

全体計画 (事業コンセプト・土地利用計画)

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」の内容を踏まえたうえで、矢田南部地域の将来像 (周辺地域と調和した、新たなにぎわいと活力を創出) の実現に向けた事業コンセプト、その事業コンセプトを踏まえた土地利用計画図 (縮尺 1/400 程度で公共施設配置計画・施設計画を含む) を作成、添付してください。
- ・土地利用計画図には、開発後の公共施設面積 (㎡)、道路計画 (地区内道路の配置計画、各道路の延長・幅員・面積) を記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本ビジョンの実現のため、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした提案も可能とします。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさは A 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

全体計画（都市計画）

ア「公園の変更」について

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、縮尺 1/2500 程度の地図に、公園の変更の区域と面積を示すとともに、環境保全、レクリエーション、防災、景観形成等の観点から、当該変更を行う考え方（理由）を提案してください。
- ・あわせて、その変更内容を示す図面を作成し示してください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

全体計画（都市計画）

イ「地区計画の決定」について

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・用途地域の変更が必要な場合、都市計画法第 12 条の 5 に定める地区計画の決定（同条第 3 項に定める再開発等促進区及び第 4 項に定める開発整備促進区を除く）も併せて提案してください。
- ・土地利用計画図において、土地地区画整理事業の施行後の街区単位で地区の細区分（名称、面積）を設定し、細区分した地区ごとに、「地区計画の目標」、「当該区域の整備、開発及び保全に関する方針」、「地区整備計画」を提案してください。
- ・なお「地区整備計画」の提案にあたっては、「建築物等の用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「建築物等の形態又は意匠の制限」のみ提案してください。
- ・建築物の容積率・建蔽率の最高限度の緩和を行う地区整備計画の提案はできません。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさは A 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

全体計画（都市計画）

ウ「用途地域の変更」について

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・ 1/2500 程度の地図に、現況と変更後の用途地域の内容（「用途地域の種類」）を示し、合理的な土地利用と良好な市街地環境の形成のために、当該変更を行う考え方（理由）を提案してください。
- ・ 用途地域の変更が必要な場合、都市計画法第 12 条の 5 に定める地区計画の決定（同条第 3 項に定める再開発促進区及び第 4 項に定める開発整備促進区を除く）も併せて提案してください。
- ・ 用途地域の変更の提案にあたっては、近隣商業地域及び商業地域への変更を提案することはできません。（建築用途として商業施設を提案いただくことは可能です。）
- ・ 容積率及び建蔽率は、現行のとおりとし、変更の提案はできません。
- ・ 本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・ 用紙の大きさは A 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・ 必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・ 使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

施設・公園整備計画（共通機能）

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、周辺住環境等への配慮として、地区全体（周辺道路を含む）を示した図面に自動車動線を記入し、地区周辺交通を妨げず、周辺住環境へ配慮した適切で安全かつ良好な自動車動線とした考え方を記載してください。また、発生交通量や交差点需要率等について検討した「自動車交通計画書」を示してください。
- ・また、日影・圧迫感等に対する周辺環境への配慮として、壁面後退や緩衝緑地帯の設置、形態意匠の工夫等、日影や圧迫感等に対する周辺環境へ配慮した内容を記載してください。
- ・良好なまちなみ景観の形成について、パース（全体の建築計画が南東側から視認できるもの）を作成、添付するとともに、建築物等の配置、規模、形態意匠、外構などの事項について配慮した内容、大和川の対岸や上流から見た景観に配慮した点、大和川東公園を活かした景観とするために工夫した点等を記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA3版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

施設整備計画（にぎわいのゾーンでの導入機能）

(整理用ですので、何も書かないください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、地域ににぎわいをもたらすことができる施設等の計画について、施設等の管理・運営形態（運営時間、セキュリティ等）、想定雇用者（雇用者数、属性等）、地域における防犯・防災力向上に資する内容（地域に提供できる避難場所としての機能、防犯灯の設置など）、省エネルギーその他地球環境負荷軽減への配慮などの取組内容、バリアフリーを含めたユニバーサルデザインに配慮した事項を記載してください。
- ・あわせて、施設等の規模（建築面積、延床面積、階数、最高高さ等）を記載するとともに、配置図、平面図、立面図、各階平面図、開発用途（住宅・商業・業務）に応じた計画諸元を作成し添付してください。（縮尺 1/100～250程度）
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・各図面の縮尺はA 3 版におさまる縮尺としてください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

住宅開発にかかる計画諸元表（戸建て住宅・タウンハウス）

住宅用途の街区が複数ある場合は、街区ごとに作成してください。
住宅用途とする場合の計画条件は、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」別添 4 を参照のこと。

建物形態	戸建て住宅		タウンハウス	
	住宅街区の 土地利用計画	住宅敷地		
街区内通路				m ²
広場等				m ²
その他（ ）				m ²
計				m ²
計画住宅戸数				戸
敷地面積	最小： m ²	最大： m ²	平均： m ²	
住戸専用面積	最小： m ²	最大： m ²	平均： m ²	

下記について、該当する場合は☑を入れて下さい。

建物の外壁は道路から 1m 以上セットバックし、敷地面積の 3%以上を緑化した計画としている。

「日本住宅性能表示基準による設計及び性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受ける予定である。

住宅金融支援機構「フラット 35」の技術基準（「証券化支援住宅技術基準」）に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受ける予定である。

住宅開発にかかる計画諸元表（共同住宅）

住宅用途の街区が複数ある場合は、街区ごとに作成してください。
住宅用途とする場合の計画条件は、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」別添 4 を参照のこと。

所有形態	分譲		賃貸		
敷地面積					m ²
構造	R C	S R C	S	その他 ()	
階数	地上		階	・ 地下	階
建築面積					m ²
延床面積					m ²
計画戸数					戸
住戸専用面積	最小 :	m ²	最大 :	m ²	平均 : m ²

下記について、該当する場合は☑を入れて下さい。

「日本住宅性能表示基準による設計及び性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受ける予定である。

住宅金融支援機構「フラット 35」の技術基準（「証券化支援住宅技術基準」）に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受ける予定である。

(様式 B - 2)

商業開発にかかる計画諸元表

構 造	木造 S 造 R C 造 その他 ()
工 法	在来 パネル 2 × 4 その他 ()
敷地面積	m ²
建築面積	m ²
建蔽率	%
延床面積	m ²
容積対象	m ²
容積率	%
施設構成	
構造・規模	

(様式 B - 2)

業務開発にかかる計画諸元表

構 造	木造	S 造	R C 造	その他 ()
工 法	在来	パネル	2 × 4	その他 ()
敷地面積				m ²
建築面積				m ²
建蔽率				%
延床面積				m ²
容積対象				m ²
容積率				%
施設構成				
構造・規模				

公園整備計画（憩いとうるおい、スポーツのゾーンでの導入機能）

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、必要となる公園機能及びその検討資料、維持管理コストに配慮した整備内容及び使用材料に関する検討資料を「整備計画書」（文書・表）として記載してください。
- ・あわせて、公園施設のゾーニング図、公園施設配置計画図、各平面図（造成、植栽、舗装、雨水、汚水等）、縦横断図、施設建築物平面図断面図等の整備計画に必要な図面を作成し、「整備計画図」（表・図）として添付してください。
- ・開発事業者が日常の維持管理（除草、清掃など）をすることについて提案していただく場合は、維持管理方針、維持管理計画を「維持管理計画書」（文書・表）として記載してください。提出は任意ですので、提案がない場合は提出の必要はありません。また、この提案は計画提案審査の対象ではありません。
- ・「整備計画書」（必須）、「整備計画図」（必須）、「維持管理計画書」（任意）の順番に並べてください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA3版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・各図面の縮尺はA3版におさまる縮尺としてください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

地域貢献計画（周辺住民等の利便性の向上）

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発開発条件書」等を踏まえ、集客・商業その他周辺住民等の利便性が向上する施設等の用途（業種・業態等）、規模（延床面積、配置等）、運営・管理形態（運営時間等）についての具体的取組みを記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・各図面の縮尺はA 3 版におさまる縮尺としてください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

地域貢献計画（地域との連携による防災力の向上）

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、地域と連携した防災力向上に資する取組について記載してください。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

- ・用紙の大きさはA 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・各図面の縮尺はA 3 版におさまる縮尺としてください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

地域貢献計画（周辺住民等との交流や協働の促進に資する地域との連携）

(整理用ですので、何も書かないください。)

- ・「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領」、「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発条件書」等を踏まえ、様式 C - 1 及び C - 2 のほか、周辺住民等との交流や協働の促進に資する、周辺地域との具体的連携案について記載して下さい。
- ・文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明して下さい。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画として下さい。

- ・用紙の大きさは A 3 版とし、様式は変更しないものとします。
- ・必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

事業スケジュール

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・ 現有建物解体撤去開始から、提案計画の事業実施に必要な許認可等の手続き、建設工事及び事業供用までの想定スケジュールをバーチャート等の表により記載してください。
- ・ 段階的な供用開始を想定した事業スケジュールの提案も可能とします。

- ・ 用紙の大きさはA 3とし、様式は変更しないものとします。
- ・ 使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

事業実現に向けた実施体制及び仕組み

(整理用ですので、何も書かないでください。)

- ・ 提案された事業の実現に向け、着工までの手続き等を含めて円滑かつ着実に事業を実施していく体制や仕組み等を記載してください。
- ・ 将来にわたって、安定した事業の継続可能性を判断するため、経営リスクマネジメントに基づく取組を記載してください。
- ・ 文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 所有権移転登記後において、持ち分に応じた共有物分割をする場合、その内容や体制等を記載してください。
- ・ S P C 設立・承継を予定されている場合には、想定しているスキームを記載してください。

- ・ 用紙の大きさはA 3 とし、様式は変更しないものとします。
- ・ 必要に応じて枚数を増やして作成ください。
- ・ 使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

資金計画書

東住吉区矢田南部地域における市有不動産売却に関する開発事業（以下、「本事業」という。）についての資金計画を記載ください。

総事業費（単位：百万円）

項目	金額
総事業費	

公共施設の再配置にかかる事業費のほか、施設建設費、土地購入費、既存建物解体費など本事業にかかるすべての事業費の合計を記載ください。

（内訳）公共施設の再配置にかかる事業費（単位：百万円）

項目	金額
土地造成(整地)費	
道路整備費	
公園整備費	
埋設物等移設費	
調査設計費	
その他	

費用算出の積算（数量×単価等）の内訳概要について別紙で添付ください。

資金計画（単位：百万円）

項目	金額	資金調達先等
自己資金		
借入金等		
その他		
合計		

本事業についての資金計画書（資金調達先金融機関名を含む）を記載してください。

なお、複数者で応募する場合は、代表事業者がとりまとめて作成してください。