

都有地活用による魅力的な移転先整備事業
(足立区江北地区)

事業者募集要項等

質問回答書

令和元年 5 月
東京都都市整備局

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目				質問内容	回答
1	事業者募集要項 (一部訂正版)	移転者との賃貸借契約について	15	10	第4	1	(1)	③	契約形態（定期借家・普通借家）、家賃滞納対策（保証会社利用）等は事業者の判断で実施して良いのか。	移転者との賃貸借契約については、東京都と協議願います。
2	事業者募集要項 (一部訂正版)	移転希望者受付窓口について	15	14	第4	1	(1)	④	都及び足立区と協議募集し、移転希望者が現れた際の受付窓口はどこになるのか。	受付窓口は事業者を想定しています。
3	事業者募集要項 (一部訂正版)	移転希望があった際について	15	14	第4	1	(1)	④	移転希望者窓口が事業者である場合、都及び足立区に報告するのか。審査し場合によって断ることはできるか。	移転対象者の入居希望状況について、報告を求めることを想定しています。なお、入居者の募集等に当たっては、東京都と協議願います。
4	事業者募集要項 (一部訂正版)	対象者退去について	15	17	第4	1	(1)	⑥	対象者が退去した場合は都又は足立区に報告し、また協議し募集をするのか。	入居者の募集方法等については、都及び足立区と協議し承認を得た上で入居者の募集を行っていただきます。

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。

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目				質問内容	回答
5	事業者募集要項 (一部訂正版)	移転希望者が 現れない場合 について	15	17	第4	1	(1)	⑥	当該対象者以外の賃料相場で募集 して良いのか	問4に従い募集を行ったうえで、1か月 以上の間希望者がいない場合は、募集 要項15ページ第4_1_(1)⑥でお示し した通り対象者以外を入居させること ができます。その場合の賃料は、事前 に都と協議願います。 なお、補助制度等を利用した場合は、 その制度上の条件に従った運用が必要 となります。
6	事業者募集要項 (一部訂正版)	移転先一定数 確保について	15	19	第4	1	(1)	⑥	対象者部屋がない場合、対象者以外 の部屋で代用でいても良いのか。	代用も想定していますが、この場合の 運営等リスク対策を含め、適切な事業 安定化方策についての提案を期待しま す。
7	事業者募集要項 (一部訂正版)	土地貸付料に ついて	16	36	第4	2	(2)	⑤ - (ア)	基準月額=248,636円の算定方法を 教えていただけることは可能か。	取引事例等を踏まえ、評価を行ってお ります。

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。

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目				質問内容	回答
					第1章	第4条	(6)	2		
8	別紙1 契約条件書	報告について	5	15	第1章	第4条	(6)	2	年1回以上報告とあるが、書式等はいただけるのか。	別途、報告書の様式を定める予定です。
9	事業者募集要項 (一部訂正版)	構造について	12	1	第3	1			構造は立地条件の法規制を満たす前提で、木造準耐火、木造耐火等の木造建築での提案は可能か。	可能です。建築基準法など関係法令に適合する構造としてください。
10	事業者募集要項 (一部訂正版)	棟数について	12	1	第3	1,2			棟数は1棟構成ではなく、複数棟提案が可能か。	可能です。
11	事業者募集要項 (一部訂正版)	事業用住宅以外の用途について	12	22	第3	2	(4)		指定の事業用住宅割合（総戸数10戸）を満たせば、他の用途の貸床を計画することは可能か。(ex. カフェ or 幼稚園など)	可能です。建築基準法など関係法令に適合する用途としてください。
12	事業者募集要項 (一部訂正版)	提案内容について	10	31	第2	5	(3)	③ - (ア) - b	具体例としてどのようなものをイメージされていますか。	審査基準6 ページ7_(3)_(イ)を踏まえてご提案ください。
13	事業者募集要項 (一部訂正版)	住宅政策への配慮	12	28	第3	2	(5)	②	都及び足立区の住宅政策に関連する事項は、全て満たすことが必須でしょうか。	都及び区が定めた政策などに適合する計画としてください。

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。

都用地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）事業者募集要項等 質問回答書

No.	資料名	質問タイトル	頁	行	項目				質問内容	回答
14	事業者募集要項 (一部訂正版)	敷地地盤高調整について	13	5	第3	2	(5)	⑤	見積もりについて、工作物撤去などが完了した時点での再見積は可能でしょうか。	敷地地盤高調整工事は完了しているため、現況の高さでの引き渡しとなります。現地をご確認ください。
15	事業者募集要項 (一部訂正版)	家賃設定について	15	18	第4	1	(1)	⑥	この場合、募集家賃は事業者にて変更可能でしょうか。	敷地地盤高調整工事は完了しているため、このことを理由に募集家賃の変更は、できません。
16	事業者募集要項 (一部訂正版)	事業リスクについて	18	6	第5	1	(3)		不可抗力による事業リスクについては、協議の上決定すべきと考えますが、いかがでしょうか。	不可抗力による事業リスクについては、事業者の責任になります。
17	別添資料	性能評価等級について	14						性能評価の等級についての要求仕様について、今回の住宅の要求等級については、公営住宅の国土交通省参酌基準（及び技術的助言）と比較して高いグレードを要求しているように感じます。 高グレードを最低基準としてしまうと、建物コスト等の事業性への影響が大きいです。 最低基準を国土交通省の公営住宅参酌基準と同等基準、記載としていただけないでしょうか？	公営住宅等整備基準等を参考に、本事業で求める性能をお示ししています。 なお、「8 音環境に関すること」については、要求性能に一部誤記がありましたので、修正いたします。

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。