

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
300	市街地再開発事業	2	13	市街地再開発事業を実施する旨の基本合意書の公表	入札公告時に、国を含む権利者間の、市街地再開発事業を実施する旨の基本合意書は公表されますか。	民間権利者に関する内容を含むことから、直接的な開示はしないが、必要な内容については入札公告時に公表する予定である。
301	市街地再開発事業	2	1	第1、1、(4)まちづくり協議会	まちづくり協議会とPF事業者との関係はどのようなものとなりますか。また、PF事業者が提案するうえで特に留意しなければならない事項があれば、ご提示ください。	入札公告時に公表する。
302	市街地再開発事業	2	下4	民間権利者の現在の敷地に関する資料」について	民間権利者の現在の敷地に関する資料はいつ公表されますか。	入札公告時に公表する予定である。
303	市街地再開発事業	3	36		PF事業者またはその出資法人が売却予定保留床を取得する場合、権利変換時に定められる官庁棟、官民棟の位置別効用比、階層別効用比等および売却予定保留床の規模、配置、権利形態等の条件は入札公告時に開示されますか。また、取得時期、契約、支払はいつになりますか。もしPF事業者がその保留床価格を提示するのならば、その価格はPF事業者選定の審査対象となりますか。	概ねの規模 配置 契約方法等については入札公告時には公表する予定。売却予定保留床の価格の設定方法等については、入札公告時に公表する予定。なお、売却予定保留床の価格は、PF事業の審査対象としない
304	市街地再開発事業	3	下7	売却予定保留床の取得について	・PF事業者又はその出資法人が売却予定保留床を取得する場合には、その価格に関しても評価の対象になりますか。 ・この「その出資法人」とは、PF事業者へ出資をした会社ということですか。 ・特別目的会社が取得した場合、事業期間終了時、PF事業者＝特別目的会社が解散した時の、保留床の区分所有者の扱いはどうなりますか。	売却予定保留床の価格の設定方法等については、入札公告時に公表する予定。なお、売却予定保留床の価格は、PF事業の審査対象としない。出資法人とはPF事業の特別目的会社へ出資をした会社を指す。特別目的会社が判断する。
305	市街地再開発事業	3	36	保留床の取得	保留床の売却条件を示してください。床取得を予定しているのとありますが、保留床全てを指すのでしょうか。また、あくまでも予定であり、審査の対象や参加条件にならない可能性あるのでしょうか。提案にあたって、売却予定金額が示されるのでしょうか、または、事業者の提案によるのでしょうか。	売却予定保留床全てを対象とする予定。売却予定保留床の価格は、PF事業の審査対象としない。
306	市街地再開発事業	3	1 - 2 - (4) - 工		施工予定者はPF事業者又はその出資法人に売却予定保留床を取得させるとありますが、これは売却に関するリスクを事業者側に持たせるという主旨ですか。	売却予定保留床は、施行者からPF事業者又はその出資法人に売却を予定している。売却予定保留床の取得によるリスクとメリットは事業者の判断となる。
307	市街地再開発事業	3	36		応募者が複数の企業によって構成されるグループの場合、SPCに出資をすれば、その構成員の1社が売却予定保留床を取得することは可能ですか。また、応募グループの構成員以外のものであっても、SPCに出資をすれば、売却予定保留床を取得することは可能ですか。	可能だが、保留床施設を適切に経営する能力を有し、かつ譲渡の対価の支払いが可能な者に限る。
308	市街地再開発事業	3	36		SPCに出資をしていないものが、売却予定保留床を取得することは可能ですか。	出来ない。
309	市街地再開発事業	3	36		市街地再開発事業は15年度事業認可、16年度権利変換計画決定とされておりますが(添付資料4-2)都市再開発法108条(公募原則)との関連において14年8月入札公告時点で権利者でないPF事業者等が保留床を取得予定できるのですか。さらに添付資料4-2で入札公告前に保留床取得者が決定した場合とありますが、この場合は、購入希望者を公募するのですか。	入札公告時点では予定であり、権利変換計画時点で決定する。現時点で、入札公告までに売却予定保留床を公募する予定はない。
310	市街地再開発事業	3	36		売却予定保留床の取得者は、PF事業期間中、もしくは事業終了後において取得した床を売却することは可能ですか。	入札公告時に公表する。
311	市街地再開発事業	3	36	売却予定保留床の取得について	本件PF事業の一部に市街地再開発事業が含まれており「PF事業者又はその出資法人に売却予定保留床を取得させることを予定している」となっておりますが、保留床売却価格もPF事業者選定評価の対象になると考えてよろしいでしょうか？	売却予定保留床の価格の設定方法等については、入札公告時に公表する予定。なお、売却予定保留床の価格は、PF事業の審査対象としない。
312	市街地再開発事業	3	36～37	第1、2、(4) 保留床の買い取り価格の提案について	PF事業者等が売却予定保留床を取得させることを予定しているとありますが、同保留床の買い取り価格についても提案内容に含まれるのか、ご提示ください。	売却予定保留床の価格の設定方法等については、入札公告時に公表する予定。なお、売却予定保留床の価格はPF事業の審査対象としない。
313	市街地再開発事業	3	下6	売却予定保留床の取得について	売却予定保留床、民間権利床の合同庁舎における位置(階数等)についての指針は入札公告時までにありますか。	入札公告時に概ねの規模 配置については公表する予定。
314	市街地再開発事業	3	39	第1、2、(4) 才 特定事業及びこれに係る事業について	添付資料 - 11にいう関連事業についての契約内容、支払条件 他について具体的な内容をご提示ください。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
315	市街地再開発事業	3	下6	売却予定保留床の価格	施行予定者はPF事業者又はその出資法人に保留床を取得させることを予定しているとありますが、その価格はどのように決定されるのでしょうか。	入札公告時に公表する。
316	市街地再開発事業	3	33~37	第1、2、(4)工 市街地再開発事業保留床について	市街地再開発事業として、施行予定者(都市基盤整備公団)は売却予定保留床をPF事業者又はその出資法人に取得させる予定とあるが、PF事業者等はいったん取得した当該保留床を第三者に処分・転貸することは可能でしょうか。また、保留床取得予定者は実際に保留床の対価を支払うことになるのでしょうか。それとも、本PF事業において国が支払うべき建設費相当額から控除処理されるのでしょうか(相殺適用の可否)。前者の場合、対価の支払い相手は特定建築者である国土交通省でしょうか、それとも施行者である都市基盤整備公団でしょうかご提示ください。	入札公告時に公表する。
317	市街地再開発事業	3		I 市街地再開発事業	PF事業者又はその出資法人が保留床取得することが予定されていますが、PF事業者が取得した場合、PF事業者はPF事業期間終了後に解散することが予定されていますので第三者(PF事業者の出資法人を含む)へ譲渡する必要があります。その際、譲渡先、譲渡時期(PF事業期間を含む)等について何か制限がありますでしょうか。	売却予定保留床の処分等は可能だが、施行者との譲渡契約等で定められたルールに従うものとする。
318	市街地再開発事業	3	36,37 4-2,下4		「施行予定者はPF事業者又はその出資法人に売却予定保留床を取得させることを予定している。」とあり、添付資料4-2で「入札公告までに別途売却予定保留床取得者が決定した場合はその限りでない。」とありますが、後者の場合、売却予定価額などを含め、どのような条件で協議、決定され、それがどのような形で提案の前提条件となるのか、具体的に明示していただきたい。また、前者のPF事業者が購入する場合には提案の総合評価にどのように反映されるのかご教示いただきたい。	現時点で、入札公告までに売却予定保留床を公募する予定はない。売却予定保留床の価格の設定方法等については、入札公告時に公表する予定。なお、売却予定保留床の価格は、PF事業の審査対象としない。
319	市街地再開発事業	3	3~5 9-2(5)		「PF事業者は市街地再開発事業の区域について、2段階目の都市計画の見直しの素案の作成及び都市計画決定権者への見直しの提案を行なう。」とあり、添付資料9-2の(5)で「見直しに關係する行政部局等の調整はPF事業者が行う」とあります。更に市街地再開発事業はPF事業との関係で「別個事業」とされており、施行予定者である都市基盤整備公団との役割の境目がよく判りません。公団の本件に関する役割をより具体的に明示していただきたい。	第2段階の都市計画の見直し(再開発地区計画の見直し)についてはPF事業者、市街地再開発事業に関する手続きは施行者の役割。なお、市街地再開発事業の都市計画決定は予定していない。
320	市街地再開発事業	4	下7	入札公告のスケジュールについて	本年8月に入札公告を予定されていますが、その前提条件である「市街地再開発事業における、地権者間の事業条件の確定・事業合意」はスケジュール通り得られるものと判断して宜しいですか。	PF事業の入札公告前に市街地再開発事業に関する事業合意書を締結予定。
321	市街地再開発事業	4	12	第1、2、(6)ア 許容容積率等の都市計画はPF事業者からの提案とは	許容容積率等の都市計画はPF事業者からの提案とありますが、再開発事業における権利変換手続きで面積を決定(仮定)する必要があると考えられますが如何でしょうか。また、都市計画見直し(第二段階)と市街地再開発事業の事業計画、権利変換計画の相関及びスケジュールの整合性についてご提示ください。	国が示す条件をもとにしたPF事業者の提案による詳細な建築計画の決定を得て権利変換を行うことを予定しており、詳細は入札公告時に示す。なお、国が想定しているスケジュールは実施方針にて示したとおり。
322	市街地再開発事業	4	4	付帯事業床や売却予定保留床をPF事業の特別目的会社が取得する場合の利益相反とリスク区分の混乱について	仮に、PF事業の特別目的会社が付帯事業床や売却予定保留床を取得する場合、国の専有部分の維持管理・運営、全体共用部分の専有持分の維持管理・運営を移管された「PF事業の特別目的会社」と全体共用部分の管理に関する議決権を有する別の区分所有者でもある「PF事業の特別目的会社」とその管理内容に関し利益相反が生じませんか。その結果として、区分所有法上の管理規約とPF事業契約に整合性が取れずリスク区分の混乱が生じませんか。付帯事業床や売却予定保留床については、PF事業の特別目的会社ではなく、その特別目的会社にメインに出資をしている落札者が区分所有者になるべきと判断しますが、いかがでしょうか。	維持管理業務の委託は事業合意書に基づき管理組合で定められた方法により行われるので、直接的には利益相反の問題が顕在化することはない。売却予定保留床の取得者をPF事業の特別目的会社とするか、その出資法人とするかについては、提案者の判断による。
323	市街地再開発事業	4	17-21 4-2,最終 11-2,3~ 7,13~17		本施設は、行政目的を妨げない事業者の用に供する一般事務を行う施設でも可とする。」とあり、民間権利者施設・売却予定保留床取得者施設の関連事業についても添付資料11に同様の記載があります。これらの基準をいまいち具体的に詳細に開示して頂きたい。 添付資料4に「700%超900%以下に相当する比率の床部分は事務所以外の用途」とありますが、上記「一般事務を行う施設」も該当するのでしょうか。更に「700%超900%以下に相当する床部分」に含まれない部分にある民間収益施設・民間権利者施設・売却予定保留床取得者施設があると考えてよいのでしょうか。その場合何%を目処としておけばよいのでしょうか。	実施方針への質問回答に関する基本的な考え方」の「表-1」参照。民間権利者施設・売却予定保留床取得者施設は、700%以下についてのみ一般事務を行う施設が可。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
324	市街地再開発事業	5		第12(8)イ	PF事業の付帯事業を行う際には、PF事業者にはPF法第11条の2第2項の規定に基づき、行政財産である土地が貸し付けられるという理解で良いでしょうか。	その通りである。
325	市街地再開発事業	5	28-30		建設費相当額の支払については、供用開始後、15年間にわたり国土交通省より「支払う予定」とあり、また、支払額の配分については入札公告時に公表する」とありますが、PF事業以外の部分の資金調達に係る事業の安全性はどのように評価されるのか、また、都市基盤整備公団から委託される関連事業に係る支払についてはどのように取り扱われるのかご教示いただきたい。	PF事業の事業契約と同時に施設の設計・建設及び売却予定保留床の譲渡に関する協定や契約の締結を行う予定。支払いは、これら協定や契約に基づき行われる。
326	市街地再開発事業	5	36~43	1. Q カ 売却予定保留床取得者	入札公告までに別途売却予定保留床取得者が決定した場合とあるが、施工予定者は都市基盤整備公団である以上、公募により決定されるということでしょうか。また、その見直しはどのようなものでしょうか。	現時点で、入札公告までに売却予定保留床を公募する予定はない。
327	市街地再開発事業	7	37		第1-4-イ「オープンスペースには、まちづくりにおけるにぎわい機能導入のため、PFI事業者が整備する民間収益施設の一部を配置する」再開発地区計画で整備する広場（オープンスペース）は減歩を前提にしているの	減歩ではない。広場は建築敷地である。
328	市街地再開発事業	7	37		第1-4-イ「オープンスペースには、まちづくりにおけるにぎわい機能導入のため、PFI事業者が整備する民間収益施設の一部を配置する」その他の公共公益施設としては何を想定しているのでしょうか。	入札公告時に公表する。
329	市街地再開発事業	13	25		民間権利者の施設整備についても審査予定とありますが、PF事業者が提案するのでしょうか。	PF事業では、権利床について本事業と関わりのある部分のみを提示することとし、PF事業の範囲の中で当該部分の評価を行う。
330	市街地再開発事業	15	19		権利者及び入札公告までに決定した保留床取得予定者に参加資格はありますか。また、まちづくり協議会関係者に参加資格はありますか。	実施方針P14. 第2.4「応募者の参加資格要件」に記載の通りである。参加資格の詳細は入札公告時に示す。
331	市街地再開発事業	18	下17、18	市街地再開発事業区域内の国有地面積及び私有地面積について	国有地面積 約23,100㎡の詳細根拠は、添付資料-7によるものと判断して宜しいですか。私有地面積 約1,100㎡の詳細根拠についてお教え下さい。	よい。詳細は入札公告時に公表する。
332	市街地再開発事業	全体		市街地再開発事業について	当該第一種市街地再開発事業に際して、施行者は国庫補助金の交付を受けない予定と考えてよろしいですか。	国庫補助金の交付は予定していない。
333	市街地再開発事業	全体		市街地再開発事業について	都市基盤整備公団殿が個人施行者となり第一種市街地再開発事業を行なう点について、市街地再開発事業の認可権者である東京都殿とは事前協議済みであると考えてよろしいですか。	今後協議予定。
334	市街地再開発事業	全体		市街地再開発事業について	当該第一種市街地再開発事業は、非都市計画事業と考えてよろしいですか。	市街地再開発事業の都市計画決定は予定していない。
335	市街地再開発事業	添付資料1	1-1		権利調整の遅れ等による市街地再開発事業に起因する要因で、都市計画決定や着工の遅延等の支障がPF事業に生じた場合のリスクは国の負担と思われませんが、リスク分担表(共通)に明示していただけないでしょうか。	入札公告時に公表する。
336	市街地再開発事業	添付資料1	1-2		再開発事業の合意形成(都市計画決定、権利変換等)が事業者の努力と能力ではいかんともしがたい事情により遅れ、結果として当初予定通りの竣工引渡しができなくなる場合には、金融機関に対してスワップ契約のブレーキングコストが発生します。とりわけ本案件については、事業費が莫大な金額になることが予想されるので、当該コストをSPCが負うことは困難であると考えられますが、そのような場合のリスク分担について特別の配慮等は想定されていないのでしょうか。	基本的にはPF事業の範囲外となるが、当該事業においてPF事業に派生が想定されるリスクの分担については、入札公告時に公表する予定。
337	市街地再開発事業	なし		再開の遅延リスクについて	地権者の基本合意がされているため再開の遅延リスクはないことを前提としておられると思われま。仮に再開の手続きが遅れた場合の措置(違約金など)について、明らかにして下さいませんか。その際、再開事業の遅れに伴う費用の増加は、国で負担して頂くことが妥当と思いますが、いかがでしょうか。	入札公告時に公表する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目・箇所	質問	回答
338	市街地再開発事業	添付資料1 添付資料11	1-2 11-4	NO.28	「PF事業及びこれに関する事業の流れ」のなかで市街地再開発事業の事業条件の確定・事業の合意を経て「PF事業者の募集」となっています。実施設計の段階で市街地再開発事業の権利変換がおこなわれると想定されていますが、この段階で大幅な設計変更を伴う事態が生じた場合、添付資料1のNo.28に該当するかと考えてよいのか、それとも市街地再開発事業の中で補填等していただけるのかご教示願いたい。	入札公告時に公表する。
339	市街地再開発事業	添付資料4	4-2、8行	権利変換の形態による建物構成について	添付資料4-2「権利変換の形態」による機能区分、あるいは、添付資料11(4)「A権利関係と事業の概念図」による権利区分による建物構成と必要がありますか。	ある。
340	市街地再開発事業	添付資料4	4-2	表	参考資料4-2において、民間権利者施設と売却予定保留床施設の容積対象床面積が34,000㎡とありますが、それぞれの面積の内訳を明示して頂けませんか。	詳細は入札公告時に公表する。
341	市街地再開発事業	添付資料4	4-1	市街地再開発事業	1(1)背景「国と民間権利者との間で締結された基本協定書については開示されますか。」	民間権利者に関する内容を含むことから、直接的な開示はしないが、必要な内容については入札公告時に公表する予定である。
342	市街地再開発事業	添付資料4	4-2		官庁棟は広場(霞山ビル、旧国立教育会館)までを含めた部分でよいのか。駐車場、受電設備、熱源設備等の共通施設として各棟で按分する施設はあるのか。	入札公告時に公表する。按分する施設がある。
343	市街地再開発事業	添付資料4	4-3,28		業務契約が、施行者(都市基盤整備公団予定)から国、国からPFI事業者へ委託契約されるとありますように、当事業全体の業務委託関係が複雑ですので、各種契約関係について整理した図・表をお示し下さい。	入札公告時に公表する。
344	市街地再開発事業	添付資料4	4-3、4下	「民間権利者」入札公告までに売却予定保留床取得者が決定した場合」の設計等に関する条件について	「民間権利者」入札公告までに売却予定保留床取得者が決定した場合」の設計等に関する条件は入札公告時に公表されますか。	入札公告時に公表する。
345	市街地再開発事業	添付資料4	4-2、4-3	カ、ク 市街地再開発事業	売却予定保留床の取得に関して、「その内容についてはPF事業者が再開発事業の施行予定者と協議する」と記載されておりますが、この協議は入札までの間に完了する必要がありますか。なお、同様に、民間権利者の床及び売却予定保留床の設計・建設等の委託に関して、「その内容等については、市街地再開発事業の施行予定者がPF事業者と協議する」と記載されておりますが、この協議は入札までの間に完了する必要がありますか。	入札公告時に公表する。
346	市街地再開発事業	添付資料4	4-2、下8	カ 権利床の審査	民間権利床の設計・建設も審査の対象になるとありますが、その費用も提案することになるのでしょうか。	権利床の専有部分については、入札公告時に示した条件に適合しているかどうかを施行者が確認する。共有部分については、費用も含めPFI事業として一体的に審査を行う。
347	市街地再開発事業	添付資料4	4-3,31	1-(2)-カ 特定建築者制度の適用	「都市再開発法第99条の2に適用するところの特定建築者制度を適用する。なお特定建築者には国がなるものとし、特定建築者である国が保留床を取得し随意契約のような形でPFI事業者へ保留床を売却するのでしょうか。それともPFI事業者が施行者から直接保留床を売却するのでしょうか。その事業スキームを明らかにしていただきたいと思っております。	売却予定保留床に関しては、施行者からPF事業者へ直接譲渡を予定している。
348	市街地再開発事業	添付資料4	4-1	(仮称)霞が関三丁目南地区市街地再開発事業	国と民間権利者間の基本合意書の内容についての公開予定はありますか。	民間権利者に関する内容を含むことから、直接的な開示はしないが、必要な内容については入札公告時に公表する予定である。
349	市街地再開発事業	添付資料4	4-2	(カ)売却予定保留床取得予定者	PFI事業者又はその出資法人により、保留床を取得した場合、第三者への転売について何か制限はありますか。	入札公告時に公表する。
350	市街地再開発事業	添付資料4	4-2,14,表	売却予定保留床	権利床と売却予定保留床合わせて約34,000㎡とありますが、このうち、売却予定保留床はどれくらいでしょうか。	入札公告時に公表する。
351	市街地再開発事業	添付資料4	4-2、下8	カ 売却予定保留床	取得した保留床の処分に関して、制約は無いと考えてよろしいでしょうか。	入札公告時に公表する。
352	市街地再開発事業	添付資料4	4-2,10-11	1.(2)エ 売却予定保留床取得者の各権利者が分有	土地の権利関係について、国、民間権利者、売却予定保留床取得者の各権利者が分有するとありますが、施行予定地区全域を対象に分有することによってよいのでしょうか。また、添付資料11、11-5「権利関係と事業の概念図」のように、施行予定地区の一部について各権利者が分有することによって、ご提示ください。	官庁棟に係る部分については、各権利者と保留床取得者が分有する。官庁棟に係る部分については、国が単独で所有する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
353	市街地再開発事業	添付資料4	4-2,27	売却予定保留床の面積及び価格	売却予定保留床の面積はどのように決定されるのでしょうか。また、保留床価格の設定はどのような形でなされるのでしょうか。具体的にご提示ください。	入札公告時に公表する。
354	市街地再開発事業	添付資料9		都市計画の見直し0-1 (3)再開発地区計画 ウ 第2段階の再開発地区計画の内容	最終的な容積率はPFI事業者の提案に基づき作成する再開発地区整備計画により決定するとのことですが、一定水準(例えば910%)以上のPFI事業者の提案する建築計画により実現する容積部分の権利床-保留床間、または国-民間地権者-PFI事業者間への配分や帰属についてはどうなるのでしょうか。	入札公告時に公表する。
355	市街地再開発事業	添付資料11		11-1 (1)特定事業に係る事業の種類における表について	事業の分類において、1つの建物でありながら部分によって事業の主体が異なり、中央合同庁舎第7号館は国、民間権利者施設は都市基盤整備公団からPFI事業者それぞれ委託されることになっています。民間事業者としては設計、建設については発注元が1本化される方が望ましいと考えます。もし、あくまで別事業となった場合、契約形態や、発注者間の調整、各事業関係者間の調整を誰が行うのかイメージができません。指示系統は1本化されるのでしょうか。それとも調整業務もPFI事業者の負担ということになるのでしょうか。	実施方針で公表した事業の分類に基づき、各々契約することを予定している。なお、発注者の責において行うべき調整は発注者側が行うが、PFI事業者も契約の当事者として自らの責に帰する事項については自ら調整を行う。
356	市街地再開発事業	添付資料11		P4 (3)に関連する事業の流れ	PFI事業契約後に再開発の事業計画、権利変換計画が行われる流れになっています。ということは、特定建築物の建築価格が、事業契約時には確定できないということになりますでしょうか。契約後に金額が大きく変わるようだと、事業者、資金提供者にとって大きなリスクになります。仮に建築価格が変わった場合(特に減額の場合)のリスクを、国がとるような契約にできませんでしょうか。	特定施設建築物の建築価格は事業契約時に一担確定される。ただし、市街地再開発事業の事業計画 権利変換計画の立案過程で調整が生じる。
357	市街地再開発事業	添付資料11		売却予定保留床取得者の施設の設計 建設に関する事業」について	・添付資料11 (2)オ 売却予定保留床取得者の施設の設計 建設に関する事業(関連事業)は、同、ク(仮称)霞ヶ関三丁目南地区市街地再開発事業(別個事業)によると施行者が行うと読めますが、その通りですか。	PFI事業者が施行者からの委託に基づき行うことを予定。
358	市街地再開発事業	添付資料11	11-1,11,28 11-2,8		り既存建物の取壊し事業、I民間権利者施設の設計 建設に関する事業、オ売却予定保留床取得者施設の設計 建設に関する事業についてはPFI事業者が施行者より受託するとありますが、有償と考えてよろしいですか。	よい。
359	市街地再開発事業	添付資料11	11-3、最終		別個事業について、ただし、事業主体の判断により、全部あるいはその一部をPFI事業者と契約することもあり得る。とありますが、PFI事業者が売却予定保留床を取得した場合でしょうか、また、他にはどのような場合が想定されているのでしょうかご教示下さい。	権利床及び売却予定保留床の所有者は、独自の判断により専有部分の維持管理 運営をPFI事業者に委託することもあり得るとい主旨。
360	市街地再開発事業	添付資料11	11-3、1,表	権利床の審査	権利床の審査者は、再開発施行者でしょうか、地権者でしょうか。PFI事業部分の評価と権利床 保留床の評価が異なった場合はいかなる判断となるのでしょうか。	審査基準は入札公告時に公表する。
361	市街地再開発事業	添付資料11	11-5	(4)-ア 権利関係と事業の概念図	中央合同庁舎第7号館(PFI事業)部分には権利変換によって、国が従前資産の評価額と等価で取得する部分(いわゆる権利床)が含まれるのでしょうか?それとも国の従前資産はすべて従後の土地に係る権利に権利変換されるのでしょうか、ご提示ください。(いわゆる土地土地権変を考えているのでしょうか)	国の従前資産は従後の土地に係る権利に変換される。
362	市街地再開発事業	添付資料11	11-5	(4)-ア 権利関係と事業の概念図	特定建築者(国)が建築を行う特定施設建築物(中央合同庁舎第7号館ほか)をPFI事業者が直接取得することが再開発法上可能なのでしょうか?それとも一旦国が取得した後、PFI事業者へ譲渡し、再びPFI事業者から割賦方式で買い戻すのでしょうか、ご提示ください。	中央合同庁舎第7号館が特定施設建築物の対象となるが、PFI事業によるBTO方式を予定しているため、PFI事業者が中央合同庁舎第7号館を直接取得するということはない。
363	市街地再開発事業	添付資料11	11-5	(4)-ア 権利関係と事業の概念図	特定建築者(国)が建築を行う特定施設建築物は以下のどれに該当するかご提示下さい。 官庁棟及び官民棟(施設建築物全体) 中央合同庁舎第7号館(PFI事業)及び民間収益施設(PFI事業の付帯事業)	中央合同庁舎第7号館である。
364	市街地再開発事業	添付資料11	11-5	(4)-ア 権利関係と事業の概念図	民間収益施設(PFI事業の付帯事業)部分の建築を行うものは以下のいずれに該当するかご提示ください。 特定建築者(国)が建築を行い、PFI事業者へ譲渡する。 施行者(都市公団を予定)が建築を行い、PFI事業者へ譲渡する。(PFI事業者が特定事業参加者として公募によらずに床を取得する?) 再開発事業の対象外としPFI事業者が直接建築を行う。(再開発事業の施設建築物と民間収益施設(PFI事業の付帯事業)部分との区分所有建物となる?)	再開発事業の施行者が国に委託し、国からPFI事業者へ委託を行う。施設完成後、PFI事業者が施行者より取得する。

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
365	都市計画の見直し	2	36 9-2、16		都市計画の見直しの第1段階目で明示を検討している、目安となる目標容積率(概ね900～950%)については、添付資料9-2(5)において国の責任とされている「入札公告において国が示した条件に係るもの」に含まれますか。容積率は事業組成上の原点であり、入札公告で明確にされるべきかと思われま。	国は、入札公告時において目標容積率を担保しうることを前提として条件を示す予定であり、PF事業者はこの枠内で具体的な容積率を担保しうる計画を提案することから、その提案についてはPF事業者の責任において都市計画手続きを進めるものとする。
366	都市計画の見直し	2	36	第1-2-(4)-ア庁舎の設計及び建設	「1段階目はまちづくり協議会からの提案により街区全体について行い、PF事業者決定以前に都市計画決定されることを目指す。」との時点で、1段階目の街づくり協議会による提案は事業者のほうに提示されるのでしょうか。(都市計画案レベルで構わないのでできるだけ早い段階で提示して欲しい)	第1段階の都市計画の見直しは12月の都市計画審議会に諮られ決定されることを想定。企画提案に係る資料は、別途まちづくり協議会において作成、東京都への提出を予定しているものであり、これらに係る資料は提出後別途まちづくり協議会のホームページ等において公表される予定。また、東京都において都市計画の原案の縦覧が9月頃に、案の縦覧が11月頃に行われることを見込んでいる。
367	都市計画の見直し	2	36 9-1、34		添付資料-9によると、目安となる目標容積率は概ね900～950%となっていますが、考え方、根拠を開示して頂けますか。再開発地区計画の基準を満たせば上限目標を超えた計画が可能ですか。	第1段階の都市計画見直しの企画提案に係る資料は、別途まちづくり協議会のホームページ等において公開予定。また、第1段階は12月の都市計画審議会による決定を想定しているが、これら手続きに必要な都による縦覧等が事前に行われることからそこでも情報の収集は可能と想定している。なお、容積率が950%を超えることは想定していない。
368	都市計画の見直し	2	36 9-1,34,40		都市計画の第1段階で目標容積率を明示し、第2段階で建築物の容積率の最高限度を定めるとなっていますが、第1段階で街区全体の容積を定め、第2段階で市街地再開発事業の区域とそれ以外の区域に容積の配分を行う場合、両区域間での調整が必要となりますか。容積率決定のシステムをご教示下さい。	第2段階における市街地再開発事業の区域とそれ以外の区域の容積は、それぞれの区域ごとにそれぞれの権利者等が提案を行うこととしており、それぞれの区域ごとに容積率が定められるため、両区域間で容積率の配分を行うものではない。
369	都市計画の見直し	2	最終	都市計画の見直し	1段階目の都市計画の見直しはPF事業者ではなく、国、まちづくり協議会と東京都主導で進めるとの理解でよいか、確認したい。	よい。
370	都市計画の見直し	2	37～5	第1、2、(4)ア 都市計画について	都市計画の見直しで、1段目はPF事業者の決定以前に都市計画決定されることを目指すとあり、2段目の都市計画の見直しは素案の作成及び都市計画決定権者への見直しの提案を行うとあります。また、都市再生特別地区の指定の可能性はあるのでしょうか。	都市再生特別地区の適用の可能性については完全に否定されるものではないが、当地区においては再開発地区計画を活用することで、これまで東京都等と調整を行ってきたことから、再開発地区計画を前提とすること
371	都市計画の見直し	4	12～13	第1、2、(6)ア 市街地再開発事業区域内の許容容積率等について	許容容積率等の都市計画は、PF事業者からの提案をもとに決定とありますが、この場合の容積率は第1段階の見直しで行われる再開発地区計画の容積率の範囲内でしょうか、それともそれを超過する提案を行うことも可能でしょうか。(計画地は、都市再生特別措置法に規定する都市再生緊急整備地域に指定される可能性があり、その場合、都市計画に関する民間の提案が可能とされています。)	容積対象床面積は、国、民間分を合わせ約220,000㎡以上かつ約230,000㎡以下としている。なお、容積率が950%を超えることは想定していない。
372	都市計画の見直し	13	28	2段階目の都市計画の見直し	「市街地再開発区域内における2段階目の都市計画の見直しに必要な要件」について審査を行うとは、具体的に、何を、どう、審査、評価するのでしょうか。	第2段階では、再開発地区計画の方針の決定による第1段階の都市計画決定内容に即して、PF事業者の提案による詳細な建築計画の決定を得て第2段階の都市計画の決定・変更を予定していることから、再開発地区計画の方針を踏まえるとともに、入札公告時に示すその他の条件に対して満足しうる計画となっているか審査・評価を行う予定である。
373	都市計画の見直し	13	28	3、(4)2段目以降の都市計画の見直しに必要な要件とは	市街地再開発区域内における2段目以降の都市計画の見直しに必要な要件とは、資格なのか、それ以外のものか具体的にご提示ください。	第2段階では、再開発地区計画の方針の決定による第1段階の都市計画決定内容に即して、PF事業者の提案による詳細な建築計画の決定を得て第2段階の都市計画の決定・変更を予定していることから、再開発地区計画の方針を踏まえるとともに、入札公告時に示すその他の条件に対して満足しうる計画となっているか審査・評価を行う予定である。 資格ではない。 添付資料9-1、(3)ウを参照。

中央合同庁舎第7号館 実施方針に対する質問と回答

2002/7/15

市街地再開発事業と都市計画の見直しに関するもの

No	項目	実施方針の頁	行等	該当項目 箇所	質問	回答
374	都市計画の見直し	添付資料1	1-2	都市計画」/ 都市計画決定の遅延・不成立に起因する事業の遅延に関するリスク負担について	都市計画決定の遅延・不成立に起因する事業の遅延に関するリスク主負担が民間事業者となっておりますが、事業者の提案する付帯事業の容積がどうあろうと、全体の都市計画内容はPF事業以前の条件であり、主負担は国にあると判断しますが、いかなる見解をお持ちでしょうか。	今回の計画において都市計画の見直しは、再開発地区計画を活用し、再開発地区計画の方針に伴うもの（地区全体のまちづくりの方向の決定段階）とする第1段階、詳細な建築計画の決定に伴うもの（建築計画の確定段階）とする第2段階の二段階での都市計画の決定・変更を予定している。第1段階は本事業とは別途進められており、ここでいうリスクの負担は、PF事業者の提案に基づき、事業者自らが行う第2段階の都市計画決定に係るリスクを示しているのであり、リスクの主負担はPF事業者である。
375	都市計画の見直し	添付資料3			それぞれの区域毎に権利者等が都市計画決定権者に提案を行うとありますが、添付資料3霞が関三丁目南地区まちづくり提案書の - 6、7の主旨にある一体性に配慮した設計のため、霞ヶ関ビル側の配置設計等の開示はしていただけますか。	特定の民間ビルの資料についての提示は原則行わないが、まちづくり協議会の提案による当該地区のまちづくりに係わる資料については、別途同協議会ホームページ等より入手可能。
376	都市計画の見直し	添付資料4	4-2,26		市街地再開発事業区域内で許容される容積率に対して700%超900%以下に相当する比率の床部分は事務所以外の用途とし、900%超に相当する比率の床部分は東京都が定める育成用途とすることが必要である」とありますが、これは売却予定保留床取得者施設のみ適用されるのでしょうか。例えば、許容容積率950%ならば、容積対象面積の700/950までは、事務所用途としてよいと考えてよろしいでしょうか。	実施方針への質問回答に関する基本的な考え方」の「表-1」を参照。
377	都市計画の見直し	添付資料4	4-2,8	1-(2)-工権利変換の形態	用途別計画容積率の内訳はどのように想定しているのでしょうか。（再開発地区計画における見直し相当容積や、評価容積の内訳は）	実施方針への質問回答に関する基本的な考え方」の「表-1」を参照。
378	都市計画の見直し	添付資料4	4-3,1	1.(2)カ 容積率	東京都が定める育成用途とはどのような内容かご提示下さい。	育成用途は、業務商業重点地区の設定と都市開発諸制度の運用の基本方針について（平成9年4月2日東京都都市計画局）」により定められている。
379	都市計画の見直し	添付資料4	4-2,3 42~2	1.(2)カ 容積率について	都市再開発事業区域内で許容される容積率に対して、700%超900%以下に相当する比率の床区分は事務所以外の用途とあり、900%超に相当する床部分は東京都が定める育成用途とします。事務所以外の用途及び東京都が定める育成用途について具体的な内容をご提示ください。また、それは強制でしょうか。	用途の扱いについては、「東京都再開発地区計画運用基準」及び「業務商業重点地区の設定と都市開発諸制度の運用の基本方針について（平成9年4月2日東京都都市計画局）」により定められており、「実施方針への質問回答に関する基本的な考え方」の「表-1」によるべきとされている。
380	都市計画の見直し	添付資料8	全体		中央貫通通路想定位置の位置変更は可能ですか。 ・中央貫通通路上部に、低層の施設を整備することは可能ですか。 ・中央貫通通路の中央分離帯などに、柱などを建てることは可能ですか。 ・中央貫通通路はその両側に高層等建設限界線が定められていますが、この線の変更ないし移動はどこまで可能でしょうか。 ・中央貫通通路の機能は建物の下に取り込むことが許されますか。 ・高層部建築可能範囲の線は、計画施設の壁面線と判断して宜しいですか。 ・高層部建築可能範囲の「高層部」とは何mですか。 ・本事業敷地に隣接して民間の既存建築物の敷地が存在するが、 ・添付資料8に示された高層建築物建築可能範囲の図によると、隣地境界線については斜線制限の緩和ないし撤廃を受けられると読めます。そのように理解してよろしいでしょうか。 ・また、その緩和ないし撤廃については条件は存在しますが、	中央貫通通路の構造は、第1段階の都市計画に合致するとともに、入札公告時に示されるその他の条件を満足することを前提として、PF事業者の責任において第2段階の都市計画手続きを進めるものとする。また、高層部は既存建物（旧文部省庁舎、会計検査院庁舎）の高さ以上の建物の部分とし、中央貫通通路想定位置については、高層部建築可能範囲の中で想定された位置であることから、入札公告時に示すその他の条件を満足することを前提として、PF事業者の責任において第2段階の都市計画手続きを進めるものとする。また、隣地境界線に対する斜線制限は、地区全体の一体的な計画による開発整備、さらには交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がない計画が提案されることを想定しており、支障がないと認められる場合は、建築基準法第56条の隣地境界線に係る規定については特定行政庁の許可、東京都再開発地区計画運用基準の隣地境界線に係る計画建築物の各部分の高さに関する規定については但し書きの適用による制限の緩和を想定している。
381	都市計画の見直し	添付資料9	9-1, 34	(3)-イ- 主要な公共施設の配置及び規模	目安となる目標容積率（概ね900%～950%程度）等の数値等を明示することを検討している。」 ・目標容積率950%とありますが、この地域は東京都の要望する「都市再生緊急整備地域（環状二号线周辺 新橋・虎ノ門 赤坂 六本木等地域）」に含まれているように考えられますが、今後この目標容積率も変更される可能性はあるのでしょうか。	当地区は「都市再生緊急整備地域（環状二号线周辺 新橋・虎ノ門 赤坂 六本木等地域）」に含まれるが、目標容積率の変更は考えていない。
382	都市計画の見直し	添付資料9	9-1, 34	(3)-イ- 主要な公共施設の配置及び規模	目安となる目標容積率（概ね900%～950%程度）等の数値等を明示することを検討している。」 ・再生特区の適用の可能性はあるのでしょうか。	都市再生特別地区の適用の可能性については完全に否定されるものではないが、当地区においては再開発地区計画を活用することで、これまで東京都等と調整を行ってきていることから、再開発地区計画を前提とすること。
383	都市計画の見直し	添付資料9 添付資料11	9-1,27 11-4		添付資料9に街づくり協議会による東京都に提案するために、企画提案書の作成を進めている。」とあり、続いて第1段階の見直しの内容が述べられています。また、添付資料11-4の表中「第1段階手続開始」から「PF事業者の募集」に矢印がむいていますが、募集要項の公表時には何らかの計画条件が開示されるのでしょうか。	第1段階の都市計画の見直しは12月の都市計画審議会に諮られ決定されることを想定。企画提案に係る資料は、別途まちづくり協議会において作成、東京都への提出を予定しているものであり、これらに係る資料は提出後別途まちづくり協議会のホームページ等において公表される予定。また、東京都において都市計画の原案の縦覧が9月頃に、案の縦覧が11月頃に行われることを見込んでいる。

意見は原文で掲載したが、対象となった本文項目は理解しやすいように、一部変更しとどまとめた。