

臨海副都心進出事業者  
公 募 要 項  
(青海 C2 区画)

平成29年12月  
【平成30年9月 一部改訂】



# 目次

	頁
I 公募について	
1 はじめに .....	1
◆ 本公募要項における用語の説明 .....	2
2 公募の概要 .....	3
3 応募の資格等 .....	6
4 公募対象区画に関する条件等 .....	8
II 応募申込み及び事業予定者の決定	
1 質疑の受付、事前相談及び応募の受付 .....	12
2 事業予定者の決定 .....	16
3 仲介成功報酬 .....	18
4 応募申込時に提出する書類 .....	20
III 土地売却又は貸付手続	
1 予約契約の締結 .....	26
2 本契約の締結 .....	26
3 売却方式及び長期貸付方式の条件 .....	27
◆ 土地売買予約契約書（標準契約書） .....	31
◆ 土地売買契約書（標準契約書） .....	34
◆ 土地賃貸借予約契約書（標準契約書） .....	41
◆ 土地賃貸借契約書（標準契約書） .....	44
IV 関係法令等・案内図・明細図	
◆ 関係法令等 .....	53
◆ 公募対象区画の現況 .....	56
◆ 案内図 .....	57
◆ 明細図及び共同溝断面略図 .....	59

(別添1) 様式集

(別添2) 審査基準

# 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、平成32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の設置が予定されています。さらに、大会後は、そのレガシーを活用し、有明北地区や青海地区北側の開発を進めていく予定です。

今後も、多様な機能がバランスよく配置された、活力と魅力あふれる都市の形成を目指し、職・住・学・遊の複合したまちづくりを進めてまいります。

### 東京都の行政計画における位置づけ

東京都（以下「都」という。）は、平成29年10月、「都市づくりのグランドデザイン」を策定しました。この計画は、2040年代に目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示した行政計画です。

この中で、臨海副都心は、国際的なビジネス・交流機能の強化・更新を図る国際ビジネス交流ゾーンに位置付けられた、高密度な道路・交通ネットワークを生かした中核的な拠点であり、業務、商業、居住、教育、宿泊、MICE関連施設などが高度にバランスよく集積し、観光客やビジネスパーソン、研究者、留学生などでにぎわう拠点の形成を図ることとしています。

### 青海地区南側のまちづくり

青海地区南側は、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図るエリアとして位置づけており、様々な研究施設や情報発信施設が集積しています。

今後も、こうした施設の集積や、国内外から集まる研究者等が滞在する宿泊施設、国際会議や展示会の開催にも対応した多目的ホールや多様なニーズに応えられる業務スペース等の研究開発やビジネスを支援する機能の整備を誘導していきます。

本公募では、上記の方針に沿って、臨海副都心のまちづくりに参加していただく民間事業者の「創意工夫のある事業提案」をお待ちしています。

## 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. 1 3 4 4 mを指す。
S P C	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
長期貸付	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2条第1号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売買契約又は土地賃貸借契約
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="http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-plan/index.html">http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-plan/index.html</a>
臨海副都心まちづくりガイドライン	「臨海副都心まちづくり推進計画」に基づき、臨海副都心全体について開発誘導の基本的事項を示すガイドライン。本公募要項においては平成28年7月の改定版を指す。 【掲載先URL】 <a href="http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-guideline/index.html">http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-guideline/index.html</a>
臨海副都心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」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="http://www.kouwan.metro.tokyo.jp/jigyo/plan/rinkai-ichibuminaoshi/index.html">http://www.kouwan.metro.tokyo.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

所在地	江東区青海二丁目38番6 (青海C2区画)
面積	5,186㎡ (公簿面積)
土地利用計画	業・商複合用地
容積率	500%
建築物等の高さ	A. P. +110m程度以下

※記載の容積率及び建築物等の高さは、地区整備計画に定める際の上限であり、今後都市計画で定めます。

詳細は、56ページから60ページの公募対象区画の現況、案内図及び明細図を参照してください。

なお、公簿面積での売却又は貸付となるため、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、売買代金等の精算は行いません。

### (2) 応募の方式

売却方式又は長期貸付方式のいずれかを選択することができます。

### (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

ア 臨海副都心開発の基本方針である「臨海副都心まちづくり推進計画」(平成9年3月)(以下「臨海副都心まちづくり推進計画」という。 )、「臨海副都心における土地利用計画等の一部見直し」(平成18年から同28年)(以下「臨海副都心における土地利用計画等の一部見直し」という。 )及び「臨海副都心まちづくりガイドラインー2016改定ー」(平成28年7月)(以下「臨海副都心まちづくりガイドライン」という。 )並びに本公募要項に適合したものとすること。

イ 事業の継続性及び安定性に十分に配慮すること。

### (5) 契約に関する主な条件

ア 土地の引渡し時期

当該区画は、東京2020大会の関連用地として利用予定のため、土地の引渡しは同大会終了以降(平成32年11月以降の予定)になります。

イ 土地価格等

土地価格等は応募者が提案した価格とします。

売却方式の場合は売却価格、長期貸付方式の場合は権利金の額を提案することとし、提案額は、以下に示す最低価格(売却価格及び権利金)を上回るものとします。

なお、最低価格(売却価格及び権利金)は、平成30年9月1日時点の土地評価額であり、実際の取引には契約直前に評価した土地評価額が適用されます(契約時期は平

成32年10月以降を予定)。

提案額が、契約直前に評価した売却価格又は権利金の額を下回った場合は、契約直前に評価した売却価格又は権利金の額を採用します。

また、長期貸付方式の場合の貸付料は、採用される権利金の額をもとに算定します。

応募方式	最低価格 (青海C2区画)	
売却方式	売却価格	4,243,200,000円
長期貸付方式	権利金	2,121,600,000円
	貸付料 月額単価	6,385,200円



### 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 法令等を遵守した経営を行うとともに、公正で誠実な企業倫理に基づく事業活動を行っている企業等であること。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 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「オに掲げる団体等」という。）でないこと。
- カ 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「カに掲げる暴力団等」という。）でないこと。
- キ オに掲げる団体等及びカに掲げる暴力団等から委託を受けた者並びにオに掲げる団体等及びカ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。
- ク 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。
- ケ 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。
- コ 応募申込みをした日から過去1年間の法人税、消費税又は法人事業税を滞納している者でないこと。
- サ 提案する事業が、臨海副都心開発の基本方針である「臨海副都心まちづくり推進計画」、「臨海副都心における土地利用計画等の一部見直し」及び「臨海副都心まちづくりガイドライン」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。
- シ 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、次の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 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、協力すること。
- エ 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、「臨海副都心まちづくり推進計画」、「臨海副都心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ガイドライン」に定める区域別の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。

#### 《青海地区南側の土地利用方針（概要）》

青海地区南側は、「研究開発・産業創生のまち」の形成を図るエリアとして位置づけており、様々な研究施設や情報発信施設が集積しています。

今後も、こうした施設が集積や、国内外から集まる研究者等が滞在する宿泊施設、国際会議や展示会の開催にも対応した多目的ホールや多様なニーズに応えられる業務スペース等の研究開発やビジネスを支援する機能の整備を誘導していきます。

#### 《公募対象区画の土地利用計画》

公募対象区画（青海C2区画）の土地利用計画は、業・商複合用地となります。  
また、56ページの「公募対象区画の現況」も確認してください。

### (2) 都市計画変更手続

公募対象区画は「臨海副都心青海地区地区計画」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企画提案書を作成し、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。

また、事業予定者が企画提案書を作成する際には、「臨海副都心まちづくり推進計画」、「臨海副都心における土地利用計画等の一部見直し」及び「臨海副都心まちづくりガイドライン」に適合した施設の整備計画が必要となります。

なお、3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

「臨海副都心まちづくりガイドライン」の他、上記「4（2）都市計画変更手続」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、対象とする敷地面積の40%以上とし、地上部（特に接道部）の緑化を優先的に確保するなど、「臨海副都心まちづくりガイドライン」に基づき緑化を行ってください。

緑化率の算定における緑化面積は、「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）第14条第1項に基づく緑化計画書の地上部及び建築物上の緑化面積に算入できる部分の面積を基本とします。

対象とする敷地面積は、敷地面積から以下の安全上・衛生上・環境上、屋上緑化ができない部分又は周辺地域の都市基盤・環境に寄与する施設の部分を控除した面積とします。

《控除部分》

ソーラーパネル等の自然エネルギー関連設備、トップライト、ヘリポート、管理用階段、給配水設備、避雷設備、ビルクリーニング設備の部分及び公共公益上設置する必要がある施設等の部分

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。

また、地上及び高層階からの景観に配慮し、駐車場・駐輪場はできる限り地下ないし人工地盤の下部、あるいは建物内におさめてください。

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》

- ・ M I C E ・ インバウンドを意識した国際化を目指した取組
- ・ 臨海副都心の来訪者・就業者を増加させる取組
- ・ 地域の回遊性向上に資する取組
- ・ 臨海副都心への来訪者や就業者の利便性・快適性向上に資する取組
- ・ 地域の都市環境向上に資する取組  
(省エネルギー対策、再生可能エネルギーの使用、クールスポットの創出等の暑さ対策など)
- ・ 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)

- ・地域の駐車場対策に資する取組  
(入居者以外の駐車場需要(大型バス含む。)への対応など)

## (5) 共同溝の利用

### ア 共同溝利用義務

地域冷暖房、ごみ管路収集システム、情報通信、上中水道、電気、ガス及び電話は、臨海副都心地域内に敷設された共同溝内の管路及びケーブル類を利用しなければなりません。

### イ 洞道の設置等

公募対象区画には、共同溝取出口が整備されており、この取出口からの管路及びケーブル類の宅地内への取り出し方法は洞道形式によります。洞道の宅地内への取り出しは、進出事業者が整備するとともに管理保全に当たり、これに要する費用は進出事業者の負担となります。

洞道の設置に当たっては、「臨海副都心宅地内洞道整備指針」及び「東京港の埋立地における液状化対策のための技術資料」を遵守しなければなりません。

なお、共同溝取出口前面(区画内)には、共同溝整備時の仮設構造物(矢板等)が残置されていますので、仮設構造物の撤去に際し、事前に都と協議してください。都の補償方針に基づき補償します。

### ウ 共同溝の分岐

同一区画内において、複数の進出事業者による複数の建築物を建設する場合は、宅地内で分岐が必要となることもあり、これに要する費用は進出事業者の負担となります。

また、分岐に伴う土地の権利関係、洞道及び管路等の管理方法及び費用の分担については、進出事業者間で別途調整する必要があります。

## (6) 土壌及び地中障害物

### 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、水底土砂により埋め立てられた経緯から、自然的原因による物質が土壌に含まれている可能性があります。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、通常の建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) 残置管の撤去

当該地には、汚水・雨水・水道・電気・ガス等の残置管が埋存している可能性があります。既に存在を確認している残置管については、都において撤去工事を実施するなどの対応を行います。

なお、その他未確認の残置管については、10ページの「4(6)イ 地中障害物」によるものとし、詳細はお問合せください。

## II 応募申込み及び事業予定者の決定

### 1 質疑の受付、事前相談及び応募の受付

#### (1) 質疑の受付

応募の方法や公募対象区画の概要などについて質問がある場合は、以下の受付期間内に別添「様式集」の（様式6）により提出してください。

なお、提案内容に関する質疑は受け付けません。

#### ア 質疑事項の提出方法

質疑事項について要旨を簡潔にまとめた上、様式により、電子メールにて提出先に提出してください（メールを送信する際の件名を「質疑書の送付（青海C2区画）」としてください。）。電子メールの受信を確認後、受信確認のメールを返信いたします。

また、受付窓口への持参も可能です。持参する場合は、事前に御連絡ください。

なお、電話、郵送での受付は行いません。

#### イ 質疑への回答

受け付けた質疑に対する回答は、受付終了後、おおむね3週間後に、東京都港湾局ホームページに掲載します。

また、以下の受付窓口にて、閲覧が可能です。

回答に当たっては、質疑者の企業名等は公表いたしません。

なお、質疑者の特殊な技術、ノウハウ等に係る事項、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものと認めたものについては、個別に回答することもあります。

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ります。

質疑受付の日時・場所 【受付終了】	<p>① 受付期間 平成30年1月10日（水）9時00分から 平成30年1月12日（金）17時00分まで</p> <p>② 提出先 <a href="mailto:S0000522@section.metro.tokyo.jp">S0000522@section.metro.tokyo.jp</a></p> <p>※ 質疑の受付は終了しました。 質疑への回答は、港湾局ホームページに掲載しています。また、以下の窓口で閲覧が可能です。</p> <p>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 港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当 電話 03(5320)5583</p>
----------------------	---

## (2) 事前相談

簡易な誤りや応募を希望する事業者の錯誤等を未然に防止するため、平成30年2月5日（月）以降、事前の相談を受け付けます。公募要項の内容及び「臨海副都心まちづくりガイドライン」の内容等で御不明な点はお問合せください。

なお、提案内容の水準を高めることを目的としておりませんので、そのような相談には応じられません。

受付窓口での対応のみといたします。御来庁の際は、事前に御連絡ください。

事前相談の日時・場所	<p>① 日時 平成30年2月5日（月）以降 土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。 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 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 港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当 電話 03(5320)5583</p>
------------	---

## (3) 応募受付

応募を希望する事業者は、公募保証金の納入と、14ページの「1（3）エ 提出書類」に記載する各種書類の提出が必要となります。

### ア 提出書類等の事前確認

6ページの「3 応募の資格等」を満たさないと都が判断した場合、応募受付ができないことがありますので、提出書類について必ず事前に都の確認を受けてください。応募の資格等を満たすと確認できた場合に、公募保証金の納付書を交付します。

事前確認の受けられる日時・場所は、上記「1（2）事前相談」の日時・場所と同じです。

### イ 応募受付

平成30年3月20日（火）から、応募受付を開始します。

なお、最初の応募申込みのあった日から、おおむね1か月後に受付を終了します。受付終了日については、東京都港湾局ホームページや東京都公報で周知します。

応募受付の日時・場所	<p>① 日時 平成30年3月20日（火）以降 土曜日、日曜日、祝日及び年末年始を除く。 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>※受付時には、提出書類の確認等のため、1時間程度の時間を要します。あらかじめ御了承ください。</p> <p>② 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  港湾局臨海開発部誘致促進課誘致担当  電話 03(5320)5583</p>
--	--

#### ウ 公募保証金

応募を希望する事業者は、公募保証金を都が交付する納付書により、応募申込み時までに都に預託しなければなりません。

公募保証金は、売却方式を希望する場合は4ページの最低価格に示した売却価格のおおむね1%、長期貸付方式を希望する場合は、同様に貸付料月額単価のおおむね2月分にそれぞれ相当する以下に示す金額となります。

事業予定者となった者の公募保証金は、26ページの「1(2) 予約契約及び予約保証金」に定める予約保証金預託後に返還します。

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。

応募方式	公募保証金 (青海C2区画)
売却方式	42,440,000円
長期貸付方式	12,780,000円

※ 複数企業等のグループ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。

#### エ 提出書類

応募を希望する事業者は、応募受付開始以降に次の書類を持参してください。

なお、提出書類の詳細は20ページの「4 応募申込時に提出する書類」を参照してください。

提出書類	
① 応募申込書	⑥ 建築概要
② 公募保証金支払領収書	⑦ 建築図面等
③ 提案概要	⑧ 建築計画の提案内容
④ 事業計画	⑨ 臨海副都心まちづくりガイドライン チェックリスト
⑤ 資金・収支計画	⑩ 土地価格等提案書
	⑪ 応募者に関する資料



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してください。

カ 追加書類の提出及びヒアリングの実施

応募書類の提出後、必要に応じて追加書類の提出を求める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

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

応募者（複数企業等のグループで応募する場合は、その全ての構成企業）は、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

複数企業等のグループで応募する場合、全ての構成企業について6ページの「3 応募の資格等」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、同一区画に応募した事業者については、当該代替企業として認められません。

## ス 応募書類等の変更禁止

応募書類等の提出後は、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、応募書類等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 応募書類は、20ページの「4 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てください。「Ⅰ 事業計画編」及び「Ⅱ 建築計画編」については、それぞれA3版横左ホッチキス綴じとし、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、都市計画法、建築基準法等の関連法令に適合する他、以下の点に注意してください。
  - なお、模型等を持参されても受領できません。
  - ・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版横左ホッチキス綴じとすること。
- 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 事業予定者の決定

### (1) 事業予定者の決定方法

応募書類に基づき、外部有識者等で構成する選定委員会において、資格要件や提案内容について、応募者に対するヒアリングを実施し、専門的・技術的な視点に基づいて審査します。その後、東京都臨海地域用地管理運用委員会の審議を経て、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。

詳細は、別添「審査基準」に記載のとおりです。

### 《審査方法》

応募書類に基づき、選定委員会において、資格要件や基本的事項を審査するとともに、応募者等の資力・信用力、事業計画、建築計画、臨海副都心のまちづくりへの貢献及び土地価格等の提案内容について、総合的に評価し、選定します。

◆評価項目

- ア 応募者の資格要件の審査
- イ 提案の基本的事項の審査
- ウ 提案内容の審査
  - ① 応募者の経営状況、事業実績等に基づく資力・信用力
  - ② 事業計画、資金・収支計画の健全性
  - ③ 建築物の用途、配置計画、景観、安全対策、動線計画、オープンスペースの整備、環境への配慮等の建築計画
  - ④ 臨海副都心のまちづくりへの貢献
  - ⑤ 土地価格等の提案価格

◆配点

評価項目	配点
資力・信用力	30点
事業計画	30点
建築計画	30点
まちづくりへの貢献	60点
土地価格等	100点

なお、当該審査は別添「審査基準」により行うものであり、行政機関による審査とは異なります。地区整備計画の策定、建築物の建設等に係る行政機関等への協議・申請、公租公課の内容確認等は事業予定者自らが行ってください。

(2) 審査結果

事業予定者は、公募対象区画の受付終了後、おおむね3か月以内に決定します。ただし、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) 事業予定者の公表

応募者数、事業予定者名及びその提案内容の概要については、公表します。

なお、事業予定者以外の応募者名及び提案内容等については、当該応募者の不利益等を考慮し、公表しません。

### 3 仲介成功報酬

#### (1) 制度の概要

この制度は、臨海副都心への進出意欲をもつ企業等を都に紹介するとともに、契約締結に向けて都に協力し、その結果、都と事業予定者との間で本契約が締結され売買代金又は権利金が支払われた場合において、仲介業者に成功報酬を支払うものです。

#### (2) 仲介対象用地

本公募要項に定める公募対象区画とします。

#### (3) 仲介業務の開始

仲介業務を行う場合は、最初の事前相談時に仲介業務を行う旨の表明をしていただきます。仲介業務を開始する場合は、別添「様式集」の(様式4)及び(様式5)により届け出てください。最初の事前相談時に仲介業務を行う旨の表明がない場合、原則として事業者による仲介業者の指定を認めません。

#### (4) 仲介業者の資格等

仲介業者となるには、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に定める宅地建物取引業の免許が必要です。ただし、次に該当する者は仲介業者となることはできません。

ア 宅地建物取引業の業務停止命令を受けている者

イ 東京都議会の議員が、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれに準じる者又は支配人を務めている者

ウ 都の職員が、無限責任社員、常勤取締役、常勤監査役若しくはこれに準じる者又は支配人を務めている者

エ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者(入札に参加できない者)

オ 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

カ 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

キ オ及びカに掲げる者から委託を受けた者並びにオ及びカに掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員

ク 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

ケ 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)に定める指名停止期間中の者

コ その他、港湾局長が仲介業者として不適当と認める者

#### (5) 報酬の額

売買代金又は権利金に、下表の率を乗じて算定します(千円未満切捨て)。ただし、報酬額は2億円を上限とします。

売買代金の額又は権利金の額	乗 率
30億円以下の部分	15/1000
30億円を超え70億円以下の部分	10/1000
70億円を超える部分	5/1000

**(6) その他**

その他、仲介制度については「臨海副都心用地の処分の仲介に関する要綱」によります。  
詳細はお問合せください。

#### 4 応募申込時に提出する書類

提出書類	記入上の注意事項	提出部数
応募申込書	○ 所定の用紙（様式1）	1部
公募保証金 支払領収書	○ 金融機関の領収印の押印された領収書を提出してください。領収書は複写後、返還します。	1部

提出書類	記入上の注意事項	提出部数
<b>I 事業計画編</b>		20部
(i) 提案概要（A3横サイズ1～2枚程度 様式自由）		
<p>① 事業のコンセプト</p> <p>② 事業の概要（主体となる施設及び附帯施設の用途、規模等事業内容の概略説明）</p> <p>③ 事業スケジュール（開業までの概略スケジュール）</p> <p>④ 資金・収支計画（開業までに要する概算費用等）</p> <p>⑤ 建築計画の概要</p> <p>⑥ まちづくりへの貢献の取組等、事業におけるアピールポイントや特徴</p>		
(ii) 事業計画（A3横サイズ必要枚数 様式自由）		
<p>① 事業内容の詳細 導入する機能や開発のコンセプト、8ページの「4（1）土地利用に関する条件」との適合について記入してください。 自社が施設を使用する場合は、入居する機能、床面積、従業員数等について具体的に記入してください。 自社以外が施設を使用する場合は、テナントの業種・事業内容、誘致の見込み、テナントとの契約方式等について具体的に記入してください。</p> <p>② 事業スケジュールの詳細 設計期間、建築工事期間及び大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）等の手続に必要とする期間、事業開始時期等を記入してください。</p> <p>③ 運営計画・施設管理計画等 企業内等のグループで応募する場合には、事業実施におけるグループ内の役割分担について記入してください。 施設管理の方針や主体等について記入してください。</p> <p>④ SPCを活用した事業スキームを組む場合、次の事項について記入してください。事業スキーム図についても記載願います。 ・SPCの概要〔名称、代表者、住所、資本金、出資者、設立年月（予定）、地位承継予定者との関係〕 ・SPCの資産流動化計画に関する事項〔特定資産の内容、業務開始届出予定日、業務開始日、資産の管理及び処分に係る業務の受託者との契約予定時期〕</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の管理及び処分に係る業務の受託者に関する事項〔名称、代表者、実施する業務の種類・内容、出資者〕</li> <li>・資金調達〔優先出資・社債・借入金等の資金調達総額に対する割合（％）及びその予定調達先〕</li> </ul> <p>⑤ 事業におけるアピールポイント 臨海副都心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>
	<p>(iii) 資金・収支計画（A 3横サイズ必要枚数 様式自由）</p>
	<p>○ 事業内容により「本社等自社使用の施設」及び「本社等自社使用以外の施設（賃貸ビル、商業施設等）」別の該当項目について記入してください。</p> <p>「本社等自社使用の施設」</p> <p>① 事業費（開業までに必要とする費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計企画費</li> <li>・建設工事費（建築工事費、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>・売買代金</li> <li>・税金（不動産取得税、登録免許税、その他）</li> <li>・開業費その他</li> </ul> <p>② 資金計画 「①事業費」の資金調達方法（借入金、自己資金等）</p> <p>「本社等自社使用以外の施設（賃貸ビル、商業施設等）」</p> <p>① 事業費（開業までに必要とする費用）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設計企画費</li> <li>・建設工事費（建築工事費、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>・売買代金</li> <li>・税金（不動産取得税、登録免許税、その他）</li> <li>・開業費その他</li> </ul> <p>② 資金計画（開業から30年程度の総資金需要の調達計画（事業年度ごと））</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・資金需要（事業費、借入金返済、運転資金等）</li> <li>・資金調達方法（出資金、自己資金（内部留保）及び借入金等）</li> <li>・資金過不足及び資金過不足累計</li> <li>・借入金、余剰金等残高の内訳</li> </ul> <p>③ 収支計画（開業から30年程度の事業年度ごとの収入及び支出等）</p> <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、受取利息等）</li> <li>・支出（売上原価、その他経費、売買代金、賃借料、保険料、固定資産税、都市計画税、事業所税、その他諸税、減価償却費、支払利息等）</li> <li>・税引前利益、所得税・住民税、税引後利益</li> <li>・計画策定に当たっての前提条件（稼働率、テナント賃料等の設定条件）</li> </ul>

提出書類	記入上の注意事項	提出部数
<b>II 建築計画編</b>		20部
(i) 建築概要 (A3横サイズ 様式自由)		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 計画している施設内容及び規模等の概要 (全体の面積や高さ等の建築概要、用途ごとの面積、ゾーニング (配置計画) の方針等) について記入してください。</li> <li>○ 施設計画策定に当たり、配慮した点、アピールしたい点等があれば、わかりやすく説明してください。</li> <li>○ 施設イメージ図等必要に応じて枚数を追加してください。</li> </ul>		
(ii) 建築図面等 (A3横サイズ必要枚数 様式自由) ※原則として縮尺1000分の1以上とする。		
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設配置図</li> <li>・各階平面図</li> <li>・屋根伏図</li> <li>・断面図</li> <li>・立面図</li> <li>・日影図 (等時間、時刻別)</li> <li>・透視図 (建物完成イメージ図、緑化イメージ図)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「臨海副都心まちづくりガイドライン」との整合について可能な範囲で明示してください。</li> <li>○ 地域冷暖房及びごみ管路収集システムの接続等について明示してください。</li> <li>○ 透視図には、景観形成の方針について記載してください。</li> </ul>		
(iii) 建築計画の提案内容 (A3横サイズ必要枚数 様式自由) ※複数項目で資料の兼用可能		
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 上位計画を踏まえた土地利用及び施設計画 「臨海副都心まちづくり推進計画」、「臨海副都心まちづくりガイドライン」等の上位計画との整合性を記載してください。</li> <li>○ オープンスペースの計画 次の事項について記入してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩道状空地、広場状空地等の敷地内のオープンスペースの計画</li> <li>・壁面線の後退により生み出される空間の整備の計画</li> <li>・屋内のオープンスペースを配置した場合はその計画</li> </ul> </li> <li>○ 交通処理計画・動線計画 次の事項について記入してください。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・発生集中交通量 (従業員・来訪者数、自動車・公共輸送機関別の輸送分担予想) と交通処理計画</li> <li>・歩行者、車両及び自転車の動線計画、ネットワーク (バリアフリー対策含む。)</li> <li>・駐車場の計画台数及びその算出根拠</li> </ul> </li> </ul>		



	<p>○ 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。 8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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 防災・安全対策 提案における防災・防犯・安全対策について記入してください。</p>
(iv) 臨海副都心まちづくりガイドライン - 2016改定 - チェックリスト (抜粋) (様式7)	
	<p>○ 「臨海副都心まちづくりガイドライン」への適合を確認するため、チェックリストを記入してください。</p>

提出書類	記入上の注意事項	提出部数
<b>Ⅲ 土地価格等の提案に関する資料</b>		
土地価格等提案書	○所定の用紙（様式3）	1部
<p>○ 売却方式を選択する場合は売却価格、長期貸付方式を選択する場合は権利金の額を記入してください。</p> <p>○ 提案する売却価格及び権利金の額は、4ページの最低価格以上とします。</p> <p>○ 必要事項を記入・押印し、土地価格等提案書提出用封筒に入れて封をして割印（実印又は代理人使用印）の上、提出してください。</p>		

提出書類	記入上の注意事項	提出部数
<b>IV 応募者に関する資料</b>		
(i) 宣誓書	○所定の用紙(様式2)	1部
○法令遵守の姿勢等について、宣誓してください。		
(ii) 事業経歴書等(様式自由)	5部	
<p>① 事業経歴書 (次の事項は必ず記入してください。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・設立(創業)年月日</li> <li>・資本金(出資総額)</li> <li>・事業の内容</li> <li>・主な実施事業種目、事業種目別の主な取扱品目</li> <li>・サービス及び年間取扱高(数量及び金額)、事業所の所在地及び従業員数</li> </ul> <p>② 営業案内書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・主な実施事業(製品及びサービス)に関する案内パンフレット、説明書</li> <li>・業界事情及び業界における地位等に関する資料</li> </ul> <p>③ 最近マスコミ(新聞、雑誌等)に掲載された自社に関する記事又は事業内容を理解する上で役に立つ文献等のリスト(新聞、雑誌名、掲載年月日、記事のタイトル)を掲出してください。 また、自社の事業内容で、特にアピールしたい点があれば記入してください。</p>		
(iii) 定款	1部	
○最新のもの		
(iv) 商業登記簿謄本	1部	
○応募申込日前3か月以内に発行されたもの		
(v) 印鑑証明書	1部	
○応募申込日前3か月以内に発行されたもの		
(vi) 決算書	2部	
<p>○過去3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の場合は会社法(平成17年法律第86号)第435条第2項に定める計算書類一式及び附属明細書)</p> <p>○過去3年分の確定申告書の写し(勘定科目内訳書等を含む。)</p>		

(vii) 納税証明書	1部
○法人税、消費税及び法人事業税の滞納がないことを証明する書類（直近1か年分）を提出してください。	
(viii) 預金残高証明書	1部
○応募申込日前1か月以内に発行されたものがが必要です。 （有価証券報告書により、十分な運転資金が認められる場合には不要です。）	
(ix) 融資関心表明書	1部
○資金・収支計画で、借入資金がある場合は必要です。 ○金融機関以外の融資を受ける場合は、融資者に関する資料を提出してください。	

※ 「I 事業計画編」、「II 建築計画編」ごとに提出書類を左綴じでまとめ、表紙、目次をつけるとともに、各書類に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。

※ 提出書類は、項目順に並べ、項目番号及び項目名を表示してください。

※ 複数企業等のグループで応募する場合には、「IV 応募者に関する資料」の(i)～(viii)の書類はグループの全員分が必要となります。

※ SPCを活用した事業スキームを組む予定の場合、事業スキーム図、SPCの出資構成表等、ほか必要となる書類が生じますので、必ず事前に御相談ください。

※ 提出書類は、理由を問わず返却しません。

### Ⅲ 土地売却又は貸付手続

#### 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60日以内に、都との間で土地売買契約の予約契約又は土地賃貸借契約の予約契約（以下、両契約を「予約契約」という。）を締結しなければなりません（期間内に本契約を締結する場合を除く。）。

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、「土地売買予約契約書（標準契約書）」又は「土地賃貸借予約契約書（標準契約書）」によります。

（31～33ページ又は41～43ページ参照）

また、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、売却方式の場合は、土地価格等提案書に記載された売却価格のおおむね5%、長期貸付方式の場合は、同様に土地価格等提案書に記載された権利金の額のおおむね5%になります（百万円未満切上げ）。

予約保証金は、本契約締結後の売買代金又は権利金支払後に返還されます。

なお、預託された予約保証金に利子は付しません。

《予約保証金》（4ページの最低価格で提案し、事業者決定された場合）

応募方式	予約保証金 (青海C2区画)
売却方式	213,000,000円
長期貸付方式	107,000,000円

※複数企業等のグループ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おりません。

#### 2 本契約の締結

##### (1) 本契約の締結

事業予定者は、下記「(2) 実施案」で定める実施案を添付し、都との間で本契約を締結するものとします。

本契約は「土地売買契約書（標準契約書）」又は「土地賃貸借契約書（標準契約書）」によります（34～40ページ又は44～52ページ参照）。

##### (2) 実施案

実施案は、事業計画及び建築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。ただし、本契約を締結するために都市計画決定前に実施案を策定する場合において、策定後の設計過程でやむを得ない理由による内容変更が生じた場合は、それに応じます。

### (3) 管理・運営計画等に関する覚書

本契約締結当事者ではない事業者であっても、提案内容を実現する上で重要な役割を担う中核事業者については、本契約時に買受者と共に管理・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（中核事業者については、事業スキームに基づき個別に判断します。）。

## 3 売却方式及び長期貸付方式の条件

### (1) 基本条件

#### ア 土地処分方式の選択

応募申込書提出時に、売却方式又は長期貸付方式のいずれかを選択してください。  
応募申込受付後の変更は原則としてできません。

#### イ 土地価格等

土地売買契約に係る売却価格、土地賃貸借契約に係る権利金の額は、土地価格等提案書に記載された額となります。

ただし、土地価格等提案書に記載された額が、契約を行う直前で評価した売却価格又は権利金の額を下回ったときは、契約直前で評価した売却価格又は権利金の額を適用します。

なお、貸付料月額は適用する権利金の額をもとに算定します。

#### ウ 土地の引渡し時期

公募対象区画は、東京2020大会の関連用地として利用予定のため、土地の引渡しは同大会終了以降（平成32年11月以降の予定）になります。

#### エ 契約上の主な特約

事業予定者は、次の事項を遵守しなければなりません。

#### <売却・長期貸付方式共通>

- ① 実施案に基づき、建築物等の建築及び事業経営等を行うこと。
- ② 本契約に定める日までに、建築物をしゅん工すること。
- ③ 地域冷暖房、ごみ管路収集システム、情報通信、上中水道、電気、ガス及び電話は臨海副都心地域内に布設された共同溝施設を利用すること。
- ④ 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ること。
- ⑤ 一般社団法人東京臨海副都心まちづくり協議会に入会し、広告協定を遵守すること。

### <売却方式>

- ⑥ 指定期間（所有権移転の日から10年間。以下同じ。）内においては都の承諾を得て、指定期間後においては、所有権移転前に都に通知することで、土地の所有権を移転することができる。この場合、都、進出事業者及び土地を転売する相手との間で、都が事業予定者との間で締結する土地売買契約書を承継し、新たに覚書を締結することが条件となります。
- ⑦ 指定期間内においては、この土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。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。
- ⑧ 指定期間内においては、土地の上の建築物を譲渡し、又は区分所有を目的とする権利を設定しないこと。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。
- ⑨ 指定期間内においては、①、②、⑤、⑥、⑦、⑧及びその他契約に定める事項に違反した場合には、都は売却地を買い戻すことができ、所有権移転登記を行う際に買戻し特約を登記します。ただし、事業予定者からの申出に対して、都が承諾した場合には、所有権移転の日から10年を経過する前に、登記された買戻し特約を解除することもあります。

### <長期貸付方式>

- ⑩ 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ること。
- ⑪ この土地の賃借権を譲渡し、又はこの土地を転貸しないこと。
- ⑫ この土地の賃借権に担保権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定しないこと。
- ⑬ この土地の上の建築物を譲渡しないこと。
- ⑭ この土地の上の建築物を区分所有権の目的としないこと。
- ⑮ 上記⑩から⑭の事項については、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。

## (2) 売却方式の条件

### ア 売買代金

土地価格等提案書に記載された額となります。

ただし、土地価格等提案書に記載された額が、契約を行う直前で評価した売却価格を下回ったときは、契約直前で評価した売却価格を適用します。

### イ 支払条件

売買代金は、本契約締結後、都が交付する納入通知書により、都の指定する期日まで（本契約締結の日から1か月以内）に納付するものとします。ただし、売買代金を一時に納付することが困難であると認められるときは、5年以内の期間において分割して納付することができます。

なお、複数企業等のグループ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。

ウ 土地の引渡し

売買代金の支払の後、所有権が移転したときに現状のまま土地の引渡しがあったものとします。

また、側溝、フェンス等土地に定着する工作物も同時に引き渡すものとします。

エ 所有権移転登記等

都は、所有権移転後、事業予定者の所有権移転登記の請求に基づき、所有権の移転及び買戻特約の登記を囑託するものとします。

なお、所有権の移転登記に要する費用は事業予定者の負担となります。

(3) 長期貸付方式の条件

ア 貸付期間

30年（契約の更新も可能です。）

イ 借地権割合

100分の50

ウ 権利金

土地価格等提案書に記載された額となります。

ただし、土地価格等提案書に記載された額が、契約を行う直前で評価した権利金の額を下回ったときは、契約直前で評価した権利金の額を適用します。

エ 貸付料（月額）

適用した権利金の額をもとに算定します。

オ 貸付料の改定

原則として、3年に一度改定します。

新たな貸付料は、都が都の基準により評価した額となります。

初回の賃料改定時期は都が定めます。

カ 権利金及び貸付料の支払条件

- ① 権利金は、本契約締結後、都が交付する納入通知書により、都の指定する期日まで（本契約締結の日から1か月以内）に納付するものとします。ただし、東京都臨海地域開発規則（平成13年東京都規則第80号）に基づき、都が特別の理由があると認めるときは、5年以内の期間において分割して納付することができます。

なお、複数企業等のグループ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。

- ② 貸付料の支払は、都が交付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。

なお、権利金及び貸付料の支払が遅れた場合には、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

キ 土地の引渡し

権利金の支払のあった日の翌日に、現状のまま引渡しがあったものとします。  
また、側溝、フェンス等土地に定着する工作物も同時に引き渡すものとします。

ク 公正証書の作成

本契約締結後、事業予定者の負担において公正証書を作成するものとします。

ケ その他

- ① 賃借権に対して担保権その他の使用及び収益を目的とする権利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、本公募要項に定めるもののほか、借地借家法及び都の関係規程等に定めるところによります。
- ④ 長期貸付方式により事業を開始した後で、底地の購入要望がある場合には都へ協議を行ってください。  
なお、底地の売却に際しては、原則として売却方式による条件と同等の条件を付すこととなります（時期により、条件は一部変更となることがあります。）。