

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）

渋谷一丁目地区共同開発事業

事業実施方針

令和3年3月

東京都都市整備局

渋谷区

<目次>

第 1	事業内容に関する事項	2
1	事業の名称	
2	事業の場所	
3	事業の目的	
4	整備する施設の種類	
5	実施するエリアマネジメント活動	
6	事業期間	
7	事業の進め方	
8	事業者の業務範囲	
9	事業者の負担と責任	
10	事業スケジュール	
第 2	事業予定者の募集及び選定に関する事項	6
1	基本的な事業の進め方	
2	公募スケジュール	
3	事業応募者の資格要件	
4	提案審査について	
5	選定結果の公表	
6	著作権について	
第 3	企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件に関する事項	9
1	土地に関する条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
3	土地貸付条件	
4	契約に関する条件	
5	特別目的会社について	
第 4	事業実施に係るリスク・責任等について	16
1	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等	
2	土地貸付に係るリスク・責任等	
3	施設の賃貸に係るリスク・責任等	
4	既存建築物及び既存地下躯体等の除却に係るリスク・責任等	
5	事業者が建築した施設等の除却に係るリスク・責任等	

第5	質問の受付・回答	17
1	質問書の受付	
2	質問書に対する回答等	
別紙		19
	(別紙1) 質問書	
添付資料		20
	(添付資料1-1) 位置図	
	(添付資料1-2) 敷地配置図	

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）
渋谷一丁目地区共同開発事業
事業実施方針

【はじめに】

- 東京都では、都有施設の移転・更新等を契機に、民間のノウハウと資金力を生かして複数都有地を有効活用し、周辺開発の誘発を図り、まちづくりを進める事業として「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を展開している。
- 「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」では、「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点を形成」することを誘導目標とし、都有地を活用したまちづくりを進めていくこととした。
- 同プロジェクトの第1弾である「宮下町アパート跡地事業」は、上記誘導目標の実現に向け、平成23年に実施方針を公表、平成24年に事業予定者を決定し、平成29年4月に開業した。
- 同プロジェクトの第2弾に向け、東京都と渋谷区は、令和2年度に「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業に関する事業協定」を締結し、両者が共同して、民間の資金及び経営能力の活用により相互に隣接する都有地（児童会館跡地）と区有地（渋谷区役所第二美竹分庁舎・渋谷区立美竹公園）の一体的な活用の実現を目指すこととした。
- 本事業実施方針は、上記目標の実現に向けた事業の実施を図るものである。

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（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業

2 事業の場所

- ・所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目18番3、同番2及び28番5（土地地番。添付資料1-1を参照のこと。）
- ・面積：約9,670㎡（添付資料1-2を参照のこと。所有地及び区有地（渋谷区立美竹公園（以下「美竹公園」という。）を含み、渋谷区立美竹の丘・しぶや（以下「美竹の丘・しぶや」という。）の駐車場範囲及び交番敷地を除く。））

3 事業の目的

旧宮下町・美竹町・青葉町の一帯は、江戸時代前期には大名屋敷が多く、淀藩主稲葉家下屋敷がその大部分を占めていた。明治期には美竹の丘周辺（旧美竹町北側）にかつて二万坪を有した梨本宮邸が位置し、また、昭和期には、戦災復興の土地区画整理事業により整然としたまち並みが整備された。同じく昭和期には、渋谷区立渋谷小学校（以下「旧渋谷小学校」という。）が移転し、また、東京都児童会館（以下「児童会館」という。）が建設された。同時期には美竹公園が開設された。その後、平成期に至ると時代の変化に伴い、旧渋谷小学校は神南小学校へと統廃合され、児童会館は閉館、一部機能を移転した。令和3年現在、旧渋谷小学校跡地には渋谷区役所第二美竹分庁舎（以下「第二美竹分庁舎」という。）及び美竹の丘・しぶやが位置している。

本事業では、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）に示されたまちづくりの誘導目標を踏まえ、児童会館の歴史を踏まえた育成機能の導入を図るとともに、旧渋谷小学校の体育館が果たしてきた地域コミュニティ形成に寄与する空間や美竹公園の再整備による憩いの場の創出、また、災害時における被災者や帰宅困難者への支援及び電力・日用品等の不足に十分に対応できる高度な防災機能を整備する。これにより、あらゆる人々を引き付け新たな魅力を創造し、人の流れを地域に呼び込み、多世代が交流できる、出会いと成長の拠点を形成することを目的とする。

4 整備する施設の種類の種類

第1-2に示す事業の場所（以下「事業場所」という。）に、以下の施設により構成される民間等の施設（以下「複合施設」という。）を整備する。なお、（1）から（6）までについては必ず整備することとし、（7）については事業者提案により整備することとする。また、施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出するよう整備する。

（1）創造文化教育に資する施設

児童会館の歴史を踏まえた人材育成が行える創造文化教育機能を持つ施設及びファッション・デザイン等の産業施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設を整備する。

（2）多様な都心居住を推進する施設

都市型ライフスタイルに適応した居住空間を整備し、更にスポーツを通じた交流を行うこと

ができる多目的ホール（旧渋谷小学校にあった体育館機能を有する施設）を整備する（多目的ホールは（６）の避難所の機能を有すること。）。

（３）歩いて楽しいまちの形成に資する施設

広場等の緑を連ねた開放的な歩行空間、街中を歩く人々の憩いの空間となる、緑が充実した休息機能を有する施設、魅力あるにぎわい施設等を整備する。

（４）緑豊かな憩いの場

計画地内に位置する都市計画公園である美竹公園の再整備を行い、子供が安心して遊ぶことができる緑豊かなまちの憩いの場を整備する。

（５）災害時の安全避難を確保する場

住民の生活継続のため、また、業務施設等利用者や帰宅困難者への対策のための一時待機施設及び計画地内に指定されていた一時集合同所の再整備を行い、さらに、地域防災の向上に資する整備を行う。

（６）高度な防災都市の形成に資する施設

防災に資する施設については、関連する上位計画等を踏まえ、指定された基準や要件を満たす施設（避難所・防災備蓄倉庫等）を整備する。

（７）その他施設

業務及びその他の用途については、施設全体として第1-3「事業の目的」を効果的に実現するものとし、事業者からの提案を求める。

5 実施するエリアマネジメント活動

事業者は、本事業の目的の達成のため、ガイドラインの範囲における地域の特徴を十分に精査し、既存のエリアマネジメント活動との連携に配慮しながら地域活性化に取り組むなど、エリアマネジメント活動を実施する。

6 事業期間

事業期間は、70年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

7 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、又は民間企業で構成されるグループをいう。

事業予定者：公募により選定された全ての単独の民間企業、又は民間企業で構成されるグループをいう。

事業構成者：東京都及び渋谷区と基本協定を締結した全ての単独の民間企業、又は民間企業で構成されるグループをいう。

事業者構成員：事業構成者の全部又は一部を構成する民間企業をいう。

事業者：本事業のために上記事業者構成員が設立した特別目的会社（SPC）をいう。

公園管理事業者：本事業における公園管理維持のために、上記事業者と都市公園の指定管理の実績がある者から構成されるグループをいう。

(1) 基本協定の締結

東京都（以下「都」という。）及び渋谷区（以下「区」という。）は、公募により選定されたのち速やかに事業予定者との間で、本事業の実施に係る基本協定を締結する（基本協定の締結後、当該事業予定者は、事業構成者となる。）。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

事業者構成員は、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）に規定する株式会社（以下「特別目的会社」という。）を設立する（事業者構成員が設立した特別目的会社が、事業者になる。）。

(3) 美竹公園の都市計画手続及び都市計画決定

本事業では美竹公園の再整備に伴い、都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）第 20 条に定める立体都市公園（地下利用型）の適用を検討している。立体都市公園に関する都市計画については必要な検討・協議後、渋谷区が決定する。事業者構成員は立体都市公園の都市計画協議、手続が円滑に進むよう資料作成等の協力を行うものとする。また、必要があれば提案内容に基づく設計等の検討を追加で行い、本事業に関連する情報の提供を都及び区に適宜行うものとする。

(4) 定期借地等に関する契約の締結

都及び区と事業者は、それぞれの所有地ごとに借地借家法（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を締結する。

(5) 複合施設の整備

事業者は、採択された提案に基づき、複合施設を自らの資金負担により企画・設計し、一体的に整備する。

(6) 指定管理者の申請

事業者は、都市公園の指定管理の実績がある者と共同で指定管理者となることについて、渋谷区公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 17 年渋谷区条例第 16 号）に基づき申請を行う。

(7) 複合施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施

ア 事業者は原則として、複合施設を運営する期間（70 年間）を通じ、運営及び維持管理を行う。

イ 事業者は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、複合施設を運営する期間（70 年間）を通じ、エリアマネジメント活動を実施する。

(8) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了時、事業場所を更地とした上で、都及び区に返還する。

8 事業者の業務範囲

(1) 借地に関する業務

事業者は、事業場所の定期借地権設定に関する公正証書の作成等を行う。

(2) 既存建築物及び既存地下躯体等の除却業務

事業者は、既存建築物である第二美竹分庁舎並びに既存地下躯体及び既存杭（以下「既存建築物及び既存地下躯体等」という。）の除却業務を行う。

(3) 美竹の丘・しぶやの擁壁の除却及び整地業務等

美竹の丘・しぶやの北側と連続した歩道状空地を整備するにあたり、美竹の丘・しぶやの敷地

内に存する歩道状空地部分の擁壁の除却及び整地業務を行う。擁壁に設置されている出庫ランプ等の移設等については、区の指示に従うこととする。

(4) 複合施設の整備等

ア 事業者は、複合施設の整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、美竹公園に関する都市計画手続に伴う資料作成等を行う。

ウ 事業者は、複合施設について、自ら運営業務（賃貸する事業者運営業務を含む。）を行い、又は他の運営事業者に対して運営業務を委託すること。

エ 事業者は、複合施設の維持管理・修繕業務を行う。

(5) エリアマネジメント活動

本事業の目的の達成のため、ガイドラインの範囲における地域の特徴を十分に精査し、既存のエリアマネジメント活動との連携に配慮しながら地域活性化に取り組むなどのエリアマネジメント活動を実施する。具体的な活動内容は、事業者の提案による。

9 事業者の負担と責任

(1) 事業場所への定期借地権設定に関する公正証書作成等を自己の費用で行う。

(2) 事業場所への定期借地権設定に当たって、都及び区へ保証金を預託する。定期借地契約期間中は貸付料を都及び区に対して支払う。

(3) 既存建築物及び既存地下躯体等の除却費用等を負担する。

(4) 施設の建設に支障のある地中障害物等の除却費用等を負担する。

(5) 土壌汚染及び埋蔵文化財の対策費用等を負担する。

(6) 複合施設の整備費用を負担する。なお、美竹公園の整備費用については、区への貸付料の支払に充当する。詳細は、募集要項及び募集要項に名称を記載する資料並びにそれらに係る質問回答書（以下「募集要項等」という。）に示す。

(7) 複合施設における維持管理・修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担する。なお、美竹公園の維持管理費については、別途区が指定管理料として指定管理者に支出する。詳細は募集要項等に示す。

(8) エリアマネジメント活動の費用を負担する。

(9) 定期借地権設定契約終了時、複合施設に係る除却を行い、事業場所を更地とした上で、都及び区に返還する。

(10) 美竹公園に関する都市計画手続に伴う資料作成、印刷等を行う。

(11) 都、区及び第三者に対して損害が生じた場合の責任を負う。

10 事業スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。詳細なスケジュールは、別途、募集要項等に示す。

令和3年度 事業予定者の選定

令和4年度 建設工事の着工（予定）

第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

1 基本的な事業の進め方

- (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者を事業予定者とする。
- (3) 事業予定者は、都及び区と基本協定を締結する。基本協定の締結後は、事業予定者が事業構成者となる。
- (4) 事業者構成員は、定期借地権設定の契約時まで、事業者となる特別目的会社を設立する。
- (5) 事業者は、都及び区との間で、定期借地権設定契約の締結及び必要な手続を行った後、事業に着手する。

2 公募スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定しており、具体的なスケジュールは、別途、募集要項等に示す。
なお、募集要項等の公表時期については、事業実施方針の質問回答書の公表と同時期に示す。

令和3年3月29日	「事業実施方針」の公表
令和3年4月12日～13日	質問書の受付
令和3年5月17日	質問書への回答書の公表
令和3年7月頃	「募集要項」等の公表
令和3年10月頃	提案書受付・提案審査
令和3年12月頃	事業予定者の決定

3 事業応募者の資格要件

(1) 基本的要件

- ア 事業応募者は、都及び区から事業場所を定期借地して、採択された提案に基づき複合施設を整備し、施設を運営する期間中（70年間）安定して事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する全ての単独の民間企業、又は民間企業で構成されるグループとすること。
- イ 事業応募者は、複合施設の運営を他の者に委ねる場合は、自らの責任で運営者を選定し、施設整備内容及び条件について事前に協議を行い、当該他の者との合意の上で参加確認書を提出すること（複合施設の運営者が、複数の事業応募者から重複して選定されることは妨げない。）。
- ウ 事業者構成員は、特別目的会社へ出資すること。ただし、設計業務、管理業務等を受託する企業は、事業者構成員とならないことができる。また、事業者構成員間の出資比率についての詳細は、募集要項等に示す。

(2) 資格要件

事業応募者は、以下の資格要件を全て満たす全ての単独の民間企業、又は民間企業で構成されるグループであること。民間企業で構成されるグループである場合は、グループを構成する各民間企業が以下の資格要件のいずれかを満たしており、かつ、グループとして全ての資格要件を満たしていること。

- ア 建築物等の設計に関し、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) 提案受付時を基点として過去 10 年間に、提案内容と同等以上の規模及び高さの建築物の設計実績があること。
- イ 建築物等の建設に関し、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建設業法第 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 1,500 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) 提案受付時を基点として過去 10 年間に、提案内容と同等以上の規模及び高さの建築物の施工実績があること。
- ウ 提案受付時を基点として過去 10 年間に、延べ面積 20,000 ㎡以上の複合開発（複合開発とは住宅、商業施設、業務施設等を併せて整備された開発をいう。）について事業実績があり、又はこれと同等以上の能力を有していると認められ、かつ、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 不動産賃貸業・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 1 億円以上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。

(3) 事業応募者としての制限

- 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措置要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）及び渋谷区競争入札有資格者指名停止措置要綱（平成9年3月27日渋谷区長決裁）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又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）でないこと。
- エ 提案受付時を基点として過去1年間に、法人税、法人事業税、法人住民税及び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含む。）ではないこと、及びその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）又は暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過していない者又はそれらの者の統制下にある者が人事面で関与していないこと。
- 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条第1項及び渋谷区契約関係暴力団等排除措置要綱（平成25年11月25日渋谷区長決裁）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 本事業に係るアドバイザー業務の関係者に資本面で関連（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（法人の代表者又は役員が関係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。

（4）参加資格要件確認の基準日

提案書の受付時点を予定する。詳細は、募集要項等に示す。

4 提案審査について

（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

現在、以下の審査項目を予定しており、詳細については、募集要項等に示す。

ア 資格要件

イ 基本的事項（複合施設の各条件に対する適格審査）

ウ 複合施設全体の企画、計画等

エ 「創造文化教育」に向けた企画・計画、施設計画及び取組

オ 「多様な都心居住の推進」に向けた企画・計画、施設計画及び取組

カ 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた企画・計画、施設計画及び取組

キ 「緑豊かな憩いの場」と一体となった施設計画及び取組

ク 安全への配慮についての対応方策及び取組

ケ 環境への配慮についての取組

コ 景観への配慮についての取組

サ 「周辺地域との調和及び地域のコミュニティ形成」に向けた取組

シ 複合施設の管理運営・経営計画

ス 事業収支計画等財務的な事項

セ 事業者が都及び区に支払う貸付料

5 選定結果の公表

選定結果についての概要を公表する。

6 著作権について

応募図書著作権は、各事業応募者に帰属する。ただし、公表、展示その他都及び区が必要と認めるときは、都及び区は、事業応募者との協議により当該応募図書を無償で使用できるものとする。

第3 企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件に関する事項

現在、以下の条件を予定している。詳細は、募集要項等に示す。

1 土地に関する条件

所在地	第1-2のとおり
面積	第1-2のとおり
用途地域	第二種住居地域
都市計画公園	東京都市計画公園第2・2・2号美竹公園 提案に基づいて渋谷区と調整後、都市計画変更予定（渋谷区決定）
指定建蔽率	60%
指定容積率	400%
その他地域地区	防火地域、都市再生緊急整備地域、渋谷駐車場整備地区
道路	東側 特別区道第909号（幅員7.9m） 西側 特別区道第903号（幅員8m） 南側 特別区道第913号（幅員15m） 北側 特別区道第908号（幅員7.8m）
日影規制	なし
航空法の高さ制限	なし
電波伝搬障害防止区域	なし

2 施設計画及び管理・運営に関する条件

(1) 施設計画全体に関する条件

- ア 事業の目的を踏まえた提案内容とする。
- イ 『『未来の東京』戦略ビジョン』、「東京都長期ビジョン～『世界一の都市・東京』の実現を目指して～」、「都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～」、「東京の都市づくりビジョン（改定）」、「渋谷区まちづくりマスタープラン」等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」、「東京都電力対策緊急プログラム」及び「東京都防災対応指針」を踏まえた計画とする。
- エ ガイドラインの趣旨及び事業の目的に記載の地区の歴史や特性を十分に考慮した計画とする。
- オ 複合施設の計画に当たっては、事業場所の全体を建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第一号（敷地）による一の建築敷地となるよう計画する。
- カ 事業者は、都が進める「TOKYO Data Highway 基本戦略」を踏まえ、IoT及びAI関連の人材育成、先端技術の活用に向けた実証実験など積極性があり、かつ、柔軟な提案を行うものとする。
- キ 事業者は、昨今の社会情勢に鑑み、感染症防止と経済社会活動の両立を図りながら、「新し

い日常」が定着した社会を実現するための取組を積極的に行う。なお、取組内容については、積極性があり、かつ、柔軟な提案を行うものとする。

ク 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条（開発行為の許可）、渋谷区まちづくり条例（平成 17 年渋谷区条例第 71 号）等の関係法令を遵守する。

ケ 本事業は、都市開発諸制度等を前提とするものではない。ただし、都市開発諸制度等を活用する場合は、事業者の責任において自らが各担当部署と事前に協議及び地元調整を行い、提案時の価格は変更しないものとする。

コ 高度な都市防災の形成のため、帰宅困難者への対策、災害等に備えた物資等の備蓄、高度な耐震性を備えた都市づくり、災害時における的確な情報の提供、都民生活における地震等の災害への備え等に資する計画とする。

サ 周辺環境に配慮した計画とする。

シ ガイドラインの対象範囲における回遊性の向上に資する計画とする。

ス 敷地内への車両出入口は、住環境のある敷地北側には設けず、路上駐車等がないような環境のよい配置とし、地域への説明及び地域との同意並びに交通管理者等との協議の上、計画する。また、既存の歩道の切り下げの移設が必要な場合は、事業者の負担で行う。

セ 駐車場施設は、複合施設全体に対する東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）等に定める台数以上で、複合施設の管理運営上、必要な台数を整備する。

ソ 施設利用者の駐輪場は、渋谷区土地利用調整条例（平成 26 年渋谷区条例第 23 号）等に定める台数以上で複合施設の管理運営上、必要な台数を整備する。

タ 環境への配慮として、カーボンマイナス、緑化、再生可能エネルギー等の利用、エネルギー負荷の軽減、運用時のエネルギー低減等に資する計画とする。詳細は、募集要項等に示す。

チ 「東京都電力対策緊急プログラム」を踏まえ、太陽光発電や、高効率のコージェネレーションシステムの活用等により、エネルギー源の多様化、自立化、分散化の推進に配慮した計画とする。

ツ 「東京都景観計画」及び「渋谷区景観計画」に従い、景観に配慮した計画とする。

テ 地震時の安全性及び機能性を考慮し、防災の観点から、耐震、免震、制振などの地震対策を踏まえるとともに、災害時の対応にも配慮した計画とする。

ト 共用部分も含め、複合施設全体の防犯に十分配慮した計画とする。

ナ 美竹の丘・しぶや施設内の保育園や高齢者施設に対し、安全性・プライバシー等に最大限配慮した施設計画とする。

ニ 敷地北側については、樹木等を植えるなど、住環境に配慮した施設配置とする。

（２）創造文化教育に資する施設に関する条件

ア 児童会館の歴史を踏まえ、地域に集積する産業の担い手育成に向け、将来世代である子供をはじめとした多世代の人々の創造性を育むことができる創造文化教育機能を導入する。施設の規模は、最小で床面積1,000㎡以上とし、子供たちの健やかな成長に寄与するような、親子で楽しみながら学べる施設などを含む計画とする。

イ ファッション・デザイン等の産業施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設の規模は、最小で床面積500㎡以上とする。

（３）多様な都心居住を推進する施設に関する条件

ガイドラインの誘導目標に則し、都市型ライフスタイルに適応した居住空間（賃貸住宅・中期

滞在施設・宿泊施設) に関し、下記アからウまでのいずれか又はその全てについて以下の条件に従い整備するとともに、スポーツを通じた交流を行うことができる旧渋谷小学校の体育館機能を受け継ぐ施設(下記オのとおり)を整備する。

なお、居住空間に資する施設の規模はア、イ及びウを合わせて最小で床面積3,000㎡以上とする。また、下記エに掲げる施設は必要に応じ整備するものとする。

ア 都市型ライフスタイルに適応した居住空間(賃貸住宅)を整備する場合

良質な住宅ストックの形成、住まいにおける子育て環境の向上等、都及び区の住宅政策に配慮したものとする。詳細は募集要項等に示す。

イ 都市型ライフスタイルに適応した居住空間(中期滞在施設)を整備する場合

外国人等も利用可能なサービスアパートメント等の中期滞在施設を整備する。

ウ 都市型ライフスタイルに適応した居住空間(宿泊施設)を整備する場合

多様な居住の在り方に対応できる宿泊施設を整備する。

エ その他

(ア) バルコニーや屋上、開口部からの落下物に対して十分な安全対策を行う。

(イ) ごみ置場の規模は、清掃事務所の指導による。

(ウ) その他必要な施設を計画する。

オ スポーツを通じた交流が行える多目的ホール

(ア) スポーツを通じて地域住民の交流の拠点となっていた、旧渋谷小学校にあった体育館機能を持つ施設を美竹公園の地下に計画する。施設規模は、運動できる空間について、有効高さ7m×広さ550㎡以上のもの及び有効高さ4.8m×広さ450㎡以上のものをそれぞれ1か所以上確保し、男女別更衣室(シャワー室含む)、運動器具・機材用の倉庫及び男女別トイレを多目的ホールの一部として別途整備するものとする。スポーツ等により、楽しみながら多世代の地域住民が交流できる施設として、レクリエーションの場の強化を図るなど、事業の目的を踏まえた施設内容の提案を求める。

(イ) 利用料金については、施設の特性を踏まえ、区民及び来街者が利用しやすい設定とし、美竹の丘・しぶやの施設利用案内で定めるA登録団体においては、週に1度無料で使用できるようにする(利用に当たっては、希望日の2か月前から1か月前までを申請期間とする。)。なお、具体的な料金等については、別途区と協議とする。

(ウ) 多目的ホールは区の避難所として指定されるため、災害対策機能を有する附室(テレビ、ラジオ、インターネット、電話、移動系の防災行政無線(アンテナを含む。))等の災害時に情報を収集できる設備)及び防災備蓄倉庫を合わせて整備するものとする。

(エ) 地上と接続する動線は、美竹公園の区域外に設けること。

(4) 歩いて楽しいまちの形成に資する施設に関する条件

ア 歩行者や緑のネットワークの形成に寄与する緑豊かな広場及びオープンスペースを整備するとともに、ガイドラインにおける歩行者ネットワークを踏まえ、美竹公園の緑との連携及び渋谷キャスト側へのアクセスにも配慮した計画とする。

イ 美竹の丘・しぶやの北側及び東側の歩道状空地と連続し、周辺の住環境に配慮した歩行者空間を整備する。

ウ 街中を歩く人々が休息できる機能を有する緑の空間を整備する。

エ 屋上、外壁、広場等の積極的な緑化など、持続可能な都市づくりに資するヒートアイランド

現象の緩和に配慮した計画とする。

オ エネルギー消費の少ない建築計画など、熱負荷の低減に資する省エネルギー対策に配慮した計画とする。

(5) 緑豊かな憩いの場に関する条件

ア 都市計画公園としての美竹公園の位置、面積等を変更することなく、子供から大人まで幅広い世代の人々が集まる憩いの場としての都市公園の再整備を行い、施設計画地と連続した緑が充実する空間を整備する。また、美竹公園には植栽、園路、広場、遊具、照明、サイン、トイレを最低限確保するものとし、より魅力的な提案を求める。なお、トイレについては、公園利用者が利用できるトイレ機能を事業地内に確保すること。詳細は、募集要項等に示す。

イ 周辺環境に調和した計画を立てるものとし、事業の目的を踏まえた施設内容の提案を求める。

ウ 地下利用型の立体都市公園（整備する公園の地盤の高さは、平成5年の美竹公園の地盤の高さとする。ただし、バリアフリールート確保のための地盤の高さ変更については、この限りではない。）とし、樹木が適切に育つ土の深さを確保すること。

エ 遊具については、インクルーシブな遊具の設置を求める。

オ 公園内に、既存の球形の遊具の記憶を継承する提案を求める。

カ 美竹公園全体を一時集合場所として指定するため、地域住民が一時的に避難できる広場等を整備すること。

キ 地域住民及び来街者が安心・安全に利用できるよう、清潔な公園の維持が可能な設えとすること。

ク 公園の維持管理については指定管理者制度を利用し、指定管理者の指定方法については、区で定める選定委員会等、所定の手続を経ること。指定管理の条件及び内容並びに指定管理料の上限価格等の詳細については、募集要項等に示す。

ケ 都市公園法運用指針（平成29年6月国土交通省都市局）等を踏まえ、立体都市公園として建物と公園との一体的な活用が可能であり、立体都市公園の都市計画手続を滞りなく進めることができるような計画内容とすること。

コ 公園の整備内容を変更する場合は、区と事業者の協議により決定すること。

(6) 商業施設に関する条件

商業施設を整備する場合は、住環境に配慮した商業施設の計画とする。

(7) 業務施設等に関する条件

業務施設等のその他用途の施設は、事業者の提案によるものとする。ただし、創造文化教育に資する施設、多様な都心居住を推進する施設、防災に資する施設等と連携し、本施設全体で事業の目的を効果的に実現できる計画とすること。

(8) 防災に資する施設の条件

ア 避難所に関する条件

(ア) 地震時の安全性及び機能性について十分配慮し、建築基準法に規定する耐震性を有すること。また、長周期振動への対策にも配慮すること。

(イ) 地下に1,000㎡以上（(3)オの多目的ホールを含む。）の避難所としての役割を果たせる施設及び設備を整備すること。また、地上と避難所とを行き来できるバリアフリー動線（非常用エレベーター等）が十分に確保されていること（非常用のバリアフリー動線にセ

キュリティ機能がある場合は、速やかな対応を行うため、地域の自主防災組織（地元町会長等）に施錠及び解錠に必要な鍵等を貸与すること。美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設けること。また、発災時又は発災のおそれがある場合において区から要請があったときは、即時に無償で開設し、施設への誘導、飲料水、トイレの提供等の被災者への支援を行うこと。

- (ウ) 避難住民の生活の継続のため、飲料水、食料等を備蓄できる倉庫（約100㎡相当）を整備し、防災備蓄倉庫として提供し、備蓄品とあわせて事業者が維持管理を行う。
- (エ) 発災時に被災者が最低3日以上過ごせるよう、空調や照明その他必要機器等に電力供給が可能な設備（非常用発電機等）を設ける。
- (オ) エネルギー多様化の観点から、自立・分散型発電の導入促進に配慮した計画とする。
- (カ) 施設内照明は、省エネルギー・環境に配慮し、LED照明の利用に努める。
- (キ) 災害時の早期の活動再開に資する施設として、エレベーターにはP波感知型地震時管制運転装置、停電時自動着床装置、リスタート機能等閉じ込め防止対策を行う。
- (ク) 災害用トイレとして、最低10基のマンホールトイレ（水源付き）、循環型トイレ等を設置する。
- (ケ) 敷地内に応急給水栓を設置する。

イ その他の条件

- (ア) 美竹公園に設置されている防災無線については、周囲200mから300m程度まで音声が届く無線設備を再設置すること。撤去、再設置等の施工費用は事業者の負担とし、無線機器本体の費用については区の負担とする。
- (イ) 帰宅困難者支援（受入）施設等と避難所とは、動線を分けるものとする。
- (ウ) 災害時に速やかに避難所が開設できるよう、避難所運営者（地元町会長等）に対して、入館に必要な鍵等を貸与する。
- (エ) 集合住宅を整備する場合は、居住継続性能（LCP）に配慮すること（災害時、施設外からの電力が遮断された場合、水の供給及びエレベーターの運転が十分可能な発電設備を備える。）。

(9) エリアマネジメント活動の条件

- ア 事業者は、周辺地区の住民、企業等と連携し、エリアマネジメント活動を実施すること。
- イ 事業者は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、以下のまちづくりに関する各種活動を実施すること。
 - (ア) 地域産業活性化の取組
事業者は、本事業において整備した施設等を活用し、本事業の目的の達成のため、地域産業を担う企業、クリエイター等の活動を支援する取組を実施する。
 - (イ) 地域コミュニティ形成に資する取組
事業者は、創造文化教育施設、多目的ホール及び美竹公園の一体的な管理運営において地域コミュニティが形成される取組を実施する。
 - (ウ) 地域の魅力向上に資する取組
地域における清掃活動等、地域の環境美化の向上に関する取組を実施するほか、歩行者環境の向上、バリアフリー及びユニバーサルデザインの推進並びに震災等に備えた地域の防犯・防災能力向上に関する取組を実施する。

(エ) 既存のエリアマネジメント活動との連携

防災訓練、清掃活動等、既存のまちづくり協議会等が行っているエリアマネジメント活動の取組に協力するなど、重層的なエリアマネジメント活動を展開する。

ウ エリアマネジメント活動の活動範囲は、地域の産業集積の状況、歩行者ネットワーク等を勘案し、都市再生ステップアップ・プロジェクトによるまちづくりへの効果が十分発揮されるよう計画する。

エ 事業者は、エリアマネジメント活動の実施内容について、定期的に都及び区へ報告すること。なお、報告内容については、必要に応じ、適宜ホームページ等を通じ、公表することとする。

オ 事業者は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、原則として複合施設を運営する期間（70年間）を通じ、エリアマネジメント活動を実施する。

(10) その他の条件

ア 営業業種は、事業者が選定する。ただし、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業種を除く。

イ 避難所及び帰宅困難者支援（受入）施設等の開設・運営に関しての協定を区と締結する。

ウ 事業者は、複合施設全体の防災計画を作成し、防災管理上必要な業務を実施する。

エ 従業員等の防災力の向上に向け、事業所防災計画及び事業継続計画（BCP）を作成する。

オ 区、都及びその他の行政機関が実施する防災事業に協力するとともに、防災訓練などの震災対策に資する取組を主体的に実施する。

カ 発災時は被災者、帰宅困難者及び周辺への支援を行うとともに、早期の事業復旧を図り、行政機関が行う災害復旧・復興計画に協働する。

3 土地貸付条件

事業者は、複合施設の建設に当たり、以下の条件により、事業場所である都有地及び区有地（美竹公園を含む。）に関して借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約を都及び区と締結する。詳細は募集要項等に示す。

(1) 借地権

賃借権とする。

(2) 貸地面積

貸地面積は、約9,670㎡を想定している。詳細は、募集要項等に示す。

(3) 貸付期間

貸付期間は、70年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

(4) 貸付料及び保証金

ア 最低貸付料及び保証金は、都及び区の決定する基準以上の額とし、詳細は、募集要項等に示す。事業者応募者は、当該最低貸付料及び保証金以上の金額を価格提案するものとする。

イ 定期借地権設定契約終了時には、定期借地権設定時に預託された保証金を定期借地権設定契約に基づき返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

4 契約に関する条件

現在、基本協定及び定期借地権設定契約について、以下の条件を想定している。詳細は、募集要項等に示す。

- (1) 事業予定者は、都及び区と業務内容、費用の負担等に関して協議を行い、当該協議の結果に基づいて基本協定を締結する。
- (2) 基本協定には、定期借地権設定に関する規定並びに複合施設の整備・運営に関する基本的な考え方及びエリアマネジメント活動に関する基本的考え方に関する規定等を含める予定である。
- (3) 基本協定締結後、事業者構成員が事業者となる特別目的会社を設立し、都及び事業者間、また、区及び事業者間で、定期借地権設定契約を締結する。
- (4) 基本協定及び定期借地権設定契約の案については、募集要項等に示す予定である。

5 特別目的会社について

- (1) 事業者構成員の設立する特別目的会社は、会社法上の株式会社とする。
- (2) 特別目的会社の株式については、特別目的会社に融資する金融機関等の担保権の設定を妨げない。ただし、都及び区の事前承諾を要する。
- (3) 特別目的会社の株式の譲渡について、複合施設の供用開始後一定期間は、譲渡できないものとし、当該一定期間の経過後、都及び区の事前承諾を得た場合には譲渡できるものとする。ただし、この場合においても、議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有すること。
- (4) 特別目的会社の資金調達は、金融機関からの借入れ、社債発行等、事業者の提案による。
- (5) (2) 及び (3) の都及び区の承諾に係る考え方、その他の基準等については、募集要項等で示す。

第4 事業実施に係るリスク・責任等について

現在、以下のようなリスク・責任等の考え方を予定している。詳細は、募集要項等において定め、最終的には都及び区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

- (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、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、事業者がその責任を負う。

2 土地貸付に係るリスク・責任等

- (1) 定期借地権を設定した事業場所において、施設建設に伴い除却等が必要となる地中障害物等の処理については、事業者が責任を負う。
- (2) 定期借地権を設定した事業場所において、土壌汚染及び埋蔵文化財が発見された場合は、事業者が責任を負い、費用を負担する。
- (3) 定期借地権を設定した事業場所について、事業期間の終了後に敷地を更地とする義務は、事業者が負う。

3 施設の賃貸に係るリスク・責任等

複合施設及びその他の整備施設を賃貸する事業運營業務については、維持管理・修繕等も含めて事業者が責任を負う。

4 既存建築物及び既存地下躯体等の除却に係るリスク・責任等

- (1) 既存建築物及び既存地下躯体等の除却工事に伴う一切の損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 除却工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、それに関して都、区及び第三者に対して損害が生じた場合、事業者が責任を負う。

5 事業者が建築した施設等の除却に係るリスク・責任等

- (1) 事業者が建築した施設等（工作物等を含む。）の除却に伴う損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 除却工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、それに関して都、区及び第三者に対して損害が生じた場合、事業者が責任を負う。

第5 質問の受付・回答

1 質問書の受付

- (1) この「事業実施方針」について質問がある場合は、P19の別紙1の様式に必要な事項を記載し、(3)の提出期間内にP18の「東京都連絡先」の「電子メールアドレス」に送信する(質問書は、添付ファイルにより送信する。電話、FAX又は直接持参での受付は行わない。)
- (2) 1件の質問に対し、1枚の様式を使用すること。
- (3) 提出期間
令和3年4月12日(月曜日)及び同月13日(火曜日)とする。

2 質問書に対する回答等

- (1) 提出された質問書に対する回答書は、東京都都市整備局ホームページで閲覧できる。回答に当たり、質問をした企業名等は公表しない。
- (2) 質問者には、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がある。
- (3) 意見の表明及び本事業の内容と関係のない質問と解されるものについては、回答しない。

東京都連絡先

東京都 都市整備局 市街地整備部 企画課 (事業推進担当)

東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 第二本庁舎 11 階北側

T E L : 03-5320-5118 (内) 31-259

電子メールアドレス : S0000392@section.metro.tokyo.jp (質問書受付)

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

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

渋谷区連絡先

渋谷区 都市整備部 まちづくり第三課

東京都渋谷区宇田川町 1 番 1 号 12 階

T E L : 03-3463-2628

電子メールアドレス : sec-toshisaisei@shibuya.tokyo

渋谷区ホームページアドレス : <https://www.city.shibuya.tokyo.jp/>

(別紙1)

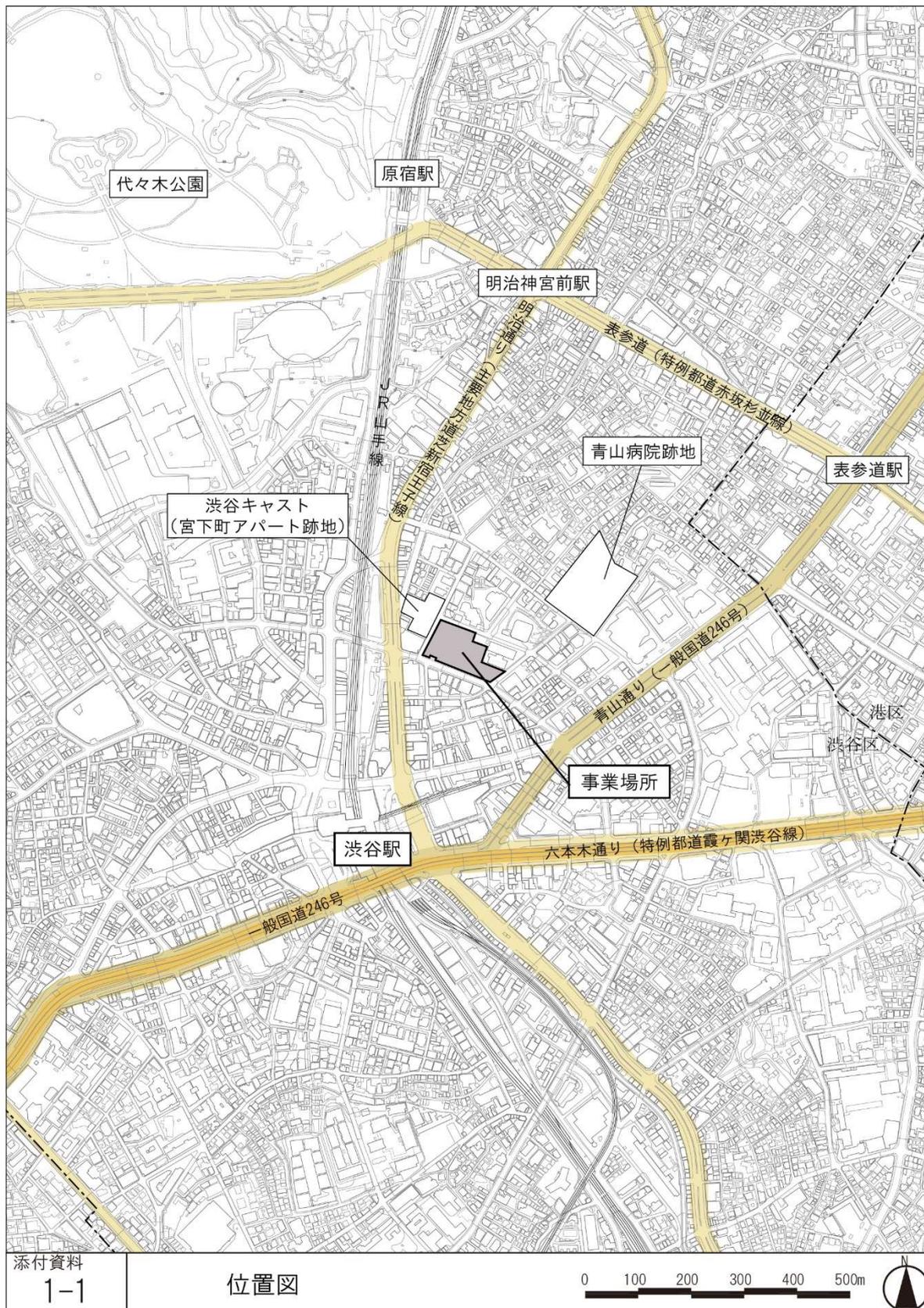
令和 年 月 日

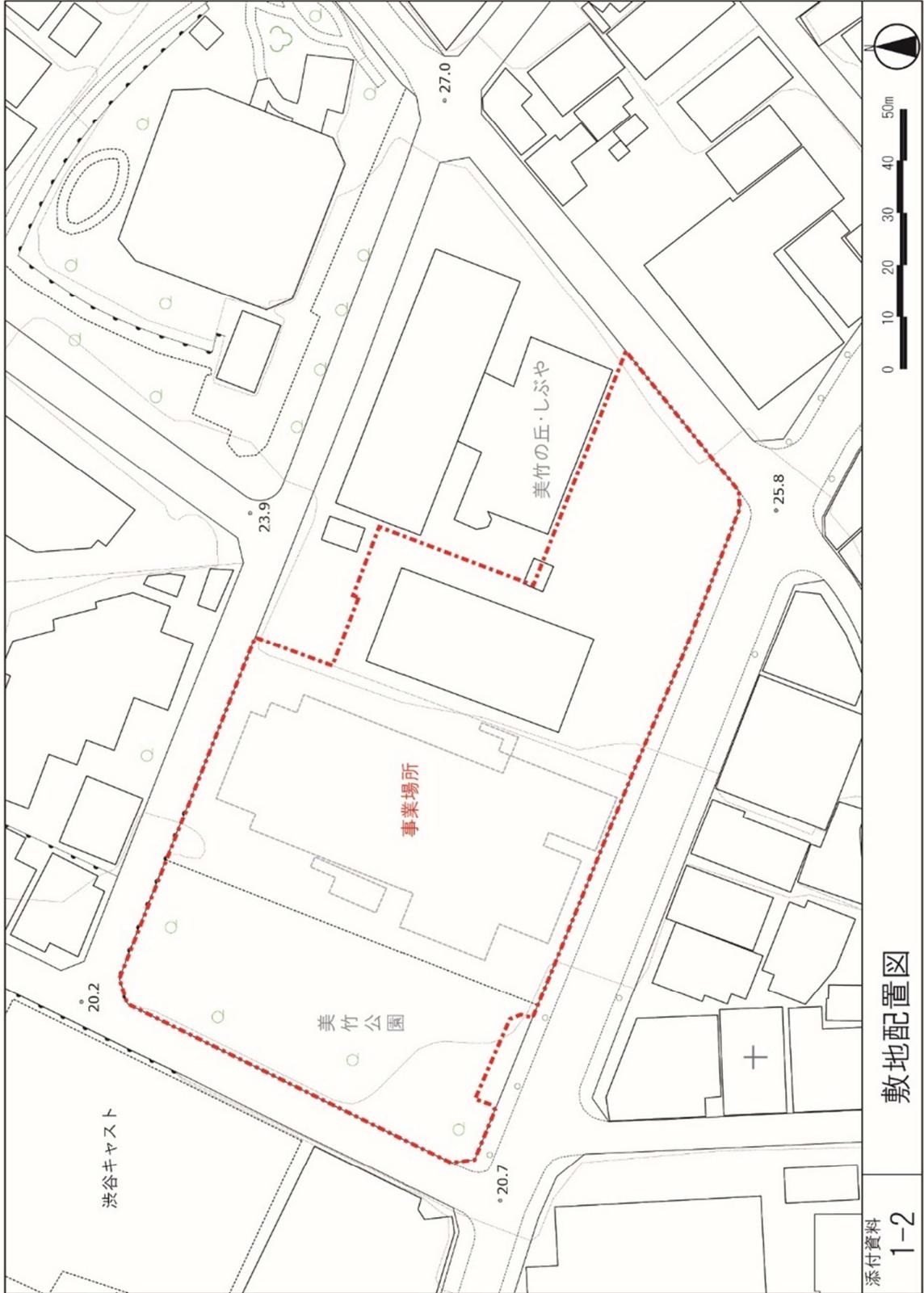
質問書

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業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。

企 業 名		
所 在 地		
部 署		
担 当 者 氏 名		
電 話 番 号		
メールアドレス		
質 問 項 目		タイトル
事業実施方針 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。





添付資料
1-2

敷地配置図