

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

事業者募集要項

平成23年7月

東京都都市整備局

〈 目 次 〉

第 1	事業内容に関する事項	1
1	事業の名称	
2	事業場所	
3	事業の目的	
4	整備する施設	
5	事業期間	
6	事業の進め方	
7	事業スケジュール	
第 2	事業予定者の募集及び選定等に関する事項	5
1	基本的な事業の進め方	
2	募集及び選定スケジュール	
3	応募の手続	
4	応募者の資格要件	
5	提案審査に関する事項	
6	審査結果の概要等の公表	
7	その他	
第 3	提案に関する条件（その 1）	14
1	立地条件	
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	
第 4	提案に関する条件（その 2）	20
1	事業者等の業務範囲	
2	費用の負担	
3	土地貸付の条件	
4	既存店舗所有者の権利処理に関する条件	
5	複合施設の譲渡等	
6	契約に関する条件	
7	特別目的会社	
第 5	事業実施に係るリスク・責任等の負担	27
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	

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

事業者募集要項

【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い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いかすべく、「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、都有地を活用したまちづくりを進めていくこととした。
- 本事業者募集要項は、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具体化を図るものである。

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）（添付資料1－1参照）
- (2) 面積：約5,020㎡（添付資料1－2参照）

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図ることを目的とする。

(1) 都有地活用事業

ア 創造性を刺激する空間を形成

ファッション・デザイン等産業、クリエイターの育成・交流・発信施設の誘導

イ 多様な都心居住を推進

クリエイター等が魅力を感じる居住空間や生活を豊かにする商業などの複合施設の整備

ウ 歩いて楽しいまちを形成

みどりを連ねた開放的空間や店舗等の集客施設の整備

(2) エリアマネジメント活動

エリアマネジメント活動とは、住民、事業主、地権者等による主体的な取組により、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるものである。

本事業の事業者は、渋谷地区における地域の価値の維持・向上のため、「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。）」の範囲を主眼として地域の特徴を十分に精査し、自らの事業として、地域産業を担う企業やクリエイター等の活動の場を提供するなど、都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標を実現するための施設整備を行うとともに、事業者自らその施設を活用し、地域産業活性化や震災対策の取組を実施する。また、既存のまちづくり協議会等が行っているエリアマネジメント活動の取組に協力することと併せて重層的なエリアマネジメント活動を展開する。

(3) 高度な防災都市の形成

東日本大震災によって、帰宅困難者や渋滞、更には電力不足や日用品の不足など、東京の震災対策における多くの課題が明らかになった。そのため、帰宅困難者に対する支援や、災害等に備えた物資等の備蓄、災害時における的確な情報の提供や都民生活における地震等の災害への備え等について、特段の配慮を求めるものである。

4 整備する施設

都営渋谷一丁目・宮下町アパート跡地に、以下の施設により構成される施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

なお、施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出するとともに、環境に配慮した施設、地震等の対策を踏まえた防災性に優れた施設を整備する。

(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

地域の特性をいかし、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区画の既存店舗があるため、既存店舗所有者と調整の上、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年間に既存建物除却工事、複合施設建設工事及び複合施設除却工事の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	：本事業に応募する全ての民間企業グループ等
事業予定者	：公募により選定された民間企業グループ等
事業者	：本事業のために上記事業予定者が設立した会社法上の株式会社（SPC）
事業構成者	：事業者とともに東京都と基本協定を締結した事業予定者
事業者構成員	：事業構成者の全部又は一部を構成する民間企業等

(1) 特別目的会社の設立

事業予定者は、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1社設立する。

(2) 基本協定の締結

東京都（以下「都」という。）は、(1)にて設立した特別目的会社及び公募により選定された事業予定者との間で事業実施に係る基本協定を締結

する。

（基本協定締結後、特別目的会社が事業者となり、事業予定者が事業構成者となる。）

(3) 既存店舗所有者との権利調整

事業者は、既存店舗所有者と権利調整を行い、既存店舗所有者と権利処理に関する合意書を取りかわす。

(4) 定期借地等に関する契約の締結

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、地域貢献施設、賃貸住宅、商業施設及びその他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、建設し、一体的に整備する。

(6) 複合施設の運営、維持管理・修繕

事業者は、原則として施設を運営する期間（70年間）を通じ、複合施設の運営及び維持管理・修繕を行う。

(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、都に返還する。

7 事業スケジュール

現在、次のスケジュールを予定している。

平成24年1～2月	事業予定者の決定
平成24年度（想定）	事業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（想定）	建設工事の着工
平成27年度（想定）	建設工事の完成

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、基本協定締結までに特別目的会社を設立する。
- (4) (3) にて設立した特別目的会社及び事業予定者は、都と基本協定を締結する。基本協定締結後、特別目的会社が事業者となり、事業予定者が事業構成者となる。
- (5) 事業者は、既存店舗所有者と権利調整を行い、合意を得る。
- (6) 事業者は都との間で、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 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次の予定である。

なお、事業者募集要項等は、事業者募集要項等一覧（別紙1）に定めるとおりである。

事業者募集要項等の公表	平成23年7月28日（木）
事業者募集要項等の説明会	平成23年8月5日（金）
応募参加希望表明書の受付	平成23年8月8日（月） から 平成23年8月10日（水）
募集要項等への質問書の受付	平成23年8月18日（木） から 平成23年8月19日（金）
資格要件事前確認書の受付	平成23年9月5日（月） から 平成23年9月7日（水）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成23年9月14日（水）
提案内容に関する対話申請書の受付	平成23年9月15日（木） から 平成23年9月16日（金）
提案内容に関する対話の実施	平成23年9月下旬
提案書等の受付	平成23年10月31日（月）

事業予定者の決定

平成24年1月～2月

3 応募の手続

(1) 事業者募集要項等の配付

事業者募集要項等は、受付窓口（本要項末尾に表示）にて平成23年7月28日（木）から同年8月5日（金）まで配付する。配付は平日のみとし、配付時間は、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。また、都市整備局ホームページ（本要項末尾に表示）で平成23年7月28日（木）から閲覧できる。

(2) 事業者募集要項等の説明会

ア 応募参加希望の民間企業を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する。参加を希望する企業は、事業者募集要項等説明会参加申込書（様式A）に所要の事項を記入し、受付窓口にて8月4日（木）正午までにファクスにて送付すること。

イ 日 時 平成23年8月5日（金）

午前の部：午前10時開始

午後の部：午後2時開始

ウ 場 所 東京都新宿区西新宿2-8-1 東京都庁第一本庁舎25階
103会議室

エ 午前及び午後の各回の説明会開始30分前より、ウの場所にて添付資料の一部を閲覧に供する。

(3) 応募参加希望表明書の受付

ア 本事業に参加を希望する民間企業は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たって、応募参加希望表明書（様式B）に所要の事項を記入し、ウの受付期間内に受付窓口へ持参する。部数は正副2部とする。なお、応募参加希望表明書を提出した者に対しては、都は速やかに確認印を押印し、副を返却する。

イ 応募参加希望表明書を提出していない者からの質問には、回答しない場合がある。また、応募参加希望表明書の提出は、関係諸官庁等との事前協議（別紙5参照）を行うための必要要件とする。ただし、応募のための要件とするものでもなく、応募を義務づけるものでもない。なお、応募参加希望表明書を提出した企業名等は公表しない。

ウ 受付期間

平成23年8月8日（月）から同月10日（水）とする。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時までの間とする。

(4) 事業者募集要項等への質問

- ア 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、事業者募集要項等質問書（様式CまたはD）に所要の事項を記入し、オの受付期間内に受付窓口で電子メール（添付ファイル）により送るものとする。受付窓口へ持参してもよい。電話での受付は行わない。
- イ 質問は、本事業に応募提案を予定している企業グループごとに取りまとめて提出すること。ただし、グループ組成等ができない等のやむを得ない事情がある場合は、個別に提出することができる。
- ウ 使用ソフトはMicrosoft Excel（Windows 2003版）とする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。
- エ 持参する場合は、記入した様式の外、その内容を記録した電子媒体（使用ソフトはMicrosoft Excel（Windows 2003版）とする。）をそれぞれ1部提出すること。
- オ 受付期間

平成23年8月18日（木）から同月19日（金）とする。電子メールの場合、最終日の午後5時までに必着とする。持参の場合の受付時間は、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。

(5) 資格要件事前確認書の提出

- ア 応募参加希望の民間企業で「4 応募者の資格要件」を満たすことの事前確認を希望する企業は、資格要件事前確認書（様式E）に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、受付窓口で持参する。部数は2部とする。なお、事前確認の対象は、様式Eに示す同等以上の能力の確認のみとする。
- イ 受付期間

平成23年9月5日（月）から同月7日（水）とする。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時までの間とする。

- ウ 事前確認の結果は、資格要件の確認後速やかに、提出企業に対して個別に通知する。

(6) 事業者募集要項等への質問の回答

- ア 受け付けた質問に対する回答は、都市整備局ホームページで平成23年9月14日（水）から閲覧できるほか、受付窓口にて平成23年9月14日（水）から同月16日（金）まで配付する。配付時間は、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。回答に当たって質問を行った企業名等は公表しない。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

(7) 提案内容に関する対話の実施

ア (5) で資格要件の事前確認を受けた民間企業を対象に、必要に応じ、予定している提案の内容が都の要求内容等を満たしているか否かをあらかじめ確認することを目的に対話を実施する。

イ 対話は、事業応募者となる予定の企業グループごとに実施する。

ウ 都との対話を希望するグループは、提案内容に関する対話申請書（様式F）に所要の事項を記載し、資格要件事前確認結果通知の写しを添付して、都に確認したい事項について取りまとめた事前質問書とともに受付窓口を持参する。部数は2部とする。事前質問書については、その内容を記録した電子媒体（使用ソフトはMicrosoft Excel（Windows 2003版）とする。）を1部提出すること。なお、事前質問書の様式は応募参加希望表明書を提出した企業に対して必要に応じて配布する。

エ 受付期間

平成23年9月15日（木）から同月16日（金）とする。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。

オ 対話の実施は平成23年9月下旬とする。時間については、事前に予約したグループを優先する。なお、対話の回数は1回を予定している。

カ 対話の内容について、都は守秘義務を遵守する。ただし、対話の内容について、広く周知する必要があると都が判断した場合、グループとの協議の上、公表する。

(8) 提案書等の提出

ア 応募者は、様式集（別紙6）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成23年10月31日（月）に受付窓口を持参すること。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。

イ 提案書等の提出部数は25部とする。また、提案書等の内容を記録した電子媒体も提出すること。

4 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

事業応募者は、事業場所を都から定期借地し、地域貢献施設、賃貸住宅、商業施設及びその他施設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) 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（事業応募者が地域貢献施設の運営及びエリアマネジメ

ント活動を他のものに委ねる場合は、事業応募者の構成員には地域貢献施設の運営者及びエリアマネジメント活動の担当者を含めないことができる。)

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又はエリアマネジメント活動を他のものに委ねる場合は、自らの責任で運営者を選定し、施設整備の内容及び条件について事前に協議を行い、合意の上参加確認書を提出すること（地域貢献施設の運営者が、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 事業予定者は、基本協定締結までに特別目的会社を設立するものとし、事業者構成員は、特別目的会社へ出資すること。ただし、事業者構成員間の出資比率は事業予定者の自由とし、設計業務、維持管理・修繕業務又はエリアマネジメント活動のみ受託する企業等が事業者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。なお、実績について、共同企業体で参加した場合は、代表企業の地位で参加した場合を実績とする。

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) 提案受付時を基点として過去10年間に、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) 建築一式工事に関わる建設業法第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。なお、共同企業体である場合は、構成員のうち1社以上が総合評点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) 提案受付時を基点として過去10年間に、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 提案受付時を基点として過去10年の間に、集合住宅を含む延べ面積20,000㎡以上の複合開発について、事業実績があり、又はこれと同等以

上の能力を有していると認められ、かつ宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

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し、集合住宅は賃貸、分譲を問わないこととする。また、各用途の規模については問わないこととする。

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連結決算で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。

オ 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エリアマネジメント活動を行うものについては、法人格を有し、エリアマネジメントの活動実績または実施に当たってのコンサルティング実績を有すること。

(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年法律台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、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含む）ではないこと。また、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年を経過していない者、またそれらの者の統制下にある者が人事面で関与していないこと。

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でないこと。

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 本事業に関するアドバイザー業務の関与者に資本面で関連（関与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与者の代表者あるいは役員を兼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ー一業務関与者

- ・株式会社日本総合研究所（東京都千代田区）
- ・西村あさひ法律事務所
- ・株式会社アイテック計画
- ・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
- ・大和不動産鑑定株式会社

(5) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は提案受付時点とする。

イ 提案受付から基本協定締結までの期間に構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者の代表者以外の構成員が本制限に抵触した場合において、都が指定する期間内に都の承諾を受けられることを前提に、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たす場合には、この限りではない。

5 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準（別紙3）に従い、「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審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定する。都は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は次に掲げる7名で構成される。

委員長	市川 宏雄
委員	浅見 泰司
委員	安藤 算浩
委員	田丸 重彦
委員	中村 仁
委員	前川 俊一
委員	前田 博

（委員以下五十音順、敬称略）

(2) 審査方法

- ア 提案書は審査基準（別紙3）に従い、適格審査及び提案事項の審査を行う。
- イ 適格審査で不適と評価された応募者は失格とする。
- ウ 提案事項の評点を合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。
- エ 提案書の受付後、必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うこともある。

(3) 主な審査項目

審査項目は審査基準（別紙3）によるが、主な審査項目を次に示す。

- ア 資格要件の審査
- イ 基本的事項の適格審査（複合施設の各条件に対する適格審査）
- ウ 事業計画の審査
 - (ア) 複合施設全体の企画、計画等を評価
 - (イ) 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組の評価
 - (ウ) 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の評価
 - (エ) 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組の評価
 - (オ) 環境への配慮の評価
 - (カ) 景観への配慮の評価
 - (キ) 安全への配慮の評価
 - (ク) まちの魅力を高める取組（エリアマネジメント）の評価
 - (ケ) 事業の運営・経営計画の評価
 - (コ) 事業収支計画など財務的な評価
- エ 借地料の審査
- オ 総合的な評価

6 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等については適宜公表する。

7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- (2) 提出した提案書等の内容の変更は原則として認めない。
- (3) 提出した資格要件事前確認書及び提案書等は返却しない。
- (4) 資格要件事前確認書又は提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講じることがある。
- (5) 応募者は、提案に当たり、審査委員及びアドバイザー業務の関与者と

本事業に関して接触しないこと。

- (6) 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- (7) 応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、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。
- (8) 都の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。

第3 提案に関する条件（その1）

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)
- (2) 面積：約5,020㎡
- (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
- (11) ライフラインの整備の状況

敷地周囲のライフラインの現況等は、添付資料1-6から1-11のとおりである。提案作成に当たっては、必要に応じて諸官庁協議先窓口一覧（添付資料4）に示す当該施設管理者と協議を行うこと。

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 「東京の新しい都市づくりビジョン」及び「10年後の東京」を踏まえた計画とする。
- ウ 施設の計画に当たっては、ガイドラインの趣旨及び地区の特性を十分に考慮する。
- エ 関係法令等を遵守する。
- オ 都市開発諸制度等の活用にあたっては、各担当部署と事前に協議を行う。
- カ 「東京緊急対策2011」を踏まえ、帰宅困難者支援のための一時受入場所の確保や、帰宅困難者への的確な情報伝達の方法、更には必要十分な備蓄や電源の確保等に配慮した計画とする。
- キ 「東京都電力対策緊急プログラム」を踏まえ、太陽光発電や、高効率のコージェネレーションシステムの活用等により、エネルギー源の多様化、自立化、分散化の推進に配慮した計画とする。

- キ 周辺環境に配慮した計画とする。
- ク 市街地環境の改善に資する公開空地等を整備する。
- ケ ガイドラインの対象範囲を主眼として回遊性の向上に資する計画とする。
- コ 敷地内への車両出入口については、交通管理者等と協議の上計画する。
- サ 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）等に定める台数以上で、複合施設の管理運営上、必要な台数を整備する。
- シ 環境への配慮として、カーボンマイナス、緑化、再生可能エネルギー等の利用、エネルギー負荷の軽減、運用時のエネルギー低減等に資する計画とする。詳細は別紙5に示す。
- ス 「東京都景観計画」に従い、景観に配慮した計画とする。
- セ 地震時の安全性及び機能性を考慮し、防災の観点から、免震、制振などの地震対策を踏まえるとともに、災害時の対応にも配慮した計画とする。

(2) 地域貢献施設に関する条件

- ア 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㎡程度を標準とする。）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。
- イ 地域貢献施設の施設利用料は、施設の特性を踏まえ、利用者が利用しやすい設定とする。

(3) 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、住戸の種類や形式、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)及び(オ)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。
 - (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未満については、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。
なお、賃料については、当該住宅のコンセプトに照応する近傍類似施設の平均的な家賃の住戸を参考とした賃料設定とする。

(オ) 渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例（平成 18 年渋谷区条例第 37 号）第 2 条に定めるマンスリーマンション等、当地区での定住の促進に寄与する可能性が低いと判断される住戸を整備する場合、ガイドラインの趣旨と合致した住戸とする。ただし、この住戸は (ア) に規定する整備する住戸数に算入しない。

(カ) 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。別紙 4 に示す。

(キ) 賃貸住宅の入居者募集方法は、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。

(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

(ア) 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。

(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場合に関する条件

(ア) 既存店舗所有者が店舗を継続する場合、低層部へ配置し、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) その他施設に関する条件

その他施設は、事業者の提案によるものとするが、地域貢献施設、商業施設等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、その他施設に共通の条件

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 施設利用者の駐車場及び駐輪場を必要に応じて計画する。

ウ 荷さば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) 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。

ウ エネルギー消費の少ない建物計画など、熱負荷の低減に資する省エネルギー対策に配慮した計画とする。

(8) エリアマネジメント活動の条件

ア 事業者は、ガイドラインに示す将来像の実現に向け、以下のまちづくりに関する各種活動を実施する。

(ア) 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、イベントの開催及び情報提供その他地域産業の活性化に資する取組や、防災訓練などの震災対策に資する取組を実施する。

(イ) 地元等と連携を図りながら、地域のまちづくり活動や、防災訓練などの震災対策に協力する取組を実施する。

イ エリアマネジメント活動の活動範囲は、地域の産業集積の状況や歩行者ネットワーク等を勘案し、都市再生ステップアップ・プロジェクトによるまちづくりへの効果が十分発揮されるよう計画する。

ウ エリアマネジメント活動の実施期間は、定期借地権設定契約期間中とする。ただし、既存建物除却工事、複合施設建設工事及び複合施設除却工事の期間を除く。

エ 事業者は、エリアマネジメント活動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、事業者が設置するホームページ等を通じ、広く公表する。

オ 提案にあたっては、エリアマネジメント活動の実施に向けた活動体制、活動内容及びスケジュール並びにエリアマネジメント活動の運営体制、運営内容及び運営スケジュール等を明示すること。

(9) 既存店舗所有者に関する条件

ア 既存店舗所有者の意向等について、添付資料3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。

ウ 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、事業場所内での仮設店舗設置が可能となるよう配慮する（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。）。

(10) 既存集会所の代替機能に関する条件

ア 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。）があるが、複合施設の整備において除却する場合

には、既存集会所の代替機能を確保することのほか、工事期間中の代替機能についても計画敷地周辺に確保することについて、都営アパート居住者と調整すること。

(11) 関係法令等

本事業に関係する主な関係法令等は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

- ア 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ウ 消防法（昭和23年法律第186号）
- エ 電波法（昭和25年法律第131号）
- オ 航空法（昭和27年法律第231号）
- カ 建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成12年法律第104号）
- キ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ク ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ケ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- コ 水道法（昭和32年法律第177号）
- サ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- シ 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）
- ス 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律20号）
- セ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ソ 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）
- タ 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）
- チ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- ツ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- テ 東京都火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ト 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ナ 東京における自然保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）
- ニ 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）
- ヌ 東京都景観条例（平成9年東京都条例第89号）
- ネ 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- ノ 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）

- ハ 東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）
- ヒ 高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- フ 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54年東京都条例第64号）
- へ 東京都総合設計許可要綱（昭和63年7月13日付63都市建調第100号）
- ホ 東京都集合住宅駐車施設附置要綱（平成4年7月3日4付都市建調第115号）
- マ 渋谷区まちづくり条例（平成17年渋谷区条例第71号）
- ミ 渋谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和54年渋谷区条例第15号）
- ム 渋谷区ワンルームマンション等建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成14年渋谷区条例第31号）
- メ 渋谷区特定商業施設の立地調整に関する条例（平成12年渋谷区条例第23号）
- モ 渋谷区建築物の解体工事計画の事前周知に関する条例（平成17年渋谷区条例第67号）
- ヤ 渋谷区震災対策総合条例（平成8年渋谷区条例第19号）

第4 提案に関する条件（その2）

1 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 事業者は、都の示した事項を参考に、公募で提案した内容に基づき、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 既存店舗所有者との調整に当たっては、権利処理に際しての税負担に関して、十分説明すること。

ウ 事業者は、権利調整について既存店舗所有者と合意後、都に合意内容を報告する。

エ 既存店舗所有者は、従前資産の範囲を超えて複合施設の権利を取得する場合は、必要な対価を事業者に支払う。

(2) 事業場所の借地

ア 事業者は、事業場所を都から定期借地権（借地借家法第22条に定める定期借地権とし、期間は70年間に既存建設除却工事、複合施設建設工事及び複合施設除却工事の期間を加えた期間とする。）で借地する。

イ 詳細は、契約条件書（別紙2）に定める。

(3) 仮設店舗に関する業務

事業者は、既存店舗所有者と調整の上、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又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この限りではない。

(4) 既存集会所の代替機能に関する業務

ア 事業者は、都営アパート居住者との調整の上、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。

イ 事業者は、基本協定締結後、公募で提案した内容に基づき、都営アパート居住者との調整の上、既存集会所の代替機能を、原則として、複合施設内に確保する。

(5) 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。ただし、既存集会所を活用する場合は、既存集会所を除却しないことができる。また、除却に当たって、複合施設の建設に支障のない既存杭については、都と協議の上、除却しないことができる。

(6) 複合施設の整備等

ア 複合施設全体

- (ア) 事業者は、施設整備に係る設計業務を行う。事業者は、設計図書等の作成に当たっては、都と十分に協議を行い、建築確認申請前に都の確認を受ける。なお、基本協定締結後、事業者が都市開発諸制度等を活用し、当初提案の内容を基本に更に進化させて再提案しようとする場合、再提案により施設整備に係る建設及び関連業務の開始時期を変更しないことを前提として協議に応じる。協議に当たっては、都市開発諸制度等に関連する関連部署との十分な協議に加え、審査委員会の審議を必要とする。
- (イ) 事業者は、施設整備に係る建設及び関連業務を行う。事業者は、建設に当たっては、都と十分に協議を行い、工事期間中及び完成時に都の確認を受ける。
- (ウ) 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって必要となる土質調査などの各種調査、上下水道、電気、ガス及び電話などに関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明並びに各種許認可手続などの関連業務を行う。

イ 地域貢献施設

- (ア) 事業者は、地域貢献施設の賃貸事業運営業務を行う。
- (イ) 事業者は、地域貢献施設の維持管理・修繕業務を行う。

ウ 賃貸住宅、商業施設、その他施設

- (ア) 事業者は、賃貸住宅、商業施設、その他施設の賃貸事業運営業務を行う。
- (イ) 事業者は、賃貸住宅、商業施設、その他施設の維持管理・修繕業務を行う。

エ 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、地域産業活性化や震災対策の取組を実施する。
- (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及び震災対策の取組に協力する。

(7) 事業場所の返還

事業期間終了時、事業者は事業場所を更地とした上で、都に返還する。更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とする。ただし、具体的な原状回復の範囲、内容については契約終了時まで、都と事業者間で協議を行う。詳細は、契約条件書（別紙2）による。

2 費用の負担

(1) 東京都の負担

ア 複合施設の建設に当たって、都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講ずる。

(2) 事業者の負担

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要する補償費を負担する。

ウ 事業場所への定期借地権設定に関する登記等の費用、諸経費を負担する。

エ 事業場所への定期借地権設定に際し、都へ保証金を預託し、定期借地契約期間中は借地料を都に支払う。

オ 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敷地内の既存工作物等の除却費用を負担する。

カ 複合施設整備に必要な事業場所の残存物（既存建物、地中障害、樹木等）の除却費用及び除却に伴う都営アパート住民に対する集会所の代替機能の措置費用を負担する。

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 エリアマネジメント活動の費用を負担する。

コ 定期借地契約終了時、複合施設に係る除却費用を負担する。

(3) 既存店舗所有者の負担

ア 従前資産を超える権利を取得するために要する費用を負担する。

イ 定期借地権転貸借契約に際し、事業者へ転貸借保証金を預託し、定期借地権転貸借契約期間中は転借料を事業者に支払う。

ウ 建物区分所有の割合に応じ、整備施設の共用部分の維持管理・修繕費を負担する。

エ 定期借地権転貸借契約終了時、建物区分所有の割合に応じ、複合施設の除却費用を負担する。

(4) 費用の分担

ア 複合施設の建設に支障のある地中障害物等のうち、添付資料に示した以外の地中障害物等の撤去に要する費用は、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できる。

イ 複合施設の建設に支障のある土壌汚染のうち、原因者が都以外の土壌汚染の対策に要する費用は、都と事業者との協議により、その費用負担

を決めることができる。

3 土地貸付の条件

(1) 土地貸付の方法

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都と締結する。詳細は、契約条件書（別紙2）に示す。

(2) 定期借地の条件

ア 借地権利は賃借権とする。

イ 貸付面積は、約5,020㎡とする。

ウ 貸付期間は、70年間に既存建物除却工事、複合施設建設工事及び複合施設除却工事の期間を加えた期間とする。

エ 借地料及び保証金

(ア) 借地料は、次に掲げる基準以上であることを条件に事業者の提案した金額とし、保証金はその30か月分とする。

借地料の基準月額：19,797,000円

(イ) 借地料の改定については、契約条件書（別紙2）に定める方式による。

(ウ) 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。ただし、保証金に利子は付さない。

(エ) 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、定期借地権の転貸借権の準共有持分を設定する。

4 既存店舗所有者の権利処理に関する条件

(1) 従前資産

ア 普通借地権

借地権面積及び都の試算による額を添付資料3に示す。

イ 建物区分所有権

建物床面積及び都の試算による額を添付資料3に示す。

(2) 権利処理の方法

ア 事業者は、既存店舗所有者との間で、弁護士法（昭和24年法律第205号）第72条その他の関係法令を遵守した上で、既存店舗所有者の従前資産の権利処理に関する交渉を行う。

イ 事業者は、都に対し、都と既存店舗所有者が締結している普通借地契約の終了に関し必要な支援を求めることができる。ただし、都は既存店

舗所有者の従前資産の買取は行わない。

ウ 従前資産に相当する金額は、添付資料3に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。

エ 既存店舗所有者は、従前資産の範囲を超えて、整備される複合施設の建物区分所有権を取得する場合は、必要な対価を事業者を支払う。

(3) 補償費

ア 事業者は、既存店舗所有者に対し、補償費を支払う。

イ 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。

(4) 既存店舗所有者との調整に伴う変更について

ア 基本協定締結後、既存店舗所有者との調整に伴う事業者提案の変更は、事業者選定の結果を左右しない範囲で認める。

5 複合施設の譲渡等

(1) 事業者は、複合施設の供用開始から一定期間経過後、都の承諾を得て、第三者に複合施設のうち事業者が所有する部分の譲渡及び定期借地権に対する定期転貸借権の設定を行うことができる。ただし、複合施設を譲渡する場合は一括して行うものとし、定期借地権に対する定期転貸借権を分割して設定することはできない。また、定期借地権の譲渡は認めない。

(2) 事業者が複合施設を第三者に譲渡する場合、当該時点において都と事業者間に別段の合意がなされない限り、基本協定及び定期借地権設定契約等の契約上の事業者の地位は何ら変わりがないものとする。

(3) 事業者が、事業運営開始後に複合施設の譲渡の承諾を求めた場合、都は合理的事由があり、かつ、複合施設の適切な運営が担保されると認めた場合にはこれを承諾する。なお、この場合において、基本協定において地域貢献施設及び賃貸住宅の賃貸事業運営業務の実施の役割を担うとされる者が、複合施設の譲渡後においても、地域貢献施設及び賃貸住宅の賃貸事業運営業務を引き続き実施するよう取り決めなければならない。

(4) 事業者が第三者に複合施設を譲渡した場合においても、当該第三者がエリアマネジメント活動について引き続き取組を進めるよう取り決めなければならない。

6 契約に関する条件

(1) 基本協定

ア 事業予定者は特別目的会社を設立する。

イ 特別目的会社及び事業予定者は、都と業務内容、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事業構成者として基本協定を締結する（基本協定締結後、特別目的会社が事業者となり、事業予定者が事業構成者となる。）。

ウ 上記基本協定の協議が調わない場合には、次点の事業応募者を事業予定者とし、都は当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。

エ 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及びエリアマネジメント業務に関する基本的考え方等に関する規定等が含まれる。

オ 事業者は、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。

カ 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、既存店舗所有者と事業者との調整が進行中で、かつ調整が調う見込みがあると都が認める場合、都と事業者とで協議の上、更に1年以内の範囲で延長することができる。

キ 事業者は、既存店舗所有者との調整内容を定期的に都に報告する。

ク 事業者と既存店舗所有者との調整が調わない場合は、都と事業者との協議の上、基本協定を解消する。

ケ 事業者は、既存店舗所有者との調整が調った時点で、都に合意内容を報告する。

コ 協定条件については、契約条件書（別紙2）に示す。

(2) 定期借地権設定契約

ア 事業者と既存店舗所有者との間で権利調整の合意後、都と事業者とで、定期借地権設定契約を締結する。

イ 契約条件については、契約条件書（別紙2）に示す。

7 特別目的会社

(1) 事業構成者は、本事業の事業者となる特別目的会社を1社設立する。

(2) 特別目的会社の資本金の額、事業者構成員間の出資比率及び資金調達方法は応募者の提案による。なお、設計業務、維持管理・修繕業務又はエリアマネジメント活動のみ受託する企業等が事業構成者に存する場合は、これらの企業への出資義務は課さない。

(3) 特別目的会社は、次に掲げる業務を着実に実行し、本事業を、円滑かつ長期安定的に推進する。

ア 複合施設の設計、建設、賃貸事業運営、維持管理・修繕、エリアマネジメント活動などを行う。

- イ 事業期間中、都に借地料を納付し、事業期間終了時点で、事業場所を更地とした上で、都に返還する業務を行う。
- (4) 特別目的会社は、本事業以外の業務は行わないものとする。
 - (5) 特別目的会社の議決権株式は、事業者構成員でその過半数を保有すること。なお、代表企業を筆頭株主とすること。
 - (6) 特別目的会社の株式については、都の事前承認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。都は担保権設定の際に、事業継続を優先するための条件を付することがある。
 - (7) 特別目的会社の株式の譲渡については、複合施設の運用開始後、都の事前承諾を得た場合は譲渡可能とする。ただし、議決権株式の過半数は、事業者構成員が保有すること。なお、代表企業を筆頭株主とすること。
 - (8) 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。
 - (9) 詳細については、契約条件書（別紙2）に示す。

第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

事業実施に係るリスク・責任等の分担の詳細は、契約条件書（別紙2）に示す。最終的には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、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、事業者がこれらに関する責任を負う。
- (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) 事業者の企画・設計内容を都の承諾なしに事業者の事由によって、提案内容と違えることはできないものとする。変更により生じた損害については、事業者が責任を負う。
- (5) 複合施設内に既存集会所の代替施設を整備する場合には、利用方法、管理・運営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居住者との協議、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ける直接の土地借主は事業者であり、都に対する借地料の支払いをはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負う。
- (2) 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物等の処理については、事業者が責任を負う。ただし、都が添付資料に提示していない地中障害物等の処理については、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できる。
- (3) 定期借地権を設定した事業場所において、都が原因者となる土壌汚染が発見され、事業実施の支障となる場合、都の責任と費用において事業者が着工できる状態とするよう必要な措置を講じる。ただし、原因者が都以外の土壌汚染の対策については、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できる。
- (4) 定期借地権を設定した事業場所において、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、事業者負担を原則とする。
- (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、事業者がこれらに関する責任を負う。

受付窓口

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：島村、須賀

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 第二本庁舎19階

TEL 03-5320-5118 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/>