

# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 審査基準

平成 29 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

# 汐留西地区都有地活用プロジェクト

## 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ついて、資格要件の審査、土地買受価格の適格審査及び基本的事項の適格審査を行うとともに、事業計画等に関する提案内容の審査を行う。

なお、提案書等の受付後、事業応募者に対してヒアリング等を行う。

### 2 審査体制

事業応募者から提出された提案書等については、本審査基準に従い、外部有識者により構成する「汐留西地区都有地活用プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。

都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者（優先交渉権者）及び次順位交渉権者を決定する。都は、事業予定者（優先交渉権者）との協議が調わない場合又は事業予定者（優先交渉権者）が失格条項に該当した場合、次順位交渉権者と協議することができる。

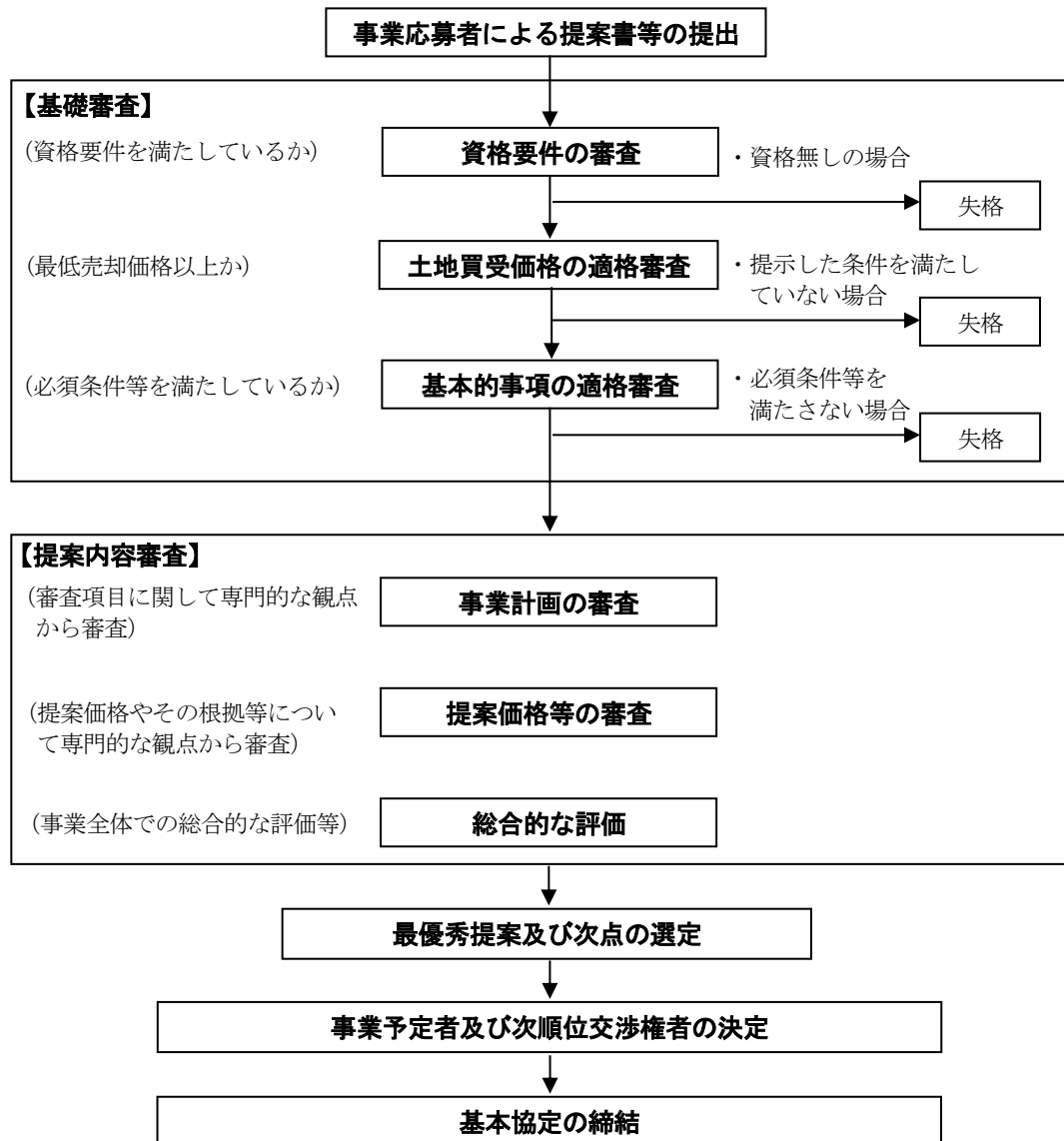
なお、審査委員会は次に掲げる6名で構成される。

委員長	倉田直道
委員	大野木孝之
委員	齊藤広子
委員	根上彰生
委員	前田博
委員	村木美貴（委員以下五十音順、敬称略）

### 3 審査結果及び事業予定者の公表

審査結果については、その概要を公表する。

## 4 審査の進め方



## 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) **土地買受価格の適格審査** 【適格・失格】

土地買受価格が、最低売却価格以上であるかを審査する。

(3) **基本的事項の適格審査** 【適格・失格】

必須条件等の基本的な条件を満たしているかを審査する。

(4) **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
<b>① 事業計画の審査</b>	<b>50点</b>
ア 事業の企画・計画・技術的な評価	45点
a 事業の理念・コンセプト及び施設計画の評価	(10点)
(a) にぎわい創出に関する事業の評価	(15点)
(b) 街の安全・安心、快適な地域環境の育成への取組に関する評価	(5点)
(c) 地域が育んできた街並みと文化の継承への取組に関する評価	(10点)
(d) 導入が望ましい機能に関する評価	(5点)
イ 事業の管理・運営体制等に関する評価	5点
<b>② 提案価格等の審査</b>	<b>40点</b>
ア 土地買受価格の評価	(35点)
イ 提案価格の根拠・収支計画など財務的な評価	(5点)
<b>③ 総合的な評価</b>	<b>10点</b>
<b>合計</b>	<b>100点</b>

## 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) 土地買受価格の適格審査

条件を満たしていないときは失格とする。

### (3) 基本的事項の適格審査

条件を満たしていないときは失格とする。

### (4) 提案内容審査

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。

なお、東京都に支払う土地買受価格については、比例配点方式により評価する。

#### 【比例配点方式】

事業応募者から提案された最高価格を 35 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。

$$\text{評価点} = 35 \text{ 点} \times \frac{\text{当該事業応募者の提案価格}}{\text{事業応募者から提案された最高価格}}$$

### (5) 総合的な評価

上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容について、事業全体を総合的に加点方式により評価する。

## 7 各審査項目の内容

### (1) 資格要件の審査

事業応募者が単独の法人である場合は次の資格要件を満たすことを、法人グループである場合は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 建物等の設計業務に関し、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べ床面積及び高さの建物の設計実績があること。

#### ② 建物等の建設業務に関し、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べ床面積及び高さの建物の施工実績があること。

### (2) 土地買受価格の適格審査

土地買受価格が、最低売却価格（11,550,000,000 円）以上であることを確認する。

### (3) 基本的事項の適格審査

ア 事業者募集要項【第 1. 3】に示す事業の目的を踏まえた提案内容であることを確認する。

イ 事業者募集要項【第 1. 4】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。

ウ 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。

#### (4) 提案内容審査

提案内容の評価の視点は以下に示すとおりである。

##### ① 事業計画の審査 【50点】

##### ア 事業の企画・計画・技術的な評価 【45点】

事業の企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、取組の具体性・実現性などについて、建築計画、まちづくり等の視点で審査する。

##### a 事業の理念・コンセプト及び施設計画の評価 (10点)

- ・ 本プロジェクトが、都民の共有の財産である所有地を購入して実施するものであるということを十分踏まえた提案について評価する。
- ・ 本プロジェクトのコンセプトやまちづくりの誘導目標を十分に踏まえた提案について評価する。
- ・ 2か所の事業用地を有効に活用している提案について評価する。
- ・ 施設や空地等の配置において、地域のにぎわい創出や地元まちづくり活動との協働に資する提案について評価する。
- ・ 施設の維持・管理及び修繕計画などを踏まえた施設計画の提案について評価する。
- ・ 長期間にわたっての積極的なまちづくりの提案があった場合には評価する。
- ・ 具体性や実現可能性がより高い提案について評価する。

##### (a) にぎわい創出に関する事業の評価 (15点)

- ・ 汐留西地区を含むエリア全体について、十分に調査・分析し、課題を整理するなど、当該にぎわい創出機能を導入することとしたことの論理性等について評価する。
- ・ 当該機能を導入することにより創出される「にぎわい」の意義、妥当性、具体性、実現可能性等について評価する。
- ・ 導入が必須とされている自転車シェアリングステーション、駐車施設及び無料Wi-Fiに関し、より工夫された提案について評価する。
- ・ 汐留西地区を含む周辺エリア全体を視野に入れた回遊性の向上等に資する提案について評価する。
- ・ 東京都や港区の上位関連計画に即した地域貢献の提案について評価する。
- ・ その他、事業目的の達成に資する提案について評価する。

##### (b) 街の安全・安心、快適な地域環境の育成への取組に関する評価 (5点)

- ・ 導入が必須とされている一時滞在施設等の安全・安心機能や環境性能に関し、より工夫された提案について評価する。



**(c) 地域が育ててきた街並みと文化の継承への取組に関する評価 (10点)**

- ・ 当地区に永続的に定着し、地元まちづくり団体との協働をはじめとした多様なエリアマネジメント活動に携わり、持続的なにぎわい創出に資する具体的かつ実現可能性の高い提案について評価する。
- ・ 「汐留シオサイト5区イタリア街(汐留西地区)街並み景観ガイドライン」の趣旨等を十分踏まえた提案について評価する。
- ・ その他、汐留西地区を含む周辺エリア全体のまちづくり、街並みと文化の継承に資する提案について評価する。

**(d) 導入が望ましい機能に関する評価 (5点)**

- ・ 当該機能を導入することとしたことの論理性等について評価する。
- ・ 当該機能を導入することによりもたらされる効果と、その妥当性、具体性、実現可能性等について評価する。

**イ 事業の管理・運営体制等に関する評価 [5点]**

- ・ 複合施設の魅力を継続的に創出し、安定的に維持管理・運営できる、より具体的で実現可能性の高い運営体制・運営方法に関する提案について評価する。
- ・ 確実な施設整備に向けた施工体制について評価する。
- ・ 想定される事業リスクを明確に抽出・分析し、その事業リスクに対するバックアップ体制等が考慮されている提案について評価する。

**② 提案価格等の審査 [40点]**

**ア 土地買受価格の評価 [35点]**

- ・ 事業者が東京都に支払う土地買受価格について、比例配点方式により評価する。

**イ 提案価格の根拠・収支計画など財務的な評価 [5点]**

- ・ 施設整備計画や提案価格の根拠など、財政面での妥当性・確実性等について評価する。
- ・ 施設全体の維持管理費の設定など、事業全体の長期的な収支計画の適切性等について評価する。
- ・ 想定される事業リスクを明確に抽出・分析し、その事業リスクに対する保険、資金ストック等のバックアップ体制が考慮されている提案について評価する。

**③ 総合的な評価 [10点]**

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。