて	事業者募集要項	14	21	2_(5)_ウ 緑豊かな憩いの場に関する条件 「ウ 地下利用型の立体都市公園（整備する公園の地盤の高さは、バリアフリールートの確保や公園の利便性向上に配慮し、平成5年の美竹公園の地盤の高さ以下とする。平成5年の美竹公園については、添付資料4-1を参照のこと。）は、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第16条の規定を参考に、樹木が適切に育つ十分な土の深さを確保する。」とありますが、添付資料4-1を拝見すると、個々の場所で微妙な高低差があります。また、平成5年段階で階段等が設けられている部分は局所的に大きな高低差が発生しています。ここで定める「美竹公園の地盤の高さ以下」とは、添付資料4-1に示された地盤高さを基準に「美竹公園全体の平均的な地盤面高さ以下で計画する。」という理解でよいでしょうか。	事業場所周辺の建物は、美竹公園を利用して道路斜線制限の緩和を適用しています。引き続き、周辺建物が緩和を適用できるようにするため、原則的には、各ポイントで下回ることが必要です。地盤高さが記載されていない部分については、記載されているポイント同士を結び、勾配を想定して計画してください。また、立体都市公園として整備するため、アクセス性の向上やバリアフリーに配慮して計画してください。
187	美竹公園の地盤の高さの条件	事業者募集要項	14	22	2_(5)_ウ 平成5年の地盤の高さ以下とあるが、渋谷キャスト側からの階段部分は、その機能上地盤より低くなっている。ここも現状以下にしなければならぬということか。それは再び同じ位置に階段を作ることを意味するが、そのような意味か？	階段部分は、周辺の高さとおわせて埋戻しをすることは可能です。ただし、立体都市公園（地下利用型）の趣旨から、その埋め戻した階段部分には、公園の地下に整備する建築物が干渉しないようにしてください。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
188	美竹公園遊具について	事業者募集要項	14	25	第3_2_5_エ インクルーシブ遊具の設置とありますが、設置数や種類等、基準がございましたらご教示ください。	提案にあたっては、渋谷区土木部公園課と協議を行ってください。また、公園整備の条件書に係る遊戯施設の記載についての補足説明を対話の際に実施いたします。ストーリー性のある遊具は、絵本から飛び出たような世界観をもち、五感と情操を刺激する大規模な遊具を想定しています。周辺と一体となって地域の回遊性を高める園路や良好な景観形成のための植栽なども考慮した上で、遊具の設置位置をご提案ください。また、ストーリーについては、事業者決定後、提案内容や子供の意見を踏まえて区が作成しますが、ストーリーを作成するための遊具のテーマをご提案ください。なお、区が作成するストーリーにより、No.247の回答に記載した遊具にかかる費用に変更が生じた場合は、変更後の金額を区が負担します。
189	インクルーシブな遊具	事業者募集要項	14	25	第3_4_5 「インクルーシブな遊具」とはどのようなものでしょうか。	様々な人々が身体的な「ちがいを自然と理解し合え、一緒に遊べる工夫や配慮がなされているような遊具を指します。
190	再整備のターゲット	事業者募集要項	14	25	第3_2_5 インクルーシブな遊具設置要求に対し、メインターゲットは子供でよろしいでしょうか。	インクルーシブ遊具は、子どもだけではなく、大人、シニア世代、障害の有無に関わらず、誰もが楽しみ参加できることを視野に入れた遊具となるため、ターゲットも多様な人々となります。
191	インクルーシブ遊具の要件	事業者募集要項	14	25	第3_2_5_エ インクルーシブ遊具の具体的な要件（規模、個数等）はありますか。	No.188の質問回答を参照してください。
192	既存の球形の遊具の記憶	事業者募集要項	14	26	第3_2_5 「既存の球形の遊具の記憶を継承する提案」とありますが、既存の球体の遊具をそのままの位置で保存する必要がありますか。	既存の球体の遊具をそのままの位置で保存する必要はありませんが、記憶を継承する提案を行ってください。
193	既存の球形の遊具の記憶	事業者募集要項	14	26	第3_2_5 「既存の球形の遊具の記憶を継承する提案」とありますが、既存の球体の遊具そのものを残す必要はありますか。	既存の球体の遊具そのものを残す必要はありませんが、記憶を継承する提案を行ってください。
194	一時集合場所	事業者募集要項	14	28	第3_2_5_カ 美竹公園の一時集合場所としての人数想定があればご教示ください。	No.12の質問回答を参照してください。
195	美竹公園の整備	事業者募集要項	14	28	第3_2_5 地域住民等が一時的に集合できる広場等の収容人数あるいは面積の想定はありますか。	No.12の質問回答を参照してください。
196	一時集合場所について	事業者募集要項	14	28	2_5_カ 「地域住民等が一時的に集合できる広場等を整備」とありますが、広場として具体的に必要要件はありますか。	No.12の質問回答を参照してください。
197	維持管理事務所	事業者募集要項	14	32	第3_2_5_ク 指定管理者制度の利用において、管理事務所等の設置については全体計画に盛り込むことと考えてよろしいでしょうか。	管理事務所の有無も含め、事業者の提案によります。
198	構造耐震安全性について	事業者募集要項	15	9	2_8_ア ア 避難所に関する条件に「(ア)地震時の安全性及び機能性について十分配慮し、建築基準法に規定する耐震性を有する。東京都財務局構造設計指針(平成30年4月東京都財務局)の用途係数(避難所)を適用し、長周期振動への対策にも配慮する。」とありますが、2 施設計画及び管理・運営に関する条件(1)施設計画全体に関する条件に「オ 複合施設等の計画に当たっては、事業場所の全体を建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第1条第1号(敷地)による一の建築敷地となるよう計画する。」ともあります。これは原則的に1敷地1建物での計画を要望されていると理解しました。避難所部分とその他の部分に異なる耐震安全性の設定を行う場合、避難所部分の耐震安全性は構造計算書等によって確認できれば良いものと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおり1敷地1建物となる様に計画してください。耐震安全性の設定に関しては、関係法令を遵守した上で検討し、別紙4提案様式集p68様式59に示してください。
199	ボーリングデータ	事業者募集要項	15	10	第3_2_8_ア 「地震時の安全性及び機能性について十分配慮し」と記載がありますが、ボーリングデータをご提示いただけないでしょうか。	資料はありません。



No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
200	多目的ホールのバリアフリー動線	事業者募集要項	15	14	第3_2_(8)_ア 防災に資する施設の条件_(イ)	「地上と避難所とを行き来できるバリアフリー動線を十分に確保する」とありますが、体育館専用エレベーターを1基計画する必要はあるのでしょうか。	専用機の設置の必要はありません。ただし、共用のものを使用する場合避難所スペースへの動線が短くなるよう配慮してください。
201	ドライエリア	事業者募集要項	15	17	第3_2_(8)_ア_(イ)	「美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設ける」とありますが、避難所用のドライエリアは多目的ホールに地下で隣接させないといけないのでしょうか。その場合、その要件がありましたらご教示ください。	ドライエリアは、避難所スペースの採光と換気を目的としているため、必要なスペースを隣接する場所に確保してください。
202	ドライエリア	事業者募集要項	15	17	第3_2_(8)_ア_(イ)	「美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設ける」とありますが、ドライエリア内に多目的ホールに行く階段を設けても良いでしょうか。	災害時の防犯対策や浸水について留意されていれば問題ありません。
203	ドライエリア	事業者募集要項	15	17	第3_2_(8)_ア_(イ)	ドライエリアの上部に屋根や建物が覆っていても問題ないでしょうか。	避難所スペースに十分な採光などドライエリアとしての機能を確保した計画であれば問題ありません。
204	防災施設の要件	事業者募集要項	15	17	第3_2_(8)_ア 避難所に関する条件_(イ)	「美竹公園の区域外に、避難所用ドライエリアを設ける」とありますが、想定使用人数はありますか。	ドライエリアは、避難所スペースの採光と換気を目的としているため、ドライエリア自体の想定使用人数はありません。
205	防災に資する施設	事業者募集要項	15	17	2_(8)_ア_(イ)	事業実施方針の質問回答書No.385と同様に、ドライエリア内に多目的ホールに行く階段を設けることでよいと考えてよろしいでしょうか。	ドライエリア内に階段を設けることも可能です。
206	避難所用ドライエリアの目的	事業者募集要項	15	17	2_(8)_ア_(イ)	避難所用のドライエリアを設置とあるが、どういう目的で必要なのか？目的・理由を明らかにしてほしい	No. 201の質問回答を参照してください。
207	避難所用のドライエリアについて	事業者募集要項	15	17	2_(8)_ア_(イ) 避難所に関する条件	ア 避難所に関する条件(イ)に、「美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設ける。」とありますが、この想定利用用途と規模等があれば、御教示下さい。	No. 201の質問回答を参照してください。
208	防災備蓄倉庫備蓄品	事業者募集要項	15	21	第3_2_(8)_ア_(ウ)	避難所に設ける、防災備蓄倉庫の備蓄品は実施方針の質疑回答書307の通り、区が用意し、備蓄品の入れ替えも区が行うとの認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
209	防災備蓄倉庫	事業者募集要項	15	22	第3_2_(8)_ア_(ウ)	高さ3m以上の倉庫とは、天井高さ3m以上と考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
210	防災施設の要件	事業者募集要項	15	22	第3_2_(8)_ア 避難所等に関する条件_(ウ)	「備蓄できる高さ3m以上の倉庫を一か所と、GLレベルで使用するD級消防ポンプなどを置くためにGLレベルに一か所、合計100㎡相当を整備」とあり、階をまたぐ計画になると思いますが、倉庫を何㎡、ポンプ室を何㎡想定していますか。	倉庫80㎡以上、ポンプ室20㎡以上を想定しています。
211	防災に資する施設の条件について	事業者募集要項	15	25	第3_2_(8)_ア_(エ)	「発災時に被災者が3日間過ごせるよう」との記載がありますが、想定する人数(もしくは計算方法)を教えてくださいませんか。	No. 8の質問回答を参照してください。
212	マンホールトイレと循環トイレ	事業者募集要項	15	31	第3_2_(8)_ア 避難所等に関する条件_(ク)	「最低10基のマンホールトイレ(水源付き)、循環型トイレ等を設置」とありますが、マンホールトイレと循環トイレを合わせて最低10基でよろしいでしょうか。	マンホールトイレ(水源付き)を最低10基整備してください。
213	マンホールトイレと循環トイレ	事業者募集要項	15	31	第3_2_(8)_ア 避難所等に関する条件_(ク)	「最低10基のマンホールトイレ(水源付き)、循環型トイレ等を設置」とありますが、美竹公園内に設けるということでしょうか。あるいは、事業場所全体で設ければ良いのでしょうか。	公園内に限らず、事業場所において避難所からの動線(バリアフリー動線含む)に配慮した設置場所を提案してください。
214	帰宅困難者支援施設と避難所の動線	事業者募集要項	15	34	第3_2_(8)_イ その他条件_(イ)	「帰宅困難者支援施設と避難所とは、動線を分けるものとする。」とありますが、帰宅困難者支援施設の利用者・避難所利用者は、一時集合場所の美竹公園にまずは集まる想定でしょうか。	ご質問のとおりです。
215	帰宅困難者支援施設と避難所の動線	事業者募集要項	15	34	第3_2_(8)_イ その他条件_(イ)	「帰宅困難者支援施設と避難所とは、動線を分けるものとする。」とありますが、多目的ホールから非常用エレベーターを使用する際も動線を分ける必要があるということでしょうか。	ご質問のとおりです。
216	防災無線の仕様	事業者募集要項	15	35	2_(8)_イ_(ア)	防災無線の仕様を開示して欲しい。電信柱や照明灯に取り付けるようなものか？公園のデザイン上、無骨なものを取り付けるのは好ましくないと考える。	耐震性を考えた仕様で、鋼管柱にスピーカーとアンプをつけたものになります。仕様の一例は以下のとおりです。 ・鋼管柱…エヌマスト S-18HY ・増設BATT-BOX…N型屋外BATT-BOX ・高性能スピーカーアンプ…屋外拡声増幅器 ・高性能スピーカー…スリムスピーカー×2台HA-1000 中型ホンアレイスピーカー×2台HA-2040 ・屋外拡声子局用オプション…ホンパ 補1
217	無線	事業者募集要項	15	36	第3_2_(8)_イ その他条件_(イ)	「無線の再設置」とありますが、美竹公園内に再設置ということではよろしかったでしょうか。	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			
218	帰宅困難者支援(受入)施設等と避難所における動線分離の具体例	事業者募集要項	15	38	2_(8) -イ (イ)	帰宅困難者支援(受入)施設等と避難所とは動線を分けるとあるが、避難所の入口近傍に帰宅困難者支援(受入)施設を設ける場合、平常時は隣接した位置にあり動線は同じだが、災害時にパーティションなどを設けたり、あるいは、別の方向からの動線を確保できていれば、「動線を分ける」に該当するのか。具体的な例示を示してほしい。	本来、住民が避難する避難所に帰宅困難者が流入してしまうことを避けることが目的です。その目的を達成できるよう避難経路をご検討ください。
219	集合住宅の定義について	事業者募集要項	16	3	第3_2_(8)防 災に資す る施設の 条件_イ (エ)	「集合住宅を整備する場合は、居住継続性能(LCP)に配慮する(災害時、施設外からの電力が遮断された場合、水の供給及びエレベーターの運転が十分可能な発電設備を備える。」とありますが、こちらの集合住宅の定義として、戸数の制限があれば、ご教示願えますでしょうか。	戸数制限は設けていません。
220	集合住宅の定義について	事業者募集要項	16	3	第3_2_(8)防 災に資す る施設の 条件_イ (エ)	「集合住宅を整備する場合は、居住継続性能(LCP)に配慮する(災害時、施設外からの電力が遮断された場合、水の供給及びエレベーターの運転が十分可能な発電設備を備える。」とありますが、こちらの集合住宅の定義をご教示願えますでしょうか。	No. 221の質問回答を参照してください。
221	集合住宅の定義について	事業者募集要項	16	3	第3_2_(8)防 災に資す る施設の 条件_イ (エ)	「集合住宅を整備する場合は、居住継続性能(LCP)に配慮する(災害時、施設外からの電力が遮断された場合、水の供給及びエレベーターの運転が十分可能な発電設備を備える。」とありますが、こちらの集合住宅は賃貸住宅及びサービスアパートメントにおける総称という理解で宜しいでしょうか。	事業者の提案によるサービスアパートメントの利用形態が、不動産賃貸業に該当する場合はご質問のとおりです。
222	周辺地区の住民とは	事業者募集要項	16	7	第3_2_(9)ア エリアマ ネジメン ト活動の 条件	周辺地区の住民とありますが、町会や商店会等、連携を行うべき方々の対象や窓口をご教示ください。周辺地区の住民という概念ですと居住エリアや各個人も含め対象が不明瞭ではないかと思われます。	対象については、No. 13の質問回答を参照してください。周辺地区とはガイドラインで示される「ガイドラインの対象範囲」です。
223	エリアマネジメント活動	事業者募集要項	16	7	第3_2_(9)エ リアマ ネジメン ト活動の 条件_ア	「周辺地区の住民、企業、施設等と連携」とありますが、新たに渋谷エリアに参入する事業者にとっては、施設連携が特に具体的な提案が難しい一方、すでに計画地周辺で事業を行い、地元やエリアマネジメント団体に所属している事業応募者が有利になると思うのですが、その点はどのように審査していただけますか。	別紙3審査基準 p7 6-(2)-キのとおり、地域産業活性化の取組、地域コミュニティ形成に資する取組、地域の魅力向上に資する取組、既存のエリアマネジメント活動との連携が提案されているか審査します。
224	施設間の連携	事業者募集要項	16	7	第3_2_(9)エ リアマ ネジメン ト活動の 条件_ア	「周辺地区の住民、企業、施設等と連携」「施設間の連携」「地元等の連携」等、施設との連携が多々見受けられますが、新たに渋谷エリアに参入する事業者にとっては、施設連携が特に具体的な提案が難しい一方、すでに計画地周辺で事業を行い、地元やエリアマネジメント団体に所属している事業応募者が有利になると思うのですが、その点はどのように審査していただけますか。	No. 223の質問回答を参照してください。
225	エリアマネジメント活動の報告	事業者募集要項	16	26	第3_2_(9)エ リアマ ネジメン ト活動の 条件	「エリアマネジメント活動の実施内容について、定期的に都及び区へ報告する」とありますが、具体的にどの程度の頻度・報告書のレベル感かご教示ください。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p12 第16条第1項及び第2項のとおり、日報を作成し半年単位で取りまとめてください。ただし、状況により適宜報告を求める場合があります。
226	エリアマネジメント活動報告	事業者募集要項	16	26	第3_2_(9)エ 既存のエ リアマ ネジメン ト活動と の連携	エリアマネジメント活動の定期報告開始時期は、竣工後から開始する理解で宜しいでしょうか。	エリアマネジメント活動の開始時点からとなります。
227	エリアマネジメント活動報告	事業者募集要項	16	26	第3_2_(9)エ 既存のエ リアマ ネジメン ト活動と の連携	エリアマネジメント活動の定期報告とは具体的には半年に1回程度の頻度を想定されてますでしょうか。	No. 225の質問回答を参照してください。
228	防災計画書の作成	事業者募集要項	16	38	第3_2_(10) エ	防災計画書、事業継続計画書の作成は、提案時ではなく、竣工時(諸官庁協議が必要な時期)に作成するという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
229	アスベスト	事業者募集要項	19	7	第4_1_(2) 既存建 築物及び 既存地下 躯体等の 除却業務	既存建物及び既存地下躯体等について、アスベスト調査を行っておりますでしょうか。アスベスト調査を行っている場合は結果をご公表ください。また、アスベスト除去費用は、都区内で負担するとの理解でよろしいでしょうか。	児童会館跡地については躯体・杭以外の除去業務(アスベスト等)は実施済みです。旧第二美竹分庁舎の地下(旧渋谷小学校の体育館)及び公園施設については調査していませんが、アスベスト等が確認された場合、詳細は協議となります。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
230	美竹の丘しぶや擁壁除去	事業者募集要項	19	9	第4_1_(3) 美竹の丘・しぶやの擁壁の除却及び整地業務等	美竹の丘しぶやの擁壁除去に関し、同施設からの現時点での要望事項等があればお示しください。(施工時間、曜日等)	施工の際に当該施設と協議となります。
231	擁壁の除去及び整地業務等について	事業者募集要項	19	10	第4_1_(3)	美竹の丘・しぶやの北側と連続した歩道上空地を整備するに当たり、美竹の丘・しぶやの敷地内に存する歩道上空地部分の擁壁の除去及び整地業務をなぜ事業者が行うべきなのか、理由をご教示頂けますでしょうか。	当事業で歩行者ネットワークの向上に寄与することを目的に整備するためです。
232	タイムカプセル移設	事業者募集要項	19	14	第4_(4)	別途、区が選定するタイムカプセル等、校歴移設業者選定について、既存建物除却開始前までに決定頂くよう、協議頂けないでしょうか。	美竹の丘・しぶやの駐車場改修工事(メモリアルパーク等整備)については、令和5年度以降を予定しています。なお施工事業者の決定については工事実施年度となります。
233	旧渋谷小学校の校歴及びタイムカプセル	事業者募集要項	19	15	第4_1_(4) 旧渋谷小学校の高齢等の取り扱い等	旧渋谷小学校の校歴及びタイムカプセルは、計画に取り込むということでしょうか。	今回の事業により、従来の場所に残置することが難しいと判断したため、区有地である美竹の丘・しぶやの駐車場のスペースにメモリアルパークを整備し、その場所に移設を行う予定ですが、計画に取り込む提案を妨げるものではありません。その場合は区と協議が必要です。
234	校歴等の移設時期について	事業者募集要項	19	15	第4_1_(4)	現在想定している移設時期をご教示ください。(事業スケジュール記載の着工前か着工後か)	着工後を予定しております。
235	校歴等の取扱等	事業者募集要項	19	15	第4_1_(4)	別途区が委託する校歴及びタイムカプセルの移設は、区が費用負担する認識でよろしいでしょうか。	校歴については、ご質問のとおりです。タイムカプセルについては、旧第二美竹分庁舎の除却範囲内の地下に埋設されているため、除却工事の際に取り出した(事業者負担)上で、その他地上にある校歴と合わせて移設(区負担)を行います。また、区が校歴等を移設するまでの間に、工事上の理由で仮移設が必要となる場合、仮移設先は事業場所内とし、その費用は事業者負担となります。
236	校歴等の移設について①	事業者募集要項	19	15	1_(4)	「旧第二美竹分庁舎敷地に位置する旧渋谷小学校の校歴及びタイムカプセルの移設は、別途区が委託する。」と記載がありますが、工事着工前にタイムカプセル以外の校歴は移設されているものと考えて宜しいでしょうか。	No. 234及びNo. 235の質問回答を参照してください。
237	校歴等の移設について②	事業者募集要項	19	15	1_(4)	タイムカプセルについては、事業費の負担は渋谷区にて行い、作業については事業者にて行われるものと考えて宜しいでしょうか。	No. 235の質問回答を参照してください。
238	校歴等の取扱等について	事業者募集要項	19	16	第4_1_(4)	校歴等の移設は区が委託するとのことですが、移設先は事業者で提案してもよろしいでしょうか。	No. 233の質問回答を参照してください。
239	運営者の定義②	事業者募集要項	19	23	1_(5)_ウ	建物の運営管理業務を委託されたものは「運営者」に該当するか。	No. 78の質問回答を参照してください。
240	複合施設の維持管理・修繕業務について	事業者募集要項	19	26	1_(5)_エ	「事業者は複合施設の維持管理・修繕業務を行う。」とありますが、事業者が第三者に委託して実施することは可能でしょうか。	可能です。
241	更地返還の内容	事業者募集要項	19	34	1_(7)	「更地返還に関わる具体的な方法内容については……都及び区と事業者間で協議を行う」とありますが、美竹公園の地下部分に計画することとされている多目的ホールについても撤去(更地化)前提という理解でよろしいでしょうか。	複合施設の一部である多目的ホールについても撤去の対象となります。
242	更地返還の内容	事業者募集要項	19	34	1_(7)	「更地返還に関わる具体的な方法内容については……都及び区と事業者間で協議を行う」とありますが、美竹公園の地下部分に計画することとされている多目的ホールについても撤去(更地化)前提となる場合、美竹公園についても更地(公園の再整備不要)化して返還という理解でよろしいでしょうか。	多目的ホールの撤去に伴い、公園も更地とした上で土地を返還していただく予定です。公園部分の費用負担の詳細については協議となります。
243	美竹公園整備費用の対象内容	事業者募集要項	20	5	2_(1)	美竹公園の整備に関する費用については、その基礎(地下)部分に計画が求められている多目的ホールの整備費用を含むという理解でよろしいでしょうか。	No. 244の質問回答を参照してください。
244	美竹公園の整備費	事業者募集要項	20	5	第4_2_(1)	今回の公園整備は、立体都市公園制度を用いて公園地下に多目的ホールを整備した上で公園整備するため、多目的ホール及び公園整備費を含めて上限469,000,000円との理解でよろしいでしょうか。	複合施設の一部である多目的ホールについては、公園整備費用に含まれません。
245	美竹公園の整備費	事業者募集要項	20	5	第4_2_(1)	美竹公園の整備費用には、別紙6記載事項(遊戯施設、トイレ、園路等)を整備するための費用が含まれる理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
246	公園整備費の貸付料への支払充当方について	事業者募集要項	20	7	第4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用	美竹公園の整備費は区への貸付料の支払いに充当とありますが、事業期間の各年度で等分に按分して充当する形でしょうか。支払いへの充当方法について制限があるようでしたらご教示願えますでしょうか。	美竹公園の整備完了後、遊具等を引き渡す時期にもよりますが、引渡しを受けた年度の支払賃料に充当する予定です。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
247	美竹公園の整備費用について	事業者募集要項	20	9	第4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用 美竹公園整備費用上限価格の算出根拠を明示していただけますでしょうか。	算出根拠は以下のとおりです。 基盤等整備費 約 4,300万円 施設等整備費 約10,200万円 植栽費 約 2,600万円 遊具等整備費 約29,800万円
248	美竹公園の費用の負担について	事業者募集要項	20	9	第4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用 美竹公園整備費・指定管理料の価格に関して、「消費税及び地方消費税を含む」との記載がありますが、消費税率変更時の取扱いについて教えてくださいませんか。	消費税率の変更は価格に反映させます。
249	美竹公園整備費用の支払い	事業者募集要項	20	9	2_(1) 「区への貸付料の支払いに充当する」とあるが、具体的には、どのタイミングでどういう形でお金のやり取りが生じるのか？	No. 246の質問回答を参照してください。
250	美竹公園の整備内容の変更について	事業者募集要項	20	10	2_(1) 「美竹公園の整備内容については別途区と協議を行う」とありますが事業者選定後のタイミングと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
251	美竹公園の整備	事業者募集要項	20	11	第4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用 「美竹公園の整備費の上限価格：469,000,000円」の算出根拠をご教示ください。	No. 247の質問回答を参照してください。
252	美竹公園の整備	事業者募集要項	20	11	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 「美竹公園の整備費の上限価格：469,000,000円」とありますが、美竹公園の地下に計画する多目的ホールの整備も含まれますか。	No. 244の質問回答を参照してください。
253	美竹公園の整備	事業者募集要項	20	11	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 「美竹公園の整備費の上限価格：469,000,000円」とありますが、実際の整備費が上限価格より低い場合、かかった分の金額のみ充当されるということでしょうか。	ご質問のとおり、区が提示した整備条件にかかる実際の整備費を支払料に充当します。なお、第三者による評価については、別紙2 契約条件書別紙C 定期借地権設定契約書 p34 第9条第4項のとおりです。
254	美竹公園の整備に関する費用について	事業者募集要項	20	11	4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用について、整備費用について公園の整備する提案内容によって増減すると思料しますが、価格は評価対象とはならない認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
255	美竹公園の整備に関する費用	事業者募集要項	20	11	2_(1) 整備費の上限価格：469,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）について、整備費用を抑えた場合、高評価となりますでしょうか。高評価となる場合、審査基準の「5 審査項目と配点」において、どの項目で評価されますでしょうか。	No. 254の質問回答を参照してください。
256	公園整備費の内訳、算出根拠について	事業者募集要項	20	11	第4_2_(1) 美竹公園の整備に関する費用 指定管理料の参考価格：年額46,300,000とありますが、維持・管理の項目としては、具体的にどのようなものが見込まれておりますでしょうか。内訳や算出根拠をご提示頂くことは可能でしょうか。	公園清掃、樹木管理、遊具維持管理、人件費等の項目を見込んでおります。
257	美竹公園の維持管理に関する費用について	事業者募集要項	20	12	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 指定管理料の参考価格として年額46,300,000円が示されておりますが、参考価格を超えた価格を提案した事業者が選定された場合、渋谷区は事業者が提案した指定管理料を支払うという認識でよろしいでしょうか。	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項 p1-5に記載のとおりです。また、No. 263の質問回答も参照してください。
258	美竹公園維持管理費用	事業者募集要項	20	13	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 様式12で提案する維持管理費は、公園の維持管理に要するすべての費用ということではなく、あくまでも、区が公園管理事業者に支払う指定管理料の金額という理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
259	美竹公園維持管理費の支払い	事業者募集要項	20	14	2_(2) 美竹公園の管理料は、年にまとめて1回か、毎月支払われるのか？	今後の協議によりますが、四半期ごとの支払いを想定しております。
260	指定管理料	事業者募集要項	20	16	2_(2) 指定管理料の提案において、事業者側が計画する管理内容と金額の（自主事業による収入計画などを含む）の明示を行う必要がありますか。	ご質問のとおりです。詳細は渋谷区土木部公園課にお問い合わせください。
261	美竹公園の整備費用について	事業者募集要項	20	18	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 美竹公園の維持管理に要する費用については参考価格として提示されていますが、提案する維持管理費用は低い方が高く評価されるのか、もしくは審査対象外なのか明示頂けますでしょうか。もし、評価対象である場合、審査基準のどの項目に該当するのでしょうか。	維持管理費用については、評価対象となりません。
262	美竹公園の管理内容及び指定管理料	事業者募集要項	20	18	2_(2) 「美竹公園の管理内容及び指定管理料については別途区と協議を行う」とありますが事業者選定後のタイミング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		
263	美竹公園指定管理料	事業者募集要項	20	19	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 指定管理料の提案金額は、本募集審査において審査され決定されるのか、本募集の事業予定者決定後の、指定管理者申請時点の審査により決定されるのかいずれになりますでしょうか。指定管理者申請時点となる場合、本募集で選定されたのち、区との協議を経て、指定管理者申請時点では、本募集による提案金額とは異なる金額の提案を行うことが可能という理解でよろしいでしょうか。	提案後、区と協議した金額で指定管理者の申請を行っていただきます。
264	美竹公園の維持管理	事業者募集要項	20	19	第4_2_(2) 美竹公園の維持管理に関する費用 「美竹公園の維持管理に関する指定管理料の参考価格：年額46,300,000円」の算出根拠をご教示ください。	No. 256の質問回答を参照してください。
265	美竹公園の維持管理に関する費用	事業者募集要項	20	19	2_(2) 指定管理料の参考価格：年額 46,300,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）について、指定管理料を抑えた場合、高評価となりますでしょうか。高評価となる場合、審査基準の「5 審査項目と配点」において、どの項目で評価されますでしょうか。	No. 261の質問回答を参照してください。
266	基本協定の締結	事業者募集要項	20	22	第4_3_(1)_ア 事業予定者決定後、基本協定締結までは何の責めを負うことなくいつでも辞退可能という理解で宜しいでしょうか。	事業者募集要項 p10 第2-7-(2)に記載のとおり、提案書提出以降の辞退は原則禁止とします。
267	基本協定の締結	事業者募集要項	20	24	第4_3_(1)_イ 次点の事業応募者とも基本協定が締結できなかった場合、再公募を実施することになるでしょうか。	記載の状況は想定していません。
268	特別目的会社の設立	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社(SPC)の設立 実施方針質疑回答にて、SPC における役員構成の制限について募集要項で示す旨回答がありました。事業構成員から取締役・監査役等の人員を出し、就任させる必要があるなどの制限は、別紙A基本協定（案）以外特にないという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
269	不動産特定共同事業の活用について	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社 (SPC) の設立 不動産特定共同事業を活用することは可能か、ご教示願えますでしょうか。	事業者募集要項等に規定する条件遵守の上、実効性のあるスキームでの活用は可能とします。
270	不動産特定共同事業の活用について	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社 (SPC) の設立 不動産特定共同事業を活用できる場合、合同会社を設立する形が一般的だと考えますが、その場合であっても株式会社でなければならないのかご教示願えますでしょうか。	会社法上の株式会社としてください。
271	不動産特定共同事業の活用について	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社 (SPC) の設立 不動産特定共同事業を活用できる場合、株式出資持分と匿名組合出資持分の持ち分比率に関する制限がありましたら、ご教示願えますでしょうか。	特に制限は設けません。事業者提案によります。
272	SPCの会計期間や決算期の制約について	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社 (SPC) の設立 組成するSPCの会計期間や決算期の制約がありましたら、ご教示願えますでしょうか。	事業者の提案によります。
273	SPCにおける役員構成について	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 特別目的会社 (SPC) の設立 SPC における役員構成について制限がありましたら、ご教示願えますでしょうか。例えば、事業構成員から取締役・監査役等の人員を出し、就任させる必要があるなどの制限があればご教示ください。	No. 268の質問回答を参照してください。
274	特別目的会社	事業者募集要項	20	26	第4_3_(2) 事業者構成員のSPCへの出資に際しての出資額の下限はありますでしょうか。	70年間の安定した運営が担保される体制であれば、出資額の下制限はありません。ただし、総額は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p8 第7条第1項(4)に記載の金額以上としてください。
275	特別目的会社	事業者募集要項	20	27	第4_3_(2)_ア 事業提案に際し、地域との連携等を重視する事業（エリマネ活動等）については、SPCではなく、事業者が直接投資した方が、顔が見える提案がしやすいと考えております。今回、なぜ株式会社SPCでの事業化を前提としているのか、提案のポイントを整理したいので、理由を教えてください。	特別目的会社を事業者とすることで、例えばいずれかの事業者構成員が倒産しても本事業は破綻せず、継続かつ安定的な運営の確保を意図しております。
276	特別目的会社	事業者募集要項	20	27	第4_3_(2)_ア 株式会社SPCは、定期借地権設定契約を締結する前までに設立すればよいのでしょうか。令和4年度（2022年度）中など、SPC設立の期限はございますか。	都及び区、特別目的会社の間で各定期借地権設定契約締結を結ぶことから、締結前に設立してください。設立時期については、No. 64の質問回答を参照してください。
277	特別目的会社 (SPC) の設立	事業者募集要項	20	30	3_(2)_ウ 代表企業の要件（議決権の保有割合が総株主中の最大）を満たせば、期中に代表企業を変更することは可能でしょうか。	No. 29の質問回答を参照してください。
278	SPCの設立について	事業者募集要項	20	30	第4_3_(2)_ウ 代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければならない理由および意図をご教示いただけますでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A-1 事業構成員の役割6に記載のあるように、代表企業は事業構成員がその役割を担うことが不可能又は不適当になった場合、役割を担う必要がある等、他の事業者構成員とは責任の重みが違います。よって、代表企業の意思決定権が常に総株主中の最大である必要があると考えております。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
279	事業者構成員の議決権保有割合	事業者募集要項	20	30	3_(2)_ウ	特別目的会社代表企業の議決権保有割合について条件が示されていますが、代表企業以外の事業者構成員については議決権保有割合（事業比率）につき特段の制約（定め）はないという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。ただし、議決権株式の過半数は事業者構成員が保有し、かつ代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければなりません。
280	特別目的会社	事業者募集要項	20	30	第4_3_(2)_ウ	議決権株式の過半数は事業者構成員が保有することとなっているが、事業者構成員が過半数の議決権を保有してれば、その他議決権を非事業者構成員（純粋投資家等）が保有することが可能という認識でよろしいでしょうか。 例）代表企業A社（40%）、構成員B社（11%）、構成員C社（40%）、非構成員D社（9%）	ご質問の条件に加え、代表企業の議決権株式の保有割合は、総株主の中で最大としてください。例示の場合、代表企業A社が最大でないため、不可となります。
281	特別目的会社	事業者募集要項	20	30	第4_3_(2)_ウ	発行する株式のうち、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でしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p8 第7条第5項（4）並びに第6項に基づき、別紙2 契約条件書 別紙A-2株式会社当に関する誓約書様式の誓約書を提出する必要があります。
282	SPC株式譲渡について	事業者募集要項	20	34	3_(2)_オ	特別目的会社の株式の譲渡について、施設運営開始後、事業者構成員間での譲渡については「東京都様及び渋谷区様の事前の書面による承諾」は必要となりますでしょうか。	ご質問のとおりです。
283	エリアマネジメント活動実施	事業者募集要項	20	34	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_オ	「円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できない」とありますが、期間について、何年以上等はあるのでしょうか。	エリアマネジメント活動の報告を注視しながら、都及び区で判断します。
284	特別目的貸はの株式の譲渡	事業者募集要項	20	34	3_(2)_オ	円滑なエリアマネジメント活動の実施の確認とは具体的にどのようにされるのでしょうか。	エリアマネジメント活動とは、平成28年3月に東京都都市整備局が発行した「市街地整備におけるエリアマネジメントの手引き（第2版）」p2やp9～10に記載の内容を想定しております。円滑なエリアマネジメント活動の実施の確認については、定期的に提出される報告書により判断します。
285	特別目的会社(SPC)の設立	事業者募集要項	20	34	3_(2)_オ	代表企業ではない事業者構成員が当該期間の経過後に株式を譲渡する場合、代表企業が責任をもって事業を運営していくことを示せば、代表企業ではない事業者構成員は株式の譲渡をもって事業から完全に離脱することは可能でしょうか。	「完全に離脱」が何を指すかは不明ですが、SPCの株式譲渡をもって、事業者構成員ではなくなりますが、基本協定を締結していることから事業者構成員の地位は継続します。
286	SPC株式譲渡可能時期の判断について	事業者募集要項	20	34	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_オ	「特別目的会社の株式の譲渡について、複合施設の施設運営開始後、円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できない」とありますが、エリアマネジメント活動が円滑に出来ているかどうかの判断については、東京都及び渋谷区へ承認を受ける形になるのでしょうか。	ご質問のとおりです。
287	SPC株式譲渡可能時期について	事業者募集要項	20	34	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_オ	「特別目的会社の株式の譲渡について、複合施設の施設運営開始後、円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できない」とありますが、株式の譲渡制限期間はどの程度と考えれば宜しいでしょうか。	No. 283の質問回答を参照してください。
288	特別目的会社の株式譲渡が可能となる期間に関する基準	事業者募集要項	20	34	3_(2)_オ	特別目的会社の株式譲渡が可能となる「円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間」について、「実施が確認できる」かどうかの基準は定められているか。	No. 284の質問回答を参照してください。
289	譲渡禁止期間	事業者募集要項	20	35	第4_3_(2)_オ	円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できないとされていますが、他事例等を踏まえどの程度の期間が目安になりますでしょうか。	No. 283の質問回答を参照してください。
290	SPC株式譲渡後の保有比率について	事業者募集要項	21	1	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_オ	「議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有し」とありますが、代表企業の議決権が最大である限り、事業者構成員が株式譲渡により保有比率がゼロになる事業者構成員が出て良いのでしょうか。	ご質問のとおりです。ただし、その場合は事業者構成員ではない事業構成員となります。
291	SPC株式譲渡方について	事業者募集要項	21	1	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_オ	「議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有し」とありますが、出資用のSPC（例：合同会社や株式会社、特定目的会社（TMK）など）を介した議決権株式の保有は可能でしょうか。※出資用SPCの株式保有者は実質的に事業者構成員であることが前提となることを想定しております。	出資用SPCはそれ自体が基本協定の当事者でない限り事業者構成員の定義に該当しないため、不可とします。
292	資金調達手法	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_キ	「特別目的会社の資金調達は、金融機関からの借入れ、社債発行等、事業者の提案による。」とありますが、他の東京都様の事例にもあるように、株式とは別に、一般的なSPCの資金調達方法である事業者構成員による匿名組合出資（商法第535条）による資金調達も検討しております。資金調達手法として特段問題ないと考えてよろしいでしょうか。	事業者募集要項等に規定する条件遵守の上、実効性のあるスキームでの活用は可能とします。
293	資金調達	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)_キ	金融機関からの借入を前提に提案する場合、その裏付けとして同機関からの融資条件書等の書類を提案書に添付する必要がありますでしょうか。	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。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
294	SPCの資金調達について	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)特別目的会社(SPC)の設立_キ 「特別目的会社の資金調達は、金融機関からの借入れ、社債発行等、事業者の提案による。」とありますが、匿名組合出資による資金調達(不動産特定共同事業スキームを含む)は利用可能でしょうか。	匿名組合出資については、No. 292の質問回答を参照してください。不動産特定共同事業スキームについては、No. 269の質問回答を参照してください。
295	匿名組合による出資の可否	事業者募集要項	21	5	3_(2)_キ 資金調達の方法として、匿名組合による出資は認められるか。	No. 292の質問回答を参照してください。
296	特別目的会社の資金調達	事業者募集要項	21	5	3_(2)_キ 特別目的会社の資金調達について、会社設立後、定期借地期間中にその内訳(借入額の割合等)を見直すことについては事業者の裁量という理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
297	特別目的会社の資金調達	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)_キ SPCの資金調達は、株主が貸金業免許保有を前提に「株主ローン」にて行う方式をとることに問題はないでしょうか。	事業者募集要項等に規定する条件遵守の上、実効性のあるスキームでの活用は可能とします。
298	特別目的会社の資金調達	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)_キ 設立するSPCは株式会社とのことですが、その資金調達として、匿名組合出資による調達を行ったとしても、議決権のある普通株式の保有者が募集要項の条件を満たす場合、併用は可能でしょうか。	No. 292の質問回答を参照してください。
299	特別目的会社の資金調達	事業者募集要項	21	5	第4_3_(2)_キ 特別目的会社は、匿名組合出資で資金調達することが可能性でしょうか。	No. 292の質問回答を参照してください。
300	土地貸付の期間について	事業者募集要項	21	15	第4_3_(3)_ウ 土地貸付の期間のうち、既存建築物除却業務や新築工事期間中の貸付料につきまして、今回は地下に既存躯体があること、また公園や地下に多目的ホールを整備することなどが求められており通常より工期が長くなるのが想定されます。また、この工事期間中に事業者は収益を得られませんが、土地貸付の期間として基準月額以上の貸付料を求められる理由をご教示頂けますでしょうか。	工事期間中も土地貸付の期間とするのが、本事業の条件です。
301	都及び区の決定した基準額	事業者募集要項	21	17	第4_2_(3)_エ 貸付料決定に際し、都及び区の決定した基準額ならびに要項にて提示された基準月額双方以上の価格を提示することが条件となっているため、東京都財産価格審議会及び渋谷区財産価格審議会の議を経て、都及び区の決定した基準価格をご提示ください。	貸付料の基準月額は、都及び区の財産価格審議会の議を経て決定済みで、事業者募集要項 p21 第4-3-(3)-エ-(ア)に記載の貸付料の基準月額が最低貸付料となります。
302	鑑定評価の参照データについて	事業者募集要項	21	18	3_(3)_エ_(ア) 基準地代を決定するために行った鑑定評価に用いた周辺マーケット等のデータはいつ時点のものか(2019年と比較して2020年下期以降の景気は悪化している背景がある)。	令和3年1月1日を調査の時点としております。
303	基準地代の再鑑定願い	事業者募集要項	21	18	3_(3)_エ_(イ) 貸付料の基準月額が、渋谷キャスト時の2.6倍(単位面積当たり)となっており、基準地代が年間支出のうち大きな割合を占めている。コロナ禍後のマーケットや地域貢献施設の要件を考慮に入れ、貸付料の基準月額の見直しをお願いしたい。基本協定締結までに基準地代の再設定がなされる等、ご配慮いただくことは可能か。	提案前に、貸付料の基準月額を変更する予定はありません。事業予定者決定後については、No. 321の質問回答を参照してください。
304	工事中地代の減免の可否	事業者募集要項	21	18	3_(3)_ウ 貸付料の基準月額も含め工事中借地料としても相応の支出が必要な状況である。工事中借地料は、既存建物および既存地中躯体撤去に係るものも含まれていることから、一部減免して頂くことは可能か。	想定しておりません。
305	土地貸付料について	事業者募集要項	21	18	第4_3_(3)_エ_(ア) 土地の貸付料の基準月額について、その設定根拠を明示していただけますでしょうか。	No. 309の質問回答を参照してください。
306	土地貸付料について	事業者募集要項	21	18	第4_3_(3)_エ_(ア) 本要項記載の提案の条件及び現状の土地の貸付料の基準月額では、事業成立が難しいため参加を途中で断念せざるを得ない可能性もあると考えていますが、本件公募期間における土地の貸付料の基準月額の途中変更は一切無いと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
307	最低貸付料	事業者募集要項	21	18	第3_(3)_エ_(ア) 土地貸付料の条件に、「東京都財産価格審議会及び渋谷区財産価格審議会の議を経て都及び区の決定する基準以上かつ基準額(月99,500,000円)以上」とありますが、 ① 審議会にて決定した内容をご教示頂けませんでしょうか。 ② また、まだ決定していない場合、今後決定する金額が月99,500,000円より高い額になる可能性も否定できない為、現時点でご審議されている内容について公表できる範囲でも結構ですのご教示ください。	貸付料の基準月額は、No. 301の質問回答を参照してください。東京都財産価格審議会の会議要旨は適宜、東京都財務局ホームページに更新されています。渋谷区財産価格審議会は条例第8条に基づき非公開となります。
308	最低貸付料	事業者募集要項	21	18	第3_(3)_エ_(ア) 本事業を長期間にわたり安定的な事業運営を検討、計画立案する為、是非、募集要項で公表頂いた月99,500,000円の最低地代に関する算定根拠や、都や区の財政価格審議会での審議内容についてご教示をお願い致します。	算出根拠について公表の予定はありませんが、考え方としてはNo. 309の質問回答を参照してください。審議内容についてはNo. 307の質問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		
309	最低貸付料	事業者募集要項	21	18	第3_(3)_エ_(ア) 地代水準に関しましては、実施方針後、第三者の意見を伺いながら検討を行ってまいりました。今後の事業計画検討をする上で募集要項で示された最低地代を試算された際、下記項目についてどのようにご評価されたのか参考にさせていただきます。ご教示頂けませんでしょうか。 ① 美竹公園部分の地代の評価（容積率の活用、上部空間の活用が出来ない土地としての評価、地下に設置できる用途の制限） ② 地下の多目的ホール（体育館）や創造文化教育施設、クリエイター交流施設等の賃料の考え方 ③ エリアマネジメント活動に関わる費用の考え方 ④ 約70年間の定期借地契約を踏まえた事業のキャップレートや割引率の考え方 ⑤ 定期借地権は登記の無い賃借権である評価、転借の制限等、所有権に比べて流動性に劣る事の評価 ⑥ 既存建物の解体費用（アスベスト・PCB撤去含む）、地中障害・土壌汚染・埋蔵文化財調査などのリスク負担の考え方 ⑦ 上記項目の他に考慮した内容以上、よろしくお願ひします。	鑑定評価等の算出根拠について、公表の予定はありませんが、①から⑥の考え方としては①美竹公園単独地としての価格ではなく、一体利用において考慮されている項目を反映し、算出しています。 ②類似事例と比較し、算出しています。 ③類似事例と比較し、算出しています。 ④類似事例と比較し、算出しています。 ⑤類似事例と比較し、算出しています。 ⑥既存建築物及び既存地下躯体等の除却に係る費用は、貸付料の基準月額に反映しています。 なお、貸付料の算出にあたっては、積算法と賃貸事業分析法を用いており、①～⑥はそれらの中に含まれています。
310	最低貸付料の協議	事業者募集要項	21	18	第3_(3)_エ_(ア) 定期借地権設定契約書（案）には、借地借家法11条に基づく借地人からの改定の申し入れを妨げる旨の記載が契約書（案）にないため、事業者からの改定の申し入れも可能と考えております。今回の質疑や対話など事業者の意向を確認する機会がございますので、その内容を踏まえ、募集要項の地代変更に関する協議を提案前後でさせて頂きたいのですが、よろしいでしょうか。	提案前に、貸付料の基準月額を変更する予定はありません。事業予定者決定後については、No. 321の質問回答を参照してください。
311	定期借地権設定契約	事業者募集要項	21	19	3_(3)_エ_(ア) 都及び区の決定する基準以上の額について具体的にお示しいただけますでしょうか。都及び区の決定する基準以上の額は貸付料の基準月額：99,500,000円以下という理解でよろしいでしょうか。	No. 301の質問回答を参照してください。
312	貸付料の基準月額の見直し	事業者募集要項	21	19	3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額を今後見直す予定はありますでしょうか。	No. 306の質問回答を参照してください。
313	定期借地権設定契約	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 今回提示されている最低貸付料は非常に高い水準に設定されていると考えますが、万が一事業応募者の応募がない場合においては、その後の手続きとして再公募になるという理解で良いでしょうか？	No. 95の質問回答を参照してください。
314	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円は現在の新型コロナウイルス感染症拡大における経済状況の実態も勘案して算出したものでしょうか。ご教示ください。	No. 302及びNo. 309の質問回答を参照してください。
315	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円は地下に多目的ホールを整備することや既存建築物及び既存地下躯体等の全撤去（既存杭及び新設杭含む）の事業者負担を勘案して算出したものでしょうか。ご教示ください。	No. 309の質問回答を参照してください。
316	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円ですが、当計画地における令和3年度相続税路線価（前面路線価）を基準に計算すると年間地代は土地評価額の約5.5%程度となり、これは普通借地権における相当額に当たると考えられます。定期借地権における地代としては高いと考えられますが、算出の考え方をご教示ください。	No. 309の質問回答を参照してください。
317	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円ですが、これは一般設計による計画案からの収益還元ではなく、各種制度により容積率アップの緩和を受けた前提での評価により算出されたものでしょうか。ご教示ください。	算出根拠について公表の予定はありませんが、考え方としてはNo. 309の質問回答を参照してください。
318	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円の算出根拠をご教示ください。	No. 309の質問回答を参照してください。
319	貸付料	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円は、コロナの影響を鑑みての数字ででしょうか。	No. 302及びNo. 309の質問回答を参照してください。
320	貸付料根拠について	事業者募集要項	21	22	第4_3_(3)_エ_(ア) 貸付料の基準月額：99,500,000円についての算出根拠につきまして、ご教示願えますでしょうか。	No. 309の質問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			
321	貸付料の変更について	事業者募集要項	21	22	第4_3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	貸付料は市況の変動等により適宜変更協議に応じて頂けますでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 第9条並びに別紙C 定期借地権設定契約書第12条に記載のとおりです。
322	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	22	第4_3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	貸付料の基準月額が、同じく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」の水準と比較して、路線価の上昇を差し引いたとしても大幅に上がっています。東京都行政財産使用料条例によると使用料は土地の適正な価格の1000分の2.5(月額)とありますが、今般採用した適正な価格とは何になりますでしょうか。	最低貸付料及び保証金は、東京都財産価格審議会及び渋谷区財産価格審議会の議を経て決定しておりますので、適正な価格と考えております。
323	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	22	第4_3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	2020年後期以降の経済状況は2019年と比べてかなり悪化していますが、貸付料の基準月額を決定する際に行った鑑定評価における参考データ(周辺マーケット等)はいつ時点のものでしょうか。	No. 302の質問回答を参照してください。
324	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	22	第4_3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	貸付料の基準月額が高額であるため、工事期間中の賃借料がインシヤル費用として大きな割合を占める見込みです。工事期間には、既存建物および既存地中躯体撤去期間と美竹公園および地下の多目的ホール整備期間も含まれていることから、工事期間中の賃借料を減免していただけますでしょうか。	想定しておりません。
325	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	22	第4_3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	コロナ後のマーケットや地域貢献施設の要件を十分考慮に入れて頂いた上で、今後、貸付料の基準月額の見直しをして頂く必要があると認識しています。ついては、審査の過程において、提案貸付料が基準貸付料に満たなかった場合において、失格条件とならないよう審査基準を変更して頂けますでしょうか。	変更は行いません。
326	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	23	3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	募集要項に示されている貸付料の基準月額を決定する際に行った鑑定評価についてお伺いします。2020年後期以降の経済状況は、2019年の経済状況と比べて悪化している状況にありますが、鑑定評価における参考データ(周辺マーケット等)はいつ時点のものでしょうか。	No. 302の質問回答を参照してください。
327	貸付料の基準月額について	事業者募集要項	21	23	3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	貸付料の基準月額についてお伺いします。貸付料の基準月額が、宮下町アパート整備事業時の単位面積当たりの価格に比べ2.6倍となっており、基準地代が年間の支出の半分以上を占める事業計画となっています。将来的に、渋谷エリアのマーケットはコロナ前まで回復しない(働き方が大きく変わる中、オフィス需要が減り続ける等が理由)という前提のもと、コロナ後のマーケットや地域貢献施設の要件を十分考慮に入れて頂き、貸付料の基準月額の見直しをお願いします。基本協定締結までに貸付料の基準地代の再設定がなされる等、ご配慮をお願いします。	提案前に、貸付料の基準月額を変更する予定はありません。事業予定者決定後については、No. 321の質問回答を参照してください。
328	工事中借地料について	事業者募集要項	21	23	3_3_エ_ア (3) 定期借地権設定契約	貸付料の基準月額が高額であるため、工事中借地料についてインシヤル費用として大きな割合を占める状況です。工事中借地料は、既存建物および既存地中躯体撤去に係るものも含まれていることから、減免して頂くようお願いできますでしょうか。	想定しておりません。
329	定期借地権設定契約	事業者募集要項	21	26	第4_3_3_オ (3) 定期借地権設定契約	都及び区の貸付料の割合は、何を根拠に規定されているのでしょうか。	都及び区の協議によるものです。
330	定期借地権設定契約の割合	事業者募集要項	21	26	第4_3_3_オ (3) 定期借地権設定契約	都及び区の貸付料の割合は、事業終了時まで変更しないという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
331	貸付料に関する都区の割合	事業者募集要項	21	26	第3_3_オ (3) 定期借地権設定契約	都及び区の貸付料の割合が定められておりますが、東京都財産価格審議会と渋谷区財産価格審議会の議を経て決定結果、割合が変更になる可能性はありますか。	貸付料の基準月額は、都及び区の財産価格審議会の議を経て決定済みで、都及び区の貸付料の割合について、変更の予定はありません。
332	譲渡	事業者募集要項	21	29	第4_3_4_ア (4) 定期借地権設定契約	「複合施設を譲渡する場合は一括して行う」「定期借地権の譲渡は認めない」とあります。複合施設を譲渡する場合は、定期借地権を設定し、複合施設と定期借地権を譲渡する形になるとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
333	定期借地権への担保設定による承諾期間について	事業者募集要項	21	29	第4_3_4_ア (4) 定期借地権設定契約	事業者が定期借地権への担保設定を検討して、都及び区に事前承諾を求める場合に、通常想定される承諾までの期間をご教示願えますでしょうか。	状況によるため、期間は想定しておりません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
334	定期転貸借の認可条件	事業者募集要項	21	29	3_(4)_ア 定期転貸借が認められる条件の一つである「合理的事由」とは具体的に何か。また、想定事例があればご教示いただきたい。	複合施設の譲渡等を承諾する場合は、事業の運営・まちづくりに資するかの観点で合理的か、判断します。想定事例としては、複合施設を売却したとしても事業者提案が70年間実現し続けることを前提としたうえで、以下のとおりです。 ①複合施設の売買代金が、事業者募集要項等で求めている誘導目標の実現や事業の目的に効果的に資する場合、②エリアマネジメント活動によって安定的な収入が得られるようになり、施設の運営ではなく、エリアマネジメント活動法人へシフトしていく場合、③事業者が子会社を設立し、子会社にて複合施設を運営することで、よりよい施設運営や事業者提案の実現ができる場合を考えております。 なお、あくまでも事業者が自己の負担により建設した資産の売却を認めることを前提としており、事業場所を又貸しすることで儲けるようなスキームは、合理的な事由には当たらないと考えています。
335	事業構成員への定期転貸借の可否	事業者募集要項	21	29	3_(4)_ア 都及び区が、合理的事由があり、かつ、竣工後の複合施設の適切な運営が担保されると認め、事前の書面による承諾をした時に、事業者が複合施設の建築を目的として、定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行い事業者構成員が建築することは可能か。	複合施設の竣工前に定期転貸借権の設定を認めることはありません。
336	定期転貸借権	事業者募集要項	21	30	第4_3_(4)_ア 定期借地権に対する定期転貸借権の設定を承諾いただく「合理的事由」とはどのようなものを想定しておりますでしょうか。	No. 334の質問回答を参照してください。
337	転貸の禁止等について	事業者募集要項	21	30	第4_3_(4)_ア 「事業者が、第三者に複合施設の譲渡、担保設定その他の処分、定期借地権への担保設定その他の処分及び定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行う合理的事由がある」とされる場合の合理的事由とはどのようなケースになりますでしょうか。	No. 334の質問回答を参照してください。
338	転貸の禁止等	事業者募集要項	21	30	第4_3_(4) 実施方針におけるQAでも質疑がございましたが、開発後の不動産について、信託受益権化することは許容されないという認識で間違いありませんでしょうか。	ご質問のとおりです。
339	定期借地権の転貸	事業者募集要項	21	31	第4_3_(4)_ア SPCが承諾を得て複合施設を定期転貸借権付で譲渡する場合、その時点で定期転貸借権の設定を行う必要があり、借地期間の残期間が50年未満となる場合、借地借家法第22条の定期借地権が設定できなくなるため、民間複合施設に住宅が含まれていると、借地権の設定ができません。そうならないために、複合施設完成時点において、あらかじめ定期転貸借権を設定し、都及び区が承諾できる出資構成のSPCに複合施設を譲渡しておくことも想定できますでしょうか。それができない場合は、定期転貸借権の設定時に残期間が50年未満の場合は、借地借家法第23条の転借地権を、22条の定期借地権の上に設定することになり、住宅の場合はそれが不可能になることもご勘案の上、ご回答をいただければと思います。	定期転貸借権の設定は原則として認めていないため、定期転貸借権の設定を前提としないSPC組成を提案してください。
340	転貸の禁止等	事業者募集要項	21	31	第4_3_(4)_ア 施設の譲渡、転貸等が認められる合理的事由について具体的に教示ください。	No. 334の質問回答を参照してください。
341	転貸の禁止等	事業者募集要項	21	31	第4_3_(4) 複合施設（建物）および定期借地権への担保設定が禁止されているが、資金調達のための金融機関による抵当権設定、質権設定も禁止されるのでしょうか。	No. 334の質問回答を参照してください。
342	SPC定期転貸借権について	事業者募集要項	21	33	第4_3_(4)_ア 「なお、複合施設を譲渡する場合は一括して行うものとし、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。また、定期借地権の譲渡は認めない。」とありますが、複合施設の一体譲渡は可能で、この場合はSPCが定期転貸借権者として留まり続けることを意味するのでしょうか。	ご質問のとおりです。
343	事業実施に係るリスク・責任等	事業者募集要項	23	2	第5 「事業実施に係るリスク・責任等」について、事業者の責任やリスクについては記載がありますが、都や区のリスク・責任の記載がございません。都や区の責任・リスク分担を明確化してください。	事業実施に係るリスク・責任等の分担の詳細は、別紙2 契約条件書のとおりです。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
344	事業実施に係るリスク・責任等	事業者募集要項	23	2	第5	事業実施に係るリスク・責任等につきましては、地中障害物等の処理や土壌汚染・埋蔵文化財が発見された場合の対応、不可抗力、法令変更等を事業者の責任と負担で行うことと記載されております。 過去の都の公募事例として、渋谷宮下町の際には、「都に起因する土壌汚染は都の負担、都に起因しない土壌汚染や募集要項等に示されていない地中障害等は当事者間の協議事項」となっておりました。竹芝の際には、「募集要項等に示されていない土壌汚染・地中障害等については当事者間の協議事項」となっておりました。また、国（内閣府）発表の「PFI事業におけるリスク分担等に関するガイドライン」においては、公共と民間のリスクは、リスクをより小さな費用で対応できる能力があるもの、責めに帰すべき事由に応じて分担するものを検討すると記載されております。 以上から、本件につきましても基本的には前例等に基づき、募集要項等に示されていない土壌汚染や地中障害及び事業者に帰責性のない損害賠償等のリスク負担については都・区のリスク負担とし、その対策方法について当事者間の協議事項とすべきかと考えますが、そのようにご検討頂けないでしょうか。	参考資料により、既存建築物及び既存地下躯体等は把握できると考えています。添付資料10のとおり、土地利用履歴から地中障害物及び土壌汚染のおそれはないと考えています。埋蔵文化財については、事業場所の一部が埋蔵文化財法蔵地（遺跡名：渋谷区No.64遺跡）に該当しています。また、存在した場合や不可抗力、法令変更等の場合は、事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条（契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条）に基づき、別途協議に応じることとします。
345	工事期間中の反対運動について	事業者募集要項	23	4	第5_1	工事期間中現場周辺においてホームレス支援団体等による行政及び事業者に対する反対運動が強硬に行われ、工事に支障が出る事態となった場合には、それらへの対応及び工事費用、期間への影響については、協議とさせていただきます。	事業者募集要項上想定していない事象であるため、協議となります。
346	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等	事業者募集要項	23	8	第5_1_ウ	美竹公園の都市計画手続きに関する近隣への説明（説明会等）は渋谷区にて実施という理解でよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p11 第13条のとおり、区で実施いたしますが、資料作成等でご協力いただくこととなります。
347	不可抗力による事業費負担	事業者募集要項	23	10	第5_1_エ	美竹公園の区による事業者への引き渡し遅延により生じた費用についての取り扱いについてお示しください。	事業者募集要項上想定していない事象であるため、協議となります。
348	譲渡	事業者募集要項	23	11	第5_1_エ	法令変更により、提案内容の実現が困難、あるいは費用が著しく増大する場合は、提案内容からの変更が可能でしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p15 第26条及び第27条に記載のとおり、変更可能です。
349	法令変更	事業者募集要項	23	11	第5_1_エ	法令変更によるリスクが事業者負担となっておりますが、本事業の当事者である東京都や渋谷区での法令変更については、東京都や渋谷区の責任であり東京都や渋谷区が費用を負担するものと考えてよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙B-4その他本契約に関する特約事項 p49 及び別紙C-4その他本契約に関する特約事項 p54 第11条に該当する場合、「追加費用が生じるときは、乙が当該追加費用を負担するものとする。」としています。
350	不可抗力等	事業者募集要項	23	11	第5_1_エ	不可抗力等によるリスクを、全て事業者の責任として負担させるのは片務契約と思われしますので、当事者間で協議の上、定めると考えてよろしいでしょうか。	不可抗力等によるリスクについては事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条（契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条）に基づき、別途協議に応じることとします。
351	美竹公園の整備内容に関する区からの変更要求	事業者募集要項	23	15	第5_1_カ及び2_ウ	美竹公園の都市計画協議及び手続きの期間において、貴区からの要望が1カに基づくものか、2ウに基づくものか具体的などのように判断されるのかご教示ください。	事業者募集要項 p23 第5-1-カは、区より変更を求める場合には区の負担となりますが、他の部分を削減する等で調整することにより負担を押しやえる等ということもあり得るため、協議によることと記載しています。事業者募集要項 p23 第5-2-ウは、都市計画協議等の手続きについて変更があった場合に、資料の作成等が発生する可能性があり、それに伴う費用については、ご協力いただきます。
352	公園の整備内容の変更	事業者募集要項	23	15	第5_1_カ	公園の整備内容について区からの変更を求められた際の費用負担は区と事業者との協議事項となっておりますが、基本的には区の要請による変更であるため、協議によって事業者が変更を受け入れた場合は、区が当該変更に関わる費用を全て負担すると考えてよろしいでしょうか。	No. 351の質問回答を参照してください。
353	公園の計画変更に伴う費用について	事業者募集要項	23	22	第5_2_ウ	区の要望による提案内容変更に係る費用については、協議とさせていただきますでしょうか。	No. 351の質問回答を参照してください。
354	公園の計画変更に伴う費用について	事業者募集要項	23	22	第5_2_ウ	区の要望による提案内容に伴い工期が延びた場合、対象期間分の土地貸付料については、協議させていただきますでしょうか。	地元町会等との調整によりますが、定期借地権設定契約までに調整を行う予定のため、美竹公園にかかる工期の延長は想定しておりません。
355	美竹公園の提案変更	事業者募集要項	23	22	第5_2_ウ	美竹公園の区による提案の変更要請につき、事業者が変更要請に従えない場合の取り扱いについてお示しください。	協議によります。
356	都市計画協議について	事業者募集要項	23	22	第5_2_ウ	美竹公園の計画変更の可能性が指摘されておりますが、どの程度までの変更を想定されておりますでしょうか。例えば、事業費用の大幅な増額や工事期間延長の可能性も考えられるかなどについて教えていただけますでしょうか。	事業費用の大幅な増額や工事期間延長は想定しておりませんが、都市計画変更の協議及び手続きの際、計画の変更が必要になった場合は、協議となります。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
357	都市計画変更費用負担リスク	事業者募集要項	23	23	第5_2_ウ	「美竹公園の都市計画協議の際、必要に応じて区は提案の変更を求める場合があり、変更した提案内容については事業者が責任を負い、費用負担する」とありますが、区起因の変更内容に係る費用負担は区との協議とさせていただきますか。	No. 351の質問回答を参照してください。
358	地中障害物等、土壌汚染及び埋蔵文化財	事業者募集要項	23	26	5_3	地中障害物等の処理、土壌汚染対が発見された場合、埋蔵文化財が発見された場合、それぞれの場合について「事業者が責任を負い、費用を負担する」とありますが、工事期間中に予期しないものが発見されこれら対策に伴い工事期間が予定よりも延長する場合について、その遅延期間の貸付料の減免は協議により決まると考えてよろしいでしょうか。	当該事象が別紙2契約条件書 別紙B-6・C-6複合施設の建設 p59 (8)-ア-(イ)の「その他やむを得ず工期の変更が必要となる事由」にあたる場合は、協議により工期の変更を定めるとしております。遅延期間の貸付料の減免については、想定しておりません。
359	地中障害	事業者募集要項	23	29	第5_3_イ	定期借地権を設定した事業場所における地中障害等について事業者の責任で費用負担となっておりますが、定期借地権の設定前に調査を実施することで、予測される当該費用負担を協議させて頂くことは可能でしょうか。	地中障害物等については、添付資料10「地歴に関する資料」によると無いものと想定しております。存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
360	地中障害等について	事業者募集要項	23	29	3_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、宮下町アパート跡地事業の提案段階における質疑回答においては「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は、都との協議が整う前に事業者が地中障害等の処理を行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。」と東京都から回答があったと見受けられますが、本件においてはなぜ行政との協議において、負担を決めるとしないのでしょうか。	地中障害物等については、添付資料10「地歴に関する資料」によると無いものと想定しております。存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
361	土地貸付に係るリスク・責任等	事業者募集要項	23	30	第5_3_イ	施設建設に伴い除却等が必要とならない既存建築物及び既存地下躯体等については残置してもよいでしょうか。	既存建築物及び既存地下躯体等については、事業者募集要項 p19 第4-1-(2)に記載のとおり、事業者等の業務範囲となっておりますので、残置は不可とします。
362	土壌汚染	事業者募集要項	23	31	第5_3_ウ	土壌汚染が確認され、人為的な汚染である場合は、原因者を特定し除却費用の費用の請求することは可能でしょうか。	可能です。
363	過去の地歴開示の可否	事業者募集要項	23	31	3_ウ	明治28年以前の地歴についての情報を公開していただくことは可能か。	情報はありません。
364	土壌汚染について	事業者募集要項	23	31	第5_3_ウ	「土壌汚染が発見された場合は、事業者が責任を負い、その除去に係る費用を負担する」とありますが、事業場所のうち調査を実施していない場所もありますので、土壌汚染が発見された場合は費用負担について協議するとさせていただきますでしょうか。	土壌汚染については、添付資料10地歴に関する資料によると無いものと想定しております。存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
365	土壌汚染	事業者募集要項	23	31	第5_3_ウ	定期借地権を設定した事業場所における土壌汚染について事業者の責任で費用負担となっておりますが、定期借地権の設定前に調査を実施することで、予測される当該費用負担を協議させて頂くことは可能でしょうか。	土壌汚染については、添付資料10地歴に関する資料によると無いものと想定しております。存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
366	土壌汚染について	事業者募集要項	23	31	3_イ	区有地における土壌汚染について十分可能性があると思われませんが、当該負担は行政と協議とならないのでしょうか。貸付料の基準月額の負担が重く、当該費用について計上することが難しい状況です。	土壌汚染については、添付資料10地歴に関する資料によると無いものと想定しております。存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
367	土地利用の履歴等調査について	事業者募集要項	23	33	3_ウ	「土地利用の履歴等調査によると土壌汚染はなく」と記載がありますが、土地履歴等調査書(「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第117条第1項」の規定により実施したもの)について、情報を開示いただけないでしょうか。	公表する予定はありません。
368	都有地の地歴等調査の開示	事業者募集要項	23	34	3_ウ	「過去に都有地において、～(中略)～土地利用の履歴等調査」とありますが、履歴等調査の結果を開示していただくことは可能か。	公表する予定はありません。
369	美竹公園の整備内容の変更について	事業者募集要項	23		1_カ	「美竹公園の整備内容については、提案後においても、区より変更を求める場合がある」とありますが、設計図書への承諾・確認後も変更を求められる場合があると理解する必要はございませんでしょうか？変更を求められる時期や内容により複合施設の完成時期を変更する必要がある場合には、定期借地権の存続期間の変更は認めて頂けるのでしょうか？	No. 354の質問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			
370	埋蔵文化財	事業者募集要項	24	2	第5_3_エ	定期借地権の設定前に埋蔵文化財の調査が必要となった場合は、調査を定期借地権設定前に行うことは可能でしょうか。また、調査期間中の地代は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙B-6・C-6 複合施設の建設 p57 (3)-アに記載の通り、事業場所引渡し前に事業者が建設に伴う各種調査等を行う場合は、都及び区に事前に連絡し、承諾を得られれば可能です。調査期間中の使用料については、別途協議とします。
371	埋蔵文化財	事業者募集要項	24	2	第5_3_土地貸付に係るリスク・責任等_エ	埋蔵文化財が発見され、工事期間内に建設が完了できなかった場合は、別紙2_別紙B-6・C-6 (8)_ア(イ)「やむを得ず工期の変更が必要となる事由」に該当しますか。	ご質問のとおりです。
372	埋蔵文化財発見に伴う事業中断期間中の地代について	事業者募集要項	24	2	3_エ	埋蔵文化財が発見され事業が中断した場合、中断期間の地代見直しについて協議の余地はあるか。	No. 358の質問回答を参照してください。
373	埋蔵文化財発見に伴う定期借地契約期間の見直し	事業者募集要項	24	2	3_エ	埋蔵文化財が発見され事業が中断した場合、定期借地契約について相当期間の見直し協議余地はあるか。	ご質問のとおりです。
374	埋蔵文化財調査	事業者募集要項	24	2	第5_3_エ	定期借地権を設定した事業場所における埋蔵文化財調査について事業者の責任で費用負担となっておりますが、定期借地権の設定前に調査を実施することで、予測される当該費用負担を協議させて頂くことは可能でしょうか。	埋蔵文化財については、事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条 (契約前は別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p16 第36条) に基づき、別途協議に応じることとします。
375	埋蔵文化財について	事業者募集要項	24	2	3_エ	都有地・区有地における明治28年以前の地歴情報を開示して頂けますでしょうか。	情報はありません。
376	埋蔵文化財の発見時	事業者募集要項	24	2	3_エ	児童会館跡地は、埋蔵文化財包蔵地である(「東京都遺跡地図情報インターネットサービス」による)と確認でき、対応費用がかかる可能性があります。当該負担は行政と協議としないのでしょうか。貸付料の基準月額負担が重く、当該費用について計上することが難しい状況です。	埋蔵文化財については、事業者の負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条 (契約前は別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p16 第36条) に基づき、別途協議に応じることとします。
377	土地貸付に係るリスク・責任等	事業者募集要項	24	4	第5_3_オ	事業期間の終了後に美竹公園も更地とする必要がありますでしょうか。	No. 242の質問回答を参照してください。
378	美竹公園の費用	事業者募集要項	24	9	第5_4_施設の維持管理・修繕、運営等に係るリスク・責任等	災害や事故などによって美竹公園の施設を修繕する必要がある場合、または老朽化によって設備や遊具を更新する場合などの費用は事業者負担でしょうか。	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書 p 6 10-(7) 施設修繕に記載のとおりです。
379	既存地下躯体	事業者募集要項	24	15	第5_6_ア	提示された図面にはない既存地下躯体等が発見された場合は、除却費用負担協議に応じていただけるとの理解でよろしいでしょうか。	図面にはない既存地下躯体等は想定しておりません。事業者募集要項 p23 第5-3-イに記載のとおり、事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条 (契約前は別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p16 第36条) に基づき、別途協議に応じることとします。
380	既存建物の除却	事業者募集要項	24	18	第5_6_イ	除却工事の近隣説明は事業者が行うものとなっておりますが、事業者の近隣説明時には本事業主体である東京都や渋谷区も同席頂くものと考えてよろしいでしょうか。	状況により判断します。
381	既存建築物等解体除却	事業者募集要項	24	20	第5_6_ウ	「既存建築物の除却後、速やかに、事業場外側の既存の建物の解体範囲について整地を行い」とありますが、既存建築物除却と複合施設建設を連続して行う場合でも、一旦埋め戻しを行い整地する必要があるということでしょうか。	No. 233に記載のとおり、美竹の丘・しぶやの駐車場のスペースにメモリアルパーク (校歴等の移設先) を整備する予定のため、パーク整備前には整地がされている必要があります。整地の詳細については、協議となります。
382	既存建築物等解体除却	事業者募集要項	24	23	第5_6_ウ	「既存建物の除却後、速やかに、事業場外側の既存建築物の解体範囲について (中略)」とありますが、「事業場外」とは美竹の丘しぶやのことでしょうか。	ご質問のとおりです。
383	複合施設等の除却に伴う損害	事業者募集要項	24	24	第5_7_ア	複合施設等の除却に伴う損害とは、どういった内容を想定されていますでしょうか。具体的に例示頂きたいをお願いします。	除却時の事業場外側の建物や工作物等への損傷や近隣の騒音被害等、様々な状況を想定しております。
384	本事業の実施に伴う損害	事業者募集要項	24	29	第5_8_その他	都又は区の責めにより、事業者又は第三者に対して損害が生じた場合は、都又は区が責任を負い費用を負担するという理解で宜しいでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p14 第23条に記載のとおりです。
385	事業者の責任及び費用負担について	事業者募集要項	24	29	8	「上記のほか、事業者は、～ (中略) ～責任を負い、費用を負担する」とありますが、避難所利用等の不可抗力による事業減収リスクも同じ事業者負担扱いか。	添付資料9-1 災害時における施設利用の協力に関する協定に係る内容の詳細は区と協議の上、決定することになります。
386	本事業の実施に伴う損害	事業者募集要項	24	29	第5_8	「事業者は、本事業の実施に伴い、都、区又は第三者に対して損害が生じた場合」とありますが、これはあくまで事業者が起因した場合であり、都や区の責任で損害が生じた場合は当然に都や区が負担するものと考えてよろしいでしょうか。	No. 384の質問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			
387	対話	事業者募集要項	26	1	第7_1_対話の実施	対話で計画等の考え方を提示する場合、その時点で審査者の意見等を聞くことが可能でしょうか。	審査委員会の委員は、オブザーバーとして同席しますが、対話参加者からの質問に対する応答は行いません。なお、対話の内容は審査に影響しません。
388	対話	事業者募集要項	26	1	第7	対話は、事業応募者から事前に提出する事前質問書に沿って質問し、都及び区から回答いただく形式でしょうか。	ご質問のとおりです。
389	対話の詳細	事業者募集要項	26	2	1	対話について、具体的な方法を開示されたい。通常は、パワーポイントを使つての対話が多いが、今回も同様か？時間はどの程度見込んでいるか？	対話を希望した企業グループに送付予定の対話実施要領に記載します。
390	対話の審査への影響	事業者募集要項	26	4	第7_1_(1) - 目的	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。
391	対話の実施	事業者募集要項	26	11	第7_1_(4) 対象者	対話参加者の人数制限等ございますか。	No. 389の質問回答を参照してください。
392	対話出席者	事業者募集要項	26	12	第7_1_(4) - 対象者	対話には審査委員は同席されないとの理解でよろしいでしょうか。	No. 387の質問回答を参照してください。
393	対話出席者	事業者募集要項	26	12	第7_1_(4) - 対象者	対話出席者に人数などの制限などはありますでしょうか。	No. 389の質問回答を参照してください。
394	対話について	事業者募集要項	26	14	第7_2_(1)	質問の回答(10月13日)から対話に関する事前質問書の提出まで日数がないため、対話当日に追加の質問をさせていただくことは可能でしょうか。	事前に質問を受け付け、適切な回答を行うことを目的としておりますので、対話当日に事前提出のない質問を受け付けることはできません。ただし、対話の中で事前質問に関連した追加の質問が生じた場合は、その場で質問を追加することができます。
395	対話の実施	事業者募集要項	26	15	第7_2_(1)	「対話を希望する場合は」とありますが、対話に参画せずとも提案書等は提出できるという理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
396	対話の実施	事業者募集要項	26	15	第7_2_(1)	複数の企業から成る企業グループとして対話に臨む場合、そのすべての企業が資格要件の事前確認を受ける必要があるのでしょうか、あるいは代表企業のみでの事前確認で足りるのでしょうか。	提案受付時の企業グループを確定させるものではありませんが、対話に参加する企業グループは、グループを構成する各民間企業が資格要件のいずれかを満たしており、かつ、グループとして全ての資格要件を満たしていることが条件となります。
397	対話の内容	事業者募集要項	26	16	第7_2_(1)	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。
398	対話の実施時における事前質問書の別添の可否	事業者募集要項	26	16	2_(1)	対話の実施時における「事前質問書」を提出する際に、質問を補足する別添資料を添付することは可能か。	質問内容を補足する資料であれば構いませんが、事前質問と関係のない資料は不可とします。データ容量によっては受信できない場合もあるため、1通目に質問書データ及び別添資料がある旨を記載し、2通目に別添資料データと分けて送付してください。
399	対話での資料	事業者募集要項	26	18	第7_2_(1)	対話において、事前質問書の書式とは異なる補足参考資料等を持参してもよろしいでしょうか。	質問内容を補足する資料であれば構いませんが、事前質問と関係のない資料は不可とします。補足資料は対話実施日の2日前までに、事務局に確認を受けたもののみ有効とします。
400	対話時間	事業者募集要項	26	20	第7_2_(3)	各グループの対話時間に制限時間はありますでしょうか。	時間制限の設定を予定しております。詳細はNo. 389の質問回答を参照してください。
401	対話結果の公表	事業者募集要項	26	27	第7_3_対話結果の公表	「対話の結果について広く周知する必要があると判断される場合、対話参加者に相談した上で、公表することがある。」とありますが、周知の時期、方法等についてご教示ください。	対話を希望した企業グループに送付予定の対話実施要領に記載します。
402	「事業実施方針」及び「事業実施方針に関する質問回答書」の位置付けについて	事業者募集要項			事業者募集要項全般	「事業者募集要項」と「事業実施方針」及び「事業実施方針に関する質問回答書」との相違点については、「事業者募集要項」が優先されると理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
403	「事業実施方針に関する質問回答書」の位置付けについて	事業者募集要項			事業者募集要項全般	「事業実施方針に関する質問回答書」の回答内容について、「事業者募集要項」に反映がなされていない内容がある場合の取り扱いにつき、ご指示ください。(事業者募集要項と矛盾しない限り、質問回答書のみに記載された内容も有効となるのでしょうか。)	No. 98の質問回答を参照してください。
404	提案書提出前の行政協議	事業者募集要項				募集要項の数か所に「●●」について協議」とありますが、提案提出までに具体的に施設のどの部分について事前協議すればよいでしょうか。	提案書提出に必要であると思われる全ての部分について、事業者の判断で協議を行ってください。
405	契約条件書全般について	別紙2 契約条件書	1	1	渋谷一丁目地区共同開発事業契約条件書	本契約条件書全般につきまして、それぞれの締結前に文言に関する協議ができるとの認識でよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書は、契約条件に関する基本的事項を示したものであるため、締結前に当事者間で解釈等の確認や協議をすることは可能です。
406	用語の定義	別紙2 契約条件書	1	28	第1 用語の定義_8	民間企業で構成されるグループで基本協定を締結した場合、そのグループのすべての民間企業が事業構成員になるということでしょうか。	ご質問のとおりです。
407	用語の定義	別紙2 契約条件書	1	30	第1 用語の定義_9	特別目的会社(S P C)を設立する事業者構成員が事業構成員の一部の民間企業である場合、そのほかの民間企業は単なる事業構成員であつて、事業構成員の中に事業者構成員がい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。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
408	用語の定義	別紙2 契約条件書	1	30	第1 用語の定義_20	「都市型ライフスタイル」の定義をご教示ください。	一般的な概念としてご理解ください。
409	代表企業	別紙2 契約条件書	2	2	第1 用語の定義_11	第7条_3_(2)で代表企業は事業者の議決権の保有割合が総株主の中で最大と規定されていますが、代表企業と事務を行う事業者構成員は同一でなければならないのでしょうか？	代表企業は、応募時に事業応募者を代表し、提案に関する事業応募者側の全ての事務を行ってください。
410	代表企業の変更	別紙2 契約条件書	2	2	第1 用語の定義_11	事業期間中に代表企業を他の事業構成者に変更することはできるのでしょうか？	No. 29の質問回答を参照してください。
411	エリアマネジメント活動担当者の記入名	別紙2 契約条件書	2	10	第1_15	エリアマネジメント活動担当者については、当該業務を請け負う法人名を記載すれば足りるのか、その法人の中で担当する個人名も必要なのか。	法人名で記載してください。
412	不可抗力について	別紙2 契約条件書	3	11	第1_32	新型コロナウイルスのような「疫病」は「不可抗力」に該当しますでしょうか。不可抗力に該当しない場合、完成予定日から6ヵ月遅延したときは60日催告後に改善されないと言約金の対象となるため、文言の追記をお願いいたします。	現在そのような想定はしておりませんが、当該事象が別紙2 契約条件書 別紙B-6・C-6 複合施設の建設 p59 (8)-ア-(イ)の「その他やむを得ず工期の変更が必要となる事由」にあたる場合は、協議により工期の変更を定めるとしております。
413	基本協定の締結	別紙2 契約条件書	4	2	第2_(1)_ア 当事者	民間で構成するグループで落札した場合、基本協定契約当事者は、都、区、グループを構成しているすべての民間企業、という理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
414	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	4	11	第2_(1)_ウ	基本協定締結予定時期が令和4年(2022年)6月となっておりますが、同年3月の事業予定者選定後からほとんど協議できる時間がないと思われまます。いつまでに協議が整わないと次点者に協議対象者が移るのか等、協議ができる期限を具体的に決めているのでしょうか。	協議状況により判断することになりますが、令和4年6月中を目安としてください。協議が調わない場合については、No. 267の質問回答を参照してください。
415	定期借地権設定契約の締結時期	別紙2 契約条件書	4	25	第2_(2)_ウ 締結時期	定期借地権設定契約の締結時期は、基本協定締結後に事業者たる特別目的会社が設立された後であれば、事業者提案によるとの理解でよろしいでしょうか。	No. 64の質問回答を参照してください。
416	定期借地期間について	別紙2 契約条件書	4	27	(2)_エ 存続期間	契約条件書においては、存続期間を「70年に建設期間を加えた期間とする」とあり、事業者募集要項においては、建設期間を「70年間に複合施設等の建設期間及び除却期間を加えた期間とする」とありますが、どちらが正しいのでしょうか？	どちらも同じ意味となります。別紙2 契約条件書 p3 28にて「建設期間」の用語の定義がされていますので、そのような表現になっています。
417	定期借地権の存続期間	別紙2 契約条件書	4	28	第2_(2)_エ 存続期間	この記述では複合施設の除却期間は定期借地期間の70年間に含まれるように読み取れますが、要項第1の6には70年間は含まれないように読み取れます。いずれが正しいのでしょうか。	No. 416の質問回答を参照してください。
418	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	5	2	第3	現時点における基本協定書(案)が示されていますが、事業予定者選定後に、当事者である東京都・渋谷区・事業予定者の三者間で内容について協議できると考えてよろしいでしょうか。	No. 405の質問回答を参照してください。
419	基本協定書(案)の変更	別紙2 契約条件書	5	2	第3	現時点における基本協定書(案)となっておりますが、事業予定者選定後に修正案が示されるということでしょうか。	No. 405の質問回答を参照してください。
420	定期借地権設定契約書(案)の協議	別紙2 契約条件書	6	2	第4	現時点における定期借地権設定契約書(案)が示されていますが、事業予定者選定後に、当事者である東京都と渋谷区それぞれに事業予定者が内容について協議できると考えてよろしいでしょうか。	No. 405の質問回答を参照してください。
421	定期借地権設定契約書(案)の変更	別紙2 契約条件書	6	2	第4	現時点における定期借地権設定契約書(案)となっておりますが、事業予定者選定後に修正案が示されるということでしょうか。	No. 405の質問回答を参照してください。
422	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	7	2	別紙A_前文	基本協定書(案)では定期借地権設定契約の締結に必要な事項を定めることとしているため、基本協定締結前までに定期借地権設定契約書の内容を協議の上、確定させると考えてよろしいでしょうか。	関連する部分については、ご質問のとおりです。
423	定期借地権設定契約書(案)の協議	別紙2 契約条件書	6	2	第4	現時点における定期借地権設定契約書(案)が別紙Bと別紙Cとそれぞれ示されていますが、事業予定者選定後に、当事者である東京都と渋谷区それぞれに事業予定者が内容について協議した結果、契約条件が別々になると考えてよろしいでしょうか。	都有地及び区有地でそれぞれ定期借地権設定契約を締結しますが、基本的な契約条件は同一となります。
424	協定締結者	別紙2 契約条件書	7	16	第2条 1項	事業予定者が複数社の場合は、丙、丁、戊・・・と協定締結者を追加していくことよろしいでしょうか。	事業予定者各社を丙とする予定です。
425	事業構成者の役割変更	別紙2 契約条件書	7	25	別紙A 基本協定書(案)(事業構成者の役割)第3条	事業期間中に事業構成者の役割を変更することは可能でしょうか(設計者と工事請負人以外を想定)。	別紙2 契約条件書 別紙A-1 事業構成者の役割6のとおり、都及び区の承諾を得て、適切な者を選定することは可能です。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
426	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	8	29	別紙A_第6条	「本事業の費用は、全て事業構成者及び事業者が負担する」とありますが、費用負担としてすべて負担するという文言ではなく、募集要項に準ずる費用について各社負担（無線機器本体の費用については区の負担とすると明記）、それ以外に発生した場合は適宜協議するという表現に変えることはできませんでしょうか。	事業者募集要項で負担者を定めているものについては、別途定めることを予定しています。
427	保証金について	別紙2 契約条件書	9	4	第4_別紙A_基本協定書_第7条_(4)	「資本」とは資本金、資本準備金の他、その他剰余金も含めて保証金以上として良いかご教示願えますでしょうか。	ここでいう「資本金」とは、資本金及び資本準備金を想定しております。
428	特別目的会社の備えるべき要件	別紙2 契約条件書	9	4	別紙A_第7条_(4)	資本金は、定期借地権設定契約の保証金以上とすることとありますが、規定されている資本金は資本金+資本準備金(払込総額)でしょうか。	ご質問のとおりです。
429	特別目的会社の備えるべき要件について	別紙2 契約条件書	9	4	別紙A_第7条_1_(4)	「資本金」には「資本準備金」も含まれると理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
430	特別目的会社の備えるべき要件	別紙2 契約条件書	9	4	別紙A_第7条_(4)	規定されている資本金額は、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、別紙2契約条件書別紙B定期借地権設定契約書 p23若しくは別紙C定期借地権設定契約書 p32 第5条に記載のとおり、「都及び区の指定する期日(本件借地権存続期間の開始前)まで」に規定金額に達していることが必要となります。
431	特別目的会社の備えるべき要件について	別紙2 契約条件書	9	4	別紙A_第7条_1_(4)	「資本金を定期借地権設定契約の保証金以上」とする時期は、特別目的会社設立時ではなく定期借地権設定契約締結時までと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
432	特別目的会社の備えるべき要件について	別紙2 契約条件書	9	15	別紙A_第7条_4	特別目的会社の設立から、複合施設の完成日までの事業者の新株発行について記載がありませんが、複合施設の完成日以降のような制約はないという理解でよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p9 4 に記載のないことは不可とします。
433	事業を優先する条件	別紙2 契約条件書	9	18	第7条4項(2)	「(中略)甲及び乙は書面による承諾の際に、本事業の継続を優先するための条件を付することができること。」とありますが、具体的にどのような条件でしょうか。例示願います。	事業者の経営状況が悪化した場合に、都及び区が求める本事業の目的を達成するため、保全措置の実行に際し、都及び区の事前承諾を条件付けること等を想定しております。
434	事業者の株式に関する条件	別紙2 契約条件書	9	21	別紙A_第7条_5	各項における、「甲及び乙の事前の書面による承諾」の要件について、想定されている事項等があればお示しください。	別紙2契約書条件書 別紙A基本協定書 p9 第7条第5項 (1)及び(2)は各号に記載のとおりですが、(3)については、No.450の質問回答を参照してください。(4)については別紙2契約条件書 別紙A-2株式会社等に関する誓約書様式に記載のとおりです。
435	株式の担保権設定	別紙2 契約条件書	9	24	別紙A_基本協定書(案)(特別目的会社の備えるべき要件)第7条_5_(3)	「本事業の継続を優先するための条件」とは具体的にどのような条件でしょうか?具体的な例をご提示ください。	No.433の質問回答を参照してください。
436	SPCの株の譲渡	別紙2 契約条件書	9	24	別紙A_第7条_5_(1)	SPCの株式の譲渡について「甲及び乙の事前の書面による承諾」が必要となっておりますが、甲及び乙による正当な理由がないにも拘らず承諾されないリスクを防ぐため、当該承諾条件について予めご教示ください。	No.434の質問回答を参照してください。
437	賃料額の変更	別紙2 契約条件書	10	26	別紙A_第9条_2	「甲及び乙は、事業者に対して、その賃料額を調整することができます。」とありますが、事業者との協議が整わなかった場合の取り扱いについてお示しください。	想定しておりません。
438	定期借地権設定契約について	別紙2 契約条件書	10	26	第9条2項	「ただし、調整した賃料額が土地価格の変動等により又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となった場合には、甲及び乙は、事業者に対して、その賃料額を調整することができる」とありますが、別紙B-2・C-2に記載された変動が生じた場合は、必ず賃料の改訂がなされると理解して宜しいでしょうか?	「調整した賃料額が土地価格の変動等により又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当」と都及び区が判断した場合には、調整することができます。
439	賃料(地代)額変動	別紙2 契約条件書	10	28	第8条 2項	「調整した賃料額が不相当となった場合」とありますが、明確な基準はありますか?ご提示ください。	明確な基準はありません。



No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
440	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	10	28	別紙A_第9条_2	<p>定期借地権設定契約時の地代につきましては、基本協定書(案)9条2項に「定期借地権設定契約締結時の賃料は、事業者提案に示された基準単価月額を基準に、別紙B-2・C-2_(1)記載の物価変動率等による調整式により調整した金額とする」と定めてあり、別紙B-2・C-2_(1)には、定期借地権設定契約の当初賃料の計算式が記載されております。</p> <p>(計算式)  当初賃料 = (提案時における賃料) × { (物価変動率) + (固定資産税路線価変動率) } ÷ 2  物価変動率 = (定期借地権設定時直近12ヶ月平均) ÷ (提案時直近12ヶ月平均)  固定資産税路線価変動率 = (当初賃料設定時直近固定資産税路線価) ÷ (提案時直近固定資産税路線価)</p> <p>この計算式の中で定義されている、「物価変動率」と「固定資産税路線価変動率」を算定する為の「提案時」とは、要項が公表された令和3年(2021年)8月時点でしょうか、それとも提案提出の令和3年(2021年)年12月時点でしょうか。</p> <p>また、上記同様、「定期借地権設定時」および「当初賃料設定時」とは実際に定期借地権設定契約を締結する日と考えて宜しいですか。</p> <p>なお、定期借地権設定契約を締結する日については、具体的な期日の定めはなく、基本協定締結後に当事者間で契約条件を協議の上で決まるものと考えてよろしいでしょうか。</p>	「提案時における賃料」とは提案書等の提出時に記載の賃料を指します。「定期借地権設定時」および「当初賃料設定時」、定期借地権設定契約を締結する日については、ご質問のとおりです。締結日については、No.64の質問回答を参照してください。
441	特別目的会社の備えるべき要件について	別紙2 契約条件書	10	28	別紙A_第9条_2	<p>「近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となった場合には」とありますが、「事業者募集要項第4_3_(3)_エ.(ア)」における賃料の基準月額、近隣の渋谷キャストの土地の地代に対して不相当には当たらないということでしょうか。その場合、どの程度の乖離があった場合に近隣の土地と比較して不相当となるのでしょうか。</p>	最低賃付料は、東京都財産価格審議会及び渋谷区財産価格審議会の議を経て決定しておりますので、適正な価格と考えており、不相当には当たりません。別紙2契約条件書 別紙A 基本協定書 第9条第2項の考え方については、No.438及びNo.439の質問回答を参照してください。
442	公正証書の作成について	別紙2 契約条件書	10	30	別紙A_第10条	<p>「公正証書の作成に要する費用は事業者負担」とありますが、一般定期借地権であれば公正証書化までは不要であるため、本項目の削除をご検討いただけますでしょうか。</p>	公正証書については、東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっているため、記載内容の変更予定はありません。
443	保証金の保全措置について	別紙2 契約条件書	11	7	別紙A_第12条	<p>保証金30か月はかなり多いと思われませんが、貸貸人が東京都および渋谷区であることから特段の保全措置はされないということでしょうか。</p>	保証金の保全措置は検討しておりません。
444	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	11	28	別紙A_第9条_2	<p>エリアマネジメント事業者の運営管理の中で、第三者がイベント等を実施する場合、第三者は都度の承諾が必要ないと考えてよろしいでしょうか。</p>	エリアマネジメント活動実施計画書の範囲内であれば、必要ありません。
445	指定管理者の実績について	別紙2 契約条件書	11	30	別紙A_第14条_2	<p>エリアマネジメント活動担当者以外のものがエリアマネジメントを実施する場合は、事前に都及び区の承諾が必要とされていますが、事業者構成者によるエリアマネジメントの実施は承諾不要と理解してよろしいでしょうか。</p>	別紙2契約条件書 別紙A-1 事業者構成者の役割 p18 4に記載するエリアマネジメント活動担当者の業務内容を、エリアマネジメント活動担当者以外に実施させる場合には、都及び区の承諾が必要となります。ただし、事業者がエリアマネジメント活動を実施する場合は、都及び区の事前承諾は不要となります。
446	エリアマネジメント活動費	別紙2 契約条件書	11	36	第14条 3項	<p>「これに関する一切の費用は事業者が負担し」とありますが、将来的な補助金等の活用は見込めないのでしょうか。</p>	活用については事業者の判断です。
447	エリアマネジメント活動について	別紙2 契約条件書	12	1	別紙A_第14条_4	<p>エリアマネジメント活動における近隣トラブル全てを事業者が責任を負うというのは責任範囲が過大な印象を受けます。行政の協力が必要な場面も考えられるため、行政の協力義務の文言追加をご検討いただけますでしょうか。</p>	エリアマネジメント活動を実施して発生したトラブルについては、事業者による責任とします。ただし、エリアマネジメント活動を実施するにあたり都及び区が協力できる点については、前向きに検討します。
448	指定管理者の実績について	別紙2 契約条件書	12	22	別紙A_第17条_2	<p>都市公園の指定管理の実績とは、事業者構成者が設立した一般社団法人等での指定管理受託等、実質的に指定管理を実施した実績があれば問題ないと理解してよろしいでしょうか。それとも都市公園の指定管理を直接受託した者と共同で申請を行う必要がありますでしょうか。</p>	直接受託した実績が必要です。
449	債務不履行による解除について	別紙2 契約条件書	13	2	別紙A_第19条_(1)	<p>(1)号及び次の(2)号において「事業者構成者のいずれか」とされている部分については、事業者構成者の一部にのみ事由が生じたに過ぎずそれ以外の事業者構成者によって本事業の遂行が可能であれば、無催告解除まで認める必要性は乏しいと思われるため、「その結果として本事業全体の遂行が不能となった場合」と追記する等の修正をご検討いただけますでしょうか。なお、別紙A-1の6項及び別紙B-5、C-5の6項においては、事業者構成者がその役割を担うことが不可能になった場合を想定した記述がございます。</p>	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p12 第19条第3項及び第4項に記載のとおり、解除原因のある事業者構成者(代表企業を除く。)の地位を他の事業者構成者又は第三者が引き継ぐことができます。よって、即時に無催告解除とすることは現在想定しておりません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
450	基本協定書(案)の協議	別紙2 契約条件書	13	5	別紙A_第19条_ (3)	天変地異その他双方の攻めに備すべからざる事由による場合など、正当な理由がない場合は適用しないという認識でよろしいでしょうか。	No. 451の質問回答を参照してください。
451	工期延長による解除について	別紙2 契約条件書	13	6	第19条_ (2)	「完成予定日から6か月以内に複合施設が完成しないとき」というのは、別紙B-6・C-6(8)ア(イ)に基づき、不可抗力等によって事業計画を見直した場合を除くとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
452	工期延長による解除について	別紙2 契約条件書	13	6	第19条_ (2)	不可抗力ではない土壌汚染や埋蔵文化財の対応によって、完成予定日を6か月以上超えた場合は、協議なく解除事由になりますでしょうか。	No. 358の質問回答を参照してください。
453	契約の解除	別紙2 契約条件書	13	6	別紙A_第19条_ (3)	「複合施設等のそれぞれの完成予定日から6か月以内に複合施設等が完成しないとき、又は完成する見込みがないと明らかに認められるとき。」とありますが、事業者の責めによらない遅延も解除事項に該当しますか。	No. 358の質問回答を参照してください。
454	債務不履行による解除について	別紙2 契約条件書	13	6	別紙A_第19条_ (3)	猶予期間として6か月は短いように思われますため、期間の延長をご検討いただけますでしょうか。	現実的な建設期間を設定してください。
455	事業者等の債務不履行による解除について	別紙2 契約条件書	13	6	別紙A_第19条_1_ (3)	第19条_1_ (4)(6)同様、正当な理由があった場合には、解除事由から除外していただけないでしょうか。	No. 451の質問回答を参照してください。
456	違約金	別紙2 契約条件書	14	26	別紙A_第24条	事業構成員又は事業者が違約金を請求できるとありますが、第19条第1項各号に掲げる事由を発生させた事業構成員又は事業者に対して請求されるという理解でよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p14 第24条については、事由を発生させた事業構成員又は事業者が違約金を請求することになります。
457	違約金	別紙2 契約条件書	14	26	別紙A_第24条	事業構成員又は事業者が違約金を請求できるとありますが、第19条第2項各号に掲げる事由が発生し、60日間の期間後に改善されない事態を生じさせた事業構成員又は事業者に対して請求されるという理解でよろしいでしょうか。	No. 456の質問回答を参照してください。
458	違約金	別紙2 契約条件書	14	29	別紙A_基本協定書(案)_ (違約金)第24条_2項	基本協定書第24条2項について、「東京都及び渋谷区が請求できる違約金の範囲は、定期借地権設定契約締結前は事業者提案による建設費用の1割を超えないものとし、締結後は年額賃料の総額を超えないものとする」とありますが、これが妥当性について根拠をご教示ください。	都及び区の判断です。
459	損害賠償	別紙2 契約条件書	15	2	別紙A_基本協定書(案)_ (損害賠償との関係)第25条	基本協定書第25条について、「東京都及び渋谷区は第24条の定めによらず、東京都及び渋谷区が被った損害の額が違約金の額を超過する場合、当該超過額の賠償を請求することができる」とありますが、賠償額の上限はありますかでしょうか。	損害が生じていない段階では、賠償額の上限を想定することはできません。
460	追加費用の負担	別紙2 契約条件書	15	11	別紙A_基本協定書(案)_ (協議及び追加費用の負担)第27条	基本協定書第27条において、不可抗力及び法令変更による追加費用が事業者負担となっておりますが、すべて事業者負担にするのは片務ではないかと考えます。事業者に責めない「不可抗力」なので、都も区も事業者にも責を負えない場合は、別途協議とすべきと考えますがいかがでしょうか。	不可抗力及び法令変更等については、事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
461	協議解約に伴う出来高買取協議	別紙2 契約条件書	15	23	第29条_2	協議解約の場合は更地にして返還とありますが、この場合も第22条(14頁)にある、設計・建設の出来高買取の協議はして頂けるとの理解でよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p15 第29条第1項に記載のとおり、第28条の協議解約による解約により生じた損害およびその追加費用は相互に請求できません。よって、更地返還するための費用は事業者負担となります。
462	協議解約時の既存建物の除却	別紙2 契約条件書	15	24	別紙A_第29条第2項	既存建築物及び既存地下躯体除却前に協議解約となった場合、既存建築物及び既存地下躯体の除却は必要ないと理解でよろしいでしょうか。	工期の変更等を認めているため、それでもなお事業者構成員又は事業者の都合で協議解約となった場合は、別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p15 第29条第2項に記載のとおり、事業者負担により更地にして返還していただきます。
463	地位の譲渡	別紙2 契約条件書	15	26	第30条	基本協定書(案)第7条第5項第1号に基づいて、事前に東京都及び渋谷区の書面による承諾を得て事業者の株式を第三者に譲渡する場合、本協定書上の地位及び権利義務は第三者に譲渡されると考えてよろしいでしょうか。	株式の譲渡により、基本協定上の地位及び権利義務が第三者に譲渡されることはありません。
464	地位の譲渡	別紙2 契約条件書	15	27	第30条	基本協定書(案)第7条第5項第1号に基づいて、事前に東京都及び渋谷区の書面による承諾を得て事業者の株式を第三者に譲渡する場合、本条に記載の「他の全ての当事者」とは、東京都、渋谷区、及び事業者構成員との理解でよろしいでしょうか。	前提として、株式の譲渡により、基本協定上の地位及び権利義務が第三者に譲渡されることはありません。
465	秘密保持	別紙2 契約条件書	16	8	別紙A_基本協定書(案)_第32条	「本協定の履行に際して知り得た他の当事者に係る秘密及び本事業に関して知り得た個人情報の内容」との記載がございますが、社会通念上、秘密情報として取り扱うことが適当であると認められる情報以外については、開示される際により秘密である旨を明示していただけたらと考えてよろしいでしょうか。	社会通念上、秘密情報として取り扱うことが適当であると認められる情報以外については、「取扱注意」等表記し、分かるようにします。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
466	秘密保持	別紙2 契約条件書	16	9	別紙A 基本協定書(案) - 第32条 「自己の役員及び従業員、自己の代理人・コンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は本協定の履行以外の目的に使用してはならない。」との記載がございますが、下請負業者や再委託予定業者及び法令の定めにより職業上守秘義務を負う弁護士、税理士並びに公認会計士等の専門家には開示できるものとさせていただきませんか。	事業を進めるうえで必要となる部分については、秘密保持の特約等各企業で秘密保持に善処したうえで、対応してください。
467	秘密保持	別紙2 契約条件書	16	14	別紙A 基本協定書(案) - 第32条 秘密保持義務存続の有効期限が記されていませんが、事業期間終了後も当社が適切な情報管理を行うことを求め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。
468	物件の引渡しについて	別紙2 契約条件書	23	3	別紙B_第4条 「本件土地を現状のまま引き渡す」とありますが、占有者がいなくならなければ定期借地権設定契約は成立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。
469	土壌汚染等	別紙2 契約条件書	23	11	別紙B 定期借地権設定契約書(案)(物件の引渡し)第4条_4項 定期借地権設定契約書(案)第4条4項について、「土壌汚染、埋蔵文化財が発見された場合、事業者が責任を負い、費用負担もする」とありますが、土地の瑕疵は、賃貸人(東京都、渋谷区)となるのではないのでしょうか。	添付資料10地歴に関する資料のとおり、土地利用履歴から「土壌汚染のおそれなし」と考えています。土壌汚染や埋蔵文化財が存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
470	資本金の基準について	別紙2 契約条件書	23	13	第5条 資本金の考え方についてご質問です。竣工後、最適な資金調達スキームで事業基盤を構築していくことが事業安定化には不可欠と考えています。将来に渡り資本金を定期借地権設定契約の保証金以上としないことを認めて頂けますでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p9 第7条1項(4)に記載のとおり、資本金及び資本準備金は、定期借地権設定契約の保証金以上としてください。
471	保証金の改定	別紙2 契約条件書	23	14	別紙B 定期借地権設定契約書(案)(保証金の納付)第5条_1項 保証金は増額改定のみで減額はないということでしょうか。	想定しておりません。
472	保証金の増減	別紙2 契約条件書	23	17	別紙B_5-2 保証金について、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に再算出し、差額を納付することとなっておりますが、賃料が減額改定された場合は、保証金についても差額を返還頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	No. 471の質問回答を参照してください。
473	保証金の返還について	別紙2 契約条件書	23	23	第6条1項 「更地返還等の完了を確認後、保証金を乙に返還する。」とありますが、更地返還等の完了後を確認後、直ちに保証金を返還いただけるという理解でよろしいでしょうか。	保証金の返還のタイミングについては、都及び区の規定によります。
474	賃料改定の件	別紙2 契約条件書	24	28	別紙B 定期借地権設定契約書(案)(賃料の改定)第9条_1項 別紙B-2・C-2における物価変動等による調整(案)を基本として、賃料の改定を行うとありますが、将来デフレ等で変動率がマイナスとなった場合には、賃料も減額される可能性があるとの認識でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
475	貸付料の改定	別紙2 契約条件書	24	30	別紙B 第9条 賃料の改定 定期借地権設定契約書(案)として甲は、土地価格の変動等により不相当となったときに改定できるとの記載がございますが、同契約案文の協議次第では乙からも同様の条件で改定できる(減額改定となった場合は、保証金の差額返還も受けられる)との理解でよろしいでしょうか。	想定しておりません。保証金の返還については、No. 471の質問回答を参照してください。
476	定期借地権設定契約(案)の協議	別紙2 契約条件書	25	1	別紙B_9条 定期借地権設定契約書(案)(別紙Bは9条、別紙Cは12条)の「不相当となった場合」とはどの程度の水準なのか、具体的に数値でご教示頂けませんでしょうか。	No. 439の質問回答を参照してください。
477	定期借地権設定契約(案)の協議	別紙2 契約条件書	25	1	別紙B_9条 定期借地権設定契約書(案)(別紙Bは9条、別紙Cは12条)に、借地期間内の地代の改定について「近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは都と区が改定できる」との記載がありますが、借地借家法11条に基づき、借地人からの改定の申し入れを妨げる記載はない為、実際は、当事者間での協議の上、決定するものと考えてよろしいでしょうか。	No. 475の質問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			
478	定期借地権設定契約(案)の協議	別紙2 契約条件書	25	1	別紙B_9条	募集要項で公表された最低地代は、想定される将来建物の賃貸収入に対し地代の占める割合がかなり高くなるものと予想されます。今回、本事業のみを行うSPCでの単独事業とすることが条件付けられているため、将来の地価の上げ下げ等を踏まえたと、キャッシュフロー上は成立していても、減価償却後の損益が一時的にマイナスになる可能性も懸念され、約70年間に渡って安定的に事業を推進していくことは非常に困難なのではないかと思料しております。 定期借地権設定契約書(案)(別紙Bは9条、別紙Cは12条)には、借地期間内の地代の改定について「近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは都と区が改定できる」との記載がありますが、提案時における最低地代の月99,500,000円も本条の検討対象に含まれるものと考えます。特に令和3年(2021年)に公表された固定資産税路線価の水準につきましては、令和元年(2019年)の鑑定結果を基に令和2年(2020年)1月時点の時価(近傍の公示地価を参照)を評定し令和3年(2021年)に公表されたものと思われるが、昨今の社会情勢等を踏まえたと、その指標を用いた地代の算定方法ですと実態の地代水準にそぐわない可能性があり現時点の地代水準としては不相当となっている場合もあるものと思料しております。定期借地権設定契約書(案)には、借地借家法11条に基づく借地人からの改定の申し入れを妨げる旨の記載がないため、借地人となる事業者からの改定の申し入れも可能と考えておりますので、当事者間での必要な協議を行うことを踏まえ、最低地代未満の金額であっても提案出来るものと考えてよろしいでしょうか。	提案前に、貸付料の基準月額を変更する予定はなく、基準月額以上であることを条件とします。事業予定者決定後については、No. 321の質問回答を参照してください。
479	定期借地権の転貸等について	別紙2 契約条件書	25	13	別紙B_第12条_1	複合施設の譲渡やそれらに伴う転定期借地権の設定について、都及び区の承諾時のみ可とされていますが、複合施設の適切な運営が担保される譲渡先等であれば、合理的に否定する理由がない限り譲渡・転貸をご承諾頂けると理解してよろしいでしょうか。	No. 334の質問回答を参照してください。
480	複合施設及び借地権の譲渡	別紙2 契約条件書	25	14	別紙B_第12条	借地権上の賃借人所有建物を譲渡することは借地権の譲渡を当然に伴うものと考えられるかと思いますが、但書により複合施設の譲渡が認められた場合は、定期借地権の譲渡は認められず転貸という形にな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。
481	賃借人の義務について	別紙2 契約条件書	26	3	別紙B_第13条_6	「近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない」とやや曖昧な表現ではありますが、本事業提案に基づき関係者と協議可能との理解でよろしいでしょうか。	賃借人の義務として、公有地の活用における土地の使用収益にあたっては、当該事項に配慮いたします。
482	調査協力義務について	別紙2 契約条件書	26	14	別紙B_第17条	「随時、その使用状況を実地に調査することができる」とありますが、「事前に協力依頼通知のうえ」という文言追加をご検討いただけますでしょうか。	事前に連絡することは想定しておりますが、東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっているため、記載内容の変更予定はありません。
483	違約金について	別紙2 契約条件書	26	17	別紙B_第18条	善管注意義務違反(13条1項)含む広範な内容で一律の違約金を求められている、かつ損害賠償も請求可能な建付けになっています。まずは民法の原則(違反によって生じた相当因果関係のある損害の賠償)に戻すことをご検討いただけますでしょうか。	東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっているため、記載内容の変更予定はありません。
484	違約金	別紙2 契約条件書	26	18	別紙B_第18条	定期借地権設定契約書(案)の第12条又は第13条、第17条の義務に違反した場合、第18条2項及び3項に従って違約金を支払うこととなりますが、その規定に違反した場合第19条(6)に従い、契約が解除となります。この場合、第18条の定めに従い更に違約金を支払うことになり、二重払いとなってしまうと思料されます。本件に関しては解除された時は解除分の違約金を支払うことで足り、違反した時の違約金(2項及び3項)は支払わなくていいという理解でよろしいでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p25 第12条又は第13条に定める義務に違反した場合は、違反した時点で第18条第2項に従い、第8条の年額賃料の3倍に相当する額の違約金(第17条違反の場合は1倍)を支払い、さらに第19条の解除条項に従い解除手続きを完了した時点で、第18条第1項に従い、第8条の年額賃料に相当する額の違約金を支払うこととなります。
485	違約金	別紙2 契約条件書	26	21	別紙B_第18条_2	違約金の額は年額賃料の3倍としておりますが、協議事項とすることは可能でしょうか。	想定していません。
486	違約金	別紙2 契約条件書	26	21	別紙B 定期借地権設定契約書(案)(違約金)第18条_2項	定期借地権設定契約書(案)第18条2項について、第12条、第13条義務違反の違約金が年額賃料3倍とありますが、その根拠をご教示ください。	東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっています。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			項目
487	解除事由	別紙2 契約条件書	27	6	別紙B_第19条_(8)	定期借地権設定契約書(案)第19条(8)によると、「複合施設等の完成予定日から6ヶ月以内に複合施設等が完成しないとき、又は完成する見込みがないと明らかに認められるときは解除される」と記載されておりますが、前例(渋谷宮下町)の定期借地権設定契約書(案)ではそのような記載はございませんでした。工事の進捗状況によっては事業者の責めによらない事由で完成時期が遅れることも十分に考えられますので、本条文を削除頂けませんでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙B-6・C-6 複合施設の建設 p57 (8)-ア-(イ)の「その他やむを得ず工期の変更が必要となる事由」にあたる場合は、協議により工期の変更を定めるとしております。
488	解除事由	別紙2 契約条件書	27	6	別紙B_第19条_(8)	定期借地権設定契約書(案)第19条(8)によると、「複合施設等の完成予定日から6ヶ月以内に複合施設等が完成しないとき、又は完成する見込みがないと明らかに認められるときは解除される」と記載されておりますが、前例(渋谷宮下町)の定期借地権設定契約書(案)ではそのような記載はございませんでした。工事の進捗状況によっては事業者の責めによらない事由で完成時期が遅れることも十分に考えられます。この条文について、削除が難しい場合は、例えば「正当な理由なく、事業者の責めに帰す事由によって複合施設等の完成予定日から6ヶ月以内に複合施設等が完成しないとき、又は、正当な理由なく、事業者の責めに帰す事由によって完成する見込みがないと明らかに認められるときは解除される」というような内容に当事者間で協議の上修正頂きたいと考えております。	現実的な建設期間を設定してください。
489	契約の解除について	別紙2 契約条件書	27	6	別紙B_19条_1_(8)	第19条_1_(9)(11)同様、正当な理由があった場合には、解除事由から除外していただけないでしょうか。	都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条に基づき、別途協議に応じることとします。
490	契約解除条件	別紙2 契約条件書	27	23	第19条2項(3)	「甲の承諾なくエリアマネジメント活動担当者以外の者に実施させたとき。」とありますが、甲の承諾を受けているエリアマネジメント担当者から再委託された者が実施した場合はどう考えますか。	別紙2 契約条件書 別紙B-7・C-7 エリアマネジメント活動実施計画書の記載様式 p62 に従ったエリアマネジメント活動実施計画書に記載し、東京都及び渋谷区に承諾を得ていれば、当該事象には該当しないと考えます。
491	契約解除	別紙2 契約条件書	28	2	別紙B 定期借地権設定契約書(案)_第19条_7項	複合施設の完成後は、定期借地契約は解除されないという意味でよろしいでしょうか。	状況により判断します。
492	更地返還等	別紙2 契約条件書	28	5	別紙B_第20条	定期借地権設定契約の解除又は解約により契約が終了となる事由について、第19条第5項が除かれるとありますが、併せて第3項及び第4項についても除かれる事由として追加いただくことは可能でしょうか。	そのような事態は想定しておりませんが、例外として別紙B・C 定期借地権設定契約書 p28 第20条第1項 及び p37 第23条第1項のただし書きのとおり、都及び区が認めた時は、現状のまま返還することができます。
493	更地返還	別紙2 契約条件書	28	7	別紙B 定期借地権設定契約書(案)_更地返還等第20条_1項	定期借地権設定契約第20条(更地返還等)において、満了日までに「事業者による地中障害物の撤去前である場合等、東京都及び区が本件土地を更地にすることが適当でないと認めたときは現状のまま返還することができる」とありますが、これは募集要項6頁第1、6にある「事業期間の変更を認めない」を優先するもので、地中障害物の一部残存を認めることがあるということではよろしいでしょうか。	ただし書きは例外規定であるため、原則として認めません。事業期間内の撤去が可能な計画としてください。
494	強制執行の認諾について	別紙2 契約条件書	28	33	別紙B_第22条	強制執行認諾文言は、単なる事務ミスによる地代の支払遅延であっても賃貸人によって強制執行が可能であり、その結果、事業者が銀行取引停止に至る可能性もあるため、文言の削除をご検討いただけますでしょうか。	東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっているため、記載事項の変更予定はありません。
495	契約の費用	別紙2 契約条件書	29	7	別紙B_第23条_(3)	別紙B_第23条_(3)記載内容について、「その他乙が契約の履行に関して必要な費用」とすることは可能でしょうか。	東京都契約事務規則37条1項の規定に基づく標準契約書に定まっているため、記載内容の変更予定はありません。
496	定期借地権設定範囲について	別紙2 契約条件書	31	13	別紙C_第1条_1	定期借地権設定範囲について、立体都市公園制度活用後の美竹公園の区域を除くとされていますが、建設工事の着工後竣工までの間、上記除外部分の確たる利用権を別途設定していただくこと可能ですでしょうか。	別途、権利設定をした上で、工事を実施していただく予定です。
497	保証金の改定	別紙2 契約条件書	32	19	別紙C 定期借地権設定契約書(案)_保証金の納付第5条_1項	保証金は増額改定のみで減額はないということではよろしいでしょうか。	No. 471の質問回答を参照してください。
498	賃料に関する特約	別紙2 契約条件書	34	5	別紙C_第9条_1	賃料の支払いの一部は、美竹公園整備をもって充てることと記載されているが、これは整備費分の支払い賃料が減額されるという認識でよろしいでしょうか。また、充当される期間は何年かでの分割となるのでしょうか。	No. 246の質問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			
499	賃料に関する特約	別紙2 契約条件書	34	7	別紙C_第9条_2	美竹公園の整備費を定期借地権設定契約締結時にはF I Xさせておりますが、整備業者と事業者との交渉次第で変更になる可能性も考えられると見られます。その場合は別途覚書を締結する等対処可能なのでしょうか。定期借地権設定契約締結時に必ず金額をF I Xさせなければならぬのでしょうか。	美竹公園の整備費について、定期借地権設定契約締結後の変更は想定しておりません。
500	美竹公園の施設性能の要求水準について	別紙2 契約条件書	34	10	第9条_3	美竹公園の施設性能の要求水準を別途定めるのは具体的にいつか。(提案書受付後となると提案金額に影響が出る)	定期借地権設定契約の締結までに定めます。
501	定期借地権の転貸等について	別紙2 契約条件書	35	8	別紙C_第15条_1	複合施設の譲渡やそれらに伴う転定期借地権の設定について、都及び区の承諾時のみ可とされていますが、複合施設の適切な運営が担保される譲渡先等であれば、合理的に否定する理由がない限り譲渡・転貸をご承諾頂けると理解してよろしいでしょうか。	No. 334の質問回答を参照してください。
502	用途変更	別紙2 契約条件書	36	1	別紙C_17条	定期借地権設定契約の期間内において、時代の変化に伴う施設用途の変更は可能でしょうか。	別紙2契約条件書 別紙B-4・C-4その他本契約に関する特約事項 p51 第3条第2項に基づき、都及び区より承諾を得ることで、複合施設の計画書等の変更が可能です。
503	契約の解除について	別紙2 契約条件書	37	1	別紙C_第22条_1(8)	第22条_1(9)(11)同様、正当な理由があった場合には、解除事由から除外していただけないでしょうか。	No. 451の質問回答を参照してください。
504	更地返還について	別紙2 契約条件書	37	36	別紙C_第23条_1	定期借地権設定契約満了の際、美竹公園の地下部分も除却して引き渡すものと理解しておりますが、更地返還時における、定期借地権設定契約の対象外となる美竹公園の取り扱いについて明示してください。	No. 242の質問回答を参照してください。
505	当初賃料について	別紙2 契約条件書	43	7	別紙B-2・C-2-(1)-ア	基準となる美竹通りの固定資産税路線価とは、令和3年度版にて2,260千円と示された固定資産税路線価でよろしいでしょうか。	固定資産税路線価は、令和3基準年度路線価図において2,490千円となります。詳細は、東京都主税局ホームページを参照してください。
506	不当介入に関する通報報告について	別紙2 契約条件書	45	15	別紙B-3_第2条	不当介入に関する通報報告義務など、通常の反社条項とは異なる規定が見られますので、今後協議とさせていただきますでしょうか。	一般的な様式を使用しており、変更することは想定しておりません。
507	契約の費用	別紙2 契約条件書	49	30	別紙B-4_第12条	この条文は、「甲は、乙に対し、乙が本事業の目的を達成するために必要限度で、甲が乙に対して提供した情報、書類、図面等の著作権及びその他の知的財産権の利用を認める。」と考えてよろしいでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙B-4・C-4その他本契約に関する特約事項 p49 及び p54 第12条第1項に規定の通り、甲に知的財産権が留保されるため、利用については承諾が必要となります。
508	秘密保持義務について	別紙2 契約条件書	50	21	別紙B-4_第13条	「秘密保持義務について本件借地権の存続期間終了後も存続する」とありますが、無期限に秘密保持義務を負うこととなりますので、借地権存続期間終了とともに終了、あるいは存続させても期間終了後、数年～5年程度と変更をご検討いただけますでしょうか。	No. 467の質問回答を参照してください。
509	地中障害物等	別紙2 契約条件書	58	5	別紙B-6・C-6複合施設の建設(案)_5)地中障害物等_ア・イ	複合施設の建設(案)の(5)ア・イにおいて地中障害物等並びに土壌汚染及び埋蔵文化財について予測不可能なものについては費用は別途協議とするというのが通常の建設工事の場合は一般的ですが、同様の考え方でよろしいでしょうか。	参考資料により、既存建築物及び既存地下躯体等は把握できると考えています。添付資料10地歴に関する資料のとおり、土地利用履歴から地中障害物及び土壌汚染のおそれはないと考えています。埋蔵文化財については、事業場所の一部が埋蔵文化財法蔵地(遺跡名:渋谷区No.64遺跡)に該当しています。また、存在した場合は事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。
510	設計図書の承諾・確認について	別紙2 契約条件書	58	20	(6)_ウ設計図書の承諾・確認	「複合施設全体につき、設計図書が提出された日からおおむね1か月以内に、その内容を確認し、その旨の記載した通知書又は修正要求の通知書を交付しなければならない」とありますが、確認の通知書が交付された場合には、事業者募集要項に定める施設計画全体に関する条件を充足しているものとして、美竹公園を除き、以後東京都及び渋谷区からの設計図書の修正はなされないものと理解して宜しいでしょうか?	ご質問のとおりです。
511	設計図書等の提出について	別紙2 契約条件書	58	28	別紙B-6・C-6(6)_ウ(イ)	設計図書について、提案内容及びその後の各種契約、協議事項と一致していない場合について、修正要求があるとされていますが、提案以降の検討による、さらなる計画の改善は実施すべきと考えており、提案の目的・趣旨が変わらない範囲での計画図面の変更はご承諾頂けると理解してよろしいでしょうか。	提案内容の変更が必要な場合、別紙2契約条件書 別紙B-4・C-4その他本契約に関する特約事項 p46 第3条第2項に基づき、都及び区より承諾を得て、複合施設の計画書等を変更してください。
512	汚染度処分場	別紙2 契約条件書	58		別紙B、C-6(5)_イ	予期せぬ土壌汚染が発見された際は事業者の責任にて必要措置をとることですが、令和5年度までに都並び区が所管する処分場(埋め立て地域等含む)があればご教示ください。	事業者の判断でお調べください。
513	工期の変更	別紙2 契約条件書	60	3	(8)_ア(イ)	別紙B-6・C-6(8)ア(イ)「工期の変更は、【略】事業者が工期の変更を請求したときは、都及び区並びに事業者の協議によりこれを定める。」とされていますが、上記の「これ」とは、工期変更期間などの具体的内容を定めるとの理解で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			
514	工期変更の費用負担	別紙2 契約条件書	60	8	別紙B-6・C-6 複合施設の建設(案)の(8)イ(ア)において「工期変更の原因が不可抗力又は法令変更による場合その他都及び区の責に帰すべき事由によらない場合は、完成遅延により生ずる費用は事業者の負担とする」とありますが、これも片務ではないかと考えます。別途協議と考えますがいかがでしょうか。	不可抗力及び法令変更等については、事業者負担としておりますが、都及び区で協議が必要と判断した場合、別紙2 契約条件書 別紙B 定期借地権設定契約書 p29 第25条及び別紙C 定期借地権設定契約書 p39 第28条(契約前は別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p16 第36条)に基づき、別途協議に応じることとします。	
515	工期の変更による費用負担	別紙2 契約条件書	60	11	(8)イ(イ)	(ア)以外の事象について、どのような事象を想定されているのでしょうか。	複合施設の完成遅延により生じる費用以外の負担は、具体的には想定しておりません。
516	工期の変更による費用負担	別紙2 契約条件書	60	11	(8)イ(イ)	想定の事例として、本事業の計画自体に反対する住民運動により、複合施設の完成が遅延した場合に生じる費用については、複合施設の建設に伴うものではないので、(ア)以外の事象として、都又は区の負担という理解でよろしいでしょうか。	募集要項上想定していない事象であるため、協議とする予定です。
517	第三者に及ぼした損害	別紙2 契約条件書	60	13	別紙B-6・C-6 複合施設の建設(案)の(9) 第三者に及ぼした損害	複合施設の建設(案)の(9)「通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下等であっても、事業者がその損害を賠償する」となっていますが、通常避けることができないのであれば、すべて事業者負担となることはなく、別途協議事項かと考えますがいかがでしょうか。	事業者の負担となります。
518	審査委員について	別紙3 審査基準	1	11	2_審査体制	審査委員の中に、民間企業のグループ会社とされる学校法人に所属している委員が含まれているように見受けられますが、利害関係や公平性を踏まえ当該民間企業は当然に参加できないという理解でよろしいでしょうか。	事業者募集要項 p10 第2-4-(3)-ケに記載のとおり、事業応募者としての制限として、審査委員と本事業に関して一切の接触を持たないこととしているため、何ら問題ないと考えております。
519	審査基準について	別紙3 審査基準	2	4	4_審査の進め方	審査基準についてお伺いします。貸付料の基準月額について、今後、コロナ後のマーケットや地域貢献施設の要件を十分考慮に入れて頂いた上で、貸付料の基準月額の見直しをして頂く必要があると認識しています。については、審査の過程において、提案貸付料が基準貸付料に満たなかった場合において、失格条件とならないよう審査基準を変更して頂けますでしょうか。	変更は行いません。
520	審査項目の足切り点	別紙3 審査基準	2	6	4_審査の進め方	各審査項目(事業計画の審査、貸付料の審査、総合的な評価)の足切り点はございますでしょうか。	審査内容の詳細について、公表する予定はありません。
521	審査項目について	別紙3 審査基準	3	1	5_審査項目と配点	審査項目に事業スケジュールに関する内容は含まれておりませんが、事業スケジュールは審査対象に含まれないと理解してよろしいでしょうか。	No. 46の質問回答を参照してください。
522	配点	別紙3 審査基準	3	4	5_(3)ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価	「複合施設の企画・計画・技術的な評価」の配点65点の内訳をご提示ください。	内訳について、公表する予定はありません。
523	評価の配点	別紙3 審査基準	3	5	5_(3) 事業計画の審査	複合施設の企画・計画・技術的な評価(65点)、事業の運営・経営的な評価(15点)につきまして、各小項目ごとの加点方式でしょうか。あるいは、各小項目ごとの評価内訳をご教示ください。	配点方法や評価の内訳について、公表する予定はありません。
524	事業計画の審査の配点	別紙3 審査基準	3	5	5_(3)ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価	65点が配点されていますが、1~8の内訳をご教示ください。	No. 522の質問回答を参照してください。
525	配点の内訳の開示	別紙3 審査基準	3	5	5_(3)ア	「ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価」の配点として「65」点とありますが、配点の内訳について開示していただくことは可能か。	No. 522の質問回答を参照してください。
526	資格要件について	別紙3 審査基準	4	3	6_(1) 資格要件の審査	「事業者応募者の構成員に次の資格要件を満たしている民間企業であること。」とありますが、1社で全てを満たしてなかったとしても、構成員全員で満たしていれば良いという理解でよろしいでしょうか。	事業者募集要項 p8 第2-4-(2)に記載の通り、グループを構成する各民間企業が各資格要件のいずれかを満たしており、かつ、グループとして全ての資格要件を満たすようにしてください。
527	資格要件について	別紙3 審査基準	4	22	6_(1) 資格要件の審査_エ	「不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ、過去3か年の平均売上高実績が連結決算で1億円以上あること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。」とありますが、「不動産賃貸業・管理業」は「不動産賃貸業または管理業」という理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
528	資格要件について	別紙3 審査基準	4	22	6_(1) 資格要件の審査_エ	「不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ、過去3か年の平均売上高実績が連結決算で1億円以上あること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。」とありますが、こちらで意図する不動産管理業の定義をご教示願えますでしょうか。	具体的な定義はしておりませんが、日本標準産業分類大分類Kを参考にお考えください。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
529	一時的に集合できる広場の収容人数	別紙3 審査基準	6	19	6_ (2) _オ_⑦	地域住民が一時的に収容できる広場とあるが、何人収容する必要があるのか。	No. 12の質問回答を参照してください。
530	資格要件について	別紙3 審査基準	8	1	6_ (3) 事業計画の審査	提案後に社会情勢の変化や法律の規制緩和等に合わせ、提案時から運営方法を見直しを行い、開業時に最適化した計画としていくことは可能でしょうか。	No. 511の質問回答を参照してください。
531	事業計画の審査の評価対象	別紙3 審査基準	8	3	6_ (3) _ア	「企画・計画・技術的な面」とあるが、「企画」「計画」「技術的な面」とは具体的に何を指すのか？具体的に明示して欲しい。	評価基準について、公表する予定はありません。
532	ポストコロナの考え方について	別紙3 審査基準	8	12	(3)_1_⑥	別紙3・12枚目に「ポストコロナに関する取組について評価する」とあるが、指針とする都や区の政策があればお示しください。	「未来の東京」戦略やポスト・コロナにおける東京の構造改革等を参考にしてください。
533	評価基準	別紙3 審査基準	8	12	(3)_1_⑥	別紙3・12枚目に「ポストコロナに関する取組について評価する」とあるが、評価基準を具体的に示してください。	評価基準について、公表する予定はありません。
534	ポストコロナの考え方について	別紙3 審査基準	8	12	(3)_1_⑥	別紙3・12枚目に「ポストコロナ」の言葉の定義（例えばアフターコロナの実を指しているのか、ウィズコロナも含まれるのかなど）を具体的に示してください。	「新しい日常」を含め、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）を契機に価値観や行動様式、経済活動等の転換・変革が起き、社会に定着するまでの期間のことを想定しています。
535	ポストコロナの定義	別紙3 審査基準	8	12	6_ (3) _ア_1_⑥	今回の事業計画で評価するポストコロナの定義があればご教示ください。	No. 534の質問回答を参照してください。
536	床面積の評価	別紙3 審査基準	8	15	6_ (3) _ア_2_①	「児童会館の歴史を踏まえた創造文化教育機能を有する施設」は必要面積を満たしていれば床面積の大小は評価に影響しないという認識でよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
537	床面積の評価	別紙3 審査基準	8	17	6_ (3) _ア_2_②	「この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設又はクリエイター育成・交流・発信に資する施設」は必要面積を満たしていれば床面積の大小は評価に影響しないという認識でよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
538	床面積の評価	別紙3 審査基準	8	21	6_ (3) _ア_3_①	「都市型ライフスタイルに適応した居住空間（賃貸住宅・中期滞在施設・宿泊施設）」は必要面積を満たしていれば床面積の大小は評価に影響しないという認識でよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
539	地上への接続動線	別紙3 審査基準	8	23	6_ (3) _ア_3_②	地上と接続する動線はSHIBUYA CAST.の地下接続など、特定の企業しか実現性を担保できないような提案は、評価対象外ということではよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
540	多目的ホールの使用料について	別紙3 審査基準	8	24	6_ (3) _3_③	多目的ホールの使用料等の評価について、募集要項にて区民及び来街者が利用しやすい金額に設定と記載がありますが、使用料は低廉であるほど高い評価となるという理解でよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
541	貸付料の配点の計算式	別紙3 審査基準	10	5	6_ (4) _ア_貸付料の審査	配点の計算式をご教示ください	0円を0点、最高提案貸付料を10点として比例配分をします。
542	貸付料の配点	別紙3 審査基準	10	5	6_ (4) _ア_貸付料の審査	比例配点方式について、 $10 \times (\text{各提案価格} / (\text{最高提案価格} - \text{最低額}))$ とあるが、あるいは最高額のグループと最低額のグループの差が10点になる等具体的な算出方法をご教示いただけますでしょうか。	No. 541の質問回答を参照してください。
543	貸付料の審査について	別紙3 審査基準	10	5	6_ (4) _ア_貸付料の審査	比例配点方式とは、『 $10 \times (\text{提案価格} / (\text{最高提案価格} - \text{最低額}))$ 』という理解でよろしいでしょうか。異なる場合、具体の計算式について明示してください。	No. 541の質問回答を参照してください。
544	総合的評価の対象	別紙3 審査基準	10	8	6_ (5) _総合的な評価	隣接する開発の事業者等の特定の企業にしか実現性を担保できないような提案は、評価対象外ということではよろしいでしょうか。	評価基準について、公表する予定はありません。
545	出展表明、關心表明等	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意	提案書の提出にあたり、提案書の内容を補足説明する為に、テナントや管理者、金融機関等の出展意向書、關心表明等を別紙で添付する事は可能ですか。	可能です。
546	提案書作成に当たっての注意	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意	様式集の匿名記入について、様式01に名を連ねる事業応募者であり、連携する企業は実名を記入してよいとの理解でよろしいでしょうか。	提案書内（別紙4提案様式集のうち、様式08以降）では、連携する企業も含め、企業名は特定できないようにしてください。
547	提出物の製本方法、閉じ方	別紙4 提案様式集		1	提案書作成に当たっての注意	提出物の製本方法、閉じ方のご指定があればご教示ください。	提案書は分冊せず、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。
548	提出物の製本方法、閉じ方	別紙4 提案様式集		1	提案書作成に当たっての注意	提案書を提出した後に、選考委員からのヒアリングやプレゼンの機会がありますでしょうか。	別紙3審査基準 p1 1のとおり、提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行うこともあります。
549	グループ名	別紙4 提案様式集	0	2	提案書作成に当たっての注意_1	グループ名については応募企業名が推定できる名称にはできないという理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
550	グループ名の記載文字の大きさ	別紙4 提案様式集	0	2	1	「グループ名（10文字程度）を定め、各様式の右上に記載」とありますが、グループ名を記載する文字の大きさに条件があるかご教示いただくことは可能か。	条件はありません。



No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答		
		資料名	頁数	行数				
551	提案書用紙の余白サイズ	別紙4 提案様式集	0	3	2	「各様式で指定の用紙サイズで作成」とありますが、余白サイズについて条件があるかご教示いただくことは可能か。	条件はありません。	
552	様式分類、製本方法	別紙4 提案様式集	0	3	提案書作成に当たっての注意_2	提案書等の様式ごとの分冊化、製本方法などをご指示いただけないでしょうか。	No. 547の質問回答を参照してください。	
553	提案書等の表紙等	別紙4 提案様式集	0	5	提案書作成に当たっての注意_3	提出物の表紙・目次・中表紙等の指定がありませんが、様式集に指定のない資料を提出することは可能でしょうか。	表紙・目次・中表紙等の提案内容に直接関係ないものについては、任意とします。	
554	提案書等への押印	別紙4 提案様式集	0	6	提案書作成に当たっての注意_4	提案書等の表紙等が提出可の場合、表紙等への押印は必要でしょうか。必要な場合、提出部数すべてに必要でしょうか。	表紙等への押印は任意としますが、企業名は特定できないようにしてください。	
555	提案書への押印	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_4	「提案書等の提出部数は都に対し21部、区に対し3部」とありますが、24部すべてに押印が必要なのでしょうか(提案書提出届兼事業応募者構成員表、設計の資格および事業実績に関する調書、建設の資格及び事業実績に関する調書)。	押印が必要な様式については、都及び区でそれぞれに1部ずつ押印したものを提出し、残りは複写で構いません。	
556	提案書で使用する文字フォント	別紙4 提案様式集	0	7	5	「提案書で使用する文字の大きさは、原則として9ポイント以上」とありますが、文字フォントについて条件があるかご教示いただくことは可能か。	条件はありません。	
557	応募企業の定義	別紙4 提案様式集	0	9	6	応募企業とは、事業応募者のことか。提案書内では、テナントや運営委託する事業者も企業名を明記することができないのか。	事業応募者のことです。提案書内(別紙4提案様式集のうち、様式08以降)では、企業名は特定できないようにしてください。	
558	応募企業名の定義	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_6	「記載内容は、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さいこと。」とありますが、この応募企業とは、事業者構成員を指すものと考えてよろしいでしょうか。	No. 546の質問回答を参照してください。	
559	応募企業名の定義	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_6	「記載内容は、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さいこと。」とありますが、本施設への入居を希望するテナントや、建物の維持管理業者、公園管理事業者、金融機関等に関して、提案書に企業名を記載する事は可能と考えてよろしいでしょうか。	No. 546の質問回答を参照してください。	
560	企業名の推定	別紙4 提案様式集	0	9	6	「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さいこと」とありますが、提案書等(別紙4様式8～82)に対しての制限ということでもよろしいでしょうか。なお、表紙等の提出が可の場合、それらへの記名押印も不可ということでしょうか。	ご質問のとおりです。押印については、No. 554の質問回答を参照してください。	
561	企業・団体名等の記載	別紙4 提案様式集	0	9	6	提案書作成に当たっての注意_6	事業応募者の代表企業・構成員以外に、業務や運営の委託もしくは協力を求めている企業・団体等の名称を提案書等に記載することは可能という理解でよろしいでしょうか。	No. 557の質問回答を参照してください。
562	提出ファイル・使用ソフト	別紙4 提案様式集	0	12	8	提案書作成に当たっての注意_8	マイクロソフト社のWord、Excel以外に、文字や画像のコピー&ペーストが可能なPDFでの提出は可能でしょうか。可の場合、マイクロソフト社のPowerPoint、Adobe社のIllustrator、Indesign等を用いて作成してもよろしいでしょうか。	計算の数式及び他のシートとのリンクを残したままとし、再計算等が可能な状況で提出できるのであれば、PDFも可とします。Adobe Illustrator、Indesign等は都及び区にソフトウェアが導入されていないため、PDFでの提出時に再現性に留意願います。また、Microsoft PowerPointも可とします。
563	提出の形式	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_8	「各様式はワードまたはエクセル」とありますが、PDFでの提出は認められないということでしょうか。	No. 562の質問回答を参照してください。	
564	提出の形式	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_8	「各様式はワードまたはエクセル」とありますが、提出の体裁はワードを使用し、計算等の数式はエクセルでの作成ということでしょうか。	その方法でも構いません。	
565	提出の形式	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_8	「各様式はワードまたはエクセル」とありますが、エクセルでの提出の場合、1つのエクセルデータのシートに様式1、2…とデータを複数入れてよろしいでしょうか。	その方法でも構いません。	
566	提出の形式	別紙4 提案様式集			提案書作成に当たっての注意_8	「Microsoft PowerPoint (2016以前のバージョン)」が使用可能な場合でも、アニメーションの使用及び動画の貼り付け等は禁止でお間違いないでしょうか。	ご質問のとおりです。	
567	使用ソフトについて	別紙4 提案様式集	0	12	8	Office2016以前のバージョン(2020年にサポート期限切れ(延長は2025年))と指定されています。「Tokyo Data Highway」への対応を求めている今回の提案には、少々古いバージョンでのご要望と思われます。例えば計算書は別として、word、excel以外のソフトで作成しても、PDFデータであれば、文章や図のカット&ペーストは可能です。作成ソフトは、word、excelに限定ということでしょうか。	No. 562の質問回答を参照してください。	
568	PowerPointの再現性に懸念がある場合のPDFデータの使用について	別紙4 提案様式集	0	17	8	Microsoft PowerPointを使用する場合、再現性に懸念がある場合は記憶媒体にPDFデータを同封することは可能か。	可能です。	

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
569	提出様式捺印者	別紙4 提案様式集			様式A-E	様式提出にあたる捺印者が全て代表者となっておりますが、他の東京都における電子入札等に対応させて頂いているように、支配人登記されたものの捺印に変更することは可能でしょうか。	可能です。
570	提案書様式における罫線について	別紙4 提案様式集	8	4	2_(様式01)	外枠の細い罫線を削除することは可能か。	可能です。
571	資格・実績に関する調書への記入項目	別紙4 提案様式集	11	19	2_(様式04)	施設延べ面積に、「子育て支援施設や地域活性化施設」の面積を記入する欄があるが、資格要件(事業者募集要項8頁及び9頁)にはそのような項目は見当たらない。なぜ欄があるのか理由を知りたい。	創造文化教育に資する施設及び多様な都心居住を推進する施設を整備するため、このような例示をしております。
572	資格要件	別紙4 提案様式集	11	19	2_(様式04)	「子育て支援施設や地域活性化施設」の面積を0㎡と記載した場合でも、延べ面積20,000㎡以上の複合開発実績があれば、応募資格を満たすものと考えてよろしいか。	ご質問のとおりです。
573	資格・実績に関する調書への記入項目	別紙4 提案様式集	11	19	2_(様式04)	本事業における「多様な都心居住」では、住宅ではなく宿泊施設でも構わないとされている。しかし、ここでは住宅のみ記載されることになっている。この理由を説明されたい。	創造文化教育に資する施設及び多様な都心居住を推進する施設を整備するため、このような例示をしております。
574	資格要件	別紙4 提案様式集	11	19	2_(様式04)	延べ面積20,000㎡以上の複合開発実績の条件を満たせば、住宅用途の有無で応募資格要件を判断するものではないと考えてよろしいか。	ご質問のとおりです。
575	資格・実績に関する調書への記入項目	別紙4 提案様式集	12	7	2_(様式05)	「マンションの管理の適正化の推進に関する法律44条に規定する登録番号」を記載する欄があるが、「不動産賃貸業・管理業の資格」を満たす要件として同登録は必要ないと考えてよろしいか。	ご質問のとおりです。
576	エリアマネジメントの活動実績	別紙4 提案様式集	13	1	(様式06)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関する調書	第2_4_(2)_エの資格要件にはエリアマネジメントの資格要件の記載がなく、また、「実施方針の質問書のご回答No.187にエリアマネジメント業務等に関する資格要件は設けない予定です。」とありましたが、様式06が設けられている理由は何ですか。	別紙4 提案様式集 p13 様式06は削除しますので不要となります。
577	資格要件	別紙4 提案様式集	13	1	2_(様式06)	資格要件(事業者募集要項8頁及び9頁)にはエリアマネジメントの活動実績があることは問われていない。様式06がある理由を知りたい。	No.576の質問回答を参照してください。
578	資格要件	別紙4 提案様式集	13	1	2_(様式06)	エリアマネジメントの活動実績がない場合でも、応募資格がないと判断されるものではないと考えてよろしいか。	ご質問のとおりです。
579	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関する調書の提出について	別紙4 提案様式集	13	1	2_(様式06)	仮に様式07のエリアマネジメント活動の担当者が複数いる場合、様式06も各担当者毎の実績が必要となるのか？(様式06と07は1社につき1枚となり、同じ枚数必要になるのか)。	別紙4 提案様式集 p13 様式06は削除しますので、p14 様式07の提出だけで構いません。
580	コンサルティング実績を示す資料	別紙4 提案様式集	13	22	2_(様式06)	「◇上記業務実績を示す資料」とあるが、パンフレットや社外向けホームページの写し等でも構わないか。契約書、仕様書等を資料として添付する必要があるか。	別紙4 提案様式集 p13 様式06は削除しますので不要となります。
581	エリアマネジメント活動の条件	別紙4 提案様式集	14	20	2_(様式07)_備考	事業者募集要項16頁の「エリアマネジメント活動の条件」には、多様な都心居住に係る記載はない。しかし、「多様な都心居住を推進する施設の運営に係るリスク負担は運営主体が負う」とある。なぜ。活動条件にもないものの責任を負わねばならないのか、その理由を説明されたい。	別紙4 提案様式集 様式07は、事業者募集要項 p8 第2-4-(1)-イに記載の複合施設の運営者も提出するものです。複合施設の運営者には、多様な都心居住を推進する施設を担う事業者も含まれます。
582	エリアマネジメント活動の条件	別紙4 提案様式集	14	20	2_(様式07)_備考	「多様な都心居住を推進する施設の運営に係るリスク負担は運営主体が負う」とあるが、この記載がないと、満足しないものと判断されるのか。	備考に記載の項目を参考にして、合意の内容について記載してください。
583	利益処分・損失処理議案	別紙4 提案様式集	8		※4	「◇利益処分及び損失の処理に関する議案(直近3年分)」とありますが、具体的に何を指すのでしょうか。仮に株主総会にて取り決めされている議案の場合、公開が難しいのですが、何の目的の為に提出するのかご教示願います。	株主資本等変動計算書を提出してください。貸借対照表及び損益計算書と併せ応募企業の資力信用を図る為に用います。
584	事業実績	別紙4 提案様式集	12		様式5※3	本様式にて証明する不動産賃貸業・管理業はマンションのみの実績でよろしいのでしょうか。他用途の賃貸・管理実績についてはどのように証明すればよろしいのでしょうか。	事業者募集要項 p9 第2-4-(2)-エに記載の実績を調書に記載してください。また、記載した業務実績を示す資料を添付してください。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
585	マンション管理業登録を証明する書類について	別紙4 提案様式集	12	26	(様式05) 不動産賃貸業・管理業の資格及び事業実績に関する調査 自社にてマンション管理業を行っていないため、(様式05) に添付が必要なマンション管理業登録を証明する書類がない場合において、事業者募集要項_第2_4_(2) 資格要件_エを満たしていれば、マンション管理業登録を証明する書類は不要という理解で宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
586	エリアマネジメント実績	別紙4 提案様式集	13		様式06 実施方針での質疑回答では、エリアマネジメントの実績を求めない予定、とありましたが、今回、(様式06) で実績の調査の書式がある意図をご教示ください。	No. 576の質問回答を参照してください。
587	参加確認書	別紙4 提案様式集	14		様式07 複合施設の運営者が、事業応募者を構成する民間企業(代表企業・構成員)の場合、参加確認書の提出は必要ないと考えてよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
588	提出要件	別紙4 提案様式集	14	1	2_(様式07) 参加確認書 参加確認書の提出が必要な複合施設の運営者の具体的な要件をご教示ください。「運営者」の定義が明快でないため、どの範囲まで参加確認書が必要になるのかが読み取れないためです。実施方針回答においては、テナントであっても参加確認書が必要になる場合のように読み取れましたが、建物管理会社、清掃業者、セキュリティ会社、テナント管理業務受託者、受付業務受託者、エレベータ保守業者、飲食テナント、物販テナント、オフィステナント、サービステナント、イベント企画会社、イベント運営会社、などは全て参加確認書が必要なものになりますでしょうか。	別紙2 契約条件書 別紙A-1 事業構成員の役割をご参照の上、基本協定締結時に事業構成員となり得る企業のみと捉えてください。
589	総合設計制度	別紙4 提案様式集	18	6	3_(様式09) 建築基準法上の規定などの運用に関する説明書 総合設計制度を活用しない場合は、この様式に何を記載すればよいでしょうか。	建築基準法に関わらず、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必要となる事項を記載してください。
590	建築指導課担当部署との協議	別紙4 提案様式集	18	8	3_(様式09) 建築基準法上の規定などの運用に関する説明書 「建築指導課担当部署との協議状況について記載すること」と記載されていますが、何を協議すればよいでしょうか。協議が必要ないと考えた場合、この様式に何を記載すればよいでしょうか。	提案内容に応じて、必要な事項を協議してください。建築指導課との協議が必要ない場合についても、建築基準法に関わらず、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必要となる事項を記載してください。
591	行政協議内容の記載	別紙4 提案様式集	18	8	3_(様式09) 建築指導課担当部署との協議とあるが、添付資料11にある東京都の建築指導課との協議内容を記載するのか。それとも添付資料11にあるすべての諸官庁及び一覧以外の窓口との協議内容を一覧表のようにして記載する必要があるのか(添付資料11には、提案書作成に当たっては必要に応じて協議を行ってくださいとある)。	建築基準法上の規定などの適用に関する説明書です。それに関する部分で建築指導課担当部署等との協議内容を記載してください。
592	行政協議内容の記載	別紙4 提案様式集	18	8	3_(様式09) 建築指導課担当部署との協議とあるが協議途中の場合は進捗を記載することも良いのか。この場合、審査上評価されないのか。	進捗でも構いません。評価基準について、公表する予定はありません。
593	行政協議内容の記載	別紙4 提案様式集	18	8	3_(様式09) 建築指導課担当部署との協議とあるが、記載内容は、提案者側にゆだねられるのか。	No. 590の質問回答を参照してください。
594	民間の確認申請機関との協議	別紙4 提案様式集	18	9	3_(様式09) 建築指導課担当部署との協議とあるが、民間の確認申請機関との打合せは認められず、東京都の建築指導課と協議をしなければならないということか。	現実性のあるものを記載いただければ構いません。
595	帰宅困難者支援施設・避難所の避難動線の考え方	別紙4 提案様式集	22	13	(様式13) 複合施設のコンセプトに関する提案 本文中、「各施設の配置計画及び全体の動線計画」が求められていますが、様式45に示すとかかれていた多目的ホールと地上を接続する動線や、帰宅困難者支援施設・避難所の避難動線の考え方も含まれますか。	含まれます。
596	施設間の連携	別紙4 提案様式集	22	14	(様式13) 複合施設のコンセプトに関する提案 「施設間の連携」とは、ステップアップ・ガイドラインに示されているステップ1, 2, 3の施設間の連携でしょうか。	複合施設内の施設間の連携を指します。
597	(様式14) 複合施設配置図	別紙4 提案様式集	23	3	複合施設配置図について、周辺の施設や緑地との関わりを明確に示すこととありますが、A3資料に1/500スケールでは周辺施設が入らないため、1/1000など異なるスケールで提案してもよろしいでしょうか?	スケールをお示しいただければ変更して構いません。
598	複合施設のバランス	別紙4 提案様式集	30	1	複合施設のバランスについて、留意事項では商業施設や業務施設を導入した場合の他用途との連携が記載されていますが、具体的に何のバランスについて提案すべきかご教示頂けますでしょうか?	No. 599の質問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			
599	複合施設のバランス	別紙4 提案様式集	30	1	複合施設のバランスに関する提案において、留意事項では商業施設や業務施設を導入した場合の他用途との連携が求められている一方、(様式13)複合施設のコンセプトに関する提案でも施設間の連携が求められています。具体的にどのような書き分けをすべきでしょうか。	別紙4 提案様式集 p22 様式13には、施設間の連携、施設全体と周辺地域との連携について記載してください。別紙4 提案様式集 p30 様式21には、商業施設や業務施設等が他用途とどう連携するかを記載してください。	
600	バランスの定義	別紙4 提案様式集	30	1	5_(1) -(様式21) 複合施設のバランスに関する提案	バランスとはどのような意味でしょうか。用途配分の割合のバランスの意味でしょうか。	No. 599の質問回答を参照してください。
601	記載内容を確認できる図面の箇所の明示について	別紙4 提案様式集	30	6	5_(1) -(様式21)	様式では、「記載内容を参照できる図面の箇所を明確に示すこと」という表記が非常に多い。特定の部屋の提案であれば示すことができるが、様式21のように、「複合施設のバランス」であれば、図面全部となる。他のページでも、活動など場所を特定できないものも多くみられる。逐次示していかなければならないのか。	審査時に参照不能とならないよう、必要な範囲を適宜示してください。
602	記載内容を確認できる図面の箇所の明示について	別紙4 提案様式集	30	6	5_(1) -(様式21)	「記載内容を参照できる図面の箇所を明確に示すこと」について、これは、様式14～17までのページを示せばよいのか、それとも提案書内に図面を提示して、そこに示すことになるのか。「図面の箇所」の詳しい説明を求めたい。	どちらでも構いません。記載内容を参照できる図面の箇所(ページ番号、位置等)を明確に示してください。
603	建築面積の面積端数処理	別紙4 提案様式集	31	6	5_(1) -(様式22)	建築面積の面積端数処理について具体的にお示しください(例えば、小数点以下2位まで有効とし、3位以下は切り捨てるなど)。	No. 604の質問回答を参照してください。
604	延べ面積の面積端数処理	別紙4 提案様式集	31	8	5_(1) -(様式22)	延べ面積の面積端数処理について具体的にお示しください(例えば、小数点以下2位まで有効とし、3位以下は切り捨てるなど)。また区分ごとの延べ面積についても同様に教えてください。	各区分の延べ面積は、小数点以下2位まで有効とし、3位以下は切り捨てとしてください。
605	都市開発諸制度等の有無の記載	別紙4 提案様式集	31	10	5_(1) -(様式22)	都市開発諸制度等の有無を記載する欄があるが、「事業実施方針に関する質問回答書 No. 222」には「都市計画手続(立地都市公園の変更にかかわる都市計画手続を除く。)を伴う都市開発諸制度の活用は前提としておりません。都市再生特別地区についても同様となります。」とあります。ここでは「無」が選択されていることを確認する意味で聞かれていますでしょうか。それとも総合設計制度を活用する場合に「有」が選択されていることを確認する意味で聞かれていますでしょうか。	提案内容が都市開発諸制度等(総合設計を含む。)を利用しているかで有無を記載してください。
606	開発許可の有無の記載	別紙4 提案様式集	31	11	5_(1) -(様式22)	開発許可の有無については、協議中の場合で、行政判断が出ない場合等、有無の明記はどうすればよろしいでしょうか。	右の空白の部分等にその旨を記載してください。
607	様式内の項目番号の記載の確認	別紙4 提案様式集	31	28	5_(1) -(様式22)	「5 容積率」～「11 住戸タイプ別一覧」とありますが、前項の連番に基づき、「8 容積率」～「14 住戸タイプ別一覧」と記載することは可能か。	記載間違いです。直していただいて構いません。
608	多様な都心居住の規模	別紙4 提案様式集	31	38	5_(1) -(様式22)	多様な都心居住の規模は、住宅を前提で記載されている。宿泊施設の場合は客室数になるのか?	※印に記載のとおり、提案に応じて、項目を追加・変更してください。
609	紙面の書き方	別紙4 提案様式集	31	41	(様式22)施設計画の概要	「※A3判1枚(2段組)にまとめること」とありますが、2段組とはどういうことでしょうか。	住戸タイプ別一覧の行数が増える場合、2段組としてA3の右側に記載してください。
610	複合施設面積表の記載方法	別紙4 提案様式集	32	2	5_(1) -(様式23)	複合施設面積表(延べ面積、容積対象床面積、専有面積)に記載する面積は、具体的には小数点まで記載する必要がありますか。具体的に面積の記載方法を示してください。(面積端数処理は原則として床面積は各階ごとに小数点以下2位まで有効とし3位以下は切り捨てとするなど)	No. 604の質問回答を参照してください。
611	参考史料について	別紙4 提案様式集	36	※2		別紙4・様式27に「旧梨本宮邸が存在していたという歴史及び地区特性を踏まえた提案」とあるが、旧梨本宮邸の敷地内の様子が見られる史料等があればお示しください。	資料はありません。
612	(様式27)対象区域の歴史・特性に関する提案	別紙4 提案様式集	36	3		対象区域とはステップアップエリアのことを指しますでしょうか。それとも事業場所のことを指しますでしょうか。	事業場所を指します。
613	図面縮尺について	別紙4 提案様式集		38	日影図	図面縮尺は、建物形状に応じて適宜とし、指定枚数以内に収まるように任意縮尺と考えて宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
614	真北測量図	別紙4 提案様式集	38	1	5_(1) -(様式29)日影図(等時間日影図・時刻日影図)	日影図作成のための真北測量図をご提示ください。	真北測量図はありません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
615	日影図作成に必要な周辺建物図面の開示	別紙4 提案様式集	38	2	5_ (1) (様式29)	日影図(時刻日影図)作成について、周辺に対する影の状況を明確に示すこととありますが、具体的に周辺の図面などが提示される予定はございますか。	周辺の図面はありません。
616	日影図作成における検討方法	別紙4 提案様式集	38	2	5_ (1) (様式29)	周辺建物については測量した図面がない場合は、詳細な状況までは示せないと考えています。この場合、住宅地図、白地図、その他資料などを利用して周辺建物位置・形状をある程度想定し、平面的にどのように時刻日影図が影響するか概ねの影響を検討することでよろしいでしょうか。	ご質問のとおりですが、別紙3審査基準 p7 6-(2)-コに記載のとおり、建築基準法上の規定などに対して重大な不適合箇所がないようにしてください。
617	敷地高低測量図	別紙4 提案様式集	38	6	5_ (1) (様式29) 日影図(等時間日影図・時刻日影図)	平均地盤面算出のための敷地高低測量図をご提示ください。	敷地高低測量図はありません。
618	日影図作成における検討方法	別紙4 提案様式集	38	7	5_ (1) (様式29)	隣接する建物については測量した図面がない場合は、詳細な状況までは示せないと考えています。この場合、住宅地図、白地図、その他資料などを利用して隣接建物位置・形状をある程度想定し、平面的にどのように等時間日影図が影響するか概ねの影響を検討することでよろしいでしょうか。	ご質問のとおりですが、別紙3審査基準 p7 6-(2)-コに記載のとおり、建築基準法上の規定などに対して重大な不適合箇所がないようにしてください。
619	日影図作成に必要な周辺建物図面の開示	別紙4 提案様式集	38	7	5_ (1) (様式29)	日影図(等時間日影図)作成について隣接する建物への影響について明確に示すこととありますが、具体的に周辺の図面などが提示される予定はございますか。	周辺の図面はありません。
620	日影図作成における検討範囲	別紙4 提案様式集	38	7	5_ (1) (様式29)	日影図(等時間日影図)作成について隣接する建物への影響について明確に示すこととありますが、具体的に隣接する建物の具体的な範囲をお示しください。	事業者が提案によるため、具体的な範囲はお示しできません。
621	図面縮尺について	別紙4 提案様式集		39	斜線制限	図面縮尺は、建物形状に応じて適宜とし、指定枚数以内に収まるように任意縮尺と考えて宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
622	天空率	別紙4 提案様式集	39	1	5_ (1) (様式30) 斜線制限(道路斜線・隣地斜線)	天空率により斜線制限の緩和を受ける場合は、この様式にその主旨を記載すればよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。別紙4提案様式集 p18 様式09も併せてご確認ください。
623	斜線制限の記載事項	別紙4 提案様式集	39	2	5_ (1) (様式30)	斜線制限(道路斜線制限・隣地斜線制限)は建築基準法56条の天空率を用いた場合、必要な記載事項を具体的に示してください。	天空率の結果が確認できる資料をお示しください。
624	斜線制限の記載事項	別紙4 提案様式集	39	2	5_ (1) (様式30)	斜線制限(道路斜線制限・隣地斜線制限)は建築基準法56条の天空率を用いない場合、様式16全体立面図(4面)、様式17の主要断面図(2面)とは別に簡易的な立面図もしくは断面図の(ボリューム程度を表現)を記載し、通常の確認申請時と同様にすべての面を記載するのではなく、クリティカルな部分をいくつか想定し、記載すればよろしいでしょうか。	記載されない部分が法律を遵守されていることを前提に、クリティカルな部分を複数記入し提出してください。
625	施設仕上イメージ図	別紙4 提案様式集	44	2	5_ (1) (様式35)	複数様式で求めている「施設仕上イメージ図」とは何か?内装の仕上げ材のことか?もしくは、内観パースのことか?内部のアクティビティ(ソフト)に関する提案ではなく、あくまでも建築デザイン(ハード)にかかわる「図面」を求めているのか?	内観パースを想定しております。仕上げ材等の補足説明も可能です。
626	都心居住に基づく資料	別紙4 提案様式集	50	14	様式41	賃貸住宅を整備する場合は、都や区の住宅政策を参考としたのですが、その政策を記載した資料は「渋谷区住宅マスタープラン」「東京の住宅政策2020」を指すということでしょうか。	No.143の質問回答を参照してください。
627	居住空間の定義	別紙4 提案様式集	51	6	5_ (1) (様式42)	都市型ライフスタイルの適した居住空間平面図の「主要な部屋」について提示するようあるが、居住空間については、いわゆる居室(ホテル専有部、住宅専有部)だけでなく、共用部など提案の内容を説明するために必要な部屋も居住空間とみなして説明してもよいか。	ご質問のとおりです。
628	様式48の用紙サイズ	別紙4 提案様式集	57	9	5_ (1) (様式48) (脚柱)	「※A4判1枚にまとめること。」とありますが、様式の枠線に2つ折りの線が示されています。「※A3判1枚にまとめること。」が正しいでしょうか。	別紙4提案様式集 p58 様式49も含め、A4判1枚でまとめてください。
629	提案の留意点	別紙4 提案様式集	57	9	様式48	「施設の利用料等について、考え方を含め記載すること」とありますが、様式49にも同様の記載がございます。様式48と様式49で求められる「利用料等」の違いについてご教示ください。	「利用料等」については、別紙4提案様式集 p58 様式49のみの記載としてください。(p57 様式48の記載は不要です。)

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
630	多目的ホール利用料	別紙4 提案様式集	57	10	様式4 8 「施設の利用料等について、考え方を含め記載すること」とありますが、様式4 9にも「当施設の利用料等について、考え方を含め記載すること」と記載があります。それぞれ何を記載すればよろしいでしょうか。	No. 629の質問回答を参照してください。
631	多目的ホールの使用料等	別紙4 提案様式集	58	6	5_ (1) - (様式4 9) 多目的ホールの使用料等に関する提案 様式49「施設の利用料等について、考え方を含め記載すること」は、様式48「施設の利用料等について、考え方を含め記載すること」と内容が重複しておりますが、棲み分けをご教示いただけますでしょうか？利用料等の提案は様式49にまとめて記載してもよいでしょうか？	No. 629の質問回答を参照してください。
632	立体都市公園についての関係官庁との協議	別紙4 提案様式集	63	8	5_ (1) - (様式5 4) 立体都市公園としての考え方 立体都市公園の協議先窓口をご教示ください。	No. 33の質問回答を参照してください。
633	立体都市公園についての関係官庁との協議	別紙4 提案様式集	63	8	5_ (1) - (様式5 4) 立体都市公園としての考え方 「関係官庁との協議状況について記載すること」と記載されていますが、立体都市公園の適用が前提とした事業であり、事業者募集要項で「立体都市公園に関する都市計画については必要な検討・協議後、変更は渋谷区が行う。」と記載されているなかで、事業者として何を協議すればよいのでしょうか。協議すべき内容を具体的にご提示ください。	No. 635の質問回答を参照してください。
634	立体都市公園の協議先	別紙4 提案様式集	63	9	5_ (1) - (様式5 4) 立体都市公園としての考え方について関係官庁との協議状況を記載とありますが、添付資料11には記載がされていません。協議先を教えてください。	No. 33の質問回答を参照してください。
635	行政協議内容の記載	別紙4 提案様式集	63	9	5_ (1) - (様式5 4) 立体都市公園としての考え方について関係官庁との協議状況を記載とありますが、記載する協議内容は、協議の途中経過を記載することになると思いますが、どの程度の具体的な記載を求めているのでしょうか。具体的にあれば教えてください。例えば、提案内容は今後詳細を詰める必要があるが、具体的に立体都市公園として進めて行ける提案となっていることが分かる程度の内容が記載できれば良いのでしょうか。	ご質問のとおりです。アクセシビリティの向上や公園内のバリアフリールート、適切な土被りなど、立体都市公園としての方向性が整合するよう、渋谷区土木部公園課と協議してください。
636	付帯施設	別紙4 提案様式集	64	1	(様式5 5)付帯施設に関する提案 「付帯施設」とは、トイレ等の公園内に設ける建物のことを示すのでしょうか。	付帯施設とは、公園施設を指しています。
637	商業・業務施設の提案	別紙4 提案様式集	64	2	様式5 5 商業施設、業務施設に関する提案をする場合、様式5 5に記載すればよろしいでしょうか。	別紙4 提案様式集 p30 様式21を想定しております。
638	美竹公園における施設の利用料等	別紙4 提案様式集	65	10	(様式5 6)「緑豊かな憩いの場」と一体よなった施設計画及び取組の管理運営方法に関する提案 「施設の利用料等」とありますが、公園内に利用料を徴収するような施設を検討することも良いということでしょうか。	No. 184の質問回答を参照してください。
639	トイレの施設の利用料等	別紙5 提案様式集	65	10	(様式5 7)「緑豊かな憩いの場」と一体よなった施設計画及び取組の管理運営方法に関する提案 「施設の利用料等」とありますが、トイレを有料としてもよろしいのでしょうか。	公園利用者が無料で利用できるトイレとしてください。
640	エリアマネジメント活動実施時の人員	別紙4 提案様式集	75	1	(様式6 6)エリアマネジメントの運営方法等に関する提案 「エリアマネジメント活動実施時の人員について明確に」とありますが、その意図は何でしょうか。	別紙3 審査基準 p9 8のとおり、エリアマネジメントの運営方法等についての評価を行うためです。
641	概要書の「概要」文字数の確認	別紙4 提案様式集	91	25	5_ (3) - (様式8 2) 「※概要は400字程度にまとめること」とありますが、句読点を合わせて400文字以内でまとめることと理解してよろしいか。	句読点を含め、400字程度にまとめてください。
642	環境配慮に関する条件について	別紙5 環境配慮に関する条件書	1	2	「住宅の場合」とは、誘導目標2多様な都心居住を推進の中で、「賃貸住宅」を計画する場合に該当するとの理解で良いでしょうか。また、その場合、建物全体として記載の条件を満たすという理解でよろしいでしょうか。	計画建築物の用途が住宅（住宅その他エネルギーの使用の状況に関してこれらに類するものをいう。）である場合は、「住宅の場合」を適用します。よって、建物全体としての条件となります。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
643	緑被率について	別紙5 環境配慮に関する条件書	1	3	(2)緑化の推進 「緑化基準値(XG)35%を達成」とありますが、別紙6では「緑被率25%以上」と規定されています。それぞれ、都有地及び区有地では「都有地面積に対する35%以上」、美竹公園では「25%以上」の緑被率が求められてい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。その他条例等に基づき、敷地全体の緑化の考え方については、別途、担当部署にご確認ください。	
644	緑化基準値	別紙5 環境配慮に関する条件書	1	4	(2)緑化の推進 「緑化基準値35%」とありますが、これは美竹公園を含まない値でしょうか。	No. 643の質問回答を参照してください。	
645	緑化率	別紙5 環境配慮に関する条件書	2		樹木及び植栽 本計画地における緑化率は美竹公園25%以上、その他敷地35%を達成(別紙3)との理解でよろしいでしょうか。	No. 643の質問回答を参照してください。	
646	遊戯施設ストーリー	別紙5 環境配慮に関する条件書	3		遊戯施設 「国際交流のシンボルとなるようなストーリー性のある遊戯(中略)、渋谷区がストーリーをつくることを想定しています」とありますが、各事業者に対して同じストーリーを協議時にご教示いただけるのであれば、各事業者共通項目として本質議回答時にお示しください。	No. 188の質問回答を参照してください。	
647	デザイン遊具	別紙5 環境配慮に関する条件書	3		遊戯施設 「オリジナルな遊具をデザイン」とありますが、デザイナー等の指定はございますでしょうか。また、この遊具は事業開始までに公園内に固定・設置される必要がありますでしょうか。	デザイナーの指定はありません。公園の供用開始までに設置してください。	
648	緑化率	別紙5 環境配慮に関する条件書				緑化面積について、新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に対しては、都有地面積をベースとして(35%)進めてよいとのことですが、渋谷区緑化計画や渋谷区土地利用調整条例については事業場所全体を対象とすべきでしょうか。	担当部署にご確認ください。
649	公園整備費	別紙5 環境配慮に関する条件書		3		公園施設整備費(469,000,000円)についての内訳を開示願います。	No. 247の質問回答を参照してください。
650	広場面積について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	1	27	2_<共通事項> 美竹公園について最低限必要な広場の面積を教えてください。	提案によります。	
651	公園の設備	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	2	2_<共通事項> 「地元町会等と調整」とありますが、事業者が行うということでお間違いないでしょうか。	地元町会等との調整については、渋谷区と事業者が連携して行います。	
652	地盤整備について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	10	2_<地盤整備> 美竹公園の地盤の高さは、平成5年の高さを公園平均地盤で下回ればよいでしょうか。各ポイントごとの高さで下回ることが必要でしょうか。	No. 186の質問回答を参照してください。	
653	バリアフリールートについて	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	10	2_<地盤整備> バリアフリールートは美竹公園内で完結したルートとする必要があるか教えてください。	公園内に限らず、周辺道路とのバリアフリールートの確保が望ましいです。	
654	既存地下施設への浸水対策	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	14	2_<地盤整備> 既存地下施設とは具体的に何を示すのか、ご教示ください。添付資料5において、美竹公園も除去範囲に含まれています。残すべき施設がある場合はご教示ください。	「既存地下施設」は「地下施設」の誤りです。公園の地下に整備される多目的ホールを指します。	
655	車両出入口	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	27	2_<園路> ここに記載されているメンテナンス車両や緊急車両の出入口も北側道路に設けることはできないのでしょうか。不可の場合、道路から直接ではなく、都有地経由のアクセスでもよろしいでしょうか。	事業者募集要項 p12 第3-2-(1)-スに記載の「車両出入口」は、附置義務駐車場についての条件になります。緊急車両等の出入口については、敷地内からのアクセスも含め、適切な場所に設置してください。	
656	緑被率の定義	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	32	2_<樹木及び植栽> 緑被率は渋谷区みどりの整備方針で定義されているものと考えてよろしいでしょうか。その際、既存の植栽帯や既存樹木の樹冠は緑被面積に算入できると考えてよろしいでしょうか。また、必要面積は公園面積の25%以上と考えてよろしいでしょうか。	渋谷区環境政策部環境政策課の緑化計画作成の手引(平成29年度版)に基づき、計画してください。必要面積は、ご質問のとおり、公園面積の25%以上を確保してください。	
657	緑被率について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	32	<樹木及び植栽> 芝生は緑被率を算定するための植栽面積としてみることができると考えてよろしいでしょうか。	No. 656の質問回答を参照してください。	
658	緑被率について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	2	32	<樹木及び植栽> 総合設計制度適用の場合、「緑化計画作成の手引き(平成29年度、渋谷区発行)」に従い緑被率は35%以上必要という理解でよろしいでしょうか。	緑化計画作成の手引には、総合設計制度等適用関連の建築物についての地上部(敷地)の緑化面積の算定式が示されていますが、公園部分の取扱等詳細については、担当部署にご確認ください。	
659	既存樹木	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	2_<樹木及び植栽> 「樹木が支障となる場合」と記載があります。既存樹木の位置や大きさ、樹種など詳細をご提示ください。	現地でご確認ください。	
660	整備樹木	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	2_<植栽及び植栽> 樹木について、記念樹、保存樹等はありませんか。	ありません。	
661	既存樹木について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	<樹木及び植栽> 既存樹木の位置については、「添付資料4-2」記載の樹木の位置と考えてよろしいでしょうか。	現況と一致しておりません。	
662	既存樹木について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	2_<樹木及び植栽> 既存樹木の位置、芝付の高さ、樹種、形状がわかる資料があれば頂けないでしょうか。	No. 659の質問回答を参照してください。	
663	既存樹木の保存等について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	2_<樹木及び植栽> 既存樹木、植栽のうち、必ず保存・移植しなければならないものはございますか。ございましたら図示願います。	No. 664の質問回答を参照してください。	
664	既存樹木について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	<樹木及び植栽> 既存樹木の保存または撤去については事業者の提案に委ねられてい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。	

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
665	既存樹木について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	6	2_<樹木及び植栽> 既存樹木の取り扱いについて、計画にあたり必ず残す必要のある本数等の条件があれば教えていただけますでしょうか。	No. 664の質問回答を参照してください。
666	遊戯施設について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	9	2_<遊戯施設> 導入する遊具の具体的な数量があれば教えていただけますでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
667	遊戯施設について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	10	2_<遊戯施設> 遊具に国際性やストーリー性が求められるとありますが、どのような背景に基づきこのような要件が設定されているのか教えていただけますでしょうか。	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書 p3 <遊戯施設>に記載のとおりです。
668	遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	10	2_<遊戯施設> 遊戯施設の選定について、子供の意見を取り入れる、渋谷区内に大使館のある国と連携するなどしてストーリーを作るための渋谷区との協議は、事業者決定後という認識でよろしいでしょうか。その場合、提案する内容は協議方針等を示すということだけで足りるということでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
669	遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	10	2_<遊戯施設> 「ストーリー性の有る遊具」とありますが、年齢層により使用者が特定されます。インクルーシブと子供の意見とどちらが重要視されますか。	No. 188の質問回答を参照してください。
670	遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	11	2_<遊戯施設> 渋谷区内に大使館のある国との連携については、事業者決定後に渋谷区にてご調整くださるという認識でよろしいでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
671	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「渋谷区内にある大使館のある国と連携する」とありますが、具体的にはどのような連携を予定しておりますでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
672	遊戯施設のストーリー性	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「渋谷区内に大使館のある国と連携するなどして」とありますが、国際交流の対象となる国は渋谷区と関連があることが求められますでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
673	遊戯施設について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 渋谷区内に大使館のある国と連携するとの記載がありますが、どこか1つの国と連携するという想定でしょうか。もしくは複数の国との連携を想定しているのでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
674	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「渋谷区内にある大使館のある国と連携する」とありますが、提案時は想定でよろしいのでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
675	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「渋谷区内にある大使館のある国と連携する」とありますが、具体的な協議を始めても良いということなんでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
676	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「子供の意見を取り入れるとともに」とありますが、どこの子供を対象として意見を踏まえればよろしいでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
677	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	2_<遊戯施設> 「子供の意見を取り入れるとともに」とありますが、子供にヒアリングをした結果等はありますか。	No. 188の質問回答を参照してください。
678	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	3_<遊戯施設> 「子供の意見を取り入れるとともに」とありますが、計画地周辺の子供たちへのヒアリングは独自で行ってもよろしいでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
679	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	3_<遊戯施設> 「子供の意見を取り入れるとともに」とありますが、提出までに子供へのヒアリングをした意見を取り入れた提案書が必要ということでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
680	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	12	3_<遊戯施設> 「子供の意見を取り入れるとともに」とありますが、どこに住んでいる子供の意見でしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
681	遊戯施設について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	13	2_<遊戯施設> ストーリー性のある遊具に関し、「詳細は渋谷区と協議してください」とありますが、渋谷区との協議は提案前と提案後どちらを想定していますでしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
682	ストーリーの協議	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	13	2_<遊戯施設> 「渋谷区がストーリーをつくることを想定しています。詳細は渋谷区と協議してください。」とありますが、区とのストーリーの協議は提案前に必要でしょうか。	No. 188の質問回答を参照してください。
683	遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	21	2_<遊戯施設> 森林木材の計画伐採木材等の使用した場合のライフサイクル費用は指定管理者費用に折込等の計画が必要でしょうか。	実際の維持管理に必要な費用をご提案ください。
684	指定管理期間	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	31	2_公園整備に関する条件_公園トイレ 「トイレ機能を事業場所内に確保」とありますが、地上だけでなく、来場者がアクセスできる地下の提案も可能ですか。	公園利用者のトイレ機能が確保できれば、場所の指定はありません。
685	公園施設設置の協議	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	3	33	2_<公園トイレ> 公園施設の設置に関する各担当部署との協議は、提案前に必要でしょうか。	提案前に協議を行ってください。
686	美竹公園の遊戯施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	4	22	2_<既存公園施設> 「支障となる既存公園施設については撤去」とありますが、これは既存の球形の遊具も含まれるのでしょうか。	既存の球形の遊具の記憶を継承することを条件としていますが、当該遊具自体の保存は条件ではありません。支障となる場合には撤去して構いません。
687	既存占用物件について	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	4	26	2_<既存占用物件> 既存占用物件の各所有者を明示していただけますでしょうか。	渋谷区土木部公園課にお問い合わせください。



No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			項目
688	美竹公園雨水流出抑制施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	5	4	2_<その他>	雨水流出抑制施設は、公園敷地外に整備しても良いのでしょうか。	申請は一括でも構いませんが、公園部分(2,803.54㎡)と公園以外の部分(6,867.27㎡)で分けて必要な流域対策量を算出し、それぞれの区域で整備してください。雨水の浸透施設又は雨水の貯留施設の設置の考え方など詳細については、渋谷区道路課計画係と協議してください。
689	雨水流出抑制施設の設置場所	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	5	4	2_<その他>	「公園内に雨水流出抑制施設を設置」とあるが、公園外の複合施設の底盤部に設置してはいけないのか。	No.688の質問回答を参照してください。
690	美竹公園雨水流出抑制施設	別紙6 美竹公園の整備に関する条件書	5	4	2_<その他>	雨水流出抑制施設を公園地基地外に整備した場合も、公園整備費用として上限469,000,000円の中で区が負担する費用と考えてよろしいでしょうか。	公園内に整備する、公園の雨水流水施設のみ含まれます。
691	公園における収益事業の制限	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	10	I_1 指定管理者制度導入の趣旨	イベント等の実施により、指定管理者が収益事業を行う前提で検討をいたしますが、行ってはいけない内容等ご指定があればご教示ください。	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項p11-2に記載の公園の設置目的に合致し、公序良俗に反しないものとし、実施に際してはあらかじめ区と協議することとしています。
692	公園指定管理者の指定期間	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	20	I_4 指定期間	「指定期間5年間(予定)」とありますが、5年以降の方針は現時点では未定でしょうか。	No.38の質問回答を参照してください。
693	指定管理料	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	21	I_4 指定期間	指定期間が「5年間」とありますが、指定管理料の支払いも5年間なのでしょうか。	指定管理料の支払いは、指定管理期間となります。支払い方法については、No.259の質問回答をご参照ください。
694	指定管理期間	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	21	I_4	今回の全体方針に基づいた長期継続的な公園管理が望ましいと考えますが、当初指定管理期間「5年間(予定)」を延長する考えはありますか。	No.38の質問回答を参照してください。
695	指定管理期間	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	21	I_4	指定管理期間「5年間(予定)」を延長する考えはありますか。5年後管理期間満了後は再公募がなされるとの理解でよろしいでしょうか。	No.38の質問回答を参照してください。
696	指定管理料参考額の根拠	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	28	I_5	指定管理料の参考額の記載がありますが、概ねの内訳、もしくは想定されている項目を開示頂くことは可能でしょうか。	No.256の質問回答をご参照ください。
697	美竹公園の維持管理費	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	1	28	I_5	区から受領する指定管理料は、その一部を管理運営方針に従い企画するイベント等のエリアマネジメント活動費用に充ててよろしいでしょうか。	指定管理料は、あくまでも公園の維持管理に要する費用となります。自主事業等のイベント費用は指定管理者の負担となります。
698	美竹公園の陳情対応について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	2	8	II_1-(1)_イ	「公園の陳情対応に関すること」とはどのようなことを指すのか具体例をお示しいただけますでしょうか。	公園に関する全てのクレームや要望などを指します。
699	指定管理者業務	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	2	18	II_1-(3)自主事業	自主事業に於いて、有料事業として収益が出た場合は占用料金支払後の残額は指定管理者の収益としてよろしいでしょうか。	収益還元の割合については、今後の協議となります。
700	指定管理自主事業経費について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	2	21	II_1-(3)	自主事業は指定管理者の負担とありますが、自主事業に係る経費を提案する「運営経費」の内数に含めることは出来ないということでしょうか。	No.697の質問回答をご参照ください。
701	指定管理者業務	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	2	23	II_1-(4)職員体制	指定管理者の管理体制としては警備を含めた24時間勤務となるのでしょうか。	地域住民及び来街者が安心・安全に公園を利用できるような体制若しくは設えとしてください。詳細は、渋谷区土木部公園課と協議してください。
702	管理責任の分担について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	5	9	II_3-(4)②-3_(1)	物品費、人件費等、指定管理者の責任範囲を超える物価変動について、年度ごとに指定管理料の協議に応じていただくことは可能でしょうか。	都度協議を行います。
703	指定管理の収入について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	7	8	II_4_(2)	ここでの参加者とは誰を指すでしょうか。また徴収する対象は誰となるのでしょうか。	ともにイベント参加者を指します。
704	指定管理期間終了時について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	8	15	III_1-(2)	「美竹公園指定管理申請者は、渋谷一丁目地区共同開発事業において、区と定期借地権設定契約を締結する事業者と共同事業者として申請する必要があります」とありますが、5年間と予定されている指定管理期間終了時に再度公募が行われる際に、現指定管理者としての加点項目等の想定がありましたら、ご教授いただけますでしょうか。	No.38の質問回答を参照してください。
705	指定管理共同事業体について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	8	17	III_1-(2)	「資格を有する者」は複数者いても構いませんか。	構いません。
706	指定管理共同事業体について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	8	17	III_1-(2)	代表者は「事業者」でなければならない、等の規定はない(提案に委ねられている)と理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
707	計画書類ページ数について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	13	1	III_1-(5)③	「A4判(両面印刷2枚まで)」とのことですが、最大4ページまで使って良いと理解してよろしいでしょうか。	ご質問のとおりです。
708	書類の提出期間について	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	13	19	III_1-(7)①	提出期間の想定時期はいつ頃でしょうか。準備、制作に時間がかかるため、ある程度の日数は必要であると考えております。	提出期間を定めた際には、事前にお知らせする予定です。
709	事業予定者とは?	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	13	20	III_1-(7)_書類の受付	ここの20行目に初めて出てくる「事業予定者」とは何でしょうか。	事業者募集要項 p4 第1-7 事業の進め方に記載の事業予定者を指しています。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
710	指定管理者候補者とは？	別紙7 渋谷区立美竹公園指定管理者申請要項	13	30	III_2_指定管理者候補者の選考・選定 ここで初めて出てくる「指定管理者候補者」とはどのような段階の何を指すのでしょうか	指定管理者選定委員会での選定後、正式に指定管理者の指定を受ける区議会での議決までの間を指します。
711	公園の運営時間等について	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	2	6	4_問合せ等対応時間 公園の開園時間、夜間の運営について方針をご教示ください。	公園の運営方針については、現時点では未定です。整備計画及び管理体制から総合的に判断し方針を決めていくこととなります。公園が良好に管理運営できる内容でご提案ください。
712	美竹公園の運営時間	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	2	7	4 美竹公園の運営時間を決める上の方針がありましたらご提示ください。	No.711の質問回答を参照してください。
713	開園時間について	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	2	7	4_問合せ等対応時間 「開園時間の間は、利用者からの問い合わせ等に対応できる体制を整えること」との記載がありますが、想定している開園時間を教えていただけますでしょうか。	No.711の質問回答を参照してください。
714	開園時間について	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	2	7	4_問合せ等対応時間 「開園時間の間は、利用者からの問い合わせ等に対応できる体制を整えること」との記載がありますが、夜間・深夜も利用可能とした場合も開園時間のすべての時間に利用者からの問合せ等に対応できる体制を整える必要があるということでしょうか。	ご質問のとおりです。
715	美竹公園におけるペット連れの来園	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	3	14	8_(2)-ア_(イ) ペット連れでの来園に関する制限がありましたら、ご提示ください。	特にありません。
716	美竹公園における防犯カメラの設置	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	3	22	8_(2)-ア_(オ) 公園内における防犯カメラ設置の基準がありましたら、ご提示ください。	特にありません。
717	指定管理者業務	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	4	14	8_(2)-オ_区民やボランティア等との共同事業の推進 現在活動している区民団体、ボランティアを教えてください。	都市公園法第5条第1項による許可を得て、自主管理花壇の管理をいただいている団体が1団体あります。
718	美竹公園での自主事業	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	4	20	8_(2)-カ 自主事業として物販を検討するにあたり、商材について定義や基準がありましたらご提示ください。	自主事業の内容については、都度協議となっております。
719	美竹公園における自主事業	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	4	21	8_(2)-カ_自主事業 自主事業を実施する場合の区への占用料金について㎡あたりの単価あるいは時間あたりの単価等基準になるものはありますでしょうか。	渋谷区都市公園条例に基づき、93円/㎡（令和3年10月時点）です。
720	美竹公園におけるゴミ箱設置	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	5	24	10_(2) 公園内におけるゴミ箱設置の基準がございましたらご提示ください。	特にありません。
721	美竹公園の修繕費用	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	6	5	10_(7) 施設修繕 ①②③の費用も区が負担するのでしょうか？	指定管理料に含みます。
722	施設維持管理	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	6	6	10_(7) 施設修繕 施設修繕に於いて、消耗品や部品交換、使用電気、水道等、今迄の実績資料をいただけますでしょうか。	現在の美竹公園における実績（年額）は以下のとおりです。 光熱水費：約593,000円/年（直近3か年の平均値） その他は少額ですが、詳細は渋谷区土木部公園課にお問い合わせください。
723	美竹公園の施設修繕費	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	6	10	10_(7) 指定管理者が負担する施設修繕費として1件あたり130万円（税込み）とありますが、他の指定管理事例では1件あたり30万円程度が多いと思料しますが、その根拠や想定されている内容等をご教示頂けますでしょうか。	随意契約で行える金額の上限が130万円（税込み）のためです。
724	施設維持管理	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	6	25	11_(1) 留意事項_イ 殺虫剤不使用との事で、近隣に対しても不使用による予防措置を行わない事による事後対応の旨はクレーム対応の観点から予め、施設内に公示する必要がありますか。	公示については指定管理者の判断によりますが、病害虫等が発生しないように維持管理してください。
725	施設維持管理	別紙8 渋谷区立美竹公園指定管理者業務仕様書	13	7	17_管理体制 管理体制に於いて、資材小屋、管理事務所等は無償貸与との考えでよろしいでしょうか。	区として無償貸与はしません。
726	現況高低について	添付資料1-2 敷地配置図			敷地配置図 事業場所および周辺道路の正確な高さ関係がわかる高低測量図があれば開示下さい。	敷地高低測量図はありません。
727	地盤面の高さ	添付資料1-2 敷地配置図			添付資料1-2の北西の角のTPが20.2、南西の角が20.7とありますが、添付資料4-1の北西の角の高さ表示が8.239、南西の角が7.86とあり、正確な地盤面の高さが把握できません。設計上必要となるので、正確な地盤面の高さを示した資料の開示をお願いします。	添付資料4-1のレベルの表記の基準については、No.737の質問回答を参照してください。なお、敷地高低測量図はありません。
728	地盤データ(柱状図)	添付資料1-3 測量図(児童会館跡地)			計画地の地盤データ(柱状図)は開示していただけるのでしょうか。	資料はありません。
729	高低測量図、真北測量図の開示	添付資料1-3 測量図(児童会館跡地)	1		今回、土地の高低差が分かる資料(高低測量図)、真北測量図が示されていない。計画上必要なため、公表してほしい。	資料はありません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答	
		資料名	頁数	行数			
730	高低測量図、真北測量図の開示	添付資料1-4 測量図(旧第二美竹分庁舎)	1		今回、土地の高低差が分かる資料(高低測量図)、真北測量図が示されていない。計画上必要なため、公表してほしい。	資料はありません。	
731	高低測量図、真北測量図の開示	添付資料1-5 測量図(美竹公園)	1		今回、土地の高低差が分かる資料(高低測量図)、真北測量図が示されていない。計画上必要なため、公表してほしい。	資料はありません。	
732	交番用地の扱い	添付資料1-5 測量図(美竹公園)			今回交番用地が計画地から除外されており、交番用地は隣地扱いと事業実施方針に関する質問回答書で回答がありました。隣地斜線等が発生するというのでしょうか。	ご質問のとおりです。	
733	事業の流れについて	添付資料3 事業の流れ	1		「美竹公園の都市計画手続き及び都市計画変更」と「定期借地権設定契約の締結」の順序が入れ替わる可能性はどのような場合に想定されますでしょうか。	基本的には、都市計画変更後の定期借地権設定契約の締結を考えていますが、都市計画変更前の定期借地権設定契約の締結も可能です。	
734	定期借地権設定契約の締結時期	添付資料3 事業の流れ	1	18	「契約締結後に都市計画変更となる可能性もあります」とのことですが、契約締結後、立体都市公園制度が都市計画決定するまでの期間は、美竹公園敷地に対して地代は発生しないとの理解でよろしいのでしょうか。	別紙2契約条件書 別紙A基本協定書 p7 第4条第1項(6)に記載の「定期借地権設定契約始期」とは、「定期借地権設定契約日」とは限らず、別紙2契約条件書 別紙C定期借地権設定契約書 第4条第1項に定める引渡しの初日から地代は発生します。	
735	美竹公園の地盤の高さ	添付資料4-1 平成5年の美竹公園			事業実施方針に関する質問回答書のNo339にて、TP22.5を超える整備は不可と回答されています。添付資料4-1に記載されている地盤の高さとTPとの関係をお示しください。	事業実施方針の質問回答書では、「美竹公園は場所によってレベル差があります。平成5年の美竹公園の地盤の高さをTP20.0～22.5とした場合、TP20.0～22.5の間での整備であれば地盤の高さは変更していないということでもよろしいでしょうか。例えば美竹公園全域をTP20.0で整備することは可能でしょうか。」という質問に対し、「平成5年の美竹公園の地盤の高さをTP20.0～22.5とした場合、TP20.0のポイントはTP20.0以下、TP22.5のポイントはTP22.5以下とし、地盤を下げる整備は可能です。ただし、建築物が公園に出てこないよう、土地として扱える設えとしてください。TP22.5を超える整備は不可とします。」と回答しています。TPは実際の表記とは異なります。	
736	平成5年時点と現況の美竹公園の違い	添付資料4-1 平成5年の美竹公園			平成5年の美竹公園は、交番廻りや西側道路からの出入口や階段形状など、現況と若干異なる部分があるように見受けられます。現況の公園の状況がわかる図面をご提供いただけないでしょうか。	別紙4提案様式集 p2 様式Bを提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。	
737	レベルの基準	添付資料4-1 平成5年の美竹公園	1		資料中のレベルらしき表記はどこを基準としたものなのか。凡例等でレベルの基準を示してほしい。	T1を10.0mと設定しています。	
738	レベルが記載されていない部分のレベル判断	添付資料4-1 平成5年の美竹公園	1		今回、平成5年の美竹公園の地盤高さ以下とする必要があるとのことだが、資料中のレベルらしき表記は計画を行うには数が少ないと考える。記載されていないレベルの部分はどのように判断されるのか。各事業者で判断にばらつきが出ないようにするためにはもう少し、詳細なレベルを記載した資料が必要と考える。	No.186の質問回答を参照してください。	
739	美竹公園レベル	添付資料4-1 平成5年の美竹公園			添付資料4-1の美竹公園のレベルについて T.P.を基準とした表記ではないと考えられますが、KBMの情報をいただけますでしょうか。	No.737の質問回答を参照してください。	
740	旧第三庁舎建物の基礎等の残置物	添付資料4-2 美竹公園の既存占用物件等	1		記載の『閉鎖中』の地下には旧第三庁舎建物の基礎等の残置物は存在しないとして宜しいでしょうか。	旧第三庁舎等の基礎等の残置はございませんが、閉鎖中の区域内に、添付資料4-1 平成5年の美竹公園に示している北側の階段の一部が残置されています。詳細は現地でご確認いただき、ご不明な点は、渋谷区土木部公園課にお問い合わせください。この階段の撤去費については、美竹公園の撤去費用として、美竹公園の整備費の上限価格に含まれています。	
741	整地範囲	添付資料5 旧第二美竹分庁舎除却範囲図			整地範囲の詳細な範囲と具体的な整地内容をご提示ください。	整地範囲については、参考資料1-3と添付資料1-4をご確認ください。整地内容は、詳細は協議となります。	
742	記念碑	添付資料7-2 渋谷区立渋谷小学校の校歴等(一覽)			界標や門柱等歴史を伝承するものに対しての此方で作る保存方法等に何か要望はありますか。	No.233及びNo.235の質問回答を参照してください。	
743	地歴に関する資料について	添付資料10 地歴に関する資料		地歴に関する資料全般	地歴の根拠資料自体の開示はしていただけないのでしょうか。	公表する予定はありません。	
744	地歴に関する資料について	添付資料10 地歴に関する資料	2	24	土地の地歴	下水道法及び東京都下水道条例に基づく届出事業場名簿(令和2年3月31日現在)によりますと、事業場名「渋谷区保健所(渋谷区役所仮庁舎) 業種略称「試験研究」として届出がなされているようですが、保険所としての利用詳細及び特定有害物質等の使用履歴・保管履歴等の開示をお願いします。	仮庁舎において特定有害物質等を使用した検査は行っていません。
745	既存地下躯体について	参考資料1-1 既存地下躯体等の状況(都有地)	2		参考資料1-1-2	砕石敷きとされていない部分以外は地下躯体内が空洞になっていると見受けられます。空洞となっている既存地下躯体内(ピット内含む)に雨水等は溜まっているものと考えて宜しいでしょうか。	雨水等が溜まっている可能性も考えられます。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
746	都有地の既存地下躯体の杭長	参考資料1-1 既存地下躯体等の状況 (都有地)	25		図面下部の杭長と杭本数の表が一部しか表示されておりませんので、全てを表示したものをいただけないでしょうか。	別紙4 提案様式集 p2 様式Bを提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。
747	土質柱状図について	参考資料1-1 既存地下躯体等の状況 (都有地) 参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)			旧第二美竹分庁舎以外の敷地の土質柱状図(ボーリングデータ)があればいただけないでしょうか。参考資料鶴1-3は添付されていましたが、参考資料1-1、参考資料1-2には添付されていませんでした。	資料はありません。
748	既存地下躯体図面について	参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)	1	参考資料1-2-1	「既存のまま(床、天井についてはK-057による)」との記載がありますが、K-057とはどの資料を示していますか。ご教示ください。	別紙4 提案様式集 p2 様式B配布資料受取希望書を提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。
749	既存地下躯体図面について	参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)	2	参考資料1-2-2	1階平面図には全て撤去と記載されており、既存断面図を読み取ると1階床は撤去されていないように見受けられます。1階床より上階は撤去されており、1階床以深は残置されていると考えて宜しいでしょうか。	ご質問のとおり、1階床スラブ残置でそれより上部を撤去しています。参考資料1-2-6, 7, 8, 9が正です。
750	改修床仕上げについて	参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)	21	参考資料1-3-21	改修前の床材撤去がなく、改修後に新設床仕上げを行っている箇所がございます。改修前の床材を残置しその上に新設床材を施工していると考えて宜しいでしょうか。	仮庁舎新築時は床材撤去新設しています。改修時は2階北端の事務室3室を既存上貼りとしています。
751	区有地の既存地下躯体の杭長	参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)	25		基礎工法欄の杭長について、もう少し文字を鮮明にしたものをいただけないでしょうか。	別紙4 提案様式集 p2 様式B配布資料受取希望書を提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。
752	区有地の既存地下躯体に関する資料の開示	参考資料1-2 既存地下躯体等の状況 (区有地)	25		柱状図に特記されている「構-23」を開示していただけないでしょうか。	別紙4 提案様式集 p2 様式B配布資料受取希望書を提出した企業に別途追加配布いたします。詳細は事務局にご確認ください。
753	既存床仕上げについて	参考資料1-3 旧第二美竹分庁舎の状況 (区施設)	7	参考資料1-3-7	第二美竹分庁舎改修内装床仕上げの表にて、床仕上げ部分で記載に不備が見受けられます。仮設第一庁舎建設工事図面参考資料1-3-126と同様に、仕上げ種別と細番号欄では「NC、CT 特記なき限り2.0t」と考えて宜しいでしょうか。	ご質問のとおりです。
754	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	4	No. 23	「美竹公園の再整備」について、体育館を地下に再整備となると美竹公園の既存樹木は移植または伐採になると思いますが、保存・移植する必要のある樹木はありますか。	No. 664の質問回答を参照してください。
755	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	16	No. 95	美竹公園内について歩道状空地を整備する場合、既存擁壁を撤去し、歩道状空地の奥に新設の擁壁を設置する必要があります。この場合、歩道状空地部分は現状の公園の地盤レベルから低くなりますが、これは、12ページの第3の2の(5)のウに記載がある「ただし、バリアフリールート確保のため、地盤面の高さの変更については、この限りではない」に該当しますか。また、この行為は、開発行為に該当しますか。	美竹公園内の歩行者ネットワークは、公園の機能(園路等)として設える必要があります。詳細は、渋谷区土木部公園課と協議してください。また、事業者募集要項 p14 第3-2-(5)-ウのとおり、公園の地盤を下げる整備は可能です。開発行為に該当するかについては、担当部署へご確認ください。
756	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	36	No. 234	都市開発諸制度等の活用を前提とした提案内容について、一般法規での提案内容と比較した場合、実現可能性の観点から審査にて減点となる等の影響はございますか。	審査については、審査基準に記載のとおりです。評価基準について、公表する予定はありません。
757	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	39	No. 250	最小床面積として、(2)のアは1,000㎡以上、(2)のイは500㎡以上、(3)は3,000㎡以上との条件がありますが、条件を満たしていれば、面積の大小ではなく、企画内容で評価いただけるという認識でよいでしょうか。	審査については、審査基準に記載のとおりです。評価基準について、公表する予定はありません。
758	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	69	No. 439	現在、区立美竹公園においては、昼夜問わず不法占拠者が存在する認識があります。基本協定において、「美竹公園を違法に占拠する者については、渋谷区が立ち退きを対応し完了した上で定期借地権設定契約を締結する。」という趣旨の条文が記載されるという理解でよろしいでしょうか。	基本協定については、別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書に記載のものを前提としています。
759	事業実施方針質問回答書の内、募集要項で示す予定であったが、回答されていない項目	事業実施方針に関する質問回答書	69	No. 442	「基本協定締結」後「借地契約締結」までに事業者起因しない事由で予め決められた期日に契結できなかった場合、違約金等のペナルティは無いとの理解でよろしいでしょうか。	ご質問のとおり、事業者起因しない場合は、違約金は発生しません。

No.	質問タイトル	該当箇所			質問	回答
		資料名	頁数	行数		
760	事業実施方針 質問回答書 の内、募集要項 で示す予定で あったが、回 答されていない 項目	事業実施方針に 関する質問回答 書	78		No. 500  埋蔵文化財の調査、土壌汚染対策等が数年間に 及ぶ場合、借地料の減免などの協議、事業者か らの辞退は可能でしょうか。	No. 358の質問回答を参照してください。協議解約 については、別紙2 契約条件書 別紙A 基本協定書 p15 第28条に記載のとおりです。

質問書受付期間：令和3年9月1日（水）、2日（木）

受付件数：質問 760件、意見の表明 6件

※意見の表明と解されるもの6件については回答しておりません。

※「No.」及び「回答」欄以外については、受け付けた質問書に記載のとおりとしています。