

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る 民間提案公募 募集要項

令和6（2024）年1月

台東区

目 次

1	民間提案公募の趣旨	1
2	本募集要項の位置付け	1
3	事業の概要	2
	(1) 事業名称	2
	(2) 事業内容	2
	(3) 事業対象地	2
	(4) 募集及び選定の基本的な考え方	2
	(5) 募集及び選定のスケジュール	3
4	事業対象地の概要	4
5	提案に関する条件	6
	(1) 活用用途の制限	6
	(2) 公共機能の整備	7
	(3) 事業スキーム	8
	(4) その他の活用条件	8
6	事前協議	8
7	追加資料（要求水準書等）の公表	9
8	提案書提出条件の公表（提案書の受付）	9
9	活用事業者の募集に関する事項	9
	(1) 応募資格に関する事項	9
	(2) 現地見学会参加申込書（様式1）の提出	10
	(3) 事前協議参加申込書（様式2）の提出	11
	(4) 質問の受付・回答（様式3）	11
	(5) 提案書の提出	12
10	提出書類	12
11	事務局	12

【添付資料】

- ・添付資料1：現況施設一般図（復元図）
- ・添付資料2：杭・基礎等に関する既存図面
- ・添付資料3：清掃車庫運営に関する資料
- ・添付資料4：過年度報告書
- ・添付資料5：占用物件状況図

※：添付資料は、情報の取扱いに関する誓約書（様式4「貸与資料貸出申込書兼誓約書」）を提出した民間事業者に貸与資料として貸し出します。

1 民間提案公募の趣旨

旧東京北部小包集中局跡地（以下「小包跡地」という。）は、敷地面積 10,000 m²を超える大規模区有地であり、現在は清掃車庫や防災備蓄倉庫に加え、暫定的に自転車保管所及び観光バス駐車場として活用しています。

小包跡地は、台東区都市計画マスタープランにおける北部地域の将来像「人々が共生し住み働き続けられる便利なまち」の実現に向け、北部地域の活性化とともに、台東区（以下「区」という。）が活力ある都市として、さらなる発展を遂げていく、まちづくりの拠点として整備していく必要があります。

地域産業の集積、増加する来訪者などの地域特性や、地域価値の最大化、回遊性の向上などの課題を踏まえた北部地域のまちづくりを推進するため、まちづくりの拠点となる小包跡地を活用する民間事業者（以下「活用事業者」という。）を、幅広く募集します。

2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、活用事業者を選定するため必要となる事項を定めるものであり、参加を希望する民間事業者は、本募集要項に基づき応募書類等を提出することとします。

募集要項の別添資料及び今後公表する追加資料（「7 追加資料（要求水準書等）の公表」参照）は、募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）とし、「募集要項等」と「質問書に対する回答書」の内容に相違がある場合は、「質問書に対する回答書」を優先します。

3 事業の概要

(1) 事業名称

旧東京北部小包集中局跡地活用事業

(2) 事業内容

地域産業の集積、増加する来訪者などの地域特性や、地域価値の最大化、回遊性の向上などの課題を踏まえた北部地域のまちづくりを推進するため、まちづくりの拠点となる小包跡地の活用に係る民間提案を募集します。

活用事業者は、自らの責任と費用負担により事業を実施するものとします。

民間事業者からの提案は、提案前の事前協議時よりその内容を知的財産として取り扱い、その情報及び内容を保護した上で、実施に向けて詳細協議が整った場合には、原則として随意契約により事業を実施することを前提としています。

(3) 事業対象地

旧東京北部小包集中局跡地

東京都台東区清川 2 丁目 24-26 (住居表示)

2 丁目 311 番 1、3 (地名地番)

(4) 募集及び選定の基本的な考え方

活用事業者の募集及び選定の方法は、民間事業者のアイデアやノウハウ、資金など民間活力を活用するため、公募型プロポーザル方式によることとし、区が設置する「(仮称)旧東京北部小包集中局跡地活用計画選定委員会」(以下「選定委員会」という。)の審査により、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定します。

また、優先交渉権者は、提案内容に基づき地域住民への事業説明会等を実施の上、区と事業内容の協議を経て契約を締結することを予定しています。

なお、活用事業者の募集、提案評価及び選定において、最終的に優先交渉権を付与することがふさわしい参加者が無い等の理由により、民間提案公募を実施することが適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず、公募手続きを打ち切る可能性があります。

(5) 募集及び選定のスケジュール

活用事業者の募集及び選定のスケジュールは、以下の日程で行います。なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

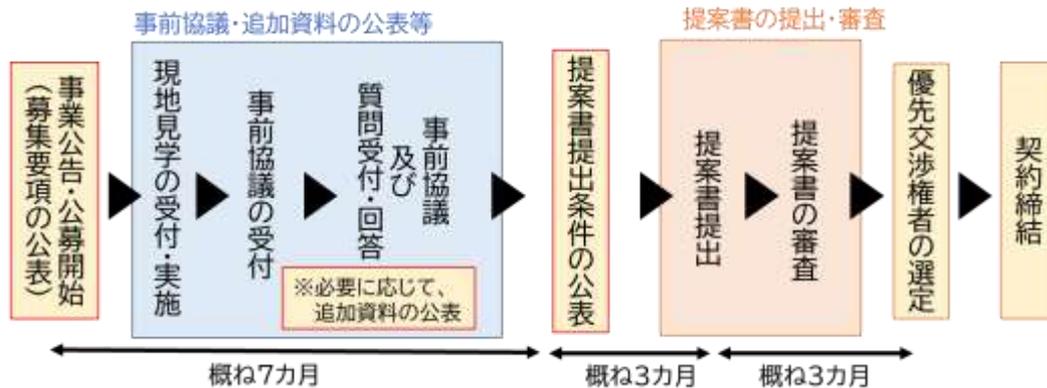


表 1 募集及び選定のスケジュール

項目	予定時期
事業公告・公募開始 (募集要項の公表)	令和 6 (2024) 年 1 月 31 日 (水)
現地見学の受付	令和 6 (2024) 年 1 月 31 日 (水) ~ 2 月 7 日 (水) 17 時
現地見学の実施	令和 6 (2024) 年 2 月 14 日 (水)
事前協議 (第 1 回) 参加申込書の受付	令和 6 (2024) 年 1 月 31 日 (水) ~ 2 月 21 日 (水) 17 時
事前協議 (第 1 回)	令和 6 (2024) 年 2 月 27 日 (火) ~ 2 月 29 日 (木)
質問 (第 1 回) の受付	令和 6 (2024) 年 3 月 1 日 (金) ~ 3 月 8 日 (金) 17 時
質問 (第 1 回) の回答 ※必要に応じて、追加資料の公表	令和 6 (2024) 年 4 月 17 日 (水)
事前協議 (第 2 回) 参加申込書の受付	令和 6 (2024) 年 4 月 17 日 (水) ~ 4 月 24 日 (水) 17 時
事前協議 (第 2 回)	令和 6 (2024) 年 5 月 13 日 (月) ~ 5 月 15 日 (水)
事前協議 (第 3 回) 参加申込書の受付	令和 6 (2024) 年 6 月 18 日 (火) ~ 6 月 25 日 (火) 17 時
事前協議 (第 3 回)	令和 6 (2024) 年 7 月 2 日 (火) ~ 7 月 4 日 (木)
質問 (第 2 回) の受付	令和 6 (2024) 年 7 月 8 日 (月) ~ 7 月 16 日 (火) 17 時
質問 (第 2 回) の回答 ※必要に応じて、追加資料の公表	令和 6 (2024) 年 8 月 7 日 (水)
提案書提出条件の公表	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月)
質問 (第 3 回) の受付	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月) ~ 9 月 13 日 (金) 17 時
質問 (第 3 回) の回答 ※必要に応じて、追加資料の公表	令和 6 (2024) 年 10 月 4 日 (金)
提案書の受付	令和 6 (2024) 年 9 月 2 日 (月) ~ 11 月 29 日 (金) 17 時
提案審査・ヒアリング	令和 6 (2024) 年 12 月 ~ 令和 7 (2025) 年 2 月 (予定)
優先交渉権者の選定	令和 7 (2025) 年 3 月 (予定)
審査結果の通知・公表	令和 7 (2025) 年 3 月 (予定)
基本協定及び契約の締結	優先交渉権者の決定後

4 事業対象地の概要

小包跡地に関する主な事項は、以下のとおりです。

土地に関する図面については、添付資料 1 を参照してください。

表 2 小包跡地に関する主な事項の概要

事業対象地	旧東京北部小包集中局跡地	
敷地面積	10,210.61 m ²	
建物	地下 1 階、地上 7 階（昭和 42 年竣工） 延床面積 25,422.61 m ²	
現況	地下 1 階及び 1 階 台東清掃事務所清川分室及び清川清掃車庫 （以下「清掃車庫等」という。） 1 階 防災備蓄倉庫 2、3 階 自転車保管所 南側敷地 観光バス駐車場	
地域指定	区域区分	市街化区域
	用途地域	■明治通り計画線から 20m まで 商業地域 容積率 500%、建ぺい率 80% ■上記以外 準工業地域 容積率 400% 建ぺい率 60%
	特別用途地区	第二種中高層階住居専用地区 [準工業地域内]
	防火・準防火地域	防火地域 [全域]
	景観	景観計画あり（景観地区の指定は無し）
建築の制限	日影規制	なし
	道路斜線制限	斜線勾配 1.5
	隣地斜線制限	立上り 31 m / 斜線勾配 2.5
	北側斜線制限	なし
その他	<p>区では、平成 12 年の都区制度改革により東京都から移管された清掃事業を運営するため、国から旧東京北部小包集中局の土地・建物を借り、台東清掃事務所清川清掃車庫を整備した。</p> <p>その後、平成 22 年に国から土地・建物を取得し、現在は清川自転車保管所、観光バス清川駐車場としての暫定活用もしている。</p> <p>主な経緯は以下のとおりである。</p> <p>昭和 42 年 10 月 東京北部小包集中局として竣工（平成 2 年 8 月廃局）</p> <p>平成 12 年 2 月 防災備蓄倉庫開設</p> <p>平成 12 年 4 月 台東清掃事務所清川清掃車庫として利用開始</p> <p>平成 22 年 3 月 区が土地・建物を取得</p>	

		平成 22 年 12 月 清川自転車保管所、観光バス駐車場として 暫定利用を開始
		平成 25 年 8 月 敷地内に災害用重機置場整備
		平成 28 年 3 月 区立玉姫保育園、玉姫児童館、玉姫こども クラブの仮施設を設置
		平成 31 年 5 月 区立玉姫保育園、玉姫児童館、玉姫こども クラブの仮施設を撤去
	地 中 障 害 物	地下階構造物と地中杭あり（添付資料 2 参照）

※現況と相違する場合は、現況が優先します。

5 提案に関する条件

小包跡地の活用の提案に当たっては、以下に掲げる事項を条件とするほか、詳細については、提案書提出条件の公表までに追加資料（「7 追加資料（要求水準書等）の公表」参照）にて示し、提案書提出条件と併せて最終的な条件として公表する予定です。

(1) 活用用途の制限

原則として、以下の用途での活用は不可とします。

ア 提案書提出時の提案以外の用途

（ただし、あらかじめ区の書面による承認がある場合は、この限りではありません。）

イ 居住の用に供する用途

ウ 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、同条第 11 項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する用途

エ 公序良俗に反する用に供する用途

オ 悪臭、騒音、粉塵、振動等近隣住民に迷惑を及ぼすおそれのある用途

カ 政治的又は宗教的な用に供する用途

キ その他本事業の趣旨にそぐわない用途

(2) 公共機能の整備

以下の公共施設は、原則、既存機能を維持することを条件とします。ただし、記載している面積・台数は現時点で区が想定している内容であり、今後精査の上、変更する可能性があります。

<必要面積(案)>

ア 清掃車庫等 約 3,600 m²

内訳 事務所部分：約 1,100 m² (共用部含む)

車庫部分：約 2,500 m²

区直営車と民間雇上車の車種ごとの台数は、以下の表に示す。

その他、整備工場・汚水の処理及び脱臭装置を有する洗車施設等を含む。

表 3 清掃車庫の必要台数

	車種	直営台数	雇上台数	車両データ (m)		
				長さ	幅	高さ
1	新大型特殊車	0 台	2 台	6.92	2.22	2.54
2	小型プレス車	7 台	38 台	5.23	1.85	2.29
3	小型プレス車 (環境学習車)	1 台	0 台	小型プレス車と同規模 (上部に看板等あり)		
4	新小型ダンプ車	0 台	6 台	4.39	1.69	1.95
5	小型ダンプ車	0 台	8 台	4.69	1.69	1.99
6	普通貨物車	0 台	1 台	4.69	1.69	1.96
7	軽小型貨物車	8 台	2 台	3.39	1.47	1.94
8	軽小型ダンプ車	3 台	0 台	3.39	1.47	1.87
9	小型自動車	1 台	0 台	4.26	1.69	1.67
10	軽自動車	1 台	0 台	3.39	1.47	1.85
11	災害対策重機車両	2 台	0 台	7.60	2.50	2.72
		5.32	1.98	2.83		
計		23 台	57 台			

※清掃車両の出入りや収集業務の作業体制等、清掃車庫運営に配慮する事項があります。

(添付資料3参照)

※臭気対策のため、車庫部分は屋内設置を原則とします。

※工事期間中も、清掃車庫機能については継続する必要があります。現時点で、本敷地以外に区内に清掃車庫機能を仮移転できる場所の目途が立っていないため、原則、本敷地内での継続を前提とした工事手順の検討が必要と考えています。

イ 防災備蓄倉庫：約 800 m²

ウ 観光バス駐車場：現状と同等規模

観光バス駐車スペース・受付・乗務員控室等

(参考) 現状の駐車台数：18 台

エ その他

既存建物を改修して活用を行う場合は、既存機能である「自転車保管所」を整備する必要があります。

(3) 事業スキーム

事業スキーム（事業手法、事業期間等）は現時点で確定していませんが、小包跡地の活用に当たり、原則として、「土地に現存する建物や付帯設備等を全て一括で活用」もしくは、「土地に現存する建物や付帯設備等を解体撤去した後、土地を一括で活用」のいずれかとします。なお、土地の取得による活用は不可とします。また、既存建物を活用する場合は、区がリノベーション改修を実施した上で、活用事業者にスケルトン渡しにて貸し付けることを想定しています。

事業スキームにかかる条件は、事前協議や質問回答における民間事業者の意向を踏まえ、提案書提出条件の公表までに公表します。なお、公共機能の整備については区の費用負担を前提とし、整備にかかる手法については事業スキーム全体の検討の中で具体的な条件を整理する予定です。

(4) その他の活用条件

ア 活用年数（事業期間）は、「6 事前協議」に示す意見交換を踏まえ、必要な条件について今後示します。

イ 活用に伴う整備、運営に当たっては、関連する法令、条例等へ適合、遵守するものとし、それに必要な各種法令等に基づく届出等は活用事業者が行うものとし、

ウ 区が行うリノベーション改修費用（スケルトン渡しを想定）又は既存施設の解体費用を除き、活用に伴い既存建物の一部又は全部の改修や新たに整備する施設の整備等に要する費用、必要となる光熱水費（基本料金を含む）、維持管理の実費費用は、全て活用事業者の負担とします。なお、実費費用の算定のために計量機器等を設置する必要がある場合は、活用事業者の負担にて設置することとなります。

エ 提案する地代等について、議会の議決が承認されない場合は、当該提案は採用されません。

オ 活用事業者は、区と協力し、契約締結までの間に地域、地区を対象とした事業内容等の説明会を開催することとし、事業運営、施設整備に当たっては、地域、地区との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境に配慮願います。

6 事前協議

応募（提案）に先立ち、事前協議を行います。

事前協議の申込については、「9 活用事業者の募集に関する事項」をご確認ください。

事前協議に参加した民間事業者に対しては、提案書審査においてインセンティブ付与（提案審査における加点等）を行う予定です。なお、インセンティブ付与の具体的な内容は提案書提出条件と併せて公表する予定です。

7 追加資料（要求水準書等）の公表

事前協議の結果等を踏まえ、提案書提出条件の公表までの間に、必要に応じて、本募集要項の内容を補完するための追加資料を公表する予定です。追加資料としては、主に次の内容を想定しています。

- ・事業条件に関する追加資料（事業スキーム、事業期間等）
- ・公共機能に関する要求水準書（素案）

8 提案書提出条件の公表（提案書の受付）

提案書の受付に当たって、区より提案書提出条件を公表します。

提案書提出条件としては、主に以下の資料を公表する予定です。

- ・要求水準書
- ・審査基準
- ・提案書様式集
- ・基本協定書（案） 等

9 活用事業者の募集に関する事項

提案書提出の段階で活用事業者に求める応募資格は、以下を想定しています。

なお、現地見学及び事前協議への参加並びに質問の提出に当たっては、以下の応募資格は不問とします。ただし、単独の法人又は複数の法人により構成するグループとします。

(1) 応募資格に関する事項

ア 応募者の構成等

応募者の構成等は以下のとおりとします。

- (ア) 応募者は、小包跡地の活用に当たり、小包跡地の活用に向けた基本的な考え方や小包跡地に求められる役割を理解し、5に示す事業提案の条件等により、本事業を実施する意思及びその能力のある単独の法人（以下「単独応募法人」という。）又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- (イ) 応募グループによる応募の場合は、構成法人の中から代表する法人（以下「代表構成法人」という。）を定め、代表構成法人が応募に関する手続を行ってください。
- (ウ) 単独応募法人又は応募グループの構成法人は、他の単独応募法人又は応募グループの構成法人となることはできません。
- (エ) 提案書提出以降は、応募グループの代表構成法人の変更はできません。
- (オ) 提案書提出以降は、応募グループの構成法人の変更及び追加はできません。ただし、あらかじめ区の書面による承認がある場合は、この限りではありません。
- (カ) 提案書提出の日から契約の締結の日までの間に、応募者に参加資格を欠く事態が生じた場合は、当該応募者を失格とします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、区の書面による承認を条件として参加資格を欠く構成法人を変更することができます。

イ 応募者の実績要件

応募者（応募グループの構成法人を含む。以下同じ。）の実績要件は、提案書提出条件と併せて公表する予定です。

ウ 応募者の制限

応募者は、以下に掲げる参加資格をすべて満たすものとします。

- (ア) 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。
- (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てをした者にあつては、裁判所により更生計画認可の決定を受けていること。
- (ウ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生計画開始の申立てをした者にあつては、裁判所により再生計画認可の決定を受けていること。
- (エ) 東京都台東区競争入札有資格者指名停止基準（平成10年2月20日付9台総経第170号）による指名停止措置を受けていないこと。
- (オ) 不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されていないこと。
- (カ) 東京都台東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日付23台総経第645号）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (キ) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としない者
- (ク) 区税等（法人区民税、法人税、消費税及び地方消費税、固定資産税、都市計画税、法人事業税、地方法人特別税、事業所税等）の滞納がない者
- (ケ) 「旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間活用可能性調査業務委託」に関与した八千代エンジニアリング株式会社でない者であり、かつ、これらの法人と資本、人的又は取引・営業関係等の経済的関係がない者

(2) 現地見学会参加申込書（様式1）の提出

現地見学を希望する民間事業者は、現地見学会参加申込書を、以下のとおり提出してください。申込書の提出があった民間事業者に対し、区より日時等の詳細を連絡します。

表 4 現地見学会参加申込書（様式1）の提出

受付期間	令和6（2024）年1月31日（水）～2月7日（水）17時
提出方法	<ul style="list-style-type: none">・様式1に必要事項を記載の上、11に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。・電子メールアドレスについては、事務局に電話にてお問い合わせください。・電子メールの件名は、「台東区旧東京北部小包集中局跡地活用事業 現地見学会参加申込書 ●●」（●●は会社名）としてください。・提出後、事務局に対し、電話にて受信確認をしてください。

(3) 事前協議参加申込書（様式2）の提出

事前協議を希望する民間事業者は、事前協議参加申込書を、以下のとおり提出してください。
申込書の提出があった民間事業者に対し、区より日時等の詳細を連絡します。

表 5 事前協議参加申込書（様式2）の提出

受付期間	第1回：令和6（2024）年1月31日（水）～2月21日（水）17時 第2回：令和6（2024）年4月17日（水）～4月24日（水）17時 第3回：令和6（2024）年6月18日（火）～6月25日（火）17時
提出方法	・様式2に必要事項を記載の上、11に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。 ・電子メールアドレスについては、事務局に電話にてお問い合わせください。 ・電子メールの件名は、「台東区旧東京北部小包集中局跡地活用事業 第▲回事前協議参加申込書 ●●」（▲は回数、●●は会社名）としてください。 ・提出後、事務局に対し、電話にて受信確認をしてください。

(4) 質問の受付・回答（様式3）

募集要項等に関し質問のある民間事業者は、質問書（様式3）を、以下のとおり提出してください。

表 6 質問の受付・回答

質問の受付期間	【第1回：事前協議（第1回）の後】 令和6（2024）年3月1日（金）～3月8日（金）17時 【第2回：事前協議（第3回）の後】 令和6（2024）年7月8日（月）～7月16日（火）17時 【第3回：提案書提出条件の公表後】 令和6（2024）年9月2日（月）～9月13日（金）17時
提出方法	・様式3に必要事項を記載の上、11に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。 ・電子メールアドレスについては、事務局に電話にてお問い合わせください。 ・電子メールの件名は、「台東区旧東京北部小包集中局跡地活用事業 募集要項に関する第▲回質問 ●●」（▲は回数、●●は会社名）としてください。 ・提出後、事務局に対し、電話にて受信確認をしてください。
回答について	・各回の質問に対する回答は、以下の日程で区ホームページに公表予定です。 第1回：令和6（2024）年4月17日（水） 第2回：令和6（2024）年8月7日（水） 第3回：令和6（2024）年10月4日（金） ・質問を提出した会社名は公表しません。 また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。 ・質問に対する回答は、募集要項等の修正とみなします。

(5) 提案書の提出

提案書提出条件の公表後、「11 事務局」に必要書類を提出してください。

必要書類（提案書様式）は提案書提出条件と併せて公表します。

提出された書類、資料等は、事業の検討及び審査のため関係部署で共有します。アイデア・ノウハウ等の提案内容は民間事業者に帰属しますが、提出された書類、資料等は返却いたしません。

10 提出書類

提出書類は、下記指定の様式に基づき提出してください。

表 7 提出書類

様式	書類名
様式1	現地見学会参加申込書
様式2	事前協議参加申込書
様式3	質問書
様式4	貸与資料貸出申込書兼誓約書

11 事務局

本事業及び本募集要項に関する問合せ及び書類等の提出は、次に示す事務局までご連絡ください。
なお、書類等の受付を含め、すべての事務取扱は、平日の9時から17時までとします。

<事務局>

台東区 都市づくり部 地域整備第二課（担当：戸越、木村）

住 所：〒110-8615 台東区東上野 4-5-6

電 話：03-5246-1366（直通）

F A X：03-5246-1359