

東京都港区内の土地利活用事業者募集に向けた意見聴取について

令和 8 年 7 月 6 日

独立行政法人都市再生機構

東日本都市再生本部都心業務部

当機構では、東京都港区内における土地利活用事業者の募集を検討しています。募集に先立ち、事業者の皆様が参加しやすい募集条件を把握するため、下記のとおり意見聴取を実施します。

意見聴取に応じていただける方（下記 4 の資格を満たす者に限ります）は、下記 5 のフォームからお申込みください。

記

1 目的

事業者が参加しやすい公募条件を検討するため

2 対象地

・対 象 地：別紙 1 のとおり

3 意見聴取項目

・意見聴取項目：別紙 2 のとおり

4 意見聴取資格（次の①～③の全てを満たし、且つ④又は⑤のいずれかを満たす者であること。※）

- ① 法人であること
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者又は会社法（平成17年法律第86号）により特別清算を行っていない者であること
- 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、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）及びそれらの者と関係を有する者でないこと
- ④ 令和5年度に当機構が実施した本地区の土地賃借人募集において入札に参加した実績を有する者（その構成員である場合を含む。）であること
- ⑤ 平成28年度以降、単独名義で、建築基準法（昭和25年法律第201号）第52条第 1 項及び第 2 項に規定する容積率の算定の基礎となる延べ面積が7,000㎡以上の建築物を 1 件以上建築した実績を有する者であること。

※今回の意見聴取資格を満たすことにより、事業者募集の際の参加資格を保証するものではありません。

5 申込受付

(1) 申込受付期間

令和 8 年 7 月 6 日（月）～令和 8 年 8 月 21 日（金）（土日祝日除く）

(2) 申込方法

以下の申込フォームからお申し込みください。

[東京都港区内の土地利活用事業者募集に向けた意見聴取への参加申込み](#)

お申込みいただいた後、当機構から申込者に対し、意見聴取項目に関する質問書（様式 1）、意見聴取に係る回答書（様式 2）を電子メールにより送付します。

6 意見聴取項目に関する質問受付

5 の申込後、申込者において意見聴取項目に関する質問がある場合は、以下のとおり対応します。意見聴取項目に関係のない質問には回答いたしかねますのでご了承ください。

(1) 質問受付期間

令和 8 年 7 月 13 日（月）～令和 8 年 8 月 28 日（金）（土日祝日除く）

(2) 質問提出方法

意見聴取項目に関する質問書（様式 1）を当機構へ電子メールにより提出

(3) 質問への回答時期・方法

令和 8 年 9 月 18 日（金）までに電子メールにより回答します。

なお、各者から頂いた質問に個別に回答する形ではなく、各者から頂いたすべての質問をまとめて申込者全員に回答いたします。

7 意見聴取

(1) 聴取期間

令和 8 年 9 月 28 日（月）～令和 8 年 10 月 30 日（金）（土日祝日除く）

(2) 聴取方法

原則、対面で実施します。

なお、意見聴取に係る回答書（様式 2）を事前に電子メールにより当機構にご提出いただけます。

8 意見聴取結果の取扱い

- ・意見聴取の結果については、当機構において概要をとりまとめ、当機構HPにおいて意見聴取結果概要として公表します。
- ・意見聴取結果概要の公表に当たっては、公表内容に問題がないか等の観点で、別途事前に意見聴取の参加者に内容をご確認いただく予定です。
- ・提出を受けた意見聴取に係る回答書（様式 2）については、法令に基づく開示請求があった場合など、法令等に従い開示することがあります。
- ・今回の意見聴取で聴取した意見については、募集条件へ反映することを約束するものではありません。
- ・今後、事業者募集を実施する場合に、今回の聴取に参加することによる優遇措置はありません。

9 お問い合わせ先

独立行政法人都市再生機構

東日本都市再生本部 都心業務部 川村、阿部、小島

(Mail) X91626@ur-net.go.jp

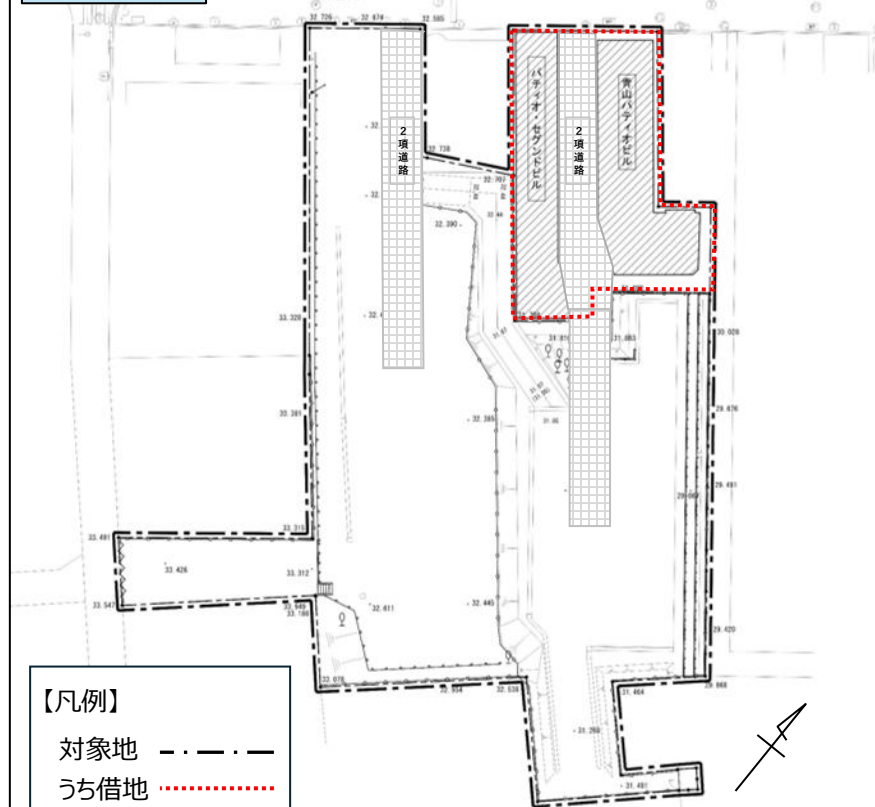
以 上

別紙 1

位置図



青山通り



【凡例】

对象地 — — —

うち借地

東京都港区内の土地利活用事業者募集に向けた意見聴取項目

独立行政法人都市再生機構
東日本都市再生本部都心業務部

以下の聴取項目に対し、当機構が提示する選択肢から回答を選択いただき、その理由を述べていただく形式で意見聴取を行います。回答は、フォームにて「申込」をいただいた後、当該申込者を対象に、当機構から別途送付する様式によりご回答いただきます。本書面は回答用の書面ではありません。

■ 聴取項目Ⅰ（参加意向）

- ・本地区では、土地を定期借地契約により機構から賃借（一部転借地を含みます。以下単に「賃借」といいます。）いただき、建物を建設・運営していただくスキームを検討している（原状回復義務あり）。このような土地の利活用事業に対する募集への参加意向について
- ・ その理由

■ 聴取項目Ⅱ（用途）

- ・ 聴取項目Ⅰに示したスキームで機構から土地を賃借する場合、どのような用途で活用することを想定されるか

■ 聴取項目Ⅲ（契約期間（賃貸期間））

- ・ 聴取項目Ⅱでお答えいただいた用途で機構から土地を賃借する場合、本土地の賃借期間は何年程度が望ましいとお考えか
- ・ その理由

■ 聴取項目Ⅳ（申込期間）

- ・ 事業者募集申込時に以下資料（※）を機構へご提出いただくこととした場合、募集開始（募集要領を入手）してから申込までに要する期間は、どれくらいが適当とお考えか
（※）必要資料：建設計画概要・施設配置計画・開発コンセプト・工事工程・各種図面（外構図兼建物配置図・各階平面図・立面図・断面図・パース等）など
- ・ その理由

■ 聴取項目Ⅴ（買取協議条項）

- ・土地の定期借地契約においては、建物竣工以降に機構所有地の底地権及び機構借地の借地権の買取協議が可能となる条項を設けることを検討している。買取協議条項の有無が事業者応募の判断に影響を与えるか
- ・その理由

■ 聴取項目Ⅵ（買取条件）

- ・前項Ⅴの買取協議条項を設ける場合、その条件は、ファーストルックと、ラストルックのどちらが良いとお考えか
 - ※ファーストルック：賃借事業者から買取の申出後、機構が提示する条件で賃借事業者と合意できれば賃借事業者が買取。仮に不調であれば機構は底地等譲渡の公募を実施。
 - ※ラストルック：賃借事業者から買取の申出があり次第、機構が底地等譲渡の公募を実施。最高落札金額の判明後に、賃借事業者と最終協議を実施。
- ・その理由

■ 聴取項目Ⅶ（買取時期）

- ・聴取項目Ⅴにおける買取協議条項を設ける場合、Ⅵで回答した買取協議条項の条件は、いつから申出可能となることが望ましいか
- ・その理由

以 上