

2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会
選手村及びレガシー検討に係る事業協力者募集要領

平成27年1月23日

東京都

<目 次>

第1章 総則	1
1 募集の目的	
2 事業協力の対象範囲	
3 住宅棟等の整備に係る事業の概要（予定）	
4 事業スケジュール（予定）	
第2章 事業協力の内容	3
1 役割	
2 協力期間	
3 協定	
4 費用負担	
5 その他	
第3章 事業協力者の募集	4
1 応募の資格及び制限	
2 応募及び選定の手順	
第4章 事業協力者の選定	10
1 選定の考え方	
2 選定方法	
3 事業協力者の決定	

別 紙

<様式1> 事業協力者応募希望表明書

<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> グループ構成員表

<様式5> 開発事業実績報告書

※様式2～様式5は、応募希望表明者に別途配付

第1章 総則

1 募集の目的

東京都は、中央区晴海地区において、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「大会」という。）の選手村宿泊施設として使用する住宅棟（以下「選手村住宅棟」という。）及び大会後に整備される建物（以下総称して「住宅棟等」という。）を、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に定める市街地再開発事業により整備することとしております。

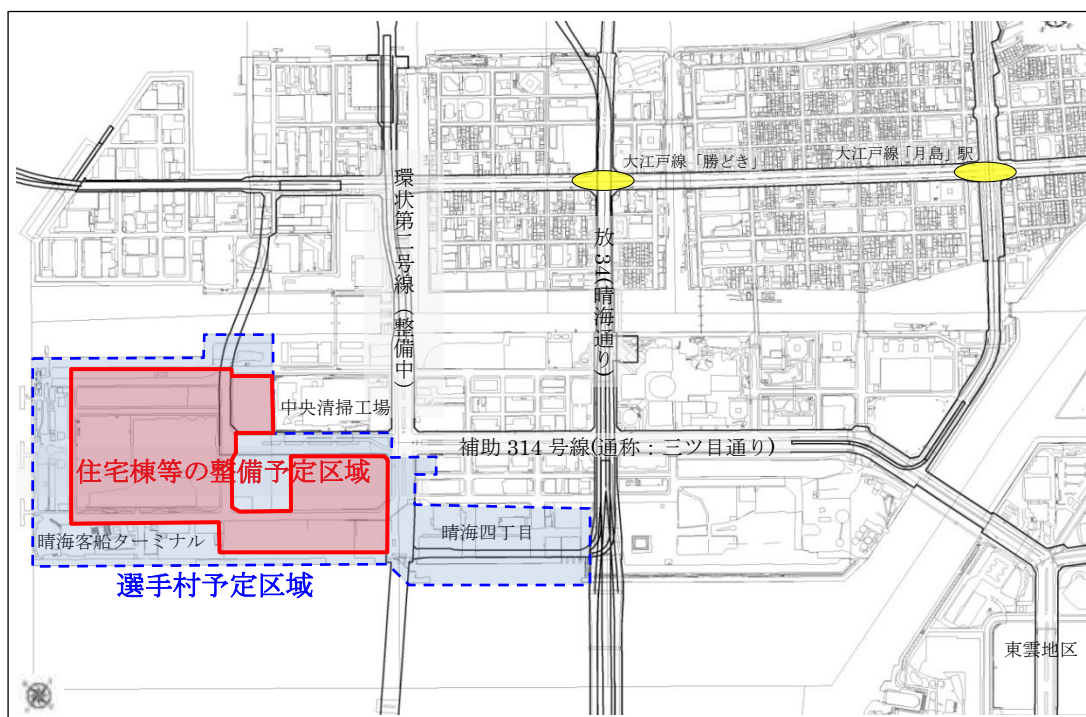
東京都は、昨年12月、「世界一の都市・東京の実現」を目指して、「東京都長期ビジョン」を策定し、また、昨年8月に公募手続を経て実施した民間事業者へのヒアリングを踏まえ、大会終了後における選手村予定地の基本的考え方「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」を公表したところです。

今後、これらの方針に基づき、選手村を限られた時間の中で確実に整備するとともに、大会後のレガシーとしてより魅力あるまちとしていくためには、計画策定の段階から民間事業者のノウハウを取り入れていくことが不可欠です。

そのため、東京都では、事業計画を検討していくに当たり、将来予定している住宅棟等の整備を担う特定建築者の公募に先立ち、施行者予定者である東京都と共に選手村の整備及び大会後のレガシーとしてのまちづくりについて検討していただく、事業協力を募集することとしました。

2 事業協力の対象範囲

住宅棟等の整備予定区域を主とする選手村予定区域全域及びその周辺



3 住宅棟等の整備に係る事業の概要（予定）

(1) 事業手法

第一種市街地再開発事業

(2) 施行者予定者

東京都（個人施行）

(3) 建築計画等

計 画 地	東京都中央区晴海五丁目地内
用 途 地 域	商業地域、準工業地域
事業区域面積	約 180,000 m ²
敷 地 面 積	約 133,900 m ²
建 築 面 積	約 47,400 m ²
延 床 面 積	約 677,900 m ²
最 高 高 さ	約 180m（180m以下）
住 宅 戸 数	約 5,950 戸
主 要 用 途	住宅、商業等

4 事業スケジュール（予定）

平成 26 年度	事業協力者の決定
平成 27 年度～28 年度	都市計画法手続（地区計画（再開発等促進区） 事業認可
平成 28 年度～31 年度	選手村住宅棟の建築工事
平成 32 年度以降	選手村住宅棟の改修 後施工部分（住宅棟（超高層タワー）、商業棟）の建築工事

第2章 事業協力の内容

1 役割

事業協力者は、東京都と共同して、選手村の整備及び大会レガシーとしてのまちづくりを検討するものとし、主に次に掲げる事項の検討、提案、対応等の協力及び支援を行うものとしします。

- (1) 地域特性を踏まえた魅力あるまちづくりに関すること。
 - ・ユニバーサルデザイン、景観、水辺空間、緑化等
- (2) 多様な住まいの実現に関すること。
 - ・多世代、外国人対応等
- (3) 建築計画等に関すること。
 - ・選手村利用後の住戸改修計画（コスト提案を含む。）
 - ・生活利便施設、地域貢献施設、BRT等の交通施設等の施設計画
 - ・防災対策
 - ・建物基本設計（IOC、大会組織委員会等関係機関との協議調整を含む。）
 - ・建物詳細設計準備
- (4) 環境・エネルギーに関すること。
 - ・水素等の新エネルギー、太陽光等の再生可能エネルギー等の導入
- (5) その他の事業協力に関すること。
 - ・地元調整等
 - ・建物施工計画、関連工事との調整
 - ・市街地再開発事業の事業計画、権利変換計画等
 - ・その他

2 協力期間

特定建築者の公募開始までを予定します。

3 協定

事業協力の内容、役割等に関する協定を締結していただきます。

なお、協定において定める事項の詳細については、別途協議することとします。

4 費用負担

事業協力に要する費用は、原則として事業協力者の負担とします。ただし、東京都は、協議の上、必要と認める場合は、予算の範囲内で費用を負担します。

5 その他

事業協力者による事業推進への貢献については、将来予定する特定建築者の選考において、評価の対象とします。

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満たしている法人であること。

(ア) 東京都とともに、計画検討に取り組む意欲を有すること。

(イ) 将来において、特定建築者に応募する意向があること。

(ウ) 特定建築者となり得る資力及び信用を有すること。

(エ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有すること。

(オ) 平成23年から平成25年までのいずれかの年において、日本国内における新築の集合住宅（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。

(カ) 本募集開始時点で事業中又は平成16年度以降に事業完了した市街地再開発事業において、参加組員、特定事業参加者、特定建築者又は業務代行者として参加した実績を有すること。

(キ) 事業協力に当たり、多様な検討ができる体制を構築できる能力を有すること。

※(ア)及び(イ)の要件については、グループでの申込みの場合、当該グループの全ての構成員が満たしていなければなりません。そのため、将来、建築者に応募する意向のない者は、単独申込み、グループでの申込みのいずれの場合も、応募することはできません。

※(ウ)から(キ)までの要件については、グループでの申込みの場合、当該グループの代表会社たる構成員が満たしていれば、他の構成員については不要とします。

※(キ)の要件に定める検討体制とは、事業協力者と事業協力者以外の者との構築する体制を含むものとし、当該体制については、事業協力者の選定の際に提案していただく内容となります（第4章2(2)ア(ア)参照）。

イ 応募申込み時点で、次に掲げる全ての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、グループで申し込む場合は、いずれの事項についても、当該グループの構

成員の一が当該事項に該当すれば、当該グループ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た場合
- (エ) その他不正な行為が行われたと東京都が認める場合

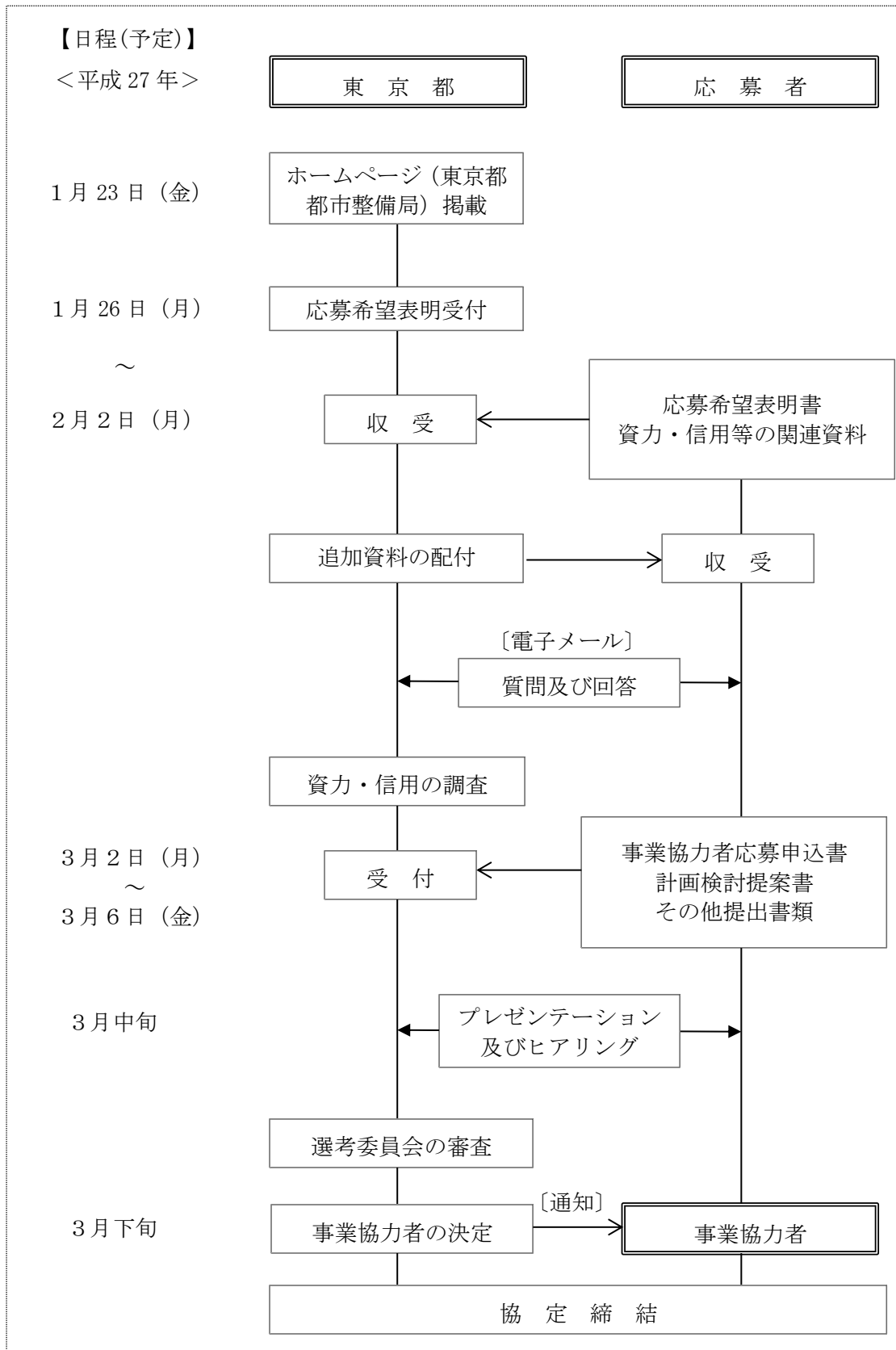
なお、グループで申し込む場合は、いずれの事項についても、当該グループの構成員の一が当該事項に該当すれば、当該グループの全ての構成員が本募集に係る応募の資格を失うものとします。

(2) 応募の制限

ア 単独又はグループのいずれかで申し込むものとし、グループで申し込む場合は、代表会社を定めていただきます。

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（複数のグループへ参加することはできません）。

2 応募及び選定の手順



(1) 応募希望表明

事業協力者への応募を希望する者は、応募希望表明を行っていただきます。

応募希望表明は、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、応募希望表明をした企業名等は公表いたしません。

応募希望表明は、単独で応募資格を有する者のみ（グループの場合、代表会社になり得る者のみ）が行うことができます。

応募希望表明段階でグループが構成されている場合、応募希望表明は、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。ただし、応募希望表明を自ら行わない者は、応募申込みの段階でグループの構成員になることはできませんが、グループの代表会社となることはできません。

なお、応募希望表明時のグループ構成は、(4)に定める応募申込みまでは変更することができます（応募希望表明を行った者が、応募申込みの際に他のグループの構成員として申し込むことも可能です。）。

【応募希望表明の手続】

応募希望表明書（単独で応募希望表明を行う場合は＜様式1-1＞を、グループで応募希望表明を行う場合は＜様式1-2＞を用いること。以下「表明書」という。）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、**下記の受付期間内に、末尾記載の提出先まで事前連絡の上、御持参ください。**

なお、グループで応募希望表明をする場合、応募希望表明の段階では、「資力・信用等に関する資料」は代表会社となる予定の者についてのみの提出とします。

＜資力・信用等に関する書類＞

- ア 会社概要を記したパンフレット類
- イ 事業経歴書
- ウ 商業登記簿謄本
- エ 印鑑証明書
- オ 有価証券報告書又はその書式に準じるもの（直近3期分）
- カ 納税証明書（法人税、法人事業税及び消費税の直近1期分）
- キ 宅地建物取引業法第3条に規定する免許の写し
- ク 1(1)ア(オ)及び(カ)の要件を満たすことが確認できる書類
- ケ その他、東京都が提出の必要があると認めるもの

**受付期間 平成27年1月26日（月曜日）から平成27年2月2日（月曜日）まで
（閉庁日を除く10時～12時及び13時～17時）**

東京都は、表明書を受付後、收受番号を付し、表明書の写しを電子メールにて返送します。当該返送をもって受付の証とします。

(2) 追加資料の配付

表明書を提出した者に対し、追加資料を配付します。

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に返却していただきます。

配付日 平成 27 年 2 月 2 日（月曜日）（予定）

(3) 質問及び回答

ア 質問

質問は、表明書を提出した者のみ、電子メールにより受け付けます。その際、事業協力者募集要領等質問書＜様式 2＞を用いて、末尾記載の宛先まで電子メールによりお送りいただき、電話にて着信の確認を行ってください。なお、質問書には、東京都から返送した表明書の写しにある收受番号を記載してください。

受付期限 平成 27 年 2 月 9 日（月曜日）15 時

イ 回答

質問への回答は、表明書を提出した全ての者に、全ての質問事項とその回答を電子メールにより送付します。質問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。

回答を受領した際は、その旨を末尾記載の宛先まで電子メールにより通知してください。

回答日 平成 27 年 2 月 19 日（木曜日）（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下さい。

質問の場合：「選手村及びレガシー検討事業協力者募集（質問）会社名〇〇」

回答書受領の場合：「選手村及びレガシー検討事業協力者募集（回答受領）会社名〇〇」

(4) 応募の申込み

ア 提出書類

応募者は、次に掲げる書類を末尾記載の提出先まで事前連絡の上、御持参ください。

(ア) 事業協力者応募申込書（単独で応募申込みを行う場合は＜様式 3-1＞を、グループで応募申込みを行う場合は＜様式 3-2＞を用いること。）

(イ) グループ構成員表＜様式 4＞（グループで応募申込みを行う場合）

(ウ) グループの全構成員についての(1)ア～エに掲げる書類（グループで応募申

込みを行う場合)

- (エ) 第4章2(2)アに掲げる計画検討提案書(以下「計画検討提案書」という。)
- (オ) 第4章2(2)ウに掲げる開発事業実績報告書<様式5>(以下「開発事業実績報告書」という。)
- ※ 応募希望表明時に(ウ)の書類を提出している法人については、改めての提出は不要です。
- ※ 応募申込み後のグループの構成員の変更は認めません。

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。

(ア)に掲げる書類	1部
(イ)に掲げる書類	1部
(ウ)に掲げる書類	各構成員について1部
(エ)に掲げる書類	20部
(オ)に掲げる書類	3部

ウ 提出期間

平成27年3月2日(月曜日)から3月6日(金曜日)まで
(10時~12時及び13時~17時)

第4章 事業協力者の選定

1 選定の考え方

東京都は、限られた時間の中で選手村を確実に整備し、かつ、大会後の選手村をオリンピック・パラリンピックのレガシーとして魅力的なまちとするため、事業協力者には、当該目的を達成するための実現性の高い計画を立案できる能力を求めています。

そのため、事業協力者の選定に当たっては、

○事業協力者としてどのような検討ができ、その検討内容が東京都の施策等の方向性に沿っているか

○検討内容の実現性を高めるための実績等を有しているか
という視点から行います。

2 選定方法

事業協力者の選考は、東京都が設置する事業協力者選考委員会（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、応募者から提出された計画検討提案書及び開発事業実績報告書の内容並びにプレゼンテーション及びヒアリング等の結果を基に、資格、計画立案・実現能力を総合的に審査し、事業協力者を選定します。

審査方法	資力・信用調査	計画検討提案書	開発事業実績報告書	プレゼンテーション ヒアリング	備考
審査内容					
資格	○				必要条件
計画立案・実現能力		○	○	○	点数評価

(1) 資格

資力、信用力及び財務状況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審査基準を満足していなければ、失格とします。

評価項目		審査基準	
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・財務状況	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) 計画立案・提案能力

計画検討提案書を基に、選考委員会に対するプレゼンテーションを行っていただき、あわせて、選考委員会の委員によるヒアリングを行います。

ア 計画検討提案書

(ア) 記載内容

計画検討提案書には、以下の内容を中心に、応募者が事業協力者として計画の実現に向けて検討できる内容を盛り込んでください。

項目	内容	備考
事業環境の把握	・市場環境、事業特性 など	
まちづくり・建築計画等に関すること	・選手村利用時における住戸の間取り、内装等の考え方 ・将来のまちの魅力に対する考え方 ・多様な住まいの実現の考え方 ・商業施設、地域貢献施設等の導入策 ・防災対策 など	<u>左記内容に関して、応募者にこれまでの実績（本計画の参考となる他地区での実例、先進的な取組に関する検討・検証経験、特徴あるまちづくりに対する各種受賞歴等）があるものについては、当該実績も記載してください。</u>
環境・エネルギーに関すること	・水素等新エネルギーの活用策 ・スマートエネルギー化の推進策 ・エネルギー以外の環境対策 など	
地元調整等に関すること	・地元の状況認識、調整策 など	
検討体制	・事業協力者としての役割認識、事業協力に当たっての検討体制 など	<u>事業協力者内の体制に限らず、事業協力者に対する協力企業等との体制も含まれます。</u>

(イ) 作成方法

- ・検討提案の内容は、上位計画等に沿ったものとしてください。
- ・用紙サイズはA3版とし、表紙を含めて30ページ以内とします。
- ・計画検討提案書の審査は、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、ブランド通称名等は表示しないでください。
- ・作成に当たっては、読みやすさ、理解のしやすさに配慮してください。

(ウ) その他

- ・提出された計画検討提案書の差し替え及び再提出は認めません。

イ プレゼンテーション及びヒアリング

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

日時 平成27年3月中旬（予定）

※ 詳細については、別途、東京都から連絡します。

ウ 開発事業実績報告書

住宅開発事業の実績について、開発事業実績報告書<様式5>により審査します。記入方法は、様式5を参照してください。

(3) その他

ア 使用言語及び基本単位

応募書類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。

イ 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。

ウ 応募書類の取扱い

東京都が作成する出版物への記載、広報、事業協力者の選定等のために、東京都が必要と認める場合には、東京都は全ての応募者から提出された応募書類を無償で使用できるものとします。

また、提出された応募書類は一切返却しないものとします。

3 事業協力者の決定

(1) 事業協力者の決定

東京都は、選考委員会の選定結果に基づき、事業協力者を決定します。
事業協力者は、原則として1者（1グループ）とします。

(2) 決定通知書の交付

事業協力者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) 事業協力者の公表

事業協力者として決定した者の名称等については、公表する場合があります。

(4) 協定の締結

事業協力者として決定後、東京都と協議の上、速やかに、第2章3に規定する協定を締結していただきます。

【問合せ・書類等提出先】

東京都都市整備局市街地整備部企画課 計画調整担当：生駒、伊藤

- ・所在地 〒163-8001 新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎19階
- ・電話番号 03-5320-5114（直通）
- ・電子メールアドレス S0000392@section.metro.tokyo.jp
- ・都市整備局ホームページ <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>