

東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

事業実施方針

質問回答書及び意見書

令和3年1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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答
		頁	第	数	(数)カ		
1	事業用地	2	1	2		事業用地について、北敷地と南敷地は1つの事業用地として捉えるのでしょうか。北敷地と南敷地の事業者が別々になることは考えられるのでしょうか。片方だけの応募や民間企業グループ内で代表企業が北敷地、構成員が南敷地を借地することはできますか。	事業者代表企業が北敷地と南敷地を一括して借地し、事業を実施してください。
2	東京街道団地の建替えの計画内容	2	1	3		東京街道団地の建替えにおいて、団地の戸数の増減計画をご教授ください。	東京街道団地の管理戸数は、令和2年3月31日現在、1,490戸ですが、建替事業完了後、約2,100戸になります。
3	東京街道団地の建替えの計画内容	2	1	3		敷地の一部を民間事業者へ分譲マンション用地として売却するような予定はございませんか。	そのような予定はありません。
4	施設内容	2	1	4	3と4	(3)地域の居場所となる交流スペース等や(4)緑とオープンスペースについては、収益性が低いあるいは無収益であることが想定されます。これらについても、民間自らの責任と資金負担により建設、運営、維持管理等を行うということでしょうか。またこの場合、地代、固都税等も民間が支払わなければならないということでしょうか。	地域の居場所となる交流スペース等や緑とオープンスペースについては、事業者の責任と資金負担により建設、運営、維持管理等を行ってください。土地の貸付料、建物の固定資産税等は、事業者の負担です。
5	施設内容	2	1	4		1ページに公共公益施設の誘導という記載がありますが、整備する施設は全て民間施設となっていると読み取れます。当該地への公共公益施設は誘致しないということでしょうか。その場合、賑わい創出にとって大きな役割を果たす期待が高い公共施設(図書館、児童センター、健康増進施設等)を当地に設置しない理由をご教示ください。	本プロジェクトの事業用地内において、公共公益施設の計画はありません。
6	交流スペース等の規模	3	1	4	3	地域の居場所となる交流スペース等について、募集要項にて規模〇〇〇㎡以上確保や設置階等、条件をご提示される予定でしょうか。	規模や設置階等については、事業者の提案によります。
7	緑とオープンスペースの規模	3	1	4	4	緑とオープンスペースについて、募集要項にて規模〇〇〇㎡以上確保等、条件をご提示される予定でしょうか。	緑とオープンスペースの規模等については、事業者の提案によります。
8	事業期間30年の根拠	3	1	5		事業期間を30年として期間を限定した理由がありましたらご教示願います。	本プロジェクトの事業性などから、事業期間は30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間としています。
9	事業期間について	3	1	5		建物運営中の借地期間30年とあるが、よりよい提案とするため、これを仮に40年・50年と伸ばした提案をすることは可能でしょうか。	本プロジェクトでは、事業期間は30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とします。
10	建物買い取り請求権の設定について	3	1	5		30年後に建物除却義務があるのは民間側の投資として重いと考えています。例えば、期間終了後に建物買取請求権をつけることはできないでしょうか。	本プロジェクトでは、事業用定期借地権に建物買取請求権を適用しません。
11	代表企業の持分の規定	3	1	6	2	グループを組成し、ジョイントベンチャー形態をとった時に、建物所有権や借地権の持分の共有は可能でしょうか。また、その場合に事業者代表企業の持分が、他グループ構成員の持分よりも少ないことでの検討は可能でしょうか。	事業者代表企業が借地し、建物を所有してください。
12	譲渡特約の設定可否について	3	1	6	3	譲渡特約付きの事業用定期借地権設定契約は設定可能でしょうか。当社開発後に当社の組成・関与するSPCやグループのリース会社へ建物を譲渡することを検討しています。	本プロジェクトでは、建物譲渡特約付借地権は設定しません。なお、事業用定期借地権の譲渡及び転賃は行うことができないとしています。事業者代表企業が借地し、建物を所有してください。
13	事業スケジュール	4	1	7		施設の供用開始時期について、都として決まりはありますか。(例：令和6年3月までに供用開始等)	複合施設の供用開始時期は都と事業者で協議して決定します。
14	資格要件について	5	2	3	3	資格要件について明確に記載されているが、提案受付までに決定しなければならないのか。もしくは建設会社、設計会社未定のまま提案参加可能か教えていただきたい。	提案時において、事業者募集要項に示す資格要件を満たした単独の民間企業又は民間企業グループで応募してください。
15	審査員	7	2	4		審査は外部有識者から成る審査委員会で行うとありますが、審査委員会メンバーを公開していただけますでしょうか。	事業者募集要項等に示す予定です。
16	用途地域と床面積	9	3	1	3	第一種住居において、複数棟を可分で計画する場合、各々の棟の用途床面積が3,000㎡以下であれば良いのか、複数棟の合計で3,000㎡以下なのでしょうか。	設定した敷地ごとに、建築基準法第48条第5項に示す用途地域の規制に適合するよう計画してください。
17	用途地域規制と敷地分割	9	3	1	3	用途地域の規制上、3,000㎡を超える建物が規制されると思いますが、敷地の分割をすることによる全体の建築面積の増大は認められるでしょうか。	北敷地・南敷地において、それぞれ複数の敷地に分割して設定することは可能です。
18	敷地の建蔽率	9	3	1	4	指定建蔽率は60%とあり、中央通り、バス通りは建築基準法上の道路であると想定することとありますが、角敷地による建蔽率の緩和が適用されますでしょうか。	建築主事及び特定行政庁に確認してください。
19	壁面の位置の制限	9	3	1	8	東京街道団地地区地区計画において壁面の位置の制限の定めがありますが、本計画地に係る壁面の位置の制限をご教示ください。また、庇や軒先等、壁面が上空を突出した計画は可能という理解でよろしいでしょうか。	地区計画に記載のとおり、中央通り沿いは1号壁面線(4.5m)、バス通り沿いは3号壁面線(4.0m)の指定があります。壁面の位置の制限の具体的な内容は、東大和市役所に確認してください。
20	接道と一団地認定	9	3	1	9	接道規定にのみ一団地認定を認める記載があるが、これは敷地可分の場合、接道が無い敷地が存在しても良いという解釈で良いでしょうか。	ご理解のとおりです。

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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答
		頁	第	数	(数)カ		
21	一団地認定について	9	3	1	9	当初の一団地認定時点から本計画により変更が生じますが、それにより変更手続き（取り直し）が必要になるかと思われます。 一団地認定手続き（変更）についても、事業者が取得することになるのでしょうか。または提案を基に、東京都様が手続きを行っていただけるのでしょうか。	建築基準法第86条の2第1項の認定申請は、建築主である事業者が行います。認定申請に必要な既認定資料等については都より貸与します。
22	敷地図のデータ	9	3	1	10	整備予定道路を含む敷地図データはいただけるのでしょうか。	事業者募集要項等にPDFで示す予定です。
23	敷地内道路について	9	3	1	10	敷地内に都道あるいは市道を計画することは可能でしょうか。またその場合、道路を借地面積から除外することは可能でしょうか。	敷地内に都道又は市道を計画することは想定しておりません。
24	整備予定道路について	9	3	1	10	中央通り、バス通りは基準法上の道路であると想定するようにご指示ありますが、事業者決定時点では基準法上の道路であると考えてよろしいでしょうか。また、手続きが遅れた場合、設計段階から影響が考えられますが、移管手続きスケジュールはどのようになっているのでしょうか。	中央通り、バス通りは、事業者決定時点において、建築基準法上の道路とはなっておりません。接道規定は一団地認定により緩和されますので、接道とみなして計画してください。
25	接道条件	9	3	1	10	中央通り、バス通りは建築基準法上の道路であると想定することですが、事業用地に中央通り、バス通り以外に接道している通路にしましては、建築基準法上の道路と想定して扱いますか。	中央通り、バス通り以外は、団地内の通路であり、建築基準法上の道路として扱いません。
26	交差点	9	3	1	10	北敷地及び南敷地の東側に接している通路は道路としての扱いとなりますでしょうか。また、中央通りとの交差点は交差点としての扱いとなりますでしょうか。	北敷地東側の通路は、一団地認定区域内の通路となっておりますが、南敷地東側の通路は一団地認定区域内の通路となっております。また、これら通路と中央通りとの交差点の取扱いなど道路交通法上の事項については所轄の警察署に確認してください。
27	敷地・一団地認定・道路・工作物	9	3	1	3 と 9 5 1 1	現在の空き地となっている部分全てが本事業の対象ではないため事業対象地の土地境界線を公図等によりご教示いただけますでしょうか（特に北側の公園予定地との境界線）。	事業者募集要項等に示す予定です。
28	敷地・一団地認定・道路・工作物	9	3	1	3 と 9 5 1 1	第一種住居地域の用途地域制限は、そのまま適用されませんでしょうか。地域の賑わいを創出するための商業（医療モール等を含む）や集会施設等を設ける場合、用途地域を変更していただきたいと考えます。	用途地域の変更は予定されておりません。なお、東京街道団地地区地区計画においても、建築物等の用途の制限が定められています。
29	敷地・一団地認定・道路・工作物	9	3	1	3 と 9 5 1 1	第一種住居地域のままの場合は、店舗最大延床の制限(3,000㎡)を一団地のままだと受けるとのことになりますでしょうか。あるいは、店舗延床を増やすために分筆は可能でしょうか。	設定した敷地ごとに、建築基準法第40条第5項に示す用途地域の規制に適合するよう計画してください。 北敷地・南敷地のそれぞれを複数の敷地に分割することは可能ですが、都有地であるため土地の分筆登記は認めません。
30	敷地・一団地認定・道路・工作物	9	3	1	3 と 9 5 1 1	一団地については、接道規定のみ対象とありますが、分棟としていくつかの建物を建設する場合、敷地内の日影等は一団地としてもそれぞれの建物ごとに規制を満たさなければならないということでしょうか。	一団地認定の緩和については、事業者募集要項等に示す予定です。
31	敷地・一団地認定・道路・工作物	9	3	1	3 と 9 5 1 1	敷地を分筆して道路を通した場合、公共道路として、地代、維持管理の対象から外すことは可能でしょうか。	No. 23の回答を参照してください。
32	中央通りの道路整備	10	3	1	10	中央通りについては整備予定となっておりますが、電線地中化計画も含め具体的な計画があればご提示願います。	事業者募集要項等に示す予定です。
33	予定の道路整備工事のスケジュール	10	3	1	10	中央通りで予定されている電線類地中化を含む道路整備工事について、スケジュールをご提示いただけますでしょうか。	概ねの道路整備工事の時期を、事業者募集要項等に示す予定です。
34	送電線下の制限	10	3	1	11	ア 送電線下の建築制限範囲が示されていますが、建築する場合の高さ等の制限を御教示ください。又、その範囲を外れた部分については、一切の建築制限はありませんか。（送電線の揺れの考慮等）	特別高圧送電線の建築制限の概要については、事業者募集要項等に示す予定です。建築制限の詳細は、電源開発送電ネットワーク株式会社に確認してください。
35	事業用地内の工作物	10	3	1	11	ア 特別高圧架空送電線の建築制限9.531mとありますが、建築制限範囲の根拠をご教示ください。	No. 34の回答を参照してください。
36	事業用地内の工作物	10	3	1	11	ア 特別高圧架空送電線の建築制限9.531mとありますが、こちらの範囲においては植栽や、建築物以外の工作物等も不可でしょうか。また、井水掘削等は可能でしょうか。	No. 34の回答を参照してください。
37	事業用地内の工作物	10	3	1	11	ア 特別高圧架空送電線の建築制限9.531mとありますが、こちらの範囲内は工事中の利用について制限はありますか。	No. 34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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答	
		頁	第	数	(数)カ			
38	導水管の移設について	10	3	1	11	イ	建物基礎が導水管に影響する場合、移設は事業者負担でしょうか。また台帳以外の詳細図面は資料として頂けますか。	導水管（一部送水管を含む）は河川から浄水場又は給水所と給水所を結ぶために敷設した管であり、移設することはできません。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。
39	導水管上の建築について	10	3	1	11	イ	北側敷地に東京都の導水管があるが、導水管上に建物建築はできるのか。	東京都水道局より、導水管の深さから、一般的な建築物であれば、上部の建築制限は生じないとの見解を得ていますが、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。
40	事業用地内の工作物	10	3	1	11	イ	北側敷地地下にある導水管の正確な深度をご教示願います。	No. 39の回答を参照してください。
41	事業用地内の工作物	10	3	1	11	イ	北側敷地地下にある導水管に関して、周辺に荷重の制限や杭の位置、深さなどの制限はございますか。	No. 39の回答を参照してください。
42	埋設の導水管の処理について	10	3	1	11		導水管が埋設されているが、機能しておらず撤去または残存は事業者側の判断で良いと解釈してよいでしょうか。	No. 38の回答を参照してください。
43	東京街道団地の問題点とは	10	3	2	1	イ	東京街道団地の問題点とは具体的にお示しいただけるのでしょうか。	事業者募集要項等に示す資料を参考にしてください。
44	施設の防災、感染症対策について	10	3	2	2	オ	防災性の向上や感染症流行への備えなどに関して、何か計画必須の施設や機能などございますか。「感染症対策ガイドライン」は、ソフト面が主な内容の為、ハード面についてご教示ください。	事業者の提案によります。
45	必要面積等について	10	3	2			11ページ必須業態の(4)の(ア)と(イ)以外の業態で必須設置の業態指定はありますか。	事業実施方針に示す以外に、必須とする施設はありません。
46	施設の計画	11	3	2	3	イ	北敷地と南敷地において別用途の建物を計画した場合、それらをまとめて複合用途と認定いただけますでしょうか。（確認申請上は、それぞれ単独用途の場合）	複合施設とは本事業用地に整備される施設の全体をいい、確認申請上の用途が単独か複数かは事業者の提案によります。
47	宅配サービス	11	3	2	3	エ	宅配サービスの実施などは定期的に実施することが提案の必須条件となりますか。	事業者の提案によります。
48	商業施設	11	3	2	3	オ	公募にあたり、事前に協議可能な商工会、商店会、自治会等はございますか。	特にありません。
49	商業施設	11	3	2	3		実施方針における記述および、地区計画、建築基準法上、都市計画法上の用途地域に関する規制以外の用途規制はございますか。	特にありません。
50	医療・福祉施設	11	3	2	4	ア	地域ニーズ、要望等を確認するために、あらかじめ協議が可能な団体等（医師会等）はございますか。	地域ニーズや要望等については、東大和市の関係部署に確認してください。
51	医療・福祉施設	11	3	2	4	ア	こちらで挙げられています地域密着型サービスとは、介護保険制度に基づく介護サービスの事と認識してよろしいでしょうか。そうである場合、地域密着型サービスを行う事業者とは、東大和市の認定を既に受けた事業者の事を指すのでしょうか。あるいは、東大和市の認定を新たに受ける予定、または資格のある事業者でよろしいでしょうか。	「地域密着型サービス」は、介護保険法第8条第14項の規定によるものをいいます。指定地域密着型サービス事業者として事業を行う場合は、事業の開始までに東大和市の指定を受けてください。
52	医療・福祉施設	11	3	2	4	ア	地域ニーズに対応した診療所とありますが、地域ニーズがあればご教示ください。	No. 50の回答を参照してください。
53	医療・福祉施設	11	3	2	4	ア	調剤薬局は現時点では東京街道団地地域内にはないものと考えてよろしいでしょうか。	現在、東京街道団地内には、調剤薬局はありません。
54	医療・福祉施設	11	3	2	4	ア	計画から除く施設の規定がありますが、現時点で計画から除く医療施設（診療科目）を具体的にご教示いただくことは可能でしょうか。（例：内科、メンタルヘルス科等）	現在、東京街道団地内には、内科、メンタルヘルス科を診療科目とする診療所があります。
55	必要面積等について	11	3	2	4	アイ	必須業態の(イ)において、必要とされる要望面積は決まっていますか。	事業者の提案によります。
56	必要面積等について	11	3	2	4	アイ	その業態における誘致や運営管理は事業者が行うのですか。	事業者が行います。
57	必要面積等について	11	3	2	4	アイ	同項、(ア)業態の必須業態の指定はありますか。	事業実施方針に示す以外に、必須とする施設はありません。
58	団地内の既存居宅サービス事業者の公表	11	3	2	4	イ	東京街道団地内の既存の居宅サービス事業者並びに内容について公表予定はありますでしょうか。	東京街道団地内の高齢者が在宅サービスセンターにおいて、通所介護事業を行っています。
59	医療・福祉施設等について	11	3	2	4	イ	必ず計画するイの(ア)(イ)はいずれかでよろしいでしょうか。(ア)の「在宅医療を中心に実施する診療所」とは、「入院施設がない医療施設」という解釈でよろしいでしょうか。	在宅医療を中心に実施する診療所、居宅サービス事業のうち訪問による事業所の両方を計画してください。在宅医療を中心に実施する診療所とは、診療のほとんどが在宅（訪問）による診療所をいいます。
60	医療・福祉施設等について	11	3	2	4	イ	現状、コロナウイルスの影響でドクター需要が非常に弱くなっております。誘致も厳しい中で、当該団地内の既設診療科目及び福祉施設を除外することは非常に困難なことが予想されますが、重複は可、のような緩和はされないでしょうか。もしくは、誘致ができなかった場合、例えば1年間空室が続いた場合は他用途への変更について東京都と協議のうえ可能とする、等の緩和はございませんか。	事業実施方針の記載に適合する医療施設、福祉施設を誘致してください。
61	居住の用に供する施設について	11	3	2	4	ウ	ショートステイは居住の用に供する施設に該当するのでしょうか。	ショートステイは居住の用に供する施設ではありません。

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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答	
		頁	第	数	カ			
62	計画除外施設	11	3	2	4	ウ	募集要項等公表時において東京街道団地内に既に存在する診療科目を計画から除くとありますが、既に存在する、若しくは開業予定の医療施設（診療科目）及び福祉施設があれば御教示ください。	現在、東京街道団地内には、内科・メンタルヘルス科を診療科目とする診療所、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。
63	団地内の既存医療施設、福祉施設の公表について	11	3	2	4	ウ	東京街道団地内に既に存在する医療施設（診療科目）及び福祉施設の施設名や内容の公表予定はありますでしょうか。	No. 62の回答を参照してください。
64	医療・福祉施設	11	3	2	4	ウ	計画から除く施設の規定がありますが、現時点で計画から除く福祉施設を具体的にご教示いただくことは可能でしょうか。（例：デイサービス、保育園等）	No. 62の回答を参照してください。
65	老人ホーム等高齢者施設の建設可否について	11	3	2	4	ウ	事業用定期借地権設定契約（30年）とのことですが、福祉用途として有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅の建設は可能でしょうか。	事業用定期借地のため、借地借家法第23条により有料老人ホームやサービス付き高齢者向け住宅等の居住の用に供する施設は整備できません。
66	団地内医療・福祉施設について	11	3	2	4	ウエ	「次の施設は計画から除くこと」とありますが、団地内にある医療施設や福祉施設が計画地内に移設、移転するとして計画することは可能でしょうか。また、それは（エ）にあるように事前協議ということになるのでしょうか。	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。
67	交流スペースについて	11	3	2	5		団地内には、図書館や集会所を併設した清原市民センターがありますが、「交流スペース」と機能的にかぶると思われるが、この市民センターはプロジェクト完成後も継続されるのでしょうか。	ご指摘の施設は本プロジェクトに関係するものではありません。
68	交流スペース	11	3	2	5		交流スペースの運営に関して、利用者から時間単位等で部屋の利用料を徴収するような運営方法は可能でしょうか。	事業者の提案によります。
69	交流スペース等	12	3	2	5	ウ	地域の居場所となる交流スペースでの取り組みやイベントについて例示されていますが、現状想定されているイベント内容や地域、自治体の要望等はございますか。	事業者の提案によります。
70	既存樹木等について	12	3	2	6	イ	北敷地の南側歩道ですが既存の緑地帯及び伐採樹木の根が多数残っていますが、撤去し歩道等の設えが計画されますでしょうか。	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。
71	既存樹木等について	12	3	2	6	イ	南敷地の北側歩道との境界に、背の高い花壇及び樹木等が多数残地されていますが、要項書の通り、事業者の計画に影響があれば、事業者負担での撤去となりますか。	南敷地の北側歩道の植栽等については、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。
72	歩道状空地の考え方について	12	3	2	6	ウ	歩道状空地について、制約等を募集要項にて明示される予定でしょうか。また、緑地として計画して良いのでしょうか。	地区計画による歩道状空地の制約等については東大和市に確認してください。
73	公共交通機関について	12	3	2	6	ウ	中央通り側に、バスベイ（降車場）の設定は計画に含まれません。将来的にも計画はありませんでしょうか。また、事業者が計画地横に近接するバス停留所等が、必要と思われる場合は運行会社と自主協議となりますか。	中央通り沿いにおいて、バス停留所を設置する予定はありません。
74	歩道上空地の管理	12	3	2	6	ウ	地区計画で定められた歩道上空地の管理区分は東京都と考えてよろしいですか。	歩道状空地の管理は事業者が行います。
75	公園の整備計画	12	3	2	6	エ	公園整備の時期、計画予定の図面があればご提示ください。	公園整備予定図及び公園の整備時期は、事業者募集要項等に示す予定です。
76	公園の整備計画	12	3	2	6	エ	公園整備について、交流スペースと一体利用をしやすいようにするために事業者にて公園整備、管理が望ましいと考えますが可能でしょうか。	北敷地北側の公園は、都が整備し、市が管理する予定です。
77	オープンスペースについて	12	3	2	6	エ	オープンスペースの計画について基準等あれば教えてください。	事業者の提案によります。
78	オープンスペースについて	12	3	2	6	エ	オープンスペースの計画が評点対象になるのか否か。	審査の対象となります。
79	緑とオープンスペース	12	3	2	6	エ	北側公園予定地はいつ頃の整備予定でしょうか。また、整備計画は決まっていますでしょうか。	No. 75の回答を参照してください。
80	道路・公園・オープンスペース	12	3	2	6		歩道状空地は、借地面積に含まれないという認識で正しいでしょうか。	歩道状空地は、借地面積に含まれます。
81	道路・公園・オープンスペース	12	3	2	6		商業施設の設置・整備を行った場合、周辺道路の混雑が懸念されますが、道路幅員や車線等については、現状のまま変更しないという認識でよろしいでしょうか（駐車場入路等は別途考慮します）。	バス通りについては、基本的には、現状のまま東大和市に移管する予定です。中央通りについては、今後道路整備工事を行います。詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。
82	道路・公園・オープンスペース	12	3	2	6		北敷地に設置予定の公園に関し、公募時に概要を開示いただけますでしょうか。境界柵等を設置せず当該地と公園との連続性を持たせることにより、一体的なイベント企画等が可能となり、賑わい創出やサードプレイスとしての機能をより効率的に発揮することができるかと考えます。	No. 75の回答を参照してください。
83	緑とオープンスペースに関する条件	12	3	2	6		北敷地の北側に東大和市が管理する公園が整備される予定とあるが、事業スケジュールはどうなっているのでしょうか。また、どのような公園を計画されているのでしょうか。	No. 75の回答を参照してください。
84	一括借地について	13	4	1	1		民間企業グループの場合、事業者代表企業が借地と記載されているが、グループ企業共同代表として別々の借地契約は可能か否か。 例えば 民間グループ企業（A、B）にて北側土地 A社にて借地、南側土地 B社にて借地	事業者代表企業が北敷地と南敷地を一括して借地し、事業を実施してください。
85	事業者代表企業	13	4	1	1		代表企業を2社JVとして、北敷地と南敷地でそれぞれの事業者が借地するという事は可能でしょうか。	No. 84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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答
		頁	第	数	(数)カ		
86	既存工作物等とは	13	4	1	3	導水管のことを指しているのでしょうか。	敷地内の既存工作物等については、事業者募集要項等に示す予定です。事業用地内の導水管については、No. 38の回答を参照してください。
87	撤去者、撤去費用について	13 13	4 4	1 2	3 1	エ 万が一地中埋設物が発見され計画建物の構造躯体に大きく影響する場合においても事業主にて、撤去する費用負担はマストでしょうか。 また、土壌汚染（土対法）の法的調査等は既存建物撤去時に実施されておられると思いますが開示頂けますか（新築時に利用されたい。）。	「第4の2（2）協議により定める費用負担」のとおりです。また、土地利用の地歴等調査の結果は、事業者募集要項等に示す予定です。
88	既存工作物	13	4	1	3	既存工作物等とありますが、具体的に何が存在するかご教示願います。	事業者募集要項等に示す予定です。例えば、従前の団地内の通路や、樹木等が事業用地内に残っています。
89	既存工作物の除却業務	13 13	4 4	1 2	3 2	当該敷地内の既存工作物（基礎含む）のわかる資料のご提供をお願いします。	No. 88の回答を参照してください。
90	事業用地の返還	13	4	1	4	事業期間が30年の場合、建物の償却が完了しない場合が想定されます。更地返還ではなく、簿価残額、あるいは無償で返還する可能性を明確化していただけますでしょうか（例えば「適切な建物維持管理が行われており、建物の耐久年数に10年以上の余裕がある場合は更地化せずに返還可能とする」等）。また、これが不可能な場合は、事業期間を30年以上でご提案することをご検討いただけますでしょうか。	事業期間終了後は、建築物を除却し、更地にしたうえで土地を返還してください。事業期間については、No. 9の回答を参照してください。
91	更地返還しなくて良いものとは	13	4	1	4	事業期間満了後、「原則」更地返還する旨の記載がありますが、更地返還しなくて良いものとは具体的にどのようなものがありますでしょうか。	原則更地にして返還していただきます。事業用地の管理に必要な柵などについては、残存することも想定されますが、都と事業者の協議によります。
92	事業実施に関する条件	13	4	2	1	イ 借地権設定の開始時期は着工時、完了時期は除却工事完了時との認識でよろしいでしょうか。また、建設および除却工事期間中等の準備期間において、借地料の減免等措置はございますか。	事業用定期借地権設定契約は工事着手前に締結し、契約期間は30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とします。工事中の貸付料の減免は予定しておりません。
93	事業実施に関する条件	13	4	2	2	土壌汚染は無い状況での引渡しと考えてよろしいでしょうか。また、万一掘削工事時に土壌汚染が発覚した場合は、処理費用は都で負担いただけますでしょうか。	「第4の2（2）協議により定める費用負担」のとおりです。また、土地利用の地歴等調査の結果は、事業者募集要項等に示す予定です。
94	地中障害等	13	4	2	2	地中障害等は無い状況での引渡しと考えてよろしいでしょうか。また、工事期間中に地中障害が発見された場合、除却費用は都で負担いただけますでしょうか。	「第4の2（2）協議により定める費用負担」のとおりです。
95	工事中地代について	14	4	3	1	ウ 工事中の地代を免除いただくこととしてご提案可能でしょうか。これは、店舗運営していない期間の収益が無い場合、ご検討をお願いするものです。	No. 92の回答を参照してください。
96	貸付料について	14	4	3	1	ウ 貸付料及び保証金は、東京都の決定する基準額以上～とありますが、現時点で参考となる指標はございますか。（例：路線価の〇%等）	事業者募集要項等に示す予定です。
97	借地権の譲渡、転賃	14	4	3	1	エ 将来において、借主（東京都）の承諾を得て借地権の譲渡、転賃ができるようにして頂けませんか。	事業開始後の事業用定期借地権の譲渡、転賃に関する詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。
98	土地貸付けの条件	14	4	3	1	事業用定期借地権の譲渡及び転賃は行うことができないものとするがありますが何故できないのでしょうか。	本プロジェクトの事業期間は長期にわたるため、事業者代表企業に責任をもって事業を実施していただくよう、事業者代表企業が借地し、建物を所有していただくこととしています。
99	契約名義について	14	4	4	1	2敷地はそれぞれ別の事業者が借地名義人となっても良いでしょうか。さらには1敷地を分割して、グループ構成員の別事業者が借地しても良いか。	No. 1の回答を参照してください。
100	契約名義について	14	4	4	1	土地の転賃借は可能でしょうか。	「第4の3（1）定期借地の条件 エ」のとおり、事業用定期借地権の転賃はできません。
101	協定及び契約書の内容変更の可能性	14	4	4	2	基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容は優先交渉権者との協議により内容の変更を検討できるという認識でよろしいでしょうか。	基本協定及び事業用定期借地権設定契約の内容は都と事業予定者との協議により決定します。
102	リスク分担	15	5			工事に関し、国土交通省が定めるインフレスライド条項は適用されるという認識でよろしいでしょうか。	本プロジェクトにおける複合施設の整備は、公共工事ではないため、インフレスライド条項は適用されません。
103	リスク分担	15	5			運営期間中の天災等による不可抗力については、「協議」とさせていただきますでしょうか。コロナ禍が拡大し、建設等が予定通りにできない状況が発生した場合も同様に「協議」とさせていただきますでしょうか。	「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」のとおりです。不可抗力の定義及び詳細は事業者募集要項等に示します。
104	別添資料 土地利用計画図	21				広場予定地とはどのような広場の計画ですか。また、事業スケジュールはどうなっているのでしょうか。	広場の整備内容、整備時期は現時点で未定です。地区計画に定められた地区施設の整備の方針に適合した整備内容となることが想定されます。
105	別添資料 土地利用計画図	21				住宅建設予定地の計画、スケジュールはどうなっていますか。また、北敷地東側の計画と既存建物の解体スケジュールはどうなっていますか。	住棟建設予定地では、建替事業を予定しておりますが、具体的な住棟計画の内容・建設時期は現時点では未定です。北敷地東側の計画と既存建物の解体スケジュールにつきましても現時点では未定です。

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実施方針 質問回答書

番号	タイトル	該当箇所※				質問	回答
		頁	第	数	(数)カ		
106	CADデータの授受	23				23ページの敷地図面のCADデータについて配布頂けませんか。(JWW、DXFデータを希望)	事業者募集要項等にPDFで示す予定です。CADデータは、事業予定者決定後に貸与します。
107	緑道について					東大和市役所マスタープランによる7清原・新堀地域の街づくり方針において 計画地北側に南北を走る緑道がありますが、歩行者軸にも設定されている重要導線と考えます。今回の計画に合わせて敷地に隣接する緑道の設えは新築建物に合わせて再整備されますか。 計画敷地とにぎわいをもたせられる、南北軸の緑道計画の再整備を是非ともお願いします。	現時点で、緑道の再整備の計画はありません。
108	防災対策について					東大和市役所マスタープランによる7清原・新堀地域の街づくり方針において 市街地の防災・防犯の向上もマスタープラン計画にありますが、本要項書10ページ2 施設計画及び運営・維持管理に関する条件内の(オ)にも設定されているように、隣接している防災公園との連携も、加味した計画を実施しなければなりませんか。 その場合、どの程度まで施設内で設備計画すればよろしいですか。(対策拠点となるような設え・防災倉庫・かまどベンチ・災害対応WCなど) ご意見お聞かせ下さい。	南敷地東側の児童遊園(中央公園)との防災上の連携は必須ではありません。
109	井水温泉掘削の可否					井水や温泉を掘削する場合、掘削の許可には土地所有者の承諾書が必要となりますが、承諾はいただけますでしょうか。	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ことに留意し掘削の計画をしてください。
110	その他の資料について					公募時には、測量図や地盤面の高さ、ポーリングデータ、真北方向のわかる資料等は開示されますか。	事業者募集要項等に示す予定です。

※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。

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実施方針説明会における質疑と回答

番号	質問	回答
1	P4の事業スキーム図のところですが、今回、建物は事業者代表企業が所有して、運営は代表企業、事業構成員又はテナントが行うということですが、違いを設けられたのはどういった理由からなのでしょう。	本プロジェクトの事業期間は長期にわたるため、事業者代表企業に責任をもって事業を実施していただくよう、事業者代表企業が借地し、建物を所有していただくこととしています。
2	P13の2費用の負担のところの工の部分「複合施設整備に必要な敷地内の既存工作物等の除却費用を負担する」の既存工作物とは具体的には何を指しているのですか。	事業者募集要項等に示す予定です。例えば、従前の団地内の通路や、樹木等が事業用地内に残っています。
3	P14の貸し付け条件の、「エ 事業用定期借地権の譲渡及び転賃は行うことができないものとする」これは、一切できないという理解でよろしいですか。	事業開始後の事業用定期借地権の譲渡、転賃に関する詳細は、事業者募集要項等に示す予定です。
4	北敷地の東側の敷地の整備予定は何かありますか。住宅の建替えという事ではないですか。	北敷地東側の土地の活用については、現時点では決まっておりません。将来的には、地区計画に定められた「生活関連施設地区」の土地利用の方針に適合した活用を行うことが想定されます。
5	団地全体の最終的な居住人口もしくは世帯の計画はありますか。また、達成年度はいつですか。	東京街道団地の建替事業完了後、約2,100戸になります。完了年度は未定です。

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実施方針 意見書

番号	タイトル	該当箇所※				意見
		頁	第	数	(数)カ	
1	施設内容	2	1	4	3と4	整備は民間で行う場合でも、非収益施設やオープンスペース等の外構については借地の対象外としていただくことにより、都のコンセプトにより近い配置計画が可能になると考えます。また、これらの維持管理費を公共に支出いただくこともご検討ください。
2	道路・公園・オープンスペース	12	3	2	6	北敷地の公園はPark-PFIとすることもご検討ください。
3	法改正、経済状況による影響	15	5	1	2	提案時から着工までの期間を考慮すると、法改正、建設費の高騰や経済・社会情勢の変動による影響もあります。その場合は、設計変更、工期延長については協議可能としてください。

※意見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。