

東大和市向原地区プロジェクト

審査基準

平成23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	審査結果の概要等の公表.....	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.....	3
7	各審査項目の内容.....	4

東大和市向原地区プロジェクト

事業者募集要項

1 審査方法

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、賃料等及び基本的事項の適格審査並びにまちづくりの計画・事業計画及び価格・賃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、必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うこともある。

2 審査体制

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、「東大和市向原地区プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案応募者及び次点を選定する。東京都は、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、審査委員会は次の外部有識者6名で構成される。

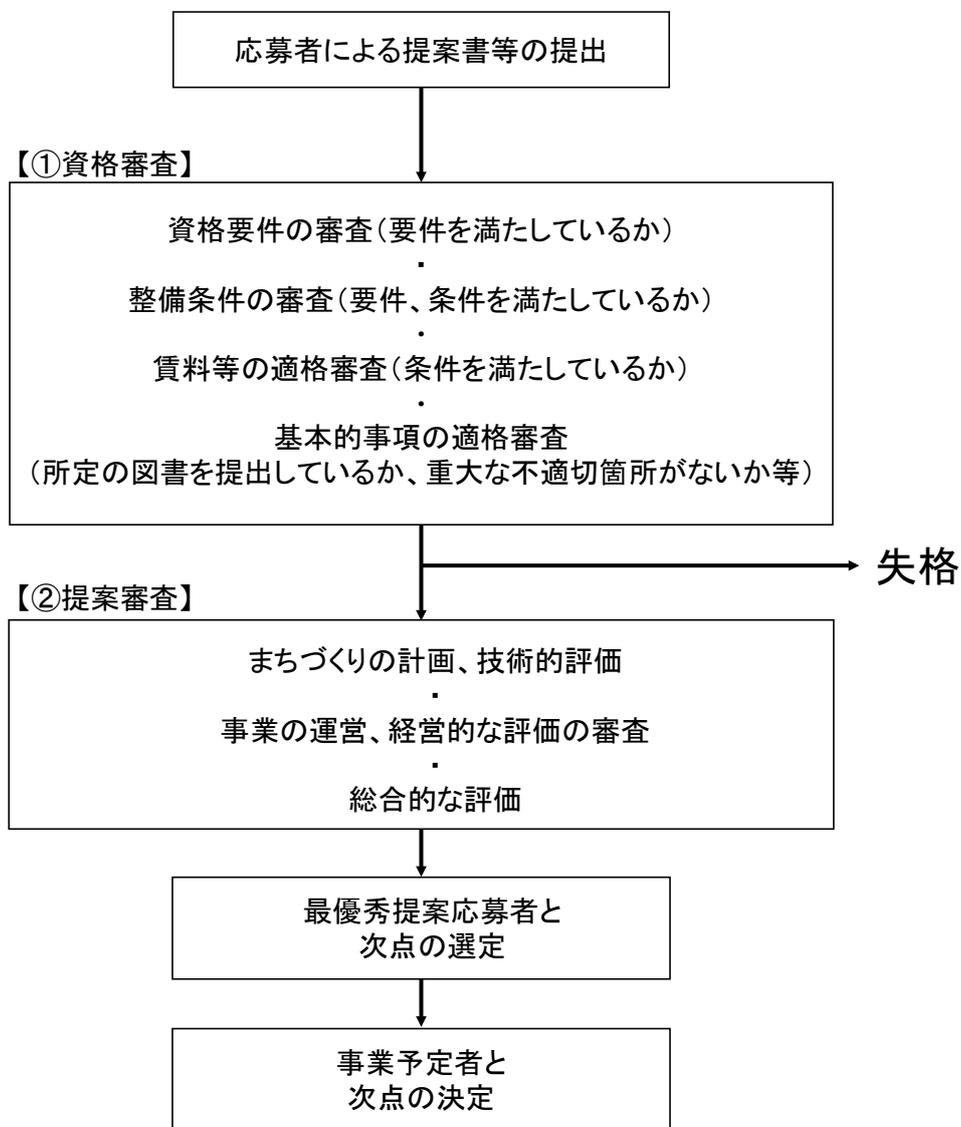
委員長	深尾	精一
委員	秋元	孝之
	安藤	算浩
	河野	擴
	杉浦	榮
	前田	博

(委員以下五十音順)

3 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等については、適宜公表する。

4 審査の進め方



※資格審査の各条件を満たした提案について、提案審査に関する総合的な評価を行い、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) 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) 整備条件の審査	[適格・失格]
条件を満たしているかを審査する	
(3) 賃料等の適格審査	[適格・失格]
条件を満たしているかを審査する。	
(4) 基本的事項の適格審査	[適格・失格]
条件を満たしているかを審査する。	
(5) まちづくりの計画、事業計画等の審査	
ア まちづくりの計画・技術的評価	(50.0)
イ 事業の運営・経営的な評価	(40.0)
ウ 総合的な評価	(10.0)
<hr/>	
計	100.0

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) 整備条件の審査
条件を満たしていないときは失格とする。
- (3) 賃料の適格審査
条件を満たしていないときは失格とする。
- (4) 基本的事項の適格審査
必要条件を満たしていないときは失格とする。
- (5) まちづくりの計画、事業計画の審査
審査項目の各々の提案内容に応じ、加点方式等により評価する。

7 各審査項目の内容

(1) 資格の適格審査

ア 住宅に関する資格要件

(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、二級建築士事務所又は木造建築士事務所のいずれかの登録を行っていること。ただし、提案内容の住宅の設計を行うことができること。

(イ) 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又は一般建設業の許可を受けていること。

(ウ) 過去 5 年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績があること、又はこれと同等程度の能力を有していると認められること（注：定期借地権付きの住宅の供給実績に限らない。企画から設計、建設及び販売に至るまで応募者の構成員とその関連会社で分業した場合は供給実績とみなす。）。

また、集合住宅を供給する場合には、提案内容と同等程度の戸数の住宅の供給実績があること。（グループ全体として、この要件を満たしていればよいものとする。）

(エ) 宅地建物取引業法第 3 条第 1 項に規定する免許を有し、過去 5 年間に不動産管理業務として提案内容と同等以上の借地料の徴収又はマンションの賃料等の徴収の実績を有していること。

イ 成果普及住宅を建設する構成員に関する資格要件

(ア) 成果普及住宅を建設する構成員のうち少なくとも 3 社以上は、多摩地域に本社、又は過去 5 年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績のある多摩地域の支店若しくは営業所を有する中小企業者（中小企業基本法（昭和 38 年法律第 154 号）第 2 条第 1 項に規定する中小企業者（以下「中小企業者」という。））であること。ただし、グループ内の企業が資本面で関連（関係者の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしていることをいう。）し、又は人事面で関連（会社の代表者あるいは役員が関係者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいう。）している場合はそれらの企業をまとめて 1 社とする。

ウ 第三者による住宅の完成保証制度の利用が可能であること。

エ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）に基づき、保証金の供託又は保険加入を行うこと。

オ 住宅市街地開発に関する資格要件

(ア) 提案内容と同等程度の住宅市街地開発の事業実績があること。

なお、住宅市街地開発とは、道路・緑地等の基盤整備、宅地造成などを含む事業を指す。

(イ) 提案内容と同等程度の住宅市街地開発の設計実績があること。

(ウ) 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、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(2) 価格の適格審査

借地料について、別途都の示す基準賃料単価（月額/㎡）以上であるかを審査する。

(3) 基本的事項の適格審査

事業者募集要項等の条件を満たしていることを確認する。

ア 敷地規模 165 ㎡(約 50 坪)及び建物 125 ㎡(約 38 坪)程度の組合わせを最頻規模とし、敷地規模は 120 ㎡(約 36 坪)から 231 ㎡(70 坪)程度の間、建物規模は、100 ㎡(約 30 坪)以上で計画しているかを審査する。

イ 戸建住宅の総戸数の 4 割以上は、多摩地域に本社、又は過去 5 年間に提案内容と同等以上の戸数の住宅の供給実績のある多摩地域の支店若しくは営業所を有する中小企業者の建設する住宅としているかを審査する。

ウ 各中小企業者が、複数戸以上の戸建住宅を建設する計画としているかを審査する。

エ 住宅金融支援機構のフラット 35 の技術基準に適合しているかを審査する。

オ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく性能表示の取得について審査する（劣化対策等級及び維持管理対策等級は等級 3、省エネルギー対策等級は等級 4、耐震等級（倒壊防止）及び耐震等級（損傷防止）は等級 2 以上）。

カ モデル住宅が、「東京都安全・安心まちづくり条例」に基づく「住宅における犯罪の防止に関する指針」（平成 15 年 10 月東京都 第 2-2（一戸建て住宅））の規定に適合しているかを審査する。

キ 全ての住宅で再生可能エネルギーを利用しているかを審査する。

ク 敷地の 15%以上の面積について、樹木、芝、植栽等による緑化を行っているかを審査する。

ケ 住宅を良好に維持するためのアフターサービス（内容、期間等）について提案しているかを審査する。

コ 東京都都市整備局『地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ』を参考に、東村山市本町地区プロジェクトでの「実証実験」の成果、ノウハウを活用しているかを審査する。

サ 成果普及住宅モデル住宅について、CASBEE 戸建評価員による CASBEE の簡易評価を実施し、BEE ランク A ランク以上の評価を受けているかを審査する。

シ 成果普及住宅の建物価格が、1 坪あたり 50.9 万円以下となっているかを審査する。

ス 低 CO2 住宅モデル住宅について、CASBEE 戸建評価員による CASBEE の簡易評価を実施し、BEE ランク S ランク以上の評価を受けているかを審査する。

セ 低CO₂住宅に太陽光発電システム又は太陽熱利用システムを装備しているか審査する。

ソ 本事業用地内の居住者等のための集会施設等を提案しているかを審査する。

タ 集合住宅を建設する場合の戸数が、本プロジェクトで整備する住宅の総戸数の5分の1程度までとしているかを審査する。

(4) 提案内容の審査評価を実施する際の主要なポイントは下記の通りである。

ア まちづくりの計画・技術的評価に関する事項

まちづくりの計画に関するハード及びソフト面でのプランニングの内容等の評価する。

(ア) 本計画の基本的考え方に関する評価

- ① 多摩地域にふさわしい良好な住環境を備えた住宅市街地の形成に関する提案
- ② ゆとりある美しい景観のまちなみに関する提案
- ③ 住宅整備のコンセプトと住宅性能の構成に関する提案
- ④ まちなみのルールに関する提案
- ⑤ 安全安心のまちづくりに関する提案
- ⑥ コミュニティの形成に関する提案
- ⑦ 大規模な震災など、防災対策に関する提案

(イ) 全体計画に関する評価

- ① 土地利用計画・配置計画・動線計画
- ② 景観計画（ランドスケープ）に対する提案
- ③ 住宅の構成に係る提案
- ④ 道路・緑地等の整備・管理に係る提案

(ウ) 省資源、省エネルギーなどの考え方に関する評価

- ① 省資源、省エネルギーに関する提案

(エ) モデル住宅の価格と質に関する評価

- ① 広くて質が良く低廉な住宅の供給に関する提案
- ② 低CO₂住宅の整備に関する提案

(オ) 設計、建設、住宅販売の行程に関する評価

- ① スケジュールの適切性、効率性に関する提案
- ② 工事中における周辺環境への影響に対する配慮

イ 事業の運営・経営的な事項に関する評価

まちづくりの計画に関して、70年余の長期にわたる事業運営計画の内容を評価する。

(ア) 事業全体に関する評価

- ① 事業の実施体制の適切性、安定性に関する提案
- ② 特別目的会社の構成と運営体制
- ③ 管理・運営計画に関する提案
- (イ) 住宅の販売計画及びアフターサービスに関する評価
 - ① 想定居住者像に対する商品企画に関する提案
 - ② 販売計画の適切性、妥当性に関する提案
 - ③ アフターサービスに関する提案
- (ウ) 多摩地域の活性化に関する評価
 - ① 多摩地域の中小企業や多摩産材の活用等に関する提案
- (エ) 定期借地権、まちなみ等の管理に関する評価
 - ① 長期間にわたる管理の方針及び方策
 - ② 転貸・転売等のアフターフォロー
 - ③ 計画コンセプトの維持・承継に関する提案
- (オ) 施設の除去および更地返還計画に関する評価
 - ① 解体積立金、解体積立基金の保全策に関する提案（集合住宅を提案する場合）
 - ② 事業用地全体の更地返還に関して、各住戸と事業会社との間のスキームに関する提案
- (カ) 事業収支計画及び事業安定化方策に関する評価
 - ① 安定的な資金調達に関する計画
 - ② 事業収支計画の安定性
 - ③ リスク対応策の適切性、実現性
 - ④ 社会変化への対応の柔軟性
 - ⑤ 事業安定化方策に関する評価
- (キ) 提案借地料及び住宅取得者の負担額に関する評価
 - ① 提案借地料
 - ② 住宅取得者の負担額

ウ 総合的な評価

上記、まちづくりの計画及び事業・運営計画に関する評価として掲げる項目だけでは評価が十分にできない内容及び事業全体での総合的な評価を対象とする。

受付窓口

東京都都市整備局都営住宅経営部 住宅整備課 民間活用事業係
担当 杉浦、山田
東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 都庁第二本庁舎 20階北
TEL:03-5320-5016(ダイヤルイン)、FAX: 03-5388-1477
メールアドレス : S0000370@section.metro.tokyo.jp