

西東京市民会館跡地活用事業 募集の要点（案）

1 施設整備の条件等

(1) 公共施設機能の概要

- ・ 必要床面積は800㎡以上とする。詳細は要求水準の要点（案）に記載。

(2) 民間施設機能の内容

- ・ 民間施設機能部分については、「市民会館跡地活用基本方針」の基本理念（コンセプト）の実現に資するものとする。
- ・ コンセプトの実現に向け、魅力ある施設づくり、にぎわい創出、利便性向上等の地域貢献に資する独自性や、施設間の連携・回遊性の確保などの工夫のある提案を期待する。

2 土地の主な貸付条件

(1) 借地契約

- ・ 定期借地権（事業用定期借地権）は賃借権とし、借地権の設定登記は行わない。

(2) 土地の貸付期間

- ・ 貸付期間は、施設運営期間として30年間のほか、地盤調査、造成工事、建物等の建設及び原状回復に要する期間（計3年間程度を想定）を加えた計33年間を基本とする。
- ・ ただし、令和6年3月までに施設運営を開始することとする。

(3) 地代及び保証金

ア 月額地代

- ・ 月額地代は市が示す月額基準地代以上を条件に、参加申込者提案の月額地代とする。
- ・ 地代の起算日は、貸付開始の日（地盤調査その他現場作業に着手以降）からとする。

イ 月額地代の改定

- ・ 地代は、3年ごとに改定を行う。

ウ 保証金

- ・ 事業者は、月額地代の12か月分相当額の保証金を市に預託する。
- ・ 保証金に利息は付さない。
- ・ 定期借地権設定契約の終了に伴い、事業者が土地を原状に復して市に返還し、かつ、建物の滅失登記がなされたときは、市は保証金を返還する。

(4) 貸付期間終了時

- ・ 事業者は、契約終了日までに、建築物及びその他の工作物を収去の

うえ、土地を市に返還すること。

(5) その他

- ・ 借地権は、契約の更新及び建物等の建設による貸付期間の延長がなく、また、事業者は、建物等の買取りを請求することができないものとする。
- ・ 事業者は、借地権を市の承諾なく、第三者に譲渡又は転貸してはならない。
- ・ 事業者は、本件土地上の建物を市の承諾なく、第三者に譲渡又は貸付けてはならない。
- ・ 事業者は、本件土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用を市に請求しない。

3 市が賃借する公共施設機能部分の主な借受条件

(1) 賃貸借期間

- ・ 賃貸借期間は、原則、建物賃貸借契約締結日から、定期借地権設定契約終了日まで。ただし、建物等の収去期間を除く。

(2) 賃借対象

- ・ 賃借対象は、公共施設部分とする。

(3) 公共施設部分の賃料及び保証金

ア 月額賃料

- ・ 市が事業者から賃借し、運営する公共施設部分の月額賃料は、市が示す月額基準賃料以下を条件に、応募者提案の月額賃料とする。
- ・ 共益費込み。
- ・ 内装に係る設計及び工事に関する費用も賃料に含むものとする。

イ 保証金

- ・ 保証金（敷金）は支払わない。

4 市と事業者の業務分担・費用負担

想定される市と事業者の業務分担・費用負担は以下の表のとおり。

| 主要分類 | 主な業務項目 | 業務 | |
|------------------------------|----------------------------------|----|-----|
| | | 市 | 事業者 |
| 施設整備業務 (施設の 設計、建設) | 既存施設の解体（杭基礎、埋設配管の撤去を含む） | ○ | |
| | 管理上存置する工作物の撤去 | | ○ |
| | 宅地造成 | | ○ |
| | 確定測量 | | ○ |
| | 公共施設機能部分の性能規定 | ○ | |
| | 公共施設機能部分の設計・建設 | | ○ |
| | 提案施設の設計・建設 | | ○ |
| | 工事監理 | | ○ |
| | 各種申請及び登記（抹消登記を含む） | | ○ |
| | 公共施設部分の什器備品の調達 | ○ | |
| 維持管理業務 (保守、修繕、 更新、その他) | 公共施設の維持管理 | ○ | |
| | 民間施設の維持管理 | | ○ |
| | 共用部分（廊下、トイレ等）・外構施設（外構、駐車場等）の維持管理 | | ○ |
| 運營業務 | 公共施設機能部分の運営 | ○ | |
| | 提案施設の運営 | | ○ |

5 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュール（予定）は以下の表のとおり。

| 項目 | 予定時期 |
|--------------|--------------------|
| 募集要項等の公表 | 令和3年6月 |
| 優先交渉権者の決定 | 令和3年10月 |
| 基本協定の締結 | 令和3年11月 |
| 定期借地権設定契約の締結 | 事業者提案及び協議により決定する時期 |
| 建物賃貸借契約の締結 | |
| 施設の供用開始 | 令和6年3月までに開始 |