都有地活用による魅力的な移転先整備事業

（足立区関原地区）

事業者募集要項

令和２年６月

令和２年８月追記

東京都都市整備局

≪ 目 次 ≫

第１　事業内容 1
１　事業名称 1
２　事業用地 1
３　事業の目的 1
４　整備する施設の種類 2
５　事業期間 3
６　事業の進め方 3
７　事業スケジュール 4
第２　事業予定者の募集及び選定 5
１　基本的な考え方 5
２　募集及び選定スケジュール 5
３　応募の手続 5
４　事業応募の参加資格要件 8
５　提案審査に関する事項 11
６　審査結果の公表 12
７　その他 12
第３　提案に関する条件 13
１　立地条件 13
２　事業計画及び管理・運営に関する条件 13
３　関係法令等 14
第４　事業実施条件 16
１　事業の業務範囲 16
２　契約に関する条件 17
第５　事業実施に関わるリスク・責任等の分担 19
１　企画、設計、建設に関わるリスク・責任等の分担 19
２　土地貸付に係るリスク・責任等の分担 19
３　賃貸住宅の運営及び維持管理に係るリスク・責任等の分担 19

別紙１　契約条件書
別紙２　審査基準
別紙３　提案様式集

添付資料１　事業用地案内図
添付資料２　移転対象地域
添付資料３　敷地境界確定測量図
添付資料４　面積測量図
添付資料５　現況高低測量図
添付資料６　現況インフラ整備図－上水道
添付資料７　現況インフラ整備図－下水道
添付資料８　現況インフラ整備図－ガス
添付資料９　現況インフラ整備図－電気
添付資料10　地歴等に関する資料
添付資料11　残置物に関する資料
添付資料12　管理用フェンス詳細図（参考図）
添付資料13　建設住宅性能表示等級
添付資料14　都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区及び関原地区）に係る移転希望調査の集計結果
添付資料15　東京都による補助制度の概要

事業者等に関する用語の定義

事業応募者：　本事業に応募する、単独の法人又は法人グループ（複数の法人により構成されるグループをいう。以下同じ。）

事業予定者：　本事業を実施する予定の単独の法人又は法人グループ

事　業　者：　東京都と基本協定を締結した単独の法人又は法人グループ

代 表 法 人：　公募プロポーザル時に法人グループで参加した場合に定めた代表者

事業構成員：　事業者が複数の者で構成される場合におけるその全員又は一部の者をいう。

第１　事業内容

１　事業名称

都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）

２　事業用地

（１）所在　　住居表示：足立区関原一丁目４番（添付資料１参照）
　　地名・地番：足立区関原一丁目 651 番 12

（２）面積　：683.08 ㎡

３　事業の目的

東京都（以下「都」という。）は、災害に強い都市の実現に向け、防災都市づくり推進計画に基づき、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域（以下「整備地域」という。）を対象に、延焼遮断帯の形成や市街地の不燃化に取り組んでいる。

こうした取組に当たり、敷地が狭小であることや権利関係がふくそうしていることなどにより、建替えが進みにくい状況があるほか、住み慣れた地域で居住し続けたいとする権利者などが多く、希望に合う移転先を確保することが難しいといった課題がある。

そこで、コミュニティを維持しながら権利者などの移転を促すことで木造住宅密集地域（以下「木密地域」という。）の改善を加速するため、近隣の都有地を活用の受皿として、民間事業者により移転先を整備する「魅力的な移転先整備事業」（以下「本事業」という。）に取り組むこととした。

以上により、整備地域である西新井駅西口一帯地域に立地する、上記２に示す都有地（以下「関原地区」という。）を、同地域を中心とした木密地域（以下「移転対象地域」という。）にお住いの方々の移転先として活用し、本事業を実施する。

本事業では、「人」と「人」が助け合いながら豊かに暮らせる住まいを移転対象地域にお住いの方々と共につくり上げていくことで、移転したいと思えるような魅力的な移転先を実現し、同地域の不燃化を促進することを目的とする。

（１）事業のコンセプト

本事業の目的を踏まえ、コンセプトを以下のとおりとする。

居住者どうしが緩やかに繋がり助け合いながら、地域にお住いの方々と共に豊かに暮らせる住まいを整備し、移転を促進することで、木密地域の改善を加速する

（２）事業の概要

事業者は、都有地を活用し、以下の取組を実施する。

①　（３）移転対象者の中から、本事業で整備する住宅への入居を希望する者（以下「入居希望者」という。）を募集し、計画内容について入居希望者の希望を聞きながら、移転先となる集合住宅を整備

②　入居者と分担し、①で整備した住宅を事業期間内において継続的に管理・運営

③　移転元の土地等の買取りなど、木密地域からの移転を促進する取組

①、②に当たっては、住宅の設計内容や住まい方、管理・運営等に関するワークショップ等を開催するなど、コミュニティの形成や入居者による自立的な管理・運営を支援するものとする。（以下「コーディネート業務」という。）

（３）　移転対象者

添付資料２に示す地域にお住まいの方々のうち防災都市づくり推進計画に基づき都又は足立区が実施する道路や公園の整備、老朽木造住宅の除却や建替えなどに伴い移転を要する方、又は昭和 56 年５月 31 日以前に建築された建築物などの老朽建築物にお住まいの方のうち経済的理由などにより移転先の確保が困難な方、接道状況などにより現地での建替えが困難な方とする。

なお、移転対象地域として示す地域は、木密地域の改善に係る都又は足立区が施行する事業の実施状況等に合わせ、必要に応じて変更されることがある。

４　整備する施設の種類

【第１　３（３）】移転対象者の移転先となる住宅（以下「事業用住宅」という。）は、以下に示す機能により構成されるものとする。

（１）　導入が必須となる機能

・継続的に移転対象者の移転先となる賃貸形式の集合住宅

・コミュニティの形成を促進する共用空間

例）

・エントランススペース脇を活用した団らんコーナーや図書コーナー ・住民が手入れできる庭　など

【住宅の整備に当たり考慮しなければならない事項】

①　移転対象者が移転したいと思えるような魅力ある住環境にすること。

（例：豊かな緑、周辺環境や景観に配慮した計画、防災機能の確保、省エネルギーへの配慮など）

②　近所付き合いなどの既存コミュニティの維持に配慮すること。

③　移転先での新たなコミュニティの形成（多世代交流等）に配慮すること。

④　事業の期間中、上記①から③までの機能を維持し続けるよう、適切な管理・運営を行うこと。

（２）　導入が望ましい機能

【第１　３】に示す事業の目的の実現に向け、（１）に加え、地域の活性化につながる機能や木密地域からの一層の移転促進により市街地の不燃化につながる機能、及び災害時の対応策について、多様な観点から、事業者の創意工夫による積極的な導入を期待する。（外構等への国産木材の有効活用、情報通信技術の活用、共用スペースを活用した防災対策の普及・災害時の避難経路の掲示など）

（例）・地域交流スペース

・高齢者向け生活支援施設又はサービス
・移転者の荷物を収納するトランクルーム
・周辺地域での不燃化建替えの参考事例となるモデル住宅　など

（３） コーディネート業務について

事業用住宅の整備に当たっては、コーディネート業務により、入居希望者に対して、「（１）導入が必須となる機能」を踏まえた基本的な計画及び入居希望者の要望を反映できる範囲を提示し合意形成を行うこと。

共用空間のしつらえや、その維持管理に係る費用等についても、入居希望者と話し合いを行うことが望ましい。

コーディネート業務は､整備前に入居希望者の生の声を聴取できる貴重な機会であることから、移転の促進や住宅の適正な管理に向けて積極的に活用されたい。

以下に、コーディネート業務を活用した取り組みイメージを例示する。これらはあくまで例示であり、事業者の創意工夫による提案を期待する。

例）

① 魅力ある住環境に向けた取り組み
・事業用住宅にコンセプトを設定
・共用空間の計画に入居希望者のニーズに合ったデザインや設備等を取り入れる
② 既存コミュニティの維持に向けた取り組み
・事業用住宅や共用空間の配置計画等を工夫して設計を行う
・共用空間に入居希望者の意向を踏まえる
③ 新たなコミュニティの形成に向けた取り組み
・イベントの企画・運営等によるきっかけづくりを行う
④ 適切な管理・運営に向けた取り組み
・管理、運営のルールづくりを入居希望者と共に行う
・入居者が事業用住宅への愛着を持てるよう、入居者自身が手を加えられる共用空間を整備

５　事業期間

事業期間は、50 年間に建設及び除却の期間を加算した期間とする。

６　事業の進め方

（１） 移転希望調査の実施

都は、入居希望者となり得る方の人数及び属性等を把握するために、添付資料２に示す範囲において移転希望調査を実施した結果を添付資料 14 として添付する。

（２） 事業予定者の募集及び選定

都は、事業用地の活用について、事業予定者を募集し、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定する。

（３） 基本協定の締結

都は、事業予定者（事業予定者が法人グループの場合は当該グループの構成員の全て）を相手方とし、事業実施に係る基本協定を締結する。事業予定者は、基本協定締結後、事業者となる。

（４） 定期借地に関する契約の締結

事業者（法人グループの場合は建物所有者。以下（８）において同じ。）は、都と定期借地権設定契約を締結し、事業用地を借り受ける。

（５） 入居希望者の募集

事業者は、自らの責任及び費用負担により、入居希望者を募集する。

（６） 事業用住宅の設計、建設等

事業者は、自らの責任及び費用負担により、入居希望者の意向を踏まえた事業用住宅の設計、建設及び関連業務を行い、令和５年３月末日までに移転者の当該施設への入居を開始させる。

（７） 事業用住宅の運営及び維持管理

事業者は、入居者との役割分担により、事業用住宅の運営及び維持管理を行う。

（８） 事業用地の返還

事業用住宅の運営期間終了後、原則として、事業者は事業用地を更地とした上で都に返還する。

７　事業スケジュール

現在、次のスケジュールを予定している。

令和３年１月頃	事業予定者の決定
令和３年度	建設工事の着工
令和４年度	しゅん工・住宅への入居開始

第２　事業予定者の募集及び選定

１　基本的な考え方

（１）　都は、本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。

（２）　事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を、事業予定者（優先交渉権者）とする。

２　募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

事業者募集要項等の公表	令和２年６月 12 日（金曜日）
事業者募集要項等の説明会	令和２年６月 26 日（金曜日）
配布資料受取希望書の受付	令和２年６月 29 日（月曜日） 同月 30 日（火曜日）
事業者募集要項等への質問書の受付	同上
資格要件事前確認書の受付	令和２年７月２日（木曜日） 同月３日（金曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和２年７月 21 日（火曜日）
提案内容に関する対話申請書の受付	令和２年７月 30 日（木曜日） 同月 31 日（金曜日）
提案内容に関する対話の実施	令和２年８月上旬から下旬
参加表明書の受付	令和２年９月９日（水曜日） 同月 10 日（木曜日）
提案書等の受付	令和２年 10 月 19 日（月曜日）
審査委員会によるヒアリングの実施	令和２年 12 月頃
事業予定者の決定	令和３年１月頃

３　応募の手続

（１）　事業者募集要項等の配布

事業者募集要項等は、東京都都市整備局ホームページ（本要項末尾を参照）で令和２年６月 12 日（金曜日）から閲覧及びダウンロードができる。また、受付窓口（本要項末尾を参照）にて令和２年６月 15 日(月曜日)から配布する。窓口での配布は平日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとし、事前連絡の上、指定した時間とする。メール及び郵送による配布は行わない。

なお、事業者募集要項等とは、事業者募集要項、契約条件書（別紙１）、審査基準（別紙２）、提案様式集（別紙３）、資料集（別添資料）を指す。

（２） 事業者募集要項等の説明会

応募希望の法人を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する予定である。ただし、今後の状況により、開催方法を変更することがある。

① 日　　時： 令和２年６月 26 日（金曜日）午後３時 15 分から午後４時 45 分まで

② 場　　所： 東京都庁第二本庁舎 31 階 特別会議室 24

③ 参 加 者： 本事業に参加を希望する法人から各１名までとする。

④ 申込方法： 提案様式集（別紙３）の「事業者募集要項説明会参加申込書」（様式Ａ）に所要の事項を記入し、令和２年６月 23 日（火曜日）午後４時までに、電子メールにて受付窓口に送信すること。(参加申込書は添付ファイルとする。内容を記載する電子媒体の使用ソフトはマイクロソフト社の Word2010 以前のバージョンとする。)

（３） 配布資料の受取

① 本事業への参加を希望する法人は、都から以下の資料を配布資料として受け取ることができる。ただし、配布資料に関する質問は受け付けない。

・都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区及び関原地区）に関する移転希望調査に係る電子データ

② 配布資料の受取を希望する者は、提案様式集（別紙３）の「配布資料受取希望書」（様式Ｂ）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口に連絡し受付日時を調整した上で、③の受付期間内に受付窓口へ持参すること。部数は正本１部、副本１部（いずれも押印のこと。）とする。

③ 受付期間は令和２年６月 29 日（月曜日）及び 30 日（火曜日）とし、受付時間は平日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとする。

（４） 事業者募集要項等への質問

① 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、提案様式集（別紙３）の「事業者募集要項等質問書」（様式Ｃ又はＤ）に所要の事項を記入し、⑤に定める受付期間内に受付窓口にメール（添付ファイル）により送付するものとする。または、受付窓口に持参してもよい。電話での受付は行わない。

② 質問は、法人グループで応募を予定している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出すること。

③ 使用するソフトは、マイクロソフト社の Excel2010 以前のバージョンとする。

④ 受付窓口に持参する場合は、記入した様式を印刷したもの及びその内容を記録した電子媒体（CD 又は DVD）をそれぞれ１部ずつ提出すること。

⑤ 受付期間は令和２年６月 29 日（月曜日）及び 30 日（火曜日）とし、電子メールは、最終日の午後４時までに必着とする。持参の場合は、平日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとし、事前連絡の上で指定した時間とする。

（５） 事業者募集要項等への質問の回答

受け付けた質問に対する回答は、東京都都市整備局ホームページで、令和２年７月 21 日（火

曜日）から閲覧及びダウンロードすることができる。

なお、回答に当たっては、質問を行った法人の名称等は公表しない。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

（６） 資格要件事前確認書の受付

① 応募希望の法人で【第２　４】事業応募の参加資格要件を満たすことの事前確認を希望する法人は、提案様式集（別紙３）の「資格要件事前確認書」（様式Ｅ）に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、事前に受付窓口に連絡し、受付日時を調整した上で、受付窓口に持参すること。

なお、事前確認の対象は、資格要件事前確認書に示す要件のみとする。

② 受付期間： 令和２年７月２日（木曜日）及び３日（金曜日）
平日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとする。

③ 事前確認の結果は、令和２年７月中旬に個別に通知する。

（７） 提案内容に関する対話の実施

① 必要に応じて、予定している提案の内容が、都が付している要件を満たしているか否かについて、あらかじめ確認することを目的に対話を実施する。

② 都との対話を希望する者は、提案様式集（別紙３）の「提案内容に関する対話申請書」（様式Ｆ又はG）及び「対話事前質問書」（様式Ｈ又はＩ）に所定の事項を記入し、④の受付期間内に受付窓口に電子メール（添付ファイル）により送信するものとする。電話での受付は行わない。

③ 対話事前質問書の作成に当たる使用ソフトはマイクロソフト社の Word2010 以前のバージョンとする。

④ 受付期間は令和２年７月 30 日（木曜日）及び 31 日（金曜日）とし、電子メールは、最終日の午後４時までに必着とする。

⑤ 対話の実施は、令和２年８月上旬から下旬までを予定する。日程の希望については、先に対話申請書を受け付けた者を優先する。

なお、対話の回数は、各法人又は法人グループにつき１回とする。

⑥ 対話の内容について、都は守秘義務を遵守する。ただし、広く周知する必要があると都が判断した場合は、当該対話を実施した者と協議の上、公表する。

（８） 参加表明書の受付

① 事業応募希望の法人は、提案様式集（別紙３）の「参加表明書」（様式 01）に所要の事項を記入し、必要書類を添付して、事前に受付窓口に連絡し、受付日時を調整した上で、③の受付期間内に受付窓口に持参すること。部数は正本１部とする。なお、法人グループの場合は、全ての構成員の資料を代表者がとりまとめ、提出すること。

② 参加表明書の提出は、提案書提出の必要要件とする。ただし、提案書の提出を義務付けるものではない。なお、参加表明書を提出した法人名等は公表しない。

③ 受付期間は令和２年９月９日（水曜日）及び 10 日（木曜日）とし、受付時間は、平日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとする。

④　参加表明書の提出後に辞退する場合は、速やかに提案様式集（別紙３）の「応募参加辞退届」（様式 06）を提出すること。なお、提出資料は返却しない。

⑤　受付後、参加資格の有無を確認し、令和２年９月末までに応募者（法人グループの場合は、代表法人）に参加資格の有無について確認結果を通知する。なお、参加資格が無しの結果の者に対しては、その理由を付して通知する。

（９）提案書等の提出

①　事業応募者は、提案様式集（別紙３）の様式 07 から様式 29 までに定める提案書等（以下「提案書等」という。）を令和２年 10 月 19 日（月曜日）に受付窓口に持参すること。受付時間は午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時までとし、事前連絡の上で指定した時間とする。

②　提案書等の提出部数は 15 部とする。また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD 又は DVD）も２部提出すること。提案書等の作成に当たる使用ソフトは、マイクロソフト社の Word2010 以前のバージョン及び Excel2010 以前のバージョンとする。

４　事業応募の参加資格要件

（１）基本的要件

事業応募者は、事業用地を都から借り受け、【第１　４】に示す施設を整備し、50 年間安定して事業を遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する単独の法人又は法人グループとする。なお、多様な提案ができる異業種のコンソーシアムを期待する。

（２）事業応募者の構成

①　事業応募者は、単独の法人又は法人グループとする。法人グループにより応募する場合は、代表法人を定め、当該代表法人が応募すること。

②　事業応募者の構成員のいずれかが、本事業についての他の事業応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複して参加してはならない。

③　施設の一部の運営等を他の者に委ねる場合は、自らの責任で運営主体を選定し、施設整備の内容及び条件について事前に事業者間で協議を行い、合意の上で参加すること。

（３）資格要件

事業応募者の構成員に次の①から④までの資格要件を満たす法人が含まれていなければならない。

①　コーディネート業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ｱ)　過去 10 年間にマンション建替やコレクティブハウス事業、共同建替事業など住民参加のうえ実施した事業の経験があること。

②　建物等の設計・工事監理業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ｱ)　建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(ｲ)　過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の設計・工事監理実績があること。

③　建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ｱ)　建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第３条第１項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(ｲ)　過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の施工実績があること。

④　不動産賃貸業及び不動産管理業を営み、その営業年数が 10 年以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

（４）　事業応募者の構成員としての制限

①　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当しないこと。

②　東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成 18 年４月１日付 17 財経第 1543 号）に定める指名停止期間中でないこと。

③　経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第１項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第１項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

④　直近１年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

⑤　暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

⑥　東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和 62 年１月 14 日付 61 財経庶第 922 号）第５条第１項に基づく排除措置期間中の者でないこと。

⑦　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第８条第２項第１号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

⑧　本事業に関するアドバイザリー業務等の関与者（注１）に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。）していないこと又は人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

（注１）本事業に係るアドバイザリー業務等の関与者

・ランドブレイン株式会社（東京都千代田区）
・シリウス総合法律事務所（東京都千代田区）
・株式会社 UR リンケージ（東京都江東区）
・ハートーク法律会計事務所（東京都千代田区）

（５）　参加資格要件確認の基準日

①　参加表明書等の受付時点とする。

②　参加表明書等の受付から基本協定締結までの期間に、事業応募者又は事業応募者の構成員が前項（４）に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が法人グループの場合で、代表法人以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、都が指定する期間内に都の承諾を受けた場合には、この限りではない。

５　提案審査に関する事項

（１）　審査体制

事業応募者から提出された提案書等については、審査基準（別紙２）に従い、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の審査を経て、最優秀提案応募者及び次点を選定する。

なお、審査委員会は、次の７名で構成される予定である。

委　員　　市古　太郎（東京都立大学　都市環境学部　都市政策科学科　教授）
委　員　　大野木　孝之（大野木総合会計事務所 代表　公認会計士、税理士）
委　員　　定行　まり子（日本女子大学　家政学部　住居学科　教授）
委　員　　須賀　由紀子（実践女子大学　生活科学部　現代生活学科　教授）
委　員　　中井　祐（東京大学大学院工学系研究科　社会基盤学専攻 教授）
委　員　　前田　博（渥美坂井法律事務所　弁護士）
委　員　　吉村　真行（株式会社吉村総合計画鑑定　代表取締役社長　不動産鑑定士）

（五十音順、敬称略）

（２）　審査方法

審査は、原則として提出書類に基づいて行い、事業全体について、価格以外の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

①　提案書等については審査基準（別紙２）に従い、適格審査及び提案内容の審査を行う。
②　適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とする。
③　審査項目の評定の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。
④　都は、審査委員会の審査結果に基づき、事業予定者（優先交渉権者）及び次点（次順位交渉権者）を決定する。
⑤　提案書等の受付後、事業応募者に対して、審査委員会によるヒアリングを行う。

（３）　審査項目

審査項目は審査基準（別紙２）によるが、主な審査項目を以下に示す。

①　参加資格要件の審査
②　基本的事項の適格審査
③　提案内容の審査
　(ｱ)　事業の企画・計画内容の評価
　　a　魅力ある住環境の形成
　　b　コミュニティの維持と形成
　　c　上記ａ及びｂの機能を維持し続けるための適切な管理・運営
　　d　ａからｃについて入居希望者の希望を聞き取りするコーディネート業務手法
　　e　その他の提案
　(ｲ)　事業の運営・経営的な評価
　　a　事業実施体制
　　b　事業収支計画、運営計画
④　貸付料の審査

⑤　総合的な評価

６　審査結果の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、今後のスケジュール等）について、東京都都市整備局ホームページにて公表する。

７　その他

（１）　応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。

（２）　提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めない。

（３）　提出した提案書等は返却しない。

（４）　提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。

（５）　同一の事業応募者が提出できる提案書等は１案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。

（６）　事業応募者は、提案に当たり、審査委員、審査委員が属する団体及び本事業に係るアドバイザリー業務等の関与者と本事業に関して接触しないこと。

（７）　本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるところによる。

（８）　応募図書の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属するが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、協議の上、都はこれを無償で使用できるものとする。

（９）　都が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

第３　提案に関する条件

１　立地条件

（１）所在地（住居表示）：東京都足立区関原一丁目４番（添付資料１参照）
（２）活用都有地面積：683.08 ㎡
（３）用　途　地　域：準工業地域
（４）指 定 建 蔽 率：80％
（５）指 定 容 積 率：200％、300％
（６）日　影　規　制：5－3 時間（測定高さ 4.0m）
（７）高　度　地　区：第三種高度地区
（８）その他地域地区：防火地域、準防火地域
（９）防　火　指　定：新たな防火規制区域（東京都建築安全条例第７条の３）
（10）地 域 等 の 指 定：関原一丁目地区防災街区整備地区計画

２　事業計画及び管理・運営に関する条件

（１）【第１　３】及び【第１　４】を踏まえた提案内容とする。

（２）防災都市づくり推進計画（2016 年（平成 28）３月改定）に基づき都又は足立区が施行する事業と協力する。

（３）都は、事業用地を定期借地により提供する。

（４）事業者は、【第１　４】で整備する事業用住宅の全部又は一部の住戸を【第１　３（３)】移転対象者の移転先としてあらかじめ位置付ける（以下「事業用住戸」という。)。事業用住戸の戸数は、５戸以上とする。

（５）（４）で求める事業用住宅は、下表に示す①から③までの住戸タイプによるものとし、それぞれの戸数配分は事業者提案とする。

住戸タイプ	基準床面積（注１）	家賃等設定額（注２）
①一人世帯向け	専用床面積　25 ㎡以上	６．５万円/月 程度
②二人世帯向け	専用床面積　30 ㎡以上	７万円/月 程度
③三～四人世帯向け	専用床面積　50 ㎡以上	10 万円/月 程度

※　専用床面積とは、住戸の外壁及び界壁の中心線で囲まれた部分を指す。ただし、メーターボックスの面積は含まない。
※　各専用部分に、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。
（注１）コミュニティ用空間の充足を促進するため、十分な共用空間を計画した場合、共用化した機能・設備に相当する面積を減じた面積が個室部分で確保されている場合は基準床面積によらないことができる。

（注２）家賃等設定額には共益費や管理費等を含めるものとする。

（６） 提案に当たっては、以下の条件を満たすこと。

① 添付資料 14 等を参考にし、【第１　３（３）】移転対象者の移転先に対するニーズを想定した上で、住宅の階数、戸数、住戸面積、家賃等について図面等を用いて具体的に提案すること。

② 関係法令を遵守するとともに、周辺環境に配慮した計画とすること。

③ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成 11 年法律第 81 号)に基づく性能表示を行うこと。等級は、添付資料 13 に示す。

④ 事業期間中に継続的に魅力的な移転先を管理運営することが可能であることを示す運営体制及び収支試算書を提案すること。

３　関係法令等

事業に関係する主な法令等は次に示すとおりである。その他関係する法令等についても遵守すること。

・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
・有線電気通信法（昭和 28 年法律第 96 号）
・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
・エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
・住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
・都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）
・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
・土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
・景観法（平成 16 年法律第 110 号）
・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
・東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
・東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
・東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
・火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
・東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例　（昭和 53 年東京都条例第 64 号）
・東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）
・東京都安全安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）

・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）
・高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）
・東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）
・足立区に係る沿道地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和 62 年足立区条例第 19 号）
・足立区に係る防災街区整備地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 （平成 17 年足立区条例第 59 号）
・足立区沿道区域指定基準条例（昭和 54 年足立区条例第 34 号）
・足立区環境基本条例（平成 11 年足立区条例第 31 号）
・足立区管理通路条例（平成 13 年足立区条例第 26 号）
・足立区景観条例（平成 21 年 足立区条例第 24 号）
・足立区建築協定条例（昭和 50 年足立区条例第 30 号）
・足立区集合住宅の建築及び管理に関する条例（平成 30 年足立区条例第 15 号）
・足立区住宅基本条例（平成６年 足立区条例第 22 号）
・足立区生活環境の保全に関する条例（平成 24 年 足立区条例第 39 号）
・足立区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成 11 年足立区条例第 38 号）
・足立区ユニバーサルデザインのまちづくり条例（平成 24 年足立区条例第 43 号）
・足立区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整条例(昭和 54 年条例第 7 号)
・その他、本事業に関係する法令等

第４　事業実施条件

１　事業の業務範囲

（１）　事業者の業務内容

事業者は、防災都市づくり推進計画に基づき都又は足立区が施行する事業に関する情報提供などの支援の下、以下の業務を実施する。

①　事業者は、自己の提案に基づき、入居希望者の希望の聞き取りを行いその結果を踏まえ、事業用地の事前調査、企画、設計、建設及び関連業務を行う。

②　事業者は、令和３年度に着工し、令和４年度内にしゅん工及び移転者の入居を開始すること。

③　事業者は、事業用住戸に、【第１　３（３)】移転対象者と賃貸借契約を締結して入居させる。

なお、最低限必要な戸数及び住戸のタイプは、【第３　２（４）及び（５)】に示したとおりとする。

④　事業者は、入居者の募集方法等について、都及び足立区と協議し承認を得た上で、入居者の募集を行う。

⑤　事業者は、入居者との役割分担により、事業用住宅の維持管理業務、修繕業務及び運営業務を行う。

⑥　事業用住戸に空きが生じた場合、事業者は【第１　３（３)】移転対象者の入居希望を確認するなど、入居者募集のための措置を講じたにもかかわらず、１か月以上移転対象者の入居希望がない場合は、移転対象者以外の入居者を募ることができる。

なお、入居開始当初においては、入居開始日から１か月以上、移転対象者に対し入居者を募ったにもかかわらず入居希望がない場合は､移転対象者以外の入居者を募ることができる。

ただし、事業期間の全期間にわたり【第１　３（３)】移転対象者の移転先となる住戸を、一定数確保するための配慮を行うこと。

⑦　事業者は、【第１　３（３)】移転対象者の移転を支援するため、入居希望者に対し、希望に応じて移転元の土地等の買取り又は第三者への売却に向けた売却先のあっせん、手続等の支援を行う。

⑧　事業期間終了後、事業者は事業用地を、自らの費用で更地（地上及び地下の構造物を撤去し、整地した状態とする。）に原状回復した上で、都に返還する。詳細は、契約条件書（別紙１）による。

（２）　事業者が負担する費用

事業を遂行するために必要となる費用は、事業者がその全額を負担することを原則とする。

なお、整備する住宅の全部又は一部の住戸を、都及び足立区が作成する社会資本整備総合整備計画及び住宅市街地整備計画（西新井駅西口周辺地区）における都市再生住宅等とし、同計画に基づいて実施する住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）に伴い住宅等を失うことにより住宅等に困窮することとなる者を入居させる場合に限り、添付資料 15 のとおり、設計費、建設費及び家賃対策について、費用の一部を都が補助することができる。

２　契約に関する条件

（１）　基本協定の締結

①　事業予定者は､都と業務内容に関して協議を行い､この結果に基づき基本協定を締結する。

②　基本協定には、施設の整備、管理、運営等に関する規定等が含まれる。

③　事業予定者は、基本協定締結までの間、次の場合に限り、構成員の変更を都に申請することができる。ただし、事業予定者に選定されなかった事業応募者の構成員であった者を新たな構成員として加えることは認めない。

(ｱ)　事業予定者が法人グループの場合で、代表者以外の構成員が【第２　４（４)】の制限（｢事業応募者」とあるのは「事業予定者」と読み替えて適用する。以下同様とする。）に抵触した場合において、当該構成員を除外した残りの構成員により、又は当該構成員に替えて同制限に抵触していない新たな構成員を追加することにより【第２　４（３)】の資格要件を満たし、かつ、提案内容の同一性が損なわれないとき。

④　前記③の規定による申請があった場合は、都は審査基準（別紙２）に基づき審査委員会による審査を経て、構成員の変更を承諾することができる。なお、変更を承諾した場合は速やかに公表する。

⑤　次の場合には、都は次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。

(ｱ)　当初の事業予定者との基本協定の協議が調わない場合

(ｲ)　基本協定締結までの間に、当初の事業予定者の構成員が【第２　４（４)】の制限に抵触した場合（ただし、③（ア）に該当し、上記④の規定による都の承諾を受けた場合を除く。）

(ｳ)　当初の事業予定者との基本協定締結後、着工までの間に基本協定が解除となった場合

⑥　基本協定の契約条件については、契約条件書（別紙１）に示す。

（２）　土地貸付けの条件

①　都と事業者（法人グループの場合は建物所有者）との間で借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 22 条に定める定期借地権設定契約を締結する。詳細は、契約条件書（別紙１）に示す。

②　借地権利は、賃借権とする。

③　貸付面積は、683.08 ㎡とする。

④　貸付期間は、50 年間に建設及び除却の期間を加算した期間とする。

なお、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はない。また、事業者は、借地借家法第 13 条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

⑤　貸付料及び保証金

(ｱ)　貸付料は、次に掲げる基準価格以上であることを条件に事業者の提案した金額とし、保証金はその 30 月分とする。

貸付料の基準月額：106,000 円

(ｲ)　貸付料の改定については、契約条件書（別紙１）に定める方式による。

(ｳ)　定期借地契約終了時には、定期借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

第５　事業実施に関わるリスク・責任等の分担

１　企画、設計、建設に関わるリスク・責任等の分担

（１）　事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。

（２）　計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負う。

（３）　法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。

（４）　事業者の提案した企画及び設計内容は、都の承諾なしに事業者の事由によって変更することはできない。

２　土地貸付に係るリスク・責任等の分担

（１）　定期借地権を設定した都有地における直接の土地借主は事業者であり、都に対する貸付料の支払をはじめとする土地借主としての義務等は、事業者が責任を負う。

（２）　定期借地権を設定した都有地において、定期借地権設定契約終了時に土地を更地とする義務は、事業者が負う。

３　賃貸住宅の運営及び維持管理に係るリスク・責任等の分担

賃貸住宅の運営及び維持管理については、修繕等も含め事業者が責任を負う。

受付窓口

東京都 都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課 街路沿道整備担当：中村、井上、小川
住 所 ：東京都新宿区西新宿二丁目８番１号 第二本庁舎 11 階中央
ＴＥＬ：03-5320-5146（内線 31-288）
電子メールアドレス：S0000357(at)section.metro.tokyo.jp
※(at)を@に変えて送信してください。
事業 HP アドレス：http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/sokushin/itensaki.html