

上目黒一丁目地区プロジェクト

事業実施方針への質問回答書

平成26年11月

目 黒 区

東京都都市整備局

No	質問項目	実施方針の該当箇所		内容	回答
		頁数	該当箇所		
1	敷地全体の緑を可能な限り保全している提案	2	(第1の事業内容の3事業の目的の) 旧鎌倉街道(北側道路:目切坂)沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか	現在、敷地内の植生は、国鉄官舎時代に住民が植えた樹木がそのまま育ったとの認識を持っています。現状を維持した場合、管理状態も不明であり、将来の倒木のリスクも考えられます。「緑の保全=現状維持」ではなく、合理的な植栽計画による新たな緑の創出による提案を行う事も可能でしょうか。	目黒区では、みどりの条例により、当該施設の樹林に見られるような一定基準以上の大径木や面積を有する樹林について、特に保全すべきものとしており、新植樹木とともに将来良好な環境を育成するよう保全管理を図るものとして提案してください。
2	伐採・移植不可の樹木	2	(第1の事業内容の3事業の目的の) 旧鎌倉街道(北側道路:目切坂)沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか	伐採・移植不可の樹木は無いものと考えて宜しいでしょうか。	樹木の保全協議の結果、可能な限り樹木等の保全に努めながらも、やむを得ず樹木等を伐採する場合には、相応の植栽に努める必要があります。代替の植栽については、当該地域がみどりの基本計画における目黒川緑化軸を形成し、生物多様性地域戦略でも基本軸とされることから、周辺地域との連続性のある配植や在来種等、生物多様性に配慮した樹種選定など、緑化計画の中で協議が必要です。
3	保存樹木の有無	2	(2ページの第1の事業内容の3事業の目的の) 旧鎌倉街道(北側道路:目切坂)沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか	記念樹木等の保存樹木がある場合、その樹木をご明示ください。	現在、みどりの条例第7条及び第8条による保存樹木等はありませんが、本敷地は樹木に覆われた面積が300㎡以上のため、樹林として緑地全体が保全協議の対象となります。
4	緑の保全に関して	2	緑の保全・確保やオープンスペースの創出	「旧鎌倉街道沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案…」との記載がございますが、敷地内の既存樹木は可能な限り保存しなければならないのでしょうか？ その場合、最低限保存すべき樹木等ございましたらご提示いただくことは可能でしょうか？ 尚、保存樹木の位置によっては、建物計画への影響も大きいと思われます。	No.1～3の質問の回答を参照してください。
5	地域住民の憩いの場となるようなまとまった広場について	2	(「緑の保全・確保やオープンスペースの創出」の「誘導目標を実現するための視点」)	「地域住民の憩いの場となるようなまとまった広場」とは、具体的にどれくらいの面積を必要とするのでしょうか。 また、その広場には、開発行為に伴う提供公園の面積を含めても良いのでしょうか。	具体的な規模等の想定はございませんが、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。 提案内容が開発行為に伴う提供公園を含む場合は、提供公園の設計等について区と協議が必要となりますが、提供公園を含め一体的なオープンスペースとみなすことができる場合は提供公園の面積をオープンスペースに含めて構いません。
6	良好な周辺環境について	2	景観への配慮、周辺環境との調和等、圧迫感のない施設計画	周辺環境との調和等で求められる「良好な周辺環境」とは、当該地周辺の持つ「建物の圧迫感がない静かで落ち着いた空間」と理解していますが、これと「誘導目標:回遊性と楽しさの創出(にぎわいのある空間)」はどちらを優先する方が好ましいでしょうか？	まちづくりの誘導目標には、優先しなくてよい項目はございません。各項目及び誘導目標を実現するための視点を踏まえ、それぞれの項目について提案をお願いします。

No	質問項目	実施方針の該当箇所		内容	回答
		頁数	該当箇所		
7	活力あるコミュニティの形成や維持に資する具体的な取組	2	(第1の事業内容の3事業の目的の) 施設を活用した周辺地域とのつながりを生かす、活力あるコミュニティの形成や維持に資する具体的な取組を示した提案となっているか	提案された内容が将来に亘って担保される為、地域との協定その他何らかの制約が必要と考えますが、5P-第2の4契約に関する条件の中の(1)(2)(3)の基本協定に盛り込まれるとの解釈でよろしいでしょうか。	基本協定にて締結する予定の契約条件については、募集要項等公表時に示します。
8	地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設	2	(第1の事業内容の3事業の目的の) 地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設を整備した提案となっているか	地域住民が実際に利用する場合の施設規模やその内容(呼称も含む)、収容人員等提案書に具体的に記入する必要がありますか。	事業者の提案によります。
9	目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線	3	(第1の事業内容の3事業の目的の) 目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線が整備され、回遊性や利便性が確保された提案となっているか	基本的に現在の通路の位置に倣い、敷地の中央部を貫通する歩行者動線を確保する形状が必要との解釈でよろしいでしょうか。	事業者の提案によります。
10	二つのまちを結ぶ散歩道の形成について	3	(「二つのまちを結ぶ散歩道の形成」の「誘導目標を実現するための視点」)	目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線を整備する位置は、敷地内のどこでも良いのでしょうか。また、幅員の指定はございますか。	No.9の質問の回答を参照してください。
11	まちを結ぶ散歩道の形成について	3	二つのまちを結ぶ散歩道の形成	「目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線」に関してですが、敷地内貫通路を設け、24時間開放したほうが好ましいという理解で宜しいでしょうか？	事業者の提案によります。
12	整備する施設について	3	(4「整備する施設」の3行目)	「具体的な施設の内容については、民間事業者の自由な提案を求めていく予定」とありますが、分譲マンション事業の提案でも問題はないでしょうか。	問題はありません。
13	敷地内高低差	4	1の(10)	高低測量を行っているか。行っている場合高低測量図を提示していただくことは可能か。	募集要項等公表時に示します。
14	埋蔵文化財	4	1の(11)	包蔵地の指定があるが、過去において試掘調査したことはあるか。また、周辺地で具体的包蔵物が発掘されたことはあるか。	過去の試掘調査等の関連資料については、募集要項等公表時に示します。
15	埋蔵文化財について	4	1 立地条件(11)埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地の資料がございましたらご提示頂けますでしょうか？	下記資料を目黒区ホームページにて公表しています。ご確認ください。あわせて、No.14の質問の回答を参照してください。 ・目黒区埋蔵文化財包蔵地・近接地該当一覧表 ・目黒区埋蔵文化財包蔵地地図 ・目黒区埋蔵文化財包蔵地概要一覧表
16	地中埋設物	4	1の(12)	地中埋設物の具体的な位置等について図面等で詳細に開示いただくことは可能か。	募集要項等公表時に示します。

No	質問項目	実施方針の該当箇所		内容	回答
		頁数	該当箇所		
17	地中埋設物	4	(第2の事業実施条件の1の立地条件の(12)の地中埋設物) 西郷山通りに接した地中の一部に下水道施設の杭口コンクリートあり	具体的に場所と構造、形状を示したデータのご提示はいただけませんか？	No.16の質問の回答を参照してください。
18	地中埋設物について	4	1 立地条件(12)地中埋設物	地中埋設物の位置を示した図面がございましたらご提示頂けますでしょうか？ また、事前の現地確認は可能でしょうか？	No.16の質問の回答を参照してください。 なお、募集要項公表後、応募希望の法人を対象に現地を公開することを予定しています。
19	東側隣地所有の万年堀	4	(4ページの第2の事業実施条件の1の立地条件の(13)の境界線等) 東側隣地所有の万年堀の一部が崩れている	万年堀は敷地境界を示す何らかの指標になっておりますでしょうか。またその扱いに関しまして隣地所有者との間で何らかの取り決めがあればお示しください。	万年堀は敷地境界ではありません。万年堀の取り扱いについては、東側隣地所有者と協議が必要です。
20	事業実施条件	4	第2 事業実施条件の1の立地条件及び2の事業計画に関する条件	本事業の事業性を考える上では、景観への配慮・周辺環境との調和を過度に求めるのではなく、事業環境とのバランスを考えながら、用途変更や高さ緩和等のオプションの検討が必要と考えますが、目黒区様及び東京都様といたしましては、本件土地の再有効利用についてどのように捉えておいででしょうか、ご教授ください。 また、「上目黒一丁目旧国鉄清算事業団 宿舎跡地周辺街づくり懇談・協議会」との協議状況はどのような状況か、ご教授ください。	本件土地の最有効活用は、現行の法規制のもと「まちづくりの誘導目標」を満足させるものと考えています。 過去の懇談協議会の協議状況については、募集要項公表時に示します。
21	地域に開放された散歩道	4	(4ページの第2の事業実施条件の2の事業計画に関する条件の(3)の地域に開放された散歩道) 目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備する	具体的な幅員、形状等のご指定はありますか。	事業者の提案によります。
22	事業計画に関する条件について	4	(2「事業計画に関する条件」の(3)「目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備する」)	「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、散歩道の幅員に指定はございますか？	No.21の質問の回答を参照してください。
23	地域に開放された散歩道	4	(第2の事業実施条件の2の事業計画に関する条件の(3)の地域に開放された散歩道) 目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備する	散歩道は敷地内と考えますがよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
24	西郷山通りに面した1.5m以上の歩道状空地	4	(第2の事業実施条件の2の事業計画に関する条件の(4)の歩道状空地) 西郷山通りに面して1.5m以上の歩道状空地を整備する	歩道状空地は敷地内と考えますがよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No	質問項目	実施方針の該当箇所		内容	回答
		頁数	該当箇所		
25	敷地測量図及び既存樹木配置図	4	(第2の事業実施条件の2の事業計画に関する条件)全般	事業計画を作成する為の高低差も含む敷地測量図、既存樹木配置図をご用意いただくことはできますか。	No.2及びNo.13の質問の回答を参照してください。
26	目切坂の法面の形状、地質調査図等	4	(第2の事業実施条件の2の事業計画に関する条件)全般	目切坂の法面の形状、地質調査図等のデータをご提示いただけますか。	測量図についてはNo.13の質問の回答を参照してください。また、道路に関する高低測量については目黒区道路管理課で閲覧できます。 対象地の地質調査図(ボーリングデータ)については、「東京の地盤(GIS版)ホームページ(http://doboku.metro.tokyo.jp/start/03-jyohou/geo-web/00-index.html)」を参照してください。
27	基本協定	5	(第2の事業実施条件の3の事業者の業務範囲の(1)の区有地及び公有地の購入のアの基本協定)事業予定者は、区及び都との間で基本協定を締結する	区、都とは個別に協定を結ぶのでしょうか。	区、都、事業者の三者間での協定締結を想定しています。
28	事業計画に関する条件について	5	(3「事業者の業務範囲」の(1)「区有地及び公有地の購入」)	事業者が、区及び都に土地の分筆を要望し、複数事業者で土地を購入することは可能でしょうか。	認めません。
29	事業計画に関する条件について	5	(3「事業者の業務範囲」の(1)「区有地及び公有地の購入」)	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、土地の一部をグループ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、土地の一部をグループ構成員に譲渡することは可能です。
30	事業計画に関する条件について	5	(3「事業者の業務範囲」の(1)「区有地及び公有地の購入」)	法人グループで土地を一括購入した後、建物を複数建設する場合、建物の所有を法人グループの構成員で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。なお、土地については、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が一括購入することを予定しており、法人グループでの共同購入は認められません。
31	本件土地の瑕疵担保責任について	5	第2 事業実施条件の3事業者の業務範囲(3)事業者が負担する費用 イについて	事業者が負担する費用として、事業用地内(地中を含む。)における埋設物・廃棄物・土壌汚染その他残存物の撤去・処分等に係る費用とありますが、目黒区様及び東京都様は本件土地の瑕疵担保責任を負わないということなのでしょうか、また、この場合、本件土地に関する埋設物・廃棄物・土壌汚染等に関する情報提供をお願い致します。	ご理解のとおりです。募集要項公表時に、対象地の状況について公表・配布等を行う予定です。
32	埋蔵文化財について	5	第2 事業実施条件の3事業者の業務範囲(3)イについて	事業者が負担する費用として、埋蔵文化財に関する費用とありますが、埋蔵文化財に関する情報をご提供ください。	No.14及びNo.15の質問の回答を参照してください。

No	質問項目	実施方針の該当箇所		内容	回答
		頁数	該当箇所		
33	隠れた瑕疵	5	(第2の事業実施条件の3の事業者の業務範囲の(3)の事業者が負担する費用のイ) 事業地内(地中を含む。)における埋設物・廃棄物・土壌汚染その他残存物の撤去・処分等に係る諸費用	区、都からの情報開示により提案書提出までに事前に内容等が確認できるものを除き「隠れた瑕疵」については売主責任との解釈でよろしいでしょうか。	No.31の質問の回答を参照してください。
34	土壌汚染について	5	3 事業者の業務範囲 (3)イ	土壌汚染に関しての調査状況をお教え願います。フェーズ1は完了していますでしょうか？完了しているのであれば、調査結果をご開示頂けますでしょうか？	現行の土壌汚染対策法に基づく調査は行っていません。
35	事業者負担について	5	3事業者の業務範囲 (3)イ	事業用地内における埋設物・廃棄物・土壌汚染その他全存物の撤去・処分等に係る費用に関して、都及び区の負担として頂くことは可能でしょうか？	No.31の質問の回答を参照してください。
36	契約に関する条件について	5	第2 事業実施条件の4契約に関する条件(1)について	契約に関する条件に、基本協定締結に向けた協議が整わなかった場合との表現がございますが、どのような理由で協議が整わないことがあると想定されているのかご教授ください。 提案した施設整備内容及び地域貢献策に対し、基本協定締結迄に過度の要求をされることが想定されるのでしょうか、ご教授ください。	現在のところ想定している内容はありません。なお、事業予定者の決定にあたり、提案内容によっては付帯条件が付されることはあり得ます。
37	資格要件	6	3の(3)	事業応募時と実際に事業を行う際の建物設計等の資格者を資格要件の範囲内において変更することは可能であるか。また、事業応募時に設計者等を未定で応募し、事業予定者の決定後に資格要件に沿った形で選定をすることは可能か。	原則として、事業応募時に建物等の設計業務を行う者として提案した者が設計業務を行ってください。事業応募時に設計者等を未定で応募することはできません。
38	事業予定者選定方法について	6	第3 事業予定者の募集及び選定について	事業予定者の選定にあたっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、とございますが、本事業は、事業性よりも景観配慮・周辺環境との調和・地域貢献等を優先されているように拝察いたしますが、「公募型プロポーザル」では、土地代よりも誘導目標を実現できる企画提案の方が評価されるのでしょうか、考え方をご教授ください。	審査基準については募集要項公表時に示します。