

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

事業者募集要項等

質問回答書

平成30年5月

東京都都市整備局

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1		2 事業者募集要項	2	23	第2.4.(1) 第2.4.(2)	導入する事業者や医療・福祉施設、カフェ施設などの営業時間に配慮は必要でしょうか。	事業の目的を踏まえ、応募者にて判断して下さい。
2	休業日について	事業者募集要項	2	23	第2.4.(1) 第2.4.(2)	導入する事業者や医療・福祉施設、カフェ施設などの休業日の設定は可能でしょうか。	事業の目的を踏まえ、応募者にて判断して下さい。
3	提案書提出方法	事業者募集要項	6	17	第2.3.(8)	提出物のまとめ方として、A4、A3は別々に閉じるのか、A3折り込みとして一式まとめて閉じるのか、どちらの方法がよろしいでしょうか。	提案書は、A3版の書類はA4版折込みとし、一式にまとめてファイリングをお願いいたします。また、添付資料はそれぞれにコピーの添付をお願いします。
4	事業者代表企業	事業者募集要項	6	31	第2.4.(2)_ア	民間企業グループで参加する場合の代表者は、SPC(特定目的会社)でも可能でしょうか	SPCを設立しての応募も可能ですが、本事業は事業期間を通して、責任ある事業者により一体的な複合施設の管理運営が行われることを期待しております。そのため、募集要項においては事業用定期借地権の譲渡及び定期転賃借権の設定を認めておりません。 事業の目的が確実に達成できる提案をお願いいたします。
5	事業応募者の資格要件	事業者募集要項	6	35	第2.4.(3)_ア	設計を複数の構成員(企業)により行う場合は、そのうちのひとつの構成員が資格要件を満たせばよろしいでしょうか。	複数の設計者での設計は可能ですが、各々の設計者において、設計に関する資格要件を満たすことが必要です。
6	応募者の資格要件について	事業者募集要項	6	36	第2.4.(3)	「構成員にア～エの要件を満たしている企業が含まれていること」とあるが、全項目の構成員が必要でしょうか。	全項目の構成員が必要です。なお、No.5の回答も参照願います。
7	大規模集客施設の定義	事業者募集要項	10	5	第3.1.(3)	第二種住居地域では、基準表別表第二(ハ)項第六号の用途に供する部分が1万㎡を超えるものは建築できませんが、下記の用途はそれに該当しないものとして1万㎡規制とは別の計画が可能でしょうか 1. スポーツクラブ 2. ホテル 3. 温浴施設	関係機関との事前協議の上、実現可能な提案をお願いいたします。
8	施設の計画規模	事業者募集要項	10	16	第3.2.(1)_ウ	東敷地と西敷地間の道路は団地内通路とのことですが、計画敷地は2敷地として、それぞれの敷地に対し適法に設定するという考えでよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
9	交通管理者との協議	事業者募集要項	10	17	第3.2.(1)_カ	事業用地の車両出入口及び車両駐車場位置については現在警察協議であります、事業者募集要項から6月28日の提案書提出日までに協議が終わらないことも予見されます。協議中の議事録を提出することでよろしいでしょうか。	協議中の議事録を添付願います。
10	商業施設に関する条件	事業者募集要項	10	33	第3.2.(2)_エ	「荷さばきスペース及び施設用駐車場を計画する。」とありますが、施設用駐車場とは搬入車両が作業する際の駐車スペースという理解でよろしいでしょうか。従業員駐車場については事業者により要否を判断してよろしいでしょうか。	応募者にて法令に従い適切な計画を提案して下さい。
11	医療・福祉施設	事業者募集要項	10	36	第3.2.(3)_ア	「医療施設(診療所)、福祉施設」とありますが、医療施設と福祉施設のどちらも必須なのでしょうか、あるいは、どちらかでも条件を満たすことになるでしょうか	医療施設と福祉施設のいずれかが提案されていれば要件を満たします。
12	開発行為に伴う敷地の扱い	事業者募集要項	11	32	第3.2.(6)_シ	都市計画法の開発協議において道路や公園等の整備が求められ、移管や譲渡が必要となった場合の地代等の取り扱いについてご教示ください。	関係機関と協議の結果、移管や譲渡が必要となった場合の対応については、都と事業者の間で協議することとします。
13	事業用地の返還	事業者募集要項	13	4	第4.1.(4)	「事業者は事業用地を原則として、更地とした上で、都に返還する。」とありますが、添付資料8-3埋設物に関する資料の杭(のうち撤去しなかったもの)、また着工後確認された埋設物(都と協議後残置されたもの)については、埋設状態で返還できるとしてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
14	事業用地の返還	事業者募集要項	13	4	第4.1.(4)	「事業者は事業用地を原則として、更地とした上で、都に返還する。」とありますが、仮に道路側面に擁壁を設置し造成を行った場合、別紙B(現状回復)第19条「(前文省略)ただし、甲が土地を現状に回復させることが適切でない」と認めるときは、現状のまま返還することができる」により、協議を行うことが可能であると解釈してよろしいでしょうか。	返還時に都が判断いたします。
15	事業用地の返還について	事業者募集要項	13	5	第4.1.(4)	「更地とは、地上及び地下の構造物を撤去し、整地した状態とする」とありますが、事業者が整備施設の建設時に除去しなかった「建設に支障のない工物(既存杭・柵等)」についてはそのまま残置して返還と考えてよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
16	返還時の更地の定義	事業者募集要項	13	6	第4.1.(4)	更地として都に返還する業務について、整備施設の建設に支障のなかった工物(既存杭・柵等)や樹木は撤去の必要がないという理解でよいでしょうか	No.15を参照して下さい。
17	賃貸権の譲渡と転賃	事業者募集要項	13	6	第4.3	本項で定借権の譲渡及び土地の転賃ができないとなっておりますが、別紙B 事業用定期借地権設定契約書(案)第11条、及び 別紙4 その他特約条項第5条には都の承認があれば可能な旨の記載があります。そのとおりとして理解してよいでしょうか。	事業用定期借地権の譲渡及び定期転賃借権の設定を想定した提案書の提出及び基本協定の締結は認められません。将来における都の承認については、その時点で都が判断いたします。
18	建物所有について	事業者募集要項	13	26	第4.3	事業用定期借地権の譲渡及び定期転賃借権の設定はできないこととなっているが、事業主が事業用定期借地権の権利を持ったまま、建物の所有権のみを第三者に売却することは可能かどうか。	複合施設の第三者への売却は認められません。

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
19	借地権の譲渡及び転賃借について	事業者募集要項	13	27	第4.3	ここでは事業用定期借地権の譲渡及び定期転賃借権の設定は禁止となっていますが、「契約条件書 16ページ 第4.別紙B 第11条」では、「あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない」となっています。契約書である別紙Bを優先し、書面で承認を受けた場合は可能ということではよろしいでしょうか。	No.17を参照して下さい。
20	借地権の譲渡及び転賃借について	事業者募集要項	13	27	第4.3	ここでは事業用定期借地権の譲渡は禁止となっていますが、グループ企業間で借地権及び建物の譲渡を行うことの検討は可能でしょうか。	グループ企業間での借地権の譲渡は認められません。
21	構成員について	事業者募集要項	13	32	第4.4.イ	選ばれたあとに辞退する場合、損害賠償などのペナルティはあるのでしょうか。	基本協定の締結前であれば、辞退時のペナルティはありません。基本協定締結後は、基本協定の定めるところにより、契約解除による損害賠償が発生します。
22	構成員について	事業者募集要項	13	34	第4.4.ウ	今回弊社が建物を所有し、マスターレシーが一括借り上げの上、エンドテナントへの転賃するスキームを検討していますが、マスターレシーおよびエンドテナントを構成員に加える必要はありますか。	建物転借人を事業構成員に加えることは必ずしも必要といたしません。提案書では、事業スキームにて、それぞれの役割が分かる記載として下さい。
23	構成員について	事業者募集要項	13	35	第4.4.ア	施設が開業後に小売業や建物転借人が変更になるときでも、落選した企業がかかわることは認められないのでしょうか。	変更しようとする企業が落選したグループの構成員である場合は認められません。
24	井戸掘削の可否	事業者募集要項	14	19	第4.5	地下水の井戸を掘削し揚水したい場合、条例に基づき許可取得を前提の上で、土地所有者としての承諾は頂けるでしょうか。	掘削に関する承諾の協議には応じますが、提案内容に起因する損害等については事業者が負う事に留意し掘削の計画をして下さい。
25	温泉掘削の可否	事業者募集要項	14	19	第4.5	温泉井戸を掘削したい場合、掘削の許可を取得するには土地所有者の承諾書が必要となりますが、承諾は頂けるでしょうか。	No.24を参照して下さい。
26	第三者への委託について	別紙1 契約条件書	6	35	第3.4.(2)	事業者は(中略)事業構成員以外の物に複合施設の全部又は重要な部分を委託する場合がありますが、「重要な部分」とは例えば、複合施設におけるキーテナントという解釈でよろしいでしょうか。	重要な部分とは、キーテナントに関わらず、複合施設運営の提案に係るオープンスペース等の部分を想定しています。
27	敷地内の施設について	別紙1 契約条件書	7	4	第3.4.(4)	敷地内(緑地を含め)は夜間に施設をしてよろしいでしょうか。	敷地の管理は応募者にて適切な管理方法を提案して下さい。
28	複合施設の運営及び維持管理	別紙1 契約条件書	7	15	第3.4.(7)	半期末の翌月の[]営業日前まで[]の内容が決まっていればご教示ください。	都と事業者との協議により定めます。
29	事業構成員の役割の定義	別紙1 契約条件書	13	10	第4.別紙A.4	運営維持管理者とは不動産運営管理者であり、商業運営者ではないという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
30	賃料支払について	別紙1 契約条件書	15	17	第4.別紙B 第8条	賃料は毎年度次ではなく、毎月の支払への変更は可能でしょうか。	契約条件書に記載の通りとします。
31	賃料支払について	別紙1 契約条件書	15	18	第4.別紙B 第8条	賃料は、都の発行する納入通知書ではなく、銀行振込みにならないでしょうか。	契約条件書に記載の通りとします。
32	土地の形質の変更について	別紙1 契約条件書	16	17	第4.別紙B 第11条.(2)	土地の形質を変更しないこととありますが、敷地内の切土・盛土はどの位まで可能でしょうか。	複合施設の整備に必要な範囲で切土・盛土を行うことは可能です。関係機関と協議の上、提案して下さい。
33	土地の形質の変更について	別紙1 契約条件書	16	15	第4.別紙B 第11条.(2)	土地の形質を変更しないこととありますが、出入口の位置の変更は可能でしょうか。	出入口の変更は可能です。関係機関と協議の上、提案して下さい。
34	転借人	別紙1 契約条件書	23	13	第4.別紙B 別紙4.第5条.2	建物譲渡契約を締結する転借人は、SPCやリート、ファンドも可能でしょうか。	No.17を参照して下さい。
35	地中障害等	別紙1 契約条件書	28	1	第4.別紙B 別紙4-2.(6)	着工後に埋蔵文化財が発見された場合、事業スケジュールの変更、費用の増加などのリスクは都に帰属するという考えでよろしいでしょうか。	埋蔵文化財が発見され、発掘調査が必要となった場合は都と事業者との間で協議を行います。なお、長房団地は建設時に大規模な発掘調査を実施済みです。新たな調査の要否は関係機関に確認を願います。
36	事業実施体制の評価	別紙2 審査基準	3	9	5.(3).ア	審査項目の「安定的な事業の運営体制」について、テナント企業を構成員に含めて企業グループとして応募したほうが、より高い評価を得ることにつながりますでしょうか。	「安定的な事業の運営体制」については、事業構成員の選定を含め、全体的に評価を行います。
37	賃料の審査	別紙2 審査基準	6	28	7.(4)	比例配点方式の計算方法について、具体的に例示いただけないでしょうか。	最高提案価格提示者を満点(45点)とし、他の提案者の得点は、45点×提案価格/最高提案価格とします。
38	賃料の配点について	別紙2 審査基準	6	29	7.(4)	賃料の審査は比例配点方式とのことですが、1番金額の高かった方を45点満点とし、2位以降の点数は、1位の金額に対する割合に45を掛けた点数という認識でよろしいでしょうか。	No.37を参照して下さい。
39	総合的な評価	別紙2 審査基準	7	2	7.(5)	定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容というのは具体的にどのような事が含まれるのでしょうか。	審査項目にない視点での提案を含め、提案内容を総合的に勘案して審査を行うことを想定しています。
40	提案書の体裁	別紙3 提案様式集	3	14	—	提案書はまとめてファイル閉込み等をするのでしょうか。指定があればご教示ください。	No.3を参照して下さい。
41	応募者グループ名	別紙3 提案様式集	3	15	提案書作成に当たっての注意.1	民間グループ名は具体的な企業名を含んだグループ名としてもよろしいでしょうか。	民間グループ名は企業名を推定できないものとして下さい。
42	企業名等の表記	別紙3 提案様式集	3	21	提案書作成に当たっての注意.6	「5.事業計画及び提案内容等に関する様式」については、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、様式08以降の書式に応募者名又はグループ名を記入する欄があります。どの様に表現すればよろしいでしょうか。	No.41を参照して下さい。

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト事業者募集要項等 質問回答書

番号	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
43	構成員表について	別紙3 提案様式集	14	1	2_様式01	提案書提出時点で、構成員以外の事業者や医療・福祉などの企業名の記載は必要でしょうか。	構成員以外の事業者や医療・福祉などの記載は不要です。また、提案書様式集「5 事業計画及び提案内容等に関する様式」については、事業者構成員を含め、企業名が推定できる内容を記載しないこととします。
44	構成員表について	別紙3 提案様式集	14	1	2_様式01	提案書提出時点で、構成員表に事業者や医療・福祉などの企業名を具体的に記載しなかったときは、審査の優劣に影響はするのでしょうか。	No.43を参照して下さい。
45	構成員の変更	別紙3 提案様式集	14	9	2_様式01 代表者	本質問書を提出した後、(様式D-1)【記載要領】5に「この構成員でのグループ組成を義務付けるものではありません。」と記載されているため、仮に「提案書提出届兼応募者構成員表」提出時に代表企業も含めて変更になっても問題無いという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
46	各構成員の代表者	別紙3 提案様式集	14	31	2_様式01 ※4	構成員となる建設企業は東京都建設工事等競争入札参加資格として、代表権者からの委任により都と契約する代理人が所属する営業所が工事を行うため、今回の提案における構成員には上記に登録される支店での参画とすることでよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
47	対応様式	別紙3 提案様式集	22	8	—	様式08の「対応様式」とは何でしょうか、応募者で作成した様式に記載するという意味でしょうか	様式08のことです。応募者にて作成する必要はありません。
48	様式の枚数	別紙3 提案様式集	22-24	11	5_(1)_様式08	応募者の判断により、適宜改ページを行うこととありますが、様式08は枚数の制限はないと考えてよろしいでしょうか。	枚数の制限はありません。各項目の概要は400字程度にまとめてください。
49	提案書の書き方について	別紙3 提案様式集	23	5	5_(1)_様式08	商業施設、医療・福祉施設の概要には、具体的なテナント名まで必要でしょうか。	No.43を参照して下さい。
50	施設運営主体について	別紙3 提案様式集	25	10	5_(2)_様式09	想定する施設運営主体を具体的に記入することとありますが、ここでの施設運営主体とは不動産管理者・商業運営者どちらをイメージされているのでしょうか。	施設運営主体とは複合施設内で営業を行う、テナント等を想定しています。
51	企業等の表記	別紙3 提案様式集	25	10	5_(2)_様式09	想定する施設運営主体を具体的に記入することとありますが、提案様式集の3ページ21行目「提案書作成に当たっての注意の6」にて、応募企業名及び応募企業を推定できるような内容としないこととあります。代表企業を含む構成員で施設運営主体となりうる企業に関してはどのように表現すればよろしいのでしょうか。	企業の名称は記載せず、業種・業態、事業における役割等を記載願います。
52	提案書の書き方について	別紙3 提案様式集	37	1	5_(3)_様式21 様式22	提案に際して、商業施設、医療・福祉施設の具体的なテナント名は必要でしょうか。	No.51を参照して下さい。
53	施設計画全体に関する提案	別紙3 提案様式集	41	—	5_(4)_様式25	施設計画全体に関する提案について、サイズと枚数に指定は、ありますでしょうか。	A3版2枚以下にまとめることとします。
54	施設計画の概要	別紙3 提案様式集	42	—	5_(4)_様式26	施設計画の概要は、東敷地と西敷地毎に作成することでよろしいでしょうか。	応募者にて提案内容が分かり易い表現として下さい。
55	等時間日影図及び時刻日影図	別紙3 提案様式集	51	—	5_(4)_様式27	等時間日影図及び時刻日影図は、東敷地と西敷地で平均地盤面が異なるが、敷地毎に算定したものを合算してまとめる考えでよろしいでしょうか。	平均地盤面の設定は、原則、建築確認申請で求められるものとして下さい。また、設定根拠がわかる記載して下さい。
56	現況高低測量図	添付資料2			現況高低測量図	事業用地整地前的高低測量図の資料提供を頂きましたが、整地造成後の形状、地盤高さが分かる資料の提供を頂けますでしょうか。	別添資料に示す以外の資料は開示いたしません。
57	既存建物解体後の地盤高	添付資料2				西敷地の既存建物の解体後の計画地盤高がわかる資料をご提供願います	No.56を参照して下さい。
58	借地範囲と既存擁壁の取扱い	添付資料2 添付資料3				西敷地の東側境界(道路状の団地内通路との境界)について、高低測量図と面積測量図を重ね合わせると、既存擁壁から80cm程敷地内側に設定されています。当該擁壁は借地範囲外として現状からの変更ができませんでしょうか。つまり、車両出入口の現状からの変更や、歩行者用のアプローチ導線(階段、スロープ)の新設は計画できないことになるのでしょうか	関係機関との協議の上、実現可能な提案をお願いいたします。なお、道路状団地内通路については、現在建築基準法上の道路ではありませんが、将来における指定を想定した提案として下さい。
59	測量図データ	添付資料3			面積測量図	面積測量図のCADデータをご提供頂けますでしょうか	選定後、事業者予定者に対して貸与します。
60	敷地境界について	添付資料3			面積測量図	東敷地の南側にある⑤地区施設緑地3号用地内には、管理用の境界フェンス等を設けて頂けるという解釈でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
61	土壌汚染について	添付資料7				土壌汚染については、地歴資料より汚染なしと判断してよろしいでしょうか。	必要に応じ、事業者においても土壌汚染調査を実施して下さい。
62	残置物の位置について	添付資料8-3				杭などの埋設物に関する位置を正確に特定できる、寸法等の記された詳細資料を開示して頂けますか。	No.56を参照して下さい。
63	埋設物の確認	添付資料8-3			埋設物に関する資料	建物の基礎について、28号棟の杭の残置物は無いと云うことでよろしいでしょうか。	一部、残置物が想定されます。複合施設の建設に当たり、これら残置物の撤去が必要となる場合は、その撤去に要する費用は都と事業者との協議により定めます。
64	埋設物の確認	添付資料8-3			埋設物に関する資料 既存杭配置図	既存杭位置を記したCADデータをご提供頂けますでしょうか。	No.56を参照して下さい。
65	既存擁壁の構造資料					西側敷地の既存擁壁の構造資料のご提示を頂けますでしょうか	No.56を参照して下さい。

質問書に記載いただいた内容をそのまま表記しておりますので、実際の記載箇所と異なる場合があります。