

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

事業者募集要項

平成30年3月

東京都都市整備局

〈目次〉

第1	事業内容に関して	2
1	事業の名称	
2	事業用地	
3	事業の目的	
4	整備する施設の種類	
5	事業期間	
6	事業の進め方	
7	事業スケジュール	
第2	事業予定者の募集及び選定に関する事項	4
1	基本的な考え方	
2	募集及び選定スケジュール	
3	応募の手続	
4	応募者の資格要件	
5	提案審査に関する事項	
6	審査結果の概要等の公表	
7	その他	
第3	提案に関する条件（その1）	10
1	立地条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
第4	提案に関する条件（その2）	12
1	事業者及び事業構成員の業務範囲	
2	費用の負担	
3	複合施設の譲渡	
4	基本協定の締結	
5	土地貸付けの条件	
第5	事業実施に係るリスク・責任等の負担	15
1	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	
2	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	
3	施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担	

- 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 案内図・配置図
- 添付資料2 現況高低測量図
- 添付資料3 面積測量図
- 添付資料4-1 現況上水道図（東敷地）
- 添付資料4-2 現況上水道図（西敷地）
- 添付資料4-3 現況下水道図（東敷地）
- 添付資料4-4 現況下水道図（西敷地）
- 添付資料4-5 現況ガス図（東敷地）
- 添付資料4-6 現況ガス図（西敷地）
- 添付資料4-7 現況電気図（東敷地）
- 添付資料4-8 現況電気図（西敷地）
- 添付資料4-9 現況電話図（東敷地）
- 添付資料4-10 現況電話図（西敷地）
- 添付資料5-1 現況樹木配置図
- 添付資料5-2 現況樹木一覧表
- 添付資料6 ボーリングデータ（参考）
- 添付資料7 地歴に関する資料
- 添付資料8-1 従前都営住宅配置図
- 添付資料8-2 従前都営住宅一覧表
- 添付資料8-3 埋設物に関する資料
- 添付資料9 協議先窓口一覧

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、単独の民間企業又は民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）
- 事業予定者 : 本事業を実施する予定の、単独の民間企業又は民間企業グループ
- 事業者 : 都と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループ
- 事業者代表企業 : 公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者
- 事業構成員 : 事業者を構成する個々の民間企業
- 民間企業 : 株式会社、医療法人、社会福祉法人、一般社団法人、特定非営利活動法人 等

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

事業者募集要項

【はじめに】

- 平成29年9月に都が策定した「都市づくりのグランドデザイン」においては、今後、高齢化や人口減少が進む中で、身近な地域で誰もが活動しやすく快適に暮らせる「集約型の地域構造」への再編を目指すとしている。このため、大規模な団地などを人々の活動や交流の場となる「生活の中心地」と位置付け、地域コミュニティや身近な生活を支える核として育成していくこととしている。
- また、八王子市都市計画マスタープラン（平成27年3月八王子市策定）において、都営長房団地では、創出用地を活用して地域の利便機能や生活支援サービスの強化など、地域コミュニティの維持に資する魅力づくりを進めるとしている。
- 平成28年12月に都が策定した「2020年に向けた実行プラン」においては、「セーフシティ 政策の柱6 まちの元気創出」の中で、長房団地において、民間活用プロジェクトにより商業、医療、福祉等の生活支援機能が整った生活中心地の形成を図ることとしている。
- 「八王子長房地区まちづくりプロジェクト」は、これらの計画を踏まえ、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」の形成を図るものである。

第1 事業内容に関して

1 事業の名称

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト（以下「本事業」という。）

2 事業用地

- (1) 所在地：東京都八王子市長房町340番12、340番39（添付資料1参照）
- (2) 面積：31,085.76㎡

3 事業の目的

本事業は、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業・医療・福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成することを目的とする。

- (1) 身近な生活を支えるまちづくり
 - ・団地及び周辺住民の生活に必要なサービスの提供
 - ・多世代の交流やコミュニティ活性化への貢献
- (2) 安心して暮らせるまちづくり
 - ・地域ニーズに対応した医療・福祉サービスの提供
- (3) 緑豊かなまちづくり
 - ・快適で潤いのある緑や広場空間の整備・維持管理

4 整備する施設の種類の種類

本事業では、上記3の「事業の目的」で示した内容を踏まえ、以下の機能を備えた施設により構成される民間の施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

また、複合施設の整備に当たっては、施設の配置や共用スペースの配置を考慮し、多世代が集い、交流を生むよう計画すること。

(1) 商業施設

団地及び周辺住民の日常生活に必要なサービスの提供を中心とした商業施設とする。

(2) 医療・福祉施設

誰もが身近な地域で安心して暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設（診療所）、福祉施設とする。

(3) 緑とオープンスペース

丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場など、快適で潤いのある緑とオープンスペースとする。

(4) 交流スペース

ア 多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペースとする。

イ 上記（1）から（3）までの各施設と合わせて整備することも可能とする。

5 事業期間

事業期間は、30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

6 事業の進め方

(1) 基本協定の締結

都は、公募により選定された事業予定者と、事業実施に係る基本協定を締結する（事業予定者が基本協定締結後、事業者となる。）。

(2) 事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下（3）及び（6）において同じ。）とは、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に定める事業用定期借地権をいう。以下同じ。）設定契約に先立ち、事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結する。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

都と事業者は、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する。

(4) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、複合施設を自らの資金負担により企画、設計、建設し、整備する。

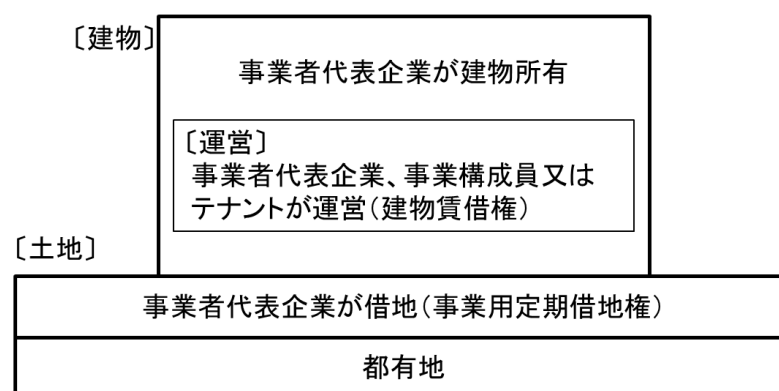
(5) 複合施設の運営・維持管理

事業者は、複合施設を運営する期間（30年間）を通じ、複合施設の運営及び維持管理を行う。

(6) 事業用地の返還

施設運営期間終了後、事業者は事業用地を原則として、更地とした上で、都に返還する。

事業スキーム図(事業者が民間企業グループの場合)



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。

平成30年9月頃	事業予定者の決定
平成31年度	建設工事の着工
平成32年度	建設工事の完了

第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

1 基本的な考え方

- (1) 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、「一般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、次の予定である。

事業者募集要項等の公表	平成30年3月28日（水曜日）
事業者募集要項等の説明会	平成30年4月12日（木曜日）
応募参加希望表明書の受付	平成30年4月16日（月曜日） ・17日（火曜日）
事業者募集要項等への質問書受付	同上
資格要件事前確認書の受付	平成30年4月19日（木曜日） ・20日（金曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成30年5月2日（水曜日）
提案内容に関する対話申請書の受付	平成30年5月8日（火曜日） ・9日（水曜日）
提案内容に関する対話の実施	平成30年5月中旬～下旬
提案書等の受付	平成30年6月28日（木曜日）
事業予定者の決定	平成30年9月頃

3 応募の手続

(1) 事業者募集要項等の配付

事業者募集要項等は、都市整備局ホームページ（本要項末尾に表示）で平成30年3月28日（水曜日）から閲覧及びダウンロードができる。受付窓口での配布は行わない。

(2) 事業者募集要項等の説明会

ア 応募参加希望の民間企業を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する。

イ 日 時 平成30年4月12日（木曜日）午後6時から午後7時まで

ウ 場 所 東京都庁第二本庁舎10階北側 207・208 会議室

エ 参加者 本事業に参加を希望する民間企業

※出席を希望する企業は、提案様式集の「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、電子メールにて、平成30年4月6日（金曜日）午後5時までに受付窓口へ送信（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。）すること。

(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企業は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たって、提案様式集の「応募参加希望表明書」（様式B）に所要の事項を記入し、事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整した上で、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。部数は正副2部とする。応募参加希望表明書を提出した者に対しては、都は速やかに確認印を押印し、副本を返却する。

なお、応募参加希望表明書を提出した企業名等は公表しない。

イ 応募参加希望表明書の提出は、応募のための要件とするものでも、応募を義務付けるものでもない。

ウ 受付期間

平成30年4月16日（月曜日）及び17日（火曜日）とする。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5時までの間とする。

(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のある場合は、提案様式集の「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、エの受付期間内に受付窓口へ電子メール（添付ファイル）により送るものとする。電話での受付は行わない。

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

ウ 使用する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。

エ 受付期間

平成30年4月16日（月曜日）及び17日（火曜日）とする。電子メールは、最終日の午後5時までに必着とする。

(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、都市整備局ホームページで平成30年5月2日（水曜日）から閲覧及びダウンロードができる。受付窓口での配布は行わない。回答に当たって質問を行った企業名等は公表しない。

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 応募に参加希望の民間企業で「4 応募者の資格要件」を満たすことの事前確認を希望する企業は、提案様式集「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、事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整した上で、受付窓口へ持参する。

なお、事前確認の対象は、様式Eに示す要件のみとする。

イ 持参は平成30年4月19日（木曜日）及び20日（金曜日）とし、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5時までの間とする。

ウ 事前確認の結果は、平成30年5月上旬に個別に通知する。

(7) 提案内容に関する対話の実施

ア 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。

イ 対話は、応募参加希望表明書を提出した事業応募者となる予定の単独の民間企業

又は民間企業グループごとに実施する。

ウ 都との対話を希望する者は、提案様式集の「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、オの受付期間内に受付窓口で電子メール（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。

エ 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。

オ 受付期間

受付は、平成30年5月8日（火曜日）及び9日（水曜日）とする。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5時までの間とする。

カ 対話の実施は、5月中旬から下旬を予定する。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、対話の回数は各民間企業又は各民間企業グループにつき1回とする。

キ 対話の内容について、都は守秘義務を遵守する。ただし、対話の内容について、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) 提案書等の提出

ア 応募者は、提案様式集（様式01～36）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成30年6月28日（木曜日）に受付窓口で持参すること。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5時までの間とする。

イ 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-ROM又はDVD-ROM）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 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

事業応募者は、事業用地を都から借り受け、複合施設を整備し、30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民間企業又は民間企業グループとする。

(2) 事業応募者の構成

ア 事業応募者は、単独の民間企業又は民間企業グループとし、民間企業グループで参加する場合は代表者を定める。

イ 事業応募者の構成員のいずれかが、他の事業応募者又は他の事業応募者の構成員として重複参加していないこと。

(3) 資格要件

事業応募者の構成員に次のアからエまで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 建築物等の設計に関し、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条第1項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) 提案内容と同等以上の規模の設計実績があること。

イ 建築物の建設に関し、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) 建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査の直近の総合評点が900点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。

(ウ) 提案内容と同等以上の規模の建物の施工実績があること。

ウ 過去10年の間に、延べ面積5,000㎡以上の複合施設開発の実績が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。

エ 不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が5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

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日付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年法律台154号）第17条第1項の規定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項の規定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。

エ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方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。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、又は関与している者でないこと。

ク 社会的信用失墜につながる行為等により、事業予定者としてふさわしくないと認められる者でないこと。

ケ 次に掲げる本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連（関係者の発行済株式総数の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。）している者でないこと又は本事業に係るアドバイザー業務等の関与者から本事業に係る助言等を

受けている者でないこと。

※本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・株式会社 アイテック計画
- ・大野木総合会計事務所
- ・大野公認会計士事務所
- ・西村あさひ法律事務所
- ・新井藤作法律事務所（現 新井法律事務所）
- ・総合都市鑑定株式会社
- ・株式会社谷澤総合鑑定所

コ 本事業の審査委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連（資本面及び人事面に関する制限は「第2の4（4）事業応募者の構成員としての制限ケ」を準用する。）している者でないこと又は本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から本事業に係る助言等を受けている者でないこと。

(5) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は提案受付時点とする。

イ 提案受付から基本協定締結までの期間に構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が民間企業グループの場合において、代表者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ときは、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の審査は、審査基準（別紙2）に従い、「八王子市長房地区まちづくり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受けて、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は次の5名で構成される。

委員長	松村 秀一（東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授）
委員	安藤 算浩（監査法人ナカチ 顧問 公認会計士）
委員	前川 俊一（相山女学園大学 現代マネジメント学部 教授）
委員	前田 博（西村あさひ法律事務所 弁護士）
委員	松本 暢子（大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授）

（委員以下五十音順、敬称略）

(2) 審査方法

ア 提案書は審査基準（別紙2）に従い、適格審査及び提案事項の審査を行う。

イ 適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とする。

ウ 審査項目の評点の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。

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

(3) 主な審査項目

審査項目は審査基準（別紙2）によるが、主な審査項目を次に示す。

ア 参加資格要件の審査

イ 基本的事項の適格審査

ウ 事業計画の審査

(ア) 事業の運営・経営的な評価

- ・ 事業実施体制
- ・ 事業収支計画
- ・ 事業安定化方策 等

(イ) 事業の企画・計画内容の評価

- ・ 計画全般
- ・ 商業施設、医療・福祉施設、緑とオープンスペース及び交流スペースの計画等

エ 貸付料の審査

オ 総合的な評価

6 審査結果の概要等の公表

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等）については、都市整備局ホームページで公表する。

7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、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) 提出した資格要件事前確認書及び提案書等は、返却しない。
- (4) 資格要件事前確認書又は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、虚偽の記載をしたものについて、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案できる提案書等は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、審査委員及びアドバイザ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。
- (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、都はこれを無償で使用できるものとする。
- (9) 都の配付する事業者募集要項等及び配布資料等は、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（その1）

1 立地条件

- (1) 所在地：東京都八王子市長房町340番12、340番39（添付資料1参照）
- (2) 面積：31,085.76㎡
- (3) 用途地域：第二種住居地域
- (4) 指定建蔽率：60%
- (5) 指定容積率：200%
- (6) その他地域地区：準防火地域
第二種高度地区
- (7) 日影規制：4H-2.5H（4m）
- (8) 地区計画：新長房地区地区計画

2 施設計画及び管理・運営に関する条件

- (1) 複合施設全体に関する条件
 - ア 第1の3に示した事業の目的を踏まえた提案内容とする。
 - イ 関係法令等を遵守する。
 - ウ 建築面積、延べ床面積等は、計画敷地の面積に対し適法に設定する。
 - エ 周辺環境に配慮した計画とする。
 - オ 地震・火災時の安全性及び機能性を考慮した計画とする。
 - カ 事業用地への車両出入口については交通管理者と協議の上、計画する。
- (2) 商業施設に関する条件
 - ア 団地及び周辺住民の日常生活に必要なサービスの提供を中心とした商業施設とする。
 - ・食品、日用品等の販売（必須）のほか、物販・飲食・サービス等を提供する複合用途とする。
 - ・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）の規制を受ける業種を除く。
 - ・高齢者等の買物困難者に配慮した計画とする。
 - ・団地及び周辺地域の良好な住環境と調和した計画とする。
 - ・地域と連携した交流活動や地域振興への貢献、地域の見守り機能や防災性の向上等、地域の安心・安全や活性化に資する計画とする。
 - イ 交通安全及び歩行者の通行の利便に、十分に配慮する。
 - ウ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画する。
 - エ 荷さばきスペース及び施設用駐車場を計画する。
- (3) 医療・福祉施設に関する条件
 - ア 子育て世帯や高齢者など、誰もが身近な地域で安心して暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設（診療所）、福祉施設とする。事業用定期借地のため、居住の用に供するもの（特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム等）を除く。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

(例) 地域のかかりつけ医となる診療所や在宅療養の支援を行う診療所、居宅サービス事業や地域密着型サービス事業を行う事業所等（八王子市高齢者計画・介護保険事業計画に即したものとすること。）

イ 施設内容については、関係機関と事前協議の上、事業者が選定する。

ウ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画する。

エ 搬出入スペース及び施設用駐車場を計画する。

(4) 緑とオープンスペースに関する条件

ア 人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑や広場空間を計画する。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

(例) 丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場、遊歩道、コミュニティガーデン等

イ 維持管理は事業者が行う。

(5) 交流スペースに関する条件

ア 多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペースを計画する。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

(例) 地域のイベント等で利用できる多目的スペース、地域住民の交流の場となるカフェ、ラウンジ、イートインコーナー等

イ 交流施設の維持管理は事業者が行う。

(6) 関係法令等

本事業に関係する主な関係法令等は次に示すとおりであり、その他関係する各法令等についても遵守すること。

ア 消防法（昭和23年法律第186号）

イ 医療法（昭和23年法律第205号）

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）

エ 社会福祉法（昭和26年法律第45号）

オ 電気事業法（昭和39年法律第170号）

カ ガス事業法（昭和29年法律第51号）

キ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）

ク 水道法（昭和32年法律第177号）

ケ 下水道法（昭和33年法律第79号）

コ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

サ 建築物の衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

シ 都市計画法（昭和43年法律第100号）

ス エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）

セ 介護保険法（平成9年法律第123号）

ソ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）

タ 地球温暖化の対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）

チ 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）

ツ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）

テ 景観法（平成16年法律第110号）

ト 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）

- ナ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）
- ニ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ヌ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ネ 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ノ 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）
- ハ 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）
- ヒ 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）
- フ 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）
- ヘ 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）
- ホ 八王子市民の生活環境を守る条例（昭和47年八王子市条例第39号）
- マ 八王子市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年八王子市条例第37号）
- ミ 八王子市緑化条例（昭和61年八王子市条例第36号）
- ム 八王子市景観条例（平成23年八王子市条例第10号）
- メ 八王子市指定居宅サービス等の事業の人員、設備及び運営の基準に関する条例（平成26年八王子市条例第56号）
- モ 八王子市屋外広告物条例（平成26年八王子市条例第80号）
- ヤ その他、本事業に係る法令等

第4 提案に関する条件（その2）

1 事業者及び事業構成員の業務範囲

(1) 事業用地の借地

ア 事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）は、都と事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を借地する。

イ 詳細は、契約条件書（別紙1）に定める。

(2) 複合施設の整備等

ア 事業者は、提案に基づき複合施設整備に係る設計業務、建設業務及び関連業務を行う。事業者は、設計図書等の作成に当たっては、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける。

また、建設に当たっても、都と十分に協議を行い、法定手続等、必要な業務を行う。

イ 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる土質調査などの各種調査、上下水道、電気、ガス、電話などに関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明及び各種許認可手続などの関連業務を行う。

ウ 事業者は、提案に基づき複合施設に係る運営業務又は運営事業者に対しての賃貸事業運営業務を行う。

エ 事業者は、提案に基づき複合施設に係る維持管理・修繕業務を行う。

(3) 既存工作物等の除却業務

事業者は、敷地内の既存工作物等の除却業務を行う。除却に当たって、整備施設の建設に支障のない工作物（既存杭・柵等）については、除却しないことができる。

(4) 事業用地の返還

事業期間終了時、事業者は事業用地を原則として、更地とした上で、都に返還する業務を行う。更地とは、地上及び地下の構造物を撤去し、整地した状態とする。詳細は、契約条件書（別紙1）による。

2 費用の負担

(1) 地中障害物等に関する費用負担

ア 複合施設の建設に支障のある地中障害物等のうち、添付資料に示した以外の地中障害物等の撤去に要する費用は、都と事業者との協議により、その費用負担を定めることとする。

イ 複合施設の建設に当たって、土壌汚染等が発見された場合の処理方法、対策費用の負担その他の条件については、都及び事業者の協議により定めることとする。

(2) 事業者の負担

事業者の負担は（1）の都と事業者との協議により定めるもののほか、以下アからカまでとする。

ア 事業用地への事業用定期借地権設定に関する登記等に要する費用を負担する。

イ 事業用地への事業用定期借地権設定に際し、都へ保証金を預託し、事業用定期借地権設定の期間中は貸付料を都に支払う。

ウ 複合施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。

エ 複合施設整備に必要な事業用地の残存物等（地中障害物、樹木等）の除却費用を負担する。

オ 事業用定期借地権契約終了時、複合施設に係る除却費用を負担する。

カ その他、事業を遂行するために必要となる費用を負担する。

3 複合施設の譲渡

事業者は事業用地に設定された事業用定期借地権の譲渡及び定期転貸借権の設定を行うことができない。

4 基本協定の締結

ア 事業予定者は、都と業務内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。

イ 基本協定には、事業用定期借地権設定に関する規定、複合施設の整備、運営及び維持管理に関する規定等が含まれる。

ウ 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) 事業予定者が民間企業グループの場合で、代表者以外の構成員が第2の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。）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（「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。）を満たし、かつ、提案内容の同一性が損なわれないとき。

エ 前記ウの規定による申請があった場合は、都は審査基準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。

オ 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の4(4)に掲げる制限（「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。）に抵触した場合（ただし、ウ(ア)に該当し、上記エ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

カ 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。

5 土地貸付けの条件

(1) 土地貸付けの方法

事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）は、複合施設の建設に当たり、事業用地である所有地について、借地借家法第23条に定める事業用定期借地権設定契約を都と締結する。詳細は、契約条件書（別紙1）に示す。

(2) 定期借地の条件

ア 借地権利は、賃借権とする。

イ 貸付面積は、31,085.76㎡とする。

ウ 貸付期間は、複合施設を運営する期間（30年間）に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

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がなく、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。

エ 貸付料及び保証金

(ア) 貸付料は、次に掲げる基準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12か月分とする。

貸付料の基準月額：5,640,000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) 事業用定期借地契約終了時には、事業用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（別紙1）に示す。最終的には、都と事業者とで締結する契約等に規定する。

1 施設の企画、設計、建設に係るリスク・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、事業者がこれに関する責任を負う。
- (3) 法令変更、不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等の生じた場合は、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 土地貸付けに係るリスク・責任等の分担

事業用定期借地権を設定した事業用地において、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、複合施設運営期間終了時に敷地を更地とする義務その他土地借主としての義務は、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）が負う。

3 施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担

複合施設及びその他の整備施設の運営事業及び賃貸事業運営については、維持管理・修繕等も含め、事業者が責任を負う。

受付窓口

東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当

担当：畑、藤谷

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎8階北側

TEL：03-5321-1111（内31-624）

FAX：03-5388-1477

電子メールアドレス：S0000370(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください

東京都ホームページアドレス：<http://www.metro.tokyo.jp/>

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>