

# 東大和市向原地区プロジェクト

## 提案様式集

平成23年7月

東京都都市整備局

## < 目 次 >

<b>I 資格要件審査及び適格審査に関する様式</b> .....	<b>2</b>
（様式01）提案書提出届兼応募者構成員表 .....	3
（様式02）建物及び住宅市街地開発の設計の資格及び事業実績に関する調書 .....	4
（様式03）建物等の建設の資格及び事業実績に関する調書 .....	5
（様式04）道路・緑地等の整備並びに宅地造成の資格と事業実績に関する調書 .....	6
（様式05）住宅供給の資格及び事業実績に関する調書 .....	7
（様式06）中小企業の支店又は営業所における事業実績に関する調書 .....	8
（様式07）住宅市街地開発の事業実績に関する調書 .....	9
（様式08）借地料の適格審査に関する自主確認書 .....	10
（様式09）基本的事項の適格審査に関する自主確認書 .....	11
<b>II 提案内容に関する様式</b> .....	<b>14</b>
（様式10）整備する施設の条件に関する自主確認書 .....	15
<b>II-1 まちづくりの提案に関する様式</b> .....	<b>21</b>
（様式11）本計画の基本的考え方 .....	22
（様式12）省資源、省エネルギーに関する考え方 .....	24
（様式13）モデル住宅に関する提案書 .....	25
（様式14）集合住宅に関する提案書 .....	35
（様式15）設計、建設、住宅販売等の行程表 .....	39
<b>II-2 事業の運営、経営的な計画の提案に関する様式</b> .....	<b>41</b>
（様式16）事業全体に関する提案 .....	42
（様式17）住宅の販売計画及びアフターサービスに関する提案 .....	43
（様式18）多摩地域経済の活性化に関する提案 .....	44
（様式19）定期借地権、まちなみ等の管理に関する提案 .....	45
（様式20）施設の除却及び更地返還に関する提案 .....	46
（様式21）事業収支計画など財務計画の概要 .....	47
（様式22）事業安定化方策に関する提案 .....	53
（様式23）東京都への借地料及び住宅取得者等への販売価格 .....	54

## 提案書等作成要領

提案書等は、下記の要領に従って作成してください。

- 1 提案書等は次に示す書類等から構成されます。 (提出部数)
  - (1) 資格要件審査に関する様式 (様式 1 ~ 6) 1 部
  - (2) 適格審査に関する様式 (様式 7、8) 20 部
  - (3) 提案内容に関する様式 (様式 9 ~ 22) 20 部
  - (4) モデル住宅に関する標準設計図 20 部
  - (5) モデル住宅に関する「CASBE戸建評価認証」の写し 1 部
  - (6) 提案に当たり実施した事前協議(都、市及びライフライン関連の各企業)の協議簿 1 部
- 2 提案書は、各様式で指示の用紙サイズで作成すること。A4版は縦使い左側綴じ、A3版は横使い左側綴じとする。
- 3 提案書の枚数は各様式の指示による。
- 4 提案書で使用する文字の大きさは、原則として9ポイント以上とする。図中の文字についてはこの限りでないが、文字が十分に読み取れる程度とする。
- 5 応募者は、グループ名を定め、各様式の右上に記載すること。
- 6 提案書は、(1)：資格要件審査、(2)：適格審査、(3)・(4)・(5)：提案内容の3分冊に分け、それぞれの提案書等には、「東大和市向原地区プロジェクト」及び各々の表題を記載した表紙を付けてください。
- 7 提案書等には、都が指定した記述部分を除き、企業名等が分かる表記や記述を避けてください(ロゴマークの使用等も含む)。

### モデル住宅の標準設計図作成

以下の図書を作成してください。(各20部)

- 1 配置図、平面図 縮尺 1/100 (A3版横、以下同じ。)
- 2 立面図 縮尺 1/100
- 3 断面図 縮尺 1/50
- 4 仕様書、仕上表
- 5 外観スケッチ

## I 資格要件審査及び適格審査に関する様式

(様式01) 提案書提出届兼応募者構成員表

(様式01)		<b>グループ名</b>			
平成23年 月 日					
提案書提出届兼応募者構成員表					
東京都都市整備局長 殿					
東大和市向原地区プロジェクト 事業者募集要項等に基づき、 下記の構成員により、提案書等を提出いたします。					
代表者	所在地 商号又は名称 代表者氏名		印		※2
	所在地 商号又は名称 代表者氏名		印		
	所在地 商号又は名称 代表者氏名		印		
	所在地 商号又は名称 代表者氏名		印		
	所在地 商号又は名称 代表者氏名		印		

※1 A4版とする。

※2 資格要件を満たす構成員として申請する者はその分野（設計、建設、開発、分譲、管理等）を記入すること。

※3 記入欄が足りない場合は追加すること。

※4 各構成員の代表者は代表権のある役員とすること。

※5 各構成員は、以下の資料を添付すること。

- ◇定款（最新のもの）
- ◇会社概要（最新のもの）
- ◇印鑑証明書（事業者募集要項公表日以降に交付されたもの）
- ◇使用印鑑届（実印に代わる印鑑を契約等に使用する場合。様式は随意。）
- ◇法人税納税証明書（地方税に係るものを含む。事業者募集要項公表日以降に交付されたもの。）
- ◇法人登記簿謄本（事業者募集要項公表日以降に交付されたもの。）
- ◇貸借対照表（直近実績3年分）
- ◇損益計算書（直近実績3年分）
- ◇利益処分及び損失の処理に関する議案（直近実績3年分）

1部提出

(様式02) 建物及び住宅市街地開発の設計の資格及び事業実績に関する調書

(様式02)

グループ名

建物及び住宅市街地開発の設計の資格及び事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	
連絡先電話	
F A X	
一級建築士事務所 登録番号	

提案内容と同等以上の規模の建物及び住宅市街地開発の設計実績 (代表的なもの1つ)

事業名	
所在地	
発注者	
事業面積	
事業内容	
住宅戸数	戸建住宅：                  戸、集合住宅：                  戸
事業手法	
担当業務内容	
業務実施期間	平成    年    月～平成    年    月
備考	(担当した業務の内容)

※1 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※2 1社当たりA4版1枚とする。

※3 以下の資料を添付すること。

◇一級建築士事務所登録を証明する書類

◇上記業務実績を示す資料

} 1部提出

(様式03) 建物等の建設の資格及び事業実績に関する調書

(様式03)	グループ名
建物等の建設の資格及び事業実績に関する調書	
所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	
連絡先電話	
F A X	
建設業許可番号	
経営事項審査	総合評点 (建築一式) 点
提案内容と同等以上の規模の建物の建設実績 (代表的なもの1つ)	
施設名	
所在地	
発注者	
建物種類 (用途)	
施設延床面積	
施設構成	
階数	
構造	
工事実施期間	平成 年 月～平成 年 月
備考	(担当した業務の内容)

※1 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※2 1社当たりA4版1枚とする。

※3 以下の資料を添付すること。

- ◇特定建設業許可を証明する書類
- ◇経営事項審査結果通知書
- ◇上記業務実績を示す資料

}

1部提出

(様式04) 道路・緑地等の整備及び宅地造成の資格並びに事業実績に関する調書

(様式04)

グループ名

道路・緑地等の整備及び宅地造成の資格並びに事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	
連絡先電話	
F A X	
建設業許可番号	
経営事項審査	総合評点 (建築一式) 点

提案内容と同等規模の道路・緑地等の整備及び宅地造成の業務実績 (代表的なもの1つ)

事業名	
所在地	
事業手法	
事業面積	㎡
完成年月	平成 年 月
備考	(担当した業務の内容)

※1 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※2 1社当たりA4版1枚とする。

※3 以下の資料を添付すること。

◇上記業務実績を示す資料 1部提出



(様式05) 住宅供給の資格及び事業実績に関する調書

(様式05)	<b>グループ名</b>		
住宅供給の事業実績に関する調書			
所在地			
商号又は名称			
代表者氏名	印		
担当者所属・氏名			
連絡先電話			
FAX			
宅地建物取引業法 第3条に規定する 免許番号			
宅地建物取引業の 営業年数			
営業年数及び過去5年間における住宅供給の累積実績			
創業年月			
設立年月			
住宅分譲実績		実績戸数	(内、応募企業単独戸数)
	過去5年間の 平均売上戸数	戸	( 戸)
	22年度	戸	( 戸)
	21年度	戸	( 戸)
	20年度	戸	( 戸)
	19年度	戸	( 戸)
	18年度	戸	( 戸)
協力会社	(関連会社を含めた住宅分譲実績の場合の関連会社の概要(所在地、商号又は名称等))		
備考	(会社の沿革等)		

※1 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※2 1社当たりA4版1枚程度とする。

※3 以下の資料を添付すること。

- ◇宅地建物取引業登録を証明する書類
- ◇上記業務実績を示す資料
- ◇関連会社との資本関係を示す書類  
(関連会社の実績を使用する場合)

} 1部提出

(様式06) 中小企業の支店又は営業所における事業実績に関する調書

(様式06)

グループ名

中小企業の支店又は営業所における事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	
連絡先電話	
F A X	

営業年数及び過去5年間における住宅供給の累積実績

創業年月		
設立年月		
住宅供給実績	過去5年間の 平均供給戸数	戸
	22年度	戸
	21年度	戸
	20年度	戸
	19年度	戸
	18年度	戸
備考	(会社の沿革等)	

※1 グループ内の中小企業が支店又は営業所の場合のみ記載すること。

※2 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※3 1社当たりA4版1枚とする。

※4 以下の資料を添付すること。

◇上記業務実績を示す資料

1部提出

(様式07) 住宅市街地開発の事業実績に関する調書

(様式07)

グループ名

住宅市街地開発の事業実績に関する調書

所在地	
商号又は名称	
代表者氏名	印
担当者所属・氏名	
連絡先電話	
F A X	

提案内容と同等以上の規模の住宅市街地開発の事業実績

事業名	
所在地	
発注者	
事業面積	
事業内容	
住宅戸数	戸建住宅： 戸、集合住宅： 戸
事業手法	
事業期間	
備考	(担当した業務の内容)

※1 1社で複数の業務を担当する場合も、上表は全て記入すること。

※2 1社当たりA4版1枚とする。

※3 以下の資料を添付すること。

◇上記業務実績を示す資料 1部提出

(様式08) 借地料の適格審査に関する自主確認書

(様式08)	<b>グループ名</b>								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center; padding: 5px;">価格の適格審査に関する自主確認書</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">※ 以下の条件を満たしているかを確認してください。</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">自主 審査</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;"></td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">○を付ける</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">応募者が提案した借地料が、都の示す下限単価（円／㎡）以上であることの条件を満たしていることを確認する。</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">※2</td> </tr> </table>		価格の適格審査に関する自主確認書		※ 以下の条件を満たしているかを確認してください。	自主 審査		○を付ける	応募者が提案した借地料が、都の示す下限単価（円／㎡）以上であることの条件を満たしていることを確認する。	※2
価格の適格審査に関する自主確認書									
※ 以下の条件を満たしているかを確認してください。	自主 審査								
	○を付ける								
応募者が提案した借地料が、都の示す下限単価（円／㎡）以上であることの条件を満たしていることを確認する。	※2								
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="padding: 5px;">提案借地料等</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">提案借地料</td> <td style="text-align: right; padding: 5px;">円（月額／㎡）</td> </tr> </table>		提案借地料等		提案借地料	円（月額／㎡）				
提案借地料等									
提案借地料	円（月額／㎡）								

※1 A4版1枚とする。

※2 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

(様式09-1) 基本的事項の適格審査に関する自主確認書

(様式09-1)		グループ名	
基本的事項の適格審査に関する自主確認書			
※ 事業者募集要項等で定めている以下の必須条件を満たしているかを確認してください。	自主	審査	
	○を付ける		
ア 敷地規模 165 m <sup>2</sup> (約 50 坪)及び建物 125 m <sup>2</sup> (約 38 坪)程度の組み合わせを最頻規模とし、敷地規模は 120 m <sup>2</sup> (約 36 坪)から 231 m <sup>2</sup> (約 70 坪)程度の間、建物規模は、100 m <sup>2</sup> (約 30 坪)以上で計画しているか審査する。	※2		
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しているかを審査する。			
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しているかを審査する。			
エ 住宅金融支援機構のフラット35技術基準の適合しているかを審査する。			
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)に基づく性能表示の取得について審査する(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)。			
カ モデル住宅が、「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」(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かを審査する。			
キ 全ての住宅で再生可能エネルギーを利用しているかを審査する。			
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っているかを審査する。			
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)について提案しているかを審査する。			
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、ノウハウを活用しているかを審査する。			
サ 成果普及住宅モデル住宅について、CASBEE戸建評価員によるCASBEEの簡易評価を実施し、BEEランクAランク以上の評価を受けているかを審査する。			
シ 成果普及住宅の建物価格が、1坪あたり50.9万円以下となっているかを審査する。			
ス 低CO <sub>2</sub> 住宅モデル住宅について、CASBEE戸建評価員によるCASBEEの簡易評価を実施し、BEEランクSランク以上の評価を受けているかを審査する。			
セ 低CO <sub>2</sub> 住宅に太陽光発電システム又は太陽熱利用システムを装備しているかを審査する。			
ソ 本事業用地内の居住者等のための集会施設等を提案しているかを審査する。			
タ 集合住宅を建設する場合の戸数が、本プロジェクトで整備する住宅の総戸数の5分の1程度までとしているかを審査する。			

※1 A4版1枚とする。

※2 応募者で自主チェックを行い、必須条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

(様式09-2) 基本的事項の適格審査に関する自主確認書

(様式09-2)

グループ名

提案敷地規模及び建物規模の戸数等						220 m <sup>2</sup> 以上 231 m <sup>2</sup> 以下	合計
敷地規模 建物規模	120 m <sup>2</sup> 以上 130 m <sup>2</sup> 未満	130 m <sup>2</sup> 以上 140 m <sup>2</sup> 未満	150 m <sup>2</sup> 以上 160 m <sup>2</sup> 未満	160 m <sup>2</sup> 以上 170 m <sup>2</sup> 未満	170 m <sup>2</sup> 以上 180 m <sup>2</sup> 未満		
100 m <sup>2</sup> 以上 110 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
110 m <sup>2</sup> 以上 120 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
120 m <sup>2</sup> 以上 130 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	※2	戸	戸	戸
130 m <sup>2</sup> 以上 140 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
140 m <sup>2</sup> 以上 150 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
150 m <sup>2</sup> 以上 160 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
160 m <sup>2</sup> 以上 170 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
170 m <sup>2</sup> 以上 180 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
180 m <sup>2</sup> 以上 190 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
190 m <sup>2</sup> 以上 200 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
200 m <sup>2</sup> 以上 210 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
210 m <sup>2</sup> 以上 220 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
220 m <sup>2</sup> 以上 231 m <sup>2</sup> 未満	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸
合計	戸	戸	戸	戸	戸	戸	戸

敷地規模の平均面積	m <sup>2</sup>	
建物規模の平均面積	m <sup>2</sup>	
成果普及住宅の戸数	戸建住宅のうちの 成果普及住宅の割合	割
集合住宅の戸数	全体戸数の中の 集合住宅戸数の割合	割

※1 A3版1枚とする。

※2 最頻規模とすること。

(様式09-3) 基本的事項の適格審査に関する自主確認書

(様式09-3)	<b>グループ名</b>		
提案戸数の構成員別の内訳			
構成員名	北ブロック	南ブロック	
	成果普及住宅の戸数	低 CO <sub>2</sub> 住宅の戸数	集合住宅の戸数
	戸	戸	戸
	戸	戸	戸
	戸	戸	戸
	戸	戸	戸
	戸	戸	戸
合計戸数	戸	戸	戸

※1 A4版1枚とする。

※2 記入欄が足りない場合は追加すること。

## Ⅱ 提案内容に関する様式



(様式10-1) 整備する施設の条件に関する自主確認書(事業全体・良好な住宅市街地の形成と地域の活性化)

(様式10-1)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載しているかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
1. 事業全体に関する条件		※2	※3	※4
—	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。	様式 11-1		
—	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。	様式 12		
—	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。	様式 11-1~2		
○	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 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若しく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についても提案すること。	様式 11-1~2		
—	イ 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。			
—	ウ 周辺環境に配慮すること。			
—	エ 既存の樹木については、有効にいかすこと。			
—	オ 防犯など安全安心まちづくりに配慮すること。			
—	カ 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。			
—	キ 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。			
—	ク 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者と協議すること。			
—	ケ TVアンテナの集合化等について提案すること。	様式 18		
—	コ 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。			

- ※1 A4版1枚とする。
- ※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。
- ※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。
- ※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項を記載する場合はその様式番号を明記すること。

(様式10-2) 整備する施設の条件に関する自主確認書(道路・緑地等)

(様式10-2)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載して いるかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
3. 道路・緑地等に関する条件		※2	※3	※4
—	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。	様式11-2		
—	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又は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1項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。			
—	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。 (オ) 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。			

※1 A4版1枚とする。

※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。

※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項を記載する場合はその様式番号を明記すること。

(様式10-3) 整備する施設の条件に関する自主確認書(戸建住宅)

(様式10-3)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載して いるかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
4. 戸建住宅についての条件		※2	※3	※4
○	ア 敷地規模 165 m <sup>2</sup> (約 50 坪)及び建物 125 m <sup>2</sup> (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 m <sup>2</sup> (約 36 坪)から 231 m <sup>2</sup> (約 70 坪)程度の間、建物規模は、100 m <sup>2</sup> (約 30 坪)以上で計画すること。	様式 09-2 様式 11-2		
○	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。	様式 09-3		
○	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。)	様式 13-5		
○	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。	様式 13-6		
○	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CO <sub>2</sub> 排出量の低減を考慮すること。	様式 13-10		
○	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。	様式 13-1 モデル住宅の 標準設計図		
○	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。	様式 17		
○	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。	様式 13-9		

※1 A4版1枚とする。

※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。

※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項を記載する場合はその様式番号を明記すること。

(様式10-4) 整備する施設の条件に関する自主確認書(成果普及住宅・低CO<sub>2</sub>住宅)

(様式10-4)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載しているかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
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、「4. 戸建住宅の条件」の他、以下の条件による。)		※2	※3	※4
<input type="radio"/>	ア 北側の事業用地約1.8haに建設する住宅は、全て成果普及住宅とすること。	様式11-2		
<input type="radio"/>	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Aランク以上とすること。	様式13-5		
<input type="radio"/>	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。	様式13-5 様式13-1~9		
6. 低CO <sub>2</sub> 住宅についての条件 (低CO <sub>2</sub> については、「4. 戸建住宅の条件」の他、以下の条件による。)		—	—	—
<input type="radio"/>	ア 南側の事業用地約2.7haに建設する住宅は、全て低CO <sub>2</sub> 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。	様式11-2		
<input type="radio"/>	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。	様式13-5		
<input type="radio"/>	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。	様式13-10 モデル住宅の 標準設計図		

※1 A4版1枚とする。

※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。

※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項を記載する場合はその様式番号を明記すること。

(様式10-5) 整備する施設の条件に関する自主確認書(モデル住宅・集合住宅)

(様式10-5)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載して いるかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
7. モデル住宅についての条件 (成果普及住宅については、「4. 戸建住宅の条件」の他、以下の条件による。)		※2	※3	※4
—	ア 敷地面積 165 m <sup>2</sup> (約 50 坪) 程度の整形な土地 (募集要項別添資料 3 の「想定敷地」によるものとする。) に、延床面積 125 m <sup>2</sup> (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。	様式 13-1 モデル住宅の 標準設計図		
—	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、募集要項別添資料 5 のとおりとする。	様式 13-5		
—	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。	様式 13-7		
—	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。	様式 13-5		
—	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、3 t/m <sup>2</sup> 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。	様式 17		
8. 集合住宅についての条件※5		—	—	—
—	ア 住戸規模は 75 m <sup>2</sup> (約 23 坪) 以上とすること。	様式 14-1		
○	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。	様式 09-2		
—	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。)	様式 14-2		
—	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。	様式 14-3		
—	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。	様式 14-4		
—	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。	様式 14-4		
—	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。	様式 20		

※1 A4版1枚とする。

※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。

※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項を記載する場合はその様式番号を明記すること。

※5 集合住宅を建設する場合のみ記載すること。

(様式10-6) 整備する施設の条件に関する自主確認書(定期借地権)

(様式10-6)		グループ名		
適格 審査	※事業者募集要項等で定めている以下の条件を記載して いるかを確認してください。	記載する 様式	自主 確認	備考
9. 定期借地権の設定に関する条件		※2	※3	※4
○	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。	様式08 様式23		
—	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、均衡を失しないよう に定めること。	様式23		
—	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。	様式19		

※1 A4版1枚とする。

※2 各条件に対する配慮事項又は提案事項を指定の様式に記載すること。

※3 応募者で自主チェックを行い、条件を満たしていることを確認して、○を付けること。

※4 各条件で指定した様式以外に配慮事項又は提案事項に記載する場合はその様式番号を明記すること。

## Ⅱ－１ まちづくりの提案に関する様式

(様式 1 1 - 1) 本計画の基本的考え方

※本開発提案に関する基本的な認識、整備の考え方を明記する。

(様式 1 1 - 1)	グループ名
本計画の基本的考え方	

※ A 3 版 3 枚以内にまとめること。



(様式 1 1 - 2) 全体計画説明書

※敷地全体の基本計画図 (1/2000) を示すとともに下記に挙げる各計画・諸元等の考え方を述べる。

- 1 土地利用計画 (各施設の数量及び面積)・配置計画・動線計画
- 2 景観計画 (ランドスケープ) に対する提案
- 3 省エネルギー、環境共生・緑化などの提案
- 4 道路・緑地等の整備・管理に関する提案
- 5 全体パース (A3 版 1 枚)

(様式 1 1 - 2)	グループ名
全体計画	

※ A 3 版 6 枚以内 (基本計画図・全体パース含む) にまとめること。

(様式12) 省資源、省エネルギーに関する考え方

※本開発における関する省資源、省エネルギーに関する考え方を明記する。

(様式12)	グループ名
省資源、省エネルギーに関する考え方	

※1 A4版1枚にまとめること。

(様式13-1) モデル住宅に関する全体概要提案書

(様式13-1)		<b>グループ名</b>
成果普及住宅		
低CO <sub>2</sub> 住宅	モデル住宅の名称	
<p style="text-align: center;">モデル住宅に関する全体概要提案書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本モデル住宅の提案のポイントを分かりやすく、A3版1枚に自由に表現してください。 (敷地内の樹木、芝、植栽等による緑化面積については必ず明記してください。)</li> <li>・ 本提案書のみ、一般へ公開することを前提として、記入してください。</li> </ul>		

※1 各モデル住宅につき、A3版1枚以内にまとめること。

(様式13-2) モデル住宅の基本的なコンセプトと質、価格との関係

(様式13-2)		<b>グループ名</b>
成果普及住宅		モデル住宅の名称
低CO <sub>2</sub> 住宅		
モデル住宅の基本的なコンセプトと質、価格との関係		
貴グループの提案するモデル住宅の基本的なコンセプトが、住宅の質（性能を含む。）や価格にどのように反映されているか説明してください。		