

都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）

建物活用事業者募集要項（先着順）

公益財団法人 東京都都市づくり公社

建物活用事業者の募集要項

1. 目的

この要項は、公社が（※）「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）」により、「地域の人々が安心して暮らせることができ、地域に活力や賑わいをもたらす魅力ある拠点づくり」を行う上で、人々の交流や賑わいの創出を促すための建物活用事業者の誘致を目的とする。

（※）東京都報道発表資料より「都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区江北地区）」
<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/02/14/14.html>

2. 建物概要

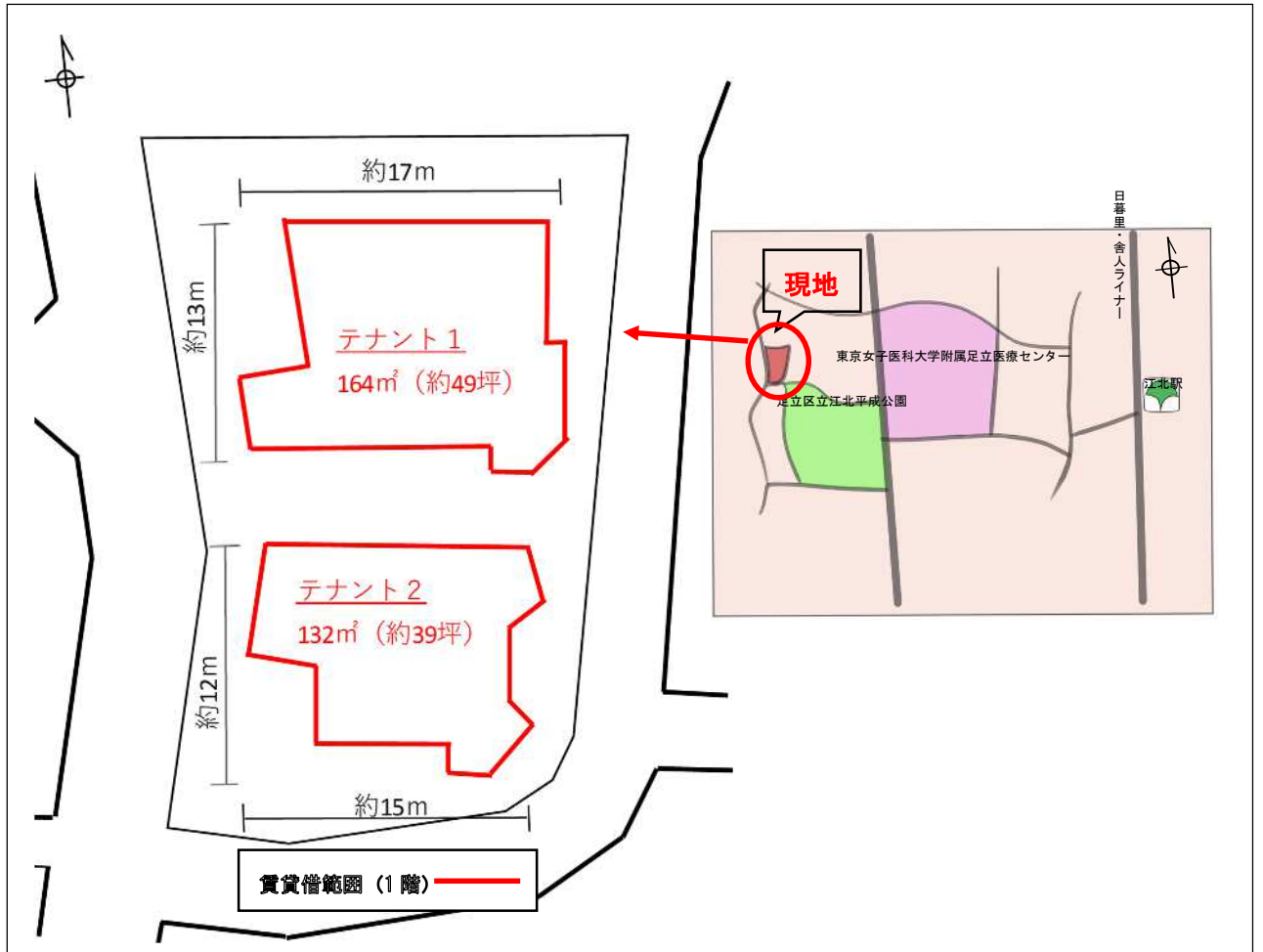
- ア. 計画場所：足立区江北四丁目18番 敷地面積：775.75㎡(実測による)
- イ. 地域地区：第一種中高層住居専用地域、準防火地域、第二種高度地区、建ぺい率70%（準防火地域内の準耐火建築物のため+10%）、容積率200%
- ウ. 計画規模：木造地上3階（1階：FMT工法、2・3階：在来軸組工法）
準耐火建築物 建築面積449.31㎡（建ぺい率57.91%）
延べ面積1,008.54㎡（容積率130%）最高高さ9.846m
- エ. 1階 店舗（2室）、2・3階は共同住宅（16戸）
- オ. しゅん工日：2023年9月29日

3. 申込方法及び募集区画

申込方法及び募集区画は以下のとおり。

- (1) 申込方法 提案方式（別紙応募申込書提出後、運営提案書を提出）
- (2) 募集区画 1階店舗部分 2区画
 - ①テナント1 約164㎡（約49坪）
 - ・排気設備：飲食店舗対応
 - ・水道径：φ30mm
 - ②テナント2 約132㎡（約39坪）
 - ・排気設備：通常排気対応
 - ・水道径：φ30mm

4. 案内図等



外観



5. 応募申込資格（欠格要件）

応募申込みを希望される事業者又はその代表者が次のいずれか一つに該当する場合は応募申込みをすることができません。

- (1) 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている法人
- (2) 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）に定める暴力団及び暴力団員
- (3) 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）に基づき処分を受けた団体及び当該団体の役職員又は構成員
- (4) 組織的な犯罪の処罰及び犯罪収益の規制等に関する法律（平成11年法律第136号）第10条第1項に定める犯罪収益等の隠匿及び同法第11条に定める犯罪収益等の收受を行い、又は行っている疑いのある者
- (5) その他、反社会勢力等の疑いがあると判断された者
- (6) 申込業種、業態と同一の運営実績が、応募申込時点で3年に満たない場合
- (7) 特定の政治目的または、宗教目的等を有する事業に供する者
- (8) 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）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供する者
- (9) 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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供する者

6. 事業者決定までの流れ

事項	内容
<p>「応募申込書及び必要書類」の提出 ※書式は弊社HPよりダウンロードして使用して下さい。</p>	<p>建物運営の提案者は「応募申込書」及び下記の「申込必要書類」を左記期間内に「郵便書留」にて郵送して下さい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 印鑑証明書 ② 商業登記簿謄本、法人登記簿謄本 ③ 納税証明書（その3の3） （未納の税がないことの証明書） ④ 会社概要書又は事業概要書 ⑤ 過去3カ年の決算報告書 <p>※申込必要書類受領後、「運営提案書」作成に要する平面図等を送付いたします。</p>
<p>「運営提案書」の提出 （弊社からの平面図等受領後速やかに提出願います。）</p>	<p>上記書類を提出後、左記期間内に「運営提案書」を提出してください。</p> <p>「運営提案書」の内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 収支計画書（10年間目途）A3横×1枚 ② 設計概要書（平面図記載）A3横×1枚 ③ 開店までの工程表 A4横×1枚 ④ 近隣への配慮（臭気、騒音、ゴミ対策） <p>※提出部数は2部とします。 ※上記書類一式はA4フラットファイル（縦・2穴）綴込みの上提出して下さい。 ※電子データ等追加資料の提出を求める場合があります。 ※ご提出頂いた資料の返却は行いません。</p>
<p>審査及び結果通知</p>	<p>ご提出頂いた資料をもとに、弊社にて厳正に審査し、結果は書面にて通知します。 ※選定過程については公表しません。</p>
<p>契約条件協議及び予約契約</p>	<p>応募内容に基づき、契約内容を調整の上予約契約を締結します。</p>

提出先	〒192-0904 東京都八王子市子安町4-7-1 サザンスカイタワー八王子7階 公益財団法人 東京都都市づくり公社 事業推進部資産活用係 鈴木、木田 TEL 042-686-1901
-----	---

【応募提案に係る留意点】

- (ア) 申込資格がない場合又は提出書類に虚偽の記載がある場合は、申込みは無効とします。
- (イ) 定期建物賃貸借に関する予約契約を締結した後においても、申込資格がないこと又は提出書類に虚偽の記載があることが判明したときには、承諾の取り消し、契約を解除する場合があります。
- (ウ) 弊社が必要と判断した場合には、上記以外の資料提出依頼や、提出いただいた資料について質問させていただくこともあります。なお、提出書類は一切返却いたしません。
- (エ) 提出に要する一切の費用は申込者の負担になりますのでご了承ください。
- (オ) 今回の募集で弊社からお渡しした資料等は、弊社の了解なく第三者への提供や目的外での使用を禁じます。また申込みいただいた資料は、募集以外の用途には使用しません。
- (カ) 提案賃料が弊社基準に達しないときは選定しない場合があります。

7. 選定及び結果の通知

ご提出いただいた提案書により「運営実績」「企業安定性」「弊社との契約条件、経済条件」等を総合的に勘案し選定いたします。

選定に至らなかった場合は、応募の有無に関わらず弊社で別に事業者を選定することがあります。選定結果は申込者に郵送で通知します。

なお、選定過程及び理由は公表しません。

8. 賃貸借契約について

(1) 契約の種別

弊社と建物賃貸借に関する契約を締結していただきます。

契約形態は「定期建物賃貸借契約（借地借家法 第38条に定める契約の更新がない賃貸借契約）」と致します。

- ① 予約契約: 契約内容が決定次第、予約契約を締結していただきます。

② 本契約:建物しゅん工時期の確定後、本契約を締結していただきます。

(2) 契約面積

賃貸借物件の面積の計算方法は、壁芯、柱芯計算によるものとし、賃貸借物件内の柱に占める部分は面積に含むものとします。なお、この面積は、平方メートルを単位として定め、1平方メートルの100分の1未満の端数は切り捨てます。

(3) 開店前に必要な資金

開店に際しては「保証金」「内装工事費」「開店までの諸経費」等が必要となります。(詳細については、契約時に定めます。)

(4) 保証金

①金額

月額賃料の6カ月分

②支払方法

弊社の指定する金融機関にお支払いいただきます。

お支払いいただく時期と金額は以下のとおりです。

予約契約締結時：50%

本契約締結時：50%

③ 取扱方法

保証金は契約期間中無利息でお預かりします。

契約が終了した場合には、賃貸借している専有区画を原状に復し、明け渡し終了後に債務を控除したうえで返還いたします。

(5) 違約金

①予約契約締結後、開店前に事業者のご都合で解約される場合は、予約契約締結時にお預かりした保証金を解約違約金として弊社が申し受けます。

②内装工事着手後の場合は、その経費を含む原状回復工事費用もご負担いただきます。

(6) 内装工事費

事業者には、工事区分に基づき、専有区画内の造作、設備工事費をご負担いただきます。

(7) 開店までの諸経費

① 内装工事の監理監督費用

② 内装工事に必要な電気代、水道料等

③ 工事期間中における現場の共用費用

9. 開店後に必要な経費

開店後は「賃料」「個別費用」等が毎月必要となります。なお、各経費は専有区画引渡し日から支払義務を負います。

(1) 賃料

ご提案いただく賃料は固定賃料とします。

(2) 個別経費

① 事業者が各区画内で使用する水道光熱、空調等の個別経費は、別途その料金をお支払いいただきます。

② 建物の全体的な維持管理に関する事項について、管理上弊社指定の事業者と契約していただく場合があります。

③ その他経費

各店舗に賦課される公租公課については事業者にご負担いただきます。

10. 官公庁の許認可等の取得

開店に関して官公庁の許認可等を必要とする場合は、事業者の責任において取得し、弊社の指定する日までに当該許可等を証する書類を提出していただきます。

11. その他ご留意いただきたい事項

(1) 権利譲渡等の禁止

営業承諾及び定期建物賃貸借契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に転貸すること又は譲渡すること若しくは担保に供することは一切禁止します。

12. 損害保険

事業者には損害保険に加入していただきます。

13. 行政指導等による変更

行政指導等により計画の変更にご協力いただく場合があります。

14. 消費税等

事業者にご負担していただく経費のうち、消費税等課税の対象になるものについては、税額分を加算の上負担していただきます。

15. 店舗造作・設備工事等

「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」に基づいた設計をしていただきます。

その他の店舗設計・施工については、弊社方針に従っていただきます。

16. 運営管理の委託

弊社が必要に応じて、建物の運営と管理を第三者に委託する可能性があります。

17. 定めのない事項

募集要項等に記載のない事項については弊社の指示に従ってください。

以上