

特定建築者の募集要領

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区
第二種市街地再開発事業

(P e 3 0街区)

平成27年11月16日

東京都

都市整備局

目 次

第一章 総 則	1
第二章 特定建築者の募集	1
1 募集概要	1
2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ	2
第三章 特定施設建築物敷地の概要	3
1 物件の所在地等	3
2 街区の状況	3
第四章 都市計画の制限等	7
1 地域地区等	7
2 地区計画	7
第五章 建築計画等の条件	8
1 設計の条件	8
2 高規格堤防整備に伴う条件	8
3 日影規制	9
4 工程	9
5 電波障害対策	10
6 その他の条件	10
第六章 特定建築者の応募	10
1 応募	10
2 特定建築者の応募図書等の内容	14
3 その他の留意事項	17
第七章 特定建築者の決定	18
1 資力・信用審査	18
2 特定建築者予定者の選定	18
3 仮契約の締結	21
4 事業計画及び管理処分計画変更	22
5 特定建築者の決定	22
第八章 敷地譲渡契約	22
1 敷地譲渡金額の決定	22
2 敷地譲渡契約の締結	22
3 敷地譲渡契約保証金の納付	22
4 契約の費用	22

5	敷地譲渡契約書	23
第九章 特定施設建築物の建築		
1	敷地の使用	23
2	特定施設建築物の工事着手	23
3	特定建築者の設計・施工上の義務	23
4	工事監理体制	24
5	建築計画の変更等	24
6	特定建築者の決定の取消し	24
7	特定施設建築物の工事完了	24
8	特定施設建築物工事の完了確認	24
9	特定施設建築物工事の完了公告	25
第十章 敷地の譲渡		
1	敷地譲渡金額の納付	25
2	所有権移転登記	25
様式1	特定建築者応募希望表明書	26
様式2	特定建築者募集要領等質問書	27
様式3	特定建築者申込書	28
様式4	敷地譲渡仮契約の締結について	29
様式5	承諾書	30
様式6	建築工事着手届	31
様式7	建築工事完了届	32
様式8	□□承認願	33
様式9	共同特定建築者協定書（案）	34
別紙1	敷地譲渡契約書（案）	

第一章 総 則

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における Pe30 街区（以下「Pe30 街区」という。）の特定建築者の募集は、「都市再開発法」（平成 44 年法律第 38 号。以下、「都再法」という。）、「東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規程」及び「東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規則」の規定によるほか、この「特定建築者の募集要領」に基づき行います。

特定施設建築物は、施行者（東京都）が定める事業計画及び管理処分計画に基づいて、特定建築者が自らの負担により建築していただきます。

また、敷地については、別途、特定建築者と締結する敷地譲渡契約に基づき、特定施設建築物の建築工事完了後に、東京都が特定建築者に売却します。

第二章 特定建築者の募集

1 募集概要

(1) 特定建築者の募集

募集の概要を東京都公報に登載するとともに、本募集要領をホームページに掲載します。

(2) 特定建築者予定者の決定及び仮契約の締結

資力信用調査及び応募図書等を「特定建築者等選考委員会（平成 12 年 1 月 13 日決定）（東京都施行市街地再開発事業特定建築者等公募要綱第 2 条で定める東京都の委員会）」にて審査及び総合評価の上、応募者の中から 1 者を特定建築者予定者として選定します。

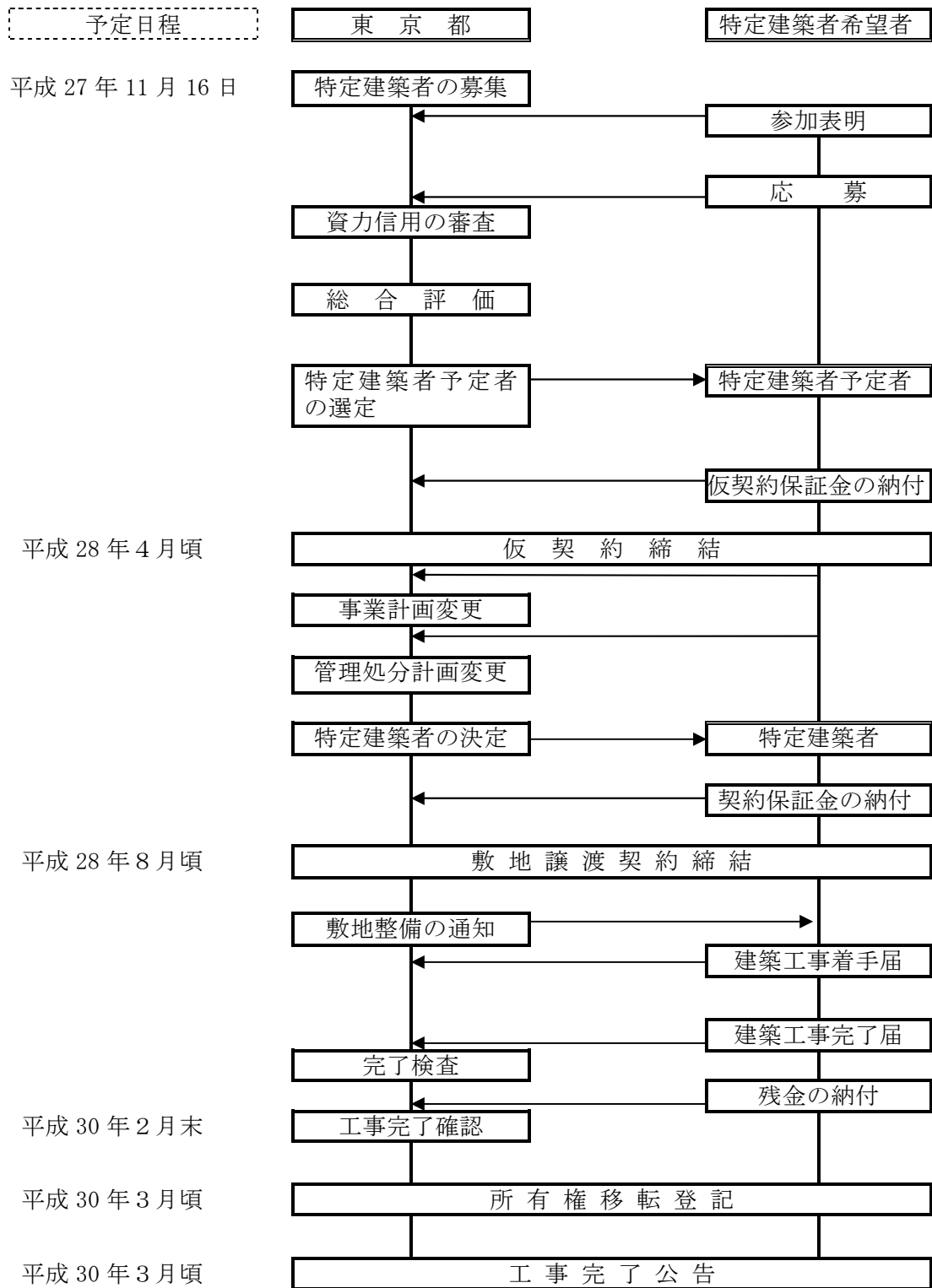
その後、特定建築者予定者と仮契約を締結します。

(3) 特定建築者の決定

仮契約の締結後、事業計画変更及び管理処分計画の変更を行い、特定建築者として決定します。

なお、応募資格、応募方法、応募図書等の内容については、第六章をご覧ください。

2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ



第三章 特定施設建築物敷地の概要

1 物件の所在地等

- (1) 所在地 江戸川区小松川3-11-4
- (2) 街区番号 Pe30街区
- (3) 面積 7,239.99㎡
- (4) 交通 都営地下鉄新宿線「東大島」駅 徒歩約15分
JR総武線「平井」駅 徒歩約15分

2 街区の状況

(1) 接道状況（別図1「街区平面図」参照）

方角	道路名	幅員 (m)	整備状況
東側	江戸川区画街路第3号線 (区道)	10m (車道6m、歩道2×2m)	整備済み
北側	江戸川区画街路第19号線 (区道)	10m (車道6m、歩道2×2m)	整備済み
南側	江戸川区画街路第2号線 (区道)	10m (車道8m、歩道2m)	整備済み

敷地境界は確定済みです。平成28年4月頃に東京都と江戸川区で取り交わす境界確定書を承継します。

(2) 敷地整備状況

当敷地の大部分は、国土交通省関東地方整備局（以下、「関東地方整備局」という。）により、高規格堤防工事の盛土及び盛土に伴うCI-CMC工法、ペーパードレーン工法による地盤改良を行っており、現在、余盛により上載荷重を加えて圧密沈下を促進させています。今後、平成28年3月までに、東京都は沈下量が引渡し条件を満たしていることを確認の上、関東地方整備局から当敷地の引渡しを受けます。

特定建築者への引渡し時には、敷地に、余盛、仮囲、飛散防止措置が存置されています。これらについて、特定建築者は、適切に管理をし、工事完了までに処分してください。

また、工事用の仮設物として江戸川区の許可の下、仮の歩道切下げ（江戸川区許可）、仮設排水路の江戸川区既設雨水^{ます}柵への接続及び江戸川区所有の柵に固定した仮囲いフェンスを維持した状態ですので、これらについては工事完了時点で原形復旧をすることとなります。「高規格堤防工事平面図・断面図」、「現況仮設図」は、「第六章1(3)ウ追加資料の貸与」により、別途貸与します。

(3) 汚染土壌処理の状況

当敷地は、平成14年から平成16年にかけて「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。以下、「条例」という。）第117条第1

項の規定により、土地利用の履歴等の調査を、同条第2項の規定により、土壤汚染状況調査を実施し、東京都環境局（以下、「環境局」という。）に報告書を提出しています。

その調査の結果、条例施行規則（平成13年東京都規則第34号）第56条の別表第12「汚染土壤処理基準」を超過する有害物質の存在が確認されました。「汚染状況調査報告書」を環境局に届け出た後、「汚染拡散防止計画書」を作成した上で、調査当時の地盤から3mの深さまで、汚染土の掘削除去を行い、「汚染拡散防止措置完了届出書」を提出しています。

平成25年に、関東地方整備局は高規格堤防工事に伴い、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。以下、「土対法」という。）及び条例に基づき、土壤汚染状況調査を行い、環境局に報告しています。その結果、平成26年3月に「形質変更時要届出区域」に指定されました。

今後、土地の改変を行う場合については、土対法に基づく手続き等が必要となりますので、特定建築者は環境局と事前協議して、法令に基づき適正な手続き等を行ってください。環境局との事前協議ほか必要な手続等に当たっては、余裕を持った調整期間を設定するなど特定建築者の責任において、全体工程に影響が生じることがないように対応してください。

なお、「土壤汚染状況調査結果の概要」は、環境局で閲覧が可能となっています。

土対法に基づく手続や対策に要する費用のうち、東京都は、土対法第16条第1項の環境省令に定める方法による指定調査機関の調査（以下、「認定調査」という。）に要する費用を負担します。その他の汚染土壤の処分先が求める調査費用（対策で「掘削除去」等を選択した場合）や土壤汚染処理費等の土壤汚染対策に掛かる費用は、全て特定建築者の負担とすることを敷地使用及び譲渡の条件とします。ただし、高規格堤防の計画高から3mまでに土壤汚染が判明した場合は、協議の上、東京都が負担します。その他、当敷地に残る汚染土壤により特定建築者に損害等が生じた場合は、東京都は一切負担しませんので、あらかじめご了承ください。費用の負担等については、「第六章2(3)敷地の譲受希望価額及び資金計画書」を参照してください。

(4) 高規格堤防の状況

当敷地の大部分は、関東地方整備局の高規格堤防工事により地盤改良及び盛土が行われ、現在、余盛により上載荷重を加えて圧密沈下を促進させている状態です。

今後、この盛土を行っている部分は、関東地方整備局が、河川法（昭和39年法律第167号）第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定を行う予定です。

また、高規格堤防特別区域の指定後、当敷地を河川区域及び高規格堤防特別区域とその他の敷地に分筆するため、関東地方整備局において嘱託登記を行う予定です。この嘱託登記を行うに当たり、特定建築者から関東地方整備局に対して登記承諾書を提出していただく必要があります。

スケジュールの概要は以下のとおりになります。

河川法（高規格堤防特別区域）に関する手続の流れ		
	手続を行う手順	手続を行う者
①	盛土完了・東京都への引渡し	関東地方整備局
②	高規格堤防特別区域境界確定	東京都・特定建築者・関東地方整備局
③	敷地譲渡契約	東京都・特定建築者
④	余盛除去	特定建築者
⑤	高規格堤防高さ確認	特定建築者・関東地方整備局
⑥	河川法第 26 条第 1 項、第 27 条第 1 項申請 (施設建築工事前)	特定建築者
⑦	高規格堤防特別区域の指定	関東地方整備局
⑧	都市再開発法に基づく完了公告	東京都・特定建築者
⑨	高規格堤防特別区域土地の分筆並びに河川 区域及び高規格堤防特別区域の表示登記 (嘱託登記)	特定建築者・関東地方整備局
⑩	高規格堤防特別区域看板設置	関東地方整備局

高規格堤防としての計画高は、余盛を除去した高さとなることから、この余盛については、建築工事前に、特定建築者が除去する必要がある、除去後、高規格堤防の所定の高さであることを関東地方整備局が確認します。

「高規格堤防工事余盛図」は、「第六章 1 (3)ウ追加資料の貸与」により、別途貸与します。

また、高規格堤防特別区域に指定されると、通常の土地利用をすることは可能ですが、河川法第 26 条第 1 項、及び第 27 条第 1 項の申請が必要な場合があります。

・河川法に関する問合せ窓口：国土交通省関東地方整備局

荒川下流河川事務所占用調整課

(電話 03-3902-2326)

(5) 地中障害物の状況

当敷地の盛土を行った部分の地中には、高規格堤防工事の盛土による周辺地盤への影響を抑えるため、C I-CMC工法による地盤改良を行っており、地中に地盤改良体が埋まっている部分があります。また、地中に地盤改良工事の際に切断された地盤改良機械のロッドの先端部分が地盤改良体と一体となって存置されている箇所もあります。

この地盤改良体は盛土による周辺地盤への影響を抑えるために設置しているため、撤去しないでください。このため、一部の杭位置について、街区平面図の柱位置のとおりには打つことはできません。

また、関東地方整備局から東京都への引渡し条件となっている盛土の沈下量を確認するために設置した、地表面沈下計及び層別沈下計が存置されている箇所があります。

「地盤改良工平面図・断面図」、「観測施設配置図」、「層別沈下計図」、「層別沈

下計設置状態図」は、「第六章 1 (3)ウ追加資料の貸与」により、別途貸与します。

その他の地中障害物として、高規格堤防工事以外の工事を原因とした、土地の履歴から想定できない障害物がある可能性があります。当敷地における特定施設建築物の工事等で支障になると判明した場合は、特定建築者の責任と費用負担により撤去等を行ってください。

(6) 近隣施設の状況

当敷地の南側に首都高速道路第7号線（小松川線）があり、施設建築物の形状（杭を含む。）によっては、首都高速道路株式会社との確認及び近接協議が必要になる場合があります。

- ・窓 口 首都高速道路株式会社東京東局道路管理課
(電話03-5640-4827)

(7) 道路占用及び仮設物等の状況

ア 区画街路第2号、第19号

高規格堤防整備事業に伴い、道路管理者の江戸川区（以下、「区」という。）から、一時使用を条件に自費工事承認を受けて歩道の切下げ、植樹帯の一部を撤去した状態となっております。

また、敷地内の雨水は、江戸川区既設雨水枡へ仮接続し、排水処理をしております。建築工事を行う際は、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき下水道管への付け替えが必要になります。

特定建築者は、上記の条件を承継することで、建築工事期間中は、既設雨水枡引き続き使用できますが、将来の出入口の形状を含めて、事前に区と協議を行ってください。

「植樹帯リスト」及び「仮設排水溝詳細図」は、「第六章 1 (3)ウ追加資料の貸与」により、別途貸与します。

(ア) 工事用の車両乗り入れ箇所2箇所

- ・自費工事承認書（平成25年10月2日付）
…工事完了後に原形復旧を条件としています。
また、復旧時には事前に区へ協議してください。

(イ) 仮設排水路の江戸川区既設雨水枡へ接続1箇所

- ・小松川地区高規格堤防整備工事に伴う仮設排水路の江戸川区既設雨水枡への接続について（回答）（平成26年6月10日付）
…工事期間中は雨水枡及び取付管の維持管理を行うこと。
また、工事完了時に原形復旧が条件となっております。復旧時には事前に区へ協議してください。

イ 区画街路第2号、第19号、第3号

敷地との境に転落防止用ガードパイプが設置されております。施設建築物の計画に支障がある場合は、事前に区と協議を行ってください。

(ア) 転落防止柵（ガードパイプ）

…建築計画によって、撤去等が生じる場合は区へ協議すること。

(イ) 仮設フェンス（B型バリケード）

…転落防止柵へ設置してある仮設フェンスは、特定建築者が工事中の管理を行い、工事完了後は撤去、処分すること。

第四章 都市計画の制限等

1 地域地区等

(1) 用途地域 第一種住居地域

(2) 防火指定 防火地域

(3) 高度利用地区

ア 建ぺい率の最高限度 60%

イ 容積率の最高限度 300%

ウ 容積率の最低限度 100%

エ 建築面積の最低限度 200㎡

オ 壁面の位置の限度 道路境界線から1m

(4) 河川区域、高規格堤防特別区域（予定）「高規格堤防特別区域予定範囲図」は、「第六章1(3)ウ追加資料の貸与」により、別途貸与します。

2 地区計画

当敷地は、「小松川地区地区計画」（平成27年江戸川区告示第341号）の区域内となり地区計画に適合した計画とし、江戸川区へ届出が必要となります。

(1) 土地利用の方針

周辺環境との調和を図りつつ、都市計画や事業計画に定めた趣旨、内容に沿って、良好な市街地を形成する土地利用としてください。

(2) 用途の制限

住戸、集会室、駐車場、駐輪場、ゴミ置場以外の用途とするもの、並びに、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）に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する施設（無店舗型、映像送信型等を含む）その他これらに類するもの及びデートクラブ施設は、建築できません。

(3) 壁面の位置の制限等

壁面の位置の制限は、隣地境界線から1mとなります。

また、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとします。

第五章 建築計画等の条件

1 設計の条件

(1) 建築物の概要

当該区における特定施設建築物は、下記の制限範囲内で計画してください。

建築面積	1 1 7 9 ～ 1 4 3 0 m ²
延べ面積	1 1 9 1 6 ～ 1 4 5 2 0 m ²
容積対象床面積	1 0 0 5 3 ～ 1 2 2 1 0 m ²
建物の高さ	3 9 m以下（地上1 3階）
主要用途	住 宅
住宅戸数	1 2 4 戸～1 5 2 戸

(2) 土地利用

周辺環境との調和を図りつつ、都市計画や事業計画に定めた趣旨、内容を踏まえ、良好な市街地を形成する土地利用としてください。

(3) 生活環境への配慮

特定施設建築物は周辺街区及び街並みとの調和を図り、良好な都市景観の形成に配慮してください。また、省資源・省エネルギー対策に努めるなど、環境の保全に配慮した計画としてください。

さらに、近隣や周辺地域との良好な関係を保持するため、施工計画等に関する説明を丁寧に行うなど工事中の安全対策や騒音、振動などについて理解を得るよう努めてください。

(4) 防災性向上への配慮、具体的な設備提案

大規模な地震や災害などの災害に対して、安全な建築物及び住環境を実現するよう配慮してください。このため、地区の地盤特性を十分考慮した基礎とするなど、耐震性に優れ安全で耐久性の高い建築物としてください。また、災害時における避難・誘導等に十分配慮した防災性の高い建築物としてください。

2 高規格堤防整備に伴う条件

(1) 高規格堤防特別区域指定に関する余盛除去

高規格堤防としての計画高は、余盛を除去した高さとなることから、この余盛については、建築工事前に、特定建築者が除去する必要がある、除去後、高規格堤防の所定の高さであることを関東地方整備局が確認した後、当敷地の盛土を行った部分は河川管理施設として完成します。

その後、この盛土を行った部分は、関東地方整備局が河川法第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定を行う予定です。

除去費用の負担等については、「第六章 2 (3) 敷地の譲受希望価額及び資金計画書」を参照してください。

(2) 高規格堤防特別区域指定に関する看板の設置

高規格堤防特別区域に伴って、敷地内に、高規格堤防特別区域に指定されている旨の看板を設置する必要があります。看板の設置に関しては、関東地方整備局が行いますが、設置する土地は、無償使用となります。また、看板の破損等を除き、看板設置箇所の落ち葉等の清掃は敷地所有者の管理となります。

設置する看板の形状・設置位置・設置方法等詳細については、関東地方整備局から協議がなされることとなります。

(3) 敷地内における高規格堤防特別区域境界杭の設置

当敷地のうち、高規格堤防特別区域が現地で確認できるように、関東地方整備局が境界杭の設置を行います。

(4) 施設建築工事前の河川法申請

高規格堤防特別区域指定を予定されている土地であっても、指定されるまでの間においては、河川法第 26 条第 1 項及び第 27 条第 1 項の申請が必要となります。

3 日影規制

敷地北側に位置するマンションに与える冬至日の単独日影を 3 時間未満に制限して計画するとともに、周辺施設への住環境にも十分配慮してください。

4 工程

(1) 敷地整備の完了通知

東京都は、関東地方整備局から敷地の引き渡しを受けた後、敷地整備完了通知を特定建築者に通知します。通知の時期は、平成 28 年 8 月を予定しています。

ただし、関東地方整備局からの引渡しの時期により、変更する場合があります。

なお、特定建築者は、東京都に対して、変更が生じたことによる損害を請求はできないものとします。

(2) 工事完了公告

東京都が敷地整備完了通知を発行した日から速やかに着工するものとし、完了公告は、**平成 30 年 3 月**とします。そのため、特定建築者は建築工事の完了公告までに、次の手続き等を終えていなければなりません。

なお、応募者からの提案内容を総合的に判断し、必要に応じて完了公告の日程を変更する場合があります。また、敷地整備の完了時期に変更が生じた際にも同様とします。

ア 都再法第 118 条の 28 第 2 項において準用する同法第 99 条の 6 に基づく完了の届出及び認定（「第九章 8 特定施設建築物工事の完了確認」を参照してください。）

- イ 敷地譲渡契約に基づく敷地譲渡金額の納付
- ウ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条又は第 7 条の 2 に基づく完了検査及び検査済証の収受
- エ その他法令に基づく検査の適合書等の収受

5 電波障害対策

電波障害対策については、特定建築者の責任と負担において対応してください。

6 その他の条件

- (1) 当敷地に関係する条例（東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（平成 17 年 12 月江戸川区条例第 59 号）を含む。）、指導要綱等については、関係部署と十分協議し、その指示に従ってください。

(http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kankyo/toshikeikaku/oyakudachi_joho/oshirase/index.html 参照)

- (2) 「市街地整備事業におけるヒートアイランド対策施設整備指針」の施設整備基準を満たしてください。

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/heatiland.htm> 参照)

- (3) 近隣との良好な関係を保持するため、施工計画等に関する近隣説明を丁寧に行うなど工事中の騒音、振動等について理解を得られるように努めて下さい。日照、電波障害等について紛争が生じることのないよう、また、周辺への地盤沈下等の影響がないよう十分注意を払い、特定建築者の責任において対策を行ってください。なお、隣接するマンション等に十分配慮しながら工事を行ってください。

第六章 特定建築者の応募

1 応募

(1) 応募の資格

応募の資格は、以下の全ての条件を満たしていることが必要です。

ア 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。

なお、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に規定する特定目的会社(TMK)、特別目的会社(SPC)等は、資力信用の確認が困難なため資格を有していないとみなします。

イ 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払能力がある者であること。

ウ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 3 条に規定する免許を有する者であること。なお、グループで申し込む場合は、1 者が当該免許を有する者であれば、

他の者が有していなくても差し支えありません。

- エ 募集開始から仮契約を締結する間に、次の欠格事由に該当しない者であること。
- (ア) 成年被後見人若しくは被保佐人である場合又は破産者で復権を得ない者である場合
 - (イ) 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である場合
 - (ウ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続について、開始の申立てを受け、又は申立てをした者である場合
 - (エ) 東京都から指名停止を受けている期間中である場合
 - (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である場合
 - (カ) 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例 54 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び同条第 4 号に規定する暴力団関係者である場合
 - (キ) (オ)若しくは(カ)に規定する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に規定する者の関係団体及びその役職員又は構成員である場合
 - (ク) 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である場合
- なお、応募時に欠格事由に該当していなくても、仮契約締結までの間に欠格事由に該当した場合には、応募の資格を失うものとします。また、グループでの申込みについても、そのうちの 1 者でも欠格事由に該当した場合は、当該グループの全ての構成員が資格を失うものとします。

(2) 応募の制限

- ア 単独又は 1 グループのいずれかで申し込み、重複して申し込むことはできません。
- イ P17「2 (4)グループでの申込書類」による、様式 9「共同特定建築者協定書」提出後のグループ構成の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ない場合は、東京都と協議してください。また、「第七章 特定建築者の決定」による特定建築者予定者選定後のグループ構成の変更は認めません。

(3) 応募の方法

ア 応募希望表明

特定建築者への応募を希望する者は、応募希望の表明を行っていただきます。応募希望の表明は、応募のための要件とするものであり、応募を義務付けるものではありません。また、応募希望表明をした企業名等は公表いたしません。

応募希望の表明は、応募資格を有する者のみが行うことができます。

応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明は、応募資格を有する当該グループの代表会社となる予定の者が行ってください。

イ 応募希望表明の手続

応募希望の表明は、様式 1「特定建築者応募希望表明書」（以下、「応募希望表

明書」という。)に、所要の事項を記入し、「資力及び信用等の関連書類」を同封の上、下記の期間内に郵送(簡易書留)又は、宅配便(以下「郵送等」という。)により「キ 窓口」記載の問合せ先まで、お届けください(以下、応募希望の表明をした者を「応募希望表明者」という。)。

なお、「資力及び信用等の関連書類」の提出は、応募希望表明の段階では、グループの代表会社となる予定の者についてのみとします。

<資力及び信用等の関連書類>

- 1) 会社概要を記したパンフレット
- 2) 事業経歴書
- 3) 商業登記簿謄本
- 4) 印鑑証明書
- 5) 有価証券報告書又はその書式に準ずるもの(過去3か年分)
(販売費及び一般管理費明細、利益処分書を含む。)
- 6) 納税証明書(法人税、法人事業税、消費税)
- 7) その他、東京都が提出の必要があると認めるもの

なお、関連書類のうち、提出の必要がないと認められる場合には、その一部を省略することができるものとします。不明な点はお問い合わせください。

- ・ 受付期間 平成27年11月16日(月曜日)から
平成27年11月30日(月曜日)午後5時まで(必着)
※原則として郵送等の受付とします。

東京都は、応募希望表明書を受付後、收受番号を付し、応募希望表明書の写しを電子メールにて返送します。返送をもって、受付の証とします。返送が12月1日(火曜日)までに届かない場合は、電子メールにより連絡してください。

ウ 追加資料の貸与

「高規格堤防工事平面図・断面図」、「現況仮設図」、「高規格堤防工事余盛図」、「地盤改良工平面図・断面図」、「観測施設配置図」、「層別沈下計図」、「層別沈下計設置状態図」、「植樹帯リスト」、「仮設排水溝詳細図」、「高規格堤防特別区域予定範囲図」、「座標求積図」を、応募希望表明者に限り、別途、追加資料として貸与します。

エ 質問の受付及び回答

質問は、応募希望表明者に限り、電子メールにより受け付けますので、質問内容等を記載した様式2「特定建築者募集要領等質問書」を添付し、「キ 窓口」記載の問合せ先の電子メールアドレスに件名を付して送信してください。

その際、東京都から返送した応募希望表明書の写しにある收受番号を記載してください。

質問への回答は、応募希望表明書を提出した者全員に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。なお、各社の質問事項の内容が重複しているものについては、東京都で整理の上、回答します。

回答を受領後、その旨を電子メールにより返信してください。

- ・ 受付期間 平成27年12月1日(火曜日)から
平成27年12月11日(金曜日)午後3時まで
- ・ 回答日 平成27年12月21日(月曜日)

オ 応募の受付

特定建築者として応募する者（以下、「応募者」という。）は、様式3「特定建築者申込書」に次の書類を添付して、下記の受付期間までに、「キ 窓口」に郵送等によりお申込みください。添付書類の内容については、「2 特定建築者の応募図書等の内容」をご覧ください。ただし、応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明を行った者を応募者の代表者としてください。

- 1) 様式9「共同特定建築者協定書」（必要な場合）
 - 2) 資力及び信用等の関連書類（グループの構成員の書類を追加）※
 - 3) 建築計画書
 - 4) 管理処分に関する計画書
 - 5) 敷地の譲受希望価格及び資金計画書
- ※グループでの応募者は、構成員の「資力及び信用等の関連書類」を代表会社
が取りまとめて追加提出してください。

- ・ 受付期間 平成27年12月24日（木曜日）から
平成28年1月14日（木曜日）午後5時まで（必着）

カ 電子メールの件名等について

東京都に送信する電子メールの件名は次のようにしてください。

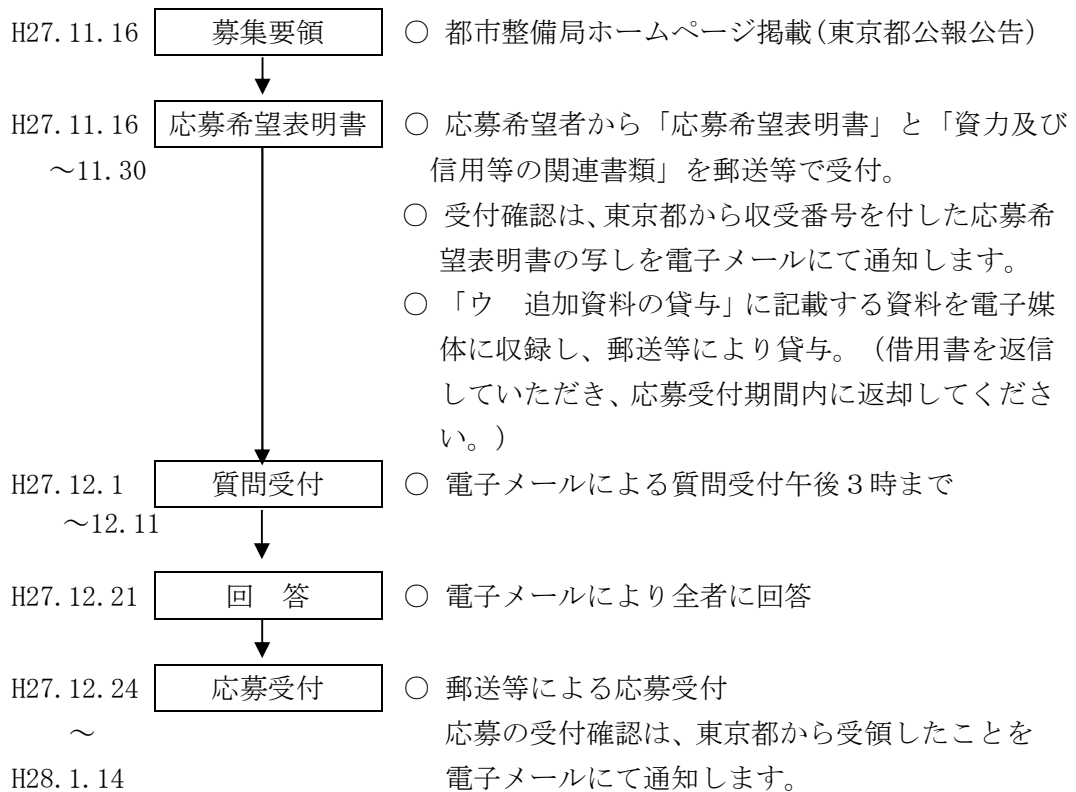
- ・ 質問の場合：「亀戸・大島・小松川第三地区 Pe30 街区（質問） 法人名」
なお、添付する質問書のファイル名は、件名と合わせてください。
- ・ 回答書受領：「亀戸・大島・小松川第三地区 Pe30 街区（回答受領） 法人名」

キ 窓 口

郵送等及び電子メールの宛先及び問合せ先は、以下のとおりです。

- ・ 担当者：東京都 都市整備局 市街地整備部 再開発課 保留床・敷地処分担当
- ・ 住 所： 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
- ・ 電子メールアドレス： S0000388@section.metro.tokyo.jp
- ・ 都市整備局HP： <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>
- ・ 電話番号： 03-5320-5463（直通）

ク 手続きの流れ



2 特定建築者の応募図書等の内容

(1) 建築計画書

建築計画書は、次の内容により設計の概要及び工程表を作成してください。

ア 設計の概要

(ア) 設計説明書

設計説明書は、計画諸元、設計コンセプト、計画に当たって配慮した点などを記載してください。「第五章 建築計画等の条件」記載の諸条件については、必ず考え方等を記載するようにしてください。

a 特定施設建築物の設計の概要

- ・ 建築面積及び延べ面積
- ・ 内外装仕上げ表
- ・ その他

b 特定施設建築物の敷地の設計の概要

- ・ 敷地面積
- ・ 整備内容(外構計画、緑化面積)

(イ) 設計図(都市再開発法施行規則(昭和44年建設省令第54号)第34条の3第4項による。)

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	1/500以上	方位、用途及び住宅の規格並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置
	2面以上の断面図	1/500以上	特定施設建築物、床及び各階の天井の高さ
	2面以上の立面図	1/500以上	開口部の位置
特定施設建築物の敷地	配置図兼1階平面図	1/500以上	方位、特定施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに駐車施設、修景施設その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置

(ウ) 街区イメージ図等

外観パース、1面以上（着色）

日影図（敷地北側に位置するマンションに与える冬至日の単独日影等について分かるもの）

(エ) 建築計画等についての考え方

以下の各項目について、図や表を用いて表現し具体的に考え方を示してください。

a 建築計画等

I 基本方針

- a) 計画コンセプト（街区全体・配棟の考え方など）
- b) 地域特性の把握、マーケット分析

II 周辺との調和

- a) 周辺街区及び街並みとの調和に対する考え方
- b) 景観計画の考え方
- c) 隣接施設への配慮（日影を含む）

III 防犯に対するシステムと管理

- a) 防犯・監視システムで監視業務を支援、又は補助する提案

IV 品確法に基づく住宅性能評価制度の該当等級

- a) 耐震等級
- b) 耐火等級
- c) 劣化対策等級（構造躯体等）
- d) 維持管理対策等級（専用配管）
- e) 維持管理対策等級（共用配管）
- f) 透過損失等級（界壁）

V 住宅の性能等への配慮があるか。（長期優良住宅等）

VI 防災拠点を形成する総合的なまちづくり

- a) 防災性向上への配慮（具体的な設備提案等）

b 環境に対する配慮

I 環境への配慮及びリサイクルの推進

- a) 建築工事中
- b) 建物運用時

II ヒートアイランド対策指針への配慮事項

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/heatisland.htm>)

- a) 省エネルギー対策
(各用途の建物の断熱性の向上、設備機器の効率化など)
- b) 屋上緑化面積及び割合：緑化可能な屋上面積の60%以上を緑化しているか。
- c) 敷地緑化面積及び割合：建築部分を除く敷地部分の45%以上を緑化しているか(緑化が困難な場合は、敷地内の舗装を透水性舗装等としているか)

III 地球温暖化対策への提案（環境確保条例に基づくマンション環境性能表示）

- a) 建物の熱負荷の低減（建築の断熱性）
- b) 省エネルギーシステム（設備の省エネ性）
- c) 再生可能エネルギー利用（太陽光・太陽熱等）
- d) 建物の長寿命化
- e) みどりの確保

VI 高速道路等による影響に対する配慮

- a) 高速道路、幹線道路等からの影響に対する配慮

V 土壌汚染対策への配慮

- a) 土壌汚染対策への配慮（対策範囲、計画等）

c 設計施工体制等

I 工事の施工監理及び品質管理体制

- a) 施工管理の常駐の有無及び人数
その他監理体制に関する考え方（第三者による監理等）
- b) 品質管理、瑕疵等に関する社内基準等の有無及び考え方
- c) 施工管理者、工事監理者に関する考え方及びそれらへ求める事項
- d) 緊急時連絡体制等の考え方

II 建築物完成後の維持管理業務

- a) 管理運営計画の考え方（業務開始アフターサービス等）

III 近隣住民への対応

- a) 設計及び施工中における近隣住民等への配慮の考え方
- b) 防音・振動対策の具体的な提案

IV 高規格堤防への配慮

- a) 高規格堤防への配慮の考え方

V 建築期間短縮への提案

- a) 施設建築物の早期完成に向けて工事期間を短縮するための具体的な技術的工夫・企画等の提案

イ 工程表

- ・ 工事工程表
- ・ 着手予定・完了予定時期及び余盛撤去時期を明記した工程を提出してください。

(2) 管理処分に関する計画書

- ア 保留床に関する管理処分の方法（処分の方法について、譲渡、賃貸又は自己所有

等の区別)

イ 譲渡する場合における譲渡価格の予定額、賃貸する場合における賃貸価格の予定額（各部屋別の総額、㎡単価を記載）

(3) 敷地の譲受希望価額及び資金計画書

資金計画書については、原価（建築工事費、実施設計費、土壌汚染対策費、余盛撤去費、敷地購入費等）、収入（分譲収入等）、利潤等が分かるように作成してください。

東京都は、第三章 2 (3) 及び第五章 2 (1) に東京都の負担について記載したとおり、当敷地内の土地の改変に伴う認定調査に要する費用及び余盛撤去費を、敷地譲渡予定価格から減価して、

敷地譲渡予定価格を 2, 198, 000, 000 円としています。

また、特定施設建築物の建築工事期間中及び特定建築者への譲渡後において、当敷地の汚染土壌（高規格堤防の計画高から 3 m の部分を除く。）により特定建築者に損害等が生じたとしても、東京都は一切負担いたしませんので、併せて、ご了承ください。

なお、資金計画書に記載する譲受けを希望する敷地価額が、前記の敷地譲渡予定価格を下回った場合は、失格としますのでご注意ください。

(4) グループでの申込書類

グループを結成して応募する場合については、様式 9 「共同特定建築者協定書」を提出してください。

3 その他の留意事項

(1) 提出部数

応募図書等の提出部数は、各 5 部（正本 1、副本 3 及び原稿 1（製本していないもの））とします。

また、応募図書の概要版を 5 部（正本 1、副本 3 及び原稿 1（製本していないもの））提出してください。

なお、「管理処分に関する計画書」、「敷地の譲受希望価額及び資金計画書」は、別途封筒に収め、本資料及び概要版には、記載しないでください。

(2) 応募図書の規格及び様式等

応募図書の規格は、A 3 版とします。その他の図書も、原則として A 3 版としてください。

指定様式以外の様式は、原則として自由（各応募者のフォーマットで可）とします。また、応募図書の枚数の指定はいたしません。概要版については、A 3 版 10 枚以内（表紙を含む。）で作成してください。

なお、応募図書等の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、全てのページには、法人名などを表示しないでください

- (3) 使用言語、通貨及び基本単位
 応募図書等において使用する言語は日本語、通貨は円、基本単位はS I法とします。
- (4) 応募に要する費用負担
 応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- (5) 建築計画等の取扱い
 応募者から東京都に提出された応募図書等は返却しません。
 また、提出された建築計画等の著作権は、東京都に帰属するものとします。

第七章 特定建築者の決定

1 資力・信用審査

応募希望表明者又は応募者から提出された資力及び信用等の関連書類等を参考として、資力、企業体力等が、特定建築者として適格性を有するレベルにあるか否か、審査します。評価項目、審査内容は、下表によるものとします。

審査の結果、**特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有し、かつ、敷地譲渡に伴う対価の支払い能力を有する者と認められないと判断した場合は、その旨を通知し失格とします。**

評価項目		審査内容	
信用力	1 収支状況 (成長性)	経常損益	・過去3期連続で、赤字を計上していないこと。
	2 自己資本額 (規模)	自己資本額	・過去3期連続で、債務超過状態となっていないこと。
資力・ 財務 体力	3 キャッシュフロー (収益性)	総キャッシュフロー	・過去3期連続で、マイナスになっていないこと。
	4 有利子負債比率 (安定性)	有利子負債比率	・最近期末において有利子負債比率が100%以上でないこと。
	5 利払能力* (資金状況)	利払能力	・最近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと。

※利払能力＝事業損益／支払利息

2 特定建築者予定者の選定

(1) 総合評価

資力・信用審査等の応募資格に適合した応募者を対象に、応募図書等の内容を東京都の定める選考基準により、特定建築者等選考委員会にて、総合的に評価します。総合評価の結果、最高得点を獲得した者を「特定建築者予定者」、次点を獲得した者を

「特定建築者予定者次点」として選定します。

(2) 評価基準

計画・企画提案や譲受希望価額について、下表の評価項目、評価基準に基づき、総合的に評価します。

なお、計画・企画提案の評価項目については、表中に記載したローマ数字の評価項目の欄において、1項目でも得点がない場合、又は、合計60点満点のうち30点未満の場合は、失格とします。

評価項目 (配点)		評価基準	
計画・ 企画提案	建築 計画等 (26)	I 基本方針	計画コンセプト (街区全体の考え方など) 地域特性の把握、マーケット分析
		II 周辺との調和	周辺街区及び街並みとの調和に対する考え方 景観計画の考え方 (色彩的調和・形態・意匠等) 隣接施設へ配慮した計画か (日影を含む)
		III 防犯に対するシステム と管理	防犯・監視システムで監視業務を支援又は補助する提案があるか。
		IV 品確法に基づく住宅性 能評価制度の該当等級等	耐震等級 耐火等級 (開口部、開口部以外) 劣化対策等級 (構造躯体等) 維持管理対策等級 (専用配管、共用配管) 透過損失等級 (界壁)
		V 住宅の性能等への配慮	長期優良住宅等
		VI 防災拠点を形成する総 合的なまちづくり	防災性向上への配慮、具体的な震災対応等設備提案
	環境 に対する 配慮 (14)	I 環境への配慮及びリサイ クルの推進	建築工事中、建物運用期における環境への配慮、リサイクルの推進への取り組み
		II ヒートアイランド対策 指針への配慮事項	ヒートアイランド対策指針への配慮がなされているか (省エネルギー対策、設備機器の効率化、屋上緑化、敷地緑化)
		III 地球温暖化対策への提 案	マンション環境性能表示 ① 建物の断熱性 ② 設備の省エネ性 ③ 太陽光発電・太陽熱 ④ 建物の長寿命化 ⑤ みどりの確保
		IV 首都高速道路等による 影響に対する配慮	首都高速道路第7号線、幹線道路等からの影響に対する配慮について、具体的提案があるか。
		V 土壌汚染対策への配慮	土壌汚染対策に対する配慮 (対策範囲、計画)
	設計 施工 体制等 (20)	I 工事の施工監理及び品 質管理体制	・ 施工管理の常駐の有無及び人数、その他監理体制に関する考え方 (第三者監理・首都高速道路等への配慮等) ・ 品質管理、瑕疵等に関する社内基準等の有無及び考え方 ・ 施工管理者、工事監理者に関する考え方及びそれらへ求める事項 ・ 緊急時連絡体制等の考え方
		II 建物完成後の維持管 理・修繕計画	管理運営計画の考え方 (業務開始後のアフターサービス等)
		III 近隣住民への対応	① 設計及び施工中における近隣住民等への配慮の考え方 ② 防音・振動対策の具体的提案はあるか。
IV 高規格堤防への配慮		高規格堤防への対応はあるか	
V 建築期間短縮への提案		施設建築物の早期完成に向けて工事期間を短縮するための具体的な技術的工夫・企画等の提案があるか。	
計	(60)	計画・企画提案評価合計	
敷 地 価 額	(40)	敷地の価額	東京都の定める敷地譲渡予定価格をどの程度超えているか。
合 計			(1 0 0)

(3) 同点の場合の選定方法

総合評価の得点で最高点の者が2人以上あるときは、譲受希望価額について、高値を提示した者を特定建築者予定者として選定することとします。

(4) 選定通知書の交付

特定建築者予定者として選定した応募者には、「選定通知書」を交付します。

また、特定建築者予定者次点として選定された応募者があるときは、「次点選定通知書」を、特定建築者予定者として選定されなかった応募者に、「通知書」を交付します。「通知書」等を受領した場合は確認のため受領した旨を電子メール等にてお知らせください。電子メールの件名は「亀戸・大島・小松川第三地区 Pe30 街区特定建築者予定者（選定通知書）、（次点選定通知書）又は（通知書）法人名」としてください。

(5) 特定建築者予定者の公表

特定建築者予定者として選定した応募者の氏名、計画概要、譲受希望価額等について、公表する場合があります。なお、改めての通知等はいたしません。

3 仮契約の締結

特定建築者予定者選定後、別紙1「敷地譲渡契約書」（案）による敷地譲渡契約の締結を約するため、敷地譲渡仮契約を協議して締結します。

(1) 仮契約の締結方法

ア 東京都は、様式4「敷地譲渡仮契約の締結について」により、特定建築者予定者に対し仮契約の締結に関する協議を行います。

イ 前項の協議に基づき、特定建築者予定者は、様式5「承諾書」により仮契約の締結に関する承諾書を提出していただきます。

ウ 特定建築者予定者から承諾書と仮契約保証金を受領したことをもって、敷地譲渡仮契約を締結したものとします。

(2) 仮契約保証金

仮契約締結時に東京都が指定する日までに、仮契約保証金を納付していただきます。

ア 仮契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の10の額（100万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。）

イ 仮契約保証金の取扱い

仮契約保証金は、敷地譲渡契約を締結する際の契約保証金に充当します。

ウ その他

- ・ 仮契約保証金は、その受入れ期間中の利息は付しません。
- ・ 仮契約保証金は、特定建築者予定者が敷地譲渡契約の締結に応じない場合、違約金として東京都に帰属します。

4 事業計画及び管理処分計画変更

仮契約締結後、東京都は、特定建築者予定者による提案の建築計画等を踏まえ、事業計画及び管理処分計画の変更を行います。特定建築者予定者は、東京都の指示に従い事業計画及び管理処分計画の変更に必要な図面、資料等を速やかに作成してください。

なお、必要な資料等の作成に係る費用は、特定建築者の負担とします。

5 特定建築者の決定

東京都が事業計画及び管理処分計画の変更を行った後、特定建築者として決定します。

第八章 敷地譲渡契約

1 敷地譲渡金額の決定

敷地譲渡金額は、特定建築者として決定した者が応募時に提案した譲受希望価額とします。

2 敷地譲渡契約の締結

敷地譲渡契約は、東京都が指定する日までに、特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに締結するものとします。

3 敷地譲渡契約保証金の納付

(1) 契約保証金の納付

ア 契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の30の額（100万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。）とします。なお、仮契約保証金は契約保証金の一部として充当します。

イ 納付期限

契約の締結の日まで

(2) 契約保証金の取扱い

契約保証金は敷地譲渡金額に充当します。

(3) その他

ア 契約保証金は、その受け入れ期間中の利息は付しません。

イ 契約保証金は、特定建築者が契約上の義務を履行しないときは、敷地譲渡契約書第18条第1項の規定に基づき、違約金として東京都に帰属します。

4 契約の費用

契約手続に要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

5 敷地譲渡契約書

本件の敷地譲渡契約書（案）は別紙のとおりです。

第九章 特定施設建築物の建築

1 敷地の使用

特定建築者は、敷地譲渡契約の締結後、東京都が発行する敷地整備の完了通知を受領することにより、敷地を使用することができます。

2 特定施設建築物の工事着手

(1) 工事の着手

特定建築者は、敷地整備の完了通知を受領後、速やかに建築工事に着手することとします。

(2) 建築着工の届出

特定建築者は、建築工事に着手した時は、様式6「建築工事着手届」により速やかに、東京都に届け出てください。

(3) 着工時期等の変更

着工時期等について、事情により変更が必要になった場合には、様式8による協議を行い、東京都の承認を受けてください。

3 特定建築者の設計・施工上の義務

(1) 設計・施工・その他建築物の完成に必要な一切の費用及びそれに掛かる資金調達
は全て特定建築者の責任において行うものとします。

(2) 工事施工者の資格要件等

ア 工事施工者は、以下の要件を満たすこととします。

① 工事施工者の資格要件

1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。

2) 特定建築者と設計者及び施工者との契約締結時に、東京都から指名停止を受けていない者であること。

ただし、複数の企業によりグループを構成する場合は、1)についてはグループの代表企業が満たすものとし、2)については全ての構成員が満たすものとします。

イ 工事施工者を選任した場合は、「工事施工者承認願」を、契約書の写し等を添付の上、速やかに都へ提出し、承認を受けるものとします。

4 工事監理体制

特定施設建築物の品質確保や施工確認については、第三者による工事監理体制をとることを原則とします。工事監理者の選任に当たっては、前述の「工事施工者承認願」と合わせて「工事監理者承認願」を提出し、都の承認を受けるものとします。

また、工事監理者の資格は、第九章3(2)を準用するものとします。

5 建築計画の変更等

(1) 設計・施工

設計・施工・その他建築物の完成に必要な一切の事項及びそれに掛かる資金調達は全て特定建築者の責任において行ってください。

(2) 建築計画の変更

建築工事の施工に際し、特定建築者が建築計画に従い当該特定施設建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、事業計画及び管理処分計画に適合する範囲内において、建築計画を変更することができます。

その際、様式8「建築計画変更承認願」による協議を行い、東京都の承認を受けるものとします。

(3) 建築工事に関する報告等

ア 建築工事に関して、選任した工事監理者から東京都へ定期的に報告してください。

イ 東京都は必要に応じて資料の請求、現場への立ち入り確認等を行います。

ウ 工事の完了に際しては、竣工図書等関係資料を提出してください。

6 特定建築者の決定の取消し

次の場合は、東京都が特定建築者としての決定を取り消すことができます。

ア 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

イ 特定建築者が譲渡契約条項に違反した場合

ウ 特定建築者が、特定建築者としての責務を履行するための資力・信用力、財務体力等を失った場合

7 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事を完了した時は、様式7「建築工事完了届」により速やかに東京都に届け出てください。

8 特定施設建築物工事の完了確認

東京都は、特定建築者から工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、特定建築者に完了確認通知書を発行します。

なお、検査に先立ち、特定建築者が応募時に提案、又は、東京都が変更を承認した建築計画等について、提案等と完了時を対比した表(チェックリスト)を作成してください。

い。また、検査の際、建築計画等の条件が適切に実現していない場合、東京都は是正を求める場合があります。

9 特定施設建築物工事の完了公告

東京都は、完了確認通知書を発行後、速やかにその旨を公告します。

第十章 敷地の譲渡

1 敷地譲渡金額の納付

特定建築者は、敷地譲渡金額を、「第九章8 特定施設建築物工事の完了確認」の前までに、全額納付してください。

2 所有権移転登記

東京都は、特定施設建築物工事の完了を確認し、敷地譲渡金額を収納したとき、この敷地の所有権を、嘱託により移転登記し、特定建築者に所有権移転します。ただし、登記に掛かる費用は、特定建築者の負担としますので、あらかじめご了承ください。

東京都知事 殿

特定建築者応募希望表明書

当社は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業におけるPe30 街区の特定建築者の募集に応募することを希望します。

なお、本表明後に東京都から提供を受ける資料については、本募集への応募申込みの検討又は応募図書作成の目的にのみ使用し、東京都の承認を得ずに第三者への提供又は漏えいしないこと、当該内容をグループの構成員に遵守させることを誓約します。

商号又は名称			
所在地			
代表者役職名			
氏名			印
担当者	所属		
	役職名		
	氏名	(フリガナ)	
	所在地		
	電話番号		FAX番号
	E-mail		
グループ構成員（構成員の数に応じて適宜、欄を追加・削除してください。）			
2	商号又は名称		
3	商号又は名称		
4	商号又は名称		

- 1) 本表明書に所要の事項を記入し、必要書類（募集要領第六章1(3)イに示す資力及び信用等の関連書類）を同封の上、郵送等（簡易書留、宅配便）により提出してください。
- 2) グループで応募希望表明する場合は、代表者が記入し、構成員をグループ構成員欄に記入してください。また、必要書類の提出は、代表会社のみとします。応募申込みを行うまでは、グループ構成員の変更は可能とします。

特定建築者募集要領等質問書

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」の特定建築者の募集要領等について、以下のとおり質問します。

商号又は名称 (代表者)		収受番号：
担 当 者	所 属：	
	役職名：	氏 名：
	電話番号：	FAX番号：
	電子メールアドレス：	
質 問 内 容	<p>[特定建築者の募集要領]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (P) ・ (P) [その他] ・ 	

- 注1) 本質問書を、募集要領「第六章 1(3)エ 質問の受付及び回答」により 平成27年12月11日(金曜日)午後3時までに電子メール(添付ファイル)でお知らせください。件名は、「亀戸・大島・小松川第三地区 Pe30 街区(質問) 法人名」としてください。
- 2) 質問内容は、簡潔かつ具体的に記入してください。1枚で記入できない場合は、担当者欄を削除した同様式を作成して記入してください。
- 3) 質問内容は、どの項目に関する質問か分かるように記入してください。
例：(P 3、上から4行目)
- 4) 収受番号欄には、東京都から返送された特定建築者応募希望表明書の写しに付されている収受番号を必ず記載してください。

特定建築者申込書

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30街区」の特定施設建築物の建築について、都市再開発法第118条の28第2項において準用する同法第99条の2第2項に規定する特定建築者として別添書類等を添えて申し込みます。

記

添 付 書 類 等

- 1 建築計画書
- 2 管理処分に関する計画書
- 3 敷地の譲受希望価額及び資金計画書
- 4 共同特定建築者協定書（グループを結成する場合）

応募図書等の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、全てのページには、法人名などを表記しないでください。

敷地譲渡仮契約の締結について

殿

東京都市計画亀戸・大島・小松川第三地区
第二種市街地再開発事業 施行者
東京都 契約担当者
東京都都市整備局長

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」の敷地譲渡契約を別添の敷地譲渡契約書（以下「本契約書」という。）により締結することを約するため、仮契約したいので協議します。

なお、本契約書の内容及び下記事項について確認の上、ご異議ないときは、承諾書の提出をお願いします。また、貴社から承諾書と仮契約保証金を受領したこともって、貴社と敷地譲渡仮契約を締結したものとします。

記

- 1 事業計画変更手続において、建築計画に変更が生じた場合において生じる一切の損害を請求できません。
- 1 敷地譲渡契約を締結することができない場合において生じる一切の損害を請求できません。
- 1 仮契約の締結に関し、仮契約保証金として、金_____円を承諾書の提出と同時に、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。
- 1 敷地譲渡契約の締結に応じない場合は、納付された仮契約保証金は、東京都に帰属します。
- 1 貴社の責務によらない事由により敷地譲渡契約を締結できない場合は、東京都と協議の上、仮契約保証金が返還される場合があります。

平成 年 月 日

承 諾 書

東京都都市整備局長 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名

印

平成 年 月 日付、27 都市整再第 号をもって協議のありました東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」の敷地譲渡契約の仮契約については、異議なく承諾いたします。

建築工事着手届

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」特定施設建築物の建築工事に着手したので、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規則第 29 条の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了予定日
- 4 添付資料
 - (1) 工事工程表
 - (2) 図面
 - (3) 建築確認済証（写）

建築工事完了届

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」特定施設建築物の建築工事を完了したので、都市再開発法第118条の28第2項において準用する同法第99条の6第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了日
- 4 添付資料
 - (1) 竣工図
 - (2) 検査済証（写）

平成 年 月 日

□ □ 承認 願

(着工時期等建築計画を変更する場合)

東京都知事 殿

住 所

氏名 (法人名)

代表者の役職・氏名

印

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における「Pe30 街区」について、都市再開発法第 118 条の 28 第 2 項において準用する同法第 99 条の 7 の規定に基づき、下記のとおり□□の承認願を提出します。

記

共同特定建築者協定書(案)

(目的)

第1条 乙、丙及び丁（以下それぞれを「グループ構成員」といい、三者合わせて「当グループ」という。）は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業 施行者 東京都（以下「甲」という。）が実施する同地区Pe30街区の特定建築者の募集への応募、また特定建築者予定者として選定した場合における「敷地譲渡仮契約」の締結、敷地譲渡契約（以下「契約」という。）の締結、契約締結後の特定施設建築物の建築工事及び敷地譲渡金額の支払いの履行を共同して行うことを目的としてこの協定を締結する。

(代表会社の名称)

第2条 当グループは、乙を代表会社とする。

(代表会社の権限)

第3条 当グループの代表会社は、敷地譲渡金額の支払い及び特定施設建築物の建築工事の施工に関し、当グループを代表して、甲と協議する権限を有するものとする。

なお、他のグループ構成員は、代表会社が甲と協議した結果に従うものとする。

(グループ構成員の連帯責任)

第4条 各グループ構成員は、敷地譲渡契約の締結、敷地譲渡金額の支払及び特定施設建築物建設工事の履行に関し、負担割合にかかわらず連帯して責任を負うものとする。

(グループ構成員の特定施設建築物敷地共有持分の割合及び敷地譲渡金額の負担割合)

第5条 当グループが特定建築者として決定した結果、甲から買い受けることとなる特定施設建築物敷地の共有持分の割合は以下の表のとおりとする。また、売買代金及び契約に先立ち納付する契約保証金についての負担割合も同様とする。

なお、負担割合に変更がある場合は、全員相互に協議した上、決定するものとする。

グループ構成員	敷地共有持分の割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(")
丁	(")
合 計	100%

(グループ構成員の特定施設建築物建築工事の出資割合)

第6条 当グループが特定建築者として決定した結果、当グループが建築する特定施設建築物の工事出資割合は以下の表のとおりとする。

なお、負担割合に変更がある場合は、全員相互に協議した上、決定するものとする。

グループ構成員	工事の出資割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(")
丁	(")
合 計	100%