

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト
事業者募集要項

令和5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 整備及び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 募集及び選定スケジュール | 5 |
| 3 応募の手続 | 5 |
| 4 事業応募者の資格要件 | 8 |
| 5 提案審査に関する事項 | 10 |
| 6 審査結果の概要等の公表 | 11 |
| 7 その他 | 11 |
| 第3 提案に関する条件 | 12 |
| 1 立地条件 | 12 |
| 2 施設計画及び運営・維持管理に関する条件 | 13 |
| 第4 事業実施に関する条件 | 19 |
| 1 事業者及び事業構成員の業務範囲 | 19 |
| 2 費用の負担 | 20 |
| 3 基本協定の締結 | 20 |
| 4 土地の貸付けの条件 | 21 |
| 5 契約に関する条件 | 21 |
| 第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担 | 23 |
| 1 施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等の分担 | 23 |
| 2 土地の貸付けに係るリスク・責任等の分担 | 23 |
| 3 施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担 | 23 |
| 4 既存店舗出店希望者との協議調整に係るリスク・責任等の分担 | 23 |

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト事業者募集要項等 構成

| | |
|-------------------|--|
| 事業者募集要項 | 事業者募集要項 |
| 提案様式集 | 目次・提案書作成要領 |
| | 応募参加に関する様式（様式 A～F-2） |
| | 提案書 A（様式 01～08） |
| | 提案書 B（様式 09～42） |
| 添付資料 | 添付資料 1 案内図・土地利用計画図・一団地認定区域図・既存店舗・位置図・将来位置図 |
| | 添付資料 2 敷地条件図 |
| | 添付資料 3 地番図 |
| | 添付資料 4 高低測量図 |
| | 添付資料 5 面積測量図 |
| | 添付資料 6－1 現況上水道図 |
| | 添付資料 6－2 現況下水道図 |
| | 添付資料 6－3 現況ガス図 |
| | 添付資料 6－4 現況電気図 |
| | 添付資料 6－5 現況通信図 |
| | 添付資料 7－1 将来上水道図 |
| | 添付資料 7－2 将来下水道図 |
| | 添付資料 7－3 将来ガス図 |
| | 添付資料 7－4 将来電気図 |
| | 添付資料 7－5 将来通信図 |
| | 添付資料 8 都道 445 号線電線共同溝整備後の埋設状況図（案） |
| | 添付資料 9 ボーリングデータ（参考） |
| 添付資料 10 地歴に関する資料 | |
| 添付資料 11 従前都営住宅配置図 | |
| 参考資料 | 参考資料 1 桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり |
| | 参考資料 2 （仮称）桐ヶ丘区民センター整備方針 |
| | 参考資料 3 既存店舗出店希望者関連資料 |
| | ※ 参考資料 3 の配布方法は事業者募集要項参照 |
| 審査基準 | 審査基準 |
| 契約条件書 | 契約条件書 |

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

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト 事業者募集要項

【はじめに】

- 都営桐ヶ丘団地（北区）は昭和 20 年代から建設された区域面積約 45.9ha、約 5,000 戸の大規模団地である。都は、平成 8 年から建替事業を実施し、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、令和 3 年 3 月に策定した『未来の東京』戦略において、人や地域に注目した住生活充実プロジェクトとして、創出用地を活用して、生活利便施設や住民の交流の場、「新しい日常」の定着に向けたコワーキングスペース等の整備など、地域のニーズや民間ノウハウを活用して、生活の中心地を形成するとしている。
また、令和 4 年 3 月に改定した「東京都住宅マスタープラン」では、民間の活力をいかし、商業、医療、福祉等の生活支援機能に加え、住民交流の場やコワーキングスペースなどが整った誰もが暮らしやすい生活の中心地の形成を図るとしている。
- 一方、北区が令和 2 年 7 月に策定した「北区都市計画マスタープラン 2020」において、桐ヶ丘団地が位置する赤羽西地区では、UR 赤羽台団地及び都営桐ヶ丘団地の更新による良好な住宅ストックの活用・再生を促進するとともに、生活利便施設や公共サービスの集積を図ることで地区連携拠点の形成を図るとしている。
また、桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画（令和 4 年 12 月 19 日東京都北区告示第 845 号）では、創出用地は複合地区（B 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た大規模な用地を活用し、区民センターなどの公共サービスや商業、医療、福祉などの生活利便機能の集積を促進することで、隣接する UR 赤羽台団地の居住者や周辺地域の居住者も含め、地区周辺の生活拠点の形成を図るとしている。あわせて、高齢化の進展などにより懸念される地域コミュニティを活性化し、賑わいを再興するため、区民センターや生活利便施設等の整備に併せ、緑やオープンスペースの創出を図りつつ、地域住民や来街者の憩いや交流の場となる広場空間や歩行者空間の整備を促すことで、地域の活動拠点やにぎわい空間の形成を図るとしている。
- これらの計画を踏まえ、「北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト」は、桐ヶ丘団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便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。

第 1 事業内容

1 事業の名称

北区桐ヶ丘一丁目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 （添付資料 1 及び 3 参照）

東京都北区桐ヶ丘一丁目1045番13（地番）

(2) 面積 （添付資料 5 参照）

6,031.31㎡

3 事業の目的

本事業は、大規模団地である桐ヶ丘団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便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による地域の居場所の創出

4 整備及び運営する施設の種類の種類

本事業では、第 1・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

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 事業用地西側にある都営桐ヶ丘アパートE28A号棟、E28B号棟、E35号棟及びE36号棟に合築している店舗（以下「併存店舗」という。）については、都営住宅建替事業に伴い、都が区分所有建物及び借地権の買取を行っている。商業施設の一部を、併存店舗権利者のうち、本事業で整備する複合施設での営業継続を希望する権利者（以下「既存店舗出店希望者」という。）のための賃貸床とする。

(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、福祉施設等とする。あわせて、健康増進施設を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、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペース等とする。

イ 上記(1)及び(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、様々な人と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) 既存店舗出店希望者との協議調整

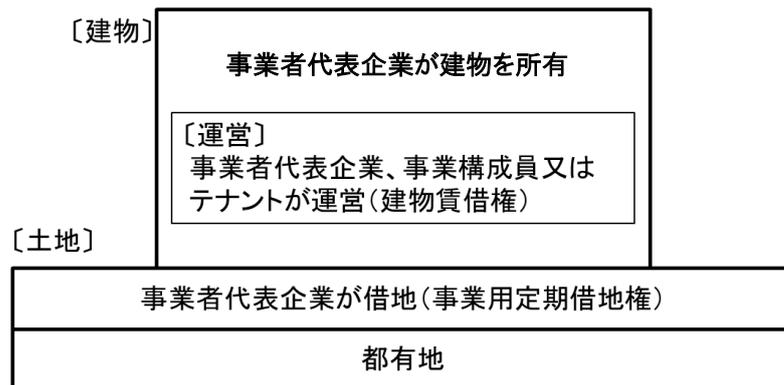
事業者は、既存店舗出店希望者と複合施設への出店に関して協議する。

(3) 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(4)及び(7)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。

- (4) 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。
- (5) 複合施設の整備
事業者は、創意工夫に基づき、自らの責任と負担により複合施設を企画し、設計し、建設する。
- (6) 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。
- (7) 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。

- 令和5年度 事業者募集要項等の公表
- 令和6年度 事業予定者の決定
基本協定の締結・出店希望権利者との協議調整
- 令和8年度 事業用定期借地権設定契約の締結
建設工事の着手
- 令和9年度 建設工事の完了（想定）

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) 都は、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、「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、次のとおり予定している。

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| 事業者募集要項等（事業者募集要項、審査基準、契約条件書）の公表 | 令和5年11月21日（火曜日） |
| 応募参加希望表明書の受付 | 令和5年12月19日（火曜日）まで |
| 参考資料の受取希望申込 | 令和5年12月19日（火曜日）まで |
| 事業者募集要項等への質問書の受付 | 令和5年12月20日（水曜日） 及び21日（木曜日） |
| 資格要件事前確認書の受付 | 同上 |
| 事業者募集要項等への質問回答書の公表 | 令和6年1月31日（水曜日） |
| 提案内容に関する対話申請書の受付 | 令和6年2月6日（火曜日） 及び7日（水曜日） |
| 提案内容に関する対話の実施 | 令和6年2月中旬 |
| 提案書の受付 | 令和6年5月13日（月曜日） |
| 提案書に対するヒアリングの実施 | 令和6年7月下旬 |
| 事業予定者の決定 | 令和6年9月頃 |

3 応募の手続

- (1) 事業者募集要項等の入手方法
事業者募集要項等は、住宅政策本部ホームページ（本要項末尾に表示）で令和5年11月21日（火曜日）から閲覧及びダウンロードし入手すること。受付窓口での配布は行わない。
- (2) 応募参加希望表明書の受付及び参考資料の配布
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A）に所要の事項を記入し、オの受付期間内に受付窓口へ郵送すること。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、副本を郵送する。

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を提出した企業が、参考資料3（「第3・2・(7)・イ」参照）の受取を希望する場合には、提案様式集の「参考資料受取希望書」（様式B-1）及び「守秘義務の遵守に関する誓約書」（様式B-2）に所要の事項を記入し、オの受付期間内に受付窓口へ郵送すること。応募参加希望表明書と併せて郵送することも可能とする。配布資料受取希望書及び守秘義務の遵守に関する誓約書を提出した者に対して、都は参考資料を郵送する。
- ウ 関係諸官庁等との事前協議の際に、各機関から求められた場合は、応募参加希望表明書を提示すること。
- エ 応募参加希望表明書の提出は、下記(3)に記載する事業者募集要項等への質問、(5)に記載する資格要件事前確認、(6)に記載する提案内容に関する対話を希望する場合の要件とするが、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。
- オ 受付期間
事業者募集要項等公表後から令和5年12月19日（火曜日）まで（必着）とする。

(3) 事業者募集要項等への質問

- ア 応募参加希望表明書を提出した企業が事業者募集要項等に対して質問がある場合は、提案様式集の「事業者募集要項等質問書」（様式C-1、C-2）に所要の事項を記入し、イの受付期間内に受付窓口で電子メールの添付ファイルにより送付すること。電話での受付は行わない。電子メールの件名に「北区桐ヶ丘一丁目地区事業者募集要項等質問書の提出」と記載すること。
- イ 受付期間
令和5年12月20日（水曜日）及び21日（木曜日）とする。

(4) 事業者募集要項等への質問に対する回答

受け付けた質問に対する回答は、住宅政策本部ホームページで令和6年1月31日（水曜日）から閲覧及びダウンロードすることが可能となる。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。

(5) 資格要件事前確認書の受付

- ア 応募参加希望表明書を提出した企業で第2・4「事業応募者の資格要件」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D)に所要の事項を記載し、イの受付期間内に受付窓口に電子メールの添付ファイルにより送付すること。電話での受付は行わない。電子メールの件名に「北区桐ヶ丘一丁目地区事業者募集要項等資格要件事前確認書の提出」と記載すること。

なお、事前確認の対象は、様式Dに示す要件のみとする。

イ 受付期間

令和5年12月20日(水曜日)及び21日(木曜日)とする。

ウ 事前確認の結果は、令和6年1月中旬に個別に通知する。

(6) 提案内容に関する対話の実施

ア 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、希望する事業応募者に対して対話を実施する。

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E)及び「対話事前質問書」(様式F-1、F-2)に所要の事項を記入し、エの受付期間内に受付窓口に電子メールの添付ファイルにより送付すること。電話での受付は行わない。電子メールの件名に「北区桐ヶ丘一丁目地区提案内容に関する対話申請書の提出」と記載すること。

エ 受付期間

令和6年2月6日(火曜日)及び7日(水曜日)とする。

オ 対話の実施は、令和6年2月中旬を予定している。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。

カ 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。

(7) 提案書の提出

ア 事業応募者は、提案様式集(様式01~42)に定める提案書(以下「提案書」という。)を令和6年5月13日(月曜日)に受付窓口に持参すること。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時までの間とするが、提出時間は提出前日までに受付窓口と調整すること。

イ 提案書の作成は、提案様式集に定める提案書作成要領によること。

(8) 提案書に対するヒアリングの実施

ア 提案書の受付後、令和6年7月下旬に事業応募者に対してヒアリングを行う。

- イ ヒアリングは、提案書を提出した事業応募者ごとに実施する。
- ウ ヒアリングは、原則として、提案書を基に行い、資料の追加又は修正は認めない。
- エ 日時や場所、ヒアリング実施方法等の詳細に関しては、令和6年6月下旬に事業応募者に通知する。

4 事業応募者の資格要件

(1) 基本的要件

- ア 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。
- イ 事業応募者は、既存店舗出店希望者との協議調整能力を有するものとする。

(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企業を定める。
- 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オ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。
 - (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項第2号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、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。

オ 過去10年の間に、商業施設の開発において、地元の商店等のテナント導入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。

(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

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（資本金及び人事面に関する制限は第2・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 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の審査は、審査基準に従い、「北区桐ヶ丘一丁目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6名で構成される。

| | | |
|-----|-----|---------------------------------|
| 委員長 | 松村 | 秀一（早稲田大学理工学術院総合研究所 上級研究員・研究院教授） |
| 委員 | 大野木 | 孝之（大野木総合会計事務所代表 公認会計士・税理士） |
| 委員 | 河端 | 瑞貴（慶應義塾大学 経済学部 教授） |
| 委員 | 坂井 | 文（東京都市大学 都市生活学部 教授） |
| 委員 | 前田 | 博（森・濱田松本法律事務所 弁護士） |
| 委員 | 山本 | 美香（東洋大学 福祉社会デザイン学部 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。

(3) 主な審査項目

審査項目は審査基準によるが、主な審査項目を次に示す。

ア 参加資格要件の適格審査

イ 基本的事項の適格審査

ウ 事業計画の審査

- (7) 事業の運営・経営の評価
 - ・事業実施・運営体制
 - ・事業収支計画
 - ・事業安定化方策
- (イ) 事業の企画・計画内容の評価
 - ・計画全般
 - ・商業施設、医療・福祉施設等、地域の居場所となる交流スペース等及び緑とオープンスペースの計画等
 - ・既存店舗出店希望者対応

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、住宅政策本部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は、返却しない。
- (4) 資格要件事前確認書又は提案書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は1案のみとし、複数案の提案書を提出した場合は、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係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) 提案書の著作権は、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。
- (9) 都の配布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

1 立地条件

- (1) 所在地 (添付資料1及び3参照)
東京都北区桐ヶ丘一丁目1045番13 (地番)
- (2) 面積 (添付資料5参照)
6,031.31m²
- (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
5m : 4時間、10m : 2.5時間 (測定面4m)
(事業用地北側 5m : 3時間、10m : 2時間 (測定面4m))
- (8) 地区計画
桐ヶ丘一・二丁目地区地区計画 (複合地区 (B地区))
- (9) 一団地認定 (添付資料1参照)
事業用地は建築基準法 (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 (以下「認定区域」という。) 内であるが、特例対象規定の適用について認定区域を一の敷地とみなすのは接道規定のみとし、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こと。ただし、複数の敷地を設定する場合において、敷地外に影響を及ぼさない範囲において、特例対象規定の適用について敷地全体を一の敷地とみなすのは構わない。
- (10) 外周道路 (添付資料2及び8参照)
 - ア 事業用地南に面する都道445号線では、現在東京都建設局による電線共同溝の整備を行っている。
 - イ 事業用地西に面する通路は、幅員約8mの認定区域内の通路 (以下「団地内通路」という。) である。将来、地区計画に定める幅員6mの区画

道路1号として整備し、北区道となる予定であることから、関係法令等に不適合にならないよう、建築基準法の道路であると想定して計画すること。なお、区画道路1号は、複合施設の着工前に歩道状空地と併せて都が暫定整備する予定である。

ウ 事業用地北に面する通路は幅員約6mの団地内通路であり、将来、地区計画に定める幅員6mの地区内通路14号として整備される予定である。

(11) 隣接敷地

事業用地東側に隣接する敷地において、北区の区民センターの整備が予定されている。

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・3「事業の目的」を踏まえた提案内容とすること。

イ 「「桐ヶ丘一・二丁目地区の新しいまちづくり～創出用地の活用等による「生活拠点」の形成に向けて～」(令和4年3月北区作成)の内容を踏まえ、地域特性に合わせた計画とすること。同資料は、下記の北区ホームページから確認することができる。

<https://www.city.kita.tokyo.jp/machisuishin/kirigaoka.html>

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こと。

エ 地域と連携した交流活動等、地域の活性化に資する計画とすること。

オ 地域の見守りなど、高齢者の安心に資する計画とすること。

カ 防災性の向上や感染症流行への備え等、地域の安心・安全に資する計画とすること。

キ 今後整備が予定される隣接敷地の北区の区民センターとの調和に配慮すること。

(2) 複合施設全体の計画及び取組に関する条件

ア 周辺環境への配慮

(ア) 緑化や日照、通風、騒音、振動など周辺住環境に配慮すること。

(イ) 良好な景観とにぎわいのある街並み形成に配慮すること。

イ 環境負荷軽減

(ア) 2050年「ゼロエミッション東京」の実現に向けて策定・公表された「東京都環境基本計画」(令和4年9月)を踏まえ、太陽光発電等の再生可能エネルギー設備やZEV充電設備等の設置及び建築物の断熱・省エネ性能の向上等に積極的に取り組むこと。

- (イ) 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、什器等の一部に多摩産材等を使用すること。

ウ 災害・感染症対策

- (ア) 災害時の安全性及び機能継続性に配慮するとともに、桐ヶ丘・赤羽台・西が丘地区として避難場所に指定されていることを踏まえ、北区等との連携も図り、地域の安心・安全に資する計画とすること。
- (イ) 「新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付け変更後の基本的な感染対策の考え方について（厚生労働省新型コロナウイルス感染症対策推進本部）」などを踏まえ、感染症の流行に配慮すること。

エ 高齢者や子育て世帯等への配慮

- (ア) 地域の見守りに資する取組を実施すること。
- (イ) 高齢者や子供連れなど多様な利用者が安心して施設を利用できるように配慮すること。
- (ウ) ユニバーサルデザインに配慮すること。

オ 交通計画等

- (ア) 交通安全及び歩行者の通行の利便や施設へのアクセス性に配慮すること。
- (イ) 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画すること。
- (ウ) 荷さばきスペース及び施設用駐車場を計画すること。
- (エ) 事業用地への車両の出入口については、安全性に配慮し交通管理者及び周辺学校・保育所と協議の上、計画することとし、原則として都道445号線からとすること。なお、事業用地西に面する通路に車両の出入口を設ける場合は荷さばき車両のみとすること。
- (オ) 事業用地北に面する通路には原則として出入口を設けないこと。

(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こと。
- イ 生鮮三品（鮮魚・精肉・青果物）、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こと。
- 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こと。
- エ 宅配サービスの実施など、高齢者等の買物困難者や子育て世帯に配慮すること。
- オ 地域との連携など、地域の活性化に配慮すること。

(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よう、地域ニーズに対応した医療施設及び福祉施設とすること。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、北区地域包括ケア推進計画に即したものとすること。

- イ 在宅療養や在宅介護を支援するための施設を計画すること。
- ウ 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）は計画から除くこと。
- エ 施設内容については、関係機関と事前協議の上、事業者が選定すること。
- オ 計画に当たっては、次の例示を参考とすること。
 - （例）地域の医療や在宅療養に対応した診療所、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

(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、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペースを計画すること。その際、Wi-Fi環境を整備して来訪者が利用できるスペースも設けること。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。
 - （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、通信環境や電源を備えたカフェ等
- 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、様々な人と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こと。取組に当たっては、「新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付け変更後の基本的な感染対策の考え方について（厚生労働省新型コロナウイルス感染症対策推進本部）」などを踏まえ、交流や情報発信の方法を工夫すること。また、取組を継続して実施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こと。
 - （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、無償又は低廉な価格で飲食を提供する食堂の開催、子育てや介護等の情報提供や相談イベントの実施等

(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こと。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。
 - （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 事業用地内の南側に、地区計画に定める幅員2.5mの歩道状空地14号を

整備すること。なお、本歩道状空地は、車両の出入りを勘案し、今後整備が予定される隣接敷地の北区の区民センター内の歩道状空地との連続性に配慮すること。また、北区とも協議の上、隣接する区民センターと連携しやすく、地域防災性の向上にも寄与する広場空間を整備すること。

ウ 事業用地内の西側に、地区計画に定める幅員2.5mの歩道状空地10号を整備すること。なお、本歩道状空地は、第3・1・(10)のとおり、複合施設の着工前に区画道路1号と併せて都が暫定整備する予定である。

(7) 既存店舗出店希望者用の賃貸床について

ア 既存店舗出店希望者のための賃貸床を計画し、第4・1・(1)のとおり、既存店舗出店希望者と複合施設への出店に関して協議を行うこと。ただし、基本協定締結までは既存店舗出店希望者には接触しないこと。

イ 既存店舗出店希望者の詳細については、別途配布する参考資料3に示す。

ウ 既存店舗出店希望者の賃貸床は、上記イの別途配布する参考資料3に示す『既存店舗出店意向希望者』及び『その他の協議対象者』に対する事業計画上の規模を示し、既存店舗出店希望者の意向に配慮した計画すること。

エ 既存店舗出店希望者の意向に配慮し、施設計画及び事業計画を作成すること。

オ 上記アの賃貸床について賃貸借契約の考え方を含め協議の実施体制や進め方等を具体的に提案すること。

(8) 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 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）

カ ガス事業法（昭和29年法律第51号）

キ 水道法（昭和32年法律第177号）

ク 下水道法（昭和33年法律第79号）

ケ 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

コ 電気事業法（昭和39年法律第170号）

サ 都市計画法（昭和43年法律第100号）

シ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

ス エネルギーの使用の合理化等に関する法律（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 無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112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 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ノ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ハ 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ヒ 東京都日影による中高層建築物の高さの制限に関する条例（昭和53年東京都条例第63号）
- フ 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53年東京都条例第64号）
- ヘ 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）
- ホ 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）
- マ 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）
- ミ 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）
- ム 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）
- メ 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- モ 東京都北区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年東京都北区条例第3号）
- ヤ 東京都北区みどりの条例（昭和60年東京都北区条例第15号）
- ユ 東京都北区地区計画等の区域内における建築物の制限に関する条例（昭和61年東京都北区条例第3号）
- ヨ 東京都北区景観づくり条例（平成27年東京都北区条例第4号）
- ラ その他本事業に係る法令等

(9) その他留意事項

提案に当たっての各協議、各関係法令等に関する相談等のため、北区役所に問合せをする場合の連絡先は、下記のとおりとする。

<連絡先>

北区 まちづくり部 まちづくり推進課 桐ヶ丘担当

担当：國安、加藤

住所：〒114-8508 東京都北区王子本町一丁目15番22号 北区役所第一庁舎
7階1番

TEL：03-3908-9154

電子メールアドレス：machisuishin-ka(at)city.kita.lg.jp

※(at)を@に変えて送信してください

第4 事業実施に関する条件

1 事業者及び事業構成員の業務範囲

(1) 既存店舗出店希望者との協議調整

- ア 事業者は、第3・2・(7)に示す既存店舗出店希望者用の賃貸床を計画し、既存店舗出店希望者と複合施設への出店に関して協議を行う。
- イ 事業者は、全ての既存店舗出店希望者と協議が整うよう努めるものとする。
- ウ 事業者と既存店舗出店希望者との協議期間は、基本協定締結後、1年間とする。
- エ 上記イのとおり協議を行ったにもかかわらず、既存店舗出店希望者との協議が整わなかった場合は、既存店舗出店希望者用賃貸床を、既存店舗出店希望者以外へ賃貸することができる。

(2) 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、既存店舗出店希望者との協議が終了した後に、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り受ける。

(3) 複合施設の整備及び管理

- 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。
- イ 事業者は、提案に基づき複合施設の運營業務又はテナントに対しての賃貸事業運營業務を行う。
- 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。

(4) 既存工作物等の除却業務

事業者は、整備施設の建設に当たって、敷地内の既存工作物等の除却業務を行う。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。

(5) 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

事業者の負担は(2)に記載する都と事業者との協議により定めるもののほか、次のアからキまでとする。

ア 既存店舗出店希望者との協議調整に関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関する登記等に要する費用を負担する。

ウ 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。

エ 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。

オ 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。

カ 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。

キ 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既知の地中障害物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 基本協定の締結

(1) 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、既存店舗出店希望者との協議調整に関する規定、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、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・4・(4)「事業応募者の構成員としての制限」(「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)「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 上記ウの規定による申請があった場合は、都は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・4・(4)「事業応募者の構成員としての制限」（「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（ただし、上記ウ（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の詳細は、契約条件書に示す。

4 土地の貸付けの条件

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条第1項に定める事業用定期借地権設定契約を都と締結する。

(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。

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。

ウ 貸付料及び保証金

(ア) 貸付料は、次に掲げる基準月額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：4,780,000円

(イ) 貸付料の改定については、契約条件書に定める方式による。

(ウ) 事業用定期借地権設定契約終了時には、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。

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。

5 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。

(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、事業者となる。

- (2) 事業者は、提案内容に基づき、既存店舗出店希望者との協議を行う。既存店舗出店希望者との協議の期間は基本協定締結の日以降、原則として1年間とする。なお、事業予定者の決定後、契約条件書に示す基本協定締結時期に先立って基本協定を締結することができる。
- (3) (2) のただし書の場合の協議期間は、都の損失補償等の額の提示状況を踏まえ、都と協議のうえ別途定めることができる。
- (4) 事業者と既存店舗出店希望者間の協議終了後、都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業）は事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。
- (5) 基本協定には、既存店舗出店希望者との協議に関する規定、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。

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、都と事業者とで締結する契約等に規定する。

1 施設の企画、設計及び建設に係るリスク・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、建設費用の増加等の生じた場合は、事業者が責任を負う。

2 土地の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、直接の土地の借主は事業者（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の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。

4 既存店舗出店希望者との協議調整等に係るリスク・責任等の分担

既存店舗出店希望者との協議調整及び調整結果に基づく受入用賃貸床の整備、貸付等については事業者が責任を負う。なお、既存店舗出店希望者の移転に伴う既存店舗の損失補償等については、都が対応するため、事業者の負担は発生しない。

受付窓口

東京都住宅政策本部 都営住宅経営部 再編利活用推進課 民間活用事業担当

担当：酒井、足立

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 13階北側

TEL：03-5321-1111（内線 31-624）

電子メールアドレス：S1090207(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：<https://www.metro.tokyo.lg.jp/>

住宅政策本部ホームページアドレス：<https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/>