

東大和市東京街道団地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

令和3年5月

東京都住宅政策本部

東大和市東京街道団地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	医療・福祉施設等について	事業者募集要項	3	4	第1_4_(2)	地域ニーズとして具体的にどのようなものがごございますでしょうか。	医療・福祉施設等の地域ニーズについては、東大和市に確認するなど、事業者で把握してください。
2	交流スペースとオープンスペースの定義	事業者募集要項	3	8	第1_4_(3)	交流スペースとオープンスペースについて明確な定義がございましたら、ご教示ください。	地域の居場所となる交流スペースは「事業者募集要項」第3の2(5)(P.16)の要件を満たすもの、オープンスペースは同要項第3の2(6)(P.17)の要件を満たすものをいいます。
3	交流スペースの配置及び規模	事業者募集要項	3	8	第1_4_(3)	当該交流スペースについて、下記のような配置及び規模に関する条件は付加されないとの理解で宜しいでしょうか。1.北敷地、南敷地のいずれか、または両敷地への設置。2.設置階。3.交流スペースの規模。	配置及び規模に関する条件は付加していません。
4	地域の居場所となる交流スペース等について	事業者募集要項	3	12	第1_4_(3)_ウ	地域ニーズとして具体的にどのようなものがごございますでしょうか。	地域の居場所となる交流スペース等の地域ニーズについては、参考資料「東京街道団地地区の街づくりの方向性～緑に囲まれた活き活きと安心して暮らせるまち～」(平成29年4月東大和市作成)の内容等を踏まえ、事業者で把握してください。
5	オープンスペースの配置及び規模	事業者募集要項	3	14	第1_4_(4)	当該オープンスペースについて、下記のような配置及び規模に関する条件は付加されないとの理解で宜しいでしょうか。1.北敷地、南敷地のいずれか、または両敷地への設置。2.設置階。3.オープンスペースの規模。	配置及び規模に関する条件は付加していません。
6	交流スペースとオープンスペースの兼用可否	事業者募集要項	3	14	第1_4_(4)	交流スペースとオープンスペースは兼ねた計画とすることも可能でしょうか。	「事業者募集要項」第3の2(5)イ(P.16)に記載のとおり、地域の居場所となる交流スペース等は屋外空間の活用も可能としています。
7	事業用地の返還について	事業者募集要項	4	5	第1_6_(6)	「事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、都に返還する。」とありますが、原則に当てはまらない状態は具体的にどのようなことでしょうか。	原則更地にして返還していただきます。「契約条件書」別紙B事業用定期借地権設定契約書(案)第19条第1項ただし書(P.26)に記載のとおり、都がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき、事業用地の管理に必要な柵などを残置することも想定されますが、具体的な内容は都と事業者との協議によります。
8	事業用地の返還について	事業者募集要項	4	5	第1_6_(6)	「事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、都に返還する。」とありますが、仮に新築計画において地盤改良工事(柱状改良)を行った場合、改良部分はそのまま残置してよろしいでしょうか。	原則更地にして返還していただきます。「契約条件書」別紙B事業用定期借地権設定契約書(案)第19条第1項ただし書(P.26)に記載のとおり、都がこの土地を原状に回復させることが適当でないとき、現状のまま返還することができますが、具体的な内容は都と事業者との協議によります。
9	事業スケジュールについて	事業者募集要項	4	8	第1_7	南北の各敷地に計画する施設の開業日は異なってもよろしいでしょうか。	北敷地、南敷地の施設の開業日は必ずしも同一でなくても構いません。なお、いずれの施設も基本協定書に定める複合施設の完成予定日までに完成させる必要があります。
10	事業の構成員	事業者募集要項	8	18	第2_4_(2)_イ	提案プランは業種確定すれば、実際に出店する企業まで確定せずとも良いのでしょうか。(事業者確定後に選定)	提案書の提出時において、必ずしもテナントを決定している必要はありませんが、提案書に記載の内容を確実に履行できるよう、テナントを誘致してください。
11	事業の構成員	事業者募集要項	8	18	第2_4_(2)_イ	事業構成員とは、資格要件を満たす設計、建設、不動産管理等が揃えば、出店企業まで含まないのでしょうか。	事業応募者の構成員に「事業者募集要項」第2の4(P.8)に示す資格要件を満たしている民間企業が含まれていれば、必ずしもテナントを含んでいる必要はありません。
12	事業の構成員	事業者募集要項	8	18	第2_4_(2)_イ	民間企業グループの構成で、設計・建設・不動産管理等の資格要件を満たせば、当社が本事業運営のみを目的として設立する新会社を代表企業として応募することは可能ですか。	事業応募者の構成員に「事業者募集要項」第2の4(P.8)に示す資格要件を満たしている民間企業が含まれていれば、必ずしも代表企業が新会社であることを拒むものではありませんが、提案時までに会社を設立し、「提案様式集」様式01の注意書き5に記載の資料(直近実績3年分に関する資料を除く)を添付してください。 なお、事業応募者は、事業用地を都から借り受け、複合施設を整備し、30年間安定して事業を遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する単独の民間企業又は民間企業グループであることを基本要件としております。このため、本事業を実施するのに適切な民間企業グループを構成していただき、「提案様式集」様式09において構成員間の役割について具体的に提案してください。

東大和市東京街道団地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
13	資格要件について	事業者募集要項	8	29	第2_4_(3)_ア_(イ)	「提案内容と同等以上の規模の実績があること。」とございますが、複合用途それぞれについて実績の有無が必要でしょうか。また、配点に影響しますでしょうか。	用途に関わらず、事業用地内の複合施設のうち、最も延べ面積の大きな施設と同等以上の規模の設計実績があることを要件とします。 「審査基準」5(1)(P.3)に示すように、参加資格要件の適格審査は適格・失格を審査するものであり、評点が付くものではありません。
14	資格要件	事業者募集要項	8	33	第2_4_(3)_イ_(イ)	「経営事項審査の直近の総合評点が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ことと認められること」とありますが、同等以上の能力とは何を指しますか。具体的にご教示ください。	公共工事を受注しておらず、経営事項審査を受けていない場合は、経営事項審査に必要な申請様式等により、総合評点が900点以上であることが確認できることを同等以上の能力とします。
15	資格要件について	事業者募集要項	9	5	第2_4_(3)_エ	不動産賃貸業・管理業の営業年数5年の実績は賃貸業・管理業のどちらも必要でしょうか。	不動産賃貸業及び管理業のいずれについても、営業年数が5年以上であることが必要です。
16	資格要件について	事業者募集要項	9	5	第2_4_(3)_エ	「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、どうすれば同等以上の能力を認められるのでしょうか。	個別の判断によります。
17	事業応募者の構成員としての制限	事業者募集要項	9	31	第2_4_(4)_ケ	「本事業に係るアドバイザー業務等の関与者から本事業に係る助言等を受けている者でないこと」とありますが、別案件で取組がある事業者は構成員となることはできないのでしょうか。	本事業に係る助言等を受けていなければ、事業構成員になることができます。
18	事業応募者の構成員としての制限	事業者募集要項	9	31	第2_4_(4)_ケ	「本事業に係るアドバイザー業務等の関与者から本事業に係る助言等を受けている者でないこと」とありますが、助言を受けているというのは具体的に何をもち判断されるのでしょうか。	適正な審査を担保するため、回答できません。 なお、アドバイザー業務等の関与者から助言等を受けた事実が確認された場合は、失格となります。
19	建蔽率	事業者募集要項	13	13	第3_1_(4)	多摩建築指導事務所に確認した際、70%とする旨を回答いただきましたが、60%で計画することとなりますでしょうか。また緑化面積の計算においても同数値の建蔽率でしょうか。	指定建蔽率は60%ですが、角敷地による建蔽率の緩和の適用については、建築主事及び特定行政庁に確認してください。 東京における自然の保護と回復に関する条例（以下「本条例」という。）第14条第1項の規定に基づく緑化計画書の届出において、本事業用地は、建築基準法第86条の2第1項の公告認定対象区域内であるため、本条例施行規則別表第二ア及び別表第四アにおける「総合設計制度等を適用して計画する建築物の敷地」に該当します。 このため、地上部の緑化基準面積は、本条例施行規則別表第二アにより、東京街道団地全体（一団地認定範囲）では（敷地面積－建築面積）×0.35で算定されますが、既に基準を上回る緑化面積を確保しているため、本事業用地においては、北敷地、南敷地各々において、以下に記載する計算式により算定される面積以上の地上部の緑化面積を確保することを要件とします。 （敷地面積－建築面積）×0.25 なお、建築物上の緑化基準面積は、本条例施行規則別表第四ア（屋上の面積×0.35）により算定してください。 本内容について補足資料「東京街道団地地区まちづくりプロジェクトにおける緑化面積の算定について」にも記載しましたので、併せてご確認ください。 また、敷地内の緑化に当たっては、東大和市みどりの保護・育成に関する条例等関係法令も適用されますのでご確認ください。
20	建蔽率緩和について	事業者募集要項	14	1	第3_1_(10)_イ	計画敷地は角地による建蔽率緩和を、受けることができるとの認識でよろしいでしょうか。	No.19の回答を参照してください。
21	施設計画及び運営・維持管理に関する条件について	事業者募集要項	15	6	第3_2_(1)_エ	「地域と連携した交流活動等、地域の活性化に資する計画とすること」とありますが、具体的な地域の団体名等ございましたらお教えいただけませんかでしょうか。	地域の団体等との連携を想定する場合は、地域の団体等については、事業者で把握してください。
22	施設計画及び運営・維持管理に関する条件について	事業者募集要項	15	7	第3_2_(1)_オ	「地域の見守りなど、高齢者の安心に資する計画とすること」とありますが、地域の見守りとは具体的にどのようなものを想定されていますでしょうか。	地域の見守りについては、参考資料「東京街道団地地区の街づくりの方向性～緑に囲まれた生き活きと安心して暮らせるまち～」の内容等を踏まえ、事業者が提案してください。

東大和市東京街道団地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
23	複合施設全体の計画及び取組に関する条件について	事業者募集要項	15	11	第3_2_(2)_ア	「緑化や日照、通風、騒音、振動など周辺住環境に配慮すること。」とありますが、これらは工事中のみと考えてよろしいでしょうか。あるいは施設開業後についても配慮が必要となりますでしょうか。	事業期間全体を通じて周辺住環境に配慮してください。
24	車両出入口等の協議について	事業者募集要項	15	28	第3_2_(2)_シ	切り下げの場所と数について道路管理者に確認したところ公平性を期すため、個別には対応しないと、主催者に確認してほしいという回答をいただきました。今後どのように協議をすすめたらよろしいでしょうか。	「事業者募集要項」第3の2(2)シ(P.15)に記載のとおり、交通管理者である東大和警察署と協議してください。
25	商業施設に関する条件について	事業者募集要項	15	33	第3_2_(3)_イ	食品、日用品(スーパー、ドラッグ、百貨など)以外の物販は必須でしょうか。	必須ではありませんが、事業者の提案によります。
26	商業施設に関する条件について	事業者募集要項	16	1	第3_2_(3)_オ	「地域の商店や生産者との連携など、地域振興に配慮すること。」とありますが、具体的な商店名や生産者名をお教えいただけますでしょうか。	地域の商店や生産者については、事業者で把握してください。
27	健康増進施設について	事業者募集要項	16	4	第3_2_(4)_ア	ここで言うところの健康増進施設とは具体的にどのようなものを示しておりますでしょうか。	多世代の利用するスポーツジムや体操教室等の地域住民の健康増進に資する施設を想定しています。
28	健康増進施設について	事業者募集要項	16	4	第3_2_(4)_ア	健康増進施設に温浴施設は含まれますでしょうか。	温浴施設が地域住民の健康増進に資する施設であれば、健康増進施設に含まれると考えます。なお、温浴施設を計画する場合は、事前に関係諸官庁と協議し、建築が可能であることを確認した上で提案してください。
29	医療・福祉施設等に関する条件について	事業者募集要項	16	7	第3_2_(4)_ア	地域ニーズに対応した診療所とは具体的にどのようなものでしょうか。	No.1の回答を参照してください。
30	診療所の要件について	事業者募集要項	16	11	第3_2_(4)_イ_ア	「在宅医療を中心に実施する診療所」とは、どのようなものをいいますでしょうか。在宅医療を専門とした診療所のことでしょうか。	「在宅医療を中心に実施する診療所」とは、平成28年の診療報酬改正により施設基準が定められた「在宅医療を専門に実施する在宅療養支援診療所」(在宅医療を提供した患者数を、在宅医療及び外来医療を提供した患者の合計数で除した値が0.95以上である等の要件を満たすもの)である必要は必ずしもありませんが、診療のほとんどが在宅(訪問)による診療所をいいます。
31	医療・福祉施設等に関する条件について	事業者募集要項	16	13	第3_2_(4)_イ_イ	訪問介護と訪問看護はどちらも必須でしょうか。	居宅サービス事業(介護保険法第8条第1項)のうち、訪問による事業所を1つ以上提案してください。
32	医療・福祉施設等に関する条件について	事業者募集要項	16	17	第3_2_(4)_ウ_イ	東京街道団地内に既に存在する医療施設の診療科目をお教えください。	現在、東京街道団地内にある医療施設の診療科目は、内科及びメンタルヘルス科です。
33	医療・福祉施設等に関する条件について	事業者募集要項	16	17	第3_2_(4)_ウ_イ	総合診療科(内科との関連があります)と老年病科の標榜は可能でしょうか。	ご質問の診療科のように、内科診療を含む診療科や、一部の内科診療に特化した診療科についても、計画から除いてください。ただし、在宅医療を中心に実施する診療所についてはこの限りではありません。
34	医療・福祉の移転	事業者募集要項	16	17	第3_2_(4)_ウ_イ	団地内の医療・福祉施設の移設・移転は計画「不可」でしょうか。今後、協議で調整できるものでしょうか。	団地内にある医療施設や福祉施設が事業用地内に移設、移転することは想定しておりません。
35	医療・福祉施設等に関する条件について	事業者募集要項	16	21	第3_2_(4)_ウ_ウ	東京街道団地内に既に存在する福祉施設をお教えください。	現在、東京街道団地内には、保育園、高齢者在宅サービスセンター(通所介護事業)、地域包括支援センターがあります。
36	緑とオープンスペースに関する条件について	事業者募集要項	17	22	第3_2_(6)_エ	現在計画敷地内に残置されている歩道沿いの緑地帯や樹木が残置されている理由は何でしょうか。	事業用地内の既存樹木の伐採・移植・保存等については事業者の計画によることから、樹木を残置しています。なお、事業用地外の樹木については、添付資料13-1、添付資料13-2に示すように、青色で示す樹木は将来撤去予定です。北敷地の南側歩道については、本プロジェクトの着工前に、都が緑地帯や樹木根を撤去し歩道状に整備する予定です。また、南敷地の北側歩道の植栽ますについては、本プロジェクトの着工前に、都が撤去し歩道状に整備する予定です。
37	緑とオープンスペースに関する条件について	事業者募集要項	17	22	第3_2_(6)_エ	現在計画敷地内に残置されている歩道沿いの緑地帯や樹木は残置を希望されているのでしょうか。	No.36の回答を参照してください。

東大和市東京街道団地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
38	隣地境界	事業者募集要項	17	30	第3_2_(6)_カ	北・南の両敷地の東側に道路状の敷地がありますが、東側(道路)からの車両等の乗り入れは不可でしょうか。 車両乗り入れは中央通り及びバス通りの2線のみとなりますでしょうか。 また東側道路通行不可の場合、中央通りの両敷地の東側との境界部は交差点扱いとならないという解釈で良いでしょうか。(切下げ離隔制限等) 更に道路ではない場合は、道路斜線は受けないものと考えて宜しいでしょうか。	北敷地東側、南敷地東側の隣地境界に垣柵を計画することとしており、東側から歩行者や車両が入り出ないように計画してください。 また、これらの通路と中央通りとの交差点(「事業者募集要項等質問回答書No.38 補足資料」参照)については、現況は、切り開きで横断歩道が設置されており、複合施設の開業後も当面は現況の状態であることから、現況に合わせて交差点として扱い提案してください。道路交通法上の事項についての詳細は東大和警察署に確認してください。 道路斜線制限については、建築基準法の規定に従ってください。 ただし、「事業者募集要項」第3の1(10)ア(P.14)に記載のとおり、中央通り、バス通りは、将来、全幅員が市道となる予定であることから、建築基準法の道路になった後も適法となるよう計画してください。
39	隣地境界に設置する垣柵の仕様	事業者募集要項	17	30	第3_2_(6)_カ	当該隣地境界に設置する垣柵について、仕様については提案者の提案によるもので、ご指定はないとの理解で宜しいでしょうか。	隣地境界の垣柵については、仕様の指定はありません。事業者の提案によります。
40	複合施設の建替え・増築について	事業者募集要項	20	7	第4_1_(2)	借地期間中の複合施設の建替え及び増築は可能でしょうか。	「契約条件書」別紙B事業用定期借地権設定契約書(案)第13条(P.25)に示すように、事業用地に新たに建物を建築し、又は建物の増改築(再築を含む。)を行おうとするときは、あらかじめ書面による都の承諾を受けてください。
41	事業用地返還	事業者募集要項	21	1	第4_1_(5)	更地にしたうえで一括して都に返還の記載がありますが、基礎・場合によっては杭も撤去と考えるのでしょうか。	No.8の回答を参照してください。
42	基本協定の締結について	事業者募集要項	21	24	第4_3_(1)_ア	事業予定者とは代表企業のことと考えてよろしいでしょうか。	事業者募集要項の目次の頁に記載の「事業者等に関する用語の定義」で示すように、事業予定者とは、本事業を実施する予定の、単独の民間企業又は民間企業グループをいいます。
43	事業用借地権の譲渡及び転賃の禁止	事業者募集要項	23	3	第4_4_(2)_オ	事業用定期借地権の譲渡及び転賃の禁止が記載されているが、契約条件書別紙B第11条にて、あらかじめ書面による承諾があればこの限りではないとあります。提案の段階で事業用借地権の転賃を前提に提案して、承諾をいただければ可能ということでしょうか。	提案時から転賃を認めるものではありません。 なお、「契約条件書」第3の2(3)(P.6)に記載のとおり、基本協定締結後も、事業者代表企業は、複合施設の運営に当たり、事業用定期借地権の譲渡及び転賃を行うことはできないとしております。事業者代表企業が転賃の承諾を求めた場合においても、都はやむを得ない事由があり、かつ、複合施設の適切な運営が担保されると認めるときでなければ、承諾することができません。
44	導水管について	事業者募集要項	23	10	第4_4_(2)_キ	導水管の埋設されている深さをお示しいただきたい。	導水管(一部送水管含む。)の詳細は、立川給水管理事務所に確認してください。
45	近隣への説明について	事業者募集要項	24	6	第5_1_(2)	計画内容及び建設工事に係る近隣への説明を行う範囲をご教示ください。	都と事業者との協議によります。
46	提案様式集について	提案様式集(様式02)				設計JVでの応募となった場合、本書式を2部提出することは可能でしょうか。	設計JVの構成員のうち、「事業者募集要項」第2の4(3)ア(P.8)に記載の要件を満たす構成員については、各社よりご提出いただいで構いません。
47	提案様式集について	提案様式集(様式08)				本書式の提出枚数に規定はございますでしょうか。	提出枚数に規定はありませんが、簡潔にわかりやすくまとめてください。
48	添付資料について	添付資料3-1 現況高低測量図(全体)				CADデータをいただけませんか。	CADデータは、事業予定者決定後に貸与します。
49	添付資料について	添付資料3-2 現況高低測量図(北敷地)				CADデータをいただけませんか。	No.48の回答を参照してください。
50	添付資料について	添付資料3-3 現況高低測量図(南敷地)				CADデータをいただけませんか。	No.48の回答を参照してください。
51	添付資料について	添付資料4-1 面積測量図(全)				CADデータをいただけませんか。	No.48の回答を参照してください。
52	添付資料について	添付資料4-2 面積測量図(地番別)				CADデータをいただけませんか。	No.48の回答を参照してください。
53	添付資料について	添付資料16-2 従前都営住宅一覧表				従前建物建設時のボーリングデータの開示をお願いします。	従前建物建設時のボーリングデータはありません。添付資料14を参考にしてください。
54	審査項目について	審査基準	3	19	5_(5)	総合的な評価の具体的な内容をご教示ください。	「審査基準」7(5)(P.6)に記載のとおり、審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価するものです。

東大和市東京街道団地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
55	事業計画の審査について	審査基準	5	31	7_(3) _イ_ (ア)_c	周辺住環境への配慮とは建設工事中のみ該当しますでしょうか。あるいは施設開業後も該当しますでしょうか。	No. 23の回答を参照してください。
56	事業計画の審査について	審査基準	5	3	7_(3) _イ_ (ア)_i	地域の見守りに関する取組とは具体的にどのようなものを想定されていますでしょうか。	No. 22の回答を参照してください。
57	事業計画の審査について	審査基準	6	22	7_(3) _イ_ (オ)_b	運営管理の運営とはテナントのことを指すのでしょうか。	該当箇所における運営とは、事業者が行う複合施設全体の運営のうち、緑とオープンスペースに関する運営をいいます。
58	事業計画の審査について	審査基準	6	22	7_(3) _イ_ (オ)_b	運営管理の管理とは建物、オープンスペース、緑地の管理を指すのでしょうか。	該当箇所における管理とは、事業者が行う複合施設全体の管理のうち、緑とオープンスペースに関する管理をいいます。
59	複合施設の設計及び建設について	契約条件書	7	27	第3_4_ _(1)_ウ	設計・建設期間中に構成員となっていないテナント及び業種に変更が生じた際にも書面による東京都様の承諾が必要となりますでしょうか。	整備計画や運営計画などに変更等が生じる場合は、都の事前の承諾が必要です。
60	契約期間について	契約条件書	10	8	第3_4_ (4)_イ	工期の変更(延長)に起因する開業の遅れが生じた場合、運営期間30年が短くなる(事業用定期借地権設定契約の満了は変わらない)という認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
61	既存工作物等の除却について	契約条件書	10	22	第3_4_ _(5)	既存工作物等の除却を行う場合、東京都様へ提出する書類はございますでしょうか。	既存工作物等の除却に当たって、提出していただく書類は想定しておりません。
62	複合施設の運営について	契約条件書	11	33	第3_5	契約条件書に記載の「複合施設の運営」とは、事業者募集要項4ページの「事業スキーム図」に記載の「テナントが運営(建物賃借権)」と同じ意味でしょうか。	契約条件書に記載する運営とは、複合施設全体を商業施設、医療・福祉施設等、地域の居場所となる交流スペース等、緑とオープンスペース、駐車場等の用途に供用し、事業の目的を履行することをいいます。事業者募集要項「事業スキーム図」(P.4)に記載されている「テナントが運営(建物賃借権)」とは、各テナント等が、建物を買賃借している範囲において営業することを示しており、契約条件書に記載する運営とは異なります。
63	複合施設の運営及び維持管理について	契約条件書	11	33	第3_5	運営とは具体的にどのような内容を指すのでしょうか。	No. 62の回答を参照してください。
64	維持管理の委託について	契約条件書	12	23	第3_5_ _(2)_ア	「軽微な業務については、法令に反しない場合に限り、書面による都の承諾を得ずに事業構成員以外の第三者に委託することができる。」と記載がありますが、軽微な業務とは何が該当するのでしょうか。	清掃や警備、修繕、樹木の剪定等の日常的な維持管理業務を想定しています。
65	事業構成員の役割について	契約条件書	21	2	別紙A_1	開発業務担当者は必須でしょうか。	必須です。なお、事業者代表企業が該当する場合は、事業者代表企業を開発業務担当者として定めてください。
66	開発業務担当者について	契約条件書	21	2	別紙A_1	開発業務担当者の資格要件として、事業者募集要項(第2_4_ (3)_ウ)記載の能力が求められるということでしょうか。	事業応募者の構成員のいずれかが「事業者募集要項」第2の4(3)ウ(P.9)の資格要件を満たしていれば、必ずしも開発業務担当者が該当の資格要件を満たしている必要はありませんが、当該業務の実施にふさわしい事業構成員を定めてください。
67	事業構成員の役割について	契約条件書	21	11	別紙A_4	運営者とは小売店等を営むテナントのことを指しますでしょうか。	運営維持管理者とは、事業構成員として複合施設全体の運営及び維持管理を行う者をいいます。運営維持管理者については、No. 67の回答を参照してください。
68	事業構成員の役割について	契約条件書	21	11	別紙A_4	計画案における全区画について運営者は構成員となる必要がありますでしょうか。	なお、各全区画におけるテナントは、必ずしも運営維持管理者として、事業構成員となる必要はありません。
69	事業構成員の役割について	契約条件書	21	11	別紙A_4	維持管理とは建物及び広場・オープンスペース・緑地の維持管理との認識でよろしいでしょうか。	複合施設全体(商業施設、医療・福祉施設等、地域の居場所となる交流スペース等、緑とオープンスペース、駐車場等)の維持管理を指します。
70	事業構成員の役割について	契約条件書	21	11	別紙A_4	維持管理には警備も含まれますでしょうか。	複合施設の維持管理に警備が必要であれば、維持管理に含まれます。なお、No. 64の回答も参照してください。
71	賃料の支払	契約条件書	23	30	別紙B_第 7条	建設及び除却期間の賃料については、本賃料とは別に協議出来ますか。	建設及び除却工事期間を含む賃貸借の期間において、賃料の支払いが必要です。建設及び除却工事期間においても賃料に関する条件は同一です。
72	中途解約	契約条件書	25	23	別紙B_第 17条	中途解約についての規定がありませんが、1年分の賃料を支払い解約できるなどの規定を設けることができますか。	30年間安定して事業を遂行していただくことを要件にしていることから、事業者都合による契約の解除の規定は設けません。

※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。