

# 上目黒一丁目地区プロジェクト

## 事業者募集要項

平成 27 年 1 月

目 黒 区

東京都都市整備局

## 目 次

第 1 事業内容	1
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 事業予定者の募集及び選定	4
1 基本的な考え方	4
2 募集及び選定スケジュール	4
3 応募の手続	4
4 事業応募者の資格要件	8
5 提案審査に関する事項	10
6 審査結果の概要等の公表	11
7 その他	11
第 3 提案に関する条件	12
1 立地条件	12
2 事業計画に関する条件	12
3 関係法令等	13
第 4 事業実施条件	15
1 事業者の業務範囲	15
2 契約に関する条件	15
第 5 事業実施に係るリスク、責任等の分担	17
別紙 1 事業者募集要項等一覧	
別紙 2 資料集	
別紙 3 上目黒一丁目地区プロジェクト契約条件書	
別紙 4 上目黒一丁目地区プロジェクト審査基準	
別紙 5 上目黒一丁目地区プロジェクト提案様式集	

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。）

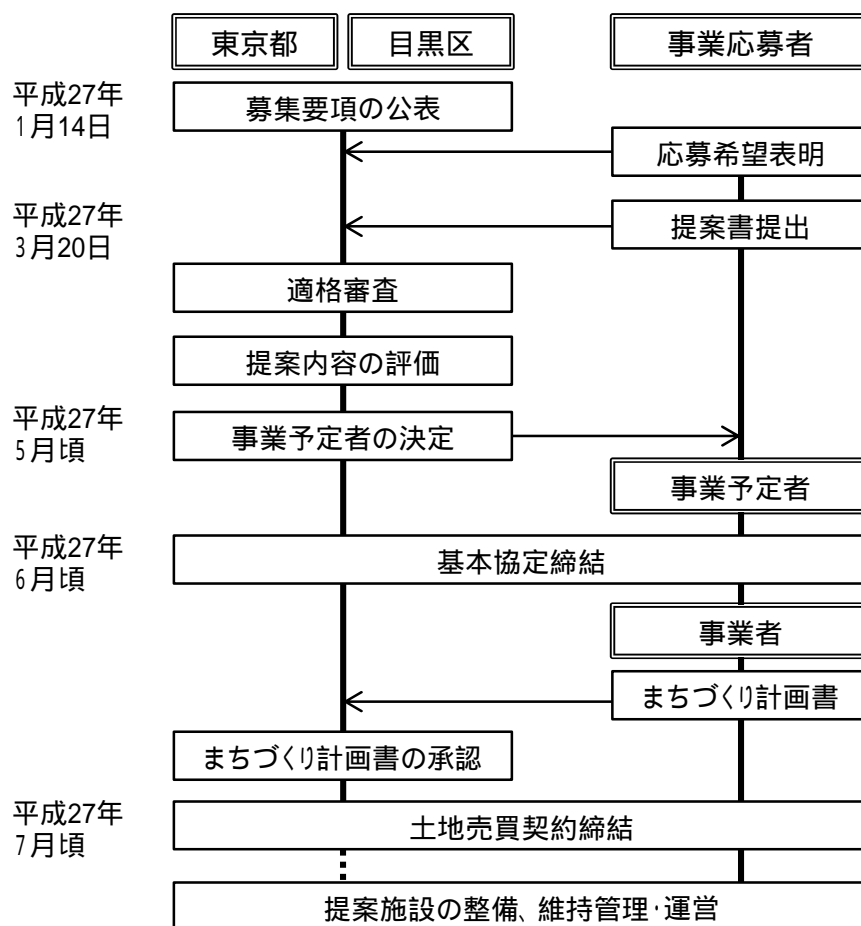


重視すべき項目	誘導目標を実現するための視点
<b>地域の特徴を生かした美しいまちの形成</b>	
<p>緑の保全・確保やオープンスペースの創出</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧鎌倉街道（北側道路：目切坂）沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか。</li> <li>・新たな緑については、様々な工夫による質の高い空間形成を意識している提案となっているか。</li> <li>・「目黒区生物多様性地域戦略」を踏まえ、自然と共生するための工夫をした具体的な取組を示した提案となっているか。</li> <li>・地域住民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>
<p>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</p>	<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」という。）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>
<p>環境対策、省資源及び省エネルギーへの配慮</p>	<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>
<p>地域に開かれた防災機能の確保</p>	<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治水対策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>	
<p>周辺地域が育んできた歴史や文化への配慮</p>	<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>
<p>周辺地域とのコミュニティの形成</p>	<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>
<b>中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出</b>	
<p>二つのまちを結ぶ散歩道の形成</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> </ul>

#### 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、事業応募者の自由な提案を求めていく。

#### 5 事業の進め方



## 第2 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当たっては、「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

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり予定している。

事業者募集要項等の公表	平成27年1月14日(水)
現地公開参加申込書(様式A)の受付	平成27年1月16日(金)
現地公開	平成27年1月19日(月)
応募希望表明書(様式B)の受付	平成27年1月19日(月)から 平成27年1月20日(火)まで
配布資料受取希望書(様式C)の受付	平成27年1月15日(木)から 平成27年1月20日(火)まで
事業者募集要項等質問書(様式D-1・ D-2又はE-1・E-2)の受付	平成27年1月22日(木)から 平成27年1月23日(金)まで
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成27年2月18日(水)
提案内容に関する対話申請書(様式F又 は様式G)及び対話事前質問書(様式H -1・H-2又はI-1・I-2)の受 付	平成27年2月19日(木)から 平成27年2月20日(金)まで
提案内容に関する対話の実施	平成27年2月26日(木)から 平成27年2月27日(金)
提案書等(様式01~27)の受付	平成27年3月20日(金)
事業予定者の決定	平成27年5月頃

### 3 応募の手続

#### (1) 事業者募集要項等の配布

事業者募集要項等は、受付窓口(本要項末尾に表示)により平成27年1月15日(木)から同年1月20日(火)まで配布する。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。

また、ホームページ（本要項末尾に表示）で平成27年1月14日（水）から閲覧することができる。

## (2) 現地公開

ア 応募希望の法人を対象に、現地を公開する。参加を希望する法人は、現地公開参加申込書（様式A）に所定の事項を記入し、受付窓口にて平成27年1月16日（金）正午までにFAXにより送付すること。

時間は厳守すること。

イ 現地公開への参加は任意であり、応募のための要件とするものでも、応募を義務付けるものでもない。

ウ 実施日時

現地公開は1月19日（月）に全2回実施する。各回の実施時間は以下のとおりとする。

第1回：10時から12時まで

第2回：13時半から15時半まで

エ 現地公開参加申込書を提出した法人に対して、区から日程調整の連絡を行う。

オ 場所については、事業用地（西郷山通り側の現地貫通通路入口付近集合）とする。

## (3) 応募希望表明書の受付

ア 応募希望の法人は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たり、応募希望表明書（様式B）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口にて連絡し、受付日時を調整した上で持参すること。部数は正本1部副本2部（いずれも押印のこと。）とする。

なお、応募希望表明書を提出した法人に対しては、速やかに副本に区の確認印を押印し、そのうちの1部を返却する。

イ 応募希望表明書を提出していない法人からの質問には、回答しない場合がある。

ウ 区及び都の関係部署、電気事業者やガス事業者等の関係機関等との事前協議を希望する法人は、必ず事前に応募希望表明書を提出しなければならない。

エ 応募希望表明書の提出は、応募のための要件とするものでも、応募を義務付けるものでもない。

なお、応募希望表明書を提出した法人の名称は公表しない。

オ 受付期間



事前連絡及び受付は、平成27年1月19日（月）から同月20日（火）までの間とする。受付時間は午前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。

(4) 配布資料の受取

ア 応募希望表明書を提出した法人が、別紙1に示す配布資料の受取を希望する場合は、区から資料を受け取ることができる。

イ 配布資料の受取を希望する法人は、配布資料受取希望書（様式C）に所定の事項を記入し、事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整した上で持参すること。

なお、配布資料受取希望書（様式C）の提出に当たっては、応募希望表明書の副本を併せて持参すること。

ウ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成27年1月15日（木）から同月20日（火）までの間とする。受付は平日のみとし、受付時間は午前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。

(5) 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、質問書提出の意思がある旨を事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整すること。

事業者募集要項等質問書（様式D-1・D-2又はE-1・E-2）に所定の事項を記入し、エの受付期間内に受付窓口へ持参するものとする。質問内容は原則として公表するため、質問者が特定できるような記載は避けること。なお、質問は、法人グループで応募を予定している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出すること。

イ 事業者募集要項等質問書の作成に当たっては、使用ソフトはマイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンとする。様式は、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。

ウ 記入した様式を印刷したもの及びその内容を記録した電子媒体（マイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンで作成し、CD又はDVDに記録する。）をそれぞれ1部提出すること。

エ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成27年1月22日（木）から同月23日（金）までの間で、受付窓口と調整した日時とする。受付時間は午前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。

(6) 事業者募集要項等への質問の回答

受け付けた質問に対する回答は、区と都のホームページにより平成27年2月18日（水）から閲覧できるほか、受付窓口にて平成27年2月18日（水）

から同月24日（火）まで配布する。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。また、回答に当たっては質問者の法人名等は公表しない。

なお、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 必要に応じ、予定している提案の内容が、区及び都の要求内容と齟齬がない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法人グループごとに実施する。

ウ 区及び都との対話を希望するグループは、申請書及び質問書提出の意思がある旨を事前に受付窓口へ連絡し、受付日時を調整すること。

提案内容に関する対話申請書（様式F又はG）及び対話事前質問書（様式H-1・H-2又はI-1・I-2）に所要の事項を記載し、カの受付期間内に受付窓口を持参するものとする。

エ 対話事前質問書の作成に当たっては、使用ソフトはマイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンとする。様式は、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。

オ 記入した様式を印刷したもの及びその内容を記録した電子媒体（マイクロソフト社のExcel2010以前のバージョンで作成し、CD又はDVDに記録する。）をそれぞれ1部提出すること。

カ 受付期間

事前連絡及び受付は、平成27年2月19日（木）から同月20日（金）までの間とする。受付時間は午前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。

キ 対話の実施は平成27年2月26日（木）から同月27日（金）とする。日時については、原則として先着順に調整する。なお、対話の回数は1法人グループ当たり1回を予定している。

ク 対話の内容について、区及び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区及び都が判断した場合、事業応募者と協議の上、公表する。

(8) 提案書等の提出

ア 事業応募者は、提案様式集（別紙5）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を平成27年3月20日（金）に受付窓口を持参すること。受付時間は、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。

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（CD又はDVD）も2部提出すること。

#### 4 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、区有地及び私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

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たす者が含まれていることを条件とする。

ア 建物等の設計業務を行う者に関し、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）過去10年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の設計実績があること。

イ 建物等の建設業務を行う者に関し、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同法第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1,200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、法人グループである場合は、その構成員のうち1社以上が総合評点1,200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）過去10年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の施工実績があること。

##### (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リ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リー業務等の関与者

- ・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)
- ・日本土地建物株式会社(東京都千代田区)

(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「(4)事業応募者の構成員の制

限」に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が法人グループの場合で、代表者以外の構成員が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、区及び都が指定する期間内に区及び都の承諾を受けた場合には、この限りでない。

## 5 提案審査に関する事項

### (1) 審査体制

事業応募者から提出された提案書等については、上目黒一丁目地区プロジェクト審査基準（以下「審査基準」という。）（別紙４）に従い、区及び都が適格審査を行うとともに、「上目黒一丁目地区プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から意見交換を行い、提案書の内容に関して意見を述べる。区及び都は、審査委員会の意見を踏まえて、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は、次の７名で構成される。

委員長	倉田 直道
委員	大野木 孝之
委員	垣内 恵美子
委員	河野 擴
委員	中井 祐
委員	根上 彰生
委員	前田 博

（委員以下五十音順、敬称略）

### (2) 審査方法

- ア 提案書等は審査基準に従い、適格審査及び提案内容の評価を行う。
- イ 適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とする。
- ウ 審査委員会は、事業応募者から提出された提案書の内容に関して、区及び都に対し意見を述べる。
- エ 区及び都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者及び次点を決定する。
- オ 提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行うことがある。

### (3) 主な審査項目

審査及び評価項目は審査基準によるが、主な項目を次に示す。

- ア 資格要件の審査
- イ 土地買受価格の適格審査
- ウ 基本的事項の適格審査

エ 施設の計画・技術面の評価

- (ア) 地域の特徴を生かした美しいまちの形成
- (イ) 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展
- (ウ) 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出

オ 事業の運営・経営面の評価

- (ア) 施設全体の管理・運営計画の評価
- (イ) 事業の運営・経営計画の評価

カ 提案価格等の評価

- (ア) 土地買受価格の評価
- (イ) 提案価格の根拠など財務的な評価

キ 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（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、審査講評、今後のスケジュール等）については、区と都のホームページで公表する。

7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業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) 提出した提案書等は返却しない。
- (4) 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、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。
- (5) 同一の事業応募者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- (6) 事業応募者は、提案に当たり、審査委員、委員が属する企業及び団体並びにアドバイザー業務等の関与者と本事業に関して接触しないこと。
- (7) 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、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。
- (8) 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。
- (9) 区及び都の配布する資料等は、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

#### 1 立地条件（別紙2参照）

- (1) 所在（地番）：区有地／東京都目黒区上目黒一丁目70番17  
                  都有地／東京都目黒区上目黒一丁目70番3
- (2) 面積（公簿）：区有地／4,270.00㎡  
                  都有地／4,268.00㎡
- (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 = 4 m）  
                  北側：第一種低層住居専用地域（4 / 2.5時間（H = 1.5 m））
- (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）。目切坂沿いの地中の一部に東京ガス株式会社のABS管（150 ）あり（地中下約1mから約130mまで）。ABS管内には、電線ケーブル5本とともに砂利及びコークスが充てんされている。
- (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。
- (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) その他関係する行政計画等に沿った提案とする。

### 3 関係法令等

関係法令等一覧は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 航空法（昭和27年法律第231号）
- ・ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 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）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 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）
- ・ 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）
- ・ 東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ・ 東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ・ 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ・ 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）
- ・ 東京都環境影響評価条例（昭和55年東京都条例第96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）
- ・ 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）
- ・ 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)

- ・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）
- ・高齢者、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）
- ・東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- ・目黒区みどりの条例（平成2年目黒区条例第26号）
- ・目黒区大規模建築物等の建築に係る住環境の整備に関する条例（平成19年目黒区条例第44号）
- ・目黒区景観条例（平成21年目黒区条例第28号）
- ・その他、本事業に関係する法令、条例等

## 第4 事業実施条件

### 1 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、維持管理及び運営に係る費用

### 2 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、当該事業予定者を除外し、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。協定期間は、基本協定締結の日から起算して50年間とし、本事業の実施状況等を踏まえ、区及び都並びに事業者の協議により協定期間を延長できるものとする。

(3) 基本協定の締結後、区及び都並びに事業者（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。なお、基本協定の締結前に区及び都は、それぞれ区有地及び都用地についての重要事項について説明を行う。

(4) 土地売買契約は、基本協定に定める「まちづくり計画書」について、区及び都が承認した日以降とする。

(5) 売買価格は(6)に掲げる最低売却価格を上回っていることを条件に事業者の提案した価格とする。

- (6) 最低売却価格は以下に定める金額とし、提案額は最低売却価格を上回るものとする。なお、区及び都の価格の割合は、区4152/7660、都3508/7660とし、1円未満の端数が生じた場合は、小数点第1位を四捨五入し整数とすること。

最低売却価格：7,660,000,000円

- (7) 区及び都は、区有地及び都有地を、フェンス等土地に定着する工作物を含め、所有権の移転とともに現状有姿の状態ですべての権利者に引き渡す。
- (8) 事業者は、所有権移転の日から起算して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。
- (9) 事業者は、所有権移転の日から起算して3年以内に着工するとともに、所有権移転の日から起算して5年以内に、事業地を事業者提案に基づき区及び都と合意した用途に供する。

## 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3）に示す。最終的には区及び都並びに事業者とが締結する契約等に規定する。

- (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) 土地売買契約の締結後に、地中障害物、土壌汚染、埋蔵文化財及び本事業の実施を妨げる区有地及び都営地のかしが明らかになった場合、区及び都は一切の責を負わない。
- (4) 法令改正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。
- (5) 事業者の提案した企画及び設計内容は、区及び都の承諾なしに事業者の事情によって変更することはできない。
- (6) 地中埋設物のうち、事業に妨げのある東京ガス株式会社のABS管の撤去に関する場合は、東京ガス株式会社と協議を行うこと。協議先は事業予定者に通知する。なお、東京ガス株式会社はABS管に関する所有権を放棄している。

### 対応窓口のご案内

提出書類によって窓口が異なりますので、ご注意ください。

### 現地公開参加申込書 F A X 受付

申 込 先：目黒区都市整備部都市整備課 担当：佐藤

F A X：03-5722-9239

申込期限：平成 27 年 1 月 16 日（金）正午まで

### 各種予約・受付専用窓口

- ・募集要項配布
- ・応募希望表明書受付
- ・配布資料受取希望書受付
- ・質問書受付
- ・質問回答書配布
- ・対話申請及び対話事前質問書受付

受付場所：目黒区総合庁舎 4 階会議室（契約課の隣）

住 所：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

### 提案書受付専用窓口

受付場所：目黒区総合庁舎 地下 1 階第 1 建築調整室

住 所：目黒区上目黒二丁目 19 番 15 号 目黒区総合庁舎地下 1 階

### 窓口開設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)

### 関連するホームページ

目黒区ホームページアドレス：<http://www.city.meguro.tokyo.jp/>

東京都ホームページアドレス：<http://www.metro.tokyo.jp/>

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>