

神宮前一丁目民活再生プロジェクト
実施方針

平成 16 年 11 月

東 京 都

目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項	1
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
第 3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項	11
第 4	立地並びに規模及び配置に関する事項	12
第 5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	15
第 6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	15
第 7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	16
第 8	その他特定事業の実施に関し必要な事項	17
別紙 1	リスク分担表	19
別紙 2	事業用地位置図	22
別紙 3	事業用地説明図	23
第 1 号様式	実施方針等に関する説明会及び現地見学会参加申込書	
第 2 号様式	実施方針等に関する質問書	
第 3 号様式	実施方針等に関する意見・提案書	

東京都（以下「都」という。）では、治安対策の推進及び東京の再生と地域の活性化を実現していくために、渋谷区神宮前一丁目に所在する都有地（以下「事業用地」という。）において、神宮前一丁目民活再生プロジェクト（以下「本事業」という。）を、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

この実施に関する方針は、PFI法第 5 条第 3 項の規定により、特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たって、本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定め、ここに公表するものである。

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

- (1) 事業名称
神宮前一丁目民活再生プロジェクト
- (2) 事業に供される公共施設等の種類
警察施設（警察署及び単身待機宿舎）
- (3) 公共施設等の管理者等の名称
東京都知事 石原 慎太郎
- (4) 事業目的

本事業は、事業用地に、老朽、狭あい化した原宿警察署及び単身待機宿舎（以下「警察施設」という。）を移転・改築し、治安対策推進の礎とするとともに、余剰地に商業・居住等の機能を有する民間施設を整備する等、空間の創造に民間の活力を求め、都心に残された数少ない広大な都有地を有効活用し、東京の再生と地域の活性化を図ることを目的とする。

本事業の実施に当たっては、急速な治安の悪化に伴い不足している留置場の整備拡充を行いながら、最新の設備を備えた警察署を整備するとともに、緊急時、災害時の警察による即応体制を強化するため単身待機宿舎を整備する。また、事業用地全体を地域の防犯・防災拠点として位置付け、防犯のモデルとなるまちづくりと災害時に避難場所として利用できるオープンスペースや避難通路を整備し、防災機能の強化を図ることにより、「安全・安心なまちづくり」を実現する。

さらに、多くの人を引き寄せる魅力を持つ原宿の特性を生かし、商業施設や都市型住宅を導入し東京の魅力を引き出す「にぎわいのあるまちづくり」を実現する。

加えて、事業用地に残されている豊かな緑や貴重な自然を保全し、周辺環境との調和やヒートアイランドへの対応等を図りながら、人々の憩いの場となるよう整備し、「地域に調和したまちづくり」を実現する。

(5) 事業概要

ア 事業方式

(ア) 警察施設（民間資金等活用事業（PFI事業））

PFI法に基づき、特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）が警察施設を設計・建設した後、都に所有権を移転し、事業期間中の維持管理・運営を遂行するBTO（Build-Transfer-Operate）方式により実施する。

(イ) 民間施設（PFI事業の付帯事業）

事業者は、事業用地内で利用可能な用地を活用し、PFI事業の付帯事業として自らの収益に資する施設を自らの責において整備・運営する。

イ 事業期間

(ア) 警察施設に関する事業期間

事業契約締結の日から平成36年3月までの期間とする。

(イ) 民間施設に関する事業期間

事業契約に定める協定締結の日から民間施設の除却工事完了までの期間とする。

ウ 事業範囲

事業者が遂行する主な業務は以下のとおりであり、詳細は業務要求水準書（案）において示す。

(ア) 警察施設の設計・建設業務

- a 設計業務
- b 建築確認等必要な許認可等の取得業務
- c 工事監理業務
- d 周辺家屋影響調査・対策業務
- e 電波障害調査・対策業務
- f 近隣対応・対策業務
- g 建設工事業務
- h 建設に伴う各種許認可申請等の手続業務
- i 完成後の都への所有権移転等の手続業務
- j その他これらを実施する上で必要な関連業務

(イ) 警察施設の維持管理・運営業務

- a 設備等点検・保守業務
- b 清掃等業務
- c 給食業務
- d 日用品提供業務
- e 職員食堂運営業務
- f その他これらを実施する上で必要な関連業務

(ウ) 一団地認定に関する業務

- a 建築基準法（昭和25年法律第201号）第86条の規定に基づく一団地認定の取得業務
- b 一団地認定図書の管理業務
- c 一団地認定区域内共用部分（区域内通路及び保全緑地）の運営管理業務
- d その他これらを実施する上で必要な関連業務

- (I) 民間収益事業に関する業務
 - a 民間施設の整備業務
 - b 民間施設に分譲・賃貸業務
 - c 民間施設用地（第4の2(1)カに定める民間施設用地をいう。以下同じ。）の返還業務
 - d その他これらを実施する上で必要な関連業務

エ 事業者の収入

事業者の収入は、以下のとおりとする。

- (ア) 都が支払うサービス購入料

都は、事業者がウ「(ア) 警察施設の設計・建設」及び「(イ) 警察施設の維持管理・運営」の業務を行う対価として「サービス購入料」を支払う（ただし、次項「(イ) 警察施設の独立採算部分に係る収入」部分を除く。）。
- (イ) 警察施設の独立採算業務に係る収入

警察施設の運営業務のうち、給食業務（「被留置者の自費による糧食の提供業務」部分に限る。）、日用品提供業務及び職員食堂運営業務は、事業者の独立採算による業務とし、当該業務に係る収入は、直接、事業者の収入とする。
- (ウ) 民間収益事業に係る収入

オに示す民間収益事業に係る収入は、直接、事業者の収入とする。

オ 民間収益事業の実施

事業者は、民間施設用地において、自らの提案により商業機能、居住機能など多様な機能を導入した複合的な施設の整備・運営事業を行うものとする。

カ 警察施設に関する事業スケジュール（予定）

- (ア) 事業契約の締結時期 平成 17 年 12 月
- (イ) 事業期間
 - a 設計・建設期間 平成 17 年 12 月～平成 21 年 3 月
 - b 警察施設の引渡し 平成 21 年 3 月
 - c 警察施設の供用開始 平成 21 年 4 月
 - d 維持管理・運営期間 平成 21 年 4 月～平成 36 年 3 月

(6) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

都は、本事業を P F I 事業として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることが期待できる場合や、警察施設の維持管理・運営サービスの向上が期待できる場合には、P F I 法第 6 条の規定に基づき本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定基準・手順

本事業を特定事業として選定するに当たっては、次の手順により客観的評価を行う。

- ア コスト算出による定量的評価

- イ P F I事業として実施することの定性的評価
 - ウ 事業者に移転されるリスクの評価
 - エ 上記のアからウまでを前提としたV F M (Value For Money) の検討による総合的評価 (なお、V F Mの評価対象は、警察施設に関する部分のみとする。)
- (3) 選定結果の公表
- (2)に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、V F Mについての評価を明らかにした上で、都ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。なお、事業の実施可能性についての客観的評価の結果等に基づき特定事業として選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方

本事業は、警察施設の設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者には効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めると同時に、民間施設等を建設することにより所有地の有効活用を図るものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

民間事業者の選定に当たっては、警察施設及びサービスの対価の額、事業運営能力、業務遂行能力その他の条件により選定する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）をもって行う予定である。

なお、本事業は、1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象であり、入札手続は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）に基づいて実施する予定である。

2 募集及び選定の手順及びスケジュール

募集及び選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおり予定している。

内 容	日 程
実施方針等〔1〕の公表	平成16年11月22日(月)
実施方針等に関する説明会及び現地見学会	平成16年11月26日(金)
実施方針等に関する質問・意見の受付	平成16年11月29日(月) ～平成16年12月10日(金)
実施方針等に関する質問・意見への回答の公表	平成17年1月18日(火)
特定事業の選定・公表	平成17年2月中旬
入札公告（入札説明書等〔2〕の交付）	平成17年3月下旬
入札説明書等に関する第1回質問受付	平成17年4月上旬
入札説明書等に関する第1回質問回答の公表	平成17年5月上旬
参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書の受付	平成17年5月中旬
一般競争入札参加資格確認通知	平成17年5月下旬
入札説明書等に関する第2回質問受付	平成17年5月下旬
入札説明書等に関する第2回質問回答の公表	平成17年6月中旬
入札及び提出書類の受付	平成17年7月中旬
落札者の決定及び公表	平成17年9月下旬
落札者との基本協定の締結	平成17年9月下旬
事業者との仮契約の締結	平成17年11月上旬
事業者との事業契約の締結	平成17年12月

〔1〕実施方針等とは、実施方針、業務要求水準書（案）をいう。以下同じ。

〔2〕入札説明書等とは、入札説明書、業務要求水準書、事業契約書（案）、落札者決定

基準その他の資料をいう。以下同じ。

3 実施方針等に関する説明会及び現地見学会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、実施方針等に関する説明会及び事業予定地の現地見学会を次のとおり開催する。

(1) 実施方針等に関する説明会

- ア 開催日時 平成 16 年 11 月 26 日（金曜日）午前 10 時から午前 11 時まで
- イ 開催場所 東京都庁議会棟 1 階 都民ホール

(2) 現地見学会

- ア 開催日時 平成 16 年 11 月 26 日（金曜日）午後 2 時から午後 3 時まで
- イ 開催場所 渋谷区神宮前一丁目 4 番 4

実施方針等に関する説明会及び現地見学会への参加希望者は、実施方針等に関する説明会及び現地見学会参加申込書（第 1 号様式）に必要事項を記入し、都財務局財産運用部総合調整課民活事業担当あてに電子メール又はファクシミリにより、11 月 25 日（木曜日）午前 10 時必着にて提出すること。

なお、実施方針等に関する説明会及び現地見学会への参加は 1 社 2 名までとし、資料は各自持参すること。また、電子メール又はファクシミリの着信確認は、送信者の責務において行うこと。

4 実施方針等に関する意見・質問受付及び回答公表

(1) 実施方針等に関する質問受付

平成 16 年 11 月 29 日（月曜日）午前 9 時から同年 12 月 10 日（金曜日）午後 5 時までの間、都財務局財産運用部総合調整課民活事業担当において、実施方針等に記載の内容に関する質問を受け付ける。

質問がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問書（第 2 号様式。以下「質問書」という。）に記入のうえ、電子メール、郵送又は持参により期限必着にて提出のこと。なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行うこと。

また、郵送又は持参にて提出する場合は、質問書を記録したフロッピーディスクに、印刷した質問書を添付すること。持参する場合の受付時間は、受付期間中の平日の午前 9 時から午後 5 時までの間（ただし、正午から午後 1 時までを除く。）とする。

(2) 実施方針等に関する意見・提案等受付

平成 16 年 11 月 29 日（月曜日）午前 9 時から同年 12 月 10 日（金曜日）午後 5 時までの間、都財務局財産運用部総合調整課民活事業担当において、実施方針等に対する意見及び募集に当たっての具体的な提案等を受け付ける。

意見・提案等がある場合は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する意見・提案書（第 3 号様式。以下「意見・提案書」という。）に記入のうえ、電子メール、郵

送又は持参により期限必着にて提出のこと。なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行うこと。

また、郵送又は持参にて提出する場合は、意見・提案書を記録したフロッピーディスクに、印刷した意見・提案書を添付すること。持参する場合の受付時間は、受付期間中の平日の午前9時から午後5時までの間（ただし、正午から午後1時までを除く。）とする。

(3) 実施方針等に関する質問及び意見・提案等への回答の公表

実施方針等に関する質問及び意見・提案等に対する回答は、質問等提出者の特殊な技術、ノウハウ等にかかわり、質問等提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、公表する。公表は、平成17年1月18日（火曜日）までに、都ホームページにおいて行うこととする。なお、質問等に対して訪問、電話等での個別、直接回答は行わない。また、都に提出された質問書、意見・提案書及びこれらを記録したフロッピーディスクは、返却しない。

5 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、都ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも併せて示す。

6 入札の公告

特定事業の選定を行った場合は、本事業を総合評価一般競争入札方式による一般競争入札に付することを東京都公報（特定調達公告版）に公告するとともに、都ホームページに掲載する。

7 応募者の備えるべき参加資格

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、複数の企業等によって構成されたグループ（以下「グループ」といい、その構成員を「構成員」という。）とし、その中から代表企業を1社選定すること。
- イ 代表企業は、応募者と都との連絡及び各種書類の受け渡しを行う。
- ウ 構成員は、警察施設の設計、建設、工事監理、維持管理・運営、民間収益事業に関する業務その他本事業の実施に当たり必要な業務を実施する。
- エ 構成員は、この入札に応募する他のグループの構成員となることはできない。

(2) 参加資格要件の基準日

参加資格要件を確認する基準日は、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書の提出期限日とする。なお、参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書の提出期限の日から入札までに参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、原則として失格とする。

(3) 構成員の資格要件

構成員の資格要件は次のとおりとし、詳細は、入札説明書等において示す。

ア 警察施設の設計業務

警察施設の設計業務を担当する者は、以下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 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。
- (イ) 次の全てを満たす設計実績（昭和 59 年 4 月 1 日以降の設計実績をいう。）を有すること。
- a 構造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のいずれか。
 - b 階数：地上 3 階建て以上、かつ、地下 1 階建て以上
 - c 延べ床面積：3,000 m²以上
 - d 建物用途：警察施設（留置場を併設したものに限る。）
- (ウ) 都の 17・18 年度建設工事等競争入札参加有資格者であること。
- なお、都における平成 17・18 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、警察施設の設計業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。
- (I) 設計業務を複数の企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても (ア)、(イ)及び(ウ)を満たしていること。

イ 警察施設の建設業務

警察施設の建設業務を担当する者は、以下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 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- (イ) 同法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近の建築一式の総合数値が 1,200 点以上であること。
- (ウ) 都の 17・18 年度建設工事等競争入札参加有資格者であって、業種 07 の建築工事に格付けされていること。
- なお、都における平成 17・18 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、警察施設の建設業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。
- (I) 次のすべてを満たす施工実績（平成 6 年 4 月 1 日以降に完成した建築工事をいう。）を有すること。
- a 構造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のいずれか。
 - b 階数：地上 9 階建て以上、かつ、地下 2 階建て以上
 - c 延べ床面積：18,000 m²以上
 - d 建物用途：建物の過半が庁舎又は事務所であること。
- なお、当該施工実績は、共同企業体案件も認める。

ウ 警察施設の工事監理業務

警察施設の工事監理業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

なお、警察施設の建設業務を担当する者が、警察施設の工事監理業務を兼ねて担当

することはできないものとする。

(ア) 建築士法第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

(イ) 都の 17・18 年度建設工事等競争入札参加有資格者であること。

なお、都における平成 17・18 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、警察施設の工事監理業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。

(ウ) 工事監理業務を複数の企業が分担して行う場合にあっては、いずれの企業においても(ア)及び(イ)を満たしていること。

エ 民間収益事業に関する業務

民間収益事業に関する業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

一般競争入札参加資格確認申請書の提出期限日から過去 10 年の間に、集合住宅を含む延べ床面積 20,000 m²以上の複合開発における不動産開発業務の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、集合住宅機能に商業又は業務機能のいずれか又は両方の機能を合わせて整備された開発を指す。不動産開発業務の実績には、共同事業者として参画した場合及び複数棟の事業(団地等)も認める。

(4) 構成員の制限

次に該当する者は、構成員となることはできない。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者

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 日付財経総第 756 号)に基づく指名停止期間中にある者

ウ 経営不振の状態(会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく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)に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。)にある者

エ 最近 1 年間の事業税を滞納している者

オ 暴力団員(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 6 号の暴力団員をいう。)が経営する企業その他これに準ずる企業

カ 都が、本事業についてアドバイザー業務を委託した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

なお、本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、次のとおりである。

- ・パシフィックコンサルタンツ株式会社
- ・株式会社東畑建築事務所
- ・西村ときわ法律事務所

キ 8 の審査委員会委員及びこれらの者が属する企業、団体又はこれらと資本面若しくは人事面で関係のある者

8 審査及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

事業提案の審査は、学識経験者等の外部委員と都職員とにより構成される審査委員会において行うものとする。なお、審査委員会の構成は、入札説明書等において示す。

(2) 審査及び選定

審査委員会は、事業運営能力、設計、建設、維持管理・運営等業務遂行能力等その他の条件等の各面から総合的に事業提案の審査を行う。

都は、入札額及び審査委員会の審査による評価得点に基づき、落札者を決定する。

なお、具体的な審査基準については、入札説明書等において示す。

9 事業契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

都は、本事業に係る入札の結果、選定されたグループ（以下「落札者」という。）との間で、事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 特別目的会社の設立

落札者は、都との仮契約の締結までに、本事業を遂行する事業者である特別目的会社（以下「SPC」という。）として、商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社を設立する。落札者の構成員は当該SPCに必ず出資することとし、警察施設の設計・建設・工事監理業務及び警察施設の維持管理・運営業務を担当する構成員の保有する議決権が全体の50%を超えるものとする。また、代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

SPCの株式については、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分はできないものとする。

(3) 事業契約の締結

都は、基本協定の規定に基づき、SPCと事業契約の仮契約を締結し、都議会の議決を経た後に、正式な事業契約を締結するものとする。

10 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者の提出書類に含まれる著作物の著作権は、都に帰属することとしないが、公表、展示その他都が本事業に関し必要と認める用途に用いる場合、都はこれを無償で使用することができるものとする。

(2) 特許権等

応募者の提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

(3) 警察施設の設計図書の公開

応募者は、応募者の提出書類に含まれる警察施設の設計図書は、公開してはならない。ただし、あらかじめ公開について都と協議し承認を得た場合は、公開できるものとする。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

1 リスク分担の考え方

本事業においては、「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、都及び事業者のリスク分担を事業契約において取り決めるとともに、事業に係る総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すことを目的とするものである。都と事業者のリスク分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」によることとする。具体的な内容については、最終的に事業契約書で明文化する。

ただし、事業者が、自らの責任において警察施設の独立採算業務及び民間収益事業を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、事業者の負担とする。

2 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、原則として以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置
- ・ 履行保証保険付保等による保証措置

3 事業実施状況の監視

都は、事業者が提供するサービス内容の確認及び事業者の財務状況を把握するため、事業者に対して定期及び随時に業務状況及び財務状況の報告等を求めることができるものとする。

また、都は、事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、入札説明書等において明示し、最終的には、事業契約書で定める。

4 サービス購入料の減額等

事業実施状況の監視の結果、要求水準に達しない場合は、都は是正勧告を行うとともに、サービス購入料の減額措置等の対象とする。これらの措置の具体的な方法については、入札説明書等において明示し、最終的には、事業契約書で定める。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

- (1) 建設計画地
東京都渋谷区神宮前一丁目4番4
- (2) 敷地面積
24,177.79 m² (公簿面積)、24,174.14 m² (実測面積)
- (3) 接道条件
東側：主要地方道第305号芝・新宿・王子線(明治通り)
現況幅員約23m(27mに拡幅予定)
北側：特別区道第674号線 現況幅員約5.4m
- (4) 用途地域等
商業地域
建ぺい率80%、容積率500%
第二種文教地区、防火地域
第二種中高層住居専用地域
建ぺい率60%、容積率300%
第一種文教地区、準防火地域、第三種高度地区、日影規制(4h・2.5h)

2 事業用地に関する事項

- (1) 事業用地の構成
事業用地は、以下により構成される。
 - ア 警察施設用地：警察施設の用に供する土地
 - イ 公共施設用地：今後公共施設を建設する場合に要する土地
 - ウ 緑道用地：事業区域西側隣地境界沿いの緑道の用に供する土地
 - エ 開発道路用地：新設する開発道路の用に供する土地
 - オ 南側余地：開発道路用地と事業区域南側隣地境界の間の土地
 - カ 民間施設用地：民間収益事業の用に供する土地(上記アからオまで以外の用地)
なお、主要地方道第305号芝・新宿・王子線(以下「明治通り」という。)沿いについては、将来、明治通りの拡幅が予定されている。
- (2) 一団地認定制度の活用
事業者は、警察施設用地及び民間施設用地を対象区域として特定行政庁(東京都知事)から建築基準法第86条に基づく一団地認定を受けることとする。
- (3) 施設整備期間中における事業用地の無償使用
事業者は、警察施設整備のため、事業用地のうち民間施設用地を除いた部分を、施設整備期間中、無償で使用することができる。
- (4) 民間施設に係る用地の貸付け
 - ア 貸付範囲
都は、民間施設用地に、事業者のために定期借地権(借地借家法(平成3年法律第

90号)第2条第1号に規定する借地権(ただし、地上権を除く。)であって、同法第22条の規定の適用を受けるものをいう。以下同じ。)を設定する。

イ 定期借地権の種類

借地に関する権利は、賃借権とする。

ウ 貸付期間

定期借地契約の期間は、民間施設に係る事業運営期間を50年とし、これに建設工事期間及び除却工事期間を加えた期間とする。事業者は、定期借地契約の終了日までに民間施設を除却し、民間施設用地を更地の状態で都に返還する。

エ 貸付料及び保証金

貸付料は、東京都財産価格審議会の議を経て、都の決定する基準以上で応募者の提案する金額とし、保証金は、貸付料の30か月分とする。なお、詳細については入札説明書に示す。定期借地契約終了時には、定期借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

オ 費用の負担

定期借地権設定に関する公正証書作成及び登記手続に要する費用は、すべて事業者の負担とする。

カ 転貸条件

民間施設を分譲する場合は、民間施設の床面積割合に応じ、定期借地権転借権の準共有持分を設定する。

(5) その他

ア 各施設用地等の規模、配置等の詳細については、入札公告時までに示す。

イ 地下構造物、明治通りの拡幅、自然環境保全等、事業用地特有の条件については、業務要求水準書(案)において示す。

3 警察施設及び民間施設に関する事項

(1) 警察施設

ア 施設の構成

警察施設は、1棟の建築物とし、明治通りに面した商業地域に配置する。なお、必要な諸室等の構成は、業務要求水準書(案)において示す。

イ 施設の規模

(ア) 警察署	延床面積	20,000 m ² 以下
(イ) 单身待機宿舍	延床面積	5,000 m ² 以下
(ウ) 合計	延床面積	25,000 m ² 以下

(2) 民間施設

民間施設は、居住機能、商業機能など多様な機能の民間施設を複合的に計画・整備するものとする。

ア 明治通りに面した商業地域には、低層部分に商業機能を有した商業系施設を配置し、にぎわいの創出を図ること。

イ 第二種中高層住居専用地域には、主に都心居住を推進するための居住機能の施設を配置すること。

- ウ 商業系施設は、事業者が自ら建物を所有し、第三者に賃貸する方式又は第三者に定期借地権転借権付建物として譲渡することができる。
- エ 住宅は、事業者が自ら建物を所有し、第三者に賃貸する方式又は第三者に定期借地権の転借権を貸し付けて区分所有権を分譲する方式とすることができる。なお、賃貸期間を1年未満とする定期借家は認めない。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

都と事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合、都と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。

また、事業契約に係る訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、都及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講ずるものとする。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

(1)の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、事業契約の規定に従い、事業を終了する。

2 金融機関と都との協議

事業の安定的な継続を図るために、都は、必要に応じて、一定の事項について、事業者の本事業に係る資金を融資する金融機関と、適切な取決めをするための協議を行うものとする。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上の支援は想定していない。

なお、本事業が特定事業として選定された場合には、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資の対象事業となる可能性がある。この場合、応募者は、当該融資を利用することを前提に提案を行うことは可能であるが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、都は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うこと。

3 その他の支援に関する事項

都は、本事業の実施に必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 債務負担行為

本事業に関する予算措置として、平成 17 年東京都議会第 1 回定例会で、債務負担行為を定めるよう手続を進めるものとする。

2 情報提供

本事業に関する情報提供は、東京都公報及び都ホームページを通じて適宜行う。
財務局ホームページ <http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/jinguumae/index.htm>

3 資料の交付

- (1) 実施方針、業務要求水準書(案)(「別冊資料1」及び「別冊資料2」を除く。)については、都ホームページでの閲覧が可能であるが、平成 16 年 11 月 22 日(月曜日)から同月 25 日(木曜日)までの間は、下記「6 問い合わせ先」にて配布する。配布時間は、配布期間中の平日の午前 9 時から午後 5 時までの間(ただし、正午から午後 1 時までを除く。)とする。
- (2) 業務要求水準書(案)「別冊資料1」
業務要求水準書(案)「別冊資料1」については、平成 16 年 11 月 22 日(月曜日)から、下記「6 問い合わせ先」にて、電子データ(CD-ROM)で配布する。配布時間は、上記時間と同じとする。なお、都ホームページには、当該資料を掲載していない。
- (3) 業務要求水準書(案)「別冊資料2」
業務要求水準書(案)「別冊資料2」の配布時期及び方法については、都ホームページで別途示す。

4 応募に伴う費用負担

応募にかかる費用は、すべて応募者の負担とする。

5 事業所管

事業契約締結後は、警察施設の設計・建設・工事監理業務及び警察施設の維持管理・運営業務については警視庁、その他の業務については財務局を所管とする。なお、事業契約締結までの担当部署は、下記「6 問い合わせ先」とする。

6 問い合わせ先

本事業に関する問い合わせ先並びに「実施方針等に関する説明会及び現地見学会参加申込書」、「質問書」及び「意見・提案書」の提出先は、次のとおりとする。

東京都財務局財産運用部総合調整課民活事業担当 高田、永島

所在地 〒163 - 8001 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号
東京都庁第一本庁舎 17 階中央

電話 03 - 5388 - 2720 (ダイヤルイン)

ファクシミリ 03 - 5388 - 1280

メールアドレス ml-jinguumae@section.metro.tokyo.jp

別紙 1 リスク分担表

(各段階共通)

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			都	事業者
事業計画リスク		都の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等に関するもの		
		上記以外（不可抗力を除く。）の事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止に関するもの		
募集要項リスク		募集要項等の誤りや内容の変更によるもの		
制度関連 リスク	法令変更 リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く。）の新設・変更によるもの		
		上記以外の法令（税制度を除く。）の新設・変更に関するもの		
	税制変更 リスク	本事業に関する新税の成立、税率の変更		
		法人に課せられる税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更（法人税等）		
許認可 リスク	都が申請を行う許認可等に関するもの			
	事業者が申請を行う許認可等に関するもの			
社会 リスク	住民要望 活動等	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		
		上記以外の設計、建設工事、維持管理又は運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		
	環境問題 リスク	事業者の帰責事由による騒音・振動等の発生等に関するもの		
		上記以外の事由による環境問題の発生等に関するもの		
第三者賠償 リスク	事業者の帰責事由による事故等の発生に関するもの			
	上記以外（不可抗力を除く。）の事由による事故等の発生に関するもの			
債務不履行リスク		事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）に関するもの		
		都のサービス購入料の支払遅延・不能等に関するもの		
不可抗力リスク		戦争、暴動、自然災害等による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等に関するもの		
金利リスク		基準金利確定前の金利変動に関するもの		
		基準金利確定後の金利変動に関するもの		
物価リスク		施設引渡し前の物価変動に関するもの		
		施設引渡し後の物価変動に関するもの		
資金調達リスク		事業の実施に必要な資金の確保に関するもの		

不可抗力リスクについては、都が主にリスクを負担するが、事業者が全てのリスクを免責されることは考えていない。都及び事業者の具体的なリスクについては、事業契約書で提示する。

(事業契約締結前段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		都	事業者
応募リスク	応募費用の負担に関するもの		
契約リスク	都の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する等の場合に関するもの		
	事業者の帰責事由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する等の場合に関するもの		
	上記以外の理由により契約が締結できない、契約手続に長期間を要する等の場合に関するもの		

(設計・建設段階)

リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
		都	事業者
測量・調査リスク	都が実施した測量・調査に関するもの		
	事業者が実施した測量・調査等上記以外に関するもの		
用地リスク	資材置場の確保等建設工事に必要な土地の確保に関するもの		
	都が事前に把握し、公表した地中障害物等の処理等に関するもの		
	上記以外の地中障害物等に関するもの		
設計変更リスク	都の提示条件若しくは指示の不備・変更又は都の指示等による設計変更に関するもの		
	上記以外(不可抗力を除く。)の事由による設計変更に関するもの		
工事費変更リスク	都の提示条件若しくは指示の不備・変更又は都の指示等による工事費の変更に関するもの		
	上記以外(不可抗力を除く。)の事由による工事費の変更に関するもの		
工事完了遅延リスク	都の提示条件若しくは指示の不備・変更又は都の指示等による工事完了の遅延に関するもの		
	上記以外(不可抗力を除く。)の事由による工事完了の遅延に関するもの		
要求性能未達リスク	要求性能等の未達、不適合等(施工不良を含む。)に関するもの		
施設損傷リスク	引渡前に施設、材料等に生じた損傷に関するもの		
施設かしリスク	施設・設備等の隠れたかしに関するもの		

(維持管理・運営段階)

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			都	事業者
維持管理・運営開始の遅延		事業者の帰責事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		
		上記以外(不可抗力を除く。)の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		
要求性能未達リスク		要求性能等の未達、不適合等に関するもの		
要求性能変更リスク		都の指示による要求性能等の変更等に関するもの		
施設かしリスク		かし担保期間終了後に施設・設備等の隠れたかしが発見された場合に関するもの		
施設損傷リスク	施設劣化リスク	事業者の帰責事由(適切な維持管理・運営業務を実施しなかったこと等)による施設・設備等の劣化による損傷に関するもの		
		上記以外(不可抗力を除く。)の事由による劣化による施設・設備等の損傷に関するもの		
	施設損傷リスク	事業者の帰責事由による施設・設備等の損傷に関するもの		
		上記以外(不可抗力を除く。)の事由による施設・設備等の損傷に関するもの		
修繕・改修リスク		都の帰責事由による施設・設備等の修繕・改修に関するもの		
		事業者の帰責事由(適切な維持管理・運営業務を実施しなかったこと等)に起因する施設・設備等の修繕に関するもの		

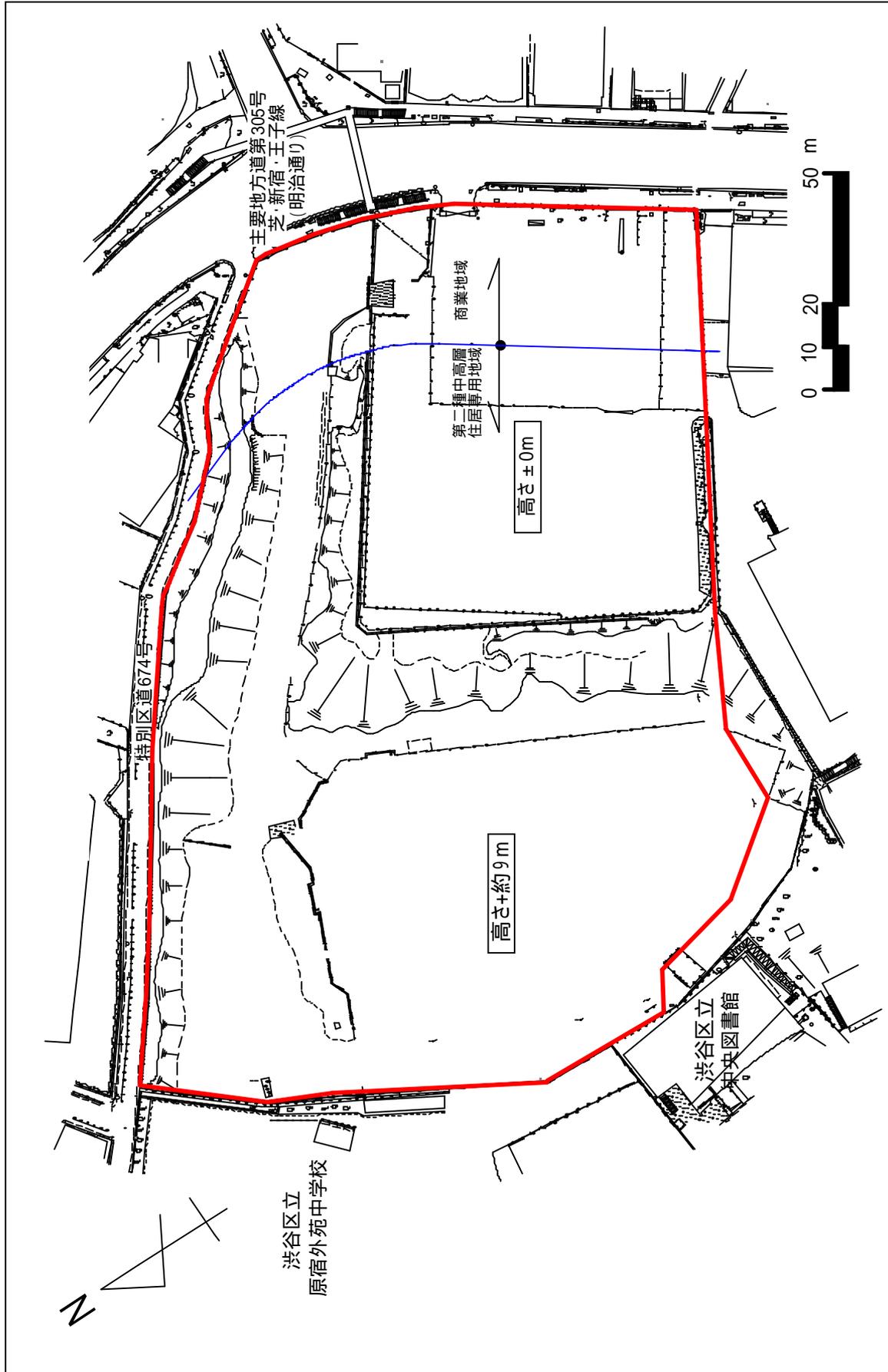
(事業終了段階)

リスクの種類		リスクの内容・要因等	負担者	
			都	事業者
終了手続リスク		S P Cの清算等事業終了手続に伴う諸費用の負担に関するもの		
施設の健全性リスク		事業終了時の要求性能等の未達、不適合等に関するもの		

別紙2 事業用地位置図



別紙3 事業用地説明図



(第1号様式)

平成16年 月 日

実施方針等に関する説明会及び現地見学会参加申込書

「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」の実施方針等に関する説明会及び現地見学会への参加を申し込みます。

会社名		
所在地		
部署名		
担当者名		
電話		
F A X		
E - Mail		
参加者名	説明会参加者	現地説明会参加者

注1 説明会及び現地見学会参加者は、1社につき最大2名までとし、電車、バス等公共交通機関を利用してください。

注2 参加にあっては、資料は各自持参してください。

(第2号様式)

平成16年 月 日

実施方針等に関する質問書

「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」に関する実施方針等について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名		
	所在地		
	部署名		
	担当者名		
	電話		
	F A X		
	E - mail		
提出質問数	実施方針関連		
	業務要求水準書(案)関連		
	その他		

	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称	

Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

(第3号様式)

平成16年 月 日

実施方針等に関する意見・提案書

「神宮前一丁目民活再生プロジェクト」に関する実施方針等について、次のとおり意見・提案等がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E - mail	
提出意見数	実施方針関連	
	業務要求水準書(案)関連	
	その他	

	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容
1							
2							
...							
(例)	実施方針	1	第1	1	(1)	事業名称	

Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。