

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）

実施方針

平成 26 年 1 月 10 日

世 田 谷 区

## はじめに

世田谷区（以下、「区」という。）は、平成25年12月に公表した「梅ヶ丘拠点整備プラン」に基づき、梅ヶ丘拠点整備事業のうちの一部について、敷地の一部を民間事業者にて定期借地で貸し付け、当該民間事業者が建物整備、事業運営並びに維持管理を実施する民設民営方式で行うことを予定している。

本実施方針は、この事業の実施に関する現時点での区の考え方をまとめたものであり、民間事業者に対して事業の情報を早期に提供することを目的として、募集要項等に先立ち、公表するものである。募集要項等の一部として公表を予定している要求水準書についても、その案をあわせて公表する。

なお、民間事業者からの質問及び意見を踏まえ、実施方針や要求水準書（案）（これらをあわせて、「実施方針等」という。）に対する見直しを行い、内容について変更する可能性があるが、これらは募集要項等において反映させる予定である。

## 目 次

第 1	事業の趣旨	1
第 2	事業の内容	4
1	事業名称	4
2	事業の概要	4
3	整備、運営する施設及び規模	4
4	事業者の役割	5
5	事業期間	5
6	事業スケジュール（予定）	5
7	貸付予定地	5
8	貸付条件等	7
9	整備費補助について	8
10	運営費補助について	8
11	委託事業について	8
12	施設整備及び運営等に関する条件	9
13	遵守すべき法令等	9
14	モニタリング	9
第 3	事業者の募集及び選定等	10
1	事業者選定方式	10
2	審査委員会の設置	10
3	応募資格等	10
4	応募者を構成する法人の制限	11
5	応募資格の確認基準日	11
6	募集スケジュール等	12
7	応募にあたっての費用の負担	15
8	応募書類の取扱い	15
第 4	契約等の締結	16
1	契約の枠組み	16
2	契約手続に関する事項	16
第 5	事業実施に係るリスク・責任等の分担	18
1	事業全般に係るリスク・責任等の分担	18
2	土地貸付に関するリスク・責任等の分担	18
3	施設の設計及び建設に係るリスク・責任等の分担	18
4	施設の運営及び維持管理に係るリスク・責任等の分担	18
5	事業終了時におけるリスク・責任等の分担	18
別紙 1	実施方針等に関する説明会参加申込書	
別紙 2	実施方針等に関する質問書	
別紙 3	実施方針等に関する意見書	

## 第1 事業の趣旨

区は、都立梅ヶ丘病院跡地における保健医療福祉サービスの拠点整備に関する基本計画として「梅ヶ丘拠点整備プラン」をとりまとめ、平成25年12月に公表したところである。この整備プランに掲げた事業趣旨は、次のようなものである。

区では、住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる地域社会の実現に向け、地域における多様で柔軟なサービス提供やサービス基盤の整備を計画的に進めている。

一方、将来の区の保健福祉を展望し、社会状況の変化に応じた新たなサービスや、地域での着実なサービス提供を一層推進するため、保健医療福祉の連携のもと、地域のサービスをバックアップするとともに、先駆的な取組みによりリードしていく全区的な拠点づくりが必要となっていた。

こうした中、保健医療福祉施設が集積しており、ユニバーサルデザイン環境整備推進地区に指定され、やさしいまちづくりを推進するなど、区の福祉のまちづくりの象徴的な地域である梅ヶ丘駅周辺地区に位置する梅ヶ丘病院が、都立病院の再編整備により、小児総合医療センター（府中市）に移転統合された。

区は、この機会をとらえ、梅ヶ丘病院の跡地に、保健医療福祉の拠点を整備し、地域でのサービスとともに車の両輪となって、今後の世田谷の地域福祉を推進していくこととした。

以下は、この拠点整備に係る基本的な考え方である。

### （1）全区的な保健医療福祉の拠点づくり

拠点の役割としては、専門性の集積や質の高いサービスを提供できる人材の育成等により地域・地区の拠点やサービス事業者を支援する「身近な地域のサービスをバックアップ・補完する機能」と、地域での活動を牽引するようなモデルを発信する「今後の取組みをリードしていく先駆的機能」が求められる。

この2つの大きな役割のもと、拠点では、次の4つの機能を整備する。

- ① 安心して在宅療養・地域生活を送るための相談支援及び情報提供を行うとともに、保健医療福祉を支える人材を確保・育成する「相談支援・人材育成機能」
- ② 健康づくりの総合的な推進や、病気の予防・早期発見による区民の健康づくり支援を担う「健康を守り、創造する機能」
- ③ 介護や医療が必要な高齢者が病院等から在宅復帰する際、また在宅で療養生活を送る場合に、地域で安心して暮らし続けられるよう支援する「高齢者等の在宅復帰・在宅療養支援機能」

④ 介護や医療を含め支援が必要な障害者が病院等から地域移行する際、また地域での生活を継続する場合に、安心して暮らし続けられるように支援する「障害者の地域生活への移行・継続支援機能」

この4つの機能を一体的に整備し、相互に連携強化を図ることで、先駆的なモデルを提示するとともに、身近な地域でのきめ細かなサービス提供の支援に寄与することをめざす。

## (2) 地域環境との共生

この拠点整備は、大規模な土地利用の更新ともなることから、周辺地域への影響や、街づくりとの関係についても考慮し、地域環境との共生を図る必要がある。

その視点としては、以下のとおりである。

- ・ユニバーサルデザインの理念を基調としたやさしいまちづくりとの調和
- ・周辺地域の緑との連続性に配慮したみどり豊かな環境の創出
- ・省エネルギー設備の導入等を通じた環境負荷の低減
- ・オープンスペースや通り抜けの確保、安全な歩行者空間の確保等による地域の防災性・安全性の向上
- ・周辺地域に配慮した施設整備と景観形成
- ・東日本大震災を踏まえた防災拠点としての整備

## (3) 多様な交流の創造

区の福祉のまちづくりの象徴的な地域に位置する梅ヶ丘病院跡地における事業展開にあたっては、拠点機能の発揮にあわせて、世代や障害の有無等を超えた多様な交流を生み出していく必要がある。

拠点施設利用者の社会参加や、多様な目的を持った利用者の交流、多世代交流、周辺地域との連携等を進めることで、積極的に相互理解を醸成し、全区に発信していく。

## (4) 公民連携による事業実施

この拠点は、サービスが多岐にわたり、専門性も高いことから、区と民間事業者との適切な役割分担と連携・協力により、効果的な施設整備やサービス水準の維持、向上を図っていく必要がある。

具体的には、区が東京都から梅ヶ丘病院跡地の一部を取得し、敷地の基盤整備を行ったうえで、敷地の約半分を利用し健康づくり等に係る区の施設（以下、「区複合棟」という。）を整備・運営するとともに、他の半分を社会福祉法人等の民間事業者へ貸し付け、事業者が高齢者・障害者支援施設を整備・運営し、相互協力のうえ拠点機能を果たす公民連携の枠組みにより実施する。

このような拠点全体の考え方のもと、本事業は、公民連携にふさわしい民間事業者を選定し、高齢者・障害者支援施設の整備・運営を委ねようとするものである。この事業への参加を希望する者は、事業の趣旨を十分に理解することが求められる。

## 第2 事業の内容

### 1 事業名称

梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）（以下、「本事業」という。）

### 2 事業の概要

本事業は、区が東京都から取得する予定の梅ヶ丘病院跡地（以下、「当該区取得予定地」という。）の一部を、民間事業者（以下、「事業者」という。）に貸し付け、事業者が自ら高齢者支援施設及び障害者支援施設の合築棟（以下、「民間施設棟」という。）を建設し、運営するものである。

### 3 整備、運営する施設及び規模

事業者が整備、運営する施設及び規模は、次のとおりである。

#### （1）高齢者支援施設

- ① 介護老人保健施設（在宅強化型）（短期入所療養介護を含む。） 定員100名（うち一般療養棟60名、認知症専門棟40名、短期入所療養介護は空室利用で20名程度）
- ② 通所リハビリテーション 定員30名
- ③ 訪問看護 定員30名／日
- ④ 療養通所介護 定員9名
- ⑤ 提案事業

事業者の提案により、区が必要とする在宅生活の継続支援の強化に資する事業を併設する。

#### （2）障害者支援施設

- ① 施設入所支援（地域生活支援型）  
施設入所支援 定員60名、生活介護 定員60名（うち10名拠点外通所）  
自立訓練（機能訓練・生活訓練）定員20名（機能訓練・生活訓練定員各10名、うち10名拠点外通所）
- ② ショートステイ 定員20名
- ③ 障害児通所支援  
児童発達支援事業 定員50名、放課後等デイサービス 定員50名、  
保育所等訪問支援
- ④ 基幹相談支援センター
- ⑤ 相談支援事業所（指定一般・指定特定・指定障害児）
- ⑥ 提案事業

事業者の提案により、区における障害福祉の拠点施設として、施設を退所する障害者が地域で安心して暮らせるための事業を併設する。

※ ③ 保育所等訪問支援のうちの技術支援、及び④ 基幹相談支援センター

は区の委託事業として実施する。

#### 4 事業者の役割

事業者は、単に高齢者支援施設と障害者支援施設を整備、運営するだけでなく、第1で示した事業の趣旨を十分に理解し、拠点がめざす「総合的な保健医療福祉サービスの拠点機能」の重要な一部を担う主体として、区及び区複合棟各運営事業者と連携・調整を図りながら、責任を持って事業に取り組むことが必要となる。具体的には、拠点を構成する各施設からなる（仮称）梅ヶ丘拠点運営協議会に構成員として参加し、拠点内で行われるさまざまな取組みに協力することが求められる。その取組みの具体例としては、例えば以下がある。

- ① 拠点内における連携や拠点外の施設との連携
- ② 多様な交流の創出
- ③ 周辺地域との交流・ネットワークの構築
- ④ 関係団体との交流・ネットワークの構築

また、事業者には、区複合棟の福祉人材育成・研修センターにおける研究機能と連携しながら先駆的なモデル事業に取り組み、そのプログラムを地域へ発信することが求められる。

さらには、実践的な人材育成・研修や職場体験の場の提供、関係者の研究活動への支援等のため、民間施設棟において区複合棟の福祉人材育成・研修センターの研修生及び関係者を積極的に受け入れることも必要となる。

そして、拠点として長期間にわたりサービス水準を維持し、先駆性を発揮するため、モニタリングの取組みも求められる。

なお、詳細は、同時に公表する「要求水準書（案）」に示す。

#### 5 事業期間

事業期間は、基本協定締結の日から運営期間満了日までとする。

#### 6 事業スケジュール（予定）

現在、以下のスケジュールを予定している。

- |               |               |
|---------------|---------------|
| ・基本協定の締結      | 平成27年3月       |
| ・定期借地権設定契約の締結 | 平成29年9月頃      |
| ・設計・工事期間      | 平成27年度～平成30年度 |
| ・施設の供用開始      | 平成31年4月       |

なお、後述する整備費の補助を受ける場合は、定期借地権設定契約締結前に補助決定の内示を受けていることが必要である。

#### 7 貸付予定地

##### （1）所在地



《地 番》東京都世田谷区松原六丁目 281-3 の一部、281-4 の一部、286-5 の一部ほか

《住居表示》東京都世田谷区松原六丁目 37

※ 現在の都所有地の住居表示であり、その一部を区が取得した後に、当該区取得予定地を敷地分割することに伴い変更になる可能性がある。

## (2) 敷地面積

当該区取得予定地約 16,729 m<sup>2</sup>のうち約 7,500 m<sup>2</sup>【現況：更地（一部工作物（擁壁等）あり）】

※ 今後、測量を行う予定であるため、定期借地権設定契約は確定後の実測面積に基づいて締結する。

## (3) 敷地概要

[用途地域] 第1種住居地域

[容積率] 200%

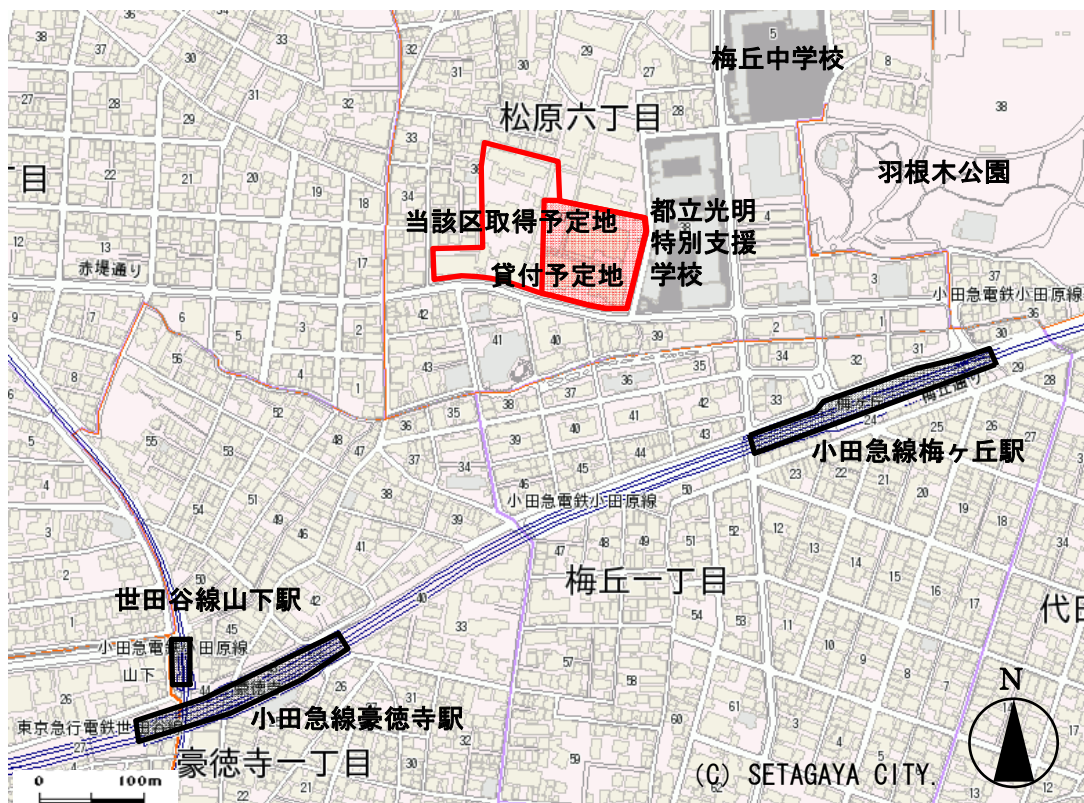
[建ぺい率] 60%

[防火地域] 準防火地域

[高度地区] 45m第2種高度地区

[日影規制] 5mライン 4時間

10mライン 2.5時間 測定面 平均 GL+4m



(注) 貸付予定地は、現在、都所有地であるが、敷地の状況等について東京都

に問い合わせをしないこと。

なお、貸付予定地は仮囲いで囲われており、立ち入ることはできない。見学の際には、周辺近隣に迷惑をかけないように十分配慮すること。

## 8 貸付条件等

当該区取得予定地の一部を賃借する事業者（以下、この事業者を「事業者」といい、賃借する当該区取得予定地の一部を「借受地」という。）は、以下の条件により区と借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権の設定契約を締結するものとする。

### （1）貸付期間

運営期間50年間に、工事期間を加えた期間

### （2）貸付開始時期

定期借地権設定契約の締結日

### （3）貸付料

定期借地権設定契約の締結時に、借受地の適正な時価を評価した上で貸付料を決定する。なお、借受目的の公共性・公益性等に鑑み、減額（高齢者支援施設相当部分：5割以内、障害者支援施設相当部分：10割以内）するものとする。

### （4）権利金

免除する。

### （5）保証金

免除する。

### （6）借地権の登記

借地権の設定登記はできない。

### （7）用途の指定

事業者は借受地を第2 3で定めた施設を建設、運営する用地として使用しなければならない。なお、区の承諾なく目的外に使用した場合、第三者に転貸した場合は、定期借地権設定契約を解除する。

### （8）土地の返還

貸付期間満了のとき又は定期借地権設定契約が解除されたときは、直ちに事業者の負担により施設、設備等の撤去等を行い、借受地を原状に回復させ、返還しなければならない。

### （9）貸付料の見直し

貸付料は、3年ごとに協議し、以下に該当する場合は改定することができるものとする。

- ① 貸付料が土地価格の変動等により不相当となった場合
- ② 近隣の土地の貸付料と比較して不相当となった場合
- ③ 対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合

## (10) その他

契約の解除その他の事項については、定期借地権設定契約書（案）に示す。

## 9 整備費補助について

本事業は、東京都の介護老人保健施設施設整備費、東京都の介護老人保健施設併設型訪問看護ステーション施設整備費、東京都の施設開設準備経費助成特別対策事業費、東京都の障害者（児）施設整備費、世田谷区の介護老人保健施設施設整備費、世田谷区の障害者（児）施設整備費の補助協議対象となる。補助協議に際しては、関係する要綱等に適合する必要がある。

基幹相談支援センターの専有スペースを整備する経費については、別に定める要綱により、施設の整備後に区から事業者へ補助する予定である。

## 10 運営費補助について

本事業（障害者支援施設）について、区では「(仮称)世田谷区梅ヶ丘障害者支援施設運営費補助」の導入を検討している。当該運営費補助の概要は、以下のとおりである。

### (1) 施設入所支援利用者の地域移行の推進

地域移行に向けたプログラムの作成・実施、相談支援事業所等と連携した施設入所支援利用者の地域移行支援・定着支援を推進する取組みに対して補助を行う。

### (2) 医療的ケアに対応する支援体制の整備

施設入所支援、ショートステイ、障害児通所支援において、医療的ケアに対応するため、嘱託医配置のための経費や看護師及び生活支援員等による支援の提供に対して補助を行う（他制度による該当部分を除く。）。

### (3) 障害児のアセスメント及び専門訓練の提供等

障害児通所支援において、心理士や言語聴覚士等の専門職によるアセスメントや家族支援、専門訓練の提供に対して補助を行う。

### (4) 日中活動（生活介護、自立訓練）での利用者送迎

障害者の日中活動（生活介護・自立訓練）において、拠点外からの通所者の送迎経費に対して補助を行う。

## 11 委託事業について

障害者支援施設においては、区は、予算配当を前提として毎年度事業者と契約を締結のうえ、以下の事業を事業者へ委託し、必要経費を委託料として支払う。

### (1) 基幹相談支援センター

相談支援員を配置して、自立支援協議会の運営や権利擁護支援など相談

支援の中核的な役割を果たす。

## (2) 保育所等への技術支援

専門職を活用して、区内の保育所等に対して、配慮を要する児童に対応するための技術的な支援を実施する。

## 12 施設整備及び運営等に関する条件

本事業の施設整備、運営等に関する条件は、同時に公表する「要求水準書(案)」に示すとおりである。

## 13 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

## 14 モニタリング

区は、事業の実施状況についてモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実に履行し、要求水準書の内容をすべて満たしているかを確認する。区は、モニタリングの結果、要求水準が満たされていないと合理的に判断した場合には、事業者に対し業務改善計画書の提出を求める。事業者は、業務改善計画書に従い、業務改善に取り組む。

また、区はモニタリングの一環として、事業者に対し監査済みの財務諸表等の提出を求め、事業者の経営状況を確認する。

### 第3 事業者の募集及び選定等

#### 1 事業者選定方式

本事業は、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、運営能力や経営能力を中心に事業者の幅広い能力を総合的に評価して選定する必要があることから、施設整備や運営についての具体的な提案を受け、書類審査及びヒアリングの結果等を総合的に評価し、選定することとする。

事業者の募集及び選定の方法は、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用することとする。

#### 2 審査委員会の設置

事業者の選定に際しては、学識経験者等を含む「（仮称）梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

#### 3 応募資格等

##### （1）応募者

応募者は、次の①又は②のいずれかとする。

なお、同一の応募者が複数の提案を行うことは禁止する。

① 1の社会福祉法人が、高齢者支援施設及び障害者支援施設のすべての施設を整備、運営する。この場合、下記（2）①及び②の両方の要件を満たす必要がある。

② 2以上の法人の共同提案により、高齢者支援施設及び障害者支援施設をそれぞれの法人が整備、運営する。この場合、高齢者支援施設の整備、運営を行う法人は（2）①の要件を、障害者支援施設の整備、運営を行う法人は（2）②の要件を満たす必要がある。

なお、共同提案する法人には、社会福祉法人を含むこと（障害者支援施設内に整備する施設入所支援※は、第一種社会福祉事業に該当し、社会福祉法により社会福祉法人が経営することが原則となっている。）。また、共同提案の場合は、代表者を定めるものとする。

※ 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成17年法律第123号）第5条第12項に規定される障害者支援施設

##### （2）応募資格要件

###### ① 高齢者支援施設

応募者の中に、介護老人保健施設の運営実績が1年以上ある法人を含むこと。

## ② 障害者支援施設

応募者の中に、障害福祉サービスの運営実績が1年以上ある法人を含むこと。

## 4 応募者を構成する法人の制限

応募者を構成する法人は、以下のいずれにも該当しないこと。

- ① 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。
- ② 世田谷区指名停止基準に基づく指名停止期間中でないこと（地方自治法施行令第167条の4の規定に該当し、世田谷区からの入札参加禁止の処分を受けている者を含む。）。
- ③ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産手続開始決定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条に基づく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条に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき、応募資格の確認基準日前6か月以内に手形又は小切手が不渡りを出したこと等）でないこと。
- ④ 最近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。
- ⑤ 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。）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年を経過しないものの統制下にある者でないこと。
- ⑥ 世田谷区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年2月28日23世経理第709号）別表に定める基本除外期間中でないこと。
- ⑦ 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ないこと。
- ⑧ 本事業に係るアドバイザー業務に関与していないこと。

## 5 応募資格の確認基準日

応募資格の確認基準日は、応募書類の提出締切日とする。

なお、応募書類の提出締切日以降、基本協定締結までの間に、応募資格要件及び応募者を構成する法人の制限に抵触した場合は失格とする。

## 6 募集スケジュール等

### (1) 募集スケジュール

募集スケジュールの概要は、以下のとおりと予定している。

日程	実施事項
平成 26 年 1 月 10 日	実施方針等の公表
1 月 23 日	実施方針等に関する説明会
1 月 24 日～29 日	実施方針等に関する質問、意見の受付
3 月 4 日	実施方針等に関する質問に対する回答の公表
6 月	募集要項等の公表
6 月	募集要項等に関する説明会
6 月～7 月	募集要項等に関する質問、意見の受付
8 月	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
10 月	応募書類の受付
平成 27 年 1 月	優先交渉権者の決定
3 月	基本協定の締結・事業者の確定

### (2) 実施事項の概要

#### ① 実施方針等の公表

実施方針等を区のホームページに公表するとともに、以下の要領にて閲覧に供する。

##### ア 閲覧期間

平成 26 年 1 月 10 日（金曜日）から 1 月 29 日（水曜日）まで

閲覧時間は、上記期間中の平日の午前 9 時から午後 5 時までの間（ただし、正午から午後 1 時までの間を除く。）とする。

##### イ 閲覧場所

世田谷区梅ヶ丘拠点整備担当部梅ヶ丘拠点整備担当課（世田谷区世田谷 4-21-27 世田谷区役所内）

#### ② 実施方針等に関する説明会

本事業に応募する事業者に対して実施方針等に関する説明会を開催する。

##### ア 開催日時

第 1 回 平成 26 年 1 月 23 日（木曜日）午後 2 時 30 分から午後 3 時 30 分まで

第 2 回 平成 26 年 1 月 23 日（木曜日）午後 5 時 30 分から午後 6 時 30 分まで

※ この 2 回の説明内容は同じ。

##### イ 開催場所

北沢タウンホール（世田谷区北沢 2-8-18）

第 1 回 12 階 スカイサロン

## 第2回 3階 第1・第2集会室

### ウ 参加申込み

参加を希望する場合は、実施方針等に関する説明会参加申込書（別紙1）に記入の上、事前に本書末尾に掲載した「本事業の事務局」のメールアドレスあてに送付すること。

なお、説明会への参加は、1者につき3名までとする。

### ③ 実施方針等に関する質問受付、回答公表

実施方針等に関する質疑応答を以下の要領により行う。

#### ア 実施方針等に関する質問の受付

##### (ア) 受付期間

平成26年1月24日（金曜日）午前9時から1月29日（水曜日）午後5時まで

##### (イ) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問書（別紙2）に記入の上、電子メールでのファイル添付又は郵送若しくは持参により期限必着にて提出のこと。電話では受け付けない。電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行うこと。

また、郵送又は持参にて提出する場合は、質問書を記録したCD-ROMに、印刷した質問書を添付して提出すること。持参する場合の受付時間は、受付期間中の平日の午前9時から午後5時までの間（ただし、正午から午後1時までの間を除く。）とする。

なお、ファイル形式は、Microsoft Excel とする。

あて先は、本書末尾に掲載した「本事業の事務局」のとおりである。

#### イ 回答の公表

平成26年3月4日（火曜日）予定

本事業にかかる区ホームページへの掲載により回答を行う。

ただし、回答にあたっては質問者を匿名化する。

（本事業にかかる区ホームページ：

<http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/105/143/570/d00130599.html>）

#### ウ ヒアリング

区が必要と判断した質問については、当該質問を提出した民間事業者に対して、ヒアリングを行うことがある。

### ④ 実施方針等に関する意見の受付

実施方針等に関する意見を以下の要領により受け付ける。

#### ア 実施方針等に関する意見の受付

##### (ア) 受付期間



平成 26 年 1 月 24 日（金曜日）午前 9 時から 1 月 29 日（水曜日）午後 5 時まで

(イ) 提出方法

実施方針等に関する意見がある場合は、その内容を実施方針等に関する意見書（別紙 3）に記入の上、電子メールでのファイル添付又は郵送若しくは持参により期限必着にて提出のこと。電話では受け付けない。電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行うこと。

また、郵送又は持参にて提出する場合は、意見書を記録した CD-ROM に、印刷した意見書を添付して提出すること。持参する場合の受付時間は、受付期間中の平日の午前 9 時から午後 5 時までの間（ただし、正午から午後 1 時までの間を除く。）とする。

なお、ファイル形式は、Microsoft Excel とする。

あて先は、本書末尾に掲載した「本事業の事務局」のとおりである。

イ 公表

提出のあった意見の概要は、意見を提出した者を匿名化した上で、本事業にかかる区ホームページに公表する。

公表日は、平成 26 年 3 月 4 日（火曜日）の予定

ウ ヒアリング

区が必要と判断した意見については、当該意見を提出した民間事業者に対して、ヒアリングを行うことがある。

⑤ 募集要項等の公表

平成 26 年 6 月に、募集要項、要求水準書、審査基準及び基本協定書（案）を公表する。

⑥ 募集要項等に関する説明会、質問受付、回答公表

募集要項等の公表後、説明会及び質疑応答を行うものとする。

⑦ 応募書類の受付

区は、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求めるとし、提案書の審査にあたって、応募者に対して個別にヒアリングを行う。

⑧ 優先交渉権者の選定及び公表

提案書の審査に基づき、基本協定の締結に向けて区との協議を行う優先交渉権者及び次点交渉権者等を選定し、応募者に通知するとともに公表する。

⑨ 基本協定の締結、事業者の確定

区は、選定した優先交渉権者と契約内容等の詳細について協議し、協議が整った時点で、優先交渉権者と基本協定を締結する。

なお、優先交渉権者と協議が整わなかった場合は、区は次点交渉権者と協議を行う。

7 応募にあたっての費用の負担

応募にあたっての費用は、全て応募者の負担とする。

8 応募書類の取扱い

(1) 著作権

応募書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業に関する報告等のため、区が必要とする場合には、区は、応募者から提出された応募書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

(2) 応募書類の返却

応募者から提出された応募書類は返却しない。

## 第4 契約等の締結

### 1 契約の枠組み

#### (1) 基本協定

##### ① 当事者

基本協定の当事者は、区及び事業者とする。事業者が2以上の法人の場合は、区及びこれらの2以上の法人との間で締結する。

##### ② 契約の目的

基本協定は、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、区及び事業者の間の定期借地権設定契約の締結に関する事項や事業者によって実施される施設の整備、運営等に関する事項等を定める。

##### ③ 締結時期

平成27年3月を予定する。

##### ④ 契約期間

別段の定めがある場合を除き、基本協定締結の日から定期借地権設定契約に基づく借受地の明渡しのときまでとする。

#### (2) 定期借地権設定契約

##### ① 当事者

定期借地権設定契約の当事者は、区と事業者とする。事業者が2以上の法人の場合は、区及びこれらの2以上の法人との間で締結する。

##### ② 契約の目的

借受地を対象に、本事業の実施を目的とする定期借地権設定契約を締結する。

##### ③ 締結時期

平成29年9月頃を予定する。

##### ④ 契約期間

定期借地権設定契約締結の日から、50年間に工事期間を加えた期間とする。

### 2 契約手続に関する事項

(1) 優先交渉権者は、事業実施体制等を速やかに構築の上、区と協議し、基本協定を締結する。基本協定の基本的条件等については、基本協定書（案）に示す。

(2) 区及び事業者は、平成29年9月頃に定期借地権設定契約を締結することとし、その大要は基本協定書（案）に添付する定期借地権設定契約書（案）に示す。

(3) 区は、優先交渉権者と基本協定の協議が整わない場合、次点交渉権者と

協議の上、基本協定を締結する。

- (4) 区は、基本協定等に従い、事業者に違約金を請求する場合がある。
- (5) 事業者は、基本協定等の履行に支障が生じるおそれ等がある場合、直ちに区に報告し、区と対応を協議する。区及び事業者は、区の承諾を前提として、事業者の地位を第三者に承継させる等して、事業者の債務の履行を継続させ得る。

## 第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

現在、以下のようなリスク・責任等の分担を想定しており、その他詳細については基本協定書（案）又は定期借地権設定契約書（案）に示す。

### 1 事業全般に係るリスク・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、事業者がその責任及び費用を負うこととする。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る関係機関や近隣住民等への説明は、事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任及び費用を負うこととする。
- (3) 自然災害等の不可抗力により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (4) 法令や許認可の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (5) 税制度の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (6) 本事業に起因して発生する事故等については、事業者がその責任及び費用により対応することとする。

### 2 土地貸付に係るリスク・責任等の分担

- (1) 借受地における土地借主は事業者であり、区に対する貸付料の支払いをはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負うこととする。
- (2) 借受地において、施設建設に伴い撤去等が必要となる敷地内既存構築物等の処理については、事業者が責任及び費用を負うこととする。
- (3) 借受地については、東京都が実施した土壌調査では汚染物質、医療廃棄物等は発見されなかったが、もし、土壌汚染が発見された場合は、区がその処理についての責任及び費用を負うこととする。

### 3 施設の設計及び建設に係るリスク・責任等の負担

施設の設計及び建設については、事業者が責任及び費用を負うこととする。

### 4 施設の運営及び維持管理に係るリスク・責任等の分担

施設の運営及び維持管理については、修繕（隠れた瑕疵及び大規模修繕に関するものを含む。）等も含め、事業者が責任及び費用を負うこととする。

### 5 事業終了時におけるリスク・責任等の分担

事業者は、借受地について、貸付期間終了時（定期借地権設定契約が解除された場合を含む。）に、事業者の責任と費用において敷地を更地にし、原状に回復した上で、区に一括して返還する義務を負う。

**<本事業の事務局>**

世田谷区 梅ヶ丘拠点整備担当部 梅ヶ丘拠点整備担当課  
〒154-8504 世田谷区世田谷 4-21-27

電話 03-5432-2939

F A X 03-5432-3017

メールアドレス SEA01431@mb.city.setagaya.tokyo.jp

## 別紙 1 実施方針等に関する説明会参加申込書

平成 年 月 日

### 実施方針等に関する説明会参加申込書

「梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）」の実施方針等に関する説明会について、以下のとおり参加を申し込みます。

参加希望回 (希望する回に○をつけてください。)	第1回：午後2時30分～ 第2回：午後5時30分～
-----------------------------	------------------------------

法人名		
所在地（住所）		
連絡先	担当者名：	
	所属：	
	電話：	
	F A X：	
	電子メール：	

No.	所属	参加者名
1		
2		
3		

(注) Microsoft Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

## 別紙2 実施方針等に関する質問書

平成 年 月 日

### 実施方針等に関する質問書

「梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）」の実施方針等について、以下のとおり質問を提出します。

法人名		
所在地（住所）		
質問者氏名		
質問者所属		
連絡先	電話：	
	F A X：	
	電子メール：	

No	質問項目 (タイトル)	当該資料 での対応 頁	当該質問での対応部分							内容
			・実施方針 ・要求水準 書	第1、 第2 など	1、 2 など	(1)、 (2) など	①、 ② など	ア、 イ など	(ア)、 (イ) など	
例	貸付期間	7	実施方針	第2	8	(1)				
1										
2										
3										
4										
5										

(注) Microsoft Excel (Windows版) のファイル形式で提出してください。



### 別紙3 実施方針等に関する意見書

平成 年 月 日

#### 実施方針等に関する意見書

「梅ヶ丘拠点整備事業（民間施設棟）」の実施方針等について、以下のとおり意見を提出します。

法人名		
所在地（住所）		
意見者氏名		
意見者所属		
連絡先	電話：	
	F A X：	
	電子メール：	

No	意見項目 (タイトル)	当該資料 での対応 頁	当該意見での対応部分							内容
			・実施方針 ・要求水準 書	第1、 第2 など	1、 2 など	(1)、 (2) など	①、 ② など	ア、 イ など	(ア)、 (イ) など	
例	貸付期間	7	実施方針	第2	8	(1)				
1										
2										
3										
4										
5										

(注) Microsoft Excel (Windows版) のファイル形式で提出してください。