

六本木五丁目西地区第一種市街地再開発事業 特定業務代行者 公募の予告

六本木五丁目西地区市街地再開発準備組合

特定業務代行の範囲、応募資格の概要は下記のとおりです。

1 地区・施設等の概要

- ① 地区名称 : 六本木五丁目西地区
- ② 事業手法 : 第一種市街地再開発事業
- ③ 施行者 (予定) : (仮称) 六本木五丁目西地区市街地再開発組合
(現在は、六本木五丁目西地区市街地再開発準備組合 (理事長: 塚原 琢哉))
- ④ 施行地区の区域: 東京都港区六本木五丁目、六本木六丁目及び麻布十番一丁目各地内
- ⑤ 都市計画: 令和6年4月 都市計画決定 (第一種市街地再開発事業、都市再生特別地区、地区計画)
- ⑥ 施行地区面積: 約9.2ha
- ⑦ 施設建築物の概要:

	A-1 街区	A-2 街区	A-3 街区	B 街区	C 街区	E 街区
建築物の 高さの 最高限度 (高さの 基準点)	327m (T.P.+25.0m)	20m (T.P.+ 20.5m)	20m (T.P.+ 27.5m)	288m (T.P.+ 22.0m)	35m (T.P.+ 27.0m)	35m (T.P.+ 18.0m)
敷地面積	約 38,600 m ²	約 680 m ²	約 1,000 m ²	約 14,400 m ²	約 11,300 m ²	約 4,900 m ²
容積率の 最高限度	1,690%	120%	140%	1,050%	150%	390%
延べ面積 (容積対 象面積)	約 794,500 m ² (約 649,300 m ²)	約 1,000 m ² (約 810 m ²)	約 1,400 m ² (約 1,400 m ²)	約 239,100 m ² (約 149,900 m ²)	約 16,900 m ² (約 16,900 m ²)	約 29,200 m ² (約 18,700 m ²)
主要用途	事務所、店舗、 ホテル、駐車場 等	寺院	教会	共同住宅、店舗、 事務所、駐車場 等	学校	共同住宅、店舗、 駐車場 等

※上記は都市計画決定の内容であり、募集開始時に変更される場合があります。

- ⑧ 事業協力者: 森ビル株式会社、住友不動産株式会社

⑨ 事業スケジュール（参考）

下記の事業スケジュールについては、事業進捗等を踏まえ見直し中であります。

項目		時期
①	都市計画決定	令和6年4月
②	組合設立認可	令和8年度（予定）
③	権利変換計画認可	令和9年度（予定）
④	工事着手（既存建物の解体を含む）	
⑤	工事完了	令和14年度（予定）

※関連する基盤整備等（付帯事業）の工期（予定）

- ・六本木駅接続通路：令和9年度～令和19年度
- ・新一の橋交差点改良工事：令和9年度～令和14年度

⑩ 公共施設等の概要（参考）

下記の公共施設等のうち業務の範囲に含める箇所は検討中であります。

公共施設等の概要

道 路	種別	名称	規模	備考
	幹線街路		拡幅道路	幅員 0～5m 延長 約 140m
		補助線街路 第4号線	幅員 25m	一部拡幅
区画道路		地区幹線道路	幅員 17～18m 延長 約 330m	拡幅・一部新設 建築敷地と重複する区域において立体的な範囲を設定
		区画道路1号	幅員 11m 延長 約 160m	既設（再整備）
		区画道路2号	幅員 10～14m 延長 約 530m	一部拡幅

※関連する基盤整備等（付帯事業）

- ・六本木駅接続通路、新一の橋交差点改良工事

※上記は都市計画決定の内容であり、募集開始時に変更される場合があります。

⑪ 既存建築物の概要（参考）

下記の既存建築物のうち解体・除却・整地工事の業務の範囲に含める箇所は検討中であります。

既存建築物の概要（令和8年4月末時点）

構 造	棟 数	延床面積（公簿）
鉄骨造	7 棟	4, 122. 91 m ²
鉄筋コンクリート造	42 棟	42, 751. 07 m ²
鉄骨鉄筋コンクリート造	21 棟	67, 117. 54 m ²
木造	11 棟	1, 028. 40 m ²
合 計	81 棟	115, 019. 92 m ²

2 業務の範囲

（1）施設建築物等の設計業務

- ① 施設建築物等の実施設計業務（A-1 街区、A-2 街区および B 街区）
- ② 公共施設等の実施設計業務（公共施設（道路）、付帯事業）
- ③ 各種調査
- ④ 補助金手続支援
- ⑤ 工事監理業務

（2）施設建築物等の工事施工

- ① 既存建築物の解体・除却・整地工事
- ② 施設建築物等の新築工事（A-1 街区、A-2 街区および B 街区）
- ③ 公共施設等の整備工事（公共施設（道路）、付帯事業）
- ④ 工事に伴う近隣対応
- ⑤ 補助金手続支援

（3）未処分保留床の処分

対象保留床の詳細は未定。

（4）本事業推進のための支援・協力業務

3 応募資格

(1) 特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本書での用語は、次のとおりとします。

① 特定業務代行者

- ・特定業務代行者は、応募者（1社または共同企業体）の総体をいいます。

② 構成員

- ・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
- ・構成員は「建設業者」「設計業者」「未処分保留床処分責任者」いずれかの役割を負うものとします。
- ・建設業者は「A-1・A-2 街区建設業者」「B 街区建設業者」「公共施設等建設業者」いずれかの役割を負うものとします。
- ・設計業者は「A-1・A-2 街区・公共施設等設計業者」「B 街区設計業者」いずれかの役割を負うものとします。
- ・建設業者、設計業者、未処分保留床処分責任者は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。
- ・A-1・A-2 街区建設業者、B 街区建設業者、公共施設等建設業者、A-1・A-2 街区・公共施設等設計業者、B 街区設計業者は、同一の単体、同一の共同企業体、別々の単体、別々の共同企業体、及び片方が単体で片方が共同企業体のいずれの組合せも可とします。

③ 代表企業

- ・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業1社（1社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。

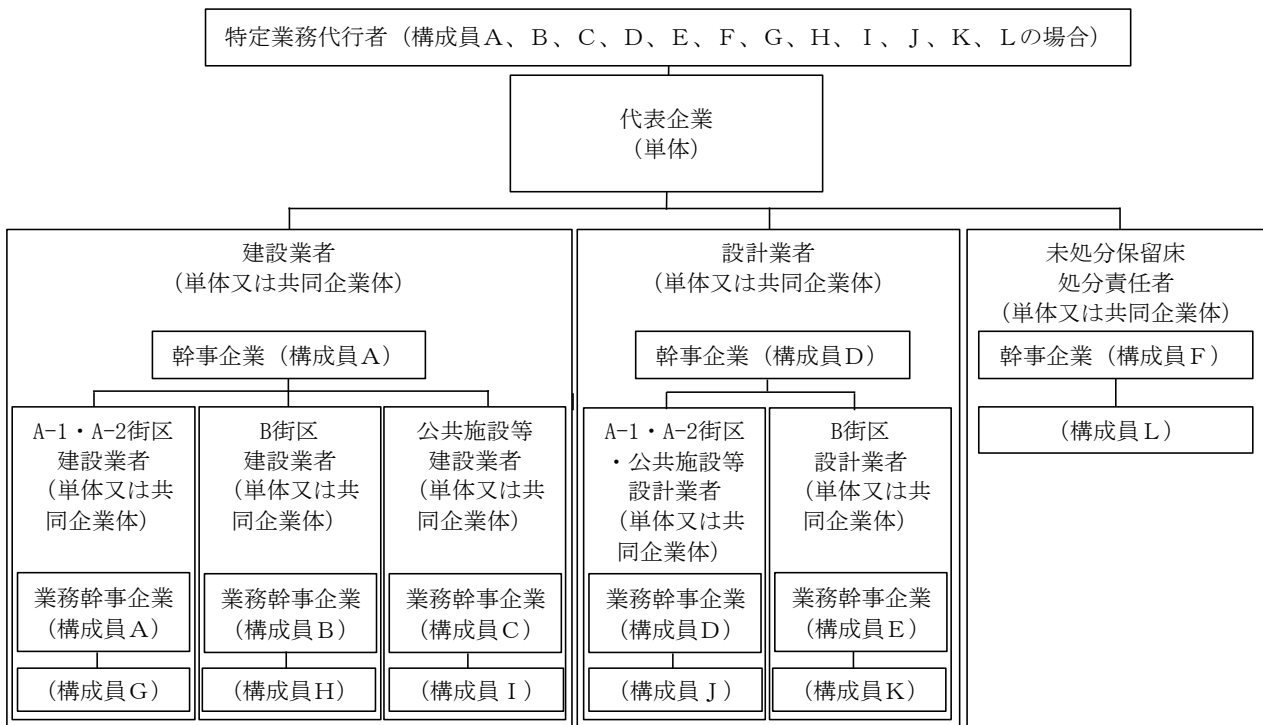
④ 幹事企業

- ・構成員のうち、「建設業者」「設計業者」「未処分保留床処分責任者」各々を代表する企業のことをいいます。

⑤ 業務幹事企業

- ・構成員のうち、「A-1・A-2 街区建設業者」「B 街区建設業者」「公共施設等建設業者」「A-1・A-2 街区・公共施設等設計業者」「B 街区設計業者」各々を代表する企業のことをいいます。

図1：応募形態例



(2) 特定業務代行者の責務

① 特定業務代行者の全構成員

- ・特定業務代行者の全構成員は、準備組合（組合）と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②代表企業

- ・代表企業は、組合との事務手続きや調整を行い、「本事業推進のための支援・協力業務」を担当する責務があります。
- ・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、準備組合（組合）との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思を集約する責務があります。
- ・代表企業は、建設業者の幹事企業または設計業者の幹事企業または未処分保留床処分責任者の幹事企業とします。

③幹事企業、業務幹事企業

- ・幹事企業、業務幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。
- ・建設幹事企業は、施設建築物等の工事施工を統括する責務があります。
- ・設計幹事企業は、施設建築物等の設計業務を統括する責務があります。
- ・未処分保留床処分責任幹事企業は、未処分保留床処分責任を統括する責務があります。

(3) 応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たす者とします。

① 応募形態

本募集には共同企業体または単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

- ・ 施設建築物等の工事施工を統括する企業を「建設幹事企業」とします。
- ・ 施設建築物等の設計業務を統括する企業を「設計幹事企業」とします。
- ・ 未処分保留床処分責任を統括する企業を「未処分保留床処分責任幹事企業」とします。
- ・ A-1・A-2 街区施設建築物等の工事施工を統括する企業を「A-1・A-2 街区建設業務幹事企業」とします。
- ・ B 街区施設建築物等の工事施工を統括する企業を「B 街区建設業務幹事企業」とします。
- ・ 公共施設等の工事施工を統括する企業を「公共施設等建設業務幹事企業」とします。
- ・ A-1・A-2 街区施設建築物等・公共施設等の設計業務を統括する企業を「A-1・A-2 街区・公共施設等設計業務幹事企業」とします。
- ・ B 街区施設建築物等の設計業務を統括する企業を「B 街区設計業務幹事企業」とします。

なお、共同企業体の構成員とは、自ら代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。

② 全ての企業に共通する資格基準

応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

- ・ 過去10年間（平成28年以降）で、債務免除を受けている場合。
- ・ 当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被補佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
- ・ 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
- ・ 破産法（平成16年法律第75条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更正手続き開始の申立がなされている場合。
- ・ 設計業者については、建築士法に基づき監督処分を受けている場合。
- ・ 建設業者については、東京都、港区の指名停止処分を受けている場合。
- ・ 未処分保留床処分責任者については、宅地建物取引業法に基づき業務停止処分を受けている場合。
- ・ 本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合

③ 建設業者の構成員全員

- ・ 施設建築物等を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近2年間の財務諸表等により判断（表1参照））。
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号。以下同じ。）第3条に基づく特定建設業の許可があること。

表1：直近2年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近2年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近2年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー (算出式※1)	直近2年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 (算出式※2)	直近2年間連続で1.0未満でないこと。
	有利子負債比率 (算出式※3)	直近2年間連続で100%以上でないこと。

※1 総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金－支払利息・割引料＋減価償却費

※2 利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※3 有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×100

【建設幹事企業、建設業務幹事企業の条件】

- ・組合施行の市街地再開発事業において、平成28年以降に竣工した地区で、特定業務代行者、または再開発組合（準備組合含む）と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を複数有すること。
- ・再開発プランナー登録者を10名以上有すること。
- ・A-1・A-2 街区建設業務幹事企業、B 街区建設業務幹事企業は、建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査の建築工事一式の総合評点（令和8年3月末時点で通知されたもので最新のもの）が1,900点以上であること。
- ・公共施設等建設業務幹事企業は、土木工事一式の総合評点（令和8年3月末時点で通知されたもので最新のもの）が1,900点以上であること。
- ・A-1・A-2 街区建設業務幹事企業は、平成28年以降に竣工した物件で、高さ200mを超える高層複合施設の施工実績を有すること。（ただし、共同企業体による受注の場合は幹事（代表）企業としての実績に限る。）
- ・B 街区建設業務幹事企業は、平成28年以降に竣工した物件で、40階建て以上の高層住宅の施工実績を有すること。（ただし、共同企業体による受注の場合は幹事（代表）企業としての実績に限る。）

④ 設計業者の構成員全員

- ・建築士法（昭和25年法律第202号。以下同じ。）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。

【設計幹事企業、設計業務幹事企業の条件】

- ・組合施行の市街地再開発事業において、平成28年以降に竣工した地区で、実施設計業務の実績を複数有すること。
- ・再開発プランナー登録者を10名以上有すること。
- ・A-1・A-2 街区・公共施設等設計業務幹事企業は、平成28年以降に竣工した物件で高さ200mを超え

る高層複合施設的设计実績(※)を有すること。

※设计実績とは、財団法人日本建築センターの高層建築物の構造評定委員会及び建築防災計画評定委員会の審査がそれぞれ完了した、またはその他これと同等の実績を証するもので、その建築物が着工した実績とします。

- ・B 街区设计業務幹事企業は、平成28年以降に竣工した物件で40階建て以上の高層住宅の设计実績(※)を有すること。

※设计実績とは、財団法人日本建築センターの高層建築物の構造評定委員会及び建築防災計画評定委員会の審査がそれぞれ完了した、またはその他これと同等の実績を証するもので、その建築物が着工した実績とします。

⑤ 未処分保留床処分責任者の構成員全員

- ・宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下同じ。)第3条に基づく、免許を受けていること。
- ・未処分保留床を処分するにあたり必要な資力、信用力等を有した確実な者(直近2年間の財務諸表等により判断(表1参照))。

【未処分保留床処分責任幹事企業の条件】

- ・平成28年以降に竣工した地区で、市街地再開発事業により整備された建築物の床の購入実績があること。

⑥ 代表企業

- ・組合施行の市街地再開発事業において、平成28年以降に竣工した地区で、特定業務代行者、または再開発組合(準備組合含む)と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を複数有すること。
- ・再開発プランナー登録者を10名以上有すること。

4 応募スケジュール

募集開始(公募)については令和8年度中を予定しております。その際、新聞掲載及び(公社)全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。

5 選定の方法

事業提案競技方式

(取組み姿勢や業務体制、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、総合的に評価するもの)

以上