

# 事業協力者の募集要領

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

平成30年6月12日

東京都

都市整備局

## 目 次

<b>第1章 総 則</b> . . . . .	1
1 募集の目的	
2 事業概要	
3 都市計画の概要	
(1) 地区計画	
(2) 高度利用地区	
(3) 市街地再開発事業	
4 事業スケジュール (予定)	
<b>第2章 事業協力の内容</b> . . . . .	3
1 役割	
2 事業対象範囲	
3 協力期間	
4 協定	
5 費用負担	
6 著作権等の取扱い	
<b>第3章 事業協力者の募集</b> . . . . .	5
1 応募の資格及び制限	
(1) 応募の資格	
(2) 応募の制限	
2 応募・選考の手順	
(1) 応募参加希望表明の受付	
(2) 追加資料の配布	
(3) 質問及び回答	
(4) 応募の受付	
(5) 窓口	
<b>第4章 事業協力者の選考</b> . . . . .	10
1 選考方法	
(1) 資力・信用等の資格	
(2) 企画提案内容	
(3) プレゼンテーション及びヒアリング	
2 事業協力者及び次点の決定	
(1) 決定	
(2) 決定通知書の交付	
(3) 事業協力者及び次点の公表	
(4) 協定の締結	

- (5) 次点の繰上げ
- (6) その他

**第5章 企画提案書** . . . . . 13

- 1 企画提案書の内容
- 2 その他
  - (1) 様式及び図面等の規格
  - (2) 使用言語及び基本単位
  - (3) 応募費用の負担
  - (4) 応募書類の取扱い

- 様式1 事業協力者応募参加希望表明書
- 様式2 事業協力者募集要領等質問書
- 様式3 事業協力者応募申込書
- 様式4 共同事業協力者届

## 第1章 総則

### 1 募集の目的

羽田空港にアクセスする京浜急行と都心部や成田空港にアクセスする都営浅草線との接続駅である泉岳寺駅は、広域的な結節機能を担っており、空港需要の増大に伴いその重要性が高まっています。さらに、駅周辺の開発が進むことから、今後泉岳寺駅の利用者は更に増加することが見込まれています。

こうした駅利用者の増加への対応や、乗換えを含む利用者の安全性・利便性を確保するためには、駅施設の改良が必要であることから、駅などの都市基盤と一体的なまちづくりに取り組むこととしています。

事業の実施に当たっては、民間事業者の創意工夫や活力を積極的に取り入れることでコスト縮減と事業スピードの向上を図るとともに、権利者の生活再建を円滑に図る必要があります。

このため、東京都では事業計画等を検討するに当たり、民間事業者のノウハウを活用することを目的として、将来予定している特定建築者の公募に先立ち、事業協力者を募集することとしました。

なお、本事業は「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン（平成29年3月策定）※」に示されたまちづくり方針に基づき進めております。

※品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン（東京都都市整備局HP）

<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/seisaku/guideline2014/pdf/shinagawa01.pdf>

### 2 事業概要

- ① 事業名称 東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業
- ② 所在地 東京都港区高輪二丁目、芝浦四丁目及び港南二丁目各地内
- ③ 施行面積 約1.3ha
- ④ 施行予定者 東京都

### 3 都市計画の概要

#### (1) 地区計画

<地区施設の配置及び規模>

ア 道路

地区幹線道路

イ その他公共空地

広場1号、広場2号、地下駅前広場、歩道状空地1号、歩道状空地2号

#### (2) 高度利用地区

<高度利用地区の制限>

ア 建築物の容積率の最高限度 1,000%

- イ 建築物の容積率の最低限度 200%
- ウ 建築物の建蔽率の最高限度 50% (※建築基準法第53条第5項第1号に該当する建築物にあつては10分の2を加えた数値とする。)
- エ 建築物の建築面積の最低限度 200㎡
- オ 壁面の位置の制限 2m

(3) 市街地再開発事業

< 公共施設等 >

幹線道路	幹線街路放射第19号線 (国道15号)
幹線道路	補助線街路第332号線
区画道路	地区幹線道路 (第二東西連絡道路)
都市高速鉄道	都市高速鉄道第1号線

< 施設建築物 >

建築敷地面積	約8,500㎡
建築面積	約4,900㎡
延べ面積	約110,000㎡
主要用途	住宅、業務施設、商業施設、駐車場
高さの限度	160m
住宅建設の目標	約350戸

4 事業スケジュール (予定)

- 平成30年7月 事業協力者の決定
- 平成30年度 事業計画決定
- 平成31年度 管理処分計画決定
- 平成36年度 事業完了

## 第2章 事業協力の内容

### 1 役割

事業協力者は、地区内の権利者に対し公平・公正な立場に立ち、次の役割等の全部又は一部を担うものとします。

- ①施設建築物の計画及び仕様に関すること。
- ②施設建築物の設計及び施工に関する技術的提案
- ③導入施設の市場調査及び検討に関すること。
- ④建築計画に対応した管理運営に関すること。
- ⑤公共空地等の活用方策に関すること。
- ⑥権利者の生活再建に関すること。
- ⑦権利者調整に関すること。
- ⑧その他東京都が必要とする事項に関すること。

なお、決定した事業協力者は、上記に示す役割のうち、以下の内容については、8月下旬を目途に提案を行っていただきます。

- ①施設建築物の計画及び仕様に関することのうち
  - ・施設建築物の動線計画（通路、階段、昇降機の位置）
  - ・住宅プラン、業務区画割の計画及び低層部の配置計画
- ②施設建築物の設計及び施工に関する技術的提案のうち
  - ・施設建築物の構造計画

### 2 事業対象範囲

本事業の施行予定区域内



### 3 協力期間

4の協定の締結時から都市再開発法第118条の6に規定する管理処分計画の策定までとします。なお、詳細な時期については別途東京都から事業協力者に通知します。

#### 4 協定

事業協力者に決定した者と本事業の施行者である東京都とは、事業協力の目的、内容及び役割等に関して、事業協力者決定後、速やかに協定を締結するものとします。

協定の内容については、東京都と協議の上定めるものとします。

#### 5 費用負担

1に示す事業協力者の役割のうち、以下の内容については、必要な費用を東京都が負担するものとします。

- ・「③導入施設の市場調査及び検討に関すること」のうち「市場調査」
- ・「⑥権利者の生活再建に関すること」のうち「不動産情報の提供」
- ・「⑦権利者調整に関すること」のうち「再開発協議会の資料作成」

「市場調査」及び「再開発協議会の資料作成」に関する費用負担の金額については、東京都の積算基準に基づき算出します。

「不動産情報の提供」については、宅地建物業法に基づき、あっせん件数に応じた仲介手数料を算出します。

なお、費用負担の金額は予算の範囲内とし、4の協定において定めるものとします。

#### 6 著作権等の取扱い

事業協力によって作成された成果品等の著作権は、東京都に帰属するものとします。

### 第3章 事業協力者の募集

#### 1 応募の資格及び制限

##### (1) 応募の資格

ア 次に掲げる要件を全て備えていること。

- (ア) 将来において、特定建築者に応募する意向のある者であること。
- (イ) 事業協力業務を完遂できる資力及び信用を有する者であること。
- (ウ) 東京都及び地元権利者と共に事業に取り組む意欲を有する者であること。
- (エ) 住宅、業務、商業等の企画・運営及び処分に関する豊富な経験及び能力を有する者であること。
- (オ) 複合用途（住宅、業務、商業）による施設建築物の市街地再開発事業への参加実績（施行者、特定建築者、参加組合員、事業協力者等）を有する者であること。

なお、応募者が共同体を構成する場合は、当該共同体を構成する全ての者が(ア)～(ウ)の要件を全て備えている必要があります。また、(エ)及び(オ)の要件については、当該共同体の構成員の一が当該要件を備えていれば、当該共同体を構成する全ての者が当該要件を備えているものとみなします。

イ 公募時点において、次に掲げる事項に該当しない者であること。

- (ア) 当該法人の代表権をもつ役員が、契約を締結する能力を有しない者、又は破産者で復権を得ない者
- (イ) 国税、地方税その他の公租公課について滞納処分を受けている者
- (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
- (エ) 東京都から指名停止を受けている期間中である者
- (オ) 東京都暴力団排除条例第2条第2号から第5号までに規定する者（役員又は使用人が該当する場合を含む。）

なお、応募者が共同体を構成する場合は、いずれの項目についても、当該共同体の構成員の一が当該事項に該当すれば、当該共同体の全ての構成員が当該事項に該当するものとみなします。

ウ 応募者は、次に掲げる事項に該当する場合は、応募の資格を失うものとします。

- (ア) 申込みに必要な書類に虚偽の記載をした場合
- (イ) 申込期間中に申込みに必要な書類を提出しなかった場合
- (ウ) 本要領に違反すると認められる場合
- (エ) 公募から決定までの期間に上記イ(ア)～(オ)に掲げる事項に該当する場合
- (オ) その他不正な行為が行われたと東京都が認める場合

なお、応募者が共同体を構成する場合は、いずれの項目についても、当該共同体の構成員の一が当該事項に該当すれば、当該共同体の全ての構成員が本募集に係る応募の資格を失うものとします。

## (2) 応募の制限

ア 単独又は共同体のいずれかで申し込むものとし、重複して申し込むことはできません。

なお、共同体を構成する場合は、「共同事業協力者届 (P. 17 提出書類参照)」を提出するものとします。

イ 一の民間事業者は、本募集について一の申込みしか行えません。

また、一の民間事業者が、複数の共同体へ参加し、重複して申込みをすることはできません。

## 2 応募・選考の手順

### (1) 応募参加希望表明の受付

事業協力者への参加を希望する者は、応募参加希望表明書<様式1> (以下「表明書」という。)により、応募参加希望表明を行うものとします。

この表明書の提出は、応募のための要件とするものであり、応募を義務付けるものではありません。また、表明書を提出した企業名等は公表いたしません。

#### ア 提出書類

表明書に必要事項を記入の上、次の「資力、信用等に関する資料」と併せて、下記(5)へ郵送により提出してください。

<資力、信用等に関する資料>

- (ア) 会社概要を記したパンフレット類
- (イ) 事業経歴書 (様式自由、(ア)と併用可)
- (ウ) 宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写し
- (エ) 商業登記簿謄本
- (オ) 印鑑証明書
- (カ) 有価証券報告書又はその書式に準ずるもの (過去6年分)
- (キ) 納税証明書 (直近1期分) (法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税)
- (ク) その他東京都が提出の必要があると認めるもの

なお、共同で参加希望を表明される場合は、構成員ごとの提出書類を共同体の代表会社が一括して提出してください。

#### イ 受付期間

平成30年6月12日 (火曜日) から同6月18日 (月曜日) まで  
(当日消印有効)

東京都は、表明書の受付後、收受印を押して表明書の写しを返送します。当該返

送をもって受付の証とします。

(2) 追加資料の配布

表明書を提出した者に対し、追加資料を配布します。

追加資料は、本募集への応募検討及び応募書類作成の目的にのみ使用するものとし、東京都の承諾を得ずに第三者に提供することはできません。

また、本募集への応募を辞退する場合は、当該追加資料は東京都へ返却してください。

なお、追加資料は、表明書の写しを返送する際に、併せて郵送します。

(3) 質問及び回答

ア 質問

質問は、表明書を提出した者からのみ、電子メールにより受け付けます。その際は、事業協力者募集要領等質問書<様式2>を使用してください。

受付期間 平成30年6月20日(水曜日)午後5時まで

イ 回答

表明書を提出した全ての方に、寄せられた質問事項とその回答を電子メールにより送付します。

回答を受領した際には、その旨を電子メールにより通知してください。

回答日 平成30年6月25日(月曜日) (予定)

ウ 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：「泉岳寺駅地区事業協力者応募(質問)会社名〇〇」

回答書受領の場合：「泉岳寺駅地区事業協力者応募(回答受領)会社名〇〇」

(4) 応募の受付

ア 提出書類

応募者は、次に掲げる書類を、下記(5)へ郵送により提出してください。

なお、共同で応募する場合は、代表会社が一括して提出してください。

(ア) 事業協力者応募申込書<様式3>

(イ) 共同事業協力者届<様式4> (共同で応募する場合の代表会社が提出)

(ウ) 市街地再開発事業並びに住宅、業務、商業等の企画、運営及び処分に関する実績報告書(以下「実績報告書」という。)(様式自由)

(エ) 第5章に定める企画提案書

なお、(ウ)及び(エ)の提出書類については、社名等により応募者が特定されない表現としてください。

イ 提出部数

アに掲げる書類を、次の区分に応じて、それぞれ指定する部数を提出してください。書類の提出先は下記（５）のとおりです。

（ア）、（イ）に掲げる書類	1部
（ウ）に掲げる書類	20部
（エ）に掲げる書類	20部

ウ 受付期間

平成30年7月10日（火曜日）から7月12日（木曜日）まで（当日消印有効）

（５）窓口

郵送及び電子メールの宛先等は以下のとおりです。

東京都都市整備局市街地整備部再開発課：近藤、堀井

住所：〒163-8001

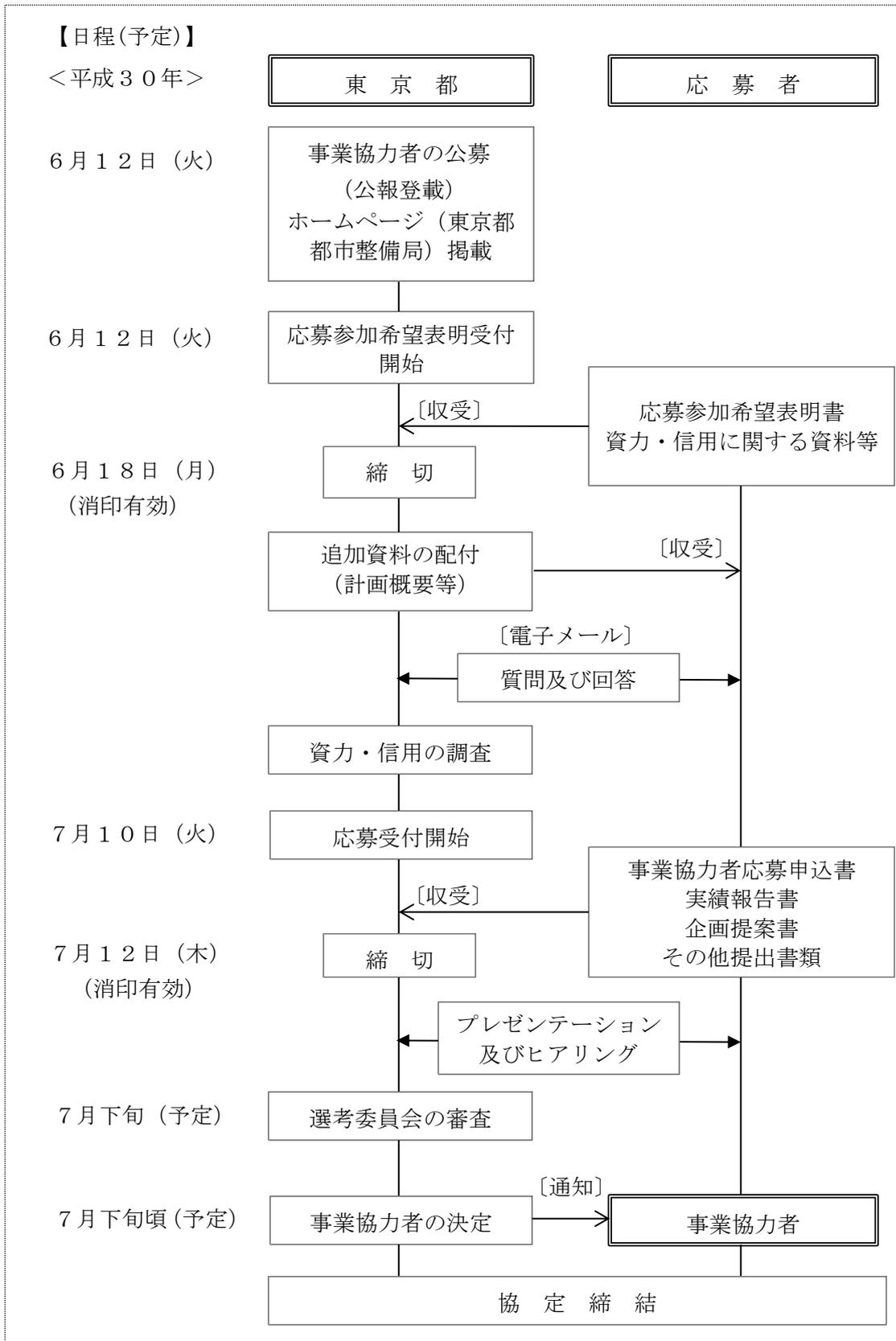
新宿区西新宿二丁目8番1号（東京都庁第二庁舎11階北側）

電話番号 03-5320-5462

電子メールアドレス [S0000388@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000388@section.metro.tokyo.jp)

都市整備局ホームページ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

〈応募手続きの流れ〉



## 第4章 事業協力者の選考

### 1 選考方法

事業協力者の選考は、東京都が設置する特定建築者等選考委員会（以下「選考委員会」という。）が行います。

選考委員会は、資力・信用調査、実績報告書、企画提案書及びプレゼンテーション・ヒアリングの結果に基づき、資格、企画提案能力等について総合的に審査し、事業協力者を選考します。

審査方法		資力・信用調査	実績報告書	企画提案書	プレゼンテーション ヒアリング	備考
審査項目						
資格		○	○			必要条件
企画提案能力				○	○	
総合的な評価	実績		○	○	○	
	意欲・熱意			○	○	

#### (1) 資力・信用等の資格

信用力、資力、財務体力といった観点から総合的に判断します。

なお、下表に掲げる全ての評価項目に対する評価基準を満たしていなければ失格となります。

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) 企画提案内容

第5章に記載する企画提案書の内容を基に、プレゼンテーションを行っていただき、併せて、選考委員会の委員によるヒアリングを行います。

(3) プレゼンテーション及びヒアリング

ア 場所 東京都庁内会議室

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

イ 日時 平成30年7月下旬(予定)

※詳細については、別途、東京都より電子メールにて連絡します。

2 事業協力者及び次点の決定

(1) 決定

特定建築者等選考委員会での選考結果に基づき、東京都が決定します。

事業協力者及び次点は、それぞれ原則として1者又は1グループとします。

(2) 決定通知書の交付

事業協力者及び次点として決定した者には、「決定通知書」を郵送にて交付します。

(3) 事業協力者及び次点の公表

事業協力者及び次点として決定した者の名称等については、公表します。

(4) 協定の締結

事業協力者として決定後、速やかに、第2章4に規定する協定を締結するものとします。

(5) 次点の繰上げ

事業協力者として決定した者(共同体の場合構成員の一)が、次の各号に該当した場合、都は次点を繰り上げて、基本協定を締結することができるものとします。ただし、次点の繰上げの可否については、特定建築者等選考委員会の審査結果等を踏まえ、審議するものとします。

ア 事業協力者との基本協定の協議が調わない場合

イ 事業協力者決定から協定締結までの間に、事業協力者として決定した者(共同体の場合は構成員の一)が、下記の事項に該当した場合

(ア) 国税、地方税その他の公租公課について滞納処分を受けた者

(イ) 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

(ウ) 東京都から指名停止を受けた者

(エ) 東京都暴力団排除条例第2条2号から第5号までに規定する者(役員又

は使用人が該当する場合を含む。)

(6) その他

- ・今回の事業協力者の決定は、特定建築者の決定を保証するものではありません。
- ・事業協力者による業務の成果については、特定建築者等選考委員会において評価します。事業協力者となった者が特定建築者公募に応募した場合は、その評価結果について特定建築者選考へ反映します。

## 第5章 企画提案書

### 1 企画提案書の内容

企画提案書には、以下の内容を中心に、応募者が事業協力者として企画提案できる内容を盛り込んでください。

	内 容	内容例
ア	事業環境の把握	市場動向、立地条件、地区・事業特性、役割の理解等
イ	施設建築物の計画及び仕様に関すること。	周辺まちづくりとの調和、環境や防災への配慮、 <u>施設建築物の動線計画、住宅プラン、業務区画割の計画、低層部の配置計画、建築・設備の具体的計画</u> 等
ウ	施設建築物の設計及び施工に関する技術的提案	<u>施設建築物の構造計画</u> 、駅改良工事との連携、工事上の技術的工夫・配慮、コスト縮減、工期短縮等
エ	導入施設の市場調査及び検討に関すること。	市場調査及び検討に基づいた適切な提案
オ	建築計画に対応した管理運営に関すること。	建物に対応した管理運営に関する提案、管理費の縮減策等
カ	公共空地等の活用方策に関すること。	周辺街区との連携、公共空地の活用方策
キ	権利者対応に関すること。	生活再建支援策、不動産情報の提供方法、再開発協議会の運営補助体制等
ク	その他の事業推進に関すること。	その他の事業推進に関する提案

#### ※注意事項

- ・企画提案内容は、現都市計画の内容に沿ったものとしてください。
- ・保留床部分に限らず、権利床も含めた企画提案をしてください。
- ・評価の視点は、企画提案内容の実現性、事業への参画意欲・熱意、実績等とします。
- ・決定した事業協力者は、上記に示される下線の内容について8月下旬を目途に提案を行っていただくため、現段階において具体的な提案があれば積極的に盛り込んで下さい。

### 2 その他

#### (1) 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（各企業フォーマットで可）とします。ただし、用紙は全てA3版とし、20ページ以下、字体は12ポイント以上としてください。

#### (2) 使用言語及び基本単位

応募書類等において使用する言語は日本語、通貨は円、基本単位はメートル法とします。

#### (3) 応募費用の負担

応募に要した費用は、全て応募者の負担とします。

(4) 応募書類の取扱い

応募者から提出された応募書類については、東京都に帰属するものとし、一切返却しないものとします。

<様式1>

平成 年 月 日

## 事業協力者応募参加希望表明書

東 京 都  
都市整備局長 様

当社は、「東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」における事業協力者の募集に応募参加することを希望します。

企 業 名	商号又は名称：  所 在 地：  代表者役職名：  氏 名：  <div style="text-align: right; border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">会社印</div>
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：

- 注意事項：1) 表明書に所要の事項を記入し、要領第3章2(1)により、郵送してください。  
2) 共同で参加希望を表明される場合は、各社ごとに記入したものをまとめて同封し、代表会社が郵送してください。

<様式2>

平成 年 月 日

## 事業協力者募集要領等質問書

「東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」事業協力者募集要領等について、以下のとおり質問します。

企 業 名	商号又は名称：	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	〔事業協力者の募集要領〕 ・ (P )  ・ (P )  〔追加資料〕 ・ (P )  ・ (P )	

注意事項：1) 本質問書は、要領第3章2(3)アのとおり、平成30年6月20日(水曜日)までに電子メール(添付ファイル)にて送信してください。

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、例えば(P. 3、上から4行目)といったように、どの項目についてかが分かりやすいように記入してください。

4) 収受番号欄には、東京都から返送された表明書の写しに付されている番号を必ず記載してください。記載がない場合は、回答いたしません。

<様式3>

平成 年 月 日

## 事業協力者応募申込書

東京都  
都市整備局長 様

企業名称等

住 所 東京都〇〇〇区△△△

名 称 〇〇〇株式会社

代表取締役社長 〇〇 〇〇

印

当社は、「東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業」における事業協力者の募集に応募します。

企業等の事務担当責任者

所 属	〇〇株式会社△△部□□課
〔役職名〕 氏 名	〔△△△〕 〇〇 〇〇
連 絡 先	住 所 : 電 話 番 号 : FAX 番 号 : 電 子 メール ア ド レ ス :

<様式4>

東京都  
都市整備局長 様

## 共同事業協力者届

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の施行予定者東京都(以下「甲」という。)が実施する事業協力者の応募について、募集要領第3章2(4)アにより届け出ます。

1. (共同体名及び代表会社)

当共同体は、その名称を□□□□とし、○○株式会社を代表会社とします。

2. (代表会社の権限)

代表会社は、共同体構成員を代表して、甲の行う事業協力者募集に応募し、必要な手続を実施します。

平成 年 月 日

構成員代表会社 住 所  
会 社 名  
代表者名

印

構 成 員 住 所  
会 社 名  
代表者名

印

構 成 員 住 所  
会 社 名  
代表者名

印