

都市再生ステップアップ・プロジェクト  
(竹芝地区)

事業予定者選定結果

平成 25 年 5 月

東京都都市整備局

## 〈 目 次 〉

第1	事業の目的及び内容.....	1
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	
第2	事業予定者の募集及び選定.....	6
1	募集方法及び選定の方法	
2	募集の経緯	
3	審査の経緯	
第3	審査結果.....	8
1	提案書等の受付	
2	審査項目別審査結果	
3	事業応募者別審査結果	
4	事業予定者及び次点の決定	
5	審査の総評	
6	事業予定者の提案概要	

# 第1 事業の目的及び内容

## 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（地番）：港区海岸一丁目20番9ほか
- (2) 活用都有地：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）
- (3) 竹芝地区まちづくりガイドラインの適用範囲：約28ha

## 3 事業の目的

竹芝地区は、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。

こうした本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) 都用地活用事業

事業者は、活用都用地を都から借り受け、まちづくりの目標に即して、都用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 都用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、都用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、事業者が行う都用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、順次活用都有地を借り受け、活用都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、活用都有地における土壤汚染等の取扱いについては、以下のとおり。

- ア 都は、自らの責任と費用において、土壤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、活用都有地に土壤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、当該土壤汚染の対策費用、処理方法その他の条件について、土壤汚染対策等に関する協定を締結する。

### (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。

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) 活用都有地の返還**

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都有地を、更地とした上で一括して返還する。

## 第2 事業予定者の募集及び選定

### 1 募集方法及び選定の方法

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業への参加を希望する民間企業グループを公募した。提案書等の審査は、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した。都は、その選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定した。

### 2 募集の経緯

事業応募者からの提案募集を、以下のとおり行った。

事業者募集要項等の公表	平成24年7月13日（金）
事業者募集要項等の説明会	平成24年7月23日（月）
応募希望表明書の受付	平成24年7月30日（月）から 平成24年7月31日（火）まで
事業者募集要項等質問書の受付	平成24年8月6日（月）から 平成24年8月7日（火）まで
資格要件事前確認書の受付	平成24年9月10日（月）から 平成24年9月12日（水）まで
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の受付	平成24年10月16日（火）から 平成24年10月17日（水）まで
提案内容に関する対話の実施	平成24年11月2日（金）
提案書等の受付	平成24年12月26日（水）

### 3 審査の経緯

#### (1) 審査体制

審査に当たっては、学識経験者等の外部有識者から構成される審査委員会を設置した。

審査委員会の構成は以下のとおりである。

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) 審査の経緯

審査委員会は、以下の日程、内容で開催した。

	議事	開催日
第1回	審査委員会スケジュール、事業者募集要項(案)、評価の視点等(併せて現地視察を実施)	平成24年5月18日
第2回	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、基本協定条件書(案)、今後の審査の方向性等	平成24年6月27日
第3回	質問の回答(案)、審査方法、対話の実施方法等	平成24年10月1日
第4回	提案内容の審査	平成25年2月7日
第5回	事業者ヒアリング、提案内容の審査、審査講評の検討	平成25年3月4日
第6回	提案内容の審査、評価結果の確認 ※委員持ち回りで内容を確認	平成25年3月21日から 27日まで

## 第3 審査結果

### 1 提案書等の受付

平成24年7月13日に事業者募集要項等を公表し、平成24年12月26日に提案書等を受け付けたところ、以下の2グループから応募があった。

竹芝のまちとともに  
Team 竹芝の大樹

### 2 審査項目別審査結果

#### (1) 資格要件の審査

事業者募集要項等の資格に関する要件について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

#### (2) 借地料の適格審査

全ての敷地について、「提案借地料が、都の示す借地料の基準以上であること」という条件について、全てのグループの提案が条件を満たしていることを確認した。

#### (3) 基本的事項の適格審査

提案に係る条件に関する要件について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

#### (4) 総合的な評価

各グループの提案について、多様な視点から総合的に評価した。

### 3 事業応募者別審査結果

審査委員会では、応募のあった2グループの提案のうち、「Team 竹芝の大樹」を最優秀提案応募者、「竹芝のまちとともに」を次点として選定した。

以下、グループ別に、事業計画の審査項目ごとに評価結果の概要を示す。

#### (1) 最優秀提案応募者 「Team 竹芝の大樹」

##### ア まちづくり計画・技術的な評価

##### (ア) 都有地開発のコンセプトの評価

全体を通じ、竹芝地区に強いアイデンティティを創ろうとする提案であった点が評価された。また、浜松町駅と本施設とをつなぐグリーンブリッジ、スカイブリッジの提案が大きな特徴であるとして評価された。

一方、他地区との競争及び世界規模での都市間競争の中で、本施設、ひいては竹芝地区がどのような競争優位性を確保することができるの

かについて、提案内容だけでは不明瞭であるとの指摘があった。

(イ) 施設全体に関する計画の評価

施設全体の動線が、施設ににぎわいをを持たせるように工夫された計画となっているとともに、用途の異なる施設を空間的に複合させた計画としていることから、施設相互の交流が進むものと期待できる点が高く評価された。質の高いパブリックスペースが適切に配置されている点についても評価された。

また、浜松町駅～本施設～竹芝駅をデッキでつなぐ「竹芝ブリッジウェイ」の提案が、地区全体の回遊性の向上及び本地区へのアクセシビリティの強化に資する積極的な取組として評価された。

その他、「竹芝新八景」が環境に対する取組として評価された。

一方、「竹芝ブリッジウェイ」の整備については、今後、関係者との協議・調整等が必要であることから、実現性については課題があると指摘があった。

(ウ) 新産業貿易センターの評価

新産業貿易センターと民間複合施設の一体性に配慮した計画となっていることから、新産業貿易センターと民間複合施設との相乗効果が期待できる。

また、展示室の2室並列利用が可能であること等、展示室の利用に係るフレキシビリティが確保されているという点についても評価された。

(エ) 民間複合施設及び新産業貿易センターの評価

防災機能、スマートシティの推進、環境負荷低減について、十分な提案がなされているとともに、ビジネス拠点の形成に当たっては、民間複合施設を、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等、「情報通信業」の産業拠点として整備するためのハード及びソフト両面について、秀でた提案（ホール、スタジオ等で構成される「コンテンツコア」の配置、コンテンツ産業の集積を推進する「CIP 推進協議会」の設立等）がなされている点について高く評価された。

なお、民間複合施設の低層部は、商業施設とコンテンツコアの組合せにより、高い集客力を期待することができる点も評価された。

また、スキップテラスと開放的で特徴的な低中層階のデザインは、施設のイメージ向上に貢献するものであると評価された。

(オ) エリアマネジメント業務の評価

長期にわたるエリアマネジメント組織の維持や、持続的なエリアマ

ネジメント活動が可能な提案となっているほか、エリアマネジメント組織の設立、運営について、詳細な計画が策定されている点が評価された。

#### イ 事業の運営・経営的な評価

##### (ア) 施設の運営及び維持管理計画の評価

修繕計画等にきめ細かさがある点について評価された。

一方で、「竹芝ブリッジウェイ」の具体的な管理の方法が不明であるとの指摘があった。

##### (イ) 事業収支計画など財務的な評価

安定的な事業運営体制、事業安定化方策、安定的な資金調達及び事業収支計画について、十分な提案がされていた。

#### (2) 次点 「竹芝のまちとともに」

#### ア まちづくり計画・技術的な評価

##### (ア) 都有地開発のコンセプトの評価

コンセプトの検討に当たり、竹芝地区の位置付けや開発の方向性が明示されていることなどが評価された。

また、計画全体としては、オーソドックスな提案となっていた。

一方、他地区との競争及び世界規模での都市間競争の中で、本施設、ひいては竹芝地区がどのような競争優位性を確保することができるのかについて、提案内容だけでは不明であるとの指摘があった。

##### (イ) 施設全体に関する計画の評価

竹芝ストリートモールが、地区全体の回遊性を向上させるための工夫として評価された。また、施設が用途別にはっきりとした空間区分がなされているため、施設の管理が容易である点が評価された。

一方で、各用途が立体的かつ明確にゾーニングされているため、施設用途相互の相乗効果が十分に発揮されるか疑問であるとの指摘があった。

また、来訪者等をパブリックスペースに滞留させるための工夫が不足しているとの指摘があった。

##### (ウ) 新産業貿易センターの評価

新産業貿易センターが民間複合施設から明確に区分されているため、新産業貿易センターの管理が容易である点が評価された。

一方、新産業貿易センターが十分に機能するためには、アクセス性、視認性に難点があり、配置上の工夫が必要であるとの指摘があった。

また、展示室の利用に関してフレキシビリティが少ないとの指摘もあった。

(エ) 民間複合施設及び新産業貿易センターの評価

防災機能、スマートシティの推進、環境負荷低減について、十分な提案がなされていた。

一方で、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等、「情報通信業」に関連する企業に対応したオフィスがどのようにビジネス拠点の形成につながるかについて、提案に具体性がなく、また、ユーザーの床利用の変化に対する柔軟性が少ないとの指摘があった。

(オ) エリアマネジメント業務の評価

運営資金の確保を含め、長期にわたるエリアマネジメント組織の維持や、持続的なエリアマネジメント活動が可能な提案となっていた。

イ 事業の運営・経営的な評価

(ア) 施設の運営及び維持管理計画の評価

施設全体が明確に区分された計画となっているため、運営が容易である点が評価された。

(イ) 事業収支計画など財務的な評価

安定的な事業運営体制、事業安定化方策、安定的な資金調達及び事業収支計画について、十分な提案がされていた。

#### 4 事業予定者及び次点の決定

都では、審査委員会の選定結果を受けて、平成25年5月29日に、事業予定者と次点を次のとおり決定した。

(1) 事業予定者

ア グループ名 「Team 竹芝の大樹」

イ 構成員（○は代表者） ○ 東急不動産株式会社  
鹿島建設株式会社  
株式会社久米設計

(2) 次点

ア グループ名 「竹芝のまちとともに」

イ 構成員（○は代表者） ○ 住友不動産株式会社  
株式会社日建設計  
大成建設株式会社

※ 次点の取扱いについて

都は、事業予定者との協議が整わない場合又は事業予定者が失格条件に該当した場合、次点と協議することができるものとする。

## 5 審査の総評

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）は、都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た事業であり、ステップアップ・プロジェクトとしては渋谷地区（宮下町アパート跡地事業）に続く事業予定者の公募となった。

本事業の提案には、複数都有地に対する都市開発、都有地を含む地区全体の魅力向上に向けたエリアマネジメント業務など、これまでの都有地活用プロジェクトには類を見ない複雑かつ困難な課題への対応が求められていた。

特に、民間複合施設及び新産業貿易センターに係る提案に当たっては、デザイン、ビジネス拠点の形成、高度な防災機能、スマートシティの推進、環境負荷低減等、多岐にわたる取組への対応が求められる内容であった。

そのような中、最終的に2グループより提案がなされ、いずれの提案も、最先端の技術力に裏付けられた斬新なアイデアが提案されているなど、非常に質の高い内容となっていた。事業に関する説明会や対話等に積極的に参加し、募集要項公表から提案受付までの短い期間内にこのような提案をまとめ、より良い事業の実施を目指した各グループの力と熱意に敬意を表したい。

審査委員会では、募集要項に示す審査基準に基づき、厳正かつ公正に各グループから提出された提案書の審査を行い、その結果、「Team 竹芝の大樹」を最優秀提案応募者として、「竹芝のまちとともに」を次点として選定した。

今後、審査において評価された具体的な提案内容については、事業に当たる者によって、確実に実行されるものと理解している。特に、敷地外に整備する施設についても、関係者との協議を進展させ、提案内容の実現を図りたい。

さらに、本事業をより良いものとするため、事業に当たる者には、提案内容の検討を深度化し、必要な内容について改善を行うなど、より優れた事業の実施を期待する。

## 6 事業予定者の提案概要

### (1) 建物の高さ

住宅棟（公文書館跡地）：約88.3m（地上19階）

業務棟（計量検定所跡地、産業貿易センター跡地）：約150.5m

（地上26階、地下2階）

※ 業務棟は新産業貿易センターを含む。

### (2) 容積率

約800%（敷地全体）

※ 都市再生特別地区の活用を想定。新産業貿易センターの想定容積を含む。

(3) **延床面積**

住宅棟（公文書館跡地）：約14,234㎡

業務棟（計量検定所跡地、産業貿易センター跡地）：約104,095㎡

※ 業務棟は新産業貿易センターを含む。

(4) **提案借地料**

敷地1（公文書館跡地）：3,792円（月額／㎡）

敷地2（計量検定所跡地）：4,665円（月額／㎡）

敷地3（産業貿易センター）：4,383円（月額／㎡）