

# 都市再生ステップアップ・プロジェクト （竹芝地区）

## 事業実施方針

平成22年12月

東京都都市整備局

## ＜目次＞

第1	事業の内容	1
1	プロジェクトの名称	1
2	まちづくり対象地	1
3	まちづくりの目的	1
4	都用地活用事業	2
5	エリアマネジメント業務	2
第2	事業実施条件	4
1	事業実施に関する条件	4
2	事業者への土地の貸付け	5
3	事業手法	6
4	契約に関する条件	6
第3	事業予定者の募集及び選定	7
1	基本的な考え方	7
2	公募スケジュール	7
3	応募者の資格要件	7
4	提案審査に関する事項	8
5	審査結果の公表	8
6	著作権について	8
第4	意見及び質問の受付	9
1	説明会の実施	9
2	意見書、質問書の受付	9
3	意見書、質問書に対する回答等	9
4	資料の配布	10
5	連絡先	10

## 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

### 事業実施方針

#### 【はじめに】

- 東京都では、所有地の有効活用を地域経済の活性化や質の高い都市環境・生活環境の形成、国際競争力の強化といった地域全体の都市再生へと効果的につなげていくことを目的として「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を展開していく。
- 都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）では、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点形成」をコンセプトに、様々な主体と連携した官民のパートナーシップによるエリアマネジメントを推進し、文化財庭園やふ頭、劇場等を始めとする地域資源を生かしつつ、にぎわいの創出や回遊性の向上を図ることに より、地域の魅力を向上させ、東京の魅力を享受できるまちづくりを進める。
- また、本プロジェクトでは、更新時期を迎える都有施設が集積する地区において、民間活力により複数の所有地の総合的活用を図るとともに、周辺の民間都市開発等を促進することにより、東京の魅力を高めるまちづくりを推進する。

## 第 1 事業の内容

### 1 プロジェクトの名称

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

### 2 まちづくり対象地

- (1) 所在地： 港区海岸一丁目7番4号1ほか（別添資料1参照）
- (2) 所有地活用用地： 約1.7ha（別添資料1参照）
- (3) 竹芝地区まちづくりガイドラインの対象範囲： 約28ha（別添資料1参照）

### 3 まちづくりの目的

竹芝地区は、23区南部の東京湾ウォーターフロントに位置し、銀座・新橋から連なる汐留の商業・業務地区や居住地区などにつながり、交通の利便性に恵まれているとともに、羽田空港の国際化により、立地性の向上が見込まれる地区である。周辺では汐留、品川・田町の開発や浜松町駅周辺の新たなまちづくりの動きもある。こうした周辺動向を背景に、東京都（以下「都」という。）では、「竹芝地区まちづくりガイドライン」（以

下「ガイドライン」という。)を作成し、竹芝地区の自然資源、歴史資源、景観資源、文化・にぎわいの資源、優れた立地性と交通インフラ、多様な交通インフラを生かし、地域のにぎわいや回遊性の向上を図るための魅力的なまちづくりを推進しようとしている。

本プロジェクトは、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある業務・商業等の拠点を形成」をコンセプトに、都が所有地活用事業を実施する者（以下「事業者」という。）の選定を行い、事業者自らが所有地を借り受けるとともに、ガイドラインに示す竹芝地区全体のまちづくりを実現するため、竹芝地区全体に係るエリアマネジメント業務を実施することで、東京の魅力を高めるまちづくりの一翼を担うものである。

#### 4 所有地活用事業

事業者は、所有地である東京浜松町海員会館跡地、東京都計量検定所跡地、都立産業貿易センター跡地及び東京都公文書館跡地を都より借り受け、まちづくりの誘導目標に即して、所有地活用事業を実施する。なお、誘導目標の内容は以下のとおりとする。

##### (1) 地域資源を生かし、にぎわい・集客力を創出

劇場等の既存施設と併せて利用可能な商業施設等の誘導を図り、行政施設等地域資源の機能を補完・強化しつつ、地区のにぎわい・集客力を向上させる。

##### (2) 新しい産業集積の動向に着目し、ビジネス拠点を形成

国際化が進む羽田空港との接続などの交通利便性や、既存の産業集積に対応した質の高い業務施設等の誘導を図り、庭園や海を背景に環境に配慮しつつ、内外の企業が魅力を感じられる国際競争力の高いビジネス拠点を形成する。

##### (3) 駅からふ頭へのアクセスを改善し、環境都市のモデルを形成

浜松町駅から竹芝ふ頭に至る歩行者動線の強化や緑の創出・ネットワークの充実を図り、地域内の回遊性の向上や島しょへの玄関口としてふさわしい景観を形成するとともに、地域冷暖房の導入や再生可能エネルギーの活用の推進などを図る。

#### 5 エリアマネジメント業務

エリアマネジメントとは、特定のエリア内に係る地権者等の各種権利者、事業主及び関連する公共団体等が連携し、まちなみ景観の誘導・形成、環境美化の向上、地区のにぎわいの創出、防犯・防災性向上等を行い、地区の価値を高めていく活動である。

本プロジェクトの事業者は、竹芝地区のにぎわいを創出し、価値を高めるため、都、港区及び竹芝地区の地権者、事業主等と連携し、竹芝地区の活性化に資するまちづくりの推進のために、自らが中心となりエリアマネジメント組織を設立、運営するとともに、エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

なお、竹芝地区においてエリアマネジメント組織が行うべきエリアマネジメントとしては、以下のような活動を想定している。

##### (1) 自然環境と歴史的資源を生かした魅力的な景観の形成

地区の特徴である、ウォーターフロントや旧芝離宮恩賜庭園と周辺の浜離宮恩賜庭園といった歴史的資源の景観、眺望を生かして、地区全体の魅力向上を図る。

(2) **地域の資源を生かしたにぎわいの創出**

劇場等の集客力を有する既存施設等や公共交通機関の利便性を生かしつつ、イベント等により、地区のにぎわいを創出、増幅させることで、地区の活性化を図る。

(3) **竹芝地区における都市再生の促進**

竹芝地区全体のトータルデザインや公共空間のデザイン提案などを行い、地域のポテンシャルを生かしたまちづくりを進めることで、都市再生に寄与する。

## 第2 事業実施条件

現在、以下の条件を予定しており、詳細は募集要項等に示す。

### 1 事業実施に関する条件

#### (1) 事業全体に関する条件

- ア 第1－3に示したまちづくりの目的を踏まえた提案内容とすること。
- イ 関係法令を遵守すること。
- ウ ガイドラインの内容を踏まえた計画とすること。
- エ 都の都市戦略である「東京の新しい都市づくりビジョン」及び「10年後の東京」計画を踏まえた計画とすること。
- オ 港区まちづくりマスタープランを踏まえた計画とすること。

#### (2) 所有地活用事業に関する条件

- ア 地域の利便性や立地に適した業務・商業施設等を中心に、地域資源を生かし、にぎわいの創出・地域の活性化に資する施設を導入する。  
なお、一部住宅を整備することも可能とする。
- イ 展示場・会議室の提供を始めとした産業振興・中小企業支援を推進する施設を整備する。整備に際しては、現在の産業貿易センターの円滑な移転などが可能な計画とし、同施設が有する必要な機能を確保するとともに、地域のにぎわい創出にも寄与するよう充実を図る。
- ウ 東京浜松町海員会館跡地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていること及び名勝地に隣接しているため各種法令を遵守し、地表下部に影響しない範囲での土地利用を行うこと。
- エ 港区開発事業に係る定住促進指導要綱（東京都港区）等の港区条例、要綱等を遵守すること。
- オ ガイドラインの内容を踏まえた、事業計画とすること。
- カ 竹芝ふ頭へ向かう幹線道路沿いの敷地内は快適な歩行者動線を整備するとともに、誰もが自由に往来可能な計画とすること。
- キ ゆりかもめ竹芝駅と所有地内に整備する各施設のアクセス強化を図り、竹芝ふ頭までの回遊性を高めること。

#### (3) エリアマネジメント業務に関する条件

- ア 事業者は、竹芝地区の住民・企業等と連携し、自らが中心となりエリアマネジメント組織を設立、運営すること。
- イ エリアマネジメント組織は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、以下に例示するような竹芝地区のまちづくりに関する各種活動を実施すること。

- (ア) 歴史的資源の景観、眺望を生かすための景観、建物意匠の統一、地区内の建替え、再開発の推進など、まちなみ景観の誘導・形成に関する活動の推進
  - (イ) 地域における清掃活動など、地域の環境美化の向上に関する活動の推進
  - (ウ) 地区内の各種イベントの開催や地区のPRなど、地域のにぎわいの創出に関する活動の推進
  - (エ) 歩行者環境の向上、バリアフリーやユニバーサルデザインの推進、震災等に備えた地域の防犯・防災性向上に関する活動の推進
  - (オ) 地区の発展にともない、エリアマネジメント組織と行政との協議によりガイドラインを改訂
  - (カ) その他、都が行う各種まちづくり活動の支援
- ウ 事業者は、エリアマネジメント業務の実施内容について、定期的に都へ報告すること。
- なお、報告内容については、必要に応じ、適宜ホームページ等を通じ、公表することとする。

## 2 事業者への土地の貸付け

### (1) 所有地活用事業対象地

所在地：港区海岸一丁目7番4号1ほか（別添資料1参照）

※東京浜松町海員会館跡地、東京都計量検定所跡地、都立産業貿易センター跡地及び東京都公文書館跡地

面積：約1.7ha

用途地域：準工業地域（東京浜松町海員会館は第2種住居地域）

指定建ぺい率/指定容積率：60%/400%

その他地域地区：防火地域

### (2) 貸付期間

ア 東京都計量検定所跡地、都立産業貿易センター跡地及び東京都公文書館跡地は、原則として、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権とし、事業期間70年を基本に建設及び除却工事の期間を加えた期間とする。

イ 東京浜松町海員会館跡地は、一時貸付とし、事業期間5年程度に建設及び除却工事を加えた期間とする。

ウ 本事業の対象地は、既存公共施設の解体工事スケジュールに合わせ、段階的に土地の貸付けを行うものとする。

### (3) 貸付終了時期

対象地となる所有地は、既存施設の除却時期が異なる。このため、土地の貸付開始時期は各敷地により異なることとなるが、土地の貸付終了時期は事業全体で同一とする。ただし、東京浜松町海員会館の跡地については、第2-2-(2)イの期間が終了する

までとする。

### 3 事業手法

#### (1) 基本協定の締結

- ア 公募プロポーザルにより、事業予定者を選定する。
- イ 都及び事業予定者による、事業実施に係る基本協定を締結する。

#### (2) 定期借地等に関する契約の締結

- ア 東京浜松町海員会館跡地について、都は基本協定に基づき、事業者に対し、一時貸付に関する契約を締結する。
- イ 東京都計量検定所跡地、都立産業貿易センター跡地及び東京都公文書館跡地について、都は基本協定に基づき、事業者に対し、原則として、借地借家法に定める一般定期借地権を設定する。

#### (3) 既存施設の除却及び敷地整備等

- ア 都が既存施設の除却を行う。
- イ 事業者は、都による既存施設の除却後、順次事業用地の貸付けを受け、事業用地内の敷地整備等を行う。

#### (4) 建物等の整備、維持管理

- ア 所有地活用事業の実施に当たって、事業者は、創意工夫に基づき、自らの資金負担により、施設等の設計、建設及び関連業務を行う。

#### (5) 用地の返還

- ア 事業者は、定期借地契約終了時に、土地を一括して更地で返還する。

#### (6) エリアマネジメント業務

- ア 事業者は、基本協定締結後から所有地活用事業の全施設竣工後一定期間は、エリアマネジメント業務を行う。
- イ 事業者が中心となって設立、運営するエリアマネジメント組織の組織形態、運営手法は、地区の地権者や事業主等、地区の関係者との協議の下決定する。

### 4 契約に関する条件

現在、基本協定、定期借地権設定の契約について以下の条件を想定している。

都は、事業予定者と業務内容、定期借地等の具体的内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。その後、基本協定の規定に基づき、一時貸付契約、定期借地権設定契約等を締結するものとする。

また、基本協定には、定期借地権設定に関する規定、施設等の整備に関する規定、定期借地権の管理等に関する規定、借地権及び施設等の譲渡に関する規定等が含まれる。

なお、基本協定及び定期借地権契約等の案については、募集要項と同時に示す。



## 第3 事業予定者の募集及び選定

### 1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する民間企業グループを公募する。
- (2) 選定に当たっては、「一般公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を事業予定者とする。

### 2 公募スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定しており、『「募集要項」等の公表』以降の詳細は募集要項等に示す。

「事業実施方針」の公表	平成22年12月22日（水）
「事業実施方針」の説明会	平成23年1月11日（火）
意見書・質問書の受付	平成23年1月18日（火）
質問書への回答書の公表	平成23年2月15日（火）
「募集要項」等の公表	平成23年7月頃
提案書受付、提案審査	平成23年11月頃
事業予定者決定	平成24年3月頃

### 3 応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

応募者は、本事業用地において、エリアマネジメント業務を実施するとともに、複数の所有地を一体的に借り受け、所有地活用事業を実施し、70年間余にわたる事業期間中安定して定期借地権の管理等を遂行できる、企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

#### (2) 応募者の構成

応募者は、設計、建設、管理、エリアマネジメント業務などの経験のある者で構成されるグループとし、応募者のいずれかが、他の応募者として重複参加していないこと。詳細は募集要項に示す。

#### (3) 資格要件

応募者には、建物等の設計、建設、不動産管理及びエリアマネジメント業務などについて、資格要件を付す予定である。詳細は募集要項に示す。

#### (4) 構成員の制限

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 東京都競争入札参加者資格者指名停止措置要綱（平成6年9月30日付6財経総第756号）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立がなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立がなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

エ 最近1年間の事業税を滞納していないこと。

オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は、その構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者でないこと。

#### (5) 参加資格要件確認の基準日

提案書の受付時点を予定する。詳細は募集要項等に示す。

### 4 提案審査に関する事項

#### (1) 審査体制

ア 審査は、外部委員を含む審査委員会を設置の上、実施する。

イ 審査委員会の構成については、募集要項等に示す。

#### (2) 審査方法

ア 審査は、原則として提出書類に基づいて行い、建設段階のみならず管理段階の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

イ 審査方法の詳細については、募集要項等に示す。

#### (3) 審査項目の考え方

現時点では、基本的事項、エリアマネジメント業務及び都用地活用事業の内容、事業の運営体制及び事業収支計画など財務的な評価、事業者が都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定である。詳細については募集要項等に示す。

### 5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を公表する。

### 6 著作権について

応募図書の著作権は、それぞれの作成団体に帰属するが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できるものとする。

## 第4 意見及び質問の受付

### 1 説明会の実施

この「事業実施方針」の内容について、次の要領により説明会を開催する。

(1) 日時

平成23年1月11日（火） 午前10時から11時30分まで

(2) 場所

東京都庁第二本庁舎1階 第二本庁舎ホール

(3) 参加者

本事業に参加を希望する民間事業者。ただし、1社につき3名までとする。

※出席希望者は、別紙1の様式に所要の事項を記載し、FAXにて、平成23年1月6日（木）午後5時までに「5 連絡先」に送付すること。なお、都合により申込み出来なかった方の当日の参加も、若干名受け付ける予定である。

### 2 意見書、質問書の受付

(1) この「事業実施方針」に対する、意見・質問がある場合は、別紙2の様式に所要の事項を記載し、(4)の提出期間内に直接「5 連絡先」へ持参若しくは電子メール（意見書・質問書は添付ファイルとする。）により配信するものとする。電話での受付は行わない。

(2) 1件の意見・質問に対し、1枚の様式を使用すること。

(3) 持参する場合は、意見・質問を記載した様式の他、その内容を記録した電子媒体（使用ソフトはマイクロソフト社のWord2003以前のバージョンとする。）も提出すること。

(4) 提出期間

ア 平成23年1月17日（月）及び同月18日（火）とする。

イ 持参する場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とする。

### 3 意見書、質問書に対する回答等

(1) 提出された質問書に対する回答書は、都ホームページで閲覧できる他、「5 連絡先」にて平成23年2月15日（火）から同月17日（木）まで配布する。配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とする。回答に当たって企業名等は公表しない。

(2) 意見書に関しては、意見の概要を整理して公表する予定である。

(3) 意見書・質問書を寄せられた方には、後日内容確認のため、必要に応じヒアリング

を行うこともある。

#### 4 資料の配布

- (1) この「事業実施方針」は、都ホームページで閲覧できるほか、「5 連絡先」にて平成22年12月24日（金）から平成23年1月5日（火）までの平日のみ配布する。（なお、平成22年12月29日（水）から平成23年1月3日（月）は除く。）配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とする。
- (2) また、「事業実施方針」は、平成23年1月11日（火）の説明会の会場においても配布する。

#### 5 連絡先

東京都都市整備局市街地整備部企画課まちづくりプロジェクト係

担当：岡村、荻田、河原

住所：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎19階南

TEL：03-5321-1111（内）31-259,258

FAX：03-5388-1355

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アドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

別紙 1

平成 年 月 日

**F A X 送信書**  
**都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）**  
**事業実施方針説明会**  
**参加申込書**

平成 23 年 1 月 11 日（火）の事業実施方針説明会に参加します。

企業名	商号又は名称
参加者 (1社3名まで)	(申込窓口) 氏名 所属 役職名
	氏名 所属 役職名
	氏名 所属 役職名
電話/ファクシミリ 電子メール	(申込窓口) /

※ ご記入いただいた個人情報 は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

宛先：東京都都市整備局市街地整備部企画課まちづくりプロジェクト係  
 岡村、荻田、河原

**FAX: 03-5388-1355**

\* 会場や資料などの準備のため、平成 23 年 1 月 6 日（木）午後 5 時までにご返送ください。（御都合により申込み出来なかった方の当日の御参加も若干数受け付けます。）

別紙 2

平成 年 月 日

## 意見書・質問書

「都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）」の事業実施方針について、以下のとおり意見・質問を提出します。

企業名	商号又は名称	
所在地		
担当者	氏名	
	所属	役職名
	電話	ファクシミリ
	電子メール	
意見・質問 項目	該当するものを○で囲んでください (1)意見 (2)質問	タイトル
	(○○ページの第○の○の○○○……○○○)	
実施方針の 該当箇所		
内容		

注1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 意見・質問は、この様式1枚につき1件とします。

3 意見・質問については、個別にはお答えしません。 (日本工業規格A列4番)

※ご記入いただいた個人情報は適切な管理を図り、本事業に関するもの以外には使用しません。

別添資料 1

