

# 上目黒一丁目地区プロジェクト

## 事業実施方針

平成 26 年 10 月

目 黒 区

東京都都市整備局

## 〈 目 次 〉

第 1 事業内容	
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	3
5 事業の進め方	3
第 2 事業実施条件	
1 立地条件	4
2 事業計画に関する条件	4
3 事業者の業務範囲	5
4 契約に関する条件	5
第 3 事業予定者の募集及び選定	
1 基本的な考え方	6
2 募集及び選定スケジュール	6
3 事業応募者の資格要件	6
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 質問の受付	
1 質問書の受付	9
2 質問書に対する回答等	9
3 資料の配布	9
別紙	10
添付資料 1 (案内図、明細図)	11
添付資料 2 (現況図)	12
添付資料 3 (「参考とする行政計画等」一覧)	13

### 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、全ての単独の法人又は法人により構成されるグループ (以下「法人グループ」という。)
- 事業予定者 : 本事業を実施するため、公募によって選定された単独の法人又は法人グループ
- 事業者 : 本事業を実施するために、区及び都と基本協定を締結した事業予定者 (事業予定者が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) に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む。)

# 上目黒一丁目地区プロジェクト

## 事業実施方針

### 第 1 事業内容

#### 1 事業の名称

上目黒一丁目地区プロジェクト（以下「本事業」という。）

#### 2 事業用地（詳細は 4 ページ及び添付資料 1 を参照のこと。）

(1) 所 在：区有地／目黒区上目黒一丁目70番17

          所有地／目黒区上目黒一丁目70番 3

(2) 面 積：区有地／約4,270㎡

          所有地／約4,268㎡

#### 3 事業の目的

上記事業用地は、目黒区（以下「区」という。）と東京都（以下「都」という。）が平成7年に旧国鉄清算事業団から取得した土地である。東急東横線の中目黒駅と代官山駅の間に位置し、緑が多く閑静な住宅地に囲まれている。敷地内には崖線が通っており、多くの樹木が残されている。

事業用地の開発において、区と都は共同開発を前提に、民間プロジェクトを誘導して整備を進めることとしている。

本事業では、「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」をコンセプトに、豊かな緑と崖線を生かし、楽しく、美しく文化的雰囲気のある施設を整備することで、個性的な店舗が多く、多様なにぎわいを見せる中目黒と、最先端カルチャーの発信地であり、閑静な住宅地としてのブランド力も併せ持つ代官山という二つのまちの魅力を生かしたまちづくりを進めるものである。

上記コンセプトの実現に向け、区及び都では、「地域の特徴を生かした美しいまちの形成」、「周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展」及び「中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出」をまちづくりの誘導目標として掲げ、以下のように整理している。

重視すべき項目	誘導目標を実現するための視点
<b>地域の特徴を生かした美しいまちの形成</b>	
① 緑の保全・確保やオープンスペースの創出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧鎌倉街道（北側道路：目切坂）沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか。</li> <li>・新たな緑については、様々な工夫による質の高い空間形成を意識している提案となっているか。</li> <li>・「目黒区生物多様性地域戦略」を踏まえ、自然と共生するための工夫をした具体的な取組を示した提案となっているか。</li> <li>・地域住民の憩いの場となるようなまとまった広場を確保した提案となっているか。</li> </ul>
② 景観への配慮、周辺環境との調和等、圧迫感のない施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画施設は、周辺環境や景観に十分配慮した提案となっているか。</li> <li>・建物は、目切坂を隔てて隣接する重要文化財「旧朝倉家住宅」（以下「旧朝倉邸」とする。）の樹木の高さを超えないように西郷山通りの高さから 21m以下としつつ、良好な周辺環境との調和が図られている提案となっているか。</li> </ul>
③ 環境対策、省資源及び省エネルギーへの配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「目黒区環境基本計画」及び「東京都環境基本計画」を踏まえ、環境負荷の少ないプロジェクトを実現し、都会で四季が感じられる環境を形成する提案となっているか。</li> </ul>
④ 地域に開かれた防災機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の防災機能の向上に貢献するオープンスペースの確保や、地域の防災活動への協力等を図る具体的な取組を示した提案となっているか。</li> <li>・施設の安全性について十分な配慮をした提案となっているか。</li> <li>・「目黒区総合治水対策基本計画」を踏まえた治水対策をした提案となっているか。</li> </ul>
<b>周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展</b>	
⑤ 周辺地域が育んできた歴史や文化への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史ある旧朝倉邸や目切坂の雰囲気や、代官山から目黒川周辺にかけてにぎわいや自然といった地域文化を生かし、文化を感じる空間を創出した提案となっているか。</li> </ul>
⑥ 周辺地域とのコミュニティの形成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設を活用した周辺地域とのつながりを生かす、活力あるコミュニティの形成や維持に資する具体的な取組を示した提案となっているか。</li> <li>・地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設を整備した提案となっているか。</li> <li>・提案に基づき整備する施設で活動する人々と周辺住民との交流による、年間を通じて豊かな魅力ある文化の創造、発展に資する具体的な取組を示した提案となっているか。</li> </ul>

中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出

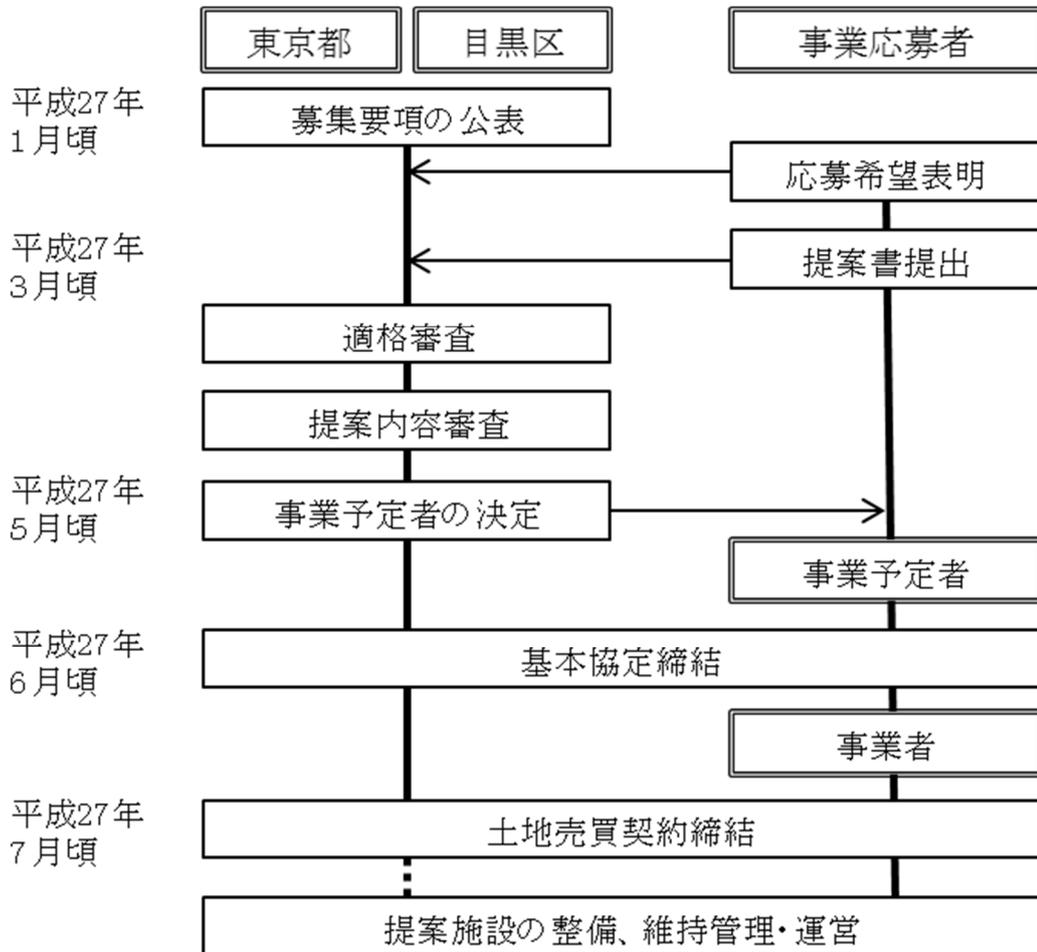
⑦ 二つのまちを結ぶ  
散歩道の形成

- ・ 目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線が整備され、回遊性や利便性が確保された提案となっているか。
- ・ 「目黒区交通バリアフリー推進基本構想」を踏まえて、施設利用者にやさしい提案となっているか。

4 整備する施設

本事業で整備する施設は、地域特性を生かし、「3 事業の目的」で示したまちづくりの誘導目標の達成を目指したものを想定している。具体的な施設内容については、民間事業者の自由な提案を求めていく予定である。

5 事業の進め方



## 第2 事業実施条件

現在、以下の条件を予定しており、詳細については、募集要項等に示す。

### 1 立地条件

- (1) 活用区有地：目黒区上目黒一丁目70番17（地番）（添付資料1参照）  
活用都有地：目黒区上目黒一丁目70番3（地番）
- (2) 面積：区有地／約4,270㎡  
都有地／約4,268㎡
- (3) 用途地域：第一種中高層住居専用地域
- (4) 指定建ぺい率：60%
- (5) 指定容積率：200%
- (6) その他地域地区：準防火地域、第二種高度地区（絶対高さ制限17m）
- (7) 日影規制：3／2時間（H＝4m）  
※北側：第一種低層住居専用地域（4／2.5時間（H＝1.5m））
- (8) 周辺道路：北側区道（目切坂）：幅員5.4m  
南西側区道（西郷山通り）：幅員7.2m
- (9) 地目：宅地
- (10) 敷地内高低差：11m強（南下がり、2列、東側4段・西側2段のひな壇状）
- (11) 埋蔵文化財：当該地北側の一部に縄文時代中期の包蔵地（日向遺跡）の指定あり。
- (12) 地中埋設物：西郷山通りに接した地中の一部に下水道施設の坑口コンクリートあり。（地中下13.1mに幅0.41m×長さ1.78m×深さ7.2mの構造体）
- (13) 境界線等：道路境界線及び隣地境界線は確定済み。なお、東側隣地所有の万年塀の一部が崩れている。

### 2 事業計画に関する条件

- (1) 「第1 3 事業の目的」を踏まえた提案内容とする。
- (2) 建物の高さが西郷山通りから21mを超えない計画とする。（添付資料2参照）
- (3) 目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備する。
- (4) 西郷山通りに面して1.5m以上の歩道状空地を整備する。
- (5) 西郷山通りと目切坂を結ぶ歩行者動線を確保する。
- (6) その他参考とする行政計画等（添付資料3参照）に沿った提案とする。

### 3 事業者の業務範囲

#### (1) 区有地及び都用地の購入

ア 事業予定者は、区及び都との間で基本協定を締結する。

イ 事業者（又は土地を取得する事業者の構成員）は、区及び都それぞれと土地売買契約を締結し、事業用地を一括購入する。

#### (2) 施設の整備等

事業者は、自己の提案に基づき施設整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

#### (3) 事業者が負担する費用

ア 区有地及び都用地の購入に係る諸費用

イ 事業用地内（地中を含む。）における埋設物・廃棄物・土壌汚染その他残存物の撤去・処分等に係る費用

ウ 埋蔵文化財に関する費用

エ 自己の提案に基づく全ての施設の整備及び維持管理、運営に係る費用

### 4 契約に関する条件

(1) 事業予定者は、区及び都と施設整備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（基本協定締結後、事業予定者が事業者となる。）。なお、基本協定締結に向けた協議が調わなかった場合には、区及び都は次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。

(2) 基本協定には、施設の整備及び地域貢献に関する基本的な考え方等に関する規定等が含まれる。

(3) 基本協定の締結後、区及び都と事業者（又は土地を取得する事業者の構成員）との間で区有地及び都用地の売買に関する契約（以下「土地売買契約」という。）をそれぞれ締結する。

(4) 区及び都が売り払う土地の最低売却価格は募集要項等に示す。

(5) 事業者は、所有権移転登記後10年間は、事業者提案に基づき区及び都と合意した用途を変更しない。

## 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事業応募者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定にあたっては、「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事業応募者を事業予定者とする。
- (3) 事業予定者は、区及び都と基本協定を締結する。基本協定締結後は、事業予定者が事業者となる。

### 2 募集及び選定スケジュール

以下のスケジュールを予定している。詳細については、募集要項等に示す。

事業実施方針の公表	平成26年10月8日（水）
質問書の受付	平成26年10月14日（火）から 平成26年10月16日（木）まで
質問書への回答の公表	平成26年11月25日（火）
募集要項等の公表	平成27年1月頃
提案書等の受付	平成27年3月頃
事業予定者の決定	平成27年5月頃

### 3 事業応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

事業応募者は、本事業において、区有地及び都有地を一括で購入し、「第1 3 事業の目的」に記載する誘導目標を実現することのできる、企画力、技術力及び経営能力を有する者とする。

#### (2) 事業応募者の構成

ア 事業応募者は、単独の法人又は法人グループとする。

イ 法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が応募することとする。

ウ 事業応募者の構成員が、他の事業応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複参加をしてはならない。

#### (3) 資格要件

事業応募者には、建物の設計、建設及び事業運営等について、資格要件を付す予定である。詳細については、募集要項等に示す。

#### (4) 事業応募者の構成員の制限

- 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。なお、当該条文は一般競争入札の参加者の資格を定めるものであり、本件においては「一般競争入札」とあるのを「公募型プロポーザル」と読み替え、準用することとする。
- イ 目黒区競争入札参加資格者指名停止措置基準（平成2年4月1日付目総契第740号）に定める措置要件に該当しないこと。
- ウ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成18年4月1日付17財経総第1543号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- エ 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。
- オ 目黒区契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年7月28日付目総契第4070号）に定める措置要件に該当しないこと。
- 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又は関与していないこと。
- ク 事業用地の所有権の取得又は借受等使用収益権の取得に関して前記イからキまでに掲げる事項のいずれかに該当しない者から委託を受けていないこと。
- ケ 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又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- コ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- サ 本事業内容に関するアドバイザー業務等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（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

(注) 本事業内容に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
- ・西村あさひ法律事務所（東京都港区）

**(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。詳細については、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、「第1 3 事業の目的」に示したまちづくりの誘導目標等に鑑み、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、区有地及び都営地活用事業の内容、事業の運営体制及び事業収支計画等財務的な評価、事業者が区及び都に支払う土地購入料等について、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、その他区及び都が必要と認めるときには、区及び都はこれを無償で使用できるものとする。

## 第4 質問の受付

### 1 質問書の受付

- (1) この「事業実施方針」に対する質問がある場合は、別紙1の様式に所要の事項を記載し、(3)の提出期間内に直接受付窓口へ持参すること。電話での質問内容の受付は行わない。なお、質問は本事業に応募を検討している法人からのみ受け付ける。
- (2) 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 Word2010 以前のバージョンとする。）も提出すること。
- (3) 提出期間
  - ア 平成26年10月14日（火）から同月16日（木）までとする。
  - イ 事前に受付窓口連絡し、調整した日時に受付窓口へ提出すること。

### 2 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、受付窓口にて平成26年11月25日（火）から同月27日（木）まで配布するほか、配布開始日からホームページでも公開する。配布は平日のみとし、配布時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。メール及び郵送による配布は行わない。回答に当たって法人名等は公表しない。
- (2) 質問書を提出された方には、後日内容の確認のため、ヒアリングを行うことがある。

### 3 資料の配布

この「事業実施方針」は、受付窓口にて平成26年10月9日（木）から10月15日（水）まで配布するほか、10月8日（水）からホームページでも公開する。配布は平日のみとし、配布時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。メール及び郵送による配布は行わない。

### 受付窓口

目黒区総合庁舎4階会議室（契約課の隣） ※受付・予約専用窓口
住所：東京都目黒区上目黒二丁目19番15号 目黒区総合庁舎4階
電話：03-3715-1111（代表） 内線2176
質問受付予約期間：10月9日（木）から10月16日（木）
受付時間：午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）
上記期間以外の問合せ先：
目黒区企画経営部政策企画課企画係 担当：田中 電話：03-5722-9106（直通）
目黒区都市整備部都市整備課街づくり調整係 担当：佐藤 電話：03-5722-9673（直通）
目黒区ホームページアドレス： <a href="https://www.city.meguro.tokyo.jp/">https://www.city.meguro.tokyo.jp/</a>
東京都ホームページアドレス： <a href="http://www.metro.tokyo.jp/">http://www.metro.tokyo.jp/</a>
都市整備局ホームページアドレス： <a href="http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/">http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/</a>

別紙

平成 年 月 日

## 質問書

「上目黒一丁目地区プロジェクト」の事業実施方針について、以下のとおり質問を提出します。

法人名	商号又は名称
所在地	
担当者	氏名
	所属 役職名
	電話 FAX
	電子メール
質問項目	タイトル
実施方針の 該当箇所	(〇〇ページの第〇の〇の〇〇〇……〇〇〇)
内容	

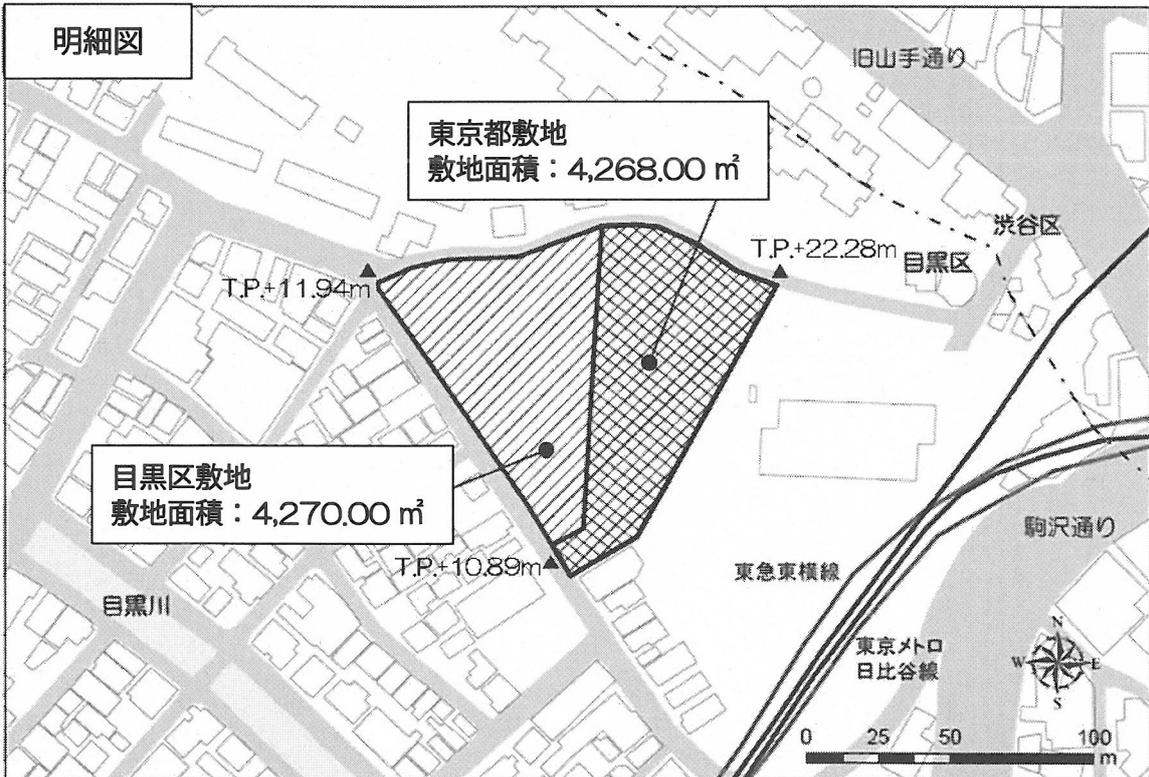
注 1 質問は、簡潔かつ具体的に記入してください。

2 質問は、この様式1枚につき1件とします。

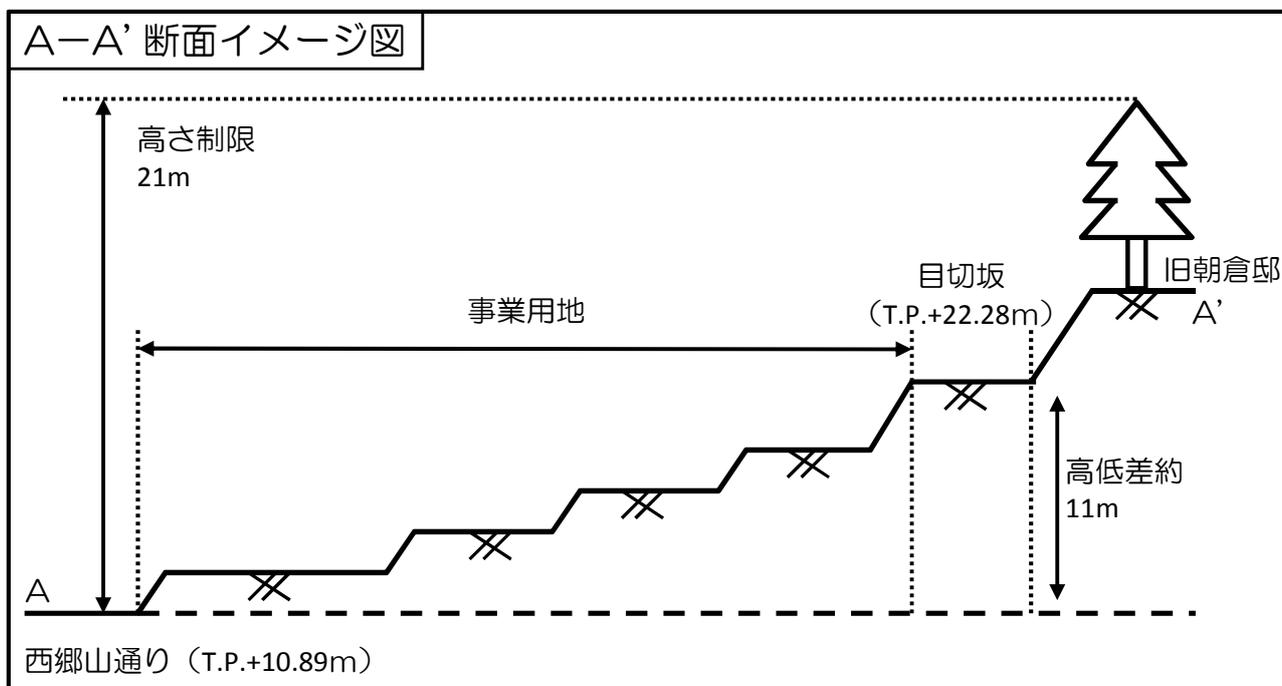
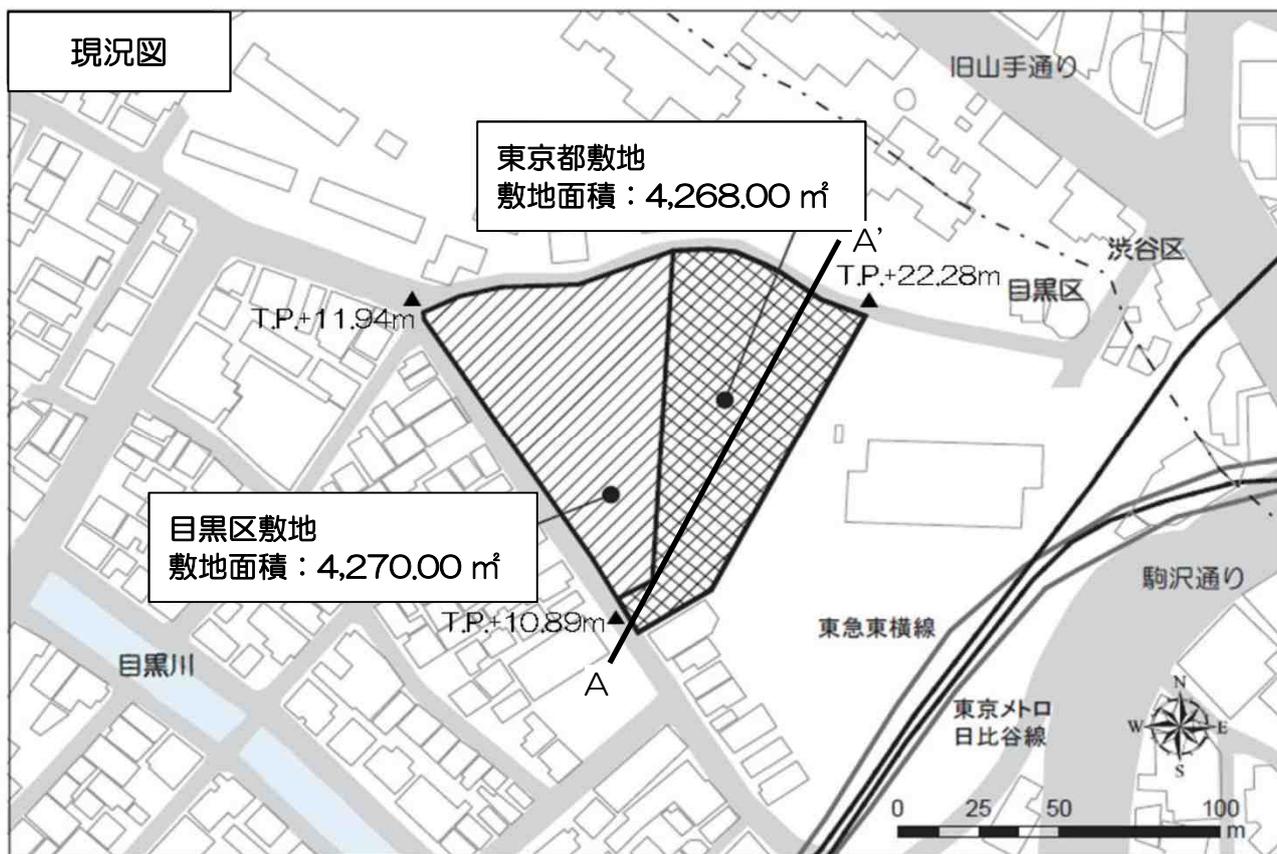
3 質問については、個別にはお答えしません。

※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。

上目黒一丁目地区プロジェクト 事業実施方針  
添付資料 1



※T.P. = 東京湾平均海面。標高の基準。



「参考とする行政計画等」 一覧

- 1 「2020年の東京」 (平成23年12月)
- 2 「『2020年の東京』へのアクションプログラム2013」 (平成25年1月)
- 3 「東京の都市づくりビジョン」 (平成21年7月改定)
- 4 「目黒区基本構想」 (平成12年10月)
- 5 「目黒区基本計画」 (平成21年10月)
- 6 「目黒区都市計画マスタープラン」 (平成16年3月)
- 7 「目黒区景観計画」 (平成24年4月改定)
- 8 「東京都景観計画」 (平成23年4月改定)
- 9 「目黒区環境基本計画」 (平成24年3月改定)
- 10 「東京都環境基本計画」 (平成20年3月改定)
- 11 「めぐろ芸術文化振興プラン」 (平成24年12月改訂)
- 12 「目黒区交通バリアフリー推進基本構想」 (平成24年3月改定)
- 13 「目黒区総合治水対策基本計画」 (平成22年5月改定)
- 14 「目黒区生物多様性地域戦略」 (平成26年3月)

(注) 本事業の「まちづくりの誘導目標」を実現するためのまちづくりの方向性に関する計画を記載しています。