

東京都計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業  
特定建築者の募集要領

令和2年12月22日

東京都都市整備局

## 目 次

第1章 総則	1
第2章 特定建築者の公募と業務の流れ	1
1 募集概要	1
2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ	2
第3章 特定施設建築物敷地に関する条件	3
1 物件の所在地等	3
2 都市計画の制限	3
3 街区の状況	4
第4章 基本設計及び事業計画の概要	5
1 設計方針	5
2 特定施設建築物の設計の概要	6
第5章 管理処分に関する条件	8
1 特定建築者の取得する保留床	8
2 権利床等の部分の整備費	9
3 管理処分計画の変更	9
第6章 建築計画等の提案事項及び提案条件	9
1 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン	9
2 提案事項及び提案に当たっての設計・施工の条件	10
3 市街地再開発事業の工程	16
第7章 特定建築者の応募	17
1 応募	17
2 特定建築者の応募図書等の内容	20
3 プレゼンテーション及びヒアリング	23
4 その他の留意事項	23
第8章 特定建築者の決定	24
1 特定建築者予定者等の決定	24
2 基本協定の締結	25
3 事業計画及び管理処分計画変更	25
4 特定建築者の決定	26
第9章 敷地譲渡契約	26
1 敷地譲渡金額の決定	26
2 敷地譲渡契約の締結	26
3 敷地譲渡金額の変更	26

<b>第 10 章 特定建築者が行う実施設計等</b> .....	<b>27</b>
1 着工までに必要となる協議等 .....	27
2 実施設計における留意点 .....	29
3 実施設計において必要となる手続 .....	29
4 実施設計費への補助金等の充当 .....	31
5 品川駅北周辺地区駐車場地域ルール推進協議会への参加 .....	31
6 権利者への対応 .....	31
7 特定施設建築物の維持・管理について .....	31
<b>第 11 章 特定施設建築物の整備に関する施工協定等</b> .....	<b>32</b>
1 特定施設建築物の整備に関する施工協定書 .....	32
2 実施設計及び工事監理に関する協定書 .....	33
<b>第 12 章 特定施設建築物の建築等</b> .....	<b>34</b>
1 特定施設建築物の工事着手等 .....	34
2 既存工作物の解体及び撤去（敷地整備） .....	34
3 埋蔵文化財の対応 .....	35
4 特定建築者の設計・施工上の義務 .....	35
5 工事監理体制 .....	36
6 建築工事費への補助金等の充当 .....	37
7 建設現場における働き方改革に関する取組 .....	37
8 電波障害対策 .....	37
9 建築計画の変更 .....	37
10 特定建築者の決定の取消し .....	37
11 特定施設建築物の工事完了 .....	38
12 特定施設建築物工事の完了確認 .....	38
13 特定施設建築物工事の完了公告等 .....	38
<b>第 13 章 敷地の譲渡</b> .....	<b>38</b>
1 敷地譲渡金額の納付 .....	38
2 所有権移転登記 .....	38

様式 1	特定建築者応募参加希望表明書	39
様式 2	特定建築者募集要領等質問書	40
様式 3	特定建築者申込書	41
様式 4	権利床等概算額調書	42
様式 5	建築工事着手届	43
様式 6	建築工事完了届	44
様式 7	□□承認願	45
様式 8	共同特定建築者協定書（案）	46

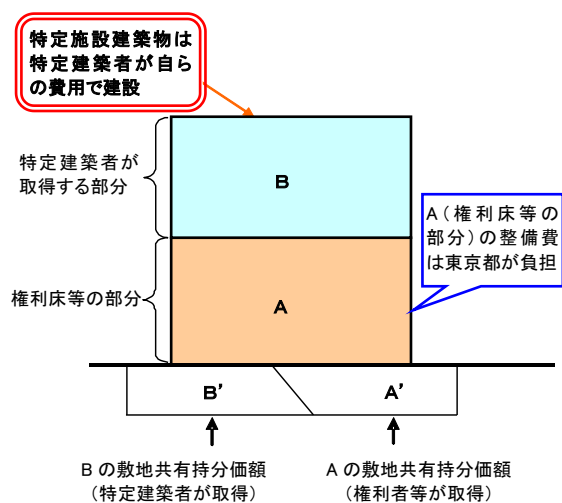
資料 1	案内図
資料 2	都市計画資料
資料 3	地積測量図
資料 4	追加資料一覧

別紙 1	基本協定書（案）
別紙 2	敷地譲渡契書（案）

## 第1章 総則

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（以下「泉岳寺駅地区」という。）における特定建築者の募集は、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「都再法」という。）、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施行規程（平成30年東京都条例第111号）及び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施行規則（平成31年東京都規則第15号）の規定によるほか、この「特定建築者の募集要領」に基づき行います。

泉岳寺駅地区では、東京都（市街地再開発事業施行者としての東京都をいう。以下同じ。）が定める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計画書（以下「事業計画」という。）及び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管理処分計画（以下「管理処分計画」という。）に基づいて、権利床及び東京都保留床（以下これらを「権利床等」という。）



並びに特定建築者が取得する保留床で構成される特定施設建築物の建築を、特定建築者が行います。

敷地については、特定建築者の取得する保留床部分の所有を目的とする敷地に関する権利（以下「保留床部分に相当する敷地共有持分」という。）を、東京都が特定建築者に譲渡します。特定建築者は自らの負担により、特定施設建築物を建築します。特定施設建築物完成後、権利床の部分は権利者に、東京都保留床を除いた保留床部分は特定建築者に帰属します。権利床等の整備に要した費用（以下「権利床等の部分の整備費」という。）は、東京都が特定建築者に支払います。

## 第2章 特定建築者の公募と業務の流れ

### 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、本募集要領を都市整備局ホームページに掲載します。

#### (2) 特定建築者予定者の決定及び基本協定の締結

資力・信用や応募図書等を特定建築者等選考委員会（「東京都施行市街地再開発事業特定建築者等公募要綱（平成12年1月13日決定）」第2条で定める委員会）において審査した上で、応募図書等について総合評価の上、応募者の中から特定建築者予定者及び次点を選考します。東京都は、当該選考の結果を踏まえ、特定建築者予定者及び次点を決定します。

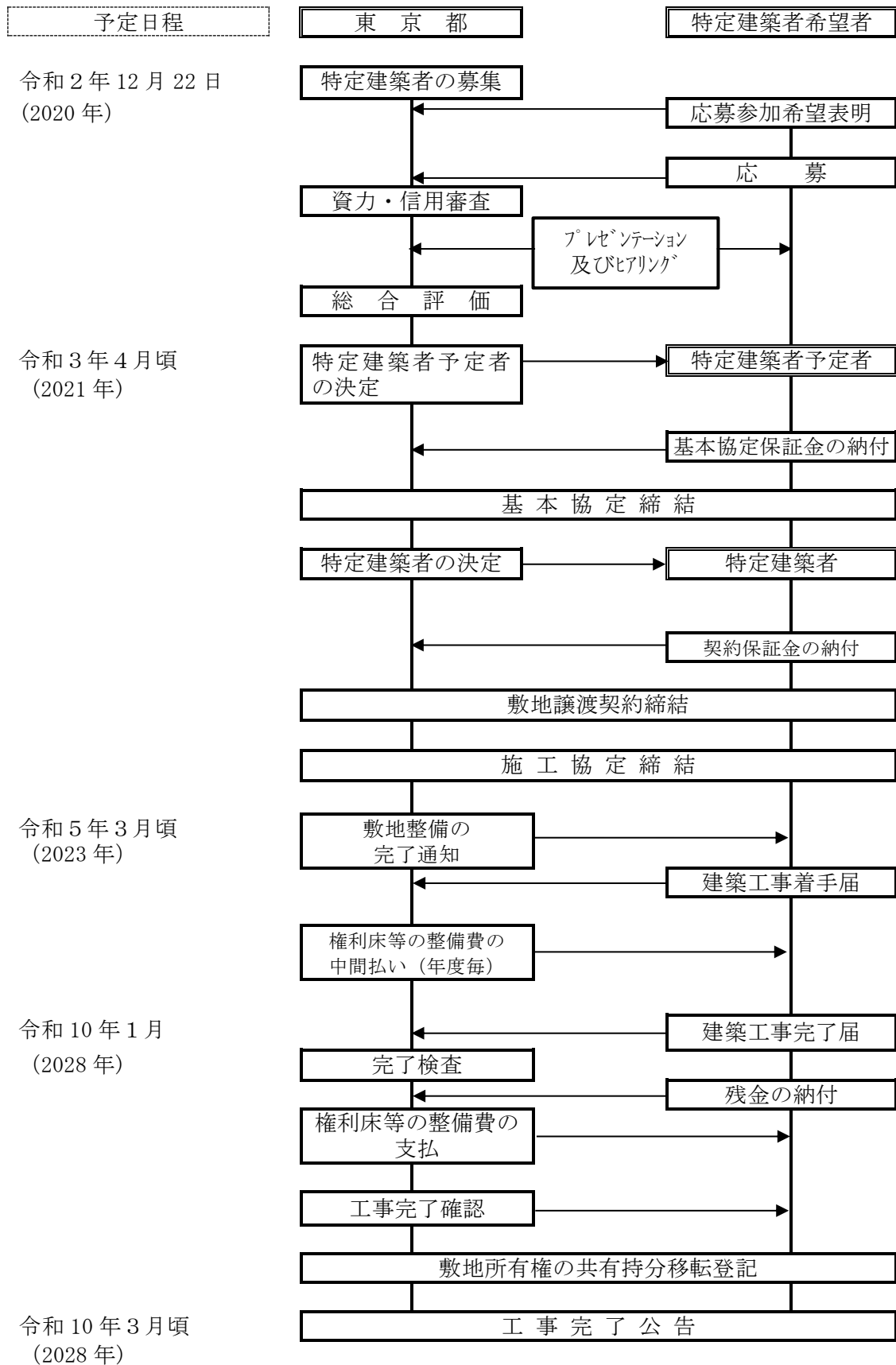
その後、東京都は、特定建築者予定者との間で基本協定を締結します。

#### (3) 特定建築者の決定

基本協定の締結後、特定建築者として決定します。

なお、応募資格、応募方法、応募図書等の内容については、第7章を御覧ください。

2 特定建築者の募集から工事完了公告までの流れ



### 第3章 特定施設建築物敷地に関する条件

#### 1 物件の所在地等

- (1) 所在地 港区高輪二丁目81-1外（資料1「案内図」参照）
- (2) 面積 8,485.84㎡
- (3) 交通 都営地下鉄浅草線「泉岳寺」駅 徒歩約1分

#### 2 都市計画の制限

- (1) 用途地域  
商業地域
- (2) 防火指定  
防火地域
- (3) 高度利用地区（資料2「都市計画資料」参照）
  - ① 容積率の最高限度 1,000%
  - ② 容積率の最低限度 200%
  - ③ 建蔽率の最高限度 50%（耐火建築物等による緩和で+20%）
  - ④ 建築面積の最低限度 200㎡
  - ⑤ 壁面の位置の制限 道路境界から2m

#### (4) 地区計画〔抜粋〕（資料2「都市計画資料」参照）

名称	泉岳寺駅地区地区計画	
地区施設	地区幹線道路	幅員4m（全幅20m）、延長約40m
	広場1号	面積約2,600㎡
	広場2号	面積約150㎡
	地下駅前広場	面積約350㎡
	歩道状空地1号	幅員2m、延長約140m
	歩道状空地2号	幅員2m、延長約20m
建築物等に関する事項	用途の制限	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年法律第122号）第2条第1項各号及び同条第5項に該当する営業の用に供する建築物は建築してはならない。
	敷地面積の最低限度	500㎡（ただし、都市高速鉄道に係る施設を除く。）

#### (5) 都市高速鉄道

都市高速鉄道第1号線（資料2「都市計画資料」参照）

(6) 市街地再開発事業〔抜粋〕（資料2「都市計画資料」参照）

名称	泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業	
建築物の整備	建築面積	約4,900㎡
	延べ面積〔容積対象面積〕	約110,000㎡〔約85,000㎡〕
	主要用途	住宅、業務施設、商業施設、駅舎、駐車場
	高さの限度	160m
住宅建設の目標	約350戸	

3 街区の状況

(1) 接道状況（「道路計画図（追加資料1）」参照）

方角	道路名	幅員（m）	整備状況
西側	幹線街路放射第19号線 （国道15号）	33m（車道26m、歩道4m、3m）	整備済み
南側	補助線街路第332号線 （区道）	22m（車道14m、歩道4m×2）	令和元年度末暫定 整備完了 令和6年度整備 完了予定
東側	区画道路2号 （区道）	12m（車道7m、歩道2.5m×2）	未整備 令和6年度整備 完了予定
北側	地区幹線道路 （第二東西連絡道路） （区道）	20.75m（車道12.5m、歩道4.25m、 4m）	未整備 令和6年度整備 完了予定

(2) 供給処理管の状況

「供給処理管平面図（追加資料2）」のとおりです。

(3) 敷地の状況

ア 敷地整備の状況

敷地内には、「既存建物及び工作物の状況（追加資料3）」のとおり、既存建物及び工作物があります。このうち、既存建物の地上部及び埋蔵文化財本調査（第3章3(3)ウ参照）に伴い支障となる部分の地下の既存工作物（建物躯体の一部、杭、舗装、下水管等）については、東京都が解体・撤去を実施する予定です。その他の部分の解体・撤去については、特定建築者が行うものとします。費用負担等については第12章2を参照してください。

イ 土地利用の履歴等

土壌汚染については、東京都が、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。以下「環境確保条例」という。）第117条第1項の規定に基づき、土地利用の履歴等の調査及び土壌汚染状況調査を行い、平成31年3月に「土地利



用の履歴等調査届出書」を東京都環境局（以下「環境局」という。）に届け出ています。届出書では、本計画地の一部に有害物質の取扱いが不明な事業所が存在し、土壤汚染の可能性が否定できないとしています。汚染土壌の処理については、第 10 章 1 (1) を参照してください。

#### ウ 埋蔵文化財の状況

本計画地は、一部が文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に規定する周知の埋蔵文化財包蔵地（港区No.119 遺跡及び港区No.128 遺跡）に該当しています（「埋蔵文化財包蔵地位置図（追加資料 4）」参照）。

また、港区教育委員会事務局から、周知の埋蔵文化財包蔵地以外にも、事業区域の西側（旧東海道（現在の国道 15 号）側）において、江戸時代の護岸石垣や明治期の鉄道の遺構等、同法に基づく保護措置の対象となる埋蔵文化財の残存の可能性が指摘されています。埋蔵文化財の対応については、第 12 章 3 を参照してください。

#### (4) 泉岳寺駅改良工事の概要

本計画地に隣接する泉岳寺駅では、品川駅北周辺地区のまちづくりにより将来利用者の大幅な増加が見込まれることから、駅を管理する東京都交通局（以下「交通局」という。）がホーム拡幅やバリアフリー化などを目的とした駅の大規模改良工事（以下「駅改良工事」という。）を実施しています。

駅改良工事では、国道 15 号に面した本計画地の地下の一部を利用してホームの拡幅が行われます（「駅改良工事範囲図（追加資料 5）」参照）。あわせて、補助線街路第 332 号線及び地区幹線道路（第二東西連絡道路）の下に駅舎が拡幅されます。

#### (5) 地積測量図

資料 3 「地積測量図」を参照してください。

#### (6) 地盤情報

「地盤情報（追加資料 6）」を参照してください。

### 第 4 章 基本設計及び事業計画の概要

特定建築者応募者は、本章に示す基本設計及び事業計画の概要に沿った計画を提案してください。

#### 1 設計方針

特定建築者応募者は、次に掲げる上位計画等に基づき、特定施設建築物の設計を行ってください。

##### (1) 上位計画

ア 東京都「都市づくりのグランドデザイン」（平成 29 年 9 月）

イ 東京都「品川駅・田町駅周辺まちづくりガイドライン 2020」（令和 2 年 3 月）

ウ 品川北周辺地区まちづくりガイドライン検討委員会「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)

(2) 事業計画における設計の方針

- ア 羽田空港へのアクセス等に優れた泉岳寺駅と直結する地区特性を生かし、品川新駅へはデッキレベルで、高輪エリアへは地上レベルで、泉岳寺駅へは地下レベルでアクセスする複合用途の施設建築物を整備する。
- イ 施設建築物の利用者に配慮して、品川新駅及び隣接する開発エリアと接続するデッキによりアクセスできる施設建築物の3階にエントランスを整備する。
- ウ 泉岳寺駅の地下駅前広場を新たに整備し、この広場から施設建築物を経由して品川新駅へアクセスするデッキに接続することで、泉岳寺駅と品川新駅とをつなぐ歩行者ネットワークを構築する。
- エ 広場等のにぎわいを創出するため、店舗を広場等に面して整備する。
- オ 風の道を確保するため、まとまった空地を設け、周辺と連携して十分な隣棟間隔を確保するとともに、施設建築物の低層部の高さを約 50 メートルに抑える計画とする。
- カ 約 350 戸の住宅を新たに供給することから、子育て支援施設を整備する。
- キ 利用者の利便性向上のため、施設建築物の1階北側に、泉岳寺駅の地下鉄駅施設の出入口を新設する。
- ク 接道している幹線街路放射第 19 号線は特定緊急輸送道路に位置付けられていることから、災害時における特定緊急輸送道路の確保のためにも、耐震性に配慮した施設建築物とする。
- ケ 低炭素都市のモデルとなるよう、施設建築物の熱負荷の低減や地域冷暖房方式の導入を進める。

2 特定施設建築物の設計の概要

特定施設建築物は、次の条件を満たすものとしてください。

なお、管理処分計画に定められた専用部分の床面積、敷地の共有持分及び建物の共用部分の共有持分が変わる建築計画の変更は、認められません。ただし、建物の共用部分の面積、形状等に関しては、都市計画の範囲内であれば、権利者の合意の上で変更することは可能です。詳細については、第 5 章を参照してください。

(1) 施設建築物の構造及び形態の概要

構造	階数	高さ m	敷地面積 ㎡	建築面積 ㎡	延べ面積 (容積対象面積) ㎡	敷地面積に対する	
						建築面積 の割合%	延べ面積 の割合%
RC造、 一部SRC 造、S造	地上30階 地下3階	145	8,486	5,124	110,644 (82,666)	60	974

(2) 施設建築物の各階の床面積及び主要用途

階 別	床面積 (㎡)	主 要 用 途
塔屋 2	32	エレベーター機械室
塔屋 1	197	エレベーター機械室
地上 30 階	2,399	
地上 28 階・29 階	各階2,398	
地上 26 階・27 階	各階2,399	住宅
地上 25 階	2,380	住宅
地上 20 階～24 階	各階2,379	住宅
地上 18 階・19 階	各階2,373	住宅
地上 16 階・17 階	2,381	住宅
地上 14 階・15 階	各階2,362	住宅（事務所兼用住宅）
地上 13 階	2,379	住宅、住宅ロビー
地上 12 階	3,119	設備室
地上 5 階～11 階	各階4,417	事務所
地上 4 階	3,875	事務所
地上 3 階	4,282	事務所ロビー、子育て支援施設
地上 2 階	3,924	店舗、駐輪場
地上 1 階	3,695	地下鉄駅施設、店舗
地下 1 階	4,482	地下鉄駅施設、駐車場、店舗
地下 2 階	5,388	地下鉄駅施設、駐車場
地下 3 階	5,573	地下鉄駅施設、駐車場
P I T	2,280	駐車場
計	110,644	

【参考】 駐車場の概要

	計画台数 (台)	附置義務台数 (台)
自動車	255	238
	機械式（ハイルーフ対応） 229 平面（身障者用を含む。） 26	
荷捌き	9	7
自動二輪	73	5
自転車	653	105

※ 提案に当たっては、東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）、品川駅北周辺地区駐車場地域ルール（第 10 章 1 (7) 参照）等の規定の範囲内で変更が可能です。

(3) 建設する住宅の概要（事務所兼用住宅を含む。）

戸数（戸）	うち権利床等（戸）	うち保留床（戸）	専有面積（㎡）
384	180	204	41.24～317.50

(4) 建設する事務所の概要

区画数	うち権利床等（区画）	うち保留床（区画）	専有面積（㎡）
28	21	7	51.39～3,155.99

(5) 建設する店舗の概要

区画数	うち権利床等（区画）	うち保留床（区画）	専有面積（㎡）
13	13	0	45.83～802.53

(6) 建設する地下鉄駅施設の概要

区画数	うち権利床等（区画）	うち保留床（区画）	専有面積（㎡）
3	3	0	726.81～1,344.74

(7) 建設する子育て支援施設の概要

区画数	うち権利床等（区画）	うち保留床（区画）	専有面積（㎡）
1	0	1	660.28

（注）その他の具体的な特定施設建築物の計画内容については、「特定施設建築物の計画概要書（追加資料7）」を参照してください。

## 第5章 管理処分に関する条件

特定施設建築物は、管理処分内容に基づき、権利床等及び特定建築者の取得する保留床で構成されています。これらの詳細は「権利床等に関する概要書（追加資料8）」を参照してください。

なお、権利床等に関する概要書の記載事項は提案に当たっての必須条件となります。

### 1 特定建築者の取得する保留床

#### (1) 敷地の共有持分割合

特定建築者の取得する保留床部分の所有を目的とする敷地の共有持分割合は、以下のとおりです。

**保留床部分に相当する敷地共有持分割合 : 41.93368595%**

(2) 敷地の共有持分予定価格

特定建築者の取得する保留床部分に相当する敷地の共有持分予定価格は、以下の価格以上とします。

**保留床部分に相当する敷地共有持分予定価格（最低価格）： 20,900百万円**

(3) 保留床に関する各区画の共用部分等の持分割合

保留床に関する各区画の共用部分の共有持分及び施設建築敷地の共有持分は、管理処分計画に定めています。

2 権利床等の部分の整備費

(1) 権利床等の部分の整備費

東京都が負担する権利床等の部分の整備費は、応募時に特定建築者が提案した整備費とします。ただし、提案に当たっては、以下に示す整備費（全体工事費に対する権利床等の部分の整備費の割合55.02264792%）以下としてください。

**権利床等の部分の整備費（上限額）： 36,473百万円（消費税込）**

(2) 権利床の譲受け希望の撤回

権利床の部分について、譲受け希望の申出の撤回が出た場合は、管理処分計画の変更を行い、撤回の出た権利床を特定建築者が取得する保留床に変更します。その場合には、敷地譲渡契約、泉岳寺駅地区特定施設建築物の整備に関する施工協定、施工年度協定などの権利床等の部分の整備費に関する協定を変更するものとします。

なお、撤回の出た権利床に賃借り希望の借家人が存在する場合は、特定建築者は、借家人の取扱いについて東京都と別途協議するものとします。

3 管理処分計画の変更

管理処分計画に定められた専用部分の床面積、敷地の共有持分及び建物の共用部分の共有持分が変わる建築計画の変更は、原則として認められません。しかし、やむを得ない事由により管理処分計画を変更せざるを得ない場合は、当該変更について東京都と協議するものとします。

なお、泉岳寺駅地区では都再法第118条の25の3の規定による特則型の管理処分計画を定めているため、政令で定める軽微な変更を除き、管理処分計画の変更には譲受け希望の申出をした者及び賃借り希望の申出をした者の全ての同意を要します。

## 第6章 建築計画等の提案事項及び提案条件

特定建築者応募者は、第4章及び第5章に記載する内容に加え、本章の条件に適合した計画を提案してください。

1 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン

品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン検討委員会では、品川駅北周辺地区のまちづくり

の基本的な考え方や空間整備のあるべき方向を示すため、平成 29 年 3 月に「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）を策定しました（品川駅北周辺地区で進められている事業については、「品川駅北周辺地区 関連事業位置図（追加資料 9）」を参照してください。）。

東京都では、ガイドラインに示されたまちづくりの方針に基づき泉岳寺駅地区の事業を進めています。そのため、特定施設建築物の提案に当たっては、ガイドラインに示されたまちづくりの方針及び計画指針に沿って施設計画等を行う必要があります。

ガイドラインについて、以下のホームページを参照してください。

また、ガイドラインのうち泉岳寺駅地区に関わる内容については、「品川駅北周辺地区まちづくりガイドラインの内容（追加資料 10）」を確認してください。

〈参考〉品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン（東京都都市整備局ホームページ）

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

## 2 提案事項及び提案に当たっての設計・施工の条件

### (1) 公共空間（パブリックスペース）の計画について

公共空間（パブリックスペース）である泉岳寺駅や、隣接街区とつながる広場及び歩道状空地等の計画については、ガイドラインに基づきエキマチ一体のまちづくりを進めていることを踏まえ、以下の方針に沿った具体的な整備計画や活用方法を提案してください。

#### ア 歩行者動線

- ・ 地域に開かれた歩行者ネットワークの形成
- ・ 地下部から地上、デッキレベルまで効果的につながり、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画

#### イ 広場・歩道状空地

- ・ 泉岳寺駅前であることが視認しやすく、個性が感じられる広場の計画
- ・ にぎわい空間としての広場の演出を意識した計画
- ・ 地下部から地上、デッキレベルにおいて、緑が一体となって感じられる重層的な空間となる計画

#### ウ 景観計画

- ・ 地下部から地上、デッキをつなぐ立体的な視線や緑のつながりとアイストップとなるような広場を中心とした景観計画
- ・ 街のにぎわい、分かりやすい縦動線、まとまりのある緑など、重層的な連なりが感じられる景観計画

### (2) 防災対策について

泉岳寺駅地区における防災対策については、以下の内容を踏まえ港区防災対策基本条例（平成 23 年港区条例第 24 号）に基づき、必要な対策を提案してください。

#### ア 帰宅困難者対策

帰宅困難者の受入場所については、3 階の南側に配置されるオフィス入口ロビーの一部を一時滞在施設として活用する計画としてください。

あわせて、備蓄品保管スペースとなる倉庫を計画してください。

#### イ 防災備蓄

備蓄倉庫については、オフィス及び住宅の各階などに整備し、防災備蓄品は、災害時に周辺施設との融通を検討してください。

#### ウ 電力供給の継続

コージェネレーションシステムや非常用電源等の分散型電源を整備し、災害時における電力供給の継続が可能な計画としてください。

#### エ 避難計画

災害時の避難計画については、東日本旅客鉄道株式会社（以下「JR東日本」という。）が開発する品川車両基地跡地開発3街区（以下「JR東日本3街区」という。）と接続するデッキ（本章2(12)イ参照）を活用した計画としてください。

また、災害時の情報伝達体制の構築についても検討してください。

#### オ 浸水対策

本計画地の一部が港区の浸水ハザードマップにおいて浸水域に予想されていることを踏まえ、集中豪雨等による水害時においても地下鉄駅施設を含む建築物の機能が維持できる計画としてください。

なお、以下の対策は必須とします。

- ・ 上階（TP+5.0m以上）に電気室や発電機室、防災センター等の重要室、給排水設備の機械室を配置
- ・ 建物内部や地下駅前広場が浸水しないよう、出入口に防水板を設置
- ・ 建物内に一時的に雨水を貯留する雨水流出抑制施設を設置

#### (3) 低炭素都市のモデルとなる取組について

木材利用による炭素固定やグリーンリース等、低炭素都市のモデルとなる取組について提案してください。

#### (4) エリアマネジメントの取組について

地区全体のコミュニティ形成及びエキマチ一体のまちづくりの実現に向けて、周辺地域との連携、地域のにぎわいを生む文化・交流活動など、エリアマネジメントの取組について提案してください。

また、エリアマネジメント活動を通して緊密な地域コミュニティを形成し、地域自衛組織の組成等により、被災者の救援や物資の備蓄等の協力・分担を行い、自助・共助の役割を果たす地域づくりへの取組についても提案してください。

#### (5) 施設の魅力や生活環境の向上について

住宅、事務所や店舗の複合施設であることを踏まえ、住む人、使う人や訪れる人にとって魅力的な建物となるよう計画してください。共用部分の整備に当たっては、生活環境や使用環境の向上に資する機能の導入など、建物の付加価値を高める具体的な提案してください。ただし、共用部分の整備内容・使用方法については、権利者に提案、合意の上決定するものとしします。

(6) 権利床等の整備について

権利床等の用途、位置、規模や内装の標準仕様等の条件は、「権利床等に関する概要書」に従ってください。標準仕様以外の、オプションや乙工事・丙工事について、以下の内容に従って提案してください。

ア 住宅の権利床等の整備

住宅の権利床等のオプション対応については、これまでの権利者と東京都との確認事項（「権利床等に関する概要書」第3参照）に加え、権利者にとって魅力のある新たなオプションを提案してください。

イ 店舗、事務所（交通局取得床を除く。）の権利床等の整備

店舗、事務所（交通局取得床を除く。）の権利床等の内装工事については、「権利床等に関する概要書」第2に記載する範囲（標準仕様）まで、甲工事として特定建築者が施工するものとします。

標準仕様以外の部分は、乙工事又は丙工事となりますが、これらの部分も含めて同時しゅん工となるよう関係者と調整を行ってください。特に丙工事については、発注先が特定建築者には限定されないことから、円滑な施工のための方策を提案してください。

区分	内容
甲工事	標準仕様に基づく工事
乙工事	甲工事と同時に行わなければならない（又は行うことが望ましい。）工事で、権利者負担による、付加工事やグレードアップなど、権利床等の整備費の変更を伴う工事（特定建築者が施工）
丙工事	甲・乙工事とは別に、権利者（又はテナント）が発注及び費用負担をする工事

(7) 住宅の要求性能について

特定施設建築物の住宅部分の要求性能として、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）に定める住宅性能表示制度に基づき、各項目の該当等級を提案してください。

また、長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法律第87号）に基づく長期優良住宅認定制度の認定取得について、提案してください。

(8) 建物の環境性能について

特定施設建築物の計画に当たっては、市街地整備事業におけるヒートアイランド対策施設整備指針（平成15年14建市工第163号）に適合したものとすることに加え、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づき環境負荷の低減に取り組むものとします。その具体的な取組として東京都建築物環境配慮指針（平成21年東京都告示第1336号）の別表1に掲げる各項目について、評価基準の段階を提案してください。

〈参考〉市街地整備事業におけるヒートアイランド対策施設整備指針  
（東京都都市整備局ホームページ）



(9) 設計・監理及び品質管理について

特定施設建築物の設計・監理及び施工時の品質管理について、建物の品質を確実に確保するための具体的な取組について提案してください。

また、完成後の建物品質を担保するため、設計・工事の瑕疵（種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。）等への対応やアフターサービスの考え方を提案してください。

なお、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」を満たすものとします。

(10) 駅改良工事との調整について

特定施設建築物の施工計画については、以下の駅改良工事に関する施工区分、工事工程及び「工事区域の共用（追加資料 11）」の条件を遵守しつつ、事業スケジュールを踏まえた安全に配慮した計画を提案してください。

ア 施工区分

駅改良工事との施工区分については、「設計・施工役割分担表（追加資料 12）」のとおりです。泉岳寺駅施設及び特定施設建築物の接続に必要な各種工事は、交通局が施工します。

イ 工事工程

(ア) RC 躯体兼用山留め

本特定施設建築物は、泉岳寺駅施設と敷地西側の山留め（以下「RC 躯体兼用山留め」という。）を共有することとしています。特定建築者は、**令和 6 年（2024 年）1 月末**を目途に、RC 躯体兼用山留めの設置を完了してください。RC 躯体兼用山留めの詳細については「RC 躯体兼用山留めについて（追加資料 13）」を参照してください

(イ) 駅改良工事区域の引渡し

交通局は、**令和 9 年（2027 年）1 月を目途に**、敷地内の駅改良工事区域について、現状と同じ地盤面高さまで埋戻しを行い、特定建築者に引き渡します。特定建築者は引渡し後、インフラの引込み工事、外構工事や植栽工事等の必要な整備を行ってください。

(11) 維持管理計画について

住宅・事務所・店舗の複合用途の建築物であることを踏まえ、権利床等と保留床を含めた一体的な維持管理計画を提案してください。

また、権利者からは管理費及び駐車場・駐輪場使用料金の低減に関する要望があります。建物管理の質を低下させることなく、管理費等を低減できる方策を提案してください。

(12) その他の提案条件

ア 区分地上権の設定について

本計画地の一部の地下部分については、土地の合理的かつ適正な利用の促進を図るため、都市高速鉄道第 1 号線の立体的な範囲が設定されています。

立体都市計画の範囲には、都再法第 118 条の 17 に規定する建築工事の完了公告後、東

京都が遅滞なく区分地上権の登記を行います。立体都市計画の範囲（区分地上権の設定範囲）及び区分地上権の条件は「区分地上権の概要（追加資料 14）」を参照してください。

#### イ JR東日本3街区との接続について

特定施設建築物とJR東日本3街区を接続するデッキが、2か所予定されています。

接続予定位置は、「特定施設建築物の計画概要書」の3階平面図を参照してください。

デッキ部分の設計・施工は、JR東日本が実施する予定です。特定建築者は、特定施設建築物の設計・施工に当たり、デッキの接続についてJR東日本と協議を行う必要があります。

現時点で、デッキの整備仕様については、JR東日本との間で以下の内容を確認しています。

##### <南側デッキ>

- ・デッキの構造は「南側デッキの構造について（追加資料 15）」によります。
- ・デッキの荷重は、特定施設建築物側のデッキ受け部で最大 160 t を負担します。
- ・デッキの幅員は、約 6 m とします。
- ・デッキの接続部の高さは、TP = +12.7m とします。

##### <北側デッキ>

- ・デッキの接続部の高さは、TP = +12.7m とします。
- ・その他情報は、今後、JR東日本から示される予定です。

#### ウ バリアフリールートについて

地上から泉岳寺駅への動線については、歩行者の方、タクシーや福祉車両を利用される車椅子の方など、利用者が安心して快適に移動できるように、特定施設建築物内のエレベーター等を利用して駅改札口までアクセスできるバリアフリールートを構築してください。

同様に、地上から上記のデッキまで、利用者が安心・快適に移動できるバリアフリールートを構築してください。

#### エ 風の道について

風の道に配慮し、風の抜けを確保するため、特定施設建築物の低層部（基壇部）の高さは50mに抑え、高層部は品川車両基地跡地開発4街区の建物と南北方向の隣棟間隔を60m以上確保した計画としてください。

#### オ 日影規制について

日影等については、日影の規制を遵守するとともに、周辺の住環境にも十分配慮してください。

#### カ 交通局取得床（東京都保留床）について

交通局は、東京都保留床の一部（地上5階、1階及び地下1階から地下3階まで）を取得する予定としています。交通局が取得する東京都保留床については、特定建築者は、以下の内容に従い工事を行うものとします。

なお、乙工事、丙工事の取扱いについては、本章2(6)表を参照してください。

##### (ア) 事務所（乗務管理所）

特定建築者は、地上5階の事務所（乗務管理所）の部分について、交通局と協議の上、内装・設備等の仕上げまで施工するものとします。「権利床等の概要書」に示す標準仕様以外の内装・設備等の設計及び工事に要する費用については、交通局

の負担（乙工事）とします。

(イ) 地下鉄駅施設（機械設備室、改札内コンコース等）

特定建築者は、地上1階及び地下1階から地下3階の地下鉄駅施設（機械設備室、改札内コンコース）の部分について、躯体部分（「権利床等に関する概要書（追加資料8）」に示す乙工事を含む。）を施工することとします。

また、躯体に係る一部の工事等は交通局と協議の上、乙工事として特定建築者が行うものとします。

当該地下鉄駅施設の内装工事（床、間仕切壁、天井の施工）及び設備工事等については、交通局が丙工事として施工します。施工期間はおおむね18カ月（仮設工事期間及び機械設備等の試運転期間を含む）を想定しています。

特定建築者は、建築工事着手前より交通局と適宜調整を行い、滞りなく施工できるようにしてください。

なお、建築基準法（昭和25年法律第201号）等関係法令に基づく諸手続きは、交通局と協議の上、特定建築者が行うものとします。

キ 子育て支援施設について

特定建築者は、特定施設建築物に収容人数60人規模（専有面積660.28㎡）の子育て支援施設（認可保育所）を整備し、運営方法を検討してください。園庭はJR東日本品川車両基地跡地開発2街区に隣接して整備予定の街区公園を代替利用する予定です。

なお、整備内容については、東京都及び港区と十分調整してください。

ク 地域貢献施設について

(ア) 駐輪場について

商業施設用の駐輪場については、港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例（平成11年港区条例第23号）に基づく附置義務台数以上の設置台数を確保し、施設利用者以外の方も利用できるよう計画してください。

(イ) 自転車シェアリングのサイクルポートの設置について

「港区自転車シェアリング」に寄与するサイクルポートの設置について検討してください。

ケ 特定施設建築物における耐震性の確保について

建物の構造形式については、極めてまれに発生する地震動にも耐え得る構造とし、また地震時及び地震後の揺れや風揺れの低減を図り、快適な居住環境等を確保できるように、オイルダンパー等を活用した制震構造を採用した計画としてください。

コ インフラの引込み等について

(ア) 地域冷暖房の引込み

特定施設建築物の事務所、店舗、子育て支援施設及び地下鉄駅施設では、地域におけるエネルギーの有効利用計画制度に基づき地域冷暖房施設と連携を図ります。

株式会社えきまちエナジークリエイトが整備する地域冷暖房施設が供給するエネルギーを利用するため、地域冷暖房施設からJR東日本が整備する洞道を通して供給される配管の受入設備を施設建築物内に設けます。洞道接続位置の概要及び地域冷暖房施設が供給する配管本数、口径及び熱供給温度は「インフラの引込みについて（追加資料16）」を参照してください。

(イ) その他インフラの引込み及び排水計画

各種インフラは、原則として国道 15 号線側から引き込む計画としてください。引込みの条件は、「インフラの引込みについて（追加資料 16）」を参照してください。

交通局による駅改良工事に伴い、周辺道路の掘削を行います。各種インフラの引込みは埋戻し後の実施となる見込みです。（埋戻し工事は令和 9 年（2027 年）1 月完了予定）

(ウ) 消防用水

所轄消防署の指導により、必要な消防施設として、180 t の消防用水を確保してください。

サ 工事動線について

特定施設建築物の工事中に使用可能な工事動線は、本事業で整備する補助線街路第 332 号及び国道 15 号のみとなります。この条件を踏まえて、施工計画を立ててください。

なお、令和 6 年度整備完了予定の区画道路 2 号及び地区幹線道路（第二東西連絡道路）の使用可否は、品川駅北周辺地区土地区画整理事業の進捗状況によります。

### 3 市街地再開発事業の工程

(1) 敷地整備の完了通知

東京都は、都再法第 118 条の 28 第 2 項で準用する都再法第 99 条の 5 第 1 項の規定により、敷地整備が完了したときにその旨を特定建築者に通知します。通知の時期は、**令和 5 年（2023 年）3 月**を予定しています。

特定建築者は、この通知を受領することにより、同条第 3 項の規定に基づき、敷地を使用することができます。

特定建築者は、敷地整備の完了についての通知があり次第、東京都と協議の上、特定施設建築物の建築工事に速やかに着工するものとします。

(2) 工事完了公告

都再法第 118 条の 17 に規定する建築工事の完了公告は、**令和 10 年（2028 年）3 月**とします。

なお、特定建築者は、建築工事の完了公告までに、次の手続等を終える必要があります。

ア 都再法第 118 条の 28 第 2 項において準用する同法第 99 条の 6 に基づく完了の届出及び完了確認（詳細は第 12 章 8 及び 9 を参照してください。）

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收受

エ その他法令に基づく検査の適合書等の收受

オ 権利床取得者による入居点検

(3) 工程の変更

従前権利者との契約・移転の状況、埋蔵文化財調査及び駅改良工事の工程等により、敷地整備の完了通知の時期（本章 3 (1) 参照）及び駅改良工事区域の引渡しの時期（本章 2 (10) イ参照）が変更になる場合があります。これらの時期が変更になった場合、東京都と特定建築者が協議の上、完了公告の時期を変更するものとします。

なお、完了公告の時期等に変更が生じた場合、原則として、特定建築者は、そのことによ

る損害に関し、東京都に対して請求できないものとします。

## 第7章 特定建築者の応募

### 1 応募

#### (1) 応募の資格

応募の資格は、以下の全ての条件を満たしていることが必要です。

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（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社（TMK）、特別目的会社（SPC）等は、資力及び信用の確認が困難なため資格を有していないものとみなします。

イ 特定施設建築物の保留床部分に相当する敷地の共有持分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（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を有すること。

なお、グループで申し込む場合は、当該グループのうち1者が当該免許を有する者であれば、他の者が有していなくても差し支えありません。

エ 募集開始から基本協定を締結するまでの間に、次に掲げる欠格事由に該当しないこと。

(ア) 破産手続開始の決定を受けて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場合

(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（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又はその役職員若しくは構成員である場合

(カ) 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例54号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第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)に該当する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に該当する者の関係団体若しくはその役職員若しく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（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項の規定による排除措置の期間中である場合

なお、応募時に欠格事由に該当していなくても、基本協定を締結するまでの間に欠格事由に該当した場合には、応募の資格を失うものとします。

また、グループでの申込みについても、当該グループのうち1者でも欠格事由に該当した場合は、当該グループの構成員全てが資格を失うものとします。

オ 特定建築者が本施設建築物の実施設計者及び工事施工者を選任する際は、その資格要件等について条件がありますので、第12章4(2)を参照してください。

(2) 応募の制限

ア 単独で、又は一つのグループで申し込むこととします。重複して申し込むことはできません。

イ 下記2(5)「グループでの申込書類」による、様式9「共同特定建築者協定書」提出後のグループ構成の変更は、原則として認めません。ただし、やむを得ない場合は、当該変更について東京都と協議してください。

また、第8章1による特定建築者予定者選定後のグループ構成の変更は認めません。

(3) 応募の方法

ア 応募参加希望表明

特定建築者への応募に参加希望する者は、応募参加希望の表明を行っていただきます。応募参加希望の表明は、応募参加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、応募参加希望表明をした企業名等は公表しません。

応募参加希望の表明は、応募資格を有する者のみが行うことができます。

応募参加希望の表明段階でグループが構成されている場合、応募参加希望の表明は、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、グループ構成員を取りまとめて行ってください。

応募参加希望表明をしていない会社は、単独かグループかにかかわらず、応募することはできません。

イ 応募参加希望表明の手続

応募参加希望の表明は、様式1「特定建築者応募参加希望表明書」（以下「応募参加希望表明書」という。）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、以下1(3)キ「窓口」記載の問合せ先までお届けください（以下、応募参加希望の表明をした者を「応募参加希望表明者」という。）。

※ グループでの応募は、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（様式自由。(1)と併用可)
- 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（直近3期分）  
（販売費及び一般管理費明細並びに利益処分書を含む。）
- 7) 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）
- 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、提出ができ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ます。不明な点はお問い合わせください。

- ・ 受付期間 令和2年(2020年)12月22日(火曜日)から  
令和3年(2021年)1月12日(火曜日)午後5時まで(必着)

※ 原則として郵送等による受付とします。

東京都は、応募参加希望表明書を受け付けた後、管理番号を付し、応募参加希望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。返送メールが令和3年1月13日(水曜日)までに届かない場合は、電子メールにより東京都に連絡してください。

#### ウ 追加資料の貸与

応募参加希望表明者に、追加資料を貸与します。

貸与する追加資料の一覧は、「資料4 追加資料一覧」を参照してください。

なお、本募集への応募を辞退するときは、貸与した追加資料は東京都へ返却してください。

#### エ 質問の受付及び回答

質問は、応募参加希望表明者に限り、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、以下1(3)キ「窓口」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参加希望表明書の写しにある管理番号を記載してください。

質問への回答は、応募参加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、受領した旨を電子メールにより返信してください。

- ・ 受付期間 令和3年(2021年)1月13日(水曜日)から  
令和3年(2021年)1月19日(火曜日)午後3時まで(必着)
- ・ 回答日 令和3年(2021年)1月28日(木曜日)

#### オ 応募の受付

特定建築者として応募する者(以下「応募者」という。)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、以下1(3)キ「窓口」に郵送等により申し込んでください。添付書類の内容については、以下2「特定建築者の応募図書等の内容」を御覧ください。ただし、応募参加希望表明の段階でグループが構成されている場合、応募参加希望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8「共同特定建築者協定書」(必要な場合)
- 2) 建築計画書
- 3) 管理処分に関する計画書
- 4) 敷地の共有持分の譲受希望価格及び資金計画書
- 5) 様式4「権利床等の部分の提案整備費調書」

- ・ 受付期間 令和3年(2021年)3月3日(水曜日)から  
令和3年(2021年)3月5日(金曜日)午後5時まで(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。

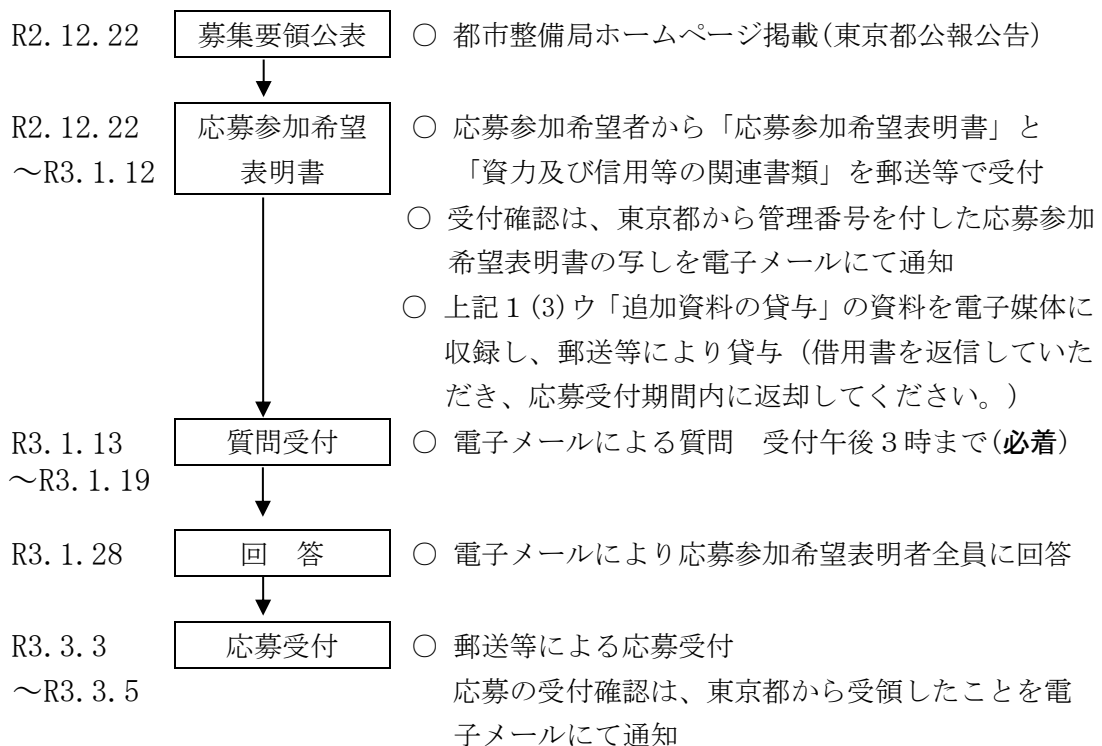
- ・ 質問の場合：「泉岳寺駅地区特定建築者(質問) 法人名〇〇〇」  
なお、添付する質問書のファイル名は、件名と合わせてください。
- ・ 回答書受領：「泉岳寺駅地区特定建築者(回答受領) 法人名〇〇〇」

キ 窓口

郵送等及び電子メールの宛先及び問合せ先は、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：  
<https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/bunjyou/index.html>
- ・ 電話番号： 03-5320-5462 又は 03-5320-5463 (直通)

ク 手続の流れ



2 特定建築者の応募図書等の内容

(1) 建築計画書 [任意様式]

計画・企画提案の内容について、建築計画書として、次の項目に従い設計の概要及び工程表を取りまとめてください。建築計画書に記載した事項は、特定建築者決定後においても、必ず履行してください(建築計画書において、検討事項とした内容は除く。)。ただし、や



むを得ない事情等により変更が生じた場合は、東京都と協議してください。

ア 設計の概要

(ア) 設計説明書

a 特定施設建築物の設計の概要

- ・ 建築面積及び延べ面積（容積対象面積を含む。）
- ・ 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

- ・ 整備内容（外構計画及び緑化面積）

(イ) 設計図（都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）第34条の3第4項による。）

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	1/500以上	縮尺、方位、並びに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	1/500以上	縮尺並びに特定施設建築物、床及び各階の天井の高さ
	2面以上の立面図	1/500以上	縮尺及び開口部の位置
特定施設建築物の敷地	配置図兼1階平面図	1/500以上	縮尺、方位並びに特定施設建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、遊び場、修景施設その他の共同施設、通路及び消防水利施設の位置

(ウ) イメージ図等

- 外観パース、1面以上（着色）
- 日影図

(エ) 計画・企画提案の考え方

以下の各項目について、図や表を用いて、計画・企画提案の考え方を具体的に示してください。

a 建築計画等

a) 基本の方針

- ・ 施設計画コンセプト

b) 公共空間（パブリックスペース）の計画

- ・ 交通結節点としての歩行者動線の考え方
- ・ 広場、歩道状空地の整備計画、活用方法及び運営方法
- ・ 景観計画
- ・ まちづくりに関する考え方

c) 安全性・防災性の向上

- ・ 安全・安心に配慮した建築計画
- ・ 浸水対策等の防災対策

- d) 施設の魅力や生活環境の向上
  - ・生活環境・使用環境の向上に資する導入機能
  - ・共用部分のグレードアップ
- e) 住宅部分の要求性能
  - ・住宅性能表示制度の該当等級（対象は住宅部分）
    - 耐震等級（倒壊等防止、損傷防止）、耐風等級、感知警報装置設置等級（自住戸火災時、他住戸等火災時）、耐火等級（開口部、開口部以外）、劣化対策等級（構造躯体等）、維持管理対策等級（専用配管、共用配管）、透過損失等級（界壁）、高齢者等配慮対策等級（専用部分、共用部分）
  - ・長期優良住宅の認定の取得の有無

b 環境に対する配慮

- a) 環境性能
  - ・東京都建築物環境配慮指針に定める段階（対象は建物全体）
    - 建築物の熱負荷の低減、再生可能エネルギーの利用、省エネルギーシステム、効率的な運用の仕組み、エコマテリアル
- b) 低炭素都市のモデルとなる取組

c 設計・施工体制等

- a) 設計・監理及び品質管理
  - ・設計・監理に関する考え方
  - ・施工管理に関する考え方
  - ・瑕疵（種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。）に対する対応、アフターサービスの考え方
- b) 権利者対応
  - ・権利者対応の考え方
  - ・オプション及び乙工事・丙工事への対応
- c) 建築物の維持管理
  - ・維持管理・修繕計画の考え方
- d) 近接工事との調整
  - ・駅改良工事等との工事調整

イ 工程表

(ア) 工事工程表

着手予定・完了予定時期を明記した工程表を提出してください。

(イ) 分譲等のスケジュール

広告開始時期、モデルルームオープン予定時期等を明記してください。

(2) 管理処分に関する計画書 [任意様式]

- ア 特定建築者が取得する保留床のうち業務の用に供する部分に入居を予定する業種
- イ 特定建築者が取得する保留床に関する管理処分の方法（処分の方法について、譲渡、賃貸又は自己所有等の区別）
- ウ 譲渡する場合における譲渡価格の予定額及び賃貸する場合における賃貸価格の予定額（内訳として、タイプ別の平均㎡単価を記載すること。）

(3) 保留床部分に相当する敷地共有持分の譲受希望価格（総額及び㎡単価）及び資金計画書  
[任意様式]

- ・資金計画書については、原価（建築工事費、実施設計費、用地費等）、収入（補助金等、分譲収入等）、利潤等が分かるように作成してください。
- ・敷地の共有持分の譲受希望価格が東京都の定めた予定価格を下回った場合は、失格となります。

(4) 権利床等の部分の提案整備費調書 [様式4]

権利床等の部分の提案整備額が東京都の定めた上限額を上回った場合は、失格となります。

(5) グループでの申込書類 [様式8]

グループを結成して応募する場合には、「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ヒアリング

応募図書受付後、応募図書の内容についてプレゼンテーションを行っていただき、特定建築者等選考委員会によるヒアリングをさせていただきます。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・ヒアリングについては、令和3年3月下旬を予定しております。日時、場所の詳細は別途通知します。

### 4 その他の留意事項

#### (1) 提出部数

応募図書等の提出部数は、各2部（正本1部・副本1部）とします。

また、「建築計画書」の概要版を25部（正本1部・副本23部・原稿1部（製本していないもの））提出してください（建築計画書の概要版は、プレゼンテーションの際の資料となります）。「建築計画書」及び概要版については、内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も1部提出してください。

なお、「管理処分に関する計画書」、「保留床部分に相当する敷地共有持分の譲受希望価格及び資金計画書」及び「権利床等の部分の提案整備費調書」は、別途封筒に収め提出してください。

#### (2) 応募図書の規格及び様式等

応募図書の規格は、A3判とします。その他の図書も、原則としてA3判としてください。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。

また、応募図書の枚数の指定はいたしません。概要版については、A3判20枚以内（表紙を含む。）で作成してください。

なお、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。)。

また、「保留床部分に相当する敷地の共有持分の譲受希望価格及び資金計画書」及び「権利床等の部分の提案整備費調書」の内容は、「建築計画書」及び概要版に記載しないでください。

(3) 使用言語、通貨及び基本単位

応募図書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。説明文は、12ポイント以上を使用してください。

(4) 応募に要する費用負担

応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(5) 建築計画等の取扱い

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。

また、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8章 特定建築者の決定

### 1 特定建築者予定者等の決定

#### (1) 総合評価

特定建築者予定者等の選考は、資力・信用審査等の応募資格を満たした応募者を対象に、「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 特定建築者選考基準」に基づき特定建築者等選考委員会が行います。特定建築者等選考委員会は、応募図書等並びにプレゼンテーション及びヒアリングの結果に基づき総合的に評価し、選考します。

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」として、次点を獲得した者を「特定建築者予定者次点」として選考します。

東京都は、特定建築者等選考委員会の選考結果を踏まえ、特定建築者予定者及び特定建築者予定者次点を決定します。

#### (2) 選定通知書の交付

特定建築者予定者として決定した応募者には、「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決定し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決定されなかった応募者には「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よりお知らせください。電子メールの件名は、「泉岳寺駅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。

#### (3) 特定建築者予定者及び次点決定の公表

特定建築者予定者及び次点として決定した応募者の名称、計画・企画提案概要、譲受希望

価格、審査結果等について、都市整備局ホームページで公表します。

なお、公表に当たって再度の通知等はいりません。

#### (4) 次点の繰上げ

特定建築者予定者として選定した者（グループの場合は構成員の1者）が、第7章1（1）エに該当した場合、東京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において次点の決定と合わせて審議します。

### 2 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「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係る特定建築者の業務に関する基本協定書」（以下「基本協定書」という。）を締結するものとします。

#### (1) 基本協定書

本件の基本協定書（案）は別紙1のとおりです。

#### (2) 基本協定締結保証金の納付

##### ア 基本協定締結保証金の納付

##### (ア) 基本協定締結保証金の額

敷地譲渡代金の100分の10の額（100万円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とします。

##### (イ) 納付期限

協定の締結の日まで

##### イ その他

##### (ア) 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契約締結の契約保証金に充当します。

##### (イ) その他

- ・ 基本協定締結保証金は、その受入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、基本協定書（案）第3条第3項の規定に基づき、違約金として東京都に帰属します。

#### (3) 協定締結の費用

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。

### 3 事業計画及び管理处分計画変更

基本協定締結後、実施設計がまとまった段階で、東京都は必要に応じ、特定建築者が提案する建築計画等を踏まえ、事業計画及び管理处分計画の変更を行います。特定建築者は、東京都の指示に従い、事業計画及び管理处分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。

#### 4 特定建築者の決定

東京都と特定建築者予定者が基本協定を締結した後、特定建築者として決定します。

### 第9章 敷地譲渡契約

#### 1 敷地譲渡金額の決定

敷地譲渡契約における敷地譲渡金額（保留床部分に相当する敷地の共有持分価格）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、東京都が指定する日までに、特定建築者が契約保証金を納付した後、速やかに締結するものとします。

##### (1) 敷地譲渡契約書（案）

本件の敷地譲渡契約書（案）は別紙2のとおりです。

##### (2) 敷地譲渡契約保証金の納付

###### ア 契約保証金の納付

###### (ア) 契約保証金の額

敷地譲渡金額の100分の30の額（100万円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げる。）とします。

なお、基本協定締結保証金は、契約保証金の一部として充当します。

###### (イ) 納付期限

契約の締結の日まで

###### イ 契約保証金の取扱い

契約保証金は敷地譲渡金額に充当します。

###### ウ その他

(ア) 契約保証金は、その受入期間中の利息は付しません。

(イ) 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、上記2(1)により締結した敷地譲渡契約書（案）第6条第3項の規定に基づき、違約金として東京都に帰属します。

##### (3) 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。

#### 3 敷地譲渡金額の変更

次に掲げる場合には、敷地譲渡契約における敷地譲渡金額を変更し、又は変更の協議を行うものとします。

(1) 第5章2(2)に記載する権利床の譲受け希望の申出の撤回が生じた場合は、同章1(1)の保留床部分に相当する敷地共有持分割合に、撤回した権利床に相当する敷地共有持分割合を加えた割合により算出した敷地譲渡金額により、敷地譲渡契約を変更します。

(2) 特定建築者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、敷地譲渡金額の増額変更について協議するものとします。

なお、東京都が施行する晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業では、敷地譲渡金額の変更について、以下のとおり規定しています。

ア 収益が確定した時点で、資金計画に示された分譲予定収入の1%を超える増収があった場合に、この「分譲予定収入の1%を超える増収」を著しい収益増として取扱い、敷地譲渡金額の変更を行う。

イ 変更額は、著しい収益増から経費等を除いた額の50%とする。

敷地譲渡金額の増額変更の取扱いについては、別途、東京都と特定建築者で「泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の敷地譲渡金額の変更に係る算定基準に関する確認書」を締結するものとします。

## 第10章 特定建築者が行う実施設計等

### 1 着工までに必要となる協議等

特定建築者は、実施設計を進めるに当たり、以下の関係部署と記載の内容について協議等が必要となります。

#### (1) 環境局

東京都は、「土地利用の履歴等調査届出書」（第3章3(3)イ参照）を踏まえ、令和3年度に特定施設建築物敷地内の土壤汚染調査を実施し、環境局に対し土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第3条に基づく「土壤汚染状況調査結果報告書」を提出する予定です。調査の結果、基準値を超えた土壤汚染が確認された場合は、その処理方法について東京都、環境局及び特定建築者で協議の上、東京都及び特定建築者が環境局に対し、環境確保条例及び土壤汚染対策法に基づく必要な手続を行い、特定建築者が汚染土壤の処理を行うものとします。

なお、東京都はこの手続に基づき実施する汚染土壤処理に要する費用を負担するものとし、その処理方法と費用負担について、東京都と特定建築者が「泉岳寺駅地区汚染土壤処理に関する協定書」を締結するものとします。

#### (2) 交通局

特定施設建築物の建築工事と同時に、隣接して交通局による駅改良工事が施工されることから、特定建築者は工事着工までに以下のアからコまでの事項について交通局と協議が必要となります。特に、RC躯体兼用山留め及び覆工（アからオまで）については、令和4年3月頃までに協議の上、仕様を決定する必要があります。

また、駅改良工事及び交通局取得床に関する工事のために、特定建築者、交通局及び東京

都で、設計及び施工に関する協定等を締結する予定です。

なお、着工後も引き続き施工範囲の詳細な調整等について、必要に応じて協議を行ってください。

- ア 工事ヤード（覆工板上）の使用時期及び範囲
- イ 荷重条件を含めた覆工構造
- ウ R C 躯体兼用山留めの詳細な施工位置及び施工方法等
- エ R C 躯体兼用山留めの施工に伴うガイドウォール等の仕様
- オ 敷地内のその他の山留めの施工時期等
- カ その他駅改良工事を行う上で必要な資機材搬入口、車両搬入ルート等の詳細な施工計画
- キ 特定施設建築物内の地下鉄駅施設に供給する地域冷暖房の引込みのための洞道の詳細
- ク 事務所（乗務管理所）の内装・設備等の仕様
- ケ 特定施設建築物北側の地下鉄駅施設について、交通局が丙工事を実施するに当たり、特定建築者の工事動線、搬入経路を重複利用する場合の工事調整等
- コ その他建築基準法等関係法令に基づく諸手続及び安全対策等の調整

### (3) J R 東日本

特定建築者は、J R 東日本 3 街区との接続を予定するデッキ（2 か所）の仕様と施工時期について、J R 東日本と協議するものとします。

### (4) 品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン運用委員会

特定建築者は、施設計画等の内容については、まちづくりガイドラインに示される方針・計画指針を遵守することとし、設計に当たり東京都と協議の上、設計主体としてガイドライン運用委員会に協議・調整を図る必要があります。

### (5) 東京都水道局

東京都水道局（以下「水道局」という。）では、本特定施設建築物で、スマートメータによる自動検針の導入を予定しています。特定建築者は、スマートメータの設置場所等の詳細について水道局と協議するものとします。

### (6) 電気通信事業者

特定建築者は、5 G ネットワークの構築を前提としたアンテナ基地局等の設置について、電気通信事業者と協議するものとします。アンテナ基地局等の設置を行う場合は、設置場所等について電気通信事業者と十分協議の上、決定してください。

### (7) 品川駅北周辺地区駐車場地域ルール推進協議会

特定施設建築物敷地は品川駅北周辺地区駐車場地域ルールの適用地域内となります。品川駅北周辺地区駐車場地域ルール適用地域内では、駐車場施設計画や駐車場需要に応じて、駐車台数の削減など合理的な計画が可能となります。

地域ルールの適用を受ける場合、品川駅北周辺地区駐車場地域ルール運用マニュアル（平成 31 年 4 月港区策定）に基づく手続及び審査が必要となります。

なお、駐車台数の削減を行う場合は、「品川駅北周辺地区駐車場地域ルールに係る地域貢



献協力金に関する規程」に基づき、削減数に応じた地域貢献協力金を港区の指定を受けた運用組織へ支払う必要があります。地域貢献協力金の負担方法等については、東京都と特定建築者で協議の上、決定します。

品川駅北周辺地区駐車場地域ルールの詳細については「品川駅北周辺地区駐車場地域ルールの運用（追加資料 17）」を参照してください。

## 2 実施設計における留意点

特定建築者は、「実施設計における留意点（追加資料 18）」を踏まえて、実施設計を行う必要があります。

## 3 実施設計において必要となる手続

特定建築者は、実施設計に合わせて、必要に応じて以下の手続を行う必要があります。

### (1) 泉岳寺駅地区の街づくりに関する提案

東京都は、平成 29 年度に「泉岳寺駅地区の街づくりに関する提案書（追加資料 19）」（以下「都市計画の企画提案書」という。）を港区へ提出しており、これを受け、港区において東京都市計画地区計画の決定、東京都市計画第二種市街地再開発事業の決定及び東京都市計画高度利用地区の変更手続が行われています。

特定建築者決定後、特定建築者が検討する設計内容が「都市計画の企画提案書」と異なる場合は、別途、東京都による港区への見直し報告等の手続が必要となるので、東京都と協議の上、特定建築者の負担にて港区と協議、調整等を行ってください。

### (2) みどりの計画書

東京都は、公開空地等のみどりづくり指針（平成 19 年 5 月 31 日付 19 都市基施第 74 号）に定める「みどりの計画書」を平成 29 年度に東京都都市整備局都市づくり政策部（以下「都市づくり政策部」という。）に提出しています。特定建築者は、実施設計に伴いみどりの計画書の変更の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、特定建築者の負担で必要な手続を行ってください。

### (3) 都市開発諸制度緑化計画チェックシート

東京都は、「都市開発諸制度緑化計画チェックシート」を平成 29 年度に都市づくり政策部に提出しています。特定建築者は建築確認申請前に、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るので、「都市開発諸制度緑化計画チェックシート」を踏まえて、東京都と協議の上、緑化計画書等を作成し、特定建築者の負担で必要な手続を行ってください。

### (4) 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

東京都は、都市計画の企画提案書の提出に当たり、港区に「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」及び「エネルギー有効利用計画書」を提出しています。特定建築者は建築確認申請の 180 日前までに、港区に「エネルギー有効利用計画書（開発変更時）」を提出する必要があるため、上記チェックシート等を踏まえて、東京都と協議の上、特定建築者の負担で必要な手続を行ってください。

(5) 環境影響評価の手続

泉岳寺駅地区は、港区環境影響調査実施要綱の対象となっています。今後、東京都が同要綱に基づく事後調査計画書の提出、事後調査の実施及び事後調査報告書の提出等の手続を行います。そのため、特定建築者は施工計画等を作成するに当たっては、事前に東京都と協議を行ってください

(6) 景観法及び東京都景観条例に基づく手続

東京都は、東京都景観条例（平成 18 年東京都条例 136 号）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」を平成 29 年度に都市づくり政策部に提出しています。特定建築者は、実施設計において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がありますので、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必要な手続を行ってください。

なお、建築確認申請等の手続の前に、景観法（平成 16 年法律第 110 号）第 16 条に基づく届出が必要となりますので、関係部署と協議の上、特定建築者の負担にて必要な手続を行ってください。

(7) 航空法に基づく手続

泉岳寺駅地区は、航空法（昭和 27 年法律 231 号）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おり、特定施設建築物の施工に当たっては、当該施設建築物（高層部）及び工事中用クレーンについて、同法第 56 条の 3 第 1 項の「物件の制限等（円錐表面（1/50））」の制限を受けます。制限高を超えて施工する場合は、同法の規定に基づき東京航空局長の承認を受ける必要があります。

(8) 大規模小売店舗立地法に基づく手続

泉岳寺駅地区（当事業）は、権利者の要望により大規模小売店舗立地法（平成10年法律第 91号）の手続対象になる可能性があります。対象となる場合、建物設置者が同法律に基づく事前相談の実施、計画概要書の提出、新設の届出及び説明会の開催を行います。建物設置者について工事中は東京都と特定建築者の連名、工事完了後は権利者となります。

そのため、特定建築者は実施設計を行うに当たっては、事前に東京都と協議を行うものとし、手続を行う上で必要な関係部署との協議や資料作成等を行うものとしします。

(9) その他必要な手続

そのほか関係する法律・条例、指導要綱等については、関係部署と十分協議してください。  
(例 東京都環境確保条例、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）、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）、港区まちづくり条例（平成 19 年港区条例第 28 号）、港区みどりを守る条例（昭和 49 年港区条例第 29 号）、港区高層住宅の震災対策の促進に関する要綱、港区廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成 11 年港区条例第 33 号）等）

#### 4 実施設計費への補助金等の充当

特定建築者が実施する実施設計は、都市局所管補助事業（以下「補助金等」という。）の対象事業として実施する予定です。

特定建築者は、補助金等を充当するため、該当する補助金等の交付申請業務及び会計検査等に関する必要資料の作成について協力するものとします。

#### 5 品川駅北周辺地区駐車場地域ルール推進協議会への参加

品川駅北周辺地区における駐車対策及び交通対策等の地域貢献に関連する施策の推進を図るため、平成31年4月、品川駅北周辺地区駐車場地域ルール推進協議会が設立されています。東京都はこの協議会の構成員として参画しています。

特定建築者は、東京都からこの地位を引き継ぎ、協議会の一員として地域の駐車課題などの把握・解決に努めてください。

#### 6 権利者への対応

##### (1) 権利者協議

東京都がこれまでの権利者との協議した経緯については、「えきまちだより（追加資料20）」、「再開発協議会の資料等（追加資料21）」及び「建築計画に対する権利者の意見と都の対応（追加資料22）」を参照してください。

特定建築者には、これまでの経緯を踏まえ、再開発協議会の運営など東京都と協力して権利者との協議に携わっていただきます。

また、これまで東京都が行っていた生活再建に係る相談や移転先の情報提供などについて、引き続き東京都と協力して同様の対応を行っていただきます。

なお、特定建築者は、権利者の要請や状況の変化に応じて、権利者に進捗等を適宜報告してください。

##### (2) 共用部分の変更

第5章3の共用部分に関する変更提案については、特定建築者が中心となって権利者と協議し、同意を得てください。権利者からの同意が得られた場合には、必要に応じ、事業計画の変更、管理処分計画の変更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いただきます。

##### (3) 駐車場・駐輪場に関する要望

駐車場・駐輪場については、権利者から利用に関する要望がありますので、管理規約や運営細目等を定める際、特定建築者は権利者要望をヒアリングの上、権利者枠として優先的に確保できるよう対応してください。

また、駐車場・駐輪場の使用料金の低廉化についても権利者から要望がありますので、権利者要望を踏まえた使用料金の設定に努めてください。

#### 7 特定施設建築物の維持・管理について

##### (1) 複合用途の建物の維持・管理について

泉岳寺駅地区では、住宅、事務所、店舗等の複数の用途が一棟の建物に配置されるため、全体共用部分や一部共用部分がそれぞれ適切に維持・管理されるように、特定建築者が中心となり権利者と協議した上で、管理のグレードやルール、用途間の管理区分や費用負担、管理費等の案を作成してください。

(2) 地下鉄駅施設に係る共有部分の管理について

地下鉄駅施設に係る共用部分の一部の管理の詳細については、別途交通局及び都市整備局による協議等を経て、定めるものとします。

(3) J R 東日本 3 街区との接続を予定するデッキの財産及び維持・管理について

J R 東日本 3 街区との接続を予定する 2 か所のデッキの財産及び管理については、以下のとおりです。詳細な内容については、今後、J R 東日本と協議を行っていただきます。

ア 財産

デッキは J R 東日本が財産として保有する予定です。

デッキの構造上、J R 東日本の財産の一部が特定施設建築物の敷地に存在することになります。

イ 維持・管理

デッキ部分の日常的に行う清掃や点検等は J R 東日本が行う予定です。

(4) 管理規約の作成

管理規約は、特定建築者が権利者と協議した上で原案を作成するものとし、その原案を基に都再法第 133 条の規定に基づき施行者である東京都が定めることとなります。

管理会社の選定、管理規則等の決定、管理費等の決定に当たっては、権利者との協議・合意が必要です。

## 第 11 章 特定施設建築物の整備に関する施工協定等

### 1 特定施設建築物の整備に関する施工協定書

東京都は、特定建築者に対し、権利床等の部分の整備に係る費用及び保留床部分の共同施設の整備に係る費用の一部を負担するものとし、その整備及び整備費の支払等に関して別途「泉岳寺駅地区特定施設建築物の整備に関する施工協定書（以下「施工協定」という。）」を締結します。

(1) 権利床等の部分の整備費

ア 施工協定に定める権利床等の部分の整備費は、特定建築者が応募時に提案した権利床等の部分の提案整備費に、次の工事費等を加えた金額とします。

(イ) 第 6 章 2 (6) に記載する住宅、事務所（交通局取得床を除く。）及び店舗の乙工事に要する費用

(ロ) 第 6 章 2 (12) カに記載する交通局取得床の乙工事に要する費用及び当該部分の設計に要する費用

- (ウ) 駅改良工事範囲に設置するガイドウォール等に関する費用
- イ 第5章2(2)に記載する権利床の譲受け希望の申出の撤回が生じた場合は、同章2(1)に記載する権利床等の部分の整備費の割合から、撤回した権利床の整備費の割合を減じた割合に応じた整備費により、施工協定を変更します。
- ウ 権利床等の部分の整備費の支払は年度ごとに行います。
- エ 基本協定締結後の権利床等の部分の整備費には、単品スライド条項を適用します。

## (2) 保留床部分に相当する共同施設整備費

特定建築者が実施する保留床部分に相当する共同施設整備については、補助金等の対象事業として実施する予定です。

それに伴い、保留床部分に相当する共同施設整備費については、東京都が補助事業主体となり、権利床分と保留床分を合わせて国へ補助申請等を行い、東京都が国から補助金等の交付を受けたのち、保留床分の国費を東京都が東京都負担分を含めて、特定建築者に支払う予定です。

なお、共同施設整備費の事業費に対する負担割合は、国の補助金等が3分の1、東京都の裏負担分が3分の1を各々上限とし、差額分は特定建築者の負担とします。

詳細については、補助金等の交付状況等を踏まえ、特定建築者と協議の上支払うものとします。ただし、特定建築者へ支払う予定の同補助金等（東京都負担分を含む。）に当たる金額は、6,160百万円が上限額となります。

## 2 実施設計及び工事監理に関する協定書

東京都は、特定建築者に対し、特定施設建築物の実実施設計費及び工事監理費の一部を負担するものとし、その実施及び費用の支払等に関して別途「泉岳寺駅地区特定施設建築物の実実施設計等に関する協定書（以下「設計協定」という。）」を締結します。

### (1) 権利床等の部分の実実施設計及び工事監理費

権利床等部分の実実施設計及び工事監理に係る費用は、その全額を東京都が特定建築者に支払います。

### (2) 保留床の部分の実実施設計及び工事監理費

特定建築者が実施する施設建築物の実実施設計及び工事監理については、補助金等の対象事業として実施する予定です。

それに伴い、保留床部分に相当する共同施設整備費については、東京都が補助事業主体となり、権利床分と保留床分を合わせて国へ補助申請等を行い、東京都が国から補助金等の交付を受けたのち、保留床分の国費を東京都が東京都負担分を含めて、特定建築者へ支払う予定です。

なお、保留床部分の実実施設計及び工事監理費の事業費に対する負担割合は、国の補助金等が3分の1、東京都の裏負担分が3分の1とし、事業費全額の3分の2相当額を各々上限とし、差額分は特定建築者の負担とします。

詳細については、補助金等の交付状況等を踏まえ、特定建築者と協議の上支払うものとします。ただし、特定建築者へ支払う予定の同補助金等（東京都負担分を含む。）に当たる金額は、422百万円が上限額となります。

## 第 12 章 特定施設建築物の建築等

### 1 特定施設建築物の工事着手等

#### (1) 工事の着手

特定建築者は、第 6 章 3 (1)に記載する敷地整備の完了通知を受領後、速やかに建築工事に着手することとします。

特定建築者は、建築工事の着手に当たっては、様式 5 「建築工事着手届」を東京都に届け出てください。

#### (2) 着工時期等の変更

着工時期等について、特定建築者が応募時に提案した内容を変更する必要がある場合は、様式 7 「□□承認願」による協議を行い、東京都の承認を受けてください。

### 2 既存工作物の解体及び撤去（敷地整備）

#### (1) 特定建築者が行う既存工作物の解体・撤去

東京都は、既存建物の地上部及び埋蔵文化財本調査（第 3 章 3 (3)ウ参照）に伴い支障となる部分の地下の既存工作物について、解体・撤去を実施する予定です。その上で、同章 3 (3)アに記載のとおり、残置された既存工作物の撤去は、埋蔵文化財本調査後に特定建築者が行うものとします。

#### (2) 既存工作物の解体・撤去に要する費用

既存工作物の解体・撤去に要する費用（以下「敷地整備費」という。）は、東京都が特定建築者との間で別途「泉岳寺駅地区 既存工作物の解体・撤去に関する敷地整備協定」を締結の上、東京都が負担するものとします。

なお、「既存建物及び工作物の状況（追加資料 3）」に記載のない既存工作物が現場にて発見された場合においては、その内容を確認の上、東京都と特定建築者との協議による敷地整備費の変更に応じます。

#### (3) 敷地整備の範囲

特定建築者は、特定施設建築物敷地内にある全ての既存工作物について、解体及び撤去を行うものとします。（特定施設建築物の建築工事に支障とならない工作物等は、東京都と協議の上で残置することが可能です。）ただし、駅改良工事の範囲にある地下の工作物の部分は除きます。当該工作物は、交通局が自らの費用負担で解体及び撤去を行います。

詳細は「既存建物及び工作物の状況（追加資料 3）」を参照してください。

#### (4) 解体及び撤去工事の設計、施工計画

既存工作物等の解体及び撤去工事の設計、施工計画の作成は、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。

### 3 埋蔵文化財の対応

東京都は、港区教育委員会事務局と協議の上、令和2年度に埋蔵文化財の試掘調査を実施し、埋蔵文化財の有無を確認する予定です。試掘調査の結果を踏まえ、必要に応じ、東京都は敷地整備の完了通知（第6章3(1)参照）までに、埋蔵文化財の本調査を実施します。

なお、特定建築者は、工事に伴い新たに埋蔵文化財が発見された場合は、東京都に報告の上、港区教育委員会の指示に従ってください。その上で、措置が必要となった場合は、特定建築者が対応するものとし、それに要する費用は東京都が負担するものとします。

### 4 特定建築者の設計・施工上の義務

(1) 設計・施工その他建築物の完成に必要な一切の費用及び当該費用に係る資金調達は、全て特定建築者の責任において行うものとします。

また、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。

(2) 実施設計者・工事施工者の資格要件等

ア 実施設計者及び工事施工者は、以下の要件を満たすこととします。ただし、(ア)2)、(イ)2)については、「実施設計者承認願」及び「工事施工者承認願」の提出から特定建築者と設計者及び施工者との契約締結までの間のみ、適用するものとします。

(ア) 実施設計者の資格要件

- 1) 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、一級建築士事務所に登録を受けた者であること。
- 2) 特定建築者との契約締結時に、東京都から指名停止を受けていない者であること。
- 3) 高さ100メートル超（階段室、昇降機塔を含む。）かつ延べ面積3万㎡超（駐車場面積を含む。）の超高層建物の設計実績を有する者であること。

ただし、複数の企業によりグループを構成する場合は、1)、2)については全ての構成員が満たすものとし、3)についてはグループの代表企業が満たすものとします。

(イ) 工事施工者等の資格要件

- 1) 工事施工者は、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。
- 2) 工事施工者は、特定建築者との契約締結時に、東京都から指名停止を受けていない者であること。
- 3) 工事施工者は、高さ100メートル超（階段室、昇降機塔を含む）かつ延べ面積3万㎡超（駐車場面積を含む）の超高層建物の施工実績を有する者であること。
- 4) 工事施工者及び工事施工者が契約する下請人は、第7章1(1)エの(オ)から(ク)までに該当しないこと。

ただし、複数の企業によりグループを構成する場合は、2)、4)については全ての構成員が満たすものとし、1)、3)についてはグループの代表企業が満たすものとします。

イ 実施設計者及び工事施工者を選任する場合は、基本協定締結後30日以内に「実施設計者承認願」を、実施設計終了の日をもって「設計完了届」を提出し、その後30日以内に「工事施工者承認願」を、都へ提出し承認を受けるものとします。ただし、設計施工一体発注の場合は、「実施設計者承認願」提出時に「工事施工者承認願」を合わせて提出するものとします。さらに、都の承認後、設計者及び施工者と契約を締結した場合は、「実施

設計者届」及び「工事施工者届」に契約書の写し等を添付の上、速やかに提出することとします。

ウ 工事施工者は、本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てはなりません。

(3) 特定建築者は、東京都と協力して権利者との協議を行い、その協議結果については設計施工に反映するものとします。

(4) 設計図書、積算内訳書等、関係資料を作成の上、提出するものとします。

(5) 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。

(6) 応募図書で提案いただいた内容については、特定建築者決定時点では確定したものではありませんので、実施設計の実施に当たっては権利者の合意が必要です。その上で、本設計内容について、東京都の確認を受けてから施工協定を締結するものとします。

(7) 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）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るものとします。住宅性能評価に必要な一切の費用は、特定建築者の負担とします。

また、権利床等について、権利者との協議に基づき住宅の間取り及び仕様の変更が生じた場合の設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の変更も、特定建築者の責任と負担において行っていただきます。

(8) 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）に定める資力確保措置を講ずるものとします。

なお、費用については、特定建築者の負担とします。

(9) 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」を満足するアフターサービスを行うものとします。

(10) 施工状況を確認するために、東京都職員及び権利者等が現場に立ち入ることがあります。特定建築者はこの立入り及び施工状況の確認に協力するものとします。

(11) 建築工事に関して、選任した工事監理者から東京都に定期的に報告してください。

(12) その他の事項は、「権利床等に関する概要書」及び「基本協定書」によるものとします。

## 5 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、十分な品質管理が可能な工事監理体制



を整備することを条件とします。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、工事監理者の資格は、本章 4 (2)を準用するものとします。

#### 6 建築工事費への補助金等の充当

特定建築者が実施する建築工事（工事監理を含む。）は、補助金等の対象事業として実施する予定です。

よって、補助金等を充当するため、該当する補助金等の交付申請業務及び会計検査等に関する必要資料の作成について、特定建築者は協力するものとします。

#### 7 建設現場における働き方改革に関する取組

建設現場における働き方改革に関する取組として、工事施工者は、建設工事に従事する者の週休 2 日等を考慮し現場の運営を行ってください。

週休 2 日等の具体的な取組内容については、東京都と特定建築者で協議するものとします。

#### 8 電波障害対策

特定建築者は、当該特定施設建築物の建設に係る電波障害防除対策について自らの責任で実施することとします。電波障害防除対策の実施に当たり、東京都と特定建築者は必要な調査・工事・負担の範囲、予定額等を定める「泉岳寺駅地区特定施設建築物の電波障害防除対策に関する協定」を締結します。対策完了後、権利床等の部分の整備費の割合（第 5 章 2 (1)に記載する権利床等の部分の整備費の割合）に見合う費用を東京都が特定建築者へ支払います。ただし、管理処分計画の変更が生じた場合には、その変更後の整備費の割合に基づきます。

なお、上記協定書を締結するに当たっては、次の事項を条件とします。

- (1) 第 6 章 3 (2)に定める工事完了公告のあった日から 1 年間は、電波障害防除対策を継続すること。
- (2) 電波障害防除対策を都市型ケーブルテレビ、有線役務利用放送及び地上デジタル放送受信のための共同受信施設の設置により行う場合は、工事費のほかに最大 20 年分の維持管理費を負担すること。

#### 9 建築計画の変更

特定建築者は、建築計画に従い当該特定施設建築物を建築することができないやむを得ない事情があるときは、事業計画及び管理処分計画に適合する範囲内において、様式 7 「□□承認願」により東京都の承認を受けて、建築計画を変更することができます。

#### 10 特定建築者の決定の取消し

次に掲げる場合は、東京都が特定建築者の決定を取り消すことができます。

- ア 特定建築者が建築計画に従って建築しなかった場合
- イ 特定建築者が敷地譲渡契約の条項に違反した場合
- ウ 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

#### 11 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時は、様式6「建築工事完了届」により、東京都に速やかに届け出てください。届出に際しては、しゅん功図書等関係資料を提出してください。

#### 12 特定施設建築物工事の完了確認

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、特定建築者に完了確認通知書を発行します。

なお、検査に先立ち、特定建築者が応募時に提案、又は東京都が変更を承認した建築計画等について、提案等と完了時を対比した表（チェックリスト）を作成してください。

また、検査の際、建築計画等の条件を適切に実現していない場合は、基本的に東京都は是正を求めます。

#### 13 特定施設建築物工事の完了公告等

東京都は、完了確認通知書を発行後、速やかに特定施設建築物の工事完了を公告します。

なお、特定建築者は、工事完了公告後に都市再開発法に基づき東京都が行う価額の確定に関して、東京都の求めに応じて工事費等の資料作成に協力するものとします。

### 第13章 敷地の譲渡

#### 1 敷地譲渡金額の納付

特定建築者は、敷地（特定建築者の取得する保留床部分に相当する共有持分）の譲渡金額を、第12章12「特定施設建築物工事の完了確認」の前までに、全額納付してください。

#### 2 所有権移転登記

東京都は、敷地譲渡金額を収納し、特定施設建築物工事の完了を確認した後に、この敷地共有持分の所有権を囑託により移転登記し、特定建築者に所有権移転します。ただし、特定建築者の取得する部分の登記に要する費用は、特定建築者の負担とします。

建築施設の部分等の区分所有の表示登記は、完了公告後に遅滞なく行うものとします。表示登記は、不動産登記法（平成16年法律第123号）の一括申請の原則に基づき、東京都の取得する部分の囑託と合わせ、特定建築者のために必要な登記を東京都が代位するものとします。この一括申請は、東京都は特定建築者又は特定建築者が委託する土地家屋調査士を代理人として行うものとし、必要な費用は特定建築者が負担するものとします。

また、所有権保存登記は、管轄の法務局（出張所）の指示に従って行うものとします。

なお、登記に当たっては、管轄の法務局（出張所）と十分に協議し、登記申請に関する図書などの作成は、特定建築者の費用負担により、特定建築者が行うものとします。

東京都知事 殿

特定建築者応募参加希望表明書

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の特定建築者の募集に応募参加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し、又は漏えいしないこと、グループで応募参加希望を表明する場合は、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7章1(3)イ「応募参加希望表明の手続」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) グループで応募参加希望を表明する場合は、代表者がグループ構成員欄も含め記入し、提出してください。また、必要書類の提出についても、代表会社がグループ構成員の必要書類も取りまとめて提出してください。

なお、応募申込みを行うまでは、特定建築者応募参加希望表明書に記載された者の中で、グループ構成員を変更することは可能です。

## 特定建築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)	管理番号：
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	<p>[特定建築者の募集要領]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ (P )</li> <li>・ (P )</li> </ul> <p>[その他]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・</li> </ul>

- 注1) 本質問書を、募集要領第7章1(3)エ「質問の受付及び回答」により  
**令和3年(2021年)1月19日(火曜日)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「泉岳寺駅地区(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：(P3、上から4行目)
- 4) 管理番号欄には、東京都から返送された特定建築者応募参加希望表明書の写しに付されている管理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

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特定施設建築物の建築について、都市再開発法第118条の28第2項において準用する同法第99条の2第2項に規定する特定建築者として、下記のとおり別添書類等を添えて申し込みます。

記

添 付 書 類 等

- 1 建築計画書及び概要版
- 2 管理処分に関する計画書
- 3 保留床部分に相当する敷地の共有持分の譲受希望価格（総額及び㎡単価）及び資金計画書
- 4 権利床等の部分の提案整備費調書 [様式4]
- 5 共同特定建築者協定書（グループを結成する場合）[様式8]

- ・ 2、3及び4については、それぞれ他の添付書類とは別に封筒に入れ、封をして提出してください。
- ・ 応募図書等の審査は応募者が特定できない状態で行うため、建築計画書及び概要版には法人名などを表記しないでください。

様式 4

### 権利床等の部分の提案整備費調書

権利床等の部分の提案整備費（消費税込）	円
---------------------	---

※他の応募図書とは別の封筒に入れ、封をして提出してください。

## 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

東京都計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の特定施設建築物の建築工事に着手したので、東京都計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業施行規則第 24 条の規定に基づき、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（写し）

## 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

東京都計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の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118条の28第2項において準用する同法第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) しゅん工図
  - (2) 検査済証（写し）



□ □ 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

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ついて、都市再開発法第118条の28第2項において準用する同法第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8

共同特定建築者協定書(案)

(目的)

第1条 甲、乙及び丙(以下それぞれを「グループ構成員」といい、甲、乙及び丙を合わせて「当グループ」という。)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の施行者である東京都が実施する特定建築者の募集への応募、特定建築者予定者として選定された場合における「泉岳寺駅地区に係る特定建築者の業務に関する基本協定書」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、甲を代表会社とする。

(代表会社の権限)

第3条 甲は、敷地譲渡金額の支払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、東京都と協議する権限を有するものとする。

2 甲以外のグループ構成員は、甲が東京都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、契約の締結、敷地譲渡金額の支払及び特定施設建築物の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された場合、東京都から買い受けることとなる特定施設建築物敷地の共有持分の割合は、次の表のとおりとする。

グループ構成員	敷地共有持分の割合
乙	(小数点以下第1位まで)
丙	(           "           )
丁	(           "           )
合 計	100%

2 敷地譲渡金の額及び契約に先立ち納付する契約保証金の負担割合についても、前項の表のとおりとする。ただし、当該負担割合に変更があるときは、グループ構成員が相互に協議した上で別途決定することができるものとする。

(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された場合における当グループが建築する特定施設建築物の工事の出資割合は、次の表のとおりとする。ただし、当該出資割合に変更があるときは、グループ構成員が相互に協議した上で別途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%

(工事途中におけるグループ構成員の脱退に対する措置)

第7条 グループ構成員は、東京都及び構成員全員の承認がなければ、当グループが建設工事を完成する日までは当グループから脱退することができない。

2 グループ構成員のうち工事途中において前項の規定により脱退した者がある場合においては、残存する構成員が共同連帯して建設工事を完成する。

3 第1項の規定により構成員のうち脱退した者があるときは、残存する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代金の負担割合の割合は、グループ構成員の全員が相互に協議の上で決定する。

4 清算については、グループ構成員の全員が相互に協議した上で決定する。

(工事途中における構成員の破産又は解散に対する処理)

第8条 構成員のうちいずれかが工事途中において破産し、又は解散した場合における処理については、前条第2項から第4項までの規定を準用する。

(権利義務の譲渡の制限)

第9条 グループ構成員は、本協定書に基づく権利義務を他人に譲渡することはできない。

(瑕疵担保責任)

第10条 当該工事につき瑕疵(種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。)があったときは、各グループ構成員は共同連帯してその責に任ずるものとする。

(協定書に定めのない事項)

第11条 この協定の解釈に疑義を生じた場合及びこの協定に定めのない事項については、グループ構成員の全員が相互に協議した上で誠実に処理するものとする。

甲外\_\_\_\_社は、上記のとおり共同特定建築者協定を締結し、その証としてこの協定書\_\_通を作成し、各グループ構成員記名押印の上、各々1通を保有し、うち1通を施行者に提出するものとする。

年 月 日

	所在地				
甲	〇〇〇〇株式会社				
	代表取締役	○	○	○	○
	所在地				
乙	〇〇〇〇株式会社				
	代表取締役	○	○	○	○
	所在地				
丙	〇〇〇〇株式会社				
	代表取締役	○	○	○	○