

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）  
宮下町アパート跡地事業

事業実施方針

平成23年3月

東京都都市整備局

<b>第 1</b>	<b>事業内容に関する事項</b> . . . . .	<b>1</b>
1	事業の名称	
2	事業場所	
3	事業の目的	
4	整備する施設の種類	
5	事業期間	
6	事業の進め方	
7	事業者の業務範囲	
8	費用の負担	
9	事業スケジュール	
<b>第 2</b>	<b>事業予定者の募集及び選定に関する事項</b> . . . . .	<b>6</b>
1	基本的な事業の進め方	
2	公募スケジュール	
3	応募者の資格要件	
4	提案審査に関して	
5	審査結果の公表	
6	著作権について	
<b>第 3</b>	<b>企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件に関する事項</b> . . . . .	<b>10</b>
1	立地条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
3	土地貸付条件	
4	契約に関する条件	
5	特別目的会社	
<b>第 4</b>	<b>事業実施に係るリスク・責任等の分担について</b> . . . . .	<b>16</b>
1	施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等の分担	
2	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	
3	施設の賃貸に係るリスク・責任等の分担	
4	既存建物除却に係るリスク・責任等の分担	
<b>第 5</b>	<b>意見及び質問の受付</b> . . . . .	<b>17</b>
1	説明会の開催	
2	意見書・質問書の受付	
3	意見書・質問書に対する回答等	
4	資料の配布	
5	連絡先	

**都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）**  
**宮下町アパート跡地事業**  
**事業実施方針**

**【はじめに】**

- 東京の副都心であり、一大ターミナルとして交通の要衝である渋谷では、東急東横線と東京メトロ副都心線の相互直通運転が平成24年度に予定されており、駅周辺ではそれに併せた大規模開発が進んでいる。また、今後も区画整理事業の施行と併せて、鉄道の移設や駅ビルの建替えなど渋谷駅全体の大改造が予定されている。
- 東京都では、駅周辺の再整備が進むこの時期を捉え、その効果をより広く波及させるため、都有施設の移転・更新を契機に、民間のノウハウと資金力を生かして複数の都有地を有効活用し、周辺開発の誘発を図り、まちづくりを進める「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を渋谷において展開していくこととした。
- 「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」では、ファッションデザイン産業の集積やその立地ポテンシャルを活かすべく、「渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出し、生活文化やファッション産業等の発信拠点の形成」を誘導目標とし、都有地を活用してまちづくりを進めていくこととした。
- 本実施方針は、同プロジェクトの第一弾として、「都営宮下町アパート跡地」において、上記の誘導目標の実現に向けた事業の実施を図るものである。

**第 1 事業内容に関する事項**

**1 事業の名称**

都市再生ステップアップ・プロジェクト(渋谷地区)宮下町アパート跡地事業

**2 事業場所**

- (1) 所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番2(地番) (添付書類 1 参照)
- (2) 面積：約5,020㎡ (添付書類 2 参照)

### 3 事業の目的

本事業は、多様な都心居住を促進するとともに、渋谷という立地にふさわしい多様な文化やファッション産業等の拠点を形成し、渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出することにより、渋谷地区の特性の強化を目的とする。

- 創造の拠点の形成（地域貢献施設）
- 都心居住の推進（多様な都市型住宅）
- にぎわいの創造と地域間の連携

### 4 整備する施設の種類

都営渋谷一丁目・宮下町アパート跡地に、以下で構成される民間の施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

#### （1）地域貢献施設

地域産業を担う企業やクリエイター等の交流、育成、情報発信、創造などの実現に資する施設を計画する。

#### （2）賃貸住宅

都心のライフスタイルにも適応した、多様な都心居住を促進する良質な賃貸住宅を計画する。

#### （3）商業施設

地域の特性を活かし、にぎわいの創出拠点となる商業施設を計画する。

なお、事業場所には11区画の既存店舗が在るため、既存店舗所有者と調整のうえ、必要な代替店舗等を商業施設内に計画する。

#### （4）その他施設

業務及びその他の用途については、当地区の特性を踏まえ、施設全体として第 1-3「事業の目的」（以下「事業の目的」という。）を効果的に実現するものとし、事業者からの提案を求める。

### 5 事業期間

事業期間は、70年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

## 6 事業の進め方

### 事業者等に関する用語の定義

- 事業応募者：本事業に応募する企業グループ
- 事業予定者：公募により選定された企業グループ
- 事業構成者：東京都と基本協定を締結した企業グループ
- 事業構成員：事業構成者を形成する個々の企業
- 事業者：本事業のために上記事業構成者が設立した特別目的会社(S P C)

#### (1) 基本協定の締結

東京都は、公募により選定された事業予定者と、事業実施に係る基本協定を締結する。

(事業予定者が基本協定締結後、事業構成者になる。)

#### (2) 既存店舗所有者との権利調整

事業構成者は、既存店舗所有者と権利調整を行い、合意に基づく協定を締結する。

#### (3) 特別目的会社の設立

事業構成者は、特別目的会社を設立する。

(事業構成者が設立した特別目的会社が、事業者になる。)

#### (4) 定期借地等に関する契約の締結

東京都と事業者とは、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権設定契約を締結する。

#### (5) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、賃貸住宅、地域貢献施設及び商業施設等の民間施設からなる複合施設を、自らの資金負担により企画、設計し、一体的に整備する。

#### (6) 複合施設の運営・維持管理

事業者は、複合施設を運営する期間（70年間）を通じ、運営及び維持管理を行う。

#### (7) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了後、事業場所を更地とした上で、東京都に返還する。

## 7 事業者等の業務範囲

### (1) 既存店舗所有者との調整と権利処理に関する業務

ア 事業構成者は、東京都の示した条件と公募で提案した内容とに基づき、既存店舗所有者の意向を加味した権利調整計画を策定し、既存店舗所有者との調整を行う。

イ 事業構成者は、権利調整について既存店舗所有者と合意後、東京都に報告し、合意内容に基づき権利処理事務を行う。

## (2) 借地に関する業務

事業者は、定期借地権設定業務を行う。

## (3) 仮設店舗に関する業務

事業構成者又は事業者は、既存店舗所有者との調整の上、必要に応じて仮設店舗の計画を作成し、建設する。ただし、既存建物の活用等により、仮設店舗を必要としない場合若しくは事業場所外での代用店舗等の確保について、既存店舗所有者が同意した場合は限りではない。

## (4) 既存建物の除却業務

事業者は、事業場所の既存建物、既存工作物等の除却業務を行う。

## (5) 複合施設の整備等

ア 賃貸住宅、商業施設、その他事業者が提案する施設

(ア) 事業者は、施設整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

(イ) 事業者は、賃貸住宅、商業施設、その他事業者が提案する施設及び附帯施設の賃貸事業運営業務を行う。

(ウ) 事業者は、賃貸住宅、商業施設、その他事業者が提案する施設及び附帯施設の維持管理・修繕業務を行う。

(エ) 事業者は、既存店舗所有者のうち店舗取得希望者に店舗の譲渡を行う。

イ 地域貢献施設

(ア) 事業者は、施設整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

(イ) 事業者は、地域貢献施設及び附帯施設について、運営業務又は運営事業者に対しての賃貸事業運営業務を行う。

(ウ) 事業者は、地域貢献施設の維持管理・修繕業務を行う。

ウ エリアマネジメント活動

(ア) 事業者は、地域貢献施設等を活用して、地域産業の活性化に資する取組を実施する。

(イ) 事業者は、地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動に協力する。

## (6) 事業場所の返還

事業期間終了後、事業者は事業場所を更地とした上で、東京都に返還する。

## 8 費用の負担

### (1) 事業者及び事業構成者の負担

ア 既存店舗所有者との権利処理に関する費用を負担する。

イ 既存店舗所有者との調整の上、必要に応じ、店舗の移転又は仮移転に関する補償費を負担する。

ウ 仮設店舗の建設、既存店舗所有者の移転、移転が完了した時点での既存建物及び既存工作物等の除却費用を負担する。

エ 事業場所の残存物（既存建物、地中障害、樹木等）の除却費用等を負担する。

オ 事業場所への定期借地権設定に関する登記等の費用を負担する。

カ 事業場所への定期借地権設定に際し、東京都へ保証金を預託し、定期借地権設定契約の期間中は借地料を東京都に支払う。

キ 複合施設の整備費用を負担する。

ク 複合施設の維持管理、修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担する。

ケ 定期借地権設定契約の終了時、複合施設に係る除却費用を負担する。

## **(2) エリアマネジメント活動の負担**

事業者は、エリアマネジメント活動の費用を負担する。

## **9 事業スケジュール**

現在、以下のスケジュールを予定している。詳細については募集要項に示す。

平成 23 年度 事業予定者の選定

平成 24 年度 事業構成者と既存店舗所有者との権利処理等に関する調整

平成 25 年度 建設工事の着工

## 第2 事業予定者の募集及び選定等に関する事項

### 1 基本的な事業の進め方

- (1) 本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定に当たっては、「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。
- (3) 事業予定者は、東京都と基本協定を締結し、事業構成者として既存店舗所有者との権利調整を行い、権利調整の合意後、事業に着手する。
- (4) 事業構成者は、定期借地権設定契約までに事業者たる特別目的会社を設立する。
- (5) 事業者は東京都との間で、定期借地権設定契約の締結及び必要な手続を行った後、事業に着手する。

### 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いる。詳細については募集要項に示す。

平成23年 4月26日(火)	「事業実施方針」説明会
平成23年 5月10日(火)～11日(水)	意見書・質問書の受付
平成23年 6月10日(金)	質問書への回答の公表
平成23年 7月頃	「募集要項」の公表
平成23年 10月頃	提案書受付、提案審査
平成23年度	事業予定者の決定

### 3 応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

事業応募者は、事業場所を東京都から定期借地し、賃貸住宅、地域貢献施設、商業施設等からなる複合施設を整備し、施設を運営する期間中(70年間)安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業グループとする。

#### (2) 事業応募者の構成

ア 事業応募者は、複数の民間企業により構成されるグループとし、代表者を定めること。

イ 事業応募者の構成員のいずれかが、他の事業応募者の構成員として重複参加していないこと。

ウ 事業応募者は、地域貢献施設の運営を他のものに委ねる場合は、自らの責任で運営主体を選定し、施設整備の内容及び条件について事前に協議を行い、合意の上参加すること(地域貢献施設の運営主体が、複数の



事業応募者から重複して選定されることは可能とする。)

- エ 事業応募者は、第2-1「基本的な事業の進め方」の条件が整った後、定期借地権設定契約の締結までに本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社（以下「特別目的会社」という。）を設立するものとし、事業構成員は、特別目的会社へ出資すること。ただし、事業構成員間の出資比率は事業応募者の自由とし、設計業務、管理業務のみ受託する企業が事業構成員に存する場合は、これらの企業への出資義務は課さない。

### (3) 資格要件

事業応募者の構成員には、次の資格要件を満たしている民間企業が含まれていること。

ア 建物等の設計に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の設計実績があること。

イ 建物等の建設に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査の直近の総合評点が1,500点以上であること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

(ウ) 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の施工実績があること。

ウ 過去10年の間に、集合住宅を含む延べ面積20,000㎡以上の複合開発の事業実績があること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

なお、複合開発とは住宅機能に、商業施設や業務施設等を併せて整備された開発を指す。

エ 不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ、過去3か年の平均売上高実績が1億円以上あること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

### (4) 事業応募者の構成員としての制限

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有資格者指名停止措置要綱（平成6年9月30日付6財経第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項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、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て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年間の法人税、法人事業税、法人住民税及び消費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。

カ 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1項に基づく排除措置期間中の者

キ 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に所属していないこと又は関与していないこと。

ク 本事業に係るアドバイザリー業務の関係者に資本面で関与（関係者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ人事面で関連（会社の代表者あるいは、役員が関係者の代表者あるいは役員をかねていることをいう。）していないこと。

※ 本事業に係るアドバイザリー業務関係者

- ・株式会社 アイテック計画（東京都新宿区）
- ・西村あさひ法律事務所
- ・大野木総合会計事務所
- ・日本土地評価システム株式会社
- ・株式会社松田平田設計

#### （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。詳細は募集要項に示す。

## 4 提案審査に関して

### （1）審査体制

ア 審査は、外部有識者から成る審査委員会で行う。

イ 審査委員会の構成については、募集要項に示す。

### （2）審査方法

ア 審査は、事業全体について、価格以外の要素も含め、提案内容を総合的に評価する。

イ 審査方法の詳細については、募集要項に示す。

### (3) 審査項目

現在、以下の審査項目を予定しており、詳細については、募集要項に示す。

- ア 参加資格要件
- イ 基本的事項（複合施設の各条件に対する適格審査）
- ウ 施設全体の計画、景観、環境及び安全
- エ 賃貸住宅部分の計画及び管理運営方法
- オ 地域貢献施設部分の計画及び管理運営方法
- カ 商業施設部分の計画及び管理運営方法
- キ 賃貸住宅、地域貢献施設の賃貸借料等
- ク 施設全体の管理運営計画
- ケ 事業の運営・経営計画
- コ 既存店舗所有者との調整の体制及び手順
- サ エリアマネジメント活動の内容
- シ 事業者が東京都に支払う借地料
- ス その他

### 5 審査結果の公表

審査結果についての概要を公表する。

### 6 著作権について

応募図書著作権は、それぞれの事業応募者に帰属するが、公表、展示、その他東京都が必要と認めるときには、協議により東京都はこれを無償で使用できるものとする。

### 第3 企画、設計、建設、管理、運営等に係る条件に関する事項

現在、以下の条件を予定しており、詳細は募集要項に示す。

#### 1 立地条件

- (1) 事業場所：東京都渋谷区渋谷一丁目23番2(土地地番) (資料1参照)
- (2) 面積：約5,020 m<sup>2</sup> (資料2参照)
- (3) 用途地域：第二種住居地域及び商業地域
- (4) 指定建ぺい率：60%及び80%
- (5) 指定容積率：400%及び700%
- (6) その他地域地区：防火地域、駐車場整備地区
- (7) 道路：西側 特別区道第1055号 12m  
東側 特別区道第903号 8m
- (8) 日影規制：なし
- (9) 航空法の高さ制限：なし
- (10) 伝搬障害防止区域：なし

#### 2 施設計画及び管理・運営に関する条件

##### (1) 複合施設全体に関する条件

- ア 事業の目的を踏まえた提案内容とする。
- イ 関係法令等を遵守する。
- ウ 施設の計画に当たっては、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン」(以下「ガイドライン」という。)の主旨及び地区の特性を十分に考慮する。
- エ 周辺環境に配慮した計画とする。
- オ 都市開発諸制度の活用にあたっては、各担当部署と事前に協議を行う。
- カ 市街地環境の改善に資する公開空地等を整備する。
- キ 「東京都景観計画」に従い、景観に配慮した計画とする。
- ク 工事期間中、既存店舗の事業場所内に仮移転が必要な場合に備え、事業場所内で仮設店舗設置の可能なよう配慮する(既存建物の活用等により、仮設店舗を必要としない提案や事業場所外での代用店舗等を確保する提案も可とする)。既存店舗所有者の意向は募集要項に示す。
- ケ 事業場所に、都営渋谷一丁目アパート28号棟及び29号棟の居住者(以下「都営アパート居住者」という。)が使用する集会所(以下、「既存集会所」という。)が在るが、複合施設建物の整備において除却するとともに、その代替機能について都営アパート居住者と調整する。
- コ 工事期間中における既存集会所の代替機能を、原則として、事業場所周辺に確保する。

サ 事業場所内への車両出入口については、交通管理者と協議の上計画する。

シ 駐車場施設は、住宅分も含め、複合施設全体に対する東京都駐車場条例（昭和 33 年東京都条例第 77 号）等に定める台数分以上で、複合施設の管理運営上、必要な台数を整備する。

## （２）賃貸住宅に関する条件

### ア 住戸

(ア) 整備する住戸数を 100 戸程度以上とする。

(イ) 住戸数、住宅の種類や形式、賃料等の諸元は事業者が設定する。

ただし、近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃の住戸を主体（エ）に該当する住宅を除く住戸の半数程度の戸数）とする。それ以外の住戸は、事業者が市場性の判断に基づき賃料を設定する。

なお、渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例に基づくマンスリーマンション等は、住戸形式として不可とする。

(ウ) 住戸の専有面積は、40 ㎡以上とする。ただし、全住戸数の 3 分の 1 以下については、単身者向けとし専有面積を 25 ㎡以上とすることができる。

(エ) 整備する住宅のうち、一定戸数をクリエイターなどのライフスタイルに適した住宅とする。

また、賃料等の設定については、募集要項に示す。

(オ) 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）に基づく性能表示を行う。詳細は募集要項に示す。

(カ) 賃貸住宅の入居者募集は、事業者の提案による。

### イ 附帯施設

(ア) 駐車場及び駐輪場は、管理運営上、必要な台数を整備する。詳細は募集要項に示す。

(イ) ごみ置場の規模は、清掃事務所の指導による。

(ウ) その他必要な施設を計画する。

### ウ その他

バルコニー等からの落下物に対して十分な安全対策を行う。

## （３）地域貢献施設に関する条件

地域産業を担う企業やクリエイター等の交流、育成、情報発信その他の創造の拠点にふさわしい地域貢献施設を計画（施設規模は、最小で床面積 500 ㎡以上、1,000 ㎡程度を標準）するものとし、事業の目的を踏まえた施設内容の提案を求める。

## （４）商業施設に関する条件

ア 地区への誘引・沿道のにぎわいの創出拠点となる商業施設を計画する。

- イ 既存店舗所有者が店舗を継続する部分に関する条件
  - (ア) 低層部に配置し、かつ施設規模は、従前の資産と生活再建に必要な範囲で追加取得する部分を含めた面積を確保する。
  - (イ) 既存店舗所有者の意向を配慮し、施設計画及び事業計画を作成する。
- (5) 業務施設、その他の用途施設に関する条件**

業務施設及びその他の用途の施設は、事業者の提案によるものとするが、地域貢献施設、商業施設と連携し本施設全体で事業の目的を効果的に実現できる計画とする。
- (6) 地域貢献施設、商業施設、業務施設、その他の用途施設に共通の条件**
  - ア 営業業種は、事業者が選定する。ただし、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122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業を除く。
  - イ 施設利用料等の設定に当たっては、募集要項に示す。
  - ウ 施設利用者の駐車場及び駐輪場を必要に応じて計画する。
  - エ 荷捌きスペース及び施設用駐車場を必要に応じて計画する。
- (7) 既存店舗所有者に関する条件**
  - ア 既存店舗所有者の意向について、募集要項に示す。
  - イ 既存店舗所有者の意向を配慮して計画を作成する。
- (8) 人と環境にやさしいまちづくりに関する条件**
  - ア 歩行者や緑のネットワークの形成に寄与する緑豊かな広場やオープンスペースを整備するとともに、特に隣接する美竹公園の緑との連携や東京都児童会館側へのアクセスにも配慮した計画とする。
  - イ 屋上、外壁、広場等の積極的な緑化など、持続可能な都市づくりに資するヒートアイランド現象の緩和に配慮した計画とする。
- (9) エリアマネジメント活動の条件**

事業者は地域貢献施設等を活用し、主としてガイドラインの対象範囲で地域産業を担う企業等を対象とした、イベントの開催や情報提供その他の地域産業の活性化に資する取組について、提案を求める。

### 3 土地貸付条件

事業者は、複合施設の建設に当たり、事業場所である都有地に借地借家法第22条に定める定期借地権設定契約を東京都と締結する。詳細は募集要項に示す。

#### (1) 定期借地の条件

- ア 借地権利は賃借権とする。
- イ 貸地面積は、約5,020㎡とする。
- ウ 貸付期間は、70年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

エ 貸付料及び保証金

(ア) 貸付料及び保証金は、東京都財産価格審議会の議を経て、東京都の決定する基準以上とし、詳細は募集要項に示す。

(イ) 定期借地権設定契約終了時には、定期借地権設定時に預託された保証金を定期借地権設定契約に基づき返還する。

オ 既存店舗所有者に対する定期借地権の転貸は複合施設全体に対する床面積割合に応じ、定期借地権の準共有持分を設定する。

#### 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おり、詳細は募集要項に示す。

(1) 事業予定者は、東京都と業務内容に関して協議を行い、この協議結果に基づき事業構成者として基本協定を締結する。その後、事業構成者が既存店舗所有者と権利調整を行う。

(2) 基本協定には、定期借地権設定に関する規定、賃貸住宅、地域貢献施設及び商業施設等の整備・運営、既存店舗所有者との権利処理等に関する基本的な考え方等に関する規定等を含める予定である。

(3) 基本協定に含む既存店舗所有者との権利調整などに関する事項は次のとおりである。

ア 既存店舗所有者との権利調整に関する基本的な考え方

(ア) 従前資産

- ① 普通借地権
- ② 建物区分所有権

(イ) 既存店舗所有者が従前資産を手放し、転出する場合

- ① 既存店舗所有者は、事業者に従前資産を譲渡する対価として、従前資産に相当する金額を事業者から受け取る。
- ② 従前資産に相当する金額は、東京都の示す金額を参考として、既存店舗所有者の同意を得た額とする。

(ロ) 既存店舗所有者が店舗部分の権利を取得する場合

- ① 既存店舗所有者は、事業者に従前資産を譲渡する代償として、従前資産に相当する権利を事業者から受け取る。
- ② 従前資産に相当する金額は、東京都の示す金額を参考として、既存店舗所有者の同意を得た額とする。
- ③ 既存店舗所有者は、従前資産の範囲を超えて権利を取得する場合は、超えた権利の対価を事業者を支払う。

(エ) 補償費は、店舗の移転又は仮移転に関する費用であり、既存店舗所有者の同意を得た額とする。

- (オ) 既存店舗所有者との調整に伴う変更は、事業者選定の結果を左右しない範囲で認める。
- イ 既存店舗所有者の権利調整の基本的な進め方
  - (ア) 事業構成者は、提案内容に基づき、既存店舗所有者と権利調整に係る具体的な条件を調整する。
  - (イ) 既存店舗所有者との調整期間は基本協定締結の日から1年間とする。ただし、既存店舗所有者等の事情によるやむを得ない場合は、東京都と事業構成者との協議の上、更に1年間の範囲で延長することができる。
  - (ウ) 事業構成者は、既存店舗所有者との調整内容を定期的に東京都に報告する。
  - (エ) 東京都は、必要に応じて、事業構成者と既存店舗所有者との調整に助言を行うことができる。
  - (オ) 事業構成者と既存店舗所有者との調整が整わない場合は、東京都と事業構成者との協議の上、基本協定を解消する。
  - (カ) 事業構成者は、既存店舗所有者との調整がまとまった時点で、東京都に合意内容を報告する。
  - (キ) 東京都が合意内容を確認した後、事業構成者と既存店舗所有者とで、合意書を取り交わす。
  - (ク) 事業構成者は事業者たる特別目的会社を設立し、事業者は、合意書のそろった時点で、従前資産と整備施設とを相互に譲渡する契約並びに補償等に関する協定を既存店舗所有者と締結する。
- (4) 事業構成者と既存店舗所有者との間で権利調整の合意後、事業構成者が事業者たる特別目的会社を設立し、東京都と事業者とで、定期借地権設定契約を締結する。
- (5) 基本協定及び定期借地権設定契約の案については、募集要項と同時に示す予定である。

## 5 特別目的会社について

- (1) 事業構成者の設立する特別目的会社は、会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社とする。
- (2) 特別目的会社の株式については、東京都の事前承諾を得ることによって特別目的会社に融資する金融機関等の担保権の設定も可能とする。
- (3) 特別目的会社の株式の譲渡については、複合施設の供用開始後一定期間は譲渡できないものとする。この一定期間経過後、東京都の事前承諾を得た場合は譲渡可能とする。ただし、議決権株式の半数は、事業者構成員が保有すること。



- (4) 特別目的会社の資金調達は、金融機関からの借入れ、社債発行等、事業者の提案による。
- (5) 上記(3)の東京都の承諾に係る考え方、その他基準等については募集要項で示す。

## 第4 事業実施に係るリスク・責任等の分担について

現在、以下のようなリスク・責任等の分担を予定している。詳細については、募集要項において定め、最終的には東京都と事業者とが締結する契約等に規定する。

### 1 施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに係る責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。
- (4) 複合施設建物内に整備する既存集会所の代替施設の利用方法及び工事期間中に確保する既存集会所の代替機能の利用方法に関する都営アパート住民との協議、調整は事業者が責任を負う。

### 2 土地貸付に係るリスク・責任等の分担

- (1) 定期借地権を設定した事業場所において、施設建設に伴い撤去等が必要となる地中障害等の処理については、事業者が責任を負う。ただし、東京都が事前に提示していない地中障害等の処理については、東京都と事業者との協議により、その費用負担を決めることが出来る。
- (2) 上記、事業場所において、事業期間終了後に敷地を更地とする義務は、事業者が責任を負う。

### 3 施設の賃貸に係るリスク・責任等の分担

複合施設及びその他の整備施設の賃貸事業運営については、維持管理・修繕等も含め事業者が責任を負う。

### 4 既存建物除却に係るリスク・責任等の分担

- (1) 既存建物の除却に伴う損害については、東京都が指定した条件によるもの以外は、事業者が責任を負う。
- (2) 除却工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者が責任を負う。

## 第5 意見及び質問の受付

### 1 説明会の開催

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します。

#### (1) 日 時

平成23年4月26日(火)

第1回 10時～

第2回 13時30分～

#### (2) 場 所

東京都庁第一本庁舎 103 会議室

#### (3) 参加者

本事業に参加を希望する民間企業。ただし、1社につき3名までとします。

出席希望の方は、別紙1の様式に所要の事項を記載し、電子メール、若しくはFAXにて、4月21日(木)17:00までに「5 連絡先」に送付下さい。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数受け付けます。

### 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・質問のある場合は、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。)により送るものとします。電話での受付は行いません。

(2) 1件の意見・質問に対し、1枚の様式を使用して下さい。

(3) 持参する場合は、意見・質問を記載した様式の外、その内容を記録した電子媒体(使用ソフトはWORDとする。)も提出して下さい。

#### (4) 提出期間

ア 平成23年5月10日(火)及び同月11日(水)とします。

イ 持参時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

### 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ほか、「5 連絡先」にて平成23年6月10日(金)から6月14日(火)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ません。

- (2) 意見書に関しては、意見の内容を公表する予定です。
- (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、必要に応じてヒアリングを行うこともあります。

#### 4 資料の配付

- (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 23 年 3 月 30 日(水)より 4 月 5 日(火)まで配布する(平日のみ)。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 時までの間とします。
- (2) この「事業実施方針」は、平成 23 年 4 月 26 日(火)の説明会の会場においても配布します。

#### 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  
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 03-5320-5118  
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)

## F A X 送信書

都市再生ステップアップ・プロジェクト (渋谷地区)  
宮下町アパート跡地事業  
事業実施方針説明会

## 参加申込書

平成 23 年 4 月 26 日 (火) の事業実施方針説明会に参加します。

参加希望回 ※希望する回を○ で囲んでください	・ 第 1 回 10時～ ・ 第 2 回 13時30分～
企業名	
参加者氏名 (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) /

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

F A X : 03-5388-1355

\*会場や資料などの準備のため、4月21日(木)午後5時までにご返送下さい。  
(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

渋谷一丁目地区プロジェクトと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		
所 在 地		
部 署		
担当者氏名		
電 話 番 号		
ファクシミリ番号		
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
事業実施方針 の該当箇所	(○○ページの第○の○の○ ○○○……○○○)	
内 容		

- 注 1 意見・質問は、簡潔かつ具体的に記入して下さい。  
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)