

特定建築者募集要領

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業

平成 28 年 5 月 13 日

東京都都市整備局

目 次

第一章	総 則	1
第二章	特定建築者募集概要	2
1	募集概要	2
2	工程	2
3	協定一覧	8
第三章	特定施設建築物敷地の概要	9
1	物件の所在地等	9
2	地域地区等	9
3	街区の状況	11
第四章	特定施設建築物の概要	13
1	設計方針	13
2	特定施設建築物の設計の概要	14
3	住宅の概要	15
4	店舗の概要	16
5	導入施設の概要	16
6	外構（街区内広場等）の概要	17
7	環境性能	18
8	エネルギー関係	18
9	スマートメータ化への取組	19
10	防災対策	19
11	コミュニティ活動の推進	20
12	運営計画	20
13	計画の変更	20
第五章	設計・施工体制等	21
1	設計・施工の条件	21
2	地元等の対応	24
3	その他の条件	25
第六章	特定建築者の応募	28
1	応募	28
2	特定建築者の応募図書等	33
3	プレゼンテーション及び質疑応答	35
4	その他	35
第七章	特定建築者の決定	36
1	資力・信用調査	36
2	特定建築者予定者の選定	37
3	特定建築者の決定	39
4	特定建築者の決定の取り消し	39
第八章	基本協定	39

1	基本協定の締結	39
2	基本協定締結保証金	40
3	基本協定締結の費用	40
4	基本協定書	40
5	事業計画及び権利変換計画変更	40
第九章	敷地譲渡契約	40
1	敷地譲渡金額の決定	40
2	敷地譲渡契約の締結	40
3	敷地譲渡契約保証金の納付	41
4	契約の費用	41
5	敷地譲渡契約書	41
6	敷地譲渡金額の変更	41
第十章	特定施設建築物の敷地整備工事	41
1	敷地整備	41
第十一章	敷地の譲渡	43
1	敷地所有権移転登記等	43
2	敷地譲渡の特例	43
第十二章	選手村整備の概要	43
1	基本的な枠組み	43
様式1	特定建築者応募希望表明書	46
様式2	特定建築者募集要領等質問書	47
様式3	特定建築者申込書	48
様式4	建築工事着手届	49
様式5	建築工事完了届	50
様式6	□□承認願	51
様式7	共同特定建築者協定書（案）	52
別図1	航空写真	

第一章 総 則

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）における５－３、５－４、５－５、５－６及び５－７街区（以下「晴海五丁目西地区」という。）の特定建築者の募集は、都市再開発法（以下「都再法」という。）及び晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準によるほか、この「特定建築者募集要領」に基づき行います。

（図１ 街区位置図）

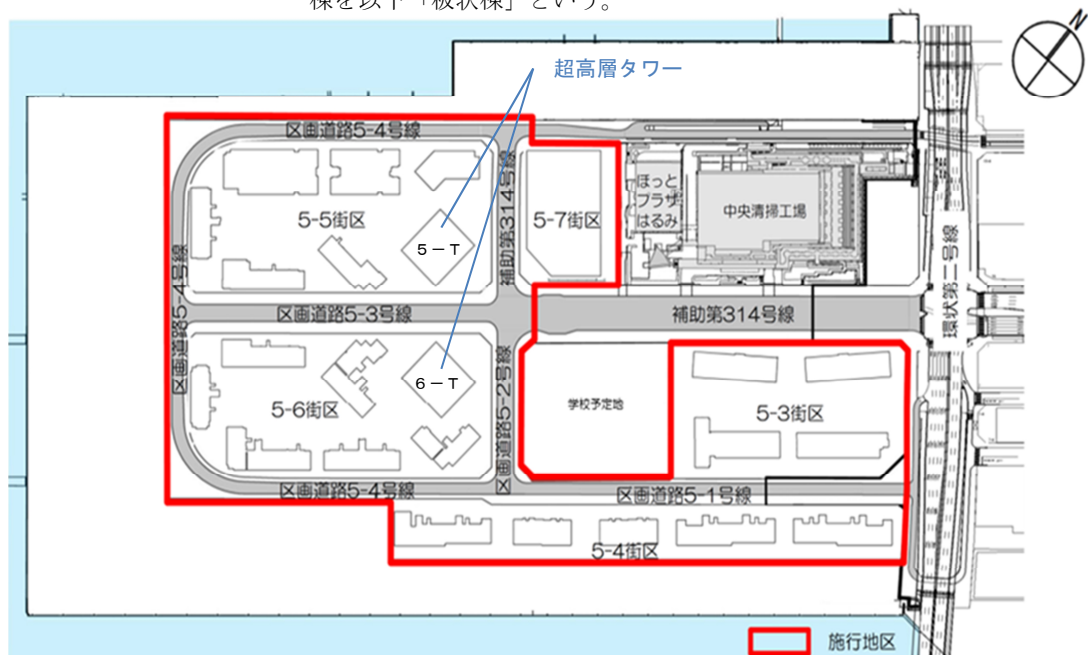
今回の募集では、全街区の特定施設建築物（全て特定建築者が取得）を一括して建築する特定建築者を募集します。特定建築者は、施行者（東京都都市整備局）の定める事業計画及び権利変換計画に基づいて、特定施設建築物の建築を自らの負担により行います。特定施設建築物の建築工事の完了及び敷地譲渡金額の納付後、敷地の所有権を東京都から特定建築者に移転登記します。

また、特定施設建築物の完成前に、その一部を第32回オリンピック競技大会（2020／東京）及び東京2020パラリンピック競技大会（以下「東京2020オリンピック・パラリンピック」という。）の大会出場選手の宿泊施設等（以下「選手村」という。）として、一時的に使用することを予定しています。

選手村に関わる事項については、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会（以下「組織委員会」という。）及び東京都オリンピック・パラリンピック準備局（以下「東京都オリパラ局」という。）が所管します。特定施設建築物を、選手村として使用した後に事業計画で定める施設建築物とするためには、選手村仕様とするための工事（以下「選手村仕様新築工事」という。）や選手村仕様の解体工事（以下「選手村仕様解体工事」という。）を実施する必要があります。これらの工事は、組織委員会と東京都オリパラ局が定めた実施主体が、協議の上、別途特定建築者に委託する予定です。概要は、第十二章を御覧ください。

<図１ 街区位置図> ※５－Ｔ及び６－Ｔ棟を以下「超高層タワー」という。

５－３、５－４、５－５及び５－６街区の超高層タワーを除く住宅棟 21棟を以下「板状棟」という。



第二章 特定建築者の募集概要

1 募集概要

(1) 特定建築者の募集

募集の概要を東京都公報に登載するとともに本募集要領をホームページに掲載し、特定建築者としての応募を受け付けます。

(2) 特定建築者の決定

資力信用調査及び応募図書等を晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者選考委員会（晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者公募要綱第2条で定める東京都の委員会）にて審査（総合評価）の上、応募者の中から1者を特定建築者予定者として選定します。

その後、東京都都市整備局と特定建築者予定者との間で「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定」（以下「基本協定」という。）を締結した上で、東京都知事の承認（都再法第99条の3第3項に定める承認）を得た後、特定建築者として決定します。

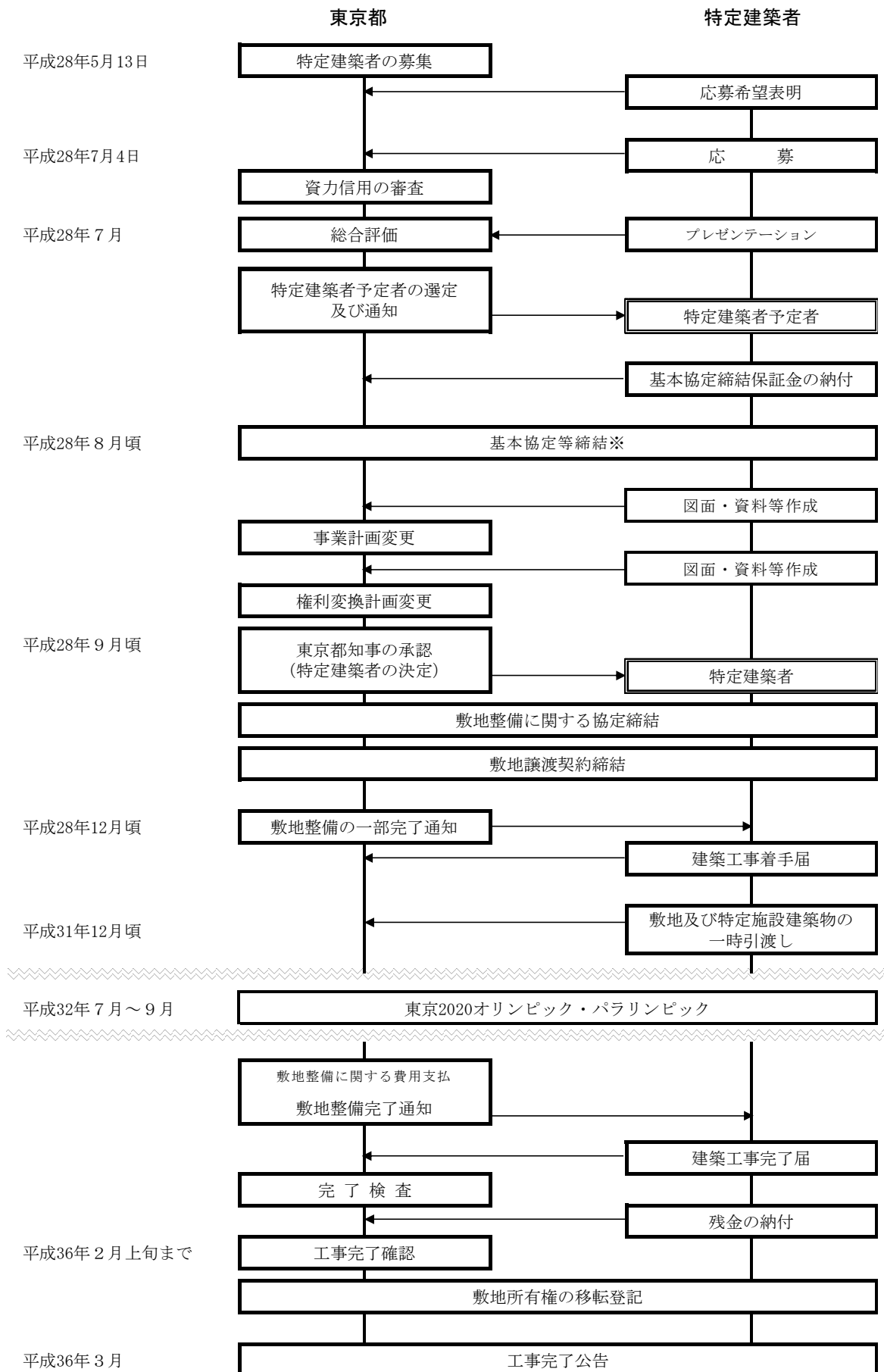
2 工程

(1) 特定建築者の募集から所有権移転までの流れ

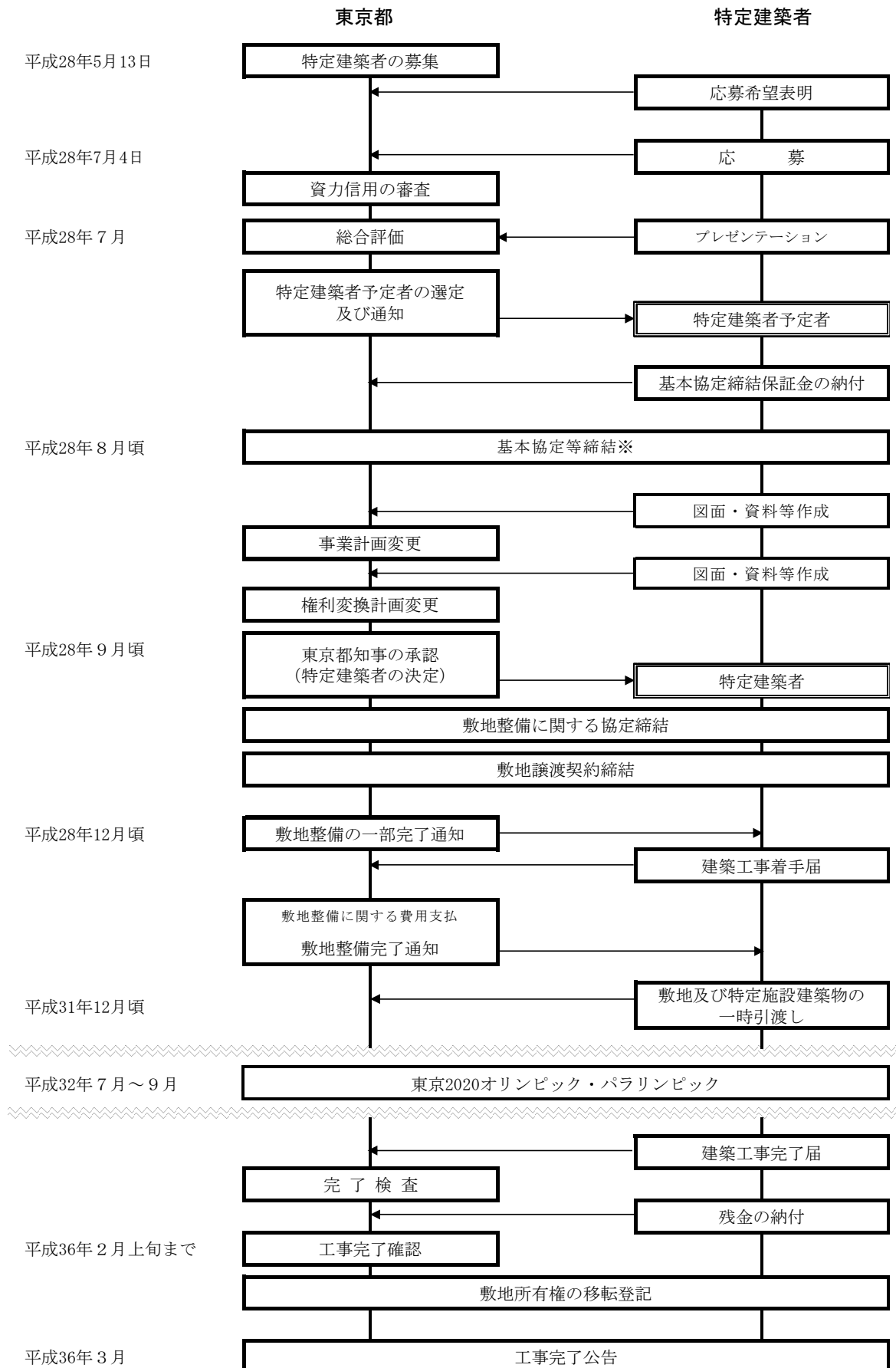
敷地の譲渡契約は全街区を一括で行いますが、敷地整備完了通知の時期等の手続は以下ア～エのとおり、街区ごとに異なります。

※基本協定等とは、「基本協定」及び「（仮称）第32回オリンピック競技大会及び東京2020パラリンピック競技大会の選手村における宿泊施設等の整備等に関する基本協定」（以下「選手村整備等協定」という。）をさします。基本協定については、第八章に、選手村整備等協定については、第十二章に記載します。

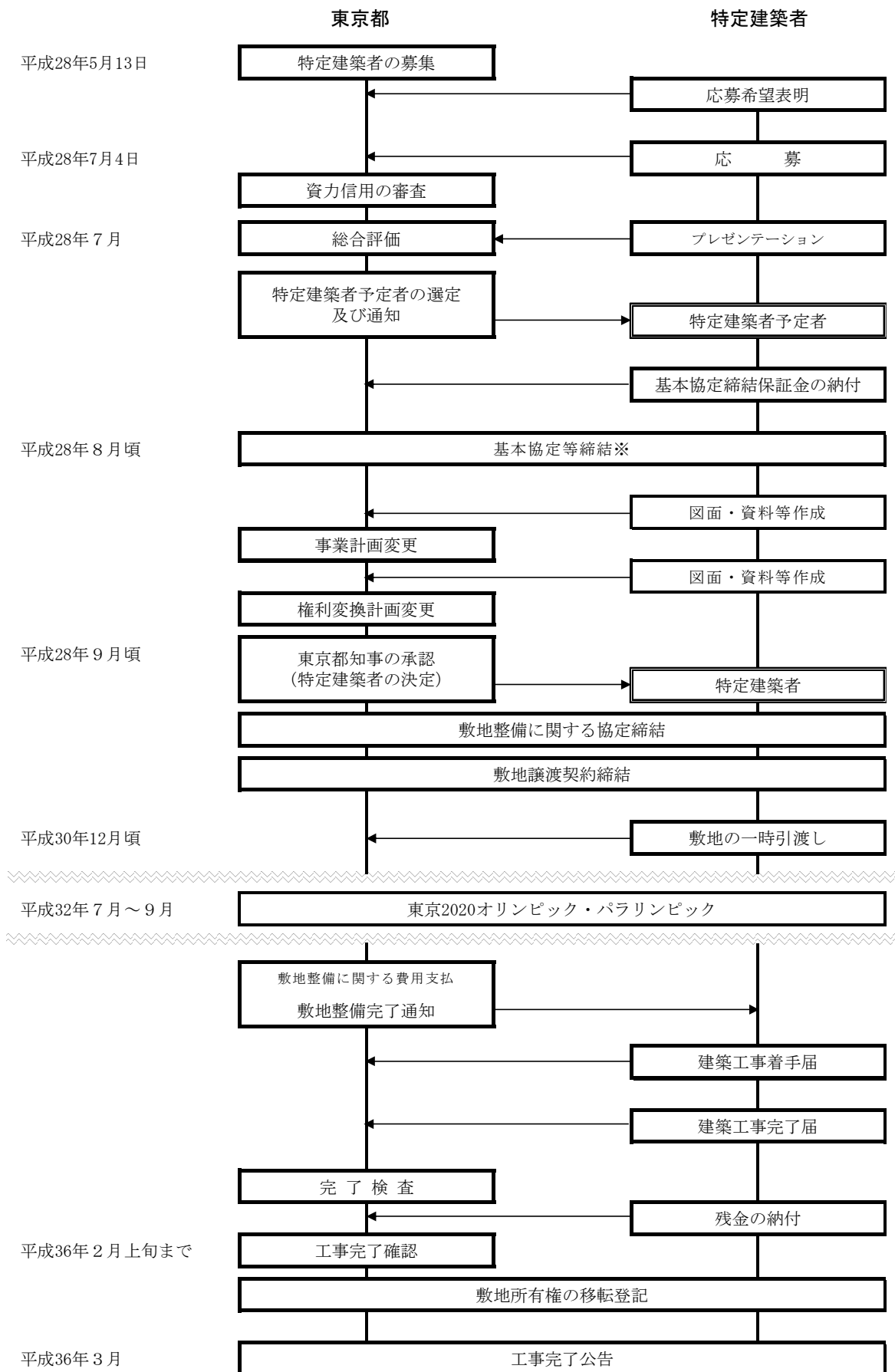
ア 5－3及び5－4街区の住宅棟9棟
東京都



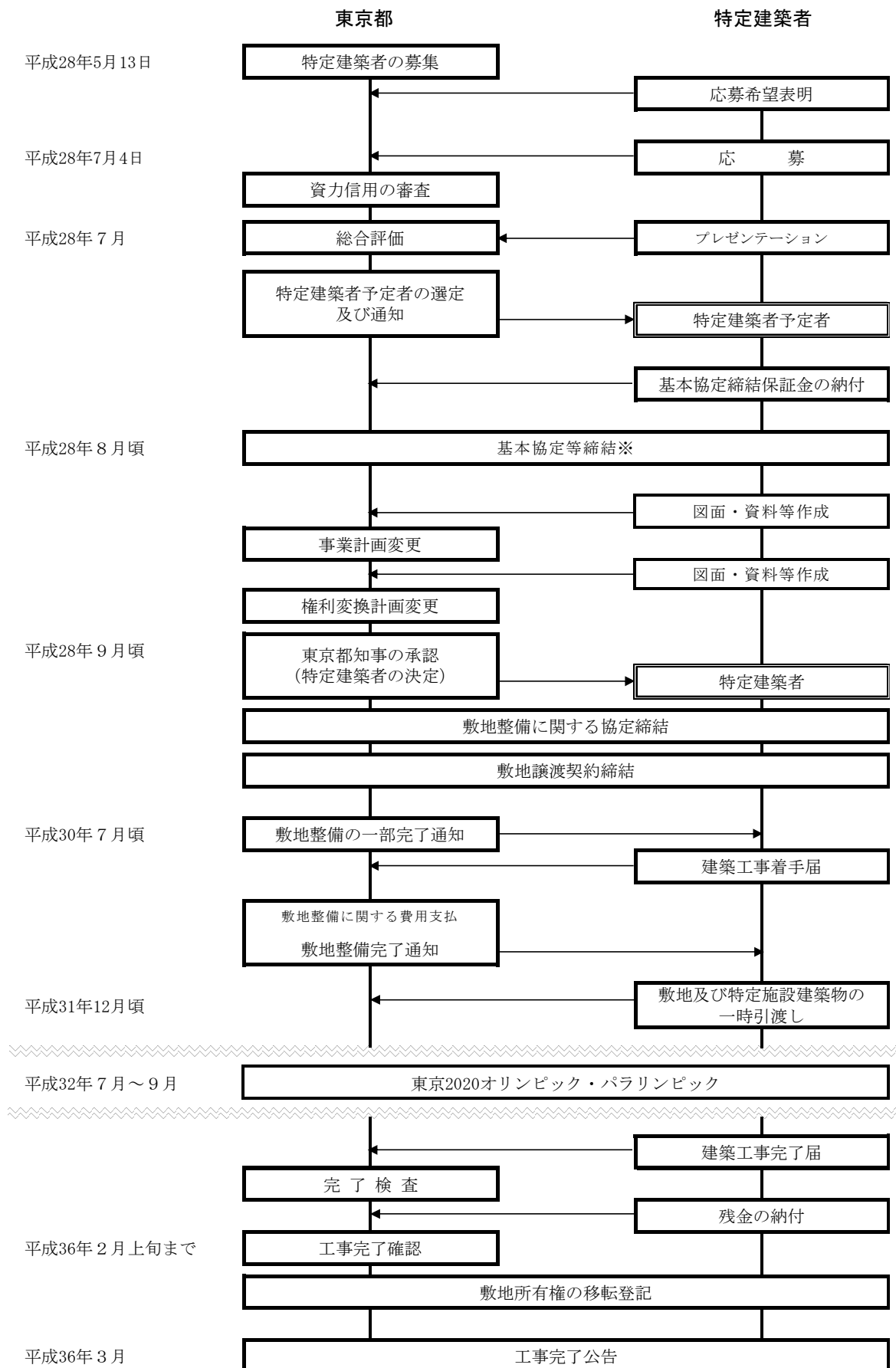
イ 5－5及び5－6街区の住宅棟（超高層タワーを除く。）12棟



ウ 超高層タワー



エ 商業棟 1 棟（5－7 街区）



(2) 敷地整備の完了通知

東京都は、敷地整備が完了したときは、本章 2 に記載した工程のとおり、その旨を特定建築者に通知します。

なお、超高層タワーについては、特定建築者の提案する工程により、協議の上、部分的に敷地整備の完了を通知すること（一部完了通知）ができます。

また、特定建築者は、敷地整備の完了時期に変更が生じた場合、原則として、東京都にその損害を請求できません。

(3) 敷地及び特定施設建築物の使用

特定建築者は、東京都から敷地整備の完了通知を受領後、敷地を使用できるものとします。なお、敷地とは、建築基準法第86条第 1 項の一団地建築物設計制度を適用する場合に想定する敷地をいいます。

ただし、特定建築者は、下記の使用不可期間表の時期については、工事関係者の出入及び資材の仮置き等も含め、敷地及び特定施設建築物を使用することはできません。

〈使用不可期間表〉

敷地	5－3、5－4 及び 5－7 並びに 5－5 及び 5－6 街区の一部
特定施設建築物	板状棟 21 棟及び商業棟 1 棟
時期	平成 32 年 1 月から平成 32 年 12 月まで ただし、選手村仕様解体工事及び原状回復に関する工事が完了した場合は、この期間内であっても敷地及び特定施設建築物を使用できるものとする。

また、5－5 及び 5－6 街区の超高層タワー敷地については、平成 31 年 1 月から平成 32 年 12 月まで使用することはできません。

(4) 特定施設建築物の一時引渡し

板状棟及び商業棟については、選手村として利用できるよう、原則、躯体工事等を完了した上で、平成 31 年 12 月までに、東京都オリパラ局へ引渡してください。

(5) 特定施設建築物等の工事着手

ア 工事の着手

特定建築者は敷地整備の完了通知後、速やかに特定施設建築物の建築工事に着手するものとします。

イ 建築着工の届出

特定建築者は、建築工事に着手したときは、速やかに、その旨を東京都に届け出るものとします。〔様式 4〕

ウ 着工時期等の変更

着工時期等について、事情により変更が必要になった場合には、書面による協議を行い、東京都の承認を受けるものとします。〔様式 6〕

(6) 特定施設建築物の工事完了

特定建築者は、建築工事を完了したときは、速やかにその旨を東京都に届け出るものとします。〔様式5〕

(7) 工事完了の確認

東京都は、特定建築者から工事完了の届出を受けた後、特定建築者が建築計画に従い特定施設建築物の建築を完了したか否か検査を行い、完了したと認めるときは、速やかにその旨を公告します。

(8) 完了公告

最後に竣工する特定施設建築物の**工事完了公告は、平成36年3月を期限**とします。ただし、特定建築者から工期短縮の提案があった場合は、完了公告の日程を変更します。

なお、着工時期、分譲等の開始時期については、東京都と協議してください。

また、完了公告以前には、次の事項について完了していなければなりません。

ア 都再法第99条の6第2項に基づく完了の届出及び認定

イ 敷地譲渡契約に基づく敷地譲渡金額の納付

ウ 建築基準法第7条又は第7条の2に基づく完了検査及び検査済証の取得

エ その他法令に基づく検査

3 協定一覧

本再開発事業（以下「本事業」という。）に関連して特定建築者が締結する協定等の一覧は以下のとおりです。

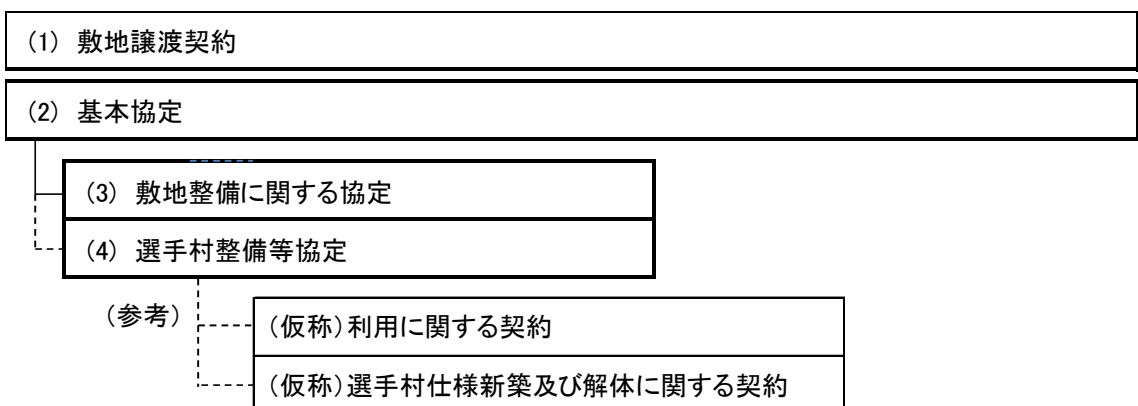
(1) 敷地譲渡契約については、第九章に記載します。

(2) 基本協定については、第八章に記載します。

(3) 敷地整備に関する協定については、第十章に記載します。

(4) 選手村整備等協定については、第十二章に記載します。

<協定等一覧>



第三章 特定施設建築物敷地の概要

1 物件の所在地等

- (1) 所在地 中央区晴海五丁目地内（権利変換手続後に地番等は確定します。）
- (2) 棟 名 5－3 A棟ほか23棟
- (3) 敷地面積 133,906.26㎡（追加資料＊求積図参照）

街区	面積（㎡）
5－3街区	26,300.14
5－4街区	23,633.20
5－5街区	37,441.27
5－6街区	35,175.79
5－7街区	11,355.86
合 計	133,906.26

なお、図面等の資料のうち、本募集要領中の「追加資料＊」表記の資料については、第六章 1（4）に記載の様式 1「特定建築者応募希望表明書」（以下「応募希望表明書」という。）の提出者に送付いたします。

- (4) 交通 都営地下鉄大江戸線「勝どき」駅 徒歩約15分～20分
BRT停留施設（晴海五丁目地内 5－7 街区の北西側他に平成32年度以降に整備予定）この資料については、応募希望表明書の提出者に送付いたします。

- (5) 周辺環境の状況（別図 1 航空写真参照）

本施行地区の位置は、中央区晴海五丁目地内にあり、施行地区面積は約18haです。

本施行地区北側は中央清掃工場、建設中の東京都市計画道路幹線街路環状第2号線等に面しており、北西側は朝潮運河、南西側は晴海ふ頭公園、南側は晴海客船ターミナル、南東側は晴海運河に面しています。

- (6) 学校用地

当事業に伴う需要に対応するため、中央区が整備する新たな用地として、晴海五丁目西地区周辺に学校用地を確保しています。施設の整備完了時期は、早くとも平成34年度末を予定しています。地域開放を含めた施設の利用形態など詳細については、中央区に確認してください。

2 地域地区等

- (1) 用途地域：商業地域、準工業地域
- (2) 防火指定：防火地域
- (3) 再開発等促進区を定める地区計画

<建ぺい率・容積率限度表>

街区名	５－３、５－４	５－５、５－６	５－７
建ぺい率の最高限度	１０分の８		
容積率の最高限度	１０分の３０	１０分の４０	１０分の５０
容積率の最低限度	１０分の１０		
建築面積の最低限度	２００㎡		

※建築基準法 86 条第 1 項又は第 2 項の認定には、全ての値を一の敷地とみなして適用

(4) 地区計画

平成27年度に「晴海地区地区計画 第５－３・５－４・５－５・５－６・５－７街区 企画提案書」を中央区へ提出し、晴海地区地区計画の都市計画変更される予定（平成28年 6 月決定予定）とともに、中央区へ企画提案書の見直し報告を行っています。

特定建築者決定後、特定建築者が検討する設計内容が企画提案書及び見直し報告内容と異なる場合は、別途、中央区に見直し報告等の手続が必要となる場合もありますので、必要に応じて東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を実施してください。「企画提案書」及び「見直し報告」については、応募希望表明書の提出者に計画案を送付します。

なお、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 6 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設その他これらに類するもの及びデートクラブ施設は、建築できません。

(5) 土地地区画整理事業

再開発事業施行地区の一部（５－３街区、５－４街区の一部、５－７街区、補助第 314 号線及び区画道路の一部）は、臨海部開発土地地区画整理事業（平成 5 年 7 月 19 日東京都告示第 804 号都市計画決定）の区域内に位置しています。そのうち、５－３街区及び５－４街区の一部については、平成 28 年 1 月 21 日に換地処分を公告していますが、５－７街区で行う建築行為については、都市計画法第 53 条第 1 項の許可が必要となります。

(6) 海岸保全区域

ア 暫定陸上防潮堤整備地域

５－３及び５－４街区の一部は、海岸法に基づく海岸保全区域に指定されています。この区域内には高潮対策用の暫定陸上防潮堤が整備されており、新たな海岸保全施設（陸上防潮堤、防潮護岸）が完成し、東京都港湾局が暫定陸上防潮堤にかかる海岸保全区域の指定を解除するまでは、これを撤去することができません。暫定陸上防潮堤については、本章 3 (3) に記載します。

また、特定建築者による海岸保全区域における特定施設建築物の工事（掘削、盛土）等、暫定陸上防潮堤の管理に影響する行為については、海岸法に基づく海岸管

理者（東京都港湾局）に許可、手続きの要否を確認する必要があります。

なお、海岸保全区域の指定を解除するまでは、施設保全のため、東京都港湾局による敷地内への立ち入りを含む定期点検（毎月３回程度）が実施されます。

<港湾局窓口>

①暫定陸上防潮堤の管理

東京港建設事務所 高潮対策センター 防災担当

電話：03-3521-3013

②海岸保全区域内での工事に関すること

港湾局 港湾経営部 経営課 指導担当

電話：03-5320-5551

イ 海岸保全施設（予定）整備地域

東京都港湾局は、晴海五丁目地内において、陸上防潮堤及び防潮護岸を新たに整備中であるため、近接施工等（構造物より約15mの範囲）を行う場合は、別途、東京都港湾局と調整が必要です。

調整に当たっては、陸上防潮堤及び防潮護岸への影響等を確認するため、特定建築者は工事計画を説明（設計データや施工計画書等の提供含む。）してください。なお、工事計画の内容によっては、変更等が必要となる場合があります。

<港湾局窓口>

港湾局 港湾整備部 建設調整課

オリンピック・パラリンピック施設整備調整担当

電話：03-5320-5620

3 街区の状況

(1) 接道等状況（位置は追加資料*街区接道図及び地盤高概略図参照）

道路名	幅員（m）	整備状況
補助第314号線	約25m一部50m	整備中（平成36年度整備完了予定）
区画道路５－１号	約23m	整備中（平成31年度整備完了予定）
区画道路５－２号	約25m	整備中（平成31年度整備完了予定）
区画道路５－３号	約36m	整備中（平成31年度整備完了予定）
区画道路５－４号	約18m	整備中（平成31年度整備完了予定）

ただし、区画道路については、整備完了後に、補修工事等を行う可能性があります。

なお、将来の接道道路の地盤の高さは、A. P. +6.5m前後です。（追加資料*街区接道図及び地盤高概略図参照）

また、事業予定地内には、建築基準法第42条第１項第５号の指定に基づく道路（以下「５号道路」という。）が存在しています。特定施設建築物の建築に先立ち、東京都にて５号道路の取消申請等を行うとともに、区画道路５－１、５－２、５－３及び５－４号については、東京都（都市整備局）にて同法第42条第１項第４号に基づく道路（以下「４号道路」という。）の指定申請を行う予定です。

なお、５号道路の取消及び４号道路の指定は、特定施設建築物の建築基準法関連手

続に着手する時点までに行う予定です。

(2) 供給処理管の状況

電気、ガス、通信及び上下水道の供給処理管については、追加資料*埋設物計画図のとおりです。

本地区は「2020年に向けた東京都の取組—大会後のレガシーを見据えて—」（平成27年12月）

<http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/legacy/index.html>等の計画において、水素パイプラインや次世代型水素燃料電池等、新技術の導入の検討を進め、水素社会の実現に向けたモデルとすることとしています。今後、水素事業の動向を踏まえて、これらに対応した施設・設備の導入を図っていく必要があります。

水素及び熱供給等については、第四章で詳細を記載します。

(3) 敷地整備の状況

ア 敷地

敷地は、現況のままで引き渡します。

敷地整備とは、計画される特定施設建築物の建築工事に際して障害となる、地上部分の残存物件及び地中障害物等（杭、下水管等）の除却及び処分並びに盛土の整備を示します。なお、外構の仕上げ工事及び建築工事に伴う根切りは含みません。地中障害物等の除却・処分並びに盛土に関する敷地整備の詳細は、第十章に記載しています。

(7) 敷地の存置物

敷地には現在、建築物は存在していませんが、暫定陸上防潮堤、既存工作物、樹木等が存置されています。詳細は追加資料*敷地整備一覧表の番号1～7のとおりです。敷地内の残存物件及び地中障害物等で工事に際し障害となる部分は、特定建築者が除却及び処分して下さい。

(4) 暫定陸上防潮堤

5－3及び5－4街区の暫定陸上防潮堤の撤去が可能になる時期については、平成32年以降を予定しています。具体的な時期は未定です。

(7) 盛土

特定建築者は、5－3、5－4、5－5及び5－6街区の敷地に、盛土を行ってください。

なお、5－7街区については、東京都が基盤整備工事において、別途、盛土を行った上で平成30年6月までに、特定建築者に引き渡します。

イ 土地利用の履歴等

土壤汚染については、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例第113条に基づく東京都土壤汚染対策指針（東京都告示第1182号）に基づき土地利用の履歴等の調査を行い、同条例第117条第1項の規定により、平成27年度に東京都環境局への届出が完了しています。土地利用の履歴によると、一部に汚染のおそれのある土地が

あったことから土壌の汚染状況調査を実施した結果、汚染は確認されていません。同年度に東京都環境局に同条例第117条第2項の規定による報告を行い、手続が完了しています。

また、一定の規模以上の土地の形質の変更届出書追加資料＊（土壌汚染対策法第4条に基づく届出）についても平成27年度に届出済みです。

第四章 特定施設建築物の概要

1 設計方針

(1) コンセプト

晴海五丁目西地区は、多様な人々が交流し快適に暮らせること、水と緑に親しみ、憩いと安らぎが感じられること、新技術の活用により、環境に配慮し持続可能性を備えることをまちづくりのコンセプトに、誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまちづくりを目指しています。その上で、分譲又は賃貸予定の5-3、5-4、5-5及び5-6街区の板状棟21棟並びに5-7街区の商業棟1棟に加え、分譲予定の5-5及び5-6街区の超高層タワー2棟を整備する計画としています。

また、緑地に囲まれ水辺に開けた大規模敷地という特性を活かし、街区ごとに一体的な建築計画とすることで、まとまった空地を創出するとともに、晴海ふ頭公園や緑地等、周辺環境にも配慮した計画としています。

これらにより、道路、住宅、水辺空間等の統一感を確保するとともに、海に開かれた街並みの形成を図ることとしています。

(2) 既定の上位計画等

特定施設建築物の設計に当たっては、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業事業計画及び権利変換計画、「2020年に向けた東京都の取組－大会後のレガシーを見据えて－」（平成27年12月東京都）、「豊洲・晴海開発整備計画（平成28年3月改定）」、「晴海まちづくりの考え方（平成28年改定予定）」並びに中央区まちづくり基本条例（平成22年中央区条例第16号）第7条の規定に基づく開発計画への反映事項を遵守して計画してください。

また、中央区では晴海地区将来ビジョン（平成26年12月晴海地区将来ビジョン検討委員会）を地元と策定しております。建築計画に当たっては、これらの地元意見の主旨を踏まえたものとしてください。

(3) その他の条件

ア Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドライン（ハード編）暫定基準

特定施設建築物の設計（本章6(1)ウにある外構を含む。）に当たっては、本事業中に選手村として一時的に使用することを予定していることから、組織委員会が規定している、「Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドライン（ハード編）暫定基準」

追加資料*の「標準基準」以上を目指した設計としてください。

イ 住宅性能評価

「住宅の品質確保に関する法律」に定める住宅性能表示制度に基づき、指定住宅性能評価機関に対し、設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価を申請し、評価書の交付を受けてください。断熱等性能等級については、本章 7 に記載しています。

ウ その他

晴海五丁目西地区の周辺では臨港消防署を始め、様々な開発計画等が当事業と並行して行われていきます。特定施設建築物の設計に当たっては、必要に応じて、これらの開発等と連絡・調整を図ってください。

2 特定施設建築物の設計の概要

(1) 面積及び主要用途

各棟の建築面積、延べ面積及び容積対象面積については、下記、建築面積等一覧表の範囲内で自由に設計することが可能ですが、街区毎の各面積の範囲内で計画してください。

< 建築面積等一覧表 >

街区・各棟	建築面積	延べ面積	容積対象面積	建物高さ	主要用途
5－3 街区	7,290 ～8,100 m ²	104,220 ～115,800 m ²	(70,560 ～78,400 m ²)		
3-A 棟	1,602 ～1,958 m ²	24,417 ～29,843 m ²	(17,649 ～21,571 m ²)	～60m (地上 17 階)	住宅、店舗 駐車場
3-B 棟	1,701 ～2,079 m ²	24,399 ～29,821 m ²	(17,829 ～21,791 m ²)	～60m (地上 17 階)	住宅、保育所 駐車場
3-C 棟	1,656 ～2,024 m ²	21,879 ～26,741 m ²	(15,912 ～19,448 m ²)	～60m (地上 15 階)	住宅、駐車場
3-D 棟	2,331 ～2,849 m ²	33,525 ～40,975 m ²	(19,170 ～23,430 m ²)	～60m (地上 15 階)	住宅、老人ホ ーム、駐車場
5－4 街区	7,110 ～7,900 m ²	96,840 ～107,600 m ²	(63,720 ～70,800 m ²)		
4-A 棟	1,737 ～2,123 m ²	24,948 ～30,492 m ²	(17,118 ～20,922 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、駐車場
4-B 棟	1,008 ～1,232 m ²	13,005 ～15,895 m ²	(8,019 ～9,801 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
4-C 棟	1,008 ～1,232 m ²	12,762 ～15,598 m ²	(8,001 ～9,779 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
4-D 棟	1,692 ～2,068 m ²	23,148 ～28,292 m ²	(15,363 ～18,777 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、駐車場
4-E 棟	1,665 ～2,035 m ²	22,977 ～28,083 m ²	(15,219 ～18,601 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、駐車場

5－5街区	11,700 ～13,000 m ²	205,110 ～227,900 m ²	(132,840 ～147,600 m ²)		
5-A 棟	1,035 ～1,265 m ²	11,322 ～13,838 m ²	(8,973 ～10,967 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
5-B 棟	2,826 ～3,454 m ²	31,500 ～38,500 m ²	(20,205 ～24,695 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
5-C 棟	2,106 ～2,574 m ²	25,749 ～31,471 m ²	(16,515 ～20,185 m ²)	～60m (地上 16 階)	住宅、駐車場
5-D 棟	1,089 ～1,331 m ²	12,780 ～15,620 m ²	(8,703 ～10,637 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
5-E 棟	1,134 ～1,386 m ²	26,019 ～31,801 m ²	(11,556 ～14,124 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、店舗、 駐車場
5-F 棟	1,404 ～1,716 m ²	20,322 ～24,838 m ²	(14,598 ～17,842 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、店舗、 駐車場
5-T 棟	2,106 ～2,574 m ²	77,418 ～94,622 m ²	(52,290 ～63,910 m ²)	～180m (地上 50 階)	住宅、店舗、 駐車場
5－6街区	9,900 ～11,000 m ²	190,080 ～211,200 m ²	(125,100 ～139,000 m ²)		
6-A 棟	918 ～1,122 m ²	10,296 ～12,584 m ²	(7,758 ～9,482 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
6-B 棟	1,557 ～1,903 m ²	20,160 ～24,640 m ²	(15,120 ～18,480 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、店舗、 駐車場
6-C 棟	1,530 ～1,870 m ²	22,995 ～28,105 m ²	(17,190 ～21,010 m ²)	～60m (地上 18 階)	住宅、店舗、 駐車場
6-D 棟	963 ～1,177 m ²	11,115 ～13,585 m ²	(8,271 ～10,109 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、駐車場
6-E 棟	1,170 ～1,430 m ²	15,120 ～18,480 m ²	(11,421 ～13,959 m ²)	～60m (地上 16 階)	住宅、駐車場
6-F 棟	1,575 ～1,925 m ²	31,374 ～38,346 m ²	(13,320 ～16,280 m ²)	～50m (地上 14 階)	住宅、店舗、 駐車場
6-T 棟	2,187 ～2,673 m ²	79,020 ～96,580 m ²	(52,020 ～63,580 m ²)	～180m (地上 50 階)	住宅、店舗、 駐車場
5－7街区	6,750 ～7,500 m ²	26,550 ～29,500 m ²	(20,520 ～22,800 m ²)		
7-S 棟	6,750 ～7,500 m ²	26,550 ～29,500 m ²	(20,520 ～22,800 m ²)	～35m (地上 4 階)	店舗、駐車場

3 住宅の概要

各街区に整備する住宅の概要は下記の住宅概要表のとおりです。

また、分譲住宅（５－４、５－５及び５－６街区）は子育てファミリー層向けを中心とし、賃貸住宅（５－３街区）については、サービスアパートメント（家具付き住宅）、ＳＯＨＯ、シェアハウス、サービス付き高齢者向け住宅等、外国人ビジネスパーソンや高齢者にも対応した幅広い住戸バリエーションを展開することで、ライフスタイルの変化に応じた様々なニーズに柔軟に対応できるよう整備してください。

また、サービス付き高齢者向け住宅は、本章５（３）で示す有料老人ホーム等と合わせて、200戸程度を整備することとし、整備内容の詳細は中央区と調整してください。

〈住宅概要表〉

街区名	分譲／賃貸	戸数	住戸タイプ
５－３街区	賃貸	約 1,490 戸	1ROOM～3LDK
５－４街区	分譲	約 690 戸	3LDK～4LDK
５－５街区	分譲	約 1,830 戸	2LDK～4LDK
５－６街区	分譲	約 1,640 戸	1LDK～4LDK

全体で約5,650戸の住宅を整備する計画としてください。

４ 店舗の概要

各街区に整備する店舗の概要は下記の店舗概要表のとおりです。

商業棟には商業施設のほか、クリニックモールやスポーツ施設、英語関連施設等を、また、メインストリートとなる晴海中心軸にはカフェ等、地域のにぎわいを生み、快適な暮らしを支える施設を導入してください。なお、晴海五丁目西地区周辺に学校用地がありますので、それらの教育施設との関連性に十分配慮してください。

〈店舗概要表〉

街区名	棟名	階数	うち専有面積
５－３街区	３－Ａ棟	１階	約275㎡
５－５街区	５－Ｅ棟	１階	約389㎡
５－５街区	５－Ｆ棟	１階	約293㎡
５－５街区	５－Ｔ棟	１階	約284㎡
５－６街区	６－Ｂ棟	１階	約283㎡
５－６街区	６－Ｃ棟	１階	約465㎡
５－６街区	６－Ｔ棟	１階	約296㎡
５－７街区	商業棟	１階	約3,607㎡
５－７街区	商業棟	２階	約4,081㎡
５－７街区	商業棟	３階	約4,197㎡

５ 導入施設の概要

（１）基本的考え方

特定建築者は、以下（２）～（５）に記載した、導入施設を整備してください。

なお、特定建築者が、管理処分を行う施設となりますが、整備に当たっては、中央区と十分協議を行ってください。

(2) 子育て支援施設

5－3街区の3－B棟1階に、専有面積約1,000㎡規模の保育所を整備し、約500㎡の園庭も確保してください。

また、この施設に加えて、保育所など子育て支援施設を適切に整備するよう、中央区と十分に調整してください。

なお、導入に当たっては、中央区において子育て支援に係る補助等を活用できる場合があります。詳細は中央区に確認してください。

(3) 有料老人ホーム等

5－3街区の3－D棟2階及び3階に、介護の必要性が高い高齢者向けの有料老人ホーム等を中央区有料老人ホーム等設置指導要綱に基づき、整備してください。また、単身・夫婦のみ高齢者世帯が生活するサービス付き高齢者向け住宅と合わせ、区民が優先して入居できるよう、中央区と十分調整してください。

(4) 各種サービス拠点

5－3街区の3－D棟1階及び2階に、高齢者を中心に、地域住民が利用可能な交流支援などを提供する拠点を整備してください。

(5) コミュニティ施設

5－5街区の5－T棟1階に、地域住民用の集会室を整備してください。

6 外構（街区内広場等）の概要

(1) 設計方針

ア 5－3、5－5及び5－6街区には、多彩な活動や交流に活用できる、まとまった規模の街区内広場を整備してください。

イ 貫通通路入口部には、配棟の工夫により街区内へと人々を誘引し、また、住宅低層部に導入する店舗、共用空間と合わせてにぎわいを創出する空間を整備してください。

ウ 水辺への視線の抜けを十分に確保しながら護岸の修景と一体的な緑化を図り、環状第2号線からの視線にも配慮した、連続性のある緑の空間としてください。

(2) 地区施設

以下ア～カのとおり、地区施設を整備してください。

ア 緑地

水辺に面する5－4街区には、水辺に向かい開放的な緑地とする。

海への眺望を享受しながら散策可能な空間とする。

イ 広場

公共的空地と連続した空間の確保に配慮し、地区の顔となる規模感のある地区施設広場とする。

晴海五丁目の中心部分で、晴海中心軸に面する位置とする。

ウ 貫通通路

にぎわいを形成する晴海中心軸から外周の区画道路への円滑なアクセスのため安全性や快適性に配慮し、街区内を貫通する通路とする。

晴海中心軸や街区内のまとまりのある広場との連続性及び視線の抜けに配慮した、潤いある歩行空間とする。

エ 歩道状空地

環状第2号線、補助第314号線及び新設区画道路沿いに、安全性や快適性に配慮し、歩道と一体的な歩道状空地とする。

オ 緑道

水辺に面する5-4街区に整備する緑地と前面道路を良好に接続するため、安全性や快適性に配慮した緑道とする。

カ 歩行者通路

計画地内を嵩上げし、歩道とレベル差が生じる部分について、防災対応力等の安全性や快適性に配慮した歩行空間とする。

(3) ユニバーサルデザイン動線の確保

選手村としての活用にも配慮し、「Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドライン（ハード編）暫定基準」の「標準基準」以上を目指した動線計画としてください。

高齢者、障害者などをはじめ、全ての人が安全かつ快適に施設を利用できるよう、十分に配慮した計画としてください。

7 環境性能

5-3、5-4、5-5及び5-6街区（住宅用途）については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく「評価方法基準」第5-5-1による断熱等性能等級4程度を取得し、設備システムの省エネルギーE R R 5%以上となるよう、断熱・省エネ対策を実施してください。また、非住宅用途の5-7街区については、P A L *の低減率20%以上、E R R 11%以上となるよう、断熱・省エネ対策を実施してください。さらに、C A S B E E一街区評価認証のみならず、L E E D N D認証の特定の要素を可能な限り適用してください。

8 エネルギー関係

(1) 水素エネルギーの活用

ア 各住戸における家庭用燃料電池（通称エネファーム）の設置等について

5-4、5-5及び5-6街区に整備する全住戸について、普及促進に向けた技術革新と公的支援策の動向を踏まえて、特定建築者の負担において、家庭用燃料電池等を導入してください。また、効率的なエネルギー活用についても併せて提案してください。

イ 水素供給事業の利用

水素供給事業については、特定建築者決定以降に、市街地再開発事業外で別途エ

エネルギー供給事業者の公募を予定しています。建築計画検討の参考となる水素供給設備の設置位置、特定施設建築物への供給方法及び特定建築者が調整をする必要がある位置確保等の事項等については、応募希望表明書の提出者に、現在想定している内容についての資料を送付します。

ウ 熱の有効利用について

イに記載のエネルギー供給事業者が、地域で発生する熱を、特定施設建築物に供給する可能性があります。

なお、上記のイ及びウに関して、東京都が必要に応じて開催する検討会等に参加していただくとともに、エネルギー供給事業者の決定後には当該事業者と協議を行ってください。

(2) スマートエネルギー都市づくり

環境先進都市のモデルの実現を目指し、日本の高い技術力を世界に発信できるような提案を行ってください。具体的には、以下の取組等について検討してください。

- ・太陽光発電設備を設置
- ・家庭用燃料電池（通称エネファーム）等により、分譲住宅棟の電力自給率を高め、災害時にも自立できるまちの実現
- ・エネルギーマネジメントシステムを導入し、省エネルギーと効率的なエネルギー使用を促し、快適性とエコな暮らしが両立できるまちにすること

9 スマートメータ化への取組

東京都水道局（以下「水道局」という。）は、全街区に、スマートメータによる自動検針の導入、並びに水道局、東京電力及び東京ガスによる共同検針システムの構築を予定しています。また、特定施設建築物の建築工事完了後は、水道使用量の変化を基にした見守りサービス及び見える化サービスの実施を予定しています。特定建築者は、必要に応じて水道局と協議を行ってください。

なお、水道局では、水道のスマートメータを設置することで、現場訪問を行うことなく自動で指針値を検針することを想定しています。

また、共同検針システムとは、自動検針したデータを、共通の通信インフラにより、水道、電気及びガスの事業者が収集するものです。

建築計画検討の参考となるスマートメータ導入等の時期及び共同検針システムの概要は、応募希望表明書の提出者に計画案を送付します。

10 防災対策

自然災害への防災対応力を高めた複合市街地の実現に向けて、提案を行ってください。具体的には、以下の取組等について検討してください。

- ・帰宅困難者の受け入れ空間約200㎡を商業施設等の屋内空間に確保
- ・各街区の広場に災害応急対応等に協力するためのスペースを合計約7700㎡、各街区に防災備蓄倉庫を約150㎡確保し、広域的避難場所として避難者を受け入れること
- ・マンホールトイレの設置

- ・マンホールトイレの排水用として、雨水貯留槽の設置

1.1 コミュニティ活動の推進

晴海地区全体のコミュニティ形成に資する取組として、周辺地域との連携、地域のにぎわいを生む文化・交流活動、あんしん・ふれあい、空間利用等のエリアマネジメントの考え方や広場の公開性の担保等について提案してください。

1.2 運営計画

(1) 駐車場

特定施設建築物の住宅棟地下1階の駐車場施設について、防犯対策、管理方法及び運営体制など全体の運営が円滑に行われるようなシステムの構築について提案してください。

(2) テナントの誘致

店舗及び導入施設にテナントを誘致し、継続的に地域がにぎわい、住民が快適に暮らせる施設運営の考え方について提案してください。

(3) 維持管理

特定建築者は、建築工事完了後、多様な人々が交流し快適に暮らせるまちとして建物を一体的に維持管理できる仕組みを提案してください。また、維持管理費の削減、修繕計画及び管理規約作成、入居後のアフターサービス等の提案をしてください。

(4) 交通手段

カーシェア、シェアサイクル等の交通手段について、導入に向けた計画を提案してください。

また、「都心と臨海副都心とを結ぶBRTに関する事業計画」（平成28年4月）
<http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2016/04/70q44100.htm> に基づき、BRTの停留施設への歩行者動線やたまり空間について、新しい交通により人々のライフスタイルを豊かにするような提案をしてください。

なお、上記の(2)及び(4)の提案に関しては、必要に応じ、晴海地区まちづくり協議会等において報告又は協議する可能性があります。特定建築者として決定した後、こうした地元協議に協力するとともに、特定建築者として地元の意向も踏まえた対応を行うことが求められます。

1.3 計画の変更

- (1) 事業計画及び権利変換計画に定められた建築計画の変更は、原則として認めません。しかし、特定建築者は建築工事の施工に際し、やむを得ない事情により、建築計画に従い特定施設建築物を建築することができない場合には、建築計画変更承認願により、東京都の承認を受けた後、建築計画を変更することができます。[様式6]

- (2) 東京都の事由により、特定建築者として決定後、事業計画の変更が生じた場合は、特定建築者と協議のうえ、変更するものとします。
- (3) (1) 及び (2) の変更に伴い、事業計画の変更、権利変換計画の変更の手続を行うこととなりますが、本手続に係る図書は特定建築者の負担で作成してください。ただし、この変更手続に要する日時については、全体工程に影響を与えないよう考慮してください。

第五章 設計・施工体制等

1 設計・施工の条件

(1) 特定建築者の義務

ア 設計・施工及びその他建築物の完成に必要な一切の費用並びにそれにかかる資金調達は全て特定建築者の責任において行うものとします。

イ 実施設計者・工事施工者の資格要件等

実施設計者及び工事施工者は下記技術者等要件表の要件を満たすこととします。

〈技術者等要件表〉

	実施設計者	工事施工者
資格要件		
全構成員に適用	建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。	「工事施工者承認願」の提出から、特定建築者と工事施工者との契約締結までの間において、東京都から指名停止を受けていない者であること。
グループ内の一社以上に適用	高さ100m超かつ延べ面積3万㎡超の超高層建物の設計実績を有する者であること。	高さ100m超かつ延べ面積3万㎡超の超高層建物の施工実績を有する者であること。 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事について特定建設業の許可を受けた者であること。
届出	特定建築者に決定した後、「実施設計者届」を提出。 実施設計終了の日をもって「設計完了届」を提出。	「設計完了届」提出後、30日以内に「工事施工者承認願」を提出。 承認後、施工者と契約を締結したときは、「工事施工者届」を契約書の写し等を添付の上、速やかに提出。 設計及び施工一体発注の場合は、

		「実施設計者届」と「工事施工者承認願」を同時に提出。
その他		特定施設建築物の建築工事の全部又は大部分を一括して第三者に委任し又は請け負わせることは不可。

- ウ 設計図書等の必要な書類、関係資料を作成の上、提出するものとします。
- エ 各協定における積算に当たっては、使用する単価や工法等について、東京都と十分協議するものとします。
- オ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律に定める資力確保措置を講じるものとします。
- カ 一般社団法人不動産協会が定める「中高層住宅アフターサービス規準」を満たすアフターサービスを行うものとします。
- キ 選手村仕様部分を除く特定施設建築物の設計及び施工に関する瑕疵は、特定建築者が責任を持って処理するものとします。
- ク 建築工事に関する報告等
- (ア) 建築工事に関して、選任した工事監理者から東京都へ定期的に報告するものとします。
- (イ) 東京都は必要に応じて資料の請求、現場への立入り確認等を行います。

(2) 工事監理体制

特定施設建築物の品質確保や施工確認については、第三者による工事監理体制をとることを原則とします。工事監理者の選任に当たっては、前述の「工事施工者承認願」と合わせて「工事監理者承認願」を提出し、東京都の承認を受けるものとします。

また、工事監理者の資格要件は、本章 1 (1) イ「実施設計者」の要件に準じるものとし、「設計」と記載されている箇所を「工事監理」と読替えるものとします。

(3) 建築工事施工中の警備

特定施設建築物を選手村として一時使用することを踏まえて、工事施工中の特定施設建築物及び敷地の警備方法を提案してください。ただし、特定建築者の提案を超える特殊な警備の必要が生じた場合は、対応を真摯に検討してください。なお、特殊な警備に要した費用については、再開発事業の経費からは除外することとします。

(4) インフォメーション施設

東京都では、再開発事業の工事視察者等に対応するよう、現地にインフォメーション施設の設置を検討しています。

特定建築者は、分譲住宅の販売促進用のモデルルームとは別に、この施設の運営と、特定施設建築物の工事進捗や将来の姿などの展示物の設置について、協力をしてください。

なお、インフォメーション施設の設置は平成29年頃を予定しています。
具体的な協力内容については、別途、東京都と協議を行ってください。

(5) テレビジョン電波受信障害対策

特定施設建築物の設置により生じたテレビジョン電波受信障害の対策については、必要な調査及び工事を、全て特定建築者の負担において行ってください。

なお、対策終了時には、速やかにその旨を東京都に届け出てください。

(6) 使用材料の搬入及び建設発生土等の搬出方法

特定施設建築物の施工に伴う使用材料の搬入及び建設発生土等の搬出に当たっては、当該事業予定地の立地条件、道路の整備状況、地域住民の居住環境等を考慮し、海上輸送による搬入及び搬出計画を検討し計画案を提出してください。

なお、建築工事の施工に伴う使用材料の搬入及び建設発生土等の搬出にかかる費用については、原則として特定建築者の負担とします。

(7) 施工計画上の配慮

ア 既存施設への配慮

特定施設建築物の施工に当たっては、都営バス等の既存の交通、晴海客船ターミナル等の既存施設へのアクセスの支障とならないよう施工計画を検討してください。

特に、施行地区に隣接する臨港消防署については、平成 28 年度から平成 31 年度にかけて移設工事が予定されていますが、平成 31 年春頃までは、既存の臨港消防署が運営されています。このため、移設前及び移設後の臨港消防署へのアクセス及び緊急車両の通行の支障とならないよう施工計画を検討してください。

イ 複数街区同時施工への配慮

複数街区を同時に施工することとなりますので、施工上の品質管理、瑕疵等に関する統一的な基準、緊急連絡体制等の提案をしてください。また、これらを踏まえた上で、工期短縮について提案してください。

(8) 工事の競合

下記に示す工事との競合が予想されます。

特定施設建築物の施工に当たっては、競合が予想される工事と、工事用搬出入路、仮囲い、資機材置場、発生材置場、誘導員の配置などについて十分に調整し、晴海五丁目地区関連工事全体が円滑に実施されるよう努めてください。

また、本章 2 (2) で記載している会議等において必要な調整をしてください。

ア 施行地区内で競合が予想される工事

(ア) 東京都都市整備局発注による基盤整備工事（盛土工事、下水道管布設工事、電線共同溝工事、街路築造工事、道路照明工事等含む。）

※特定建築者工事の工程（工事中の搬出入路、資材の仮置場等）に関わる事項については、応募希望表明書の提出者に別途資料を送付します。

(イ) 上記工事に伴う各供給企業者による電気、通信、ガス、水道等のインフラ工事

(ウ) 組織委員会による仮設施設等工事

イ 施行地区周辺で競合が予想される工事

- (ア) 東京都港湾局による陸上防潮堤、防潮護岸整備及び晴海ふ頭公園再整備工事
- (イ) 東京消防庁による臨港消防署建設工事
- (ウ) 組織委員会による仮設施設等工事
- ウ 施行地区周辺で施工中の工事
 - (ア) 首都高速道路(株)による首都高晴海線建設工事
 - (イ) その他の関連する工事

(9) 工事に伴う地元協議

特定施設建築物の工事着手に先立ち、本章 1 (6)に記載した計画の検討結果を含め、工事全体の施工計画に関する説明を地元住民等へ行い、理解が得られるよう努めてください。

特に本地区では、工事が地域へ与える影響を考慮して、東京都の公共工事、民間開発事業者による工事を問わず、地元との協議が必要となりますので、必ず遵守してください。

また、工事期間中は、工事情報に関する広報などを積極的に行い、近隣との良好な関係を維持するよう努めてください。

2 地元等の対応

(1) 晴海地区まちづくり協議会

「晴海地区まちづくり協議会」は、中央区が、区と晴海地区の住民等との連絡調整及び優良なまちづくりの実現を図るための協議の場として設置しました。

また、東京都は、晴海五丁目西地区において、再開発事業を迅速に進めるため、計画段階より事業協力者を選定して民間のノウハウを活用しています。そのような経緯において、これまで東京都は、都市計画に関する事項や、事業協力者の協力の下検討した公共公益施設等の整備に関する事項等について、協議会において晴海地区の住民等に説明、協議してきました。

特定建築者決定後は、これまでの検討の経緯とその成果をまとめて東京都から特定建築者に情報提供を行い、今後の地元住民等との協議については、東京都と特定建築者とが一体となって行っていきます。

なお、特定建築者は、晴海五丁目西地区の整備状況の変化に応じて、地元住民等に適宜情報提供することとします。

(2) (仮称)晴海五丁目地区工事受注者等連絡調整会議及び(仮称)晴海五丁目地区工事連絡調整会議

晴海五丁目地区関連工事の円滑な進捗のために「(仮称)晴海五丁目地区工事受注者等連絡調整会議」を、選手村整備に関わる晴海地域の工事情報の共有のために「(仮称)晴海五丁目地区工事連絡調整会議」を開催する予定です。

これらの会議の運営事務局は東京都が行います。これらの会議に特定建築者及び工事受注者が参加し、関連工事の各発注者、各工事受注者と必要な調整や情報共有を行ってください。

(3) (仮称) 道路修景検討委員会

東京都は晴海西地区の道路整備にあたり「(仮称) 道路修景検討委員会」を設置し、周辺の建物等と調和のとれた豊かな道路空間の実現を図る予定です。

特定建築者は、この委員会に参加して景観に係る提案を行うなど、地域の一体的な景観形成に協力をしてください。

3 その他の条件

(1) 航空法の承認手続

本敷地は、航空法第40条及び同法第56条に規定されている「円錐表面（1/50）」の航空制限区域に位置していることから、建物高さは航空制限の範囲内で計画しています。今後、特定建築者は、建築確認申請（構造評定）前までに、航空法第49条及び第56条の3に係る物件の照会が必要になります。

また、特定建築者は、航空障害灯を設置した場合には遅滞なく、航空法施行規則第238条の規定に基づく届出を行ってください。

(2) 環境影響評価手続等

本事業は、東京都環境影響評価条例の対象（対象事業：住宅団地の新設）となっており、平成27年度に、同条例第58条第1項の規定に基づく環境影響評価書を、平成28年度に同条例第66条第1項の規定に基づく着工届、同条例第67条第1項の規定に基づく事後調査計画書をそれぞれ提出しています。これらの図書は、東京都環境局総務部環境政策課において閲覧ができます。今後、事後調査及び事後調査報告書の提出等の手続を行っていく必要があります。

特定建築者は、東京都と共に本手続を実施するものとします。

また、特定建築者決定後、特定建築者が検討する施工計画等が現計画と異なる場合は、別途手続が必要となる場合もありますので、施工計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(3) 一団地認定手続

本事業は、5-3、5-4、5-5及び5-6街区において、街区ごとに、建築基準法第86条第1項の一団地認定を特定行政庁から受けることを前提としています。特定建築者は、一団地認定を受けた上で、建築確認申請を行うことに留意し、認定手続期間等を見込んだ工程としてください。

(4) 景観法及び東京都景観条例の手続等

本事業については、東京都景観条例第20条に基づく大規模建築物等の建築等に係る事前協議書及び景観法第16条第5項の規定に基づく景観計画区域内における行為の通知書を平成26年度に提出し、平成27年度に変更手続を行っています。これらの資料は、応募希望表明書の提出者に送付いたします。応募者はこれまで東京都が実施してきたこれらの手続内容を踏まえ、応募に必要なイメージパースや景観計画（低層部、外構計画を含む。）等を作成してください。

また、特定建築者決定後、特定建築者が検討するデザイン等に基づき、変更等の手続が別途必要となる場合もありますので、設計やデザイン等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(5) 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の手続等

本事業は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例の対象（対象事業：特定開発事業）となっており、平成28年度に同条例第17条の7の規定に基づくエネルギー有効利用計画書を環境局に提出しています。これらの図書は、応募希望表明書の提出者に送付いたします。

特定建築者決定後、特定建築者が検討する施工計画等が現計画と異なる場合は、別途手続が必要となる場合もありますので、施工計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

また、建築確認申請の30日前までに、同条例第21条第1項の規定に基づく建築物環境計画書等の提出が別途必要となりますので、本章3(9)の「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」の内容に留意の上、計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(6) みどりの計画書

本事業については、「公開空地等のみどりづくり指針」（19都市基施第74号）に定める「みどりの計画書」を平成27年度に東京都に提出し、その後変更手続を行っています。これらの資料は、応募希望表明書の提出者に送付いたします。また、特定建築者決定後、特定建築者が検討するみどりの計画書等が現計画書と異なる場合は、別途手続が必要となる場合もありますので、計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(7) 中央区まちづくり基本条例

本事業については、平成26年度に、中央区まちづくり基本条例（平成22年中央区条例第16号）に基づく「協議申出書」、「協議結果報告書」及び「説明会開催報告書」を、平成27年度に「協議結果変更に係る申出書」及び「協議結果報告書」を提出しています。これらの図書は、応募希望表明書の提出者に送付いたします。特定建築者は、協議結果報告書に含まれる「中央区まちづくり基本条例に定める開発計画への反映事項」を遵守するとともに、計画等が確定した時点で東京都、中央区と協議の上、必要に応じて特定建築者の負担にて変更手続を行ってください。

(8) 中央区市街地開発事業指導要綱

本事業については、平成27年度に、中央区市街地開発事業指導要綱に基づく「事前申出書」、「環境計画書」及び「防災計画書」を提出しており、その後、同要綱に基づく「合意書」、「環境計画書」、「防災計画書」及び晴海デザイン協議会の協議内容を記載した「報告書」を提出しています。特定建築者に内容が承継される、これらの図書は、応募希望表明書の提出者に送付いたします。特定建築者決定後、一団地認

定申請又は建築確認申請前に、特定建築者と中央区との「合意書」及び「協定書」の締結が必要になりますので、計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(9) 都市開発諸制度緑化計画チェックシート

本事業については、地区計画の企画提案書の提出に際し、「都市開発諸制度緑化計画チェックシート」を提出しています。この資料については、応募希望表明書の提出者に送付いたします。特定建築者決定後、建築確認申請前に、「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)第14条の規定に基づく緑化計画書等の提出が必要になりますので、「都市開発諸制度緑化計画チェックシート」の内容に留意の上、計画等が確定した時点で東京都と協議の上、特定建築者の負担にて手続を行ってください。

(10) 都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート

本事業については、地区計画の企画提案書の提出に際し、「都市開発諸制度地球温暖化対策に関するチェックシート」を東京都に提出しています。この資料については、応募希望表明書の提出者に送付いたします。

(11) 2020年東京オリンピック・パラリンピック環境アセスメント手続

本事業は、東京2020オリンピック・パラリンピックの開催時に選手用宿泊施設等として板状棟等が一時使用されることから、東京都オリパラ局は、会場施設(選手村仕様新築工事を含めた特定施設建築物)の整備、運営等による影響について、東京都環境局の指針に基づき自主的な環境アセスメントを実施しています。

平成27年度に実施段階環境影響評価書(選手村)を、平成28年度にフォローアップ計画書(選手村)をそれぞれ提出しています。それらに記載されているミティゲーションを遵守してください。また、今後、フォローアップ報告書の提出が必要になることから、東京都オリパラ局の行う手続に協力が必要となります。また、特定建築者決定後、特定建築者が検討する施工計画等が現計画と異なる場合は、別途手続が必要となる場合もありますので、施工計画等が確定した時点で東京都オリパラ局の行う手続に協力してください。評価書については、東京都オリパラ局HP

(http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/facility/kankyou/hyouchasho_senshumura/index.html) を、

フォローアップ計画書については、東京都オリパラ局HP

(http://www.2020games.metro.tokyo.jp/taikaijyunbi/torikumi/facility/kankyou/followupkeikaku_senshumura/index.html) を参照してください。

(12) 東京2020オリンピック・パラリンピック開催に伴う環境への取組に対する協力

組織委員会は、平成28年1月に「持続可能性に配慮した運営計画」のフレームワークと、「持続可能性に配慮した調達コード」の基本原則をそれぞれ公表しています。

(<https://tokyo2020.jp/jp/news/notice/20160129-01.html>)

東京都は、上記計画に組織委員会と連携して取り組むことを求められています。以下ア及びイに検討されている取組例を記載します。

特定建築者は、選手村での一時使用を条件として、本事業が行われることを踏まえて、特定施設建築物工事の設計及び施工においても、今後具体的な内容が公表される予定の「持続可能性に配慮した運営計画」や「持続可能性に配慮した調達コード」をはじめとした各種規約を踏まえ、協力して取り組んでください。

ア 認証木材（違法伐採木材の不使用の証明）

環境物品等の活用を目的とし、F S C、P E F C、S G E C等の認証木材の利用推進について、特定建築者は可能な限り配慮した計画となるよう対応してください。

また、上記に加えて、東京の木多摩産材認証制度による木材の使用も検討してください。ただし、登録事業者から特定建築者に納入されるまでの流通経路が明確な木材に限ります。

イ カーボンフットプリント

温室効果ガス排出量の適切な把握（温室効果ガス排出量の推計、モニタリング方策）の方法として、組織委員会は、カーボンフットプリント制度の活用も検討しています。特定建築者は、データの提供等の協力を行ってください。

(13) 土地利用計画書

東京都都市整備局は、建築の確認申請前までに、土地利用計画書を東京都港湾局に提出します。特定建築者は、その手続きに必要な資料の提出等の協力を行ってください。

(14) その他の条例・要綱等

(1) から(13)のほか、関係する条例や指導要綱等については、関係部署と十分協議し、その指示に従ってください。

（例 東京都環境確保条例、中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱、中央区安全で安心なまちづくりを推進する条例、中央区廃棄物の処理及び再利用に関する条例等）

第六章 特定建築者の応募

1 応募

(1) 応募の資格

ア 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。

なお、資産の流動化に関する法律に規定する特定目的会社（T M K）、特別目的会社（S P C）等は、資力信用の確認が困難なため認めておりません。

イ 敷地の譲渡に伴う対価の支払能力がある者であること。

ウ 宅地建物取引業法第3条第1項に規定する免許を有する者であること。なお、グ

- グループで申し込む場合は、グループ内の一社が当該免許を有する者であれば、差し支えありません。
- エ 建設業法第3条第1項に規定する許可（土木工事一式）を受けた者であること。
なお、グループで申し込む場合は、グループ内の一社が当該許可を受けた者であれば、差し支えありません。
- オ 平成23年から平成27年までのいずれかの年において、日本国内の新築の集合住宅（分譲マンション）の供給実績が、1年当たり1500戸以上であること。なお、グループで申し込む場合は、一社が当該実績を有する者であれば、他会社が有していなくても差し支えありません。
- カ 次の欠格事由に該当しない者であること。欠格事由に該当した場合には、特定建築者を辞退していただきます。なお、グループでの申込み後、そのうちの一社でも欠格事由に該当した場合は、グループの構成等を検討の上、東京都と協議してください。
- (ア) 成年被後見人若しくは被保佐人である場合又は破産者で復権を得ない者である場合
- (イ) 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者である場合
- (ウ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続について、開始の申立てを受け、又は申立てをした者である場合
- (エ) 東京都から指名停止を受けている期間中である場合。ただし、募集開始から「基本協定」を締結する間のみに適用する。
- (オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員である場合
- (カ) 東京都暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者である場合
- (キ) (オ)若しくは(カ)に規定する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に規定する者の関係団体及びその役職員又は構成員である場合
- (ク) 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱第5条第1項に基づく排除措置期間中である場合

(2) 応募の申込み

応募は、特定建築者として応募する者（以下「応募者」という。）又はその代理人が、応募図書等を提出して申し込んでください。グループで申し込む場合は、代表法人名で申し込むとともに、グループを構成する各法人名を明らかにしてください。

(3) 応募の制限

- ア 単独又は1グループのいずれかで申し込んだ場合、重複して申し込むことはできません。
- イ 本章1(4)に記載の「共同特定建築者協定書」の提出後のグループ構成の追加変更は、原則として認めません。ただし、グループの離脱など、やむをえない場合

は、東京都と協議してください。

(4) 応募の手続

ア 応募希望表明書の受付〔様式1〕

特定建築者への応募を希望する者は、応募希望の表明を行っていただきます。
応募希望の表明は、応募の要件であり、応募を義務付けるものではありません。
また、応募希望表明をした企業名等は公表いたしません。

応募希望の表明は、応募資格を有する者のみが行うことができます。

応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明は、応募資格を有する当該グループの代表会社となる予定の者が行ってください。

応募希望表明をしていない会社は、単独又はグループにかかわらず応募することはありません。

イ 応募希望表明の手続

応募希望の表明は、「応募希望表明書」に、所要の事項を記入し、「資力及び信用等の関連書類」を同封の上、下記の期間内に郵送（簡易書留）又は、宅配便（以下「郵送等」という。）により本章1(4)キ記載の問合せ先まで、お届けください（以下、応募希望の表明をした者を「応募希望表明者」という。）。

なお、表明書を提出する代表者に、本章1(4)ウに記載の資料（追加資料*で表記）を送付いたします。

※グループでの応募者は、構成員の「資力及び信用等の関連書類」を代表会社に取りまとめて提出してください。

<資力及び信用等の関連書類>

- 1) 会社概要を記したパンフレット
- 2) 事業経歴書
- 3) 宅地建物取引業法第6条に規定する免許証の写し
- 4) 商業登記簿謄本
- 5) 印鑑証明書
- 6) 有価証券報告書又はその書式に準ずるもの（過去3年分）
（販売費、一般管理費明細及び利益処分書を含む。）
- 7) 納税証明書（法人税、法人事業税、消費税。各々直近決算年度のもの）
- 8) その他東京都が提出の必要があると認めるもの

なお、関連書類のうち、提出の必要がないと認められる場合には、その一部を省略することができるものとします。不明な点は御問い合わせください。

・ 受付期間 平成28年5月13日(金曜日)から

平成28年5月24日(火曜日)17:00まで（必着）

※原則、郵送等の受付とします。

東京都は、表明書受付後、表明書に収受番号を付し、表明書の写しをメールにて返送します。返送をもって、受付の証とします。返送が5月25日までに届かない場合は、電子メールにより連絡してください。

ウ 追加資料＊の貸与

- 1) 求積図
- 2) B R T 停留所等について
- 3) 企画提案書及び見直し報告
- 4) 街区接道図及び地盤高概略図
- 5) 埋設物計画書（ガス、水道、下水、電気、通信）
- 6) 敷地整備一覧表
- 7) 海岸保全施設位置図
- 8) 樹木関係資料
- 9) 5－4 街区 P C 杭図
- 10) 現況地盤高図
- 11) 盛土予定図
- 12) 土壌汚染の変更届出書
- 13) 施設建築物の参考図（事業計画図）
- 14) Tokyo2020アクセシビリティ・ガイドライン（ハード編）暫定基準
- 15) 水素供給事業資料
- 16) スマートメータ関係資料
- 17) 資材の仮置場
- 18) 工事中の搬出入路
- 19) 景観法、条例関係資料
- 20) エネルギー有効利用計画書
- 21) みどりの計画書
- 22) 中央区まちづくり基本条例関係、指導要綱関連
- 23) 緑化計画チェックシート
- 24) 地球温暖化対策に関するチェックシート
- 25) 基本協定書(案)
- 26) 敷地譲渡契約書（案）
- 27) 利用料の概要

エ 質問の受付及び回答

質問は、応募希望表明者に限り、電子メールにより受け付けますので、質問内容等を記載した様式2「特定建築者募集要領等質問書」を添付し、本章1(4)キに記載の問合せ先の電子メールアドレスに件名を付して送信してください。

その際、東京都から返送した応募希望表明書の写しにある收受番号を記載してください。

質問への回答は、応募希望表明書を提出した者全員に、全質問事項とその回答を電子メールで送信します。なお、各社の質問事項の内容が重複しているものについては、東京都で整理の上、回答します。

回答を受領後、その旨を電子メールにより返信してください。

- ・ 受付期間 平成28年5月24日(火曜日)から
平成28年6月2日(木曜日)15:00まで
- ・ 回答日 平成28年6月13日(月曜日)

オ 応募の受付

応募者は、様式3「特定建築者申込書」に次の書類を添付して、下記の受付期間までに、本章1(4)キに記載の宛先まで郵送等によりお申込みください。添付書類の内容については、本章2を御覧ください。ただし、応募希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募希望の表明を行った者を応募者の代表者としてください。

- 1) 様式7「共同特定建築者協定書」(必要な場合)
 - 2) 建築計画書(及び概要版)
 - 3) 管理処分に関する計画
 - 4) 敷地の譲受希望価額及び資金計画書

- ・ 受付期間 平成28年6月14日(火曜日)
平成28年7月4日(月曜日)17:00まで(必着)

カ 電子メールの件名等について

東京都に送信する電子メールの件名は次のようにしてください。

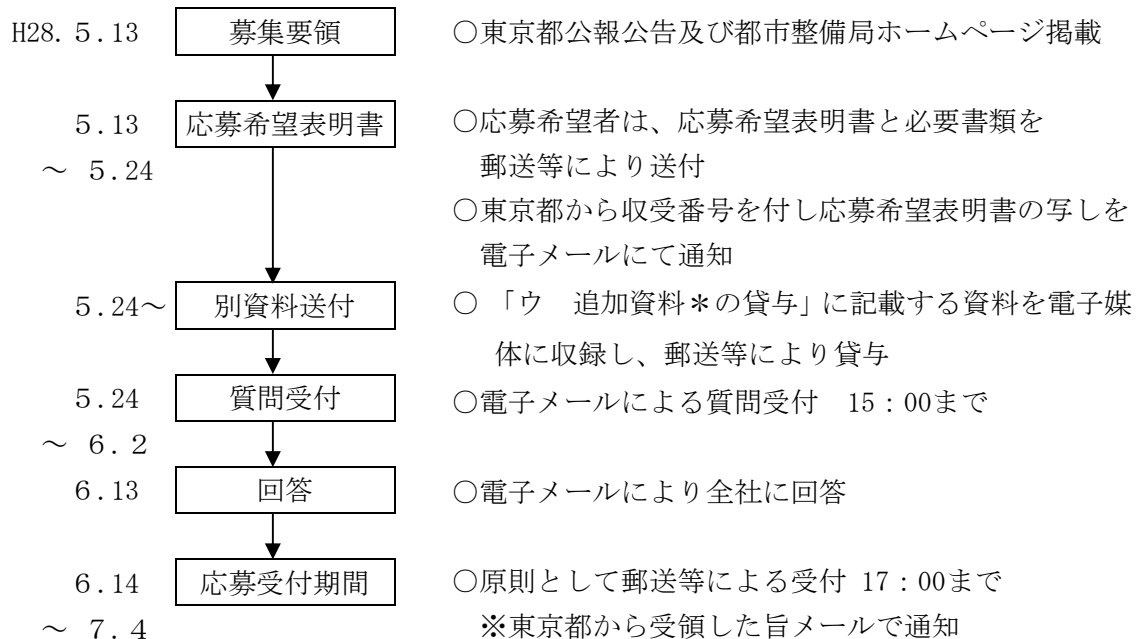
- ・ 質問の場合:「晴海五丁目西地区特定建築者(質問)法人名〇〇〇」
質問を記載した添付ファイル名は、「晴海五丁目西地区特定建築者(質問)法人名〇〇〇」としてください。
- ・ 回答書受領の場合:「晴海五丁目西地区特定建築者(回答受領)法人名〇〇」

キ 窓 口

郵送及び電子メール等の宛先は、以下のとおりです。

- ・ 担当者:東京都都市整備局市街地整備部再開発課 保留床・敷地処分担当
- ・ 住 所: 〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号
- ・ 電子メールアドレス: S0000388@section.metro.tokyo.jp
- ・ 都市整備局HP: <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>
- ・ 電話番号: 03-5320-5463(直通)

ク 手続の流れ



2 特定建築者の応募図書等

(1) 建築計画書

建築計画書は、次の内容により設計の概要及び工程表を作成してください。

ア 全体計画（晴海五丁目西地区の基本的な考え）

特定施設建築物の配置計画の考え方

- ・イメージパース（晴海五丁目西地区全体の着色した俯瞰パース1面以上）
- ・放射第314号線（晴海中心軸）を含めたパース（街並みがわかるもの）
- ・賃貸及び分譲マンションのイメージ（商品企画・販売促進を説明するもの）
（板状棟と超高層タワーは区別してください。）
- ・店舗、導入予定施設（業種）の規模・特色及び考え方
- ・コミュニティ活動・エリアマネジメントの考え方
- ・環境への配慮に関する提案
- ・設計・施工に関する提案
- ・その他の提案

イ 設計の概要

(ア) 各棟の設計説明書

設計説明書は、計画諸元、設計コンセプト、計画に当たって配慮した点などを記載してください。第四章及び第五章記載の諸条件については、必ず考え方等を記載するようにしてください。

a 特定施設建築物の設計の概要

- ・建築面積及び延床面積（容積対象面積含む。）
- ・タイプ別住宅戸数及び専有面積

- ・内外装仕上げ表
- ・その他
- b 特定施設建築物の敷地の設計の概要
 - ・敷地面積
 - ・整備内容（外構計画、緑化面積など）

(イ) 設計図（都再法施行規則第34条の3ほかによる）

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
特定施設建築物	各階平面図	500分の1以上	方位、用途及び住宅の規格並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置
	2面以上の断面図	500分の1以上	特定施設建築物、床及び各階の天井の高さ建築物の高さ、各階の天井高、柱、梁、基礎の断面
	2面以上の立面図	500分の1以上	開口部の位置
特定施設建築物の敷地	平面図	500分の1以上	方位、特定施設建築物の配置、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置、広場、駐車施設、修景施設その他の共同施設、通路及び消防用水利施設の位置 水素供給の位置

ウ 工程表

(ア) 工事工程表

特に、以下の時期を明記してください。

- ・敷地整備工事の着手及び完了予定時期
- ・建築基準法関連手続時期
- ・特定施設建築物の建築工事着手及び完了予定時期
- ・工期短縮の工程等

(イ) 分譲等工程表

特に、以下の時期を明記してください。

- ・広告開始時期
- ・モデルルームオープン予定時期
- ・完売予定時期等

(2) 管理処分に関する計画

ア 特定建築者が取得する保留床に関する管理処分の方法（譲渡又は賃貸の別及び戸数）

イ 賃貸する場合における家賃の予定額及び譲渡する場合における譲渡価額の予定額

(3) 敷地の譲受希望価額及び資金計画書

- ア 特定建築者が取得する敷地の譲受希望価額の額（街区全体の総額）及び㎡単価
イ 資金計画書

収入（分譲及び賃貸）、利潤、原価（建築工事費、実施設計費、用地費、環境性能、エネルギー関係に関する経費、販売経費、賃貸住宅、分譲住宅及びサービス付き高齢者住宅等のテナントの運営、維持管理計画等の用途に応じた経費、各種手続に要する経費、警備に要する費用等）、第十二章に記載している東京都オリパラ局が支払う利用料等がわかるように作成してください。

※特定建築者の敷地の譲受希望価額は、下記の予定価格以上とします。予定価格を下回った場合は、失格となります。

＜東京都の敷地全体の予定価格＞

12,960百万円

※上記（2）及び（3）については、他の図書とは別に封筒に入れ、封をして提出してください。

(4) 応募図書は、第七章 2 (2)に記載の評価項目表の各項目について、図や表を用いて表現し具体的に考え方を示してください。

(5) グループでの申込書類 [様式 7]

グループを結成して応募する場合については、「共同特定建築者協定書」を提出してください。

3 プレゼンテーション及び質疑応答

応募図書受付後、応募図書内容について、プレゼンテーション及び質疑応答をしていただきます。日程等の詳細については応募者の方に別途通知します。

- ・プレゼンテーション時間：1社（グループ）20分以内
- ・質疑応答時間：20分程度を想定
- ・応募者の出席人数：5名以内

4 その他

(1) 提出部数

応募図書等の提出部数は、5部（正本1部、副本3部及び原稿1部）とします。また、応募図書の概要版（譲受希望価額や資金計画は記載しないでください。）を32部（正本1部、副本30部及び原稿1部）提出してください（応募図書の概要版は、プレゼンテーションの際の資料となります。）。

(2) 様式及び図面等の規格

指定様式以外の様式は原則として自由（各応募者のフォーマットで可）とします。
ただし、A 3 版で提出してください（図面は折り込み可）。

また、応募図書の概要版については、A 3 版20枚（表紙を除く。）で作成してください。概要版には、以下の内容を記載してください。

- ・イメージパース（晴海五丁目西地区全体の着色した俯瞰パース 1 面）
- ・放射第314号線（晴海中心軸）を含めたパース（街並みがわかるもの）
- ・工程表（敷地整備、建築工事、販売時期等がわかるもの）
- ・第七章 2 (2) 評価項目表の事項。ただし事業協力への貢献の項目を除く。

なお、応募図書等の審査は、応募者名が特定できない状態で行いますので、**全てのページには、法人名などを表示しないでください（分譲住宅の実績等を記載する場合も、ブランド通称名等は表示しないでください。）**。

(3) 使用言語及び基本単位

応募図書等において使用する言語及び通貨は日本語及び円、基本単位はメートル法とします。説明文（図等の説明や表題を除く。）は、12ポイント以上を使用してください。

(4) 費用負担

応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。

(5) 応募図書等の取扱い

応募者から東京都に提出された応募図書等は返却しません。

提出された建築計画等の著作権は、東京都に帰属するものとします。

第七章 特定建築者の決定

1 資力・信用調査

応募希望表明者又は応募者から提出された資力及び信用等の関連書類等を参考として、資力、企業体力等が、特定建築者として適格性を有するレベルにあるか否か、審査します。評価項目、審査内容は、下記、資力・信用評価表によるものとします。

審査の結果、**特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有し、かつ、敷地譲渡に伴う対価の支払能力を有する者と認められないと判断した場合は、その旨を通知し失格とします。**

〈資力・信用評価表〉

評 価 項 目			評 価 基 準
信用 力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	・過去3期連続で赤字を計上していないこと。
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本額	・過去3期連続で債務超過状態となっていないこと。
資力・ 財務 体力	3. キャッシュフロー (収益性)	総キャッシュ フロー	・過去3期連続でマイナスになっていないこと。
	4. 有利子負債比率 (安定性)	有利子負債比 率	・最近期末において有利子負債比率が100%以上でないこと。
	5. 利払能力 (資金状況)	利払能力	・最近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと。

※利払能力＝事業損益／支払利息

2 特定建築者予定者の選定

(1) 総合評価

資力・信用審査等の応募資格に適合した応募者を対象に、特定建築者選考委員会において、応募図書等の内容を総合的に評価します。総合評価の結果、最高得点を獲得した者を「特定建築者予定者」、次点を獲得した者を「特定建築者予定者次点」として選定します。

(2) 評価項目

計画・企画提案や譲受希望価額について、次頁の評価項目表に基づき、総合的に評価します。

なお、各評価項目において、評価点が無得点となった場合、又は計画・企画提案の合計評価点が30点未満となった場合は、失格とします。

＜評価項目表＞

計 画 ・ 企 画 提 案	Ⅰ. 建築計画等（２４）	
	基本の方針	コンセプト 街づくりに対する考え方、景観計画の考え方 テナント誘致・運営の考え方（賃貸住宅、店舗、保育所、サービス付高齢者住宅他）
		建築構造の計画（「Tokyo2020 アクセシビリティ・ガイドライン（ハード編）暫定基準」の遵守）
	施設配置計画・運営	維持管理費の削減 管理運営計画の考え方（管理費積算、修繕計画、管理規約作成、駐車場運営計画及び入居後におけるアフターサービス（体制、頻度及び保証期間等））
	地域への貢献	エリアマネジメントに対する考え方 晴海におけるコミュニティの醸成等の提案
	安全・防災に関する提案	防災への具体的な内容の提案（受入空間、広域的避難場所、防災備蓄倉庫、マンホールトイレ、雨水貯留槽の設置等）
	Ⅱ. 環境への配慮（１２）	
	認証制度の取得	CASBEE一街区に加え、LEED ND認証の取得目標
		品確法に基づく住宅性能表示制度の該当等級
	水素エネルギー活用とスマートエネルギー都市づくり	水素社会実現の提案（次世代型燃料電池、エネファームの設置） エネルギーマネジメントシステムの導入
	Ⅲ. 設計・施工体制等（１２）	
	設計・施工体制及び品質管理の考え方	複数棟同時施工の考え方、設計・施工監理体制、大会に向けた工期短縮の提案
	工事期間中の近隣住民等への配慮、関連工事との協調	施工中における近隣住民等への配慮の考え方 関連工事との協調
	建設発生土等の適切な処理 リサイクル	建設発生土、地中障害物等の適切な処理の提案 建設中のリサイクル対応
	Ⅳ. その他（１２）	
	東京 2020 オリンピック・パラリンピック選手村整備 対応	大会関連業務への協力体制 ・ 再開発事業インフォメーション施設への協力 ・ 建築工事施工中の警備対策の提案
		環境アセスメント及び環境への取組に対する協力等 ・ 認証木材、カーボンフットプリント等
	事業協力への貢献	事業協力者の貢献
	敷地価格（４０）	
	総合評価（１００点）	

(3) 同点の場合の選定方法

総合評価の得点で最高点の者が2人以上あるときは、譲受希望価額について、高値を提示した者を特定建築者予定者として選定するものとします。

(4) 選定通知書の交付

特定建築者予定者として選定した応募者には、「選定通知書」を交付します。

また、特定建築者予定者次点として選定された応募者があるときは、「次点選定通知書」を、特定建築者予定者として選定されなかった応募者に、「通知書」を交付します。「通知書」等を受領した場合は確認のため受領した旨を電子メール等にて第6章1(4)記載の宛先までお知らせください。電子メールの件名は「晴海五丁目西地区特定建築者予定者（選定通知書）、（次点選定通知書）又は（通知書）法人名」としてください。

(5) 特定建築者予定者の公表

特定建築者予定者として選定した後に、応募者の氏名、計画概要、譲受希望価額等について公表します。なお、改めての通知等はいたしません。

3 特定建築者の決定

特定建築者予定者は、東京都が必要に応じて事業計画及び権利変換計画の変更を行った後、再開発事業認可権者東京都知事の承認を得て、特定建築者として決定します。

なお、特定建築者予定者は、特定建築者の決定前に、必要に応じて、東京都と協議の上、関連部署、地元等と調整を行ってください。

4 特定建築者の決定の取り消し

次の場合には、東京都が特定建築者の決定を取り消すことができるものとします。

- (1) 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合
- (2) 特定建築者が敷地譲渡契約条項に違反した場合
- (3) 特定建築者が、特定建築者としての責務を履行するための資力・信用力、財務体力等を失った場合

第八章 基本協定

1 基本協定の締結

特定建築者予定者は、特定建築者予定者として決定後、速やかに東京都と基本協定を締結するものとします。

2 基本協定締結保証金

(1) 基本協定締結保証金の納付

ア 基本協定締結保証金の額

敷地譲渡金額の100分の10の額とします。

敷地譲渡金額については、第九章に記載しています。

イ 納付期限

基本協定の締結の日まで

ウ 基本協定締結保証金の取扱い

基本協定締結保証金は敷地譲渡金額に充当します。

エ その他

- ・ 基本協定締結保証金は、その受入れ期間中の利息は付しません。
- ・ 基本協定締結保証金は、特定建築者予定者が協定上の義務を履行しないときは、違約金として東京都に帰属します。

3 基本協定締結の費用

基本協定締結手続に要する一切の費用は、特定建築者予定者の負担とします。

4 基本協定書

追加資料＊基本協定書（案）のとおりです。

5 事業計画及び権利変換計画変更

基本協定締結後、東京都は、特定建築者予定者による提案の建築計画等を踏まえ、事業計画及び権利変換計画の変更を行います。特定建築者予定者は、東京都の指示に従い事業計画及び権利変換計画の変更に必要な図面、資料等を速やかに作成してください。

なお、必要な資料等の作成に係る費用は、特定建築者の負担とします。

第九章 敷地譲渡契約

1 敷地譲渡金額の決定

敷地譲渡金額は、特定建築者として決定した者が応募時に提案した譲受希望価格とします。

2 敷地譲渡契約の締結

敷地譲渡契約は、都再法第99条の3第3項に基づく東京都知事の承認後、速やかに締結するものとします。

3 敷地譲渡契約保証金の納付

(1) 敷地譲渡契約保証金の納付

ア 敷地譲渡契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の10の額とします。なお、基本協定締結保証金は敷地譲渡契約保証金として充当します。

イ 納付期限

契約の締結の日まで

(2) 敷地譲渡契約保証金の取扱い

敷地譲渡契約保証金は敷地譲渡金額に充当します。

(3) その他

ア 敷地譲渡契約保証金は、その受け入れ期間中の利息は付しません。

イ 敷地譲渡契約保証金は、特定建築者が契約上の義務を履行しないときは、違約金として東京都に帰属します。

4 契約の費用

契約手続に要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

5 敷地譲渡契約書

追加資料＊敷地譲渡契約書（案）のとおりです。

なお、街区単位で敷地譲渡を希望する場合は、街区単位で敷地譲渡契約書を締結します。

6 敷地譲渡金額の変更

敷地譲渡契約締結後、東京都の事由により事業計画を変更する場合及び特定建築者が応募時に提案した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなった場合は、敷地譲渡金額について協議するものとします。

また、資金計画書に記載の無い新たな収入が生じる場合には、これに伴う事業内容の変更を踏まえて資金計画の修正を行い、敷地譲渡金額に適切に反映するものとします。

第十章 特定施設建築物の敷地整備工事

1 敷地整備

(1) 敷地整備に関する協定

ア 除却及び処分について

敷地に現存する残存物件及び地中障害物等で、工事に際して障害となる部分全ての除却及び処分（以下「本除却・処分」という。）は、原則、特定建築者が行ってください。

本除却・処分に要する費用は、東京都が、東京都の積算単価を使用し算出した額に基づき、特定建築者と協議の上、負担します。

ただし、東京都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合は、必要に応じて協議を行うものとします。

イ 盛土

特定建築者は、5-3、5-4、5-5及び5-6街区の敷地に、追加資料＊敷地整備一覧表の番号8，9のとおり盛土を行ってください。敷地に必要な盛土の高さはA. P. +6.5mですが、圧密沈下分を考慮し、都と協議の上、盛土を行うものとします。

東京都は、盛土が完了したことを確認し、盛土工事に要した費用を東京都の積算単価を使用し算出した額に基づき、特定建築者と協議の上負担します。なお、東京都の確認後、敷地の高さが、A. P. +6.5m以下に沈下した場合は、特定建築者の負担において、再度盛土を行ってください。

また、東京都都市整備局が盛土を行った5-7街区を含む全街区において、建築敷地に接する道路の縦断勾配の影響により、建築敷地と道路との間に高低差が生じることが想定されます。道路との摺り付け等の高低差処理については、特定建築者の負担において適切に対応するとともに、詳細については東京都と協議をしてください。

ウ 敷地整備に関する協定の締結

本除却・処分及び盛土に要する費用及び範囲等は、予め東京都と十分協議し、別途東京都と特定建築者で締結する「（仮称）晴海五丁目西地区敷地整備に関する協定」で定め、東京都が特定建築者に支払います。ただし本協定締結手続に要する一切の費用は、添付する図面の作成等を含め、特定建築者の負担とします。

なお、東京都は、本除却・処分及び盛土については、敷地整備工事の実施数量で確認します。

上記の他に、工事に際して障害となる地中障害物等の存在が新たに判明した場合も、その費用について東京都と協議を行ってください。

なお、本除却・処分及び盛土工事の設計及び施工計画は、特定建築者の費用及び責任において行っていただきます。

(2) 除却・処分及び盛土工事施工者の選任

本除却・処分及び盛土工事を実施する工事施工者（以下「敷地整備工事施工者」という。）を選任する場合は、基本協定締結後30日以内に「敷地整備工事施工者承認願」を東京都へ提出し承認を受けるものとし、さらに東京都の承認後、敷地整備工事施工者と契約を締結した場合は、敷地整備工事施工者届を契約書の写し等を添付の上、速やかに提出するものとします。

なお、承認願の提出から契約締結までの間において、東京都から指名停止処分を受けている場合は、敷地整備工事施工者になることは認められません。

第十一章 敷地の譲渡

1 敷地所有権移転登記等

敷地の所有権移転登記は、都再法に基づく特定施設建築物の建築工事完了確認及び敷地譲渡金額の全額納付を確認した後に、東京都が行います。

また、特定建築者は、所有権保存登記は、管轄の法務局の指示に従って行うものとし、その登記に当たっては、管轄の法務局と十分に協議してください。

これら登記にかかる図書作成等の費用は特定建築者の負担となります。

2 敷地譲渡の特例

敷地の譲渡は、原則として一括としますが、特定建築者の申し出により、街区単位又は棟単位等で敷地を譲渡する場合は、東京都と協議してください。

第十二章 選手村整備の概要

1 基本的な枠組み

特定建築者予定者は、「基本協定」に基づき、再開発事業施行者東京都（都市整備局）、オリンピック開催都市東京都（東京都オリパラ局）及び組織委員会と協議のうえ、関係者間において、速やかに「選手村整備等協定」を締結するものとします。

本協定締結手続に要する一切の費用は、特定建築者（予定者）の負担とします。

概要は、下記を御参照ください。

<特定建築者への委託>

前第十一章までの特定施設建築物の整備のほか、特定建築者には選手村の整備に関する委託が予定されています。

詳細は、組織委員会及び東京都オリパラ局が定める実施主体（以下「実施主体」という。）が特定建築者と協議の上、別途定めることとなります。

<選手村仕様の概要>

(1) 選手村仕様新築工事

ア 特定建築者は、実施主体と協議の上、下記の選手村仕様概要表を満足する設計及び施工を行ってください。

選手村仕様新築工事とは、特定施設建築物の躯体・下地等工事が完了した部分から順次行う内装工事と仮設昇降機設置工事をいいます。

（立候補ファイル（<https://tokyo2020.jp/jp/games/plan/>）参照）

〈選手村仕様概要表〉

	板状棟 5－3、5－4、5－5及び5－6街区		商業棟 5－7街区
	5－3、5－4、5－5及び5－6街区	5－7街区	5－7街区
選手村仕様時の目的	宿泊施設	NOCオフィス等の大会運営施設	大会運営施設
設置階	＜オリンピック時＞ 2～14階 ＜パラリンピック時＞ 2～10階	1階及び地下	1～3階
住戸割・居室面積	以下のベッド数※ ¹ を設置 ＜オリンピック時＞ 17,000 ＜パラリンピック時＞ 8,000	20,000㎡以上	
住戸の寝室面積	・一定数のシングルルームを確保すること ・シングルルームが9㎡、ツインルームが12㎡		

※¹ ベッド数及び設置階については、競技種目数により増加する可能性があります。
仮設昇降機設置工事：エレベーターについては、特定施設建築物及び仮設昇降機を組合
わせて、ピーク時においても待ち時間60秒となるよう計画

※ 内装工事（共用施設及び住戸の使用範囲、用途等）、仮設昇降機設置工事（内装及び設備等の仕様）及び警備に係る資料については、別途、東京都オリパラ局が貸与する予定。なお、貸与に当たっては、秘密保持誓約書の提出が必要。

(2) 選手村仕様新築工事整備の流れ

ア 特定建築者は、実施主体と選手村の整備手法、着手について協議してください。

イ 特定施設建築物の仮使用の手続等についても協議を行ってください。

ウ 選手村仕様新築工事の完了後、仮使用承認を得て、「（仮称）第32回オリンピック競技大会（2020/東京）及び東京2020パラリンピック競技大会の選手村における宿泊施設等の利用に関する契約（以下「（仮称）利用に関する契約」という。）」に基づき、平成31年12月までに、対象となる特定施設建築物を、東京都オリパラ局に引き渡してください。

(3) 選手村仕様解体工事

特定建築者は、実施主体と協議の上、大会後に、選手村仕様新築工事にて整備した施設・設備等を解体・除却してください。

<（仮称）選手村仕様の新築及び解体に関する契約>

(1) 契約の締結

特定建築者は、実施主体と協議の上、選手村仕様新築及び解体に関する委託契約を別途締結してください。

(2) 留意点

設計及び施工に当たり、以下の事項を付す予定です。

ア 業務の遂行に当たり公正性と透明性の確保に努めること。

イ 大会関係者等の対応の際に組織委員会と協力体制をとり、必要な書類、関係資料を提出すること。

ウ 再開発事業の特定施設建築物と選手村仕様新築工事との整備範囲を区別すること。

<（仮称）利用に関する契約の締結>

東京都オリパラ局と特定建築者とは、特定施設建築物（外構を含む。）を選手村として利用すること、利用料の支払及び原状回復に関する工事等に関し、平成31年12月までに、協議の上、契約書を別途、締結する予定です。期間は、平成32年1月から同年12月までを予定しています。

なお、本契約書の締結手続に要する一切の費用は、特定建築者の負担とします。

※東京都オリパラ局が特定建築者に支払う利用料の概要については、応募希望表明書を提出した者に別途資料を送付します。

<選手村仕様解体工事等後の特定施設建築物工事>

特定建築者は、選手村仕様解体工事及び原状回復に関する工事後、順次、特定施設建築物の工事を行うことができます。

また、敷地については、第二章2(3)に記載している使用不可期間内にかかわらず、選手村仕様の解体工事及び原状回復に関する工事が完了した部分から、実施主体と協議の上、順次、使用することができます。

様式 1

平成 年 月 日

東京都知事 殿

特定建築者応募希望表明書

当社は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の特定建築者の募集に応募することを希望します。

なお、本表明後に東京都から提供を受ける資料については、本募集への応募申込みの検討又は応募図書作成の目的にのみ使用し、東京都の承認を得ずに第三者への提供又は漏えいしないこと、当該内容をグループの構成員に遵守させることを誓約します。

商 号 又 は 名 称			
所 在 地			
代 表 者 役 職 名			
氏 名		印	
担当者	所 属		
	役 職 名		
	氏 名	(フリガナ)	
	所 在 地		
	電話番号		FAX番号
	E-mail		
グループ構成員（構成員の数に応じて適宜、欄を追加・削除してください。）			
2	商号又は名称		
3	商号又は名称		
4	商号又は名称		

- 1) 本表明書に所要の事項を記入し、必要書類（募集要領第六章 1 (4) イに示す資力及び信用等の関連書類）を同封の上、郵送等（簡易書留、宅配便）により提出してください。
- 2) グループで応募希望表明する場合は、代表者が記入し、構成員をグループ構成員欄に記入してください。

特定建築者募集要領等質問書

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の特定建築者の募集要領等について、以下のとおり質問します。

商号又は名称 (代表者)		収受番号：
担 当 者	所 属：	
	役職名：	氏 名：
	電話番号：	FAX番号：
	電子メールアドレス：	
質 問 内 容	〔特定建築者の募集要領〕 ・ (P) ・ (P) 〔その他〕 ・	

注 1) 本質問書を、募集要領「第六章 1 (4) エ 質問の受付及び回答」により
平成 28 年 6 月 2 日 (木曜日) 午後 3 時までに電子メール (添付ファイル) でお知らせください。件名は、「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業 (質問) 法人名」としてください。

- 2) 質問内容は、簡潔かつ具体的に記入してください。1 枚で記入できない場合は、担当者欄を削除した同様式を作成して記入してください。
- 3) 質問内容は、どの項目に関する質問か分かるように記入してください。
 例：(P 3、上から 4 行目)
- 4) 収受番号欄には、東京都から返送された特定建築者応募希望表明書の写しに付されている収受番号を必ず記載してください。

特定建築者申込書

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の特定施設建築物の建築について、都市再開発法第99条の2第2項に規定する特定建築者として別添書類等を添えて申し込みます。

記

添 付 書 類 等

- 1 建築計画書
- 2 管理処分に関する計画書
- 3 敷地の譲受希望価額及び資金計画書
- 4 共同特定建築者協定書（グループを結成する場合）

応募図書等の審査は、応募者が特定できない状態で行いますので、全てのページには、法人名などを表記しないでください。

様式 4

平成 年 月 日

建築工事着手届

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名

印

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における特定施設建築物の建築工事に着手したので、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了予定日
- 4 添付資料
 - (1) 工事工程表
 - (2) 図面
 - (3) 建築確認済証（写）

平成 年 月 日

建築工事完了届

東京都知事 殿

住 所

氏名（法人名）

代表者の役職・氏名



晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における特定施設建築物の建築工事を完了したので、都市再開発法第99条の6第1項の規定に基づき、下記のとおり届け出ます。

記

- 1 敷地譲渡契約日
- 2 工事着手日
- 3 工事完了日
- 4 添付資料
 - (1) 竣工図
 - (2) 検査済証（写）

様式 6

平成 年 月 日

□ □ 承 認 願

(着工時期等建築計画を変更する場合)

東京都知事 殿

住 所

氏名 (法人名)

代表者の役職・氏名

印

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における特定施設建築物について、都市再開発法第 99 条の 7 の規定に基づき、下記のとおり □ □ の承認願を提出します。

記

様式 7

共同特定建築者協定書(案)

(目的)

第1条 乙、丙及び丁（以下それぞれを「グループ構成員」といい、三者合わせて「当グループ」という。）は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業 施行者 東京都（以下「甲」という。）が実施する同地区の特定建築者の募集への応募、また特定建築者予定者として選定した場合における「基本協定」の締結、敷地譲渡契約（以下「契約」という。）の締結、契約締結後の特定施設建築物の建築工事及び敷地譲渡金額の支払いの履行を共同して行うことを目的としてこの協定を締結する。

(代表会社の名称)

第2条 当グループは、乙を代表会社とする。

(代表会社の権限)

第3条 当グループの代表会社は、敷地譲渡金額の支払い及び特定施設建築物の建築工事の施工に関し、当グループを代表して、甲と協議する権限を有するものとする。

なお、他のグループ構成員は、代表会社が甲と協議した結果に従うものとする。

(グループ構成員の連帯責任)

第4条 各グループ構成員は、敷地譲渡契約の締結、敷地譲渡金額の支払及び特定施設建築物建設工事の履行に関し、負担割合にかかわらず連帯して責任を負うものとする。

(グループ構成員の特定施設建築物敷地共有持分の割合及び敷地譲渡金額の負担割合)

第5条 当グループが特定建築者として決定した結果、甲から買い受けることとなる特定施設建築物敷地の割合は以下の表のとおりとする。また、敷地譲渡金額及び契約に先立ち納付する契約保証金についての負担割合も同様とする。

なお、負担割合に変更がある場合は、全員相互に協議した上、決定するものとする。

グループ構成員	敷地の割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(〃)
丁	(〃)
合 計	100%

(グループ構成員の特定施設建築物建築工事の出資割合)

第6条 当グループが特定建築者として決定した結果、当グループが建築する特定施設建築物の工事出資割合は以下の表のとおりとする。

なお、負担割合に変更がある場合は、全員相互に協議した上、決定するものとする。

グループ構成員	工事の出資割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(〃)
丁	(〃)
合 計	100%