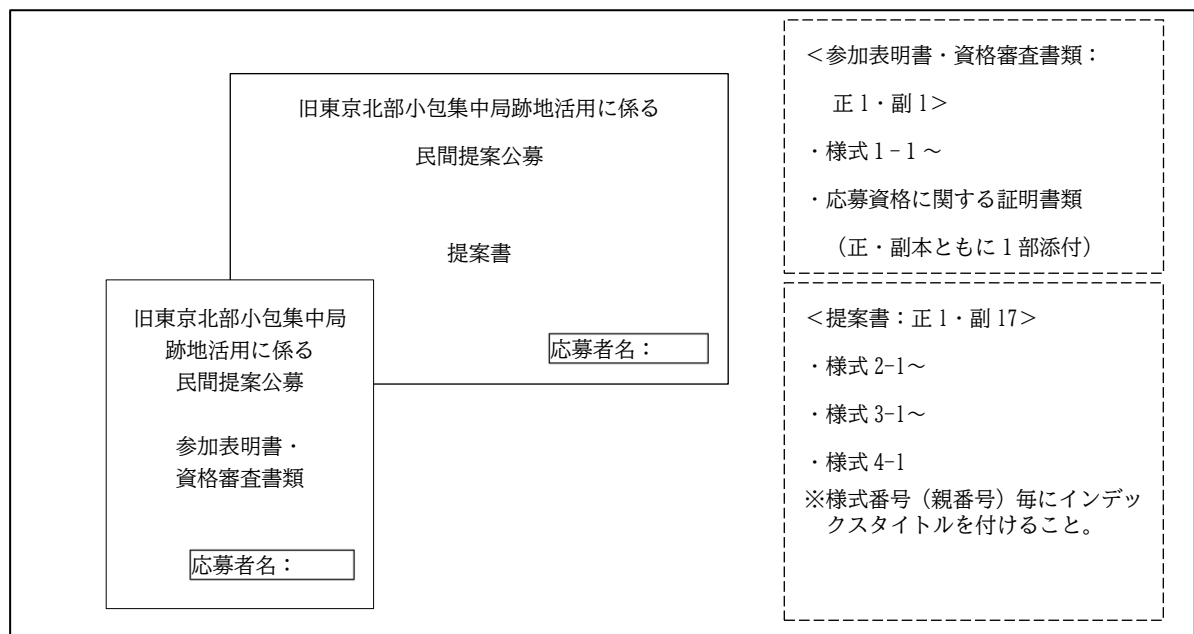


旧東京北部小包集中局跡地活用に係る
民間提案公募
様式集及び記載要領

令和6（2024）年9月
台東区

提案書作成上の留意点

- ・ 各様式の「応募者名」の枠は、参加表明書等を提出後、区から送付される応募者番号を記入してください。
- ・ 提案書において、応募グループ名及び代表構成法人、構成法人の企業名を一切記載せず、企業名については「代表構成法人」、「構成法人A」、「構成法人B」等の匿名を使用してください。
- ・ 提案書は、各様式で指示の用紙サイズで作成してください。
- ・ 提案書は、各様式に指定する枚数を厳守してください。
- ・ 造語、略語は、一般用語・専用用語を用いて初出の箇所に定義を記述してください。
- ・ 他の様式や補足資料に関連する事項が記入されているなど、参照が必要な場合には、該当する様式番号、頁等を適宜記入してください。
- ・ 必要に応じて文章を補足・説明する図・表・写真を入れてください。
- ・ 提案書で使用する文字は原則 10.5 ポイント以上としてください。なお、図・表・写真の文字についてはこの限りではありませんが、文字が十分に読みとれる程度（9.0 ポイント以上が望ましい）としてください。
- ・ 必要に応じてカラー表現をしてください。
- ・ 提案書は各様式のシリーズごとに通して右下に頁を記入してください。
- ・ 提案書の提出部数は、正本 1 部及び副本 17 部（様式 1-1～1-3 は除く）とします。
- ・ 様式 1-1～1-3 の提出部数は、正本 1 部及び副本 1 部とします。なお、様式 1-1～1-3 で添付書類の提出が求められている書類は、正・副本ともに 1 部添付してください。
- ・ 提案書 A 4 版（様式 1 シリーズ）・A 3 版（様式 2～4 シリーズ）それぞれ様式の順にファイル又はバインダーに綴じてください。また、様式番号（親番号）ごとにインデックスタイトルを付け、表面と背表紙に「旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募」と記入してください。



- ・ 提案書提出時には、提出書類と同じ内容を保存した CD-R 等を 2 枚提出してください（様式 3-2～5 の事業収支計画等における様式は、計算の数式や他のシートとのリンクを残したまま提出してください）。なお、提出書類は Microsoft 社の Word および Excel（ともに Ver. 97 から Ver. 2021）により作成してください。また、当該 CD-R 等には、上段に「旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募」、下段に「応募グループ名及び代表構成法人名」「提出日」を明記し、任意の封筒に入れ封印し提出してください。

審査様式一覧

様式番号及びタイトル
1. 参加表明書・資格審査書類
(様式1-1) 参加表明書 (兼) 構成企業の制限に関する誓約書
(様式1-2) 資格審査の付属資料提出確認書
(様式1-3) 参加辞退届
2. 事業計画に関する提案書
(様式2-1) 提案書表紙
(様式2-2) 事業コンセプト
(様式2-3) 事業実施体制
(様式2-4) 配置計画・施設計画
(様式2-5) 施工計画、事業の安定性・リスク管理
(様式2-6) 地域及び区全体の活性化並びに地域貢献
3. 事業収支計画等に関する提案書
(様式3-1) 事業収支計画等に関する提案書表紙
(様式3-2) 事業方式及び提案貸付料等【Excel 様式】
(様式3-3) 長期収支計画書 (民間事業)【Excel 様式】
(様式3-4) 資金調達計画書 (民間事業)【Excel 様式】
(様式3-5) 施設計画提案概要【Excel 様式】※提案する事業方式によって様式を選択してください。
4. 公表用の提案書概要
(様式4-1) 公表用の提案書概要表紙
(様式4-2) 提案書 (公表用概要版)

参加表明書（兼）構成企業の制限に関する誓約書

令和 年 月 日

東京都台東区長 殿

令和6年1月に公表された「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」に明記された「応募資格に関する事項」を満たしていることを誓約し、同要項に基づき下記の構成法人により本事業への応募に参加致します。

1. 応募グループの代表構成法人	グループにおける役割：
所在地：	
商号又は名称：	印
代表者名：	
担当者名：	
担当者連絡先：(TEL)	(E-mail)

2. 構成法人	グループにおける役割：
所在地：	
商号又は名称：	印
代表者名：	

3. 構成法人	グループにおける役割：
所在地：	
商号又は名称：	印
代表者名：	

※応募グループの代表構成法人・構成法人の企業毎に「社印」を押印の上、提出してください。

※構成法人の欄が足りない場合は本様式に準じ適宜作成・追加してください。

※単独での応募の場合は、1. 応募グループの代表構成法人欄に記載してください。

※応募グループの契約相手として、共同企業体及び共同事業体は認めません。

資格審査の付属資料提出確認書

企業名： _____

グループにおける役割： _____

添付資料		応募者確認	台東区確認	
共通	①	応募グループ各企業の会社概要 ・パンフレット ・定款 ・履歴事項全部証明書（登記簿謄本）[正本] 発行後3ヶ月以内のもの ・主要類似事業実績リスト		
	②	貸借対照表、損益計算書、個別注記表（直近3期分） ※ 連結決算を行っている場合は、直近1期分の決算書も提出のこと ※ 会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書ならびに製造原価報告書に相当するもの、親会社の連結決算書も提出のこと		
	③	法人税及び消費税及び地方消費税納税証明書（募集要項公表日以降に交付されたもの） ※ 提案書提出時点において終了している事業年度のうち、直近1年度分を提出すること。		
	④	法人事業税及び地方法人特別税納税証明書（募集要項公表日以降に交付されたもの） ※ 提案書提出時点において終了している事業年度のうち、直近1年度分を提出すること。		
	⑤	東京都内に本社又は事業所がある法人については「法人住民税」の納税証明書（募集要項公表日以降に交付されたもの） ※ 提案書提出時点において終了している事業年度のうち、直近1年度分を提出すること。		

※応募グループの構成法人ごとに、提出してください。

※該当しない項目がある場合は、「応募者確認」欄に「-」をつけて提出してください。

※必要書類が揃っていることを確認した上で、「応募者確認」欄に「○」をつけてください。

※主要類似事業実績リストは、本公募で提案する事業内容に類似の事業実績を提示してください。

※納税証明書は、募集要項公表日以降に交付されたものを提出してください。

※税目毎の納税証明書について、課税されていない税目は、「応募者確認」欄に「-」をつけて、その理由を提出(様式自由)してください。

※③の「法人税及び消費税及び地方消費税納税証明書」は、9号書式その3の3を提出してください。

※④の「法人事業税納税証明書」は、本店所在地におけるものを提出してください。

参加辞退届

令和 年 月 日

東京都台東区長 殿

代表構成法人名：
所在地：
商号又は名称： 印
代表者氏名：
担当者氏名：
担当者連絡先：(TEL)
(E-mail)

令和6年9月に提案書提出条件等が公表された「旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募」への応募について、参加を辞退します。

代表企業・構成企業	代表者名	所在地

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る

民間提案公募

提案書

応募者名：

<事業コンセプト>

(評価の視点)

- ① 本事業の目的や区のまちづくりの取り組みを踏まえた提案となっている。
- ② 実績等に基づき、導入を想定する民間機能のイメージが提案されている。
- ③ 事業対象地全体の目指すべき将来像のイメージが明確に示されており、事業の実現に向けたプロセスが具体的な提案となっている。
- ④ その他、優れた提案が含まれている。

※提案書作成の際は、上記「評価の視点」を削除して記入して下さい。

※A3版横1ページ以内で作成してください。

応募者名：

<事業実施体制>

(評価の視点)

- ① 事業期間中、確実かつ円滑に実施できる体制が構築されている。
- ② 提案事業と同種の事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。
- ③ 役割分担が適正で、着実な事業実施が期待できる。
- ④ その他、優れた提案が含まれている。

※提案書作成の際は、上記「評価の視点」を削除して記入して下さい。

※A3版横1ページ以内で作成してください。

応募者名：

<配置計画・施設計画>

(評価の視点)

- ① 清掃車庫等、観光バス駐車場及び民間施設の配置及び動線計画が、適切な提案となっている。
- ② 周辺環境（景観、道路、住宅、緑化、防災など）に配慮された提案となっている。
- ③ 利用者の安全性や省資源、省エネルギー等環境負荷の軽減に配慮した提案となっている。
- ④ ユニバーサルデザインに配慮した提案となっている。
- ⑤ その他、優れた提案が含まれている。

※提案書作成の際は、上記「評価の視点」を削除して記入して下さい。

※A3版横1ページ以内で作成してください。なお、提案内容を説明する資料として、参考図面を添付してください。参考図面の種類・枚数等は提案に委ねますが、縮尺は原則、1：500としてください。

応募者名：

<施工計画><事業の安定性・リスク管理>

(評価の視点<施工計画>)

- ① 合理的かつ効率的な工程及び施工計画となっている。
- ② 工事期間中の騒音等対策や安全確保等、近隣住民等に配慮した施工計画が提案されている。
- ③ その他、優れた提案が含まれている。

(評価の視点<事業の安定性・リスク管理>)

- ① 想定される事業リスクの整理に基づき、各リスクについての具体的かつ適切なリスク管理方針及び対応策が提案されている。
- ② 事業の安定性を確保するための方針が明確になっている。
- ③ 事業実績等に基づき、事業の実現性が高く継続性が確保された事業計画が立案されている。
- ④ その他、優れた提案が含まれている。

※提案書作成の際は、上記「評価の視点」を削除して記入して下さい。

<地域及び区全体の活性化並びに地域貢献>

(評価の視点)

- ① 地域及び区全体の活性化に寄与する具体的かつ優れた提案となっている。
- ② 多くの人の集客を促し、賑わい創出が図れるような独自性や魅力的な施設に向けた賑わい・交流に資する民間機能及び 実現に向けた対応・工夫が含まれた提案となっている。
- ③ 地域の課題解決に向けた取組みや地域との連携・協力が図られるなど、地域への貢献策が提案されている。
- ④ その他、優れた提案が含まれている。

※提案書作成の際は、上記「評価の視点」を削除して記入して下さい。

※A 3 版横 1 ページ以内で作成してください。

応募者名 :

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る

民間提案公募

事業収支計画等に関する提案書

応募者名：

事業方式及び提案貸付料等

1. 事業方式

提案書提出条件に示す事業方式について、提案するものに「○」を記載してください。

- | | |
|--------------|------------------|
| (1) リノベーション案 | (2) 解体・新築案 ①【合築】 |
| | (2) 解体・新築案 ②【分棟】 |

※(2) 解体・新築案 ②【分棟】を提案する場合は、観光バス駐車場の事業スキームを以下に記載してください。

例)「観光バス駐車場は区の所有として配置のみ提案」、「観光バス駐車場は民間敷地・民間所有し、区の必要台数を区に賃借する(駐車場賃借契約)や区分所有等」

区の支出額(円) :

【備考(提案するスキームに合わせて、費目・金額の算定根拠等を記載してください。)

2. 提案貸付料

基準貸付料以上の金額を提案してください。なお、(1) リノベーション案を提案する場合の提案貸付料は、消費税額及び地方消費税額を除いた金額としてください。

提案貸付対象面積 (㎡) 【a】 (リノベーション案の場合は「床面積」、解体・新築案の場合は「敷地面積」)		貸付対象面積は、(様式3-5-1)における「賃借床面積」又は(様式3-5-3)における「民間施設部分」又は(様式3-5-2)における「区分所有建物」の敷地面積(=定期借地権設定範囲)と同面積となるように提案してください。
提案貸付料単価 (円/㎡・月) 【b】		
提案契約期間 (月) 【c】		(1) リノベーション案の場合は、10年以上20年以下、 (2) 解体・新築案の場合は、10年以上30年以下の運営期間に、本事業の実施にあたって必要となる建設及び原状回復等に要する期間を加えた期間を提案してください。
年間貸付料総額 (円/年) 【d】 = 【a】 × 【b】 × 12		
合計 (円) 【a】 × 【b】 × 【c】		

※1 A4縦縦で作成してください。(縮小印刷のため、文字の大きさは18ポイント以上をお願いします。)

※2 消費税等及び物価変動を除いた金額をご記入ください。

応募者名 :

長期収支計画書（民間事業）

(単位：千円)

費目	備考	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度	計
収益																					
テナント賃料収入																					
・・・																					
・・・																					
計																					
費用																					
賃付料																					
・・・																					
・・・																					
計																					
営業利益																					
営業外費用 支払利息																					
経常利益																					
特別利益																					
特別損失																					
税引前当期純利益																					
課税対象																					
法人税等																					
当期純利益																					
営業CF																					
税引前当期純利益																					
法人税等支払い																					
計																					
投資CF																					
建設投資																					
運転資本																					
計																					
財務CF																					
投資																					
短期借入金																					
長期借入金																					
短期借入金返済																					
長期借入金返済																					
維持管理費積立																					
小計																					
配当																					
計																					
当期CF																					
累積CF																					
PIRR		番号	[5]	[6]	[7]	[8]	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	・・・	[最終年度]
PIRR			=IRR([d5]:[d最終年度])																		
支払利息	[a]																				
営業CF	[b]																				
投資CF	[c]																				
計 ([a]+[b]+[c])	[d]																				
PIRR	-																				
DSCR			=[e]/([f]+[g])、注)返済期間中の各年度について算定																		
元利支払前キャッシュフロー	[e]																				
長期借入元本返済	[f]																				
長期借入支払い利息	[g]																				
DSCR	-																				

※1 A3横で作成してください。(文字の大きさに配慮した枚数で作成してください。)
 ※2 損益計算書は消費税等を除いた金額をご記入ください。
 ※3 物価変動を除いた金額をご記入ください。
 ※4 一円未満は切り捨ててください。ただし、表示は千円単位とします(したがって、小数点第三位まで入力し、表示は小数点第一位を四捨五入する)。
 ※5 損益計算書の賃付料費用については、「様式3-2」と整合するようにしてください。

※6 必要に応じて項目を追加・削除してください。また、収益・費用に関しては算出根拠を示してください。
 算定根拠は、別紙(A3縦横：様式自由「様式3-3(別紙)」)として添付してください。
 ※7 法人税等(法人税、事業税、住民税)は、実際に納付する年度が所得算定の年度と異なる場合でも、所得算定の年度に納付するものとして計上してください。
 ※8 「金額」は、各様式と一致させてください。
 ※9 「元利支払前キャッシュフロー」とは、「各年度の税引後当期損益+減価償却費+支払利息」を示すものとします。
 ※10 損益計算書の収益について、事業者の収益として区からの支払額(観光バス駐車場に係る費用)がある場合は、「様式3-2」の区の支払額と整合するようにしてください。

応募者名： _____

資金調達計画書（民間事業）

1. 資金調達計画

(単位：千円)

調 達 先	令和●年度				計	条 件
	令和●年度	令和●年度	令和●年度	令和●年度		
自己資金						
小計						
長期借入						
小計						
短期借入						
小計						
その他						
小計						
合 計						

- ※1 A3版横で作成してください。
- ※2 「合計」は、各「小計」の和と一致させてください。また、「様式3-3」と整合させてください。
- ※3 「条件」欄には、ファイナンスの種類及び利率、返済期間、返済方法を記入してください。
- ※4 調達先別に、返済期日ごとの元金返済及び支払い利息を示す返済計画を作成してください
(A3版横：様式自由、「様式3-4(別紙)」とする)。
- ※5 必要に応じて項目の追加・削除をして使用してください。

応募者名：

施設計画提案概要〔(1)リノベーション案の場合〕

1. 施設計画概要

賃借床面積(m²)

工事費(千円)

工事単価(千円/m²)

2. 施設別概算面積

民間施設			
階	用途	面積(m ²)	うち、テナント収入の対象とする面積(m ²)
()			
	小計		
()			
	小計		
()			
	小計		
	小計		
	合計		

※1 A3版横1枚以内で作成してください。
※2 提案する内容等によって、必要項目の追加等を行い、使用してください。

応募者名:

施設計画提案概要〔(2)解体・新築案 ①【合築】の場合〕

1. 施設計画概要

敷地面積(m ²)	
建築面積(m ²)	区分所有建物 駐車場 合計
外構面積(m ²)	
建蔽率(%)	
容積対象床面積(m ²)	区分所有建物 駐車場
容積率(%)	
構造	区分所有建物 駐車場
階数(階)	区分所有建物 駐車場
最高高さ(m)	区分所有建物 駐車場
建設費(千円)	区分所有建物 駐車場
建設単価(千円/㎡)	区分所有建物 駐車場
公共施設面積(m ²)(専有部分)[a]	
民間施設面積(m ²)(専有部分)[b]	
公共負担割合[a/(a+b)]	
延床面積(m ²)	区分所有建物 駐車場
観光バス駐車場	台数(台) 面積(m ²)

2. 施設別概算面積

公共施設			公共施設・民間施設【区分所有建物】				共用部分			駐車場				
階	用途	面積(m ²)	階	用途	面積(m ²)	うち、テナント収入の 対象とする面積(m ²)	階	用途	面積(m ²)	階	台数	面積(m ²)		
()			()				()			()				
	小計			小計				小計			小計			
()			()				()			()				
	小計			小計				小計			小計			
()			()				()			()				
	小計			小計				小計			小計			
	合計			合計②				合計			合計			

←合計①
←合計②

※1 A3版横1枚以内で作成してください。
 ※2 公共負担割合は、小数点第5位(小数点第6位を四捨五入)まで記入してください。
 ※3 提案する内容等によって、必要項目の追加等を行い、使用してください。
 ※4 「用途」には、諸室と共用部(エントランス、廊下等)を区別し、それぞれ用途を記載してください。

応募者名: _____

施設計画提案概要〔(2)解体・新築案 ②【分棟】の場合〕

1. 施設計画概要

敷地面積(m ²)	民間施設部分	
建築面積(m ²)	民間施設	
外構面積(m ²)	民間施設部分	
建蔽率(%)	民間施設	
容積対象床面積(m ²)	民間施設	
容積率(%)	民間施設	
構造	民間施設	
階数(階)	民間施設	
最高高さ(m)	民間施設	
建設費(千円)	民間施設	
建設単価(千円/m ²)	民間施設	
観光バス駐車場	台数(台)	
	面積(m ²)	

2. 施設別概算面積

民間施設				駐車場		
階	用途	面積(m ²)	うち、テナント収入の対象とする面積(m ²)	階	台数	面積(m ²)
()				()		
					小計	
				()		
					小計	
	小計					
()				()		
					小計	
				()		
					小計	
	小計					
()				()		
					小計	
				()		
					小計	
	小計					
	小計					
	合計			合計		

- ※1 A3版横1枚以内で作成してください。
- ※2 敷地面積は、民間施設部分の定期借地権設定範囲となる貸付対象面積を記入してください。
- ※3 外構面積は、民間施設部分の定期借地権設定範囲に係る外構面積を記入してください。
- ※4 提案する内容等によって、必要項目の追加等を行い、使用してください。
- ※5 「用途」には、諸室と共用部(エントランス、廊下等)を区別し、それぞれ用途を記載してください。
- ※6 観光バス駐車場を区の敷地で提案する場合は、観光バス駐車場の敷地を除いた敷地面積を記載してください。
- ※7 観光バス駐車場を民間の敷地で提案する場合は、観光バス駐車場の敷地を含めた敷地面積を記載してください。

応募者名：

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る

民間提案公募

提案書（公表用概要版）

応募者名：

< 提案書 (公表用概要版) >

・ 公表用として、事業コンセプト、施設の概要、地域及び区全体の活性化並びに地域貢献に関する内容等を記載してください。

※提案書作成の際は、上記は削除して記入して下さい。

※A3版横1ページ以内で作成してください。

応募者名：