

水道道路沿道における都営住宅の併用店舗を活用した賑わい醸成及び  
エリア価値の向上に資するスペース整備事業に関する仕様書

## 1 事業の目的

「水道道路沿道エリアまちづくりビジョン」(令和6年3月)では、水道道路沿道を「まちの骨格」とし、エリアの魅力を高める機能等の導入を通じた拠点の育成を目指しているところ、経年により遊休となっている都営住宅1階の併用店舗の空き区画を整備して活用することで、地域コミュニティの形成、水道道路沿道のにぎわいの醸成及びエリア価値の向上に資することを目的とする。

## 2 転貸借物件（以下「本物件」という。）の概要

- (1) 所 在及び面積     ①渋谷区幡ヶ谷二丁目 51番1号 101号室 14.79 m<sup>2</sup>  
                        ②渋谷区幡ヶ谷二丁目 51番1号 106号室 14.79 m<sup>2</sup>  
                        ③渋谷区笹塚二丁目 42番15号 110号室 16.43 m<sup>2</sup>
- (2) 用 途        5(5)イに規定する禁止用途を除き、提案による。
- (3) 貸 借        建物賃貸借契約に基づき、東京都が区へ賃貸する。

## 3 事業者選定及び区画の割当て

事業者選定は、公募型プロポーザル方式により行い、得点上位の三者を優先交渉事業者として選定する。選定した三者へ割り当てる区画は、各者の希望する区画を考慮し、プロポーザル方式による採点の得点が高い者から順に区が決定する。

## 4 企画提案の基本的な考え方

- (1) 水道道路沿道エリアまちづくりビジョンに定めるまちの将来像である「ほどよい都市型生活を徒歩圏内で享受できるまち」の実現に資するものであること。
- (2) 誰もが気軽に利用できること。又は、活用の様子を常に水道道路から見ることができること。
- (3) 都営住宅居住者及び周辺住民の生活環境を害しないよう、騒音、振動、臭気及び稼働時間等に配慮すること。

## 5 転貸借に関する条件

- (1) 本物件の契約形態  
    借地借家法（平成3年法律第90号）第40条における一時使用のための建物賃貸借契約を前提とする建物転貸借契約
- (2) 転貸借の期間  
    転貸借の期間は、建物転貸借契約書に記載する転貸借の開始の日から令和9年3月31日までとする。なお、この期間には、事業開始に伴う準備に要する期間及び退去に

伴う原状回復に要する期間を含む。

事業継続を希望する場合は、建物転貸借契約を年度ごとに契約するものとし、一者による事業継続は転貸借の期間の開始日から3か年目の年度末を上限とする。ただし、建物を公用又は公共の用に供するために必要が生じたときは、契約期限によらず契約を解除する。

(3) 賃料

ア 賃料は、上記2(1)①の区画は月額47,040円（予定額）、②の区画は月額47,040円（予定額）、③の区画は月額50,340円（予定額）とし、1か月に満たない賃料は、1か月を30日として日割り計算した額とする。

イ 賃料は、区が発行する納入通知書により、転貸借契約期間内の賃料を一括して、区が定める納入期限までに支払うものとする。なお、賃料は、建物転貸借契約締結日以後に発生するものとする。

(4) 経費の負担

ア 追加で機器を設置にするに当たり要する経費のほか、光熱水費（電気料金、ガス料金及び水道料金）、通信費、衛生管理費、修繕費、ごみ処理費など、事業運営に係る一切の経費は、事業者の負担とする。

イ 事業者は、転貸借契約の契約期間中、自己の費用負担で区画に係る借家人賠償責任補償付き火災保険に加入するものとし、その保険証券の写しを転貸借の開始の日までに甲に提出しなければならない。

(5) 本物件に関する禁止事項

ア 事業者は、本物件を企画提案書に記載の用途以外の用途に使用することはできない。

イ 前号にかかわらず、事業者は、本物件を消防法施行令（昭和36年政令第37号）別表第1(2)項ニ、(5)項イ若しくは(6)項イ(1)から(3)まで若しくは口に掲げる防火対象物又は同表(6)項ハに掲げる防火対象物（利用者を入居させ、又は宿泊させるものに限る。）として使用することはできない。

ウ 事業者は、本物件における権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、再転貸し、質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等をすることはできない。

エ 事業者は、本物件の形状を改変することはできない。

(6) 建物転貸借契約書（案）

別紙のとおり

## 6 運営に関する条件

(1) 営業時間及び営業期間

ア 営業時間は、最大で午前9時から午後9時までとする。ただし、都区と協議の上、周辺居住者等への説明を行い、了承を得た場合はこの限りではない。

イ 営業時間を変更する場合は、事前に区の承認を受けること。

ウ 区が営業時間の延長や通常の営業日以外に営業を依頼した場合は、区との協議に

応じること。

- エ 開業準備期間を除き、休業状態が1か月以上継続しないようにすること。  
オ 準備期間及び年末年始等の休業期間を除き、原則週3日以上の稼働日数を確保すること。

(2) 事業報告について

事業者は、転貸借契約期間終了後、2週間以内に事業報告書を作成し、区に提出すること。また、その他、事業継続を希望する場合や区が必要とした場合において、実績報告及び経営状況に関する収支の報告書等を求められた場合は、その求めに応じること。なお、クレーム対応については、その都度区まで報告すること。

(3) 事業者による工事について

ア 消防法（昭和23年法律第186号）、食品衛生法（昭和22年法律第233号）等の関係法令を遵守し、工事着手前に都区及び諸官庁へ事前相談を行ない、適切な時期に申請を行うこと。関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、全て事業者の責任において行うこと。

(4) 廃棄物等の処理について

事業において発生する廃棄物等は、事業者の責任と費用負担で処理すること。

(5) 本物件の管理

ア 事業者は、善良な管理者の注意をもって本物件を使用すること。  
イ 事業者は、本物件及び近隣の良好な環境の維持に努めること。  
ウ 事業者は、本物件内における衛生管理に十分留意し、常に清潔に保つこと。  
エ 本物件の敷地内において、張り紙、看板等の表示又は掲出に当たっては、都区及び建物管理者と協議すること。  
オ 本物件敷地内における通勤用車両の駐車・駐輪は禁止する。

7 事業の中止

事業者が次に掲げる事項に反していると区が判断した場合、区は催告なしで事業者へ事業の中止を求めることができ、また、事業者は、要求があった後速やかに事業を中止するものとする。この場合において、事業者に損害又は損失が生じても、区は、その賠償又は補償の責めを負わない。

- (1) 事業者が建物転貸借契約書に記載の禁止事項に違反している場合又は義務を履行しない場合。  
(2) 事業者が参加資格の詐称その他不正な手段により応募、契約している場合。  
(3) 事業者が本仕様書に定める禁止事項に違反している場合。  
(4) 事業者が第三者に対し著しい損害を与えた場合。  
(5) 事業者が提案内容から著しく逸脱した事業を実施している場合。

8 法令等の遵守

本物件の使用に当たっては、関係法令等並びに本仕様書及び建物転貸借契約書を遵守

(案)

するものとする。

## 9 協議事項

本仕様書の各条項に関し疑義があるときその他本物件の使用について疑義が生じたときは、区と事業者とで協議することとする。

### 問合せ先

渋谷区 まちづくり推進部まちづくり課 (担当) 真柴、山本

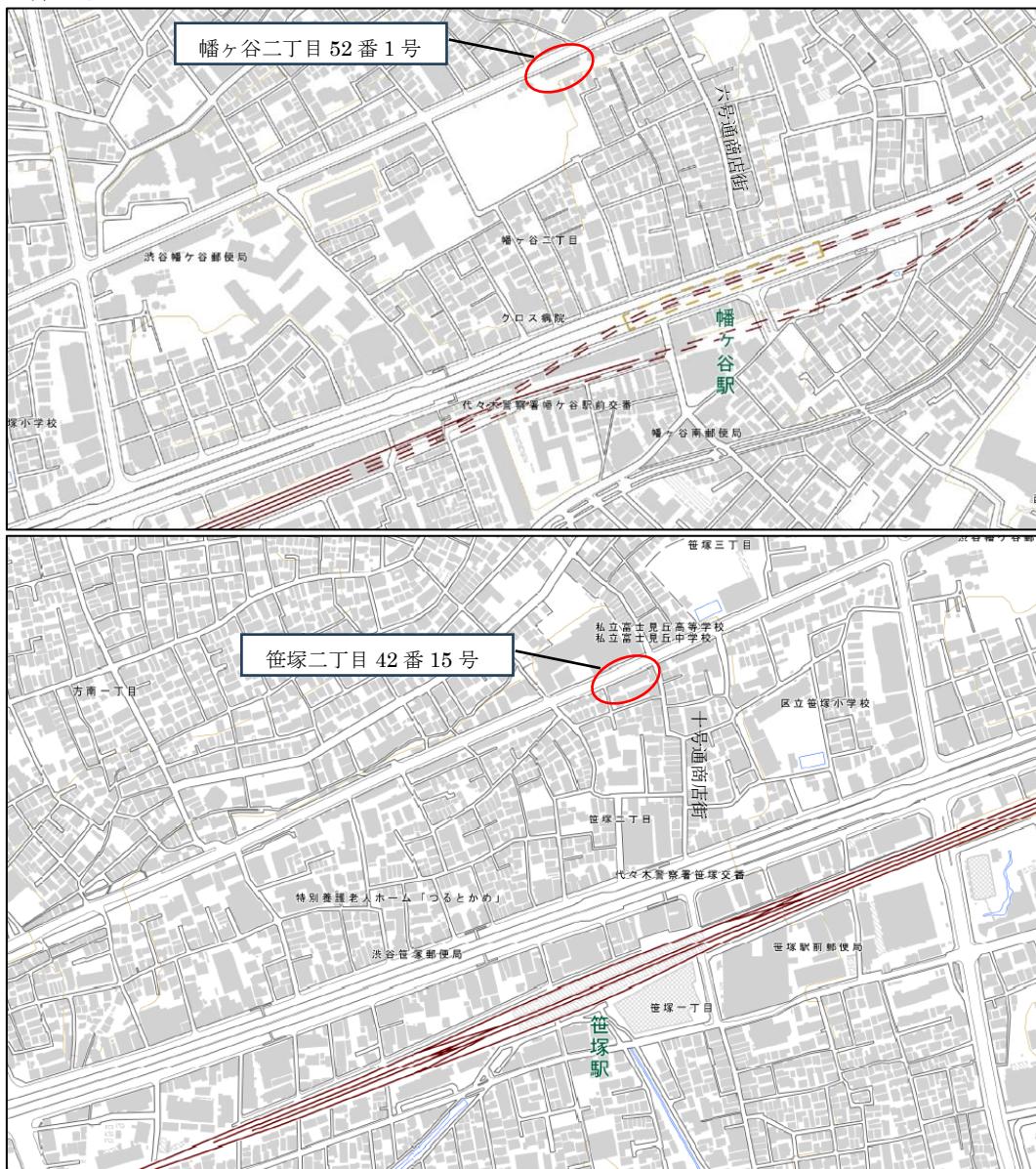
所在地 : 〒150-8010 渋谷区宇田川町1番1号

電話 : 03-3463-2947 FAX : 03-5458-4918

e-mail: sec-machilisuishin@shibuya.tokyo

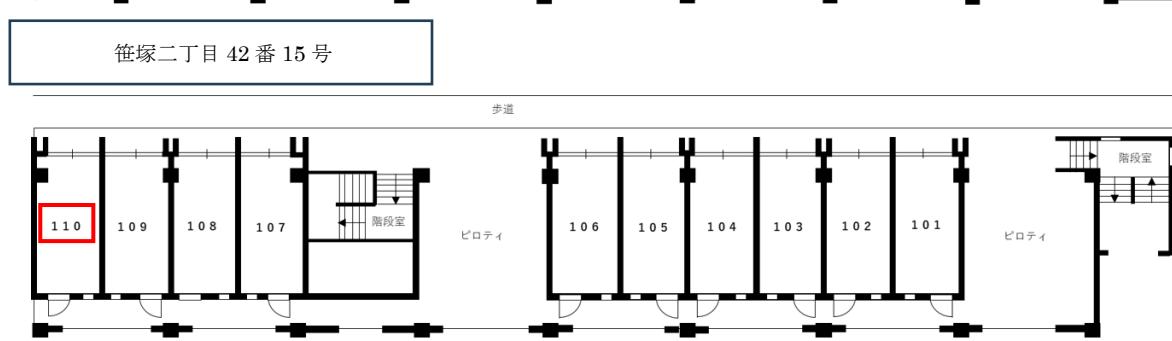
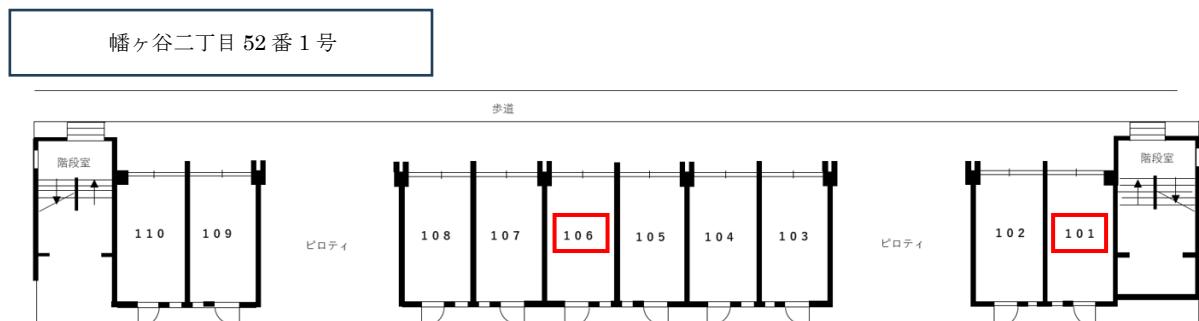
(案)

■案内図



(案)

■配置図



■参考見取図（区画により形状・配置等に若干の差異があります）

