

白鬚西共同利用工場施設借受者募集要項

令和4年6月

東京都

1 公募の趣旨

白鬚西共同利用工場施設は、江東防災再開発事業推進のため、作業室を失うこととなる中小工業者等に貸し付けることを目的に設置した施設である。

今回の公募は、当該施設のうち、当初の借受者が退去したため空区画となっている区画等について有効活用を図るとともに、中小工業者に貸付けを行うことにより、中小工業者の発展の一助とし、東京の産業の活性化を図ることを目的としている。

2 公募対象施設

(1) 施設の名称

白鬚西共同利用工場施設

(2) 公募する区画

108号室、206号室、316号室、及び附属駐車場

(3) 所在地

東京都荒川区南千住八丁目5番7号

(P8施設案内図のとおり)

(4) 施設概要

ア 規模

地上3階

イ 構造

鉄筋コンクリート造

ウ 建築年

平成10年

エ 敷地面積

4,056.58㎡

オ 貸し付ける区画及び面積等

部屋番号	面積 (㎡)	入居開始予定月	公募時点の入居者の有無
108	36.6	令和5年4月1日	有
206	36.6	令和4年10月1日	無
316	51.1	令和4年10月1日	無

区画はそれぞれ仕様が異なるので、空き室については、応募前に必ず現地の作業室等を見学し、現況を確認のうえ応募すること。入居中の部屋については、外観から見るとともに、同等の広さの空き作業室がある場合はその作業室を見学すること。退去後、速やかに室内確認の機会を設けるので、その際に見学すること。入居後の改修工事等を行わないため、不明点等があれば現地確認時に申し出ることとする（入口のしつらえ・天井の高さ・排気口の数・排水路の有無・事務室スペースの有無・窓の位置や数など）。

問い合わせ先：15問い合わせ窓口 参照

※入居中の部屋については、現入居者の退去後に原状回復が済み次第、入居可能となる。

カ 附属駐車場

3 公募の条件・手順

(1) 借受者の資格

借受者の資格を有するものは、次の全ての条件を満たしていること。

- ア 申込日現在、都内に住所を有する製造業及び建設業（以下「製造業等」という。）を営む事業者並びに製造業等の商品開発や販路拡大等に寄与すると認められる事業者(但し、小売業は除く。)で、常時使用する従業員の数が20人以下の企業または個人。
- イ 暴力団又は暴力団及び暴力的集団の構成員でないこと。
- ウ 地方自治法施行令第167条の4の規定により一般競争入札への参加を制限されている者でないこと。 (※1)
- エ 事業主が成年被後見人、被保佐人又は破産者でないこと。
- オ 国税及び地方税又は法人税及び法人地方税を滞納していない者であること。
- カ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者でないこと。
- キ 会社更生法、民事再生法等により、更正又は再生手続等を開始していないこと。
- ク 現に作業室に困窮している方。

(2) 応募書類の提出方法

ア 提出方法

応募に当たっては、別紙P7「応募書類一覧」にある書類及び入居の必要性を補完する書類を添付の上、ウの提出先に提出すること。

なお、応募書類の提出は、**代表者による持参**によるものとする。

※持参時は、事前に15の問い合わせ窓口にて持参時間を予約すること。

イ 提出期限

令和4年6月10日（金曜日）から同年7月1日（金曜日）まで

※受付時間は、平日の午前9時から午後5時まで

ウ 応募書類の提出先

15 問い合わせ窓口と同じ。

エ 応募書類の変更及び追加

応募者の都合による提出期限後の応募書類の変更及び追加は認めない。

オ 応募書類の取扱い

- ・応募書類については、都の条例その他関係法令等に基づき適正に取り扱う。
- ・応募書類については、理由のいかんを問わず返却しない。
- ・応募書類については、当該「白鬚西共同利用工場施設の貸付け」に関してのみ使用し、その他のいかなる場合にも使用しない。

(3) 応募に要する費用

応募に要する費用は、応募者の負担とする。

4 貸付予定者の決定

(1) 貸付予定者の決定方法

提出された書類に基づき、白鬚西共同利用工場施設入居者選定審査会により決定する。

(2) 入居者選定審査会

令和4年7月下旬予定（一つの作業室に対し、借受申込者が複数いる場合には、面接審査を実施することがあります。）

(3) 審査結果の通知

審査結果については、各応募者に文書で通知する。

5 貸付条件

(1) 組合への加入

当該施設の借受者で組織する南千住汐入工業協同組合に加入すること。

別途組合費等の負担が発生する。

※詳細は、別途組合に確認すること。

(2) 施設の使用方法

当該施設を原則として作業室として使用すること。

(3) 附属駐車場の使用方法

作業室で行う事業のために使用する自動車で、かつ借受者又はその従業員が所有する自動車に限り、使用することができる。なお附属駐車場は、駐車場としての用途に限定する。

(4) 荒川区役所において、事前に工場で行おうとする事業内容が条例で禁止されていないことを確認すること。

※当工場は東京リバーサイド病院の半径100m以内にあるため、「都民の健康と安全を確保する条例」第78条及び別表第8により、一定の有機溶剤等を使用する作業内容の場合は、新たに工場施設を設置することが禁止されている場合がある。そのため疑義がある場合は、公募前に以下の荒川区役所の所管部署において、禁止作業に当たらないか、確認してから公募に申し込むこと。

【確認先】 荒川区 環境課 環境保全係 電話：03-3802-3111 内線:485

6 貸付期間

3年以内（更新なし）で応募者が提案し、都が審査した期間とする。

（始期は2（4）オを参照のこと。）

7 貸付料

(1) 貸付料は、以下の通りとする。（消費税相当額を含む。）

108号室 月額 87,645円

206号室 月額 87,645円

316号室 月額 122,368円

附属駐車場 1台当たり 月額 21,780円

(2) 貸付料は、毎月末日までに、翌月分を都の指定した方法で支払うものとする。

(3) 月の中途において契約を締結することとなった場合又は解除することとなった場合は、日割り計算により算出した額を徴収する。

(4) 借受者が無断で、借り受けた施設の利用を廃止したときは、東京都がその事実を知った日までの

貸付料を徴収する。

- (5) 地震、水災、火災等の災害のため、当該施設を使用できない場合は、借受者の申請により、貸付料について、徴収を猶予し、又は減額し、若しくは免除することができる。
- (6) 貸付料は、土地又は建物の価格変動や、近傍同種の建物の賃借料に比較して、不相当と認められる場合は、改定することができる。

8 敷金

- (1) 敷金は、貸付料月額（消費税を除く）の四月分とする。
- (2) 敷金は、施設の明渡しがあった後、利子を付さずに返還する。ただし、貸付料の滞納、原状回復に要する費用の未払い又は定期建物賃貸借契約に基づく債務の不履行がある場合は、それら債務額を敷金から差し引くことができる。
なお、敷金の額が債務額に満たない場合は、東京都は、その不足額を請求することができる。

9 契約手続

借受予定者となった者の契約手続は次のとおり。

- (1) 契約内容は、定期建物賃貸借契約書による。
- (2) 借受予定者となった者は、借地借家法第38条に規定する（※2）公正証書により定期建物賃貸借契約を締結しなければならない。公正証書作成費用は、借受予定者の負担とする。
- (3) 借受予定者は、契約締結の際に、敷金及び翌月分までの貸付料を納入する。

10 維持管理費の負担

- (1) 借受けた施設の使用に関連して生ずる電気、ガス、上水道及び下水道の使用料並びに廃棄物の処理等の費用は、当該借受者の負担とする。
- (2) 表示板、外灯、緑化施設等の共用又は共益施設の使用及び維持に関する費用（清掃の費用を含む。）は、借受者が分担する。
- (3) 建物の本体及び東京都が設備した付属施設の維持保全に必要な修繕は、東京都の負担とする。ただし、ガラスの入れ替えなどの部分修繕は借受者の負担とする。
- (4) その他疑義が生じた場合は、借受者と東京都で協議の上、定めることとする。

11 借受者の保管義務

借受者は、借受施設及び共用・共益施設について必要な注意を払い、これらを正常な状態において維持しなければならない。また、次の各号について厳守しなければならない。

- (1) 借受者は、借受けた施設を転貸してはならない。
- (2) (1) のほか、次の各号の行為をしてはならない。
 - ア 工場の建物本体を改造し、又は施設設備を損傷し、若しくは損傷するおそれのある行為をすること。
 - イ 専用及び共用部分以外を無断で使用し、又は無断で共用部分を専用すること。
 - ウ 他者に迷惑を及ぼすおそれのある行為をすること。
- (3) 借受者の責に帰すべき事由により、当該施設を滅失し損したときは、借受者はこれを速やかに現状に復し、又はこれに要する費用を賠償しなければならない。

1.2 造作及び搬入設置等の基準

重量物の搬入設置等は、荷量が次の数値を超えないこと。

- (1) 1階及び2階の全室 1平方メートル当たり750キログラム
- (2) 3階の全室 1平方メートル当たり500キログラム

1.3 電力に関する使用基準

- (1) 当該施設の電力の使用に当たっては、当該施設に係る分岐開閉器の電力容量及び引込開閉器の電力容量に、変更を生じさせない範囲で行うこと。
- (2) 電灯分については、現在の設備の範囲内で使用すること。
- (3) 動力分については、使用に当たって必要な設備を借受者の負担で設置すること。
設置の際は、東京都の了解を得ること。
- (4) 事業活動のため、(1)の基準によることができない場合は、東京都の承認を得た上で、借受者の責任において必要な措置を講ずること。

1.4 その他

- (1) 応募書類に不備があった場合は、審査対象から除外する。
- (2) 応募書類に虚偽の記載があった場合又は貸付予定者が本要項に掲げる内容に反していることが判明した場合は、貸付予定者に決定していても、その決定を取り消す。
- (3) 貸付予定者として決定したものが、正当な理由なく別途東京都が指定する日までに契約締結に応じなかった場合は、その決定を取り消し、契約を締結しない。
- (4) 貸付予定者として決定した後から契約締結までの間に、借受者としての要件を具備しなくなった場合又は社会的信用を著しく損なう等により借受者として相応しくないと東京都が判断した場合は、契約を締結しないことがある。
- (5) その他特に定めのない事項については、東京都と借受者との間で協議して決める。

1.5 問い合わせ窓口

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第一本庁舎20階中央
東京都産業労働局商工部地域産業振興課 電話 03(5320)4755

※1 地方自治法施行令

(一般競争入札の参加者の資格)

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者を参加させることができない。

2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

一 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。

二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。

三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。

四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。

五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。

六 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用したとき。

※2 借地借家法

第38条 期間の定めがある建物の賃貸借をする場合においては、公正証書による等書面によって契約をするときに限り、第30条の規定にかかわらず、契約の更新がないこととする旨を定めることができる。この場合には、第29条第1項の規定を適用しない。

2 前項の規定による建物の賃貸借をしようとするときは、建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、同項の規定による建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した書面を交付して説明しなければならない。

3 建物の賃貸人が前項の規定による説明をしなかつたときは、契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする。

4 第1項の規定による建物の賃貸借において、期間が1年以上である場合には、建物の賃貸人は、期間の満了の1年前から6月前までの間（以下この項において「通知期間」という。）に建物の賃借人に対し期間の満了により建物の賃貸借が終了する旨の通知をしなければ、その終了を建物の賃借人に対抗することができない。ただし、建物の賃貸人が通知期間の経過後建物の賃借人に対しその旨の通知をした場合においては、その通知の日から6月を経過した後は、この限りでない。

5 第1項の規定による居住の用に供する建物の賃貸借（床面積（建物の一部分を賃貸借の目的とする場合にあつては、当該一部分の床面積）が200平方メートル未満の建物に係るものに限る。）において、転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったときは、建物の賃借人は、建物の賃貸借の解約の申入れをすることができる。この場合においては、建物の賃貸借は、解約の申入れの日から1月を経過することによって終了する。

6 前2項の規定に反する特約で建物の賃借人に不利なものは、無効とする。

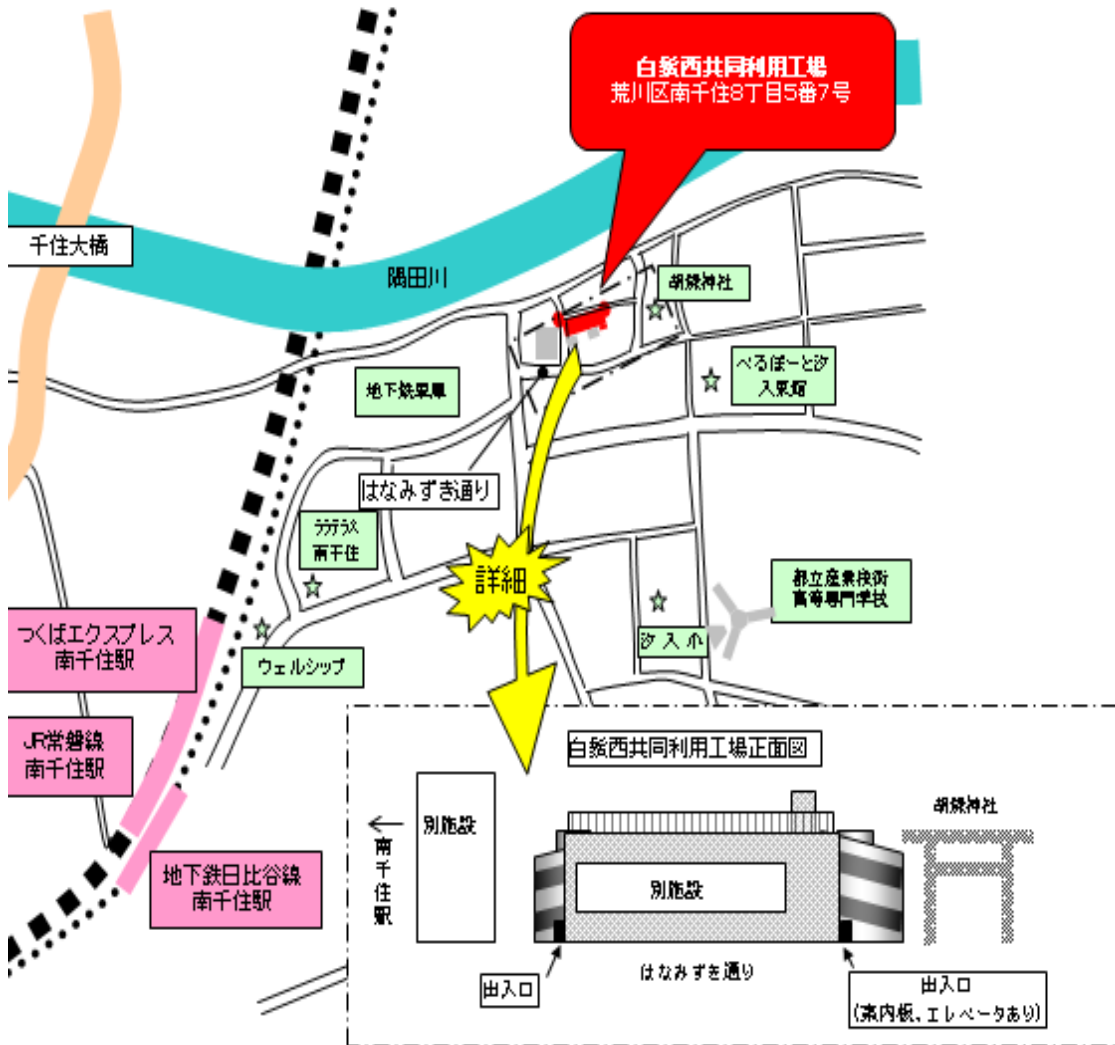
7 第32条の規定は、第1項の規定による建物の賃貸借において、借賃の改定に係る特約がある場合には、適用しない。

応募書類一覧

No	書類の名称	備考	法人	個人
1	白鬚西共同利用工場施設借受申込書 (※②)	第一号様式	○	○
2	法人登記簿謄本若しくは全部事項証明書	発行後 3 か月以内のもの	○	—
3	住民票又は外国人登録原票記載事項証明書	発行後 3 か月以内のもの	—	○
4	印鑑証明書又は印鑑登録証明書	発行後 3 か月以内のもの	○	○
5	(1) 法人税納税証明書 (その 1) (税務署発行) (2) 法人事業税及び法人住民税の納税証明書 (都税事務所発行)	直近のもの	○	—
6	(1) 事業税が課税対象の方 ① 所得税納税証明書 (その 1) (税務署発行) ② 個人事業税納税証明書 (都税事務所発行) ③ 住民税納税証明書 (区市町村発行) (2) 事業税が非課税の方 ① 所得税納税証明書 (その 1) (税務署発行) ② 住民税納税証明書 (区市町村発行)	直近のもの	—	○
7	税務署へ提出した確定申告書全ての写し (別表一～十六、決算報告書、法人事業概況説明書、科目内訳書など全て)	直近のもの	○	—
8	税務署へ提出した確定申告書の写し (収支内訳書又は青色申告決算書 (貸借対照表を含む))	直近のもの	—	○

※①入居者選定の審査を実施するにあたって必要な場合は、上記のほかにも関係書類を求めることがある。

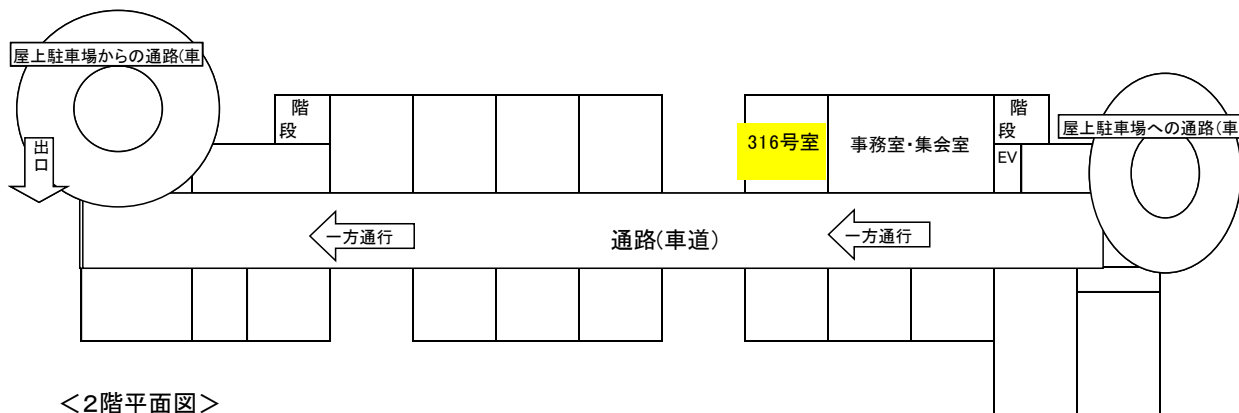
※②上記 1 については、必ず 4 で証明している実印を押印すること。



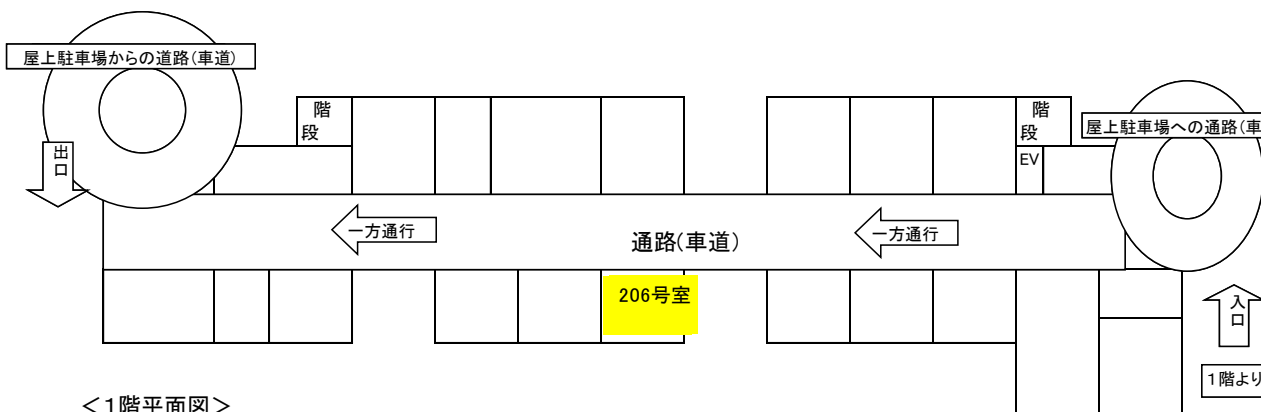
施設配置図

白鬚西共同利用工場施設 施設配置図

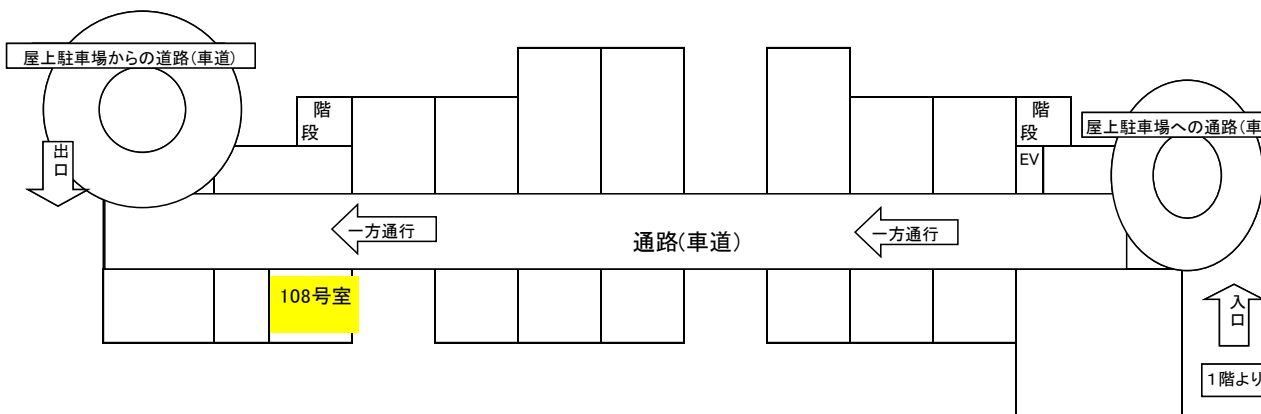
<3階平面図>



<2階平面図>



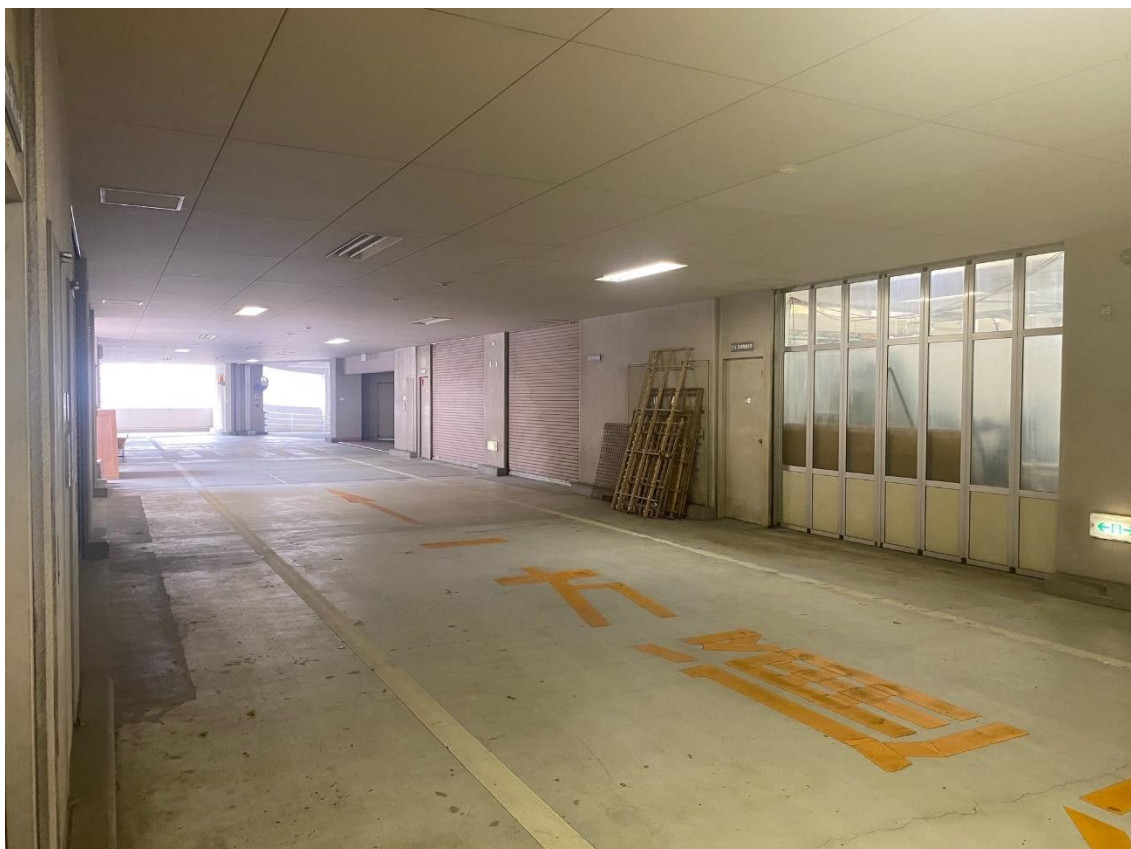
<1階平面図>



施設外観図



工場内通路



作業室（※イメージ。今回募集の作業室ではありません。）



