

亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業（P e 30街区）の 特定建築者予定者の審査結果について

亀戸・大島・小松川第三地区第二種市街地再開発事業（P e 30街区）の特定建築者予定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	江戸川区都市開発部長

(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（2018）年 11 月 29 日	特定建築者等選考委員会 ・募集要領及び選考基準の制定
平成 31（2019）年 3 月 29 日	特定建築者等選考委員会 ・プレゼンテーション及びヒアリング ・計画・企画提案等の評価と特定建築者予定者の選考

2 企画提案の応募

平成 31（2019）年 3 月 4 日から同月 7 日まで応募を受け付けたところ、1 者から応募があった。企画提案の概要は以下のとおり。

- ・住棟配置をコンパクトにまとめ、周辺街区への影響に配慮
- ・市場調査に基づきファミリー世帯向け住宅を中心に計画するとともに、可動式間仕切り壁（ウォールドア）を採用することで家族構成の変化にも対応できる住宅を提案
- ・下水直結トイレや防災パーゴラなど防災のためのハード面の整備と、防災マニュアルの作成など減災のためのソフト面の取組を合わせ、防災性を向上
- ・マンションの売主と管理会社が一体となった、充実したアフターサービスを実施

3 審査結果

(1) 応募資格の審査

選考基準等の応募資格について、要件を満たしていることを確認した。

(2) 譲受希望価格の適格審査

譲受希望価格（応募者の提案価格） 1,550,000,000円

譲渡予定価格（1,548,000,000円）以上であることを確認した。

(3) 基本的事項の適格審査

計画・企画提案の内容が、募集要領に示す都市計画及び建築計画の条件に合致していることを確認した。

(4) 計画・企画提案の審査及び総合的な評価

計画・企画提案の評価について、特定建築者選考基準に定める「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。」に該当しないことを確認。

特定建築者等選考委員会における評価のポイントと意見及び評価結果は以下のとおり。

■ 評価のポイントと意見

- 配棟計画については、コンパクトな配棟により近隣への日影の影響の低減に努め、隣棟との見合いに配慮した計画となっている。
- マーケット分析により市場動向をとらえ、70㎡台の住宅を4000万円台からの価格帯で提案している。
- 地域住民も使用できる広場をまとめて配置していることは評価できるが、広場部分と住棟をつなぐ歩行者の動線の確保について検討を要する。
- 防災のためのハードの機器を複数提案していることは評価できるが、通常時の管理方法と発災時にどの様に使用するか、具体的な検討を要する。

■ 評価結果

区分		項目	A者
計画・企画提案の審査	建築計画等	I 基本方針（6点）	3.67
		II 周辺との調和（10点）	6.11
		III 防犯に対するシステムと管理（3点）	2.00
		IV 品確法に基づく住宅性能表示制度の該当等級等（3点）	1.00
		V 住宅の性能等への配慮（3点）	3.00
		VI 防災拠点を形成する総合的なまちづくり（6点）	3.33
	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点）	2.00
		II 地球温暖化対策への提案（6点）	2.00
		III 首都高速道路等による影響に対する配慮（3点）	2.00
	設計施工体制等	I 設計・監理及び品質管理体制（10点）	5.56
		II 建物完成後の維持管理・修繕計画（6点）	2.67
		III 近隣住民等への対応（3点）	1.50
		IV 建築期間短縮への提案（3点）	1.33
		小計（65点）	
敷地価格	敷地価格（35点）		35.00
総合評価	合計（100点）		71.17

(5) 特定建築者予定者の選考及び次点の決定

計画・企画提案の評価及び敷地価格の評価を結果に基づき、次のとおり特定建築者予定者を選考した。

- A者を特定建築者予定者として選考
（応募者が1者のため次点は決定しない）