

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト  
民活事業

事業者募集要項

平成 28 年 9 月

東京都都市整備局

## 〈目次〉

第1	事業内容に関する事項.....	- 4 -
第2	事業予定者の募集及び選定に関する事項.....	- 8 -
第3	提案に関する条件.....	- 16 -
第4	事業実施上の条件.....	- 22 -
第5	事業実施に係るリスク、責任等の分担.....	- 27 -

別紙1 契約条件書

別紙2 審査基準

別紙3 提案様式集

添付資料1-1	案内図
添付資料1-2	現況図
添付資料1-3	開発行為区域図
添付資料1-4	測量図
添付資料1-5	計画中の都営住宅関連図書
添付資料1-6	地下埋設物配置図ー上水道
添付資料1-7	地下埋設物配置図ー下水道
添付資料1-8	地下埋設物配置図ーガス
添付資料1-9	ライフラインの引込み等位置図ー上水道
添付資料1-10	ライフラインの引込み等位置図ー下水道
添付資料1-11	ライフラインの引込み等位置図ーガス
添付資料1-12	ライフラインの引込み等位置図ー電気
添付資料1-13	保存樹木一覧
添付資料1-14	ボーリングデータ
添付資料2	諸官庁協議先窓口一覧
添付資料3	地歴に関する資料
添付資料4	住宅性能表示等級

### 事業者等に関する用語の定義

- 事業応募者 : 民活事業に応募する、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。）
- 事業予定者 : 民活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
- 事業者 : 事業予定者が民活事業の実施のみを目的として設立した会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社

## 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 民活事業

### 事業者募集要項

#### 【はじめに】

- 東京都（以下「都」という。）は、老朽化した都営住宅団地である青山北町アパートを高層・集約化して建て替えるとともに、これにより創出した用地を生かして、東京の活力・魅力の向上や国際競争力の強化に資する民間開発を誘導しながら、青山通り沿道との一体的なまちづくりを段階的に進め、青山通り周辺のエリアの拠点となる複合市街地を形成する「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」（以下「本プロジェクト」という。）を展開していく。
- この事業者募集要項は、本プロジェクトのうち、民間事業者の創意工夫を生かして、都心で暮らす人々の多様なライフスタイルや居住ニーズに対応し、にぎわいや交流機能も備えた安全・安心で快適な居住環境を整備する「民活事業」の事業予定者の募集・選定等について定めたものである。
- なお、本プロジェクトを進めるに当たり、都は港区に対して都市計画法第34条の2第1項に基づく開発行為に係る協議を行うと同時に、平成28年3月7日付けで都が提出した「東京都市計画北青山三丁目地区再開発等促進区を定める地区計画に関する企画提案書」（以下「地区計画に関する企画提案書」という。）に基づき、都市計画の手続を行っているところである。この要項に記載している条件等は、地区計画に関する企画提案書の内容に則して定めたものである。

## 【本プロジェクトの概要】

北青山三丁目地区は、主要幹線道路である青山通りに面し、東京メトロ銀座線表参道駅や外苑前駅に近いなど、交通の利便性に恵まれているとともに、副都心である渋谷や原宿、六本木、赤坂といった繁華街に近く、ファッションや文化等の施設が集積しているなど、国内有数のにぎわいを有する街である。

また、周辺には神宮外苑や代々木公園、青山霊園などの大規模な緑地が存在している。

こうした当地区の特性を生かして、「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、業務、商業、文化、交流、居住など多様な都市機能の融合や、防災性の向上にも寄与する魅力あるオープンスペースの確保等を図るとともに、個人・企業・団体など様々な主体が連携したエリアマネジメント等の取組も推進しながら、東京の活力を高め、国際競争力の一層の強化にも寄与するまちづくりを進めていく。

本プロジェクトは、「都営住宅建替事業」、「民活事業」及び「沿道一体型開発事業」から構成される。各事業の概要は、下記のとおりである。

### (1) 都営住宅建替事業

都は、老朽化した現青山北町アパートを都営住宅建替事業区域（約1.0ha）において建て替え、都営住宅（約300戸）及び港区が運営する児童福祉施設（保育園及び児童館）を合築するとともに、児童遊園を集約して一体整備する。

建替えに当たり、高層・集約化を図ることによって、「民活事業」及び「沿道一体型開発事業」に係るまちづくり用地を創出する。

### (2) 民活事業

都が公募により選定した事業者が、都営住宅建替事業区域に隣接する都営住宅跡地の一部（民活事業区域（約0.8ha））を都から定期借地権設定契約により借り受け、にぎわい創出機能が付帯し、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅系施設及び地域の回遊性や防災性の向上にも資する広場空間を整備する。

### (3) 沿道一体型開発事業

沿道一体型開発検討区域（約1.8ha）と青山通り沿道との一体的なまちづくりにより、土地の有効高度利用を図りながら、ファッション、IT等のクリエイティブ産業の集積を促すオフィス機能に加え、にぎわいの核となる商業機能や交流を促す文化教育機能等を持つ施設を複合的に配置することで、文化・流行の発信に寄与する地域の拠点を整備することとし、都と沿道の地権者等による再開発事業を検討する。

### 本プロジェクト全体スケジュール（予定）

平成 28 年度	再開発等促進区を定める地区計画に関する都市計画手続 民活事業の事業者の募集・選定 都営住宅建替事業の着工
平成 29 年度	民活事業区域の定期借地契約 民活事業の着工（予定）
平成 31 年度（予定）	都営住宅建替事業のしゅん工
平成 32 年度（予定）	民活事業のしゅん工
平成 33 年度以降 （予定）	沿道一体型開発事業着工 全体まち開き

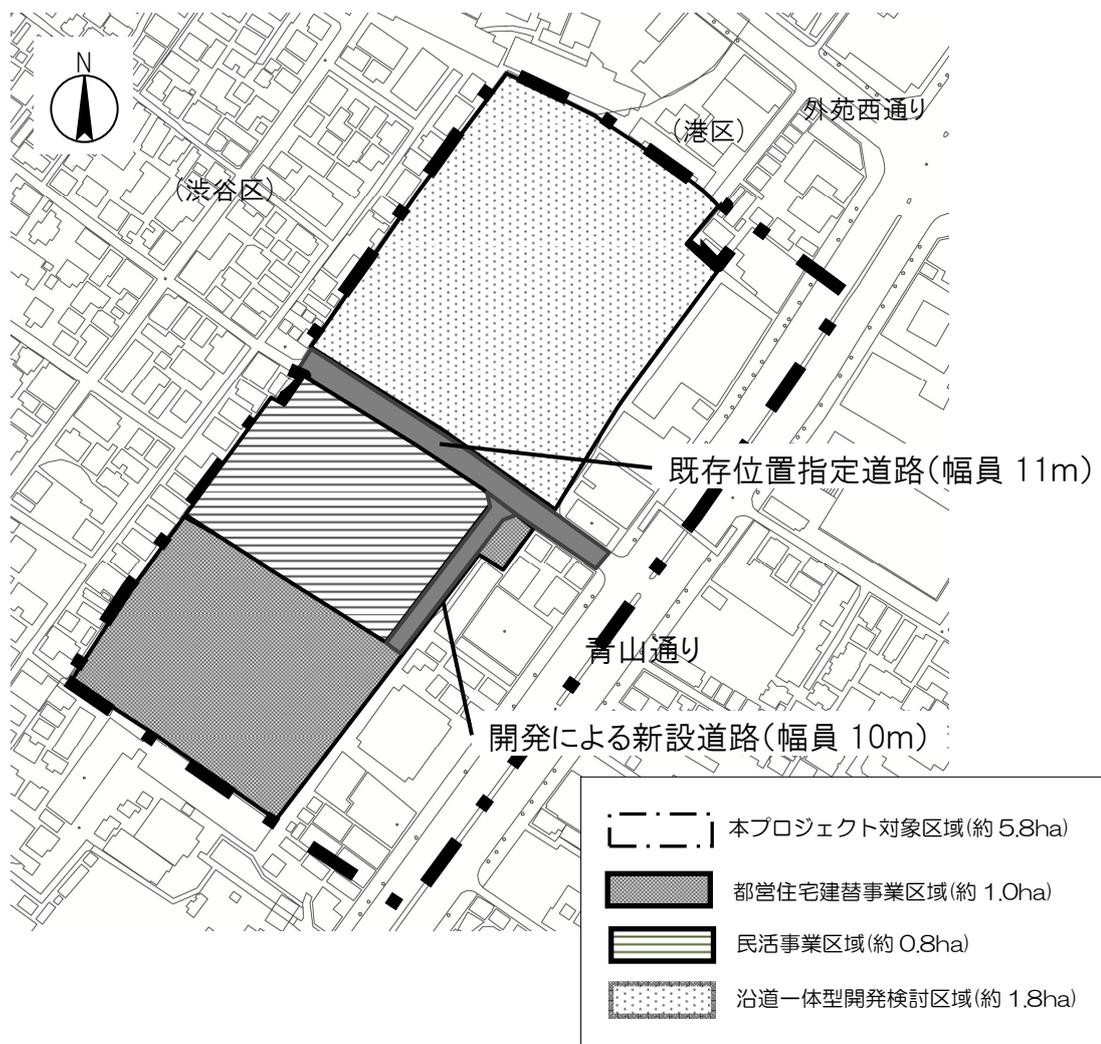


図 1 事業区域図（約1/3000）

## 第1 事業内容に関する事項

### 1 事業の名称

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 民活事業

### 2 事業の目的

民活事業では、本プロジェクトのコンセプトを踏まえ、次の二つを目標として、都営住宅の建替えにより創出される用地を活用し、地区計画に関する企画提案書に示すまちづくりの方針等に沿った質の高い民間開発を誘導することにより、東京の活力を高め、国際競争力の一層の強化に寄与するまちづくりを推進する。

#### (1) 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成

都心で暮らし活動する幅広い層を対象とした良質な住宅の整備、住民間の交流の促進等により、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した安全・安心で快適な居住環境の形成を図る。

#### (2) 東京の活力や国際競争力を高めるにぎわいの創出・地域の活性化

後続する沿道一体型開発事業との相乗効果も意識しながら、魅力ある広場空間・歩行者空間や商業施設等の整備、様々な主体が連携したエリアマネジメントの推進等を行うことにより、にぎわいの創出や地域の活性化を図る。

### 3 事業の概要

#### (1) 民間複合施設の整備・運営等

事業者は、創意工夫に基づき、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅などの都心居住施設、地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅及びにぎわいの創出に寄与する商業施設等から成る複合施設（以下「民間複合施設」という。）の設計、建設及び運営を行う。

#### (2) 広場空間の設計及び整備

事業者は、良好な住環境を創出するとともに、住民等の交流促進や地域の回遊性や防災性の向上に資するよう、民活事業区域及び都営住宅建替事業区域の一部において、一体となった広場空間（以下「広場空間」という。）の設計及び整備を行う。

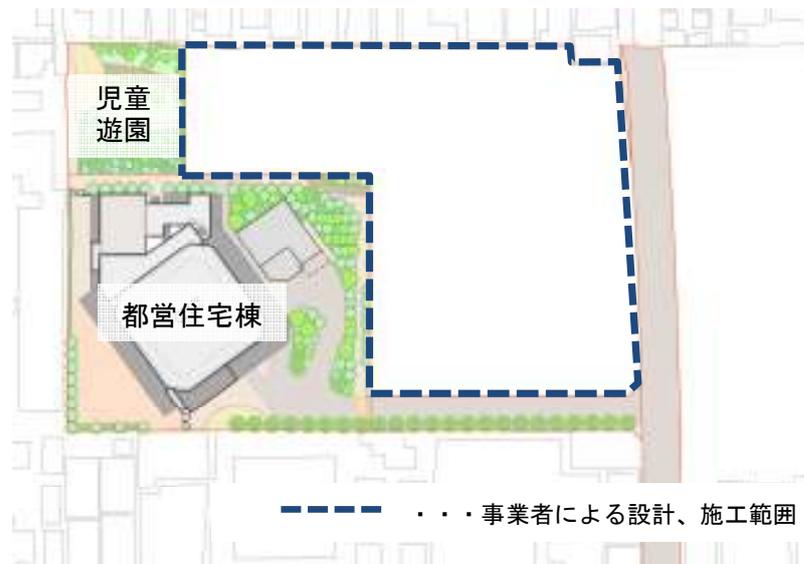


図2 民間複合施設及び広場空間の設計、施工範囲

(3) 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路の整備

民活事業区域及び沿道一体型開発事業の区域では、駐車場整備の効率化や安全・安心な交通環境の確保等を図るため、一体的な地下駐車場ネットワークを形成する予定であり、民活事業では、その一部を構成する車路を民間複合施設内に整備する。

(4) エリアマネジメントの推進

事業者は、本プロジェクト対象区域を中心としたエリアマネジメントを推進する組織を立ち上げるとともに、沿道一体型開発事業の事業者（以下「沿道一体型開発事業者」という。）とも連携・協議し、プロジェクトの進捗等に応じて段階的に組織・活動の拡充を図りながら、北青山三丁目地区周辺のにぎわいの創出や住民等の交流の促進、防災性の向上など、地域の魅力向上に貢献する。

4 事業期間

基本協定締結の日から、民活事業区域における定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

土地の貸付期間は、70年間に建物の建設及び除却の期間を加えた期間とする。

5 事業の進め方

(1) 既存建物の除却及び敷地整備等

都は既存建物の除却を行う（ただし、地中に埋設されている既存の上下水道管、ガス管の一部を除く。）。（添付資料1-6～1-8）

なお、広場空間の区域内に港区の条例に基づき既存樹木を存置（添付資料1-13）しており、広場空間の計画において、これらを活用することを原則とするが、配置計画上支障のある場合には、事業者の責任において移設又は撤去するものとする。

**(2) 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 事業予定者は、事業者となる特別目的会社（民活事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社）を設立する。

ウ 都は、事業予定者（事業予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）及び事業者と、事業実施に係る基本協定を締結する。

**(3) 定期借地に関する契約の締結**

事業者は、都と定期借地権設定契約を締結し、民活事業区域を借り受ける。

**(4) 民間複合施設及び広場空間の設計、建設等**

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により、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、自らの責任と費用負担により、広場空間の設計、建設及び関連業務を行う。

**(5) 民間複合施設の運営及び維持管理**

事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間複合施設の運営及び維持管理を行う。

**(6) エリアマネジメントの推進**

ア 事業者は、本プロジェクト対象区域を中心としたエリアマネジメントを行う組織を設立するとともに、活動の段階に応じた人的、経済的な支援を行う。

イ エリアマネジメント組織は、広場空間に加え、都が整備する歩行者通路、緑地帯の一部を含むエリア（以下「広場空間等」という。）の維持管理を一体的に行う。

**(7) 民活事業区域の返還**

事業者は、定期借地権設定契約終了時に、民活事業区域を更地とした上で一括して都に返還する。



図3 広場空間等の範囲

## 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) 都は、民活事業への参加を希望する単独の民間企業又は民間企業グループを公募する。
- (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。

### 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28年9月8日（木曜日）
応募希望表明書（様式A）、 配付資料受取希望書（様式B）の受付	平成28年9月12日（月曜日）から 平成28年9月16日（金曜日）まで
事業者募集要項等質問書（様式C-1・ C-2又はD-1・D-2）の受付	平成28年9月20日（火曜日）及び 平成28年9月21日（水曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成28年10月14日（金曜日）
提案内容に関する対話申請書（様式E又は 様式F）及び対話事前質問書（様式G-1・ G-2又はH-1・H-2）の受付	平成28年10月17日（月曜日）及び 平成28年10月18日（火曜日）
提案内容に関する対話の実施	平成28年10月下旬～11月上旬
提案書等（様式1～30）の受付	平成28年11月18日（金曜日）
審査委員によるヒアリングの実施	平成28年12月頃
事業予定者の決定	平成29年1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、別紙1～3及び添付資料1～4（以下「事業者募集要項等」という。）は、受付窓口（本要項末尾に表示）にて平成28年9月8日（木曜日）から同月14日（水曜日）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28年9月8日（木曜日）から閲覧することができる。

#### (2) 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A）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口へ連絡し受付日時を調整した上で、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民間企業等の名称は公表しない。

イ 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。ただし、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。

ウ 受付期間

平成28年9月12日（月曜日）から同月16日（金曜日）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。

### (3) 配付資料の受取

ア 応募希望表明書を提出した者は、都から以下の資料を配付資料として受け取ることができる。ただし、配付資料に関する質問は受け付けない。

- ・ 地区計画に関する企画提案書
- ・ 開発工事区域図（CADデータを含む。）
- ・ 都営住宅棟との複合日影検討に関する資料（CADデータを含む。）
- ・ 都市計画に係る警視庁との計画協議に関する資料

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B）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口へ連絡し受付日時を調整した上で、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。

ウ 受付期間

平成28年9月12日（月曜日）から同月16日（金曜日）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) 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C-1・C-2又はD-1・D-2）に所定の事項を記入し、オの受付期間内に受付窓口へ電子メール（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 使用ソフトはマイクロソフト社のExcel2010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（マイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンで作成し、CD又は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28年9月20日（火曜日）及び21日（水曜日）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。

**(5) 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28年10月14日（金曜日）から閲覧できるほか、受付窓口にて同月20日（木曜日）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。

**(6) 提案内容に関する対話の実施**

ア 必要に応じて、予定している提案の内容が、都が付している要件を満たしているか否かについて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、応募希望表明書を提出した、事業応募者となる予定の単独の民間企業又は民間企業グループごとに実施する。

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E又はF）及び対話事前質問書（様式G-1・G-2又はH-1・H-2）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口で連絡し受付日時を調整した上で、カの受付期間内に受付窓口で持参するものとする。

エ 対話事前質問書の作成に当たっては、使用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。様式は、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。

オ 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（マイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンで作成し、CD又はDVDに記録する。）をそれぞれ1部提出すること。

カ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成28年10月17日（月曜日）及び18日（火曜日）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。

キ 対話の実施は平成28年10月下旬～11月上旬とする。日程の希望については、先に対話申請書を受け付けた者を優先する。

なお、対話の回数は各民間企業又は各民間企業グループにつき1回と

する。

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。

#### (7) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、提案様式集（別紙3）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成28年11月18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26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 事業応募者の参加資格要件

#### (1) 基本的要件

事業応募者は、民活事業区域を借り受け、民間複合施設及び広場空間の整備とともに、70年余りにわたる事業期間中安定して民間複合施設及び広場空間等の運営、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、民間複合施設のしゅん工までの期間が短期であること等から、事業応募者には、事業を確実にかつ迅速に実施する能力が求められる。

#### (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は、他の事業応募者の構成員として重複して参加することはできない。

#### (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応募の条件とする。

ア 建物等の設計・工事監理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年間にしゅん工した施設のうち、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・工事監理実績があること。

- 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) 過去10年間にしゅん工した施設のうち、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。
- 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。
  - (ア) 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。
  - (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。
- エ 施設の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 サービス付き高齢者向け住宅の運営業務を行う者は、提案内容と同等規模以上のサービス付き高齢者向け住宅の運営実績があること。
- カ エリアマネジメント業務を行う者に関し、次の（ア）又は（イ）を満たしていること。
  - (ア) 一般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り、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) 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）第39条に定めるまちづくり団体として登録されていること。

#### (4) 事業応募者の構成員の制限

次のアからクまでに該当する者を事業応募者の構成員とすることはできない。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- 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）に定める指名停止期間中の者
- 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をいう。）の者

- 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る者
  - 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
  - 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又は関与している者
  - ク 民活事業に関するアドバイザー業務等の関与者（注1）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。）している者又は人事面で関連（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。）している者
- （注1）民活事業に係るアドバイザー業務等の関与者
- ・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（東京都千代田区）

#### (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 提案受付から事業予定者の決定までの期間に(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2）に従い、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 民活事業 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5名で構成される。

委員長 倉田 直道(工学院大学 名誉教授)

- 委員 安藤 算浩(監査法人ナカチ 統括代表社員 公認会計士)  
委員 前川 俊一(明海大学 不動産学部 教授)  
委員 前田 博 (西村あさひ法律事務所 弁護士)  
委員 村木 美貴(千葉大学大学院 工学研究科 教授)  
(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 提案書の受付後、事業応募者に対して審査委員によるヒアリングを行う。実施時期、場所及び方法については、提案書の提出の後、事業応募者に対して通知する。  
エ 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。

## (3) 主な審査項目

審査項目は審査基準によるが、主な審査項目を次に示す。

### ア 事業計画

#### (ア) 事業の運営・経営的な評価

- a 業務体制
- b 事業計画・運営計画

#### (イ) 施設・まちづくりの計画、技術的な評価

- a 施設計画全般
- b にぎわいの創出・地域の活性化に関する計画
- c 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成に関する計画

### イ 貸付料

### ウ 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は、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、この民活事業に関して接触しないこと。
- (7) 民活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) 都の配付する事業者募集要項等及び配付資料等は、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) 所在地：港区北青山三丁目227番4（添付資料1－4参照）
- (2) 貸付対象区域面積：7,895.01m<sup>2</sup>
- (3) 用途地域：第一種住居地域<sup>※1</sup>
- (4) 指定建ぺい率：60%
- (5) 指定容積率：400%
- (6) その他地域地区：第一種文教地区、第三種中高層階住居専用地区
- (7) 日影規制：（港区）なし（渋谷区）なし（地区計画による。）
- (8) 最高高さ：35m<sup>※2</sup>
- (9) ライフライン

民間複合施設及び広場空間の計画に際しては、本プロジェクト対象区域中央の既存位置指定道路（幅員11m）からライフラインの引込み等を行う計画とすること。

なお、都営住宅建替事業区域における都営住宅等の建設に当たり、都は開発による新設道路（幅員10m）を経由して、敷地中央の既存位置指定道路（幅員11m）からライフラインの引込み等を行う予定である。

- ※1 再開発等促進区を定める地区計画による見直し相当用途地域として、第二種住居地域とすることを予定している。
- ※2 再開発等促進区を定める地区計画及び高度地区の変更により90mとすることを予定している。

#### 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 地区計画に関する企画提案書に記載した、周辺影響に関する検証結果の範囲内とすること（発生集中交通の処理、周辺への交通負荷、風環境、電波障害、日影等）。

イ 地区計画に関する企画提案書に記載した緑化率（民活事業区域：40.09%、都営住宅建替事業区域：40.39%）及び空地率（民活事業区域：60.16%、都営住宅建替事業区域：50.26%）を確保すること。

ウ 平成32年5月末日までにしゅん工すること。

##### (2) 民間複合施設の整備及び管理に関する条件

ア 都心居住施設に関する提案については、以下の条件を満たす計画とす

ること。

(ア) 賃貸住宅又は定期借地権の転貸借による分譲住宅を基本とし、対象地に居住する者のライフスタイルや居住ニーズを想定した上で、住宅の種類、戸数、住戸面積、賃料・価格等について具体的に提案すること。

(イ) 良質な住宅ストックの形成や住まいにおける子育て環境の向上など、都の住宅政策に配慮したものとする事。

(参考例：東京都優良マンション登録表示制度による認定・登録、東京都子育て支援住宅認定制度による認定取得、内装材等への多摩産材の使用等)

(ウ) 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)に基づく性能表示を行うこと。等級については、添付資料4に示す。

イ サービス付き高齢者向け住宅に関する提案については、以下の条件を満たす計画とすること。

(ア) 高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)第5条第1項に基づく知事の登録を受けたサービス付き高齢者向け住宅を40戸以上整備する計画とすること。

(イ) 対象地におけるサービス付き高齢者向け住宅の需要等を想定した上で、戸数、住戸面積・間取り、家賃、サービス内容・費用等について具体的に提案すること。

(ウ) 周辺住民も利用できる医療・介護サービス事業所の併設やサービス付き高齢者向け住宅で行われる生活相談や安否確認等各種サービスの周辺住民への提供等、地域の高齢者が安心して暮らせる工夫や仕組みを提案すること。

ウ にぎわいの創出に寄与する商業施設等に関する提案については、以下の条件を満たす計画とすること。

(ア) 民間複合施設の低層部に、にぎわいを創出する商業施設や地域住民の生活利便性向上に資する施設等を導入すること。

(イ) 沿道一体型開発事業との相乗効果を意識するとともに、広場空間、既存道路等との一体的な活用を視野に入れ、施設の用途、配置、規模等について具体的に提案すること。

エ 良好な地域コミュニティの形成に向けて、民間複合施設内の住民間の日常的な交流や災害時の助け合い等を促進するために必要な施設や仕組みについて提案すること。

オ 防災、環境、エネルギーに関する提案については、以下を満たす計画とすること。

- (ア) 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こと。
  - (イ) 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等、非常時における居住継続に必要な設備を導入すること（参考例：東京都LCP住宅情報登録・閲覧制度等）。
  - (ウ) (ア)及び(イ)のほか、防災性の向上に寄与する施設計画や仕組みについて提案すること。
  - (エ) 低炭素で高効率な自立・分散型のエネルギーの導入等、環境負荷の低減やエネルギーの効率化に配慮した施設計画について提案すること。
- カ 建物の配置形状等に関する提案については、以下を満たす計画とすること。
- (ア) 近隣建物との視線の交錯を避け、互いのプライバシーに配慮した配置とすること。
  - (イ) 地区計画に関する企画提案書と同様の条件で都営住宅棟との複合日影の影響範囲を確認し、等時間日影が当該企画提案書に示す影響範囲を超えないこと。
  - (ウ) ユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。
- キ 施設の計画に当たり、民活事業区域と沿道一体型開発事業の区域を、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）第12条における一の開発事業区域として想定すること。
- ク 施設の計画に当たり、都心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。
- ケ その他、施設の計画に当たり、各種制度等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こと。
- なお、提案時点において、各種制度等の活用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。

### (3) 広場空間の整備に関する条件

- 広場空間に関する提案については、以下を満たす計画とすること。
- ア 事業者の責任と費用により、都営住宅建替事業区域の一部を含めて広場空間の設計、建設及び関連業務を行う計画とすること。
  - イ 都営住宅建替事業及び港区が管理する児童遊園との設計及び施工計画の調整を行うこと。

ウ 沿道一体型開発事業との相乗効果を意識するとともに、民間複合施設の低層部に導入する商業施設等との一体的な活用及び周辺地区との回遊性を高める歩行者ネットワークの構築を視野に入れ、具体的な整備計画について提案すること。

**(4) 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路等の整備に関する条件**

ア 民間複合施設に計画する地下駐車場ネットワークを形成するための車路の提案については、以下を満たす計画とすること。

(ア) 民間複合施設内に沿道一体型開発検討区域へ連絡し得る車路を整備すること。

(イ) 将来、沿道一体型開発検討区域側から接続を受ける位置は、地区計画に関する企画提案書記載のモデルを参考とし、既存位置指定道路下を貫通する車路の土被りが3.5m以上確保されるよう計画すること。

(ウ) 計画する車路の幅員は6 m程度とすること。

イ 民間複合施設に計画する地下駐車場及び車路について、「民間複合施設のしゅん工後から沿道一体型開発事業のしゅん工まで」及び「沿道一体型開発事業しゅん工後」の各段階における利用方法や管理の在り方について提案すること。

**(5) エリアマネジメントに関する条件**

ア エリアマネジメントの活動範囲は、本プロジェクト対象区域を基本とし、周辺地域の状況等も踏まえて設定すること。

イ エリアマネジメントの実施主体として、まず、エリアマネジメントの準備を行う組織（以下「準備組織」という。）を設立した後、民活事業のしゅん工時までにエリアマネジメントを行う法人（以下「本組織」という。）を設立するものとし、各組織の設立時期、組織体制、運営方法等について提案すること。

ウ 準備組織が行うエリアマネジメントの準備活動並びに次の(ア)及び(イ)の各段階において本組織が行うエリアマネジメントの活動内容について提案すること。

(ア) 民活事業のしゅん工まで

(イ) 民活事業のしゅん工後から沿道一体型開発事業のしゅん工まで

エ ウの提案に当たり、本組織の活動内容には次の取組を含むものとする

(ア) 広場空間等の運営・維持管理

(イ) 本プロジェクト対象区域内外の住民等の交流促進に資する活動

### 3 土地の貸付けに関する条件

- (1) 土地の貸付け範囲は、下記図3に示した区域（面積7,895.01㎡）とすること。
- (2) 第4-3に示す条件を踏まえ、都に支払う貸付料を提案すること。ただし、「基準単位月額：2,521円/㎡」以上とすること。

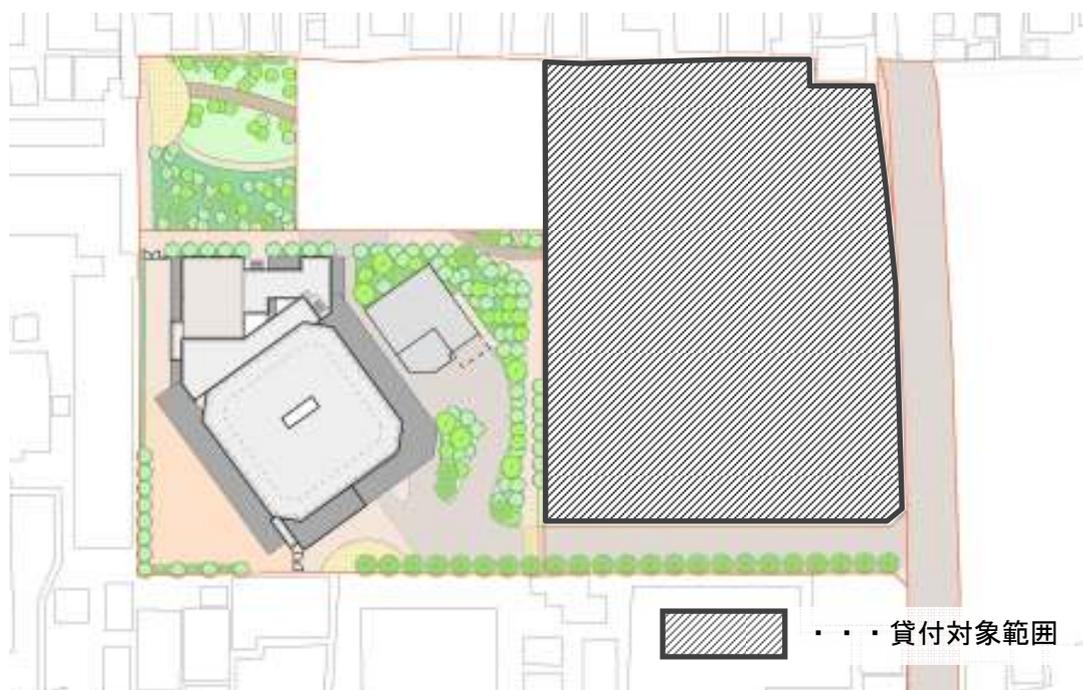


図3 貸付対象範囲

### 4 関係法令等

民活事業に関する東京都、港区の関係条例で主なものは次のとおりであり、その他関係する各法令等についても遵守すること。

- ・ 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港住字第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、民活事業に係る法令、条例等

## 第4 事業実施上の条件

### 1 事業者の業務範囲

#### (1) 民活事業区域の借地

- ア 事業者は、都と定期借地権設定契約を締結し、民活事業区域を借り受ける。
- イ 事業者は、民間複合施設の全部又は一部を譲渡する場合、その取得者に対し、都の承諾を受けて定期借地権を転貸する。
- ウ 詳細は、契約条件書（別紙1）に定める。

#### (2) 都市計画法に係る手続

- ア 本プロジェクトを進めるに当たり、都は民活事業区域及び都営住宅建替事業区域を含めた区域において、都市計画法第12条の5第3項の地区計画に関する企画提案及び同法第34条の2第1項に基づく開発行為に係る協議を行っている。
- イ 事業者は前項の経緯を踏まえ、民活事業に伴う都市計画法等に係る必要な手続に関して、あらかじめ都及び港区と協議を行うとともに、事業者の責任で必要な資料を全て作成し、都に提出する。

#### (3) 施設の整備等

##### ア 民活事業区域全体

- (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等の関連業務を行う。

なお、関係諸官庁との協議により、施設整備に関連して道路改修等、民活事業区域外の工事等が必要となった場合は、事業者の責任及び負担により行うこと。

##### イ 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を行う。

- (ウ) 事業者は、整備する住宅を定期借地権の転貸借による分譲住宅とする場合は、管理組合による適正な維持管理が行われるよう、都の「マンション管理ガイドライン」等に則して購入者等への必要な説明等を行う。
- (エ) 事業者は、沿道一体型開発事業者が定まった際には、港区開発事業に係る定住促進指導要綱第8条に基づく港区との事前協議に先立ち、沿道一体型開発事業者と共同で同要綱第12条に基づく一体開発の申出を行う等協力をする。

#### ウ 広場空間

- (ア) 事業者は、提案に基づき広場空間の設計、建設及び関連業務を行う。
- (イ) 都営住宅建替事業区域の広場空間の建設に先立ち、当該土地の無償での目的外使用許可について必要な手続を行う。
- (ウ) 事業者は、広場空間の建設完了後、必要な契約手続を行った上で、当該広場空間のうち都営住宅建替事業区域内に整備された工作物、樹木等の財産所有権を無償で都に移転する。

#### エ 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路

事業者は、沿道一体型開発事業者が定まった際には、地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路の整備・運用に向けた必要な協議を行う。

### (4) エリアマネジメント活動

- ア 事業者は、提案内容を基に、基本協定締結時までには都と協議の上、エリアマネジメント実施計画書を作成する。
- イ 事業者は、基本協定締結後速やかに準備組織を組成し、参加者の呼び掛け、エリアマネジメントの企画その他の準備活動を行う。
- ウ 事業者は、民活事業のしゅん工時までには本組織を設立する。
- エ 事業者は、沿道一体型開発事業者が定まった際には、準備組織及び本組織への参加を呼び掛けるとともに、エリアマネジメント実施計画書の内容について、沿道一体型開発事業者と協議し、必要な変更を行う。
- オ 事業者は、エの協議の結果又はその他の事情によりエリアマネジメント実施計画書の変更を行おうとする場合は、都の承諾を受けるものとする。
- カ 事業者は、事業期間を通じて、準備組織や本組織の活動に対して、段階に応じた人的、経済的な支援を行うなど、積極的に関与する。
- キ 事業者は、準備組織及び本組織の活動内容について、定期的に都へ報告するとともに、必要に応じ、ホームページ等を通じて広く公表する。
- ク 本組織が行う都営住宅建替事業区域内の広場空間における清掃や光熱水費など、維持管理にかかる経費のうち、都が負担する割合については別途協議する。

## (5) 民活事業区域の返還

事業者は、定期借地権設定契約終了時に、民活事業区域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 基本協定の締結

- (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。
- (2) 基本協定には、定期借地権設定に関する規定、民間複合施設の整備、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。
- (3) 事業予定者は、基本協定締結までの間、次の場合に限り、構成員の変更を都に申請することができる。ただし、事業予定者に選定されなかった事業応募者の構成員であった者を新たな構成員として加えることは認めない。
  - ア 事業予定者が民間企業グループの場合で、代表者以外の構成員が第2 4 (4)の制限（「事業応募者」を「事業予定者」と読み替えて適用）に抵触したときに、当該構成員を除外した残りの構成員により、又は、当該構成員に替えて同制限に抵触していない新たな構成員を追加することにより、第2 4 (4)の資格要件（「事業応募者」を「事業予定者」と読み替えて適用）を満たし、かつ、提案内容の同一性が損なわれない場合
  - イ 構成員（建物等の建設業務を行う者に限る。）を追加することが工期短縮等に寄与し、かつ、提案内容の同一性が損なわれない場合
- (4) 前記(3)の申請があった場合は、都は審査基準に基づき審査委員会による審査を経て構成員の変更を承諾することができる。

なお、変更を承諾した場合は速やかに公表する。
- (5) 次の場合には、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。
  - ア 当初の事業予定者との基本協定の協議が調わない場合
  - イ 基本協定締結までの間に、当初の事業予定者の構成員が第2 4 (4)に掲げる制限（「事業応募者」を「事業予定者」と読み替えて適用）に抵触した場合（ただし、(4)アに該当し、(4)による都の承諾を受けた場合を除く。）
  - ウ 当初の事業予定者との基本協定締結後、着工までの間に基本協定が解除となった場合

### 3 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こととする。

イ 貸付期間については、施設運用期間の70年間に、事業者提案で示された、民活事業区域における建物の建設及び除却の期間を加算した期間とし、事業者と事前に合意した期日から貸付けを行うこととする。

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。

ウ 都が都営住宅の施設更新等により所有地を一体的に活用しようとする場合は、都と事業者が協議を行い、その成立をもって契約期間を変更することができるものとする。

#### (2) 貸付料及び保証金

ア 貸付料は、事業者の提案した金額とし、保証金はその30月分とする。

イ 貸付料の改定については、契約条件書に定める方式による。

ウ 都は、事業者による民活事業区域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。

### 4 地中障害物等に関する費用負担

#### (1) 土壌汚染

ア 都は、民活事業区域について、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第117条第1項に基づき、土地利用の履歴等調査を行い、土壌汚染のおそれはないものとして東京都知事に調査結果を報告している。

イ 土壌汚染等が発見された場合、処理方法、対策費用の負担その他の条件については、都及び事業者の協議により定めることとする。

#### (2) その他

ア 施設の建設に支障のある地中障害物等のうち、添付資料1-6から1-8まで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、その費用負担を定めることとする。

イ 民活事業を原因とするテレビ電波障害の対策費用は、事業者が負担する。

### 5 事業者が負担するその他の費用

(1) 民活事業区域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) 民活事業区域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) 民間複合施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- (4) 広場空間の設計、建設及びこれらに関連する業務に係る費用を負担する。
- (5) 準備組織の設立、活動に必要な費用を負担するとともに、本プロジェクト対象地区における取組が着実に進むよう、本組織を支援する。
- (6) 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。
- (7) その他、民活事業を遂行するために必要となる費用を負担する。

## 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、契約条件書に示す。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 土地貸付に係るリスク、責任等の分担

- (1) 定期借地権を設定した民活事業区域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民活事業区域において、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土地利用計画課

担当：坂下、力武

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：03-5321-1111（内）30-278

FAX：03-5388-1351

電子メールアドレス：S0000175@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/>