

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）

宮下町アパート跡地事業

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	審査結果及び事業予定者決定の公表	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

都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区） 宮下町アパート跡地事業 審査基準

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、基本的事項の適格審査並びに施設計画・事業計画及び借地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、「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）宮下町アパート跡地事業審査委員会」（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、審査委員会は次に掲げる7名で構成される。

委員 長	市川 宏雄
委 員	浅見 泰司
委 員	安藤 算浩
委 員	田丸 重彦
委 員	中村 仁
委 員	前川 俊一
委 員	前田 博

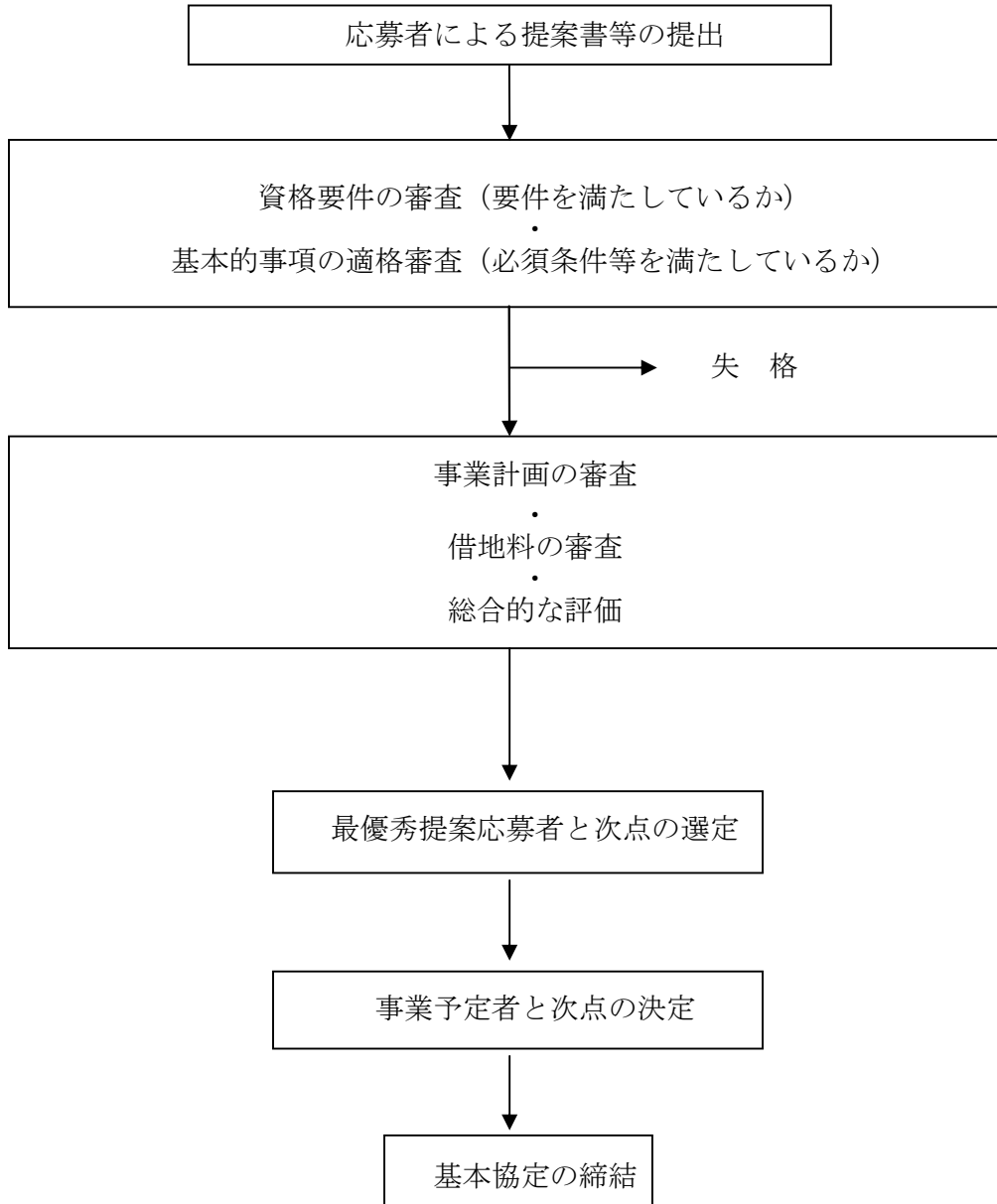
（委員以下五十音順、敬称略）

3 審査結果及び事業予定者決定の公表

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

審査フロー



※ 資格要件の審査、基本的事項の適格審査で各条件を満たした提案について、事業計画等に関する審査を行い、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) 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かを審査する。

(3) 事業計画の審査 [80]

複合施設の計画について、建築計画やまちづくり等の視点で審査する。

また、事業が長期にわたり安定して遂行できるかを審査する。

ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価 (65)

- ① 複合施設全体の企画、計画等の評価
- ② 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組の評価
- ③ 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の評価
- ④ 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組の評価
- ⑤ 環境への配慮の評価
- ⑥ 景観への配慮の評価
- ⑦ 安全への配慮の評価
- ⑧ まちの魅力を高める取組（エリアマネジメント）の評価

イ 事業の運営・経営的な評価 (15)

- ① 事業の運営・経営計画の評価
- ② 事業収支計画など財務的な評価

(4) 借地料の審査 [10]

借地料 (10)

(5) 総合的な評価 [10]

計 100

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) 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。

(3) 事業計画の審査

審査項目の各々の提案内容に応じ、加点方式により評価する。

(4) 借地料の審査

事業者が東京都に支払う借地料について、比例配点方式により評価する。

(5) 総合的な評価

上記、定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価する。

7 各審査項目の内容

(1) 資格要件の審査

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たしている民間企業が含まれていること。

ア 一級建築士事務所登録について確認し、過去10年間の提案内容と同等以上の規模及び高さの設計実績について審査する。

イ 建築一式工事の特定建設業許可及び経営事項審査の総合評点が1,500点以上であるか確認し、過去10年間の提案内容と同等以上の規模及び高さの施工実績について審査する。

ウ 宅地建物取引業法第2条の規定に基づく宅地建物業者であるか確認し、過去10年間の集合住宅を含む延べ床面積20,000㎡以上の複合開発の建物完成実績について審査する。

エ 不動産賃貸業・管理業の営業年数及び平均売上高等について審査する。

オ 法人格を有し、エリアマネジメントの活動実績又は実施に当たってのコンサルティング実績を有することを審査する。

(2) 基本的事項の適格審査

ア 地域貢献施設に関する条件

① 地域貢献施設として、地域産業を担う企業及びクリエイター等の交流、育成、創造、情報発信その他の創造の拠点にふさわしい機能をもった施設が提案されているか審査する。

② 地域貢献施設の延床面積が500㎡以上であるか審査する。

イ 賃貸住宅に関する条件

① 賃料が、近傍類似の賃貸住宅の平均的な家賃（クリエイター等のライフスタイルに適した住宅を除く住宅の半数程度の戸数）であるか審査する。

② 全ての住戸は専有面積40㎡以上か審査する。ただし、単身者向けの住宅については、専有面積は25㎡以上で、総戸数の3分の1未満であるか審査する。

③ 渋谷区マンスリーマンション等建築等規制条例第2条に定めるマンスリーマンション等、当地区での定住の促進に寄与する可能性が低いと判断される住戸を整備する場合、ガイドラインの趣旨と合致した住戸とし、この住戸は整備要件である100戸程度に算入していないか審査する。

ウ 既存店舗所有者の店舗に関する条件

既存店舗所有者が店舗を継続する部分の条件として、低層部に配置し、従前の生活再建に必要な範囲で追加取得する部分を含めた面積を確保した

- 施設計画及び事業計画であるか審査する。
- エ エリアマネジメント活動に関する提案がされているか審査する。
- オ 工事期間中に既存店舗の敷地内仮移転が必要な場合に備え、敷地内で仮設店舗設置が可能なように配慮しているか（既存建物の活用等により、仮設店舗を必要としない提案や敷地外での代用店舗等も可とする。）審査する。
- カ 計画敷地に、都営渋谷一丁目アパート28号棟及び29号棟の住民が使用する集会所（以下「既存集会所」という。）の代替機能を複合施設建物内に整備し、かつ、工事期間中における既存集会所の代替機能を計画地周辺に確保しているか審査する。
- キ 事業者が都に支払う借地料が基準借地料以上であるか確認する。
- ク 建築基準法上の規定などに対して重大な不適合箇所がないか確認する。
- ケ 構造・工法などに重大な不適合箇所がないか確認する。
- コ 事業収支計画の内容に重大な不適合箇所がないか確認する。
- サ 都市開発諸制度等を活用した提案について、重大な不適合箇所がないか確認する。
- シ その他事業の基本的な部分に関して、重大な不適合箇所がないか確認する。

(3) 事業計画の審査

ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価

複合施設の企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、周辺地域との関連などについて建築計画及びまちづくり等の視点で審査する。

(ア) 複合施設全体の企画、計画等を評価

- ① 複合施設全体のコンセプトに関して評価する。
- ② 複合施設の施設全体計画に関して評価する。
 - ・施設全体のバランス（施設構成、配置、動線計画等）
 - ・商業施設、業務施設等の企画、計画等
 - ・維持管理、修繕計画など将来計画
- ③ 複合施設の周辺への配慮に関して評価する。
- ④ その他複合施設全体に関する事項に関して評価する。

(イ) 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組の評価

- ① 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組全体に関して評価する。
- ② 地域貢献施設の企画・計画に関して評価する。
- ③ 地域貢献施設の使用料等に関して評価する。

- ④ 地域貢献施設の管理運営方法に関して評価する。
 - ⑤ その他「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組について評価する。
- (ウ) 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の評価
- ① 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の企画・計画全体に関して評価する。
 - ② 対象とするクリエイター等の考え方に関して評価する。
 - ③ クリエイター等のライフスタイルに適した住宅の企画・計画に関して評価する。
 - ④ 賃貸住宅の企画・計画に関して評価する。
 - ⑤ 賃料及び戸数と住戸規模に関して評価する。
 - ⑥ 共用部分及び共用施設の企画・計画に関して評価する。
 - ⑦ 住宅の管理運営方法に関して評価する。
 - ⑧ その他「多様な都心居住の推進」に向けた取組について評価する。
- (エ) 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組の評価
- ① 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組全体に関して評価する。
 - ② キャットストリートや周辺に波及する商業等によるにぎわいの創出を評価する。
 - ③ 来街者や地域に開かれたオープンスペースやみどり空間を評価する。
 - ④ 歩行者ネットワーク全体の整備の考え方に関して評価する。
 - ⑤ その他「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組について評価する。
- (オ) 環境への配慮
- ① 緑化やオープンスペースの整備等、持続可能な都市づくりに資する取組に関して評価する。
 - ② より質の高い低炭素の取組等省エネルギー対策への配慮に関して評価する。
- (キ) 景観への配慮を評価
- 周辺への配慮を踏まえた、魅力ある景観形成を評価する。
- (ク) 安全への配慮を評価
- ① 複合施設における災害時における対応方策を評価する。

- ② 構造方式における安全性、合理性を評価する。
- ③ 複合施設の防犯への配慮に関して評価する。
- ④ エネルギーの多様化等への配慮に関して評価する。

(ケ) まちの魅力を高める取組（エリアマネジメント）を評価

- ① 地域産業の活性化に資する取組に関して評価する。
- ② 地元等との連携による地域のまちづくりに資する取組に関して評価する。
- ③ エリアマネジメントの運営方法等を評価する。

イ 事業の運営・経営的な評価

事業の運営・経営的な面を対象として、事業が70年間の長期にわたって安定して遂行できるか、また、社会の変化に適応できる運営・経営計画となっているか及び事業収支計画などを財務的な視点で評価する。

(ア) 事業の運営・経営計画の評価

- ① 複合施設全体の管理・経営計画に関して評価する。
- ② 既存店舗所有者との権利調整方策に関して評価する。
- ③ 既存集会所の代替機能に関して評価する。
- ④ 施設の除却及び更地返還計画に関して評価する。

(イ) 事業収支計画など財務的な評価

- ① 安定的な事業運営体制に関して評価する。
- ② 安定的な資金調達に関して評価する。
- ③ 事業収支計画に関して評価する。
- ⑥ 事業安定化方策（リスク対策を含む。）に関して評価する。

(4) 借地料の審査

事業者が東京都に支払う借地料について、比例配点方式により評価する。

(5) 総合的な評価

上記、定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価する。