

北区桐ヶ丘一丁目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5年6月

東京都住宅政策本部

北区桐ヶ丘一丁目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		
1	併存店権利者に関して	2	25	1	4	1	イ	P22併存店舗配置図には65区画ありますが現存する併存店舗は何店ありますか。また既存店舗出店希望者は現在何店ぐらいありますか。又はどのくらいの面積を要すると予測していますか？	東京都が締結している土地賃貸借契約数は56件ですが、営業していない店舗も含みます。既存店舗出店希望者の詳細については、事業者募集要項等に示す予定です。
2	併存店舗出店希望者	2	25	1	4	1	イ	併存店舗(P22併存店舗配置図に示される65区画)のうち、営業継続を希望される権利者(既存店舗出店希望者)について、募集要項公表時点での程度の出店希望者数を想定されておられるのでしょうか。また、基本協定締結後、既存店舗出店希望者と協議することになっていますが、すべての希望者と協議が完了しない場合でも、1年後には都和事業者間で事業用定期借地権設定契約が締結できると考えてよろしいでしょうか。	既存店舗出店希望者の詳細及び既存店舗出店希望者との協議に関する規定については、事業者募集要項等に示す予定です。
3	既存店舗出店希望者の数と既存の床面積	2	26	1	4	1	イ	現時点での既存店舗出店希望者の件数及びそれぞれの既存の床面積を教えてください。ことは可能ですか？	番号1の回答のとおりです。
4	介護サービスについて	3	1	1	4	2		医療・福祉等を直接運営している事業者予定者が望ましいですか？	「第2の3事業者応募者の資格要件」に示すとおり、医療・福祉施設等を直接運営しているか否かは要件としていません。
5	商業施設及び医療・福祉施設等	3	1	1	4	2		商業施設と医療・福祉施設等を合築する計画とすることは可能でしょうか。	商業施設及び医療・福祉施設等を1棟の建物内に計画することは、可能です。
6	医療・福祉施設等	3	1	1	4	2		医療・福祉施設、健康増進施設等の地域ニーズについて、地元行政及び地域住民からどのような要望がございますか。健康増進施設とは具体的にどのような施設を意味しますか。	医療・福祉施設等は、「第3の2(4)ア」に示すとおり、北区地域包括ケア推進計画に即したものとしてください。健康増進施設については、「第3の2(4)オ」の「多世代の利用するスポーツジムや体操教室」などの例示も参考にしてください。また、必要に応じて北区に確認してください。(連絡先:北区まちづくり部まちづくり推進課 桐ヶ丘担当)
7	事業期間について	3	15	1	5			建築期間の借地料は事業期間と同じと考えてよろしいでしょうか？	ご理解のとおりです。
8	事業の進め方	5	17	6	1			選定された事業者との基本協定締結は決定からどのくらいの期間を想定していますか？	事業者募集要項等に示す予定です。
9	既存店舗出店希望者について	5	22	2	3	1	イ	現状の既存店舗出店希望者数と面積はどのくらいですか？	番号1の回答のとおりです。
10	資格要件	6	11	2	3	3	ウ	面積5,000㎡以上の複合施設開発の実績と同等以上の能力を有すると認められる能力等について、認められるための要件を具体的に教えてください。たとえば、延床面積約15万㎡の商業を含む複合施設において、2020年に、用途変更の建築確認申請手続きを伴う約18,000㎡の大規模リニューアルを実施し、その際、地域の商業者をテナントとして誘致した実績は同等以上の能力を有すると認められるかご教えてください。	「第2の3(3)ウ」については新築に限りませんが、具体的に資格要件に適合するかは、事業者募集要項等に示す手続きに沿って個別に確認します。
11	地元の商店等のテナント導入実績について	6	16	2	3	3	オ	地元とはどの程度の範囲・距離感でしょうか？	「第2の3(3)オ」において、開発した商業施設と地元の商店等との距離について具体的な規定はありませんが、地元の商店とは地域に根差した小規模な商店を想定しています。
12	審査項目について	7	33	2	4	3	イ	審査項目は貸付料の他にどのような項目が審査項目になりますか？	審査項目の詳細については事業者募集要項等に示す予定です。

北区桐ヶ丘一丁目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		
13	審査項目について	7	33	2	4	3	イ	審査項目には貸付料の他にどんな項目がありますか？	番号12の回答のとおりです。
14	審査項目について	7	33	2	4	3	イ	審査には今までの地域の活動も判断の基準に入りますか？	審査項目の詳細については事業者募集要項等に示す予定です。
15	審査項目について	7	33	2	4	3	イ	これまでの地域での活動は審査の評価対象になりますか？	番号14の回答のとおりです。
16	一団地認定について	9	22	3	1	9		事業者により、一団地認定変更協議・申請が必要でしょうか？	建築基準法第86条の2第1項の認定の変更申請は、建築主である事業者が行う必要があります。なお、認定の変更申請に必要な資料等については都より貸与します。
17	外周道路に関して	9	28	3	1	10	イ	計画地に赤羽方面から車で行く場合、現状事業用地西に面する通路から進入と想定しているが都道445号に右折レーンなく今後設置する予定がありますか。又、電線共同溝整備の完了予定をお教えてください。	事業用地西側の団地内通路からの当事業用地への車両の出入については事業者募集要項等で示す予定です。 都道445号から事業用地西側の団地内通路への右折レーンについては、東京都建設局より、設置予定はないと聞いています。また、電線共同溝の整備については、東京都建設局より、R8年度に完了する予定であるが工事の進捗により延伸することがあると聞いています。
18	事業用地北に面する通路に関して	10	5	3	1	10	ウ	将来整備される北側道路に関してP23将来位置図で東側道路につながると想定されておりますが、開通時期目安をお教え頂けますでしょうか	P23位置図の東側の区道(北1927号)は、桐ヶ丘一丁目・二丁目地区地区計画に示されているとおり、将来は団地内通路になります。 P23将来位置図のように整備される時期は未定です。
19	区民センターについて	10	7	3	1	11		事業用地東側隣接地に建設される区民センターについて、具体的な用途・規模・整備スケジュール等は決まっていますか？	北区から、用途については地域振興室(出張所)、集会施設、図書館等を中心に今後具体的な用途構成を決定し、令和6年度以降、順次、設計、建設工事を進めていくと聞いています。また、規模については設計段階で明らかにしていくと聞いています。
20	区民センターの規模と機能	10	8	3	1	11		予定している区民センターの規模と機能をは決まっていますか？	番号19の回答のとおりです。
21	北区の区民センターについて	10	8	3	1	11		現時点で想定されている整備スケジュール及び規模感(できれば簡易な図面等も)をご教授ください。	番号19の回答のとおりです。
22	西側創出用地	10	11	3	2			西側エリアの開発内容・スケジュールはどのような想定でしょうか。東側エリアと同様に民間事業者の公募を行う場合、本事業への影響が生じないような、業種や用途の制限が行われるでしょうか。	事業用地の西側エリアの整備については未定ですが、具体化にあたっては、生活の中心地の形成が適切に図られるように検討していきます。
23	区民センターについて	10	24	3	2	1	キ	区民センターの事業内容は決まっていますか？	番号19の回答のとおりです。
24	区民センターについて	10	24	3	2	1	キ	区民センターと事業者はともに地域の活性化の取り組みの必要はあると思いますが、一緒に取り組みの可能性はありますか？	区民センターと連携した地域活性化等の取り組みについては、必要に応じて北区に事前協議したうえでご提案ください。(連絡先: 北区まちづくり部まちづくり推進課 桐ヶ丘担当) また、「第3の2(1)イ」に記載のある「桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり～創出用地の活用等による「生活拠点」の形成に向けて～(令和4年3月北区作成)」の37ページで例示している創出用地Aの整備イメージも参考にしてください。

北区桐ヶ丘一丁目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		
25	区民センターの建物意匠について	10	24	3	2	1	キ	区民センターと事業者建築の建物の意匠の統一感はどのようにお考えですか？	建物の意匠については基本的に事業者の提案によりますが、桐ヶ丘一丁目・二丁目地区地区計画及び関係法令等に従って計画する必要があります。 また、「第3の2(1)イ」に記載のある「桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり～創出用地の活用等による「生活拠点」の形成に向けて～(令和4年3月北区作成)」の37ページで例示している創出用地Aの整備イメージも参考にしてください。
26	区民センター	10	24	3	2	1	キ	事業実施方針に係る「区民センターとの調和に配慮すること。」の定めについて、区民センターの施設内容、施設規模及び施設整備スケジュールについて教えてください。	番号19の回答のとおりです。
27	「東京都感染拡大防止ガイドライン」について	11	3	3	2	2	ウ(イ)	新型コロナウイルス感染症も5類感染症に移行されましたが、対応はどのようになりますか？	「事業者向け東京都感染拡大防止ガイドライン」は令和5年5月8日に終了しましたので、その後の対応については下記ホームページをご参照ください。 <東京都防災ホームページ> https://www.bousai.metro.tokyo.lg.jp/taisaku/torikumi/1008262/index.html
28	交通安全について	11	9	3	2	2	オ	交通安全の観点から交通整理員、駐輪・駐車台数などのお考えですか？	関係法令等を遵守のうえ、事業者の提案によります。
29	交通計画等	11	9	3	2	2	オ	区画道路1号及び敷地北側の区画道路(W=6m)について、整備スケジュールを教えてください。 また、敷地に接道している敷地南側の都道445号線(W=20m)、敷地西側の区画道路(W=6m)又は、敷地北側の区画道路(W=6m)において、事業用地への車輛の出入りについての出入口や交通規制に係る条件等ございましたら教えてください。 また、敷地西側の区画道路(W=6m)の暫定整備中における、出入口や交通規制に係る条件等ございましたら教えてください。	事業用地西側の団地内通路及び事業用地北側の団地内通路は令和6年度以降に着工予定です。 事業用地北側の団地内通路からの当事業用地への車両の出入りはできません。事業用地西側の団地内通路からの当事業用地への車両の出入りについては事業者募集要項等で示す予定です。また、「第3の2(2)オ(エ)」に示すとおり、交通計画等については交通管理者と協議してください。
30	商業施設について	11	18	3	2	3	イ	食品、日用品等の販売とありますが、生鮮品や総菜などを扱うスーパーマーケットは必須ですか？	事業者募集要項等で示す予定です。
31	西側エリアについて	11	18	3	2	3	アイ	創出用地A 西側エリアについても生活利便施設の活用イメージとなっておりますが【北区資料：令和4年3月桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり37ページ】、今回の東側と同様の商業施設条件となる可能性があるか又、先行する東エリアと今後活用される計画の西側エリアとの連携や全体としての調和がなされるかと考えますが、募集要項時に西側エリア側の施設整備イメージの更新がなされる予定はありますでしょうか(施設内容の重複等がないように)	番号22の回答のとおりです。
32	環境負荷軽減について	11	30	3	2	2	イ(ア)	環境問題について、建物設備や取り組みについてどのように考えていますか？	「第3の2(2)イ(ア)」に示すとおり、「東京都環境基本計画(令和4年9月)」をふまえ再生可能エネルギー設備や建築物の断熱・省エネ性能の向上等に積極的に取り組むことを条件としています。
33	既存店舗出店希望者のための賃貸床の賃貸借契約条件について	11	30	3	2	3	カ(ウ)	「具体的に提案すること」とあるが、基本的な考え方を示していただきたい。例えば、望ましい条件や望ましくない条件等。	「第3の2(3)カ(イ)」に示すとおり、既存店舗出店希望者の意向に配慮してください。 また、「第4の1(1)イ」に示すとおり、全ての既存店舗出店希望者と協議が整うよう努めてください。

北区桐ヶ丘一丁目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		
34	北区区民センターに関して	12	33	3	2	6	イ	区民センター整備時期としての計画目安をお教えください。(商業施設と区民センター接続部分建物配置検討の為)又、区民センターでの検討されている機能・行政サービス等について検討内容で構いませんのでご教示お願い致します。	北区からは、用途については地域振興室(出張所)、集会施設、図書館等を中心に今後具体的な用途構成を決定し、令和6年度以降、順次、設計、建設工事を進めていくと聞いています。 また、「第3の2(1)イ」に記載のある「桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり～創出用地の活用等による「生活拠点」の形成に向けて～(令和4年3月北区作成)」の37ページで例示している創出用地Aの整備イメージも参考にしてください。
35	歩道状空地14号について	12	33	3	2	6	イ	建築敷地面積に含む、という認識でよろしいですか？また、管理者は民間事業者ですか？	ご理解のとおりです。
36	歩道状空地10号について	13	1	3	2	6	ウ	事業用地西側に歩道用空地10号整備することありますが、賃貸借面積内に設置する認識で宜しいか	ご理解のとおりです。
37	歩道状空地10号について	13	1	3	2	6	ウ	建築敷地面積に含む、という認識でよろしいですか？また、管理者は民間事業者ですか？	ご理解のとおりです。
38	既存店舗出店との協議が整わなかった場合	14	10	4	1	1	エ	協議をおこなったにもかかわらず、協議が整わなかった場合希望者以外に賃貸可とありますが、何か書面で示す必要がありますでしょうか	既存店舗出店希望者との協議に関する規定については、事業者募集要項等に示す予定です。
39	既存店舗出店希望者について	14	11	4	1	1	エ	既存店舗者が事業店舗への出店の有無で補償等に違いはありますか？	ありません。
40	既存工作物等の除却業務について	14	27	4	1	4		現況において、事業者負担により除却が必要な既存工作物はありますか？	事業者募集要項等に示す予定です。
41	既存工作物等について	14	27	4	1	4		既存工作物等は、基本的に現状のとおりですか？募集要項等の公表時に、現況図・地下埋設図等を公表されたい。	把握できている既存工作物等は事業者募集要項等に示す予定です。
42	協議により定める費用負担について	15	12	4	2	2		当該項目に記載の費用については、基本的に都の負担としていただきたい。	「第4の2(2)協議により定める費用負担」に示すとおりです。
43	貸付料	15	23	3	3	1	ウ	貸付料について、地区計画に定める事業者が整備する敷地内の歩道状空地(W=2.5m)は、貸付料の対象外と考えてよろしいですか。	「第3の2(6)イ、ウ」に示すとおり、歩道状空地は事業用地内に整備しますので、貸付料の対象になります。
44	リスク・責任等の分担	17	8	5	1	3		不可抗力等とは天変地異以外にどのようなものが該当するのかご教示ください。また、「事業実施方針」記載以外リスク等の分担については、基本協定締結時に改めて協議できると考えてよろしいかご教示ください。	「第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担」に記載のとおり、「詳細は事業者募集要項等に定め、最終的には、都と事業者で締結する契約等に規定」します。
45	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担について	17	9	5	1	3		当該項目に記載の事象が発生した場合は、「事業者が責任を負う」のではなく、「都及び事業者の協議により定める」としていただきたい。	「第5の1施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担」に示すとおりです。
46	併存店舗権利者の損失補償等について	17	21	5	4			都が対応する併存店舗権利者の損失補償等の具体的な内容をご教授ください。	借地権消滅補償、建物補償、工作物移転補償、動産移転補償、営業休止補償等です。

北区桐ヶ丘一丁目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		
47	創出用地について	21					事業用地西側の創出用地について、具体的な整備内容、スケジュール等は決まっていますか？	番号22の回答のとおりです。
48	敷地形状について	23					今回の事業用地は、用地形状、周辺道路状況共に、23ページにある将来位置図と考えてよろしいでしょうか？	事業用地西側については、「第3の1(10)イ」に示すとおり、複合施設の着工前に都が団地内通路として暫定整備する予定です。また、事業用地北側の団地内通路については、令和6年度以降に都が整備する予定です。
49	敷地形状について	23					将来位置図の状態になる時期についてご教示ください。	未定です。
50	地盤データ						地盤調査のデータなどがありますか？	事業者募集要項等に示す予定です。