

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区

第二種市街地再開発事業(P e 3 0 街区)

特定建築者の募集要領

平成30年12月21日

東京都

都市整備局

目 次

第一章 総 則	1
第二章 特定建築者の募集	1
1 募集概要	1
2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ	2
第三章 特定施設建築物敷地の概要	3
1 物件の所在地等	3
2 街区の状況	3
第四章 都市計画の制限等	7
1 地域地区等	7
2 地区計画	7
第五章 建築計画の条件等	7
1 計画に当たっての配慮事項	7
2 建築計画の条件	8
3 高規格堤防整備に伴う条件	8
4 工程	9
5 その他の条件	9
第六章 特定建築者の応募	10
1 応募	10
2 特定建築者の応募図書等の内容	14
3 その他の留意事項	17
第七章 特定建築者の決定	18
1 特定建築者予定者等の選定	18
2 仮契約の締結	19
3 事業計画及び管理処分計画変更	19
4 特定建築者の決定	20
第八章 敷地譲渡契約	20
1 敷地譲渡金額の決定	20
2 敷地譲渡契約の締結	20
3 敷地譲渡契約保証金の納付	20
4 契約の費用	20
5 敷地譲渡契約書	20

第九章 特定施設建築物の建築	2 1
1 敷地の使用	2 1
2 特定施設建築物の工事着手	2 1
3 特定建築者の設計・施工上の義務	2 1
4 工事監理体制	2 1
5 建築計画の変更等	2 2
6 特定建築者の決定の取消し	2 2
7 特定施設建築物の工事完了	2 2
8 特定施設建築物工事の完了確認	2 2
9 特定施設建築物工事の完了公告	2 3
第十章 敷地の譲渡	2 3
1 敷地譲渡金額の納付	2 3
2 所有権移転登記	2 3
様式 1 特定建築者応募希望表明書	2 4
様式 2 特定建築者募集要領等質問書	2 5
様式 3 特定建築者申込書	2 6
様式 4 敷地譲渡仮契約の締結について	2 7
様式 5 承諾書	2 8
様式 6 建築工事着手届	2 9
様式 7 建築工事完了届	3 0
様式 8 □□承認願	3 1
様式 9 共同特定建築者協定書 (案)	3 2
別図 街区平面図	
別紙 敷地譲渡契約書 (案)	

第一章 総 則

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業におけるP e 3 0街区（以下「P e 3 0街区」という。）の特定建築者の募集は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「都再法」という。）、「東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規程」及び「東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規則」の規定によるほか、この「特定建築者の募集要領」に基づき行います。

特定施設建築物は、施行者（東京都）が定める事業計画及び管理処分計画に基づき、特定建築者が自らの負担により建築していただきます。

また、敷地については、別途、特定建築者と締結する敷地譲渡契約に基づき、特定施設建築物の建築工事完了後に、東京都が特定建築者に売却します。

第二章 特定建築者の募集

1 募集概要

(1) 特定建築者の募集

募集の概要を東京都公報に登載するとともに、本募集要領を都市整備局ホームページに掲載します。

(2) 特定建築者予定者の決定及び仮契約の締結

資力・信用及び応募図書等を「特定建築者等選考委員会（東京都施行市街地再開発事業特定建築者等公募要綱（平成12年1月13日決定）第2条で定める東京都の委員会）」において審査及び総合評価の上、応募者の中から1者を特定建築者予定者として選定します。

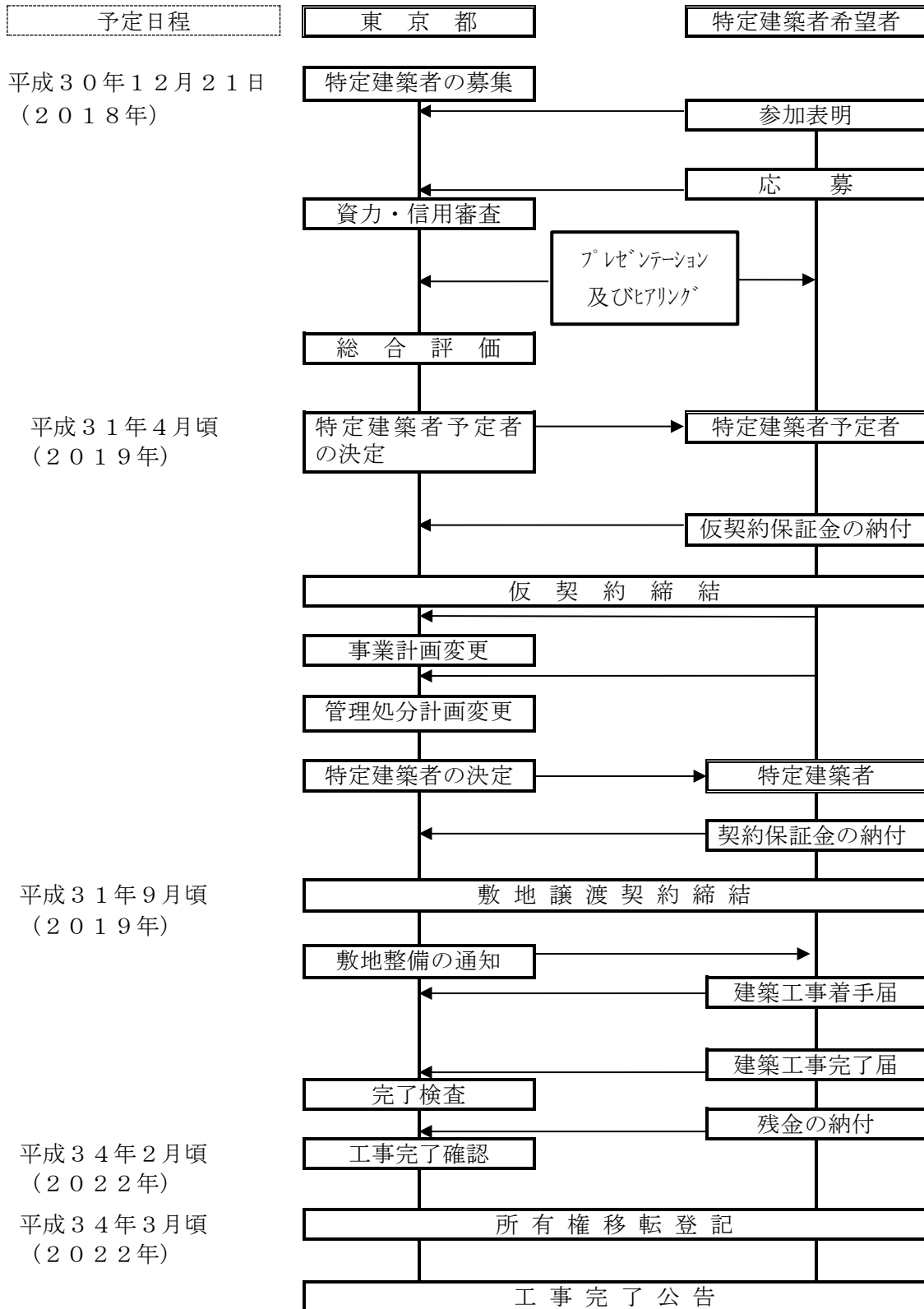
その後、特定建築者予定者と敷地譲渡仮契約（以下「仮契約」という。）を締結します。

(3) 特定建築者の決定

仮契約の締結後、事業計画及び管理処分計画の変更を行い、特定建築者として決定します。

なお、応募資格、応募方法、応募図書等の内容については、第六章を御覧ください。

2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ



第三章 特定施設建築物敷地の概要

1 物件の所在地等

- (1) 所在地 江戸川区小松川3-11-4
- (2) 街区番号 Pe30街区
- (3) 面積 7,239.99㎡
- (4) 交通 都営地下鉄新宿線「東大島」駅 徒歩約15分
JR総武線「平井」駅 徒歩約15分

2 街区の状況

(1) 接道状況（別図「街区平面図」参照）

方角	道路名	幅員 (m)	整備状況
東側	江戸川区画街路第3号線 (区道)	10m (車道6m、歩道2×2m)	整備済み
北側	江戸川区画街路第19号線 (区道)	10m (車道6m、歩道2×2m)	整備済み
南側	江戸川区画街路第2号線 (区道)	10m (車道8m、歩道2m)	整備済み

- ・隣接敷地との敷地境界は確定済みです。
- ・東京都と江戸川区で管理区域について確認（平成28年12月8日）しています。
- ・土地境界確認が必要な場合は、別途記載の区画街路復旧工事完了後、江戸川区に申請してください。

(2) 敷地整備状況

当敷地の大部分は、国土交通省関東地方整備局（以下「関東地方整備局」という。）により、高規格堤防工事の盛土及び盛土に伴うCI-CMC工法、ペーパードレン工法による地盤改良を行っており、現在、余盛により上載荷重を加えて圧密沈下を促進させています。

特定建築者への引渡し時には、敷地に、余盛、仮囲、飛散防止措置が存置されています。これらについて、特定建築者は、適切に管理をし、工事完了までに処分してください。

また、工事用の仮設物として江戸川区の許可の下、仮の歩道切下げ（江戸川区許可）、仮設排水路の江戸川区既設雨水^{ます}榘への接続及び江戸川区所有の柵に固定した仮囲いフェンスを維持した状態ですので、これらについては工事完了時点で原形復旧をすることとなります。「高規格堤防工事平面図・断面図」及び「現況仮設図」は、第六章1(3)ウ「追加資料の貸与」により、別途貸与します。

(3) 汚染土壌処理の状況

当敷地は、平成14年から平成16年にかけて「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。以下「条例」という。）第117条第1項の規定により、土地利用の履歴等の調査を、同条第2項の規定により、土壤汚染状況調査を実施し、東京都環境局（以下「環境局」という。）に報告書を提出しています。その調査の結果、条例施行規則（平成13年東京都規則第34号）第56条の別表第12「汚染土壌処理基準」を超過する有害物質の存在が確認されました。「汚染状況調査報告書」を環境局に届け出た後、「汚染拡散防止計画書」を作成した上で、調査当時の地盤から3mの深さまで、汚染土の掘削除去を行い、「汚染拡散防止措置完了届出書」を提出しています。

平成25（2013）年に、関東地方整備局は高規格堤防工事に伴い、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。以下「土対法」という。）及び条例に基づき、土壤汚染状況調査を行い、環境局に報告しています。その結果、平成26年3月に「形質変更時要届出区域」に指定されました。

今後、土地の改変を行う場合については、土対法に基づく手続等が必要となりますので、特定建築者は環境局と事前協議して、法令に基づき適正な手続等を行ってください。環境局との事前協議のほか必要な手続等に当たっては、余裕を持った調整期間を設定するなど、特定建築者の責任において全体工程に影響が生じることがないように対応してください。

なお、「土壤汚染状況調査結果の概要」は、環境局で閲覧が可能となっています。

土対法に基づく手続等に要する費用のうち、(4)で詳述する高規格堤防の計画地盤面以上の余盛については、東京都は、土対法第16条第1項の環境省令に定める方法による指定調査機関の調査（以下「認定調査」という。）に要する費用を負担します。その他、汚染土壌の処分先が求める調査費用や汚染土壌処理費等は、全て特定建築者の負担とします。ただし、高規格堤防の計画高から深さ3mまでに土壤汚染が判明した場合は、協議の上、汚染土壌処分費を東京都が負担します。その他、当敷地に残る汚染土壌により特定建築者に損害等が生じた場合は、東京都は一切負担しませんので、あらかじめ御了承ください。費用の負担等については、第六章2(3)「敷地の譲受希望価格及び資金計画書」を参照してください。

(4) 高規格堤防の状況

当敷地の大部分は、関東地方整備局の高規格堤防工事により地盤改良及び盛土が行われ、現在、余盛により上載荷重を加えて圧密沈下を促進させている状態です。

今後、この盛土を行っている部分は、関東地方整備局が、河川法（昭和39年法律第167号）第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定を行う予定です。

また、高規格堤防特別区域の指定後、当敷地を河川区域及び高規格堤防特別区域とその他の敷地に分筆するため、関東地方整備局において嘱託登記を行う予定です。この嘱託登記を行うに当たり、特定建築者から関東地方整備局に対して登記承諾書を提出していただく必要があります。

スケジュールの概要は以下のとおりになります。

○河川法（高規格堤防特別区域）に関する手続の流れ

- ①高規格堤防特別区域境界確定（東京都・特定建築者・関東地方整備局）
- ②敷地譲渡契約（東京都・特定建築者）
- ③余盛除去（特定建築者）
- ④高規格堤防高さ確認（特定建築者・関東地方整備局）
- ⑤河川法第26条第1項、第27条第1項申請（施設建築工事前）（特定建築者）
- ⑥高規格堤防特別区域の指定（関東地方整備局）
- ⑦都市再開発法に基づく完了公告（東京都・特定建築者）
- ⑧高規格堤防特別区域土地の分筆並びに河川区域及び高規格堤防特別区域の表示登記（嘱託登記）（特定建築者・関東地方整備局）
- ⑨高規格堤防特別区域看板設置（関東地方整備局）

高規格堤防としての計画高は、余盛を除去した高さとなることから、この余盛については、建築工事前に特定建築者が除去する必要があるため、除去後、関東地方整備局が高規格堤防の所定の高さであることを確認します。

なお、余盛の撤去費については、東京都が負担します。

「高規格堤防工事余盛図」は、第六章1(3)ウ「追加資料の貸与」により、別途貸与します。

また、高規格堤防特別区域に指定されると、通常の土地利用をすることは可能ですが、河川法第26条第1項、及び第27条第1項の申請が必要な場合があります。

・河川法に関する問合せ窓口：国土交通省関東地方整備局

荒川下流河川事務所占用調整課

（電話 03-3902-2326）

(5) 地中障害物の状況

高規格堤防工事の盛土による周辺地盤への影響を抑えるため、当敷地の盛土を行った部分の地中にC I - CMC工法による地盤改良を行っており、地中に地盤改良体が埋まっている部分があります。また、地中に地盤改良工事の際に切断された地盤改良機械のロッドの先端部分が、地盤改良体と一体となって存置されている箇所もあります。

この地盤改良体は盛土による周辺地盤への影響を抑えるために設置しているため、撤去しないでください。このため、一部の杭位置について、街区平面図の柱位置のとおりには打つことはできません。

また、関東地方整備局から東京都への引渡し条件となっている盛土の沈下量を確認するために設置した、地表面沈下計及び層別沈下計が存置されている箇所があります。

「地盤改良工平面図・断面図」、「観測施設配置図」、「層別沈下計図」、「層別沈下計設置状態図」、「Pe30街区盛土沈下測定結果（層別沈下計、地表面沈下計）」は、第六章1(3)ウ「追加資料の貸与」により、別途貸与します。

その他の地中障害物として、高規格堤防工事以外の工事を原因とした、土地の履歴

から想定できない障害物がある可能性があります。当敷地における特定施設建築物の工事等で支障になると判明した場合は、特定建築者の責任と費用負担により撤去等を行ってください。

(6) 近隣施設の状況

当敷地の南側に首都高速道路第7号線（小松川線）があり、施設建築物の形状（杭を含む。）によっては、首都高速道路株式会社との調整及び近接協議が必要になる場合があります。

(7) 道路占用及び仮設物等の状況

ア 区画街路第2号、第19号

高規格堤防整備事業に伴い、道路管理者の江戸川区（以下「区」という。）から、一時使用を条件に自費工事承認を受けて歩道の切下げ、植樹帯の一部を撤去した状態となっております。

また、敷地内の雨水は、区既設雨水枡へ仮接続し、排水処理をしております。建築工事を行う際は、「江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例」に基づき下水道管への付け替えが必要になります。

特定建築者は、上記の条件を承継することで、建築工事期間中は、既設雨水枡を引き続き使用できますが、将来の出入口の形状を含めて、事前に区と協議を行ってください。

「植樹帯リスト」及び「仮設排水溝詳細図」は、第六章1(3)ウ「追加資料の貸与」により、別途貸与します。

(ア) 工事用の車両乗り入れ箇所2か所

- ・自費工事承認書（平成25年10月2日付）
…工事完了後の原形復旧を条件としています。

また、復旧時には事前に区へ協議してください。

(イ) 仮設排水路の江戸川区既設雨水枡へ接続1か所

- ・小松川地区高規格堤防整備工事に伴う仮設排水路の区既設雨水枡への接続について（回答）（平成26年6月10日付）
…工事期間中は雨水枡及び取付管の維持管理を行うこと。

また、工事完了時の原形復旧が条件となっております。復旧時には事前に区へ協議してください。

イ 区画街路第2号、第19号、第3号

敷地との境に転落防止用ガードパイプが設置されております。施設建築物の計画に支障がある場合は、事前に区と協議を行ってください。

(ア) 転落防止柵（ガードパイプ）

…建築計画により撤去等が生じる場合は、区へ協議すること。

(イ) 仮設フェンス（B型バリケード）

…転落防止柵に設置してある仮設フェンスは、特定建築者が工事中の管理を行

い、工事完了後は撤去、処分すること。

第四章 都市計画の制限等

1 地域地区等

- (1) 用途地域 第一種住居地域
- (2) 防火指定 防火地域
- (3) 高度利用地区

ア 建ぺい率の最高限度	60%
イ 容積率の最高限度	300%
ウ 容積率の最低限度	100%
エ 建築面積の最低限度	200㎡
オ 壁面の位置の限度	道路境界線から1m

- (4)河川区域、高規格堤防特別区域（予定）「高規格堤防特別区域予定範囲図」は、第六章1(3)ウ「追加資料の貸与」により、別途貸与します。

2 地区計画

当敷地は、「小松川地区地区計画」（平成27年江戸川区告示第341号）の区域内のため、地区計画に適合した計画とし、区へ届出が必要となります。

(1) 土地利用の方針

周辺環境との調和を図りつつ、都市計画や事業計画に定めた趣旨及び内容に沿って、良好な市街地を形成する土地利用としてください。

(2) 用途の制限

住戸、集会室、駐車場、駐輪場及びゴミ置場以外の用途とするもの、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）に規定する「性風俗関連特殊営業」の用に供する施設（無店舗型、映像送信型等を含む。）、並びにその他これらに類するもの及びデートクラブ施設は、建築できません。

(3) 壁面の位置の制限等

壁面の位置の制限は、隣地境界線から1mとなります。

また、道路に面して設ける垣又は柵の構造は、生け垣又はネットフェンス等に緑化したものとします。

第五章 建築計画の条件等

1 計画に当たっての配慮事項

- (1) 周辺との調和

特定施設建築物は周辺街区及び街並みとの調和を図るとともに、既に周辺にマンション等が立地していることを踏まえ、日照、通風等の良好な居住環境の維持に配慮した計画としてください。

(2) 設計・監理及び品質管理

特定施設建築物の工事に当たっては、公共事業であることを踏まえ、適切な設計・監理と確実な品質管理を履行できる万全な体制を確保してください。

(3) 防災性向上への配慮

大規模な地震や災害に対して、備蓄倉庫や防災無線等の災害対応設備の設置の検討や、災害時に地区内外の被災者へ対応する地域防災への取組の提案など、防災性の向上に配慮した計画としてください。

2 建築計画の条件

当該区における特定施設建築物は、事業計画を踏まえ、下記の制限範囲内で計画してください。

建築面積	1,242～1,518㎡
延べ面積	11,871～14,509㎡
容積対象床面積	9,963～12,177㎡
建物の高さ	39m以下（地上13階）
主要用途	住宅
住宅戸数	136戸～166戸

3 高規格堤防整備に伴う条件

(1) 高規格堤防特別区域指定に関する余盛除去

高規格堤防としての計画高は、余盛を除去した高さとなることから、この余盛については、建築工事前に、特定建築者が除去する必要があるとあり、除去後、関東地方整備局が高規格堤防の所定の高さであることを確認した後、当敷地の盛土を行った部分は河川管理施設として完成します。

その後、この盛土を行った部分は、関東地方整備局が河川法第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定を行う予定です。

(2) 高規格堤防特別区域指定に関する看板の設置

高規格堤防特別区域に伴って、敷地内に、高規格堤防特別区域に指定されている旨の看板を設置する必要があります。看板の設置は、関東地方整備局が行いますが、設置する土地は、無償使用となります。また、看板の破損等を除き、看板設置箇所の落ち葉等の清掃は敷地所有者の管理となります。

設置する看板の形状・設置位置・設置方法等詳細については、関東地方整備局から

協議がなされることとなります。

(3) 敷地内における高規格堤防特別区域境界杭の設置

当敷地のうち、高規格堤防特別区域が現地で確認できるように、関東地方整備局が境界杭の設置を行います。

(4) 施設建築工事前の河川法に基づく申請

高規格堤防特別区域指定を予定されている土地であっても、指定されるまでの間においては、河川法第26条第1項及び第27条第1項の申請が必要となります。

4 工程

(1) 敷地整備の完了通知

東京都は、敷地譲渡契約の締結後、敷地整備完了通知を特定建築者に通知します。通知の時期は、平成31（2019）年9月を予定しています。

(2) 工事完了公告

東京都が敷地整備完了通知を発行した日から速やかに着工するものとし、完了公告は、**平成33（2021）年度中**とします。そのため、特定建築者は建築工事の完了公告までに、次の手続等を終えていなければなりません。

なお、応募者からの提案内容を総合的に判断し、必要に応じて完了公告の日程を変更する場合があります。また、敷地整備の完了時期に変更が生じた際も同様とします。

ア 都再法第118条の28第2項において準用する同法第99条の6に基づく完了の届出及び認定（第九章8「特定施設建築物工事の完了確認」を参照してください。）

イ 敷地譲渡契約に基づく敷地譲渡金額の納付

ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条又は第7条の2に基づく完了検査及び検査済証の收受

エ その他法令に基づく検査の適合書等の收受

5 その他の条件

(1) 敷地北側に位置するマンションに与える冬至日の単独日影を3時間未満に制限して計画するとともに、周辺施設への住環境にも十分配慮してください。

(2) 電波障害対策については、特定建築者の責任と負担において対応してください。

(3) 「市街地整備事業におけるヒートアイランド対策施設整備指針」の施設整備基準を満たしてください。

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/heatisland.htm> 参照)

(4) 当敷地に関する条例（東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）、江戸川区住宅等整備事業における基準等に関する条例（平成17年12月江戸川区条

例第59号)を含む。) 、指導要綱等については、関係部署と十分協議し、その指示に従ってください。

(<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/kankyo/toshikeikaku/oyakudachijoho/oshirase/index.html> 参照)

- (5) 近隣との良好な関係を保持するため、施工計画等に関する近隣説明を丁寧に行うなど、工事中の騒音、振動等について理解を得られるように努めて下さい。日照、電波障害等について紛争が生じることのないよう、また、周辺への地盤沈下等の影響がないよう十分注意を払い、特定建築者の責任において対策を行ってください。なお、隣接するマンション等に十分配慮しながら工事を行ってください。
- (6) 区画街路2号線及び3号線の道路境界復旧工事は、荒川下流河川事務所が特定建築者の施工完了時期までに行います。工事工程等は、荒川下流河川事務所沿川再開発課と調整してください。

第六章 特定建築者の応募

1 応募

(1) 応募の資格

応募の資格は、以下の全ての条件を満たしていることが必要です。

ア 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。

なお、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社(TMK)、特別目的会社(SPC)等は、資力及び信用の確認が困難なため資格を有していないとみなします。

イ 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払能力がある者であること。

ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項に規定する免許を有する者であること。なお、グループで申し込む場合は、1者が当該免許を有する者であれば、他の者が有していなくても差し支えありません。

エ 募集開始から仮契約を締結する間に、次の欠格事由に該当しない者であること。

(ア) 成年被後見人若しくは被保佐人である場合又は破産者で復権を得ない者である場合

(イ) 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者である場合

(ロ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続について、開始の申立てを受け、又は申立てをした者である場合

(ハ) 東京都から指名停止を受けている期間中である場合

(ニ) 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である場合

(ホ) 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例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である場合

(キ) (ハ)若しくは(カ)に規定する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に規定する者の関係団体及びその役職員又は構成員である場合

(ク) 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である場合

なお、応募時に欠格事由に該当していなくても、仮契約締結までの間に欠格事由に該当した場合には、応募の資格を失うものとします。また、グループでの申込みについても、そのうちの1者でも欠格事由に該当した場合は、当該グループの全ての構成員が資格を失うものとします。

(2) 応募の制限

ア 単独又は1グループのいずれかで申し込むこととし、重複して申し込むことはできません。

イ 以下2(4)「グループでの申込書類」による、様式9「共同特定建築者協定書」提出後のグループ構成の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ない場合は、東京都と協議してください。また、第七章「特定建築者の決定」による特定建築者予定者選定後のグループ構成の変更は認めません。

(3) 応募の方法

ア 応募希望表明

特定建築者への応募を希望する者は、応募希望の表明を行っていただきます。応募希望の表明は、応募のための要件とするものであり、応募を義務付けるものではありません。また、応募希望表明をした企業名等は公表いたしません。

応募希望の表明は、応募資格を有する者のみが行うことができます。

応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明は、応募資格を有する当該グループの代表会社となる予定の者が行ってください。

応募希望表明をしていない会社は、単独かグループかにかかわらず、応募することはできません。

イ 応募希望表明の手続

応募希望の表明は、様式1「特定建築者応募希望表明書」(以下、「応募希望表明書」という。)に、所要の事項を記入し、「資力及び信用等の関連書類」を同封の上、下記の期間内に郵送(簡易書留)又は宅配便(以下「郵送等」という。)により、以下1(3)キ「窓口」記載の問合せ先までお届けください。(以下、応募希望の表明をした者を「応募希望表明者」という。)

※グループでの応募者は、構成員の「資力及び信用等の関連書類」を代表会社に取りまとめて提出してください。

<資力及び信用等の関連書類>

- (1) 会社概要を記したパンフレット
- (2) 事業経歴書（様式自由、(1)と併用可）
- (3) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し
- (4) 商業登記簿謄本
- (5) 印鑑証明書
- (6) 有価証券報告書又はその書式に準ずるもの（直近3期分）
（販売費及び一般管理費明細、利益処分書を含む。）
- (7) 納税証明書（直近1期分）（法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税）
- (8) その他、東京都が提出の必要があると認めるもの
なお、関連書類のうち、提出の必要がないと認められる場合には、その一部を省略することができるものとします。不明な点はお問い合わせください。

- ・ 受付期間 平成30（2018）年12月21日（金曜日）から
平成31（2019）年1月15日（火曜日）午後5時まで（必着）
※原則として郵送等による受付とします。

東京都は、応募希望表明書を受付後、管理番号を付し、応募希望表明書の写しを電子メールにて返送します。返送をもって、受付の証とします。返送メールが1月17日（木曜日）までに届かない場合は、電子メールにより連絡してください。

ウ 追加資料の貸与

「高規格堤防工事平面図・断面図」、「現況仮設図」、「高規格堤防工事余盛図」、「地盤改良工平面図・断面図」、「観測施設配置図」、「層別沈下計図」、「層別沈下計設置状態図」、「Pe30街区盛土沈下測定結果（層別沈下計、地表面沈下計）」、「植樹帯リスト」、「仮設排水溝詳細図」、「高規格堤防特別区域予定範囲図」、「座標求積図」を、応募希望表明者に限り、別途、追加資料として貸与します。

また、本募集への応募を辞退する場合は、当該追加資料は東京都へ返却してください。

エ 質問の受付及び回答

質問は、応募希望表明者に限り、電子メールにより受け付けますので、質問内容等を記載した様式2「特定建築者募集要領等質問書」を添付し、以下1(3)キ「窓口」記載の問合せ先の電子メールアドレスに件名を付して送信してください。

その際、東京都から返送した応募希望表明書の写しにある管理番号を記載してください。

質問への回答は、応募希望表明書を提出した者全員に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。なお、各社の質問事項の内容が重複しているものについては、東京都で整理の上、回答します。

回答を受領後、受領した旨を電子メールにより返信してください。

- ・ 受付期間 平成31(2019)年1月16日(水曜日)から
平成31(2019)年1月22日(火曜日)午後3時まで(必着)
- ・ 回答日 平成31(2019)年1月29日(火曜日)

オ 応募の受付

特定建築者として応募する者(以下「応募者」という。)は、様式3「特定建築者申込書」に次の書類を添付して、下記の受付期間までに、以下1(3)キ「窓口」に郵送等によりお申し込みください。添付書類の内容については、以下2「特定建築者の応募図書等の内容」を御覧ください。ただし、応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明を行った者を応募者の代表者としてください。

- 1) 様式9「共同特定建築者協定書」(必要な場合)
- 2) 建築計画書
- 3) 管理処分に関する計画書
- 4) 敷地の譲受希望価格及び資金計画書

- ・ 受付期間 平成31(2019)年3月4日(月曜日)から
平成31(2019)年3月7日(木曜日)午後5時まで(必着)

カ 電子メールの件名等について

東京都に送信する電子メールの件名は次のようにしてください。

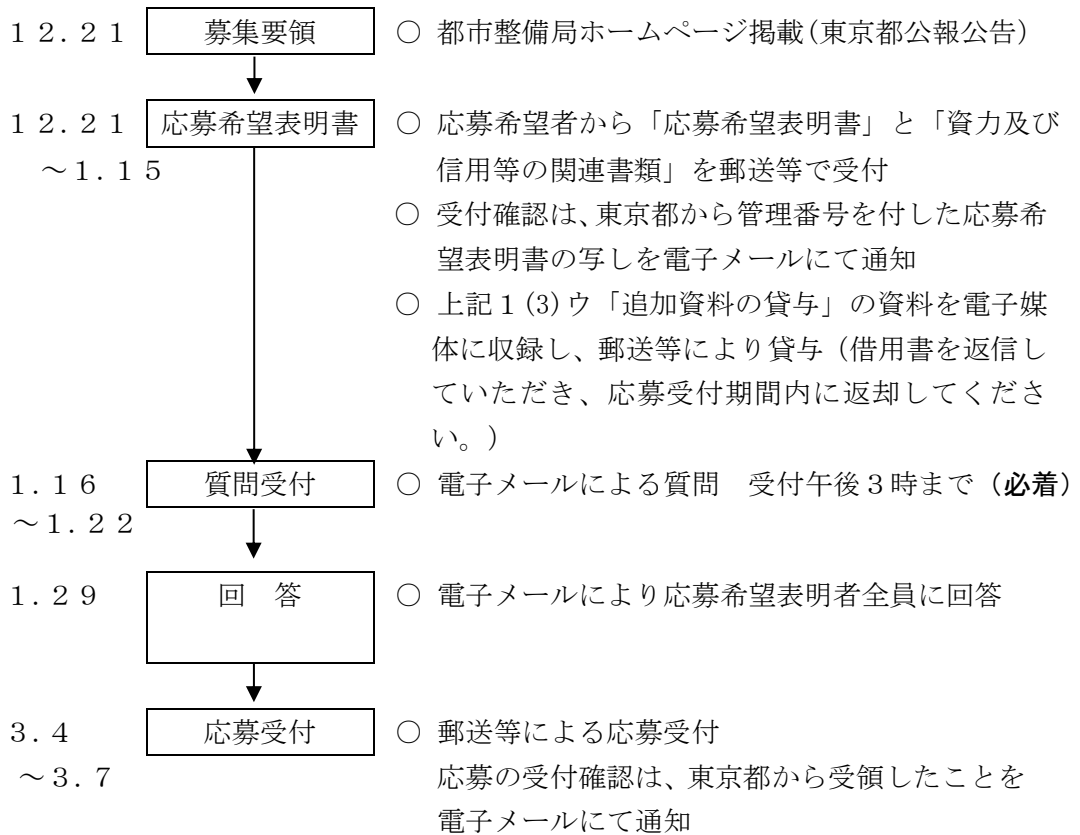
- ・ 質問の場合：「亀戸・大島・小松川第三地区Pe30街区(質問) 法人名」
なお、添付する質問書のファイル名は、件名と合わせてください。
- ・ 回答書受領：「亀戸・大島・小松川第三地区Pe30街区(回答受領) 法人名」

キ 窓 口

郵送等及び電子メールの宛先及び問合せ先は、以下のとおりです。

- ・ 担当者：東京都 都市整備局 市街地整備部 再開発課 保留床・敷地処分担当
- ・ 住 所： 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
- ・ 電子メールアドレス： S0000388@section.metro.tokyo.jp
- ・ 都市整備局HP： <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>
- ・ 電話番号： 03-5320-5462・5463(直通)

ク 手続の流れ



2 特定建築者の応募図書等の内容

(1) 建築計画書

建築計画書は、次の内容により設計の概要及び工程表を作成してください。

ア 設計の概要

(ア) 設計説明書

設計説明書は、計画諸元、設計コンセプト、計画に当たって配慮した点などを記載してください。第五章「建築計画等の条件」記載の諸条件については、考え方等を必ず記載するようにしてください。

a 特定施設建築物の設計の概要

- ・ 建築面積及び延べ面積
- ・ 内外装仕上げ表
- ・ その他

b 特定施設建築物の敷地の設計の概要

- ・ 敷地面積
- ・ 整備内容(外構計画、緑化面積)

(イ) 設計図（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第34条の3第4項による。）

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	1/500以上	方位、用途及び住宅の規格並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置
	2面以上の断面図	1/500以上	特定施設建築物、床及び各階の天井の高さ
	2面以上の立面図	1/500以上	開口部の位置
特定施設建築物の敷地	配置図兼1階平面図	1/500以上	方位、特定施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに駐車施設、修景施設その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置

(ウ) 街区イメージ図等

外観パース、1面以上（着色）

日影図（敷地北側に位置するマンションに与える冬至日の単独日影等が分かるもの）

(エ) 建築計画等についての考え方

以下の各項目について、図や表を用いて表現し、考え方を具体的に示してください。

a 建築計画等

I 基本方針

- a) 計画コンセプト（街区全体・配棟の考え方など）
- b) 住戸のタイプ構成
- c) 地域特性の把握、マーケット分析

II 周辺との調和

- a) 周辺街区及び街並みとの調和に対する考え方
- b) 隣接施設への配慮（日影を含む。）
- c) 景観計画の考え方

III 防犯に対するシステムと管理

- a) 防犯・監視システムで監視業務を支援、又は補助する提案

IV 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく住宅性能表示制度の該当等級

- a) 耐震等級（倒壊等防止、損傷防止）
- b) 耐風等級
- c) 感知警報装置設置等級（自住戸火災時、他住戸等火災時）
- d) 耐火等級（開口部、開口部以外）
- e) 劣化対策等級（構造躯体等）

- f) 維持管理対策等級（専用配管、共用配管）
- g) 透過損失等級（界壁）
- h) 高齢者等配慮対策等級（専用部分、共用部分）
- V 住宅の性能等への配慮があるか。（長期優良住宅等）
- VI 防災拠点を形成する総合的なまちづくり
 - a) 防災性向上への配慮（具体的な設備提案等）
- b 環境に対する配慮
 - I 環境への配慮及びリサイクルの推進
 - a) 建築工事中
 - b) 建物運用時
 - II 地球温暖化対策への提案（環境確保条例に基づくマンション環境性能表示）
 - a) 建物の熱負荷の低減（建築の断熱性）
 - b) 省エネルギーシステム（設備の省エネ性）
 - c) 再生可能エネルギー利用（太陽光・太陽熱等）
 - d) 建物の長寿命化
 - e) みどりの確保
 - III 高速道路等による影響に対する配慮
 - a) 高速道路、幹線道路等からの影響に対する配慮
 - IV ヒートアイランド対策指針への配慮事項（必須）

(<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/bosai/heatisland.htm>)

 - a) 省エネルギー対策

（各用途の建物の断熱性の向上、設備機器の効率化など）
 - b) 屋上緑化面積及び割合：緑化可能な屋上面積の60%以上を緑化しているか。
 - c) 敷地緑化面積及び割合：建築部分を除く敷地部分の45%以上を緑化しているか（緑化が困難な場合は、敷地内の舗装を透水性舗装等としているか。）。
- c 設計施工体制等
 - I 設計・監理及び品質管理
 - a) 設計・監理体制に関する考え方
 - b) 品質管理、瑕疵等に関する社内基準等の有無及び考え方
 - c) 施工管理者、工事監理者に関する考え方及びそれらに求める事項
 - d) 緊急時連絡体制等の考え方
 - II 建築物完成後の維持管理業務
 - a) 管理運営計画の考え方（業務開始アフターサービス等）
 - III 近隣住民への対応
 - a) 設計及び施工中における近隣住民等への配慮の考え方
 - b) 防音・振動対策の具体的な提案
 - IV 建築期間短縮への提案
 - a) 施設建築物の早期完成に向けて工事期間を短縮するための具体的な技術的工夫・企画等の提案
- イ 工程表
 - ・ 工事工程表

- ・ 着手予定・完了予定時期及び余盛撤去時期を明記した工程を提出してください。

(2) 管理処分に関する計画書

- ア 保留床に関する管理処分の方法（処分の方法について、譲渡、賃貸又は自己所有等の区別）
- イ 譲渡する場合における譲渡価格の予定額、賃貸する場合における賃貸価格の予定額（各部屋別の総額、㎡単価を記載）

(3) 敷地の譲受希望価格及び資金計画書

資金計画書については、原価（建築工事費、実施設計費、土壌汚染対策費、余盛撤去費、敷地購入費等）、収入（分譲収入等）、利潤等が分かるように作成してください。

東京都は、第三章 2 (3)「汚染土壌処理の状況」及び(4)「高規格堤防の状況」に東京都の負担について記載したとおり、認定調査に要する費用及び余盛撤去費を、敷地譲渡予定価格から減価して、

敷地譲渡予定価格を 1, 548, 000, 000円としています。

また、特定施設建築物の建築工事期間中及び特定建築者への譲渡後において、当敷地の汚染土壌（高規格堤防の計画地盤面から深さ 3 m の部分を除く。）により特定建築者に損害等が生じたとしても、東京都は一切負担いたしませんので、併せて御了承ください。

なお、資金計画書に記載する譲受けを希望する敷地価格が、前記の敷地譲渡予定価格を下回った場合は、失格としますので御注意ください。

(4) グループでの申込書類

グループを結成して応募する場合については、様式 9 「共同特定建築者協定書」を提出してください。

3 その他の留意事項

(1) 提出部数

「建築計画書」、「管理処分に関する計画書」及び「敷地の譲受希望価格及び資金計画書」の提出部数は、各 5 部（正本 1、副本 3 及び原稿 1（製本していないもの））とします。

また、「建築計画書」の概要版を 20 部（正本 1、副本 18、原稿 1（製本していないもの））提出してください。

グループで応募する場合は、様式 9 「共同特定建築者協定書」を 1 部提出してください。

「建築計画書」及び概要版の内容を記録した電子媒体（CD 又は DVD）も 1 部提出してください。

なお、「管理処分に関する計画書」及び「敷地の譲受希望価格及び資金計画書」は、別途封筒に収め、「建築計画書」の概要版には記載しないでください。

(2) 応募図書の規格及び様式等

応募図書の規格は、A3版とします。その他の図書も、原則としてA3版としてください。

指定様式以外の様式は、原則として自由（各応募者のフォーマットで可）とします。また、応募図書の枚数の指定はいたしません。概要版については、A3版20枚以内（表紙を含む。）で作成してください。

なお、応募図書等の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、全てのページには、法人名などを表示しないでください（分譲住宅の実績等を記載する場合も、ブランド通称名等は表示しないでください。）。

(3) 使用言語、通貨及び基本単位

応募図書等において使用する言語は日本語、通貨は円、基本単位はメートル法とします。

(4) 応募に要する費用負担

応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(5) 建築計画等の取扱い

応募者から東京都に提出された応募図書等は返却しません。

また、提出された建築計画等の著作権は、東京都に帰属するものとします。

第七章 特定建築者の決定

1 特定建築者予定者等の選定

(1) 総合評価

特定建築者予定者等の選定は、資力・信用審査等の応募資格に適合した応募者を対象に、「東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業（Pe30街区）特定建築者選考基準」に基づき特定建築者等選考委員会が行います。特定建築者等選考委員会は、応募図書等及びプレゼンテーション・ヒアリングの結果に基づき総合的に評価し、選定します。

総合評価の結果、最高得点を獲得した者を「特定建築者予定者」、次点を獲得した者を「特定建築者予定者次点」として選定します。

※プレゼンテーション・ヒアリングについては、平成31年3月下旬を予定しております。日時、場所の詳細は別途通知します。

(2) 選定通知書の交付

特定建築者予定者として決定した応募者には、「選定通知書」を交付します。

また、特定建築者予定者次点として決定した応募者があるときは「次点選定通知書」を、特定建築者予定者として決定されなかった応募者には「通知書」を交付します。

「通知書」等を受領した場合は、確認のため受領した旨を電子メール等によりお知らせください。電子メールの件名は、「亀戸・大島・小松川第三地区 Pe30 街区特定建築者予定者（選定通知書）、（次点選定通知書）又は（通知書）法人名」としてください。

(3) 特定建築者予定者及び次点決定の公表

特定建築者予定者及び次点として決定した応募者の名称、計画・企画提案概要、譲受希望価格、審査結果等について、都市整備局ホームページで公表します。なお、公表に当たって改めての通知等はいたしません。

(4) 次点の繰上げ

特定建築者予定者として選定した者（グループの場合は構成員の1者）が、第六章 1 (1) エに該当した場合、東京都は次点を繰り上げて、仮契約を締結することができるものとします。ただし、次点の繰上げの可否については、特定建築者等選考委員会の審査結果等を踏まえ、審議するものとします。

2 仮契約の締結

特定建築者予定者決定後、別紙「敷地譲渡契約書」（案）による敷地譲渡契約の締結を約するため、仮契約を協議して締結します。

(1) 仮契約の締結方法

ア 東京都は、様式4「敷地譲渡仮契約の締結について」により、特定建築者予定者に対し、仮契約の締結に関する協議を行います。

イ 前項の協議に基づき、特定建築者予定者は、様式5「承諾書」により仮契約の締結に関する承諾書を提出していただきます。

ウ 特定建築者予定者から承諾書と仮契約保証金を受領したことをもって、仮契約を締結したものとします。

(2) 仮契約保証金

仮契約締結時に東京都が指定する日までに、仮契約保証金を納付していただきます。

ア 仮契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の10の額（100万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。）

イ 仮契約保証金の取扱い

仮契約保証金は、敷地譲渡契約を締結する際の契約保証金に充当します。

ウ その他

- ・ 仮契約保証金は、その受入期間中の利息は付しません。
- ・ 仮契約保証金は、特定建築者予定者が敷地譲渡契約の締結に応じない場合、違約

金として東京都に帰属します。

3 事業計画及び管理処分計画変更

仮契約締結後、東京都は、特定建築者予定者が提案する建築計画等を踏まえ、事業計画及び管理処分計画の変更を行います。特定建築者予定者は、東京都の指示に従い、事業計画及び管理処分計画の変更に必要な図面、資料等を速やかに作成してください。

なお、必要な資料等の作成に係る費用は、特定建築者の負担とします。

4 特定建築者の決定

東京都が事業計画及び管理処分計画の変更を行った後、特定建築者として決定します。

第八章 敷地譲渡契約

1 敷地譲渡金額の決定

敷地譲渡金額は、特定建築者として決定した者が応募時に提案した譲受希望価格とします。

2 敷地譲渡契約の締結

敷地譲渡契約は、東京都が指定する日までに、特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに締結するものとします。

3 敷地譲渡契約保証金の納付

(1) 契約保証金の納付

ア 契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の30の額（100万円未満に端数が生じた場合は、切り上げる。）とします。なお、仮契約保証金は、契約保証金の一部として充当します。

イ 納付期限

契約の締結の日まで

(2) 契約保証金の取扱い

契約保証金は敷地譲渡金額に充当します。

(3) その他

ア 契約保証金は、その受入期間中の利息は付しません。

イ 契約保証金は、特定建築者が契約上の義務を履行しないときは、上記2により締結した敷地譲渡契約書第18条第1項の規定に基づき、違約金として東京都に帰属します。

4 契約の費用

契約手続に要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

5 敷地譲渡契約書（案）

本件の敷地譲渡契約書（案）は別紙のとおりです。

第九章 特定施設建築物の建築

1 敷地の使用

特定建築者は、敷地譲渡契約の締結後、東京都が発行する敷地整備の完了通知を受領することにより、敷地を使用することができます。

2 特定施設建築物の工事着手

(1) 工事の着手

特定建築者は、敷地整備の完了通知を受領後、速やかに建築工事に着手することとします。

(2) 建築着工の届出

特定建築者は、建築工事に着手した時は、様式6「建築工事着手届」により、速やかに東京都に届け出てください。

(3) 着工時期等の変更

着工時期等について、事情により変更が必要になった場合には、様式8による協議を行い、東京都の承認を受けてください。

3 特定建築者の設計・施工上の義務

(1) 設計・施工・その他建築物の完成に必要な一切の費用及びそれに係る資金調達は、全て特定建築者の責任において行うものとします。

(2) 工事施工者の資格要件等

ア 工事施工者は、以下の要件を満たすこととします。

① 工事施工者の資格要件

- 1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。
- 2) 特定建築者と設計者及び施工者との契約締結時に、東京都から指名停止を受けていない者であること。

ただし、複数の企業によりグループを構成する場合は、1)についてはグループの代表企業が満たすものとし、2)については全ての構成員が満たすものとします。
イ 工事施工者を選任した場合は、「工事施工者承認願」を、契約書の写し等を添付の上、速やかに東京都に提出し、承認を受けるものとします。

4 工事監理体制

特定施設建築物の品質確保や施工確認については、十分な品質管理が可能な工事監理体制をとることを条件とします。工事監理者の選任に当たっては、前述の「工事施工者承認願」と合わせて「工事監理者承認願」を提出し、東京都の承認を受けるものとします。

また、工事監理者の資格は、第九章3(2)「工事施工者の資格要件等」を準用するものとします。

5 建築計画の変更等

(1) 設計・施工

設計・施工・その他建築物の完成に必要な一切の事項及びそれに係る資金調達は、全て特定建築者の責任において行ってください。

(2) 建築計画の変更

建築工事の施工に際し、特定建築者が建築計画に従い当該特定施設建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、事業計画及び管理処分計画に適合する範囲内において、建築計画を変更することができます。

その際、様式8による協議を行い、東京都の承認を受けるものとします。

(3) 建築工事に関する報告等

ア 建築工事に関して、選任した工事監理者から東京都に定期的に報告してください。

イ 東京都は必要に応じて資料の請求、現場への立入確認等を行います。

ウ 工事の完了に際しては、竣功図書等関係資料を提出してください。

6 特定建築者の決定の取消し

次の場合は、東京都が特定建築者の決定を取り消すことができます。

ア 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合

イ 特定建築者が敷地譲渡契約の条項に違反した場合

ウ 特定建築者が、特定建築者としての責務を履行するための資力・信用力、財務体力等を失った場合

7 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事を完了した時は、様式7「建築工事完了届」により、東京都に速やかに届け出てください。

8 特定施設建築物工事の完了確認

東京都は、特定建築者から工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、特定建築者に完了確認通知書を発行します。

なお、検査に先立ち、特定建築者が応募時に提案、又は東京都が変更を承認した建築計画等について、提案等と完了時を対比した表（チェックリスト）を作成してください。また、検査の際、建築計画等の条件が適切に実現していない場合、東京都は是正を求める場合があります。

9 特定施設建築物工事の完了公告

東京都は、完了確認通知書を発行後、速やかにその旨を公告します。

第十章 敷地の譲渡

1 敷地譲渡金額の納付

特定建築者は、敷地譲渡金額を、第九章8「特定施設建築物工事の完了確認」の前までに、全額納付してください。

2 所有権移転登記

東京都は、敷地譲渡金額を収納し、特定施設建築物工事の完了を確認した後に、この敷地の所有権を囑託により移転登記し、特定建築者に所有権移転します。ただし、登記にかかる費用は、特定建築者の負担としますので、あらかじめ御了承ください。

東京都知事 殿

特定建築者応募希望表明書

当社は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業におけるPe30街区の特定建築者の募集に応募することを希望します。

なお、本表明後に東京都から提供を受ける資料については、本募集への応募申込みの検討又は応募図書作成の目的にのみ使用し、東京都の承認を得ずに第三者への提供し、又は漏えいしないこと、グループで応募希望を表明する場合は、当該内容をグループの構成員に遵守させることを誓約します。

商号又は名称			
所在地			
代表者役職名			
氏名			印
担当者	所属		
	役職名		
	氏名	(フリガナ)	
	所在地		
	電話番号		FAX番号
	E-mail		
グループ構成員（構成員の数に応じて、適宜、欄を追加・削除してください。）			
2	商号又は名称		
3	商号又は名称		
4	商号又は名称		

- 1) 本表明書に所要の事項を記入し、必要書類（募集要領第六章1(3)イ「応募希望表明の手続」に示す資力及び信用等の関連書類）を同封の上、郵送等（簡易書留、宅配便）により提出してください。
- 2) グループで応募希望を表明する場合は、代表者が記入し、構成員をグループ構成員欄に記入してください。また、必要書類の提出は、代表会社のみとします。応募申込みを行うまでは、グループ構成員の変更は可能とします。

特定建築者募集要領等質問書

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における
P e 3 0 街区の特定建築者の募集要領等について、以下のとおり質問します。

商号又は名称 (代表者)	管理番号：	
担 当 者	所 属：	
	役職名：	氏 名：
	電話番号：	FAX番号：
	電子メールアドレス：	
質 問 内 容	[特定建築者の募集要領] ・ (P) ・ (P) [その他] ・	

- 注 1) 本質問書を、募集要領第六章 1 (3) エ「質問の受付及び回答」により
平成 3 1 (2 0 1 9) 年 1 月 2 2 日 (火 曜 日) 午 後 3 時 までに電子メール(添付フ
ァイル)でお知らせください。件名は「亀戸・大島・小松川第三地区 P e 3 0 街区
(質問) 法人名」としてください。
- 2) 質問内容は、簡潔かつ具体的に記入してください。1枚で記入できない場合は、担
当者欄を削除した同様式を作成して記入してください。
- 3) 質問内容は、どの項目に関する質問か分かるように記入してください。
例：(P 3、上から 4 行目)
- 4) 管理番号欄には、東京都から返送された特定建築者応募希望表明書の写しに付され
ている管理番号を必ず記載してください。

特定建築者申込書

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3
0 街区の特定施設建築物の建築について、都市再開発法第 1 1 8 条の 2 8 第 2 項において
準用する同法第 9 9 条の 2 第 2 項に規定する特定建築者として、別添書類等を添えて申し
込みます。

記

添 付 書 類 等

- 1 建築計画書
- 2 管理処分に関する計画書
- 3 敷地の譲受希望価格及び資金計画書
- 4 共同特定建築者協定書（グループを結成する場合）

応募図書等の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、全てのページに
は、法人名などを表記しないでください。

敷地譲渡仮契約の締結について

殿

東京都市計画亀戸・大島・小松川第三地区
第二種市街地再開発事業 施行者
東京都 契約担当者
東京都都市整備局長

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3 0 街区の敷地譲渡契約を、別添の敷地譲渡契約書（以下「本契約書」という。）により締結することを約するため、仮契約したいので協議します。

なお、本契約書の内容及び下記事項について確認の上、御異議がなければ、承諾書の提出をお願いします。また、貴社から承諾書と仮契約保証金を受領したこともって、貴社と敷地譲渡仮契約を締結したものとします。

記

- 1 事業計画変更手続において、建築計画に変更が生じた場合において生じる一切の損害を請求できません。
- 2 敷地譲渡契約を締結することができない場合において生じる一切の損害を請求できません。
- 3 仮契約の締結に関し、仮契約保証金として、金 _____ 円を承諾書の提出と同時に、東京都が発行する納入通知書により納付していただきます。
- 4 敷地譲渡契約の締結に応じない場合は、納付された仮契約保証金は、東京都に帰属します。
- 5 貴社の責務によらない事由により敷地譲渡契約を締結できない場合は、東京都と協議の上、仮契約保証金が返還される場合があります。

平成 年 月 日

承 諾 書

東京都都市整備局長 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名

印

平成 年 月 日付 都市整再第 号をもって協議のありました東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3 0 街区の敷地譲渡仮契約の締結については、異議なく承諾いたします。

建築工事着手届

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3 0 街区の特定施設建築物の建築工事に着手したので、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業施行規則第 2 9 条の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了予定日
- 4 添付資料
 - (1) 工事工程表
 - (2) 図面
 - (3) 建築確認済証（写）

建築工事完了届

東京都知事 殿

住 所

氏名 (法人名)

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3 0 街区の特定施設建築物の建築工事を完了したので、都市再開発法第 1 1 8 条の 2 8 第 2 項において準用する同法第 9 9 条の 6 第 1 項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了日
- 4 添付資料
 - (1) 竣工図
 - (2) 検査済証 (写)

□ □ 承認 願

(着工時期等建築計画を変更する場合)

東京都知事 殿

住 所

氏名 (法人名)

代表者の役職・氏名



東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業における P e 3 0 街区について、都市再開発法第 1 1 8 条の 2 8 第 2 項において準用する同法第 9 9 条の 7 の規定に基づき、下記のとおり□□の承認願を提出します。

記

様式9

共同特定建築者協定書(案)

(目的)

第1条 乙、丙及び丁(以下それぞれを「グループ構成員」といい、三者合わせて「当グループ」という。)は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業 施行者 東京都(以下「甲」という。)が実施する同地区P e 3 0街区の特定建築者の募集への応募、特定建築者予定者として選定された場合における「敷地譲渡仮契約」の締結、敷地譲渡契約(以下「契約」という。)の締結、契約締結後の特定施設建築物の建築工事及び敷地譲渡金額の支払の履行を共同して行うことを目的として、この協定を締結する。

(代表会社の名称)

第2条 当グループは、乙を代表会社とする。

(代表会社の権限)

第3条 乙は、敷地譲渡金額の支払及び特定施設建築物の建築工事の施工に関し、当グループを代表して、甲と協議する権限を有するものとする。

なお、乙以外のグループ構成員は、乙が甲と協議した結果に従うものとする。

(グループ構成員の連帯責任)

第4条 各グループ構成員は、契約の締結、敷地譲渡金額の支払及び特定施設建築物の建設工事の履行に関し、負担割合にかかわらず連帯して責任を負うものとする。

(グループ構成員の特定施設建築物敷地共有持分の割合及び敷地譲渡金額の負担割合)

第5条 当グループが特定建築者として決定された場合、甲から買い受けることとなる特定施設建築物敷地の共有持分の割合は、以下の表のとおりとする。また、敷地譲渡金額及び契約に先立ち納付する契約保証金の負担割合も同様とする。

なお、負担割合に変更がある場合は、グループ構成員相互に協議した上、決定するものとする。

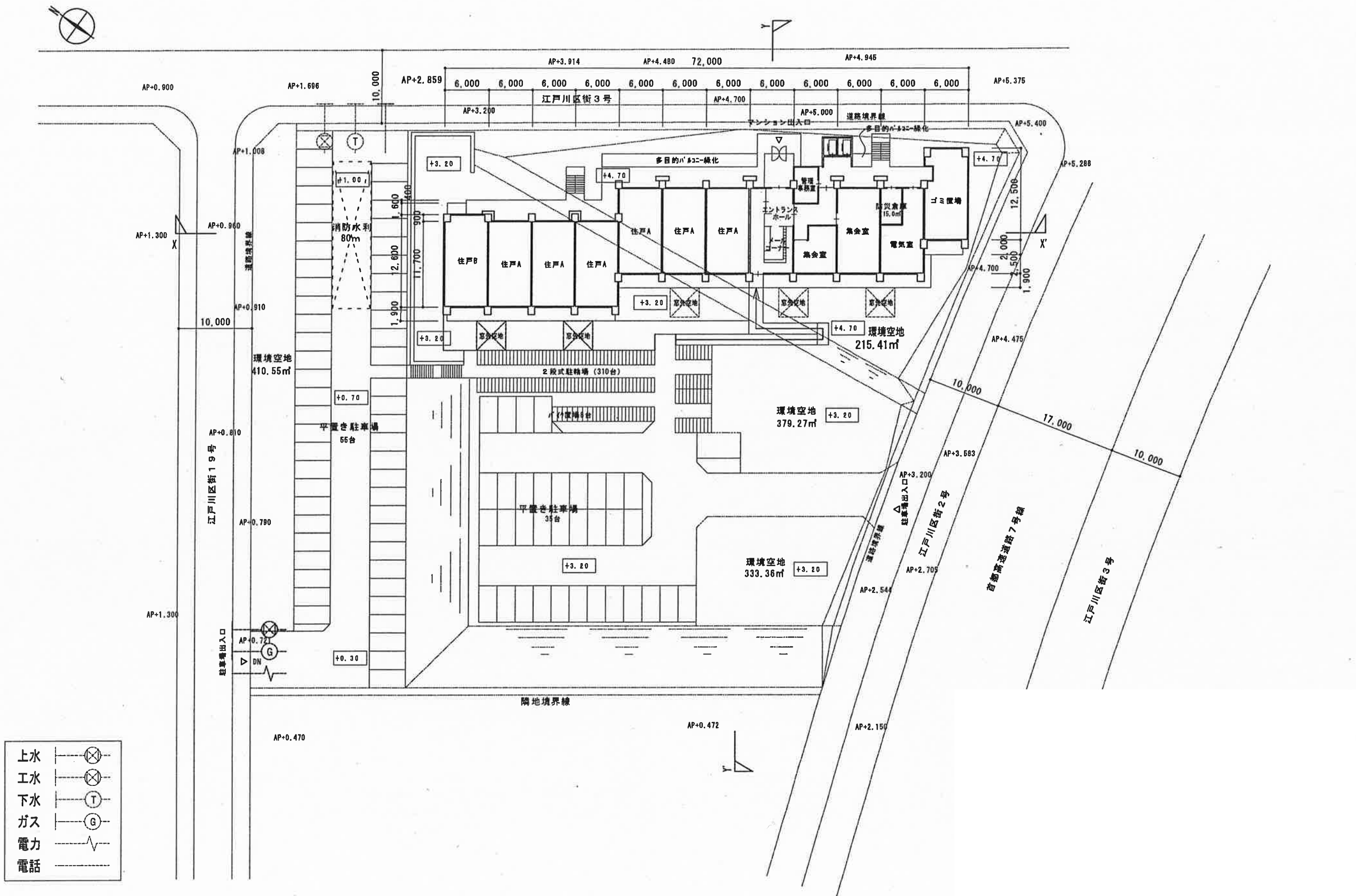
グループ構成員	敷地共有持分の割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(")
丁	(")
合 計	100%

(グループ構成員の特定施設建築物建築工事の出資割合)

第6条 当グループが特定建築者として決定された場合、当グループが建築する特定施設建築物の工事出資割合は、以下の表のとおりとする。

なお、負担割合に変更がある場合は、グループ構成員相互に協議した上、決定するものとする。

グループ構成員	工事の出資割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(")
丁	(")
合 計	100%



- 上水
- 工水
- 下水
- ガス
- 電力
- 電話

別図 街区平面図

敷地譲渡契約書（案）

（亀戸・大島・小松川第三地区P e 3 0街区）

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業の施行者東京都（以下「甲」という。）を譲渡人とし、同事業の特定建築者____（以下「乙」という。）を譲受人として、甲乙間において、次の条項により敷地譲渡契約（以下「この契約」という。）を締結する。

（目的）

第1条 この契約は、東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業の敷地の譲渡に関し、必要な事項を定め、もって事業の円滑な推進を図ることを目的とする。

（対象となる敷地及び敷地譲渡金額）

第2条 甲は、次に掲げる敷地（以下「この敷地」という。）を、この敷地内に残存する土壌汚染対策を土地の改変時に実施することを条件に、金_____円をもって乙に譲渡するものとする。

街区	所在	地番	地目	地積（㎡）
P e 3 0	江戸川区小松川三丁目	1 1 - 4	宅地	7, 2 3 9. 9 9

2 前項の金額は、この敷地の「形質変更時要届出区域」のうち高規格堤防の計画地盤面以上の余盛に対する土壌汚染調査費及び余盛撤去費を考慮した価格とする。

（特定施設建築物の建築）

第3条 乙は、事業計画等（都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第118条の2第2項において準用する同法第99条の4に規定する建築計画の内容を含む。）に適合する特定施設建築物を、次条に定める完了公告を行うため、別途協議して定める日までに整備しなければならない。

（特定施設建築物工事の完了公告の日）

第4条 法第118条の17の規定に基づく当該特定施設建築物に関する建築工事の完了公告の日（以下「完了公告の日」という。）は、平成34年3月頃とする。

ただし、天災地変その他の不可抗力、関係諸官庁の指導その他正当な理由に基づく乙による完了公告の日に関する協議を甲が承認したときは、この限りではない。

（契約保証金）

第5条 乙は、この契約に関し、契約保証金として金_____円を、甲が指定する日までに甲の発行する納入通知書により、納入しなければならない。

2 仮契約保証金_____円については、前項の契約保証金に充当する。

3 第1項の契約保証金は、第2条の敷地譲渡金額の一部に充当するものとする。

(敷地譲渡金額の納入方法及び期限)

第6条 乙は甲に対して、第2条に定める敷地譲渡金額を、完了公告の日までに、甲が発行する納入通知書により、納入しなければならない。

(延滞金)

第7条 乙は、第2条に定める敷地譲渡金額を、前条に定める支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該未納金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金(100円未満の場合を除く。)を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

(所有権の移転)

第8条 甲が特定施設建築物の建築の完了を認め、乙が第6条に定める敷地譲渡金額(前条に定める延滞金があるときは、この支払を含む。)の納入を完了したときは、甲から乙へ、この敷地の所有権が移転するものとし、法第118条の28第2項で準用する法第99条の6第2項の規定により、甲は速やかに所有権移転登記を嘱託するものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する費用は、乙の負担とする。

(敷地の使用)

第9条 乙は、法第118条の28で準用する法第99条の5に規定する敷地整備完了通知により通知のあった日(以下、「完了通知の日」という。)から第4条に定める完了公告の日までの間、この敷地を第3条に定める特定施設建築物の建築のために使用できる。

2 前項に規定する用途にこの敷地を使用する場合、乙は無償で使用することができる。

3 乙は、使用期間中、この敷地を自己の責任と負担の下に管理しなければならない。

(^かし^と瑕疵担保責任)

第10条 甲は、この敷地に隠れた^かし^と瑕疵があっても、その責めを負わないものとする。

2 前項の^かし^と瑕疵は、特定施設建築物の建築の支障となる地中障害物や汚染土壌を含むものとする。

(汚染土壌の処理)

第11条 この敷地は、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。以下「条例」という。)及び条例第113条の規定に基づく東京都土壌汚染対策指針(平成15年東京都告示第150号。以下、「指針」という。)に従って土壌の汚染状況調査を実施し、「汚染状況調査報告書」を環境局に届け出た後、「汚染拡散防止計画書」を作成した上で、調査当時の地盤面から3mの深さまで、汚染土壌の掘削除去を行い完了している。

その後、高規格堤防工事に伴い、平成26年3月に「形質変更時要届出区域」に指定されたため、今後3,000㎡を超える土地の改変を行う場合については、乙の責任に

において、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく汚染土壤の処理及び手続等が必要となることを乙は承知するものとする。

- 2 前項により乙が行う汚染土壤の処理及び手続等のうち、「形質変更時要届出区域」内において高規格堤防の計画地盤面以上の余盛については、法第16条第1項の環境省令に定める方法による指定調査機関の調査（以下「認定調査」という。）に要する必要な費用は、第2条第2項の規定に基づき、甲が負担し、乙が行うものとする。
- 3 第1項により乙が行う汚染土壤の処理及び手続等に要する費用は、前項の場合を除き、全て乙が負担するものとする。ただし、高規格堤防の計画地盤面から深さ3mの部分に汚染土が判明し、その処分に費用を要する場合は、協議の上、甲が負担するものとし、第2条に定める敷地譲渡金額から差し引くものとする。
- 4 所有権の移転後に、汚染土壤の処理が必要になった場合も、乙はその処理等に要する費用を甲に請求することはできないものとする。
- 5 乙は、この敷地の所有権を第三者に譲渡する場合は、土壤汚染対策に関する法令を遵守することを譲渡の条件としなければならない。

（余盛の処理）

- 第12条 この敷地の一部にある余盛（別図1「高規格堤防余盛の範囲平面図」及び別図2「高規格堤防余盛工事の施工横断図」、別添「Pe30街区盛土沈下測定結果（層別沈下計、地表面沈下計）」のとおりとする。）については、国土交通省関東地方整備局（以下「関東地方整備局」という。）の立会いの下、第2条第2項の規定に基づき、甲がその費用を負担し、乙の責任において、処理するものとする。
- 2 河川法（昭和39年法律第167号）第6条第2項の規定に基づく高規格堤防特別区域の指定は、余盛除去後、官報への登載をもって、完了する。
 - 3 第4条の完了公告後、この敷地を河川区域及び高規格堤防特別区域とその他の敷地とに分筆するため、関東地方整備局が嘱託登記を行う。この嘱託登記を行うに当たり、乙は、関東地方整備局に対して登記承諾書を提出する。
 - 4 前項の登記承諾書提出後、高規格堤防特別区域である旨の標識を、関東地方整備局と協議の上、設置する。なお、地代等は無償とする。

（建築開始指定期日等）

- 第13条 乙は、完了通知の日以降、速やかに建築計画に従って特定施設建築物の建築を開始しなければならない。
- 2 乙は、特定施設建築物の建築工事に着手したとき及び建築工事が完了したときは、甲に対し遅滞なくその旨を届け出なければならない。
 - 3 乙は、やむを得ない理由により、特定施設建築物の建築を開始し、又は建築工事を完了することができない場合は、その理由及び建築工事を開始又は完了する日を記載した書面により、あらかじめ甲の承認を得なければならない。

（建築計画等の変更）

- 第14条 乙は、建築計画等の内容を変更する場合は、事前に建築計画等の内容を変更する理由を記載した書面により協議し、甲の承認を受けなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、この敷地を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又は同条第4号に規定する暴力団関係者の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、この敷地の所有権を第三者に移転し、又はこの敷地を第三者に貸してはならない。

(実地調査等)

第16条 甲は、完了通知の日から完了公告の日までの間、施工状況を確認するため、随時に実地調査を行うことができる。この場合において、乙は甲に協力しなければならない。

- 2 乙は、甲が必要と認め、施工状況等の報告を請求したときは、事実を証する資料を添えて、甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、公序良俗に反する使用等のおそれがあると客観的に認められる場合において、甲から請求があるときは、この敷地の利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて、この敷地の利用状況等を甲に報告しなければならない。

(契約の解除)

第17条 甲は、乙が次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。なお、契約解除により乙に損害が生じても、甲はその責めを負わないものとする。

- (1) この契約条項に違反したとき。
 - (2) 建築計画に従って特定施設建築物を建築しなかったとき。
 - (3) この契約に当たり、虚偽の申立て若しくは記載又は不正の手段により購入したことが明らかになったとき。
 - (4) 違法行為等により社会的信用を失墜したとき。
 - (5) 建築工事の施工に当たって、良好な地域住民関係を損なったとき。
- 2 甲は、乙が第14条の規定に違反したときは、催告をしないでこの契約を解除することができる。
 - 3 甲は、第1項の規定により契約を解除する場合は、書面で乙に通知しなければならない。
 - 4 甲は、この契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支出した経費その他一切の費用を負担しないものとする。

(違約金)

第18条 乙は、甲が前条の規定によりこの契約を解除したときは、第5条の契約保証金に相当する金額を、違約金として甲に支払わなければならない。ただし、甲が乙から第5条に定める契約保証金を既に受領している場合は、甲は当該契約保証金を違約金に充当するものとする。

- 2 甲は、前項の規定により違約金を徴収する場合は、書面で乙に通知しなければならない。
- 3 第1項において定める違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、甲が前条の規定に基づきこの契約を解除したことによって、甲が損害を受けたときは、第1項の違約金のほか、甲が算定した損害額を、甲が定めるところにより甲に

支払うものとする。

(原状回復)

第19条 乙は、第17条の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の指示する期間内に、自己の負担により、この敷地を原状に回復しなければならない。ただし、甲がこの敷地を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

(危険負担)

第20条 この敷地の全部又は一部が完了通知の日以前に天災地変その他の不可抗力により、滅失又は毀損したときは、その損失は甲の負担とする。

2 前項の場合において、乙がこの契約を締結した目的を達することができないときは、乙はこの契約を解除することができる。

3 乙が前項によりこの契約を解除したときは、甲は第5条により受領した契約保証金に相当する金額を返還する。ただし、当該還付金には、利息を付さないものとする。

4 本条の規定により乙がこの契約を解除したときは、乙の負担した契約の費用、乙が支出した経費その他一切の費用を甲は負担しないものとする。

(公租公課)

第21条 この敷地の所有権移転登記の完了後、この敷地に対する公租公課は乙の負担とする。

(住所等の変更の届出)

第22条 乙は、この契約の締結の日から第8条第1項による所有権移転登記が完了するまでの間において、次の各号のいずれかに該当することとなった場合は、遅滞なく書面をもって甲に届け出るものとする。

(1) 名称又は主たる事務所の所在地を変更したとき。

(2) 解散又は合併するとき。

(契約の費用)

第23条 この契約に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えについては、東京地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義の決定)

第25条 この契約に定めのない事項又はこの契約の解釈に疑義を生じた場合については、甲乙が協議して定めるものとする。

以上、契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区
第二種市街地再開発事業 施行者
東京都 契約担当者
東京都都市整備局長

乙