

都有地活用による魅力的な移転先整備事業  
(足立区関原地区)

審査基準

令和 2 年 6 月  
東京都都市整備局

## 〈 目 次 〉

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査結果及び事業予定者決定の公表	1
4	審査の進め方	2
5	審査項目と配点	3
6	審査項目と評価方式	4
7	各審査項目の内容	5
8	事業予定者の決定後の構成員の変更に係る審査基準	8

# 都有地活用による魅力的な移転先整備事業（足立区関原地区）

## 審査基準

### 1 審査方法

事業応募者から提出された提案書等に対して、資格要件及び基本的事項による適格審査、提案内容の審査、貸付料の審査、総合的な評価による審査を行う。

また、提案書の受付後、事業応募者に対してヒアリングを行う。実施時期、場所、方法については提案書提出後、事業応募者に対して通知する。

### 2 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、本審査基準に従い、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業に関する審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最も優れた提案を行った事業応募者（以下「最優秀提案応募者」という。）及び次点を選定する。

東京都（以下「都」という。）は、審査委員会の審査結果を受けて、事業予定者（優先交渉権者）及び次点（次順位交渉権者）を決定する。

なお、審査委員会は、次に掲げる7名で構成される予定である。

委員 市古 太郎（東京都立大学 都市環境学部 都市政策科学科 教授）

委員 大野木 孝之（大野木総合会計事務所 代表 公認会計士、税理士）

委員 定行 まり子（日本女子大学 家政学部 住居学科 教授）

委員 須賀 由紀子（実践女子大学 生活科学部 現代生活学科 教授）

委員 中井 祐（東京大学大学院工学系研究科 社会基盤学専攻 教授）

委員 前田 博（渥美坂井法律事務所 弁護士）

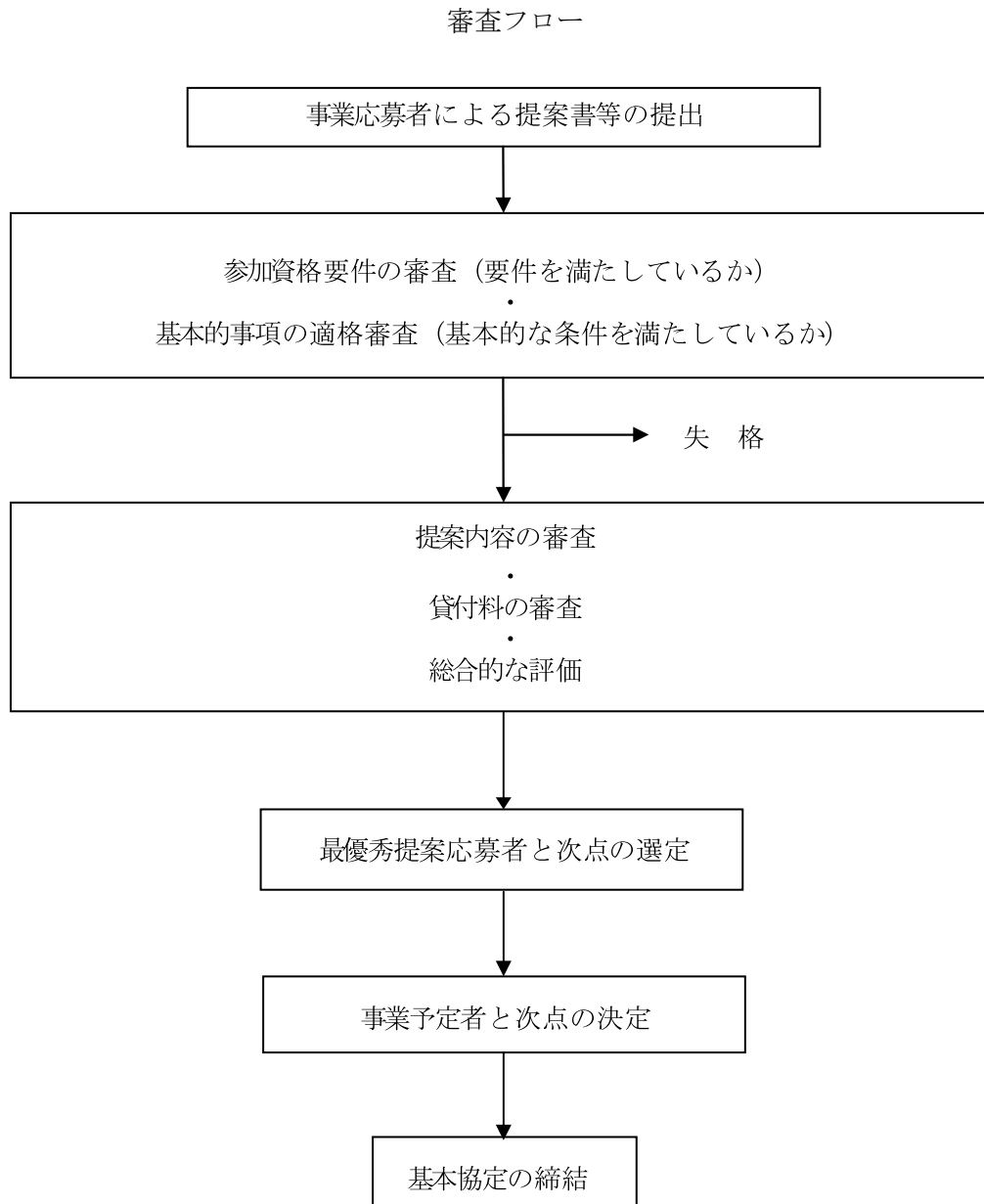
委員 吉村 真行（株式会社吉村総合計画鑑定 代表取締役社長 不動産鑑定士）

（五十音順、敬称略）

### 3 審査結果及び事業予定者決定の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、今後のスケジュール等）については、東京都都市整備局ホームページで公表する。

#### 4 審査の進め方



※ 参加資格要件の審査、基本的事項の適格審査で各条件を満たした提案について、提案内容等に関する審査を行い、その評点の合計で最優秀提案応募者及び次点を選定する。

## 5 審査項目と配点

- (1) 参加資格要件の審査 [ 適格・失格 ]  
参加資格要件を満たしているかを審査する。
- (2) 基本的事項の適格審査 [ 適格・失格 ]  
基本的な条件を満たしているかを審査する。
- (3) 提案内容審査  
提案について、以下の視点から審査する

審査項目	配点
(1) 提案内容の審査	65点
① 事業の企画・計画内容の評価	50点
(ア) 魅力ある住環境の形成	(15)
(イ) コミュニティの維持と形成	(15)
(ウ) 上記(ア)及び(イ)の機能を維持し続けるための適切な管理・運営	(5)
(エ) (ア)から(ウ)について入居希望者の希望を聞き取りするコーディネート業務手法	(10)
(オ) その他の提案	(5)
② 事業の運営・経営的な評価	15点
(ア) 事業実施体制	(5)
(イ) 事業収支計画・運営計画	(10)
(2) 貸付料の審査 貸付料の評価	25点
(3) 総合的な評価	10点
合計	100点

## 6 審査項目と評価方式

- (1) 参加資格要件の審査  
要件を満たしていないときは失格とする。  
また、事業応募者又は事業応募者の構成員が事業者募集要項【第2.4(4)】に抵触している場合は失格とする。
- (2) 基本的事項の適格審査  
基本的な条件を満たしていないときは失格とする。
- (3) 提案内容の審査  
審査項目の各々の提案内容に応じ、加点方式により評価する。
- (4) 貸付料の審査  
事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価する。
- (5) 総合的な評価  
上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価する。

## 7 各審査項目の内容

### (1) 参加資格要件の適格審査

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たしている者が含まれていることを確認する。

- ① コーディネート業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
  - (ア) 過去 10 年間にマンション建替やコレクティブハウス事業、共同建替事業など住民参加のうえ実施した事業の経験があること。
- ② 建物等の設計・工事監理業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
  - (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。
  - (イ) 過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の設計・工事監理実績があること。
- ③ 建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。
  - (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
  - (イ) 過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の施工実績があること。
- ④ 不動産賃貸業及び不動産管理業を営み、その営業年数が 10 年以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

また、事業応募者の直近 1 年間の財務諸表等の写し（現況報告書及び決算報告書）等により、事業応募者又は事業応募者の構成員が事業者募集要項【第 2. 4 (4)】に抵触していないことを確認する。

### (2) 基本的事項の適格審査

- ① 事業全体に関する条件  
令和 5 年 3 月末日までに移転者の入居を開始させる計画となっているか確認する。
- ② 事業者募集要項【第 1. 3 (3)】に示す移転対象者の移転先となる住宅（以下「事業用住宅」という。）の整備に関する条件
  - (ア) 事業用住宅が賃貸形式の集合住宅として計画されているか確認する。
  - (イ) 事業用住宅の戸数及び規模が、事業者募集要項【第 3. 2 (4) 及び (5)】に示す計画を満たしているか確認する。
  - (ウ) コミュニティの形成を促進する共用空間が計画されているか確認する。
  - (エ) 事業者募集要項【第 1. 4 (1)】に示す導入が必須となる機能に関する提案がされているか確認する。

- (オ) その他
  - a 各種法令上の規定などに対して重大な不適格箇所がないか確認する。
  - b 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。
  - c 事業収支計画の内容に重大な不適切箇所がないか確認する。
  - d その他事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないか確認する。

(3) 提案内容の審査

① 事業の企画・計画内容の評価（50点）

- (ア) 魅力ある住環境の形成（15点）
  - ・ 契約家賃や住戸面積など、移転対象者の生活環境に配慮した計画について評価する。
  - ・ 効果的にコミュニティの形成を促進する共用空間について評価する
  - ・ 移転したくなるような魅力ある暮らしを実現する工夫について評価する。
  - ・ 豊かな緑地・植栽を有した計画について評価する。
  - ・ 周辺環境や景観に配慮した計画について評価する。
  - ・ 共用空間への救急箱置き場の確保等の防災機能を有した計画について評価する。
  - ・ 省エネルギー等の環境に配慮した計画について評価する
- (イ) コミュニティの維持と形成（15点）
  - ・ 移転元での近所付き合いなどの既存コミュニティを活かした、良好な地域コミュニティの形成を促す工夫について評価する。
  - ・ 既存コミュニティのみならず、多世代交流など新たな地域コミュニティの形成を促す工夫について評価する。
- (ウ) 上記(ア)及び(イ)の機能を維持し続けるための適切な管理・運営（5点）
  - ・ 事業期間にわたり、魅力的な移転先であり続けるような管理・運営方法の工夫について評価する。
  - ・ 賃貸集合住宅の適切な維持管理及び修繕計画について評価する。
- (エ) 上記(ア)から(ウ)について入居希望者の希望を聞き取りするコーディネート業務手法（10点）
  - ・ 設計に入居希望者の希望を反映する工夫について評価する。
  - ・ 管理・運営における入居者との役割分担に入居希望者の希望を反映する工夫について評価する。
- (オ) その他の提案（5点）
  - ・ 地域の活性化や、木密地域からの移転促進につながる工夫について評価する。
  - ・ 災害時の対応策について評価する。



- ・ 事業者募集要項【第4. 1 (1) ③】に示す事業用住戸として整備する戸数について評価する。
- ・ 事業期間にわたり、移転対象者の移転先として継続的に確保する住戸の戸数について評価する。

② 事業の運営・経営的な評価（15点）

(ア) 事業実施体制（5点）

- ・ 実績等を含め、安定的な事業の実施に必要な業務体制となっているか評価する。

(イ) 事業収支計画・運営計画（10点）

- ・ 適切な事業収支計画・資金調達計画について評価する。
- ・ リスク対策を含め、適切な事業安定化方策について評価する。
- ・ 民間賃貸集合住宅の適切な運営計画について評価する。
- ・ 適切な施設の除却及び更地返還計画について評価する。

(4) 貸付料の審査（25点）

事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価する。

事業応募者から提案された最高価格を25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。

$$\text{評価点} = 25 \text{ 点} \times \frac{\text{当該事業応募者の提案価格}}{\text{事業応募者から提案された最高価格}}$$

(5) 総合的な評価（10点）

上記、(3) から (4) の定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加算方式により評価する。

## 8 事業予定者の決定後の構成員の変更に係る審査基準

### (1) 審査の考え方

事業者募集要項【第4. 2(1)④】による事業予定者の構成員の変更に係る承諾に関し、都は事業予定者からの申請に基づき、(2)の審査項目について、審査委員会による審査を経て、その可否を決定する。

### (2) 審査項目とその内容

事業者募集要項【第4. 2(1)③(ア)】に係る審査項目について、次の要件を満たしていることを確認する。

- ① 構成員変更後の事業予定者において、7(1)の参加資格要件（「事業応募者」を「事業予定者」と読み替えて適用）が満たされていること。
- ② 7(1)、7(2)に係る内容のうち、事業実施体制に関する部分以外に変更が無いこと。
- ③ 提案された貸付料に変更が無いこと。

### 【事業予定者の決定後の構成員の変更に係る審査フロー】

