

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

事業協力者選考基準

平成 30 年 6 月

東京都都市整備局

〈 目 次 〉

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査結果及び事業協力者決定の公表	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

東京都市計画事業泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業

事業協力者選考基準

1 審査方法

応募者から提出された企画提案書等に対して、参加資格要件の審査、基本的事項の適格審査及び企画提案の審査等を行う。

また、企画提案書の受付後、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、企画提案書の受付後、応募者に対して別途通知する。

2 審査体制

応募者から提出された企画提案書等については、本選考基準に従い、「特定建築者等選考委員会」（以下「選考委員会」という。）の審査を経て、最も優れた企画提案を行った応募者（以下「最優秀企画提案応募者」という。）及び次点を選定する。

東京都（以下「都」という。）は、当該結果を踏まえ、事業協力者及び次点を決定する。

なお、選考委員会は、次の6名で構成する。

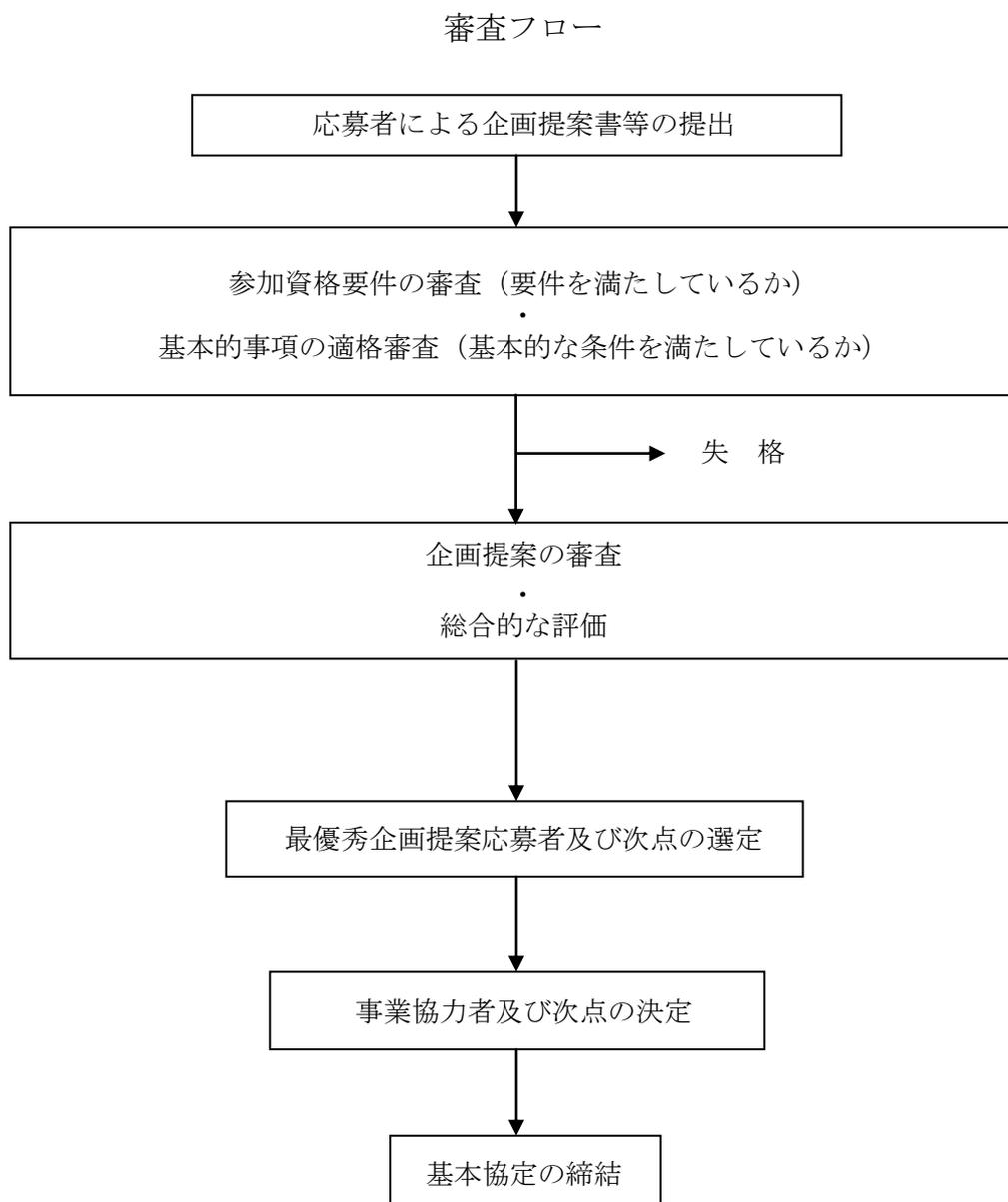
委員	内海	麻利
委員	浦江	真人
委員	坂井	文
委員	森永	良丙
委員	吉村	真行
委員	港区	街づくり支援部長

(敬称略)

3 審査結果及び事業協力者決定の公表

審査結果の概要等（事業協力者及び次点として決定した者の名称、事業協力者の企画提案概要、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



※ 参加資格要件の審査及び基本的事項の適格審査により、適格と判断した企画提案について、企画提案の審査及び総合的な評価を行い、その評点の合計により最優秀企画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ことを審査する。	
(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ことを審査する。	
(3) 企画提案の審査	[90点]
ア 事業環境の把握	5点
イ 施設建築物の計画及び仕様に関すること。	15点
ウ 施設建築物の設計及び施工に関する技術的提案	15点
エ 導入施設の市場調査及び検討に関すること。	15点
オ 建築計画に対応した管理運営に関すること。	10点
カ 公共空地等の活用方策に関すること。	10点
キ 権利者対応に関すること。	15点
ク その他の事業推進に関すること。	5点
(4) 総合的な評価	[10点]
<hr/>	
計	100点

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場合は、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場合は、失格とする。

(3) 企画提案の審査

審査項目の各々の企画提案内容に応じ、加点方式により評価する。

(4) 総合的な評価

上記審査項目だけでは評価が十分にできない実績や、事業協力業務に当たっての体制・組織の充実など具体的な意欲・熱意を対象とし、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

応募者は、次の資格要件を満たしていることを審査する。

- ア 事業協力業務を完遂できる資力及び信用を有する者
- イ 住宅・業務・商業等の企画・運営及び処分に関する豊富な経験及び能力を有する者
- ウ 複合用途（住宅、業務、商業）による施設建築物の市街地再開発事業への参加実績（施行者、特定建築者、参加組合員、事業協力者等）を有する者

なお、応募者が共同体を構成する場合、アの資格要件については、当該共同体を構成する全ての者が要件を備えている必要があり、イ及びウの資格要件については、当該共同体の構成員の一が要件を備えていれば資格要件を満たしているものとみなす。

(2) 基本的事項の適格審査

応募者の企画提案内容が、当該地区に定められている都市計画に合致していることを審査する。

(3) 企画提案の審査

各項目について、以下の視点で加点方式により評価する。

- ア 事業環境の把握
 - ・市場動向及び立地特性を把握しているか。
 - ・駅とまちを一体的に整備する特殊性及び周辺のまちづくりの連携の重要性について認識しているか。
 - ・事業協力者の役割を理解しているか。
- イ 施設建築物の計画及び仕様に関すること。
 - ・品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン等の上位計画を踏まえた周辺まちづくりとの調和、環境や防災への配慮、施設建築物の動線計画の提案がなされているか。
 - ・住宅プラン、業務区画割の計画及び低層部の配置計画について、提案がなされているか。
 - ・上記の企画提案等に基づく具体的な建築・設備等の計画提案がなされているか。

- ウ 施設建築物の設計及び施工に関する技術的提案
 - ・施設建築物の構造計画について、提案がなされているか。
 - ・近接する駅改良工事を踏まえた施工方法などに関する技術提案がなされているか。
 - ・当該地区で実現可能なコスト縮減や工期短縮の提案がなされているか。
- エ 導入施設の市場調査及び検討に関すること。
 - ・市場調査及び検討に基づき適切な提案がなされているか。
- オ 建築計画に対応した管理運営に関すること。
 - ・良好な資産の保全に向けた建物の管理・運営に関する基本的な考え方について提案がなされているか。
 - ・長期的な建物管理の視点に立ち、実績や事例に基づく適切な管理費の考え方やその妥当性が示されているか。
- カ 公共空地等の活用方策に関すること。
 - ・広場等の公共空間の活用方法について実現可能な具体的な提案がなされているか。
- キ 権利者対応に関すること。
 - ・生活再建支援策について具体的提案がなされているか。
 - ・権利者の移転に伴う不動産情報の提供などについて具体的な提案がなされているか。
 - ・再開発協議会の運営補助に関する具体的な提案がなされているか。
- ク その他の事業推進に関すること。
 - ・上記ア～キ以外の事業推進に関する提案がなされているか。

(4) 総合的な評価

上記審査項目だけでは評価が十分にできない実績や、事業協力業務にあたっての体制・組織の充実など具体的な意欲・熱意を対象とし、加点方式により評価する。