

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

特定建築者選考基準

令和2年12月22日

東京都都市整備局

〈目次〉

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査の進め方	2
4	審査項目と評価方式	3
5	審査・評価の具体的内容	6

東京都計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業 選考基準

1 審査方法

応募者から提出された応募図書等に対して、応募資格の審査、譲受希望価格の適格審査、基本的事項の適格審査及び計画・企画提案の審査等を行う。

また、応募図書等の受付後、応募者に対してヒアリングを行う。実施時期、場所、方法等については、応募図書等の受付後、応募者に対して別途通知する。

2 審査体制

応募者から提出された応募図書等については、本選考基準に従い、「特定建築者等選考委員会」（以下「選考委員会」という。）の審査を経て、最も優れた建築計画等を提案した応募者を「特定建築者予定者」として、次点の建築計画等を提案した応募者を「特定建築者予定者次点」として選考する。

東京都は、当該選考の結果を踏まえ、特定建築者予定者及び特定建築者予定者次点を決定する。

なお、選考委員会は、次の7名で構成する。

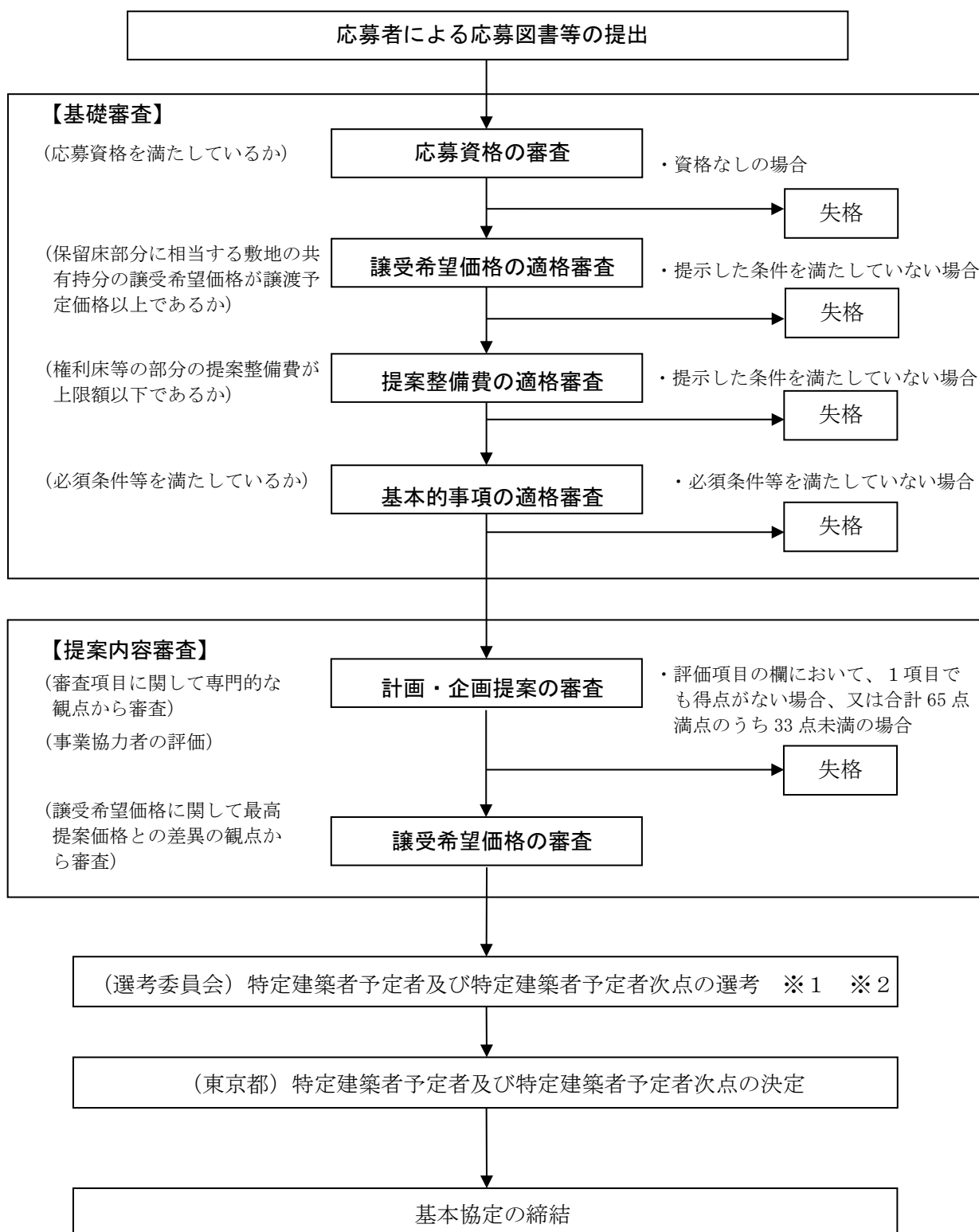
会 長	浦江 真人
副会長	吉村 真行
委 員	内海 麻利 ※1
委 員	杉田 早苗 ※2
委 員	坂井 文
委 員	森永 良丙
委 員	港区 街づくり支援部長

(敬称略)

※1 内海委員は、事業協力者の評価を担当

※2 杉田委員は、特定建築者予定者及び特定建築者予定者次点の選考を担当

3 審査の進め方



※1 総合的な評価

資力・信用審査等の応募資格に適合した応募者を対象に、本選考基準により、応募図書等の内容を選考委員会において総合的に評価する。総合評価の結果、最高得点を獲得した者を特定建築者予定者として、次点の者を特定建築者予定者次点として選考する。

※2 同点の場合の選定方法

総合評価の得点で最高点の者が2者以上あるときは、計画・企画提案について、高い評点を得た者を特定建築者予定者として選考する。

特定建築者予定者次点は、計画・企画提案において次に高い評点を得た者とする。

4 審査項目と評価方法

(1) 応募資格の審査

[適格・失格]

応募資格を満たしているかどうか審査する。

資格を満たしていない場合は、失格とする。

(2) 保留床部分に相当する敷地の共有持分の譲受希望価格の適格審査

[適格・失格]

敷地の共有持分の譲受希望価格が、東京都の定めた予定価格以上であるか審査する。

譲受希望価格が東京都の定めた予定価格を下回った場合は、失格とする。

(3) 権利床等の部分の提案整備費の適格審査

[適格・失格]

権利床等の部分の提案整備額が、東京都の定めた上限額以下であるか審査する。

提案整備額が東京都の定めた上限額を上回った場合は、失格とする。

(4) 基本的事項の適格審査

[適格・失格]

計画・企画提案の内容が基本的な条件を満たしているか審査する。

計画・企画提案の内容が条件を満たしていない場合は、失格とする。

(5) 計画・企画提案、敷地の共有持分の価格の総合評価

「計画・企画提案」と「敷地の共有持分の価格」とについて、別表のとおり配点し、各評価項目の審査による評価点を合算した総得点により総合評価を行う。

ア 計画・企画提案の審査

計画・企画提案について、別表の評価項目について、加点方式により評価する。

なお、計画・企画提案の評価については、別表のアからシまでの各評価項目それぞれにおいて1項目でも得点がない場合、又は合計65点満点のうち得点が33点未満の場合は、失格とする。

イ 保留床部分に相当する敷地の共有持分の譲受希望価格の審査

敷地の共有持分の価格については、比例配点方式により評価する。

【比例配点方式】

応募者から提案された最高価格を29点とし、各事業応募者の提案価格を評価する。計算方法は、以下のとおりとする。

$$\text{評価点} = 29 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提案価格}}{\text{応募者から提案された最高価格}}$$

(6) 事業協力者の業務評価

事業協力者（平成30年7月31日付けで東京都が泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の事業協力者として決定した者）については、当該事業協力者の業務を評価した結果、極めて優れた評価である場合には、総合評価の評価点に加点する。

なお、新たに構成員を加えて応募する場合は当該加点の対象とするが、事業協力者の構成員の一部が本応募の構成員から除外されている場合は、加点の対象外とする。

別表

評価項目		配点（点）			
計画・企画提案	建築計画等	ア 基本的方針	3	37	65
		イ 公共空間（パブリックスペース）の計画	10		
		ウ 安全・防災性の向上に向けた取組	6		
		エ 施設の魅力や生活環境の向上	6		
		オ 住宅の要求性能	6		
		カ 権利床等の部分の整備費	6		
	環境への配慮	キ 建物の環境性能	6	9	
		ク 低炭素都市のモデルとなる取組	3		
	設計・施工体制等	ケ 設計・監理体制及び品質管理	3	19	
		コ 権利者対応	10		
		サ 建築物の維持管理・修繕計画	3		
		シ 近接工事との調整	3		
	敷地価格	敷地の共有持分の価格	29		
総合評価 合計		94			
(事業協力者の業務評価)		(3)			

5 審査・評価の具体的内容

(1) 応募資格の審査

応募者が、次の応募資格を満たしていることを審査する。

ア 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。

(ア) 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社（TMK）、特別目的会社（SPC）等は、資力信用の確認が困難なため資格を有していないものとみなします。

(イ) 応募希望表明者又は応募者から提出された資力及び信用等の関連書類等を参考として、資力、企業体力等が、特定建築者として適格性を有するレベルにあるかどうか審査します。評価項目及び審査内容は、下表によるものとします。

(ウ) 審査の結果、特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有し、かつ、敷地譲渡に伴う対価の支払能力を有する者と認められないと判断した場合は、その旨を通知し、失格とします。

評価項目		審査内容	
信用力	1 収支状況 (成長性)	経常損益	・過去3期連続で、赤字を計上していないこと。
	2 自己資本額 (規模)	自己資本額	・過去3期連続で、債務超過状態となっていないこと。
資力・ 財務 体力	3 キャッシュフロー (収益性)	総キャッシュフロー	・過去3期連続で、マイナスになっていないこと
	4 有利子負債比率 (安定性)	有利子負債比率	・最近期末において有利子負債比率が100%以上でないこと。
	5 利払能力 (資金状況)	利払能力	・最近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと。

イ 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払能力がある者であること。

ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を有すること。

なお、グループで申し込む場合は、当該グループのうち1者が当該免許を有する者であれば、他の者が有していなくても差し支えありません。

エ 募集開始から基本協定を締結するまでの間に、次に掲げる欠格事由に該当しないこと。

(ア) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者である場合

(イ) 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者である場合

(ウ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続について、開始の申立てを受け、又は申立てをした者である場合

- (エ) 東京都から指名停止を受けている期間中である場合
- (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 号に掲げる処分を受けている団体又はその役職員若しくは構成員である場合
- (カ) 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例 54 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は同条第 4 号に規定する暴力団関係者である場合
- (キ) (オ)若しくは(カ)に該当する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に該当する者の関係団体若しくはその役職員若しくは構成員である場合
- (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 項の規定による排除措置の期間中である場合

なお、応募時に欠格事由に該当していなくても、基本協定を締結するまでの間に欠格事由に該当した場合には、応募の資格を失うものとします。また、グループでの申込みについても、当該グループのうち 1 者でも欠格事由に該当した場合は、当該グループの構成員全てが資格を失うものとします。

(2) 基本的事項の適格審査

- ア 応募者の計画・企画提案が、「特定建築者募集要領（第 3 章 2）」に示す都市計画に合致していることを審査する。
- イ 応募者の計画・企画提案が、「特定建築者募集要領（第 4 章）」に示す基本設計及び事業計画の概要に合致していることを審査する。
- ウ 応募者の工程表が、「特定建築者募集要領（第 6 章 3 (1))」に示す工事完了公告の条件に合致していることを審査する。

(3) 計画・企画提案の審査

各評価項目について、以下の視点で評価する。

○ 建築計画等

ア 基本方針

(ア) 施設計画コンセプト

- ・地域の位置付けを踏まえた具体的なコンセプトが示されているか。
- ・「特定建築者募集要領」第 4 章 1 に示す「事業計画における設計の方針」に沿って、地域特性や周辺まちづくりの方向性、駅と一体的な施設建築物となることなどを踏まえた計画コンセプトが示されているか。

イ 公共空間（パブリックスペース）の計画

(ア) 交通結節点としての歩行者動線の確保

- ・地域に開かれた歩行者ネットワークになっているか。

- ・地下部から地上、デッキレベルで一体となったユニバーサルデザインに配慮した動線計画になっているか。

(イ) 広場、歩道状空地の整備計画、活用方法及び運営方法

- ・泉岳寺駅前であることが視認しやすく、個性が感じられる広場の計画となっているか。
- ・にぎわい空間としての広場の演出を意識した計画となっているか。
- ・地下部から地上、デッキレベルにおいて、緑が一体となって感じられる重層的な空間となる計画となっているか。

(ウ) 景観計画

- ・地下部から地上、デッキをつなぐ立体的な視線や緑のつながりと、アイストップとなるような広場とを中心とした景観計画となっているか。
- ・街のにぎわい、分かりやすい縦動線、まとまりのある緑など、重層的な連なりが感じられる景観計画となっているか。

(エ) 街づくりに対する考え方

- ・周辺との連携やまちの活性化に配慮した計画となっているか。
- ・品川駅北周辺地区のコミュニティ形成に資するエリアマネジメント等についての具体的な提案はあるか。

ウ 安全性・防災性の向上

- ・セキュリティ等、安全・安心に配慮した建物計画となっているか。
- ・浸水対策など防災性の向上に資する具体的な提案はあるか。

エ 施設の魅力や生活環境の向上

- ・住宅、事務所や店舗の複合施設であることを踏まえ、住む人、使う人や訪れる人にとって魅力的な施設の提案があるか。
- ・生活環境・使用環境の向上に資する機能の導入に関する提案はあるか。
- ・地域特性を踏まえ、市場分析を基づいた適切な導入機能、設備スペック等が提案されているか。
- ・建物の価値の向上につながる共用部のグレードアップの提案はあるか。
- ・アフターコロナを見据えた空間計画、多様性のある施設計画の提案はあるか。

オ 住宅部分の要求性能

(ア) 住宅性能表示制度 [定量評価項目]

住宅性能表示制度に基づき算定される等級について定量的に評価する。

(評価項目)

耐震等級（倒壊等防止・損傷防止）、耐風等級、感知警報装置設置等級（自
住戸火災時・他住戸等火災時）、耐火等級（開口部・開口部以外）、劣化対策
等級（構造躯体等）、維持管理対策等級（専用配管・共用配管）、透過損失等
級（界壁）及び高齢者等配慮対策等級（専用部分・共用部分）

(イ) 長期優良住宅認定制度

長期優良住宅認定制度の取得の有無について評価する。

カ 権利床等の部分の整備費 [定量評価項目]

権利床等の部分の整備費が、都の上限整備費に対してどの程度下回っているかを定量的に評価する。

【評価方法】

応募者から提案された最低の提案整備費を最高点とし、各応募者の提案整備費を評価する。

・権利床等の部分の整備費の評価点 =

$$6 \text{ 点} \times \frac{\alpha - (\text{提案整備費})}{\alpha - (\text{最低の提案整備費})}$$

○ 環境に対する配慮

キ 環境性能 [定量評価項目]

東京都建築物環境配慮指針に基づき算定される段階について定量的に評価する。

(評価項目)

建築物の熱負荷の低減、再生可能エネルギーの利用、省エネルギーシステム、効率的な運用の仕組み及びエコマテリアル

ク 低炭素都市のモデルとなる取組

木材利用による炭素固定化やグリーンリースの導入等、低炭素都市のモデルとなる具体的な提案があるか（キに含まれる内容は除く。）。

○ 設計・施工体制等

ケ 設計・監理及び品質管理

(ア) 設計・監理に関する考え方

要求性能を確実に確保するための設計・監理に対する具体的な取組はあるか。

(イ) 施工管理に関する考え方

安全管理・品質管理・工程管理を高い精度で実施するための具体的な取組はあるか。

(ウ) 瑕疵（種類又は品質に関して契約の内容に適合しない状態をいう。以下同じ）に対する考え方

設計・工事瑕疵への対応（社内基準、体制等）やアフターサービスに対する考え方は十分か。

コ 権利者対応

(ア) 権利者対応の考え方

進捗状況等の権利者への情報提供の方法や、権利者要望への対応等の考え方は適切か。

(イ) オプション及び乙工事・丙工事への対応

- ・新たな住宅オプションメニュー（有償・無償）の提案はあるか。
- ・乙工事・丙工事について、工事調整に関する具体的な提案はあるか。
- ・オプションや乙工事・丙工事に関する権利者との協議の進め方は適切か。

サ 建築物の維持管理

(ア) 維持管理・修繕計画の考え方

- ・複合用途の建築物に則した具体的な管理運営方針及び体制、修繕計画等が提案されているか。
- ・建物の質を維持しながら、維持管理費を低減する方策が提案されているか。

シ 近接工事との調整

(ア) 駅改良工事等との工事調整

- ・駅改良工事等の近接工事において、安全性に配慮した工程、工法、事故防止策、連絡体制等について、具体的な提案がされているか。
- ・コスト縮減につながる提案はあるか。