

新砂土地区画整理事業

第2街区保留地の
売却募集要領

平成25年11月

東京都

このたび東京都は、新砂土地区画整理事業のまちづくり計画にふさわしい土地利用を目指す事業者を広く公募し、競争入札によって保留地を売却します。
多数の事業者の応募をお待ちしております。

目 次

はじめに	21世紀のまち新砂	
1	新砂地区の位置	1
2	まちづくりのビジョンと立地条件	1
第1章	売却対象地の概要	
1	物件の表示	2
2	接道条件	2
3	供給、処理施設の整備状況	3
4	都市計画の概要	3
5	土地利用に関する売却条件	4
6	土地の状況等	4
第2章	売却の手続き	
1	総則	5
2	売却手続きの概要	5
3	売却手順	6
4	応募と登録	7
5	質問と回答	8
6	入札参加の申込み	9
7	入札参加者の決定	10
8	入札と落札者の決定	10
9	売買契約締結の手続き	11
10	売買代金の納付と土地の引渡し	12
11	登記	13
第3章	公租公課・その他	
1	売却対象地にかかる公租公課	14
2	その他	14

添付様式等 様式1～様式6・契約書書式
新砂地区第2街区明細図

◆お問合せ◆

東京都第一区画整理事務所管理課調査清算係
〒135-0016 東京都江東区東陽7-3-5
TEL 03-5632-1503 Fax 03-5632-1568

はじめに 21世紀のまち新砂

(新砂土地区画整理事業保留地の売却にあたって)

1 新砂地区の位置

新砂地区は、江東区の中央部から東寄りの、江東区新砂二丁目及び三丁目の各一部にまたがる、施行面積約 31ha の区域で、地下鉄東京メトロ東西線「南砂町」駅前の南側一帯に位置します。(下記、新砂地区航空写真参照)

2 まちづくりのビジョンと立地条件

新砂土地区画整理事業については、幹線道路・区画道路・公園等の都市基盤を整備し、商業・業務・居住・医療等の諸機能が配置された複合市街地へ都市機能を更新させ、活力ある新しいまちを創造することを目的に、平成 16 年度に換地処分を完了しました。

* 換地処分とは、土地区画整理法(以下「法」という)第 103 条第 1 項及び第 2 項の規定により、換地計画に係る区域の全部について、建物等の移転や道路・公園等の整備工事が完了した後、換地計画において定められた土地、保留地などの地番、地積等の事項を確定し、各権利者に通知することをいいます。

本地区内は、「放射第 16 号線」が東西に横断しており、その西端部先は永代通りとなって、隣接区である中央区から千代田区へと直線的に結ばれ、地区北側沿いを走る東京メトロ東西線とあいまって、都心部へのアクセスは良好です。

また、今回の売却予定地を含む当地区北西部は、商業エリアとして位置づけられており、商業・業務等の施設整備が進むことにより、このまちのにぎわいを更に高めていくものと期待されます。



第1章 売却対象地の概要

1 物件の表示

(1) 売却対象地

土地（保留地）	名 称	第2街区保留地
	保留地符号	保2-1
	面 積	2,461.87㎡
	地目／現況	宅地
	形 状	整形（長方形）
	最低売却価額 （予定価格）	738,256,784 円

(2) 所 在 地 江東区新砂三丁目3番5

(3) 土地所有者 東 京 都

(4) 交 通 地下鉄東京メトロ東西線「南砂町」駅東口 駅前

(5) 近隣の状況 売却対象地は、南砂町駅の東口の南側にあり、公園やマンションに囲まれた良好な環境にあり、質の高い業務ビルの建設が可能な平坦な街区にあります。

【売却対象地について】

売却対象地は「保留地」です。これは、法第96条第2項の規定により土地区画整理事業の費用に充てるため、事業施行者が一定の土地を換地として定めず、留保した土地です。

購入者が保留地の売買契約を締結すると、事業施行者である東京都から、所有権を取得することになります。

2 接道条件

方角	道路名	幅員（うち歩道）	状況
南	放射第16号線	30m（5.0m×2）	接道部分 約43m

3 供給、処理施設の整備状況

道路名	上水	下水	電気	ガス	電話
放射第 16 号線 (位置)	整備済 (歩道)	整備済 (歩道)	CCBox 整備済 (歩道)	整備済 (歩道)	CCBox 整備済 (歩道)

供給、処理施設の敷地内への引き込みは、保留地購入者が行うこととなります。

4 都市計画の概要

ここでは、都市計画の概要を記載しますが、詳細については都市計画図書等により別途確認して下さい。

(1) 用途地域等指定

- | | |
|--------|------|
| ① 用途地域 | 商業地域 |
| ② 防火指定 | 防火地域 |
| ③ 建ぺい率 | 80% |
| ④ 容積率 | 400% |

(2) 地区計画等

東京都市計画新砂地区地区計画（平成 10 年 10 月 7 日 江東区告示第 243 号）に定める方針や地区整備計画に基づく土地利用を行う必要があります。

地区計画では、建築物の用途の制限や壁面の位置の制限（放射第 16 号線沿いは道路境界より 3 m）等があります。また、その他、開発に係る主な条例には次のものがあります。

- 江東区みどりの条例（平成 11 年 12 月 16 日 江東区条例第 36 号）
- 江東区都市景観条例（平成 20 年 12 月 15 日 江東区条例第 34 号）

施設の建築に当たっては、事前に江東区への協議が必要となりますので、詳細は江東区役所都市整備部都市計画課（03-3647-9454）にお問い合わせ下さい。

(3) 市街地開発事業の都市計画

東京都市計画事業新砂土地区画整理事業（平成 8 年 4 月 8 日 東京都告示第 437 号）

- | | |
|----------|---------------------|
| ① 施行面積 | 約 31.2 ha |
| ② 施行者の名称 | 東京都 |
| ③ 施行地区 | 江東区新砂二丁目及び三丁目の各一部 |
| ④ 事業施行期間 | 平成 9 年度から平成 26 年度まで |

⑤ 地区内で整備された主な公共施設

ア 道路	幹線道路	放射第 16 号線	幅員 30m	延長	893m
		環状第 4 号線	幅員 25m	延長	96m
	区画道路等	区画道路	幅員 8~12m	総延長	2,037m
		交通広場	1 箇所	面積	3,000 m ²
イ 公園		公園	3 箇所	面積計	9,498 m ²

5 土地利用に関する売却条件

売却対象地については、新砂地区地区計画において、駅前にふさわしい市街地の形成を図り、商業・業務等の合理的な土地利用を促進するとした商業地区に位置づけられています。このため、土地利用にあたっては、地区計画の主旨を踏まえ、商業・業務用途の施設に限るものとし、事業施行者として、共同住宅敷地及び共同住宅を含む建築物敷地等、住居系の利用を認めないこととします。

また、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する利用についても認めないこととします。

6 土地の状況等

(1) 土壌汚染

売却対象地は、「土壌汚染対策法」及び「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に準じ、平成 10 年 6 月から平成 25 年 1 月までの間に計画地盤高 - 5 m まで土壌調査を行い、10m メッシュ調査地点 24 箇所のうち 22 箇所で基準値を超える汚染土が検出されました。詳細については、8 頁「5 質問及び回答」の方法により、東京都第一区画整理事務所にお問合せください。

また、売却対象地の土砂を掘削搬出する場合には、その土砂を適正に処理する必要があるため、東京都は、前出「最低売却価額」について、計画地盤高 - 3 m までの汚染土壌を除却し、清浄土にて埋め戻す費用相当を、減価して設定しています。

なお、東京都が調査を行っていない部分も含め、建築工事等で汚染土壌を除却等処理する場合の費用については、購入者の負担となります。

(2) 地中残存物

土地区画整理事業に伴う造成工事により、東京都が存在を確認したものについては、撤去しています。ただし、埋立に由来しない地中残存物がある可能性があります。

なお、建築工事等で地中残存物を撤去する場合の費用については、購入者の負担となります。

第2章 売却の手続き

1 総則

東京都市計画事業新砂土地区画整理事業における第2街区の保留地の売却は、この「新砂土地区画整理事業第2街区保留地の売却募集要領」に基づき実施するものとし、同募集要領の内容について承諾のうえ入札に参加していただきます。

2 売却手続きの概要

(1) 応募の受付

保留地の購入を希望する事業者は、定められた応募期間内に、登録申込書とともに会社概要等の書類を提出していただきます。提出された書類について審査のうえ、登録者を決定します。登録者は今回の土地売買に関し、質問書の提出ができます。回答は全登録者に対し行います。

(2) 入札参加の申込み

保留地の購入を希望する事業者は、入札参加の申し込みをしていただきます。申し込みの資格として、「(1) 応募の受付」で登録されていることが必要です。申し込みに際しては、入札参加申込書とともに土地利用・建物建設計画等の書類を提出していただきます。

(3) 入札参加者の決定と入札

提出を受けた書類によって審査のうえ、入札参加者を決定し、保留地の売却価格について競争入札を行います。入札の結果、予定価格を下回らずに最高価格で入札した者を落札者とし、「保留地売却決定通知書」を発行します。

(4) 売買契約の締結

契約保証金をお支払いいただいたうえ、平成26年3月上旬までに、売買契約を締結していただきます。

(5) 売買代金の納付

売買契約書で指定する日までに、売買代金総額から契約保証金を差し引いた全額をお支払いいただきます。納付期限は、平成26年3月下旬を予定しています。

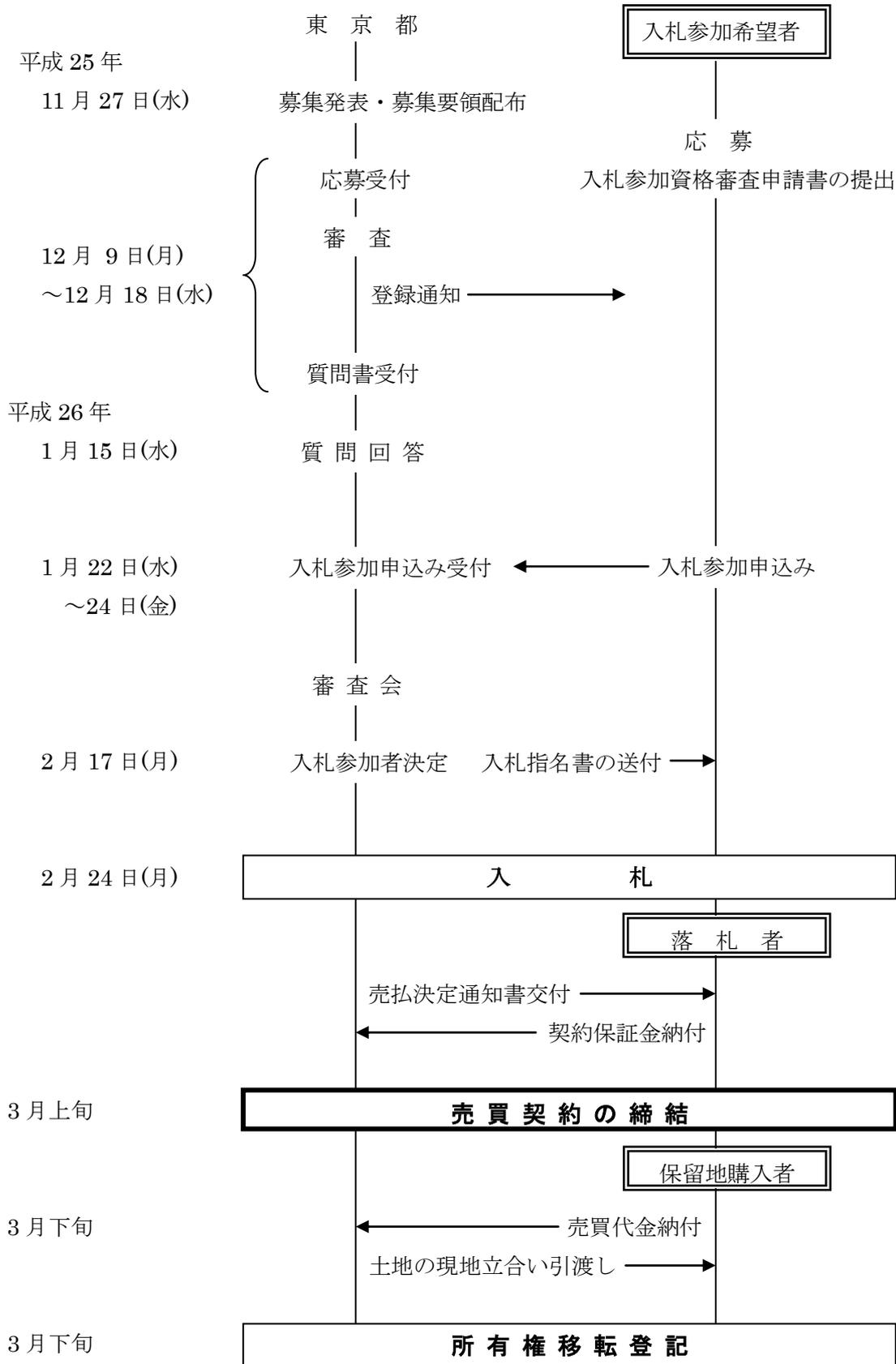
(6) 保留地の引渡し

保留地は、売買代金全額の納付完了日をもって引渡しがあったものとし、境界標の確認を現地立合いのもとに行います。

(7) 所有権移転と登記

保留地の売買による所有権移転の時期は、購入者が売買代金を完納したときとし、その後、東京都が所有権移転登記手続きを行います。

3 売却手順（予定）



4 応募と登録

(1) 応募資格

以下の①、②、③の条件のすべてを満たす事業者が、応募できます。

① 次の欠格事由に該当しない者であること

ア 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者

イ 会社更生、破産、民事再生その他これに準ずる申請をした者又は申立てを受けた者

ウ 申込み前1年の間の入札において、公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

エ 成年被後見人、被保佐人、若しくは不動産の売買契約を締結する能力等を有しない被補助人又は破産者で復権を得ない者

オ 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及びその役職員又は構成員

カ 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5号に規定する指定暴力団等及びその役職員又は構成員

キ オ、カに掲げる者から委託を受けた者及びオ、カに掲げる者の関係団体

② 保留地の売買契約を確実に履行し、開発を遂行すると認めるに足る実績、資力及び信用を有していること

③ 地区計画等の都市計画に適合した土地利用及び建物建築計画による開発構想を有していること

(2) 応募に必要な書類

	項目	内容	部数
1	登録申込書	(様式1)	各1部
2	入札参加資格審査申請書	(様式2)	
3	納税証明書等 (最近3ヶ年分)	公租公課を滞納していないことが判断できる書類(納税証明書・その4)	
4	法人概要 ②,③については 最近3ヶ年分	①会社概要のパンフレット・事業実績等 ②財務諸表記載の決算書類(連結ベース) *売上高、営業利益、経常利益、当期純利益、資産合計、負債合計、純資産合計などが記載されたもの ③税務申告書表紙税務署受付印付(写) *個人の場合は、①、③添付別表を含んだものを提出して下さい。	各2部

5	印鑑証明書	登録申込日前1ヶ月以内に発行されたもの *個人の場合は、商業登記簿謄本に代えて 住民票を提出して下さい。	各1部
6	商業登記簿謄本		
7	登記されていない ことの証明書 (個人の場合のみ)	成年後見登記制度における「登記されてい ないことの証明書」	各1部

(3) 応募期間と申込場所

期 間	平成25年12月9日(月)～平成25年12月11日(水) 午前10時から正午、午後1時から午後4時まで
申込場所	江東区東陽七丁目3番5号 東京都第一区画整理事務所 管理課調査清算係 Tel 03-5632-1503
<p>※ 応募した法人の代表役員等は、個人で応募することはできません。</p> <p>※ 郵送による応募はできません。</p> <p>※ 外国法人の応募申込みにあたっては、日本にある代理店を通じて日本語で対応できる連絡先があること、日本語で提出書類が作成されることが必要です。</p> <p>※ 代理人による応募はできません。</p> <p>※ 提出された書類の内容についてヒヤリングを行う場合があります。</p>	

(4) 登録

応募申込みがあった事業者について、審査のうえ入札参加登録者として登録した旨の通知または登録されなかった旨の通知をいたします。

登録の有効期限は、今回募集の入札参加申込みの締切日までといたします。なお、登録された後、提出書類に虚偽があった場合には、登録を取り消す場合があります。

5 質問と回答

質問及び回答の方法は、登録者を対象として次のように行います。

(1) 質問の方法

質問は必ず文書(様式3)で行うこととし、登録通知書(写)を添付して、直接持参していただくか、郵送(配達証明によること)して下さい。

なお、郵送の場合には、平成25年12月16日(月)～平成25年12月18日(水)の消印があるもののみ回答します。

期 間	平成 25 年 12 月 16 日（月）～平成 25 年 12 月 18 日（水） 午前 10 時から正午、午後 1 時から午後 4 時まで
受付先	〒135-0016 江東区東陽七丁目 3 番 5 号 東京都第一区画整理事務所 管理課調査清算係

（2）回答の方法

受け付けた質問に対し、平成 26 年 1 月 15 日(水)までに回答書を発送します。

なお、質問の内容によっては回答できない場合があります。

6 入札参加の申込み

（1）申込資格

登録者であること。

（2）申込みの単位

登録者は、単独あるいはグループで申し込みができます。

なお、登録されていない事業者は、グループの構成員になれません。

（3）グループで申し込む場合

グループで申し込む場合は、代表者名で申し込むとともに、グループの各構成者名を明らかにしていただきます。

なお、契約手続きを含め売却手続きの途中において、グループの構成者を変更することはできません。

また、1 グループの構成員となった事業者は、単独で、あるいは他のグループの構成員として重複して申し込むことはできません。

（4）入札参加の申込みに必要な書類

	項 目	内 容	部 数
1	入札参加申込書	(様式 4)	各 1 部
2	グループ構成者表	(様式 5) グループで申し込む場合必要です。	
3	登録通知書 (写)		
4	印鑑証明書 商業登記簿謄本	応募時以降に変更があった場合のみ提出して下さい。 * 個人の場合は商業登記簿謄本に代えて住民票を提出して下さい。	各 2 部
5	土地利用・ 建物建設計画	①施設の内容、建設のスケジュール表 ②建設計画図 A 3・A 4 版に統一し、様式は自由です。	

※ グループで申し込む場合は、「2 グループ構成者表」、「5 土地利用・建物建設計画」については、グループとして提出して下さい。それ以外の提出書類は、構成者ごとに提出して下さい。

また、申込み後に、提出書類の内容について質問する場合があります。

(5) 申込期間と申込場所

期 間	平成 26 年 1 月 22 日（水）～平成 26 年 1 月 24 日（金） 午前 10 時から正午、午後 1 時から午後 4 時まで
申込場所	江東区東陽七丁目 3 番 5 号 東京都第一区画整理事務所 管理課調査清算係 TEL 03-5632-1503
※ 事前に電話連絡のうえご来所願います。 ※ 郵送による申込みはできません。 ※ 代理人による申込みはできません。	

(6) 申込書類の取扱い

東京都に提出した申込書類は返却されません。

(7) 入札参加の申込みの無効

申込書類提出後、申込者が「4 応募と登録（1）応募資格①」に記載の欠格事由に該当することが判明した場合、並びに「応募資格②③」の要件に該当しないことが確認された場合には、この申込みは無効とします。

7 入札参加者の決定

申込書類を提出した登録者について、東京都市計画事業新砂土地区画整理事業保留地処分入札参加者等選定委員会の審査を経た後、入札参加者を指名します。

東京都は、指名する事業者に対しては「入札指名書」を、指名しない事業者に対しては「入札参加者として指名しない通知書」を送付します。

8 入札と落札者の決定

(1) 入札の日時と場所

日時 平成 26 年 2 月 24 日（月） 午後 2 時

場所 東京都第一区画整理事務所 入札室

(2) 入札の方法

入札参加者は、入札書に必要事項を記入のうえ、必ず登録印により記名押印し、入札指名書を添付のうえ入札していただきます。なお、入札書は入札参加者の決定後に配布します。

グループ申込みの入札者は、グループの構成員から委任された代表者名で入札することとし、入札書に「様式6 グループ申込みに伴う入札等に関する協定書」を添付し、入札書と割印したうえで入札していただきます。

なお、「様式6 グループ申込みに伴う入札等に関する協定書」記載の、土地共有持分の割合は、入札後に変更はできません。

また、入札時は、入札者ごとに入室できる人数を2名までとします。

(3) 落札者の決定

開札は、入札会場において、入札終了後、直ちに入札者全員の立会いのうえ行います。開札の結果、東京都が設定する予定価格を下回らず、且つ、最高価格で入札した者を落札者とします。

落札者になるべき価格の入札者が2者以上あった場合は、直ちに当該入札者にくじ引きをしていただいて、落札者を決定することとなります。

なお、落札者に対しては、決定後速やかに「保留地等売払決定通知書」を交付します。

(4) 入札の無効

次のいずれかに該当する場合は、当該入札者の入札を無効とします。

- ① 入札参加者の資格が無い者が入札した場合
- ② 入札書の記載事項が不明なもの、又は、記名若しくは押印の無いもの
- ③ 入札書に必要な書類の添付が無いもの
- ④ 入札書の入札金額の表示に改ざんがあった場合、又は訂正印なく訂正された場合
- ⑤ 入札参加者が2通以上の入札書により入札した場合
- ⑥ 入札参加者が同時に他の入札参加者の入札をした場合
- ⑦ 申込みの内容、申込書類に虚偽の記載がある場合
- ⑧ 入札参加者が公正な執行を妨げ、又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正な利益を得るために連合した場合

(5) その他

入札者が1人の場合、入札は行いません。

9 売買契約締結の手続き

(1) 契約保証金

落札者は、東京都が発行する納付書により、契約保証金をお支払いいただきます。

なお、契約保証金は、契約締結後は売買代金に充当されます。

① 契約保証金の額

契約保証金の額は、保留地の売買代金の100分の20以上の額とします。(百万円

未満に端数が生じた場合は、切り上げによる。)

② 契約保証金の納付期限

納付の期限は、契約締結の日までとします。

③ 契約保証金の扱い

契約保証金には利息を付しません。

また、契約保証金は保留地購入者が契約上の義務を履行しないときは、違約金として東京都に帰属します。

(2) 契約の締結

落札者は、契約保証金をお支払いのうえ、平成 26 年 3 月上旬までに保留地の土地売買契約を締結していただきます。

なお、契約手続きに要する一切の費用は、落札者の負担とします。

(3) 契約にあたっての諸条件

① 所有権の移転、権利の設定・変更

保留地の購入者は、売買契約締結日から保留地の所有権の移転登記が完了するまでの間に、売買・贈与・交換・出資等により所有権を第三者に移転し、又は地上権・質権・使用貸借若しくは賃借権のほか使用及び収益を目的とする権利を保留地に設定・変更する場合には、事前に東京都の承認を得なければなりません。

② 建設開始の義務と買戻しの特約

保留地の購入者は、土地の引渡し後 3 年以内に施設の建設を開始することとし、開始できない場合は、東京都の承認を得ることが必要です。また、これに違反した場合は、東京都が買い戻すことができることとし、買戻しの特約期間は、土地引渡しをした日から 5 年間とします。

③ 使用言語と単位

契約手続きにおいて使用する言語は日本語、通貨は円、基本単位はメートル法とします。

10 売買代金の納付と土地の引渡し

(1) 売買代金全額の納付

土地の売買代金は保留地の土地売買契約書において定める期限までに、全額を東京都が発行する納入通知書により納付していただきます。

なお、この時期お支払いしていただく納付額は、売買代金から契約保証金を差し引いた額となります。

(2) 土地の引渡し

① 土地の引渡し日

土地の売買代金の納付完了日をもって引渡しがあったものとします。

なお、土地の現地立合いの日は、平成 26 年 3 月下旬を予定しています。

②境界標

境界標を確認のうえ土地の現地引渡しを行います。

(3) 売買代金納付に係わる延滞金

保留地の購入者が、納付すべき金額を土地売買契約書で定められた期日までに納付しなかったときは、その定められた期日の翌日から納付の日までの日数に応じ、納付されなかった金額につき年1000分の146の割合で計算した延滞金を納付していただきます。

1 1 登記

保留地の売買による所有権移転登記については、購入者が売買代金を完納後、所有権移転登記手続きを行います。

登記手続きは、東京都が、保留地購入者からの「所有権移転登記請求書」の提出により、保留地購入者の囑託を受けて行います。

なお、登記に必要な費用は、保留地購入者の負担とします。

第3章 公租公課・その他

1 売却対象地にかかる公租公課

土地の売買代金の支払いを完了した日（売却対象地の引渡し日）を取得日とみなして、不動産取得税の課税の対象となります。

また、固定資産税・都市計画税が、1月1日現在の土地の所有者（土地登記簿に登録されている方）に課税されます。

【公租公課（都税）に関する問い合わせ】

公租公課（都税）に関する詳細は下記までお問い合わせ下さい。

東京都主税局総務部都税相談コーナー TEL 03-5388-2925

2 その他

- (1) 保留地購入者の責による契約の解除があった場合は、違約金の支払いのほか、保留地購入者の費用で土地を原状に回復して東京都に返還していただきます。
- (2) 東京都は、保留地購入者の責による契約の解除があった場合で、売買代金を受領しているときは、売買代金から違約金を差し引いた額を保留地購入者に返還します。ただし、この返還金には利息を付しません。
- (3) 保留地購入者は、契約締結日から保留地の所有権移転登記が完了する日までにおいて、次のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面によって東京都に届け出て下さい。
 - ① 法人の主たる事務所の所在地又は名称（個人の場合は、住所又は氏名）を変更したとき。
 - ② 法人が解散又は合併（個人の場合は、死亡）したとき。
 - ③ 東京都の承認を得て、売買・贈与・交換・出資等により所有権を第三者へ移転したとき、又は地上権・質権・使用貸借若しくは賃貸借のほか使用及び収益を目的とする権利の設定、変更、抹消を行ったとき。