

汐留西地区都有地活用プロジェクト

事業予定者選定結果

平成 29 年 12 月

東京都 都市整備局

<目次>

汐留西地区都有地活用プロジェクト 事業予定者選定結果

| | | |
|----|-------------------------|----|
| 第1 | 事業の目的及び内容 | 1 |
| 1 | 事業の名称..... | 1 |
| 2 | 事業用地 | 1 |
| 3 | 事業の目的..... | 1 |
| 4 | 整備する施設の種類 | 3 |
| 5 | 事業の進め方 | 5 |
| 第2 | 事業予定者の募集及び選定 | 6 |
| 1 | 募集及び選定の方法 | 6 |
| 2 | 募集の経緯..... | 6 |
| 3 | 審査の経緯..... | 6 |
| 第3 | 審査結果 | 8 |
| 1 | 提案書等の受付 | 8 |
| 2 | 審査項目別審査結果 | 8 |
| 3 | 評価の結果..... | 9 |
| 4 | 応募者グループ別評価結果 | 10 |
| 5 | 事業予定者及び次順位交渉権者の決定 | 15 |
| 6 | 事業予定者の提案概要..... | 16 |

第1 事業の目的及び内容

1 事業の名称

汐留西地区都有地活用プロジェクト（以下「本事業」という。）

2 事業用地

- (1) 所在 住居表示：港区東新橋二丁目15番(事業用地ア) 及び16番(事業用地イ)
地番：港区東新橋二丁目55番1～6(事業用地ア)、56番2,3(事業用地イ)
- (2) 面積（地積） 事業用地ア：2,545.13㎡、事業用地イ：476.20㎡
※事業用地は、一括で又は連携して活用するものとする。

3 事業の目的

汐留西地区は、平成7年から東京都施行で進めている土地区画整理事業区域内に位置し、複数駅からの徒歩圏内の「都心部と臨海部の結節点」として利便性に恵まれた立地にある。地区の現状は、土地区画整理事業の実施により、道路・公園等の都市基盤が整備され、整った街並みが形成されつつあり、地区計画により業務・商業・居住機能を備えた複合市街地への誘導が図られるとともに、地元まちづくり団体によるイベント開催や日常の清掃活動など、地域活性化と良好な市街地環境の形成に資する取組が実施されている。

一方、地区内の一部には、低利用な都有地が残りと、連続した街並みが歯抜け状態になっていることや、地域の核となる魅力的な機能が不足し、地域のにぎわい・活性化が不十分な点が課題として挙げられる。このような状況を踏まえ、当地区では、早期に連続した街並みを完成させ、持続的ににぎわいを創出していくことが求められている。

また、都では、東日本大震災の教訓を踏まえて東京都地域防災計画を修正し、平成26年12月には、東京の防災プランを策定するなど、東京の防災力向上に向けた取組を実施している。新橋駅や浜松町駅周辺の地域では、東日本大震災発生時に多くの帰宅困難者が滞留したことから、それぞれの駅周辺で滞留者対策推進協議会が設立されるなど、帰宅困難者対策に積極的に取り組んでいる。さらに、当地区は、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）に基づき「街並み景観重点地区」に指定され、「汐留シオサイト5区イタリア街（汐留西地区）街並み景観ガイドライン」により、良好な景観形成を誘導している。このため、周辺開発に際しては、こうした防災力の向上やより良い景観の醸成に向けた取組との連携強化を図り、街の価値を更に向上させていくことが求められている。

以上を踏まえ、本事業では、「地域が育む魅力的な空間と連携し、持続的ににぎわいのある街を形成」をコンセプトに、汐留西地区の都有地（以下「事業用地」という。）を活用し、汐留西地区の「持続的ににぎわいの創出」に資するとともに、街の価値を向上させる取組を実施する。

前述のコンセプトの実現に向け、都では、「新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出」、「街の安全・安心と、快適な地域環境の育成」、「地域が育んできた街並みと文化の継承」をまちづくりの誘導目標として掲げ、以下のとおり整理している。

(1) プロジェクトのコンセプト及びまちづくりの誘導目標

本事業の目的を踏まえ、プロジェクトのコンセプト及びまちづくりの誘導目標を以下のとおりとする。

プロジェクトのコンセプト

**「地域が育む魅力的な空間と連携し、
持続的なにぎわいのある街を形成」**

まちづくりの誘導目標

① 新橋・虎ノ門や浜松町を結ぶ回遊性やにぎわいの創出

にぎわいの核となる魅力的な集客施設等の整備により汐留西地区へ人を呼び込む取組を行うことにより、地域の活性化を図る。

② 街の安全・安心と、快適な地域環境の育成

防災力を向上する取組や、環境対策等を導入することで、地域の安全・安心と、環境性能を確保する。

③ 地域が育んできた街並みと文化の継承

街並み景観ガイドラインへの適合やエリアマネジメント活動との協働等により、良好な市街地環境を維持する。

(2) プロジェクトの概要

事業用地を活用する事業者が、永続的に定着して業務・商業・文化などの多様な活動に携わり、さらに、来街者の増加策など当地区の持続的なにぎわいの創出に資する具体的取組を実施する。

また、公共的な機能として、帰宅困難者対策等の防災力の向上等の取組や、地元まちづくり団体と協働した活動を実施することで、当地区における街の価値を向上させる。

4 整備する施設の種類

事業用地に、以下の機能により構成される施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

(1) 導入が必須となる機能

事業用地に、第1の3に示す「事業の目的」の実現に向け、「にぎわい創出機能」、「街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能」及び「地域が育んできた街並みと文化を継承する機能」を導入する。なお、以下の導入機能の整備は必須の提案とする。

ア にぎわい創出機能

| 導入機能 | 条件・整備水準 |
|---|---|
| にぎわいの核となる魅力的な集客施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・街の集客力を高めることで人を呼び込み、にぎわいを創出する機能であること。 ※具体的な用途及び規模は事業者の提案による。 |
| 自転車シェアリングステーション ※自転車を停めるラックを設置するスペースを提供するのみで、事業者による工事及び費用負担の必要はない。 | <ul style="list-style-type: none"> ・「港区自転車シェアリング実証実験」のサイクルポート（返却・貸出所）として、24時間使用可能であること。 ・自転車を10台（約12㎡）以上設置可能であること。 ・歩行者の導線を妨げないこと。 ・全てのラックで常時自転車の出し入れが可能な設置スペースであること。 |
| 駐車施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・東京都駐車場条例に基づく附置義務台数に加え、20台（約300㎡+通路）以上の車両を収容可能であること。 ・来街者が利用しやすい計画となっていること。 |
| 無料 Wi-Fi | <ul style="list-style-type: none"> ・施設内の共用部において整備されていること。 ・ICTインフラとして、来街者の誘致や利用者サービスの向上に供すること。 ・街の魅力や特色を発信するコンテンツの開設・運営を行うこと。 |

イ 街の安全・安心、快適な地域環境を育成する機能

| 導入機能 | 条件・整備水準 |
|-------------------|--|
| 一時滞在施設 | <ul style="list-style-type: none"> ・帰宅困難者等 150 人（約 250 m²+通路）以上を収容可能であること。 |
| 備蓄及び備蓄倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> ・災害発生時に帰宅困難者等に提供する物資を格納できる倉庫であること。 ・想定する施設利用者（その施設を利用する従業者等）数の 3 日分の備蓄（水・食糧等）に加え、施設利用者数の 10% 又は 150 人分（帰宅困難者等の収容人数）のいずれか多い数値以上の余剰備蓄が可能な規模を持つ倉庫であること。 ・上記の規模以上の備蓄を確保すること。 |
| 情報通信手段（無料 Wi-Fi） | <ul style="list-style-type: none"> ・一時滞在施設を中心に整備され、非常時にも機能すること。 |
| 駅周辺滞留者対策推進協議会への参画 | <ul style="list-style-type: none"> ・「新橋駅周辺滞留者対策推進協議会」「浜松町駅周辺滞留者対策推進協議会」いずれか又は両方へ参画すること。 ・協議会、協議会参画企業と協議し、災害時の相互支援体制を構築すること。 |
| 環境性能 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業用地に建設する建築物は、「東京都建築物環境計画書制度」に基づく、環境配慮の措置（4 分野）、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー性能基準に関し、環境へより配慮した計画とすること。 |

ウ 地域が育んできた街並みと文化を継承する機能

| 導入機能 | 条件・整備水準 |
|----------------------------|---|
| 街並み景観ガイドラインに適合した施設計画及び管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> ・「東京都しゃれた街並みづくり推進条例」「汐留シオサイト 5 区イタリア街（汐留西地区）街並み景観ガイドライン」に適合した施設計画及び管理運営とすること。 |
| 地元まちづくり団体との協働 | <ul style="list-style-type: none"> ・地元まちづくり団体と協力した地域活性化策の企画及び実施をすること。 |
| 従業者用屋内喫煙場所 | <ul style="list-style-type: none"> ・港区条例により制定されている「みなとタバコルール」に基づき、従業者のため屋内に設置されていること。導入規模は事業者の提案による。 |

(2) 導入が望ましい機能

第1の3に示す「事業の目的」の実現に向け、「(1) 導入が必須となる機能」に加え、公共的な機能やより一層のにぎわい創出につながる機能について、事業者の創意工夫による導入を期待する。

例えば、港区からは、事業者による「保育施設」や「来街者のための屋内喫煙施設」の整備が求められている。また、地元からは、「地域交流スペース」など、近隣施設との相乗効果・波及効果を図ることができ、結果として街全体の繁栄につながるような「にぎわい創出機能」が求められている。

規模を含めた具体的な計画は事業者の提案によるものとするが、本事業の目的と整合し、上述のような公共的施策及び地元意向に配慮した提案を求める。

5 事業の進め方

(1) 事業予定者の募集及び選定

都は、事業用地の活用について、事業予定者を募集し、選定する。

(2) 基本協定の締結

都と事業予定者は、事業実施に係る基本協定を締結する。事業予定者は、基本協定締結後、事業者となる。

(3) まちづくり計画書の作成

事業者は、自らの提案に基づき、基本協定に定める「まちづくり計画書」を作成し、都の承認を受ける。

(4) 土地売買契約の締結

都と事業者は、「まちづくり計画書」について都が承認した日以降、土地売買契約を締結する。

(5) 複合施設の整備、維持管理及び運営等

事業者は、自らの責任及び資金負担により、複合施設の企画、設計、建設、維持管理及び運営等を行う。なお、複合施設は、原則として、土地売買契約の締結後、3年以内に着工し、5年以内にしゅん工すること。

第2 事業予定者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業への参加を希望する単独の法人又は法人グループを公募した。事業応募者から提出された提案書等については、審査基準に従い、適格審査を行うとともに、汐留西地区都有地活用プロジェクト審査委員会（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定した。都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を決定した。

2 募集の経緯

事業応募者からの提案募集を以下のとおり行った。

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| 事業者募集要項等の公表 | 平成29年7月6日（木） |
| 現地公開 | 平成29年7月12日（水） |
| 応募希望表明書の受付 | 平成29年7月13日（木）から 平成29年7月18日（火）まで |
| 事業者募集要項等への質問書の受付 | 平成29年7月13日（木）から 平成29年7月18日（火）まで |
| 事業者募集要項等への質問回答書の公表 | 平成29年8月3日（木） |
| 提案内容に関する対話申請書の受付 | 平成29年8月4日（金）から 平成29年8月7日（月）まで |
| 提案内容に関する対話の実施 | 平成29年8月10日（木） |
| 提案書等の受付 | 平成29年10月6日（金） |

3 審査の経緯

（1）審査体制

審査に当たっては、学識経験者等の外部有識者から構成される審査委員会を設置した。審査委員会の構成は以下のとおりである。

| | |
|-----|-------|
| 委員長 | 倉田直道 |
| 委員 | 大野木孝之 |
| 委員 | 齊藤広子 |
| 委員 | 根上彰生 |
| 委員 | 前田博 |
| 委員 | 村木美貴 |

（委員以下五十音順、敬称略）

(2) 審査の経緯

審査委員会は、以下の日程及び内容で開催した。

| | 議 事 | 開 催 日 時 |
|-----|--|------------------------------|
| 第1回 | ・プロジェクトの概要、スケジュールについて ・「募集要項」「審査基準」「様式」(案)について (併せて、現地視察を実施) | 平成29年6月1日(木) |
| 第2回 | ・採点方法や提案内容の長期的な担保策について ・対話について 等 | 平成29年7月24日(月) |
| 第3回 | ・地元の意向の確認、意見交換 | 平成29年8月8日(火) 平成29年9月5日(火) |
| 第4回 | ・提案内容の確認、意見交換 ・事業者ヒアリング実施概要 等 | 平成29年10月25日(水) |
| 第5回 | ・事業者ヒアリング、提案内容の審査 ・最優秀提案及び次点の選定 | 平成29年11月17日(金) |

第3 審査結果

1 提案書等の受付

平成29年7月6日（木曜日）に事業者募集要項等を公表し、平成29年10月6日（金曜日）に提案書等を受け付けたところ、以下の3グループから応募があった。

- Team Next ～にぎわいに向けて～
- AIS-CRM50th プロジェクト
- 汐留2000

2 審査項目別審査結果

(1) 資格要件の審査

事業者募集要項等の資格について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

(2) 土地買受価格の適格審査

土地買受価格について、全てのグループの提案が、都の示す最低売却価格（11,550,000,000円）を上回る条件を満たしていることを確認した。

(3) 基本的事項の適格審査

全てのグループが提案に係る必須条件等の基本的な条件を満たしていることを確認した。

(4) 事業計画の審査

各グループの提案について、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(5) 提案価格等の評価

土地買受価格については、事業者が都に支払う土地の提案価格について、比例配点方式により評価した。

また、提案価格の根拠については、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(6) 総合的な評価

上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容について、事業全体を総合的に加点方式により評価した。

3 評価の結果

応募のあった3グループの提案に対し、審査基準に基づき、加点評価による提案内容の評価及び比例配点方式による土地買受価格の評価を総合した結果、第5回審査委員会において「AIS-CRM50th プロジェクト」の提案が最適と全会一致で判断した。よって、「AIS-CRM50th プロジェクト」を最優秀提案、「Team Next ～にぎわいに向けて～」を次点として選定した。

| | | Team Next ～にぎわいに向けて～ | AIS-CRM50th プロジェクト | 汐留 2000 |
|----------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------|
| ①事業計画の審査 | | | | |
| 事業の企画・計画・技術的な評価 | 事業の理念・コンセプト及び施設計画の評価 | 6.250 | 8.750 | 6.250 |
| | にぎわい創出に関する事業の評価 | 10.000 | 14.375 | 10.625 |
| | 街の安全・安心、快適な地域環境の育成への取組に関する評価 | 3.333 | 4.375 | 4.375 |
| | 地域が育んできた街並みと文化の継承への取組に関する評価 | 6.667 | 8.750 | 7.917 |
| | 導入が望ましい機能に関する評価 | 3.542 | 4.167 | 4.167 |
| 事業の管理・運営体制等に関する評価 | | 3.333 | 3.958 | 3.750 |
| ②提案価格等の審査 | | | | |
| 土地買受価格の評価（※） | | 35.000 | 26.285 | 28.823 |
| 提案価格の根拠・収支計画など財務的な評価 | | 4.375 | 3.125 | 4.792 |
| ③総合的な評価 | | 5.333 | 7.167 | 6.667 |
| 合計 | | 77.833 | 80.952 | 77.366 |

※比例配点方式による評価

4 応募者グループ別評価結果

審査委員会で出された応募者グループ別評価結果を下記に示す。なお、最優秀提案及び次点の提案については、事業計画の評価項目ごとに、その他の提案については、全体を通じた評価結果の概要を示す。

(1) 最優秀提案 「AIS-CRM50th プロジェクト」

「AIS-CRM50th プロジェクト」の提案は、“人がつながり、広がり、成長するしくみをつくり、誰もが訪れたいくなる、働きたいくなる持続的なまちづくりの実現”をコンセプトに、事業対象地の両街区に自社の中心的な開発拠点を導入し（事業用地ア：地上9階地下1階、事業用地イ：地上9階）、永続的に街に定着するとともに、にぎわい創出やまちづくり活動の担い手となるNPOの活動スペースを整備し、にぎわい創出拠点となるホールやラウンジ等の地域交流施設、テイクアウトの飲食店舗等を導入するものであった。

① 事業計画の審査

ア 事業の企画・計画・技術的な評価

自社の永続的な開発拠点として、地域に根ざし、地域コミュニティに開かれた場所を整備する提案となっており、地元の意向に配慮しつつ、当地域におけるにぎわいの創出など、事業対象地の課題を解決する提案となっていた点が高く評価された。

NPOの誘致（NPOビレッジの整備・運営）によるにぎわい創出は、NPOによる多彩な活動プログラムに多世代の様々な人々の参加が期待できるユニークで優れた提案であり、地元まちづくり団体と連携することで街の魅力向上につながる取組が期待でき、代表企業のまちづくりに対する積極性や主体性が認められ、手作り感あふれる内容である点が高く評価された。

一方で、既存の地元まちづくり団体との関係性（役割分担、協働・すみ分けのイメージ等）については、より具体的な実施計画を立案することが望まれる。

また、会議室や社員食堂をにぎわい創出空間として地域開放する提案については、代表企業の実績・ノウハウを用いて具体的な実施計画を立案することが望まれる。

施設計画については、街並み景観ガイドライン等の上位計画に即した提案であった。これに加え、事業用地イのギャラリーホールから事業用地アの中庭までつながるパッセージ空間等により、街と当該施設とをつなぐ回遊空間を創る低層階における公共空間の作り方が都市デザインの観点から優れていた点が高く評価された。

また、街の安全・安心については、事業用地アについては免震構造、事業用地イについては制震構造とするほか、帰宅困難者を公募条件より多く受け入れ、セッションホール厨房を活用した炊出しを行うなど、にぎわい創出以外の項目についても、より積極的な提案が見られた。

イ 事業の管理・運営体制等に関する評価

事業実施体制や運営方法は、実施準備段階（活動の準備、ビジョン作成、人材育成）も含めて具体性があり、実現に向けた検討ステップも明確であった点が高く評価された。

② 提案価格等の審査

事業の初期投資額において、自己資金に対する借入金の割合が高いことから、長期的な事業収支計画の安定性に疑問が残った。事業実施に当たっては、事業の安定性・継続性を確保する実施計画の立案が望まれる。

③ 総合的な評価

地元の意向や街並み景観ガイドラインに配慮した事業内容・施設計画の提案であることに加え、「子育て」、「働き方」、「就職活動対策」といった身近な課題・テーマについてセミナー等を実施する「NPO ビレッジ」の設置など、商業機能の誘致やイベントの開催等といった従来の集客方法とは異なる、にぎわい創出のためのオリジナルな提案であった。

一方で、資金調達計画において借入金の割合が高いこと等から、代表企業自体の経営状況が事業の継続性に直接影響する可能性があり、収支計画及び財務的な評価については課題が残る。

しかし、全体的には、運営体制が具体的に示されていること、NPO 7 団体から関心表明書を取得済みであること、NPO の誘致が現状の汐留西地区が抱えるにぎわい等の課題を解決する打開策につながる可能性があること等、事業計画の審査に関する全ての項目で最も期待が持てる提案だった点が高く評価された。また、にぎわいの創出について、汐留西地区のみならず、周辺地域へも波及効果が及ぶと考えられるなど、都民の共有の財産である都有地を購入して実施する事業であることにも十分に配慮された提案であった。

(2) 次点 「Team Next ～にぎわいに向けて～」

「Team Next ～にぎわいに向けて～」の提案は、“「街」から「まち」へ”をテーマに、対象地の両街区に自社ビル本社機能を導入し（事業用地ア：地上9階地下1階、事業用地イ：地上9階）、地元意向を踏まえたエリアマネジメント支援等を実施、多様な交流・にぎわいを創出する施設として交流ホールやカフェ、屋上テラス等を整備するものであった。

① 事業計画の審査

ア 事業の企画・計画・技術的な評価

本社オフィス機能が「にぎわいを生む拠点」として永続的に地元根ざす提案となっており、地元の意向に配慮している点が評価された。地域貢献や、地元まちづくり団体に対して資金提供、人員提供、スペースの無償貸与を積極的にサポートする提案に主眼が置かれる一方で、にぎわいの創出方法、シェアスペース等各にぎわい施設の利用イメージにおいては、代表企業の関わり方等、具体性やオリジナリティがあまり見られなかった。

施設計画については、建物、デザイン、色彩など、街並み景観ガイドライン等の上位計画に即した提案であったが、建築計画及び公共空間のデザインは、魅力が不足する点が課題であった。また、建物が非免震構造であり、安全・安心の拠点としては懸念があった。

イ 事業の管理・運営体制等に関する評価

実績のある各協力企業と協働・連携して管理・運営に当たる提案があったが、その運営方法及び代表企業の関わり方については具体性があまり見られなかった点が課題であった。

② 提案価格等の審査

事業収支計画・資金調達計画など、提案価格の根拠が明確に示されており、代表企業の土地買受者としての財務的な問題は比較的少ないと評価された。

③ 総合的な評価

事業の企画・計画内容や施設計画の提案は、地元の意向や街並み景観ガイドラインに配慮したものであり評価された。一方、既存の地元まちづくり団体への支援に対する提案は一定程度評価できるものの、地元貢献以外のオリジナルな提案があまり見られなかったほか、社会的貢献度という観点からは具体的な提案が少なかった等、都有地を活用した本事業の目的と照らし合わせるとやや限定的であり、地域の課題を解決するほどの提案が見られなかった。

(3) その他グループの提案 「汐留 2000」

「汐留 2000」の提案は、“文化とにぎわいの発信拠点をつくる”をテーマに、対象地の両街区に貸事務所機能を導入し（事業用地ア・イ共に地上9階地下1階）、エリア最大規模のイベントホール、イタリアをコンセプトとした飲食・カフェ店舗及び保育施設を導入するものであった。

事業対象地が「イタリア街」であることを踏まえ、「イタリア」という一貫したテーマの下に過去の実績を踏まえた集客施設の導入によるにぎわい創出に資する提案を行っている点が評価された。また、街頭アンケートを通じた課題抽出、その結果に基づいたにぎわい創出の提案がされているなど、提案内容の根拠が明確に提示してある点が評価された。

貸事務所に関する提案については、大企業向けのオフィス（事業用地ア）、起業家向けのスモールオフィス（事業用地イ）と区分するなどの工夫が見られる一方で、地元まちづくり団体との協働に対する具体的な提案が見られず、テナントが永続的かつ主体的にまちづくりに関わることができるかという点について疑問が残った。

また、施設計画については、建物、デザイン、色彩など、街並み景観ガイドライン等の上位計画に即した提案であったが、建築計画及び公共空間のデザインについては、より積極的な提案が見られなかった。

全体的には、事業計画としては、実現可能性が高いと評価できるが、保育施設を誘致する等の提案が見られたほかには、都有地を活用するという事業の目的・趣旨に沿った提案であるか疑問が残った。また、事業対象地の立地を踏まえると、商業機能の規模と業種が限定的で、にぎわい創出等の事業目的を達成できるのかについても疑問が残った。

(4) 審査委員会の総評

本事業は、「地域が育む魅力的な空間と連携し、持続的ににぎわいのある街を形成」をコンセプトとしたプロジェクトである。本事業では、地区の課題である「持続的ににぎわいの創出」に対する具体の取組、また、都用地の活用であるということを踏まえた公共的な機能の導入や地元まちづくり団体と協働した活動実施による街の価値の向上が求められていた。

そのような中、2グループからは「自社オフィス機能」を主用途とする提案、1グループからは貸事務所等として活用する提案があった。いずれも当該地区の特徴や課題を分析した上で、にぎわい創出・地域交流のためのホール等の公共的な機能提案があったほか、オープンスペースの創出や街並み景観ガイドラインに配慮した建築計画が提案された。さらに、地元のまちづくり団体と連携した、まちづくりに資する取組について長期的かつ積極的な提案が見られた。

募集要項の公表から提案書の受付までの短い期間内にこのような提案をまとめ、より良い事業の実施を目指した各グループの力と熱意に敬意を表したい。

審査委員会では、募集要項に示す審査基準に基づき、厳正かつ公正に各グループから提出された提案書の評価を行い、その結果、「AIS-CRM50th プロジェクト」を最優秀提案として、「Team Next ～にぎわいに向けて～」を次点として選定した。

今後、コンセプト、導入機能や施設計画等、具体的な提案内容については、確実に実行されたい。さらに、本事業をより良いものとするため、事業に当たる者は、提案内容の検討を深め、必要な内容については改善を行うなど、より優れた事業の実施を期待する。

5 事業予定者及び次順位交渉権者の決定

都では、審査委員会の意見を踏まえて、平成 29 年 12 月 15 日（金曜日）に、事業予定者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を次のとおり決定した。

今後、事業予定者と協議の上、基本協定の締結、まちづくり計画書の承認、土地売買契約の締結など、まちづくりの誘導目標の実現を図っていく。

（1）事業予定者（優先交渉権者）

グループ名 「AIS-CRM50th プロジェクト」

構成員（〇は代表者） ○ 富士ソフト株式会社
株式会社竹中工務店

自社の永続的な開発拠点として、地域に根ざし、地域コミュニティに開かれた場所を整備する提案となっており、地元の意向に配慮しつつ、NPO の誘致等による当地域におけるにぎわいの創出など、まちづくりに対する積極性や主体性が認められる。事業対象地の課題を解決する提案であった点、施設計画については、街並み景観ガイドラインに即した提案であり、街と当該施設とをつなぐ回遊空間を創る低層階における公共空間の作り方が都市デザインの観点から優れていた点、また、にぎわいの創出について、汐留西地区のみならず、周辺地域へも波及効果が及ぶと考えられる等、都民の共有の財産である都有地を購入して実施する事業であることにも十分に配慮されていた点を高く評価し、最も優れた提案と判断して事業予定者として決定する。

（2）次順位交渉権者

グループ名 「Team Next ～にぎわいに向けて～」

構成員（〇は代表者） ○ 日本コムシス株式会社
清水建設株式会社

本社オフィス機能が「にぎわいを生む拠点」として永続的に地元根ざす提案となっており、地元の意向に配慮している点、実績のある各協力企業と協働・連携して管理・運営に当たる提案としている点、既存の地元まちづくり団体に対し積極的なサポートをする提案としている点を評価し、次順位交渉権者として決定する。

※ 次順位交渉権者の取扱いについて

都は事業予定者との協議が調わない場合又は事業予定者が失格条項に該当した場合、次順位交渉権者と協議することができるものとする。

6 事業予定者の提案概要

(1) 施設の概要

| | 事業用地ア | 事業用地イ |
|------|------------------------------------|------------------------------------|
| 用途 | 自社オフィス NPO 専用スペース 地域交流スペース 等 | 自社オフィス 地元団体専用スペース テイクアウト店舗 等 |
| 延床面積 | 約 19,997 m ² | 約 3,332 m ² |
| 容積率 | 約 699% | 約 699% |
| 建物高さ | 約 41.35m | 約 38.35m |
| 階数 | 地上9階、地下1階 | 地上9階 |

(2) 事業理念・コンセプト

- ・ 永続的にまちに定着し、まちとともに新しい価値を生み出し発展する
- ・ 人がつながり、広がり、成長するしくみをつくり、誰もが訪れたいくなる、働きたいくなる持続的なまちづくりの実現

(3) 主な提案内容

- ・ オフィス共用部を低層階に集約して街に開放し、にぎわい・地域交流の場を創出
- ・ NPO の誘致（NPO 専用スペースの整備・運営）によるにぎわい創出
- ・ 地元まちづくり団体との協働
- ・ 両事業用地にまたがる3つのホールとそれらを結ぶ回遊空間の整備により、街との一体的なつながりを創出

(4) その他

- ・ 提案土地買受価格 15,020,000,000 円
- ・ 提案施設の着工 平成31年（想定）