

東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

事業者募集要項

令和3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・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	13
1 立地条件	13
2 施設計画及び運営・維持管理に関する条件	14
第4 事業実施に関する条件	20
1 事業者及び事業構成員の業務範囲	20
2 費用の負担	21
3 基本協定の締結	21
4 土地貸付けの条件	22
第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担	24
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	24
2 土地貸付けに係るリスク・責任等の分担	24
3 施設の運営及び賃貸に係るリスク・責任等の分担	24

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

事業者募集要項

【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公有地を、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、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とともに、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、感染症の流行への備えや、「新しい日常」の定着などに配慮した計画とする。

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

(1) 所在地 (添付資料1参照)

北敷地：東大和市清原一丁目1213番6、1213番7、1221番10、1370番9

南敷地：東大和市清原三丁目1番2、1番8、1番9、清原四丁目1番8、
1370番11、1370番13

(2) 面積 (添付資料4-1、4-2参照)

北敷地：6,797.30㎡

南敷地：6,062.60㎡

合計：12,859.90㎡

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、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) 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、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。

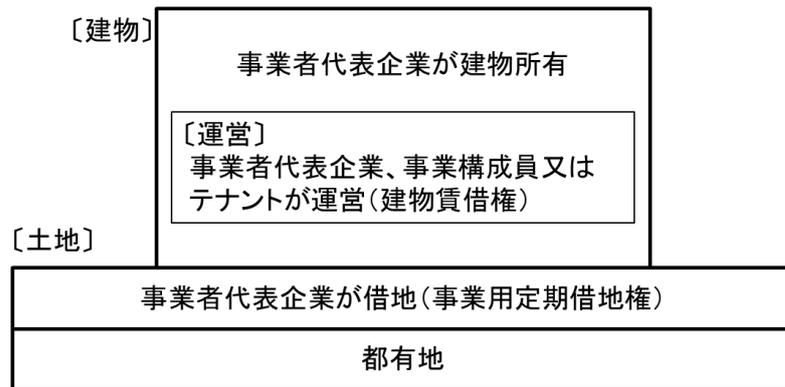
(5) 複合施設の運営・維持管理

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に資する取組を含む。）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。

令和3年11月頃	事業予定者の決定
令和4年度	建設工事の着手
令和6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3年3月23日（火曜日）
事業者募集要項等の説明会	令和3年4月7日（水曜日）
応募参加希望表明書の受付	令和3年4月21日（水曜日）必着
事業者募集要項等への質問書の受付	令和3年4月22日（木曜日） ・23日（金曜日）
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3年5月28日（金曜日）
提案内容に関する対話申請書の受付	令和3年6月7日（月曜日） ・8日（火曜日）
提案内容に関する対話の実施	令和3年6月中旬
提案書の受付	令和3年8月2日（月曜日）
提案書に対するヒアリングの実施	令和3年9月下旬
事業予定者の決定	令和3年11月頃

3 応募の手続

- (1) 事業者募集要項等の配布
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3年3月23日（火曜日）から閲覧及びダウンロードができるほか、下記(2)の説明会会場において配布する。受付窓口での配布は行わない。
- (2) 事業者募集要項等に関する説明会
ア 本事業に参加を希望する民間企業を対象に、事業者募集要項等に関する説明会を次の要領で開催する。
日 時 令和3年4月7日（水曜日）午後2時から午後3時まで
場 所 東京都庁都議会議事堂1階 都民ホール

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。

イ 出席を希望する民間企業は、提案様式集の「事業者募集要項等説明会参加申込書」(様式A)に所要の事項を記入し、令和3年4月5日(月曜日)まで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。電子メールの件名に「東京街道団地地区事業者募集要項等説明会参加申込」と記載すること。

ウ 参加申込書の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((4)、(6)、(7)においても同様とする。)

(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、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には、参考資料「東京街道団地地区の街づくりの方向性～緑に囲まれた生き活きと安心して暮らせるまち～」(平成29年4月東大和市作成)を電子メールにて送付する。

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、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3年4月21日(水曜日)まで(必着)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「東京街道団地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3年4月22日(木曜日)及び23日(金曜日)とする。

(5) 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3年

5月28日（金曜日）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「第2の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、提案様式集の「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「東京街道団地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3年4月22日（木曜日）及び23日（金曜日）とする。

ウ 事前確認の結果は、令和3年5月中旬に個別に通知する。

(7) 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「東京街道団地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3年6月7日（月曜日）午前9時から8日（火曜日）午後5時までとする。

オ 対話の実施は、令和3年6月中旬を予定する。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。

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。

(8) 提案書の提出

ア 事業応募者は、提案様式集（様式01から39）に定める提案書（以下「提

案書」という。)を令和3年8月2日(月曜日)に受付窓口を持参すること。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。

(9) 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3年9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、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3年8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

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。

(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、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
- ・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の審査は、審査基準に従い、「東大和市東京街道団地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 安藤 算浩 （監査法人ナカチ 顧問 公認会計士）

委員 井上 由起子 （日本社会事業大学専門職大学院 教授）

委員 前田 博 （渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 弁護士）

委員 山本 卓 （明海大学 不動産学部 教授）

委員 渡 和由 （筑波大学 芸術系 准教授）

（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
 - (ア) 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
- 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、事業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、虚偽の記載をした者について、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) 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1参照)
北敷地：東大和市清原一丁目1213番6、1213番7、1221番10、1370番9
南敷地：東大和市清原三丁目1番2、1番8、1番9、清原四丁目1番8、1370番11、1370番13
- (2) 面積 (添付資料4-1、4-2参照)
北敷地：6,797.30m²
南敷地：6,062.60m²
合計：12,859.90m²
- (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
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
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 (添付資料1参照)
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、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こと。ただし、北敷地又は南敷地に複数の敷地を設定する場合において、北敷地外又は南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北敷地全体又は南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9、10、11参照）
 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、バス通りの全幅員は、現在、建築基準法第42条の道路ではなく、同法第86条の2第1項公告認定対象区域内の通路である。将来、市道となる予定であることから、法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。
- イ 中央通りについては、都は令和7年度以降に、中央通り整備計画図（添付資料9）のとおり道路工事に着手することを予定している。複合施設の計画・整備に当たっては、都及び東大和市と十分調整を行い、道路工事の前後においても安全かつ円滑に敷地に入出りできるように検討すること。
- (11) インフラ施設
- ア インフラ施設については、中央通りの道路工事に先立ち、上水道・下水道（汚水）・下水道（雨水）・ガス整備が予定され、電線共同溝の整備等に関する特別措置法（平成7年法律第39号）に基づく電線共同溝の整備が検討されている。複合施設の計画・整備に当たっては、インフラ施設に関する留意事項（添付資料5）、現況図（添付資料6-1から6-6）、将来図（添付資料7-1から7-6）を参照すること。
- イ 南敷地の下水道（汚水）については、下水道管理者と協議の上、事業者が工事を行い、公共下水道に接続すること。
- ウ 提案時においては、上水道・下水道（汚水）・ガスについては将来図を基に計画し、電気・電話については現況図を基に計画すること。
- (12) 事業用地内の工作物
 特別高圧架空送電線、導水管等（一部送水管を含む。以下同じ。）
- 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。添付資料8-1、8-2に示す範囲においては、建築することができない。詳細は電源開発送変電ネットワーク株式会社と協議すること。
- イ 北敷地には、地下に東京都水道局の導水管等がある。導水管等の具体的な位置及び建築物の制限の有無等については、東京都水道局多摩水道改革推進本部と協議すること。

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こと。
- イ 参考資料「東京街道団地地区の街づくりの方向性～緑に囲まれた生き活きと安心して暮らせるまち～」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、令和3年4月7日（水曜日）に開催する事業者募集要項等に関する説明会において配布するほか、応募参加希望表明書を提出した企業に電子メールにて送付する。

- 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など、地域の安心・安全に資する計画とすること。

(2) 複合施設全体の計画及び取組に関する条件

- ア 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。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こと。
- 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すること。
- 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こと。
- オ 災害時の安全性及び機能継続性に配慮すること。
- 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すること。
- キ 地域の見守りに関する取組を実施すること。
- ク ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ケ 交通安全及び歩行者の通行の利便に配慮すること。
- コ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を計画すること。
- サ 荷捌きスペース及び施設用駐車場を計画すること。
- シ 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 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や外出が困難な状況に配慮すること。

オ 地域の商店や生産者との連携など、地域振興に配慮すること。

(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、医療施設、福祉施設を計画すること。健康増進施設を併せて整備することも可能とする。東大和市高齢者福祉計画・介護保険事業計画に即したものとすること。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。

(例) 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と同じ診療科目の診療を行う医療施設
ただし、在宅医療を中心に実施する診療所についてはこの限りではない。

(ウ) 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福祉施設と同じ機能を持つ福祉施設

エ 施設内容については、関係機関と事前協議の上、事業者が選定すること。

(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、無料でインターネットが利用できるW i - F i 環境を整備すること。計画に当たっては、次の例示を参考とすること。

(例) 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（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 令和3年度以降に北敷地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（添付資料12参照）、公園との調和や緑の連続性に配慮すること。なお、公園のうち、添付資料12に示す範囲については、事業予定者の決定後、都、東大和市及び事業予定者の協議により整備内容を定め、都が整備する予定である。

ウ 添付資料12に示す範囲のいずれかの位置に、北敷地北側の公園に至る通路又はオープンスペースを計画すること。事業予定者の決定後、計画を基に、都、東大和市及び事業予定者の協議により具体的な位置及び整備内容を定める。

エ 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。（添付資料13-1、13-2参照）

オ 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こと（中央通り沿い：幅員2.5m、バス通り沿い：幅員2.0m）。中央通り側の歩道状空地については、都と協議の上、中央通りの計画高さに合わせて整備を行い、現状道路を補修し擦り付けること。バス通り側の歩道状空地の整備や改修に当たっては、整備内容について都及び東大和市と協議すること。

カ 北敷地東側、南敷地東側、南敷地南側の隣地境界に垣柵を計画すること。その他の隣地境界の垣柵については、事業者の提案による。整備に当たっては、計画を基に都と協議すること。ただし、北敷地北側の公園との間に垣柵を設ける場合は、事業予定者の決定後、計画を基に、都、東大和市及び事業予定者の協議により整備内容を定めること。

(7) 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）
- 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 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）
- マ 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）
- ミ 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）
- 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 東大和市みどりの保護・育成に関する条例（昭和 47 年東大和市条例第 22 号）
- ヤ 東大和市下水道条例（昭和55年東大和市条例第29号）
- ユ 東大和市地区計画区域内建築条例（平成 9 年東大和市条例第27号）
- ヨ 東大和市街づくり条例（平成22年東大和市条例第17号）
- ラ その他、本事業に関係する法令等

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) 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、事業用地を一括で借地する。

イ 詳細は、契約条件書に示す。

(2) 複合施設の整備

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。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。

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、ガス、電気、電話などに関する協議、関係諸官庁との協議、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 事業用地は建築基準法第86条の2第1項公告認定対象区域内（一団地認定区域内）であることから、事業者は、複合施設の設計及び建設に当たって、建築基準法第86条の2第1項の認定申請業務を行う。認定申請に必要な既認定資料等については都より貸与する。

(3) 複合施設の運営・維持管理

ア 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。

イ 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。

ウ 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実施する。

エ 事業者は、事業者以外の複合施設の運営に関わる者に対して事業者募集要項等の要件及び事業者の提案内容を遵守させるための措置をとる。

(4) 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。除却に当たって、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

- ア 複合施設の建設に支障のある地中埋設物（以下「地中障害物」という。）等のうち、添付資料に示した以外の地中障害物等の除却に要する費用は、都と事業者との協議により、その費用負担を定める。
- 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、都と事業者と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、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の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の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の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 土地貸付けの条件

(1) 土地貸付けの方法

ア 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。

イ 詳細は、契約条件書に示す。

(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、12,859.90㎡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：4,450,000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。
- オ 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転貸を行うことができない。
- カ 特別高圧架空送電線の地役権
事業用地内に特別高圧架空送電線が設置されているため、北敷地の一部の範囲において、都と電源開発送変電ネットワーク株式会社が地役権設定契約を締結する予定である（添付資料 8-1、8-2）。事業者は、地役権設定範囲において、これを侵害しないこと。
- キ 導水管等の地下利用
事業用地内に導水管等が設置されているため、北敷地の一部の範囲において、東京都水道局が地下部分を使用する。事業者は、導水管等が設置されている地下部分において、これを侵害しないこと。
- ク 詳細は、契約条件書に示す。

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、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。

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：〒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 31-626）

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

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/>