

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の事業協力者の審査結果について

泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業の事業協力者の審査結果等については、以下のとおりです。

1 審査の経緯

(1) 審査体制

審査にあたっては、以下のとおり学識経験者等の外部有識者から構成される選考委員会を設置した。

会 長	浦江 真人
副会長	吉村 真行
委 員	内海 麻利
委 員	坂井 文
委 員	森永 良丙
委 員	野澤 靖弘

(2) 審査の経緯

選考委員会は以下の日程及び内容で開催した。

平成 30 年 5 月 8 日	特定建築者等選考委員会（第 1 回）	・ 募集要領及び選考基準の検討
平成 30 年 5 月 22 日	特定建築者等選考委員会（第 2 回）	・ 募集要領及び選考基準の制定
平成 30 年 7 月 26 日	特定建築者等選考委員会（第 3 回）	・ プレゼンテーション及びヒアリング ・ 企画提案等の評価と事業協力者等の選定

2 企画提案の応募

平成 30 年 7 月 10 日から同月 12 日まで応募を受け付けたところ、3 者から応募があった。企画提案の概要は以下のとおり。

○ A 者

- ・ 新たな賑わいを誘導する動線計画
- ・ 駅改良工事の施工に配慮しながら工期を縮減
- ・ 多彩なアクティビティにより賑わいと交流を創出する公共空地の活用方策
- ・ 権利者の円滑な生活再建を実現する運営補助体制
- ・ 地域特性を活かした、高付加価値の差別化された商品企画

○ B 者

- ・ イベントホールと店舗の併設によるにぎわいの創出
- ・ 住宅の価値を永続的にするための、一元的管理運営

- 地域のまちづくりと連携した開発計画スキーム
- BCP対応や帰宅困難者対策など、災害に強い建築計画
- 駅改良工事との仮設の共用などによる、工期・コストの圧縮

○ C者

- 鉄道と近接するなどの現場条件に合った工法による、工期短縮・コスト縮減
- 住宅の豊富なバリエーションや高規格なオフィスなど、高い付加価値が持続する商品企画
- 4つの広場に関するまちの魅力を高めるための具体的な活用方策
- 実効性の高い事業推進体制の構築
- 自社物件の活用を軸とした、権利者ごとの具体的な対応方策

3 審査結果

(1) 参加資格要件の審査

選考基準等の参加資格要件について、全ての応募者が要件を満たしていることを確認した。

(2) 基本的事項の適格審査

全ての応募者の企画提案の内容が、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確認した。

(3) 企画提案の審査及び総合的な評価

企画提案について、選考基準に基づく8項目の視点から企画提案の審査及び総合的な評価を行った。評価のポイント及び評価結果は以下のとおり。

■評価のポイント

○ A者について

- 実績に基づいた手堅い提案である。
- 空間的に魅力的な提案等で魅力があるが、管理の面で不安が感じられる。

○ B者について

- 実績を踏まえた不動産情報等により、地権者にとってリスクを考慮した提案となっている。
- 魅力的な空間形成という点で、検討が不足している。

○ C者について

- 全体的に検討の深度が深く、実現性の高い提案である。
- 地下鉄の駅との直結という条件を十分に活かした提案である。
- 企画提案に、地元との関係性がよく反映されている。
- 景観への配慮について検討を要する。

■評価結果

区分	項目	A者	B者	C者
企画提案の審査	事業環境の把握（5点）	3.34	2.92	4.17
	施設建築物の計画及び仕様（15点）	10.63	8.75	11.25
	施設建築部の設計及び施工（15点）	8.75	8.13	10.63
	導入施設の市場調査及び検討（15点）	10.63	9.38	13.13
	建築計画に対応した管理運営（10点）	6.25	6.67	7.09
	公共空地等の活用方策（10点）	7.92	4.59	7.09
	権利者対応（15点）	9.38	9.38	12.5
	その他（5点）	1.67	0	2.09
	小計（90点）	58.57	49.82	67.95
総合的な評価	実績、意欲・熱意（10点）	4.17	5.42	7.5
評価合計（100点）		62.74	55.24	75.45

(4) 事業協力者及び次点の選定

企画提案の審査及び総合的な評価を結果に基づき、次のとおり事業協力者及び次点を選定した。

- C者を事業協力者として選定
- A者を次点として選定
- 事業協力者と基本協定が締結できない場合における、次点（A者）の繰上げについて審議し、可能であることを確認