

臨海副都心進出事業者  
公募要項  
【事業用定期借地権設定による貸付け】

(有明北地区1-6・1-7区画)

令和8年3月



東京都

# 目 次

I	公募について	頁
1	はじめに .....	2
2	公募の概要 .....	4
3	応募の資格等 .....	7
4	公募対象区画に関する条件等 .....	9
II	応募申込み及び事業予定者の決定	
1	応募申込方法 .....	13
2	事業予定者の決定 .....	16
3	応募申込時に提出する書類 .....	18
III	貸付手続	
1	予約契約の締結 .....	20
2	本契約の締結 .....	20
3	貸付条件 .....	20
◇	事業用定期借地権設定予約契約書（標準契約書） .....	24
◇	事業用定期借地権設定契約のための覚書（標準契約書） .....	27
IV	関係法令等・案内図・明細図	
◇	関係法令等 .....	34
◇	案内図 .....	36
◇	明細図 .....	38
◇	有明北地区（1-6、1-7 地区）における土地利用の考え方について ...	39
V	様式集	
◇	応募申込書 .....	42
◇	宣誓書 .....	43
◇	土地価格提案書 .....	44

# I 公募について

## 1 はじめに

臨海副都心は、開発に着手してから約30年が経過し、現在、多くの民間事業者等が進出し、また、国内外から多くの来訪者でにぎわうまちに発展しています。

また、令和3年には、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京2020大会」という。）が開催され、臨海副都心においては、複数の競技会場や大会に関連する施設が設置されました。大会後は、そのレガシーを活用し、スポーツを核とした新たな価値や魅力を創造する持続可能なまちづくりを推進しています。

このたび、有明北地区において、まちの賑わい創出を図り、臨海副都心地域の発展を促進するため、下記の方針に合致した事業提案を広く募集することとしました。

### 有明北地区のまちづくり

有明北地区では、東京2020大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地の実現を目指し、まちづくりを進めています。このうち有明北1区域では、緑豊かな「旧防波堤」と海への眺望を活用した、うるおい豊かな居住機能やスポーツ・文化・交流機能を配置していく方針としています。

都は、今回公募する有明北地区1-6及び1-7区画について、上記方針及び「有明北地区（1-6、1-7地区）における土地利用の考え方について」に基づき、バランスのとれたまちづくりを推進し、新たなにぎわいを創出するため、主に文化機能を配置することとしました。

本公募では、有明テニスの森駅周辺の都有地を有効活用し、活気やにぎわいを創出するため、事業用定期借地権を設定し、借受者を決定します。また、有明北地区を含む周辺地域において新たな交通基盤整備に向けた検討が進められるなど、地域の交通ネットワークをはじめとした都市基盤は、今後、より充実強化されることが期待されることから、今回の公募は、今後の都市基盤整備の方向性がより明確になるまでの期間について、用地の有効活用を図るため、貸付期間10年程度とします。

民間事業者の創意工夫ある事業を是非ご提案ください。

## 本公募要項における用語の説明

用語	説明
A. P.	荒川工事基準面のことで、東京湾平均海面－1. 1344mを指す。
SPC	資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）第2条第3項に規定する特定目的会社など、資産の証券化等を行う目的で設立された法人
応募者	本公募要項に定める手続を経て応募の受付を完了した企業等又は複数の企業等による企業グループ
企業等	会社法に基づく会社や医療法に基づく医療法人等、法人格を有する全ての法人並びに個人事業者
事業予定者	本公募要項に基づく審査等を経て、公募対象区画の開発事業者として決定した応募者
進出事業者	事業予定者のうち、本契約を締結した者
事業用定期借地	建物の所有を目的とする土地の賃借権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める借地権に係るもの）を設定し、土地の貸付を行う方式
本契約	本公募要項に基づき締結する土地賃貸借契約
臨海副都心まちづくり推進計画	平成9年3月に策定された、臨海副都心のまちづくりの基本的な考え方を示す行政計画 【掲載先URL】 <a href="https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/plan/rinkai-plan/">https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/plan/rinkai-plan/</a>
臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン	「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき、臨海副都心有明北地区の民間地権者及び地元区との協議を踏まえ、当地区の開発に関わる都の方針をまとめたもの。本公募要項においては令和4年1月の一部見直し版を指す。 【掲載先URL】 <a href="https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/arikita-masterplan">https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/arikita-masterplan</a>
臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン	「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」を実現するための、有明北地区の開発誘導の基本的指針を示すもの。本公募要項においては令和4年1月の改定版を指す。 【掲載先URL】 <a href="https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/arikita-guideline/">https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/basic/plan/arikita-guideline/</a>
臨海副都心有明北地区における土地利用計画等の一部見直し	「臨海副都心まちづくり推進計画」「有明北地区まちづくりマスタープラン」について、開発の進捗状況や環境変化を踏まえて、土地利用等について必要な見直しを行ったもの。 【掲載先URL】 <a href="https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/plan/rinkai-ichibuminaoshi/index.html">https://www.kouwan.metro.tokyo.lg.jp/jigyo/plan/rinkai-ichibuminaoshi/index.html</a> ※見直しの時期により表題が異なるが、本公募要項においては左記の呼称に統一する。

## 2 公募の概要

### (1) 公募対象区画

	本件地1	本件地2
区画名	有明北1-7区画	有明北1-6区画
所在地	江東区有明一丁目7番32	江東区有明一丁目7番33
面積(公募面積)	20,922.87㎡	24,645.85㎡
土地利用計画	住・商・業複合用地	住・商・業複合用地
容積率	200%	200%
建築物等の高さ	A. P. +30m程度以下	A. P. +30m程度以下
現地盤高	A. P. +6.5~7.0m程度	A. P. +6.2~6.7m程度

※ 令和4年3月現況測量結果によるものであり、周辺の道路地盤高等とは異なります。

### (2) 応募の方式

事業用定期借地権設定による貸付方式とします。

### (3) 事業予定者の決定方法

応募者の提案内容を審査し、事業予定者を決定します。

### (4) 事業内容に関する主な条件

公募対象区画を含む有明北1区域は、うるおい豊かな居住機能やスポーツ・文化・交流機能の配置を基本としています。今回の公募では、「有明北地区(1-6、1-7地区)における土地利用の考え方について」に基づき、主たる機能が文化機能である施設とすることを条件とします。有明テニスの森駅周辺における活気やにぎわいを創出し、国内外から多くの方々に訪れていただける、世界にアピールできる先進的な施設の応募をお待ちしています。

### (5) 契約に関する主な条件

#### ア 土地の引渡し時期

本契約締結後、かつ保証金の支払い後に引き渡しとなります。

## イ 価格等

	本件地1	本件地2
区 画 名	有明北1-7区画	有明北1-6区画
貸 付 料 月 額	17,200,000円	21,400,000円
保 証 金	172,000,000円	214,000,000円

※ 上記区画の詳細は、案内図及び明細図を参照してください。(36~38 ページ)

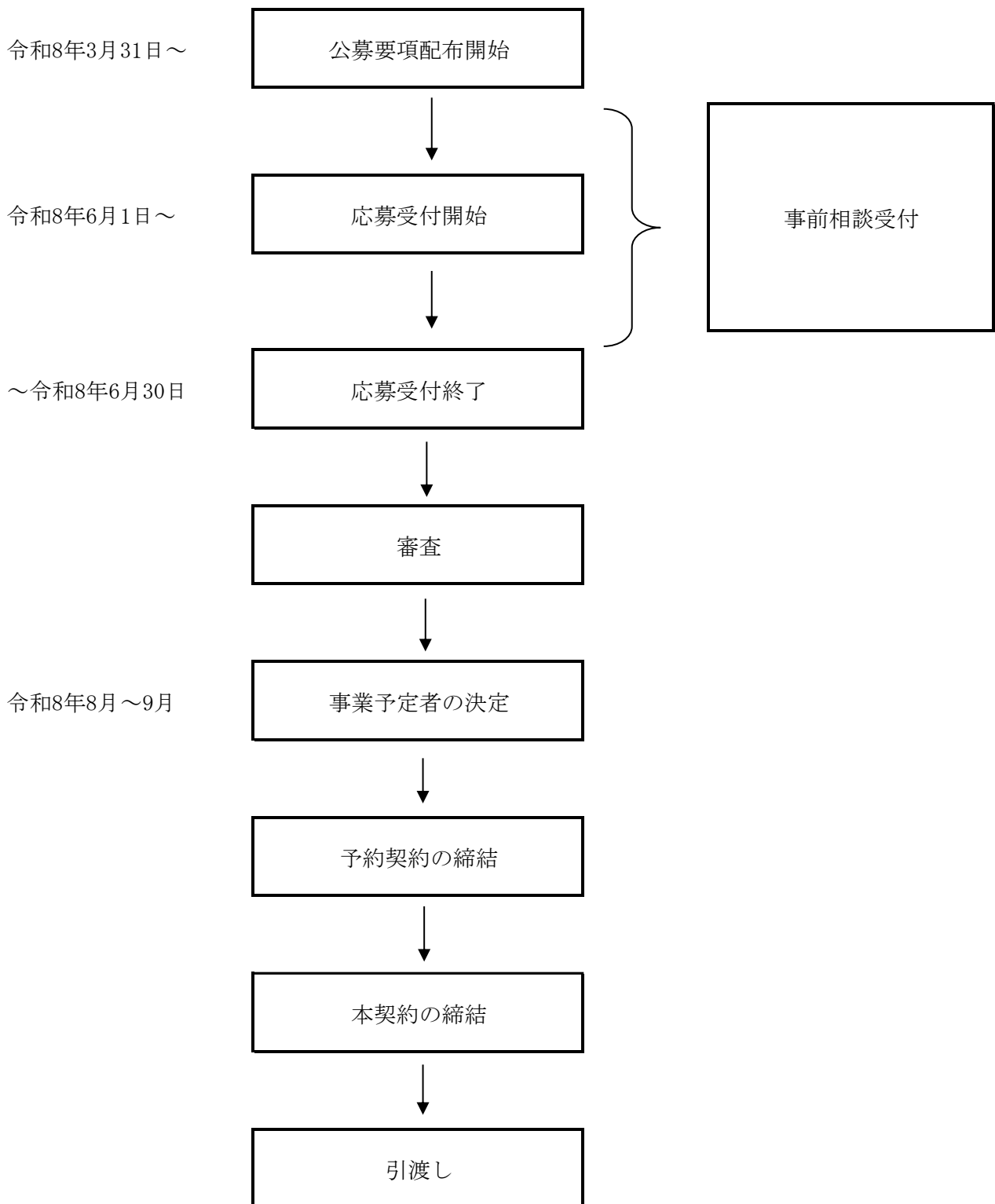
注1 公簿面積での貸付けとなります。事業予定者が実測した結果、公簿面積と差異が生じた場合でも、貸付料等の精算は行いません。

注2 この土地価格は、令和7年8月1日時点の価格です。

事業用定期借地権設定による契約を締結に当たって、契約直前に評価した土地価格を適用します。ただし、二次審査により事業者決定された場合は、提出された土地価格提案書に記載された額を適用します。

また、土地価格提案書に記載された額が契約直前に評価した土地価格を下回った場合は、契約直前に評価した土地価格を適用します。

(6) 応募から契約までの手順



### 3 応募の資格等

#### (1) 応募の資格

次の全ての項目を満たしている必要があります。

なお、複数企業等によるグループで応募される場合は、その全ての構成企業について、次の全ての項目を満たしている必要があります。

- ア 将来に渡り、都の実施する臨海副都心のまちづくりについて、その趣旨を尊重し、協力する企業等であること。
- イ 提案する事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用等を有する企業等であること。
- ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。
- エ 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号の処分を受けている団体及びその役職員又は構成員（以下「エに掲げる団体等」という。）でないこと。
- オ 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者（以下「オに掲げる暴力団等」という。）でないこと。
- カ エに掲げる団体等及びオに掲げる暴力団等から委託を受けた者並びにエに掲げる団体等及びオに掲げる暴力団等の関係団体及びその役職員又は構成員でないこと。
- キ 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条第1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- ク 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（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の者でないこと。
- ケ 応募申込みをした日から過去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る者でないこと。
- コ 提案する事業が、臨海副都心有明北地区開発の基本方針である「臨海副都心まちづくり推進計画」（以下「推進計画」という。）、「臨海副都心有明北地区における土地利用計画等の一部見直し」、「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」（以下「マスタープラン」という。）及び「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）並びに本公募要項に記載する土地利用計画に適合していること。
- サ 提案する事業が、事業の継続性及び安定性に十分に配慮されていること。

#### (2) SPCを活用した事業スキーム

SPC（特別目的会社）を活用した事業スキームを組む予定の応募者は、上記「(1) 応募の資格」に加え、次の《SPC》に記載している全ての項目を満たすことが必要となります。

応募に当たっては、必ず代表企業を選任し、その代表企業が手続を行ってください。代表企業は次の《代表企業》に記載している全ての項目を満たす必要があります。

また、SPCの管理運営に係る中核事業者（資産の管理及び処分に係る業務を行う者等）は、事業者決定後、「本契約に係る管理・運営計画等に関する覚書」を都と締結する必要があります。

《SPC》

- ア 公募対象区画の権利を取得し、開発型証券化を目的とするSPCであること。
- イ 応募時にSPCが組成されていない場合は、次の条件を同時に満たすこと。
  - ① 予約契約締結前にSPCを組成すること（予約契約及び本契約は、同一のSPCが契約者となります）。
  - ② 応募時に、事業予定者の地位をSPCに承継することを、事業計画等で明らかにすること。
  - ③ SPCへの出資者となること（ただし、応募者の全員が出資者となる必要はありません）。

《代表企業》

- ア SPCへの出資者であること。
- イ 公募対象区画に係る信託受託予定者でないこと。
- ウ 代表企業の地位を辞する際には、本要件を充足する代表企業を新たに選任すること。

## 4 公募対象区画に関する条件等

### (1) 土地利用に関する条件

施設の用途や機能は、「都市づくりのグランドデザイン」等の都の行政計画を十分に踏まえ、「推進計画」、「マスタープラン」、「ガイドライン」に定める土地利用方針に適合し、当該区域及び臨海副都心の発展に寄与するものとしてください。

#### 《有明北地区の土地利用方針（概要）》

有明北地区では、水辺空間の魅力を活かし、うるおい豊かな居住機能やスポーツ・文化・交流機能等を配置します。

新交通「ゆりかもめ」有明テニスの森駅周辺では、活気やにぎわいの創出を図り、地域全体では東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地を形成します。

#### 《公募対象区画の土地利用計画》

公募対象区画（有明北 1-6、1-7 区画）の土地利用計画は、住・商・業複合用地となります。

「有明北地区（1-6、1-7 地区）における土地利用の考え方について」に基づき、地域のにぎわい創出に資する用途として、主たる機能を文化機能とし、活力あふれる市街地の形成に資する事業提案を求めることとします。

### (2) 都市計画関連手続

公募対象区画は「臨海副都心有明北地区地区計画」の区域になっています。事業予定者は、「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準（東京都都市整備局）」に基づき、都及び関係機関と協議の上で、都及び江東区が行う都市計画決定手続に協力する必要があります。

なお、公募対象区画を含む有明北 1 区域は、既に地区整備計画が定められていることから、都市計画決定手続きの必要性について、事業予定者の決定後、速やかに都及び関係機関と協議・調整を行う必要があります。

また、事業予定者が企画提案書を作成する際には、「推進計画」、「マスタープラン」及び「ガイドライン」に適合した施設の整備計画が必要となります。

なお、4 ページの「2（1）公募対象区画」に記載した容積率を超える容積率の最高限度を企画提案することはできません。

### (3) 建築に関する条件

「ガイドライン」の他、上記「4（2）都市計画関連手続」及び以下によります。

#### ア 緑豊かな環境の形成

周辺のまちづくりと連携した水と緑のネットワークを形成すべく、建築物との調和を図りながら緑豊かな環境を形成し、敷地内を積極的に緑化してください。

緑化率については、「ガイドライン」に基づくとともに、「ベイエリアにおける立体的な緑の整備に係る規定の取扱い指針（東京都都市整備局）」に則って緑化を行ってください。

また、その他遵守すべき緑化に関連する条例等についても、それぞれ定められた緑化に関する基準(※)を満足した緑地を確保してください。

※ 都が策定した「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針（東京都都市整備局）」で定められている緑化の基準及び「公開空地等のみどりづくり指針（東京都都市整備局）」並びに江東区が策定した「江東区みどりの条例」（平成11年江東区条例第36号）で定められている緑化の基準等

#### イ 美しい都市景観の創出

周辺と調和し、地域のイメージ向上に寄与する魅力的な都市景観を創出する計画としてください。

#### ウ オープンスペースの整備

周辺の土地利用、歩行者動線等に十分留意し、広場状の空地、歩行者用通路等のオープンスペースを適切に整備してください。

道路境界からの壁面後退により生み出される空地には、道路の歩道と一体となった外部空間（歩道状空地）を創出してください。

### （４）まちづくりへの貢献

事業計画や建築計画の策定に当たっては、都の推進する各種施策に資する取組や、にぎわいの創出など地域全体の活性化が見込まれる取組、周辺の生活環境との調和に向けた取組等について、創意工夫のある提案を期待しています。

#### 《期待する取組例》

- ・ 近隣住民や臨海副都心への来訪者の利便性・快適性向上に資する取組  
（ファストフード・喫茶店の併設、体験学習、住民参加型イベントの実施など）
- ・ カーボンニュートラルに資する取組  
（再生可能エネルギーの使用、CO<sub>2</sub>削減の推進など）
- ・ 地域の防災・安全性向上に資する取組  
（地域の防災・防犯活動への協力、防災備蓄倉庫の整備、帰宅困難者対策、夜間照明など）
- ・ 地域の駐車場・駐輪場対策に資する取組  
（来場者以外の駐車場需要（大型バス含む）への対応、シェアサイクルポートの設置など）
- ・ 地域の交通対策に資する取組  
（車両の集中時の滞留させたり、歩行者交通の処理を適切に補完するオープンスペースの確保など）
- ・ 地域の魅力向上に資する取組  
（来街者を対象としたデジタル関連、アート関連イベントの実施など）
- ・ 周辺居住者等への配慮  
（生活動線の確保、隣接する小中学校への通学路の安全対策など）
- ・ デジタル関連の最先端技術の実装
- ・ 暑さ対策に資する取組  
（クールスポットの創出など）

### （５）交通対策

公募対象区画を含む有明北地区では、大規模イベント時等に歩行者の地区内への滞留や地域住民も日常的に利用するバス等の交通機関が混雑するなど、周辺交通への影響が生じる

ケースが確認されています。

事業予定者の決定後、建築物の導入機能や規模の詳細を検討するに当たっては、以下の点に留意し、周辺交通に大きな影響が生じないように、十分検討を行ったうえで、必要な対策を行ってください。

＜周辺交通への影響検証に当たっての主な留意点＞

- ・来訪者数や就業者数を可能な限り精緻に想定し、交通量推計を行うこと。
- ・交通量推計に当たっては、想定される交通量に対し、公共交通（りんかい線、ゆりかもめ、バス、BRT等）・自家用車・タクシー・自転車等の来場手段別の交通シミュレーションを実施し、交通処理計画（区域外の対応や運営面での対応を含む）に反映させること。
- ・交通処理計画策定に当たっては、各交通事業者や交通管理者、道路管理者等と協議・調整を行うこと。

## （6）土壌及び地中障害物等

### ア 土壌

公募対象区画については、土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくいため、都における土壌調査は実施しません。

しかし、進出事業者が行った土壌調査により、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」（平成13年東京都規則第34号）に定める処理基準を超える物質が検出された場合には、土地の形質変更を行う前に都と協議してください。進出事業者が土壌の処分が必要となった場合、都の補償方針に基づき補償します。

### イ 地中障害物

公募対象区画に地中障害物が埋存している可能性があります。

それにより進出事業者の建築物の建設に支障が生じる場合には、事前に都と協議してください。地中障害物の存在により、通常の新設工事等に比して建設費用が増加したと認められる場合には、都の補償方針に基づき補償します。

### ウ 補償内容について

補償については、都の定める設計基準、積算基準、単価表及びその他の資料をもとに、都が埋め立てた範囲において補償額を算定するため、必ずしも、買受者の見積額を全額補償するものではありません。

また、地中障害物や土壌の処理に伴う工事の中止や工期の延伸によって生じた損失に係る経費は補償の対象外であり、また営業補償も行いません。詳細はお問合せください。

## （7）残置管等の撤去

公募対象区画には、雨水排水のための側溝及び雨水管が付設されています。建物の建築等に当たり撤去が必要な場合は、進出事業者の負担で撤去し、雨水排水機能を復旧する必要があります。

## （8）切り下げの取扱い

公募対象区画の北東側道路には切り下げが各1か所、合計2か所設けられています。本切り下げについては、都から進出事業者へ承継します。都において原状回復は行いません。切

り下げを使用しない場合は、進出事業者が歩道を復旧する必要があります。その費用は進出事業者の負担になります。進出事業者が道路管理者の許可を受けこれら以外に切り下げを設置しようとする場合の費用も進出事業者の負担になります。

#### (9) 区画の弾力化

有明北1-6区画と1-7区画の各区画ごとの応募、両区画一体利用を前提とした事業計画での応募のいずれも受け付けます。詳細はお問い合わせください。

なお、一体開発の場合であっても、両区画の間にある区道（区画13号線）の形状を変更することはできません。

#### (10) 貸付地に関する注意事項

当用地に建築物を建築する場合は、次の事項に留意するほか、「ガイドライン」を参考にしてください。

また、事業者決定後は、近隣の住民等に事業の説明、意見の聴取を行った上で、必要に応じ事業計画への反映等の対応を図ってください。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の土地利用に関する基本方針の趣旨に沿い、当該建築物が周辺交通環境等に支障を生じさせないこと。
- ② 当該建築物は次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除去することが可能であること。
  - ア 地階を有しないこと。
  - イ 地上階数は、原則として2階以下であること。ただし、容易に移転し、又は除去することが可能であり、用途上やむを得ないものと判断した場合は3階建て等まで認めることがある。
  - ウ 主要構造物が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
  - エ 附属物を含め、建築物の高さが、A.P.（荒川工事基準面）+30mを超えないこと。
- ③ 当用地において、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年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築しないこと。
- ④ 門その他出入口の幅及び位置については、道路交通に支障のないように配慮し、事業者の負担にて道路歩道切下げを新たに設置すること。
- ⑤ 敷地内には、十分な搬入場所や駐車場を確保すること。
- ⑥ タクシーや送迎バスによる来場が想定される場合は、周辺道路への滞留等が生じないよう十分なオープンスペースを確保するなど、適切な管理措置を策定すること。
- ⑦ 建築物の外壁又はこれに替わる柱の色調は、周辺の環境と調和したものとすること。

## II 応募申込み及び事業予定者の決定

### 1 応募申込方法

#### (1) 応募受付

##### ア 応募受付

令和8年6月1日(月)から応募受付を開始し、令和8年6月30日(火)に応募受付を締め切ります。

なお、「I-3-(1) 応募の資格」を満たさないと都が判断した場合、応募受付ができません。

##### イ 公募保証金

応募を希望する事業者は、応募に当たり「I-2-(5) イ 価格等」に示した貸付料月額のおおむね2月分に相当する下表に示す公募保証金を都が交付する納付書を用いて、都に預託しなければなりません。納付書は下記の場所で交付します。

事業予定者となった者の公募保証金は、「III-1 予約契約の締結」に定める予約保証金が預託された後、返還します。

また、事業予定者とならなかった者の公募保証金は、事業予定者の決定後、返還します。  
なお、預託された公募保証金に利子は付しません。

公募保証金支払領収書の提出により応募受付が完了します。

区画	公募保証金
1-6区画	42,800,000円
1-7区画	34,400,000円

※納付書は、事業提案内容が「I-3-(1) 応募の資格」を満たすと都が判断した場合に限り交付します。

※複数企業(共同企業体)で応募した場合でも、一括して納付していただきます。構成企業ごとの分割納付は認めていません。

<納付書交付場所>

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
東京都庁第二本庁舎9階中央  
東京都港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当  
電話 03 (5320) 5583

## ウ 提出書類

応募を希望する事業者は、応募受付期間中に次の書類を提出してください。

なお、提出書類の詳細は「Ⅱ－3 応募申込時に提出する書類」を参照してください。

- |              |
|--------------|
| ① 応募申込書      |
| ② 宣誓書        |
| ③ 応募の概要      |
| ④ 事業計画       |
| ⑤ 施設計画       |
| ⑥ 事業者に関する事項  |
| ⑦ 公募保証金支払領収書 |

## エ 提出方法

提出書類の応募受付は、原則としてオンライン（メール又は都が指定した電子データの送受信方法）にて行いますが、以下に掲げる原本による本人確認や押印が必要な書類については、窓口または郵送にて応募受付を行います。郵送の場合は、受付終了日必着とします。

（窓口または郵送が必要な書類）

- ・ 応募申込書
- ・ 宣誓書
- ・ 印鑑証明書
- ・ 商業登記簿

## オ 使用言語及び単位

応募に関する提出書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法を使用することとします。

## カ 追加書類の提出及びヒアリングの実施

応募書類提出の後、必要に応じて追加資料の提出を求めるとことやヒアリングを実施することがあります。

## キ 著作権及び特許権等

### ① 著作権

応募者から提出された応募書類等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、都は、事業予定者の公表その他において都が必要と認める用途に用いる場合、応募者の応募書類等の一部又は全部を、将来にわたって無償で使用できるものとします。

なお、応募者から提出された応募書類等は返却しません。

### ② 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。

#### ク 費用負担

この応募に当たって必要な費用は、応募者の負担とします。

#### ケ 公募要項の承諾

応募書類等の提出により、本公募要項の記載内容及び条件等を応募者が承諾したものとみなします。

#### コ 都からの提示資料の取扱い

都が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

#### サ 複数提案の禁止

一企業は、同一の区画に対し複数の提案を行うことはできません。

#### シ 構成企業の脱退及び新規加入について

共同企業体で応募する場合、全ての構成企業について「I - 3 - (1) 応募者の資格」を満たす必要がありますので、応募受付後の構成員への新たな企業の加入及び構成企業の脱退は認められません。ただし、事業予定者の決定後においては、構成企業の破産等、やむを得ない場合に限り、都の承諾により、当該企業の脱退及び代替企業の新規参入を認めます。

なお、当該区画に応募した他の事業者が、代替企業として参入することは認めません。

#### ス 応募書類等の変更禁止

応募書類等提出後は、応募書類等の変更はできません。ただし、疑義等があり都が補正を求めた場合はこの限りではありません。

#### セ 提案内容の公表等の禁止

応募者は、応募書類の提出から事業予定者決定までの期間において、ホームページ、広告、その他の媒体を通じて自らの提案内容を公表及び宣伝することはできません。

#### ソ 応募書類作成上の注意点

- ① 提案書等は、「II - 3 応募申込時に提出する書類」に示す所定の様式等及びページ数で作成し、A3版横左ステープラ綴じとし、各ページの下中央に通し番号を付記してください。
- ② 文字は横書き、フォントは10.5pt～12ptを基本としてください。
- ③ 建築図面の作成に当たっては、建築基準法等の関連法令に適合するほか、以下の点に注意してください。
  - ・ 製図に関する日本工業規格に従うこと。
  - ・ 右下に図面名称を記入し、通し番号を付記すること。
  - ・ 平面図には、主要な設備等を表現すること。
  - ・ A3版横左ステープラ綴じとすること。なお、模型等を持参されても受領できません。
- ④ 応募書類に不備がある場合は、原則として応募の受付ができません。
- ⑤ 必要に応じて、上記に準じる書類、電子データ及びその他資料を提出していただく場合があります。

## (2) 事前相談

本公募要項に記載する提出書類が揃っていても、申込みを受け付けることができない場合がありますので、応募に際しては、必ず事前に御相談ください。

また、区画の土地利用内容等で御不明な点はお問い合わせください。ただし、原則として書面による回答は行いません。

※ 御来庁の際は、必ず事前に御連絡ください。

事前相談 の日時 及び問合せ先	<p>① 日時 令和8年4月1日(水)から令和8年6月30日(火)まで (土日祝を除く。) 9時30分から11時30分まで 13時30分から17時00分まで</p> <p>② 問合せ先 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎9階中央 東京都港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当 電話 03 (5320) 5583</p>
-----------------------	--

## 2 事業予定者の決定

### (1) 事業予定者の決定方法

応募書類等に基づき提案内容を審査の上、東京都臨海地域用地管理運用委員会の審議を経た後、事業予定者を決定します。

審査の結果、事業予定者としてふさわしい提案がないと評価したときには、「事業予定者なし」とすることがあります。

なお、審査に際しては、有識者・専門家からの専門的・技術的な視点に基づく評価・意見を参考にし、応募者に対するヒアリング等についても実施します。

#### 【審査方法】

##### ◆ 一次審査

一次審査では、応募書類に基づき、応募者等の事業内容、臨海副都心のまちづくりへの貢献について総合的に評価し、選定します。各評価項目の配点は、以下のとおりです。

評価項目	配点
資力・信用力	20点
事業内容	30点
まちづくりへの貢献	50点

一次審査で、事業予定者候補が一者となった場合は、この候補者を事業予定者に選定します。一次審査終了後に複数の候補がある場合は、二次審査を行います。

なお、建築物の建設等に係る行政機関等への協議・申請は事業予定者自らが行ってください。

※ 一次審査終了後、当該事業者に対し二次審査の案内通知を行います。

#### ◆ 二次審査

二次審査では、一次審査において選定された候補者から土地価格提案書及び提案価格に基づいて再試算した資金計画、収支計画を別途提出していただきます。（なお、資金計画及び収支計画以外の内容については、変更を認めません。）

一次審査結果（資力・信用力、事業内容、まちづくりへの貢献）に加え、提案価格を評価項目に追加します。それに伴い、一次審査で評価した「事業内容」を、提出された再試算後の資金計画、収支計画に基づき、再度評価します。

各評価項目の配点は以下のとおりです。

評価項目	配点
資力・信用力	20点
事業内容	30点
まちづくりへの貢献	50点
提案価格	20点

提出された資料を含め総合的に内容を評価し、事業予定者を選定します。

なお、提案価格は、「I-2-(5) イ 価格等」に示す「貸付料月額」以上の金額を提案してください。（「I-2-(5) イ 価格等」に示す「貸付料月額」を下回る価格を提案した応募者は、失格となります。）

#### (2) 審査結果

事業予定者は、当該区画の受付終了後、おおむね2か月以内に決定します。ただし、二次審査を行う場合には、決定までの期間を延長することがあります。

なお、審査結果については、応募者全員に文書で通知します。

#### (3) 応募者名および提案内容等の公表

全ての応募者について、応募者名、提案内容の概要及び審査結果の概要を公表します。

### 3 応募申込時に提出する書類

書 類	注 意 事 項
① 応募申込書 ② 宣誓書	○ 所定の用紙（別紙様式1、様式2） （企業グループ構成表は別紙でも構いません。）
③ 応募の概要	○ 臨海副都心のまちづくりにおける、提案事業の役割、事業計画、資金・収支計画、施設計画等の概要について記入してください。 （A3横サイズ1枚程度 様式自由）
④ 事業計画	○ 経営計画、収支計画、資金計画及び管理・運営計画について記入してください。 ア 経営計画（A3横サイズ必要枚数 様式自由） （ア）事業のコンセプト （イ）事業スケジュール 建築スケジュール（設計、建築確認及び工事（着工から営業開始まで））について記入してください。 テナントが入居する場合は、テナントとの契約時期を記入してください。 小売店舗の場合は、大規模小売店舗立地法上の手続、出店調整等のスケジュールを記入してください。 （ウ）事業展開の方法 提案の趣旨や事業のコンセプトを勘案し、事業の展開方法について具体的に記入してください。 また、テナントの誘致を想定している場合はその業種、内容、事業実績や誘致の見込み、テナントについて具体的に出店表明等がある場合は、テナントの名称、内容（店舗の規模、主な取扱い商品、対象とする顧客層等）及びテナントとの契約方式について具体的に記入してください。 著作権など一定の権利の使用が事業展開の前提となる場合は、当該権利の使用が可能であることを示す書類があれば、提出してください。 （エ）主に対象とする顧客層、想定来場者数（年間、平日、休日） （オ）施設の営業時間 （カ）これから展開する事業が既に進出している企業の事業に与える影響や及ぼす効果 （キ）就業者予定数  イ 収支計画（A3横サイズ必要枚数 様式自由） （ア）貸付期間の収支計画（事業年度毎） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 収入 テナント収入、入場料収入、物品等販売収入、余剰金運用収入その他収入（受取利息を含む。）</li> <li>・ 支出 売上原価、土地貸付料、保険料、減価償却費、支払い利息、諸税、その他経費</li> </ul> （イ）事業費 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事費 建設工事費、設備工事費、備品工事費、外構工事費、その他関連工事費、関連諸経費</li> <li>・ 税金 建物取得税、建物登録税、事業所税、その他</li> <li>・ その他事業費 開業費、金利</li> </ul> ※保証金及び土地貸付料の算定については4ページの価格によってください。  ウ 資金計画（A3横サイズ1枚程度 様式自由） 全事業期間の総資金需要と調達計画（事業年度毎） <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建設事業費、借入金返済及び建物撤去費用等資金需要の内訳</li> <li>・ 出資金、自己資金（内部留保）及び借入金等資金調達の内訳</li> </ul>

書 類	注 意 事 項
④ 事業計画	<p>エ 管理・運営計画 (A3横サイズ1枚程度 様式自由)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理・運営の方針、管理・運営の主体</li> <li>・ 各社の役割 (グループ企業等の場合)</li> </ul> <p>オ 事業におけるアピールポイント (A3横サイズ必要枚数 様式自由)</p> <p>臨海副都心及び有明北地区のまちづくりへの貢献の取組等、事業計画において特にアピールしたい点があれば記入してください。</p>
⑤ 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 施設のコンセプトを記入してください。(A3横サイズ1枚程度 様式自由)</li> <li>○ 施設配置図、建築計画図、施設イメージ図等 (A3横サイズ必要枚数 様式自由)</li> <li>○ 交通処理 (A3横サイズ1枚程度 様式自由) <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 歩行者及び車 (来場者、管理者、荷捌きなど) の動線計画 (歩道切下げ位置等を含む。)</li> <li>・ 駐車場の計画台数及びその算出根拠と運営方法</li> <li>・ タクシー等に対する管理措置</li> <li>・ その他車両の滞留対策 など</li> </ul> </li> <li>○ 緑化計画図 緑化の考え方 (植栽配置の考え方や利用方法、効果等) を合わせて記載してください。 9ページの「4 (3) ア 緑豊かな環境の形成」に基づき緑化面積及び緑化率を算定し、記入してください。算定に必要な根拠を示す図面等を添付してください。</li> <li>○ 環境への配慮 省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの利用等、提案における環境への配慮について記入してください。 ごみの減量やリサイクルへの取組についても記入してください。</li> </ul>
⑥ 事業者に関する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 事業経歴書 (有価証券報告書を提出する場合には不要です。)</li> <li>○ 営業案内書 主な事業に関する案内パンフレット等</li> <li>○ 定款 (最新のもの)</li> <li>○ 商業登記簿謄本 (応募申込日前3か月以内に発行されたもの)</li> <li>○ 印鑑証明書 (応募申込日前3か月以内に発行されたもの)</li> <li>○ 決算書 過去2か年分の有価証券報告書 (届出書) (有価証券報告書のない会社にあつては、商法に定める計算書類一式及び付属明細書)</li> <li>○ 預金残高証明書 (応募申込日前1か月以内に発行されたもの) (有価証券報告書により、十分な資金が認められる場合には不要です。)</li> <li>○ 融資関心表明書 本事業において融資を受ける場合に必要です。</li> <li>○ 事業者に関する記事等 (提出は任意です。) 事業者に関する記事、事業についてアピールできる記事等がありましたら、御提出ください。</li> </ul>
⑦ 公募保証金支払領収書 (写)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 金融機関の領収印の押印された領収書の写しを提出してください。</li> </ul>

注1 ③、④、⑤の提出書類は表紙及び目次をつけるとともに、各書類には、ページを付してください。表紙には、事業者名及び希望区画を記入してください。

2 上記のほか、都が必要とする書類の提出を求めることがあります。

3 提出書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

### Ⅲ 貸付手続

#### 1 予約契約の締結

##### (1) 予約契約の締結期限

事業予定者は、事業予定者決定の日の翌日から起算して 30 日以内（土日祝を除く。）に、都との間において、事業用定期借地権設定契約を目的とする用地の賃貸借契約（以下「本契約」という。）の予約契約を締結しなければなりません。期間内に予約契約の締結に応じなかった場合は、事業予定者としての資格を取り消します。

なお、事業予定者としての資格が取り消された場合は、公募保証金を返還しません。

##### (2) 予約契約及び予約保証金

予約契約は、「事業用定期借地権設定予約契約書」によります。（24 ページ参照）また、締結後、予約保証金を都が交付する納付書により、都の指定する期日までに預託しなければなりません。

予約保証金は、「I-2-(5) イ 価格等」に示した貸付料月額のおおむね2月分に相当する下表に示す金額とします。ただし、二次審査により事業者決定された場合は、土地価格提案書に記載された提案価格の月額のおおむね2か月分を予約保証金とします。

予約保証金は、本契約締結後の保証金預託後に返還します。

なお、預託された予約保証金に利子は付しません。

区画	予約保証金
1-6区画	42,800,000円
1-7区画	34,400,000円

#### 2 本契約の締結

##### (1) 実施案の策定

実施案は、事業計画及び施設計画等の骨子をまとめたものです。

実施案は、事業予定者が応募案について都と協議の上、必要に応じて修正を加え、都の承諾を得て策定するものとします。

事業予定者は、この実施案に基づき、事業を行わなければなりません。

##### (2) 事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

実施案を策定した後、覚書を締結します。（27ページ参照）

覚書は、本契約の内容を定めたものであり、覚書締結後は、都が指定する期日までに保証金を納入するものとします。

##### (3) 公正証書による事業用定期借地権の設定

所定の手続終了後、事業予定者と都との間において覚書に基づき公正証書を作成し、予約契約により定める期限までに事業用定期借地権の設定を行います。

注 予約契約の締結から、本契約を締結するまでの間に、事業予定者の事業計画の変更等により、その内容がこの公募の目的に反すると都が認めた場合は、本契約を締結しないことがあります。

### 3 貸付条件

#### (1) 契約期間

おおむね10年程度とします。ただし、建物の建設及び撤去に要する期間を加算することができます。

#### (2) 貸付料（月額）及び保証金

貸付料（月額）は「I-2-(5)イ 価格等」に示した価格を適用します。ただし、二次審査により事業者決定された場合は、提出された土地価格提案書に記載された額を適用します。

保証金は、原則、貸付料月額の12月分とします。

また、保証金は、貸付期間が満了し、当該用地の引渡しを受けた後に返還します。

#### (3) 貸付料の改定

貸付料の改定は、原則として3年に一度行うものとします。

#### (4) 更新

この契約は、更新されないものとし、契約期間満了時で土地上に建物等が存在し、借受者が使用を継続していても、借受者は、契約を更新することはできません。

#### (5) 建物等の買取り請求

契約期間満了時に、都に対して土地上の建物その他借受者が土地に附属させた物の買取りを請求することができません。

#### (6) 建物の制限

建築できる建物は、専ら事業の用に供するものに限られ、自らが居住する目的の住宅や住居併設の建物は建設できません。

#### (7) 原状回復

契約期間満了までに本件土地を原状に復した上で、都に返還するものとします。

#### (8) 事業用定期借地権の設定（本契約）

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第3項の規定に基づき公正証書により事業用定期借地権の設定を行います。

なお、公正証書は、事業予定者の負担において作成するものとします。

#### (9) 支払条件

##### ① 保証金

保証金は、覚書締結後、都の指定する期日までに納入していただきます。

##### ② 貸付料

貸付料の支払いは、本契約締結後、本契約で定められた始期から行うものとし、都の発行する納入通知書により、次のとおり年4回定期的に支払うものとします。ただし、3か月に満たない期間が生じた場合は、貸付日数に応じます。

なお、貸付料の支払いが遅れた場合には、延滞金を徴収します。

支払区分	支払期限
4月～ 6月分	5月末日
7月～ 9月分	8月末日
10月～ 12月分	11月末日
1月～ 3月分	2月末日

#### (10) 契約上の主な特約

- ① 「Ⅲ－２－（１）実施案の策定」に示した実施案に基づき、建築物等の建築、事業経営等を行わなければなりません。事業実施上、実施案を変更する必要がある場合には、あらかじめ都の承諾を受けなければなりません。
- ② 本契約書に定める日までに、建築物をしゅん工させなければなりません。
- ③ 賃借権の譲渡、転貸又は建築物の譲渡をすることはできません。ただし、あらかじめ都の承諾を受けたときは、この限りではありません。
- ④ 建築物を新築又は増改築しようとするときは、あらかじめ都の承諾を受けなければなりません。
- ⑤ 将来において、臨海副都心まちづくり協議会（以下「協議会」という。）から入会を要請されたときは、速やかに協議会に入会し、まちづくり協定及び広告協定に加入しなければなりません。また、協議会に入会したときは、協議会において、協議会が定める負担方法に基づき応分の費用を負担しなければなりません。
- ⑥ 建築物全体としてのごみの再利用資源化システムを築き、有価物の積極的な回収を図らなければなりません。
- ⑦ ①から⑥まで及びその他の定めに違反した場合には、年額賃料に相当する額又は年額賃料の3倍に相当する額を超えない範囲内で都が請求する違約金を支払っていただきます。
- ⑧ ①から⑥まで及びその他の定めに違反した場合には、都は当該契約を解除することがあります。

#### (11) 土地の引き渡し

本契約締結後、土地を引き渡します。ただし、保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを都が確認した日に引き渡すものとします。

#### (12) 担保権設定等の禁止

- ① 賃借権に対して担保権を設定することはできません。
- ② 賃借権の登記を行うことはできません。
- ③ 貸付条件等については、この要項に定めるもののほか、借地借家法、都の関係規程等に定めるところによります。

#### (13) 貸付地に関する注意事項

当用地に建築物を建築する場合は、次の事項に留意するほか、「ガイドライン」を参考にしてください。

- ① 都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の土地利用に関する基本方針の趣旨に沿い、当該建築物が周辺交通環境等に支障を生じさせないこと。

- ② 当該建築物は次に掲げる要件に該当し、かつ、容易に移転し、又は除去することが可能であること。
- ア 地階を有しないこと。
  - イ 地上階数は、原則として2階以下であること。ただし、容易に移転し、又は除去することが可能であり、用途上やむを得ないものと判断した場合は3階建て等まで認めることがある。
  - ウ 主要構造物が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること。
  - エ 附属物を含め、建築物の高さが、A.P. (荒川工事基準面) +30mを超えないこと。
- ③ 当用地において、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年法律第122号）第2条第6項各号に掲げる店舗型性風俗特殊営業の用に供する建築物を建築しないこと。
- ④ 門その他出入口の幅及び位置については、道路交通に支障のないように配慮し、事業者の負担にて道路歩道切下げを新たに設置すること。
- ⑤ 敷地内には、十分な搬入場所や駐車場を確保すること。
- ⑥ タクシーや送迎バスによる来場が想定される場合は、周辺道路への滞留等が生じないよう十分なオープンスペースを確保するなど、適切な管理措置を策定すること。
- ⑦ 建築物の外壁又はこれに替わる柱の色調は、周辺の環境と調和したものとすること。

# 事業用定期借地権設定予約契約書（標準契約書）

東京都（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）は、次の条項により、事業用定期借地権設定予約契約（以下「予約契約」という。）を締結する。

（本契約の締結及び締結時期）

第1条 乙は、甲の所有する次に掲げる土地について、令和 年 月 日までに、この予約契約に基づき甲との間で事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）を締結するものとする。

所在	地目	地積
江東区有明一丁目7番〇〇	宅地	m <sup>2</sup>

- 2 甲と乙とは、本契約を締結するために、別添の「事業用定期借地権設定契約のための覚書（標準契約書）」を締結するものとする。
- 3 本契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第3項の定めるところにより、公正証書によって行う。
- 4 乙は、やむを得ず第1項に定める期限までに本契約を締結できないときは、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
- 5 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに、本契約を締結するものとする。

（予約保証金の預託）

第2条 乙は、予約保証金として金 円を令和 年 月 日までに、甲の発行する納付書により、その指定する場所において預託しなければならない。

- 2 前項により預託された予約保証金は、民法（明治29年法律第89号）第557条に定める手付金とは解さない。

（予約契約の解除）

第3条 甲は、乙が第2条に定める予約保証金を令和 年 月 日までに支払わない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙の責めに帰すべき事由により、乙が第1条第1項又は第5項に定める期限までに本契約を締結しない場合は、乙に催告の上、この予約契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が違法行為等を行うことにより、社会的信用を著しく失墜した場合は、この予約契約を解除することができる。

（予約保証金の返還）

第4条 甲は、本契約締結後、第2条第1項の定めにより支払われた予約保証金を乙に返還する。ただし、この返還金に利息は付さない。

- 2 前条第1項の定めによりこの予約契約を解除するときは、公募保証金は返還しない。
- 3 前条第2項又は第3項の定めによりこの予約契約を解除するときは、予約保証金は返還しない。ただし、予約

保証金預託前であったときは、公募保証金は返還しない。

4 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(予約契約の費用)

第5条 この予約契約に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第6条 この予約契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの予約契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団排除等に関する特約条項)

第7条 暴力団等の排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、この予約契約の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

住 所

乙 企業等名  
代表者氏名

## 暴力団等排除に関する特約条項（事業用定期借地権設定予約契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
  - 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
  - 4 事業用定期借地権設定予約契約書第4条第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力しなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
  - 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

## 事業用定期借地権設定契約のための覚書（標準契約書）

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 　　　　　　　　　 を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項に定める事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約の覚書（以下「本覚書」という。）を締結する。甲及び乙は本覚書締結後、公証人役場において公正証書により、本覚書に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定を目的とする土地賃貸借契約を締結する。

### （賃貸物件）

第1条 甲は乙に対し、その所有する次に掲げる土地（以下「この土地」という。）に事業用定期借地権を設定し、乙に賃貸する。

所 在	地 目	地 積
江東区有明一丁目7番〇〇	宅 地	㎡

### （賃貸借の期間等）

第2条 この土地の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間は、公正証書で定められた始期から令和 　年 　月 　日までとする。

- 2 本件賃貸借については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできない。
- 3 本件賃貸借については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の規定の適用はないものとする。

### （物件の引渡し）

第3条 甲は、この土地を、前条第1項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において、乙が第4条に定める保証金の納付を遅滞している場合には、保証金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

### （保証金の納付）

第4条 乙は甲に対して、保証金として、金 　　　　　 円を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において、納付しなければならない。

- 2 第8条に定める賃料の改定により、月額賃料が増額改定され、その12月分に相当する金額が既納の保証金額を上回る場合には、改定された月額賃料の12月分に相当する金額を新たな保証金とし、その金額と既納の保証金額との差額を、乙は甲に対して、甲の指定する期日までに、その発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

### （保証金の返還）

第5条 甲は、本件賃貸借の期間の満了又は第25条の規定による契約解除等により、本件賃貸借が終了したときは、乙による第26条に基づく原状回復及びこの土地の明渡しの完了を確認後、乙の請求に基づき、前条に定める保証金を乙に返還する。

- 2 甲は、前項の規定により保証金を返還する場合において、この契約から生じた乙の甲に対する未払賃料、第27条第2項に規定する遅延違約金、甲において建物取壊し費用等への充当があった場合における費用等の債務を有するときは、保証金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき保証金の額からこれを差し引いた額を乙に返還

するものとする。

- 3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の保証金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。
- 4 保証金には利子を付さない。
- 5 乙は、書面による甲の承認なくして保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の決定)

第6条 この土地の月額賃料は、甲が甲の基準により算定し、決定した額とする。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、この土地の賃料として年額金 円(月額1平方メートル当たり金 円)を、毎年度、次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区 分	支払期限
4月～6月分	5月末日
7月～9月分	8月末日
10月～12月分	11月末日
1月～3月分	2月末日

- 2 前項の規定にかかわらず、令和 年度の 月から 月分の賃料については、第2条第1項に定められた始期から令和 年 月 日までの月数に、月額金 円を乗じて得た額(ただし、1月に満たない期間が生じた場合は日割計算とする。)とし、乙は、その賃料を甲の指定する期日までに、その発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。
- 3 第1項に定める賃料について、次条に定める賃料改定時に改定賃料が未定の場合は、乙は当面の賃料として、改定前の賃料に相当する金額を支払期限までに支払うものとする。この場合において、乙が支払った当面の賃料と改定された賃料との間に差額が生じたときは、次回の支払いにおいて精算するものとする。

(賃料の改定)

第8条 この土地の賃料の初回の改定は令和 年4月1日に行うものとし、以後3年に一度改定するものとする。  
なお、改定賃料の額は、第6条の定めに従い決定するものとする。

(延滞金)

第9条 乙は、賃料をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該金額に、年14.6パーセントの割合を乗じて得た延滞金(100円未満の端数があるときはその端数額を、又は100円未満であるときはその全額を切り捨てる。)を甲に支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第10条 甲は、乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が、保証金、賃料及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、賃料及び保証金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第 11 条 乙は、次の各号に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承諾を受けたときは、この限りでない。

- (1) この土地を転貸し、又はこの土地の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この土地の賃借権に担保権並びに使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。
- (3) この土地の上の建物を譲渡しないこと。
- (4) この土地の上の建物を区分所有権の目的としないこと。

(用途指定)

第 12 条 乙は、この土地を、専ら 施設の事業の用に供する建物を所有するための敷地として使用するものとし、居住の用に供する建物を建築してはならない。

(建築に関する条件)

第 13 条 乙は、この土地において、「臨海副都心暫定利用事業者公募要項（有明北1-6・1-7区画）」（令和8年 月）及び「臨海副都心有明北地区まちづくりガイドライン—改定—」（令和4年1月。以下「ガイドライン」という。）に基づいて建物の設計及び建築を行わなければならない。

- 2 前項にかかわらず、将来、ガイドラインが改定された場合には、改定版のうち最も直近に改定されたガイドラインを遵守しなければならない。

(実施案)

第 14 条 乙は、別添の実施案に基づき、建物等の建築、事業経営等を行わなければならない。

- 2 乙は、法令、条例及び規則に基づく規制又は事業実施上の事由で実施案を変更する必要がある場合には、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

(液状化対策)

第 15 条 乙は、この土地に建築する建物等の設計及び施工に当たっては、「東京港埋立地における液状化対策手引書」を遵守するなど、液状化対策を必要に応じて適切に講じなければならない。

(供給処理システム等の利用)

第 16 条 乙は、建物全体としてのごみの再利用資源化システムを築き、有価物の積極的な回収を図らなければならない。

(しゅん工期限等)

第 17 条 乙は、令和 年 月 日までにこの土地に建築する建物をしゅん工させ、遅滞なく第 12 条に定める用途による業務を開始しなければならない。

- 2 乙は、やむを得ず前項に定めるしゅん工期限までに建物をしゅん工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。
- 3 前項の場合において、乙は、甲の承諾した日までに建物をしゅん工させなければならない。
- 4 乙は、この土地に建築する建物をしゅん工させたときは、しゅん工の日から 10 日以内に、その旨を甲に届け出なければならない。

(新築及び増改築の制限等)

第 18 条 乙は、第 14 条の実施案に定める事業等を行うため必要な建物の維持、修繕、改装等を除き、この土地に

新たに建物を建築するとき、又は実施案に定めるこの土地の上の建物の増改築（再築を含む。）を行おうとするときは、あらかじめ書面による甲の承諾を得なければならない。

#### （賃借人の義務）

第19条 乙は、この土地を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

- 2 乙は、甲の承諾を得ることなくこの土地の形質を変改してはならない。
- 3 この土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。
- 4 乙は、この土地を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の事務所等その活動の拠点となる施設の用に供してはならない。
- 5 甲がこの土地の管理上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

#### （有益費等の請求権の放棄）

第20条 乙は、この土地に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用について、これを甲に請求しないものとする。

#### （まちづくりへの協力）

- 第21条 乙は、将来において、臨海副都心まちづくり協議会（以下「協議会」という。）から入会を要請されたときは、速やかに協議会に入会し、まちづくり協定及び広告協定に加入しなければならない。
- 2 乙は、前項により協議会に入会したときは、協議会において、協議会が定める負担方法に基づき応分の費用を負担しなければならない。

#### （住所等の変更の届出）

第22条 乙は、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

#### （調査協力義務）

第23条 甲は、この契約に定める用途による利用その他の乙の義務の履行状況を確認するため、必要に応じ、この土地の利用状況等について乙に報告を求め又は実地調査等を行うことができる。この場合において、乙はこれに協力しなければならない。

#### （違約金）

- 第24条 乙は、次条の規定により、この契約を解除された場合においては、甲に対し、その時点における年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 2 乙は、第11条、第12条及び第19条に定める義務に違反したときは、甲に対し、その時点における年額賃料の3倍に相当する額を超えない範囲内で甲が定める違約金を支払わなければならない。
  - 3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、その時点における年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。
  - 4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定及びその一部と解釈しない。

#### （契約の解除）

第25条 乙が、次の各号の一に該当した場合は、甲は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

- （1）第4条の保証金をその指定期日までに納付しないとき。
- （2）支払期限後3月以上賃料の支払いを怠ったとき。
- （3）第11条の規定に違反したとき。
- （4）第18条の規定に違反したとき。

- (5) 第19条第4項の規定に違反したとき。
  - (6) 第24条第2項又は第3項の規定に違反したとき。
  - (7) その他、この契約に定める義務を履行せず、甲乙間の信頼関係を破壊したとき。
- 2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

#### (原状回復)

- 第26条 乙は、本件賃貸借の期間の満了又は第25条の規定による契約解除等により、本件賃貸借が終了したときは、賃貸借期間の終了日（契約解除された場合においては甲の指定する期日）までに、自己の責任と負担で、この土地に存する建物その他の工作物を収去し、この土地を原状に回復して甲に返還しなければならない。
- 2 本件賃貸借の期間が満了する場合において、乙は甲に対し、期間満了1年前までに、建物等の収去の計画及び建物賃借人の明渡し等この土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

#### (損害賠償等)

- 第27条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。
- 2 乙は第25条の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この土地を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの土地が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。
- 3 前項の1日当たりの賃料相当額は、その時点における年額賃料の額を365で除して得た金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。

#### (土壌等)

- 第28条 甲及び乙は、この土地の土壌及び地中に関して以下の事項があることを確認する。
- (1) この土地には、一時期、舗装されていた可能性があることから、コンクリート塊等の地中障害物が埋存する可能性があること。
  - (2) 甲は、この土地に対する土壌調査を実施していないこと。
  - (3) 乙が必要とする土壌調査を行う場合には、乙の負担によること。
- 2 乙がこの土地の土壌を処分する際に行った土壌調査により得られた数値が「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則」（平成13年東京都規則第34号）に定める処理基準を超過していることが判明し、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める「臨海地域における障害物等に係る補償方針」（以下「補償方針」という。）に基づき算出した額を補償するものとする。
- 3 乙がこの土地に建築物を建築するに当たり、地中障害物の存在により通常の建設工事等に比して建設費用が増加したと甲が認め、乙が事前に甲と協議した場合には、甲の定める補償方針に基づき算出した額を補償するものとする。
- 4 前2項の定めによる補償の請求期限は、第3条に定める土地引渡しの日から起算して5年以内とし、それ以降は、甲は一切の責めを負わないものとする。

#### (契約不適合責任)

- 第29条 甲は、当該土地に隠れた瑕疵その他契約不適合があった場合であっても、その責任を負わないものとする。

#### (強制執行の認諾)

- 第30条 乙は、遅滞に係る賃料及び第9条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が

判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

(契約の費用)

第31条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 公正証書作成に要する費用
- (3) この契約の履行に関して必要な費用

(管轄裁判所)

第32条 本覚書から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

(疑義の決定等)

第33条 本覚書の各条項の解釈について疑義を生じたとき又は本覚書に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

(暴力団等排除に関する特約条項)

第34条 暴力団等排除に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

甲と乙とは、本覚書の締結の証として本書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、その1通を保有する。

令和 年 月 日

東京都新宿区西新宿二丁目8番1号  
甲 東京都  
契約担当者  
港湾局長

乙

## 暴力団等排除に関する特約条項（事業用定期借地権設定契約のための覚書）

### （暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、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。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、事業用定期借地権設定契約のための覚書第6条により甲が算出したその時点における年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
  - 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
  - 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
  - 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じても、その責めを負わないものとする。
  - 6 事業用定期借地権設定契約のための覚書第5条、第26条第1項並びに第27条第2項及び第3項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

### （不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力しなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
  - 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

#### IV 関係法令等・案内図・明細図

##### ◇ 関係法令等

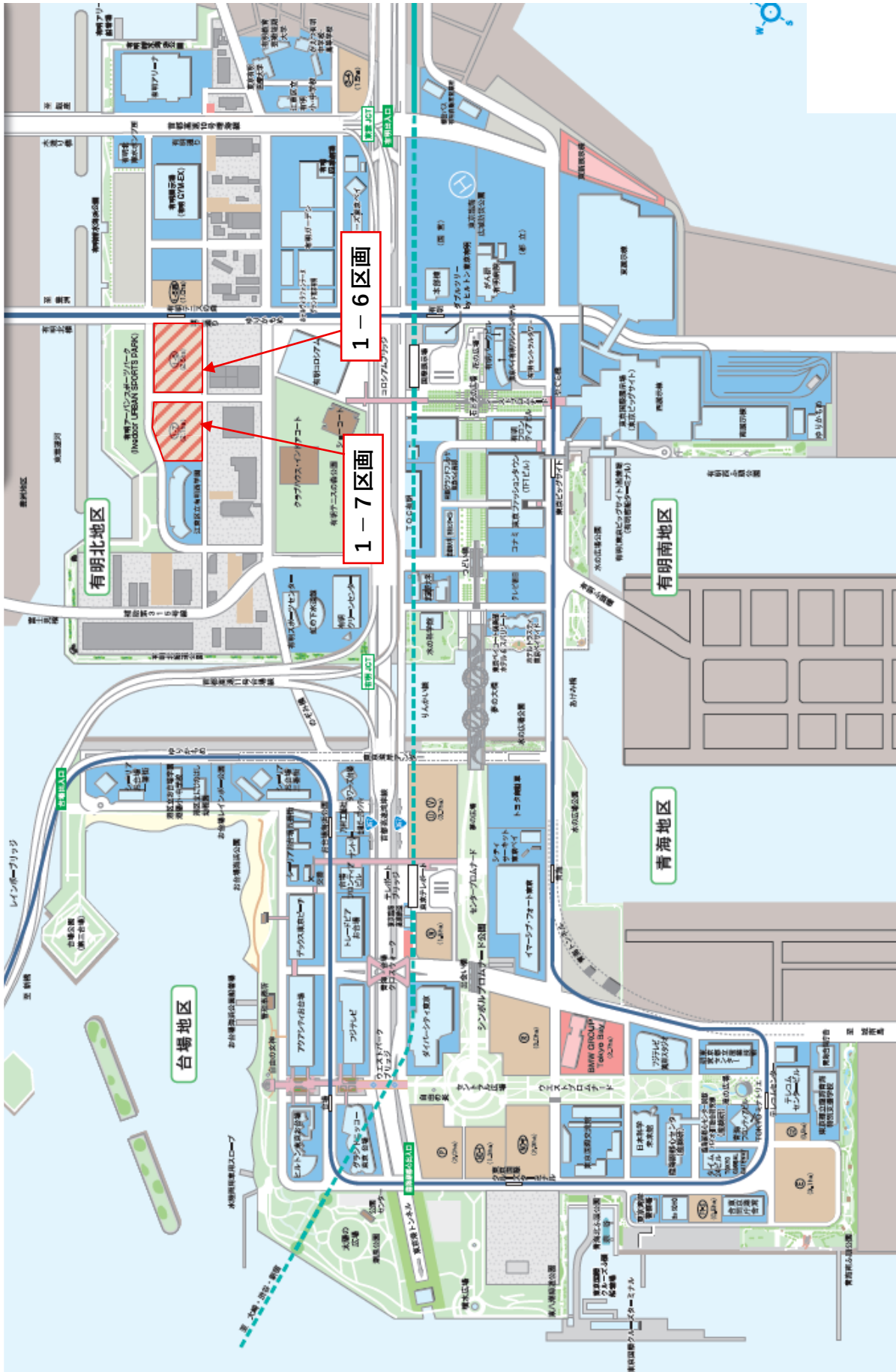
法令等	内容	問合せ先
航空法 (昭和27年法律第231号)	建造物その他物件の設置については、東京国際空港（羽田空港）に係る航空法上のいわゆる高度の制限があるため注意が必要です。	国土交通省 東京空港事務所 電話 03 (5757) 3002
東京都福祉のまちづくり条例 (平成7年条例第33号) 東京都福祉のまちづくり 条例施設整備マニュアル (令和5年10月)	条例の対象となる施設は建築物の 着工前に届出が必要です。	東京都福祉保健局 生活福祉部 企画課 福祉のまちづくり担当 電話 03 (5320) 4047 江東区都市整備部 都市計画課都市計画担当 (ユニバーサルデザイン) 電話 03 (3647) 9781
東京都景観条例 (平成18年条例第136号) 江東区都市景観条例 (平成20年条例第34号)	一定規模以上の建築物の建築等については、建築確認等の前に届出が必要です。	東京都都市整備局 都市づくり政策部 緑地景観課 街並み景観担当 電話 03 (5388) 3265 江東区都市整備部 都市計画課 都市計画担当 (都市景観) 電話 03 (3647) 9183
江東区みどりの条例 (平成11年条例第36号)	敷地面積の一定割合以上を緑化することが必要です。	江東区土木部 管理課 C I G 推進係 電話 03 (3647) 2079
歩道等乗入れ施設の設置 及び防護柵の一部撤去に 関する基準	歩道の切下げ位置及び幅員等については、東京都福祉のまちづくり条例及び同条例施設整備マニュアルに基づく規制があります。 なお、歩道の切下げ申請に当たっては、あらかじめ道路管理者及び交通管理者と協議を行った上で、道路管理者に対し「道路歩道切下げ申請」を行う必要があります。	(道路管理者) 江東区土木部 道路課道路占用係 電話 03 (3647) 9689 (交通管理者) 警視庁東京湾岸警察署 交通課交通規制係 電話 03 (3570) 0110
東京都屋外広告物条例 (昭和24年条例第100号)	屋外広告物の設置については、東京都屋外広告物条例に基づく手続が必要です。	江東区土木部 管理課管理係 電話 03 (3647) 9627

法令等	内容	問合せ先
消 防 法 (昭和23年法律第186号) 東京都火災予防条例 (昭和37年条例第65号)	規制基準等に適合するよう施設の 設置等を行うことが必要です。	東京消防庁深川消防署 有明分署予防指導係 電話 03 (3529) 0119
都民の健康と安全を確保 する環境に関する条例 (平成12年条例第215号)	一定規模以上の建築物の建築等に ついては、環境への負荷の低減の取 組及び公害対策等が必要となります。	東京都環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 建築物担当 電話 03 (5320) 7937  東京都環境局 環境改善部 化学物質対策課 土壌地下水汚染対策担 当 電話 03 (5388) 3495  江東区環境清掃部 環境保全課指導係 電話 03 (3647) 6147
江東区自転車の放置防止 及び自転車駐車場の 整備に関する条例 (昭和60年条例第28号)	一定の用途規模の施設は、駐輪場 の設置が必要です。	江東区土木部 地域交通課 自転車対策係 電話 03 (3647) 4789

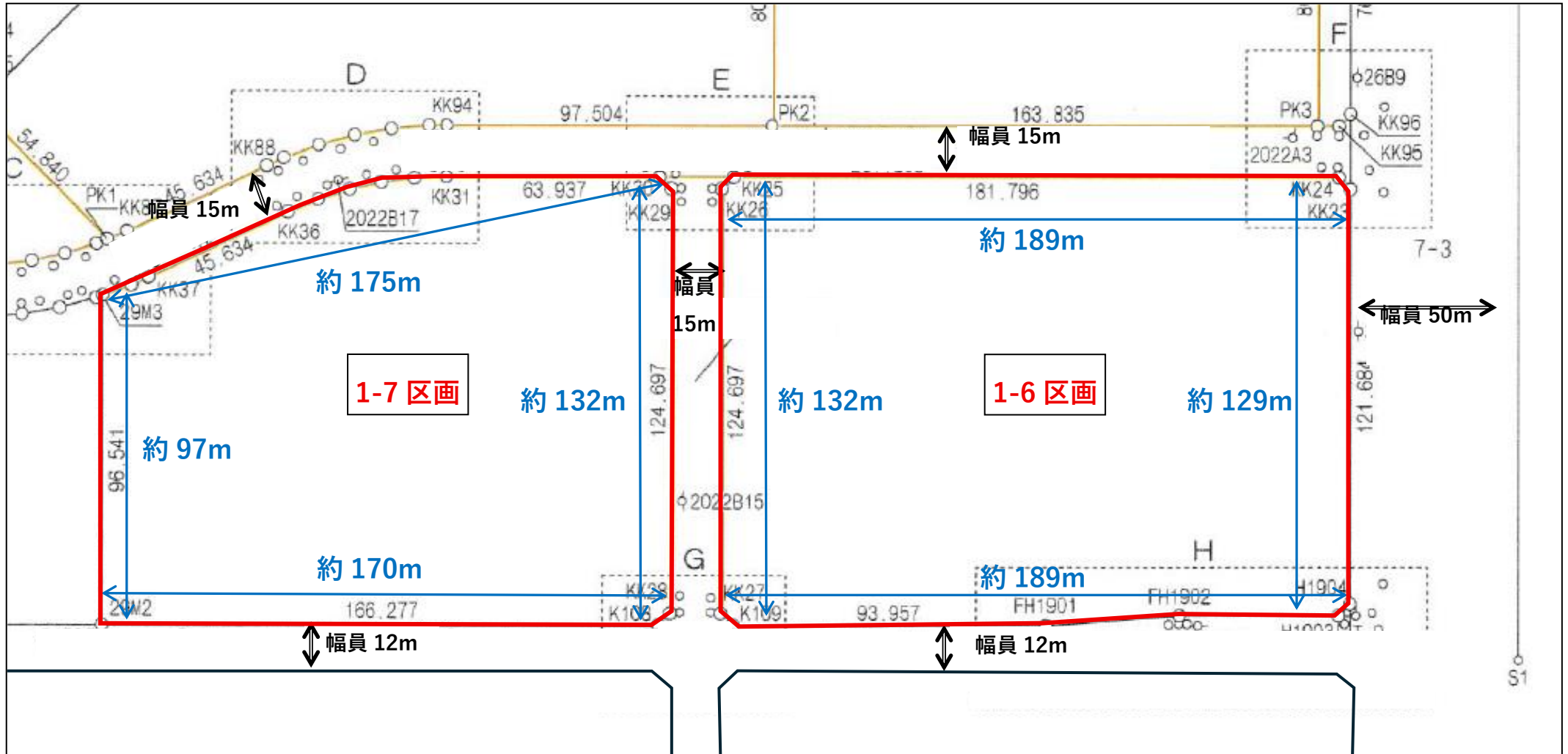
※ この注意事項に記載のないものでも法律及び条例等を遵守していただきます。国、都及び江東区等から指導があったときも同様とします。

また、施設計画を実現するために必要な許認可等の取得及び公租公課の内容確認については、事業者の責任において行ってください。





◇明細図



## 有明北地区（1－6、1－7地区）における土地利用の考え方について

東京都はベイエリアにおいて、「新しい何かと出会える」世界を魅了する都市を実現するため、テクノロジーと感性が高度に融合された、芸術文化、スポーツ、エンターテインメントなどの世界有数の発信地を目指し、まちづくりを進めている。

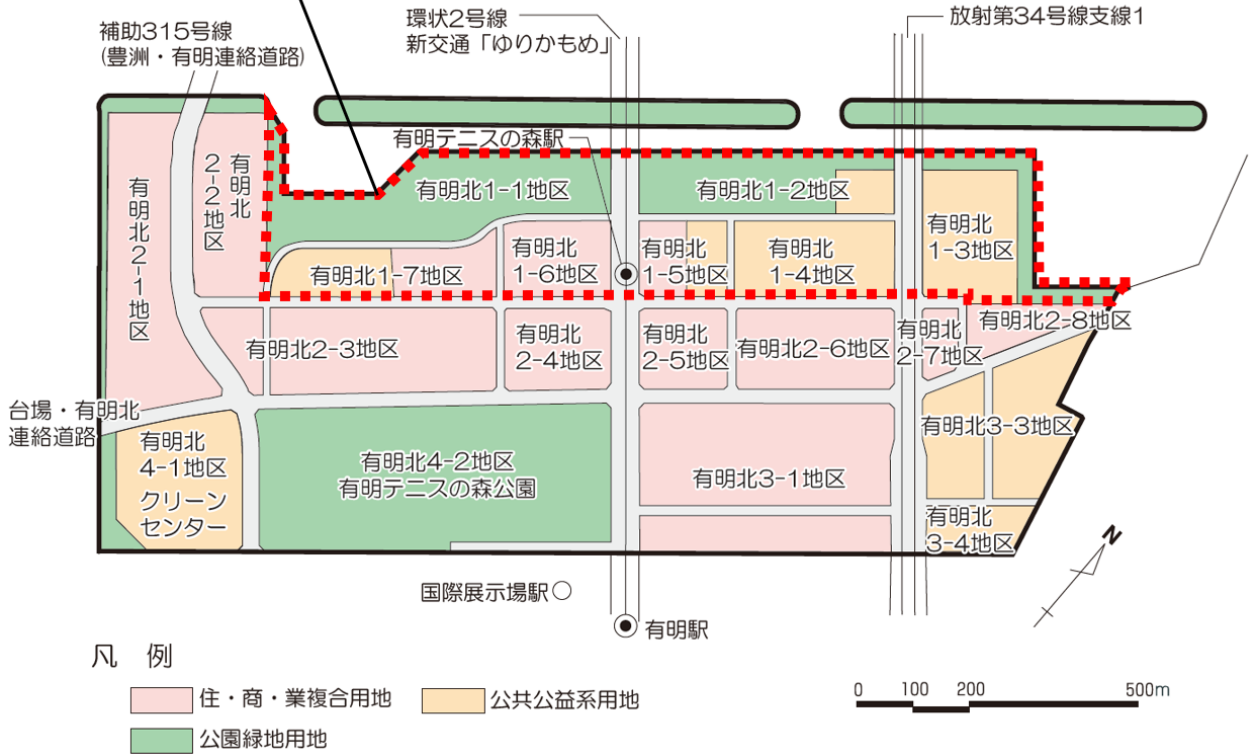
ベイエリアに位置する臨海副都心有明北地区では、「臨海副都心有明北地区まちづくりマスタープラン」等の計画に基づき、東京 2020 大会のレガシーをはじめとした多様な機能の集積により、魅力的なライフスタイルを楽しめる複合市街地の実現を目指している。

このうち有明北1区域では、居住機能やスポーツ・文化・交流機能の配置を基本としつつ、活気やにぎわいの創出を図る商業・業務機能等がバランスよく複合した市街地を形成する方針としている。

この方針に基づき、区域内では有明アリーナや有明親水海浜公園が立地するなど、スポーツ、エンターテインメントなどの機能導入が進んでいる。

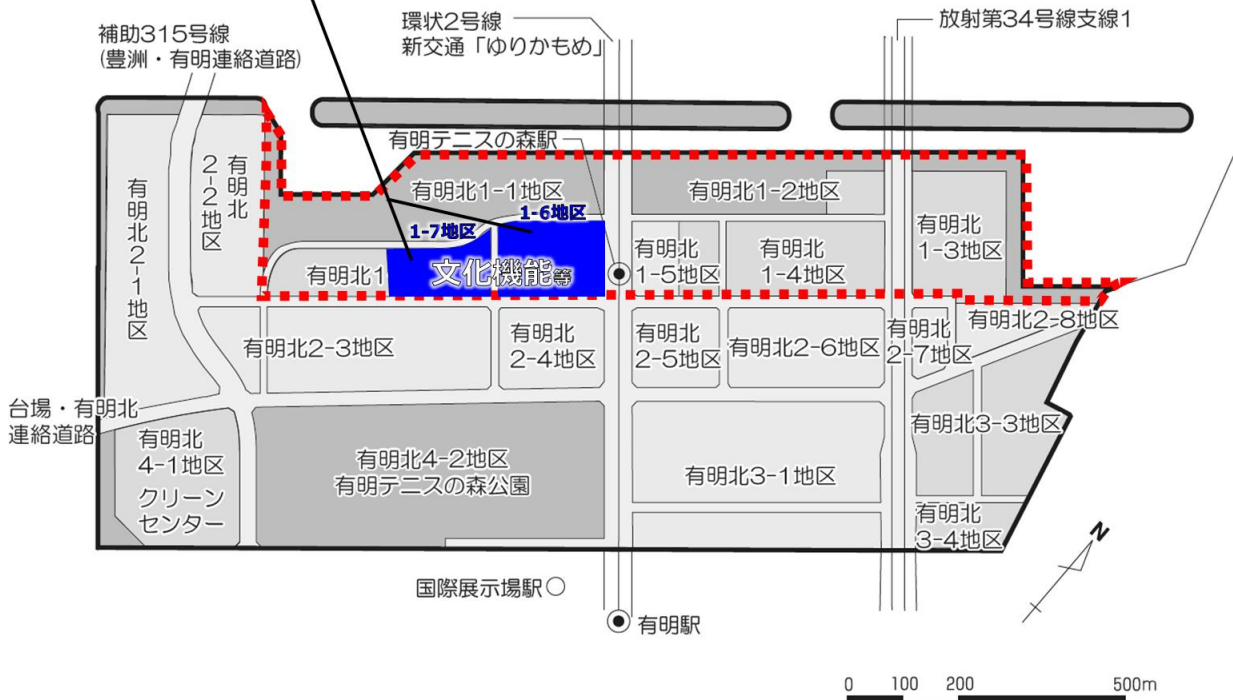
これまでのまちづくりも踏まえ、有明テニスの森駅周辺の1－6、1－7地区において、芸術文化などの発信地として世界を魅了し、活気とにぎわいのある市街地を形成するため、周辺環境と調和を図りながら、国内外から多くの人を訪れ、世界にアピールできる文化機能等の導入を図るものとする。

**有明北1区域（土地利用の方針：居住・スポーツ・文化・交流機能の配置を基本とする）**



＜臨海副都心有明北地区まちづくりガイドラインに基づく土地利用計画＞

**国内外から多くの人を訪れ、世界にアピールできる文化機能等の導入**



＜1-6、1-7地区の土地利用計画＞

※1区域全体の土地利用については、今後の社会経済状況も踏まえ、方向性を整理し、必要に応じ有明北地区まちづくりガイドライン等の計画に反映していく。

## V 様式集

- ◇ 応募申込書
  - ◇ 宣誓書
- } 応募申込時に使用してください。
- ◇ 土地価格提案書 . . . 二次審査を実施する場合に使用してください。

(様式1)

令和 年 月 日

## 応募申込書

東京都知事 殿

企業等名又はグループの  
代表企業等名

住所  
代表者氏名 印

(事務担当責任者)  
所属 職名  
氏名  
電話

東京都が実施する「臨海副都心暫定利用事業者公募要項【事業用定期借地権設定による貸付け】(有明北1-6・1-7区画)」に基づき、別添のとおり応募手続き書類を提出いたします。

応募対象区画 (以下のいずれかに○をしてください)

1-6・1-7区画 / 1-6区画のみ / 1-7区画のみ

企業グループ構成表

企業等名  
所在地  
代表者名 印

企業等名  
所在地  
代表社名 印

(様式2)

# 宣 誓 書

東京都港湾局長 殿

応募申込みに当たり、次の事項について宣誓いたします。

- 1 法令等を遵守した企業経営と企業倫理により、公正で誠実な事業活動を行います。
- 2 東京都の実施する臨海副都心まちづくりの趣旨を尊重し、協力します。
- 3 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及び同条第6号に規定する暴力団員その他計画的又は常習的に暴力、脅迫及びこれらに類する手段を用いて不法行為や要求を行う集団又は個人ではありません。
- 4 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条第1項に基づく排除措置期間中ではありません。
- 5 「臨海副都心暫定利用事業者公募要項【事業用定期借地権設定による貸付け】（有明北1-6・1-7区画）」に記載する事業内容に関する条件に適合した事業提案を行います。
- 6 事業提案は、継続性及び安定性などの観点から、事業の健全性を確保します。

令和 年 月 日

住 所

企業等名

代表者名

印

(様式3)

令和 年 月 日

## 土地価格提案書

東京都港湾局長 殿

住 所

企業等名又はグループの

代表企業等名

代表者氏名

印

(事務担当責任者)

所 属 職 名

氏 名

電 話

「臨海副都心暫定利用事業者公募要項【事業用定期借地権設定による貸付け】（有明北1-6・1-7区画）」に基づく提案競技において、事業予定者となった場合は、以下の条件をもって土地を借り受けます。

◇ 提案する貸付料月額単価の金額

円

(留意事項)

- 1 金額は、算用数字で表示し、頭書に¥の記号を付記すること。
- 2 金額の訂正は認めません。
- 3 公募要項3ページに記載の「I-2-(5)イ 価格等」に示す「貸付料月額単価」を下回る価格を提案した応募者は、失格となります。