

# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 事業者募集要項

平成 29 年 7 月

東京都 都市整備局

## 《 目 次 》

<b>第 1 事業内容</b> .....	<b>1</b>
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
<b>第 2 事業予定者の募集及び選定</b> .....	<b>6</b>
1 基本的な考え方 .....	6
2 募集及び選定スケジュール .....	6
3 応募の手続 .....	7
4 事業応募者の資格要件 .....	10
5 提案審査に関する事項 .....	12
6 審査結果の公表 .....	13
7 その他 .....	13
<b>第 3 提案に関する条件</b> .....	<b>14</b>
1 立地条件 .....	14
2 事業計画及び管理・運営に関する条件 .....	14
3 関係法令等 .....	14
<b>第 4 事業実施条件</b> .....	<b>16</b>
1 事業者の業務範囲 .....	16
2 埋蔵文化財等に関する費用負担 .....	16
3 契約に関する条件 .....	18
<b>第 5 事業実施に係るリスク・責任等の分担</b> .....	<b>19</b>
1 企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担 .....	19
2 維持管理、運営に係るリスク・責任等の分担 .....	19
3 土地売買に係るリスク・責任等の分担 .....	19

# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 事業者募集要項

### 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（事業用地ア）及び  
16番（事業用地イ）（別添資料I参照）  
地番：港区東新橋二丁目55番1～6（事業用地ア）、  
56番2,3（事業用地イ）（別添資料I参照）
- (2) 面積（地積） 事業用地ア：2,545.13㎡、事業用地イ：476.20㎡（別添資料I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の「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。

一方、地区内の一部には、低利用な都有地が残りと、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、早期に連続した街並みを完成させ、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。

また、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するなど、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（平成15年東京都条例第30号）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、まちの価値を更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、持続的になぎわいのある街を形成」をコンセプトに、汐留西地区の都有地（以下「事業用地」という。）を活用し、汐留西地区の「持続的になぎわいの創出」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。

前述の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、  
持続的にな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。

## (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・文化などの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なぎわいの創出に資する具体的取組を実施する。

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等の取組や、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

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。

### (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」、「街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能」及び「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の提案による。</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（昭和33年東京都条例第77号）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者等をいう。）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」又は「浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会」の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こと。</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」及び「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とすること。</li> </ul>
従業者用屋内喫煙場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>・港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例（平成 9 年港区条例第 42 号）により制定されている「みなとタバコルール」に基づき、従業者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、港区からは、事業者による「保育施設」（【第4.1 (2) ウ】参照）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、地元からは、「地域交流スペース」など、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、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。

## **5 事業の進め方**

### **(1) 事業予定者の募集及び選定**

都は、事業用地の活用について、事業予定者を募集し、選定する。

### **(2) 基本協定の締結**

都と事業予定者は、事業実施に係る基本協定を締結する。事業予定者は、基本協定締結後、事業者となる。

### **(3) まちづくり計画書の作成**

事業者は、自らの提案に基づき、基本協定に定める「まちづくり計画書」を作成し、都の承認を受ける。

### **(4) 土地売買契約の締結**

都と事業者は、「まちづくり計画書」について都が承認した日以降、土地売買契約を締結する。

### **(5) 複合施設の整備、維持管理及び運営等**

事業者は、自らの責任及び資金負担により、複合施設の企画、設計、建設、維持管理及び運営等を行う。なお、複合施設は、原則として、土地売買契約の締結後、3年以内に着工し、5年以内にしゅん工すること。

## 第2 事業予定者の募集及び選定

### 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を、事業予定者とする。

### 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。

平成29年7月6日（木曜日）	事業者募集要項等の公表
平成29年7月10日（月曜日）	現地公開参加申込書の受付
平成29年7月12日（水曜日）	現地公開
平成29年7月13日（木曜日）から 平成29年7月18日（火曜日）まで	応募希望表明書の受付 配布資料受取希望書の受付 閲覧資料の閲覧 事業者募集要項等質問書の受付
平成29年8月3日（木曜日）	事業者募集要項等への質問回答書の公表
平成29年8月4日（金曜日）から 平成29年8月7日（月曜日）まで 平成29年8月10日（木曜日）	提案内容に関する対話申請書の受付 提案内容に関する対話の実施
平成29年10月6日（金曜日） 平成29年11月頃	提案書等の受付 審査委員によるヒアリング等の実施
平成29年12月頃	事業予定者の決定
平成30年2月頃	基本協定締結、事業者の決定
平成30年3月頃	土地売買契約の締結
平成30年3月頃	売買代金の支払・所有権の移転



### 3 応募の手續

#### (1) 事業者募集要項等の配布

事業者募集要項等は、受付窓口（本要項末尾に表示）により平成 29 年 7 月 7 日（金曜日）から配布する。事業者募集要項等とは、事業者募集要項、資料集（別添資料Ⅰ）、審査基準（別添資料Ⅱ）、様式集（別添資料Ⅲ）、契約条件書（案）（別添資料Ⅳ）を指す。配布は平日のみとし、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 時までとする。メール及び郵送による配布は行わない。なお、これらは東京都都市整備局ホームページで閲覧することができる。

#### (2) 現地公開

ア 応募希望の法人を対象に、現地を公開する。参加を希望する法人は、現地公開参加申込書（別添資料Ⅲ、様式 A）に所定の事項を記入し、受付窓口にて平成 29 年 7 月 10 日（月曜日）午後 5 時までにメールにより送付すること。メール送付後、受領確認のため必ず受付窓口まで電話による連絡をすること。

イ 現地公開への参加は任意であり、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。

ウ 実施日時

現地公開は平成 29 年 7 月 12 日（水曜日）に全 2 回実施する。各回の実施時間は以下のとおりとする。

第 1 回：午前 10 時から正午まで

第 2 回：午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分まで

エ 現地公開参加申込書を提出した法人に対して、都から日程調整等の連絡を行う。

#### (3) 応募希望表明書の受付

ア 本事業に応募を希望する法人は、応募希望表明書（別添資料Ⅲ、様式 B）に所要の事項を記入し、事前に受付窓口にて連絡し、受付日時を調整した上で、受付窓口へ持参すること。部数は正本 1 部、副本 2 部（いずれも押印のこと。）とする。

なお、応募希望表明書を提出した法人に対しては、速やかに副本に都の確認印を押印し、そのうちの 1 部を返却する。

イ 都の関係部署、電気事業者やガス事業者等の関係機関等と提案前に事前協議を希望する法人は、必ず事前に応募希望表明書を提出しなければならない。

ウ 応募希望表明書の提出は、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法人の名称は公表しない。

エ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成 29 年 7 月 13 日（木曜日）から同月 18 日（火曜日）までとする。受付時間は、平日の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

#### (4) 配布資料の受取

ア 応募希望表明書を提出した法人が、別添資料Ⅰに示す配布資料の受取を希望する場合は、都から資料を受け取ることができる。

イ 配布資料の受取を希望する法人は、配布資料受取希望書（別添資料Ⅲ、様式C）に所要の事項を記入し、事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整した上で持参すること。

なお、配布資料受取希望書（別添資料Ⅲ、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

事前連絡及び受付は、平成29年7月13日（木曜日）から同月18日（火曜日）までとする。受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

#### (5) 閲覧資料の閲覧

ア 応募希望表明書を提出した法人が、別添資料Ⅰに示す閲覧資料の閲覧を希望する場合は、受付窓口にて閲覧することができる。

イ 閲覧資料の閲覧を希望する法人は、事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整すること。

ウ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成29年7月13日（木曜日）から同月18日（火曜日）までとする。受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

#### (6) 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（別添資料Ⅲ、様式D）に所要の事項を記入し、カに定める受付期間内に受付窓口へメール（添付ファイル）により送付するものとする。メール送付後、受領確認のため必ず受付窓口まで電話による連絡をすること。なお、受付窓口へ持参してもよい。電話のみによる質問の受付は行わない。

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

ウ 様式は、東京都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。使用するソフトはマイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンとする。

エ 受付窓口へ持参する場合は、記入した様式を印刷したもの及びその内容を記録したディスク（CD又はDVDに記録する。）をそれぞれ1部ずつ提出すること。

オ 応募希望表明書を提出していない法人からの質問には、回答しない場合がある。

カ 受付期間

受付は、平成29年7月13日（木曜日）から同月18日（火曜日）までとする。メールの場合、最終日の午後5時までに必着とする。持参の場合の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、事前連絡の上で指定した時間とする。

## (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、平成 29 年 8 月 3 日（木曜日）午後 5 時以降、東京都都市整備局ホームページに掲載する。

なお、回答に当たって質問を行った法人の名称は公表しない。また、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 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として、対話を実施する。

イ 対話は、事業応募者となる予定の単独の法人又は法人グループごとを実施する。

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（別添資料Ⅲ、様式 E）に所要の事項を記載し、都に確認したい事項について取りまとめた事前質問書（任意様式）とともにオに定める受付期間内に受付窓口メール（添付ファイル）により送付するものとする。メール送付後、受領確認のため必ず電話による連絡をすること。なお、受付窓口へ持参してもよい。電話のみによる質問の受付は行わない。

エ 様式は、東京都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。使用するソフトはマイクロソフト社の Excel2010 以前のバージョンとする。

オ 受付期間

受付は、平成 29 年 8 月 4 日（金曜日）から同月 7 日（月曜日）とする。メールの場合、最終日の午後 5 時までに必着とする。持参の場合の受付時間は、平日の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとし、事前連絡の上で指定した時間とする。

カ 対話の実施は平成 29 年 8 月 10 日（木曜日）とする。日時については、原則として先着順に調整する。なお、対話の回数は 1 回を予定している。

キ 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協議の上、公表する。

## (9) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、様式集（別添資料Ⅲ、様式 01～25）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成 29 年 10 月 6 日（金曜日）に受付窓口を持参すること。受付時間は午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとする。

イ 提案書等の提出部数は 25 部とする。また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD-ROM 又は DVD-ROM）も 2 部提出すること。

## 4 事業応募者の資格要件

### (1) 基本的要件

事業応募者は、事業用地を買い受け、【第1. 4】に示す複合施設を整備し、安定した事業運営に関する企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

### (2) 事業応募者の構成

- 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。

### (3) 資格要件

事業応募者が単独の法人である場合は次の資格条件を満たすことを、法人グループである場合は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年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の設計実績があること。
- イ 建物等の建設業務に関し、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) 過去10年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の施工実績があること。

### (4) 事業応募者構成員の制限

- 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項に基づく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項に基づく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年を経過しない者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項（昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号）第 5 条第 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ー業務等の関与者

- ・ 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 参加資格要件の確認は、提案書等の受付時点とする。
- イ 提案書等受付日から事業予定者の決定までの期間に、「(4) 事業応募者構成員の制限」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により、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については、汐留西地区都有地活用プロジェクト審査基準（以下「審査基準」という。）（別添資料Ⅱ）に従い、外部有識者により構成する「汐留西地区都有地活用プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。

都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を決定する。

なお、審査委員会は次に掲げる6名で構成される。

委員長	倉田直道
委員	大野木孝之
委員	齊藤広子
委員	根上彰生
委員	前田博
委員	村木美貴

（委員以下五十音順、敬称略）

### (2) 審査方法

ア 提案書等については審査基準（別添資料Ⅱ）に従い、適格審査及び提案内容の審査を行う。

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 提案書等の受付後、事業応募者に対してヒアリング等を行う。

エ 評価点の合計により、最優秀提案及び次点を選定する。

オ 都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を決定する。

### (3) 主な審査項目

審査項目は審査基準（別添資料Ⅱ）によるが、主なものを以下に示す。

#### ア 資格要件の審査

#### イ 土地買受価格の適格審査

#### ウ 基本的事項の適格審査

#### エ 提案内容審査

##### ① 事業計画の審査

（ア）事業の企画・計画・技術的な評価

a 事業の理念・コンセプト及び施設計画の評価

(a) にぎわい創出に関する事業の評価

(b) 街の安全・安心、快適な地球環境育成への取組に関する評価

(c) 地域が育んできた街並みと文化の継承への取組に関する評価

(d) 導入が望ましい機能に関する評価

（イ）事業の管理・運営体制等に関する評価

##### ② 提案価格等の審査

（ア）土地買受価格の評価

(イ) 提案価格の根拠・収支計画など財務的な評価

### ③ 総合的な評価

## 6 審査結果の公表

審査結果については、その概要を東京都都市整備局ホームページにて公表する。

## 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) 提出した提案書等は返却しない。
- (4) 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、虚偽の記載をした者について、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、審査委員及び本事業に係るアドバイザー業務等の関係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、協議の上、都はこれを無償で使用できるものとする。
- (9) 都が配布する資料等は、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) 事業場所    | 住居表示：港区東新橋二丁目 15 番（事業用地ア）及び<br>16 番（事業用地イ）（別添資料 I 参照）<br>地番：港区東新橋二丁目 55 番 1～6（事業用地ア）、<br>56 番 2, 3（事業用地イ）（別添資料 I 参照） |
| (2) 面積(地積)  | 事業用地ア：2, 545. 13 m <sup>2</sup> 、事業用地イ：476. 20 m <sup>2</sup> （別添資料 I 参照）  |
| (3) 用途地域    | 商業地域   |
| (4) 指定建蔽率   | 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、街並み景観重点地区（東京のしゃれた<br>街並みづくり推進条例）   |

### 2 事業計画及び管理・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) 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 関係法令等

関係する主な法令等は次に示すとおりである。その他、関係する法令等についても遵守すること。

- ・ 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 20 号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（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）



- 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
  - 景観法（平成 16 年法律第 110 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）
  - 東京都火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
  - 東京都文化財保護条例（昭和 51 年東京都条例第 25 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 54 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）
  - 東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）
  - 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成 15 年東京都条例第 30 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、身体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）
  - 東京都帰宅困難者対策条例（平成 24 年東京都条例第 17 号）
  - 東京都総合設計許可要綱（昭和 63 年 7 月 13 日付 63 都市建調第 100 号）
  - 東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成 4 年 7 月 3 日 4 付都市建調第 115 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）
  - 港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例（平成 9 年港区条例第 42 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）
  - 港区景観条例（平成 21 年港区条例第 9 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）
  - 港区埋蔵文化財取扱要綱（平成 14 年 12 月 17 日 14 港教文第 240 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 29 年 3 月改定版）
  - その他、本事業に係る法令
- ※ なお、『港区開発事業に係る定住促進指導要綱』における住宅の付置等に関する規定は、本事業においては適用しない。

## 第4 事業実施条件

### 1 事業者の業務範囲

#### (1) 事業用地の購入

- ア 事業予定者は、都と基本協定を締結する。
- イ 土地買受者(事業者又は事業者が法人グループから構成される場合は事業者構成員のうち土地を買い受ける者をいう。)は、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 事業者は、複合施設の整備に係る計画を「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」に適合させるよう努めるとともに、街並み景観ガイドラインの定めるところにより、あらかじめ当該街並み景観ガイドラインを運用する協議会と協議を行うよう努めなければならない。  
なお、上記の街並み景観ガイドラインについては、受付窓口(本要項末尾に表示)において、平成29年7月13日(木曜日)から同月18日(火曜日)までの間、閲覧することができる(第2.3(5)参照)。
- ウ 施設の計画に当たり、居住施設の整備に起因して新たな保育需要が発生することが想定される場合は、当該需要に対応する保育施設等の内容、規模等について、港区子ども家庭支援部保育・児童施設計画担当と協議すること。
- エ 複合施設は、原則として、土地売買契約の締結後、3年以内に着手し、5年以内にしゅん工すること。

#### (3) 複合施設の維持管理・運営等

事業者は、自己の提案に基づく複合施設の維持管理及び運営を行う。

#### (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 自己の提案に基づく複合施設の整備及び維持管理、運営等に係る費用
- ウ その他、事業を遂行するために必要となる協議等に係る費用

### 2 埋蔵文化財等に関する費用負担

埋蔵文化財、土壌汚染、その他残存物の撤去・処分等に関する費用負担については、以下のとおりとする。

#### (1) 埋蔵文化財の発見に起因する費用負担

事業用地アの一部が埋蔵文化財の包蔵地として指定されていることから、文化財保護

法の制限があり、その対応については費用も含め事業者が負担する。

事業者の建設工事等の中で港区教育委員会による立会い調査を行うこととし、遺跡等が発見された場合は、本調査を実施することとされている。

## (2) 土壌汚染に関する費用負担

本事業において、事業用地ア及び事業用地イ併せて敷地面積が約3,021㎡となることから、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第117条の対象となる。この手続に関する費用は事業者が負担する。

なお、汐留土地区画整理事業における地歴調査上は、汚染のおそれがないものと認められているが、平成22年に行われた調査において、事業用地イでは、地盤高-3m~-20mの深度で溶出量基準値を超過した自然的原因と思われるヒ素が、地盤高-6m~-20mの深度で同様にフッ素が確認されており、事業用地アでは、地盤高-5m~-20mの深度で同様にヒ素及びフッ素が確認されている。建設工事において、事業用地イでは地盤高-3m、事業用地アでは地盤高-5m以深の土壌を処理する必要が生じた場合の費用等、この調査結果に起因する追加費用については、事業者と都とで協議を行うこととする。

## (3) その他残存物の撤去・処分等に係る費用負担

事業用地内のその他残存物の撤去・処分等にかかる費用は、事業者の負担とする。

なお、現在確認されていない地中残存物を含む。

※事業用地内のその他残存物とは、敷地周辺のフェンス、照明柱等の基礎、下水道施設、水道施設（止水栓まで）等であり、詳細は、別添資料I「資料集」又は現地公開時にて確認すること。

※上記残存物のうち、下水道施設については、事業者の判断により、本事業で使用することは差し支えない。ただし、事業用地外の下水道施設について撤去・処分等を行う場合は、事業者と都とで費用負担について協議を行うこととする。

### 3 契約に関する条件

- (1) 事業予定者は、都と施設整備及び施設管理、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(基本協定締結後、事業予定者が事業者となる。)。なお、基本協定締結に向けた協議が調わなかった場合には、都は、当該事業予定者を除外し、次順位交渉権者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。
- (2) 基本協定には、事業用地の譲渡に関する規定、施設の整備及び地域貢献に関する基本的な考え方等に関する規定等が含まれる。協定期間は、原則として、基本協定締結日を始期とし、事業用地の所有権移転の日から10年を経過した日を終期とする期間とする。なお、本事業の実施状況等を踏まえ、都と事業者の協議により協定期間を延長できるものとする。
- (3) 事業者は、自らの提案に基づき、基本協定に定める「まちづくり計画書」を作成し、都の承認を受ける。
- (4) 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。
- (5) 基本協定の締結後、都と土地買受者は土地売買契約を締結するものとする。なお、土地売買契約は、「まちづくり計画書」について、都が承認した日以降とする。
- (6) 土地売買価格は(7)に掲げる最低売却価格を上回っていることを条件に事業者の提案した価格とする。
- (7) 最低売却価格は以下に定める金額とし、提案額は最低売却価格を上回るものとする。  
最低売却価格：11,550,000,000円
- (8) 土地買受者は、自らが提案した売買代金を「契約条件書(案)」に示す土地売買契約の定めに基づき、都に支払う。なお、契約締結の際、売買代金の100分の10以上の契約保証金を都に納付すること。
- (9) 事業用地の所有権移転登記は土地売買代金の全額納付以降に東京都が嘱託登記により行い、都による既存施設の除却工事が完了した状態で事業者引き渡す。
- (10) 事業者は、所有権移転の日から起算して10年間は、事業者提案に基づき都と合意した用途を変更しない。
- (11) 土地買受者は、事業用地について、その所有権を第三者に移転し、又は第三者のために権利を設定してはならない。ただし、その所有権の移転又は権利の設定がやむを得ない理由による場合であり、かつ、都及び土地買受者が事業者をして本協定に基づき協議を行い、都の承諾を得て、当該第三者がまちづくり計画書の実施を含む基本協定に定める義務を継承する場合には、この限りでない。

また、本事業を遂行する上で事業用地の購入代金の8割を上限として、都の事前の承諾を得て、金融機関に対して抵当権を設定する場合は、この限りでない。

## 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については、契約条件書（別添資料Ⅳ）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 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、建設費用の増加等の生じた場合は、事業者が責任を負う。
- (4) 事業者の企画・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。都の承諾を得ない変更により生じた損害については、事業者が責任を負う。

### 2 維持管理、運営に係るリスク・責任等の分担

施設の運営については、維持管理・修繕等も含め原則として事業者が責任を負う。

### 3 土地売買に係るリスク・責任等の分担

事業用地を東京都より買い受けた後の土地に関する義務等は、事業者及び土地買受者が責任を負う。

#### 受付窓口

東京都 都市整備局 市街地整備部 企画課

担当：馬場、吉田

住所：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

電話番号：03-5320-5118（直通）

メール：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/>