

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

事業者募集要項

令和3年8月

東京都都市整備局

渋谷区



## <目次>

<b>第 1</b>	<b>事業内容に関する事項</b> . . . . .	<b>2</b>
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	
<b>第 2</b>	<b>事業予定者の募集及び選定に関する事項</b> . . . . .	<b>6</b>
1	基本的な事業の進め方	
2	募集及び選定スケジュール	
3	事業応募の手続	
4	事業応募者の資格要件	
5	提案審査について	
6	選定結果の概要等の公表	
7	その他	
<b>第 3</b>	<b>提案に関する条件</b> . . . . .	<b>11</b>
1	立地条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
<b>第 4</b>	<b>事業実施上の条件</b> . . . . .	<b>19</b>
1	事業者等の業務範囲	
2	費用の負担	
3	契約に関する条件	
<b>第 5</b>	<b>事業実施に係るリスク・責任等</b> . . . . .	<b>23</b>
1	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等	

- 2 都市計画協議、手続に係るリスク・責任等
- 3 土地貸付に係るリスク・責任等
- 4 施設の維持管理・修繕、運営等に係るリスク・責任等
- 5 エリアマネジメント活動に係るリスク・責任等
- 6 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
- 7 複合施設等の除却に係るリスク・責任等
- 8 その他

**第6 質問の受付・回答** . . . . . 25

- 1 質問書の受付
- 2 質問書に対する回答等

**第7 対話の実施** . . . . . 26

- 1 対話概要
- 2 対話の受付
- 3 対話結果の公表

## 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

#### 事業者募集要項

#### 【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の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して、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3年3月に「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（渋谷区役所旧第二美竹分庁舎・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。
- 本事業募集要項は、「渋谷一丁目地区共同開発事業」において、上記目標の実現に向けた事業の具体化を図るものである。

# 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：9,670.81㎡（実測値）（添付資料1-2から1-5までを参照のこと。）

## 3 事業の目的

旧宮下町・美竹町・青葉町の一带は、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。同時期には渋谷区立美竹公園（以下「美竹公園」という。）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旧第二美竹分庁舎（以下「旧第二美竹分庁舎」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。加えて、渋谷がさらに発展し世界から注目されるまちとなるべく、変化の激しい現代において、望ましい未来を想像し、その実現に向けた一歩となる、あらゆる多様性とその多様性をエネルギーに変えることにより、「ちがいをちからに変える街」の実現を目指す。

## 4 整備する施設の種類

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の施設（以下「複合施設」という。）及び美竹公園を整備する。

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この地域にふ

さわしいクリエイティブ産業の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、さらに、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

事業場所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

業務施設等の利用者や帰宅困難者への対策のための一時滞在施設（帰宅困難者支援（受入）施設）の整備及び美竹公園に指定されている一時集合場所の再整備を行い、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、住民の生活継続等のため、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年間に複合施設等の建設期間及び除却期間を加えた期間とする。

なお、複合施設等の建設期間には、既存建築物である旧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。）の除却も含む。

また、複合施設等の建設期間及び除却期間は事業者提案によるものとし、定期借地権設定契約に定める。契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。

## 7 事業の進め方

本事業は以下のとおり実施されることとする。本募集要項公表から事業場所の返還に至るまでの流れについては、添付資料3を参照のこと。

### 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。

代表企業：応募時に事業応募者を代表する単独の民間企業であり、提案に関する事業応募者側の全ての事務を行う民間企業をいう。

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の維持管理のために、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、公募により選定した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1社設立する（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変更

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、変更は渋谷区が行う。事業予定者及び事業構成者、事業者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、必要に応じて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

都及び事業者並びに区及び事業者は、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) 複合施設等の整備

事業者は、採択された提案に基づき、複合施設等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者の実績がある者と共同で、渋谷区公の施設における指定管理

者の指定の手續等に関する条例（平成 17 年渋谷区条例第 16 号）の規定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を通じ、当該複合施設の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、事業期間終了時に、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**

詳細は、第 4-1 「事業者等の業務範囲」を参照のこと。

**9 事業者の負担と責任**

詳細は、第 4-2 「費用の負担」及び第 5 「事業実施に係るリスク・責任等」を参照のこと。

**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。

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）
令和 6 年度	建設工事の完成（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締結時までに、事業者となる特別目的会社を1社設立する。
- (5) 都及び事業者並びに区及び事業者との間で、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 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、以下のとおりである。

なお、以下のスケジュールは予定のため、変更の場合がある。

事業者募集要項等の公表	令和3年8月12日(木)
応募参加希望表明書の受付	令和3年8月23日(月)から 令和3年8月25日(水)
事業者募集要項等への質問書受付	令和3年9月1日(水)から 令和3年9月2日(木)
資格要件事前確認書の受付	令和3年9月15日(水)から 令和3年9月17日(金)
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和3年10月13日(水)
対話の受付	令和3年10月14日(木)から 令和3年10月15日(金)
対話の実施(予定)	令和3年10月28日(木)
様式集(別紙4様式8~82)に定める提案書等 (以下「提案書等」という。)の受付	令和3年12月15日(水)から 令和3年12月16日(木)
事業予定者の決定(予定)	令和4年3月

### 3 事業応募の手続

#### (1) 事業者募集要項等の配付

事業者募集要項等(別紙1:事業者募集要項等一覧を参照)は、都の都市整備局ホームページ(本要項末尾に表示)で令和3年8月12日(木)から閲覧及びダウンロードができる(参考資料を除く。)

#### (2) 応募参加希望表明書の受付

ア 本事業に参加を希望する民間企業は、応募参加希望表明書(別紙4様式A)に所要の事項を記入し、受付窓口へ3部持参する。応募参加希望表明書を提出した者に対しては、都は速やかに確認印を押印し、控えを返却する。さらに、応募参加希望表明書の受付に当たって、第

2-4 (2)「資格要件」のアからエまでのいずれかを満たす民間企業であることを確認する  
場合がある。

イ 応募参加希望表明書の提出は、関係官庁等との事前協議（主な協議先窓口については、添付  
資料 11 を参照のこと。）を行うための要件とする。また、応募参加希望表明書を提出してい  
ることを提案の要件とする。ただし、民間企業で構成されるグループの場合は、グループの  
うち少なくとも 1 社が応募参加希望表明書を提出していることを提案の要件とする。なお、  
応募参加希望表明書を提出した企業名等は公表しない。

ウ 受付期間

令和 3 年 8 月 23 日（月）から同年 8 月 25 日（水）までとする。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 時までの間とし、事前に受付窓口へ連絡すること。

エ 全ての事業応募者は、本事業の応募手続に際して知り得た都、区及び事業応募者に係る秘密  
並びに本事業に関して知り得た個人情報の内容を自己の役員及び従業員、自己の代理人・コ  
ンサルタント以外の第三者に漏洩し、又は本事業の応募手続以外の目的に使用してはならな  
い。

### (3) 配布資料の受取

ア 応募参加希望表明書を提出した者のうち、参考資料の受取を希望する者は、都から配布資料  
を受け取ることができる。

イ 参考資料の受取を希望する者は、配布資料受取希望書（別紙 4 様式 B）に所定の事項を記入  
し、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。

なお、配布資料受取希望書の提出に当たっては、応募参加希望表明書（別紙 4 様式 A）の控  
えを併せて持参すること。

ウ 受付期間

令和 3 年 8 月 23 日（月）から同年 8 月 25 日（水）までとする。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 時までの間とし、事前に受付窓口へ連絡すること。

### (4) 事業者募集要項等への質問

詳細は、第 6 「質問の受付・回答」を参照のこと。

### (5) 資格要件事前確認書の提出

ア 応募参加希望の民間企業で第 2-4 「事業応募者の資格要件」を満たすことについて事前確  
認を希望する企業は、資格要件事前確認書（別紙 4 様式 D）に所要の事項を記載し、必要書  
類を添付して、受付窓口へ 2 部持参する。ただし、事前確認の対象は、資格要件事前確認書  
（別紙 4 様式 D）に示す同等以上の能力の確認のみとする。

イ 受付期間

令和 3 年 9 月 15 日（水）から同年 9 月 17 日（金）までとする。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 時までの間とし、事前に受付窓口へ連絡すること。

ウ 事前確認の結果は、資格要件の確認後速やかに、提出企業に対して個別に通知する。

### (6) 事業者募集要項等への質問に対する回答

詳細は、第 6 「質問の受付・回答」を参照のこと。

### (7) 提案内容に関する対話の実施

詳細は、第7「対話の実施」を参照のこと。

#### (8) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、提案書等を令和3年12月15日(水)から同年12月16日(木)まで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時までの間とし、事前に受付窓口へ連絡すること。受付窓口への提案書等の提出をもって、提案書等の受付とみなす。

イ 提案書等を受付窓口へ提出した後、受付時間中に区へも提案書等を持参すること。

ウ 提案書等の提出部数は都に対し21部、区に対し3部とする。

また、提案書等の内容を記録した電子媒体(CD-R又はDVD-R。使用ソフトはマイクロソフト社のWord 2016又はExcel 2016以前のバージョンとする。)も都及び区へそれぞれ1部提出すること。

### 4 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に定期借地権の設定を受け、採択された提案に基づき複合施設等を整備し、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(別紙4様式07)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、事業者構成員間の出資比率については第4-3(2)ウのとおりとし、設計業務、維持管理・修繕業務又はエリアマネジメント活動のみを受託する企業は、事業者構成員とならないことができる。

#### (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) 提案書等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) 提案書等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 提案書等受付時を基点として過去 10 年間に、延べ面積 20,000 m<sup>2</sup>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 第 1 項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、破産手続開始  
の申立てがなされたとき、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 提案書等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。）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リ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与者の代表者  
又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

また、本事業の提案に当たり、アドバイザリー業務の関係者と本事業に関して接触しないこ  
と。

※ 本事業に係るアドバイザー業務の関係者

- ・株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
- ・株式会社タカハ都市科学研究所（東京都港区）

ケ 「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審査委員会」の委員と、本事業に関して一切の接触を持たないこと。

#### （４） 資格要件確認の基準日

ア 資格要件の確認は提案書等受付時点とする。

イ 提案書等受付日から基本協定締結日までの期間に事業応募者の制限に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、代表企業以外の事業応募者を構成する企業が当該制限に抵触した場合において、都及び区が指定する期間内に都及び区の承諾を受けることを前提に、事業応募者から当該企業を除外した残りの企業が、全ての資格要件を満たす場合には、この限りでない。

### 5 提案審査について

提案内容の審査体制、審査方法、審査項目、審査基準等の詳細は、審査基準（別紙３）を参照のこと。

### 6 選定結果の概要等の公表

選定結果についての概要を公表する。

### 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又は辞退は認めない。

（３） 提出した資格要件事前確認書や提案書等は返却しない。

（４） 資格要件事前確認書又は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、虚偽の記載をしたことについて、所要の措置を講じることがある。

（５） 本事業に関して使用する言語は日本語とし、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。

（６） 提案書等の著作権は、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。

（７） 都及び区の配付する資料等は、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

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
ライフラインの整備状況	敷地周囲のライフラインの現況等は添付資料2-1から2-6までのとおりである。提案作成に当たっては、必要に応じて関係機関と協議を行うこと。

#### 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、「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」、「渋谷駅周辺地域交通戦略」「環境基本計画」、「産業・観光ビジョン」、「渋谷駅周辺まちづくり基本理念」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 複合施設等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1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並びに社会の安寧を脅かす暴力主義的破壊活動等を事前に防ぐ取組を積極的に行う。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（開発行爲の許可）、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、都市開発諸制度等の活用を前提とするものではないが、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と調整を行うものとする。定期借地権設定契約の貸付料は、提案時の都市開発諸制度等の活用がされなかった場合においても提案書等における貸付料から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。
- カ 周辺環境に配慮した計画とする。
- シ 連続する歩行者ネットワークを形成・強化、誰もがめぐり歩いて楽しい快適なまちを目指すとともに、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良い配置とし、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。既存の歩道の切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について、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。さらに、安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例（平成 27 年条例第 19 号）に定める公共利用のための駐輪場については、地域の自転車利用の状況を踏まえて必要台数について区（所管：交通政策課）と協議する。
- 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。詳細は別紙 5 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、複合施設等全体のセキュリティ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（すりガラス等）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。
- ヌ 分譲住宅の整備は不可とする。

## （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、床面積 1,000 m<sup>2</sup>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 この地域にふさわしいクリエイティブ産業の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、床面積 500 m<sup>2</sup>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床面積 3,000 m<sup>2</sup>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。

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 m<sup>2</sup>以上のもの及び有効高さ 4.8m×広さ 450 m<sup>2</sup>以上のものをそれぞれ 1 か所以上確保し、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。「渋谷区スポーツ推進計画」を踏まえ、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金額に設定し、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、具体的な運営方法等の設定に際しては、区と協議の上で決定する。

(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。

#### (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し、美竹公園の緑との連携を図るとともに、ガイドラインにおける歩行者ネットワーク（渋谷キャスト～事業場所～青山病院跡地）のアクセス全体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 美竹公園の位置、面積等を変更することなく、多様な人々が集まる憩いの場としてのインクルーシブな都市公園の再整備を行い、事業場所全体で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、サイン及び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場所内に確保する。詳細は、別紙6を参照のこと。

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、バリアフリールート確保や公園の利便性向上に配慮し、平成5年の美竹公園の地盤の高さ以下とする。平成5年の美竹公園については、添付資料4-1を参照のこと。）は、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第16条の規定を参考に、樹木が適切に育つ十分な土の深さを確保する。

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。詳細は、添付資料4-1及び4-2を参照のこと。

カ 美竹公園全体を一時集合場所として指定するため、地域住民等が一時的に集合できる広場等を整備する。

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。

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。詳細は、基本協定書（案）（別紙2別紙A）を参照のこと。指定管理の条件及び内容並びに指定管理料の参考価格等の詳細については、別紙7及び別紙8を参照のこと。

ケ 都市公園法運用指針（第4版）（平成30年3月国土交通省都市局）等を踏まえ、都市公園の機能・効用が低下することなく、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可能な計画内容とする。

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。

#### (6) 商業施設に関する条件

商業施設を整備する場合は、地域にふさわしい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。東京都財務局構造設計指針（平成30年4月東京都財務局）の用途係数（避難所）を適用し、長周期振動への対策にも配慮する。

(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。さらに、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）を十分に確保する（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。）。美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設ける。加えて、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。

(ウ) 避難住民の生活の継続のため、避難者スペースと同じフロアに避難者用の飲料水、食料等を備蓄できる高さ3m以上の倉庫を1か所と、GLレベルで使用するD級消防ポンプなどを置くためにGLレベルに1か所、合計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日間過ごせるよう、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) 事業場所内に応急給水栓を設置する。詳細は、添付資料8を参照のこと。

##### 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。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（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、施設等と連携し、エリアマネジメント活動を実施する。

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。

##### (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。報告内容については、必要に応じ、適宜事業者が設置する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 複合施設の営業業種は、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・運営に関する協定を区と締結する。詳細は、添付資料9-1及び9-2を参照のこと。

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。

#### (11) 関係法令

主な関係法令一覧を次に示す。各関係法令を遵守すること。

##### ア 関係法令等

- (ア) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (イ) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (エ) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (オ) 航空法（昭和27年法律第231号）
- (カ) 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- (キ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (ク) 都市公園法（昭和31年法律第79号）
- (ケ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (コ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (サ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (シ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ス) 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）
- (セ) 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）
- (ソ) 借地借家法（平成3年法律第90号）
- (タ) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- (チ) 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）
- (ツ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (テ) 会社法（平成17年法律第86号）
- (ト) 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）
- (ナ) 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）

##### イ 東京都条例等

- (ア) 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- (イ) 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- (ウ) 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- (エ) 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- (オ) 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）
- (カ) 東京都総合設計許可要綱（昭和63年63都市建調第100号）
- (キ) 東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成4年4都市建調第115号）
- (ク) 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）

- (ケ) 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）
- (コ) 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）
- (サ) 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）
- (シ) 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）
- (ス) 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）

ウ 渋谷区条例等

- (ア) 渋谷区みどりの確保に関する条例（昭和53年渋谷区条例第20号）
- (イ) 渋谷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年渋谷区条例第15号）
- (ウ) 渋谷区集合住宅駐車施設附置要綱（平成5年4月1日）
- (エ) 渋谷区雨水流出抑制施設設置指導要綱（平成6年4月1日）
- (オ) 渋谷区立都市公園条例（平成8年渋谷区条例第17号）
- (カ) 渋谷区震災対策総合条例（平成8年渋谷区条例第19号）
- (キ) 渋谷区建築物防火貯水槽設置要綱（平成8年4月1日）
- (ク) 渋谷区清掃及びリサイクルに関する条例（平成11年渋谷区条例第36号）
- (ケ) 渋谷区特定商業施設の立地調整に関する条例（平成12年渋谷区条例第23号）
- (コ) 渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成14年渋谷区条例第31号）
- (サ) 渋谷区公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年渋谷区条例第16号）
- (シ) 渋谷区建築物の解体工事計画の事前周知に関する条例（平成17年渋谷区条例第67号）
- (ス) 渋谷区まちづくり条例（平成17年渋谷区条例第71号）
- (セ) 渋谷区ラブホテル建築規制条例（平成18年渋谷区条例第31号）
- (ソ) 渋谷区中高層の共同住宅の新築における備蓄場所設置要綱（平成21年10月1日）
- (タ) 渋谷区景観条例（平成24年渋谷区条例29号）
- (チ) 渋谷区土地利用調整条例（平成26年渋谷区条例第23号）
- (ツ) 渋谷区安全・安心なまちづくりのための大規模建築物に関する条例（平成27年渋谷区条例第19号）
- (テ) 渋谷駅周辺地区バリアフリー基本構想（平成30年3月）

※その他、本事業に関する法令、条例等は全て遵守すること。

## 第4 事業実施上の条件

### 1 事業者等の業務範囲

#### (1) 借地に関する業務

事業者は、事業場所を都及び区から定期借地権の設定を受ける。さらに、当該定期借地権設定に関する公正証書の作成等を行う。詳細は、定期借地権設定契約書（案）（別紙2別紙B、別紙C）を参照のこと。

#### (2) 既存建築物及び既存地下躯体等の除却業務

事業者は、既存建築物及び既存地下躯体等の除却業務を行う。除却範囲については、添付資料5を参照のこと。既存建築物及び既存地下躯体等は、参考資料1-1から1-3を参照のこと。

#### (3) 美竹の丘・しぶやの擁壁の除却及び整地業務等

事業者は、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当たり、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。詳細な位置については、添付資料6を参照のこと。

#### (4) 旧渋谷小学校の校歴等の取扱等

旧第二美竹分庁舎敷地内に位置する旧渋谷小学校の校歴及びタイムカプセル（以下「校歴等」という。）の移設は、別途区が委託する。ただし、タイムカプセルについては、(2)に示す除却範囲に含まれるため、十分に注意する。事業者は、校歴等の保管等の取扱の詳細について区と協議する。詳細な位置や範囲については、添付資料7-1及び7-2を参照のこと。

#### (5) 複合施設等の整備等

ア 事業構成者及び事業者は、複合施設等の整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業構成者及び事業者は、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（プロパティ・マネジメント業務などを含む。）を委託して行う。

エ 事業者は複合施設の維持管理・修繕業務を行う。ただし、美竹公園の維持管理・修繕については、指定管理者となる公園管理事業者が責任を負い、その業務を行う。

#### (6) 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。

#### (7) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了時まで、事業場所を更地とした上で、都及び区に返還する。ただし、更地返還に係る具体的な方法、内容については、契約期間の終了時まで、都及び区と事業者間で協議を行う。詳細は、定期借地権設定契約書（案）（別紙2別紙B、別紙C）を参照のこと。

## 2 費用の負担

事業者は、事業者募集要項等に別段の定めがない限り、本事業の実施に伴う費用を負担する。  
詳細は、第5「事業実施に係るリスク・責任等」を参照のこと。

なお、美竹公園に関する費用の負担については以下のとおりとする。

### (1) 美竹公園の整備に関する費用

事業者は、美竹公園の整備費用を負担する。

なお、別紙6に示す美竹公園の整備に係る費用については、区への貸付料の支払に充当することとする。詳細は、別紙2別紙C及び別紙6を参照のこと。

別紙4様式11で事業応募者が提案する、区への貸付料の支払に充当する美竹公園の整備費は、次に掲げる価格を上限に提案すること。整備内容及び価格については、別途区と協議を行う。

整備費の上限価格：469,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

### (2) 美竹公園の維持管理に関する費用

公園管理事業者は指定管理者として、美竹公園の維持管理費を負担する。

なお、別紙7及び別紙8に示す美竹公園の管理に係る費用は、区が公園管理事業者へ支払うこととする。詳細は、別紙7及び別紙8を参照のこと。

別紙4様式12で事業応募者が提案する、区が公園管理事業者へ支払う指定管理料は、次に掲げる価格を参考に提案すること。管理内容及び指定管理料については、別途区と協議を行い、渋谷区公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例の規定に基づき、審査する。

指定管理料の参考価格：年額46,300,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

## 3 契約に関する条件

### (1) 基本協定

ア 事業予定者は、都及び区と業務内容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。詳細は、基本協定書（案）（別紙2別紙A）を参照のこと。

イ 基本協定の協議が調わない場合には、次点の事業応募者を事業予定者とし、都及び区は当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。

### (2) 特別目的会社（SPC）の設立

ア 基本協定締結後、事業者となる特別目的会社を事業者構成員が1社設立し、都及び事業者間並びに区及び事業者間で、定期借地権設定契約を締結する。

イ 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。

ウ 事業者の発行済株式のうち議決権株式の過半数は事業者構成員が保有し、かつ、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければならない。

エ 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、当該担保権の設定には都及び区の事前の書面による承諾を要する。

オ 特別目的会社の株式の譲渡について、複合施設の施設運営開始後、円滑なエリアマネジメント活動の実施が確認できるまでの期間は、譲渡できないものとし、当該期間の経過後、都及び区の事前の書面による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

においても、議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有し、その場合も、代表企業の議決権の保有割合が、総株主中の最大でなければならない。

カ 上記エ及びオの承諾については、都及び区と事業者との事前協議によって、事業者提案内容の実現及び継続が妨げられないこと等を確認した上で判断する。

キ 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。

### (3) 定期借地権設定契約

#### ア 土地貸付の方法

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事業者並びに区及び事業者とそれぞれの所有地ごとに締結する。詳細は、定期借地権設定契約書(案)(別紙 2 別紙 B、別紙 C)を参照のこと。

#### イ 土地貸付の条件

(ア) 借地権は賃借権とする。

(イ) 貸地面積は、9,670.81 m<sup>2</sup>(実測値)とする。

#### ウ 土地貸付の期間

貸付期間は、第 1-6 に示す事業期間とする。

#### エ 貸付料及び保証金

(ア) 最低貸付料及び保証金は、東京都財産価格審議会及び渋谷区財産価格審議会の議を経て、都及び区の決定する基準以上の額で、かつ、次に掲げる基準月額以上であることを条件に事業者の提案貸付料とする。

なお、保証金は事業者の提案貸付料の 30 か月分とする。

貸付料の基準月額：99,500,000 円

(イ) 貸付料の改定については、定期借地権設定契約書(案)(別紙 2 別紙 B、別紙 C)による。

(ウ) 定期借地権設定契約満了時には、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。

オ 都及び区の貸付料の価格の割合は、都 47,218,537/99,500,000、区 52,281,463/99,500,000 とし、1 円未満の端数が生じた場合は、小数点第 1 位を四捨五入し整数とする。

### (4) 転貸の禁止等

ア 事業者は、第三者に複合施設の譲渡、担保設定その他の処分、定期借地権への担保設定その他の処分及び定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行わないものとする。ただし、都及び区が、合理的事由があり、かつ、複合施設の適切な運営が担保されると認め、事前の書面による承諾をしたときはこの限りではない。

なお、複合施設を譲渡する場合は一括して行うものとし、定期借地権に対する定期転貸借権を分割して設定することはできない。また、定期借地権の譲渡は認めない。

イ 事業者が第三者に複合施設を譲渡した場合においても、事業者提案等による施設の事業運営業務(エリアマネジメント活動を含む。)を引き続き進めるよう取り決めなければならない。

ウ 事業者が複合施設を第三者に譲渡する場合、当該時点において都及び区と事業者間に別段

の合意がなされない限り、基本協定及び定期借地権設定契約等の契約上の事業者の地位は何ら変わらないものとする。

## 第5 事業実施に係るリスク・責任等

事業実施に係るリスク・責任等の分担の詳細は、基本協定書（案）及び定期借地権設定契約書（案）（別紙2）を参照のこと。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

- ア 事業者提案の内容に起因する損害については、事業者等が責任を負う。
- イ 事業者は複合施設の整備費用を負担する。美竹公園の整備費用については、区への貸付料の支払いに充当することとする。詳細は、定期借地権設定契約書（案）（別紙2別紙B、別紙C）を参照のこと。
- ウ 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者等が行うものとし、事業者等がこれらに関する責任を負い、費用を負担する。
- エ 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、事業者等がその責任を負い、費用を負担する。
- オ 都及び区の事前の書面による承諾なしに事業者の事由によって、事業者提案の内容を変えることはできないものとする。変更により生じた損害については、事業者等が責任を負う。
- カ 美竹公園の整備内容については、提案後においても、区より変更を求める場合がある。その際の変更内容及び費用負担は、区及び事業者との協議による。

### 2 都市計画協議、手続に係るリスク・責任等

- ア 美竹公園の都市計画の変更は区が行う。
- イ 事業構成者及び事業者は区から美竹公園の都市計画協議及び手続の際に必要な資料の作成、印刷及び情報の提供依頼がある場合、協力するものとし、提出する資料及び情報については事業構成者が責任を負い、それらに係る費用を負担する。
- ウ 区は、事業構成者に対し、美竹公園の都市計画協議及び手続の際、必要に応じて提案の変更を求める場合がある。事業構成者は原則この求めに従うものとし、変更した提案内容については、事業者等が責任を負い、提案の変更に係る費用を負担する。
- エ 提案内容を著しく変更する場合は都、区及び事業構成者で協議を行う。

### 3 土地貸付に係るリスク・責任等

- ア 定期借地権を設定した事業場所における直接の借主は事業者であり、都及び区に対する借地料の支払、保証金の預託など、借主としての義務等は、事業者が責任を負い、費用を負担する。
- イ 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既存建築物及び既存地下躯体等を含む一切の地中障害物等の処理については、事業者が責任を負い、費用を負担する。
- ウ 定期借地権を設定した事業場所において、土壌汚染が発見された場合は、事業者が責任を負い、その除却に係る費用を負担する。

なお、過去に都有地において、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項の規定により実施した土地利用の履歴等調査によると土壌汚染のおそれはなく、区有地における調査

は実施していない。事業場所の地歴については、添付資料 10 を参照のこと。

エ 定期借地権を設定した事業場所において、埋蔵文化財が発見された場合は、事業者が責任を負い、その保存等に係る費用を負担する。

オ 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、事業者が責任を負い、その工事に係る費用を負担する。

カ 定期借地権設定に関する公正証書作成等の費用は、事業者が負担する。

#### 4 施設の維持管理・修繕、運営等に係るリスク・責任等

事業者は、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責任を負い、費用を負担する。美竹公園の維持管理については、指定管理者となる公園管理事業者が責任を負い、費用を負担する。ただし、美竹公園に関する指定管理料は、別途区が指定管理者へ支払う。指定管理に関する詳細は、区との協議による。

#### 5 エリアマネジメント活動に係るリスク・責任等

事業者は、エリアマネジメント活動に係る責任を負い、費用を負担する。

#### 6 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

ア 事業者は、既存建築物及び既存地下躯体等の除却工事について、責任を負い、費用を負担する。

なお、既存建築物及び既存地下躯体等の除却に係る仮囲いの設置時期等について、事業者決定後、別途区と調整を行う。

イ 除却工事に係る近隣への説明は、事業者が行うものとし、事業者がこれに関する責任を負い、費用を負担する。

ウ 既存建築物の除却後、速やかに、事業場所外の既存建築物の解体範囲について整地を行い、工事用仮囲いを事業範囲内とし、美竹の丘・しづやの駐車場部分を除外するものとする。詳細は別途区と協議する。

#### 7 複合施設等の除却に係るリスク・責任等

ア 複合施設等（工作物等を含む。）の除却に伴う損害については、事業者が責任を負い、費用を負担する。

イ 事業者は、除却工事に係る近隣への説明を行うものとし、事業者がこれに関する責任を負い、費用を負担する。

#### 8 その他

上記のほか、事業者は、本事業の実施に伴い、都、区又は第三者に対して損害が生じた場合の責任を負い、費用を負担する。

## 第6 質問の受付・回答

### 1 質問書の受付

- ア 事業者募集要項等に対して質問がある場合、別紙4の様式C-1及びC-2に所要の事項を記載し、エの提出期間に「東京都連絡先」へ電子メール(質問書を添付ファイルとして送信するものとする。)により送るものとする。電話、FAX又は直接持参での受付は行わない。
- イ 応募参加希望表明書(別紙4様式A)を提出した者からのみ質問書を受け付けることとする。
- ウ 質問書は、一つの様式を使用すること。
- エ 提出期間  
提出期間は、令和3年9月1日(水)から同年9月2日(木)までとする。

### 2 質問書に対する回答等

- ア 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。回答に当たって企業名等は公表しない。
- イ 質問書を提出した者に対して、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。
- ウ 意見の表明、本事業の内容と関係のない質問等は、回答しない。

## 第7 対話の実施

### 1 対話概要

提案内容について、以下のとおり対話を実施する。

#### (1) 目的

本事業では、事業者募集要項等に対する質問回答に加え、事業応募者となる予定の企業グループの意見を聴取し、都及び区の方向性にあった提案をしやすい環境づくりをするため、対話を実施する。

#### (2) 日時

令和3年10月28日(木) 午前10時から午後3時まで(予定)

#### (3) 場所

別途通知する。

#### (4) 対象者

資格要件の事前確認を受けた企業グループとする。

### 2 対話の受付

(1) 対話を希望する場合は、別紙4様式E-1に所要の事項を記載し、資格要件事前確認結果通知の写しを添付して、都及び区に確認したい事項について取りまとめた事前質問書(別紙4様式E-2)とともに、(4)の提出期間に「東京都連絡先」へ電子メールにより送るものとする。電話、FAX又は直接持参での受付は行わない。

(2) 使用ソフトはマイクロソフト社のExcel 2016以前のバージョンとする。

(3) 対話の時間については、事前に予約した企業グループを優先する。対話の回数は1回を予定している。

#### (4) 提出期間

ア 令和3年10月14日(木)から同年10月15日(金)までとする。

イ 最終日の午後5時必着とする。

### 3 対話結果の公表

対話の内容について、都及び区は守秘義務を遵守する。そのため、対話の結果は、公表しない。ただし、対話の結果について広く周知する必要があると判断される場合、対話参加者に相談した上で、公表することがある。

#### 東京都連絡先及び受付窓口

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  
TEL：03-5320-5118（内）31-259  
電子メールアドレス：S0000392(at)section.metro.tokyo.jp（質問書等受付）  
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  
TEL：03-3463-2628  
電子メールアドレス：sec-toshisaisei(at)shibuya.tokyo  
渋谷区ホームページアドレス：<https://www.city.shibuya.tokyo.jp/>

迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を一部変更しております。お手数ですが、メール送信の際は(at)を@に置き換えて御利用ください。