

板橋区本庁舎北側公有地活用事業
公募要項

令和2年11月

板橋区

目次

第 1 事業の目的及び概要について

第 2 応募について

第 3 事業実施条件について

第 4 優先交渉権者等の決定について

第 5 優先交渉権者決定後手続きについて

第 6 その他

第1 事業の目的及び概要について

1 事業の目的

板橋区（以下「区」という。）では、民間事業者の資金やノウハウ等を活用しながら、この要項の対象となる区有地（以下「本件地」という。）を借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する定期借地方式により有効活用を図ることとし、公募型プロポーザル方式により優良な民間事業者を選定するため、この公募要項（以下「本公募要項」という。）を策定し、公表する。

以上の趣旨を踏まえ、区は本事業を実施する事業者（以下、「事業者」）の選定を行うため、本公募要項に基づき、本地を活用した事業の提案を募集する。

なお、別冊の「様式集」、基本協定書（案）（12月中に配付予定）、「第2 2（2）質問書受付・公表」にかかる回答は本公募要項と一体のものとする。

2 事業名称

板橋区本庁舎北側公有地活用事業

3 対象地（本件地）

（1）所在

①地番：板橋区板橋二丁目67番8の一部及び11（別紙1、別紙2参照）

②住居表示：板橋区板橋二丁目67番

③現況：更地

（2）敷地面積・形状

①貸付面積：約478.85㎡（約145坪）

②貸付土地形状：別紙3参照

（参考）隣地所有者（東京信用金庫）と土地交換について交換合意書を結んでおり、令和3年1月頃には土地の交換が完了する予定である。

（3）都市計画に基づく条件等（別紙2参照）

①用途地域：商業地域

②建ぺい率：80%

③容積率：600%

④防火地域

(4) インフラの整備状況

上水道、下水道、ガス、電気及び電話の供給施設は本件地の接面道路まで整備されている。新たな開発に伴って必要となるインフラ整備は、事業者負担とする。

(5) 貸付時（工事開始前）の状況

- ①職員駐輪場として利用（駐輪台数 75 台程度）
- ②外周メッシュフェンス等による閉鎖管理。
- ③アスファルト舗装（t=50）。
- ④交換予定地にある立体駐車場及び引込電柱、駐輪場屋根、既存フェンスの一部は、令和 3 年 1 月までに撤去予定。（別紙 4 参照）
※現況と図面が異なる場合は現況を優先する。

(6) その他

敷地高低測量図（レベル）及び真北測量図については作成していない。
地盤調査・試掘調査は実施していない。

4 事業の概要

(1) 事業用途

- ①平成 30 年度に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、駅近接地という立地を活かし、生活利便性の向上に資する事業（物販店舗、医療系施設、健康増進施設、教育系施設など）を自由に提案できる。
- ②ただし、風俗営業又はそれらに類すること、公序良俗に反すること、犯罪に関わる又は助長すること、共同住宅これらに類する用途にかかる事業は提案できない。
- ③原則として、プロポーザルにて提案した事業の用途以外に使用することを禁止する。やむを得ない事情による事業内容の変更は区と協議する必要がある。

(2) 区職員用駐輪場

- ①現在、区職員用駐輪場（以下「駐輪場」という。）は旧保健所地内に設置されているが、優先交渉権者決定時点では、本件地内の一角に仮移転している予定となっている。事業者決定後、本件地内の一部に事業者は駐輪場を整備し、区は定期借地期間中駐輪場として利用する。
- ②駐輪場の利用料は、借地料から減額する。

(3) 区への貢献

- ①区の PR、地域貢献など区政課題の解決に資する事業の実施や区事業との連携・協力などを提案項目とし、加点の評価ポイントとする。

②参考資料等

(ア) 板橋区基本構想・基本計画等について（別紙5）

(イ) 板橋区基本構想：

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/kusei/seisakukeiei/kihon/1007053.html>

(ウ) 板橋区基本計画 2025：

<https://www.city.itabashi.tokyo.jp/kusei/seisakukeiei/kihon/1007058.html>

(エ) いたばしNo.1 実現プラン 2025 中間のまとめ及び概要版※：

https://www.city.itabashi.tokyo.jp/res/projects/default_project/page/001/026/978/r20925_ki_7-2.pdf (まとめ)

https://www.city.itabashi.tokyo.jp/res/projects/default_project/page/001/026/978/r20925_ki_7-1.pdf (概要版)

※いたばしNo.1 実現プラン 2025 の素案については、令和2年12月1日企画総務委員会で報告予定)

(4) 貸付手法

- ①借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に規定する「事業用定期借地権」に基づく土地賃貸借契約とする。
- ②定期借地期間は20年間＋建設・解体工事期間（概ね1年程度）とする。
- ③事業者が実際に支払う借地料は、提案借地料から駐輪場の利用料相当分を差し引いた額とする。

(5) 事業実施に係るリスク・責任等の負担

リスク・責任分担は下表のとおりとする。

リスク要因	事業者	板橋区
提案内容に起因する損害	○	—
その他提案内容の実現に必要な関係者等との一切の対応	○	—
計画・工事に関わる近隣への説明・影響への対応	○	—
設計変更、工期延長、建築費用の増加等	○	—
提案する建物の公租公課、及び維持・運営に係る費用負担	○	—
協力会社の破綻に関するリスク	○	—
駐輪場のメンテナンスに関するリスク	○	—
土壌汚染、地下埋設物等土地の契約不適合に関するもの	—	○
天変地異等による土地に対する損害に関するリスク	—	○
天変地異等による建物に対する損害に関するリスク (建物部分に係る地盤沈下含む)	○	—
本件地に係る路線価の上昇に伴う借地料の上昇リスク	○	—

5 募集・審査の概要

(1) 募集方式と優先交渉権者の決定について

公募型プロポーザル方式により優先交渉権者等を決定する。

(2) 募集スケジュール概要（予定）

本公募要項の公表から優先交渉権者等の決定通知までのスケジュールは、次のとおり。ただし、やむを得ない事情により変更することがある。

スケジュール	予定時期
公募開始、本公募要項の公表	令和2年11月25日（水）
本公募要項に係る資料の配布、閲覧	令和2年11月25日（水） ～令和3年6月10日（木）
質問書受付	令和2年11月25日（水） ～令和3年2月1日（月）
質問書回答	令和3年2月10日（水）
応募申込及び参加資格 確認申請の受付	令和3年2月12日（金） ～令和3年4月5日（月）
提案書類受付	令和3年4月5日（月） ～令和3年5月21日（金）
事業提案審査（最優秀提案者等の選定）	令和3年6月上旬（予定）
優先交渉権者等の決定通知	令和3年6月中（予定）

(3) 担当部署

板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGs グループ

（連絡先）電 話：03-3579-2013

メール：sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp

第2 応募について

1 応募の条件

(1) 基本的要件

応募者は、区から本件地を一括して貸付を受け、事業者自らの提案する事業（住宅等用途以外）を行う建築物（以下、「提案建物」という。）を整備し、定期借地期間中安定して事業を継続できる企画力、技術力及び経営能力を有する企業又は企業グループとする。

(2) 応募者の構成

- ①応募者は法人格を有する事業者とし、複数の事業者の組み合わせも可とする。
- ②1社での応募の場合、「単独企業」とする。
- ③応募者が複数の事業者の組み合わせの場合、「企業グループ」とする。この場合、「代表企業」を定めることとし、代表企業以外の他の事業者を「構成員」とする。
- ④単独企業・企業グループの応募者が、他の企業グループの構成員として重複参加することは禁止する。

(3) 参加資格要件

応募者は、次の資格要件を満たすこととする。

ただし、企業グループでの応募については、①～⑩は代表企業を含めたすべての構成員が満たすこと、⑪は応募者の構成員のうち代表企業が満たすこととする。

- ①地方自治法施行令第167条の4第1項及び第2項に規定する入札制限に該当しないこと。
- ②東京都板橋区競争入札参加有資格者指名停止要綱に基づく指名停止期間中でない事業者
- ③東京都板橋区契約における暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加排除措置期間中でない事業者
- ④法人の役員等（※）が、暴力団員（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員をいう。）又はその構成員（暴力的組織の構成団体の構成員を含む。）でないこと。また、暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者がいないこと。
※役員等とは、「法人の役員又は法人の経営に事実上参画している者」をいう。
- ⑤東京都板橋区暴力団排除条例第2条1項～3項（平成24年10月30日東京都板橋区条例第28号）に該当する者ではない者。
- ⑥次のいずれかに該当する者でないこと。
(ア) 暴力団員がその経営に実質的に関与している者

- (イ) 自己、自社又は第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用するなどしている者
- (ウ) 暴力団又は暴力団員に対して資金を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者
- (エ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (オ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
- ⑦前記④～⑥に該当する者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。
- ⑧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立がなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立がなされている者でないこと（更生手続開始の決定後又は再生手続開始の決定後、手続開始決定日以降の日を審査基準日とする経営事項審査を受けている場合を除く。）
- ⑨本事業に関し応募者の提案する計画内容の施設建設及び事業運営に必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有する者であること。
 - (ア) 直近の決算期末において、債務超過でないこと。
 - (イ) 経常損益について直近を含む3期の決算において連続の赤字でないこと。
- ⑩事業を長期的に安定して運営できる体制、安定的、現実的な収支及び資金計画を有し、事業の履行及び借地料の支払いについて高い確実性を有していること。
- ⑪法人税、法人住民税及び消費税の滞納がないこと。
- ⑫優先交渉権者として決定後、区の関係者との協議を行い、速やかに事業を実施できる（業務実績等により判断）者であること。

(4) 企業グループでの応募における参加資格要件

前号の要件に加え、企業グループでの参加の場合には、下記の条件も全て満たしていることとする。なお、応募以降の企業グループ名称の変更は不可とする。

- ①公募条件に基づき、共同して行う事業提案及び事業の実施に関し、連帯して責任を負うこと。
- ②企業グループの構成員との調整を図り、次に掲げる事項を確実に実施できる適切な代表企業を選定すること。
 - (ア) 本公募における区との連絡
 - (イ) 優先交渉権者に決定した後の事務手続き及び協議に係る区との連絡
- ③企業グループ内においては、代表企業の出資比率が最大となるようにすること（企業グループ全体の出資比率については、提案書類等において明示すること）。
- ④企業グループの代表企業又は別途優先交渉権者が設立した SPC（特別目的会社）において、区と基本協定及び定期借地契約を締結すること。

(5) 参加資格要件確認の基準日

- ①参加資格要件の確認は参加申込受付時点とする。
- ②参加受付から定期借地契約締結までの期間に、応募条件の制限に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、企業グループでの参加であり、代表企業以外の者が本制限に抵触した場合、応募者が、区が指定する期間内に当該構成員を除外するとともに、区の事前承諾を得て、応募及び事業実施に必要な全ての要件を満たすための手続き（出資の変更等）を行うときは、この限りではない。
- ③企業グループでの参加の場合、提案書類提出後の構成員の追加・脱退変更は、区の承諾がない限り原則として認めない（定期借地契約後についても同様）。また、応募申込後、応募者同士が合併し、同一企業グループとなることは不可とする。
- ④代表企業に変更が生じる場合、原則として応募を辞退したものとみなす。ただし、基本協定締結後に区がやむを得ないと認める理由により代表企業に変更が生じる場合、区の承諾を得て、事業実施に必要な全ての要件を満たすための手続き（出資の変更等）を行うときはこの限りではない。

(6) 応募に関する費用の負担

すべて応募者の負担とする。

(7) 現地調査について

- ①本件地は更地であるため、近隣の迷惑にならない範囲での敷地外からの見学は自由とする。
- ②敷地内に立ち入り調査（測量、試掘、ボーリング等の調査も含む）を希望する場合、事前に下記の担当部署へ連絡し、調査内容・方法・日時等の承諾を得ること。
- ③調査を行う際には、原状復旧することを条件とする。
- ④調査費用については応募者の負担とする。

(担当部署)

板橋区 政策経営部 政策企画課 計画・SDGs グループ

(連絡先) 電 話 : 03-3579-2013

メール : sk-sseisaku1@city.itabashi.tokyo.jp

2 応募から提案までの流れ

(1) 本公募要項に係る資料の配布

本公募要項及び基本協定書（案）を以下のとおり板橋区ホームページ上で配布する。

配布期間	本公募要項：令和2年11月25日（水）～令和3年6月 基本協定書（案）：令和2年12月中～令和3年6月
ホームページアドレス	https://www.city.itabashi.tokyo.jp/index.html

(2) 質問書受付・公表

- ①本公募要項等に関する質問がある場合は、様式10「板橋区本庁舎北側公有地活用事業質問書」に必要事項を記入の上、担当部署宛に電子メールで提出すること。
- ②質問書は、極力応募者単位（単独企業又は企業グループ）で作成し、提出すること。持参・電話・FAX・口頭等による質問は不可とする。

受付期間	令和2年11月25日（水）～令和3年2月1日（月） ※受付期間最終日の受信確認分まで
------	---

- ③単なる意見、要望又は本事業と直接関係ないと区が判断したもの等については、回答しない場合がある。
- ④本公募要項等、既に公開されている資料に記載されているものについては、質問自体が不要と判断されるため、該当部分を質問者に個別に提示や説明すること等によって対応し、質問書を受け付けない場合がある。
- ⑤審査基準や配点についての質問については回答しない。
- ⑥本公募要項等に対する質疑への回答は、「第15（2）募集スケジュール概要（予定）」に示す期日までに区のホームページにおいて公表する。

(3) 追加書類の提出・ヒアリングの実施

区が必要と認める場合は、追加資料の提出やヒアリングを実施することがある。

(4) 応募申込の受付

- ①本公募に参加を希望する者は、次の受付期間に、次項表1に示す応募書類を持参又は郵送（配達証明を得ることができる手段）により担当部署に提出すること。なお、郵送の場合は受付期間内に区へ到着していること。

受付期間	令和2年11月25日（水）～令和3年4月5日（月） 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9：00～12：00、13：00～17：00
------	---

表1 応募書類

応募書類		正本	副本
(様式1)	応募書類確認一覧	1部	—
(様式2)	板橋区本庁舎北側公有地活用事業 応募申込書兼参加資格確認申請書(※1)	1部	—
(様式3)	代表企業(応募企業)、構成員の概要	1部	10部
(様式4)	委任状	1部	—
(様式5)	誓約書	1部	—
(様式6)	役員一覧(※2)	1部	—
(様式7)	事業の実績に関する調書	1部	10部
(様式8)	板橋区に本店・支店・営業所を有する証明に関する調書	1部	10部

応募書類の添付書類(※1)		正本	副本
1	定款(最新のもの)	1部	—
2	会社概要(最新のもの(例:パンフレット等))	1部	10部
3	印鑑証明書(本公募要項の公表日以降に交付されたもの)	1部	—
4	法人税、法人住民税及び消費税未納がないことの証明書	1部	—
5	法人登記簿謄本(本公募要項の公表日以降に交付された現在事項全部証明書)	1部	—
6	財務諸表(貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、株主資本等変動計算書を直近3年分、連結決算を実施している場合は連結分も提出すること。)	1部	10部
7	家屋賃貸借契約書等の写しまたは、登記簿謄本写し	1部	—

※1 様式2の添付書類として、全ての構成員分を提出すること。

※2 様式6「役員一覧」には、法人登記簿謄本に記載の就任中の役員を全て記載すること。

共通事項

- ①各様式、添付書類が2枚以上となる場合は、様式右上部に「企業グループ名＋通し番号」(例:「〇〇グループ②」)を記載し、左上部をステープラーで止めること。
- ②押印については、印鑑登録印を使用すること。
- ③各様式の取り扱い詳細は、各様式下部の留意事項も参照すること。

正本

応募書類(様式1～8)及び添付書類(1～7)はA4用紙縦で作成するもの

とし、全てA4サイズの紙ファイル（フラットファイル）に綴じて提出すること。

副本

様式3、7、8及び、添付書類2、6については、各様式・各添付書類が2枚以上となる場合は、左上部をステープラーで止め、副本1セット毎にクリップでまとめ10部提出すること。

(5) 参加資格確認結果の通知

参加資格がない応募者に対して令和3年5月27日（木）までに書面により結果を通知する。

(6) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加資格確認結果の通知により、参加資格がないと認められた応募者には、その理由について、区に対し、担当部署に書面（様式自由。ただし、代表企業の代表者印を要する。）を提出することにより、説明を求めることができる。この場合、区は書面により回答する。

(7) 応募の辞退

応募者が辞退する場合は、後記（9）の提案書類受付期限までに、「応募辞退届（様式9）」を提出すること。

(8) 提案書類の提出

提案書類の提出については、次の受付期間中に担当部署に持参又は郵送（配達証明を得ることができる手段）により提出すること。

なお、郵送の場合は受付期間内に区へ到着していること

受付期間	令和3年4月5日(月)～令和3年5月21日(金) (必着) 土曜日、日曜日及び祝日を除く 9:00～12:00、13:00～17:00
------	---

(9) 問い合わせの対応時間帯

本公募に関する問い合わせについては、開庁日の9:00～12:00、13:00～17:00の時間帯に対応を行う。

3 提案書類

提出が必要な提案書類は表2のとおり。様式集の様式に基づいて作成すること。
また、提案書類提出時には、正本1部、副本10部を提出すること。

表2 提案書類 正本1部 副本10部

提案書類		正本 1部	副本 10部
(様式11)	提案書類提出届、確認一覧	○	○
(様式12)	本件地の借地料提案書	○	○
(様式13)	提案内容の概要一覧	○	○
(様式14-1)	事業スキーム及び土地建物の権利関係の概要	○	○
(様式14-2)	事業リスク及び対応策に関する提案書	○	○
(様式14-3)	事業スケジュール	○	○
(様式15)	資金需要及び資金調達計画表	○	○
(様式16-1)	事業収支の前提条件	○	○
(様式16-2)	事業収支計画表(全事業期間)	○	○
(様式17)	施設全体の計画、コンセプト	○	○
(様式18)	施設の規模・配置及び動線計画	○	○
(様式19)	区のPR、地域貢献など区政課題の解決に資する事業の実施や区事業との連携・協力等に関する提案書	○	○
(様式20)	区駐輪場に関する提案書	○	○
(添付図)	① 配置イメージ図(縮尺1/250) ② 各階平面イメージ図(縮尺1/250) ③ 建物イメージ図	○	○

4 提案書類作成要領

(1) 各様式の作成要領(共通)

表2に示す各提案書類は、本公募要項等の内容を踏まえ、別冊の様式集に示す所定の様式、及びページ数で簡潔に作成し、「提案書類提出届、確認一覧」(様式11)を付けたうえで提出すること。その他、以下の取り扱いとする。

- ①提案書類(様式12以外)はA3用紙横で作成するものとし、全てA3サイズの紙ファイル(フラットファイル)に閉じて提出すること(リングファイル等での提出は不可)。
- ②各様式の「企業名(グループ名)」の欄は、企業グループで応募する場合はその企業グループ名称を、単独企業での応募の場合はそのまま企業名をそれぞれ記入す

ること。

- ③提案書類の各様式のうち2枚以上となるものは、様式右上部及び左下部の企業名の欄に「企業グループ名+通し番号」を記載し（例：「〇〇〇〇株式会社②」「〇〇〇〇グループ②」）、様式毎に左上部をステープラーで止めること。
- ④提案書類は全て片面印刷とすること。
- ⑤その他書類作成に当たっては、各様式の「留意事項」を参照すること。

(2) 添付図面の取り扱い

サイズはA3に統一すること

(3) 提案書類データの提出

提案書類のデータ（PDF形式を原則とし、様式16-1及び様式16-2については、Excel形式も可とする）をCD-Rに保存の上、提出すること（データ容量が多い場合、分割も可とするが、DVD-Rは使用不可）。また、CD-R及び収納ケースには、「板橋区本庁舎北側公有地活用事業 提案書類」と記載し、応募者名（企業グループ名）及び提出年月日を併記すること。

(4) 提案書類の変更の禁止

審査に影響を与えない範囲での軽微な変更（誤字、脱字の修正等）以外は認めない。

(5) 提案書類の著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、応募された提案については、応募者に公表可能な範囲・内容等を事前に確認の上、その概要を公表することがある。なお、提案書類は返却しない。

(6) 使用言語及び単位

- ①提案書類、質問等の言語は日本語とし、通貨は円を単位とする。
- ②文字の種類はフォントを10.5pt以上(図面中の文字は除く)、MS明朝、MSゴシック体を基本とするが、強調したい場合等、見やすい体裁であれば必要に応じて別フォントを使用することも可とする。
- ③長さ及び距離、面積の単位はメートル法とする。なお適宜「坪」等の表記を入れることは可能とする。

5 配点割合

提案に対する配点の割合は以下を目安とする。

提案項目	配点割合
事業計画に関する提案(実施方法・遂行能力・安定性等)	35%程度
区駐輪場に関する提案	10%程度
事業内容、区のPR、地域貢献など区政課題の解決に資する事業の実施や区事業との連携・協力等を事業内容に関する提案	35%程度
借地料に関する提案	15%程度
「本庁舎周辺再編整備に伴う公有財産の利活用」に関するサウンディング型市場調査への参加企業または、板橋区に本店・支店を置く企業が、構成員としての参加	5%程度

なお、審査基準や配点の詳細については、公表しない。

第3 事業実施条件について

1 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付を受ける者

本件地の貸付を受ける者は、以下のいずれかとする。

- ①区と提案書類の内容及び双方の協力義務等を定めた基本協定を締結した事業予定者

※企業グループである場合はグループ内の代表企業及び構成員の中から貸し付けを受ける者をあらかじめ提案時に選定しておく。

- ②優先交渉権者が設立し、優先交渉権者が実質的な事業の決定権を有する特別目的会社（SPC）

※応募企業グループの構成員全員（代表企業を含む）が出資すること。

※SPC の出資持分については、区の事前承諾がある場合を除き、原則として譲渡又は担保権設定などを行うことはできない（同一企業グループの構成員間であれば、区に事前に報告した上で、SPC の出資比率を変更することは可とするが、代表企業の出資比率が最大となる必要があるため、出資比率の変更に伴い代表企業を変更する必要がある場合は、区の事前承諾が必要）。

※SPC は本件事業のみを目的とする。

(2) 定期借地契約の締結

- ①基本協定（「第5 1 （1）基本協定の締結」参照）締結後、事業者公募時の提案内容をもとに区との協議を経て、公正証書（事業者負担）による定期借地契約を区と事業者で締結する。

- ②定期借地契約期間は20年間＋建設・解体工事期間（概ね1年程度）とする。

- ③提案建物建設工事期間及び解体工事期間も、定期借地契約期間に含まれるため借地料は発生する。

- ④区からの土地の貸付は、借地借家法第23条2項に規定された事業用定期借地権であり、地上権の設定は認めない。

- ⑤定期借地権の設定範囲は478.85㎡とする。

- ⑥定期借地契約期間満了時の1年前までに、協議により双方が合意に達していれば、再契約を行う場合もある。

- ⑦定期借地契約締結後、やむを得ない事情による中途解約については、双方同意のうえ決定するものとし、年額賃料2年分の違約金が発生する。

- ⑧定期借地契約期間中に施設の増改築を希望する場合や、やむを得ない事情により提案された事業内容（借家人の変更等）に変更がある場合は、区の同意を得る必要がある。

(3) 転貸等の禁止

定期借地権の転貸及び譲渡は禁止する。

(4) 本件地の借地料

- ①事業者は前記(2)の定期借地契約の締結により、区から本件地について貸付を受け、区に対して下記の借地料を支払うものとする。
- ②借地料は事業者の提案に基づき契約において定める金額とする。
- ③借地料は、区においてあらかじめ下記のとおり定めた借地料最低価額以上の提案とする。
- ④提案された借地料から、区が定める駐輪場利用料相当分*を差し引いた額を、実質の借地料支払い額とする。なお、事業収支の計画を立案する際は、提案した借地料から区が提示する参考借地料利用額を差し引いた額を用いて収支計算を行うものとする。

*参考駐輪場利用料：75台×開庁日×100円/日＝1,815,000円

(計算式)

実質借地料支払い額 = 提案借地料 - 参考駐輪場利用料

本件地の借地料 最低価額	8,740,224円/年以上
駐輪場利用料 参考価額	1,815,000円/年

- ⑤借地料は、定期借地契約締結日から発生し、契約期間を通して支払うものとし、契約期間の終了日をもって支払いが終了するものとする。また、契約初年及び最終年については、年額借地料を日割(うるう年の場合も365日とする)計算するものとする。
- ⑥事業者は、借地料を区が指定した方法で指定する期日までに支払うものとする。具体的な支払方法は、優先交渉権者決定後に区と協議を行い、決定する。
- ⑥初回の定期借地契約における借地料は、応募者の提案金額で設定するものとし、原則として定期借地契約締結後3年毎当該年の4月に、社会情勢の大幅な変動があった場合を除き、消費者物価指数(東京都区部・総合指数、総務省統計局公表)に基づき改定するものとする(この改定の結果、借地料が上記の最低価額を下回ることはあり得る)。

【改定のタイミング】

(ア) 契約～初回賃料改定

定期借地契約締結日の翌年度の4月1日から3年後の4月1日とする。

(イ) 2回目以降の改定

前回改定時から3年後の4月1日とする。

⑦前項⑥にかかわらず、提案建物の経年劣化等以外の通常想定し得ない各種経済変動が生じ、区がやむを得ないものと認めたとき又は借地料が近傍類似地の地代等に比較して著しく不相当となったとき又は区が認めたときなど、事業の継続に重大な影響が発生するような事態が発生した場合は、その都度、双方が協議の上、借地料の改定ができることとする。

(5) 契約保証金

- ①提案された年額借地料の1年分とする。
- ②事業者は、契約締結日までに契約保証金全額を一括して支払うものとする。契約保証金は、契約期間が満了し、又は契約が解除されたとき、本件地の原状回復を確認後、事業者の請求に基づき利子を付さずに返還する。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は区に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失う。

(6) 提案建物の第三者への賃貸時の注意事項

事業者は、提案建物を第三者へ賃貸するにあたり、以下のことを遵守することとする。

- ①事業者と建物賃借人の建物賃貸借契約は定期建物賃貸借とし、借地借家法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。
- ②建物賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、借地借家法第38条第2項の規定による説明を行うこと。
- ③定期建物賃貸借契約の期間が、区と事業者の間で締結する本件地の定期借地契約の期間を超えないこと。
- ④上記①・②に関わらず、区と事業者の間で締結する本件地の定期借地契約の内容が担保されると認められる場合は、普通借家契約に借地借家法第39条に基づく特約を追記する契約を事業者と第三者の間で締結することも可とする。

(7) 引渡し

土地の引き渡しは、区への契約保証金の入金確認及び定期借地契約締結後に行うこととする。

(8) 土地の管理

定期借地契約期間中、下記に掲げる事項について、事業者において厳重に管理するとともに、問題が発生した際には、直ちに区に連絡することとする。

- ①本件地の隣地地権者との境界に係る越境等（現時点では、隣地との境界は全て確定済み）
- ②本件地内及び周辺における天災、地盤沈下、地下埋設物の発見、不法投棄等
- ③その他、本件地の管理及び本件地上の施設運営に重大な影響を及ぼすもの

(9) 提案建物の解体・撤去及び本件地の返還

事業者は、定期借地契約が解除されたとき又は契約期間の満了までに、提案建物（地下部分を含む本件地上の施設全て）を自己負担で解体・撤去の上、本件地を更地の状態にして、速やかに区に返還しなければならない。

(10) 提案建物の買取請求

区に対して、契約期間満了時に提案建物の買取を請求することはできないものとする。

(11) 権利の設定

事業者による提案建物の表題及び保存登記、抵当権設定登記、土地の賃借権登記は可とする。この場合の費用はすべて事業者の負担とする。

(12) 提案建物の維持管理・運営

事業者は、提案建物の維持管理・運営を行うとともに、区が必要と認めるときは、区は事業者に対して事業運営状況についての報告を求めることとする。なお、提案建物の所有は、事業者によるものとする。

2 施設計画及び施設整備の条件

本事業の施設計画及び施設整備については、基本的に自由な提案を募集するが、下記の条件を遵守すること。

(1) 土地利用・用途・事業内容等の制限

原則、提案で行った内容とするが、やむを得ない場合は区と協議を行い、承認を得る必要がある。また、建築基準法やその他の公法規制を遵守した施設計画及

び施設整備の内容とすること。なお、本件地においては、以下に示す土地利用・施設用途・事業内容の施設計画及び施設整備以外のものとする。

- ①共同住宅の用途に供すること及びこれに類すること
- ②騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすおそれのあること
- ③風俗営業又はそれに類すること、犯罪に関わる又は助長すること、深夜営業を主とすること、公序良俗に反すること、その他提案建物や街区の品位や価値を損なうこと
- ④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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供すること
- ⑤土壤汚染を発生させるおそれのあること
- ⑥法令に違反する用に供すること
- ⑦その他区が不相当と認めること（個別に判断）

（2）駐輪場の整備について

- ①事業者は、駐輪場を75台程度、事業者の負担により本件地の一部に整備し、区はその駐輪場を利用する。
- ②現在駐輪場は旧保健所地内に設置されているが、優先交渉権者決定時点では、本件地内の一角に仮移転している予定であり、事業者が駐輪場を本整備するまでの間、区は本件地の一部を駐輪場として利用し続ける。（区による駐輪場が利用できない期間が発生しないこと。）
- ③提案建物の建設工事期間中も、区は75台程度の駐輪場を利用する。なお、自転車等の駐車場の整備及び放置の防止に関する条例（昭和58年12月1日東京都板橋区条例第28号）及び板橋区大規模建築物等指導要綱（平成11年4月1日制定）で設置すべき駐輪場台数は別途整備すること。
- ④駐輪場利用料は、借地料発生日以降、借地料と相殺する。
- ⑤事業者は駐輪場を区に定期借地契約期間と同期間利用させる。借地期間満了までに施設・駐輪場を解体・撤去の上、本件地を更地の状態にして区に返還するものとする（但し解体期間中も、駐輪場が利用できない期間が発生しないこと）。
- ⑥駐輪場の整備にあたっては、十分な調査、振動・防音対策等の近隣対応を事業者の責任と負担において行うこと。
- ⑦土日祝日等の閉庁時は、原則として区職員による利用は想定していない。
- ⑧夜間の利用も想定されることから、照明等を設置し、夜間利用に支障をきたさないこととする。
- ⑩駐輪場を広く作り区職員以外の利用者が利用できることも可能とするが、区職員が駐輪できないことがないよう、閉庁時は常に、75台程度区の利用で確保できる

ことを条件とする。

- ①提案建物を2期に分けて工事を行う場合や、本庁舎周辺で駐輪場の代替え地を用意する場合等、区が駐輪場を利用できない期間が発生しなければ、提案建物内に駐輪場を併設することも可能とする。

(3) 施設の譲渡について

施設の譲渡は区が承諾した場合を除き原則として認めない(金融機関等による施設への担保権設定は可)。

(4) 埋蔵文化財について

本件地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないが、工事の実施に当たっては、板橋区教育委員会と事前に協議・確認を行うこと。埋蔵文化財が存在することが判明した場合の取り扱いについては、別途、区と協議すること。

(5) 施設整備における良好な環境の確保及び地域との調和

- ①周辺の景観及び環境に十分配慮するとともに、建築基準法や公法規制の内容にも留意のうえ、周辺環境との調和が取れた計画とすること。
- ②優先交渉権者決定後において施設の設計、建設にあたり必要となる、隣地地主等の本件地近隣の関係者、また板橋区等との具体的な協議については、それぞれ各事業者において行うものとする。
- ③車両の出入りについては、交通規制及び交通実態に配慮した計画とすること。

3 土地の交換について

隣地所有者と土地の交換について交換合意書を結んでおり、令和3年1月頃に土地交換が完了する予定である。

土地交換が不調となった場合は、貸付形状が募集時の形状と変更となるため、土地交換契約の不調が判明した時点で貸付形状の変更を公表し、公募期間等について見直しを行う。また、優先交渉権者が決まっている場合は、区と優先交渉権者とで、提案事業の実現性や貸付形状・借地料等について協議を行う。

第4 優先交渉権者等の決定について

1 最優秀提案者等の選定

「板橋区本庁舎北側公有地活用事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、応募者より提出された提案書類について、定量的・定性的事項に係る総合的な審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。

2 優先交渉権者等の決定等

(1) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

区は、選定委員会による選定結果を受けて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

(2) 決定結果の通知

優先交渉権者及び次点交渉権者の決定結果は、「第1-5 (2) 募集スケジュール概要（予定）」の期日までに、文書により通知する。なお、審査の過程や結果等に関する問い合わせには応じない。

(3) 決定結果の公表

区は、決定した優先交渉権者の名称、得点及び提案内容（イメージ図等を含む）について公表する場合がある。また、応募者数及び優先交渉権者以外の各応募者の提案内容についても、各事業者と事前に公表範囲を調整のうえ匿名で公表する場合がある。なお、優先交渉権者以外の各応募者の得点や選定委員会のコメント等についての公表は予定していない。

第5 優先交渉権者決定後の手続について

1 優先交渉権者決定後の手続

(1) 基本協定の締結

- ①優先交渉権者の決定後、速やかに区と優先交渉権者は、提案書類の内容及び双方の協力義務等を定めた基本協定書（案）を締結する。
- ②事業提案に基づいてSPCを設立する場合、優先交渉権者として決定後、速やかにSPCを設立すること。この場合、基本協定はSPCにおいて締結すること。
- ③優先交渉権者が何らかの事情により定期借地契約の締結に至らなかった場合、次点交渉権者が優先交渉権者となる。この場合、選定委員会における審査結果に基づき、区は新たな次点交渉権者を決定する。

(2) 定期借地契約の締結

「第3 1 土地の貸付条件」を参照すること。

(3) 提案建物の整備

「第3 2 施設計画及び施設整備の条件」を参照すること。

(4) 駐輪場の整備

「第3 2 (2) 職員駐輪場の整備について」を参照すること。

(5) 辞退の申し出

優先交渉権者決定後から基本協定の締結までの期間に、優先交渉権者が辞退の申し出をしようとする場合は、あらかじめ区と協議するものとする。また、基本協定締結後から定期借地契約の締結までの期間に、区に起因するもの以外の理由により事業予定者から辞退の申し出がなされた場合は、事業予定者は応募時に提案した本件地の年額借地料1年分相当の金額を区に対して支払うものとする。

(6) 注意点

本公募に係る事業者の決定は、あくまでも本件地の賃借人となる契約当事者を決定するものであり、建築基準法等の建築関係法規その他関係法令に基づく申請、届出等、近隣地主等との調整、協議は事業者の責任と負担により別途必要となる。

第6 その他

(1) 失格

応募者が以下のいずれかに該当すると区が判断した場合は、その応募者は失格となる。なお、優先交渉権者として決定した場合でも、定期借地契約までに失格要件に該当した者は、失格となる。

- ①応募書類又は提案書類に虚偽の記載又は不備があり、補正が困難であるとき
- ②投機を目的とした借地権の先行取得であり、事業の継続意思がないと区が判断したとき
- ③その他、違法又は不正行為、区との信頼関係を損なう行為、社会的信用を損なう行為等があったことにより事業者として相応しくないと区が判断したとき

(2) 決定の取消し

- ①正当な理由がなく、区の指定する期日までに基本協定の締結に応じなかった場合は、優先交渉権者としての決定を取り消すことがある。
- ②優先交渉権者について、資金事情の変化等により契約の履行が確実でないと区が判断した場合又は著しく社会的信用を損なう等により、本事業の事業者として相応しくないと区が判断した場合は、基本協定を締結しないことがある。