

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区

第二種市街地再開発事業（P e 3 0街区）

特定建築者選考基準

平成 30 年 12 月

東京都都市整備局

〈目次〉

| | | |
|---|-------------------|---|
| 1 | 審査方法 | 1 |
| 2 | 審査体制 | 1 |
| 3 | 特定建築者予定者及び次点決定の公表 | 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 | 5 |
| 7 | 各審査項目の内容 | 5 |

東京都市計画事業亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業

(P e 3 0 街区) 選考基準

1 審査方法

応募者から提出された応募図書等に対して、応募資格の審査、譲受希望価格の適格審査、基本的事項の適格審査及び計画・企画提案の審査等を行う。

また、応募図書等の受付後、応募者に対してヒアリングを行う。実施時期、場所及び方法は、応募図書等の受付後、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応募図書等については、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、最も優れた建築計画等を提案した応募者を特定建築者予定者、次点を「特定建築者予定者次点」として選定する。

東京都（以下「都」という。）は、当該結果を踏まえ、特定建築者予定者及び特定建築者予定者次点を決定する。

なお、選考委員会は、次の6名で構成する。

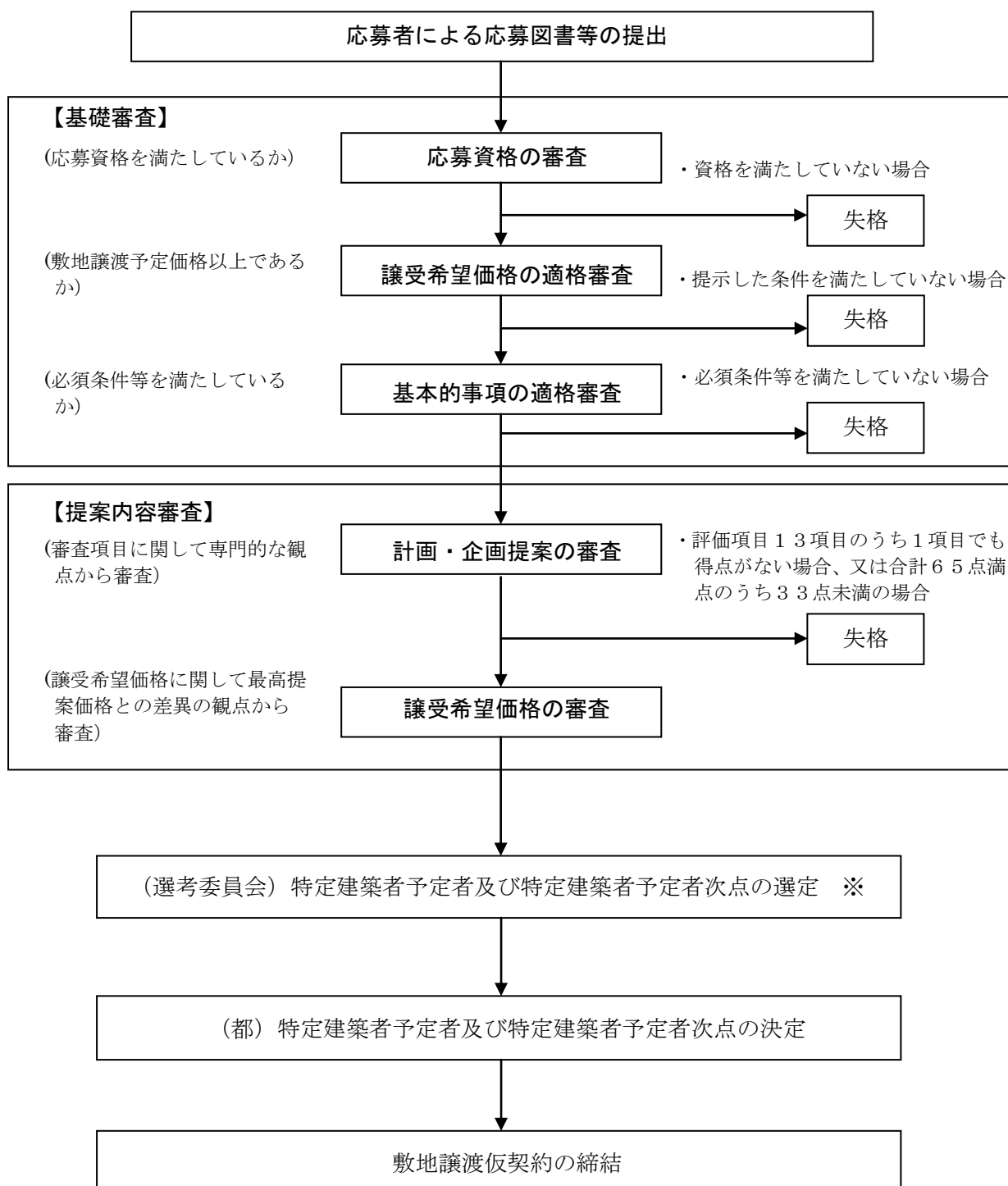
| | |
|-----|-------------|
| 会 長 | 浦江 真人 |
| 副会長 | 吉村 真行 |
| 委 員 | 内海 麻利 |
| 委 員 | 坂井 文 |
| 委 員 | 森永 良丙 |
| 委 員 | 江戸川区 都市開発部長 |

(敬称略)

3 特定建築者予定者及び次点決定の公表

特定建築者予定者及び特定建築者予定者次点として決定した応募者の名称、計画・企画提案概要、譲受希望価格、審査結果等については、都市整備局ホームページで公表する。

4 審査の進め方



※1 総合的な評価

資力・信用審査等の応募資格に適合した応募者を対象に、応募図書等の内容を、本選考基準により、選考委員会において総合的に評価する。総合

評価の結果、最高得点を獲得した者を特定建築者予定者、次点を獲得した者を特定建築者予定者次点として選定する。

※2 同点の場合の選定方法

総合評価の得点で最高点の者が2者以上であるときは、計画・企画提案において高い評点を得た者を、特定建築者予定者として選定する。

特定建築者予定者次点は、計画・企画提案において次に高い評点を得た者とする。

5 審査項目と配点

- (1) 応募資格の審査 [適格・失格]
応募資格を満たしているかを審査する。
- (2) 譲受希望価格の適格審査 [適格・失格]
譲受希望価格が、敷地譲渡予定価格以上であるかを審査する。
- (3) 基本的事項の適格審査 [適格・失格]
必須条件等を満たしているかを審査する。

(4) 計画・企画提案、敷地価格の審査

計画・企画提案と敷地価格について、次に掲げる表のとおり配点し、各評価項目の審査による評価点を合算した総得点で総合評価を行う。

| 評価項目 | | 配点（点） | | | |
|-------------|----------|-----------------------------|----|----|----|
| 計画・ 企画提案 | 建築計画等 | I 基本方針 | 6 | 31 | 65 |
| | | II 周辺との調和 | 10 | | |
| | | III 防犯に対するシステムと管理 | 3 | | |
| | | IV 品確法（※）に基づく住宅性能表示制度の該当等級等 | 3 | | |
| | | V 住宅の性能等への配慮 | 3 | | |
| | | VI 防災拠点を形成する総合的なまちづくり | 6 | | |
| | 環境に対する配慮 | I 環境への配慮及びリサイクルの推進 | 3 | 12 | |
| | | II 地球温暖化対策への提案 | 6 | | |
| | | III 首都高速道路等による影響に対する配慮 | 3 | | |
| | 設計施工体制等 | I 設計・監理及び品質管理体制 | 10 | 22 | |
| | | II 建物完成後の維持管理・修繕計画 | 6 | | |
| | | III 近隣住民等への対応 | 3 | | |
| | | IV 建築期間短縮への提案 | 3 | | |
| 敷地価格 | 敷地価格 | 35 | | | |
| 総合評価 | 合計 | 100 | | | |

※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）のこと。

6 審査項目と評価方式

(1) 応募資格の審査

応募資格を満たしていない場合は、失格とする。

(2) 譲受希望価格の適格審査

提示した条件を満たしていない場合は、失格とする。

(3) 基本的事項の適格審査

必須条件等を満たしていない場合は、失格とする。

(4) 計画・企画提案の審査

計画・企画提案について、5(4)表中の評価項目について、加点方式により評価する。

なお、評価項目13項目のうち1項目でも得点がない場合、又は合計65点満点のうち33点未満の場合は、失格とする。

(5) 譲受希望価格の審査

譲受希望価格については、比例配点方式により評価する。

【比例配点方式】

応募者から提案された最高価格を35点とし、各事業応募者の提案価格を評価する。

計算方法は以下のとおりとする。

$$\text{評価点} = 35 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提案価格}}{\text{応募者から提案された最高価格}}$$

7 各審査項目の内容

(1) 応募資格の審査

応募者が、次の応募資格を満たしているかを審査する。

ア 特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であること。

なお、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社(TMK)、特別目的会社(SPC)等は、資力及び信用の確認が困難なため、資格を有していないものとする。

応募希望表明者から提出された資力及び信用等の関連書類等を参考として、資力、企業体力等が、特定建築者としての適格性を有するかを審査する。評価項目及び審査内容は、下表によるものとする。

審査の結果、特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有し、かつ、敷地譲渡に伴う対価の支払能力を有すると認められないと判断した場合は、その旨を通知し失格とする。

| 評価項目 | | | 審査内容 |
|-----------------|---------------------|---------------|-------------------------------|
| 信用力 | 1 収支状況 (成長性) | 経常損益 | ・過去3期連続で、赤字を計上していないこと。 |
| | 2 自己資本額 (規模) | 自己資本額 | ・過去3期連続で、債務超過状態となっていないこと。 |
| 資力・ 財務 体力 | 3 キャッシュフロー (収益性) | 総キャッシュ フロー | ・過去3期連続で、マイナスになっていないこと。 |
| | 4 有利子負債比率 (安定性) | 有利子負債比 率 | ・最近期末において有利子負債比率が100%以上でないこと。 |
| | 5 利払能力 (資金状況) | 利払能力 | ・最近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと。 |

イ 特定施設建築物の敷地の譲渡に伴う対価の支払能力がある者であること。

ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有する者であること。なお、グループで申し込む場合は、1者が当該免許を有する者であれば、他の者が有していなくても要件を満たすものとする。

エ 募集開始から仮契約を締結するまでの間に、次の欠格事由に該当しない者であること。

- (ア) 成年被後見人若しくは被保佐人である場合又は破産者で復権を得ない者である場合
- (イ) 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者である場合
- (ウ) 破産、民事再生、会社更生その他これらに準ずる手続について、開始の申立てを受け、又は申立てをした者である場合
- (エ) 東京都から指名停止を受けている期間中である場合
- (オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその

役職員又は構成員である場合

- (カ) 東京都暴力団排除条例（平成 23 年東京都条例 54 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び同条第 4 号に規定する暴力団関係者である場合
 - (キ) (オ)若しくは(カ)に規定する者から委託を受けた者又は(オ)若しくは(カ)に規定する者の関係団体及びその役職員又は構成員である場合
 - (ク) 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号）第 5 条第 1 項に基づく排除措置期間中である場合
- なお、応募時に欠格事由に該当していなくても、仮契約を締結するまでの間に欠格事由に該当した場合は、応募の資格を失うものとする。また、グループでの申込みについても、そのうちの 1 者でも欠格事由に該当した場合は、当該グループの全ての構成員が資格を失うものとする。

(2) 譲受希望価格の適格審査

譲受希望価格が、譲渡予定価格（1,548,000,000 円）以上であるかを審査する。

(3) 基本的事項の適格審査

- ア 応募者の計画・企画提案が、「特定建築者募集要領（第四章）」に示す都市計画等に合致しているかを審査する。
- イ 応募者の計画・企画提案が、「特定建築者募集要領（第五章 2）」に示す建築計画の条件に合致しているかを審査する。

(4) 計画・企画提案の審査

各評価項目について、以下の視点で評価する。

○ 建築計画等

I 基本方針

- ・地区の位置付けを踏まえた具体的なコンセプトが示されているか。
- ・事業計画を踏まえた適切な配棟計画、動線計画となっているか。
- ・幅広い世帯に対応した住宅計画となっているか。
- ・地域特性を具体的に把握・分析（地理的・歴史的な地域条件、市場動向等）した、住居形態（賃貸・分譲）の設定となっているか。

II 周辺との調和

- ・周辺地域との連携・地域住民との関わりへの提案がなされているか。
- ・隣接住棟への日影に配慮した配棟、眺望への配慮がなされているか。
- ・周辺街区との色彩、スカイライン計画等建築物の街区内外との調和が

検討されているか。

Ⅲ 防犯に対するシステムと管理

- ・防犯・監視システムで監視業務を支援又は補助する具体的な提案があるか。

Ⅳ 品確法に基づく住宅性能表示制度の該当等級等

- ・性能表示制度における以下の項目に関する評価
耐震等級（倒壊等防止、損傷防止）／耐風等級／感知警報装置設置等級（自住戸火災時、他住戸等火災時）／耐火等級（開口部、開口部以外）／劣化対策等級（構造躯体等）／維持管理対策等級（専用配管、共用配管）／透過損失等級（界壁）／高齢者等配慮対策等級（専用部分、共用部分）

Ⅴ 住宅の性能等への配慮

- ・長期有料住宅の認定の取得を予定しているか。

Ⅵ 防災拠点を形成する総合的なまちづくり

- ・備蓄倉庫、防災無線の設置など具体的な災害対応設備の提案はあるか。
- ・地区内外の被災者への配慮、地域防災への取組・配慮はなされているか。

○ 環境に対する配慮

I 環境への配慮及びリサイクルの推進

- ・建築工事中、建物運用期における環境への配慮や、リサイクルの推進への取組は十分であるか。

II 地球温暖化対策への提案

- ・マンション環境性能表示にける以下の項目に関する評価
建物の断熱性／設備の省エネ性／太陽光発電・太陽熱（再生可能エネルギー利用）／建物の長寿命化／みどりの確保

III 首都高速道路等による影響に対する配慮

- ・首都高速道路第7号線、幹線道路等からの影響（眺望や騒音）に対して、具体的に住環境への配慮がなされているか。

○ 設計施工体制等

I 設計・監理及び品質管理

- ・設計・監理体制に関する考え方は適切か。
- ・品質管理、瑕疵等に関する社内基準等は適切か。
- ・施工管理者、工事監理者に関する考え方及びそれらへ求める事項は適切か。
- ・都への連絡体制を含む緊急時連絡体制等の考え方は記載されているか。

II 建物完成後の維持管理・修繕計画

- ・入居後の具体的な管理運営組織体制、独自のアフターサービスの内容、修繕計画等が検討されているか。

III 近隣住民等への対応

- ・設計及び施工中における近隣住民等への配慮の考え方は十分であるか。
- ・防音・振動対策の具体的な提案があるか。

IV 建築期間短縮への提案

- ・施設建築物の早期完成に向けて工事期間を短縮するための具体的な技術的工夫・企画等の提案があるか。

(参考) 評価項目・評価基準

| 分類 | 配点 | 評価項目 | 評価基準 | | |
|---------|----------|------|-----------------------------|--|--|
| 計画・企画提案 | 31 | 6 | I 基本方針 | 計画コンセプト（街区全体の考え方など） 幅広い世帯に対応した住宅計画 地域特性の把握、分析 | |
| | | 10 | II 周辺との調和 | 周辺街区及び街並みとの調和に対する考え方 隣接施設への日影・眺望へ配慮 景観計画の考え方（色彩的調和・形態・意匠等） | |
| | | 3 | III 防犯に対するシステムと管理 | 防犯・監視システムで監視業務を支援又は補助する具体的な提案があるか。 | |
| | | 3 | IV 品確法（※）に基づく住宅性能表示制度の該当等級等 | 耐震等級（倒壊等防止、損傷防止） 耐風等級 感知警報装置設置等級（自住戸火災時、他住戸等火災時） 耐火等級（開口部、開口部以外） 劣化対策等級（構造躯体等） 維持管理対策等級（専用配管、共用配管） 透過損失等級（界壁） 高齢者等配慮対策等級（専用部分、共用部分） | |
| | | 3 | V 住宅の性能等への配慮 | 長期優良住宅等 | |
| | | 6 | VI 防災拠点を形成する総合的なまちづくり | 具体的な災害対応等設備提案等、地域防災等への取組・配慮 | |
| | 環境に対する配慮 | 12 | 3 | I 環境への配慮及びリサイクルの推進 | 建築工事中、建物運用期における環境への配慮、リサイクルの推進への取組 |
| | | | 6 | II 地球温暖化対策への提案 | マンション環境性能表示 ①建物の断熱性 ②設備の省エネ性 ③太陽光発電・太陽熱（再生可能エネルギー利用） ④建物の長寿命化 ⑤みどりの確保 |
| | | | 3 | III 首都高速道路等による影響に対する配慮 | 首都高速道路第7号線、幹線道路等からの影響に対する、具体的な提案 |
| | 設計施工体制等 | 22 | 10 | I 設計・監理及び品質管理体制 | ・設計・監理体制に関する考え方 ・品質管理、瑕疵等に関する社内基準等 ・施工管理者、工事監理者に関する考え方及びそれらに求める事項 ・緊急時連絡体制等の考え方 |
| | | | 6 | II 建物完成後の維持管理・修繕計画 | 管理運営計画の考え方 （業務開始後のアフターサービス等） |
| | | | 3 | III 近隣住民等への対応 | ① 設計及び施工中における近隣住民等への配慮 ② 防音・振動対策の具体的な提案 |
| | | | 3 | IV 建築期間短縮への提案 | 施設建築物の早期完成に向けて工事期間を短縮するための具体的な技術的工夫・企画等の提案があるか。 |
| | 計 | 65 | | | |
| 敷地価格 | 35 | 敷地価格 | 比例配点方式 | | |
| 合計 | | 100 | | | |

※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）のこと。