

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト

事業実施方針

質問回答書

令和8年6月

東京都住宅政策本部

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
1	敷地範囲	2	5	1	2	(2)			敷地一部での活用提案は可能か。	本事業は、事業用地全体を事業用定期借地権設定契約により貸付け、実施方針で示した事業を実施してください。
2	施設計画	2	23	1	4	(1)	ア		周辺住民から要望の多い業種・業態等は何か。	事業者により調査・検討のうえ提案してください。
3	既存店舗について	2	25	1	4	(1)	イ		・既存店舗権利者の店舗面積・業種・営業状況等をご開示いただけますでしょうか。 ・現時点で継続出店意向を示している権利者の有無をご開示いただけますでしょうか。 また、協議可能となるタイミングはいつ頃になりますでしょうか。	既存店舗権利者の情報は、事業者募集要項等に示す予定です。 また、実施方針では、既存店舗権利者への対応に関する条件として、都と基本協定を締結する前に、既存店舗権利者と本事業に関して接触しないこととしています。 詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。
4	既存店舗権利者	2	26	1	4	(1)	イ		既存店舗権利者の権利とは何か。	既存店舗権利者の情報等については、事業者募集要項等に示す予定です。
5	既存店舗権利者について	2	26	1	4	(1)	イ		既存店舗権利者数については募集要項にて明示される予定でしょうか。	番号4の回答のとおりです。
6	代替え店舗	2	27	1	4	(1)	イ		代替え店舗は本物件敷地内か	第1の4(1)イのとおり、既存店舗権利者と調整の上、必要な代替店舗等を複合施設内に計画してください。既存店舗権利者との出店等協議の条件(期間を含む)については、事業者募集要項等に示す予定です。
7	既存店舗権利者との出店協議について	3	22	1	6	(2)			既存店舗権利者は、新たに整備される民間複合施設内への出店を希望されているのでしょうか。 また、出店を希望されている場合、当該複合施設の店舗計画に組み込むことは必須条件となりますでしょうか。 あわせて、その対応の有無が評価(加減点等)に影響するかについてもご教示ください。	既存店舗権利者の情報等については、事業者募集要項等に示す予定です。 既存店舗権利者への対応に関する条件は、事業実施方針第3の2(7)のとおりです。 審査基準については、事業者募集要項等に示す予定です。
8	覚書締結のタイミング	3	25	1	6	(3)			「都と事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下(4)及び(7)において同じ。)とは、事業用定期借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第1項に定める事業用定期借地権をいう。以下同じ。)設定契約に先立ち、事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結する。」とあります。事業用定期借地権設定契約に関する「覚書」は、どの段階(例:既存店舗権利者との合意後など)で締結されるのでしょうかご教示ください。	都が行う既存店舗の買取に関する協議等を踏まえて決定します。
9	事業中止の判断	4	8	1	7				「現在、次のスケジュールを予定している。詳細スケジュールについては、事業者募集要項等(事業者募集要項、審査基準、契約条件書)に示す。ただし、既存店舗権利者との出店等協議や埋蔵文化財調査の期間によってはこの限りでない。令和8年度 事業者募集要項等の公表 事業予定者の決定 令和10～11年度 建設工事の着手(想定)」とあります。協議が長期化し、令和11年度を過ぎても着工の目処が立たない場合、事業者側から基本協定を解除する(ペナルティなしで撤退する)権利は認められますかご教示ください。	実施方針で示した建設工事着手のスケジュールは想定です。 基本協定や既存店舗権利者との出店等協議の条件(期間を含む)については、事業者募集要項等に示す予定です。
10	事業応募者について	5	21	2	3	(1)	ア		事業応募者は民間企業グループとすると記載されておりますが、民間企業グループの場合に借地人が複数社になることは可能でしょうか。	事業応募者は、本事業に応募する、単独の民間企業又は民間企業等により構成されるグループです。 また、事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業)は、都と基本協定締結後に、都と事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を借り受けることとしています。
11	事業構成員	5	28	2	3	(1)			単独(小売業)での提案は可能か。	事業応募者の資格要件は、第2の3を参照してください。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
12	判断基準について	6	7	2	3	(3)	イ	(イ)	「建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査の直近の総合評価が900点以上で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。」 同等以上の能力を有していると認められる判断基準はあるのでしょうか。	事業応募者から提出された参加資格要件に関する資料を含め提案書の審査は、審査委員会が行います。
13	導入実績について	6	15	2	3	(3)	オ		「過去10年の間に、商業施設の開発において、地元の商店等のテナント導入実績があること」とありますが、「過去10年」の起算点は、当該商業施設の開業日を基準として判断する理解でよろしいでしょうか。	資格要件確認の基準日については、事業者募集要項等に示す予定です。
14	審査基準について	7	27	2	4	(3)	ウ		貸付料提案と施設提案の評価割合をご教示ください。	審査基準は、事業者募集要項等に示す予定です。
15	一団地について	8	20	3	1	(9)			建築基準法86条の2第1項の対象外の理由はあるか。	事業用地と周辺区域を一体としていないため、周辺区域の建築基準法第86条の2第1項の区域に含まれていません。
16	面積について	8	23	3	1	(2)			本件の正確な地積が分かる測量図は開示可能でしょうか。	事業者募集要項等に示す予定です。
17	車両の出入口について	9	1	3	1	(10)	エ		「事業用地北に面する通路は車両の出入口を設けないこと」とありますが、テナントの搬入車両の出入口も設けられないのでしょうか。	団地内通路であり設けられません。
18	埋蔵文化財(中田遺跡)調査に伴う工期遅延への対応	9	4	3	1	(12)			事業用地北側が「中田遺跡包蔵地」となっており、文化財保護法に基づく調査が必要とされています。万が一、発掘調査が長期化し、予定していた施設の着工・開業時期が大幅に遅延した場合、遅延によって生じる事業者の損害(建設資材・労務費の高騰分、契約済テナントへの違約金、事業収益の減少等)に対する都からの補填や、貸付開始時期の柔軟な変更等の救済措置は、協議の対象となるかご教示ください。	埋蔵文化財に関する提案の条件は第3の1(12)に、費用の負担については第4の2に、事業実施に係るリスク及び責任等の分担については第5に示しているとおりです。事業者は、事業用地である所有地について事業用定期借地権設定契約を都と締結することとしています。また、事業者の建設工着手にあたっては、事業用定期借地権設定契約が締結されることを想定しています。土地貸付けの条件の詳細については、事業者募集要項等に示す予定です。
19	隣地敷地	9	5	3	1	(11)			事業用地北側の団地内通路との境界部分を隣地として扱うことによる制約に何が想定されるか。	関係法令等を踏まえご検討ください。将来は道路として八王子市に移管する予定です。
20	埋蔵文化財について	9	8	3	1	(12)			当該地の過去の埋蔵文化財に関する調査資料は開示可能でしょうか。	埋蔵文化財調査の詳細については、事業者募集要項等に示す予定です。過去の調査資料については、八王子市の図書館で閲覧できます。
21	環境負荷軽減策に対する国や都の補助金・助成金の活用	9	22	3	2	(2)	イ		太陽光発電等の再生可能エネルギー施設やZEV充電設備の設置、多摩産材の使用等が要求されています。これらの環境施策は多額の初期投資を伴いますが、事業者がこれらを整備するにあたり、国や東京都、八王子市等が実施している各種補助金や助成金制度を活用(申請)することは認められるでしょうか(本事業への参画を理由に申請対象外となることはないかご教示ください)。	本事業に関して、補助金助成金制度の活用(申請)は制限していません。各補助金や助成金制度については所管部署に確認してください。
22	災害対策	10	1	3	2	(2)	ウ	(イ)	防災備蓄倉庫や防災トイレについて、専用施設としての整備が必要となるか。	提案に関する災害対策の条件は、第3の2のウに示しているとおりです。
23	風営法について	10	19	3	2	(3)	ウ		クレーンゲームのみの場合でも風営法第2条、5号営業に抵触し不可となるか。クレーンゲームはファミリーの憩いの施設と考えるが。	風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の適用については、答える立場にありません。提案にあたっては、各法令を遵守してください。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
24	地域の居場所(はちびバ中野の代替機能等)の運営費負担	11	6	3	2	(5)	ウ	エ	「はちびバ中野」が担っていた役割を踏まえた居場所の計画や、地域コミュニティ活性化に資する取組が求められています。これら公共性の高いサービス・場所の提供にかかる運営費や維持管理費は、事業者の持ち出し(独立採算)が前提でしょうか。それとも、八王子市等から公的な委託費や運営補助金が事業者を支払われることを前提とした計画としてよいでしょうか教えてください。	費用の負担については、第4の2で示しているとおりで、第3の2(5)ウに示しているとおり、提案にあたっては八王子市と協議することとしています。 協議にあたっての市の連絡先については、事業者募集要項等に示す予定です。
25	交流スペース	11	12	3	2	(5)	ウ		はちびバ中野の担っていた役割を踏まえたものを八王子市と協議することとあるが、行政施設として施設内に入っていた協議は可能か。	第3の(5)ウで示している八王子市との協議の内容については、制限を設けていません。 協議にあたっての市の連絡先については、事業者募集要項等に示す予定です。
26	歩道状空地の整備・管理責任と貸付面積への算入	11	24	3	2	(6)	エ	オ	地区計画に基づく歩道状空地(1号・2号)の整備が求められており、既存道路の歩道との段差解消も要求されています。この歩道状空地は高い公共性を持ちますが、都へ支払う貸付料の算定対象となる「貸付面積」に含まれるのでしょうか。また、運営期間中の当該空地の維持管理費用や、第三者の転倒事故等に対する施設賠償責任は、公共(都または市)ではなく事業者が30年間負担し続けるという前提でしょうか。	ご理解のとおりです。
27	歩道状空地	11	38	3	2	(6)	カ		歩道状空地の整備にあたって、既存道路の歩道との段差がないよう整備とあるが、東・南側の現状敷地と道路歩道段差をなくす事は、開発行為がかかる前提での整備と考えてよいか。	事業応募者の提案内容に対する都市計画法等の適用については、答える立場にありません。 提案にあたっては関係法令を遵守してください。
28	既存店舗権利者との出店等協議	13	5	4	1	(1)	ア		協議期間等の設定は設けられるか。設けない際は協議終了の目途等あるか。	既存店舗権利者との出店等協議の条件(期間を含む)については、事業者募集要項等に示す予定です。
29	既存店舗権利者との出店等協議	13	5	4	1	(1)	ア		既存店舗との協議において合意に至らない際は、協議終了する考えか。	番号28の回答のとおりです。
30	協議期間の定めについて	13	6	4	1	(1)	ア		既存店舗権利者との協議期間の定めはあるのでしょうか。	番号28の回答のとおりです。
31	基本協定解消について	13	6	4	1	(1)	ア		事業者と既存店舗権利者の協議が不調に終わった場合、基本協定解消の対象になりますでしょうか。	番号28の回答のとおりです。
32	既存店舗権利者との協議難航時の都の介入・調整	13	7	4	1	(1)			事業者が既存店舗権利者と協議を行うとされていますが、権利者側から著しく不合理な要求(過大な仮設店舗の要求、相場を大きく下回る賃料水準の要求等)があり、事業者単独での合意形成が事実上困難な事態に陥った場合、土地所有者であり本事業の主体である都が、当事者間の調整に介入・支援する等のセーフティネットは用意されているのでしょうか。	既存店舗権利者との出店等協議の条件(期間を含む)については、事業者募集要項等に示す予定です。
33	仮設店舗の設置規模・仕様の基準と過大要求への対応	13	9	4	1	(1)	ウ		「事業者は既存店舗権利者と協議の上、必要に応じて仮設店舗の計画を作成し、建設、除却する」とあり、その費用は事業者負担とされています。仮設店舗の面積や設備仕様等について、権利者から過大な要求があった場合、事業費が青天井になる恐れがあります。都が権利者を行う補償協議の中で、仮設店舗の規模や仕様の「上限基準」はあらかじめ設定・合意されるのでしょうか。	都は、都の損失補償基準に基づき、既存店舗の補償を行います。 仮設店舗は都が行う補償の対象外であり、その費用等について都が協議するものではありません。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
34	既存施設の解体に伴う事前情報(アスベスト等)の開示	13	10	4	1	(3)			整備施設の建設にあたり、既存施設(4号棟・5号棟等)の除却が事業者の業務とされていますが、当該建物は築年数が古く、解体時にアスベスト等の有害物質への対応が必要になる可能性が高いと考えられます。適正な解体費用及び工期を見積もるため、公募手続の期間中に既存建物の竣工図(構造図・地下の杭伏図等)や、アスベスト等の使用状況に関する過去の調査報告書、詳細な地盤データ等を開示していただくことは可能かご教示ください。	既存施設等の詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。
35	既存施設の除却	13	15	4	1	(3)			はちびバ中野既存建物の除却は、事業者にて実施か。	八王子市が除却します。
36	既存施設の除却	13	15	4	1	(3)			除却対象の竣工図面等の提供資料はあるか。	番号34の回答のとおりです。
37	図面について	13	15	4	1	(3)			事業用地内に元々あった建物の図面と現存する既存建物、擁壁について、設計図書、建築確認図書、アスベスト、PCB等の汚染関係についての資料、その他参考があれば開示いただくことは可能でしょうか。	番号34の回答のとおりです。
38	「既知の地中障害物」の明確な定義と図面等の事前開示	13	15	4	1	(3)			「既知の地中障害物」の除却費用は都が負担するとされていますが、後日発見された障害物が「既知」か「未知」かで都との費用負担の帰属(協議)が分かれることになります。事業者がリスクを正確に把握するため、公募手続の期間中に「既知の地中障害物」の範囲を正確に特定できる既存建物の竣工図(杭伏図等)や地盤調査報告書等の資料は開示されるかご教示ください。	番号34の回答のとおりです。
39	事業期間終了時の「更地」返還の範囲(新設建物の地下杭)	13	23	4	1	(5)			「原則として更地にした上で、一括して都に返還する」とあります。既存の地下障害物については「協議の上、除却しないことができる」とされていますが、30年後に事業者が建設した「新設施設の地下杭や地下構造物」についても、将来の土地利用に支障がない一定の深さ(GL-1.5m等)での切断・残置を認めるなど、除却範囲について将来の都との協議事項とすることは可能でしょうか。(完全撤去を前提とすると、解体積立金が過大になり事業性が著しく損なわれるため)	事業用地の返還については、第1の6(7)で示しているとおりです。事業者が新たに設けた事業用地に存する建物等については全て除却したうえで、土地を返還してください。詳細は事業者募集要項等に示す予定です。
40	期間更新の協議	13	30	4	1	(5)			「事業期間終了時、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、一括して都に返還する。」とあります。事業用定期借地権は原則更新がないものと承知していますが、30年経過時に地域コミュニティの維持に不可欠な施設となっている場合、再契約や期間延長について協議する余地はありますでしょうかご教示ください。	番号39の回答のとおりです。土地貸付けの条件の詳細は事業者募集要項等に示す予定です。
41	更地返還の範囲	13	31	4	1	(5)			「事業期間終了時、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、一括して都に返還する」とありますが、第4.1_(3)において残置が認められた地中障害物およびインフラ設備(埋設管等)については、返還時においてすべて残置する認識でよろしいでしょうかご教示ください。	事業用地の返還については、第1の6(7)で示しているとおりです。詳細は事業者募集要項等に示す予定です。
42	保証金について	14	7	4	2	(1)	ウ		保証金の金額の基準をご提示いただくことは可能でしょうか。	事業者募集要項等に示す予定です。
43	既存施設除却について	14	9	4	2	(1)	オ		「複合施設整備に必要な敷地内の既存施設及び既存工作物等の除却費用を負担する。」とあります。除却費用について、アスベスト等の有害物質が想定以上に発見された場合、これも一律に事業者の負担範囲となるのでしょうかご教示ください。	費用の負担については第4の2に示しているとおりです。アスベスト等の取扱いについては関係法令を遵守してください。なお、今後、事業者募集要項等で公表するアスベストに関する資料は、参考として示すものです。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
44	既存施設除却について	14	9	4	2	(1)	オ		「複合施設整備に必要な敷地内の既存施設及び既存工作物等の除却費用を負担する。」とあります。また、アスベスト等の有害物質情報の開示についてご教示ください。	番号34の回答のとおりです。
45	都の負担費用(埋蔵文化財等)の支払い条件の緩和	14	13	4	2	(2)	イ		埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却について、都の負担費用は「完了払い」としつつ「既存店舗権利者との合意内容を都に報告するまでは請求できない」とされています。仮に除却等工事が完了していても、既存店舗権利者との協議が難航した場合、事業者が多額の立替費用を長期にわたり負担し続けることになります。事業者の負担軽減のため、当該除却等工事の完了をもって速やかに精算(請求)可能とする規定に見直していただくことは可能かご教示ください。	埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却にかかる費用の請求の詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。なお、既存店舗権利者との出店等協議の条件(期間を含む)については、番号28の回答のとおりです。
46	未知の地中障害物・土壌汚染発見時の費用負担の原則	14	14	4	2	(3)			「事業者募集要項等に示す以外の地中障害物の除却費用、土壌汚染等が発見された場合の対策費用については、都及び事業者の協議により定める」とあります。民間事業者が適正に事業収支を見積もるにあたり、これら未知の地中障害や汚染の処理費用は、原則として土地所有者である都が負担する(民法上の契約不適合責任に準ずる)という前提のもとで協議が行われるという認識で相違ないかご教示ください。	費用負担については第4の2に示しているとおりです。土壌汚染等の取扱いについては関係法令を遵守してください。なお、今後、事業者募集要項等で公表する土壌汚染の状況等の資料は、参考として示すものです。
47	完了払いの定義	14	22	4	2	(2)	イ		「ア 埋蔵文化財調査、既知の地中障害物の除却については、必要に応じて事業者が行い、その費用は都が負担する。詳細は事業者募集要項等に示す。イアの費用は、完了払いとする。ただし、既存店舗権利者との合意内容を都に報告するまでは請求できないものとする。」とあります。イにおいて、埋蔵文化財調査等の費用が「完了払い」かつ「既存店舗権利者との合意報告後」となっています。調査や工事が先行し、合意が長引いた場合の支払い遅延リスクに対し、中間払いの検討は可能でしょうかご教示ください。	番号45の回答のとおりです。
48	工事遅延時の期間スライド	14	22	4	3	(1)	イ		「貸付期間は、複合施設を運営する期間(30年間)に既存施設及び既存工作物等の除却工事期間並びに複合施設の建設及び除却工事期間を加えた期間とする。ただし、既存施設及び既存工作物等の除却工事並びに複合施設の建設工事の着手前に、事業者が行う埋蔵文化財調査及び既知の地中障害物の除却工事の期間は、貸付期間には含めないことができるものとし、詳細については都と協議を行うこととする。」とあります。都が行う埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却が予定より長引いた場合、運営期間30年を削ることなく、全体の貸付期間を後ろ倒し(スライド)することは可能でしょうかご教示ください。	埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却については、第4の2(2)及び3(1)に示しているとおりです。貸付期間については、第1の5及び第4の3に示しているとおりです。
49	文化財調査・障害物除却中の貸付料(地代)の発生有無	14	22	4	3	(1)	イ		貸付期間について、「事業者が行う埋蔵文化財調査及び既知の地中障害物の除却工事の期間は、貸付期間には含めないことができる」とあります。これはすなわち、当該調査や除却工事を行っている期間中は、事業用地に対する「貸付料(地代)」の支払い義務は発生しない(支払い開始時期が後ろ倒しになる)という理解で相違ないかご教示ください。	ご質問の貸付料の支払いについては、第4の3(1)エに示しているとおりです。貸付料の詳細は事業者募集要項等に示します。土地貸付けの条件に関する貸付期間については、第4の3(1)イに示しているとおりです。
50	定期借地の条件	14	28	4	3	(1)	イ		既存施設及び既存工作物等の除却期間は賃料が発生しないと考えてよいのか。	土地貸付けの条件に関する貸付期間については、第4の3(1)イで示しているとおりです。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
51	調査期間について	14	28	4	3	(1)	イ		事業者が行う埋蔵文化財調査及び既知の地中障害物の除却工事の期間は、募集要項にて明示される予定でしょうか。	埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却については、第4の2(2)及び3(1)に示しているとおりです。 事業者募集要項等に、埋蔵文化財調査や既知の地中障害物の除却工事の期間を明示する予定はありません。
52	貸付地を区分した場合の事業期間(30年)の確保	14	38	4	3	(1)	ウ		埋蔵文化財調査等に応じて貸付地を区分できるとしつつ、「貸付終了時期は、最初に運営開始した施設の運営期間30年間に(中略)加算した時期まで」とあります。これによれば、後から運営を開始する区分エリアは、実質的な運営期間が30年を下回ることになり、投下資本の回収計画(事業性)に重大な悪影響を及ぼします。区分ごとの貸付開始日に応じて、それぞれ30年間の運営期間を確保できるよう貸付終了時期をスライドさせることは可能かご教示ください。	ご質問の貸付地を区分して借り受ける場合の土地貸付けの条件については、第4の3(1)ウに示しているとおりです。
53	貸付料及び保証金	15	3	4	2	(1)	エ	(ア)	基準額においては、既存建物の除却金額相当額をふまえた考慮を検討されているか。	基準額は事業者募集要項等に示す予定です。 基準額の算定方法等を公表する予定はありません。
54	貸付料の水準及び算定方法	15	3	4	3	(1)	エ	(ア)	貸付料について「都の決定する基準額以上」とされていますが、当該基準額の算定方法及び想定水準(周辺事例や目安となる金額レンジ)をご提示いただくことは可能でしょうか。	番号53の回答のとおりです。
55	定期借地の条件	15	7	4	3	(1)	オ		事業用定期借地権の転賃について、同グループ企業への転賃についても行うことはできないか。	詳細は事業者募集要項等に示す予定です。
56	既存店舗権利者との「準共有持分」における連帯責任	15	10	4	3	(1)	カ		「既存店舗権利者に対する定期借地権の転賃は(中略)定期借地権の準共有持分を設定する」とあります。仮に運営期間中に、当該既存店舗権利者が倒産・廃業等により地代負担分を滞納した場合、その滞納分について、都は事業者(代表企業)に対して連帯して支払うよう求める(代表企業がリスクを負う)スキームなのでしょうか。それとも都と権利者間の直接の債権回収問題となるのでしょうか。	既存店舗権利者に対する事業用定期借地権の転賃については、第4の3オに示しているとおりです。都が既存店舗権利者と定期借地権設定契約等を締結することはありません。
57	既存店舗権利者との協議不調時の準備費用負担	15	17	4	4	(1)	ウ	(イ)	「都と既存店舗権利者との間で権利の買取に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする」とあります。権利買取の合意は都と権利者間の交渉事項ですが、事業者に一切の帰責事由がない(都の提示額の不服等による)場合であっても、設計費や各種調査費等の初期準備費用に関する補償は都から一切行われえないという理解で相違ないかご教示ください。	既存店舗の買取に関する条件については、第4の4(1)ウに示しているとおりです。
58	既存店舗権利買取	15	24	4	1	(1)			既存店舗の権利とは何か。	番号4の回答のとおりです。
59	既存店舗の買取に関すること	15	24	4	4	(1)	ウ		「既存店舗の買取に関すること(ア) 都は、既存店舗権利者に権利の買取にかかる損失補償を行う。(イ) 都と既存店舗権利者との間で権利の買取に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする。」とあります。権利者との「出店等協議」は事業者が主体ですが、都が先行して行う「買取協議」の結果(買取希望者の数や条件)は、いつの時点で事業者に開示されますかご教示ください。	番号4の回答のとおりです。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
60	既存店舗の買取に関すること	15	24	4	4	(1)	ウ		「既存店舗の買取に関すること(ア) 都は、既存店舗権利者に権利の買取にかかる損失補償を行う。(イ) 都と既存店舗権利者との間で権利の買取に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする。」とあります。特定の権利者が、事業者の提案内容(賃料や配置)に一切妥協せず協議が平行線となった場合、最終的に「都」が調整・裁定を下すプロセスはありますでしょうかご教示ください。	既存店舗権利者との出店等協議については、第1の6(2)並びに第4の1(1)、2(1)及び4(1)イに示しているとおりです。なお、出店等協議に関する条件(期間を含む)の詳細は事業者募集要項等に示す予定です。
61	費用補償の検討	15	26	4	4	(1)	ウ	(イ)	「(イ) 都と既存店舗権利者との間で権利の買取に関して合意に至らない場合は、基本協定を解消する。この場合、事業者が本件事業の準備に関して既に支出した費用は、事業者の負担とする。」とあります。都の補償交渉の不調という「事業者の責によらない事由」で事業が中止となった場合でも、設計費や調査費等の既発生費用が一切補償されないのでしょうか。事業者側のリスクが過大であるため、一定の激変緩和措置や実費補償の検討をお願いできないでしょうかご教示ください。	既存店舗の買取に関する条件については、第4の4(1)ウに示しているとおりです。
62	既存店舗権利買取	15	26	4	4	(1)	ウ	(イ)	既存店舗権利者との間で権利の買取の合意にいたらない場合、基本協定を解消すると記載があるが、出店協議で合意に至らなかった場合も同様となるか。	番号28の回答のとおりです。
63	不可抗力による損害の帰属	16	8	5	1	(3)			「(3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。」とあります。地震、洪水等の天災地変や、ウクライナ情勢等に起因する資材高騰・供給停止といった「事業者の責に帰することができない不可抗力」による費用増加や工期遅延について、協議事項として検討をお願いできないでしょうかご教示ください。	事業実施に係るリスク及び責任等の分担については、第5に示しているとおりです。
64	反対運動等による遅延	16	8	5	1	(3)			「(3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。」とあります。事業者の適切な対応にもかかわらず、近隣住民等による反対運動等で工事が長期延期を余儀なくされた場合、貸付期間(運営期間)の調整や貸付料の免除・減額等の措置はありますでしょうかご教示ください。	番号63の回答のとおりです。
65	構成員(施工企業)の責任範囲の明確化	16	8	5	1				本事業を民間企業グループで実施する場合、当該項に「直接の土地借主は事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業)であり、都に対する貸付料の支払、複合施設運営期間終了時に敷地を更地にする義務その他土地借主としての義務は、事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業)が負う」と記載されています。これに基づき、設計・建設を担当する構成員の法的な責任範囲は、施設の設計・施工に係る契約不適合責任等に限定され、運営期間中の事業収支、地代の支払い、代表企業が万が一倒産した場合の事業継続義務や事後的な更地返還義務等について、構成員は都に対して一切の連帯責任・費用負担義務を負わないという解釈で相違ないかご教示ください。	事業用定期借地権の設定については、第4の1(2)に示しているとおりです。なお、契約に関する条件については、第4の4(1)のとおり基本協定を締結することとしています。事業者(民間企業グループの場合は事業者代表企業以外の構成員を含め)は、業務内容について、基本協定を締結することとしており、事業者はこれを誠実に履行する義務があります。

八王子市中野山王地区まちづくりプロジェクト事業実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所							質問	回答
		頁	行	第	数	(数)	カ	(カ)		
66	不可抗力・法令変更による費用増大の負担について	16	9	5	1	(3)			「法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う」とあります。しかし、大地震等の自然災害(不可抗力)や予見不可能な法令変更は、民間企業がコントロールできないリスクです。これら不可抗力等起因する損害や追加費用について、事業者が一方的に全額負担するのではなく、基本協定において都と事業者の協議事項(リスク分担)とする標準的な規定は設けられないのでしょうか。	番号63の回答のとおりです。
67	資材価格高騰等に関する国交省通知(令和8年3月31日付)への対応	16	9	5	1	(3)			令和8年3月31日付で国土交通省より「中東情勢の変化等による原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について」が各自治体あてに要請されています。本事業において、基本協定の締結から着工・竣工までの間に急激な物価変動や資材調達難が生じた場合、当該国交省通知の趣旨に則り、事前の事業者提案にとらわれず都と事業者間で工期の見直しや追加費用の負担(スライド条項の適用等)について柔軟に協議できる仕組みは基本協定に盛り込まれるかご教示ください。	都と事業者が締結する契約は事業用定期借地権設定契約であり、工事請負契約ではありません。 費用の負担については、第4の2に示しているとおりです。
68	既存施設等の情報開示	16	19	5	4	(1)			「(1) 既存施設等の除却に伴う損害については、事業者が責任を負う。」とあります。既存施設(都営中野町アパート等)の設計図書や過去のアスベスト調査結果、土壌汚染履歴などの情報は、公募段階ですべて開示されますでしょうか。開示情報と実態が著しく異なった場合の費用負担についても、事業者が責任を負うのでしょうかご教示ください。	番号43の回答のとおりです。
69	追加資料について								対象地の現況測量図及び確定測量図はありますでしょうか。	番号16の回答のとおりです。
70	追加資料について								敷地内既存工作物の図面資料はありますでしょうか。	事業者募集要項等に示す予定です。
71	施設構成について								公共施設を誘致する予定、可能性はありますでしょうか。	整備及び運営する施設の種類については、第1の4に示しているとおりです。 都が公共施設を誘致する予定はありません。 なお、提案に関する条件として、第3の2(4)ウ及び(5)ウに示しているとおり、八王子市との協議を義務付けています。