

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の特定建築者予定者の審査結果について

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の特定建築者予定者の審査結果等については、以下のとおりです。

1 審査について

以下のとおり学識経験者等の外部有識者から構成される選考委員会にて、募集要領及び選考基準の制定、特定建築者予定者の審査を実施した。

(1) 選考委員会

令和2年（2020年）11月30日 特定建築者等選考委員会

- ・募集要領及び選考基準の制定

令和3年（2021年）3月30日 特定建築者等選考委員会

- ・プレゼンテーション及びヒアリング
- ・計画・企画提案等の評価と特定建築者予定者の選考

(2) 選考委員

会 長 浦江 真人

副会長 吉村 真行

委 員 杉田 早苗

委 員 坂井 文

委 員 森永 良丙

委 員 港区 街づくり支援部長

2 企画提案の応募

令和3年（2021）年3月3日から同月5日まで応募を受け付けたところ、1者から応募があった。企画提案の概要は以下のとおり。

- ・デッキ、地下、地上の3つのレベルを重層的につなぐ動線計画によるにぎわいの創出
- ・駅と地域コミュニティをつなぐエキマチ一体のまちづくり推進（エリアマネジメント組織の構築）
- ・駅直結施設としての防災対応力の強化（デッキを活用した避難ルート、防水板による浸水対策）
- ・周辺街区と調和し、魅力的で独立性の高い地域のシンボルとなる外装デザイン
- ・国際交流拠点に相応しい様々なライフスタイルに対応するグローバルスタンダード住戸の整備
- ・ビルオーナーとテナントの協働によるグリーンリースの導入などの環境配慮の取組
- ・きめ細やかな情報提供（権利者専用ホームページ）と権利者要望に適切に対応する人員体制

3 審査結果

(1) 応募資格の審査

選考基準等の応募資格について、要件を満たしていることを確認した。

(2) 保留床部分に相当する敷地共有持分の譲受希望価格の適格審査

保留床部分に相当する敷地共有持分の譲受希望価格（応募者の提案価格）

20,900,000,000円が、保留床部分に相当する敷地共有持分予定価格

（20,900,000,000円）以上であることを確認した。

(3) 権利床等の部分の提案整備費の適格審査

権利床等の部分の提案整備費（応募者の提案価格）36,473,000,000円が、
権利床等の部分の整備費（上限額）36,473,000,000円以下であることを確認した。

(4) 基本的事項の適格審査

計画・企画提案の内容が、募集要領に示す都市計画の条件及び設計方針、特定施設建築物の設計の概要に適合していることを確認した。

(5) 計画・企画提案の審査及び総合的な評価

計画・企画提案の評価について、特定建築者選考基準に定める「評価項目12項目のうち1項目でも得点がない場合、又は合計65点満点のうち33点未満の場合は、失格とする。」に該当しないことを確認した。特定建築者等選考委員会における評価結果は以下のとおり。

■ 評価結果

区分		項目	A者
計画・企画提案の審査	建築計画等	ア 基本方針 (3点)	2.17
		イ 公共空間（パブリックスペース）の計画 (10点)	9.45
		ウ 安全性・防災性の向上 (6点)	4.33
		エ 施設の魅力や生活環境の向上 (6点)	4.00
		オ 住宅の要求性能 (6点)	2.00
		カ 権利床等の部分の整備費 (6点)	6.00
	環境に配慮	キ 環境性能 (6点)	4.00
		ク 低炭素都市のモデルとなる取組 (3点)	1.50
	設計施工体制等	ケ 設計・監理及び品質管理 (3点)	1.83
		コ 権利者対応 (10点)	7.78
		サ 建物物の維持管理 (3点)	1.67
		シ 近接工事との調整 (3点)	1.67
		計画・企画提案 小計	(65点)
敷地価格	敷地価格	(29点)	29.00
総合評価	合計	(94点)	75.40
	事業協力者の業務評価	(3点)	0.00 (※)
評価合計		(97点)	75.40

※A者は事業協力者と構成員が同一でないため加点は無し

(6) 特定建築者予定者の選考

総合評価の結果に基づき、次のとおり特定建築者予定者を選考した。

- A者を特定建築者予定者として選考

(7) 評価にあたっての主な意見

特定建築者等選考委員会における評価にあたっての主な意見は以下のとおり。

- 複雑な複合用途の施設であるが、地下から上層階までの空間構成の組み立てがよくまとまっており、公共空間の提案が非常に良かった。
- 内装のオプション提案などの権利者対応の提案が優れていた。引き続き、丁寧な対応をしてほしい。
- インフラ工事など近接の工事と情報交換を行い、当地区の周辺全体が安全で円滑な工事となるよう工程や施工を検討してほしい。
- エリアマネジメントに関する提案は、具体性があり地元との連携が期待できる。
- 長期事業であることを踏まえ、完成時の設備や運用などが次世代につながる計画としてほしい。