

上目黒一丁目地区プロジェクト

事業者募集要項等への質問回答書

平成27年2月

目 黒 区

東京都都市整備局

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
1	誘導目標を実現するための視点について	事業者募集要項	2	1	⑦二つのまちを結び散歩道の形成	「目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線が整備され」について、この「散歩道」の所有および管理区分等についてご提示願います。	所有・管理とも事業者となります。
2	「緑の保全」の解釈	事業者募集要項	2	3	第1_3_①	敷地内の緑は地域の環境特性という観点より考察すると、必ずしも地域本来の植生に合致していると判断しにくいのですが、保全に関しては、「目黒区生物多用途戦略」の主旨に添う観点で提案してよろしいでしょうか。	ご指摘の通り、敷地内の樹木は、潜在自然植生、あるいは代償植生の観点からは、地域に由来していないであろう種が含まれています。しかし、この地で人が生活する中で植栽され、育てられ、伝えられ、親しまれてきたという観点では、地域に由来したものといえます。本区の生物多様性地域戦略においては、自然植生という面だけでなく、地域の歴史、人との触れ合い、季節を感じる、小動物を育むなど、みどりの持つ様々な側面からその重要性をとらえています。緑の保全について、多面的にとらえて提案してください。
3	誘導目標を実現するための視点について	事業者募集要項	2	7	①緑の保全・確保やオープンスペースの創出	「地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設」について、具体的な用途と規模をご提示願います。	事業者の提案によります。
4	地域住民の憩いの場について	事業者募集要項	2	9	1_3_1	地域住民の憩いの場となるような「まとまった広場」を確保とありますが、「まとまった広場」の面積目安はありますか？	目安はございませんが、オープンスペースについては、地域住民の憩いの場及び防災機能の確保の観点から、一定程度以上の広さがあることが望ましいと考えられます。
5	施設を活用した周辺地域とのつながり	事業者募集要項	2	9	1_3_⑥	周辺地域とのつながりを生かすとはありますが、地域からの要望があれば具体的に教えて下さい。	配布資料であるニュースレターをご確認下さい。
6	公開広場について	事業者募集要項	2	9	緑の保全・確保やオープンスペースの創出	環境条例上で求められる公開広場と募集要項で求められる地域住民の憩いの場、ならびに防災機能向上に貢献するオープンスペースは兼ねてよろしいですか。	「目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例」で求める公開広場、募集要項で求める地域住民の憩いの場、及び防災機能向上に貢献するオープンスペースは兼ねても、問題はありません。ただし、開発行為に伴い提供公園を設ける必要がある場合は、整備・管理・運用等について目黒区みどりと公園課との協議が必要になります。
7	建物の高さについて	事業者募集要項	2	13	景観の配慮、周辺環境との調和等、圧迫感の無い施設計画	西郷山通りから21m以下とありますが、この高さの考え方は建築基準法同様に、建築面積の1/8以下であれば当該建築物の高さに算入しない、という理解でよろしいですか。	公募条件としては、建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定するただし書きは適用しません。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
8	地域文化の継承	事業者募集要項	2	27	1_3	周辺地域が魅力ある地域文化の継承・発展とは、具体的にどのようなことでしょうか？	提案者が、周辺地域の文化の内容を配布物であるニュースレターを確認・理解した上で、提案してください。
9	整備する施設について	事業者募集要項	3	3	4 整備する施設	「具体的な施設内容については、事業応募者の自由な提案を求めていく。」とありますが、自由な提案の中で、分譲マンション事業の提案をしてもよろしいでしょうか。	問題はありません。
10	整備する施設について	事業者募集要項	3	3	4 整備する施設	「具体的な施設内容については、事業応募者の自由な提案を求めていく。」とありますが、法人グループで応募し、複数の施設整備を行う場合 施設の所有を事業の構成員内で、それぞれ別々に行うことは可能でしょうか。	まちづくりの誘導目標を実現するための手段として、建物を複数のグループ構成員が所有することは可能です。
11	提案内容の対話の実施について	事業者募集要項	7		(7)ア～ク	提案内容の対話の実施については提案書提出に基づく必須事項なのでしょうか。	必須事項ではありません。
12	提案内容の対話の実施について	事業者募集要項	7		(7)ア～ク	質疑において、検討中の計画を図面等で持参し、内容についての確認を行っていただくことは可能でしょうか。	対話は提出された質問書をもとに実施するものであり、図面等の提示により、その内容に対して何らかの確認を行うことはできません。確認事項については書面で記載出来る形での質問をお願いします。
13	電子媒体のデータ形式について	事業者募集要項	7	37	3_(8)_イ	提案書等の内容を記録した電子媒体のデータ形式は、PDFでも良いか。	PDFでも結構ですが、文字の切り取りができる形式としてください。
14	事業応募者の構成員変更について	事業者募集要項	8	1	第2_4	事業予定者の決定後、決定した事業応募者の構成員の一部を「4 事業応募者の資格要件」を満たしている他者に変更することは可能でしょうか？	区及び都が認めた場合は可能です。
15	事業応募者の構成員変更について	事業者募集要項	8	10	第2_4_(2)_ウ	事業予定者の決定後、決定した事業応募者の構成員の一部を「4 事業応募者の資格要件」を満たしている他者に変更できる場合、提案受付時に他の事業応募者の構成員であった者でも変更は可能でしょうか？	原則として認めません。
16	事業応募者の構成員に特定目的会社を含む場合	事業者募集要項	8	12	2_4_(2)	法人グループで応募し特定目的会社での土地購入を検討している場合、事業応募時にグループ構成員として特定目的会社の組成は必須か。組成予定として応募することは可能か。	会社法に基づく株式会社であれば、事業応募時に組成予定でもかまいません。なお、資産の流動化に関する法律上の特定目的会社による土地購入は認めません。
17	資格要件について	事業者募集要項	8	12	2_4_(3)	事業応募時に 設計事務所、施工者をグループ構成員として決定するのは必須か。未定として応募することは可能か。	必須となります。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
18	事業応募者の失格について	事業者募集要項	10	1	第2_4_(5)_イ	代表法人が「(4)事業応募者の構成員の制限」に抵触したときは、当該代表法人を除外した残りの構成員が、ただし書きの条件を満たした場合でも失格となるのですか？	失格となります。
19	複数の提案	事業者募集要項	12	0	—	一定の定性点があるので、一事業応募者に対し複数の提案は認めますか。	一事業応募者による複数の提案は認めません。
20	埋蔵文化財本調査実施の必要性について	事業者募集要項	12	18	3_1_(11)埋蔵文化財	埋蔵文化財について、提供資料では本格調査の実施は必要ないとされていますが、改めて本調査実施を提案に見込む必要はありますか	建築工事等の際は、書類の提出・工事の立会等はあるものの、試掘調査は新たに行うことはありません。なお、工事中に土器等の遺物が発見された場合、目黒区教育委員会生涯学習課文化財係に連絡をお願いします。連絡後、担当職員が発見遺物を回収します。その際、発見状況の聞き取りや記録のための写真撮影や簡単な測量を実施する場合があります。
21	地中埋設物	事業者募集要項	12	20	3_1_(12)地中埋設物	下水道施設の抗口コンクリート及び東京ガス株式会社のABS管が埋設されていると記載されておりますが、敷地全体を埋設物に関する調査を行われたのでしょうか。	特に行っておりません。
22	地中埋設物	事業者募集要項	12	20	3_1_(13)地中埋設物	過去に国鉄のアパートがあつたと土地利用履歴に記載されておりますが、建物の基礎・杭形状はどのようなものであったのでしょうか。また既存杭は残置されているのでしょうか。国鉄のアパートの図面をお持ちであれば、開示していただけますでしょうか。	国鉄のアパートの基礎・杭形状は不明です。既存杭が残置されているかは不明ですが、平成16年の埋蔵文化財試掘調査の結果では、基礎・杭などは確認されておりません。国鉄のアパートの図面はありませんが、建物の概ねの配置は国土地理院が公表している過去の航空写真で確認できます。
23	地中埋設物	事業者募集要項	12	20	3_1_(14)地中埋設物	東京ガスのABS管は過去どのような目的で使用されていたのでしょうか。	周辺地域のガス導管電蝕防止のため、使用されていたものです。現在は使用されていません。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
24	地中埋設物	事業者募集要項	12	20	3_1_(15)地中埋設物	撤去の場合、東京ガスとの協議が必要とありますが、東京ガスでないと撤去できない等の理由があるのでしょうか。もしくは、東京ガスが費用負担してくれる可能性があるということでしょうか。	東京ガスのABS管は、現在、使用されていないため、東京ガスが撤去しなければならないということはありません。 東京ガスの残置物が事業に支障をきたすと認めるときは、あらかじめ、事業に支障のある範囲、撤去範囲、撤去方法及び費用負担等について協議を行うことを前提に区と東京ガスとの間で覚書を締結する予定です。 この覚書においては、当該協議に基づき残置物の撤去を行った場合には、東京ガスに対して当該撤去費用に相当する額を請求できる旨を規定する予定です。 また、区が締結した覚書上の地位は、事業者によってこれを承継することとし、あらかじめ事業予定者にその内容を開示する予定です。
25	地中埋設物	事業者募集要項	12	20	3_1_(16)地中埋設物	下水道施設の抗口コンクリートは所有権は目黒区様にあるのでしょうか。今後についても残置し続ける必要があるのでしょうか。	所有権は東京都下水道局にあり、維持管理も行っていきます。また、維持管理上又は下水道局による新たな工事が行われられない限りは残置されます。
26	地中埋設物について	事業者募集要項	12	21	第3_1_(12)	「(12)地中埋設物」以外に旧建物の基礎、既存杭や下水管や柵等はないと考えてよろしいでしょうか？	基礎、杭についてはNo.21及びNo.23の質問の回答を参照してください。下水管については不明ですが、集水柵は1ヶ所設置が確認されています。
27	境界線等	事業者募集要項	12	26	3_1_(13)境界線等	東側隣地所有の万年堀の一部が崩れていると記載されておりますが、今後の取り扱いについてご教示ください。	事業者として東側隣地所有者との協議を行ってください。なお、これまでの経過については事業予定者に対して開示します。
28	隣地所有万年堀の越境について	事業者募集要項	12	27	3_1_13	東側隣地所有の万年堀が越境しております。現在将来撤去の覚書は締結されているのでしょうか？	覚書の締結はありません。なお、万年堀及びネットフェンスの傾き等で越境していますが、設置されている位置での越境はありません。
29	隣地所有万年堀の越境について	事業者募集要項	12	27	3_1_13	東側隣地所有の万年堀が越境しております。現在将来撤去の覚書が締結されていない場合、物件引渡し前に売主の責任において覚書を締結することは可能でしょうか？	覚書締結の予定はありません。
30	東側隣地境界	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	実施方針の質問回答書にも、東側隣地所有の万年堀の扱いに関しては、隣地所有者との協議が必要とありましたが、従来何らかの協議をおこなった経緯、記録等があればご開示いただけませんか？	No.27の質問の回答を参照してください。
31	境界について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	官民査定、民民の境界確認書の写しをご開示いただけませんか？	道路境界は、所定の手続きに従い目黒区道路管理課にてご確認ください。民民境界については、事業予定者に開示する予定です。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
32	境界明示について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	現地での境界明示はいただけるのでしょうか？	売買契約締結時、区及び都がそれぞれ契約の相手方に境界を明示する予定です。
33	越境について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	南東側隣地所有(と思われる)フェンスの一部が曲がり、本件敷地へ空中越境しているようですが、取り扱いを定めた覚書等があればご開示いただけないでしょうか？	覚書はありません。
34	越境について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	上記以外に越境物は、ありますでしょうか？	目切坂交差点近くに設置されている電柱の支線の基礎が、一部敷地内に入っている可能性があり、東京電力株式会社に移設するよう申し入れています。都有地東側隣地境界付近では、樹木が互いに越境し合っています。そのほかにも樹木が越境している可能性があります。
35	越境について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	上記以外に越境物や雨水排水等につき、取り扱いを定めた覚書等があればご開示いただけないでしょうか？	覚書はありません。
36	越境について	事業者募集要項	12	27	第3_1_(13)	上記以外に越境物や雨水排水等につき、取り扱いを定めた覚書等があればご開示いただけないでしょうか？	No.35の質問の回答を参照してください。
37	目切坂沿いの散歩道のレベルについて	事業者募集要項	12	32	2_(3)	「目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備する」とありますが、目切坂沿いの緑を可能な限り保全するという主旨から散歩道は目切坂と同レベルでなくても良いと考えて宜しいでしょうか。	本事業の条件としては、全延長同一地盤レベルまでは求めませんが、利用者の利便性や交通安全に十分に配慮することが望ましいと考えます。
38	土地の共同購入について	事業者募集要項	15	2	4_1_(1)_イ	法人グループ構成員複数社での土地の共同購入は可能か。	認めません。
39	区有地及び都有地の購入について	事業者募集要項	15	5	1_(1)_イ	「事業者(又は土地を取得する事業者の構成員)は、区及び都それぞれと土地売買契約を締結し、事業用地を一括購入する。」とあるが、法人グループで応募し、代表法人が土地を一括購入した後、土地の一部を事業の構成員に売却することは可能でしょうか。	まちづくりの誘導目標を実現するための手段として、「まちづくり計画書」に定めた上で、区及び都の承認を得ることを前提に、土地の一部をグループ構成員に譲渡することを認める場合があります。
40	土壌汚染	事業者募集要項	15	11	4_1_(3)事業者が負担する費用	土壌汚染に関する調査や過去土壌汚染対策法上の届け出を行ったことがありますでしょうか。あるのであればその資料を公開していただけますでしょうか。	土地購入時に、当時の東京都環境保全局との協議の結果、汚染のおそれがないとの回答を受けています。環境確保条例(平成13年施行)、土壌汚染対策法(平成22年施行)における土地改変者としての土壌汚染状況調査の実施はしていません。
41	区・都の最低売却価格について	事業者募集要項	16	2	第4_2_(6)	示されている区及び都の土地価格の割合が、各々の土地の鑑定価格等(財産価格審議会等を経た価格)と認識してよろしいですか？区:4,152,000千円、都:3,508,000千円。	鑑定価格は公表いたしません。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
42	敷地内既存遊歩道について	事業者募集要項	16	6	第4_2_(7)	引渡後～計画建物完成までは安全を考慮して一時撤去し、第三者の立ち入りは無しとすると考えてよろしいですか？	事業者の提案によりますが、既存遊歩道は日常的に利用されており、中目黒と代官山を結ぶ回遊性確保の観点からは、工事着手までの期間は開放しておくことが望ましいと考えています。
43	既存施設の取り扱い	事業者募集要項				計画着手に向けて、西郷山通りの、掲示板、消火器、ゴミ捨て場、カーブミラー等の移設予定はございますか。	予定はありません。ただし、移設する場合は協議が必要です。町内掲示板……目黒区地域振興課 消火器……目黒区防災課 ごみ集積場所……集積場所をご利用されている方
44	西郷山通りの無電中化	事業者募集要項				西郷山通り無電柱化の方針はございますか。	目黒区電線類地中化計画の優先路線には指定されていません。
45	敷地内石碑の取り扱い	事業者募集要項				西郷山通りと目切り坂の交差点、敷地内に石碑のようなものがありますが、その由来は何でしょうか、また保存対象でございましょうか。	西郷山通りと目切坂の交差点にある石碑は「工」の字がみられることから、国鉄工務部の意かと思われるかもしれませんが、由来等は不明です。特に、保存対象ではありません。
46	真北測量図	別紙2 資料集				真北測量図をいただけますか。	ありません。
47	現況高低測量図の解像度について	添付資料1-3				記載の数値の中で一部読み取ることができない箇所があります。解像度の高い資料を提示して頂くことは可能でしょうか。	解像度の高い資料をホームページ上で公開します。
48	添付資料1-3が不鮮明	添付資料1-3				一部不鮮明でレベルが読み取れません。鮮明なものを配布いただけますか。	No.47の質問の回答を参照してください。
49	地区現況測量図のデータ提供について	添付資料1-3				地区現況測量図、pdfで高低差の数値が不明瞭です。DXFデータの提供はいただけませんか	回答書配布期間に専用窓口にて希望者に配布いたします。
50	現況高低測量図について	添付資料1-3				西郷山通り沿いの事業用地内の長方形部分の高低差が不明です。また、現地を見ますと法面がある等若干の相違もあります。現況を反映した資料を提示して頂くことは可能でしょうか。	長方形部分の高低測量は行っていません。また、現況を反映した資料は把握していません。
51	西郷山通りに面した長方形の部分について高低測量図	添付資料1-3				西郷山通りに面した長方形の部分について高低測量図がありませんので配布いただけますか。	No.50の質問の回答を参照してください。
52	地下埋設物調査図	添付資料1-4				開示頂いた地下埋設物調査図記載以外に本件敷地内に上下水道・ガス・電気・電話はないとの認識で宜しいでしょうか？	把握しておりません。
53	下水道残置物について	添付資料1-5				下水道残置物の平面的な位置を教えてください。	当該残置物の平面的な位置を示す図面として、資料1-5よりの確な資料は把握しておりません。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
54	西郷山通り側敷地形状について	添付資料1-5				現況測量図および目黒区用地残地物件図によると、西郷山通りに面して広がる石積み保管場所とされる断面は土留とされていますが、現地は法地となっています。建築計画を行う上でどちらを現況図と考えれば宜しいでしょうか。	現況を優先してください。なお添付資料の1-3~7については、それぞれの調査当時作成したもので、現況とは異なることがあります。また、開発行為を行う場合(切土・盛土)の基準となる現況地盤について、目黒区都市整備課開発担当所管との協議が必要になります。
55	樹木調査平面図データ提供について	添付資料1-7a				樹木調査平面図、DXFデータの提供はいただけませんか	No.49と同様です。
56	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパート解体工事では地下構造物(杭)を含む全て撤去済でしょうか?	No.22の質問の回答をご参照ください。なお、国鉄アパート解体時のものと思われるコンクリート片等が存在しますが、その量は不明です。
57	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートが解体された後、埋め戻した経緯はありますか?	不明です。
58	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパート解体時に埋め戻しを行っていた場合ですが、利用された土は検査されたものでしょうか?	不明です。
59	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートの時、焼却炉はありましたでしょうか?	不明です。
60	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパート時代に焼却炉があった場合、焼却灰は土中に埋めたりしてないでしょうか?	不明です。
61	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートの時、地下オイルタンクは存在したのでしょうか?	不明です。
62	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートの時、地下オイルタンクが存在した場合、過去に漏えいした事例などなかったでしょうか?	不明です。
63	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートが解体された後に敷地に不法投棄などなかったでしょうか?	区及び都が取得した後は、冷蔵庫・テレビなどの家電製品や自転車、オートバイなどの投棄物がありました。区及び都にて不法投棄物として処分しております。区及び都が管理する以前は不明です。
64	土地履歴について	添付資料2				国鉄アパートが解体された後に敷地内で不法投棄があった場合、投棄物はどのようなものでしょうか?	No.63の質問の回答を参照してください。
65	埋蔵文化財試掘結果について	配布資料1				本資料を以って、追加で試掘・本掘の実施は、不要という理解でよろしいでしょうか?	No.20の質問の回答を参照してください。
66	埋蔵文化財の調査	配布資料1			全般	試掘結果より、工事着手にあたっては敷地全域にわたり埋蔵文化財本格調査実施は行わなくてよいということでしょうか?	No.20の質問の回答を参照してください。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
67	埋蔵文化財の調査	配布資料1			2. 取扱い	敷地から縄文土器が発見されたものの、良好な状態ではないため本格調査実施を行わなかった旨記載がありますが、試掘調査以外の箇所から工事中に土器等が発見された場合、本格実施調査に該当するか否かの程度をご教示いただけませんか。	No.20の質問の回答を参照してください。
68	埋蔵文化財の調査	配布資料1			2. 取扱い	工事期間中、土器等の発見の度に工事を止めて、教育委員会の確認を取るといふことであればその確認の期間、および工事途中で本格調査実施となった場合の調査期間については、やむを得ない事情として、工期、用途使用開始日の延長のご了解をいただけるものとしてよろしいでしょうか。	状況にあわせ、協議を行います。
69	土地購入者について	別紙3 契約条件書	2	14	第1_タ	募集要項等及び事業実施方針への質問回答書NO.30を踏まえると、土地購入者とは、単独の事業者(法人グループが設立した特定目的会社を含む)又はグループ構成員のうち土地購入を担う単独の企業＝代表法人という理解でよろしいですか？あるいは、必ずしも「土地購入者＝代表法人」でなくともよろしいのですか？	土地購入者はグループ構成員であれば代表法人でなくても結構です。
70	協定期間	別紙3 契約条件書	3	11	2.1_(4)協定期間	実施状況等を踏まえて協定期間を延長することができるかと記載されていますが、実施状況というのはどの段階でかくにんするのでしょうか。また、建物竣工前や竣工後等、いつ延長するのでしょうか。	本事業の実施状況等の確認については、区及び都が必要と認めた場合、随時行います。また、基本協定の延長協議については、区、都及び事業者が必要と判断した場合に実施します。建物竣工前や建物竣工後といった時期の定めはありません。
71	図面における区、都の確認と建築基準法上の確認との関係	別紙3 契約条件書	4	21	第3_(4)_工	「設計図書完成前に区及び都の確認をうける。」とありますが、まちづくり計画書の内容に沿った図面となっているかどうか趣旨であり、建築基準法上の建築確認ならびに法適合確認を区及び都が行うという趣旨ではないと考えますがよろしいでしょうか。またその場合、確認の程度および、確認に要する期間をご教示ください。	前段についてはご理解のとおりです。なお、「確認の程度」は図面がまちづくり計画書に沿ったものであることが確認できる程度であり、「要する期間」は計画内容により異なると考えます。
72	設計図書の作成	別紙3 契約条件書	4	22	3_(4)_工	設計図書完成前に区及び都の確認を受けるとありますが、どのくらいの協議期間が必要でしょうか？	No.71の質問の回答を参照してください。
73	建設にあたる協議期間	別紙3 契約条件書	4	22	3_(4)_工	建設に当たっても、区及び都と十分に協議を行いとありますが、どのくらいの協議期間が必要でしょうか？	協議の内容によります。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
74	合理的に推測されない土地の瑕疵	別紙3 契約条件書	5	30	3_2_(2)	調査の結果、地下水汚染が発見された場合は、合理的に推測されない瑕疵に当たりますでしょうか？	ご理解のとおりですが、区及び都が負担するものではありません。
75	事業用地	別紙3 契約条件書	5	20	2_2_(1)事業用地	土地売買契約締結間に各種調査を行うことができるとありますが、ボーリング調査・土壌汚染調査・地中障害等の調査は可能でしょうか。	「土地売買契約締結間」とありますが、「土地売買契約締結まで」の誤記であれば、可能ですが、立入等について、別途手続き等が必要です。
76	用途の指定に関して	別紙3 契約条件書	6	8	用途の指定	所有権移転より10年間経過後は、「まちづくり計画書」に定める用途以外に変更出来るとの認識で宜しいでしょうか。	10年経過後は、「まちづくり計画書」の変更に係る区及び都の承認を得た場合は可能です。
77	用途の変更	別紙3 契約条件書	6	8	2_2_(3)用途の指定	使用開始前については用途の変更について協議の上、可能とありますが、竣工後の用途変更は可能でしょうか。	「使用開始前については、用途変更について協議の上、可能とありますが」の趣旨が不明です。用途変更は、所有権移転後10年間は認められません。10年経過後は、「まちづくり計画書」の変更に係る区及び都の承認を得た場合は可能です。
78	まちづくり計画書	別紙3 契約条件書	6	9	3_2_(3)用途の指定	10年間「まちづくり計画書」に定める用途で使用しなければならないとありますが、街づくり計画書ではどの程度用途を定めるのでしょうか。仮に商業・業務用途等の大まかな用途を規定する②でしょうか。	まちづくりの誘導目標の実現が図られるような内容程度の用途を想定しています。
79	処分の制限	別紙3 契約条件書	6	12	処分等の制限	事業者提案の内容を引き継ぐことを前提に、100%子会社への事業移管は認めますか。	事業移管の内容によりますが、当該会社が事業者の各契約上の地位を承継すること、及び「まちづくり計画書」の内容が担保されることについて、あらかじめ区及び都の承認を受けることを前提に認める場合があります。
80	処分の制限	別紙3 契約条件書	6	12	処分等の制限	10年間所有権を移転できないことになっているが、分譲マンションの提案は認めますか。	分譲マンションの提案は認めません。所有権移転については、10年以内であっても、「まちづくり計画書」に記載し、区及び都の承認を受けることを前提に認めます。
81	10年以内の分譲マンション実施について	別紙3 契約条件書	6	15	3_2_(4)	土地取得後10年以内に分譲マンションとして区分所有権を売却、もしくは底地を保有し定期借地権を売却することは可能か	「まちづくり計画書」に記載し、区及び都の承認を受けることを前提に認めます。
82	子会社への売却について	別紙3 契約条件書	6	15	3_2_(4)	代表企業が一括購入及び開発をした後に、当該代表企業の関連子会社への10年以内の土地・建物の売却は可能か。	No.79の質問の回答を参照してください。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
83	処分等の制限に関して	別紙3 契約条件書	6	15	処分等の制限	分譲マンション事業を実施する場合、事業者が第三者に分譲する際に、あらかじめ書面により区及び都の承認が必要でしょうか。また、譲渡を受けた第三者が区分所有権を移転する際に、上記事前承認がその都度必要でしょうか。	前段については、「まちづくり計画書」の承認によって、ここでいう書面による区及び都の承認を行うことを予定しています。後段についても、承認が必要となります。ただし、所有権移転より10年が経過した以降は、承認は不要です。
84	事業用地の所有権移転について	別紙3 契約条件書	6	22	第3.2_(4)、(5)	(4)ただし書き及び(5)の規定を順守することを条件として、以下の場合には10年間の処分制限に抵触しないと捉えてよろしいですか？①計画建物(一部)が分譲マンションの場合で分譲マンション住戸販売に伴う所有権移転②土地の一部をグループ構成員に譲渡等(その他の使用及び収益を目的とする権利設定を含む)する場合③土地の一部をグループ構成員以外の者に譲渡等(その他の使用及び収益を目的とする権利設定を含む)する場合	「まちづくり計画書」に記載し、区及び都の承認を受けることを前提に認めます。
85	事業者の承継について	別紙3 契約条件書	6	22	2_(5)	事業者(土地建物所有者)の立場を子会社等を含む第三者が承継しても良いのでしょうか。	No.79の質問の回答を参照してください。
86	第三者への承継	別紙3 契約条件書	6	22	3.2_(4) 第三者への義務の承継	第三者に義務を承継する前提で、竣工後すぐに区分所有建物として転売(分譲)することは可能でしょうか。また、土地を分筆して転売することは可能でしょうか。さらに、事業者から転売された第三者が再度転売することは可能でしょうか。	No.84の質問の回答を参照してください。
87	第三者への承継	別紙3 契約条件書	6	22	3.2_(5) 第三者への義務の承継	第三者へ義務を承継させた結果、第三者が義務を守らなかった場合、違約金は誰が負担するのでしょうか。事業者に遡って請求される可能性はありますか。	第三者が義務を承継した場合、当該第三者が違約金を負担します。
88	まちづくり計画書	別紙3 契約条件書	6	27	3.3_(1)「まちづくり計画書」の作成	基本協定締結の日より、3か月以内に「まちづくり計画書」を作成し、東京都様及び目黒区様の承認を受けると記載されておりますが、「まちづくり計画書」のフォーマットやイメージ等があれば、ご教示ください。	現時点で、具体的なフォーマットやイメージ等はありません。
89	土地の利用等に係る制限に関して	別紙3 契約条件書	7	18	土地の利用等に係る制限	所有権移転より10年を「まちづくり計画書」に定める用途として使用した後、基本協定の有効期間(50年間)中について、用途変更は可能だが、土地の区画形質の変更、新築(建替)及び増改築を行えないとの認識で宜しいでしょうか。	いずれも、「まちづくり計画書」の変更について区及び都の承認を得た場合は可能です。(用途変更については、所有権移転後10年以内は認められませんが、10年経過後は、「まちづくり計画書」の変更について区及び都の承認を得ることで、可能とお考えください)

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
90	事業者の承継について	別紙3 契約条件書	7	25	2_(3)	事業者は、施設の維持管理及び運営する者を子会社等を含む第三者が承継しても良いのでしょうか。	No.79の質問の回答を参照してください。
91	報告義務	別紙3 契約条件書	8	6	「まちづくりの誘導目標」に実現に資する方策の実施	基本協定の有効期間中、実施状況について年一回以上、区及び都に報告しなければならないとありますが、分譲マンションとして事業用地の所有権が変わる場合においても、その報告義務者は事業者であるという理解でよろしいですか。	事業用地の所有者が変わる場合、新所有者は基本協定及び土地売買契約の当事者としての地位を承継します。そのため、報告義務者は、報告義務時点における事業用地の所有者となります。
92	近隣対策に関して	別紙3 契約条件書	8	14	近隣対策	「合理的に要求される範囲の近隣対策」とは東京都及び目黒区の関係条例に基づく範囲との認識で宜しいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
93	事業者の債務不履行	別紙3 契約条件書	9	12	3_4_(2)事業者の債務不履行による催告解除	一団地前提で分譲マンションと商業交流施設の2棟を開発し、マンション棟を分譲後、商業交流施設で街づくり計画書に規定されるであろう、地域交流等の機能が維持できなくなった場合、分譲マンション部分は解除対象になるのでしょうか、想定しうる対応をご教授ください。	基本協定及び土地売買契約の解除(違約金発生及び土地返還義務)は土地全体が対象となります。
94	事業者の構成に関して	別紙3 契約条件書	15	1	事業者の構成	設計者、工事請負人、土地購入者はそれぞれ複数法人で構成しても宜しいのでしょうか。	設計者、工事請負人は複数でも結構ですが、土地購入者は1法人のみとなります。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
95	土地代	別紙3 契約条件書	16	5	別紙B 土地売買契約書第1条	契約保証金の割合をご教示ください。また契約保証金及び残金の支払い条件をご教示ください。	<p>契約保証金は、土地売買契約締結と同時に契約金額の100分の10以上(円未満切上げ)を区・都それぞれが発行する納付書により、区・都それぞれの指定する場所において納付していただきます。ただし、土地売買契約締結と同時に売買代金の全額を支払う場合は、納付する必要はありません。</p> <p>契約保証金の納付は、銀行振出の自己宛小切手(預金小切手)に限ります。この場合の小切手は、東京又は横浜手形交換所加盟金融機関が振り出した小切手(振出日から起算して7日を経過していない小切手)とします。また、特定線引小切手による納付は受付できません。なお、契約保証金はその受入れ期間について利息はつけません。</p> <p>売買残代金(売買代金と契約保証金との差額)については、区・都それぞれが発行する納入通知書により、区・都それぞれが別に指定する日(土地売買契約締結日の2週間後程度を予定しています。)までに、区・都それぞれの指定する場所において支払いをしていただきます。支払期限までに売買残代金が支払われなかったときは、区・都それぞれは契約を解除する場合があります。この場合、契約保証金は返還しません。</p>
96	契約保証金について	別紙3 契約条件書	16	17	2_1	契約保証金の額は、売買価格の何%などの決まりがあるのでしょうか？	No.95の質問の回答を参照してください。
97	契約保証金の算定基準	別紙3 契約条件書	16	17	第2条 契約保証金	契約締結と同時に納付する契約保証金ですが、空欄となっています。金額若しくは売買金額に対する割合等、何らかのルールが定まっているならばご教示下さい。(27行も同じ)	No.95の質問の回答を参照してください。
98	契約保証金について	別紙3 契約条件書	16	19	別紙B_第2条	契約保証金は、売買代金の何%ですか？	No.95の質問の回答を参照してください。
99	残金の支払時期について	別紙3 契約条件書	17	4	別紙B_第3条	売買代金の残額の支払時期は、売買契約書締結(=契約保証金支払い)から概ね何日後くらいですか？	土地売買契約締結、契約保証金の納付から2週間程度以内を想定しています。 No.95の質問の回答を参照してください。
100	土地の返還及び原状回復義務等	別紙3 契約条件書	21	24	4_別紙B_第16条土地の返還及び原状回復義務等	仮に第三者に所有権を移転した後に、基本協定が解除された場合、原状回復義務は誰が負うのでしょうか。また、原状回復しなくてもよいとなった場合、損害賠償義務は誰が負うのでしょうか。	いずれも基本協定を承継した第三者が負うこととなります。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
101	土地の返還及び原状回復義務等	別紙3 契約条件書	21	24	4_別紙B_第16条土地の返還及び原状回復義務等	土地を分筆し、第三者へ所有権を移転したときに、分筆後の1筆の所有者が基本協定に違反した場合、すべての土地に返還義務及び原状回復義務が生じるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
102	提案書提出後のプレゼンテーション	別紙4 審査基準	2	8	4_(5)	提案書提出後のプレゼンテーションおよび質疑応答等はないのでしょうか。	必要に応じ、ヒアリング等の実施を予定しています。
103	開発行為	別紙4 審査基準	5	6	基本的事項の適格審査	歩道状空地の整備の際、1m以上の掘削が発生した場合、開発行為に該当しますか。ならびに公開広場を設置するための掘削についても同様でしょうか。	目黒区都市整備課開発担当部所との協議によります。
104	開発行為	別紙4 審査基準	5	6	基本的事項の適格審査	西郷山通りと目切り坂とを結ぶ通路について、時間など第三者の通行を制御することは可能ですか。	提案内容の一つとして通行を制御することは可能です。
105	基本的事項の適格審査内容について	別紙4 審査基準	5	27	7_(3)_ア	それぞれ1つ以上と記載されていますが、何に対して1つ以上なのでしょう。	3つの誘導目標に対してです。
106	基本的事項の適格審査内容について	別紙4 審査基準	5	33	7_(3)_キ	構造・工法は、何を見て判断するのでしょうか。	環境対策、防災機能に関する提案、及び各図面において、適宜構造・工法をご提案ください。
107	施設の計画・技術面の評価に関する事項について	別紙4 審査基準	6	27	7_(4)_ア_(ウ)	環境負荷が少ないプロジェクトとは、工事も含めた提案でしょうか。	ご理解のとおりです。
108	施設の計画・技術面の評価に関する事項について	別紙4 審査基準	7	22	7_(4)_エ	『具体的な道筋』とは、どのような表現方法を想定されていますか。(例えば、フローチャート図など)	基本的な考え方及び各提案との整合性を確認することを想定しています。
109	提案書への押印	別紙5 提案様式集	14		提案書作成に当たっての注意_4	提案書の提出部数は25部とありますが、25部すべてに押印が必要なのでしょうか。(提案書届出件応募者構成表)	提出部数25部について、そのうち2部は押印を要するものとし、それ以外は、押印した提案書の複写でも可とします。
110	申請する分野	別紙5 提案様式集	14	8	2_様式(01)_※2	代表法人が土地を取得する前提で検討中ですが、申請する分野がありません。「その他」との表記でよろしいのでしょうか。	ご理解のとおりです。
111	提案書への添付資料	別紙5 提案様式集	14		提案書提出届兼応募者構成員表	添付資料は、定款、貸借対照表、損益計算書等、株式会社等の商業法人を前提としているものと思われませんが、商業法人では無い場合、これに類似する書類でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
112	設計の資格および事業実績に関する調書への押印	別紙5 提案様式集	15		提案書作成に当たっての注意_4	提案書の提出部数は25部とありますが、25部すべてに押印が必要なのでしょうか。(設計の資格および事業実績に関する調書)	No.109の質問の回答を参照してください。
113	建設の資格および事業実績に関する調書への押印	別紙5 提案様式集	16		提案書作成に当たっての注意_4	提案書の提出部数は25部とありますが、25部すべてに押印が必要なのでしょうか。(建設の資格および事業実績に関する調書)	No.109の質問の回答を参照してください。

No.	質問タイトル	資料名	頁数	行数	項目	質問	回答
114	防災機能の向上に貢献するオープンスペースの確保	別紙5 提案様式集	23	7	5_(ア)	防災機能の向上に貢献するオープンスペースの確保とありますが、具体的にオープンスペースは何㎡程とれば宜しいでしょうか？	事業者の提案によります。
115	鳥瞰図について	別紙5 提案様式集	29		様式16	鳥瞰図の方角及び枚数の指定はなく、応募者の任意でよろしいですか？	ご理解のとおりです。
116	提案書内容に関して	別紙5 提案様式集			提案書作成に当たっての注意	様式中の「本文欄」の記載方法に関し、文字の大きさ以外に制限はございますか。	使用する言語は日本語(ただし、固有名詞等で外国語を用いることが適当な場合は、外国語の使用も可とする。)、通貨は日本円、時間は日本標準時、単位は計量法によることとします。
117	提出物の製本	別紙5 提案様式集				提出物の製本方法、閉じ方のご指定があればご教示ください。	様式の番号順に一体のものとして加除式のファイル等に綴じていただければ、その他の指定はありません。
118	提案書作成内容	別紙5 提案様式集			提案書作成に当たっての注意	記載内容は応募法人名および、応募法人を推定できる内容としませんが、建物用途特殊な機能、またはまちづくりの観点から既存に応募法人が所有する施設と連携を図るなどの提案の場合は、匿名の表現とはするもののある程度具体的な記載をしてよろしいでしょうか。	匿名での提案であればかまいません。
119	応募者名またはグループ名	別紙5 提案様式集			提案書作成に当たっての注意	提案書右上記載の「応募者名・グループ」については応募法人名が推定できる名称とはできないということでしょうか。	ご理解のとおりです。
120	JR宿舎について					JR宿舎が建っていた時の配棟が分かる資料はありますでしょうか。	No.22の質問の回答を参照してください。

※ 事業者募集要項 別紙2 添付資料の図面は作成当時の状況であり、現況と異なる場合があります。

1-3 上目黒一丁目地区 現況高低測量図 平成22年3月作成

1-5 下水道残置物件図 平成19年9月28日 東京都下水道局との覚書の添付図面

1-7 上目黒一丁目地区 樹木調査平面図 平成20年11月作成

1-8 東京ガス株式会社埋設物 平成26年11月作成