

番号	要項	質問内容	回答
1	2(5)エ 当局に対する 事前協議	杭による地下鉄への影響は考慮しなくてもよろしいですか。	<p>公開募集要項2(5)エ、における事前協議については、当局が地上権を保有している区域又はこれに準ずる区域において、地下鉄の運行を保全するために必要な協議をお願いしています。</p> <p>従いまして、個別具体的な案件につきましては、借地人決定後に協議をお願いします。</p> <p>なお、近接する地下鉄及び換気口の図面については、参考資料①を参照ください。</p>
2	2(5)エ 当局に対する 事前協議	杭打ち等で何か制限はございますか？	
3	2(5)エ 当局に対する 事前協議	「本件地は、都営地下鉄三田線の換気口1箇所と接しており、建物を建てるに当たって事前協議が必要です。」とありますが、換気口から建物までの距離等留意すべき点をご教示願います。	
4	2(5)エ 当局に対する 事前協議	隣地に地下鉄が通っている関係上、地下室(地下構造物)設置に関して制限はございますか？建築工事に当っては交通局との事前協議が必要とありますが、現在判明しているものがあればお示し下さい。	
5	2(5)エ 当局に対する 事前協議	確認申請前に行う交通局との設計協議内容とは何かを教えてください。	
6	2(5)エ 当局に対する 事前協議	三田線の換気口が接しているとの表記がありますが、どのような建築制限および指導が考えられますか。また、換気口の形状および配置の分かる資料をいただけなんでしょうか。	
7	2(5)エ 当局に対する 事前協議	白山通り沿い都営地下鉄路線が走って通っておりますが、地階や杭の設置に制限事項などございましたら、ご教示ください。	
8	2(5)エ 当局に対する 事前協議	換気口2ヶ所ありますが、(記載は1ヶ所)換気口の仕上がり状態は。	<p>現地付近に三田線の換気口が2箇所あり、そのうち西側の換気口が当該敷地に接しています。換気口は既存のままです。</p> <p>また、現在施工中の旧営業所解体工事において、換気口周囲にネットフェンス(H=1,800)を設置します。No.1の回答も参照ください。</p>
9	2(5)オ 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	駐輪場の移設位置はどのようになっていますでしょうか。	<p>巣鴨自動車営業所の敷地東側角(公募敷地外)に移設を予定しています。</p>

番号	要項	質問内容	回答
10	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	現状、駐輪場内に柱が建っていましたが営業所が解体後はそのままでしょうか。	敷地内及び現在の駐輪場にある照明灯及び電柱は、旧営業所解体工事の際、撤去します。また、地上残置物はありません。
11	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	敷地内の電柱は撤去？	
12	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	敷地内の電柱について、所有者と移設の可否について教えてください。	
13	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	現地見学の際に、敷地内外に電柱電灯が見受けられましたが、地上残置物に関しても資料開示と対処方法をご教示願います。	
14	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	解体中の既存建物の図面は公開できますでしょうか。	解体工事では、当局が責任をもって、地上残置物と、通常の注意で確認できる地中障害物を撤去しますので、解体中の旧営業所建物の図面は公開いたしません。 なお、旧営業所建物は直接基礎となっています。
15	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	解体中建物についての図面を開示いただけますでしょうか。また、解体において既存杭等の撤去は行うのでしょうか。	
16	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	既存建物の基礎補強は支持杭でしょうか。既存杭が存在する場合、今回の解体工事で撤去されるのでしょうか。	
17	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	除却対象建物の基礎・杭などの地下躯体や埋蔵物はすべて撤去されるものとしてよろしいでしょうか。	解体工事では、当局が責任をもって、地上残置物と、通常の注意で確認できる地中障害物を撤去します。
18	2(5)才 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	解体中の建物で地下残置物がある場合、資料開示をお願いできますか？	

番号	要項	質問内容	回答
19	2(5)オ 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	地中障害物等何か残置される物があるのでしょうか。	
20	2(5)オ 旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事	旧自動車営業所及び駐輪場等の除却工事を実施中とのことですが、基礎杭等は除却されるものと解釈してよろしいでしょうか。残置予定の構造物等有る場合は、その状況がわかる資料を提示ください。	
21	2(5)カ 土壌汚染	改良工事後にお引渡を受けるという認識で宜しいでしょうか？	通常の注意で確認できる地中障害物の撤去、埋蔵文化財調査及び土壌汚染拡散防止処理工事、終了後にお引渡しします。
22	2(5)キ 埋蔵文化財	文化財調査後にお引渡を受けるという認識で宜しいでしょうか？	
23	2(5)ク 土壌汚染及び埋蔵文化財に	旧自動車営業所及び駐輪場等の除去工事、土壌の汚染拡散防止工事、埋蔵文化財の発掘調査を行った後の、更地での引渡しという理解でよろしいでしょうか。	公開募集要項6(6)を参照ください。
24	2(5)ク 土壌汚染及び埋蔵文化財による引渡しの	「上記、カ及びキの進捗状況により引渡日を変更する可能性があります。」と記載最大何ヶ月の遅れを想定しておりますでしょうかご教示願います。	発掘される文化財によって、その期間や規模が変わるため、遅れを想定することはできません。
25	2(5)キ 埋蔵文化財	埋蔵文化、掘削時立会い対象になった場合で、文化財が出土した場合の対策費の負担について教えてください。また、その期間中の借地代金はどのようにお考えでしょうか。	埋蔵文化財の発掘調査は、当局の解体工事にて実施します。 また、公開募集要項6(6)にありますとおり、各工事終了後に引渡しとなります。
26	2(5)キ 埋蔵文化財	文化財発掘のスケジュール(開始～終了)	文化財に応じて、その期間が変わります。
27	2(6) 土壌汚染等	地中障害物の撤去、及び土壌の汚染拡散防止工事の対象範囲をご教示いただけますでしょうか。	通常の注意で確認できる地中障害物の撤去及び土壌の汚染拡散防止工事につきましては、当局が責任をもって本件地全域で実施します。
28	2(6) 土壌汚染等	土壌汚染拡散防止工事のスケジュール(開始～終了)	現在施工中の旧巣鴨営業所解体工事の中で、土壌汚染拡散防止工事も含めて行います。契約工期は平成25年3月25日～平成26年3月14日ですが、埋蔵文化財発掘調査の進捗状況により、変更する場合があります。
29	2(6) 土壌汚染等	要項に地中障害物の撤去については借地人の責任と記載がありますが、旧自動車営業所等の除去工事の際に、確認できる範囲の地中障害物は撤去いただける認識でよろしいのでしょうか。	通常の注意で確認できる地中障害物を、当局にて撤去します。

番号	要項	質問内容	回答
30	2(6) 土壤汚染等	「その他地中障害物の撤去が必要な時は、交通局と協議の上借地人の責任で処理して下さい。」とありますが、地中障害物処理費用が事業に大きく影響する為、どの程度の地中障害が想定されるかをご教示願います。 ※例)本件地に隣接する交通局巣鴨自動車営業所新築の際のケース等も含めご教示願います。	本件地は、自動車営業所として利用する以前は、都電の営業所や車庫として利用していたので、その当時の施設の一部が残っている可能性はあります。 隣接の新庁舎建設工事で実施した土壤汚染拡散防止処理工事や埋蔵文化財調査の中では、都電のピットが地中障害物として確認されました。
31	2(6) 土壤汚染等	「地中障害物の撤去が必要なときは、交通局と協議の上、借地人の責任において処理すること」とありますが、地中障害物としてどのようなものが残置されていることが予測されますか。	
32	2(6) 土壤汚染等	現状把握できている埋設物がある場合、資料開示をお願いできますか？	
33	2(6) 土壤汚染等	地中埋設物についての情報はあるのでしょうか。	把握している情報はありません。
34	2(6) 土壤汚染等	地中障害の対策費の件は、『借地人の責任にて処理』とありますが、費用負担はどうお考えでしょうか。	新築建物に干渉する部分の撤去で、当局の責任に及ぶ部分について、当局が費用を負担します。
35	2(6) 土壤汚染等	「地中障害物の撤去が必要なとき」とは、新築建物に干渉する部分のみ撤去するとの理解でよろしいでしょうか。また、与条件から想定することが出来ず、過分の費用が生じる場合は、撤去費用についてご負担いただけるものと考えてよろしいでしょうか。	
36	2(6) 土壤汚染等	地中障害物撤去費用負担がテナント側となっている(定期借地物件であり、所有者側の負担ではないか)	
37	2(7) 社会資本の整備状況	「排水ますは2箇所設置されています。うち1箇所は交通局敷地内に設置されているため、その使用と管理については、交通局と協議」とありますが、使用料の有無・管理のイメージについてご教示願います。	使用に係る経費については賃料に含んでいます。なお、日常の維持管理は借地人においてお願いいたします。詳細は、当局と協議の上、定めることとします。
38	2(7) 社会資本の整備状況	給排水の設備はどのようにそろっていますでしょうか。	上水道の引き込みはありません。下水道についてはNo.37の回答を参照ください。
39	2(7) 社会資本の整備状況	プロパン・LPいずれも可ですか？	応募者において、現地の諸規制を調査確認してください。
40	3(1) 募集内容	原則、30年以内とされていますが、事情により延長は可能でしょうか。(例えば、老人保健施設等、都の施設整備補助対象施設の場合、借地期間は、50年となっているため。)	借地期間は、20年以上30年以下の期間です。

番号	要項	質問内容	回答
41	3(1) 募集内容	天災等による工期延長が発生した場合、賃貸期間最長期間についての再協議は可能でしょうか。また違約金の発生等について教えてください。	天災による場合は、当局と協議の上、定めることとします。
42	3(3) 地域への協力	日本郵便の契約期間は30年間可能？	<p>契約期間は、敷地契約に定める期間と連動します。借地人の建物建設工事及び取壊工事の期間を除いた借地期間内で、最長の期間を考えています。詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。</p>
43	3(3) 地域への協力	契約期間は、応募申請する借地期間(20～30年)と同期間と考えて宜しいでしょうか？	
44	3(3) 地域への協力	賃貸期間についての目安はあるのでしょうか。目安がないのであれば定期借地期間と同等な賃貸期間と定めることができるのでしょうか。	
45	3(3) 地域への協力	郵便局がテナントとして入居する期間に関して、明確な記述がありませんが何か取り決めはありますか。	
46	3(3) 地域への協力	上記質問とも関連しますが、郵便局は事業期間内は転出の可能性は無いと考えてもよろしいのでしょうか。定期借家契約を前提としてもよろしいのでしょうか。	
47	3(3) 地域への協力	日本郵便株式会社との契約は、定期建物賃貸借契約で期間内解約が出来ないとの認識で宜しいでしょうか？	<p>敷地が定期借地契約であることから、敷地契約に定める期間と連動した定期建物賃貸借契約を想定しています。特別な事情が発生しない限りは、契約期間満了(日本郵便株式会社が施した内装部分の原状回復工事期間含む)までの入居となりますが、詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。</p>
48	3(3) 地域への協力	テナントとしての入居が条件付けされている郵便局は、事業者との間で定期借家での賃貸借契約を締結すると捉えてよろしいのでしょうか。また郵便局が希望される賃借期間の考えをお示してください。	
49	3(3) 地域への協力	郵便局の賃料は、契約日以降固定でしょうか。賃貸条件の更改に関してはどのように考えればよろしいのでしょうか。	
50	3(3) 地域への協力	入居予定の郵便局の賃貸借料は、月額28,881円/坪との理解でよろしいでしょうか。	<p>月額28,881円/坪とします。ただし、日本郵便株式会社との協議により合意に達した場合は、この限りではありません。詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。</p>

番号	要項	質問内容	回答
51	3(3) 地域への協力	郵便局の契約内容(中途解約条項、工事修繕区分、水光熱費負担、セキュリティ設備等)は決まっているのでしょうか。	①特別な事情が発生しない限りは、定期建物賃貸借契約期間満了(日本郵便株式会社が施した内装部分の原状回復工事期間含む)までの入居となりますが、中途解約条項についての詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。 ②工事修繕区分については、借地人から示される工事区分が基となりますが、詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。 ③水道光熱費については、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。 ④セキュリティ設備については、郵便局の契約した警備会社による単独の機械警備システムを設置します。
52	3(3) 地域への協力	日本郵便株式会社との賃貸借契約締結はいつ頃を予定しているのでしょうか。	日本郵便株式会社の内装工事着工までに、契約を締結します。
53	3(3) 地域への協力	駐輪場は不要でしょうか、又集配以外の駐車場も不要でしょうか。	郵便局専用の客用駐輪場及び駐車場は不要です。 なお、共用のものがある場合等、詳細な運用方法については、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。
54	3(3) 地域への協力	郵便局の荷捌きスペースの確保と集配車の導線について具体的なプランを教えてください。	軽自動車(バンタイプ)を駐車スペースに駐車した後、手押し台車を使い、郵便局で引受けた郵便物を取集することを想定しています。 なお、荷捌きスペースについては、手押し台車から軽自動車に荷物を積む程度を想定しており、駐車スペースは専用である必要はありません。 詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。
55	3(3) 地域への協力	必要設備はありますか(給排水ヶ所数、位置、動力設備、盤等はどこまでどちらが用意か)	一般的な給排水、動力設備等は必要となりますが、詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。
56	3(3) 地域への協力	店舗面積が150㎡程度且つ間口8mが確保されれば、店舗区画の形が多少L形になっても構わないでしょうか？ご教示願います。	店舗区画の形は、矩形を理想としますが、詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。

番号	要項	質問内容	回答
57	3(3) 地域への協力	店舗面積について下限・上限面積はあるのでしょうか。	店舗面積は150㎡程度としますが、詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。
58	3(3) 地域への協力	郵便局部分の工事区分について教えてください。	設計及び内装工事は、郵便局側で実施しますので、引渡し姿は、スケルトン渡しを想定しております。詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。
59	3(3) 地域への協力	郵便局の設計および工事区分につきましてはどうなるのでしょうか。	
60	3(3) 地域への協力	郵便局部分の仕上げに関して、郵便局の仕様および甲乙区分は決まっていますか？また金融機関の特殊性から、床・壁・天井等で建物の構造及び設備等で特殊な要素があればお示し下さい。	
61	3(3) 地域への協力	「金融機関である為、他テナントと分割された区画であること」とありますが、区画壁等の仕上指定があるようでしたらご教示願います。また、事業者が郵便局へ賃借する上で、事業者が施す内装・設備等の工事区分をご教示願います。	建物の構造及び設備等に関しては、一般的な店舗、事務所仕様で問題ありません。詳細は、借地人決定後、日本郵便株式会社と別途協議をお願いします。No.58の回答も参照ください。
62	3(3) 地域への協力	郵便局への引渡の状態はどのような状態ですか。(内装の程度又はスケルトン)	No.58の回答を参照してください。
63	3(3) 地域への協力	郵便局の区画については、テナントに対しスケルトン渡しとの理解でよろしいでしょうか。	
64	3(3) 地域への協力	郵便局への賃貸はスケルトン貸しを前提として計画することとしてよいでしょうか。郵便局の専用スペース内に必要とする設備でビルの躯体やビル側の設備に関わる項目についてお示しください。	
65	3(3) 地域への協力	賃借料に含むものとして共益費・看板類(広告掲載料)・ポスト設置場所・室外機設置場所・駐車場(集配車による荷捌きスペース)と記載がありますが、もう少し具体的に面積等をご教示願います。 ①室外機設置必要面積 ②集配車の車両サイズ ③荷捌きスペース	
66	3(3) 地域への協力	郵便局の荷捌きスペースを含む駐車場の設置に当たり、日本郵便と協議を行う事になっていますが、1階の施設構成に大きな影響が出る関係上、規模・構造等想定されているものをお示し下さい。	No.53及びNo.54の回答を参照してください。

番号	要項	質問内容	回答
67	3(3) 地域への協力	郵便局の荷捌きスペースに関しては、郵便局と協議となっていますが、賃料水準の一番高い1階部分への設置が予想され、事業収支に大きな影響を与えます。事前に条件を確認していただくことは可能でしょうか。専用とするのか、共用も可能なのかも含めご確認下さい。	
68	3(3) 地域への協力	本企画において1Fに郵便局をテナント貸しするような条件がありますが、協議をどのような形で行えば良いのか窓口などおわかりであれば教えて頂きたいです。現時点でむづかしいようでしたら、いつの時点で協議ができますでしょうか？	日本郵便株式会社との詳細な協議は、借地人の決定後となります。
69	3(3) 地域への協力	日本郵便(株)との協議は借地人決定前に行うことは可能でしょうか(特に看板・ポスト・室外機・荷捌き・駐車場の位置や工事区分に関して)その際の連絡手段・協議方法に関しご教示願います。	
70	3(3) 地域への協力	日本郵便様との建物賃貸借契約(案)の公開はいつごろになりますでしょうか。	借地人が当局と定期借地権設定契約を締結した後、日本郵便株式会社と協議して作成することとなります。
71	3(3) 地域への協力	建物賃貸借契約の案文のご提示が提案日以降となる場合、当該案文中のいずれかの条文に関し、日本郵便様、事業者間で合意に至らなかった場合には、事業者側には募集要項記載の提案借地料の3か月分の補償は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	公開募集要項8(2)の補償は、当局との契約以前までに発生した事由について定めたものです。
72	4(3) 質疑及び回答	本質疑に対する回答が公表後、その回答内容に対する再質疑は可能でしょうか。	現時点において、質疑の受付は今回に限ることとしています。
73	4(3) 質疑及び回答	7月19日に開示される予定の貴局からの質疑回答に対し疑義が生じた場合には、追加の質疑を受け付けていただけるのでしょうか。	
74	4(3) 質疑及び回答	質疑書についての回答は、他の応募者からの質疑及び回答も開示いただけるという認識でよろしいでしょうか。	全ての質疑書に対する回答を、当局ホームページに掲載します。
75	4(4) 応募書類の提出	説明書、計画書等は応募者側で自由にフォーマットを選んでしまっても差し支えないでしょうか？	
76	4(4) 応募書類の提出	提案書類のフォーマットについては、様式1および様式2で定められたもの以外は、自由な書式でまとめて構わないと解釈してよろしいでしょうか。	公開募集要項4(4)を参照ください。 なお、提案書類のフォーマットについて、応募申込書(様式1)及び月額賃料及び借地期間申請書(様式2)以外は、自由な書式で結構です。
77	4(4) 応募書類の提出	提出書類の形式(PDF、サイズ、枚数)について教えてください。	

番号	要項	質問内容	回答
78	4(4) 応募書類の提出	資金計画書・収支計画書の指定フォーマットまた提出書面サイズの指定はございますでしょうか？	
79	4(4) 応募書類の提出	提出書類について、施設計画書、資金計画書、収支計画書、管理運営計画書は決まった様式はないものと考えてよろしいでしょうか。また、それぞれ応募者による自由な用紙サイズ及び枚数を提出するとの理解でよろしいでしょうか。	
80	4(4) 応募書類の提出	提出書類につきましては、書式・サイズ等、部数等の指定はあるのでしょうか。	
81	4(4) 応募書類の提出	応募書類提出する際に、提出書類全てを製本・袋とじにする必要はありますでしょうか？ご教示願います。	製本、袋とじの必要はありません。
82	4(4) 応募書類の提出	管理運営計画書(管理方法、入居テナント等)と記載がありますが、館内細則等を具体的に提出するという理解でよろしいでしょうか？また、テナントが変更になる場合も考慮し、基本館内細則を提示するという理解でよろしいでしょうか？ご教示願います。	管理方針、事業構成(自主事業・賃貸事業等)、管理体制、管理方法、テナント選定方法、テナント管理方法などが分かるものを、お示しください。
83	4(4) 応募書類の提出	提出書類である管理運営計画書には、具体的な入居テナント名称を記載する必要はあるのでしょうか。また、入居テナントが未定のまま本件事業者として選定された場合、建物竣工までに入居テナントを決定すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	応募書類の提出時点で具体的なテナント名称を記載する必要はありません。ただし、事業計画概要説明書及び管理運営計画書に沿って入居テナントを決定する際に、当局との事前協議をお願いします。
84	4(4) 応募書類の提出	応募書類提出時点での出店テナントの確定は必要ですか？	
85	4(4) 応募書類の提出	入居テナントに関しては具体的な企業・施設・店舗名称を用いた方が宜しいのでしょうか？	入居テナントに関しては、業種の記載を必須としますが、名称については任意とします。No.83の回答も参照してください。
86	4(4) 応募書類の提出	管理運営計画書の内訳に記載されています入居テナントに関しての内容や書類は具体的にどれくらい必要かがあれば教えていただきたいです。	
87	4(4) 応募書類の提出	事業計画概要説明書に使用目的とありますが、応募書類提出までにテナントを決定する必要はありますでしょうか？テナント候補名という表記での提出は可能でしょうか？ご教示願います。	
88	4(4) 応募書類の提出	提案内容において、具体的な商業施設名やテナント名を明示する必要はありますか。	

番号	要項	質問内容	回答
89	4(4) 応募書類の提出	「定款」は全面のコピーでよろしいでしょうか。	定款一式をご提出ください。
90	4(4) 応募書類の提出	上記の他別途交通局が必要とする書類の提出を求められることがある、とありますが、提出期限までの間に追加の書類提出要請がされるということでしょうか。その場合、どのような形で告知されるのでしょうか。	現在のところ、公開募集要項4(4)の提出書類以外に、書類の提出を求めることはありません。必要が生じた場合はホームページに掲載します。 なお、提出書類に関するお知らせがあるので、ホームページを確認してください。
91	4(4) 応募書類の提出	資金計画書の考え方についてですが、今件単体のプロジェクト収支としての計画書を提出するという考え方と、企業の場合は会社全体の借入計画(内部留保)となりますので、プロジェクト単位での返済計画で計画書を作成する事が困難な場合は、どのように考えれば良いでしょうか。ご教示願います。	本件事業にかかる収支のみの資金計画書を作成してください。
92	4(4) 応募書類の提出	要項に添付されております、「様式1」、「様式2」、「様式5」のワードデータを頂くことは可能でしょうか。	参考資料②の様式をご利用ください。
93	4(4) 応募書類の提出	事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書は「その3」でよろしいでしょうか。	法人税分については、納税証明書(その1・納税額等証明書用)を、法人事業税分については、納税(課税)証明書(一般用)をご提出下さい。
94	4(4) 応募書類の提出	今回の応募について、同じグループ企業の別会社で複数社からの応募の場合は問題ないでしょうか。	別会社であれば応募可能です。
95	4(6) 借地人の決定	「借地人は、応募者の中から、提出書類の内容について総合的に審査したうえで決定する」とありますが、審査の基準についてお示し願います。	借地人は、提出書類の内容について総合的に審査をした上で決定します。全ての提出書類が審査対象となります。また、審査内容は公表しません。
96	4(6) 借地人の決定	提出書類が多数ございますが、これらも評価対象になるのでしょうか。その場合の評価基準をお示してください。	
97	4(6) 借地人の決定	総合的に審査をした上で決定とありますが、審査基準があればご教示下さい。	
98	4(6) 借地人の決定	借地人の決定は、提出書類の内容について総合的に審査をした上で決定と記載されておりますが、提案地代額以外にどのような点を審査されるのでしょうか。	
99	4(6) 借地人の決定	今回事業者とは長期的な契約になりますが、応募企業の売上げや利益等過去の業績に関する審査はあるのでしょうか。	
100	4(6) 借地人の決定	審査上優位に働く建物用途はどのようなものなのでしょうか。	公開募集要項7(1)の条件で計画してください。

番号	要項	質問内容	回答
101	4(6) 借地人の決定	審査にあたり、書類審査後、ヒアリング等による審査が実施される予定はあるのでしょうか。	ヒアリング等の実施予定はありません。
102	4(6) 借地人の決定	提案内容についてのプレゼンを開催する予定はあるのでしょうか。	
103	5(1) 応募者の資格	借地人は、単独法人のみか、別法人と共同で行ってもよいのでしょうか？	<p>共同で借地することは可能です。提出書類のうち、印鑑証明書又は印鑑登録証明書、商業登記事項証明書、定款、事業者(会社)概要、会社法上の決算報告書、事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書については、各々の書類を提出してください。</p> <p>ただし、代表法人を定め、代理権限の特約を入れた公正証書を作成してください。連絡及び事務手続(賃料請求)は代表法人と行うこととします。</p>
104	5(3) 応募書類の変更の禁止	事業計画概要説明書及び施設計画書について、やむ終えない理由により、テナントを変更する事が想定されます。この場合、7施設計画及び施設整備の条件を遵守する前提として応募書類提出後に、交通局様と協議の上変更する事は可能でしょうか？ご教示願います。	<p>公募要件にあるとおり、応募書類については原則として軽微な変更以外は認めません。</p> <p>従って、テナントの入替等に当たっては、その業種などについて、この原則に合致しているか否か、当局と事前に協議することが必要となります。</p>
105	5(3) 応募書類の変更の禁止	応募書類の変更の禁止とございますが、長期に渡り事業を行うに当たり、テナントの退去等も予想されますが、その際のテナントの入替については可能との認識で宜しいでしょうか？	
106	5(3) 応募書類の変更の禁止	施設計画書で提出する配置計画等につきまして、建築時にどの程度の変更が可能でしょうか。	
107	5(7) その他	応募する前に応募者の責任において、諸規制の調査を行うようにとありますが、関連諸官庁との協議開始時期に決まりは無いということでしょうか。	
108	6(1) 契約期間等	事業期間中は当該取り決めに該当せぬよう、確実に事業を遂行いたしますが、万一、不測の事態(天災地変等による建物滅失、テナントの不測の撤退等)により事業継続が困難な状況に陥り、東京都様と協議の上、契約を終了するに至った場合には、事業者側の負担としては事業用定期借地権の原則に則り、建物解体後、更地返還のみという理解でよろしいでしょうか。	<p>原則として本契約の途中解約はできません。契約不履行の場合は違約金が発生しますので、参考資料③を参照ください。なお、天災による場合は、当局と協議のうえ、定めることとします。</p>
109	6(1) 契約期間等	中途解約時のペナルティの有無と有る場合の具体的な内容をご教示ください。	

番号	要項	質問内容	回答
110	6(1) 契約期間等	「原則として本契約の途中解約はできません」とありますが、賃借人からやむ 終えず途中解約する場合のペナルティについてご教示願います。	
111	6(1) 契約期間等	中途解約が原則として出来ないとの記載ですが、どのような条項になっている のか開示をお願いします。	
112	6(2) 転貸等の取扱 い	転貸等の取扱いにつきまして、土地の転貸ではなく開発した物件を一棟貸し または区画の一部を転貸することは可能と考えてよろしいでしょうか。	権利義務関係が複雑になるので、専ら定期借地権を転貸 することを禁止しています。
113	6(2) 転貸等の取扱 い	承諾を基に、定期借地権を譲渡する場合は、建物所有権も譲渡する形となり ますが、問題ないでしょうか？ご教示願います。	定期借地権を転貸することを認めていないため、そのとお りとなります。
114	6(2) 転貸等の取扱 い	要項記載の定期賃借権の譲渡とは、借地権付建物の譲渡と同義との理解で よろしいでしょうか。	
115	6(2) 転貸等の取扱 い	定期借地権の譲渡に関しては、交通局の承諾が必要との事ですがファンドや SPC等への譲渡に関して、何らかの制約条件はございますか。譲渡先の条 件(ネガティブリスト)があるならばご教示願います。	定期借地権の譲渡については、本公募の審査に準じた審 査を別途実施して、事業が継続されるか確認した上で、判断 することとします。
116	6(2) 転貸等の取扱 い	「定期借地権を譲渡する場合は、交通局の承諾が必要」とありますが、譲渡を 認めるケースについてご教示願います。また、一定期間は譲渡できない等の 指標についてご教示願います。	
117	6(2) 転貸等の取扱 い	定期借地権の譲渡先として、SPCを考えていた場合、過去3年分の決算報告 書が存在しない場合もあります。過去3年分の決算書の条件は、今回の提案 コンペに応募する事業者の条件とし、譲渡先の条件とは別(別途協議)と考え てもよろしいでしょうか。	会社法上の決算報告書(直近実績3ヵ年分)が確認できな い場合、譲渡は認めません。
118	6(2) 転貸等の取扱 い	不動産会社で開発建築し、投資家に譲渡することを想定していた場合で、譲 渡先も現時点で決まっている場合、当該譲渡先も含めたスキームにて審査し て頂く事はできますか。	この公開募集は、応募した事業者が、自らの事業に必要な 建物を所有するための敷地として使用するものであるため、 譲渡を前提とした応募はできません。
119	6(2) 転貸等の取扱 い	借地権の譲渡に関して、譲渡承諾料は発生しますか。	譲渡承諾料は発生します。
120	6(4) 保証金	月額賃料の12か月分を本契約期間満了まで預託するようになっております が、条件変更の協議は可能でしょうか。	保証金等の条件変更はできません。

番号	要項	質問内容	回答
121	6(5) 月額賃料	「本契約締結後から建築基準法に基づく検査済証が交付される日までは月額賃料の25%とし、その最長期間は協議を行い別途定めます」と記載があります。これは、テナント内装工事を躯体工事と一貫(ABC)で実施し一体工事として検査済証の交付を受ける場合は、この工事期間中の月額賃料は25%の支払と理解しても宜しいでしょうか？	本契約締結後から建築基準法第7条第5項に基づく検査済証が交付される日までは、月額賃料の25%とします。また、その最長期間は、事業計画概要説明書の建設スケジュールを基本とし、当局と協議の上、定めることとします。
122	6(5) 月額賃料	引渡日が遅延する場合も考えられる為、引渡日から工事着工迄最大遅延期間 且つ 工事着工から検査済証の交付までの最大期間はどの程度許容頂けますでしょうか？	引渡日が遅延した場合は、当局と協議して定めた検査済証交付までの最大期間を、遅延日数分、遅らせることとします。No.121の回答も参照ください。
123	6(5) 月額賃料	検査済証交付からテナントにより開業準備期間が異なる事が想定された場合、月額賃料を100%支払う前提として、建物オープン日の最大遅延期間をご教示願います。 例)2016年3月までには、必ずオープンさせて下さい等	建物オープン日の制限は特にありません。
124	6(5) 月額賃料	地中障害物の撤去処理に長期対応が必要となった場合においても、要項記載の通り地代を継続負担することとなるのでしょうか。	地中障害物の撤去が必要となった場合は、当局と協議の上、定めることとします。No.34の回答も参照ください。
125	6(7) 土地の管理	管理方針があるようでしたら、ご教示願います。	境界に埋設されている杭、鋸、プレート等の管理、また、境界から越境している植物や建築物がないかなどについて厳重に管理していただきます。
126	6(8) 瑕疵担保責任	瑕疵担保責任について、本件地内の隠れた瑕疵とは何を示すのでしょうか。	現在、本件地には、瑕疵はないものと考えております。
127	6(8) 瑕疵担保責任	本件地の隠れた瑕疵については免責となっておりますが、現状明らかとなっている瑕疵につきましては、開示頂けますでしょうか。	
128	6(9) 原状回復	本項における原状回復は地上解体のみ(杭の撤去は含まず)という理解でよろしいでしょうか。	地中を含め、引渡し時と同程度の状況に回復して、返還することとします。
129	6(9) 原状回復	契約期間満了による本件地の原状回復は満了日までに行わなければならないのか？	公開募集要項6(9)に記載のとおり、契約期間の満了までに本件地を原状に回復して、返還してください。
130	6(9) 原状回復	事業終了後の原状回復のための建物解体期間中の借地料について、条件をお示しください。	
131	7 施設計画及び施設整備の条件	「駐車場及び駐輪場施設」とありますが、白山通り側からの建物駐車場アプローチが困難であり、敷地北西側の道路停止線の位置を考慮した場合、駐車場出入口・荷捌きスペース(郵便局集配車)を配置するにあたり規制等があればご教示願います。	応募者において、現地の諸規制を調査確認してください。

番号	要項	質問内容	回答
132	7 施設計画及び 施設整備の条 件	建物高さ制限や地下室等の制限はございますでしょうか？ご教示願います。	応募者において、現地の諸規制を調査確認してください。 No.1及びNo.107の回答も参照ください。
133	7(1) 事業形態及び 使用方法	病院、診療所、老人保健施設、特別養護老人ホームは、住宅ではなく「施設」と理解しているが、当該ケースにおいては、「住宅」に当たるのでしょうか。サービス付高齢者向け住宅、小規模多機能型等は『住宅』に当たるのでしょうか？	本公募において、「住宅」とは、借地借家法第23条に定める「居住の用に供するもの」を指します。従って、事業用建物としていたものを住宅として転用することも、認めません。 なお、提案する施設が20年以上30年以下の事業用定期借地で設置可能か否かについては、応募者の責任にて調査してください。
134	7(1) 事業形態及び 使用方法	住宅は不可と有りますが、入居型の老人介護施設等に関しても同様の認識で宜しいでしょうか？	
135	7(1) 事業形態及び 使用方法	貴局が認めない事業形態及び使用方法について、「その他交通局が不相当と認めること」とありますが、貴局が不相当と判断される具体的な基準についてお示しください。	
136	7(1) 事業形態及び 使用方法	交通局にて不相当と認める事業形態、使用方法は具体的にどのようなものでしょうか。	公開募集要項7(1)ア～クに準じると考えられる事業形態及び使用方法は認めません。
137	7(1) 事業形態及び 使用方法	その他交通局が不相当と認めること。とありますが、具体的な事例があればご教示下さい。	
138	7(1) 事業形態及び 使用方法	誘致してはいけないテナントの業種・業態について具体的に教えて下さい。	公開募集要項7(1)ア～ケに該当する事業形態及び使用方法は認めません。
139	7(1) 事業形態及び 使用方法	指定の郵便局以外、借地人によるテナント誘致は、規定の条件の範囲内で可能なのでしょうか？	可能です。
140	7(1) 事業形態及び 使用方法	テナント誘致の際に24時営業は可能でしょうか。	当局として規制することは考えておりませんが、営業時間などは、応募者において、近隣住民の迷惑にならないよう十分配慮をお願いします。
141	8(1) 契約の締結	借地契約(覚書)の案文の公開はいつごろとなりますでしょうか。	
142	8(1) 契約の締結	「事業用定期借地権設定のための覚書」の約定(案)は企業によって異なる場合があります、重要な為、約定(案)を開示頂きたく存じます。	
143	8(1) 契約の締結	平成26年5月(予定)の「事業用定期借地権設定のための覚書」で締結される内容はどのようなものでしょうか。	参考資料③のとおりとなります。

番号	要項	質問内容	回答
144	8(1) 契約の締結	契約書の雛形を開示してほしい。	
145	8(1) 契約の締結	貴局がお考えの事業用定期借地契約のひな形がございましたら、ご提示いただけますでしょうか。	
146	8(1) 契約の締結	借地契約(覚書)の案文のご提示が提案日以降となる場合、当該案文中のいずれかの条文に関し、東京都様、事業者間で合意に至らなかった場合には、募集要項記載の、提案借地料の3ヶ月分の補償は発生しないとの理解でよろしいでしょうか。	
147	8(1) 契約の締結	覚書、契約を締結する際の正式な締結先の名称をご教示頂けますでしょうか。	名称は「東京都代表者 公営企業管理者 東京都交通局長」となります。
148	8(2) 借地人の辞退	借地人が辞退した場合のペナルティーが謳われていますが、交通局による契約の破棄に関して何らかのペナルティーはありますか。	借地人の決定から事業用定期借地権設定契約締結までの間に、当局の事情により契約の破棄をすることは想定しておりません。仮に、その場合は、別途協議とします。
149	8(2) 借地人の辞退	「公正証書作成に要する費用全額」とありますが、金額のイメージが具体的に「弁護士費用・社内人件費・交通費等」の表現を頂ければと思います。	公正役場に支払う公正証書作成に要する費用は折半することとし、その他の費用(弁護士費用、人件費、交通費等)は各自の負担とします。
150	9(1) 法令準州	「借地人は、本要項に記載している以外の法令等についても遵守して下さい」とありますが、最低限遵守すべき法令についてご教示願います。	全ての法令を遵守する必要があります。
151	その他	隣地通路の利用は可能か?(出入口・人の通行)	工事期間中及び事業用定期借地権設定契約期間中、本件敷地東側の巣鴨自動車営業所への通路部分を使用することはできません。
152	その他	敷地南東側が交通局巣鴨自動車営業所と隣接する(通路となる?)ようですが、南東側から本件地への歩行者・車の出入りに関して制限はございますでしょうか?	
153	その他	今回の敷地東側の営業所への通路部分に関して、工事期間中の制限等があれば事前にお示し下さい。	
154	その他	建物の裏側に、営業所がありますが、建物の形状によっては、白山通りからの営業所の視認性が損なわれる恐れがあります。建物の高さ制限、隣地との離隔距離等なんらかの制限は想定されていますか。	巣鴨自動車営業所に関連した制限はありません。
155	その他	近隣説明会を開催する場合の交通局側の立場はどうお考えでしょうか。	近隣説明会を開催する場合は、借地人が自ら実施してください。
156	その他	近隣説明及びその対策に掛かる費用は借地人負担でしょうか。	借地人が自ら行うものであり、自ら負担していただきます。

番号	要項	質問内容	回答
157	その他	計画建物竣工後の運用で、別敷地に駐車場を確保できる土地はありますでしょうか。	<p>当局が貸し付けするのは、本件敷地です。その他敷地が必要となった場合、借地人が確保してください。</p>
158	その他	工事期間中駐車場を近隣で確保できる場所がありますでしょうか。	
159	その他	現場事務所として使用できる土地、家屋他、賃貸使用可能な場所がありますでしょうか。	
160	その他	計画敷地、既存建物に関して、近隣関係者と取り決めしている事項がありましたら教えてください。	<p>近隣関係者との取り決めはありません。</p>
161	その他	今回の事業に当り、近隣となる隣接周辺施設とは話し合い・協定等を行っていますか。何らかの事前の取り決め等があればご開示下さい。	
162	その他	本件地について、周辺地権者様等と協定等の締結はあるのでしょうか。	
163	その他	建物建築上、近隣に配慮すべき点があればご教示願います。	<p>借地人において、近隣と調整し、十分配慮した施設としてください。</p>
164	その他	高層建物の計画は周辺環境に大きな影響を与える可能性があります、審査にあたり考慮されるのでしょうか。	<p>公募の段階においては、法令や条例等に合致していれば当局として問題はありません。ただし、借地人の責任で、近隣との調和が十分図れたものとしてください。</p>
165	その他	土地賃借権及び借地人所有建物に関し、抵当権を設定することは可能でしょうか？	<p>土地賃借権には抵当権を設定できません。借地人所有建物においては、抵当権の設定が可能です。ただし、当局の承諾を得るものとします。</p> <p>また、あらかじめ抵当権の設定を予定している場合は、提出する資金計画書に借入先を明記してください。その際、資金計画書に金融機関からの関心表明書等を添付することもできます。</p>
166	その他	測量図については、確定測量図で境界は確定しているものとの認識でよろしいでしょうか。	<p>そのとおりです。</p>
167	その他	敷地境界は確定しており、越境等の未確認事項はないものと考えてよろしいでしょうか。	<p>そのとおりです。</p>
168	その他	本件地については、引渡しまでに分筆登記がなされるのでしょうか。	<p>そのとおりです。</p>

番号	要項	質問内容	回答
169	その他	本件地及び近隣地における地質柱状図や地盤に関する資料開示は可能でしょうか？	参考資料④を参照ください。
170	その他	解体中の既存建物建設時の地盤調査データはありますでしょうか。また公開できますでしょうか。	隣接する新営業所建物設計時の地盤調査データはありません。参考資料④を参照ください。
171	その他	解体後の土地のレベルはどのようになっていますでしょうか。	原則として、敷地境界における歩道、道路の縁石レベルでの敷き均しです。
172	その他	計画地、及び隣接地、道路の高さを測定した資料はありますでしょうか。	隣接する新営業所建物設計時の4級基準点及び水準点データはあります。参考資料⑤及び⑥を参照ください。
173	その他	真北を測定した資料はありますでしょうか。	参考資料⑦を参照ください。
174	その他	敷地外周の塀やフェンスは、地権者様が所有し維持管理するという理解でよろしいでしょうか。	本件敷地外周(巣鴨自動車営業所敷地内)に設置する塀及びフェンスは、当局が管理します。
175	その他	後方フェンスは通路入口まで来るのか、現状のままか？	本件地後背のフェンスは、巣鴨自動車営業所通路が白山通りに接する入口まで延長されます。
176	その他	7月1日の見学会時には、解体工事中のため塀やフェンスがない部分がありましたが、引渡時には地権者様が本件敷地の外側に、道路部分を除き全て設置されるとの理解でよろしいでしょうか。	道路に接する部分については、仮フェンスを設置する予定です。No.175の回答も参照ください。
177	その他	白山通りからの車両の進入退出は可能でしょうか。尚、制限などございますでしょうか。	白山通りからの車両の進入退出は認めません。前面歩道上の豊島区駐輪場は現在のままとなります。
178	その他	前面歩道の駐輪場の撤去の可否はどのようになっていますでしょうか。	
179	その他	弊社は、バイク駐車場及び自動車駐車場開発を主業としている不動産事業者です。本件用地については、上記事業趣旨に則り、店舗に加えて駐車場設置を計画したいと考えています。 そのため、敷地南側境界付近の交通局建物への進入路スペースの空地部分にも交通局側でバイク置場の設置があらかじめ計画されているかどうか、又、移転が予定されている本件敷地一部に現存する自転車置場についても、バイク駐車があわせて設置計画があるかどうか、知りたいところです。	当局でバイク置場の設置は予定していません。また、現在敷地内に設置されている区営駐輪場は、巣鴨自動車営業所敷地内に移設する予定です。

番号	要項	質問内容	回答
180	その他	具体的に駐車場開発に及んだ場合の不都合事項があるかどうかあらかじめ知りたいところです。 1)バイク専用 2)バイク+自動車 3)バイク+自転車 のうち、どれが最も地域や交通局に求められますでしょうか。 また、進入は巢鴨信金側の道路よりなされることとなりますが、整理のための人員配置が求められるかどうか？ 進入そのものに関する何らかの規制もあるのであれば、それも教えていただきたいと存じます。なお、バイク駐車場に関しては、月極めと時間貸しのミックスを考えています。	応募者において、現地の諸規制を調査確認してください。
181	その他	市街地のバイク駐車場開発について、現在、東京都としての何らかの助成ないし補助金の制度はありますか？	現在、東京都における助成及び補助金の制度はありません。
182	その他	移転した自動車営業所用の駐車場の確保が必要になることはありますか？	必要ありません。
183	その他	現在何社程ご提案がきてますでしょうか。	応募状況については公表しません。

※要項の項目にあわせて、お寄せいただいた質問を一部整理して回答しております。