

旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業  
事業者公募型プロポーザル募集要項

平成31年3月

文京区

## 目 次

<b>第 1 事業概要</b> .....	<b>3</b>
I 公募の趣旨 .....	3
II 事業内容 .....	3
III 建物・敷地等の概要 .....	4
1 建物の現状 .....	4
2 敷地条件等 .....	6
3 周辺道路の状況 .....	8
IV 事業概要 .....	9
1 各事業の概要 .....	9
2 事業スキーム .....	10
V 募集条件 .....	13
1 事業全体に関する考え方 .....	13
2 地域貢献に資する提案 .....	13
3 旧元町小学校の敷地活用整備事業（西側・北側）の実施条件 .....	14
4 旧元町小学校の建物一部保全整備事業（東側）の実施条件 .....	17
5 導入する公共機能の基本条件 .....	19
6 施設計画及び施設整備の条件 .....	24
7 施工上の注意点 .....	24
<b>第 2 事業者の募集及び選定</b> .....	<b>25</b>
1 応募事業者について .....	25
2 参加資格 .....	25
3 応募手続等について .....	27
4 選定方法 .....	31
5 結果通知及び公表 .....	32
6 契約等について .....	32
7 参加申込書等の無効 .....	33
8 失格 .....	34
9 その他 .....	34
10 問合せ先 .....	35
【別 記】 審査の基本的な考え方 .....	36

《各種様式》

別 添 1	全体説明会・現地見学会 参加申込書
別 添 2	質問書
様式第1号	参加申込書
様式第2号	構成員調書（応募グループの場合）
様式第3号	類似実績
様式第4号	質問書
様式第5号	事業提案審査申込書
様式第6号	事業計画書
様式第7号	施設計画書
様式第8号	借地期間の提案及び月額地代（想定）
様式第9号	資金計画書
様式第10号	事業収支計画書

《別 紙》

- 【別紙1】旧元町小学校の保全・有効活用整備方針（平成30年8月）
- 【別紙2】旧元町小学校及び元町公園周辺図
- 【別紙3】測量図①②③
- 【別紙4】公図（写し）
- 【別紙5】元町公園平面図
- 【別紙6】吹付けアスベスト（石綿）除去対策工事状況（抜粋）（平成30年12月20日現在）【出典：<https://www.city.bunkyo.lg.jp/kusejoho/torikumi/shisetsu/asubesut.html>】

# 第 1 事業概要

## I 公募の趣旨

旧元町小学校は、昭和 2（1927）年に関東大震災の帝都復興事業における復興小学校として、復興公園である元町公園とともに建設整備されました。その後、旧元町小学校は児童減少等のため平成 10（1998）年に閉校となっていますが、建設整備されてから 90 年以上が経過した今日も、復興小学校と復興公園が一体となった建設当時の姿をとどめています。

閉校後も様々な形で暫定利用が行われてきましたが、耐震改修以外には大規模改修など大きく手を加えられておらず、施設・設備の老朽化が進む中、現状のまま長期的に利用することが困難な状況となってきました。

このため、旧元町小学校の建物と元町公園との調和やその歴史性に配慮しながら、区民の貴重な財産として、地域における防災性、公共性にも配慮した保全と利活用を具体化し、長期的に有効活用を図ることが求められています。

文京区（以下「区」という。）では、これまで、有識者による検討会議や地元住民・公募委員による検討会等を設置し、多様な意見を聴取するとともに、その方向性を確認し、平成 30 年 8 月に「旧元町小学校の保全・有効活用整備方針」（以下「整備方針」という。）を策定いたしました。

旧元町小学校が第一種文教地区内にあることや、地域において長きにわたり小学校として親しまれてきたという経緯を踏まえつつ、旧元町小学校と元町公園の歴史性を継承しながら、その一体的な屋外空間を生かした賑わいの創出と地域コミュニティの活性化を図るため、このたび、敷地を活用した官民連携事業と旧元町小学校の建物の一部の保全整備を行うことを目的とした、公募型プロポーザルを実施します。

## II 事業内容

- (1) 業務名 旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業
- (2) 業務内容 旧元町小学校の敷地活用整備事業（西側・北側）  
旧元町小学校の建物一部保全整備事業（東側）

### Ⅲ 建物・敷地等の概要

#### 1 建物の現状

##### 【全体】

名 称	旧元町小学校
所 在 地	東京都文京区本郷一丁目1番19号
建設年代	昭和2（1927）年12月竣工
設 計 者	東京市
敷地面積	4,146.76 m <sup>2</sup>
構 造	鉄筋コンクリート造、鉄骨造
規 模	地下1階、地上3階、塔屋1階
建築面積	約1,714 m <sup>2</sup> （建蔽率：約41.3%） ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	4,878.89 m <sup>2</sup> （容積率：約117.6%）

##### 【校舎】

構 造	鉄筋コンクリート造
規 模	地下1階、地上3階、塔屋1階
建築面積	約1,221 m <sup>2</sup> ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	約4,386 m <sup>2</sup> ※既存図面を基に概略算出した面積
建物高さ	約14.3m ※出典：文京区旧元町小学校耐震診断業務 耐震診断報告書（平成21（2009）年4月）。1階スラブレベルから屋上塔屋スラブレベルまでの高さ

##### 【体育館】

構 造	鉄骨造（外壁・屋根スラブは鉄筋コンクリート造）
規 模	地上1階
建築面積	約493 m <sup>2</sup> ※既存図面を基に概略算出した面積
延べ面積	約493 m <sup>2</sup> ※既存図面を基に概略算出した面積
建物高さ	約7.1m ※出典：文京区旧元町小学校耐震診断業務 耐震診断報告書。フロアレベルからパラペット上端までの高さ

<位置図>



出典：Google (Google map に加筆)



出典：Google (Google map に加筆)

## 2 敷地条件等

### (1) 都市計画による制限

#### 【都市計画】

- ・用途地域 : 近隣商業地域
- ・建蔽率 : 80%
- ・容積率 : 400%
- ・高度地区 : 46m高度地区
- ・防火指定 : 防火地域

#### 【特別用途地区】

- ・文教地区 : 第一種文教地区

### (2) 適用法令・条例等

#### 【法令】

- ・建築基準法及び関係法令
- ・消防法及び関係法令
- ・都市計画法
- ・駐車場法
- ・景観法
- ・都市公園法
- ・文化財保護法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(通称：バリアフリー新法)
- ・障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(通称：建築物省エネ法)
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(通称：建設リサイクル法)
- ・就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律
- ・幼稚園施設整備指針
- ・幼稚園設置基準
- ・児童福祉法及び児童福祉施設最低基準等関係法令

#### 【条例等】

- ・東京都建築安全条例
- ・(東京都)火災予防条例
- ・東京都駐車場条例

- ・東京都福祉のまちづくり条例
- ・（東京都）高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例  
（通称：建築物バリアフリー条例）
- ・東京都文化財保護条例
- ・東京都認定こども園の認定要件に関する条例・同施行規則
- ・東京都幼保連携型認定こども園の学級の編制、職員、設備及び運営の基準に関する条例・条例施行規則
- ・東京都が定める「保育所設置認可等事務取扱要綱」（27 福保子保第 3369 号平成 28 年 3 月 31 日一部改正）の基準
- ・東京都福祉保健局が定める「保育所指導検査基準」
- ・児童福祉施設の設備及び運営に関する基準
- ・東京都福祉保健局が定める「東京都保育所設備・運営基準解説」
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例
- ・文京区景観づくり条例
- ・文京区立公園条例
- ・文京区みどりの保護条例
- ・文京区中高層建築物の建築に係る紛争と調整及び開発事業の周知に関する条例（延べ面積が 10,000 m<sup>2</sup>を超える等の場合は、東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例を適用）
- ・文京区廃棄物の処理及び再利用に関する条例
- ・文京区事業用建築物における廃棄物の減量及び適正処理に関する指導要綱
- ・文京区宅地開発並びに中高層建築物等の建設に関する指導要綱
- ・文京区建築物の解体工事前周知等に関する指導要綱

上記の他必要な法令、条例、関係規程

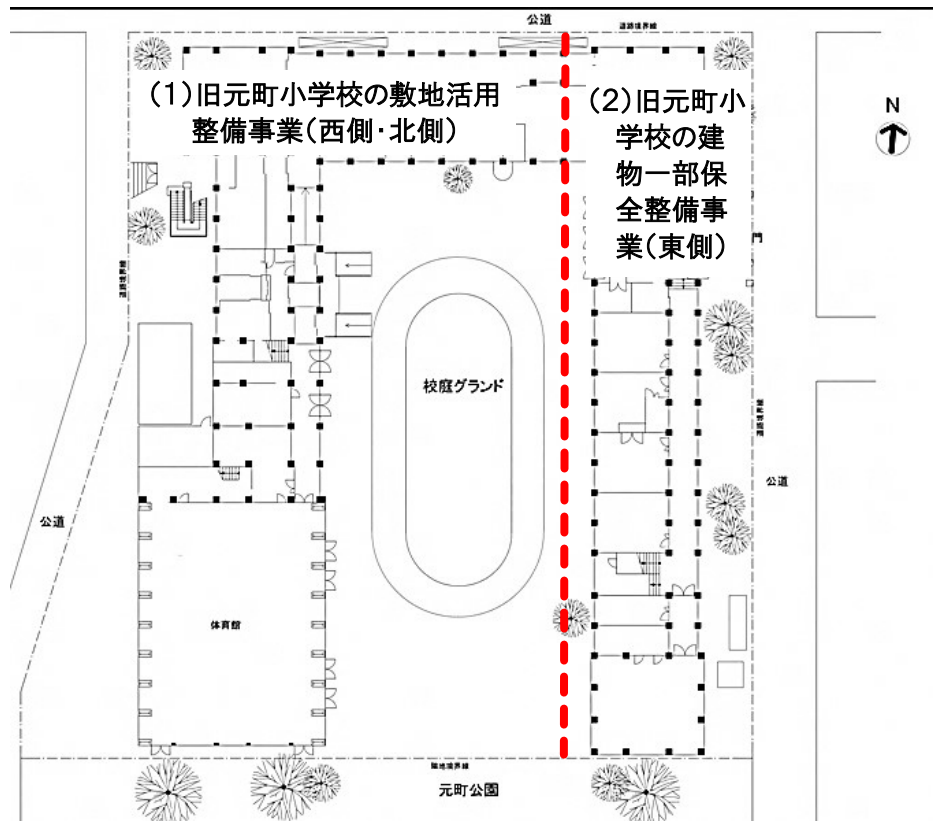


### 3 周辺道路の状況

東側道路	道路幅員	6.0m
	道路種別	区道、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路
	接道長さ	67.80m
	通行方向	南向き一方通行、北向き一方通行
	備考	坂道
西側道路	道路幅員	4.0m
	道路種別	区道、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路
	接道長さ	69.33m
	通行方向	北向き一方通行
	備考	急勾配坂道
北側道路	道路幅員	8.0m
	道路種別	区道、建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路
	接道長さ	58.35m
	通行方向	西向き一方通行
	備考	ほぼ平坦な道
南側敷地	(元町公園に隣接)	

## IV 事業概要

### 1 各事業の概要



	(1)旧元町小学校の敷地活用 整備事業(西側・北側)	(2)旧元町小学校の建物一部 保全整備事業(東側)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は、西側・北側校舎を解体し、区による事業用定期借地権の設定後、公共機能と民間機能からなる区分建物（以下「活用施設」という。）を整備します。</li> <li>事業者は、活用施設のうち公共機能に供する部分を区に譲渡するとともに、事業期間にわたって建物全体の維持管理及び民間機能部分の運営を行います。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業者は、東側校舎の耐震性能を調査の上、適切な改修手法による保全整備を行います。</li> <li>保全整備後の建物（以下「保全施設」という。）は、区が所有します。</li> </ul>
敷地の所有者	区	区
建物の所有者	区（公共機能） 事業者（民間機能）	区
公共機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>区立認定こども園</li> <li>多目的室及び地域団体活動室</li> <li>避難所機能</li> <li>投票所機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>歴史性を伝えるための空間及び地域のコミュニティ向上に資する空間</li> <li>保育所機能</li> </ul>

## 2 事業スキーム

### (1) 事業スキーム

本事業は、区と事業者が契約を締結し、事業者が以下の項目について実施するものです。

#### ア 計画立案業務

- ・計画立案（旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用）

#### イ 設計・施工業務

《活用施設》

- ・既存建物除却
- ・埋蔵文化財調査
- ・西側擁壁の保全整備工事

《保全施設》

- ・耐震性能調査
- ・保全整備工事

#### ウ 施設譲渡

- ・活用施設（公共機能）の整備
- ・区への譲渡

#### エ 維持管理業務（活用施設及び保全施設の共用部、外構部）

- ・保守点検 ・清掃 ・警備 ・植栽管理

#### オ 附帯事業等

- ・事業者は、活用施設の敷地（以下「活用敷地」という。）に、公共機能との合築による民間機能を整備する。
- ・事業者は、保全施設のうち公共機能以外の部分を使用して、公益性の高い事業提案を行うことができる。

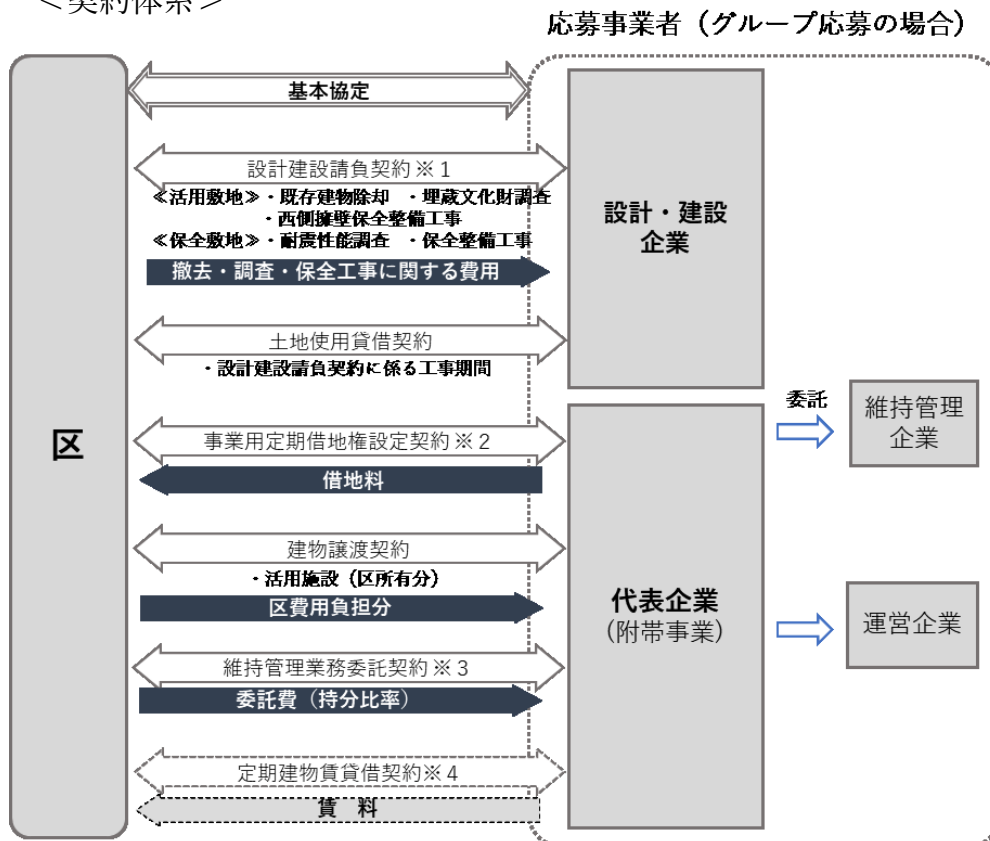
上記の（1）ア～エについては、区が費用負担をすることとし、積算額については事業提案書の様式第9号で算定根拠とともに提案してください。なお、積算にあたっては、公共事業としての費用の考え方を逸脱しないよう留意してください。

また、区は、公共機能の維持管理や運営（一般利用を伴う公共機能の利用調整等）について、事業者と業務委託契約を締結することがあります。その場合は、詳細等を区と協議の上、決定します。

区は、本プロポーザルの選定により決定した整備・運営候補事業者と、基本協定を締結した後、事業の進捗に応じて設計建設請負契約、土地使用貸借契約、事業用定期借地権設定契約、建物譲渡契約、維持管理業務委託契約等を締結します。

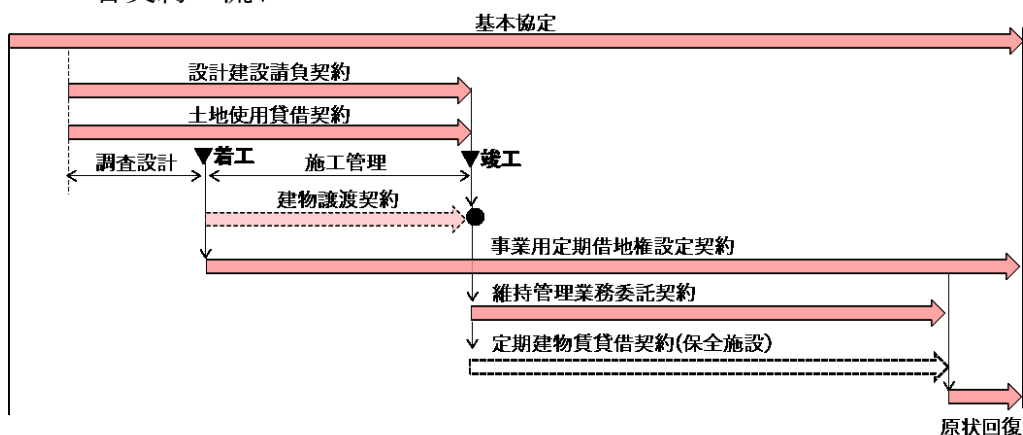
締結予定の各契約の体系及び契約の流れは、以下のとおりです。

### <契約体系>



- ※ 1 設計建設請負契約は、（1）イ「設計・施工業務」にかかるものとし、活用施設に係る設計建設を除く。
- ※ 2 事業用定期借地権設定契約は代表企業と締結する。
- ※ 3 公共機能の維持管理・運営業務は、本事業とは別に、事業者と業務委託契約を締結することがある。
- ※ 4 定期建物賃貸借契約は、保全施設にかかる事業提案を受けた場合に締結する。

### <各契約の流れ>



## (2) 整備・運営形態

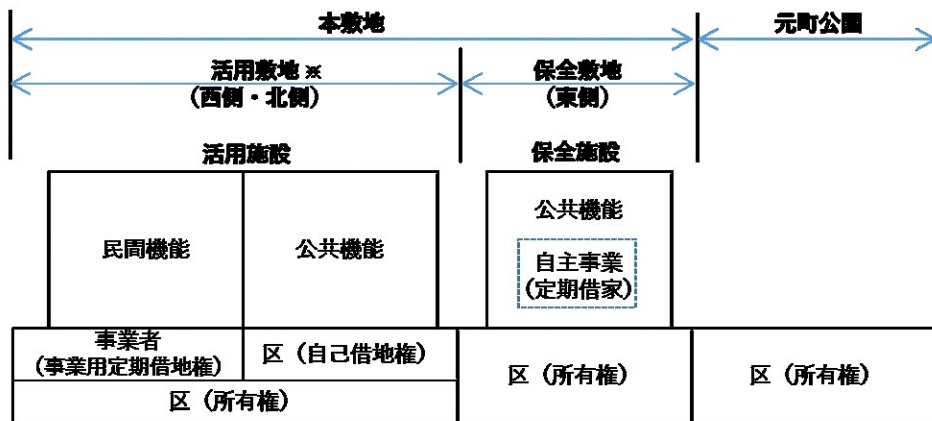
本事業における整備・運営等に関する役割は、下記のとおりです。

				土地所有	施設所有	事業計画立案	設計・施工	維持管理		運営		原状回復			
								費用負担	費用負担	費用負担	費用負担		費用負担		
本事業	本敷地	活用敷地	既存建物除却・埋蔵文化財調査	—	—	事	事	区※1	—	—	—	—	—	—	
			活用施設※3	公共機能	区	事→区 (譲渡)	区	事	区※1	区/事 ※5	区	区/事 ※5	区	事	区
				民間機能 (附帯事業)	区→事 (借地)	事	事	事	事	事	事	事	事	事	事
		西側擁壁の保全整備工事			区	区	事	事	区※1	—	—	—	—	—※2	—※2
	保全敷地	耐震性能調査・保全整備工事			—	—	事	事	区※1	—	—	—	—	—	—
		保全施設※3	公共機能	保育所機能	区	区	区	事 (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)	— (保育事業者)
				上記以外	区	区	区	事	区※1	区/事 ※5	区	区/事 ※5	区	—	—
			民間機能 (附帯事業) ※4	区	区→事 (借家)	事	事	事	事	事	事	事	事	事	事
関連事業	元町公園			区	区	区※6	区	区	区※7	区	—※8	—※8	—	—	

(事：事業者 区：文京区)

- ※1 設計・施工が終了し、区の検査に合格した後に支払う。また、区が負担する費用の積算にあたっては、公共事業としての費用の考え方を逸脱しないよう留意すること。
- ※2 活用施設の建物の一部で代替する場合には、事業期間終了後に西側擁壁を原状回復（再整備）すること。
- ※3 活用施設と保全施設を総称して「本施設」という（以下同じ）。
- ※4 保全施設における民間機能は、任意提案とする。
- ※5 公共機能の維持管理・運営業務は、本事業とは別に、事業者と業務委託契約を締結することがある。
- ※6 応募事業者から提案された本施設との一体的活用プランを参考とし、区が公園全体の事業計画立案をする。
- ※7 応募事業者の提案内容によって、本事業とは別に、事業者と一部の業務について業務委託契約を締結することがある。
- ※8 応募事業者が、賑わい創出のためのイベント等の提案を行った場合、区へ公園占用許可等の申請が必要となる。詳細は、応募事業者の提案内容を踏まえ、区と協議の上、決定する。

### <土地・建物の権利形態>



## V 募集条件

### 1 事業全体に関する考え方

提案内容は、整備方針で示す施設整備の基本理念及び基本方針に沿ったものとします。特に、以下の点に留意ください。

#### ア 歴史性の継承

- ・ 本施設の校庭部分と南側に位置する元町公園とが空間的に連続し、一体的な屋外空間を形成している特徴を生かした整備とすること。

#### イ デザイン意匠の継承

- ・ 時代に合わせた工法等により、可能な範囲で、デザイン意匠の継承を図ること。
- ・ 本施設の建物の外観は、南側（元町公園側）からの景観に配慮するものとし、現況の意匠デザインを考慮し、整備すること。

#### ウ 旧元町小学校の整備と元町公園の一体的活用

- ・ 本施設の校庭部分と南側の元町公園とが空間的に連続し、一体的な屋外空間を形成している特徴を生かしつつ、賑わいやコミュニティの向上を図るための提案をすること。
- ・ 非常時の避難所機能としての活用やセキュリティにも配慮した上で、本施設と公園とが相互に有効利用できるよう、回遊性を持たせる工夫について提案すること。
- ・ 周辺環境に配慮し、地域その他施設との調和等にも留意すること。
- ・ 元町公園については再整備を予定していますが、本事業について応募事業者から提案された本施設との一体的活用プランを参考とし、地域ニーズも考慮した上で、区が設計・施工をします。

### 2 地域貢献に資する提案

本施設が避難所や投票所としても使用される地域に開かれたものであること、さらには小学校跡地であることを踏まえ、地域活動や防災、子育て支援など地域の行政課題の解決に資する自由な提案を求めるものとし、審査において地域貢献の内容や規模等を評価します。（加点評価）

<地域貢献の例>

防災への積極的な関与、地域住民の参加できるイベント・スポーツ活動、地域住民向け講座など

### 3 旧元町小学校の敷地活用整備事業（西側・北側）の実施条件

#### (1) 貸付対象となる敷地の範囲

本施設の敷地面積（4,146.76 m<sup>2</sup>）のうち、建物の一部（東側校舎）保全整備に必要な敷地を除いた北側・西側校舎部分及び校庭の一部分（以下「活用敷地」という。）とします（P.9 図参照）。

なお、東側校舎保全整備に必要な敷地の範囲については、東側道路接面の南北方向 67.80mを縦とし、東側道路接面から東西方向 16mを横とした敷地とすることを基本とし、応募事業者の提案により変更できるものとします。ただし、変更は、各種法令等に基づき建物の敷地として必要最低限の範囲にとどめるものとします。

#### (2) 貸付方法

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権によるものとし、区と事業者とは公正証書による事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）を締結します。

地代については、1 m<sup>2</sup>当たりの価額に、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）に基づき事業者の敷地利用権が設定された土地の面積を乗じて算出します。

なお、実際に契約する場合の地代については、契約時の路線価等により算出し、区が決定します。

月額：1, 152円/m <sup>2</sup> （平成31年度の参考地代）
---

#### (3) 貸付期間

貸付けの開始は活用施設の建設着工時とし、借地期間については、30年以上50年未満の期間内で、応募事業者の提案によります。ただし、活用施設内には公共機能が整備されることから、借地期間は、公共機能の安定的な運営への配慮があるかどうかも考慮してください。

なお、提案した借地期間にかかわらず、事業者は、借地期間満了までに、借地期間の始期から50年未満（以下「法定期間」という。）までの範囲で借地期間を延長することについて、区と協議ができるものとします。

また、事業者は、法定期間満了までに、事業用定期借地権の再設定契約を行うことについて、区と協議ができるものとします。

#### **(4) 保証金**

保証金は月額地代の 12 か月分とし、事業者は借地契約締結後 30 日以内に全額を支払うものとします。

区は、基本協定期間が終了し、又は協定が解除されたときは、活用敷地の原状回復を確認後、借地人の請求書に基づき利子を付さずに保証金を返還します（保証金は、地代の滞納や原状回復の不履行があった場合等、その費用に充当することを目的とします。）。

#### **(5) 導入する公共機能**

区は、事業者から活用施設の一部について引渡しを受け、以下の公共機能を導入します。

- ア 区立認定こども園（以下「こども園」という。）及び園庭
- イ 多目的室及び地域団体活動室
- ウ 避難所機能
- エ 投票所機能

#### **(6) 敷地に関する注意事項**

##### **ア 下水道幹線について**

東京都公共下水道の白山幹線（馬蹄型 3,600mm×3,600mm 鉄筋コンクリート管、東京都管理）が西側擁壁周辺の約 18～20m 下に南北に敷設されているため、活用施設の基礎杭工事等の際には、事前に東京都下水道局と協議が必要となる場合があります。

##### **イ 西側擁壁の保全整備について**

本敷地と元町公園の敷地の一部及び周辺地域（本郷一丁目 1～3 番）には、東京都の「急傾斜地崩壊危険箇所」に指定されている人工斜面があり、その一部は「土砂災害警戒区域」となっています。区は、本事業とは別に、元町



公園の再整備に併せて公園側の擁壁の保全・整備事業を行う予定であり、本敷地においても西側擁壁の保全・整備を行う必要があります。

なお、西側擁壁を一部撤去し、活用施設の躯体や基礎で擁壁を代替する提案も可能としますが、借地期間終了後は原状回復として、西側擁壁を再構築していただきます。具体的な原状回復の方法については、提案に基づき区との協議により決定します。

#### **(7) 貸付けに係る準備行為**

借地契約に先立ち、事業者により既存建物の一部（西側・北側校舎）の除却及び文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく発掘調査を実施していただきます。

また、区の求めに応じて、事業者は、敷地分割に必要な測量及び境界確定の立会いを行うこととします。

#### **(8) 転貸等の取扱い**

原則として、借地期間中の第三者への土地の転貸及び借地権の譲渡はできません。

ただし、区がやむを得ないと認めた場合に限り、事前協議の上、書面による承認を受け、第三者への土地の転貸及び借地権の譲渡を可能とします。

なお、第三者への土地の転貸及び借地権の譲渡を前提とした提案は認めません。

#### **(9) 借地契約終了時の取扱い**

事業者は、借地期間満了その他の理由により借地契約が終了するときは、活用施設（民間機能（共用部を含む。））を自己の負担で収去し、借地契約終了日までに原状回復（更地）して返還することとします。ただし、借地契約終了に先立ち、事業者は、建物収去の方法及び活用施設（公共機能（共用部を含む。））の収去費用の負担方法等について、区と協議するものとします。また、区は、建物が利用可能である場合の区への譲渡について協議ができるものとします。

## 4 旧元町小学校の建物一部保全整備事業（東側）の実施条件

### （1）保全整備で求める耐震性能等について

建物は、最新の耐震診断基準を満たすとともに、最新の建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、東京都福祉のまちづくり条例（平成7年条例第33号）その他関係する法令等の基準に適合するものとします。

なお、建物の耐震性能を表す指標である  $I_s$  値の目安は、補強後の  $I_s$  値が0.7以上とすることとします。

### （2）保全整備に係る内容

#### ア 提案内容

導入する公共機能を踏まえ、エレベーター設置等のバリアフリー化や、施設整備及び動線計画について、提案するものとします。

内容については、以下を含むものとします。

- ・特徴的な意匠デザインの利活用の手法・工夫
- ・防火区画不適合への対応など、使用目的に即した法適合化
- ・外構整備

#### イ 躯体の保全整備について

事業者は、東側校舎の耐震性能を調査の上、区と協議し、適切な手法により保全整備工事を行うこととします。

#### ウ 各設備の更新

給排水設備や電気・機械設備については、長期的な活用を考慮した更新を行うこととします。

### （3）導入する公共機能

区は、保全施設に以下の公共機能を導入します。

ア 歴史性を伝えるための空間及び地域のコミュニティ向上に資する空間

イ 保育所機能

ウ その他

- ・保全施設の屋上は、アの空間と動線を同一にするとともに、オープンスペースとして軽運動等に利用できるよう整備を行うこととします。

- ・事業者は、保全施設を活用して、公益性の高い事業を提案することが可能です。審査において、その内容や規模等を評価します（加点評価）。

なお、具体的な実施方法等については、区と協議することとします。その場合、区は事業者と借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃借契約（以下「借家契約」という。）を締結します。

建物賃料については、区が決定します。また、貸付けの開始時期及び貸付期間は、応募者の提案によります。

※ 参考建物賃料 月額：2,254 円／m<sup>2</sup>（平成 31 年 3 月現況から算出）

（注：整備後の敷地面積や、保全改修後の建物評価額等が未確定のため、上記は参考賃料であり、実際の賃料とは異なります。）

#### （４）保全整備に係る準備行為

- ・事業者は、区が保全敷地の敷地分割を行った後、東側校舎について評定機関による最新の構造基準に基づく耐震診断を行うこととします。
- ・事業者は、利活用が可能な建物内部の特徴的な意匠（腰壁・階段手摺など）について区との確認を行った上で、保全・保管をすることとします。

## 5 導入する公共機能の基本条件

### 【旧元町小学校の敷地活用事業（西側・北側）】

#### （1）区立認定こども園

項目	基本条件																					
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現在、湯島総合センター(文京区本郷3-10-18)内にある区立湯島幼稚園を本事業の活用敷地内へ移転し、区立認定こども園（以下「こども園」という。）として整備する。</li> </ul>																					
内容・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点で想定する学級数及び年齢別定員は、以下のとおり <table border="1" data-bbox="555 719 1353 891"> <thead> <tr> <th>年齢</th> <th>1歳</th> <th>2歳</th> <th>3歳</th> <th>4歳</th> <th>5歳</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>学級</td> <td>1学級</td> <td>1学級</td> <td>2学級</td> <td>2学級</td> <td>2学級</td> <td>8学級</td> </tr> <tr> <td>定員</td> <td>15人</td> <td>18人</td> <td>40人</td> <td>50人</td> <td>50人</td> <td>173人</td> </tr> </tbody> </table> </li> <li>● 法令及び東京都が定める基準等に基づき、必要な床面積(乳児・保育室8室、遊戯室となるホール、調理室、トイレ、事務室、更衣室、収納、廊下等)を確保すること(1,400㎡以上)。</li> <li>● 旧元町小学校の校庭部分において、こども園の園庭(屋外運動場)として、学級数や定員、規模等に応じた面積を確保すること。</li> <li>● 保育室(乳児室を含む。)は1階又は2階に配置すること。</li> <li>● 遊戯室となるホールは、約200㎡を確保し、地階、1階又は2階に設置すること。</li> </ul>	年齢	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	合計	学級	1学級	1学級	2学級	2学級	2学級	8学級	定員	15人	18人	40人	50人	50人	173人
年齢	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	合計																
学級	1学級	1学級	2学級	2学級	2学級	8学級																
定員	15人	18人	40人	50人	50人	173人																
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安全な二方向避難経路を確保すること。</li> <li>● 満2歳に満たない幼児一人につき3.3㎡以上のほふく室(乳児室)、満2歳以上の幼児一人につき1.98㎡以上の保育室を確保すること。</li> <li>● 園庭は3歳以上の学級数に応じた規定の面積基準に留意すること(1学級:330㎡、2学級:360㎡、3学級:400㎡、4学級以上:1学級につき80㎡増)。また、満2歳以上の幼児一人につき、3.3㎡以上の園庭を確保する必要がある。</li> <li>● 保護者が送迎の際に、一時的に利用する電動自転車駐車場(10台程度)、ベビーカー置場を設けること(出入口との動線に配慮すること)。</li> </ul>																					

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 給食の食材搬入や緊急時に利用する自動車停車スペースとして、共用スペースが利用可能な計画とすること。</li> <li>● 保育室、調理室、トイレ、事務室、更衣室、収納、廊下等を整備する必要があるが、その規模等の詳細は、事業提案の内容を踏まえ区との協議により決定する。</li> </ul>
避難所機能としての利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害発生時等の非常時には、5（2）の多目的室及び地域団体活動室と併せて、避難所として活用できるよう、動線等に配慮した提案とすること（1～2歳児用保育室等一部を除く。）。</li> <li>● 遊戯室となるホール(約 200 m<sup>2</sup>)と、5（2）の多目的室(約 240 m<sup>2</sup>)及び地域団体活動室(約 60 m<sup>2</sup>)は、合わせて約 500 m<sup>2</sup>の避難所機能として利用できるようにすること。</li> </ul>
内装等の費用負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 内装は事業者が整備を行うものとし、詳細の仕様は、事業者提案の内容を踏まえ、区と協議の上、決定する。</li> <li>● 内装、園庭及び遊具に係る初期整備費は、区が負担する。</li> </ul>

## （2）多目的室及び地域団体活動室

項目	基本条件
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民が常時利用可能な、軽運動等ができる多目的空間を整備する。</li> </ul>
内容・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 軽運動等ができる多目的室（約 240 m<sup>2</sup>）と、町会等の地域活動団体等が使用できる地域団体活動室（約 60 m<sup>2</sup>）を確保すること。</li> <li>● 常時、区民へ開放できるよう動線やセキュリティに配慮すること。</li> <li>● 多目的室と地域団体活動室は、可動式間仕切り等で仕切り、最大約 300 m<sup>2</sup>の空間としても利用できるように配慮すること。</li> <li>● 地階、1階又は2階に整備すること。</li> </ul>
避難所としての活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害発生時等の非常時には、5（1）のこども園と併せて避難所として活用できるように配慮すること。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 5（1）のこども園の遊戯室となるホール（約 200 m<sup>2</sup>）と、多目的室（約 240 m<sup>2</sup>）及び地域団体活動室（約 60 m<sup>2</sup>）は、合わせて約 500 m<sup>2</sup>の避難所機能として利用できるようにすること（再掲）。</li> </ul>
内装等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 内装は事業者が整備を行うものとし、詳細の仕様は、事業提案の内容を踏まえ、区と協議の上、決定する。</li> <li>● 内装に係る初期整備費は、区が負担する。</li> </ul>

### （３） 避難所機能（（１）・（２）を活用）

項目	基本条件
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧元町小学校は、周辺４町会の避難所に指定されているため、整備後も、地域の避難所として活用できるようにする。</li> </ul>
内容・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 災害発生時等の非常時には、前述５（１）・５（２）の施設（乳児室等の一部を除く。）を転用することにより、避難所としての機能を確保する（約 1,500 m<sup>2</sup>）。</li> <li>● 非常時には、緊急物資を避難所にスムーズに搬入できるような、車両等の導線を確保できる計画とすること。</li> <li>● 災害発生時に乳幼児の二次避難所として活用される可能性があることにも留意し、認定こども園の保育室等の一部について、避難所機能との区画や動線の分離が可能な計画とすること。</li> <li>● 避難所機能との動線に配慮した備蓄倉庫（64 m<sup>2</sup>）等のスペースを、地階、１階又は２階に確保すること。</li> </ul>
避難所機能の整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 避難所として必要な機能として、活用施設に附随するもの（例：防災行政無線設備のための配線等、雨水槽設置、テレビ回線・コンセントの設置など）については、事業者が整備することとし、詳細の仕様や範囲については、事業提案を踏まえて区と協議の上、決定する。</li> <li>● 避難所機能に係る初期整備費は、区が負担する。</li> </ul>

#### (4) 投票所機能

項目	基本条件
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 旧元町小学校は地域の投票所として指定されていることから、活用施設の一部を選挙時に投票所として活用できるようにする。</li> </ul>
投票所機能の整備について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多目的室及び地域団体活動室並びにこども園の保育室(3～5歳用)と兼ねることは可能とするが、詳細については、事業提案を踏まえて区と協議の上、決定する。</li> </ul>

#### 【旧元町小学校の建物一部保全整備事業（東側）】

#### (5) 歴史性を伝えるための空間及び地域のコミュニティ向上に資する空間

項目	基本条件
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 地域住民が自由に入出りできる「地域交流スペース」や、旧元町小学校の「歴史を展示する空間」など、歴史を伝えるための空間及び地域のコミュニティ向上に資する空間を整備する。</li> </ul>
内容・規模等	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 整備に当たっては、旧元町小学校の建物内部の特徴的な意匠（腰壁・階段手すりなど）や建具をできる限り活用すること。</li> <li>● 歴史を展示する空間は、教室又は廊下等を活用することを想定しているが、所要空間の面積及び設置場所は提案によるものとする。また、展示品等の詳細については、事業者決定後に区と協議する。</li> <li>● 内装は事業者が整備を行うものとし、詳細の仕様は事業提案の内容を踏まえ、区と協議の上、決定する。</li> <li>● 内装に係る初期整備費は、区が負担する。</li> </ul>

(6) 保育所機能

項目	基本条件		
目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 区では、「保育所待機児童解消緊急対策」による取組を進めており、今後も引続きの対策が必要なことから、本施設にも一定規模の保育所（0歳児を含む。）機能を整備する。</li> </ul>		
内容・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 現時点で想定する定員は、以下のとおり。  <table border="1" data-bbox="628 566 1109 624"> <tr> <td data-bbox="628 566 743 624">定員</td> <td data-bbox="743 566 1109 624">0歳児を含む30人以上</td> </tr> </table> </li> <li>● 保育所の規模や設備等は、法令及び東京都が定める「東京都保育所設備・運営基準」等に基づき、施設の配置、動線計画、バリアフリー化に配慮し、提案すること。</li> <li>● 保育室（乳児室を含む。）は1階又は2階に配置すること。</li> <li>● 安全な二方向避難経路を確保し、感染症対策、衛生確保等の観点から、保育所とその他の施設利用者との出入口、動線の分離等に配慮すること。</li> <li>● 保護者が送迎の際に、一時的に利用する電動自転車駐車場、ベビーカー置場を設けること。</li> <li>● 給食の食材搬入や緊急時に利用する自動車停車スペースを設けること。</li> <li>● 保育室、調理室、トイレ、事務室、更衣室、収納、廊下等を整備する必要があるが、その規模等の詳細は、区との協議により決定する。</li> </ul>	定員	0歳児を含む30人以上
定員	0歳児を含む30人以上		
内装等について	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 引渡し方法や内装の整備範囲等については、別途、区と協議することとする。</li> <li>● 内装は、保育所機能の運営者が行い、本事業の対象外とする。</li> </ul>		



## 6 施設計画及び施設整備の条件

第一種文教地区による用途規制を前提とし、以下に挙げる事業形態及び使用方法についての企画提案は認めないものとします。

- (1) 駐車場及び駐輪場施設（主たる建物に附帯するものは除く。）
- (2) 居住の用に供するもの
- (3) 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 項に定める「風俗営業」、同条第 5 項に定める「性風俗関連特殊営業」その他これらに類する事業
- (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 号に定める指定暴力団等の活動の用に使用すること。
- (5) 公序良俗に反すること。
- (6) その他、区が不適當と認めること。

また、計画する施設に対して必要となる駐車場や駐輪場を本敷地内に整備してください。

なお、活用施設における主たる事業については、借地期間が満了するまでは、原則として変更をしないこととしますが、区がやむを得ないと認めた場合に限り、事前協議の上、書面による承認を受け、変更を可能とします。

## 7 施工上の注意点

ア 施工期間中は、可能な限り周辺道路の交通を妨げないように配慮し、道路通行人等が安全に通行できる経路を確保すること。

イ 工事は、平日の昼間（8 時～18 時）に行うことを原則とします。

ウ 近隣の生活環境に与える影響に配慮した施工方法を選定し、騒音、振動及び粉塵を最小限に抑えること。

エ 周辺の建築物に損傷が発生する可能性がある場合には、家屋調査を行うこと。

## 第2 事業者の募集及び選定

### 1 応募事業者について

- (1) 応募事業者は、法人格を有する単独の事業者（以下「応募法人」という。）又は複数の事業者（以下「構成員」という。）から構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。応募グループで応募する場合は、構成員の中から代表事業者を定め、「参加申込書」（様式第1号）を提出してください。
- (2) 応募法人又は応募グループの構成員は、ほかの応募グループの構成員となることはできません。
- (3) 区から本事業の支援業務等を委託しているPwCアドバイザリー合同会社は、本事業に参加することはできません。

### 2 参加資格

応募法人及び応募グループの構成員は、次に掲げる資格要件を全て満たす法人とします。

- (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項に規定する者に該当しないこと。
- (2) 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18文総契第347号）の規定による指名停止を受けていないこと。
- (3) 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又はこれらの利益となる活動を行う団体ではないこと及び文京区契約における暴力団等排除措置要綱（23文総契第306号）第4条の入札参加除外措置を受けていないこと。
- (4) 最近1年間の国税及び地方税を滞納していないこと。
- (5) 経営不振の状態（以下に挙げる例による。）でない者
  - ア 会社法（平成17年法律第86号）第511条に基づき、会社の特別清算開始の申立てがなされたとき。
  - イ 破産法（平成16年法律第75号）第18条及び第19条に基づき、破産開始の申立てがなされたとき。
  - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき、更生手続開始の申立てがなされたとき。

エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき、再生手続開始の申立てがなされたとき。

オ 手形又は小切手が不渡りになったとき。

- (6) 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。）若しくは暴力団員の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制の下にある団体でないこと。
- (7) 応募法人、応募グループの構成員及びその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社を含む。）は、他の応募グループの構成員として参加していないこと。
- (8) 平成 21 年 4 月 1 日以降に活用施設の民間機能に係る提案内容と同等以上の事業運営実績を有すること。同等以上の事業運営実績とは、施設規模や事業スキームに関わらず類似する施設を運営した実績とする。
- (9) 保全施設の保全整備工事に携わる応募法人又は応募グループの構成員は、平成 21 年 4 月 1 日以降に鉄筋コンクリート造の建物の保全整備工事に関する施工実績を有していること。

### 3 応募手続等について

#### 【募集スケジュール】

1. 募集要項の公表	平成 31(2019)年 3月 15日 (金)
2. 全体説明会・現地見学会申込受付	3月 15日 (金)～4月 3日 (水)
3. 全体説明会・現地見学会	4月 4日 (木)
4. 質問の受付	4月 4日 (木)～4月 16日 (火)
5. 質問に対する回答 (応募事業者)	5月 10日 (金)
6. 参加申込書の受付	5月 22日 (水)～5月 29日 (水)
7. 資格要件審査結果の通知	6月 4日 (火)
8. 事業提案書作成説明会	6月中旬～6月下旬
9. 事業提案書の受付	9月 2日 (月)～9月 10日 (火)
10. 第一次審査 (書類審査)	9月下旬
11. 第一次審査結果通知	9月下旬
12. 第二次審査 (プレゼンテーション)	10月中旬
13. 最終結果の通知	10月下旬
14. 基本協定締結	11月上旬以降

#### (1) 全体説明会及び現地見学会

本プロポーザルの実施方法について、応募事業者向けの説明会及び現地見学会を実施します。本プロポーザルに参加を希望する応募事業者は、全体説明会及び現地見学会に出席してください。

開催日時	平成 31 年 4 月 4 日 (木) 午後 1 時 30 分から
会 場	旧元町小学校 (文京区本郷一丁目 1 番 19 号)

参加については、事前申込制とします。「全体説明会・現地見学会参加申込書」(別添 1) に必要事項を記入の上、下記の連絡用メールアドレス宛て、電子メールにより申し込んでください。

申込期限	平成 31 年 4 月 3 日 (水) 午前 10 時まで (必着)
連絡用メールアドレス	<b>b050500@city.bunkyo.lg.jp</b> 件名は、「【元町】説明会等参加申込 (事業者名)」と してください。

## (2) 質問の受付

本プロポーザルに関する質問がある場合は、「質問書」(別添2)に簡潔に質問を記入の上、連絡用メールアドレス宛て、電子メールにより提出してください。

受付期間	平成31年4月4日(木)から4月16日(火)午後4時まで
連絡用メールアドレス	<b>b050500@city.bunkyo.lg.jp</b> 件名は、「【元町】質問書(事業者名)」としてください。
区からの回答	全体説明会及び現地見学会に出席した全事業者に対し、平成31(2019)年5月10日(金)までに、電子メールにて回答します。

## (3) 参加申込書の受付

本プロポーザルに参加を希望する応募事業者は、あらかじめ、10「問合せ先」に記載の担当者に電話連絡の上、来訪日時を予約した上で、提出書類を提出先へ持参してください。郵送その他の方法により提出された書類は、無効とします。

受付期間	平成31(2019)年5月22日(水)から5月29日(水)まで
受付時間	午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までは除く。)
提出先	文京区企画政策部企画課(文京シビックセンター15階南側) 文京区春日一丁目16番21号 03-5803-1126

### 【提出書類：参加申込時】

No.	内 容	様 式 等
1	参加申込書	様式第1号
2	構成員調書(応募グループの場合)	様式第2号
3	定款の写し ※1	
4	登記簿謄本(履歴事項全部証明書) ※1	申込日前3か月以内に発行されたものに限る。
5	会社概要 ※2	様式自由、パンフレット可
6	印鑑証明書又は印鑑登録証明書 ※2	申込日前3か月以内に発行されたものに限る。

7	会社法上の決算報告書 ※2	直近実績3か年分
8	法人事業税の納税（課税）証明書 （一般用） ※2	最近1か年分
9	法人税の納税証明書（その1納税等 証明書用） ※2	最近1か年分
10	類似実績	様式第3号
11	質問書	様式第4号

※1：No.3～4 応募グループの場合は、代表事業者のみ

※2：No.5～9 応募グループの場合は、構成員全て

### 【提出体裁】

- ア 参加申込書（No.1）（1部）にNo.2～11までの書類を指定部数添えて提出すること。
- イ 部数は各3部（正1部・副2部、副は写しとする。）とし、ファイル等は任意とする。
- なお、応募グループの場合、No.5～9は構成員ごとにまとめること。
- ウ あわせて、提出書類の電子データを納めたCD-R、DVD-R等の記憶媒体を提出すること。

### （4）資格要件審査結果の通知

区は、参加申込書に基づき応募事業者の参加資格を審査し、結果について各応募事業者宛てに文書で通知します。

### （5）事業提案書作成説明会

資格要件審査を通過した応募事業者（以下「参加事業者」という。）を対象として、事業提案書の作成に関する説明会を行います。

なお、実施に当たっては、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に行います。質疑応答の内容で事業の前提条件に関わるものについては、説明会に参加した全事業者に対して、電子メールで情報提供します。

日 時	平成 31(2019)年 6 月中旬～下旬 ・実施日時等については、資格要件審査結果の通知後、調整の上、各参加事業者へ連絡します。 ・1 参加事業者につき、1 時間程度を予定しています。
会 場	文京区役所内指定場所（文京シビックセンター内） 文京区春日一丁目 16 番 21 号
実施内容	（1）事業提案書作成上の留意点について （2）事前に参加事業者から提出された質問に対する回答 ※質問事項は、参加申込時に様式第 4 号にて提出 ※出席可能人数等については、事前に周知します。

## （6） 事業提案書の受付

次の書類を本募集要項及び事業者選定基準に基づき作成し、提出してください。

提出に当たっては、あらかじめ、10「問い合わせ先」に記載の担当者に電話連絡の上、来訪日時を予約した上で、提出書類を提出先へ持参してください。郵送その他の方法により提出された書類は、無効とします。

受付期間	平成 31(2019)年 9 月 2 日（月） から 9 月 10 日（火） まで
受付時間	午前 9 時から午後 4 時まで(正午から午後 1 時までは除く。)
提出先	文京区企画政策部企画課(文京シビックセンター15 階南側) 文京区春日一丁目 16 番 21 号 0 3 - 5 8 0 3 - 1 1 2 6

### 【提出書類：事業提案時】

No.	内 容	様 式 等
12	事業提案審査申込書	様式第 5 号
13	事業計画書	様式第 6 号
14	施設計画書	様式第 7 号
15	借地期間の提案及び月額地代(想定)※	様式第 8 号
16	資金計画書	様式第 9 号
17	事業収支計画書	様式第 10 号（任意様式可）

※ No.15 は「旧元町小学校の敷地活用事業（西側・北側）」に関する内容のみ

## 【提出体裁】

- ア 事業提案審査申込書（No.12）に、No.13～17 までの書類一式を添えたものを正本として提出すること。
- イ 事業提案審査用として、No.13～17 を順番にフラットファイル等につづり、書類ごとにタックスインデックス等を付し、書類の種類が判別できるようにすること。また、任意の表紙・背表紙を付すこと。表紙・背表紙については、参加事業者の名称その他参加事業者が特定される情報を記載しないこと。
- ウ No.13～17 については、参加事業者の名称その他参加事業者が特定される情報を記載しないこと。
- エ No.13～17 は、A 3 判横で片面印刷とし、各ページに通し番号を付すこと。  
なお、任意様式を可とするもので、A 4 判で作成の書類は両面印刷とし、用紙方向を横長とするページがあるときは、用紙の上側を左とすること。
- オ 任意様式可のものについては、A 4 判又はA 3 判で作成するものとし、白黒印刷又はカラー印刷かは自由選択とする。
- カ 提出書類の電子データを納めたCD-R、DVD-R等の記憶媒体を提出すること。
- キ 提出に当たっては、審査結果通知用の封筒1部（宛先を記入し、82円切手を貼付したもの）を併せて提出すること。

## 4 選定方法

選定は、プロポーザル方式とし、選定委員会によって次のとおり審査します。

### （1）第一次審査

第一次審査は、参加事業者から提出された事業提案書を基に書類審査により、第二次審査に進む事業者（上位4事業者程度）を選定します。

### （2）第二次審査

第二次審査は、第一次審査で選定された参加事業者に、事業提案書に基づき1事業者当たり20分以内でプレゼンテーションを行っていただきます。その後、選定委員会から20分程度の質疑応答を行います。



なお、プレゼンテーションは、本件の中心的な役割を担う者が行うこととします。

### (3) 整備・運営候補事業者の選定

整備・運営候補事業者は、第一次審査及び第二次審査による評価点の合計が最も高い参加事業者を契約交渉順位第1位、評価点の2番目に高い参加事業者を契約交渉順位第2位として選定します。

## 5 結果通知及び公表

(1) 第一次審査結果は、審査を行った全ての参加事業者に郵送で通知します。

なお、第一次審査で選定された参加事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて通知します。

(2) 最終結果は、第二次審査を行った全ての参加事業者に郵送で通知します。

(3) 審査の透明性を図るため、次の項目をホームページで公表します。

なお、審査結果に係る問合せには応じません。

#### 【公表する項目】

ア 件名

イ 業務概要

ウ 選定した日

エ 整備・運営候補事業者及び所在地

オ 選定結果（契約交渉順位第1位以外の参加事業者名は、番号等に置き換えます。）

## 6 契約等について

(1) 契約等の締結

ア 整備・運営候補事業者決定後、区と整備・運営候補事業者は平成31(2019)年11月(予定)に「旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業に関する基本協定」(以下「基本協定」という。)を締結します。その後、協議の上、区と整備・運営事業者は「旧元町小学校の整備と元町公園との一体

的活用事業に関する設計建設請負契約」及び「土地使用貸借契約」を締結します。

イ 区と整備・運営事業者は、活用施設の着工までに、協議の上、活用敷地について「旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業に関する事業用定期借地権設定契約」及び「旧元町小学校の活用施設に係る建物譲渡契約」を締結し、活用施設の完成後速やかに、区に活用施設のうち公共機能（共用部を含む。）を引き渡します。

ウ 区と整備・運営事業者は、活用施設の完成までに、協議の上、「旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業に関する維持管理業務委託契約」を締結します。

エ 区と整備・運営事業者は、保全施設の整備完了までに、協議の上、「旧元町小学校の整備と元町公園との一体的活用事業に関する定期建物賃貸借契約」を締結し、区は保全施設の一部を整備・運営事業者に賃貸します（保全施設にかかる事業提案を受けた場合）。

オ 契約に要する費用は整備・運営事業者の負担としますが、事業用定期借地権設定契約に係る公正証書作成に要する費用は区と整備・運営事業者の折半とします。

## (2) 事業者の辞退

整備・運営候補事業者決定から基本協定の締結までの期間に整備・運営候補事業者から辞退の申出があった場合は、区は速やかに契約交渉順位第2位の事業者との協議に移行します。

## (3) 区が以下のとおり判断した場合は、区は整備・運営候補事業者と基本協定を締結しないことがあります。

ア 整備・運営候補事業者の選定から基本協定締結までの間に、整備・運営候補事業者について、資金事情の変化等により契約の履行ができない場合

イ 著しく社会的信用を損なうことなどにより整備・運営事業者としてふさわしくない場合

## 7 参加申込書等の無効

次のいずれかに該当する参加申込書及び事業提案審査申込書（以下「参加申込書等」という。）は、無効とします。参加申込書等を無効とした場合は、当該事業者に対し無効の通知を行います。

- (1) 参加申込書等に虚偽の記載があった場合
- (2) 持参以外の方法により参加申込書等が提出された場合
- (3) その他募集要項の条件に適合しない場合

## 8 失格

次のいずれかに該当する応募事業者、参加事業者及び整備・運営候補事業者は、失格とします。(3)の場合は、文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱(18文総契第347号)に基づき、指名停止を行うことがあります。

- (1) 本募集要項 第2-2「参加資格」の要件を満たさない場合
- (2) 整備・運営候補事業者が、選定後、基本協定締結前に参加資格を満たさなくなった場合
- (3) 整備・運営候補事業者が、選定後、基本協定締結前に虚偽の提案や記述を行ったことが判明した場合

## 9 その他

- (1) 費用の負担  
応募に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (2) 提出書類の変更の禁止  
原則として、一度提出された書類の変更は認めません。
- (3) 提出書類の著作権  
参加申込書等の著作権は、参加事業者に帰属します。ただし、区が整備・運営候補事業者の決定の公表等において必要があると認めた場合は、当該事業者と協議の上、事業提案書の内容を無償で使用できるものとします。また、選定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがあります。
- (4) 応募書類の取扱い  
参加事業者から提出された書類は返却しません。  
なお、提出された書類は、選定以外には使用しません。
- (5) 使用言語等  
提出する書類、質問等の言語は、日本語とします。また、単位は、メートル法を使用してください。通貨は、日本円とします。

(6) 情報公開の取扱い

文京区情報公開条例（平成12年3月文京区条例第4号。以下「条例」という。）に基づき、情報公開請求があった場合は、条例第7条各号の非公開情報を除き、公開します。

なお、同条第3号に規定する情報（以下「法人情報」という。）は情報公開の対象外となるため、全応募者について提出された事業提案書に係る法人情報の特定について協力を依頼することがあります。また、公開の可否は、区が判断します。

(7) 応募の取下げ

応募を取り下げる場合には、応募取下書（任意様式）を提出してください。

(8) 疑義

本募集要項に定めのない事項及び本募集要項に疑義が生じた場合は、協議により決定します。

## 10 問合せ先

文京区企画政策部企画課 田村、内田

住 所 〒112-8555 文京区春日一丁目16番21号

電 話 03-5803-1126

F A X 03-5803-1330

メールアドレス b050500@city.bunkyo.lg.jp

## 【別 記】 審査の基本的な考え方

### (1) 第一次審査

事業提案書を基に、整備方針及び本募集要項の理解度や、本事業と同様の整備実績について、審査します。

また、中小企業診断士の診断結果により、事業者の財務状況や運営体制に著しい問題があり、経営の安定性が担保できないことが認められる場合には、選定委員会の合議の上、第二次審査の対象とならない場合があります。

### (2) 第二次審査

事業提案書について、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、下記の評価項目について審査します。

I 施設 全体 計画 ・ 企画 等	A	事業コンセプトの理解	
	B	歴史性の継承	
	C	旧元町小学校と元町公園との一体的活用	
	D	施設整備の工夫	
	E	周辺環境への配慮	
II 事業 計画	A	コストについての考え方	
	B	事業の安定性	
	C	収支計画	
	D	事業工程	
III 各種 施設の 整備	全体	A	ユニバーサルデザインの考え方
		B	認定こども園の整備について
		C	多目的室及び地域団体活動室の整備について
		D	避難所機能の整備について
	活用施設	E	歴史性を伝えるための空間及び地域のコミュニティ向上に資する空間の整備について
		F	保育所機能の整備について
IV 地域 貢献 の 提案 ( 加 点 要 素)	A	地域活動や防災、子育て支援など、地域貢献に資する提案について	
	B	保全施設を活用した事業の提案について	