

都市再生ステップアップ・プロジェクト

(竹芝地区)

審査基準

平成 24 年 7 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

都市再生ステップアップ・プロジェクト（竹芝地区）

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、資格要件の審査、貸付料及び基本的事項の適格審査と、施設計画・事業計画及び貸付料等に関する評価による審査を行う。

また、提案書の受付後、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（竹芝地区）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、審査委員会の選定結果を受けて、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6名で構成される。

委 員 長	岸井 隆幸
委 員	安藤 算浩
委 員	倉田 直道
委 員	前川 俊一
委 員	前田 博
委 員	野城 智也

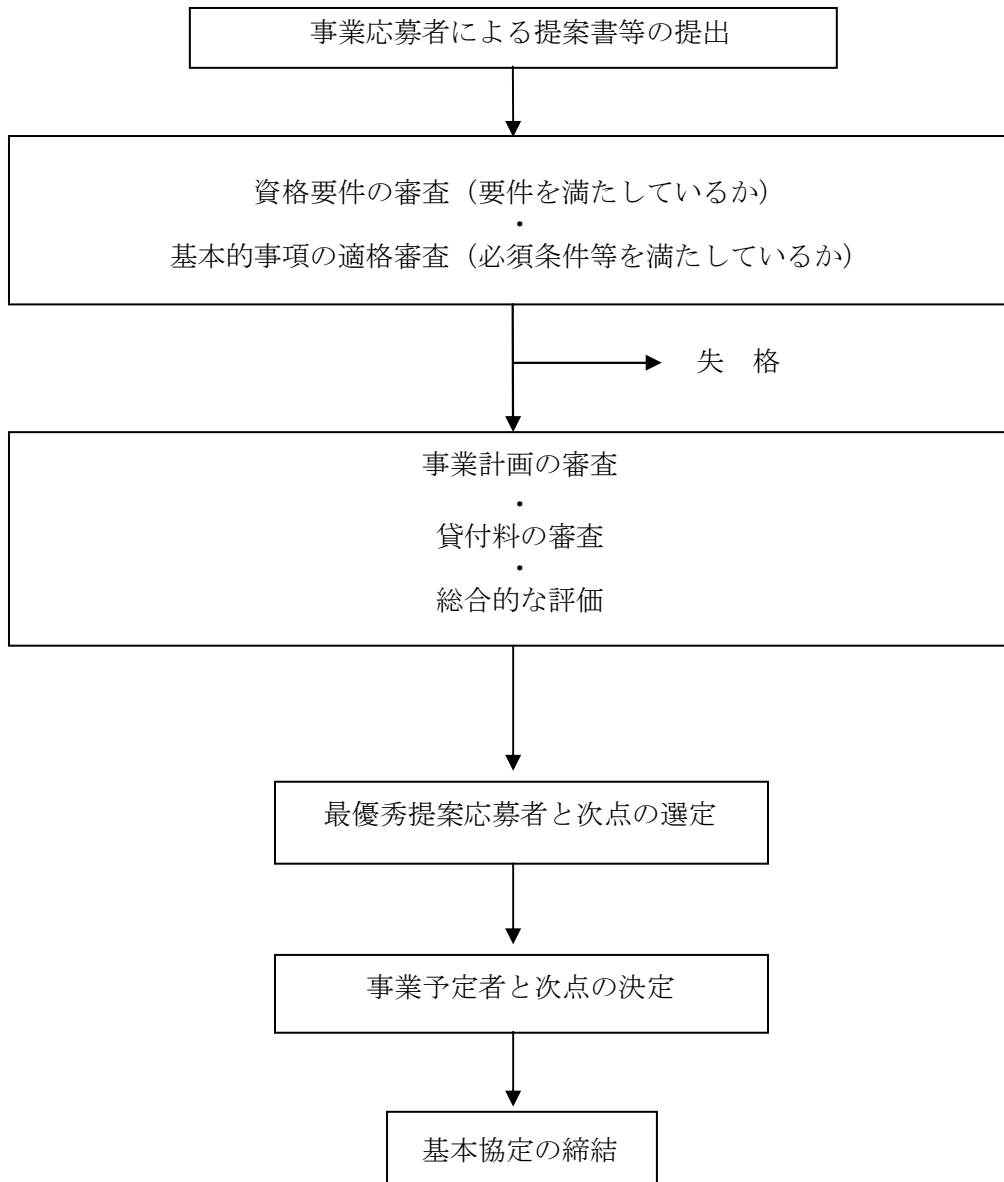
（委員以下五十音順、敬称略）

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

審査フロー



※ 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] |
| 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) 事業計画の審査 | [80] |
| 施設計画について、建築計画やまちづくり等の視点で審査する。
また、長期にわたる事業を安定して遂行できるかを審査する。 | |
| ア まちづくり計画・技術的な評価（ 65 ） | |
| ① 所有地開発のコンセプトの評価 | |
| ② 施設全体に関する計画の評価 | |
| ③ 新産業貿易センターの評価 | |
| ④ 民間複合施設及び新産業貿易センターの評価 | |
| ⑤ エリアマネジメント業務の評価 | |
| イ 事業の運営・経営的な評価（ 15 ） | |
| ① 施設の運営及び維持管理計画の評価 | |
| ② 事業収支計画など財務的な評価 | |
| (4) 貸付料の審査 | [10] |
| 貸付料 | (10) |
| (5) 総合的な評価 | [10] |

計 100

6 審査項目と評価方式

(1) 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。

(2) 基本的事項の適格審査

必要条件を満たしていないときは失格とする。

(3) 施設計画、まちづくり等、事業計画等の審査

審査項目の各々の提案内容に応じ、加点方式等により評価する。

(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、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、加点方式により評価する。

7 各審査項目の内容

(1) 資格の適格審査

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。

ア 建物等の設計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 年間に竣工^{しゅん}した施設のうち、民間複合施設の提案内容と同等以上の延床面積及び高さの建物の設計実績があること。

(ウ) 1,500 m²程度を基準とし、これを上回る規模の展示フロアを有する積層型展示施設で、展示施設の総面積が 8,000 m²程度の建物の設計実績があること。

なお、「積層型展示施設」とは、展示フロア部分が積層となっているもののみを指し、展示フロア以外の部分が積層となっているものは含まない。

イ 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) 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 1,200 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。

なお、共同企業体である場合は、構成員のうち 1 社以上が総合評点 1,200 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) 過去 10 年間に竣工^{しゅん}した施設のうち、民間複合施設の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。

(エ) 1,500 m²程度を基準とし、これを上回る規模の展示フロアを有する積層型展示施設で、展示施設の総面積が 8,000 m²程度の建物の施工実績があること。

なお、「積層型展示施設」とは、展示フロア部分が積層となっているもののみを指し、展示フロア以外の部分が積層となっているものは含まない。

ウ 不動産の開発業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。ただし、(イ)の開発実績のうち、募集要項の「第 3 提案に関する条件 2

事業計画及び運営維持管理に関する条件 (2)施設の整備に関する条件
エ」に示す施設用途の開発実績については、不動産の開発業務を行う者
以外の構成員が有していてもよいものとする。

(ア) 過去10年の間に竣工^{しゅん}した施設のうち、延床面積25,000㎡以上の
業務施設を含む施設の開発実績があること。

(イ) 民間複合施設の提案に係る施設用途について、同等以上の延床面
積の開発実績があること。

(ウ) 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 運営維持管理業務を行う者に関し、不動産賃貸業及び不動産管理業を
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10億円以上があること、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。

オ エリアマネジメント業務を行う者に関し、次の(ア)、(イ)を満たして
いること。

(ア) 過去10年間に、コンサルティング業務又は不動産の開発業務にお
いて、市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等、地権者等
により構成される組織の意見集約等に関する業務を実施した実績があ
ること。

(イ) 社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員であること。

(2) 基本的事項の適格審査

ア 既存施設の移転・除却スケジュールにのっとった工程計画となってい
ることを確認する。

イ 事業者募集要項、基本協定条件書（事業者募集要項別紙2）及び新産
業貿易センター浜松町館要求水準書（事業者募集要項別紙5）に示す内
容に沿った計画となっているかを確認する。

(ア) 新たに整備する東京都立産業貿易センター（以下「新産業貿易セ
ンター」という。）が民間複合施設と同一建物内に配置されている
かを確認する。

(イ) 新産業貿易センター浜松町館要求水準書（事業者募集要項別紙
5）に示す床面積を満たす配置プランとなっているかを確認する。

(ウ) 民間複合施設内で、かつ、新産業貿易センター展示室から短時間
で容易にアクセス可能な場所に、来館者の商談及び食事スペースと
しての飲食店（展示施設等へのケータリング機能を有するもの）を
配置し、新産業貿易センター開場時間中は、少なくともいずれかの

店舗が営業している提案となっているかを確認する。

- (エ) 都が直接施工した場合と比較して、民間事業者を活用した施設整備を行うことによる都のメリットが、機能面、価格面等で明示されているかを確認する。

ウ 民間複合施設の整備に関する条件

- (ア) 映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に対応したオフィスや、次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設の導入に関し、関連する者から関心表明を得ているかについて確認する。
- (イ) 整備する民間複合施設が、3棟以内となっていることを確認する。
- (ロ) 地区のにぎわい・集客力を向上させる商業施設等が整備されていることを確認する。
- (ハ) 提案する住宅の割合について港区開発事業に係る定住促進指導要綱（平成23年10月1日改正）に記載のある住宅等の規模程度以下となっていることを確認する。
- (ニ) 住宅を整備する場合、分譲住宅を整備する提案となっていないことを確認する。
- (ホ) 長周期地震動に対応した施設の整備に向けた取組がなされていることを確認する。
- (ヘ) 非常時に最低3日分を賄える非常用発電設備が設置されていることを確認する。
- (ト) 非常時における従業員のビル内待機のため、最低3日分の必要な水、食料、毛布などの備蓄が確保されていることを確認する。
- (チ) 非常時において、帰宅困難者となる民間複合施設への来館者のための一時待機場所及び必要な備蓄が確保されていることを確認する。
- (リ) ビル内防災組織の設立が計画されていることを確認する。
- (ハ) エネルギーの効率化を図る取組について、運営計画が提出されていることを確認する。
- (ニ) 太陽光発電について、定格出力10kw以上の発電量が確保されていることを確認する。
また、太陽熱（給湯）の導入が提案されていることを確認する。
- (ス) 低炭素で効率的な発電を検討する場合、排気口から大気中に排出される窒素酸化物の排出量について、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例施行規則（平成13年東京都規則第34号）別表第1の4 2の部の下欄に定める窒素酸化物の量以下となっている

ことを確認する。

- (セ) 民間複合施設における電力の見える化などにより、継続的にエネルギー使用効率を改善していく提案がなされていること、1か所での電力コントロールが可能な設備を備えていることを確認する。
- (ソ) 新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針に定める緑化基準値を達成していることを確認する。
- (タ) 「東京都総合設計許可要綱 実施細目」（以下、「実施細目」という。）に定める項目のうち、「再生可能エネルギー等の利用」の項目について、「特に優れた取組」を達成していることを確認する。
- (チ) 実施細目に定める「第12 環境性能等」に定める事項のうち、「エネルギーの負荷を軽減する設計上の工夫」の項目について、「優れた取組」を達成していることを確認する。
- (ツ) 実施細目に定める「運用時のエネルギー低減に繋がる取組」の項目について、「優れた取組」を達成していることを確認する。
- (テ) 都市再生特別地区を活用する場合、「東京都における都市再生特別地区の運用について」における「3 審査の視点」に定める事項のうち、「②環境への配慮」に留意した計画となっていることを確認する。

エ エリアマネジメント業務に関する条件

- (ア) エリアマネジメント組織を設立、運営する計画となっているかを確認する。
- (イ) 事業期間を通じて、エリアマネジメントに係る各種活動を行う計画になっているかを確認する。

オ 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。

カ 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。

キ 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。

ク 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。

ケ 都に支払う貸付料等の提案が基準額以上であるか確認する。

(3) 提案内容の審査

ア まちづくり計画・技術的な評価に関する事項

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

(ア) 所有地開発のコンセプト

- ・ 計画全体の考え方として、ガイドラインとの整合性について評価

する（竹芝地区が目指すまちづくりコンセプト、地区全体の方向性、エリア別まちづくりの方針、公有地を活用した拠点開発との整合性など）。

- ・ 計画全体の考え方と個別提案（施設全体に関する計画、民間複合施設に関する提案、エリアマネジメントに関する計画等）との整合性について評価する。
- (イ) 施設全体に関する計画
- ・ 各施設の土地利用計画、配置計画、動線計画及び緑地・景観計画について評価する。
 - ・ 地区内の回遊性の向上に関する提案について評価する。
 - ・ 景観に関する取組について評価する。
 - ・ 環境に関する取組について評価する。
 - ・ その他取組（地域のにぎわいの創出、魅力的な資源のネットワーク化、地区の開発状況に応じた駐車場、バイク置き場などの施設のあり方、竹芝通りを軸線とした歩行者空間のネットワーク化や海へつながる歩行者動線の確保など）について評価する。
 - ・ 施設整備の工程計画について評価する。
- (ロ) 新産業貿易センター
- ・ 整備の進め方、体制について評価する。
 - ・ 民間複合施設との機能の連携のあり方について評価する。
- (ハ) 民間複合施設及び新産業貿易センター
- ・ コンセプト及び計画内容について評価する。
 - ・ デザインについて評価する。
 - ・ ビジネス拠点の形成（「映像・音声・文字情報制作業、情報サービス業、インターネット付随サービス業に対応したオフィスや、次世代の技術を支えるための人材育成に寄与する施設」の整備や国際競争力の強化など）に関する提案内容について評価する。
 - ・ 国際競争力強化に向けた先進的な業務支援機能等や、外国人が安心して利用できる生活支援機能の提案内容について評価する。
 - ・ 防災機能に関する提案内容について評価する。
 - ・ スマートシティの推進に関する提案内容や環境負荷低減に関する提案内容について評価する。
- (ニ) エリアマネジメント業務
- ・ 竹芝地区におけるエリアマネジメント業務の計画内容について評価する。
 - ・ エリアマネジメント業務の実施スケジュールの妥当性について評

価する。

- ・ エリアマネジメント業務において設立するエリアマネジメント組織の実施体制等について評価する。

イ 事業計画等に関する評価

事業の運営及び経営的な面を対象として、事業を 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及び経営計画となっているか、などの施設の運営及び維持管理計画、事業収支計画など財務的な視点で評価する。

(ア) 施設の運営及び維持管理計画に係る評価

- ・ 民間複合施設の運営及び維持管理並びに修繕に関する計画について評価する。
- ・ テナント誘致及び長期にわたるテナントの維持に係る提案に関して評価する。
- ・ 施設の除却及び更地返還計画に関して評価する。

(イ) 事業収支計画など財務的な評価

- ・ 安定的な事業運営体制に関して評価する。
- ・ 事業安定化方策（リスク対策を含む。）に関して評価する。
- ・ 安定的な資金調達に関して評価する。
- ・ 事業収入計画の前提条件に関して評価する。
- ・ 事業支出計画の前提条件に関して評価する。
- ・ 事業収支計画に関して評価する。

ウ 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。

エ 総合的な評価

上記、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、加点方式により評価する。