

東大和市向原地区プロジェクト

事業者募集要項

平成23年7月

東京都都市整備局

< 目 次 >

第 1	事業の全体概要	2
1	事業の名称	2
2	事業用地	2
3	事業の目的	2
4	整備する施設	2
5	事業の進め方	3
7	事業スケジュール	5
第 2	事業予定者の募集及び選定	6
1	基本的な考え方	6
2	募集及び選定スケジュール	6
3	応募の手続き	6
4	応募者の資格要件	9
5	提案審査に関する事項	12
6	審査結果の概要等の公表	13
第 3	整備する施設に係る条件	14
1	立地条件	14
2	土地利用の条件	14
3	施設の整備及び管理・運営に関する条件	14
第 4	事業実施上の条件	21
1	特別目的会社の設立	21
2	基本協定の締結	21
3	特別目的会社の業務範囲	21
4	都から特別目的会社への土地貸付に関する条件	22
5	住宅の供給	23
6	住宅の引渡し後のアフターサービス	25
7	都に対する報告及び協力	25
第 5	事業実施に係るリスク・責任等の分担	26
1	都と事業者間のリスク・責任等の分担	26
2	事業者及び事業者の構成員の破綻に関するリスク・責任等の分担	26

東大和市向原地区プロジェクト

事業者募集要項

【はじめに】

- 東大和向原団地は、老朽化した既存都営住宅の建替えを完了し、約 4.5 ヘクタールの用地を創出した。本プロジェクトは、この用地を活用し、民間事業者により多摩地域にふさわしい良好なまちなみや住環境を備えた住宅市街地の形成を図るものである。
- 東京都（以下「都」という。）は、狭くて高い東京の戸建住宅の市場構造を変えるため、広さと品質を確保しながら戸建住宅の価格を引き下げる実証実験を東村山市本町地区で実施し大きな成果を挙げてきた。本プロジェクトでは、東村山市本町地区プロジェクトの成果をいかしながら、生産システムの合理化等の工夫を普及する取組を行う。
- 一方、地球温暖化対策は都政における喫緊の課題であり、都をあげてCO₂排出量抑制に取り組んでいる。このため、本プロジェクトでは、民間の創意と工夫により戸建住宅のCO₂排出量を削減する取組を行う。

第 1 事業の全体概要

1 事業の名称

東大和市向原地区プロジェクト

2 事業用地

- (1) 所在地(地名地番) : (別添資料 1 参照)
東大和市向原三丁目 818 番 1、818 番 16、867 番 7、867 番 10
東大和市向原六丁目 1 番 1、1 番 4、1 番 9 の一部、1 番 11、952 番 1、952 番 2、
1001 番 4
- (2) 面積 : 約 4.5 h a (別添資料 2 参照)

3 事業の目的

- (1) 東村山市本町地区プロジェクトの成果普及
- ア 東村山市本町地区プロジェクトの実証実験の成果を活用し、広さと質を確保しながら建物価格が市場価格より 3 割程度安い戸建住宅 (以下「成果普及住宅」という。) を供給する。
- イ 成果普及住宅以外の住宅についても、東村山市本町地区プロジェクトの実証実験の成果を活用し、価格の低減を図る。
※http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/iedukurinohiketuu.htm 参照
- ウ 定期借地権を活用し、住宅取得者の初期負担を低減する。
- (2) CO₂排出量が低い住宅の供給
- ア 低廉で、断熱性能が優れ、高効率の設備機器及び太陽光発電等再生可能エネルギー利用機器などを装備した、CO₂排出量が低い住宅 (以下「低CO₂住宅」という。) を一定割合以上供給する。
- イ 低CO₂住宅以外の住宅についても、CO₂排出量の低減を図る。
- (3) 良好なまちなみや住環境を備えた住宅市街地の形成と地域の活性化への寄与
- ア ゆとりある美しい景観のまちなみを創出する。
- イ 緑豊かな環境やオープンスペースを整備する。
- ウ 多摩の中小企業や多摩産材を活用し、地域経済の活性化に寄与する。
- エ まち全体の防災性を高め、安全安心なまちづくりを進める。

4 整備する施設

- (1) 住宅等
- ア 定期借地権付きの戸建住宅を主体として供給する。
- イ 東村山市本町地区プロジェクト実証実験の成果を活用し、建設価格を低減した住宅を供給するとともに、広さと質を確保しながら建設価格が市場価格より 3 割程度

安い成果普及住宅を一定割合以上供給する。

ウ 低廉で、断熱性能が優れ、高効率の設備機器及び太陽光発電等再生可能エネルギー利用機器などを装備した、低CO₂住宅を一定割合以上供給する。

エ 本事業用地内に居住者等のための集会施設等を整備する。

(2) 道路・緑地等

ア 事業用地内の区画道路・その他の通路（以下「道路等」という。）及び小公園・緑地（以下「緑地等」という。）を整備する。

イ 道路、公園等の整備には、電気、ガス、上下水道、電話回線などのライフライン（以下、「ライフライン」という。）の整備を含む。

5 事業の進め方

(1) 公募プロポーザルから基本協定締結まで

ア 事業への参加を希望する者は、都が実施する公募プロポーザルに提案応募する。

イ 都は、提案を審査し、最も優れた提案を行った応募者を、事業予定者として選定する。

ウ 事業予定者は、共同で事業者たる特別目的会社を設立する。

エ 都と事業者及び事業予定者構成員は、事業実施に係る基本協定を締結する。

(2) 定期借地権による土地の貸付け

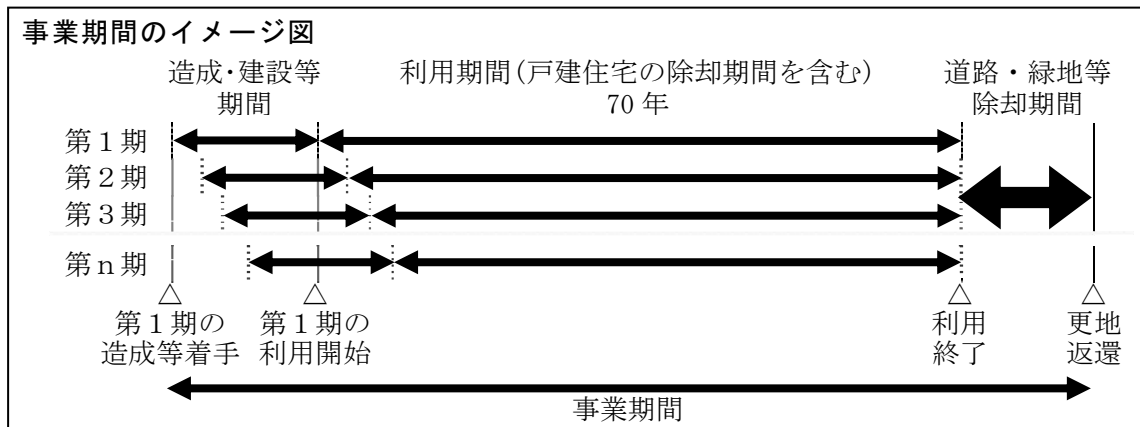
ア 都は、土地を借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権で事業者に貸し付けるものとする。その貸付期間は、70年を基本とし、道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び道路・緑地等の除却工事を加えた期間とする。

また、事業予定者の提案に基づき段階的に事業用地の貸付けが行われた場合は、最初に分譲を行った住宅の最終譲受人が利用することができる期間を70年とし、かつ契約終了時は同一となるよう契約期間を設定する。

イ 定期借地権設定契約は、事業用地内の工事に着手する以前に行う。

ウ 都からの定期借地権による土地の貸付けは、開発の段階ごとに行うことも可能とする。

なお、段階的に土地の貸付けを行った場合は、貸付開始時期が異なることとなるが、全ての土地を一括して都に返還することを求めるため、土地の貸付終了時期は同一とする。



(3) 道路・緑地等の整備及び宅地造成

ア 事業者は、道路・緑地等の整備及び宅地造成を行う。

イ 事業用地内の区画道路は、原則として市が管理を行うこととし、事業者が整備したのち負担金を支払い、利用終了時期（区画道路等除却開始前）まで東大和市（以下「市」とする。）に管理を移管する。

ウ その他の通路や緑地等は、事業者の提案により事業者又は住民が主体となって管理する。

(4) 住宅等の整備

ア 事業者は、住宅等を建設する。

イ 戸建住宅の供給は、原則として事業者の構成員たる住宅供給者（以下、「住宅供給者」という。）を売主とする転借地権付き住宅分譲によるものとし、集合住宅を供給する場合には、住宅供給者を売主とする転借地権付き住宅分譲又は賃貸によるものとする。

(5) 定期借地権の管理等

ア 住宅取得者等への宅地供給は、定期借地権の転貸方式によるものとする。

イ 事業者が住宅取得者等に定期借地権を転貸する期間は、70年を基本に、都への土地の一括更地返還のために必要な調整期間を考慮して定めるものとし、その間、事業者は、住宅取得者等から借地料を徴収の上、都に所定の借地料を納める。

ウ 事業者は、定期借地契約終了時に、原則として都に事業地内の道路・緑地等を含めた全ての土地を一括して更地で返還する。

(6) 事業の進捗管理

道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び住宅販売期間中及び販売後の各段階において、事業者は事業の進捗等に関する情報を一元的に管理し、都に報告する。

事業者は、都と事業者とが初めて定期借地契約を締結する前に、道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び住宅販売の計画書を提出し都の確認を得る。定期借地契

約の締結後、道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び住宅販売段階においては、全ての住宅販売が終了するまでの間、四半期ごとに道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び住宅販売進捗状況報告書を提出し、都の確認を得ること。

また、事業者は住宅取得者から初めての借地料収入が入る年度から定期借地契約終了時まで、毎年度の運営状況を年次運営状況報告書として提出し、都の確認を得ること。

道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設、住宅販売進捗状況報告書及び年次運営状況報告書の書式は、事業者と調整の上、都が別途指示する。

7 事業スケジュール

本事業は、以下のスケジュールを予定している。

提案書受付、提案審査	平成 23 年 9 月
事業予定者決定	平成 23 年 12 月頃
特別目的会社の設立と基本協定の締結	平成 24 年度
宅地造成工事着手	平成 24 年度
まちびらき（最初の住宅入居）	平成 25 年度

第2 事業予定者の募集及び選定

1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する民間企業グループを公募する。
- (2) 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応募者を、事業予定者とする。
- (3) 事業予定者は、共同で事業者たる特別目的会社を設立する。
- (4) 都と事業者及び事業予定者構成員は、事業実施に係る基本協定を締結する。

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、次表のとおりである。

事業者募集要項等の公表	平成 23 年 7 月 5 日(火)
事業者募集要項等の説明会	平成 23 年 7 月 20 日(水)
応募参加希望表明書の受付	平成 23 年 7 月 20 日(水)から 平成 23 年 7 月 27 日(水)まで
事業者募集要項等への質問受付	同上
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成 23 年 8 月 23 日(火)
資格要件事前確認書の受付	平成 23 年 8 月 23 日(火)から 平成 23 年 8 月 30 日(火)まで
提案書等の受付	平成 23 年 9 月 20 日(火)から 平成 23 年 9 月 27 日(火)まで
事業予定者の決定	平成 23 年 12 月頃

3 応募の手続き

(1) 事業者募集要項等の公表

事業者募集要項等（別紙1：事業者募集要項等一覧を参照）は、受付窓口（本要項末尾に表示）にて平成23年7月5日(火)から7月19日(火)まで配布する。配布日は平日のみとし、配布時間は、午前10時から午前12時まで及び午後1時から午後5時までの間とする。また、都市整備局ホームページ（本要項末尾に表示）に平成23年7月5日(火)から掲載する（配布資料・参考資料を除く。）。

(2) 事業者募集要項等の説明会

ア 事業者募集要項等の内容について、次の要領により説明会を開催する。説明会への参加を希望する民間事業者は、事業者募集要項等説明会参加申込書（別紙2）の様式に所要の事項を記載の上、電子メール（添付ファイル）若しくはFAXにて平成23年7月19日(火)までに、受付窓口へ送付すること。

なお、会場に余裕があれば、都合により事前に申込みできなかった者の参加も受付ける。

イ 使用するソフトはマイクロソフト社のExcel 2000以降のバージョンとする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードし使用すること。

ウ 日 時：平成23年7月20日(水) 午前10時から

エ 場 所：東京都庁第二本庁舎31階 特別会議室26

オ 対象者：本事業に参加を希望する民間事業者。(ただし、1社につき3名まで)

なお、説明会に参加した民間事業者名等は公表しない。

(3) 応募参加希望表明書の受付

ア 本事業に参加を希望する民間事業者は、応募参加希望表明書(別紙3)の様式に所要の事項を記入し、エの受付期間内に電子メール(添付ファイル)、又はFAXで受付窓口に送付すること。

イ 使用するソフトはマイクロソフト社のExcel 2000以降のバージョンとする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードし使用すること。

ウ 応募参加希望表明書の提出を応募のための要件とするものではなく、また提出した者に応募を義務付けるものでもないが、提出していない者からの質問には回答しない場合がある。

なお、応募参加希望表明書を提出した民間事業者名等は公表しない。

エ 受付期間は、平成23年7月20日(水)から7月27日(水)までとする。

(4) 事業者募集要項等への質問

ア 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、事業者募集要項等質問書(別紙4)の様式に所要の事項を記入し、下記の受付期間内に電子メール(添付ファイル)により送付、又は受付窓口へ持参すること。

イ 1件の質問に対して様式の1行を使用すること。使用するソフトはマイクロソフト社のExcel 2000以降のバージョンとする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードし使用すること。

ウ 持参する場合は、記入した様式のほか、内容を記録した電子媒体等も提出すること。

エ 受付期間は、平成23年7月20日(水)から7月27日(水)まで、午前10時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。

(5) 事業者募集要項等への質問に対する回答

ア 受け付けた質問に対する回答は、都市整備局ホームページに平成23年8月23日(火)から掲載するほか、受付窓口にて平成23年8月23日(火)から8月30日(火)まで配布する。配布時間は、午前10時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とする。回答に当たっては、質問を行った民間事業者名等は公表しない。

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

- ア 本事業に参加を希望する民間事業者で「4 応募者の資格要件」のうち、いわゆる「同等以上の能力」について事前確認を希望する者は、資格要件事前確認書（別紙5）の様式に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、受付窓口を持参すること。
- イ 持参する日時は、平成23年8月23日(火)から8月30日(火)まで、午前10時から午前12時まで及び午後1時から午後5時までの間とする。
- ウ 事前確認の結果は、平成23年9月に個別に通知する。

(7) 提案書等の受付

- ア 応募者は、提案様式集に定める提案書等（以下「提案書等」という。）をイの受付期間内に受付窓口へ持参すること。
- イ 受付期間は、平成23年9月20日(火)から9月27日(火)まで、午前10時から午前12時まで及び午後1時から午後5時までの間とする。

(8) その他

ア 費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

イ 提案書等の変更の禁止

応募者が提出した提案書等の内容の変更は認めない。

ウ 虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、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。

エ 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、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ものとする。ただし、一般の理解を容易とするため1㎡=0.3025坪として、併記すること。

オ 著作権

応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、本事業の範囲において公表・展示するとき、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。

カ 提案書等の取扱い

応募者が提出した提案書等は返却しない。

キ 資料等の取扱い

都の配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

4 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、本事業用地において、土地を一括して借り受け、道路・緑地等の整備及び定期借地権付きの住宅の供給するとともに、70 年余にわたる事業期間中安定して定期借地権の管理等を遂行できる、企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業グループとする。

(2) 応募者の構成等

ア 応募者は、複数の民間企業により構成されるグループとし、代表企業を定めること。

イ 応募者の構成員のいずれかが他の応募者の構成員として重複参加していないこと。

なお、他の応募者の構成員に資本面で関連（関係者の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしていることをいう。）し、又は人事面で関連（会社の代表者あるいは役員が関係者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいう。）している場合（以下「関連会社」という。）も重複参加に含める。

(3) 資格要件

応募者の構成員に次の資格要件を満たしている民間企業が含まれていること。

ア 住宅に関する資格要件

(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、二級建築士事務所又は木造建築士事務所のいずれかの登録を行っていること。ただし、提案内容の住宅の設計を行うことができること。

(イ) 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又は一般建設業の許可を受けていること。

(ロ) 過去 5 年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績があること、又はこれと同等程度の能力を有していると認められること（注：定期借地権付きの住宅の供給実績に限らない。住宅の企画から設計、建設及び販売を分業している企業の場合、応募者の構成員の供給実績については、関連会社の実績のうち、当該構成員の関与した部分については、その実績とみなすことも可能とする。）。

また、集合住宅を供給する場合には、提案内容と同等程度の戸数の住宅の供給実績があること（グループ全体として、この要件を満たしていればよいものとする。）。

(ハ) 宅地建物取引業法第 3 条に規定する免許を有し、過去 5 年間に不動産管理業務として提案内容と同等以上の借地料の徴収又はマンションの賃料等の徴収の実績を有していること。

イ 成果普及住宅を建設する構成員に関する資格要件

(ア) 成果普及住宅を建設する構成員のうち少なくとも 3 社以上は、多摩地域に本社、

又は過去5年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績のある多摩地域の支店若しくは営業所を有する中小企業者（中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項に規定する中小企業者（以下「中小企業者」という。））であること。ただし、関連会社はそれらの企業をまとめて1社とする。

ウ 第三者による住宅の完成保証制度の利用が可能であること。

エ 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）に基づき、保証金の供託又は保険加入を行うこと。

オ 住宅市街地開発に関する資格要件

(7) 提案内容と同等程度の住宅市街地開発の事業実績があること。

なお、住宅市街地開発とは、道路・緑地等の基盤整備、宅地造成などを含む事業を指す。

(4) 提案内容と同等程度の住宅市街地開発の設計実績があること。

(5) 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、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(4) 構成員の制限

応募者の構成員が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とする。

ただし、本制限に抵触した構成員が、応募者の代表者又は資格要件を満たす構成員として申請した者以外の者である場合で、応募者が、都が指定する期間内に当該構成員を除外するとともに、都の承諾を得て、応募及び事業実施に必要な全ての要件を満たすための手当て（出資の変更等）を行うときは、その限りでない。

なお、本制限の対象となる期間は、原則として提案書等の提出日から基本協定締結の日までとする。

ア 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。

イ 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17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 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条に基づき更正手続開始の申立てがされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に基づき再生手続開始の申立てがされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき）でないこと。

エ 最近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税を滞納していないこと。

オ 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。）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年を経過していないものの統制下にある者でないこと。

カ 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。

キ 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。

ク 次に掲げる本事業に関するアドバイザー業務の関係者に資本面で関連(関係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。)しておらず、かつ人事面で関連(会社の代表者又は役員が関係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。

※本事業に係るアドバイザー業務関係者

- ・株式会社社会空間研究所(東京都渋谷区)
- ・株式会社日本総合研究所(東京都千代田区)
- ・日本土地建物株式会社(東京都千代田区)
- ・西村あさひ法律事務所(東京都港区)
- ・富永謙建築設計事務所(東京都目黒区)
- ・河野有悟建築計画室(東京都台東区)
- ・株式会社創建(東京都千代田区)
- ・株式会社アタックス・ビジネス・コンサルティング(東京都千代田区)
- ・一般財団法人日本不動産研究所東海支社(名古屋市中区)
- ・山田・馬場法律事務所(東京都港区)
- ・森井総合鑑定株式会社(東京都中央区)

ケ 「東大和市向原地区プロジェクト審査委員会」の委員と、本事業に関して一切の接触を持たないこと。

(5) 参加資格要件確認の基準日

提案書の提出日とする。

5 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準に従い、「東大和市向原地区プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定する。都は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は、次の6名の外部有識者で構成される。

委員長 深尾 精一

委員 秋元 孝之

安藤 算浩

河野 擴

杉浦 榮

前田 博

（委員以下五十音順）

(2) 審査方法

ア 審査は、原則として提出書類に基づいて行い、住宅市街地の全体、各住宅・施設等について、建設段階のみならず管理段階の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

イ 審査は、審査基準に従い、適格審査及び提案事項の審査を行う。

ウ 適格審査で不適と評価された応募者は失格とする。

エ 提案事項に対する評点の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。

オ 提案書等の受付後、必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うこともある。

(3) 審査内容

ア 審査内容は、審査基準による。

イ 主な審査内容

(ア) 資格の適格審査

(イ) 価格の適格審査

(ウ) 基本的事項の適格審査

(エ) 提案内容の審査ポイント

○まちづくりの計画・技術的評価

- ・本計画の基本的な考え方に関する評価
- ・全体計画に関する評価
- ・モデル住宅の価格と質に関する評価
- ・設計、建設、住宅販売の工程に関する評価

○事業の運営・経営的な事項に関する評価

- ・事業全体に関する評価
- ・住宅の販売計画及びアフターサービスに関する評価

- ・多摩地域の活性化に関する評価
 - ・定期借地権、まちなみ等の管理に関する評価
 - ・施設の除却及び更地返還計画に関する評価
 - ・事業収支計画及び事業安定化方策に関する評価
 - ・提案借地料及び住宅取得者の負担額に関する評価
- 総合的な評価

6 審査結果の概要等の公表

審査結果については、その概要を公表する。

第3 整備する施設に係る条件

1 立地条件

- (1) 所在地(地名地番)：東大和市向原三丁目 818 番 1、818 番 16、867 番 7、867 番 10
東大和市向原六丁目 1 番 1、1 番 4、1 番 9 の一部、1 番 11、952 番 1、952 番 2、1001 番 4 (別添資料 1 参照)
- (2) 面積：約 4.5 h a
- (3) 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- (4) 指定建ぺい率／指定容積率：60％／150％
- (5) 防火指定：準防火地域
- (6) その他地域地区：25m 第 2 種高度地区
- (7) 日影規制：5 m：3 時間、10 m：2 時間 測定面 4 m
- (8) 地区計画：向原団地地区地区計画 (配布資料 1 参照)
- (9) ライフラインの整備状況
本事業用地及び周囲のライフラインの現況等は、配布資料 2～7 のとおりである。

2 施設の整備及び管理・運営に関する条件

- (1) 事業全体に関する条件
 - ア 「第 1 3 事業の目的」に示した事業の目的を踏まえた提案内容とすること。
 - イ 関係法令を遵守すること。
 - ウ 省資源、省エネルギーなどの環境対策に配慮すること。
 - エ 良好な住宅市街地を形成するため、美しくゆとりのあるまちなみ景観を創出すること。
 - オ 本事業用地内に居住者等のための集会施設等を提案すること。ただし、提案に当たってはあらかじめ、市と協議すること。
 - カ 大規模な震災など、防災対策に配慮すること。
- (2) 良好な住宅市街地の形成と地域の活性化に関する条件
 - ア 本事業用地全体に定められた地区計画に沿った計画とする。
 - イ 事業期間全体にわたりまちなみ景観を維持・向上するために必要となる建築協定、緑地協定等の法定の制度又はデザインガイドラインや、任意の住民憲章・住民組織や管理規約等 (以下、「まちなみルール」という。) についても提案すること。
 - ウ 原則として、戸建住宅及び集合住宅は、それぞれまとまったエリアにて整備すること。
 - エ 周辺環境に配慮すること。

- オ 既存の樹木については、有効にいかすこと。
- カ 防犯など安全安心まちづくりに配慮すること。
- キ 周辺地域を含めたコミュニティ形成に配慮し、共用スペースの活用など取組について提案すること。
- ク 本事業用地内に居住者等のための集会施設等を提案すること。単独での立地、テナント形式のどちらでもよいものとし、具体的な施設計画等については、応募者の提案とする。
- ケ 電線類の地中化を行うこと。ただし、提案に当たってはあらかじめ、関係する市及び企業と協議すること。
- コ TVアンテナの集合化等について提案すること。
- サ 多摩産材の活用は必須とし、間伐材製品・木製品（ガードフェンス、車止め、ベンチ、フラワーポット、看板など）等への活用方策について提案すること。

(3) 道路・緑地等に関する条件

- ア 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）及び東大和市みどりの保護・育成に関する条例（昭和 47 年東大和市条例第 22 号）に基づく緑化基準を含む関連法規に従い緑地の整備を行うこと。
- イ 道路・緑地等の計画については下記に配慮すること。
 - (ア) ライフラインの整備を含むものとし、各ライフラインの設計、整備費の負担割合、管理区分などについては、提案に当たりあらかじめ市及び各企業と協議すること。
 - (イ) 事業用地内の区画道路の位置付けは、都市計画法第 29 条の開発許可に基づく公共施設及び建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 42 条第 1 項第 2 号による道路を想定している。
 - (ウ) 区画道路は、通過交通対策、まちなみ等に配慮すること。
 - (エ) 道路・緑地等は、環境対策、コミュニティ形成等に配慮すること。
 - (オ) 事業用地に接する都営住宅団地内通路への道路等の接続は不可とする。
 - (カ) 北ブロック南側の公園・緑地には、事業用地との接続を想定した入口が設けられており、その他通路等の接続が可能である（別添資料 2 参照）。
- ウ 道路・緑地等の整備・管理については、以下のとおりとする。
 - (ア) 事業用地内の区画道路は、原則として市が管理を行うこととし、事業者が整備した後、事業者によって管理を市に移管すること。
なお、区画道路の提案に際しては市と事前に協議を行うこと。
 - (イ) 事業者は区画道路の管理を市に移管する場合は、市が行う区画道路の管理に対して、市と協議し決定した金額を負担することとし、引渡し時に一括して市に支払うこと。
 - (ウ) 南ブロック西側の歩道状空地について、管理の内容、管理費用の負担、他用途

への転用防止策などについて提案すること。

(エ) 住民による共有形態のその他通路等及び緑地等を提案する場合は、管理の内容、管理費用の負担、他用途への転用防止策などについて併せて提案すること。

(エ) 上記(ア)(ウ)(エ)以外の施設については、事業者の管理とすること。

(4) 戸建住宅に関する条件

ア 敷地規模 165 m²(約 50 坪)及び建物 125 m²(約 38 坪)程度の組み合わせを最頻規模として計画すること。

なお、敷地規模は 120 m²(約 36 坪)から 231 m²(約 70 坪)程度の間、建物規模は、100 m²(約 30 坪)以上で計画すること。

イ 戸建住宅の総戸数の 4 割以上は、多摩地域に本社、又は過去 5 年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績のある多摩地域の支店又は営業所を有する中小企業者の建設する住宅とすること。

ウ 各中小企業者が、複数戸以上の戸建住宅を建設する計画とすること。

エ 住宅金融支援機構のフラット 35 の技術基準に適合していること。

オ 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（劣化対策等級及び維持管理対策等級は等級 3、省エネルギー対策等級は等級 4、耐震等級（倒壊防止）及び耐震等級（損傷防止）は等級 2 以上、その他は事業者提案とする。）。

カ 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）に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」（平成 15 年 10 月東京都 第 2-2（一戸建て住宅））の規定に適合していること。

キ 再生可能エネルギーの利用（例：太陽光発電システム、太陽熱利用システムなど）等により CO₂排出量の低減を考慮すること。

ク 敷地の 15%以上の面積について、樹木、芝、植栽等による緑化を行うこと。

ケ 住宅を良好に維持するためのアフターサービス（内容、期間等）について提案すること。

コ 東京都都市整備局『地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ』を参考に、東村山市本町地区プロジェクトでの「実証実験」の成果等の合理化ノウハウを積極的に活用し、建物価格の低減を図ること。

※http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/iedukurinohiketu.htm 参照

(5) 成果普及住宅についての条件

成果普及住宅については、上記(4)による条件の他、以下の条件による。

ア 北側の事業用地約 1.8ha（以下「北ブロック」という。）に建設する住宅は、全て成果普及住宅とすること。

イ CASBEE 戸建-新築について、財団法人建築環境・省エネルギー機構から「CASBEE 戸建評価認証」（設計段階、完成入居前）を取得すること。その際、BE

EランクはAランク以上とすること。

ウ 成果普及住宅の建物価格については、同程度の広さと質を備えた住宅の市場価格よりも3割程度低い価格として、1坪当たり50.9万円（坪単価には、直接工事費、販売経費、現場管理費を含む一般管理費、各種保険料等を含む。ただし、太陽光エネルギー利用に係る整備費は除く。）以下とすること。

なお、建物価格については、平成22年9月の建設工事費デフレーター（国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーターのうち工事種別「住宅建築（木造）」をいう。以下同じ。）に対し、成果普及住宅の工事期間の中位日を含む月の建設工事費デフレーターの比に応じて、変更を行う。

(6) 低CO₂住宅についての条件

低CO₂住宅については、上記(4)のほか、以下の条件による。

ア 南側の事業用地約2.7ha（以下「南ブロック」という。）に建設する住宅は、全て低CO₂住宅とすること。ただし、集合住宅を建設する場合は、その敷地を除くものとする。

イ CASBEE戸建—新築について、財団法人建築環境・省エネルギー機構から「CASBEE戸建評価認証」（設計段階、完成入居前）を取得すること。その際、BEEランクはSランクとすること。

ウ 太陽光発電システム又は太陽熱利用システムを装備すること。太陽光発電システムは出力3.0kWを標準とし、太陽熱利用システムについてはそれと同等程度と都が認めるものを標準とする。

(7) 戸建住宅の代表例（以下「モデル住宅」という。）についての条件

建設を予定している戸建住宅については、下記の条件のもとにモデル住宅を低CO₂住宅、成果普及住宅それぞれ1タイプ以上提案すること。

ア 敷地面積165㎡（約50坪）程度の整形な土地（別添資料4の「想定敷地」によるものとする。）に、延床面積125㎡（約38坪）程度の戸建住宅を建設するものと仮定して提案すること。

イ 提案するモデル住宅について、その本体価格（販売価格ベース、消費税額を除く。）を明らかにすること。

なお、住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法は、別添資料5のとおりとする。

ウ 提案するモデル住宅について、主要な仕様・設備及び経費の内訳を明示すること。

エ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示について、取得する「表示すべき事項」及び「等級」を明示すること。

オ 提案するモデル住宅について、提案するモデル住宅ごとに、CASBEE戸建評価員によるCASBEEの簡易評価を実施すること。

カ 地耐力については、3t/㎡を想定すること。

キ 提案するモデル住宅について、良好な状態に維持するためのアフターサービス（体制・内容・期間等）、標準的な長期修繕計画（費用を含む。）を提案すること。

(8) 集合住宅の条件

集合住宅を供給する場合は、次の条件とする。

ア 住戸規模は75㎡（約23坪）以上とすること。

イ 集合住宅を建設する場合の上限の戸数は、本プロジェクトで整備する住宅の総戸数の5分の1程度までとすること。

ウ 住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく性能表示を行うこと（劣化対策等級及び維持管理対策等級は等級3、省エネルギー対策等級は等級4、耐震等級（倒壊防止）及び耐震等級（損傷防止）は等級1以上、その他は事業者提案とする。）。

エ 東京都安全・安心まちづくり条例に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」（第2-1（共同住宅））の規定に適合すること。

オ 都環境局の定める「東京都マンション環境性能表示」について、「建物の断熱性」「設備の省エネ性」「みどり」の項目は星印3つ、「建物の長寿命化」の項目は星印2つ以上の評価を取得すること。

カ 開発する全ての棟において、太陽光発電システム又は太陽熱利用システムを装備すること。装備する太陽光発電システム及び太陽熱利用システムの能力は、集合住宅の敷地において戸建住宅を供給した場合と同等程度とする。

キ 除去費用を想定し、その額に応じた解体積立金の徴収や解体積立基金の設置を提案すること。

(9) 定期借地権の設定に関する条件

ア 都と事業者との定期借地権に関する条件

(ア) 借地料の賃料月額単価は、139円/㎡以上を条件に提案すること。

(イ) 借地保証金は、提案した借地料の30ヶ月分とする。

イ 転借地権の設定に関する条件

(ア) 住宅取得者の負担する転借地料及び転借地保証金は、市場の相場、都に対する借地料及び保証金の額、定期借地権の管理に要する費用等を考慮して提案すること。

なお、転借地保証金は、都に支払う保証金以上とし、住宅取得者等の初期負担の限度に配慮して提案すること。

(イ) 転借地権利金は、道路・緑地等及び宅地造成（各々ライフラインの整備を含む。）に要する費用相当とし、住宅取得者の初期負担の限度に配慮して提案すること。

(ウ) 転借地料、転借地保証金及び転借地権利金については、全ての戸建住宅の区画で、均衡を失ないように定めること。

ウ 転借地権の管理等に関する条件

住宅取得者からの転借地料の徴収、滞納の処理、転借地保証金の保全・運用、権利

の移転の処理、期間中の建物の建替手続、契約終了時の返還手続など転借地権の管理に関する計画を提案すること。

(10) 関係法令

各関係法令を遵守すること。

- ア 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- イ 建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）
- ウ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- エ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- オ 消防法施行令（昭和 36 年自治省令第 37 号）
- カ 消防法施行規則（昭和 36 年自治省令第 6 号）
- キ 東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
- ク 東京都火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
- ケ 東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）
- コ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ス 有線電気通信法（昭和 28 年法律第 96 号）
- セ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ソ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- タ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成 6 年法律第 44 号）
- チ 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 20 号）
- ツ 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）
- テ 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）
- ト 東京都における自然保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
- ナ 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）
- ニ 東京都景観条例（平成 9 年東京都条例第 89 号）
- ヌ 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
- ネ 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）
- ノ 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）
- ハ 高齢者、身体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）
- ヒ 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 54 年東京都条例第 64 号）
- フ 東大和市地区計画区域内建築条例（平成 9 年東大和市条例第 27 号）
- ヘ 東大和市街づくり条例（平成 22 年東大和市条例第 17 号）

- ホ 東大和市みどりの保護・育成に関する条例（昭和 47 年東大和市条例第 22 号）
- マ 東大和市下水道条例（昭和 55 年東大和市条例第 29 号）
- ミ その他、本事業に係る法令等

第4 事業実施上の条件

1 特別目的会社の設立

- (1) 選定された事業予定者は、本事業の事業者となる特別目的会社を設立する。
- (2) 特別目的会社の資本金の額、事業予定者の構成員間の出資比率及び資金調達方法は応募者の提案によるが、次の事項に該当する構成員は必ず出資すること。
 - ・代表企業となる構成員。
 - ・宅地造成及び道路・緑地等の整備を行う構成員。
 - ・住宅の建設等を行う構成員（以下、「住宅建設者」という。）。ただし、成果普及住宅の建設工事のみを行う構成員は除く。
 - ・定期借地権の管理を行う構成員。
- (3) 特別目的会社は会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社とし、本事業以外の業務は行わないものとする。
- (4) 特別目的会社の株式については、都の事前承諾を得ることによって、特別目的会社に融資する金融機関等の担保権の設定を可能とする。
- (5) 特別目的会社の議決権株式は、提案に基づいた全住宅の分譲完了時まで、特別目的会社の構成員で過半数を保有する。

なお、代表企業を筆頭株主とすること。
- (6) 特別目的会社の株式は、提案に基づいた全住宅の分譲の完了後において、代表企業及び基本協定で定めた借地権管理の役割を担う特別目的会社の構成員の合計持株の比率が全体の50%を超えることを条件にして、都の事前承諾を得た場合は譲渡できるものとする。

なお、代表企業を筆頭株主とすること。
- (7) 詳細については、契約条件書に示す。

2 基本協定の締結

- (1) 都、特別目的会社及び事業予定者構成員は協議の上、基本協定を締結する。基本協定は、都、特別目的会社及び事業予定者構成員の役割を規定するものである。
- (2) やむを得ない事情等により基本協定の協議が調わない場合には、都は次点と協議の上、基本協定を締結する。
- (3) 基本協定を締結した後、定期借地契約等の諸契約を締結するものとする。なお、基本協定及び諸契約の案については契約条件書に示す。

3 特別目的会社の業務範囲

特別目的会社の業務範囲を以下に示す。

- (1) 事業用地の借地及び転貸

- ア 特別目的会社は、本事業用地を都から定期借地権で一括して借地する。
- イ 特別目的会社は、住宅の取得者等に対して、住宅敷地などを定期借地権で転貸する。
- ウ 詳細は、契約条件書に定める。

(2) 施設の整備等

施設の整備等に当たっては、事前に都との協議を行う。

- ア 道路・緑地等の整備及び宅地造成等
 - (7) 道路・緑地等の設計、整備及び関連業務
 - (イ) 宅地造成及び関連業務
 - (ウ) 完成後の区画道路の市への管理の移管及び関連業務
 - (エ) 完成後の道路・緑地等（上記(ウ)に掲げるものを除く）の管理及び関連業務
- イ 住宅の供給等
 - (7) 住宅の設計、建設、販売及び関連業務
 - (イ) 引渡し後のアフターサービス及び関連業務
- ウ 定期借地権の管理
 - (7) 転借地料の徴収、転借地保証金の運用及び関連業務
 - (イ) 借地料の都への支払い、借地保証金の預託及び関連業務
- エ まちなみの管理
 - (7) まちなみルール等の作成及び関連業務
 - (イ) まちなみルール等の管理運営及び関連業務

(3) 事業用地の返還

定期借地契約終了時に、特別目的会社は原則として事業用地を更地とした上で、都に事業用地を一括して返還する。ただし、具体的な原状回復の範囲、内容については契約終了時まで、都と特別目的会社間で協議を行う。詳細は契約条件書による。

4 都から特別目的会社への土地貸付に関する条件

(1) 土地の分筆・登記に関する条件

- ア 特別目的会社は、事業用地の登記申請に必要な書類の作成に係る費用を負担すること。分筆、登記等については、その方法及び時期を特別目的会社と協議の上、都が実施する。
- イ 特別目的会社は、道路・緑地等を含む全ての本事業用地に対し定期借地権設定登記を行うこと。
- ウ 登記の時期については、都と協議とすること。

(2) 定期借地の条件

- ア 定期借地権は、一般定期借地権で貸付期間は70年を基本として、道路・緑地等の整備、宅地造成、住宅建設及び道路・緑地等の除却工事の期間を加えた期間とする。

また、事業予定者の提案に基づき段階的に事業用地の貸付けが行われた場合は、最初に分譲を行った住宅の最終譲受人が利用することができる期間を70年とし、かつ契約終了時は同一となるよう契約期間を設定する。

イ 定期借地権の権利は、第三者に譲渡することができないものとする。

ウ 貸付面積は、北ブロック約18,050㎡、南ブロック約26,663㎡（内、歩道上空地約286㎡を含む）の合計約44,713㎡とする。

エ 契約の始期は、借地区域内の工事に着手する時期とする。

オ 借地料及び借地保証金

(7) 特別目的会社が都に支払う借地料は、事業予定者がプロポーザルで提案した金額とし、借地保証金はその30ヶ月分とする。

なお、段階的に開発を行う場合で、開発ブロックごとに順次借地するときは、契約ごとに、各開発ブロックの借地対象面積により按分した借地保証金を納めること。

(イ) 借地料の改定は、契約条件書に定める方式による。

(ウ) 定期借地権設定時に預託された借地保証金は、定期借地契約終了時に返還する。

ただし、返還に当たり利子は付さない。

カ 特別目的会社は、借地保証金の返還請求権を第三者に譲渡できないものとする。

キ 特別目的会社は、定期借地権を担保に供する場合は、事前に都の承諾を得るものとする。

5 住宅の供給

(1) 住宅の分譲等

ア 戸建住宅の分譲は、原則として、特別目的会社を売主とする定期借地権付きの住宅分譲によるものとするが、住宅建設者を売主とする定期借地権付きの住宅分譲によることもできる。

イ 集合住宅を分譲する場合は、特別目的会社を売主とする定期借地権付きの住宅分譲若しくは特別目的会社による賃貸、又は集合住宅の住宅建設者を売主とする定期借地権付きの住宅分譲若しくは集合住宅の住宅建設者による賃貸のいずれかで行うこととする。

ウ 住宅の分譲は、抽せんその他公正な方法により行う。

また、分譲に当たっては、申込の期間の初日から起算して少なくとも一週間前に、分譲する住宅、土地若しくは定期借地権の目的となっている土地の所在地において発行部数の多い新聞紙に掲載し、又はこれに代わるべき相当な方法により広告して行うこととする。

なお、分譲する各住宅は、一定の条件を満たすことにより、住宅金融支援機構の「フラット35」の融資対象となる予定である。詳細については、住宅金融支援機構

と協議すること。

(2) 住宅の価格と質

ア 供給する戸建住宅の価格と質については、提案内容を踏まえ決定する。供給に当たっては、価格と質の具体的内容について、事前に都に届け出るものとする。

なお、戸建住宅の価格設定については、工事請負代金、販売委託手数料等の実費の積上げを基本とし、特別目的会社の利益は適正な範囲にとどめるものとする。

イ 成果普及住宅の本体価格の坪単価は、特別目的会社の利益、直接工事費及び間接工事費を含むものとし、太陽エネルギー利用等の整備にかかる費用は除くものとする。

なお、直接工事費及び間接工事費に含める工事費は、別添資料4に示す。

ウ 成果普及住宅の建物価格については、平成22年9月の建設工事費デフレーター(国土交通省建設統計月報の建設工事費デフレーターのうち工事種別「住宅建築(木造)」をいう。以下同じ。)に対し、各成果普及住宅の工事期間の着工日を含む月に確認できる直近月の建設工事費デフレーターの比に応じて、変更を行う。変更に当たっては、プロポーザルの提案内容と同等であることの都の承認を受けた上で決定する。

エ 住宅の供給に当たり、求められる設計住宅性能評価書及び建設住宅性能評価書を取得し、住宅取得者に対し、当該評価書又はその写しを交付すること。その際、特別目的会社は、都に対し、当該評価書の写しを一括して提出すること。

オ 住宅の供給に当たり、「CASBE戸建評価認証」(設計段階、完成入居前)を取得し、住宅取得者に対し、当該評価認証又はその写しを交付すること。その際、特別目的会社は、都に対し、当該評価認証の写しを一括して提出すること。

カ 多摩産材の活用に係る提案内容の実施に当たっては、多摩産材を証する証書の取得等を行うこと。その際、特別目的会社は、都に対し、当該証書の写しを一括して提出すること。

なお、東京都森林組合及び多摩木材センター協同組合が扱う多摩産材については、東京都森林組合及び多摩木材センター協同組合が需用者の請求により多摩産材を証明する書類を発行している。

キ 住宅供給者は、都と協議の上、戸建住宅の販売に当たり、消費者に対して住宅の価格と質を適正に表示するものとする。

(3) 住宅の瑕疵に対する保証及び完成の保証

住宅の瑕疵に対する保障及び完成の保障として、次の措置を講ずること。

ア 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(平成19年法律第66号)に基づき、保証金の供託又は保険加入を行うこと。

イ 住宅建設者が中小企業者である場合には、住宅の完成の保障について、次のいずれかの措置を講ずること。

- (7) 第三者機関による完成に対する保証制度を利用すること。
- (4) 応募者の構成員相互間で完成保証を行うこと。
- (ウ) 工事を引き継ぐことができる他の工事会社を確保すること。
- (4) 転借地料、転借地保証金及び転借地権利金
分譲する住宅に係る転借料、転借保証金及び転借権利金については、提案内容に基づき、都と協議して決定する。
- (5) 解体積立金
集合住宅を導入する場合は、除却費用を想定し、その額に応じた解体積立金の徴収や解体積立基金を積立てるものとする。
- (6) まちなみルールの遵守
転借地契約期間中の住宅の建替、増改築等に当たっては、まちなみのルールを遵守するものとし、特別目的会社は、提案内容に基づき、そのための所要の措置を講ずるものとする。

6 住宅の引渡し後のアフターサービス

住宅の引渡し後の瑕疵・クレーム対応を含めたアフターサービスは、特別目的会社が責任を持って実施するものとする。

7 都に対する報告及び協力

事業の進捗に伴って都に提出する書類及び関連する情報は、特別目的会社が一元的に管理し、都に定期的に報告するものとする。

第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

事業実施に係るリスク・責任等の分担の詳細は、契約条件書に示す。最終的には都と事業者とが締結する契約等に規定する。

1 都と事業者間のリスク・責任等の分担

(1) 道路・緑地等、宅地、住宅に係るリスク・責任等の分担

ア プロポーザルで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。

イ 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。

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

エ 道路・緑地等、宅地及び住宅に瑕疵があることが判明した場合、事業者はその取得者に対し責任を負う。

(2) 土地貸付に係るリスク・責任等の分担

ア 定期借地権を設定した事業用地における直接の土地借主は事業者であり、都に対する借地料の支払いのほか、土地借主としての義務は、事業者が負う。

イ 定期借地権を設定した事業用地において、定期借地契約終了時に敷地を更地とする義務は、事業者が負う。

ウ 土地の瑕疵担保リスクについては、契約条件書に示す。

なお、土地は現状の引き渡すこととし、現存する樹木については有効に活用する。

また、土壌汚染については、事業用地の地歴からないものと想定している。

なお、土地の現況については貸出資料1～2に示す。

2 事業者及び事業者の構成員の破綻に関するリスク・責任等の分担

事業者の破綻に関するリスク及び事業者の構成員の破綻に関するリスクについては、事業者の構成員が全員で負う。

(別紙1)

事業者募集要項等一覧

- 事業者募集要項
- 審査基準
- 提案様式集
- 契約条件書
- 別紙
 - 1 事業者募集要項等一覧(本紙)
 - 2 事業者募集要項等説明会参加申込書
 - 3 応募参加希望表明書
 - 4 事業者募集要項等質問書
 - 5 資格要件事前確認書
- 別添資料
 - 1 案内図
 - 2 配置図
 - 3 モデル住宅の想定敷地
 - 4 住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法
- 配布資料
 - 1 向原団地地区地区計画
 - 2 下水道
 - 3 上水道
 - 4 都市ガス
 - 5 電力
 - 6 N T T
 - 7 道路現況図
- 貸出資料
 - 1 現況測量図
 - 2 区域測量図

(別紙2)

平成23年 月 日

東大和市向原地区プロジェクト事業者募集要項等説明会参加申込書

平成23年7月20日(水)の事業者募集要項等の説明会に参加します。

企業名	商号又は名称
参加者 (1社3名まで)	(申込窓口) 氏名 所 属 役 職 名
担当者	氏 名 所 属 役 職 名
担当者	氏 名 所 属 役 職 名
申込窓口	電 話 番 号 ファクシミリ番号 E-mailアドレス

1. 電子メール(添付ファイル)若しくはFAXにて平成23年7月19日(火)までに送付してください。
2. この様式は、Excel形式で都市整備局ホームページに掲載しますので、ダウンロードしてお使いください。
3. 会場に余裕があれば、都合により事前に申込み出来なかった者の当日の参加も受付けます。

宛先：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当係 杉浦、山田

F A X : 0 3 - 5 3 8 8 - 1 4 7 7

(別紙3)

平成23年 月 日

東大和市向原地区プロジェクト応募参加希望表明書

当社は、東大和市向原地区プロジェクトに応募参加を希望します。

企業名	商号又は名称 所在地 代表者役職名 氏 名
担当者	氏 名 所 属 役 職 名 所 在 地 電 話 番 号 ファクシミリ番号 E-mailアドレス

1. 下記の受付期間内に電子メール（添付ファイル）若しくはFAXにて送付してください。
2. 受付期間：平成23年7月20日（水）から平成23年7月27日（水）日までとします。
3. この様式は、Excel形式で都市整備局ホームページに掲載しますので、ダウンロードしてお使いください。
4. 応募参加希望表明書を提出していない方からの質問には回答しない場合があります。

宛先：東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当係 杉浦、山田

F A X : 0 3 - 5 3 8 8 - 1 4 7 7

(別紙4)

平成23年 月 日

東大和市向原地区プロジェクト事業者募集要項等質問書

東大和市向原地区プロジェクトの事業者募集要項等について、以下のとおり質問を提出します。

企業名								
所在地								
部署名								
担当者氏名								
電話番号								
ファクシミリ番号								
E-mailアドレス								
番号	タイトル	該当箇所						質問内容
		頁	第	数	(数)	ア	(ア)	
								※簡潔かつ具体的に記入して下さい。 1行につき1件の質問としてください。

1. 下記の受付期間内に電子メール（添付ファイル）にて送付、若しくは、受付窓口へ持参してください。持参する場合は、記入した様式のほか、内容を記録した電子媒体も提出してください。
2. 受付期間：平成23年7月20日（水）から平成23年7月27日（水）までとします。持参の場合の受付時間は、午前10時から午前12時及び午後1時から午後5時までとします。
3. この様式は、Excel形式で都市整備局ホームページに掲載しますので、ダウンロードしてお使いください。

(別紙5)

平成23年 月 日

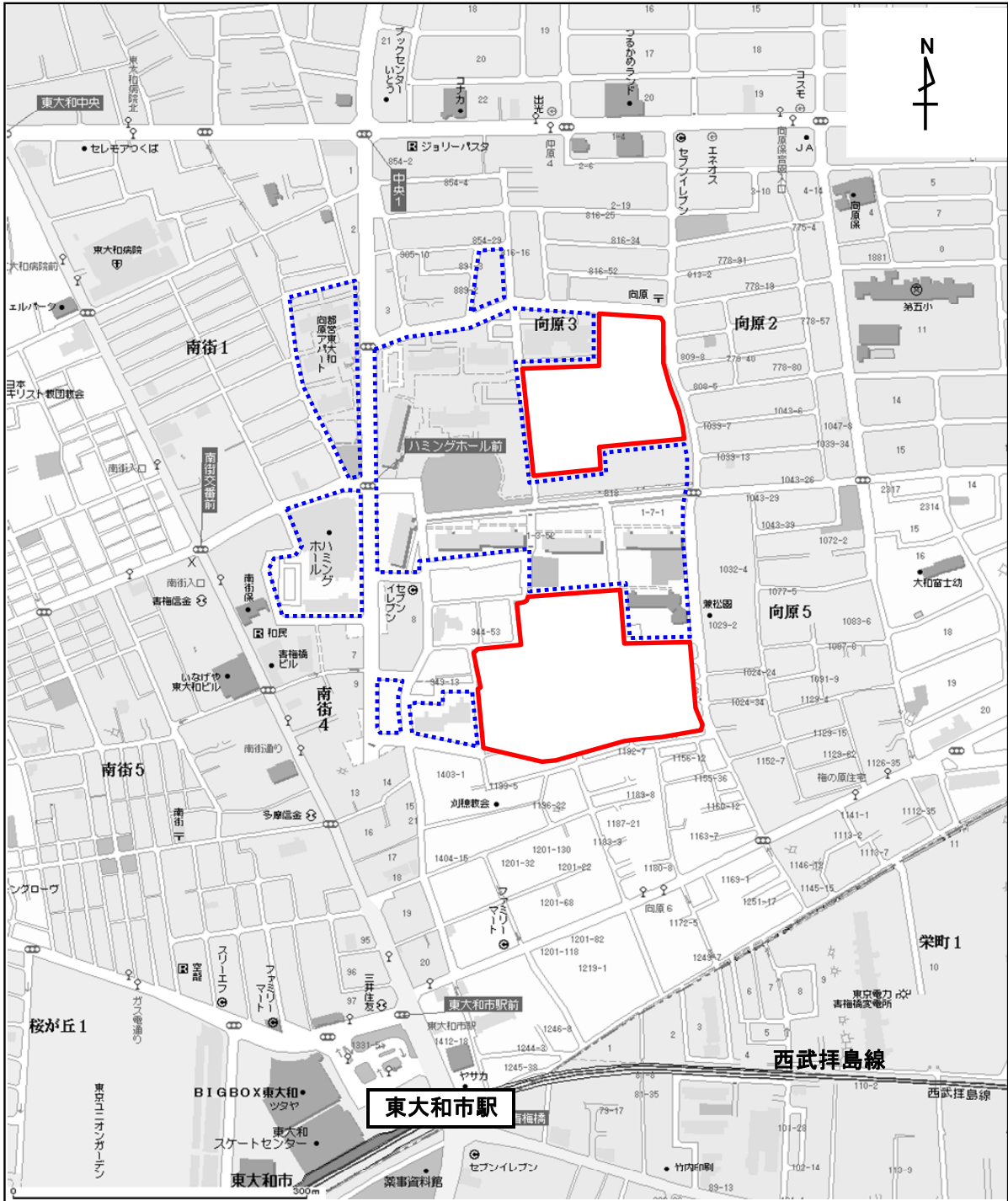
東大和市向原地区プロジェクト資格要件事前確認書

当社の、東大和市向原地区プロジェクトに応募するための資格要件について事前確認を願います。



企業名	商号又は名称 所在地 代表者役職名 氏名 <div style="text-align: right;">印</div>
担当者	氏名 所属 役職名 所在地 電話番号 ファクシミリ番号 E-mailアドレス
確認項目	※簡潔かつ具体的に記入してください。

1. 事前確認の対象は、「過去5年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績があること」と同等程度の能力があることの判断に関するものとします。
2. 本確認書に、同等程度の能力・実績を確認するのに必要となる資料を添付(A4版かA4版に折り込む)して、下記の受付期間に受付窓口へ持参してください。部数は2部とします。
3. 受付期間：平成23年8月23日(火)から平成23年8月30日(火)までとします。受付時間は、午前10時から午前12時及び午後1時から午後5時までとします。
4. この様式は、Excel形式で都市整備局ホームページに掲載しますので、適宜ダウンロードしてお使いください。

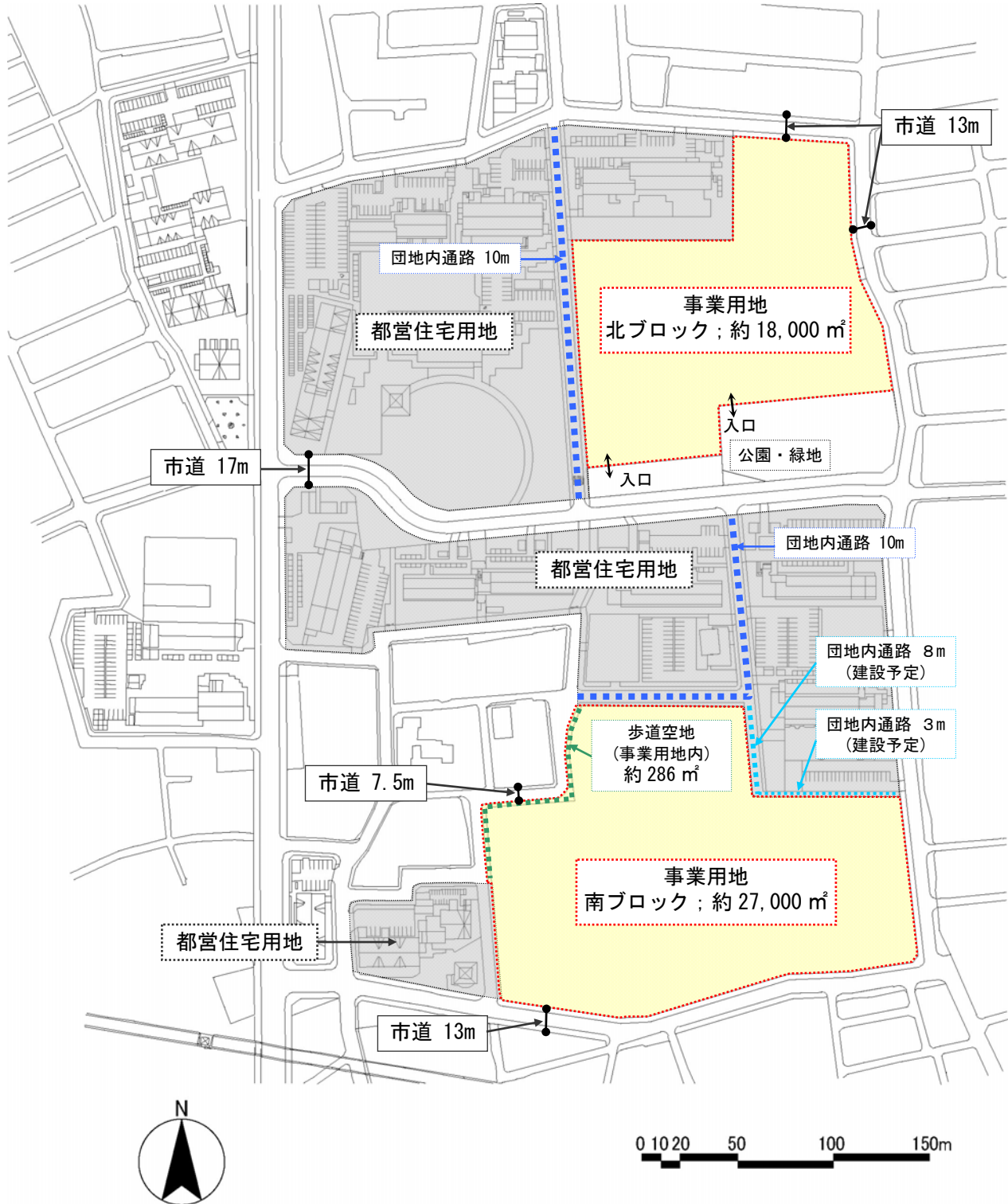
案内図



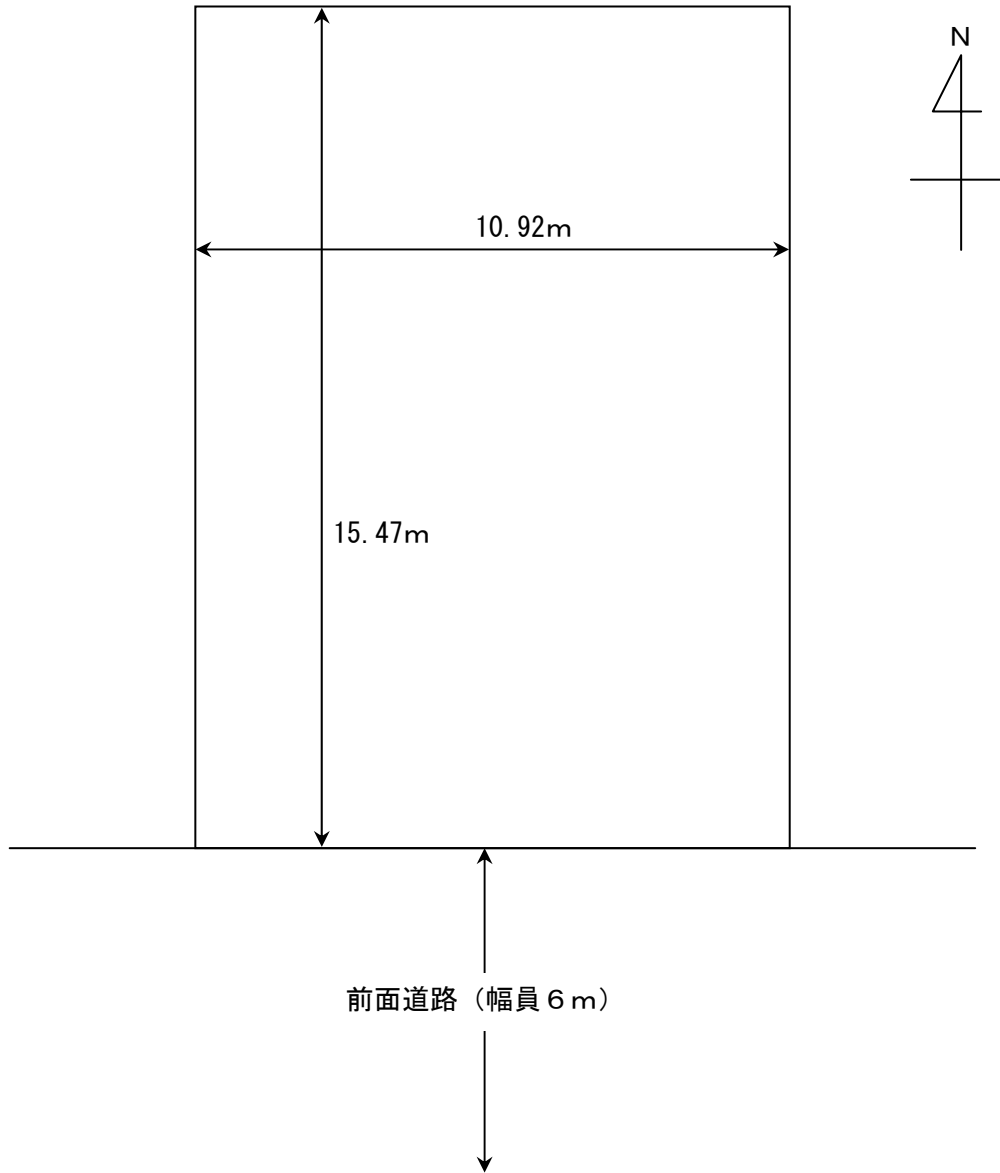
凡例

-  事業用地
-  都営東大和向原アパート

(別添資料 2)



提案住宅に関する想定敷地



・敷地の地盤は良好であることを前提とする。

[実際の事業実施に当たっての注意事項]

(注1) 事業の実施においては、地耐力を確認の上、設計・施工すること。

(注2) 公募プロポーザルの想定敷地は、上記のとおり南側道路であるが、事業実施においては、北側道路、東西側道路など多様な敷地条件が想定されるため、それらに対応できるようにすること。

住宅の本体価格に含める範囲及び坪単価の算出方法

1 住宅の本体価格に含める範囲

住宅の本体価格に含める範囲は、以下の標準工事費とみなす直接工事費及び間接工事費の合計とする。

(1) 標準工事費とみなす直接工事費（本体価格に含める。）

標準工事費とみなす直接工事費は、住宅の本体の工事費とする。

なお、設備等については、通常、分譲住宅においてあらかじめ備え付けられているものを含めるものとし、照会が予想される設備の条件について、以下のとおりとする。

ア トイレ

- ・1階及び2階に設置すること。
- ・暖房便座機能及び温水洗浄便座機能を有すること。

イ 浴室

- ・短辺1300mm以上かつ面積2㎡以上とすること。

ウ 水周りの棚

- ・キッチンの下部及び上部に設けること。
- ・洗面の下部及び上部に設けること。

(2) 標準工事費とみなす間接工事費（本体価格に含める。）

標準工事費とみなす間接工事費は、以下のアからウの費用とする。

ア 工事監理費

イ 現場管理費

- ・各種保険料（労災、火災、損害賠償）
- ・廃材・廃棄物処理費用
- ・調査・測量費用（敷地測量、地盤調査）
- ・確認申請、中間・完了検査申請手数料
- ・各種公示看板類費用
- ・その他現場管理費

ウ 一般管理費（販売費、研究開発費、会社経営管理上の諸経費、利益等を含む。）

(参考)

(1) 標準工事費とみなさない直接工事費（本体価格に含めない。）

ア 外構工事費（なお、玄関ポーチ、バルコニーの工事費は標準工事費とみなす。）

- ・門、塀、垣、柵の工事費
- ・ウッドデッキ、テラスの工事費
- ・その他屋外空間の工事費

イ 屋外給排水工事費

ウ ビルトインガレージの工事費

エ 「通常、オプション工事（別途費用）とされているもの」及び「オプション工事（別途費用）とするか、しないかについて住宅生産者の間でばらつきのあるもの」（以下は例示）

- ・照明機器のうち、廊下・階段・浴室・洗面・キッチン周り以外に設けられるもの
 - ・冷暖房システム
 - ・カーテン（なお、カーテンボックスの設置費は標準工事費とみなす）
- など

オ 趣味、嗜好に関わる一般的でない什器、設備等

(注) 上記の本体価格に含めない工事費であってもすぐれた提案内容である場合は、評価において加点対象とするので、提出する図面上等に明示し、提案様式Ⅳ（工事費内訳書）－21 にその明細、金額等を記入すること。

(2) 標準工事費とみなさない間接工事費（本体価格に含めない。）

ア 登記費用

イ 融資手続諸費用

ウ 瑕疵に対する保証制度や、完成保証制度の保証料

エ 性能評価申請料（設計、建設）

など

2 坪単価の算出方法

坪単価は、上記1に基づく住宅の本体価格を、住宅の延べ面積（建築基準法施行令第2条第4号に規定する「延べ面積」をいう。）で除して算出するものとする。

受付窓口

東京都都市整備局都営住宅経営部 住宅整備課 民間活用事業係
担当 杉浦、山田
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎 20階北
TEL:03-5320-5016(ダイヤルイン)、FAX: 03-5388-1477
メールアドレス : S0000370@section.metro.tokyo.jp