

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

審査基準

平成30年3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	4

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

審査基準

1 審査方法

事業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、貸付料及び基本的事項の適格審査と事業計画及び貸付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、事業応募者に対してヒアリング等を行うことがある。

2 審査体制

事業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、「八王子市長房地区まちづくりプロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行い、最も優れた提案を行った事業応募者（以下「最優秀提案応募者」という。）及び次点を選定する。

東京都（以下「都」という。）は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は、次の5名で構成される。

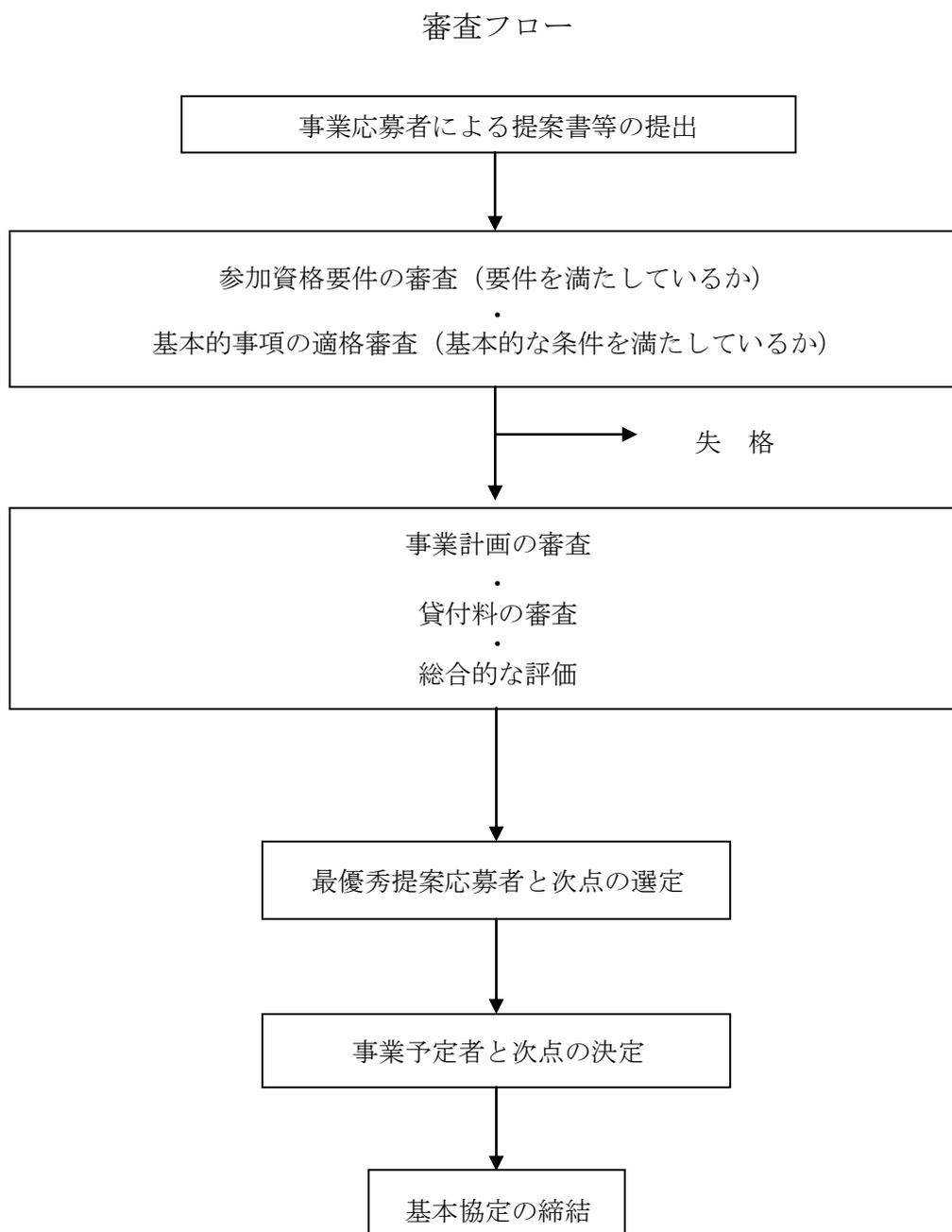
委員 長	松村 秀一（東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 教授）
委員	安藤 算浩（監査法人ナカチ 顧問 公認会計士）
委員	前川 俊一（椛山女学園大学 現代マネジメント学部 教授）
委員	前田 博（西村あさひ法律事務所 弁護士）
委員	松本 暢子（大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授）

（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（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、今後のスケジュール等）については、都市整備局のホームページで公表する。

4 審査の進め方



※ 参加資格要件の審査、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) 参加資格要件の審査 [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 [45]

事業計画について、次の視点から審査する。

ア 事業の運営・経営的な評価 (15)

- ・ 事業実施体制
- ・ 事業収支計画
- ・ 事業安定化方策 等

イ 事業の企画・計画内容の評価 (30)

- ・ 計画全般
- ・ 商業施設、医療・福祉施設、緑とオープンスペース及び交流スペースの計画 等

(4) 貸付料の審査 [45]

ア 貸付料 (45)

(5) 総合的な評価 [10]

計 100

6 審査項目と評価方式

(1) 参加資格要件の審査

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

基本的な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) 貸付料の審査

事業者が東京都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価する。

(5) 総合的な評価

上記、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) 資格要件の適格審査

事業応募者の構成員に募集要項に定める応募者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を確認する。

ア 建築物等の設計に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 提案内容と同等以上の規模の設計実績があること。

イ 建築物の建設に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 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の許可を受けていること。

(イ) 建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項の規定による経営事項審査の直近の総合評点が900点以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

(ウ) 提案内容と同等以上の規模の建物の施工実績があること。

ウ 過去10年の間に、延べ面積5,000㎡以上の複合開発の事業実績があること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

エ 不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が5年以上であること又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

(2) 基本的事項の適格審査

ア 商業施設に関する条件

団地及び周辺住民の日常生活に対応したサービスの提供を中心とした商業施設が提案されているか審査する。

イ 医療・福祉施設に関する条件

子育て世帯や高齢者が身近な地域で安心して暮らせるための医療施設（診療所）、福祉施設が提案されているか審査する。

ウ 緑とオープンスペースに関する条件

人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑や広場空間が提案されているか審査する。

エ 交流スペースに関する条件

多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペースが提案されているか審査する。

オ その他

(ア) 各種法令上の規定などに対して重大な不適格箇所がないか確認する。

(イ) 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。

(ウ) 事業収支計画の内容に重大な不適切箇所がないか確認する。

(エ) その他事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないか確認する。

(3) 事業計画の審査

ア 事業の運営・経営の評価

事業の運営・経営的な面を対象として、事業収支計画などの財務的な視点、また、社会の変化に適応できる事業の運営体制及び事業が借地期間にわたって安定して遂行できる事業安定化方策を評価する。

(ア) 事業実施体制の評価

安定的な事業の運営体制に関して評価する。

(イ) 事業収支計画の評価

a 安定的な資金調達に関して評価する。

b 事業収支計画及びその前提条件に関して評価する。

c 複合施設の維持管理・修繕計画に関して評価する。

(ウ) 事業安定化方策の評価

a 事業の継続性・安定性に関して評価する。

- b 空きテナント対策・各種リスク対策に関して評価する。
- c 事業用地の更地返還計画に関して評価する。

イ 事業の企画・計画内容の評価

事業全体のコンセプト、施設計画、管理運営方式などについてまちづくり等の視点で審査する。

(ア) 計画全般

- a 事業全体のコンセプトに関して評価する。
- b 複合施設の配置計画に関して評価する。
- c 周辺環境への配慮、省エネ対策などの環境配慮、地震・火災時の安全性に関して評価する。

(イ) 商業施設

- a 施設計画・事業内容に関して評価する。
- b 運営体制、運営計画に関して評価する。
- c 地域貢献（買物困難者対応、地域活性化、地域の見守り、防災性向上等）に関して評価する。
- d 団地及び周辺地域の良好な住環境との調和、交通安全対策等に関して評価する。

(ウ) 医療・福祉施設

- a 施設計画・事業内容に関して評価する。
- b 運営体制、運営計画に関して評価する。
- c 利用者サービス、地域（医療機関・施設等）との連携に関して評価する。

(エ) 緑とオープンスペース

- a 整備計画に関して評価する。
- b 運営体制、運営・維持管理計画に関して評価する。

(オ) 交流スペース

- a 整備計画に関して評価する。
- b 運営体制、運営・維持管理計画に関して評価する。

(4) 貸付料の審査

事業者が東京都に支払う貸付料について、比例配点方式にて評価する。

(5) 総合的な評価

上記の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内容を対象とし、加点方式により評価する。