

一般競争入札による土地の一時貸付け参加要領
(新宿区西新宿四丁目216番22のうちほか11筆)

平成25年12月

東京都都市整備局

《 目 次 》

- ◆ 入札物件一覧表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- ◆ 一般競争入札参加要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- ◆ 土地賃貸借契約書（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 1
- ◆ 入札保証金について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 6
- ◆ 案内図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 7
- ◆ 明細図・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1 8

- ◇ 一般競争入札参加申込書・受付書

- ◇ 土地使用説明書

- ◇ 土地使用説明書（記入例）

- ◇ 宣 誓 書

- ◇ 質 疑 書

- ◇ 委 任 状

入札物件一覧表

所 在	用途地域	地 積	参考価格 (年間賃料)	貸付期間
新宿区西新宿四丁目 216 番 22 のうち	第二種住居地域	321.57 m ²	75,256,000 円	平成 26 年 10 月 1 日から 平成 27 年 9 月 30 日まで
新宿区西新宿四丁目 216 番 17	第二種住居地域	1,097.68 m ²		
新宿区西新宿四丁目 216 番 18	第二種住居地域	1,001.59 m ²		
新宿区西新宿四丁目 216 番 19	第二種住居地域	774.90 m ²		
新宿区西新宿四丁目 216 番 15、20、220 番 5、8、9	第二種住居地域	776.39 m ²		
新宿区西新宿四丁目 216 番 21、220 番 7	第二種住居地域	871.10 m ²		
新宿区西新宿四丁目 220 番 6	第二種住居地域	1,237.55 m ²		
	商業地域			
計		6,080.78 m ²		

貸付期間の更新については、借受者からの申請によるものとし、更新期間は1年を単位として、5回まで更新可能とする。ただし、5回目の更新による賃貸借期間は平成32年3月31日までとする。

一般競争入札参加要領

東京都都市整備局は、このたび、平成24年3月に策定した「東京都住宅マスタープラン」の「第3章 住宅政策の目標と施策展開」に掲げる施策目標1、7及び8の実現に資するため、都市整備局用地を住宅展示場用地として一般競争入札により貸し付けます。

上記の目的をもって一般競争入札に参加される方は、次の各事項を御承知の上、入札してください。

(施策目標)

- 第1 目標1「安全で安心な住宅・住宅市街地の形成」の視点から、省エネルギー化のための技術の普及、再生可能エネルギーの利用拡大による省CO₂住宅の普及を促進すること。
- 2 目標7「市場におけるルールづくり」の視点から、住宅の性能を分かりやすく表示するための住宅性能表示制度について広く普及すること。
- 3 目標8「良質な住宅を供給する市場の整備」の視点から、構造^く躯体の劣化対策や維持管理・更新の容易性等の性能を有する、良質で長寿命な住宅の建設を促進すること。

(入札に付する物件)

第2 入札に付する物件は、案内図（17ページ）・明細図（18ページ）記載のとおりです。

(貸付地の使用目的に係る条件)

第3 この土地は、次の(1)から(15)までに掲げる条件を具備した住宅展示場用地として使用しなければなりません（9ページの一般競争入札参加要領第3「貸付地の使用目的に係る条件」に関する補足事項参照）。

- (1) 全ての住宅が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年法律第87号）において規定される長期優良住宅の認定基準相当であること。
- (2) 全ての住宅が、「住宅の省エネ性能に関するトップランナー基準」に適合すること。
- (3) 複数の住宅が、住宅性能表示制度における設計住宅性能評価において、高齢者等配慮対策等級4以上を取得していること。
- (4) 全ての住宅が、太陽光発電設備を設置していること。
- (5) 複数の住宅が、東京都が指定する太陽熱利用システムを設置していること。
- (6) 複数の住宅が、家庭の蓄電機能等を有する設備を設置していること。
- (7) 1棟以上の住宅が、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」であること。
- (8) 全ての住宅が、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）を導入し、建物稼働時の電力消費等の「見える化」を図っていること。
- (9) 全ての住宅で、住宅性能表示制度における等級表示を行い、住宅性能表示制度の普及促進に努めること。
- (10) 複数の住宅で、省エネ機器・設備・材料等の普及促進を図るための展示・説明等を行うこと。
- (11) 住宅展示場内の照明（敷地内照明及び住宅内照明）は、原則としてLED照明を使用すること。
- (12) 「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）等の規定に伴う緑化に加え、少なくとも駐車場面積の3割以上を緑地化するなど、環境に配慮し

た緑化に努めること。

- (13) 住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である省エネ住宅の推進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。
また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。
- (14) 「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時に交通が途絶した場合、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を行うこと。ただし、やむを得ない事情により対応できない場合はこの限りでない。
- (15) 解体工事を行う際には、展示住宅、設置した設備機器及び発生したコンクリート等の廃材について、最大限のリサイクルを行い、環境に配慮した解体に努めること。

(貸付地の使用制限)

第4 この土地を使用するに当たっては、次の各条項を遵守しなければなりません。

- (1) 「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ことはできません。
- (2) 「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の活動の用に供することはできません。
- (3) 「東京都暴力団排除条例」(平成23年東京都条例第54号)第2条第2号に規定する暴力団の活動の用に供することはできません。
- (4) 騒音、振動、悪臭等、周辺環境に悪影響を及ぼすおそれのある用に供することはできません。
- (5) この土地の使用に当たっては、関係法令(条例及び規則を含む。)等を遵守してください。

(入札に参加することができない者)

第5 次のいずれかに該当する者は、この入札に参加することができません。

- (1) 「地方自治法施行令」(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者(一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者)
- (2) 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員
- (3) 「東京都暴力団排除条例」第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者
- (4) (2)及び(3)に掲げる者から委託を受けた者並びに(2)及び(3)に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員
- (5) 「東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱」(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の者
- (6) 「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
- (7) 国税又は地方税を滞納している者
- (8) 住宅展示場運営の実績を有しない者

(契約に当たって付する契約条件)

第6 契約に当たって付する条件は、11ページに示す土地賃貸借契約書(案)のとおりです。土地賃貸借契約書の条文をよく確認の上、入札に参加してください。

(貸付物件の確認)

第7 入札に参加しようとする者(以下「入札参加者」という。)は、貸付物件について、東京都の提供資料のみによらず、参加申込前に自らが必ず現地及び諸規制に関し調査及び確認を行ってください。

(入札に関する質疑)

第8 本要領に関する質問は、別紙「質疑書」を作成の上、次の期間内にメールにより提出してください。質疑書以外(電話等)による質疑の受付はできませんので御注意ください。

受付期間 平成26年1月14日(火曜日)午前9時から同月21日(火曜日)午後5時まで(必着)

メール宛先 S0000370@section.metro.tokyo.jp

なお、質疑書に対する回答を確認したい入札参加者は、質問がない場合であっても、上記受付期間内に、「質疑書」の質疑事項欄に「質疑書に対する回答送付希望」と明記し、メールにより提出してください。

2 質疑書に対する回答は、メール等により、質疑書提出者に対して、平成26年2月4日(火曜日)までに行います。

また、質疑書提出者以外で入札参加申込みをした方に対しては、入札参加申込み後に、別途お知らせします。

(入札参加申込み)

第9 入札参加者は、次の受付期間内に、別紙「一般競争入札参加申込書」及び次項に定める提出書類を、次の受付場所へ持参してください(郵送やファクシミリ等での提出はできません。)

なお、提出書類には、**印鑑登録済みの印**を押印してください。

受付期間 平成26年2月19日(水曜日)から同年3月3日(月曜日)までの休日(※)を除く毎日、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

受付場所 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20階北側 都市整備局都営住宅経営部住宅整備課

2 一般競争入札参加申込みに当たっての提出書類は、次のとおりです。

- (1) 事業者概要(資本金、事業所の規模、従業員数、主要株主名、主要取引先、取引金融機関、事業概況等が分かるもの。様式自由)
- (2) 住宅展示場の運営実績を確認できる書類
- (3) 商業登記簿謄本(3か月以内に発行されたもの)
- (4) 印鑑証明書(3か月以内に発行されたもの)
- (5) 別紙「土地使用説明書」
- (6) 別紙「宣誓書」
- (7) 税務署が発行する納税証明書「その3の3」(法人税、消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書)
- (8) 直近の事業年度分の法人事業税、法人都道府県民税及び法人市町村民税に未納の税額がないことの証明書(本店又は主たる事務所の所在地分のみ)

3 一般競争入札参加申込みに当たっては、各種法令、東京都及び新宿区の条例、規則並びに要綱等の関係法令を十分に確認してください。

(入札参加申込書の不受理)

第10 入札参加申込みの際に提出された書類に不備がある場合、第3に掲げる貸付地の使用目的に係る条件及び第4に掲げる貸付地の使用制限に抵触又は違反する場合並びに第5に掲げる入札に参加することができない者に該当する場合は、入札参加申込書を不受理とし、提出書類を返却します。

(入札及び開札の日時)

第11 入札及び開札の日時は、次のとおりです。

期 日	平成26年3月14日(金曜日)
入札時間	午前10時00分から午前10時20分まで
開札時間	入札締切後即時

(入札及び開札の場所)

第12 入札及び開札の場所は、次のとおりです。

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20階中央 20A会議室

(入札保証金)

第13 入札参加者は、各自の見積もる金額の100分の3以上の入札保証金(現金)を、東京都の発行する入札保証金納付書により、入札当日、入札を行う前に次の場所で納付しなければなりません。入札保証金納付書は、入札参加申込受付時に交付します。

納付場所 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20階中央
都市整備局 都営住宅経営部 資産活用課 資産処理係

2 入札保証金の納付は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証をした小切手(振出しの日から起算し、8日を経過していない小切手)の提供をもってこれに代えることができます。

(入札)

第14 入札参加者は、所定の入札書に必要な事項を記載し、記名押印の上、入札保証金納付証明書及び一般競争入札参加申込受付書を同封して所定の入札箱に投入してください。

2 入札は、代理人に行わせることができます。この場合には、委任状を入札書に同封してください。

3 入札書は、入札参加申込受付時に交付します。入札書には、印鑑登録済みの印を押印してください。

(入札金額の表示)

第15 入札金額は、貸付物件の賃料(1年分)の総額を表示してください。入札金額の算出に当たっては、次の事項に留意してください。

(1) 使用目的のため、土地の整備、臨時的な仮設建物、工作物等の設置又は既設工作物等の撤去を行う場合、それに係る費用は借受者において負担するものとする。

- (2) 臨時的な仮設建物、工作物等の設置、運営等に付随して発生する光熱水費、維持管理費等は、借受者において負担するものとする。
- (3) 土地の使用に当たり、歩道の切下げやガードレールの移動、撤去等が必要と判断される場合、道路管理者への申請等諸手続及び施工は、借受者の責任において行うものとする。また、それに係る費用は、借受者において負担するものとする。
- (4) 賃貸借期間が満了する場合は、賃貸借期間の満了日までに、借受者の負担において原状回復するものとする。(3)の施工を行った場合、原状回復の必要性については借受者において確認し、道路管理者から原状回復を求められた場合は、借受者の責任及び費用負担においてこれを行うものとする。

(入札書の書換え等の禁止)

第16 入札者は、提出した入札書の書換え、引換え又は撤回をすることができません。

(開札)

第17 開札は、入札後直ちに入札者立会いの下で行います。

2 入札者が開札に立ち会わないときは、当該入札事務に関係のない東京都職員を立ち合わせます。

(入札の無効)

第18 次のいずれかに該当する入札は、無効とします。

- (1) 入札に参加する資格がない者のした入札
- (2) 入札の前に第13の入札保証金を納付しない者のした入札
- (3) 入札金額(第20の再度入札を含む。)の100分の3に満たない入札保証金を納付した者のした入札
- (4) 入札書の記載不備があるもの(記載事項不明、記名押印がない等)
- (5) 同じ物件について2通以上の入札書を提出した者の入札で、その前後を判別できないもの又は最初の入札以外のもの
- (6) 他の入札参加者の代理となり、自己も入札に参加した者又は2人以上の代理をした者のした入札
- (7) 入札書の金額の表示を改ざんし、又は訂正したもの
- (8) 入札書に入札保証金納付証明書及び一般競争入札参加申込受付書を同封しないでなされた入札

(落札者)

第19 落札者は、東京都の予定価格以上の価格で入札した者のうち、最高の価格をもって入札した者とします。

(再度入札)

第20 開札において、予定価格以上の価格の入札がないときは、直ちに再度の入札(以下「再度入札」という。)を行います。

2 再度入札の回数は、原則として2回以内とします。

3 再度入札に参加することができる者は、その直前の入札に参加した者のうち、当該入札が第18により無効とされなかった者に限ります。

(再度入札の入札保証金)

第21 再度入札を行う場合には、初回の入札に対する入札保証金の納付をもって再度入札における入札保証金の納付があったものとみなします。ただし、納付済みの入札保証金は、再度入札において各自が見積もる金額の100分の3以上であることが必要です。

(くじによる落札者の決定)

第22 落札者となるべき同価格の入札をした者が2人以上あるときは、直ちに当該入札者にくじを引かせて落札者を決定します。この場合において、くじを引かない者があるときは、これに代えて当該入札事務に関係のない東京都職員がくじを引くことをもって落札者を決定します。

(入札結果の通知)

第23 開札において、落札者があるときはその者の氏名（法人の場合はその名称）及び金額を、落札者がないときはその旨を開札に立ち会った入札者に知らせます。なお、落札者となった者が開札に立ち会わなかったときは、その者に落札者となった旨を通知します。

(落札者決定の取消し)

第24 落札者と決定された者が、第5に掲げる者に該当することが、第27の契約締結までの間に判明した場合は、当該決定を取り消します。

(落札者の責務)

第25 落札者は、第27の契約締結までに、賃借する土地の近隣住民に対し、この土地の利用について十分な説明を行わなければなりません。

(設計協議)

第26 落札者は、落札後、第3に掲げる貸付地の使用目的に係る条件及び第4に掲げる貸付地の使用制限に合致する土地利用計画並びに必要な書類を東京都に提出し、平成26年9月19日（金曜日）までに、承認を受けなければなりません。

なお、住宅展示場の竣工前に、承認した内容の履行について、東京都は確認するものとします。

2 前項の承認に当たっては、東京都及び落札者は誠意をもって協議を行うものとし、東京都は、第3に掲げる貸付地の使用目的に係る条件及び第4に掲げる貸付地の使用制限に合致すると認めるときは、同項の承認を行わなければならないものとします。

3 落札者が提出する土地利用計画及び必要書類が第3に掲げる貸付地の使用目的に係る条件若しくは第4に掲げる貸付地の使用制限に合致しないと東京都が判断した場合又は落札者が第1項の期間内に東京都の承認を得られなかった場合は、東京都は落札者と土地賃貸借契約を締結しません。

(契約の締結)

第27 東京都及び落札者は、第26の第1項による承認後、平成26年9月26日（金曜日）までに、土地賃貸借契約を締結しなければなりません。

(契約の確定)

第28 土地賃貸借契約は、東京都が落札者とともに契約書に記名押印したときに確定しま

す。

(入札保証金の返還等)

第29 落札者以外の者が納付した入札保証金（入札保証金の納付に代えて提供された小切手を含みます。）は、落札者決定後、直ちに納付した場所で、入札保証金領収書と引換えに返還します。

2 落札者が納付した入札保証金は、賃料の一部に充当します。

(入札保証金の利息)

第30 入札保証金は、その受入期間について利息を付けません。

(入札保証金の没収)

第31 落札者が契約の締結に応じない場合又は第26の第3項により東京都が落札者と契約を締結しない場合には、落札はその効力を失い、落札者が納付した入札保証金は、東京都に帰属することとなります。

(賃料の支払期限)

第32 落札者は、第27による契約締結と同時に、東京都の発行する納入通知書により、その指定する場所において、賃料の全額を支払わなければなりません。

(期間の更新)

第33 落札者は、賃貸借期間の満了後、引き続いてこの土地を土地賃貸借契約書第2条の目的で賃借しようとするときは、賃貸借の期間満了前3月までに書面をもって東京都に申し出なければなりません。

2 前項により更新する場合、更新する賃貸借期間は1年間とし、更新回数は5回までとします。ただし、5回目の更新による賃貸借期間は平成32年3月31日までとします。

なお、更新後の期間における賃貸借条件は、更新前の条件と同一としますが、5回目の更新における賃料については、年間賃料を賃貸借期間に応じて日割りした額とします。この場合において、年当たりの割合は、365日の割合とします。

3 期間の更新は、改めて契約を締結することにより処理します。

(その他)

第34 入札参加に係る費用は、入札参加者の負担とします。

2 入札手続等において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とします。

(※) 休日とは、「東京都の休日に関する条例」（平成元年東京都条例第10号）第1条第1項に規定する東京都の休日をいう。

一般競争入札参加要領 第3「貸付地の使用目的に係る条件」に関する補足事項

○第3(1) 長期優良住宅の認定基準相当であること。

：国土交通大臣に登録された登録住宅性能評価機関が交付する住宅性能評価書のうち、次の条件を満たす「設計住宅性能評価書」の交付を受けた住宅とする。設計協議時に当該設計住宅性能評価書の写しを提出すること。

- ① 耐震等級2以上
- ② 劣化対策等級3
- ③ 維持管理対策等級3
- ④ 省エネルギー対策等級4（なお、省エネルギー対策等級について、法律・制度改正等があった場合には、改正後の基準を満たすこと。）

○第3(2) 「住宅の省エネ性能に関するトップランナー基準」に適合すること。

：「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（昭和54年法律第49号）第86条に基づく「住宅省エネラベル」で、「総合省エネ基準」及び「断熱性能基準」の双方が「適」になっている住宅とする。設計協議時に当該住宅省エネラベルの写しを提出すること。

評価方法は、建築主等が自ら性能を評価して表示する場合（自己評価）も可とする。

※住宅省エネラベルとは、「住宅事業建築主が住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要とされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針」（21国土交通省告示第634号）に基づくラベルをいう。

○第3(3) 高齢者等配慮対策等級4以上を取得していること。

：国土交通大臣に登録された登録住宅性能評価機関が交付する住宅性能評価書のうち、「設計住宅性能評価書」の交付を受けた住宅とする。設計協議時に当該設計住宅性能評価書の写しを提出すること。

○第3(4) 太陽光発電設備を設置していること。

：出力数等の仕様について、東京都は指定しません。設計協議時に設計書等を提出すること。

○第3(5) 東京都が指定する太陽熱利用システムを設置していること。

：東京都が指定する太陽熱利用システムとは、東京都の定めた基準に基づき、公益財団法人東京都環境公社理事長が認定する新たな施工技術等を含む太陽熱利用システムをいう。設計協議時に設計書等を提出すること。

○第3(6) 家庭の蓄電機能等を有する設備を設置していること。

：家庭の蓄電機能等を有する設備とは、蓄電池システム、コージェネレーションシステム及びビークル・トゥ・ホームシステムであり、東京都の「家庭の創エネ・エネルギーマネジメント促進事業助成金交付要綱」（平成25年6月17日付25都環公総地第413号）の助成対象システムに適合する設備をいう。設計協議時に設計書等を提出すること。

○第3(7) 「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」であること。

：住宅の躯体・設備の省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの活用等により、年間での一次

エネルギー消費量が正味（ネット）でゼロ又はおおむねゼロとなる住宅のこと。

現在、ネットゼロエネルギーの状況を担保する統一的な計算ツールは存在しないため、設計協議時に、どのような試算のもとに正味（ネット）でゼロ又はおおむねゼロと評価しているかの試算条件や考え方を明らかにした説明資料を提出すること。

- 第3(8) 家庭用エネルギー管理システム（HEMS）を導入し、建物稼動時の電力消費等の「見える化」を図っていること。

：家庭用エネルギー管理システム（HEMS）とは、国のエネルギー管理システム導入促進事業において、一般社団法人環境共創イニシアチブ（S I I）が補助対象機器として登録したエネルギー管理システムをいう。設計協議時に設計書等を提出すること。

- 第3(10) 省エネ機器・設備・材料等の普及促進を図るための展示・説明等を行うこと。

：設計協議時に展示・説明等の内容を提示すること。

- 第3(11) 住宅展示場内の照明（敷地内照明及び住宅内照明）は、原則としてLED照明を使用すること。

：LED照明の仕様については、東京都は指定しません。設計協議時に、設計書等を提出するとともに設置状況を配置図等に明示すること。

- 第3(12) 「東京における自然の保護と回復に関する条例」等の規定に伴う緑化に加え、少なくとも駐車場面積の3割以上を緑地化するなど、環境に配慮した緑化に努めること。

：設計協議時に、少なくとも駐車場面積の3割以上を緑地化する試算を明らかにした説明資料を提出すること。

- 第3(13) 住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である省エネ住宅の推進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。

また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。

：設計協議時に、住宅展示場内に設置する常設スペースの配置及び規模、多摩産材を使用した展示内容等を提示すること。

また、住宅展示場開設後は、常設スペースにおいて東京都が提供するパネル等の展示、ちらしの配布等を行うとともに、東京都が施策の普及啓発のためのイベント等を実施する場合、必要な協力を行うこと。

※多摩産材とは、多摩地域で生育し、生産された木材のうち、「多摩産材認証協議会」が産地証明を行った木材をいう。

- 第3(14) 「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時に交通が途絶した場合、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を行うこと。

：所定の機関に「災害時帰宅支援ステーション」のステッカーの使用申請の手続きを行い、掲出すること。掲出場所については、設計協議時に提示すること。

土地賃貸借契約書(案)

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 _____ を乙とし、甲乙間において、次の条項により、一時使用のための土地賃貸借契約を締結する。

(賃貸物件)

第1条 甲は、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）を、乙に賃貸する。

所 在	地 目	地 積
新宿区西新宿四丁目216番22のうち	山林	321.57 m ²
新宿区西新宿四丁目216番17	山林	1,097.68 m ²
新宿区西新宿四丁目216番18	山林	1,001.59 m ²
新宿区西新宿四丁目216番19	山林	774.90 m ²
新宿区西新宿四丁目216番15、220番5、8、9	宅地	776.39 m ²
新宿区西新宿四丁目216番20	山林	
新宿区西新宿四丁目220番7	宅地	871.10 m ²
新宿区西新宿四丁目216番21	山林	
新宿区西新宿四丁目220番6	宅地	1,237.55 m ²
計	山林・宅地	6,080.78 m ²

(使用の目的)

第2条 乙は、この土地を、次の各号の条件を満たした住宅展示場として一時使用するものとする。この場合において、一時使用の範囲内で、この土地に工作物又は臨時的な仮設建物を設置しようとする場合、乙は、事前に書面による甲の承認を得なければならない。

- (1) 全ての住宅が、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」（平成20年法律第87号）において規定される長期優良住宅の認定基準相当であること。
- (2) 全ての住宅が、「住宅の省エネ性能に関するトップランナー基準」に適合すること。
- (3) 複数の住宅が、住宅性能表示制度における設計住宅性能評価において、高齢者等配慮対策等級4以上を取得していること。
- (4) 全ての住宅が、太陽光発電設備を設置していること。
- (5) 複数の住宅が、東京都が指定する太陽熱利用システムを設置していること。
- (6) 複数の住宅が、家庭の蓄電機能等を有する設備を設置していること。
- (7) 1棟以上の住宅が、「ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス」であること。
- (8) 全ての住宅が、家庭用エネルギー管理システム（HEMS）を導入し、建物稼働時の電力消費等の「見える化」を図っていること。
- (9) 全ての住宅で、住宅性能表示制度における等級表示を行い、住宅性能表示制度の普及促進に努めること。
- (10) 複数の住宅で、省エネ機器・設備・材料等の普及促進を図るための展示・説明等を行うこと。
- (11) 住宅展示場内の照明（敷地内照明及び住宅内照明）は、原則としてLED照明を使用すること。
- (12) 「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）等の規定に伴う緑化に加え、少なくとも駐車場面積の3割以上を緑地化するなど、環境に配慮した緑化に努めること。
- (13) 住宅展示場内に常設スペースを設置し、東京都の施策である省エネ住宅の推進及び多摩産材の使用促進に向けた取組等を紹介するとともに、その普及啓発の推進に協力すること。
また、多摩産材の住宅への使用を促進するため、常設スペース内において、実際に多摩産材を使用した内装やモデルルーム等の展示を行うこと。

- (14) 「災害時帰宅支援ステーション」としてのステッカーを掲出し、大規模災害時に交通が途絶した場合、徒歩帰宅者へ①水道水やトイレの提供、②道路情報等の提供及び③休憩場所の提供を行うこと。ただし、やむを得ない事情により対応できない場合はこの限りでない。
- (15) 解体工事を行う際には、展示住宅、設置した設備機器及び発生したコンクリート等の廃材について、最大限のリサイクルを行い、環境に配慮した解体に努めること。

(賃貸借の期間)

第3条 この土地の賃貸借の期間は、平成26年10月1日から平成27年9月30日までとする。

(期間の更新)

第4条 乙は、賃貸借期間の満了後、本契約を更新し引き続いてこの土地を第2条の目的で賃借しようとするときは、賃貸借の期間満了前3月までに書面をもって甲に申し出なければならない。

- 2 前項により更新する場合、更新する賃貸借期間は1年間とし、更新回数は5回までとする。ただし、5回目の更新による賃貸借期間は平成32年3月31日までとする。

なお、更新後の期間における賃貸借条件は、更新前の条件と同一とするが、5回目の更新における賃料については、年間賃料を賃貸借期間に応じて日割りした額とする。この場合において、年当たりの割合は、365日の割合とする。

- 3 期間の更新は、改めて契約を締結することにより処理する。

(賃料の支払)

第5条 乙は、この土地の賃料として金 円を、この契約締結と同時に、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(転貸の禁止等)

第6条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この土地の形質を変改しないこと。
- (3) この土地及びこの土地に設置した工作物又は臨時的な仮設建物を第2条の目的以外に使用しないこと。
- (4) この土地に設置した工作物又は臨時的な仮設建物を増改築しないこと。
- (5) この土地に設置した工作物又は臨時的な仮設建物に係る所有権を登記しないこと。
- (6) この土地に設置した工作物又は臨時的な仮設建物に係る占有名義を変更しないこと。

(賃借人の義務)

第7条 乙は、この土地を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してはならない。

- 2 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の活動の用に供してはならない。

- 3 乙は、この土地を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してはならない。

- 4 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 5 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

- 6 乙は、この土地の使用状況を甲が容易に把握できるように6月を超えない期間ごとに写真撮影し、直ちに甲に写真を提出しなければならない。

- 7 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

- 8 乙は、この土地の使用に当たっては、近隣と調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

- 9 乙は、この土地の使用に当たっては、関係法令（条例及び規則を含む。）等を遵守しなければならない。

(設計協議時に乙が提出した土地利用計画の変更)

第8条 乙は、落札後の設計協議時に乙が提出し甲の承認を得た土地利用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ書面による甲の承認を得なければならない。

(有益費等の請求権の放棄)

第9条 乙は、この土地に投じた必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

(調査協力義務)

第10条 甲は、この土地について、随時、その使用状況を实地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

(違約金)

第11条 乙は、第7条第1項、第2項又は第3項に定める義務に違反したときは、甲に対し、第5条の賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第5条の賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

(1) 第5条の賃料を支払わなかったとき。

(2) 第6条の規定に違反したとき。

(3) 第7条第3項の規定に違反したとき。

(4) 前条第1項又は第2項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この土地を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の4第5項の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの土地の原状回復、この土地の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

4 乙は、第1項又は第2項の規定により契約を解除された場合においては、甲の受けた損害を賠償しなければならない。

この場合において、甲は既納の賃料を乙に返還しない。

5 前4項に規定する場合を除き、甲及び乙の責めに帰することができない事由によって、第2条の目的を達成することができなくなったときは、甲乙協議の上契約を解除することができる。

(原状回復)

第13条 乙は、前条第1項又は第2項の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合には賃貸借期間の満了日までに、自己の責任と負担とで、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が書面により原状回復を免除した場合は、この限りでない。

2 甲は、乙が前項に定める原状回復を行わない場合には、乙に代わって、この土地上に存する物件を収去し原状回復することができる。この場合において、乙は甲による原状回復について、異議を申し出ることができず、また、甲が原状回復に要した費用を負担しなければならない。

(立退料等)

第14条 乙は、前条第1項の規定に基づき、この土地を甲に返還する場合において、返還に伴って発生する費用、立退料等一切を甲に請求してはならない。

(損害金)

第15条 乙がこの土地の返還を遅延した場合は、乙は甲に対して、契約を解除されたときには解除の日の翌日から、賃貸借期間が満了したときにおいては満了した日の翌日から、返還完了の日までの日数に応じ、1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍額に相当する損害金を支払わなければならない。

2 前項の1日当たりの賃料相当額は、第5条に規定する賃料の額を365で除して得た金額(1円未満の端数は切り捨てる。)とする。

(契約の費用)

第16条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

(1) この契約の締結に要する費用

(2) 第18条の規定により公正証書を作成する場合は、公正証書の作成に要する費用

(管轄裁判所)

第17条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第18条 乙は、甲の請求がある場合には、この契約に関し、公正証書を作成するものとし、第15条の規定による損害金につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(疑義の決定等)

第 19 条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第 20 条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号

甲 東京都

契約担当者 東京都都市整備局長 藤 井 寛 行

乙

暴力団等排除に関する特約条項（土地賃貸借契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、土地賃貸借契約書第5条の賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
- 6 土地賃貸借契約書第13条の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。
- なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

入札保証金について

- 1 入札保証金を小切手で納入する場合は、東京若しくは横浜手形交換所加盟金融機関が振り出し、又は支払保証した小切手によること。

東京手形交換所加盟金融機関が振り出した小切手には「東京」と、横浜手形交換所加盟金融機関が振り出した小切手には「横浜」と、それぞれ小切手の右上に表示されている。

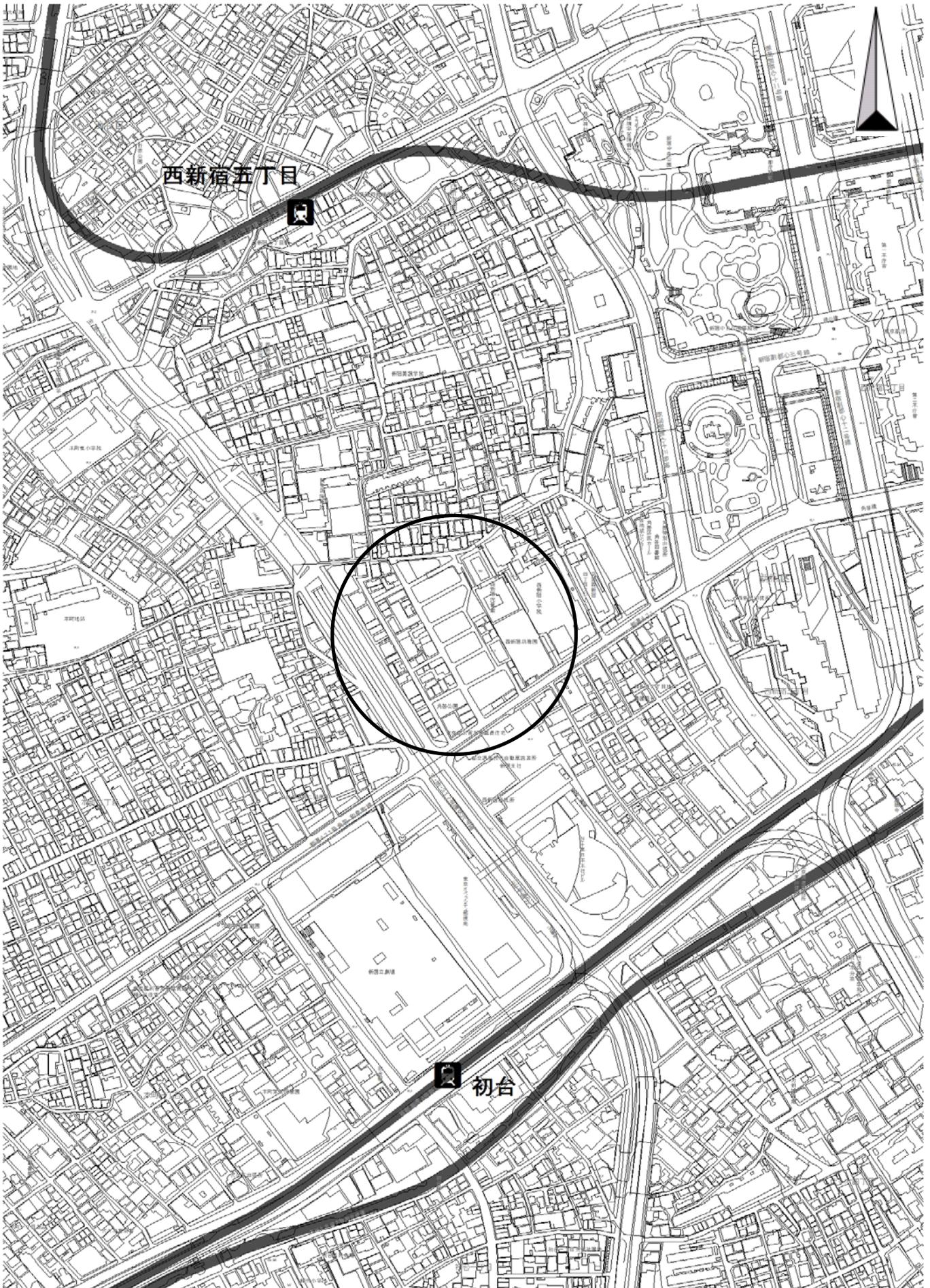
- 2 小切手は、振出しの日から起算して8日以内のものであること。

- 3 **「入札保証金納付書兼納付証明書」の納入者住所・氏名欄に、代表者印（入札参加者印）の漏れがないよう注意すること。**

(参考)

小 切 手		東京 1301 000X- 111
株	〇〇銀行〇〇店	
東京都〇〇区〇〇町〇丁目		
金額		
¥ 1, 0 0 0, 0 0 0 ※		
上記の金額を持参人へこの小切手と引替えにお支払ください		
拒絶証書不要		
振出日	平成	年 月 日
東京都〇〇区	株式会社	〇〇銀行 〇店
〇〇〇店長		東京 太郎
0 1 - 2 3 4 5 - 6 7 8 9 - 0		1 2 3 4 5 - 6 7 8 9 0

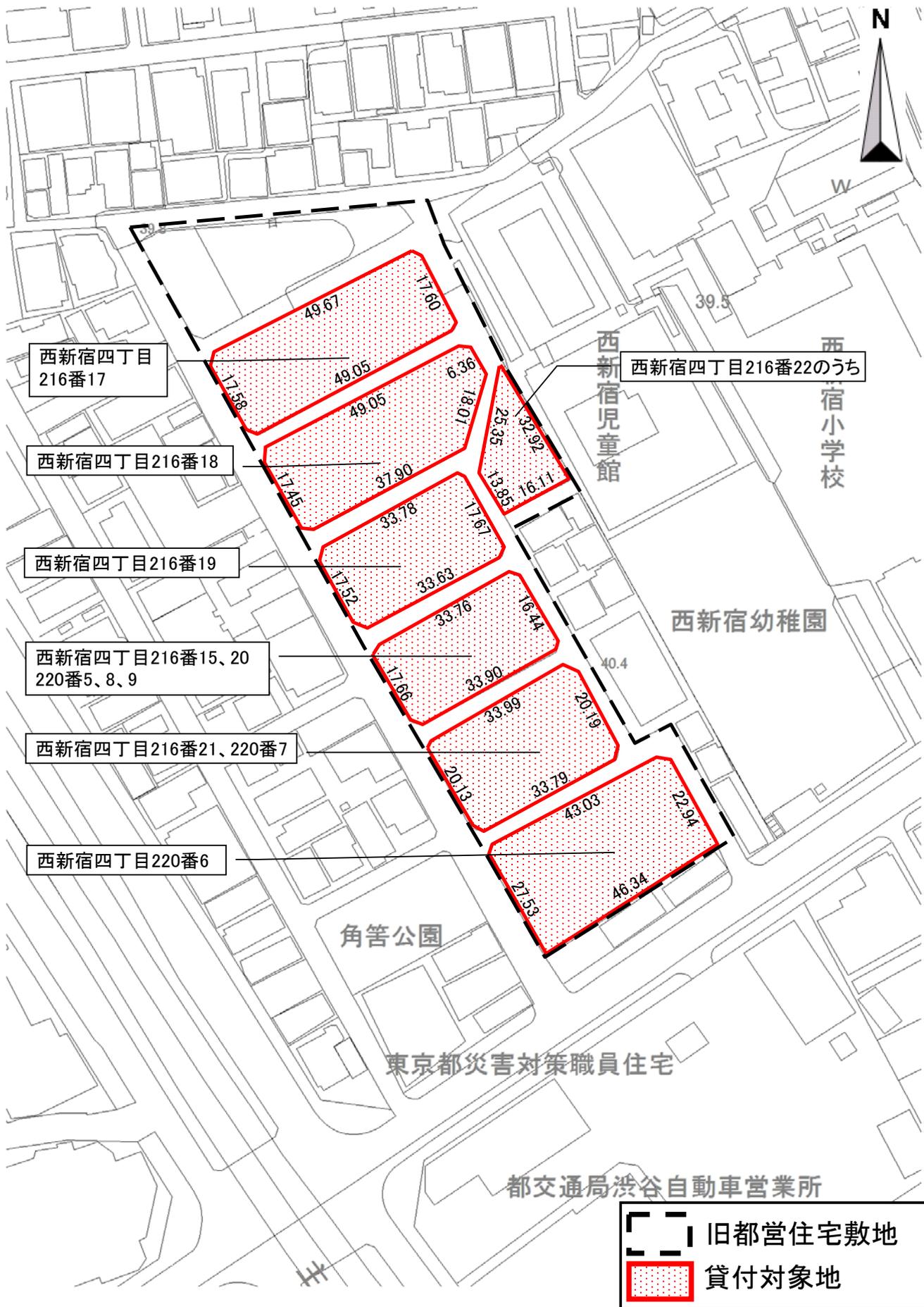
案内図



縮尺 1/10,000

(注)この地図は、国土地理院長の承認(平19国地関公第377号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(25都市基交第223号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

明細図



縮尺 1/1,000

(注1) 図中の数字は、隅切部分を除いた長さを、メートル単位で表記しています。
 (注2) 1/1,000の縮尺ですが、1/2,500の地形図を基に作成したものであり、精度を保證するものではありません。
 (注3) この地図は、国土地理院長の承認(平19国地関公第377号)を得て作成した東京都地形図(S=1:2,500)を使用(25都市基交第223号)して作成したものである。無断複製を禁ずる。

受付番号

一般競争入札参加申込書

平成 年 月 日

東京都都市整備局長 殿

一般競争入札に参加したく、下記のとおり申し込みます。

記

1 入札参加物件

土地の所在

2 申込人

住所

氏名

実印

連絡先

担当

(注) 申込書には、印鑑登録済みの印を使用してください。

一般競争入札参加申込受付書

住所

氏名

殿

下記物件について、一般競争入札参加申込みを受け付けました。

なお、当日は、この受付書を入札書及び入札保証金納付証明書と同封して入札してください。

記

入札参加物件

土地の所在

平成 年 月 日

東京都都市整備局

土地使用説明書

平成 年 月 日

東京都都市整備局長 殿

住 所
氏 名
代表者名 印
〔 法人その他の団体にあつては、その事務所
又は事業所の所在地、団体の名称及び代表者
の氏名
担当者
電 話 〕

- 1 賃借予定地（土地の所在地）
新宿区西新宿四丁目 216 番 22 のうちほか 11 筆

- 2 使用目的（具体的に）

- 3 使用方法（平面図、配置図等添付）

- 4 賃借地の管理方法
 - (1) 自社管理又は委託管理
 - (2) 近隣トラブルへの対応
 - (3) 清掃・除草等

- 5 添付書類（法人の場合）
事業者概要及び商業登記簿謄本

説明書提出期限 平成26年3月3日（月曜日） 提出・問合せ先 〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課 電話 03-5320-5053
--

(記入例)

土地使用説明書

平成 年 月 日

東京都都市整備局長 殿

住 所 新宿区西新宿〇-△-▲
氏 名 東京〇〇株式会社
代表者名 東京 太郎 印
〔 法人その他の団体にあつては、その事務所
又は事業所の所在地、団体の名称及び代表者
の氏名 〕
担当者 東京 次郎
電 話 03-5388-XXXX

- 1 賃借予定地（土地の所在地）
新宿区西新宿四丁目 216 番 22 のうちほか 11 筆
- 2 使用目的（具体的に）
土地賃貸借契約書第 2 条の各号の条件を満たした住宅展示場用地として使用する。
- 3 使用方法（平面図、配置図等添付）
展示住宅、案内所及び駐車場を設置する。
なお、配置概要図は、別添のとおり。
- 4 賃借地の管理方法
 - (1) 自社管理又は委託管理
自社管理とする。ただし、夜間（午後 10 時から翌午前 5 時まで）は委託管理とする。
 - (2) 近隣トラブルへの対応
賃借地に苦情等の連絡先を掲示し、自社社員が 24 時間対応する。
 - (3) 清掃・除草等
週 2～3 回清掃し、除草は年 2 回行う。また、敷地内の緑地の保全を図る。
- 5 添付書類（法人の場合）
事業者概要及び商業登記簿謄本

説明書提出期限 平成 26 年 3 月 3 日（月曜日） 提出・問合せ先 〒163-8001 新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 東京都都市整備局都営住宅経営部住宅整備課 電話 03-5320-5053
--

宣 誓 書

一般競争入札による土地の一時貸付け参加要領を承知の上、下記の各事項に該当しない者であることを宣誓します。

また、落札者となった場合、同要領第 26（設計協議）について誠実に履行します。

平成 年 月 日

東京都都市整備局長 殿

住 所

氏 名

実印

記

- 1 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者（一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ていない者）
- 2 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及びその役職員又は構成員
- 3 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例第 54 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び同条第 4 号に規定する暴力団関係者
- 4 2 及び 3 に掲げる者から委託を受けた者並びに 2 及び 3 に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員
- 5 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（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の者
- 6 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
- 7 国税又は地方税を滞納している者
- 8 住宅展示場運営の実績を有しない者

(注) 本質疑書をメールで送信する際には、メールの件名を
「質疑書の送付について」としてください。

平成 年 月 日

質 疑 書

東京都都市整備局長 殿

住 所

氏 名

実印

「一般競争入札による土地の一時貸付け参加要領」に関する質疑
について、別紙のとおり提出します。

(事務担当者)

所属・職名

氏名

電話

メールアドレス

※本質疑書に対する回答は、こちらに記載されたメールアドレス
宛てにお送りします。

<p>質 疑 事 項</p>	<p>(参 加 要 領 ペ ー ジ 第 項 行 目)</p>
<p>内 容</p>	

注 1 質 疑 事 項 は、 1 件 に つ い て 1 枚 と し ま す。

な お、 必 要 な 場 合 は 参 考 と し て 図 面 等 を 添 付 し て く だ さ い。

注 2 質 疑 書 に 対 す る 回 答 を 確 認 し た い 入 札 参 加 者 は、 質 問 が な い 場 合 で あ っ て も、 質 疑 事 項 欄 に 「 質 疑 書 に 対 す る 回 答 送 付 希 望 」 と 明 記 し、 提 出 し て く だ さ い。

委 任 状

住 所
代 理 人
氏 名
実印

私は、上記の者を代理人と定め、下記所有地の一般競争入札及びこれに付帯する一切の権限を委任します。

記

所 在	地 積
新宿区西新宿四丁目 216 番 22 のうちほか 11 筆	6,080.78 m ²

平成 年 月 日

東京都都市整備局長 殿

住 所
氏 名
実印

- 1 この委任状は、入札行為を代表者以外の代理人名及び代理人印で行うことを、代表者から代理人に委任するものです。
- 2 代表者名及び代表者印で入札行為を行う場合、この委任状は必要ありません。