

# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 事業実施方針

平成 29 年 4 月

東京都 都市整備局



## 《 目 次 》

第1	事業内容 .....	1
1	事業の名称.....	1
2	事業用地.....	1
3	事業の目的.....	1
4	整備する施設の種類.....	3
5	事業の進め方 .....	5
第2	事業実施条件 .....	6
1	立地条件.....	6
2	施設計画及び管理・運営に関する条件 .....	6
3	事業者の業務範囲 .....	6
4	契約に関する条件 .....	7
第3	事業予定者の募集及び選定 .....	8
1	基本的な考え方 .....	8
2	公募スケジュール.....	8
3	応募者の資格要件 .....	8
4	提案審査に関する事項 .....	9
5	審査結果の公表.....	10
6	著作権について .....	10
第4	質問の受付.....	11
1	質問書の受付 .....	11
2	質問書に対する回答.....	11
3	資料の配付.....	11
4	連絡先 .....	11

### 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、全ての単独の法人又は民間企業等により構成されるグループ（以下「法人グループ」という。）。

事業予定者： 本事業実施方針に基づき実施される審査委員会での審査結果を踏まえ東京都が選定し、東京都と基本協定を締結する者。

事業者： 本事業を実施するために、東京都と基本協定を締結し、事業を行う者で「事業者構成員」の総称をいう。

事業者構成員： 事業者が複数の者で構成される場合に、その全部又は一部の者をいう。なお、事業者が複数の者で構成される場合には、代表法人を定めるものとし、代表法人は事業者構成員の取りまとめを行い、事業者の基本協定に基づく東京都に対する権利行使は代表法人を通じて行うものとする。

土地買受者： 事業者構成員の内、土地を買い受ける者をいう。



# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 事業実施方針

### 第1 事業内容

#### 1 事業の名称

汐留西地区都有地活用プロジェクト（以下「本事業」という）

#### 2 事業用地

- (1) 所在 住居表示：港区東新橋二丁目 15 番及び 16 番（添付資料参照）  
地番：港区東新橋二丁目 55 番 1～6、56 番 2, 3
- (2) 面積 事業用地ア 約 2,545 ㎡、事業用地イ 約 476 ㎡（添付資料参照）  
※事業用地は、一括で又は連携して活用するものとする。

#### 3 事業の目的

汐留西地区は、平成 7 年から東京都施行で進めている土地区画整理事業区域内に位置し、複数駅からの徒歩圏内にある「都心部と臨海部の結節点」として利便性に恵まれた立地にある。地区の現状は、土地区画整理事業の実施により、道路・公園等の都市基盤が整備され、整った街並みが形成されつつあり、地区計画により業務・商業・居住機能を備えた複合市街地への誘導が図られるとともに、地元まちづくり団体によるイベント開催や日常の清掃活動など、地域活性化と良好な市街地環境の形成に資する取組が実施されている。

また、地区内の一部には、低利用な都有地が残ри、連続した街並みが歯抜け状態になっていることや、地域の核となる魅力的な機能が不足し、地域のにぎわい・活性化が不十分な点が課題として挙げられる。このような状況を踏まえ、当地区では、早期の連続した街並みの完成、持続的ににぎわいを創出していくことが求められている。

一方、東京都では、東日本大震災の教訓を踏まえて「東京都地域防災計画」を修正し、平成 26 年 12 月には「東京の防災プラン」を策定して、東京の防災力向上に向けた取組を実施している。新橋駅や浜松町駅周辺の地域では、東日本大震災発生時に多くの帰宅困難者が滞留したことからそれぞれの駅周辺で滞留者対策推進協議会が設立されるなど、帰宅困難者対策に積極的に取り組んでいる。さらに、当地区は、「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」に基づき「街並み景観重点地区」に指定され、「汐留シオサイト 5 区イタリア街（汐留西地区）街並み景観ガイドライン」により、良好な景観形成を誘導している。このため周辺開発に際しては、こうした防災力の向上やよりよい景観の醸成に向けた取組との連携強化を図り、まちの価値をさらに向上させていくことが求められている。

以上を踏まえ、本事業では、「地域が育む魅力的な空間と連携し、持続的ににぎわいのある街を形成」をコンセプトに、土地買受者が汐留西地区の都有地（以下「事業用地」という。）を買い受け、汐留西地区の「持続的ににぎわいの創出」に資するとともに、まちの価値を向上させる取組を実施する。

上記コンセプトの実現に向け、都では、「新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出」、「街の安全・安心と、快適な地域環境の育成」、「地域が育んできた街並みと文化の継承」をまちづくりの誘導目標として掲げ、以下のとおり整理している。

## (1) プロジェクトのコンセプト及びまちづくりの誘導目標

本事業の目的を踏まえ、プロジェクトのコンセプト及びまちづくりの誘導目標を以下のとおりとする。

### プロジェクトのコンセプト

**「地域が育む魅力的な空間と連携し、  
持続的ににぎわいのある街を形成」**

### まちづくりの誘導目標

- ① **新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出**  
にぎわいの核となる魅力的な集客施設等の整備により汐留西地区へ人を呼び込む取組を行なうことにより、地域の活性化を図る。
- ② **街の安全・安心と、快適な地域環境の育成**  
防災力を向上する取組や、環境対策等を導入することで、地域の安全・安心と、環境性能を確保する。
- ③ **地域が育んできた街並みと文化の継承**  
街並み景観ガイドラインへの適合やエリアマネジメント活動との協働等により、良好な市街地環境を維持する。

→整備する施設の種類（導入機能）の詳細については、「4 整備する施設の種類」を参照

## (2) プロジェクトの概要

事業用地を活用する事業者が、永続的に定着して業務・商業・文化といった多様な活動に携わり、さらに来街者の増加策など当地区の持続的ににぎわいを創出し、東京の観光施策に資する具体の取組を実施する。

また、公共的な機能として、帰宅困難者対策等の防災力の向上へ向けた取組などや、地元まちづくり団体と協働した活動を実施することで、当地区におけるまちの価値を向上させる。

#### 4 整備する施設の種類の種類

現在、事業用地に以下の機能により構成される施設（以下「複合施設」という。）を整備することを予定しており、詳細は募集要項等に示す。

##### (1) 導入が必須となる機能

事業用地に、【第1. 3】に示す「事業の目的」の実現に向け、「にぎわい創出機能」及び「街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能」、「地域が育んできた街並みと文化を継承する機能」を導入する。なお、以下の導入機能の整備は必須の提案とする。

##### ア にぎわい創出機能

導入機能	条件・整備水準
にぎわいの核となる魅力的な集客施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>街の集客力を高めることで人を呼び込み、にぎわいを創出する機能であること。</li> <li>※具体的な用途及び規模は「事業者提案」とする。</li> </ul>
自転車シェアリングステーション ※自転車を停めるラックを設置するスペースを提供するのみで、事業者による工事及び費用負担の必要はない。	<ul style="list-style-type: none"> <li>「港区自転車シェアリング実証実験」のサイクルポート（返却・貸出所）として、24時間使用可能であること。</li> <li>自転車を10台（約12㎡）以上設置可能であること。</li> <li>歩行者の導線を妨げないこと。</li> <li>全てのラックで常時自転車の出し入れが可能な設置スペースであること。</li> </ul>
駐車施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>東京都駐車場条例に基づく附置義務台数に加え、20台（約300㎡+通路）以上の車両を収容可能であること。</li> <li>来街者が利用しやすい計画となっていること。</li> </ul>
無料 Wi-Fi	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設内の共用部において整備されていること。</li> <li>ICTインフラとして、来街者の誘致や利用者サービスの向上に供すること。</li> <li>まちの魅力や特色を発信するコンテンツの開設・運営を行うこと。</li> </ul>

イ 街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能

導入機能	条件・整備水準
一時滞在施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>帰宅困難者等 150 人（約 250 m<sup>2</sup>+通路）以上を収容可能であること。</li> </ul>
備蓄及び備蓄倉庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>災害発生時に帰宅困難者等に提供する物資を格納できる倉庫であること。</li> <li>想定する施設利用者（その施設を利用する従業員等）数の 3 日分の備蓄（水・食糧等）に加え、施設利用者数の 10%又は 150 人分（帰宅困難者等の収容人数）のいずれか多い数値以上の余剰備蓄が可能な規模を持つ倉庫であること。</li> <li>上記の規模以上の備蓄を確保すること。</li> </ul>
情報通信手段（無料 Wi-Fi）	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時滞在施設を中心に整備され、非常時にも機能すること。</li> </ul>
駅周辺滞留者対策推進協議会への参画	<ul style="list-style-type: none"> <li>「新橋駅周辺滞留者対策推進協議会」「浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会」いずれか又は両方へ参画すること。</li> <li>協議会、協議会参画企業と協議し、災害時の相互支援体制を構築する。</li> </ul>
環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業用地に建設する建築物は、「東京都建築物環境計画書制度」に基づく、環境配慮の措置（4 分野）、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー性能基準に関し、環境へより配慮した計画とすること。</li> </ul>

ウ 地域が育んできた街並みと文化を継承する機能

導入機能	条件・整備水準
街並み景観ガイドラインに適合した施設計画及び管理運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>「東京都しゃれた街並みづくり推進条例」「汐留シオサイト 5 区イタリア街（汐留西地区）街並み景観ガイドライン」に適合した施設計画及び管理運営とすること。</li> </ul>
地元まちづくり団体との協働	<ul style="list-style-type: none"> <li>地元まちづくり団体と協力した地域活性化策の企画及び実施をすること。</li> </ul>
従業員用屋内喫煙場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>港区条例により制定されている「みなとタバコルール」に基づき、従業員のため屋内に設置されていること。導入規模は事業者の提案による。</li> </ul>

(2) 導入が望ましい機能

【第 1. 3】に示す「事業の目的」の実現に向け、「(1) 導入が必須となる機能」に加え、公共的な機能やより一層のにぎわい創出につながる機能について、事業者の創意工夫による導入を期待する。

例えば、港区では、事業者による「保育施設」や「来街者のための屋内喫煙施設」の整



備が求められている。また、地元では、「地域交流スペース」などといった、近隣施設との相乗効果・波及効果を図ることができ、結果として街全体の繁栄に繋がるような「にぎわい創出機能」が求められている。

規模を含めた具体的な計画は事業者の提案によるものとするが、本事業の目的と整合しており、上述のような公共的施策及び地元意向に配慮した提案を求める。

なお、事業者は事業用地及び複合施設を所有することとするが、複合施設の一部を賃貸して利用することも差し支えない。

## 5 事業の進め方

東京都は事業用地の活用において、以下の工程を目的に事業予定者を募集・選定し、事業化を進める予定である。

平成 28 年度	➤ 事業実施地区の公表 (平成 29 年 3 月 23 日公表)
平成 29 年度 (予定)	➤ 事業実施方針の公表 ➤ 募集要項等の公表 ➤ 事業予定者の決定 ➤ 基本協定締結 ➤ 土地売買契約締結
平成 30 年度以降 (予定)	➤ 工事の着工

## 第2 事業実施条件

現在、以下の条件を予定しており、詳細は募集要項等に示す。

### 1 立地条件

- |             |   |
|-------------|---|
| (1) 事業場所    | 住居表示：港区東新橋二丁目 15 番及び 16 番（添付資料参照）<br>地番：港区東新橋二丁目 55 番 1～6、56 番 2, 3 |
| (2) 面積      | 事業用地ア：約 2,545 m <sup>2</sup> 、事業用地イ：約 476 m <sup>2</sup> （添付資料参照）   |
| (3) 用途地域    | 商業地域  |
| (4) 指定建ぺい率  | 80%   |
| (5) 指定容積率   | 700%  |
| (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  | 汐留西地区地区計画、汐留土地区画整理事業地区、<br>特定都市再生緊急整備地域                             |

### 2 施設計画及び管理・運営に関する条件

- (1) 【第1. 3】【第1. 4】を踏まえた提案内容とする。
- (2) 事業用地に建設する建築物は、「東京都建築物環境計画書制度」において示す基準を最低限満たす計画とする。
- (3) 汐留西地区のまちづくり活動と特に協働する。
- (4) 【第1. 4（1）ア】の「にぎわい創出機能」及び【イ】「街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能」、【ウ】「地域が育んできた街並みと文化を継承する機能」により整備する複合施設は土地買受者が管理運営する。但し、土地買受者が複数となる場合は、代表者を定め、その代表者が同複合施設の管理運営を統括する。
- (5) 複合施設の整備及び運営等の事業全体に関し、その他関係法令に基づいた計画とする。

### 3 事業者の業務範囲

#### (1) 事業用地の購入

ア 事業予定者は、東京都との間で基本協定を締結する。

イ 事業者（又は土地買受者）は、東京都と土地売買契約を締結し、事業用地を一括購入する。

#### (2) 複合施設の整備等

ア 事業者は、自己の提案に基づき複合施設整備に係る事業用地の事前調査、企画、設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業用地アの一部は、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、各種法令を遵守し、事前に発掘調査を行う必要があるとされた場合、もしくは工事中に遺構等が発見された場合については、事業者が調査機関に依頼して発掘調査を実施する。

ウ 複合施設は土地売買契約の締結後、3年以内に着工し、5年以内に竣工すること。

### (3) 複合施設の維持管理・運営等

事業者は、自己の提案に基づき複合施設の維持管理業務及び運営業務を行う。

なお、複合施設の一部の運営を他の者に委ねる場合は、【第3、3、(2)、エ】によること。

### (4) 事業者が負担する費用

ア 事業用地の購入に係る諸費用

イ 事業用地内（地中を含む。）に管理上残置されている工作物等の撤去費用

ウ 事業用地内（地中を含む。）の地中障害物・廃棄物・土壌汚染その他残存物の撤去・処分等に係る費用負担については、募集要項で示します。

エ 埋蔵文化財の立会調査にかかる費用

なお、立会調査により発掘調査が必要になった場合の費用負担等については、募集要項で示します。

オ 自己の提案に基づく複合施設の整備及び維持管理、運営に係る費用

## 4 契約に関する条件

基本協定及び土地売買契約については以下の条件を想定している。詳細は募集要項に示す。

- (1) 事業予定者は、東京都と施設管理、運営等の業務内容に関して協議を行い、この結果に基づき基本協定を締結する。
- (2) 基本協定には、事業用地の譲渡に関する規定が含まれる。  
なお、基本協定書案及び土地売買契約書案は、事業者募集要項に契約条件書として添付する。
- (3) 事業予定者が複数の者で構成される場合、事業予定者は、基本協定締結時に事業者提案に基づき、事業者構成員の中から土地買受者を定める。
- (4) 基本協定の締結後、東京都と事業者（又は土地買受者）は土地売買契約を締結するものとする。

## 第3 事業予定者の募集及び選定

### 1 基本的な考え方

本事業への参加を希望する事業応募者を公募する。

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を事業予定者とする。

### 2 公募スケジュール

現在、事業予定者の募集及び選定については、以下のスケジュールを予定している。また、詳細のスケジュールについては募集要項等に示す。

平成 29 年 3 月 23 日 (木)	事業実施地区の公表
平成 29 年 4 月 20 日 (木)	事業実施方針の公表
平成 29 年 4 月 25 日 (火) ~ 27 日 (木)	質問書の受付
平成 29 年 5 月 18 日 (木)	質問書への回答書の公表
平成 29 年 6 月頃	募集要項等の公表
平成 29 年 7 月頃	質問書の受付
平成 29 年 7 月頃	質問書への回答書の公表
平成 29 年 9 月頃	提案書等受付
平成 29 年 11 月頃	事業予定者の決定

### 3 応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

事業応募者は、事業用地を買い受け、【第 1. 4】に示す複合施設を整備し、安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

#### (2) 応募者の構成

- ア 事業応募者は、単独の法人又は法人グループとする。
- イ 法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人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（代表法人又は代表法人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。
- エ 複合施設の一部の運営を他の者に委ねる場合は、自らの責任で運営主体を選定し、施設整備の内容及び条件について事前に協議を行い、合意の上参加すること。

#### (3) 資格要件

事業応募者には、建物の設計、建設及び事業運営等について、資格要件を付す予定である。詳細については、募集要項等に示す。

#### (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 4 月 1 日付 17 財経第

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(会社の整理を始めたとき、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及び手形又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、消費税及び地方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日付第61財経庶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を兼ねていることをいう。)していないこと。

※ 本事業に係るアドバイザリー業務関係者

- ・ 八千代エンジニアリング株式会社
- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所

#### (5) 参加資格要件確認の基準日

ア 提案書等の受付時点を予定する。詳細については募集要項に示す。

イ 提案書等受付日から基本協定締結までの期間に、事業応募者又は事業応募者の構成員が【第3 3(4)】に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が法人グループの場合で、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、東京都が指定する期間内に東京都の承諾を受けた場合には、この限りではない。

## 4 提案審査に関する事項

### (1) 審査体制

- ア 審査は、外部有識者から成る審査委員会で行う。
- イ 審査委員会の構成については、募集要項等に示す。

### (2) 審査方法

ア 審査は、事業全体について、価格以外の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

イ 審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

### (3) 審査項目

現時点では、資格要件、基本的事項、複合施設の提案内容、土地買受価格等について、総合的に審査を行う予定である。詳細については、募集要項等に示す。

## 5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を公表する。

## 6 著作権について

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、公表、展示、その他東京都が必要と認めるときには、協議の上、東京都はこれを無償で使用できるものとする。

## 第4 質問の受付

### 1 質問書の受付

- (1) この「事業実施方針」に対する、質問のある場合は、別紙の様式に所要の事項を記載し、(5)の提出期間に直接「4 連絡先」へ持参、若しくは電子メール（質問書は添付ファイルとする。）により送るものとする。なお、電子メールによる場合、受領確認のため必ず電話による連絡をすること。電話のみによる質問の受付は行わない。
- (2) 1件の意見・質問に対し、1枚の様式を使用する。
- (3) 持参する場合は、質問を記載した様式の外、その内容を記録した電子媒体（CD等による。USBメモリ等は不可。）（使用ソフトはマイクロソフト社のWord2010以前のバージョンとする。）も提出する。
- (4) 質問書を提出された方には、後日内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うこともある。
- (5) 提出期間  
ア 平成29年4月25日（火）～4月27日（木）とする。  
イ 持参時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とし、事前連絡の上で指定した時間とする。

### 2 質問書に対する回答

提出された質問書に対する回答書は、都市整備局ホームページで閲覧できる他、「4 連絡先」にて平成29年5月18日（木）から5月22日（月）まで配布する（平日のみ）。配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とし、事前連絡の上で指定した時間とする。回答に当たって企業名等は公表しない。

### 3 資料の配付

この「事業実施方針」は、都市整備局ホームページで閲覧できる他、「4 連絡先」にて平成29年4月21日（金）より4月27日（木）まで配布する（平日のみ）。配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とし、事前連絡の上で指定した時間とする。

### 4 連絡先

○東京都都市整備局市街地整備部企画課

担当：馬場、吉田

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎19階南側

TEL 03-5320-5118（直通）

電子メールアドレス：S0000392@section.metro.tokyo.jp

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

## 質問書

「汐留西地区都有地活用プロジェクト」の事業実施方針について、以下のとおり質問を提出します。

法人名	商号又は名称
所在地	
担当者	氏名
	所属 役職名
	電話 FAX
	電子メール
質問項目	タイトル
実施方針の 該当箇所	(〇〇ページの第〇の〇の〇〇〇……〇〇〇)
内容	

注 1 質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 質問は、この様式1枚につき1件とします。

3 質問については、個別にはお答えしません。

※ご記入いただいた個人情報は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。



