

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト

審査基準

令和5年11月

東京都住宅政策本部

〈 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

北区桐ヶ丘一丁目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に対して、参加資格要件の適格審査、基本的事項の適格審査、事業計画の審査、貸付料の審査及び総合的な評価により審査を行う。また、提案書の受付後、事業応募者に対してヒアリングを行う。

2 審査体制

事業応募者から提出された提案書の審査は、本審査基準に従い、「北区桐ヶ丘地区一丁目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。

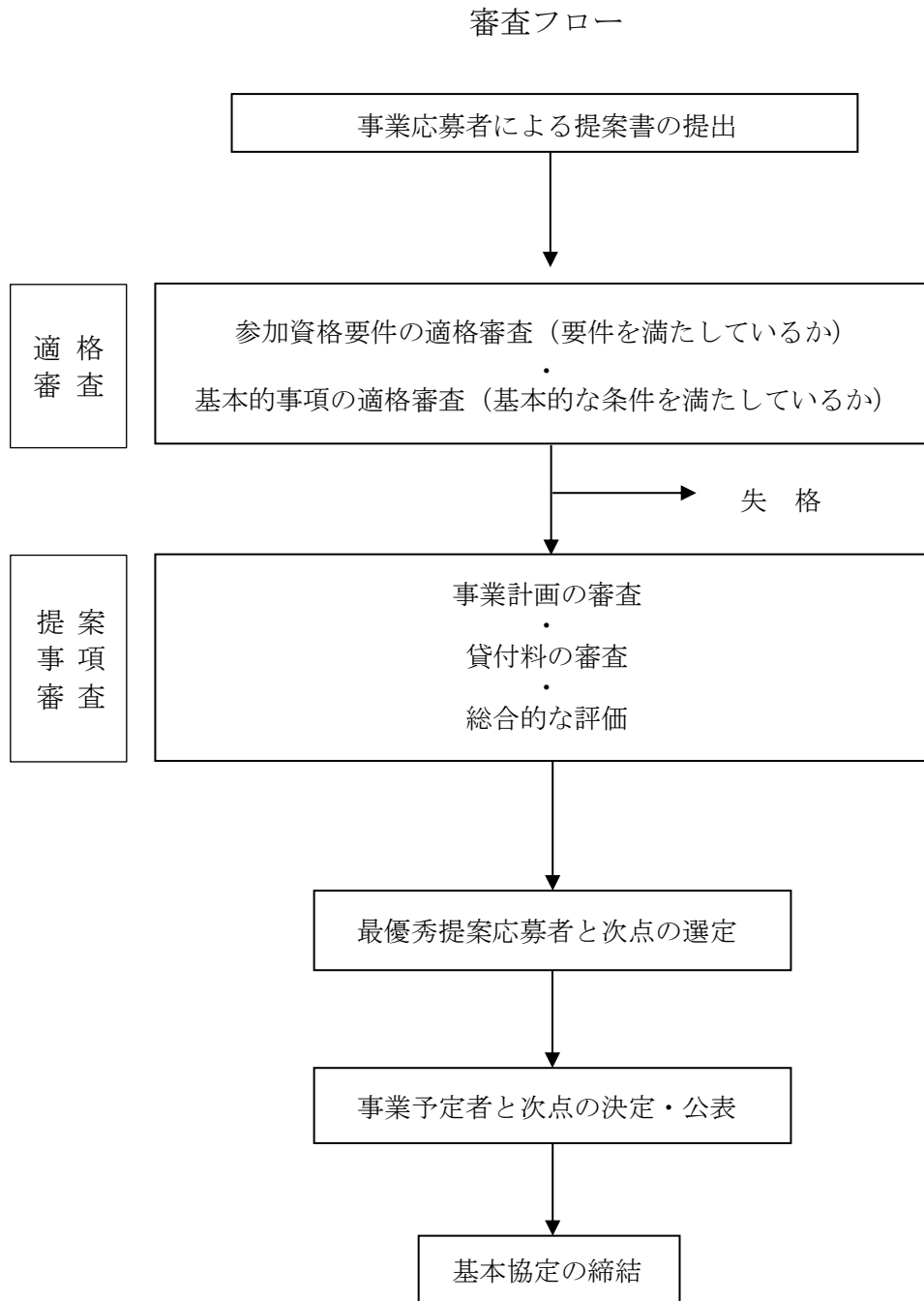
なお、審査委員会は、次の6名で構成される。

- 委員長 松村 秀一
(早稲田大学理工学術院総合研究所上級研究員・研究院教授)
- 委員 大野木 孝之
(大野木総合会計事務所代表 公認会計士・税理士)
- 委員 河端 瑞貴
(慶應義塾大学 経済学部 教授)
- 委員 坂井 文
(東京都市大学 都市生活学部 教授)
- 委員 前田 博
(森・濱田松本法律事務所 弁護士)
- 委員 山本 美香
(東洋大学 福祉社会デザイン学部 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、住宅政策本部のホームページで公表する。

4 審査の進め方



※ 参加資格要件及び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及び評価を行い、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) 参加資格要件の適格審査
参加資格要件を満たしているかを審査する。 | [適格・失格] |
| (2) 基本的事項の適格審査
基本的な条件を満たしているかを審査する。 | [適格・失格] |
| (3) 事業計画の審査
事業計画について、次の視点から審査する。 | [80] |
| ア 事業の運営・経営の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業実施・運営体制 ・ 事業収支計画 ・ 事業安定化方策 | (15) |
| イ 事業の企画・計画内容の評価 <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画全般 ・ 商業施設に関する計画 ・ 医療・福祉施設等に関する計画 ・ 地域の居場所となる交流スペース等に関する計画 ・ 緑とオープンスペースに関する計画 ・ 既存店舗出店希望者の賃貸床に関する計画 | (65) |
| (4) 貸付料の審査
・ 貸付料 | [10]
(10) |
| (5) 総合的な評価 | [10] |

計 100

6 審査項目と評価方式

- (1) 参加資格要件の適格審査
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
提案内容が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審査する。
- (5) 総合的な評価
上記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) 参加資格要件の適格審査
事業応募者が、「事業者募集要項第2・4 事業応募者の資格要件」に示す要件を満たしているか確認する。
- (2) 基本的事項の適格審査
 - ア 商業施設に関する条件
 - (ア) 団地及び周辺住民の日常生活に必要な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) 生鮮三品（鮮魚・精肉・青果物）及び日用品等の販売（必須）のほか、物販・飲食・サービス等を提供する複合用途が提案されているか審査する。
 - イ 医療・福祉施設等に関する条件
 - (ア) 誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせる地域ニーズに対応した医療・福祉施設等が提案されているか審査する。
 - (イ) 在宅療養や在宅介護を支援するための施設が計画されているか審査する。
 - (ウ) 居住の用に供する施設（特別養護老人ホーム及び認知症高齢者グループホーム等）は計画から除いた計画となっているか審査する。
 - ウ 地域の居場所となる交流スペース等に関する条件
 - (ア) 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等

が提案されているか審査する。

- (イ) 地域ニーズを踏まえ、様々な人との交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組が提案されているか審査する。

エ 緑とオープンスペースに関する条件

- (ア) 人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑、地域の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペース等の屋外空間が提案されているか審査する。

- (イ) 事業用地内の南側に、地区計画に定める幅員 2.5mの歩道状空地 14号を整備した提案となっているか審査する。

- (ウ) 事業用地内の西側に、地区計画に定める幅員 2.5mの歩道状空地 10号を整備した提案となっているか審査する。

オ 既存店舗出店希望者に関する条件

既存店舗出店希望者の意向に配慮した施設計画及び協議の実施体制等が提案されているか審査する。

カ 貸付料

貸付料の提案が基準額以上であるかを審査する。

キ 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・経営計画を対象として、社会の変化に適應できる事業の実施・運営体制、確実な事業収支計画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・運営体制

安定的な事業の実施・運営体制に関して評価する。

(イ) 事業収支計画

- a 安定的な資金調達に関して評価する。
- b 事業収支計画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

- 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、歩行者・車両の動線計画に関して評価する。
- c 災害時の安全性及び機能継続性に配慮するとともに、避難場所に指定されていることを踏まえた、地域の安全・安心に資する計画となっているか評価する。
- d 環境負荷低減・エネルギーの効率化に関して評価する。
- e 高齢者や子供連れなど多様な利用者が安心して施設を利用できるように配慮されているか評価する。
- f 地域の見守りに資する取組に関して評価する。
- g ユニバーサルデザインへの配慮に関して評価する
- h 周辺住環境への配慮に関して評価する。
- i 景観・街並み形成に関して評価する。
- j 感染症の流行への配慮に関して評価する。
- k 多摩産材等の利用に関して評価する。

(イ) 商業施設に関する計画

- 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 高齢者等の買物困難者や子育て世帯への提案に関して評価する。
- d 地域との連携など、地域の活性化への提案に関して評価する。

(ウ) 医療・福祉施設等に関する計画

- 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。

(エ) 地域の居場所となる交流スペース等に関する計画

- 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 多世代の交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組の提案に関して評価する。

(オ) 緑とオープンスペースに関する計画

a 整備計画に関して評価する。

b 運営管理体制、維持管理計画に関して評価する。

c 隣接する区民センターとの連携や連続性に関して評価する。

(カ) 既存店舗出店希望者の賃貸床に関する計画

a 施設計画・事業内容に関して評価する。

b 既存店舗権利者との協議方法等に関して評価する。

(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、比例配点方式にて審査する。

(5) 総合的な評価

上記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て、加点方式により評価する。