

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）

渋谷一丁目地区共同開発事業

審査基準

令和3年8月

東京都都市整備局

渋谷区

< 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	各審査項目の内容	- 4 -

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区） 渋谷一丁目地区共同開発事業 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、資格要件の審査、基本的事項の適格審査並びに施設計画・事業計画及び貸付料等に関する提案事項の評価の審査を行う。

適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とし、提案事項の評定の合計により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。

また、提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行うこともある。

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、「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）渋谷一丁目地区共同開発事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案の事業応募者及び次点を選定する。

東京都(以下「都」という。)及び渋谷区(以下「区」という。)は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は次に掲げる7名で構成される。

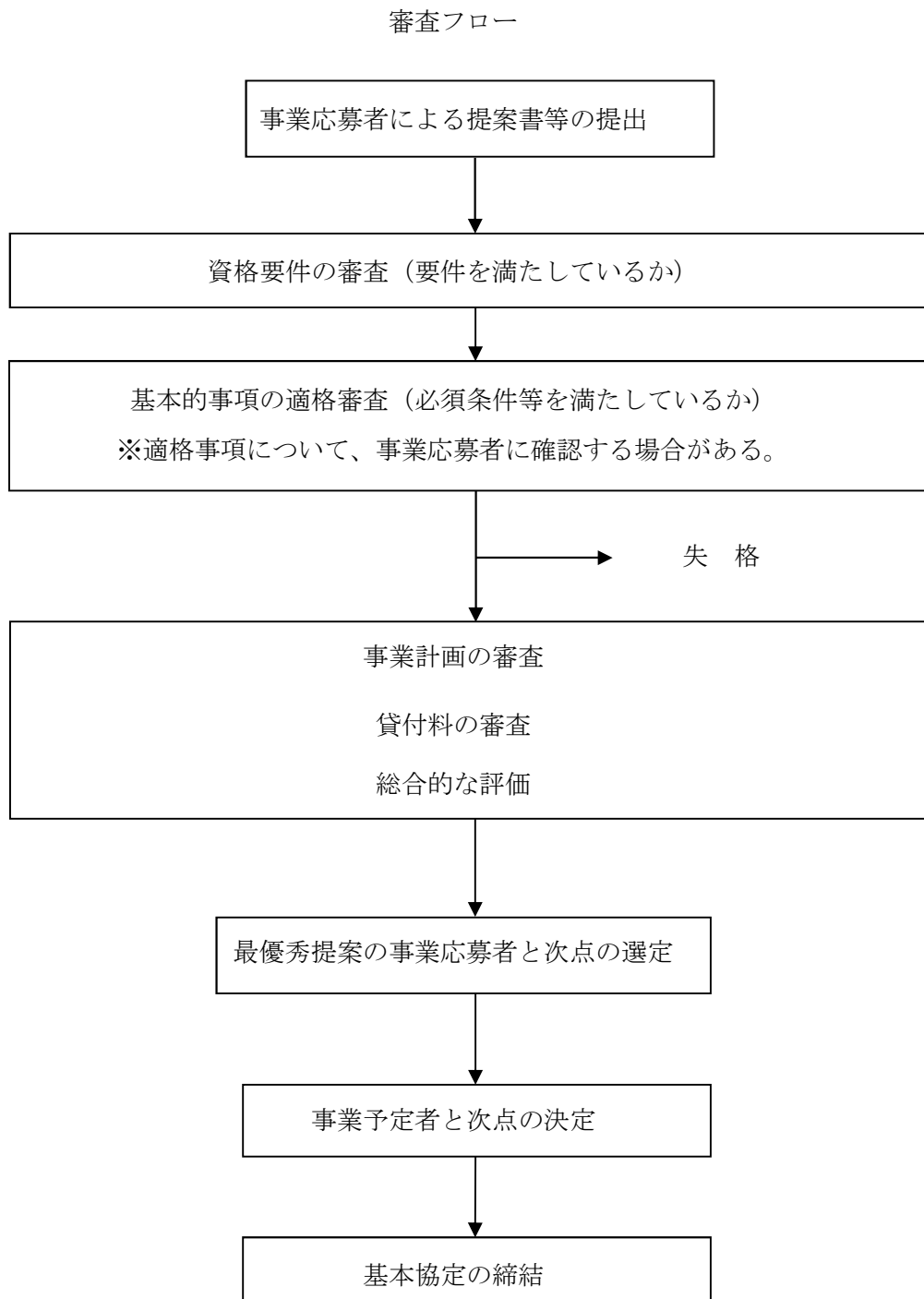
委員長	市川 宏雄
委員	秋田 喜代美
委員	安藤 算浩
委員	石田 恵美
委員	河端 瑞貴
委員	坂井 文
委員	中井 祐

(委員以下五十音順、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、都市整備局ホームページで公表する。

4 審査の進め方



※ 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、事業計画等に関する審査を行い、その評点の合計で最優秀提案の事業応募者及び次点を選定する。

5 審査項目と配点

(1) 資格要件の審査 [適格・失格]

(2) 基本的事項の適格審査 [適格・失格]

(3) 事業計画の審査

ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価 [65]

1 全体コンセプトに関する評価

複合施設の企画、計画等の評価

2 誘導目標1に関する評価

「創造文化教育」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

3 誘導目標2に関する評価

「多様な都心居住の推進」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

4 誘導目標3に関する評価

「歩いて楽しいまちの形成」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

「緑豊かな憩いの場」と一体となった施設計画及び取組の評価

5 安全への配慮に関する評価

安全への配慮についての対応方策及び取組の評価

6 環境への配慮に関する評価

環境への配慮についての取組の評価

7 景観への配慮に関する評価

景観への配慮についての取組の評価

8 「周辺地域との調和及び地域のコミュニティ形成」に向けた取組

「周辺地域との調和及び地域のコミュニティ形成」に向けた取組の評価

イ 事業の運営・経営的な評価 [15]

1 複合施設の管理運営・経営計画の評価

2 事業収支計画等財務的な事項の評価

(4) 貸付料の審査 [10]

(5) 総合的な評価 [10]

計 100

6 各審査項目の内容

(1) 資格要件の審査

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たしている民間企業であること。

ア 建築物等の設計に関し、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) 提案書等受付時を基点として過去10年間に、提案内容と同等以上の規模及び高さの建築物の設計実績があること。

イ 建築物等の建設に関し、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) 建築一式工事に関わる建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査の直近の総合評点が1,500点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。

(ウ) 提案書等受付時を基点として過去10年間に、提案内容と同等以上の規模及び高さの建築物の施工実績があること。

ウ 提案書等受付時を基点として過去10年間に、延べ面積20,000㎡以上の複合開発（複合開発とは住宅、商業施設、業務施設等を併せて整備された開発をいう。）について事業実績があり、又はこれと同等以上の能力を有していると認められ、かつ、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

エ 不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ、過去3か年の平均売上高実績が連結決算で1億円以上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。

(2) 基本的事項の適格審査

ア 施設計画に関する条件

① 事業場所の全体を建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第1条第1号（敷地）による一の建築敷地になるような計画であるか審査する。

② 敷地内への車両出入口は、住環境のある敷地北側には設けていないか審査する。

③ 駐車場施設は、複合施設全体に対する東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）等に定める台数以上整備する計画であるか審査する。

- ④ 施設利用者の駐輪場について、渋谷区土地利用調整条例（平成26年渋谷区条例第23号）等に定める台数以上整備する計画であるか審査する。
- ⑤ 美竹の丘・しぶや施設内の保育園や高齢者施設に対し、安全性・プライバシー等に最大限配慮（すりガラス等）した施設計画であるか審査する。
- ⑥ 敷地北側については、住環境に配慮し樹木等を植える計画であるか審査する。

イ 創造文化教育に資する施設に関する条件

- ① 児童会館の歴史を踏まえ、地域に集積する産業の担い手育成に向け、将来世代である子供をはじめとした多世代の人々の創造性を育むことができる創造文化機能を導入した施設が1,000㎡以上であるか審査する。
- ② この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設又はクリエイターの育成・交流・発信に資する施設が500㎡以上であるか審査する。

ウ 多様な都心居住を推進する施設に関する条件

- ① 都市型ライフスタイルに適応した居住空間（賃貸住宅・中期滞在施設・宿泊施設）の床面積が合わせて3,000㎡以上であるか審査する。
- ② 都市型ライフスタイルに適応した居住空間の提案に分譲住宅が含まれていない提案であるか審査する。
- ③ スポーツを通じた交流が行える多目的ホールを美竹公園の地下に計画した提案であるか審査する。
- ④ 多目的ホールの施設規模は、運動できる空間について、有効高さ7m×広さ550㎡以上のもの及び有効高さ4.8m×広さ450㎡以上のものをそれぞれ1か所以上確保した提案であるか審査する。
- ⑤ 更衣室（シャワー室含む。）、運動器具・機材用の倉庫及び男女別トイレを多目的ホールの一部として別途整備する計画であるか審査する。
- ⑥ 美竹の丘・しぶやの施設利用案内で定めるA登録団体においては、週に1度無料で使用できるような提案であるか審査する。
- ⑦ 多目的ホールは区の避難所として指定されるため、災害対策機能を有する附室（テレビ、ラジオ、インターネット等の災害時の情報を適切に発信する設備）及び防災備蓄倉庫を合わせて整備する計画となっているか審査する。
- ⑧ 多目的ホールから地上へ接続する動線は、美竹公園の区域外に設ける計画であるか審査する。

エ 歩いて楽しいまちの形成に関する条件

- ① 歩行者や緑のネットワークの形成に寄与する緑豊かな広場及びオープンスペースを整備する計画であるか審査する。

- ② 美竹の丘・しぶやの北側及び東側の歩道状空地と連続した歩行者空間を整備する計画であるか審査する。
- ③ 街中を歩く人々が休息できる機能を有する緑の空間を整備する計画であるか審査する。

オ 緑豊かな憩いの場に関する条件

- ① 美竹公園の位置、面積等を変更することなく、多様な人々が集まる憩いの場としてのインクルーシブな都市公園としての再整備を行い、施設計画地と連続した緑が充実する空間を整備する計画であるか審査する。
- ② 美竹公園には植栽、園路、広場、遊具、照明、サイン、トイレを最低限確保する計画となっており、かつ別紙6の内容を遵守した提案であるか審査する。
- ③ トイレについては、公園利用者が利用できるトイレ機能を事業場所内に確保しているか審査する。
- ④ 地下利用型の立体都市公園（整備する公園の地盤の高さは、バリアフリールート確保や公園の利便性向上に配慮し、平成5年の美竹公園の地盤の高さ以下とする。）は、樹木が適切に育つ土の深さ（都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第16条の規定を参照のこと。）が確保されているか審査する。
- ⑤ 遊具については、インクルーシブな遊具が設置されているか審査する。
- ⑥ 公園内に、既存の球形の遊具の記憶を継承した計画であるか審査する。
- ⑦ 美竹公園を一時集合場所として指定するため、地域住民等が一時的に集合できる広場等が整備されているか審査する。
- ⑧ 都市公園法運用指針（第4版）（平成30年3月国土交通省都市局）等を踏まえ、都市公園の機能・効用が低下することなく、立体都市公園として建物と公園との一体的な活用が可能であり、かつ、立体都市公園の都市計画手続が滞りなく進めることができるような計画内容であるか審査する。

カ 防災に資する施設の条件

- ① 建築基準法（昭和25年法律第201号）に規定する耐震性を有しているか審査する。また、東京都財務局構造設計指針（平成30年4月東京都財務局）の用途係数（避難所）を適用した計画であるか審査する。
- ② 地下に1,000㎡以上（多目的ホールを含む。）の避難所の整備を行う計画であるか審査する。
- ③ 地上と避難所とを行き来できるバリアフリー動線（非常用エレベーター等）が十分に確保されているか審査する。
- ④ 美竹公園の区域外に、避難所用のドライエリアを設ける計画であるか審査する。

る。

- ⑤ 避難住民の生活の継続のため、避難者スペースと同じフロアに避難者用の飲料水、食料等を備蓄できる高さ3m以上の倉庫を1か所と、GLレベルで使用するD級消防ポンプなどを置くためにGLレベルに1か所、合計100㎡相当を整備した計画であるか審査する。
- ⑥ 発災時に被災者が最低3日間過ごせるよう、空調や照明その他必要機器等に電力供給が可能な設備（非常用発電機等）を設ける計画であるか審査する。
- ⑦ 災害時の早期の活動再開に資する施設として、エレベーターにはP波感知型地震時管制運転装置、停電時自動着床装置、リスタート機能など閉じ込め防災対策が行われている計画であるか審査する。
- ⑧ 災害時トイレとして最低10基のマンホールトイレ（水源付き）、循環型トイレ等を設置した計画であるか審査する。
- ⑨ 事業場所内に応急給水栓を設置した計画であるか審査する。
- ⑩ 美竹公園に設置されている防災無線については、周囲200mから300m程度まで音声が届く無線設備を再設置する計画であるか審査する。
- ⑪ 帰宅困難者支援（受入）施設等と避難所とは、動線が分かれているか審査する。

キ エリアマネジメント活動に関する提案について、地域産業活性化の取組、地域コミュニティ形成に資する取組、地域の魅力向上に資する取組、既存のエリアマネジメント活動との連携が提案されているか審査する。

ク 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業種を除いた営業業種であるか確認する。

ケ 事業者が都及び区に支払う貸付料が基準貸付料以上であるか確認する。

コ 建築基準法上の規定などに対して重大な不適合箇所がないか確認する。

サ 構造・工法などに重大な不適合箇所がないか確認する。

シ 事業収支計画の内容に重大な不適合箇所がないか確認する。

ス その他事業の基本的な部分に関して、重大な不適合箇所がないか確認する。

(3) 事業計画の審査

ア 企画・計画・技術的な評価

複合施設の企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、周辺地域との関連などについて建築計画やまちづくり等の視点で審査する。

1 全体コンセプトに関する評価

複合施設の企画、計画等の評価

- ① 複合施設のコンセプトについて評価する。
- ② 複合施設のバランス（施設構成、配置、動線計画等）について評価する。
- ③ 対象区域の歴史や特性を踏まえた提案について評価する。
- ④ 複合施設の周辺への配慮について評価する。
- ⑤ TOKYO Data Highwayに関する取組について評価する。
- ⑥ ポストコロナに関する取組について評価する。

2 誘導目標1に関する評価

「創造文化教育」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

- ① 児童会館の歴史を踏まえた創造文化教育機能を有する施設の企画・計画等について評価する。
- ② この地域にふさわしいクリエイティブ産業の施設又はクリエイター育成・交流・発信に資する施設の企画・計画等について評価する。

3 誘導目標2に関する評価

「多様な都心居住の推進」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

- ① 都市型ライフスタイルに適應した居住空間に関する取組の企画・計画全体について評価する。
- ② 多目的ホールの企画・計画全体について評価する。
- ③ 多目的ホールの使用料等について評価する。

4 誘導目標3に関する評価

「歩いて楽しいまちの形成」に向けた企画・計画、施設計画及び取組の評価

- ① 歩行者ネットワーク全体の整備の考え方について評価する。
- ② 歩行空間の整備の考え方について評価する。
- ③ 来街者や地域に開かれたオープンスペースや緑の空間について評価する。

「緑豊かな憩いの場」と一体となった施設計画及び取組の評価

④ 「緑豊かな憩いの場」と一体となった企画・計画等について評価する。

5 安全への配慮についての対応方策及び取組に関する評価

① 事業場所における自然災害や人為災害、感染症等のリスクへの対応方策について評価する。

② 構造方式における安全性、合理性について評価する。

③ 事業場所のセキュリティへの配慮について評価する。

④ エネルギーの多様化等への配慮について評価する。

6 環境への配慮についての取組に関する評価

① 緑化等、持続可能な都市づくりに資する取組について評価する。

② より質の高い低炭素の取組等、省エネルギー対策への配慮について評価する。

7 景観への配慮についての取組に関する評価

① 周辺への配慮を踏まえた、魅力ある景観形成について評価する。

8 「周辺地域との調和及び地域のコミュニティ形成」に向けた取組に関する評価

① 地元等の連携による地域のまちづくりに資する取組について評価する。

② エリアマネジメントの運営方法等について評価する。

イ 運営・経営的な評価

事業の運営・経営的な面を対象として、事業が70年間の長期にわたって安定して遂行できるか、また、社会の変化に適応できる運営・経営計画となっているか及び事業収支計画などを財務的な視点で評価する。

1 複合施設の管理運営・経営計画の評価

① 複合施設の管理・運営計画について評価する。

② 複合施設の維持管理・修繕計画について評価する。

③ 複合施設の除却及び更地返還計画について評価する。

2 事業収支計画等財務的な事項の評価

- ① 安定的な事業運営体制について評価する。
- ② 安定的な資金調達について評価する。
- ③ 事業収支計画について評価する。
- ④ 事業安定化方策について評価する。

(4) 貸付料の審査

事業者が都及び区に支払う貸付料について、最高提案価格を10点として比例配点方式により評価する。

(5) 総合的な評価

上記の審査項目に含まれない特に優れた提案内容及び計画、運営、実現性などの総合的な評価を対象とする。