

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト

事業実施方針

令和5年3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	8
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	14
1 事業者及び事業構成員の業務範囲	14
2 費用の負担	15
3 土地貸付けの条件	15
4 契約に関する条件	15
第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担	17
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	17
2 土地貸付けに係るリスク・責任等の分担	17
3 施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担	17
4 既存店舗出店希望者との協議等に係るリスク・責任等の分担	17
第6 質問の受付・回答	18
1 質問書の受付	18
2 質問書に対する回答等	18
3 受付窓口	18
別紙1	19
別紙2	20
別添資料	21

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	: 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

事業実施方針

【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所有地を、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、桐ヶ丘団地において、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、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、高齢化の進展など人口構成の不均衡等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あわせ、みどり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。
- 「北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト」は、これらの計画を踏まえ、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。
- 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、今後も起こりえる感染症流行への備えや、地震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

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（別添資料参照）

- (1) 所在地 北区桐ヶ丘一丁目1045番1の一部ほか
- (2) 面積 約0.60ha

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、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)、(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

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、自らの責任と資金負担により複合施設を企画、設計、建設し、整備する。

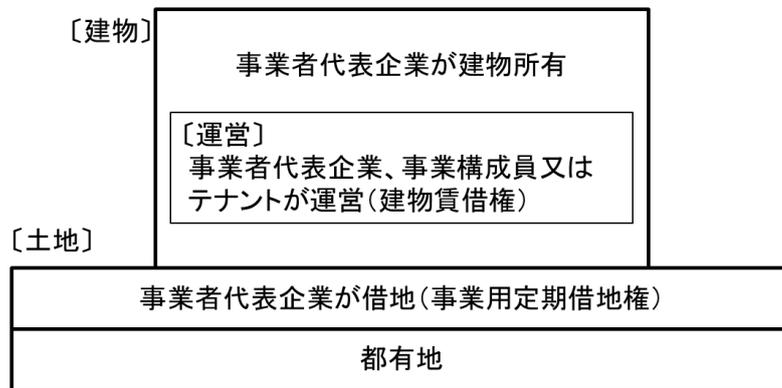
(6) 複合施設の運営・維持管理

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。

(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。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
令和8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) 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 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5年3月29日（水曜日）	事業実施方針の公表
令和5年5月18日（木曜日）及び19日（金曜日）	質問書の受付
令和5年6月23日（金曜日）	質問書への回答書の公表
令和5年11月頃	事業者募集要項等の公表
令和6年4月頃	提案書受付、提案審査
令和6年8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
 - 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建築物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築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条第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（資本面及び人事面に関する制限は第2・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) 資格要件確認の基準日
- 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
- ア 事業応募者の資格要件及び提案の基本的事項について、適格審査を行う。
 - イ 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。
 - ウ 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。

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
北区桐ヶ丘一丁目1045番1の一部ほか
- (2) 面積
約0.60ha
- (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))(以下「地区計画」という。)
- (9) 一団地認定
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
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 地域の見守り等、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、振動等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、外構又は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こと。
 - (イ) 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すること。
 - エ 高齢者等への配慮
 - (ア) 地域の見守りに関する取組を実施すること。
 - (イ) 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) 荷捌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交通管理者と協議の上、計画すること。
- (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提供を中心とした商業施設とすること。
 - 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に配慮すること。
 - オ 地域との連携等、地域の活性化に配慮すること。
 - カ 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。
 - (イ) 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。
 - (ウ) 上記(ア)の賃貸床の賃貸借契約条件（賃料水準、契約形態等）及び協議の実施体制や進め方等を具体的に提案すること。
 - (エ) 既存店舗出店希望者の詳細については、事業者募集要項等に示す。
- (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、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拡大防止を踏まえた「新しい日常」に配慮し、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、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を踏まえ、設えについては北区とも協議すること。

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。

第4 事業実施に関する条件

現在、事業実施に関して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) 既存店舗出店希望者との協議

- ア 事業者は、第3・2・(3)・カ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) 事業用定期借地権の設定

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運営

- 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。

(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かった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

- ア 既存店舗出店希望者との協議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、事業用地である所有地について、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。
- 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。

- (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協定締結の日から1年間とする。

- (3) (2)の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。
- (4) 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。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) 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。

4 既存店舗出店希望者との協議等に係るリスク・責任等の分担

既存店舗出店希望者との協議結果に基づく賃貸床の整備、貸付等については事業者が責任を負う。なお、併存店舗権利者の損失補償等については、都が対応する。

第6 質問の受付・回答

1 質問書の受付

- (1) 事業実施方針に対して質問がある場合は、別紙1及び別紙2の様式に所要の事項を記入し、(2)の受付期間内に3の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。電話等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実施方針質問書の提出」と記載すること。
- (2) 受付期間
令和5年5月18日（木曜日）及び19日（金曜日）とする。

2 質問書に対する回答等

- (1) 受け付けた質問に対する回答の内容は、令和5年6月23日（金曜日）に住宅政策本部ホームページで公表する。回答に当たって質問を行った企業名等は公表しない。
- (2) 質問書の提出者には、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。

3 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

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/>

(別紙1)

令和●年●月●日

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト
事業実施方針質問書

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクトの事業実施方針について、別紙2のとおり質問します。

企業名	商号又は名称	
	所在地	
	代表者 職・氏名	
担当者	所属・役職名	
	氏名	
	所在地	
	電話	
	メールアドレス	

質問数	
-----	--

- 1 MicrosoftWord で作成し、保存形式を Word 2016 版以前のバージョンとすること。
- 2 記入欄が足りない場合は、追加すること。
- 3 グループにて質問を希望する場合は、企業名を適宜追加すること。

宛先：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

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。

*令和5年5月18日(木曜日)から19日(金曜日)までに送信ください。

*電子メールの件名に「北区桐ヶ丘一丁目地区事業実施方針質問書の提出」と記載してください。

(別紙2)

令和●年●月●日

質 問 書

① 番 号	②質問タイトル	③ ペ ー ジ 数	④ 行 数	⑤項目	⑥質問

1 共通事項

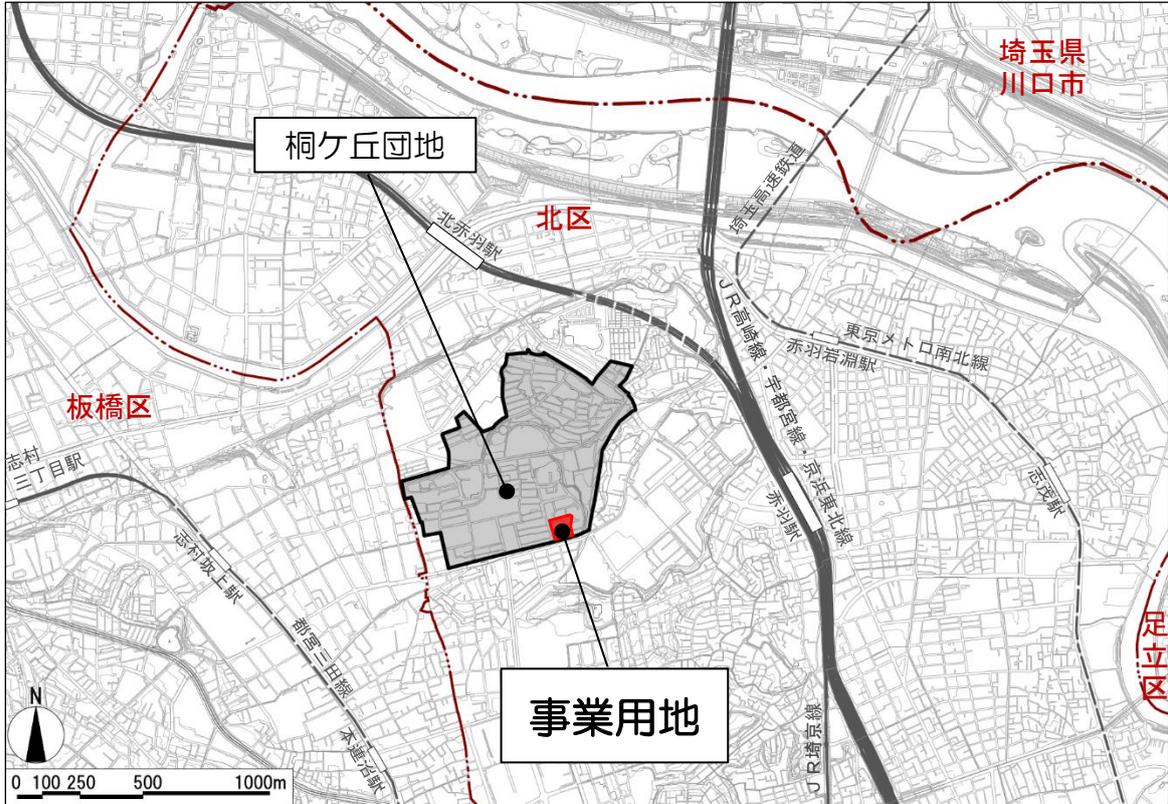
- (1) Microsoft Word で作成し、保存形式をWord 2016版以前のバージョンとすること。
- (2) 質問数に応じて表の行を追加して構わないが、列の追加若しくは移動又はセルの結合を行わないこと。
- (3) 本様式には質問のみを記載すること。

2 各欄の記載方法

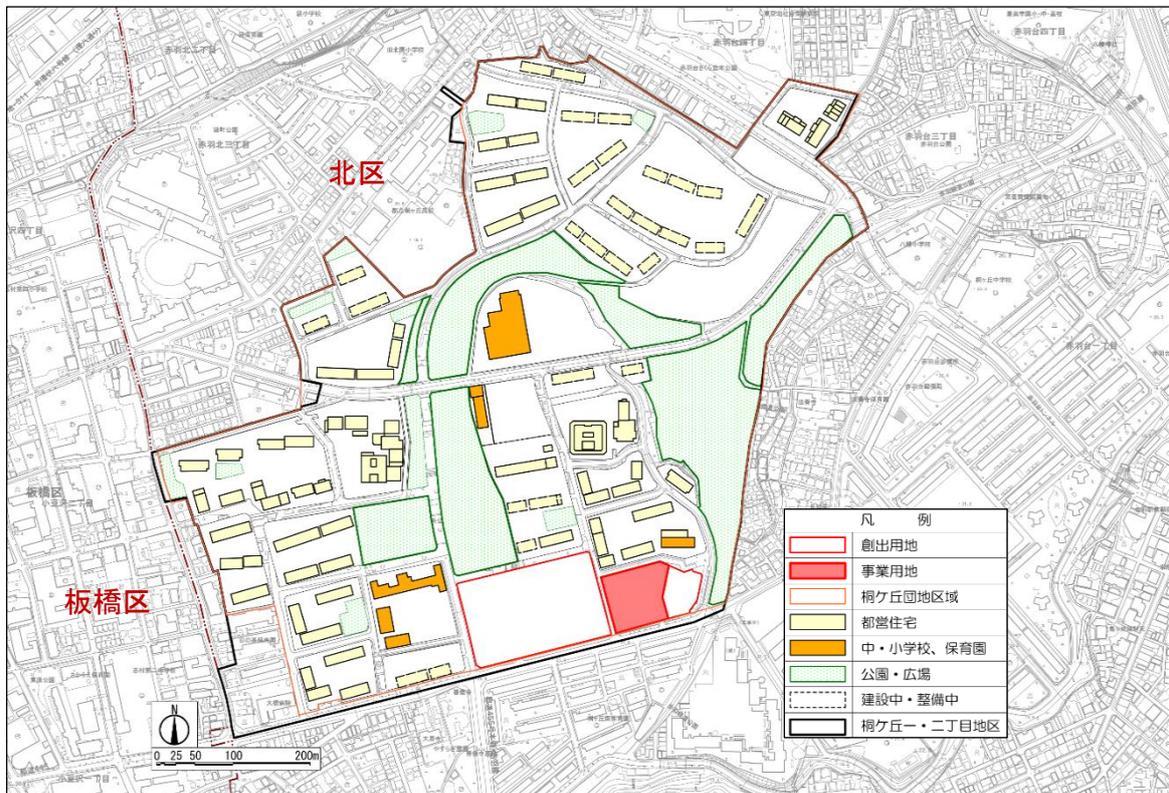
- ①番号
 - ・連番にて、質問ごとに番号を記載すること（半角アラビア数字）。
- ②質問タイトル
 - ・質問のタイトルを簡潔に記載すること。
- ③ページ数
 - ・質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を記載すること（半角アラビア数字）。
- ④行数
 - ・質問の対象となる箇所が始まる行の行数を記載すること（半角アラビア数字）。
 - ・行数は当該ページの上から数えることとし、空白行は行数に含めないこと。
- ⑤項目
 - ・質問の対象となる箇所が含まれる項目を、次の例に倣い記載すること。例：第1_4_(1)_ア
 - ※文字は全て全角とすること。
 - ※項目番号等は、最も大きい単位から当該質問の対象となる最小単位までを記載すること。
 - ※項目番号等の間に「_」（アンダーバー（半角））を記載すること。
 - ※最小単位となる項目については番号及びタイトルを記載すること。
- ⑥質問
 - ・一つの質問を、一つの欄に記載すること。
 - ・質問は、簡潔に取りまとめて記載すること。
 - ・質問は、それぞれで完結するように記載すること（他の質問を参照して、内容を省略しないこと。）。
 - ・同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の欄に記載すること（この場合、それぞれの質問について①から⑥までを省略しないこと。）。
 - ・複数の箇所を対象とする質問については、1回のみ記載することとして、対象箇所のうち、最も前に記載されている箇所を質問対象箇所とすること。

(別添資料)

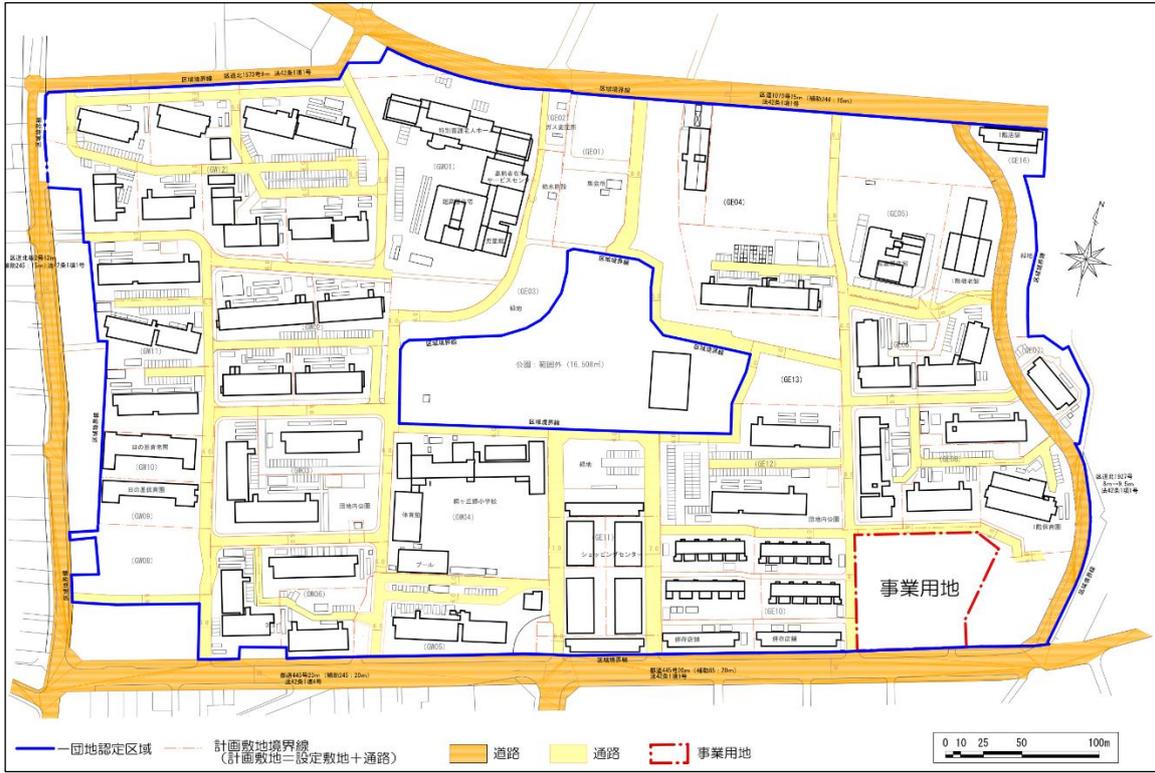
案内図 S=1/30,000



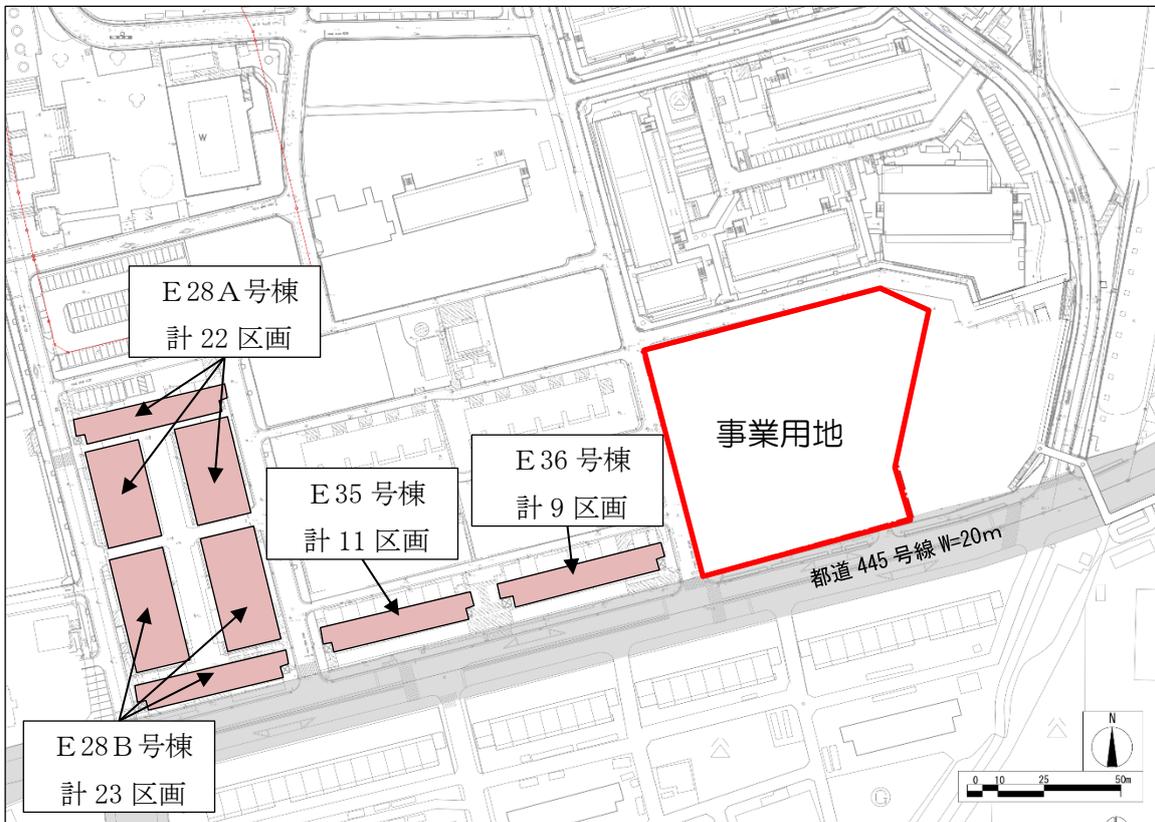
土地利用計画図 S=1/10,000



一団地認定区域図 S=1/5,000



併存店舗配置図 S=1/2,500



位置図 S=1/1,500



将来位置図 S=1/1,500

