

# 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

## 事業実施方針

令和2年11月

東京都住宅政策本部

## 〈目次〉

はじめに	1
第1 事業内容	2
1 事業の名称	2
2 事業用地	2
3 事業の目的	2
4 整備・運営する施設の種類	2
5 事業期間	3
6 事業の進め方	3
7 事業スケジュール	4
第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項	5
1 基本的な考え方	5
2 公募スケジュール	5
3 事業応募者の資格要件	5
4 提案審査に関する事項	7
5 審査結果の概要等の公表	7
6 その他	8
第3 提案に関する条件	9
1 立地条件	9
2 施設計画及び運営・維持管理に関する条件	10
第4 事業実施に関する条件	13
1 事業者及び事業構成員の業務範囲	13
2 費用の負担	13
3 土地貸付けの条件	14
4 契約に関する条件	14
第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担	15
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	15
2 土地貸付けに係るリスク・責任等の分担	15
3 施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担	15
第6 説明会及び意見・質問の受付	16
1 説明会の開催	16
2 意見書・質問書の受付	16
3 意見書・質問書に対する回答等	16
4 資料の配布	17
5 受付窓口	17
別紙1	18
別紙2	19
別添資料	20

### 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	: 応募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

## 東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

### 事業実施方針

#### 【はじめに】

- 都営東京街道団地（東大和市）は昭和30年代より建設された区域面積約27ha、約2,000戸の大規模団地である。都は、平成11年より建替事業を実施し、建物の高層化により土地を集約化することで、創出用地を生み出しており、これら都民の共有の財産である都有地を、地域のまちづくりに活用していくことが必要である。
- 都は、平成28年12月に策定した「2020年に向けた実行プラン」及び平成29年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」では、東京街道団地において、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としている。

また、令和元年12月に策定した「未来の東京」戦略ビジョンにおいて、2030年に向けた戦略として、都営住宅等の建替え時の創出用地を活用し、民間のノウハウを生かしたまちづくりを進め、生活利便施設や、地域の居場所となる交流施設等の整備を推進するとしている。
- 一方、東大和市が平成27年3月に策定した「東大和市都市マスタープラン（改定）」において、東京街道団地では公共公益施設や生活支援機能等を誘導するとしている。

また、東京街道団地地区地区計画（平成29年7月18日東大和市告示第49号）では、創出用地は生活関連施設地区に指定され、土地利用の方針において、建替事業により創出される用地を活用し、地域に必要とされる公共公益施設や生活支援機能等の立地を誘導し、地域の利便性を向上させるとともに、高齢化等に伴う地域の課題に対応することで、にぎわいと活力のある市街地の形成を図るとしている。
- 「東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト」は、これらの計画を踏まえ、東京街道団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援施設や地域の居場所となる交流施設等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。
- なお、今般、新型コロナウイルス感染症の脅威が続いていることから、今後もしばしば起こりえる感染症流行への備えや、地震や水害等に対する防災性の向上など、想定される危機に備えた計画とする。

## 第 1 事業内容

### 1 事業の名称

東大和市東京街道団地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 (別添資料参照)

#### (1) 所在地

北敷地：東大和市清原一丁目1213番1の一部ほか

南敷地：東大和市清原三丁目1番の一部ほか

#### (2) 面積

北敷地：約0.68ha

南敷地：約0.61ha

合計：約1.29ha

### 3 事業の目的

本事業は、大規模団地である東京街道団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活支援施設や地域の居場所となる交流施設等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

#### (2) 安心して健康に暮らせるまちづくり

地域ニーズに対応した医療・福祉・健康に関するサービスの提供

#### (3) 地域の居場所づくり

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等の地域の居場所の創出

### 4 整備・運営する施設の種類

本事業では、「第1の3 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。)の整備及び運営を行う。

#### (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・福祉施設等

誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設及び福祉施設とする。健康増進施設を併せて整備することも可能とする。

(3) 地域の居場所となる交流スペース等

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等とする。

イ 上記(1)、(2)の各施設と合わせて整備することも可能とする。

ウ 地域ニーズを踏まえ、多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を実施する。

(4) 緑とオープンスペース

人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑や、地域住民の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペースとする。

## 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のための覚書を締結する。

(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、自らの責任と資金負担により複合施設を企画、設計、建設し、整備する。

(5) 複合施設の運営・維持管理

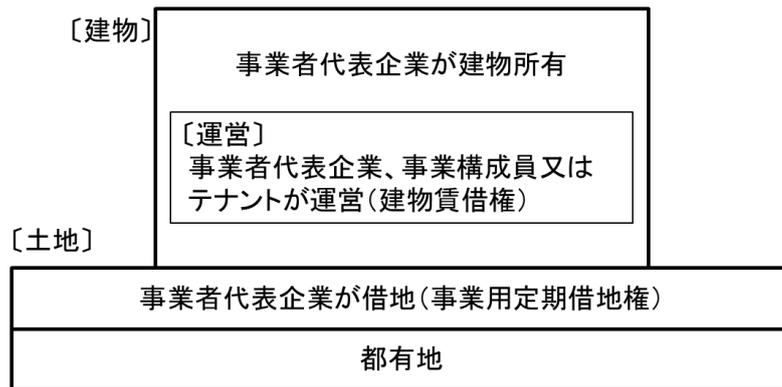
事業者は、複合施設を運営する期間（30年間）を通じ、自らの責任と資

金負担により複合施設の運営及び維持管理（地域の居場所の創出等の取組を含む）を行う。

(6) 事業用地の返還

事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、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。詳細スケジュールについては、事業者募集要項等（事業者募集要項、審査基準、契約条件書）に示す。

令和2年度	事業者募集要項等の公表
令和3年度	事業予定者の決定
令和4年度	建設工事の着手

## 第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

現在、以下に掲げる内容を想定している。詳細は事業者募集要項等に示す。

### 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 公募スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。詳細スケジュールについては、事業者募集要項等に示す。

令和2年11月17日（火曜日）	事業実施方針の公表
令和2年12月9日（水曜日）	事業実施方針の説明会
令和2年12月22日（火曜日）及び23日（水曜日）	意見書・質問書の受付
令和3年1月22日（金曜日）	質問書への回答書の公表
令和3年3月頃	事業者募集要項等の公表
令和3年7月頃	提案書受付、提案審査
令和3年11月頃	事業予定者の決定

### 3 事業応募者の資格要件

- (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・工事監理業務に関し、次の要件を満たしていること。

- (7) 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。
    - (7) 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、商業施設を含む延べ面積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措置要綱（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年法律第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 セット設計事務所
- ・弁護士法人 アルファ総合法律事務所
- ・一般財団法人 日本不動産研究所

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3(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

参加資格要件の確認は提案書受付時点とする。詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 4 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

- ア 審査は外部有識者から成る審査委員会で行う。
- イ 審査委員会の構成については、事業者募集要項等に示す。

(2) 審査方法

- ア 適格審査及び提案事項等の審査を行う。
- イ 審査方法の詳細については、事業者募集要項等に示す。

(3) 審査項目

現在、資格要件、基本的事項、複合施設の提案内容、事業者が都に支払う貸付料等について、総合的に審査を行う予定である。詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 5 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等については、住宅政策本部ホームページで公表する。

## 6 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。
- (2) 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。

### 第3 提案に関する条件

現在、以下の条件を想定している。詳細は、事業者募集要項等に示す。

#### 1 立地条件 (別添資料参照)

- (1) 所在地  
北敷地：東大和市清原一丁目 1213 番 1 の一部ほか  
南敷地：東大和市清原三丁目 1 番の一部ほか
- (2) 面積  
北敷地：約 0.68ha  
南敷地：約 0.61ha  
合計：約 1.29ha
- (3) 用途地域  
第一種住居地域
- (4) 指定建蔽率  
60%
- (5) 指定容積率  
150%
- (6) その他地域地区  
準防火地域 25m第二種高度地区
- (7) 日影規制  
5 m：4 時間、10m：2.5 時間（測定面 4 m）  
（事業用地北側 5 m：3 時間、10m：2 時間（測定面 4 m））
- (8) 地区計画  
東京街道団地地区地区計画（生活関連施設地区）
- (9) 一団地認定  
建築基準法第 86 条の 2 第 1 項公告認定対象区域内  
ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の 2 第 1 項公告認定対象区域内であるが、特例対象規定として認定区域を一の敷地とみなすのは接道規定のみとし、北敷地・南敷地各々において建築基準関係規定及び関係法令等を満たすように計画する。
- (10) 整備予定道路

中央通り（事業用地前面幅員約 16.0m）、  
バス通り（事業用地前面幅員約 14.9m から約 16.0m）

- ア 中央通り、バス通りは、現在、建築基準法第42条の道路ではなく、公告認定対象区域内の通路であるが、建築基準法上の道路であると想定して計画する。
- イ 中央通りについては、今後、都が電線類地中化を含む道路整備工事を行い、将来的に市が管理する。

(11) 事業用地内の工作物

特別高圧架空送電線、導水管

- ア 北敷地には、地上に電源開発送変電ネットワーク株式会社の特別高圧架空送電線がある。別添資料に示す建築制限範囲においては、建築することができない。
- イ 北敷地には、地下に東京都水道局の導水管がある。

2 施設計画及び運営・維持管理に関する条件

(1) 基本的な考え方

- ア 「第1の3 事業の目的」を踏まえた提案内容とする。
- イ 東京街道団地地区の現状や課題を踏まえた計画とする。
- ウ 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。
- エ 地域と連携した交流活動や地域の見守り機能等、地域の活性化に資する計画とする。
- オ 防災性の向上や感染症流行への備えなど、地域の安心・安全に資する計画とする。

(2) 複合施設全体に関する条件

- ア 緑化や日照、通風、騒音、振動など周辺住環境に配慮する。
- イ 良好な景観とにぎわいのある街並み形成に配慮した計画とする。特に、北敷地と南敷地の調和、隣接する公園からの景観に配慮する。
- ウ 事業期間全体を通じた環境負荷の低減やエネルギーの効率化に配慮した施設計画とする。
- エ 東京都公共建築物等における多摩産材等利用推進方針及び同方針の運用（平成18年12月5日付18産労農森第483号）に準じ、内装、外装、外構又は什器等の一部に多摩産材等を使用する計画とする。
- オ 災害時の安全性及び機能継続性に配慮した計画とする。
- カ 感染症の流行への備えとして「事業者向け東京都感染拡大防止ガイドライン～「新しい日常」の定着に向けて～」を参考に、感染拡大防止に配慮した計画とする。

- キ ユニバーサルデザインに配慮した計画とする。
  - ク 交通安全及び歩行者の通行の利便に十分配慮する。
  - ケ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画する。
  - コ 荷捌きスペース及び施設用駐車場を計画する。
  - サ 事業用地への車両出入口については交通管理者及び都と協議の上、計画する。
- (3) 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。
  - イ 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。
  - ウ 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。
  - エ 宅配サービスの実施など、高齢者等の買物困難者や外出が困難な状況になった場合にも配慮した計画とする。
  - オ 地域の商店や生産者との連携など、地域振興に配慮した計画とする。
- (4) 医療・福祉施設等に関する条件
- ア 誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせる、医療施設、福祉施設とする。健康増進施設を併せて整備することも可能とする。計画に当たっては、次の例示を参考とする。
    - (例) 地域ニーズに対応した診療所、調剤薬局、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、多世代の利用するスポーツジムや体操教室等
  - イ 次の施設は必ず計画すること。
    - (ア) 在宅医療を中心に実施する診療所
    - (イ) 居宅サービス事業（介護保険法（平成9年法律第123号）第8条第1項）のうち、訪問による事業所（訪問介護、訪問看護、訪問リハビリテーション等）
  - ウ 次の施設は計画から除くこと。
    - (ア) 居住の用に供する施設（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）
    - (イ) 事業者募集要項等公表時において東京街道団地内に既に存在する医療施設（診療科目）及び福祉施設
  - エ 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。
- (5) 地域の居場所となる交流スペース等に関する条件
- 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、誰もが気軽に訪れ過ごすことのできる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) 地域の誰もが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・集会スペース、コワーキングスペース等

イ 地域の居場所となる交流スペース等については、商業施設や医療・福祉施設等との兼用や屋外空間の活用も可能とする。なお、兼用の場合は、その兼用方法等について具体的に提案すること。

ウ 地域ニーズを踏まえ、多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を実施する。また、取組を継続するための実施体制や運営方法について提案すること。実施に当たっては、次の例示を参考とする。

(例) サークル活動やボランティア活動のための活動場所の提供、地域密着型のイベントの開催（地場産品のマルシェや地域の商店と連携したイベント等）、無償又は低廉な価格で飲食を提供する食堂の開催等

(6) 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、地域住民の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペース等の屋外空間を計画する。計画に当たっては、次の例示を参考とする。

(例) 周囲の公園や緑地の緑と調和した緑化、芝生広場・遊歩道・休憩スペース等

イ 事業用地内の既存樹木の伐採・移植・保存等については事業者の計画による。

ウ 事業用地内の東京街道団地地区地区計画に定める位置に、歩道状空地を整備する（中央通り沿い：幅員2.5m、バス通り沿い：幅員2.0m）。

エ 北敷地の北側に東大和市が管理する公園が整備される予定であり、公園に至る通路又はオープンスペースを計画する。

オ 隣地境界の垣柵（垣柵の有無、高さや形態など）について計画する。整備に当たっては、計画をもとに都和協議すること。ただし、北敷地の公園との境界の垣柵は、公園内に都が整備する予定である。

## 第4 事業実施に関する条件

現在、以下の条件を想定している。詳細は、事業者募集要項等に示す。

### 1 事業者及び事業構成員の業務範囲

#### (1) 事業用地の借地

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、事業用地を一括で借地する。

#### (2) 複合施設の整備及び運営

ア 事業者は、提案に基づき複合施設に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、提案に基づき複合施設の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。

ウ 事業者は、提案に基づき複合施設及び付帯施設の維持管理・修繕業務を行う。

エ 事業者は、提案に基づき多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を行う。

#### (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（樹木を含む。）の除却業務を行う。整備施設の建設に支障のない既存工作物等については、除却しないことができる。

#### (4) 事業用地の返還

事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、一括して都に返還する。

### 2 費用の負担

#### (1) 事業者の負担

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敷地内の既存工作物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。

#### (2) 協議により定める費用負担

事業者募集要項等に示す以外の地中障害物の除却費用、土壌汚染等が発見された場合の対策費用については、都及び事業者の協議により定める。

### 3 土地貸付けの条件

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、事業用地である都有地について、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、事業者募集要項等に示す。

#### (1) 定期借地の条件

- ア 借地権利は、賃借権とする。
- イ 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。
- ウ 貸付料及び保証金
  - (ア) 貸付料及び保証金は、東京都の決定する基準額以上とし、詳細は、事業者募集要項等に示す。
  - (イ) 事業用定期借地権設定契約終了時には、同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。
- エ 事業用定期借地権の譲渡及び転貸は行うことができないものとする。

### 4 契約に関する条件

現在、基本協定及び事業用定期借地権設定の契約については、以下を想定している。詳細は、事業者募集要項等に示す。

- (1) 事業予定者は、都と業務内容に関して協議を行い、この協議結果に基づいて基本協定を締結し、その後、事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）として事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- (2) 基本協定には、事業用定期借地権の設定に関する規定、複合施設の整備・運営に関する規定等が含まれる予定である。なお、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の案については、事業者募集要項等に示す予定である。

## 第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

現在、事業実施に係るリスク・責任等の分担については以下の分担を予定している。詳細は事業者募集要項等に定め、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) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。

### 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（民間企業グループの場合は事業者代表企業）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に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については、維持管理・修繕等も含め、事業者が責任を負う。

## 第6 説明会及び意見・質問の受付

### 1 説明会の開催

この方針の内容について、次の要領により説明会を開催する。

- (1) 日時  
令和2年12月9日（水曜日） 午後2時から午後3時まで（予定）
- (2) 場所  
東京都庁第二本庁舎1階 第二本庁舎ホール
- (3) 参加者  
本事業に参加を希望する民間企業。ただし、1社につき2名までとする。  
※ 出席を希望する企業は、別紙1の様式に所要の事項を記載し、電子メールにて、令和2年12月3日（木曜日）までに「第6の5 受付窓口」に送信（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Word2016以前のバージョンとする。）すること。電子メールの件名に「東京街道団地地区事業実施方針説明会参加申込」と記載すること。  
※ なお、都合により申込みできなかった企業の当日の参加も、若干数受け付ける予定である。

### 2 意見書・質問書の受付

- (1) この方針に対する、意見・質問がある場合は、別紙2の様式に所要の事項を記載し、(4)の提出期間に直接受付窓口で電子メール（意見書・質問書は添付ファイルとする。）で送信するものとする。電子メールの件名に「東京街道団地地区事業実施方針意見書・質問書の提出」と記載すること。電話での受付は行わない。
- (2) 1件の意見・質問に対し、1枚の様式を使用する。
- (3) 添付ファイルは、マイクロソフト社のWord2016以前のバージョンとすること。
- (4) 提出期間  
令和2年12月22日（火曜日）及び23日（水曜日）とする。

### 3 意見書・質問書に対する回答等

- (1) 提出された質問書に対する回答書は、住宅政策本部ホームページで閲覧できるほか、受付窓口で令和3年1月22日（金曜日）に配布する。配布時

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。  
回答に当たって、企業名等は公表しない。

- (2) 意見書に関しては、意見の内容を公表する予定である。
- (3) 意見書・質問書を提出した方には、内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うことがある。

#### 4 資料の配布

- (1) この方針は、住宅政策本部ホームページで閲覧できるほか、受付窓口で令和2年11月18日（水曜日）から令和2年11月27日（金曜日）まで（ただし、土曜日及び日曜日を除く。）配布する。配布時間は、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。
- (2) この方針は、令和2年12月9日（水曜日）の説明会の会場においても配布する。

#### 5 受付窓口

東京都住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当

担当：井上、大竹

住所：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13階北側

TEL：03-5321-1111（内31-626）

FAX：03-5388-1477

電子メールアドレス：S1090204(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください

住宅政策本部ホームページアドレス：

<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>

(別紙1)

東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト  
事業実施方針説明会

参加申込書

令和2年12月9日(水曜日)の事業実施方針説明会に参加します。

企業名	
参加者 (1社2名まで)	(申込窓口) 氏名： 部署： 役職名： 電話番号： メールアドレス：
	氏名： 部署： 役職名： 電話番号： メールアドレス：

宛先：東京都住宅政策本部都営住宅経営部住宅整備課民間活用事業担当

電子メールアドレス：S1090204(at)section.metro.tokyo.jp

※(at)を@に変えて送信してください

\*会場や資料などの準備のため、令和2年12月3日(木曜日)までに送信ください。

\*電子メールの件名に「東京街道団地地区事業実施方針説明会参加申込」と記載してください。

(別紙2)

令和 年 月 日

## 意見書・質問書

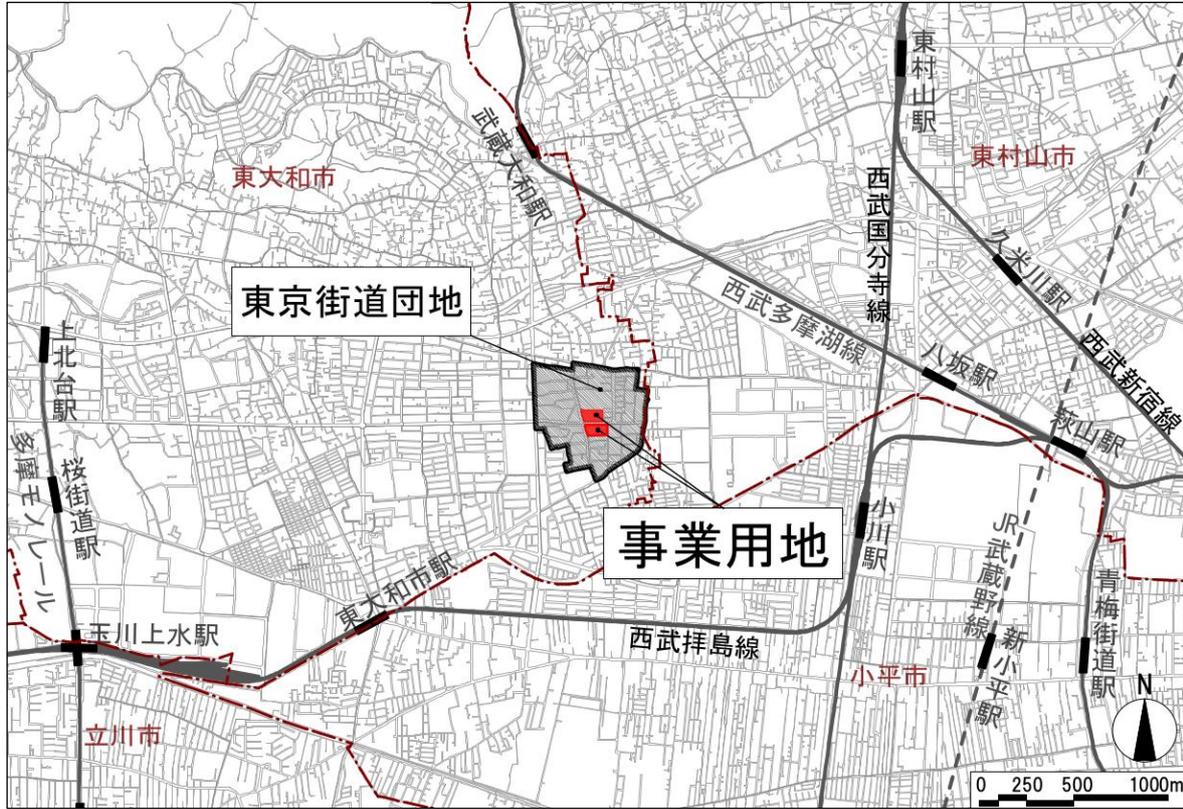
「東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト」の事業実施方針について、以下のとおり意見・質問を提出します。

企 業 名		
所 在 地		
部 署		
担当者氏名		
電話番号		
電子メールアドレス		
意見・質問 項 目	該当するものを○で囲んでください。 (1) 意見 (2) 質問	タイトル
事業実施方針 の該当箇所	(○○ページの第○の○の○ ○○○……○○○)	
内 容		

- 注1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。  
 2 意見・質問は、この様式1枚につき1件とします。  
 3 意見・質問については、個別にはお答えしません。

(別添資料)

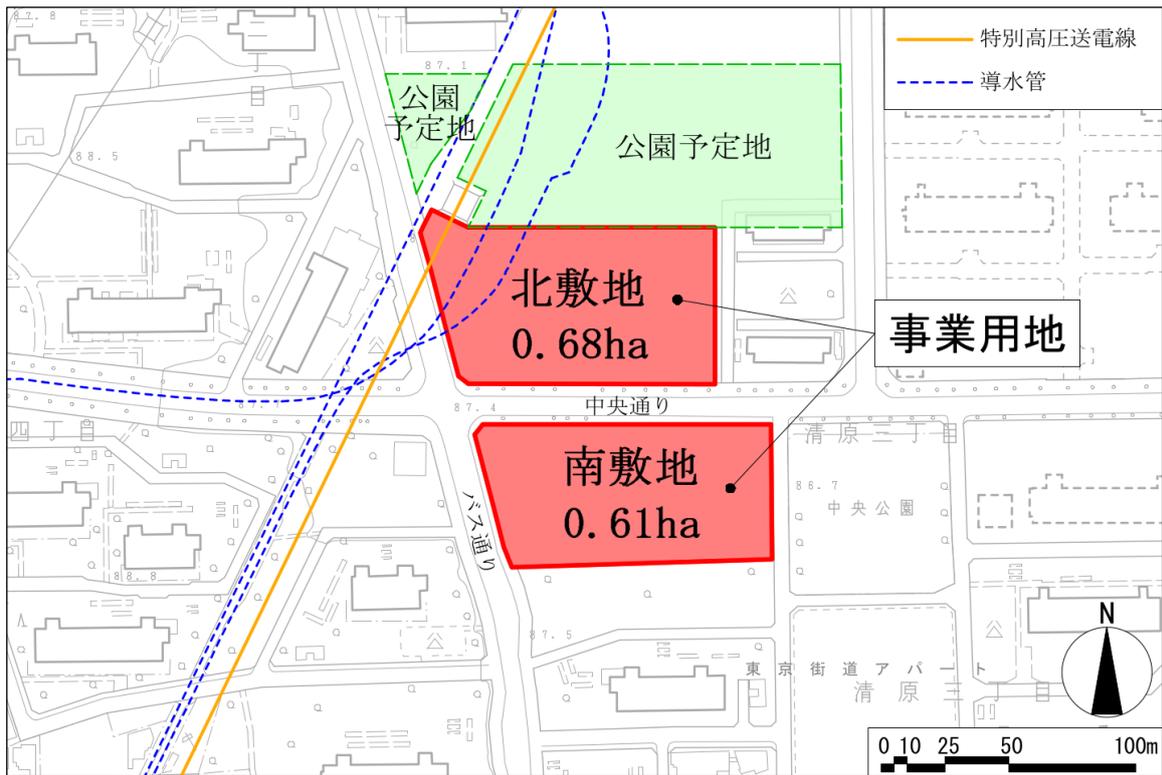
案内図 S=1/40,000



土地利用計画図・一団地認定区域図 S=1/4,000



配置図 S=1/3,000



敷地条件図 S=1/1,000

