

都市再生ステップアップ・プロジェクト
(竹芝地区)

事業者募集要項

平成24年7月

東京都都市整備局

〈 目 次 〉

第 1 事業内容に関する事項	2
1 事業の名称	
2 事業場所	
3 事業の目的	
4 整備する施設	
5 事業期間	
6 事業の進め方	
7 施設除却スケジュール	
第 2 事業予定者の募集及び選定に関する事項	8
1 基本的な考え方	
2 募集及び選定スケジュール	
3 応募の手続	
4 事業応募者の資格要件	
5 提案審査に関する事項	
6 審査結果の概要等の公表	
7 その他	
第 3 提案に関する条件	17
1 立地条件	
2 事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件	
3 新産業貿易センターの施設整備の仕様及び基本方針	
4 関係法令等	
第 4 事業実施上の条件	26
1 事業者の業務範囲	
2 地中障害物等に関する費用の負担	
3 事業者が負担するその他の費用	
4 土地貸付けの条件	
5 契約に関する条件	
6 新産業貿易センターの施設整備に係る事業の進め方	
第 5 事業実施に係るリスク、責任等の分担	34
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担	
2 土地貸付けに係るリスク、責任等の分担	
3 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担	
別紙 1 資料集	
別紙 2 基本協定条件書	
別紙 3 審査基準	
別紙 4 様式集	
別紙 5 新産業貿易センター－浜松町館 要求水準書	

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

事業者募集要項

【はじめに】

- 東京都では、所有地を有効活用することにより、地域経済の活性化、質の高い都市環境及び生活環境の形成並びに国際競争力の強化を図るとともに、地域全体が効果的に都市再生されていくことを目的として「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」を展開していきます。本プロジェクトでは、更新時期を迎える所有施設が集積する地区において、民間活力により複数の所有地の総合的活用を図るとともに、周辺の民間都市開発等を促進し、東京の魅力を高めるまちづくりを推進していきます。
- 竹芝地区では、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点形成」をコンセプトとし、特定都市再生緊急整備地域やアジアヘッドクォーター特区の指定を踏まえ、国際競争力強化に資する開発を推進していきます。

また、開発に当たり、様々な主体と連携した官民のパートナーシップによるエリアマネジメントを推進し、文化財庭園や海、劇場等を始めとする地域の資源をいかしつつ、国際競争力の強化に資するビジネス拠点の形成、防災対応力を備えたスマートシティの推進、魅力ある都市環境の創出を図ることで、東京の魅力を享受できるまちづくりを進めていきます。

第1 事業内容に関する事項

1 事業の名称

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）（以下「本事業」という。）

2 事業場所

- (1) 所在地：港区海岸一丁目20番9（地番）ほか（添付資料1-1参照）
- (2) 活用所有地：東京都公文書館跡地、東京都計量検定所跡地及び東京都立産業貿易センター跡地（合計約1.5ha）（添付資料1-2参照）
- (3) 竹芝地区まちづくりガイドラインの適用範囲：約28ha（添付資料1-1参照）

3 事業の目的

竹芝地区（以下「地区」という。）は、特定都市再生緊急整備地域及びアジアヘッドクォーター特区に指定されており、周辺を国際金融等の中枢業務拠点である大手町・丸の内・有楽町地区と、東京と国内外を結ぶ交通結節点である品川・田町といった国際競争力の高い拠点に囲まれている。

また、羽田国際空港から至近の距離にあり、東京の国際競争力強化を目指す拠点として重要な位置にある。

さらに、東京湾に面し、地区内及び近接する周辺地域には複数の駅が存在するとともに、旧芝離宮恩賜庭園（以下「芝離宮」という。）、浜離宮恩賜庭園（以下「浜離宮」という。）といった二つの文化財庭園が存在している。

周辺では、これまでの汐留の開発に加え、品川・田町の開発や浜松町駅周辺等の新たなまちづくりの動きもある。

こうした地区の特徴や周辺動向を背景に、平成22年12月に東京都（以下「都」という。）は竹芝地区まちづくりガイドライン（平成24年7月改訂。以下「ガイドライン」という。）を作成した。このガイドラインに基づき本地区では、都有施設の再編整備を契機として、都有地を活用した施設の整備を行うとともに、地区内外と連携しつつ、国際競争力の強化に資する開発や、防災対応力を備えたスマートシティの実現に向けた取組など、ガイドラインに示すまちづくりを推進していく。

また、まちづくりにおいては、防災性の向上や低炭素化の推進などにより施設整備後も良好な環境を維持し、地区の魅力を高め東京の都市再生に寄与するために、計画の段階から施設整備後の運営及び維持管理を見据え、事業者が主体となったソフト面の取組を実施する。

(1) 都有地活用事業

事業者は、活用都有地を都から借り受け、まちづくりの目標に即して、都有地活用事業を実施する。

なお、まちづくりの目標は以下のとおりとし、誘導する機能はガイドライン「4 都有地を活用した拠点開発」による。

ア 国際競争力の強化に資するビジネス拠点の形成

国際化が進む羽田空港との近接性など地区の立地特性や、周辺におけるコンテンツ等の産業集積をいかして、国内外の企業が魅力を感じられる国際競争力の高いビジネス拠点を形成する。

イ 防災対応力を備えたスマートシティの推進

施設の整備に当たり、低炭素で高効率な自立・分散型エネルギーの利用を推進する。

また、商用電源停止時においても事業継続を可能とする取組を誘導する。さらに、地区内外のまちづくり等とも連携し、スマートシティの実現に向けた取組を推進する。

ウ 魅力ある都市環境の創出

芝離宮や浜離宮、海などの地域の景観資源をいかし、特色ある空間を形成するとともに、商業施設等の整備を図り、地区のにぎわい及び集客力を向上させる。

また、建築物による環境負荷の低減にも配慮することに加え、歩行者ネットワークの向上やバリアフリー動線の整備により、魅力ある都市環境を創出する。

(2) エリアマネジメント業務

本地区では、本事業を契機として、新たなまちづくりの機運を醸成させるため、都有地を活用した都市開発のみならず、その後のまちの育成に係るエリアマネジメントの取組を進める必要がある。

エリアマネジメントとは、特定エリア内の地権者等の各種権利者、事業主、関連する公共団体等が連携し、公共空間の維持管理、地区全体の低炭素化の推進、まちなみ景観の誘導及び形成、地区のにぎわいの創出、防犯性及び防災性の向上等に資する活動等により、地区の魅力や活力を高めていく取組である。

本事業の事業者は、エリアマネジメント業務の中核として、エリアマネジメントの実施主体となるエリアマネジメント組織を設立及び運営し、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し、事業期間を通じてエリアマネジメントに係る各種活動を行う。これにより、事業者が行う都有地活用事業との相乗効果として、地区のブランド力の形成や資産価値の向上が期待できるとともに、施設の整備後も良好な環境を維持し、地区の魅力を高めていくことが可能となる。

4 整備する施設

本事業では、都有地活用事業として、活用都有地を用いて一体的な開発を行う中で、以下の機能を有した施設の整備を行う。

なお、施設整備に当たっては、デザイン性を考慮しつつ、施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出する。

また、環境に配慮し、地震等の対策を講じた防災性にも優れた施設を整備する。施設整備の際には、自立・分散型エネルギーの利用を検討し、エネルギーの効率化を図ることとする。

(1) 新産業貿易センター

ア 新たに整備する東京都立産業貿易センター（以下「新産業貿易センター」という。）は、中小企業や業界団体等の販路開拓を支援し、産業や文化の交流及び発信拠点として産業振興に寄与する機能を持つ施設である。具体的には、展示会やイベントの開催に適した複数の中規模展示室、会議及びセミナーの開催に適した会議室並びに中小企業の国際化及び取引の活性化を支援するための機能等を備えた、複合的なコンベンション施設として整備する。

イ 整備に際しては、現在の東京都立産業貿易センターが持つ機能を維持した上で、さらに、産業振興の観点から、次代の複合的コンベンション施設に求められる先進的かつ先駆的な機能や設備を付加した形で整備するものとする。事業者は、施設の特徴を把握し、その機能を十分に発揮できる計画を策定する。

(2) 民間複合施設

地域の利便性や立地環境に適した業務機能を中心に、コンシェルジュによるワンストップサービスなど先進的なビジネス支援機能や生活支援機能等の、国際競争力強化に資する機能を導入する。

(3) その他施設

ア 竹芝ふ頭へ向かう幹線道路沿いには、歩道状空地など快適な歩行者環境を整備する。

また、活用都有地内は、誰もが自由に往来可能な計画とする。

イ 歩行者ネットワークの向上及びバリアフリー動線の整備を進め、活用都有地と周辺の駅とのアクセスを強化する。

5 事業期間

基本協定締結の日から、活用都有地における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

6 事業の進め方

事業者等に関する用語の定義

- 事業応募者 : 本事業に応募する、全ての単独の民間企業又は民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）の代表企業
- 事業予定者 : 本事業を実施する予定の、単独の民間企業又は民間企業グループの代表企業
- 事業者 : 本事業を実施するために、都と基本協定を締結した事業予定者（事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む。）

(1) 基本協定の締結

- ア 都は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。
- イ 都は、事業予定者との間で、事業実施に係る基本協定を締結する。

(2) エリアマネジメント業務

事業者は、自らエリアマネジメント組織を設立、運営し、事業期間を通じて、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し、地区の活性化に向け、エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

(3) 既存施設の除却及び敷地整備等

- ア 都が既存施設（地上部分）の除却を行う。
- イ 事業者は、都による既存施設の除却後、順次活用所有地を借り受け、活用所有地内の敷地整備等を行う。

(4) 土地の貸付けに関する契約の締結

事業予定者は、都との間で基本協定を締結した後、事業者として定期借地権設定契約を締結する。

なお、活用所有地における土壌汚染等の取扱いについては、第4-2(1)に示す。

(5) 建物等の整備、運営及び維持管理

- ア 事業者は、自らの資金負担により、新産業貿易センター及び民間複合施設の設計、建設及び関連業務を行う。
- イ 事業者は、新産業貿易センターについて都と協議し、設計を行う。都と事業者で設計及び買取額について合意した後、都は事業者と新産業貿易センターに係る建物（区分所有権）譲渡契約（以下「建物譲渡契約」という。）を締結する。建物譲渡契約締結後、事業者は施設を整備し、都は、検査の後、新産業貿易センターを買い取る。

なお、新産業貿易センターの買取りに係る手順については、第4-6(3)に示す。

- ウ 事業者は、民間複合施設の運営、維持管理業務等を行う。

(6) 活用所有地の返還

事業者は、定期借地権設定契約終了時に、当該設定契約の対象となった各活用所有地を、更地とした上で一括して返還する。

7 施設除却スケジュール

現在、既存施設の除却スケジュールは、以下を予定している。ただし、以下のスケジュールは現時点のものを示しており、除却工事、土壌汚染調査の状況等によっては、既存施設の除却スケジュールが変更となる可能性がある。その場合は、事業スケジュールについて都と事業者とで再度協議を行う。

なお、その場合、都は、既存施設の除却スケジュールの変更に伴う費用等は負担しない。

平成24年度 東京都公文書館の除却

平成26年度 東京都計量検定所の除却

平成28年度 東京都立産業貿易センターの除却

※ 土壌汚染対策については、第4 2 (1)に示す。

第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った事業応募者（以下「最優秀提案応募者」という。）を事業予定者とする。
- (3) 事業予定者は、都と基本協定を締結する。基本協定締結後は、事業予定者が事業者となる。

2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

事業者募集要項等の公表	平成24年7月13日（金）
事業者募集要項等説明会申込書（様式A）の受付	平成24年7月19日（木）
事業者募集要項等の説明会	平成24年7月23日（月）
応募希望表明書（様式B）の受付	平成24年7月30日（月）から 平成24年7月31日（火）
配布資料受取希望書（様式C）の受付	同上
事業者募集要項等質問書（様式D又はE）の受付	平成24年8月6日（月）から 平成24年8月7日（火）
資格要件事前確認書（様式F）の受付	平成24年9月10日（月）から 平成24年9月12日（水）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成24年10月10日（水）
提案内容に関する対話申請書（様式G）の受付	平成24年10月16日（火）から 平成24年10月17日（水）
提案内容に関する対話の実施	平成24年11月上旬頃
提案書等（様式01～63）の受付	平成24年12月26日（水）
事業予定者の決定	平成25年5月頃

3 応募の手続

(1) 事業者募集要項等の配付

事業者募集要項等は、受付窓口（本要項末尾に表示）にて平成24年7月17日（火曜日）から同年7月19日（木曜日）まで配付する。配付は平日のみと

し、配付時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

また、都市整備局ホームページ（本要項末尾に表示）で平成24年7月13日（金）から閲覧することができる。

(2) 事業者募集要項等の説明会

ア 応募希望の民間企業等を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する。参加を希望する民間企業等は、事業者募集要項等説明会申込書（様式A）に所定の事項を記入し、受付窓口にて平成24年7月19日（木曜日）正午までにファクシミリにて送付すること。※時間は厳守すること。

イ 日 時 平成24年7月23日（月曜日）

午前の部：午前10時から午前11時まで

午後の部：午後2時から午後3時まで

ウ 場 所 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第一本庁舎北側34階A会議室

(3) 応募希望表明書の受付

ア 応募希望の民間企業等は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たり、応募希望表明書（様式B）に所定の事項を記入し、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。部数は正副2部とする。

なお、応募希望表明書を提出した者に対しては、都は速やかに副本に確認印を押印し、これを返却する。

イ 応募希望表明書を提出していない者からの質問には、回答しない場合がある。

また、応募希望表明書の提出は、関係諸官庁等（添付資料2参照）との事前協議を行うための必要要件とする。ただし、応募のための要件とするものでも、応募を義務付けるものでもない。

なお、応募希望表明書を提出した民間企業等の名称は公表しない。

ウ 受付期間

平成24年7月30日（月曜日）から同月31日（火曜日）までとする。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

(4) 配付資料の受取

ア 応募希望表明書を提出した者のうち、事業者募集要項等一覧（別紙1）に示す配付資料の受取を希望する者は、都から配付資料を受け取ることができる。

イ 配付資料の受取を希望する者は、配付資料受取希望書（様式C）に所

定の事項を記入し、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。

なお、配付資料受取希望書（様式C）の提出に当たっては、応募希望表明書の副本を併せて持参すること。

ウ 受付期間

平成24年7月30日（月曜日）から同月31日（火曜日）までとする。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

(5) 事業者募集要項等への質問

ア 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、事業者募集要項等質問書（様式D又はE）に所定の事項を記入し、第2 3(5)オの受付期間内に受付窓口で電子メール（添付ファイル）により送るものとする。

なお、受付窓口へ持参してもよい。

イ 質問は、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

ウ 使用ソフトはMicrosoft Excelとし、保存形式をOffice 2003以前のバージョンとする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。

エ 持参する場合は、記入した様式を印刷したもの及びその内容を記録した電子媒体（Microsoft Excelで作成したものを、Office 2003以前のバージョンで保存し、CD若しくはDVDに記録する。）をそれぞれ1部提出すること。

オ 受付期間

平成24年8月6日（月曜日）から同月7日（火曜日）までとする。電子メールの場合、最終日の午後5時までに必着とする。持参する場合の受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

(6) 資格要件事前確認書の提出

ア 応募希望の民間企業等で「4 事業応募者の資格要件」を満たすことの事前確認を希望する者は、資格要件事前確認書（様式F）に所定の事項を記載し、必要書類を添付して、受付窓口へ持参する。部数は2部とする。

なお、事前確認の対象は、様式Fに示す要件のみとする。

イ 受付期間は平成24年9月10日（月曜日）から同月12日（水曜日）までとし、受付時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

ウ 事前確認の結果は、資格要件の確認後速やかに、提出者に対して個別

に通知する。

(7) 事業者募集要項等への質問の回答

受け付けた質問に対する回答は、都市整備局ホームページで平成24年10月10日（水曜日）から閲覧できるほか、受付窓口にて平成24年10月10日（水曜日）から同月12日（金曜日）まで配付する。配付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。回答に当たり、質問者の企業名等は公表しない。

なお、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

(8) 提案内容に関する対話の実施

ア (6)により資格要件の事前確認を受けた者を対象に、必要に応じて、予定している提案の内容が、都の要求内容等を満たしているか否かをあらかじめ確認することを目的に、対話を実施する。

イ 対話は、事業応募者となる予定の者ごとに実施する。

ウ 都との対話を希望する者は、提案内容に関する対話申請書（様式G）に所定の事項を記載し、資格要件事前確認結果通知の写しを添付して、都に確認したい事項について取りまとめた事前質問書とともに受付窓口を持参する。部数は2部とする。事前質問書については、その内容を記録した電子媒体（保存形式はMicrosoft Excel2003以前のバージョンとする。）を1部提出すること。

なお、事前質問書の様式は、応募参加希望表明書を提出した者に対して必要に応じて配付する。

エ 受付期間

平成24年10月16日（火曜日）から同月17日（水曜日）までとする。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

オ 対話の実施は平成24年11月上旬とする。日程の希望については、事前に予約した者を優先する。

なお、対話の回数は1回を予定している。

カ 対話の内容について、都は守秘義務を遵守する。ただし、対話の内容について、広く周知する必要があると都が判断した場合、当該対話を実施した者との協議の上、公表する。

(9) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、提案様式集（別紙4）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成24年12月26日（水曜日）に受付窓口を持参すること。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

- イ 提案書等の提出部数は38部とする。
また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も提出すること。

4 事業応募者の資格要件

(1) 基本的要件

事業応募者は、本事業において、複数の所有地を一体的に借り受け、新産業貿易センター及び民間複合施設の整備とともに、70年余りにわたる事業期間中安定して民間複合施設の運営及び維持管理並びにエリアマネジメント業務等を遂行できる、企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

なお、民間複合施設内に都の施設（新産業貿易センター）を整備すること、民間複合施設の建設完了まで相当の期間を要することなどから、事業者には、継続性、安定性を維持していくことが求められる。

(2) 事業応募者の構成

- ア 事業応募者は、単独の民間企業又は民間企業グループとする。
イ 民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業が応募することとする。
ウ 事業応募者の構成員が、他の事業応募者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複参加をしてはならない。

(3) 資格要件

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たす者が含まれていることを条件とする。

- ア 建物等の設計業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - (イ) 過去10年間に竣工^{しゅん}した施設のうち、民間複合施設の提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の設計実績があること。
 - (ウ) 1,500㎡程度を基準とし、これを上回る規模の展示フロアを有する積層型展示施設で、展示施設の総面積が8,000㎡程度の建物の設計実績があること。
なお、「積層型展示施設」とは、展示フロア部分が積層となっているもののみを指し、展示フロア以外の部分が積層となっているものは含まない。
- イ 建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
- (ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、

建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

- (イ) 建築一式工事に関わる同法第27条の23第1項に定める経営事項審査の直近の総合評点が1,200点以上であること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

なお、共同企業体である場合は、その構成員のうち1社以上が総合評点1,200点以上であること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

- (ウ) 過去10年間に竣工^{しゅん}した施設のうち、民間複合施設の提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の施工実績があること。

- (エ) 1,500㎡程度を基準とし、これを上回る規模の展示フロアを有する積層型展示施設で、展示施設の総面積が8,000㎡程度の建物の施工実績があること。

なお、「積層型展示施設」とは、展示フロア部分が積層となっているもののみを指し、展示フロア以外の部分が積層となっているものは含まない。

- ウ 不動産の開発業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。ただし、(イ)の開発実績のうち、第3-2(2)オに示す施設用途の開発実績については、不動産の開発業務を行う者以外の構成員が有していてもよいものとする。

- (ア) 過去10年間に竣工^{しゅん}した施設のうち、延床面積25,000㎡以上の業務施設を含む施設の開発実績があること。

- (イ) 民間複合施設の提案に係る施設用途について、同等以上の延床面積の開発実績があること。

- (ウ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

- エ 運営及び維持管理業務を行う者については、不動産賃貸業及び不動産管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ、過去3か年の平均売上高実績が連結決算で10億円以上があること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

- オ エリアマネジメント業務を行う者に関し、次の(ア)及び(イ)を満たしていること。

- (ア) 過去10年間に、コンサルティング業務又は不動産の開発業務において、市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等の地権者等により構成される組織の意見集約等に関する業務を実施した実績があること。

(イ) 社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員であること。

(4) 事業応募者の構成員の制限

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

エ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税を滞納していないこと。

オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者でないこと。

カ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

ク 本事業に関するアドバイザリー業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

(注1) 本事業に係るアドバイザリー業務等の関与者

- ・株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都港区）
- ・有限会社富永謙建築設計事務所（東京都目黒区）
- ・一般財団法人日本不動産研究所（東京都港区）

(5) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は、提案受付時点とする。

イ 提案受付から基本協定締結までの期間に第2 4(4)に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が民間企業グループの場合

で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、都が指定する期間内に都の承諾を受けた場合には、この限りではない。

5 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準（別紙3）に従い、「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定する。都は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は、次の6名で構成される。

委員長	岸井 隆幸
委員	安藤 算浩
委員	倉田 直道
委員	前川 俊一
委員	前田 博
委員	野城 智也

（委員以下五十音順、敬称略）

(2) 審査方法

- ア 提案書は審査基準（別紙3）に従い、適格審査及び提案事項の審査を行う。
- イ 適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とする。
- ウ 審査項目の評点の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。
- エ 提案書の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行うことがある。

(3) 主な審査項目

審査項目は審査基準（別紙3）によるが、主な審査項目を次に示す。

- ア 参加資格要件
- イ 基本的事項の適格審査
- ウ 事業計画の審査
 - (ア) まちづくり計画・技術的な評価
 - a 都有地開発のコンセプトの評価
 - b 施設全体に関する計画の評価
 - c 新産業貿易センターの評価
 - d 民間複合施設及び新産業貿易センターの評価

- e エリアマネジメント業務の評価
- (イ) 事業の運営・経営的な評価
 - a 施設の運営及び維持管理計画の評価
 - b 事業収支計画など財務的な評価
- エ 貸付料の審査
- オ 総合的な評価

6 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、今後のスケジュール等）については、都市整備局ホームページで公表する。

7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。
- (2) 提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めない。
- (3) 提出した資格要件事前確認書及び提案書等は返却しない。
- (4) 資格要件事前確認書又は提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講じることがある。
- (5) 同一の事業応募者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- (6) 事業応募者は、提案に当たり、審査委員及び委員が属する企業、団体及びアドバイザー業務の関与者と本事業に関して接触しないこと。
- (7) 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- (8) 応募図書の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属するが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できるものとする。
- (9) 都の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

第3 提案に関する条件

1 立地条件

- (1) 活用 都 有 地：港区海岸一丁目20番3、20番9及び20番11（地番）（添付資料1－1参照）
- (2) 面 積：約1.5ha
- (3) 用 途 地 域：準工業地域
- (4) 指定建ぺい率：約60%
- (5) 指定容積率：約400%
- (6) その他地域地区：防火地域
- (7) 日 影 規 制：なし
- (8) 地域等の指定：特定都市再生緊急整備地域、アジアヘッドクォーター特区（国際戦略総合特別区域）
- (9) 航空法の高さ制限：約194m
- (10) 伝搬障害防止区域：添付資料1－4参照
- (11) ライフラインの整備の状況

活用 都 有 地 周 囲 の ラ イ フ ラ イ ン の 現 況 等 は、添 付 資 料 1－5 か ら 1－8 の と お り で あ る。提 案 書 作 成 に 当 た っ て は、必 要 に 応 じ て 関 連 機 関（添 付 資 料 2 参 照）と 協 議 を 行 う こ と。

2 事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件

(1) 事業全体に関する条件

- ア 事業の目的を踏まえた提案内容とする。
- イ 「2020年の東京」、『「2020年の東京」への実行プログラム2012』及び「東京の都市づくりビジョン」を踏まえた計画とする。
- ウ 東日本大震災後に発表された、「都政運営の新たな戦略」、「東京緊急対策2011」、「東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針」及び「東京都防災対応指針」を踏まえた計画とする。
- エ 施設の計画に当たっては、ガイドラインを踏まえた計画とし、各施設の整備については、ガイドライン「4 都 有 地 を 活 用 し た 拠 点 開 発」を踏まえたものとする。
- オ 関係法令等を遵守する。
- カ 「東京都省エネ・エネルギーマネジメント推進方針」を踏まえ、再生可能エネルギーや高効率のコージェネレーションシステムを活用するなど、エネルギー源の多様化、自立化、分散化の推進に配慮した先進的な

計画とする。

- キ 周辺環境に配慮した計画とする。
- ク 地区内の回遊性の向上に資する計画とする。
- ケ 「東京都景観計画」及び「港区景観計画」を踏まえた計画とする。
- コ 活用都有地における既存施設の除却スケジュールを踏まえ、一体的に開発を行う計画とする。
- サ 土地の区画形質の変更に該当しないように留意した計画とする。

(2) 施設の整備に関する条件

ア 新産業貿易センターの具体的な配置は、事業者の提案によるが、民間複合施設と同一建物内に整備する。提案に当たっては、基本協定条件書（別紙2）及び新産業貿易センター浜松町館要求水準書（別紙5）を踏まえ、地区のまちづくりの観点から、民間複合施設との連携を考慮し、新産業貿易センターの配置を提案する。

また、新産業貿易センターの配置プランを提示した上で、新産業貿易センターの設計、施工及び移転を円滑に進めるための工夫を提案する。

イ 施設の整備後に都が新産業貿易センター部分を買収することとなるが、都が直接施工した場合と比較して、本事業において民間事業者を活用した施設整備を行うことによる都のメリットを、機能面、価格面等において明示すること。

ウ 新産業貿易センターの詳細な仕様については、新産業貿易センター浜松町館要求水準書（別紙5）による。

エ 民間複合施設内で、かつ、新産業貿易センター展示室から短時間で容易にアクセス可能な場所に、来館者の商談及び食事スペースとしての飲食店（展示施設等へのケータリング機能を有するもの）を配置し、新産業貿易センター開場時間中は、少なくともいずれかの店舗が営業している提案とすること。

オ 業務施設の整備に当たっては、ガイドラインの内容を踏まえ、地区周辺におけるコンテンツ等の産業集積をいかし、開発の核となる企業等の誘致を行うとともに、映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に対応したオフィスや、次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設を導入する。

カ 国際競争力強化に向けた先進的な業務支援機能等や、外国人が安心して利用できる生活支援機能について提案する。

キ 複数棟の建物として構成することを許容するが、最大3棟までを限度とする。

ク 文化施設、芝離宮、浜離宮、海などの地域の魅力的な資源を活用する

とともに、地区のにぎわい及び集客力を向上させる商業施設等を整備する。

ケ 住宅等の整備に関しては、港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成23年10月1日改正）に記載のある住宅等の規模を上限とする。

なお、住宅は、賃貸住宅のみとする。

コ 地震時の安全性を考慮して、長周期地震動に対応した施設とする。

サ 非常時に、建物の電力の一部について自家発電を行うことのできる設備を設置する。自家発電の容量については、最低3日分を賄える量とし、事業継続性に配慮した計画とする。

なお、3日以上については提案によるものとする。

シ 非常時における従業員のビル内待機のため、最低3日分の水、食料、毛布などの備蓄を確保する。

なお、3日以上以上の備蓄については提案によるものとする。

ス 非常時において帰宅困難者となる民間複合施設への来館者のための一時待機場所や必要な備蓄を確保するとともに、的確な情報伝達を提供するための無線LANやデジタルサイネージ（電子看板）等、帰宅困難者の支援機能を提案する。

また、上記に加え、地域におけるその他の帰宅困難者に対しても配慮した計画とする。

セ ビル内における防災組織の設立について計画する。

ソ 低炭素で高効率な自立・分散型のエネルギーを導入することを検討し、エネルギーの効率化を図る取組について、運営計画を提出する。

なお、施設整備に際し、CO₂排出を抑制するため、特に再生可能エネルギー技術に関しては太陽光発電による定格出力10kw以上の発電量を確保しながら、太陽熱利用（給湯）を導入する。

また、太陽熱、地中熱利用など、最新の再エネ技術の活用を積極的に検討する。

タ 低炭素で効率的な発電を検討する場合は、排気口から大気中に排出される標準状態、かつ、酸素濃度がゼロパーセントの状態に換算した場合における総排出物一立方メートルに含まれる窒素酸化物の排出量について、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号）別表第1の4 2の部の下欄に定める窒素酸化物の量以下とする。

チ 民間複合施設は、電力の見える化などにより、継続的にエネルギー使用効率の改善が図られるとともに、1か所での電力コントロールが可能な設備を備える。

ツ 施設の整備に際し、以下に定める環境配慮の条件を満たす計画とする。

- (ア) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成20年改定）に定める緑化基準値（ X_g ）35%を達成し、緑地空間等の向上を図るとともに、更に高いレベルの達成に努める。
- (イ) 「東京都総合設計許可要綱 実施細目」（以下「実施細目」という。）「第12 環境性能等」に定める事項のうち、「再生可能エネルギー等の利用」の項目について、「特に優れた取組」を達成する。
- (ウ) 実施細目「第12 環境性能等」に定める事項のうち、「エネルギーの負荷を軽減する設計上の工夫」の項目について、「優れた取組」を達成し、更に高いレベルの達成に努める。
- (エ) 実施細目「第12 環境性能等」に定める事項のうち、「運用時のエネルギー低減に繋がる取組」の項目について、「優れた取組」を達成し、更に高いレベルの達成に努める。
- (オ) 都市再生特別地区の活用に当たっては、(ア)から(エ)までの条件にかかわらず、「東京都における都市再生特別地区の運用について」における「3 審査の視点」に定める事項のうち、「②環境への配慮」に留意した計画とする。

(3) その他、施設の整備に関する条件

ア 施設の整備に当たっては、港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成23年10月1日改正）等の港区条例、要綱等を遵守する。

なお、提案に当たって、事前に港区の担当課と協議を行う。

イ 施設の整備に当たり、各種制度などを活用する場合には、事前に関係する諸官庁への相談及び協議を行う。

なお、提案時点において、都市開発諸制度等の活用の可否が確定し得ない場合であっても、上記の相談及び協議の議事録を添付することで提案の提出を認める。

ウ 本地区は、竹芝地域冷暖房計画区域となっているため、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に基づいて導入の検討を行う。

エ 本地区は、特定都市再生緊急整備地域に指定されているため、地域整備方針にも配慮して計画立案する。

オ 活用都有地と周辺の駅とのアクセスを強化するため、歩行者ネットワークの向上及びバリアフリー動線の整備について提案する。

(4) エリアマネジメント業務

ア 事業者は、自らがエリアマネジメント組織を設立、運営し、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携しながら、事業期間全体を通じ、

エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

イ アのエリアマネジメントに係る各種活動とは、地区が目指すコンセプトの実現に向け、ガイドラインに示す各エリアにおけるまちづくりの方針などを踏まえた上で行う、以下に例示するような地区のまちづくりに関する各種活動をいう。

- (ア) 地区全体の低炭素化を進めるために、計画段階から運用段階まで一貫したエネルギーマネジメントの取組
- (イ) 新産業貿易センター利用者と民間複合施設の入居企業を中心とした、地元企業との交流促進
- (ウ) 開発に伴い整備された、歩行者デッキや広場などの公共施設等を一体的に維持管理し、質の高い空間を形成するための活動
- (エ) 歩行者環境の向上、バリアフリーやユニバーサルデザインの推進、震災等に備えた地域の防災性向上や防犯に関する活動
- (オ) 防災隣組（地域防災組織）の設立、災害時における避難計画、防災マニュアルの策定など、地域全体の防災対策の推進に係る活動
- (カ) 歴史的資源の景観、眺望をいかすための景観、建物意匠の統一、地区内の建替え、再開発の推進など、まちなみ景観の誘導及び形成に関する活動
- (キ) 地区周辺のまちづくりに関する組織が存在する場合は、それらの組織と連携したまちづくり活動
- (ク) 地区における各種イベントの開催や地区のPRなど、地区のにぎわいの創出に関する活動
- (ケ) 地域における清掃活動など、地域の環境美化の向上に関する活動

ウ 事業者は、エリアマネジメント組織の活動内容について、定期的に都へ報告する。

なお、報告内容については、必要に応じ、事業者がホームページ等を通じ、広く公表する。

エ 提案に当たっては、エリアマネジメント組織の設立の方法やその組織体制及び運営内容並びにそれらの事業スケジュール及びフローを明示する。

また、当該エリアマネジメント組織による地区における活動内容について提案する。

なお、社会情勢や周辺の状態の変化に応じて、活動内容等を適宜見直すことができる。

3 新産業貿易センターの施設整備の仕様及び基本方針

(1) 新産業貿易センターの仕様

新産業貿易センターの仕様について、現時点では以下のものを想定している。詳細な仕様については、新産業貿易センター浜松町館要求水準書（別紙5）による。

なお、現産業貿易センターの機能や規模を維持若しくは拡充した形となっているおり、より効率的な業務運営が可能であると認められることを条件に、以下によらない提案を認める場合がある。

ア 展示室及び会議室

(ア) 中小企業をはじめとする都の商工業及び貿易業の振興を図るため、見本市及び展示会に必要な展示室及び会議室を整備する。

(イ) 搬出入作業の動線及び来場者の動線を十分に考慮した効率的な配置とし、各附帯設備についても必要な容量を確保する。

イ 国際化支援室及び取引情報センター

都内中小企業の海外取引及び海外事業展開を支援する施設として整備する。

ウ 管理運営施設

施設の管理運営を行うに当たり必要な機能や設備を有する総合管理事務室及びその他の管理運営施設を整備する。

なお、新産業貿易センターの基幹設備は民間複合施設との共用とし、日常の業務運営や修繕等に要する費用負担については、別途協議の上で定めることとする。

エ 防災機能

新産業貿易センターを含む建物は、高度な防災機能を備えた設備を有し、災害発生時に来館者及び周辺地域の安全確保が可能な施設とする。

また、災害発生時に帰宅困難者が一定時間滞在可能な一時待機施設としての機能を有する施設とする。

なお、新産業貿易センター浜松町館要求水準書（別紙5）「1 基本仕様 (1) カ」に示す要求水準に関連しない部分は都専有部分としない。

オ その他

施設の開場時間及び休場日は、東京都立産業貿易センター条例（昭和58年東京都条例第16号）及び東京都立産業貿易センター条例施行規則（昭和58年東京都規則第80号）による。

(2) 整備に関する基本方針

新産業貿易センターの設計は、以下に示す方針に基づき行うこととし、各施設の機能を十分に発揮できるよう計画する。

ア 安全性

- (ア) 地震時の安全性を考慮し、長周期振動でも安全が確保される施設とする。
- (イ) 大規模集客施設としての安全を確保する観点から、十分な設備容量及び面積の確保を行う。また、集客規模については、現在の産業貿易センターと同程度以上の想定を行う。
- (ウ) 複数の展示室及び会議室が同一時間帯に個別に利用されることを想定し、利用者及び来場者双方の安全確保を考慮した動線について配慮する。

イ 利便性及びサービス性

利用者及び管理者双方の使い勝手を考慮した、利便性及びサービス性の高い施設とする。

ウ 防犯機能

事故発生時の対応も含め、運営時間内外にかかわらず、十分な防犯機能を備えた施設とする。

エ 高効率性及びコスト削減

- (ア) イニシャルコスト、ランニングコスト及びメンテナンスコストの全てを十分に考慮し、コスト削減に配慮した設計を行う。
- (イ) 施設運営に当たりエネルギー効率の向上に資する設計を行う。
- (ウ) 各施設の配置に当たっては、日常点検における効率性及び容易性を保つとともに、保守点検の動線に配慮した設計とする。
- (エ) 施設老朽化等に伴う改修工事が施設運営に及ぼす影響を考慮し、改修計画が立てやすく、効率的かつ的確な改修が可能な設計とする。
なお、老朽化の程度によっては、施設運営を一定期間中断して修繕を行うことも想定している。

(3) 共用部分の整備方法及び手続

ア 都と事業者の共用部分の設定については、所有区分及び管理方法等に関する都との協議時に定める。このため、提案時には施設ごとの所有区分も含めて示すこととする。

イ 施設管理運営上、事業者所有施設と動線を分けることが望ましいものについては、都の専有とする。

ウ イ以外でも、施設整備計画上、事業者所有施設と動線を分けることが望ましい場合には、共用部分であっても分離して配置する。

4 関係法令等

関係法令等一覧は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 航空法（昭和27年法律第231号）
- ・ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- ・ 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- ・ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ・ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ・ 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ・ 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
- ・ 東京都環境影響評価条例（昭和55年東京都条例第96号）
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）
- ・ 東京都安全・安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）
- ・ 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
- ・ 東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）

- ・ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- ・ 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- ・ 港区みどりを守る条例（昭和49年港区条例第29号）
- ・ 港区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和54年港区条例第15号）
- ・ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成3年4月23日付3港住住第12号）
- ・ 港区雨水流出抑制施設設置指導要綱（平成5年11月19日付5港土計第333号）
- ・ 港区環境影響調査実施要綱（平成7年3月22日付6港都環第529号）
- ・ 港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例（平成11年港区条例第23号）
- ・ 港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年港区条例第33号）
- ・ 港区単身者向け共同住宅の建築及び管理に関する条例（平成16年港区条例第37号）
- ・ 港区まちづくり条例（平成19年港区条例第28号）
- ・ 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（平成20年改定版）
- ・ 港区景観条例（平成21年港区条例第9号）
- ・ その他、本事業に関係する法令、条例等

第4 事業実施上の条件

1 事業者の業務範囲

(1) 活用都有地に係る借地権設定

- ア 事業者は、都との間で定期借地権設定契約を締結する。
- イ 定期借地権設定契約の期間は、最初に定期借地権設定契約を締結する活用都有地においては、施設運用期間の70年間に、事業者提案で示された、当該活用都有地における建物の建設及び除却期間を加算した期間とする。
- ウ 定期借地権設定契約の貸付料は、契約締結日後3年ごとに改定できるものとする。
- エ 詳細は、基本協定条件書（別紙2）に定める。

(2) 施設の整備等

- ア 施設全体
 - (ア) 事業者は、提案に基づき施設整備に係る設計業務、建設業務及び関連業務を行う。事業者は、設計図書等の作成に当たって、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける。
また、建設に当たっても、都と十分に協議を行い、法定手続等必要な業務を行う。
 - (イ) 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明並びに各種許認可手続などの関連業務を行う。
- イ 新産業貿易センター
 - (ア) 事業者は、基本協定及び建物譲渡契約に基づき、新産業貿易センターに係る設計業務、建設業務及び関連業務を行う。設計に当たっては、事業者は都と協議の上、具体的な設計を行う。
 - (イ) 事業者は、新産業貿易センターを整備した後、建物譲渡契約に基づき、新産業貿易センターを都に引き渡す。
なお、新産業貿易センターの買取りに当たっての手順及び都が負担する経費については、「6 新産業貿易センターの施設整備に係る事業の進め方」に示す。
 - (ウ) 詳細は、基本協定条件書（別紙2）及び新産業貿易センター浜松町館要求水準書（別紙5）による。
- ウ 民間複合施設
 - (ア) 事業者は、提案に基づき民間複合施設に係る設計業務、建設業務及

び関連業務を行う。

- (イ) 事業者は、提案に基づき民間複合施設に係る運営及び維持管理業務を行う。

なお、事業者は、提案したエネルギーの効率化を図る取組に関する運用状況について、定期的に都へ報告する。

エ その他施設の整備

事業者は、地区の回遊性向上のために整備した施設の運営及び維持管理を行う。

(3) エリアマネジメント業務

事業者は、自らがエリアマネジメント組織を設立、運営し、事業期間を通じて、都、港区並びに地区の地権者及び事業主等と連携し、地区の活性化に向け、エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

(4) 活用所有地の返還

定期借地権設定契約終了時、事業者は活用所有地を更地とした上で都に返還する。更地とは、地上及び地下の構造物を撤去し、整地した状態とする。ただし、具体的な範囲、内容については契約終了時まで、都と事業者間で協議を行う。

2 地中障害物等に関する費用の負担

(1) 土壌汚染

ア 都は、自らの責任と費用において、土壌汚染に関わる概況調査を実施する。

イ 都は、アの概況調査の結果により、必要があれば詳細調査を実施する。

ウ これらの調査によって、活用所有地に土壌汚染が発見された場合には、都と事業者は対策についての協議を行った上で、基本協定に従い、当該土壌汚染の対策費用、処理方法その他の条件について、土壌汚染対策等に関する協定を締結する。詳細は、基本協定条件書（別紙2）による。

(2) 基礎、杭及び地下構造物

事業者は、既存施設の解体のうち、基礎、杭及び地下構造物の撤去を行う。基礎、杭及び地下構造物の状況は、配付資料参照のこと。

なお、都が設定する貸付料の基準単価には、基礎、杭及び地下構造物の撤去費用が見込まれているため、これを撤去する費用は事業者が負担する。

(3) その他

ア 事業者は、施設の建設に支障のある活用所有地における樹木、配布資料に示す地中障害物等、残存物の撤去に要する費用を負担する。

イ 施設の建設に支障のある地中障害物等のうち、配付資料に示した以外

の地中障害物等の撤去に要する費用は、都と事業者との協議により、その費用負担を決める。

【土壌汚染、基礎・杭、その他残存物の取扱い】

	土壌汚染対策	基礎、杭、地下構造物の撤去	その他残存物の撤去
① 募集要項等に表示されているもの (※)	費用負担に関する協定に基づき、その費用を都が負担	事業者が負担	事業者が負担
② ①以外のもの	協議	協議	協議

(※) 土壌汚染の状況については、募集要項等公表時点では不明であるため、「土壌汚染対策等の費用負担に関する協定」の締結までに判明したものを対象とする。

3 事業者が負担するその他の費用

- (1) 活用所有地への定期借地権設定に関する登記が必要な場合、登記に要する費用、諸経費を負担する。
- (2) 活用所有地への定期借地権設定に際し、都へ保証金を預託し、定期借地権設定契約期間中は貸付料を都に支払う。
- (3) 整備する全ての施設の整備費用を負担する。
- (4) 民間複合施設に係る運営、維持管理等の全ての費用を負担する。
- (5) 定期借地権設定契約終了時における民間複合施設に係る除却費用を負担するものとし、除却費用を積み立てる。
- (6) エリアマネジメント組織の設立、運営に係る活動費用を負担する。
- (7) その他、本事業を遂行するために必要となる費用を負担する。

4 土地貸付けの条件

(1) 土地貸付けの方法

ア 土地の貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権設定契約による。

イ 本事業の活用所有地は、既存施設の解体工事スケジュールに合わせ、土地の貸付けを行う。

なお、本事業の活用所有地は、都による既存施設の地上部分の解体工事が終了し、必要に応じて土壌汚染対策等に関する協定締結までの手続を実施した上で、速やかに事業者へ貸し付けることを予定している。

ウ 契約期間は、最初に定期借地権設定契約を締結する活用所有地においては、施設運用期間の70年間に、事業者提案で示された、当該活用所有地における建物の建設及び除却期間を加算した期間とする。ただし、そ

のほかの活用所有地においては、最初に締結した定期借地権設定契約の終了日に合わせて定期借地権設定契約の終了日を設定するものとする。

なお、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、事業者は借地借家法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。

エ 既存施設の除却時期は活用所有地ごとに異なるため、土地の貸付けが可能となる時期は各活用所有地により異なることとなるが、一括返還を条件とし、土地の貸付終了時期は事業全体で同一とする。

(2) 貸付料及び保証金

ア 貸付料は、次に掲げる基準以上であることを条件に事業者の提案した金額とし、保証金はその30月分とする。

- ・ 東京都公文書館跡地の基準単価月額：3,611円／㎡
- ・ 東京都計量検定所跡地の基準単価月額：4,443円／㎡
- ・ 東京都立産業貿易センター跡地の基準単価月額：4,174円／㎡

イ 貸付料の改定については、基本協定条件書（別紙2）に定める方式による。

ウ 都は、事業者による活用所有地の都への更地返還後、事業者からの請求により、定期借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

5 契約に関する条件

- (1) 事業予定者は、都と業務内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する（基本協定締結後、事業予定者が事業者となる。）。
- (2) 第4 5 (1)の基本協定の協議が調わない場合及び第4 5 (4)において基本協定が解除となった場合には、都は次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。
- (3) 基本協定には、定期借地権設定に関する規定、新産業貿易センターの設計、建設、譲渡及び引渡手続に関する規定、民間複合施設の整備及び運営及び維持管理並びにエリアマネジメント業務に関する基本的考え方等に関する規定等が含まれる。
- (4) 当初の事業者提案（以下「当初提案」という。）が、都市再生特別地区が定められることを前提としたものである場合において、基本協定締結後、関係する諸官庁との間で事前協議を行った結果、当初提案の内容が変更となる場合は、都と協議を行う。都は、変更後の提案の審査に係る審査委員会を開催し、その提案では事業者としての優位性を喪失したと明らかに認

められる等のときは、事業者との基本協定を解除できる。

なお、都及び事業者は、この解除により生じた損害及びその増加費用を、相互に請求できないこととする。

- (5) 事業者は、都との間で基本協定を締結した後（変更が生じる場合は変更後）、第4-2(1)に示す土壌汚染調査の結果を受け都と協議を行った上で、土壌汚染対策等に関する協定を締結する。
- (6) 定期借地権設定契約については、都による既存施設の除却が完了した敷地から、順次締結し、新産業貿易センターの建物譲渡契約については、当該施設に係る設計協議等の手続を経た上で締結する。

6 新産業貿易センターの施設整備に係る事業の進め方

新産業貿易センターの施設（以下「施設」という。）については、事業者による整備後、東京都が施設の買取りを行う。

基本協定締結後、事業者は、以下の手順により、東京都産業労働局（以下「産業労働局」という。）との間で設計協議を行い、施設整備及び施設譲渡を行う。

施設整備及び譲渡に当たっては、以下の手続を経て進めることとする。

なお、ここに記載のない事項については、原則として産業労働局が行う公共工事（競争入札による工事請負契約）に準ずるものとし、具体的には、東京都財務局建築保全部所管の標準仕様書（※）に記載の項目に準拠するものとする。

また、手続に疑義が生じた場合には、事業者は産業労働局の指示を仰ぐことを条件とする。

※ 東京都財務局建築保全部所管の標準仕様書については、以下のホームページを参照のこと。

http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kentikuhozen/eizen/siyousho_enasi.htm

(1) 基本方針の提示

産業労働局は、基本協定の内容に基づき、新産業貿易センターの整備に当たっての基本方針を事業者に示す。

(2) 設計協議

ア 事業者は、第4-6(1)の基本方針を踏まえた施設の基本設計を行い、これを産業労働局へ提示し、両者協議の下、産業労働局の了解を得る。

事業者が産業労働局へ提示する設計図書には、基本設計段階での工事費見積りも含むものとする。

イ 事業者は、アの基本設計に基づく実施設計を行い、これを産業労働局へ提示し、両者協議の下、産業労働局の了解を得る。

ウ 事業者は、ア及びイを踏まえた施設整備費（設計費、工事費及び工事監理費）の見積り金額【A】及び詳細な施設整備費内訳を産業労働局へ提出する。

(3) 買取額の決定及び建物譲渡契約の締結

ア 産業労働局は、(2)ウにより事業者から提出された施設整備費内訳に基づく施設整備費見積り金額【B】を算出する。

イ 産業労働局と事業者との間で以下の内容の建物譲渡契約を締結する。

(ア) 施設の買取りに当たっては、都の規定に基づく財産取得手続を経ること。

(イ) 【A】及び【B】のうち、いずれか低い額を買取額とすること。

ウ 建物譲渡契約締結後に施設整備費の増減を伴う設計変更があった場合、以下により建物譲渡契約を変更する。

(ア) 事業者は設計変更後の施設整備費の見積り金額【A´】及び変更部分の施設整備費内訳を産業労働局に提出する。

(イ) 産業労働局は、事業者から提出された施設整備費内訳に基づく施設整備費見積り金額【B´】を算出する。

(ウ) 【A´】及び【B´】のうち、いずれか低い額を変更後の買取額とする。

(4) 施設整備

事業者は、建物譲渡契約に基づく施設整備を行う。

(5) 建物譲渡

建物譲渡契約により、事業者から産業労働局へ建物譲渡を行う。

(6) 都の支払対象額

都が事業者へ支払う経費は以下のものとする。

ア 第4 6(3)で決定した施設買取り費用（工事費及び工事監理費）

イ 設計費用及び建中金利のうち、総体に対する新産業貿易センターの区分所有割合相当の金額

※ 設計費用については、新産業貿易センターとの合築施設となる民間複合施設に係る設計費用のうち、新産業貿易センターの区分所有割合相当の設計費用を支払対象額とみなす。

※ 建中金利については、本事業の施設整備費として借り入れた金額を金融機関からの借入証明等により提示することとし、この借入金額のうち、本事業により整備する施設の総床面積に対する新産業貿易センター床面積割合相当の金利分を都の支払対象額とみなす。ただし、新産業貿易センターとの合築施設となる民間複合施設のみの整備費として借入れを行った場合には、この借入金額のうち新産業貿易センター

の区分所有割合相当の金利分を都の支払対象額とみなす。

ウ 建設期間中の、基本協定に基づく当該土地の貸付料のうち、新産業貿易センターの区分所有割合相当の金額

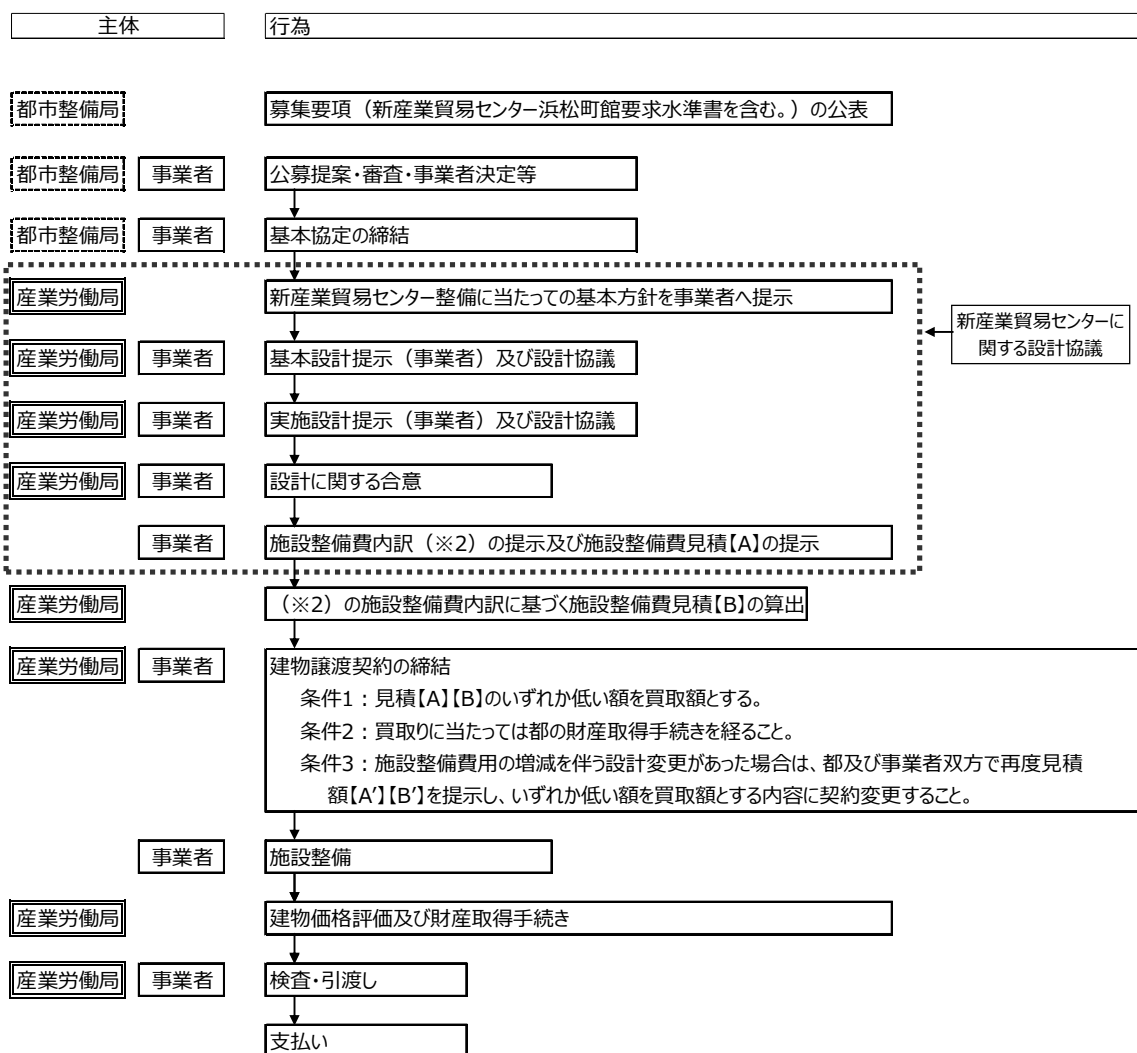
エ 不動産取得税（事業者が負担した場合）

(7) 関係指針等

設計及び施工に当たっては、以下に示す都の指針等を遵守すること。

- ・「省エネ・再エネ東京仕様」
- ・「都有施設省エネ・再エネ等導入指針」
- ・「公共建築物整備の基本指針」
- ・「構造設計指針」
- ・「東京都財務局電子納品運用ガイドライン」
- ・「都立建築物のユニバーサルデザイン導入ガイドライン」
- ・「東京都建築物環境計画書制度」

【新産業貿易センターの施設譲渡の流れ】



※「都市整備局」：東京都都市整備局
「産業労働局」：東京都産業労働局

第5 事業実施に係るリスク、責任等の分担

事業実施に係るリスク、責任等の分担の詳細は、基本協定条件書（別紙2）に示す。最終的には都と事業者とが締結する契約等に規定する。

1 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。
- (4) 事業者の提案した企画及び設計内容は、都の承諾なしに事業者の事由によって変更することはできない。

2 土地貸付けに係るリスク、責任等の分担

- (1) 定期借地権を設定した活用都有地における直接の土地借主は事業者であり、都に対する貸付料の支払をはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負う。
- (2) 定期借地権を設定した活用都有地において、定期借地権設定契約終了時に土地を更地とする義務は、事業者が負う。

3 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担

民間複合施設及びその他の整備施設の運営及び維持管理については、修繕等も含め事業者が責任を負う。

受付窓口

東京都都市整備局都市づくり政策部開発企画課

担当：伊東、荻田、河原

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎21階

TEL：03-5388-3234（ダイヤルイン）

FAX：03-5388-1351

電子メールアドレス：S0000172@section.metro.tokyo.jp

東京都ホームページアドレス：<http://www.metro.tokyo.jp/>

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>