

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト  
民活事業

審査基準

平成 28 年 9 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	9

# 北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

## 民活事業

### 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と、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、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、「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト審査委員会」（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5名で構成される。

委員長	倉田 直道(工学院大学 名誉教授)
委員	安藤 算浩(監査法人ナカチ 統括代表社員 公認会計士)
委員	前川 俊一(明海大学 不動産学部 教授)
委員	前田 博 (西村あさひ法律事務所 弁護士)
委員	村木 美貴(千葉大学大学院 工学研究科 教授)

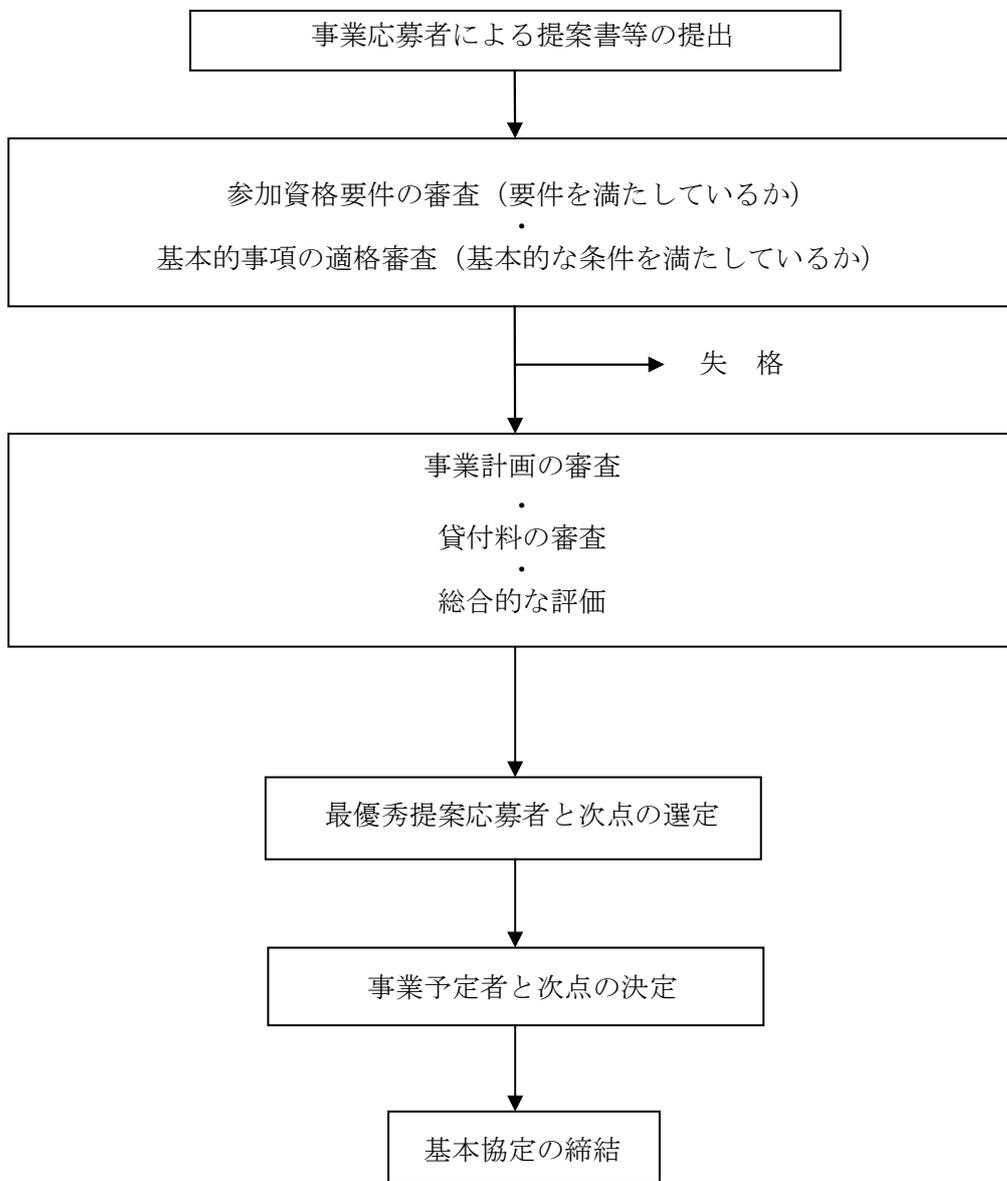
(委員以下五十音順、敬称略)

#### 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



※ 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、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) 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) 事業計画の審査 [ 45 ]  
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、事業の実施体制などについて、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 事業の運営・経営的な評価 ( 15 )

- ① 業務体制
- ② 事業収支計画・運営計画

イ 施設・まちづくり計画・技術的な評価 ( 30 )

- ① 計画全般
- ② にぎわいの創出・地域の活性化に資する計画
- ③ 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成に  
関する計画

(4) 貸付料の審査 [ 45 ]

(5) 総合的な評価 [ 10 ]

---

計 100

## 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。

### (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) 事業計画の審査

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。

ア 次の要件を満たしている建物等の設計・工事監理業務を行う者

(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、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・工事監理実績があること。

イ 次の要件を満たしている建物等の建設業務を行う者

(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、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。

ウ 次の要件を満たしている不動産の開発業務を行う者

(ア) 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。

(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。

エ 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施設の運営及び維持管理業務を行う者

オ 提案内容と同等規模以上の施設の運営実績があるサービス付き高齢者向け住宅の運営をする者

カ 次の（ア）又は（イ）を満たしているエリアマネジメント業務を行う者

(ア) 一般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り、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の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) 東京のしゃれた街並みづくり推進条例（平成15年東京都条例第30号）第39条に定めるまちづくり団体に登録していること。

### (2) 基本的事項の適格審査

ア 事業全体に関する条件

- (ア) 「東京都市計画北青山三丁目地区再開発等促進区を定める地区計画に関する企画提案書」(以下「地区計画に関する企画提案書」という。)に記載された、周辺影響に関する検証結果の範囲内で計画されているか確認する。
  - (イ) 地区計画に関する企画提案書に記載された、緑化率(民活事業区域:40.09%、都営住宅建替事業区域:40.39%)及び空地率(民活事業区域:60.16%、都営住宅建替事業区域:50.26%)が確保されているか確認する。
  - (ウ) 平成32年5月末日までにしゅん工する計画となっているか確認する。
- イ 民間複合施設の整備に関する条件
- (ア) 都心居住施設が賃貸住宅若しくは定期借地権の転貸借による分譲住宅を基本とした計画となっているか確認する。
  - (イ) 都の住宅政策に配慮した計画となっているか確認する。
  - (ウ) サービス付き高齢者向け住宅が40戸以上計画されているか確認する。
  - (エ) 民間複合施設の低層部ににぎわいを創出する商業施設や地域住民の生活利便性向上に資する施設等の導入が計画されているか確認する。
  - (オ) 長周期地震動に対応した施設及び非常時における居住継続に必要な設備が計画されているか確認する。
  - (カ) 近隣建物との視線の交錯を避け、互いのプライバシーに配慮した配置となっているか確認する。
  - (キ) 地区計画に関する企画提案書と同様の条件で都営住宅棟との複合日影の影響範囲を確認し、等時間日影が企画提案書に示す影響範囲を超えていないか確認する。
  - (ク) ユニバーサルデザインに配慮した計画となっているか確認する。
  - (ケ) 施設の計画に当たり必要な行政との協議が行われているか確認する。
- ウ 広場空間の整備に関する条件
- (ア) 都営住宅建替事業区域の一部を含めて、広場空間の設計、建設及び関連業務を行う計画となっているか確認する。
- エ 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路等の整備に関する条件
- (ア) 民間複合施設に沿道一体型開発検討区域へ連絡しうる車路の整備が計画されているか確認する。
  - (イ) 既存位置指定道路下を貫通する車路の土被りが3.5m以上確保されるよう計画されているか確認する。
  - (ウ) 車路の幅員は6m程度に計画されているか確認する。
  - (エ) 「民間複合施設のしゅん工後から沿道一体型開発事業のしゅん工まで」及び「沿道一体型開発事業しゅん工後」の各段階において利用方

法や管理の在り方が提案されているか確認する。

オ エリアマネジメントに関する条件

- (ア) 基本協定締結後速やかに、エリアマネジメントの準備を行う組織(以下「準備組織」という。)を組成する計画となっているか確認する。
- (イ) 民活事業のしゅん工時までにはエリアマネジメントを行う法人組織(以下「本組織」という。)を設立する計画となっているか確認する。
- (ウ) 準備組織が行うエリアマネジメントの準備活動の内容並びに「民活事業のしゅん工まで」及び「民活事業のしゅん工後から沿道一体型開発事業しゅん工まで」の各段階において、本組織が行うエリアマネジメントの活動内容が提案されているか確認する。
- (エ) 本組織の活動内容の提案に「広場空間等の運営・維持管理」及び「本プロジェクト対象区域外の住民等の交流促進に資する活動」が含まれているか確認する。

カ 貸付料の提案が基準額以上であるか確認する。

キ その他

- (ア) 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。
- (イ) 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。
- (ウ) 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。
- (エ) 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) 事業計画の審査

ア 事業の運営・経営的な評価に関する事項

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など、財務的な視点から評価する。

- (ア) 業務体制
  - ・ 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。
  - ・ しゅん工時期の遵守に向けた施工体制について評価する。なお、評価に当たり、経営事項審査の総合評点、都の建築工事に関する工事成績評定や表彰の実績等を加点対象とする。
- (イ) 事業計画・運営計画
  - ・ 事業収支計画・資金調達計画に関して評価する。
  - ・ リスク対策を含む事業安定化方策に関して評価する。
  - ・ 民間複合施設の運営・維持管理及び修繕計画に関して評価する。

- ・ 施設の除却及び更地返還計画に関して評価する。
- イ 施設・まちづくりの計画・技術的な評価に関する事項
  - 施設・まちづくりの企画・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) 計画全般
    - ・ 計画のコンセプトについて評価する。
    - ・ 周辺環境や景観に対する全体的な配慮について評価する。
    - ・ 防災・環境・エネルギーに関する提案について評価する。
  - (イ) にぎわいの創出・地域の活性化に資する計画
    - ・ にぎわい施設の整備及び運営内容について評価する。
    - ・ 広場等の整備及び運営について評価する。
    - ・ 地下駐車場及び車路の利用方法や管理の在り方に関する提案について評価する。
    - ・ エリアマネジメントの体制や活動に関する提案について評価する。
  - (ウ) 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成に関する計画
    - ・ 対象地における居住の考え方について評価する。
    - ・ 都心居住施設の計画について評価する。
    - ・ サービス付き高齢者向け住宅の計画及び地域の高齢者が安心して暮らせる工夫や仕組みに関する提案について評価する。
    - ・ 都の住宅政策への配慮について評価する。
    - ・ 良好な地域コミュニティの形成に向けた提案について評価する。

#### (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。

## 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(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(3)アに係る審査項目は下記ア、事業者募集要項第4 2(3)イに係る審査項目は下記ア及びイとし、それぞれ次の要件を満たしていることを確認する。

#### ア 提案内容の同一性

(ア) 7(2)、7(3)ア(イ)及び7(3)イに係る内容に変更が無いこと。

(イ) 7(3)ア(ア)に係る内容について、当初の提案内容と同程度以上の評価が得られること。

(ウ) 提案された貸付料に変更が無いこと。

#### イ 工期の短縮

(ア) 提案時の工程計画が半月以上短縮できること。

事業予定者の決定後の構成員の変更に係る審査フロー

事業者募集要項第4 2(3)アに係る審査フロー | 事業者募集要項第4 2(3)イに係る審査フロー

