

南大沢駅北側都有地活用事業
審査基準

令和6年2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	各審査項目の内容	4

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、資力・信用の審査、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する。

提案事項の評点の合計により、最優秀提案の事業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。

なお、応募書類等の審査に当たり、事業応募者より提案内容に関するプレゼンテーションを受ける。日時及び場所については後日、連絡する。

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、「南大沢駅北側都有地（G-72、73、74）活用事業審査委員会」（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。）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6名で構成される。

委員長	小根山 裕之
委員	廻 洋子
委員	井出 多加子
委員	櫻井 政夫
委員	三浦 希美
委員	守屋 清志

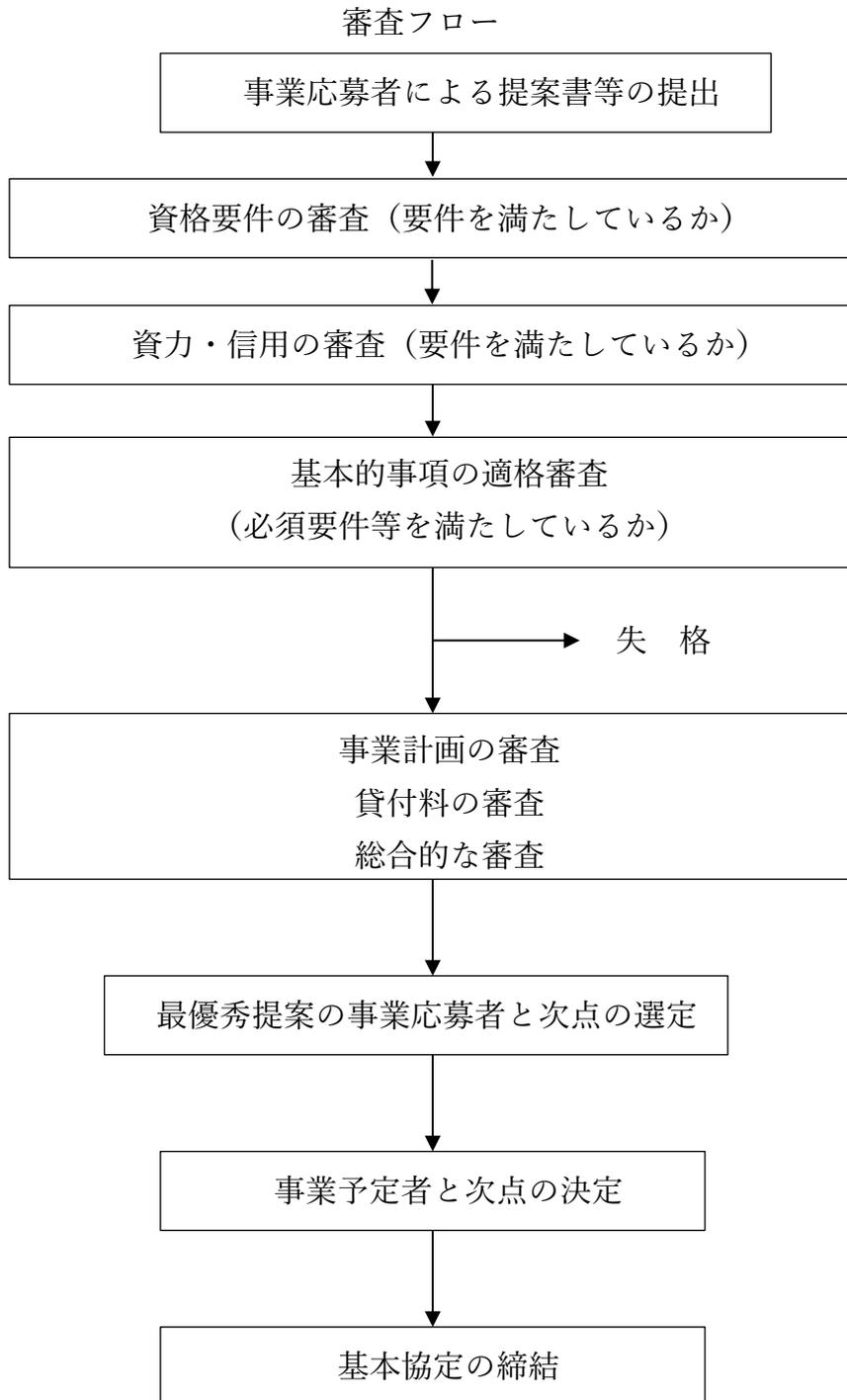
（委員以下五十音順、敬称略）

3 審査結果及び事業予定者決定の公表

(1) 審査結果は、書面により各事業応募者に通知する。

(2) 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、資力・信用の審査及び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) 資力・信用の審査 [適格・失格]

(3) 基本的事項の適格審査 [適格・失格]

(4) 事業計画の審査

ア 施設の企画・設計・技術的な評価 [70]

(ア) 施設の企画・計画、施設計画及び取組の評価(※)

以下の施設及び機能のうち、a は必須で評価する施設とするが、b～j は事業者の提案を踏まえ総合的に判断し評価する。

- a 魅力的な商業施設
- b 環境に配慮した商業施設
- c 生活と仕事の両立への支援に資する施設
- d 先端技術活用や産学公民連携の推進に資する施設
- e 長寿社会実現に向けた取組推進に資する導入機能
- f 誰もが移動しやすいネットワークの形成に資する導入機能
- g ゆるやかにつながる居場所づくりに資する施設
- h エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進に資する施設
- i 海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備に資する施設
- j 多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備

(イ) エリアマネジメント活動の推進に向けた取組の評価(※)

(ウ) 「南大沢スマートシティ」の取組の評価(※)

(エ) 環境・景観への配慮に関する評価

(オ) 駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組の評価(※)

イ 事業の運営・経営に関する評価 [10]

(ア) 施設の運営管理・経営計画の評価

(イ) 事業収支計画等財務的な事項の評価

ウ 貸付料の審査 [10]

エ 総合的な評価 [10]

計 100

※ア(ア)、(イ)、(ウ)及び(オ)の取組については、重視して評価する。

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ついて、次の資格要件を満たしている民間企業であること。

- ア 本事業の貸付期間において、まちの発展に必要な施設を誘致し、にぎわいの継続及び発展を図る上で、適切かつ効果的な計画を提案できる者であること。
- イ 土地引渡しの日から速やかに施設を建設・整備し、継続して自ら事業を営むことができる者であること。
- ウ 事業に必要な知識、経験、資格、資力及び信用を有する者であること。
- エ 過去10年間に、提案の内容と同等以上の内容・規模の施設運営に係る事業実績があること。

(2) 資力・信用の審査

- ア 企業体力・規模・収益等の企業基盤について審査する。
- イ 事業の安定性及び収益性について審査する。
- ウ その他事業を安定して遂行できるかを総合的に審査する。

(3) 基本的事項の適格審査

- ア 提示された賃料が、予定価格と同額以上であることを確認する。
- イ 建築計画に当たっては、A画地及びB画地においては建ぺい率80%以下及び容積率400%以下であることを、C画地においては建ぺい率80%以下及び容積率300%以下であることを確認する。
- ウ 事業スケジュールが募集要項に記載されたスケジュールに沿っていることを確認する。
- エ 事業期間終了後、事業用地を更地とした上で一括で都に返還することを確認する。

(4) 事業計画の評価

事業計画の内容について、まちづくりや建築計画、実現可能性の視点で審査

する。

ア 施設の企画・設計・技術的な評価

(ア) 施設の企画・計画、施設計画及び取組の評価

a 魅力的な商業施設

滞在・交流・体験を創出し、付加価値のある商業施設、気持ちの良い空間や自然との共生を生むようなゆとりのあるオープンスペースを活用した商業施設、デジタルサイネージによる店舗情報を提供し、駐車場誘導サービスによる密集空間を排除した商業施設が提案されているかを評価する。

b 環境に配慮した商業施設

資源・廃棄物のリユース・リサイクル、省エネ設備・再エネ設備の導入等によるエネルギーの脱炭素化など環境に配慮した商業施設が提案されているかを評価する。

c 生活と仕事の両立への支援に資する施設

多様な世代が利用できるオフィス（サテライトオフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等）、子供の遊び場等の子育て支援施設等が提案されているかを評価する。

d 先端技術活用や産学公民連携の推進に資する施設

5G環境を活用した研究・社会実装施設、デジタルサイネージ等の先端技術やデジタルコンテンツを活用した施設、シェアオフィスやビジネスマッチング等の施設が提案されているかを評価する。

e 長寿社会実現に向けた取組推進に資する導入機能

高齢・福祉・介護社会を見据え、先端技術を活用したオンラインによる見守りや健康アプリ等の活用により、新しい日常に対応した、高齢者の暮らしのサポートを推進する機能が提案されているかを評価する。

f 誰もが移動しやすいネットワークの形成に資する導入機能

自動車いす等のモビリティの活用・自動運転EV・MaaSなど新たな交通環境、駅前の円滑なアクセスの確保、住宅地とのネットワークの形成のための電動シェアサイクル・キックボードのポート施設等が提案されているかを評価する。

g ゆるやかにつながる居場所づくりに資する施設

多世代が日常的に集まる交流拠点や、まちに開かれたコミュニティカフ

- エ・子ども食堂・地域サロン・留学生等のコミュニティスペース、地域コミュニティサイト・スペース等の施設が提案されているかを評価する。
- h エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進に資する施設
エリアマネジメント活動拠点、学生がまちなかで活動できるイベントスペース・オープンカフェ・帰宅困難者の一時滞在施設等が提案されているかを評価する。
- i 海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備に資する施設
海外の研究者や留学生が地域住民等と交流できる場、海外の研究者や留学生が暮らしやすい環境としての多言語に対応した医療施設・商業施設・短期滞在型の施設等が提案されているかを評価する。
- j 多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備
ICT技術を活用した地域ネットワークの構築など医療福祉サービスの向上に資する施設等が提案されているかを評価する。
- (イ) エリアマネジメント活動の推進に向けた取組の評価
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を評価する。
- (ウ) 「南大沢スマートシティ」の取組の評価
「スマートなまち」の実現に向け、「南大沢スマートシティ実施計画 Ver3」を踏まえ、「南大沢スマートシティ協議会」への参画・協力により、「多摩のまちづくり戦略」(素案)及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」(素案)で示した「南大沢スマートシティ」の取組が提案されているかを評価する。
- (エ) 環境・景観への配慮についての取組の評価
- a 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。
- b より質の高い低炭素への取組、省エネルギー対策、ゴミ問題、緑化計画、騒音対策等、環境への配慮について評価する。
- c 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。
- d 意匠、色彩及び施設の配置について、ゆとりのある空間の確保及び周辺の景観との調和について評価する。
- (オ) 駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組の評価
既存施設の除却及び改修並びに新たな施設の建設、除却等に係る期間にお

ける駅前のにぎわいの継続、事業期間中の駅前のにぎわいの発展についての取組が提案されているかを評価する。

イ 事業の運営・経営に関する評価

事業の運営・経営面に関して、事業が30年間の長期にわたって安定して遂行できるか、社会の変化に適応できる運営・経営計画となっているか、また、事業収支計画等を財務的な視点で評価する。

(ア) 施設の管理運営・経営計画の評価

- a 施設の管理・運営計画について評価する。
- b 施設の維持管理・修繕計画について評価する。
- c 施設の除却及び更地返還計画について評価する。

(イ) 事業収支計画等財務的な事項の評価

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

(5) 貸付料の審査

事業者が都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。

(6) 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。