

上目黒一丁目地区プロジェクト

審査基準

平成 27 年 1 月

目 黒 区

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

上目黒一丁目地区プロジェクト

審査基準

1 審査方法

事業応募者から提出された、事業者募集要項別紙 5 に定める提案書等（以下「提案書等」という。）に対して、資格要件の審査、基本的事項の適格審査及び施設計画・事業計画等に関する評価による審査を行う。

また、提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行う。

2 審査体制

事業応募者から提出された提案書等については、本審査基準に従い、区及び都が適格審査を行うとともに、学識経験者等の外部委員から構成される「上目黒一丁目地区プロジェクト審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から意見交換を行い、提案書の内容に関して意見を述べる。

区及び都は、審査委員会の意見を踏まえて、事業予定者（優先交渉権者）及び次点（次順位交渉権者）を決定する。区及び都は、事業予定者（優先交渉権者）との協議が調わない場合又は事業予定者（優先交渉権者）が失格条項に該当した場合は、次点（次順位交渉権者）と協議することができる。

なお、審査委員会は次に掲げる 7 名で構成される。

委 員 長	倉田 直道
委 員	大野木 孝之
委 員	垣内 恵美子
委 員	河野 擴
委 員	中井 祐
委 員	根上 彰生
委 員	前田 博

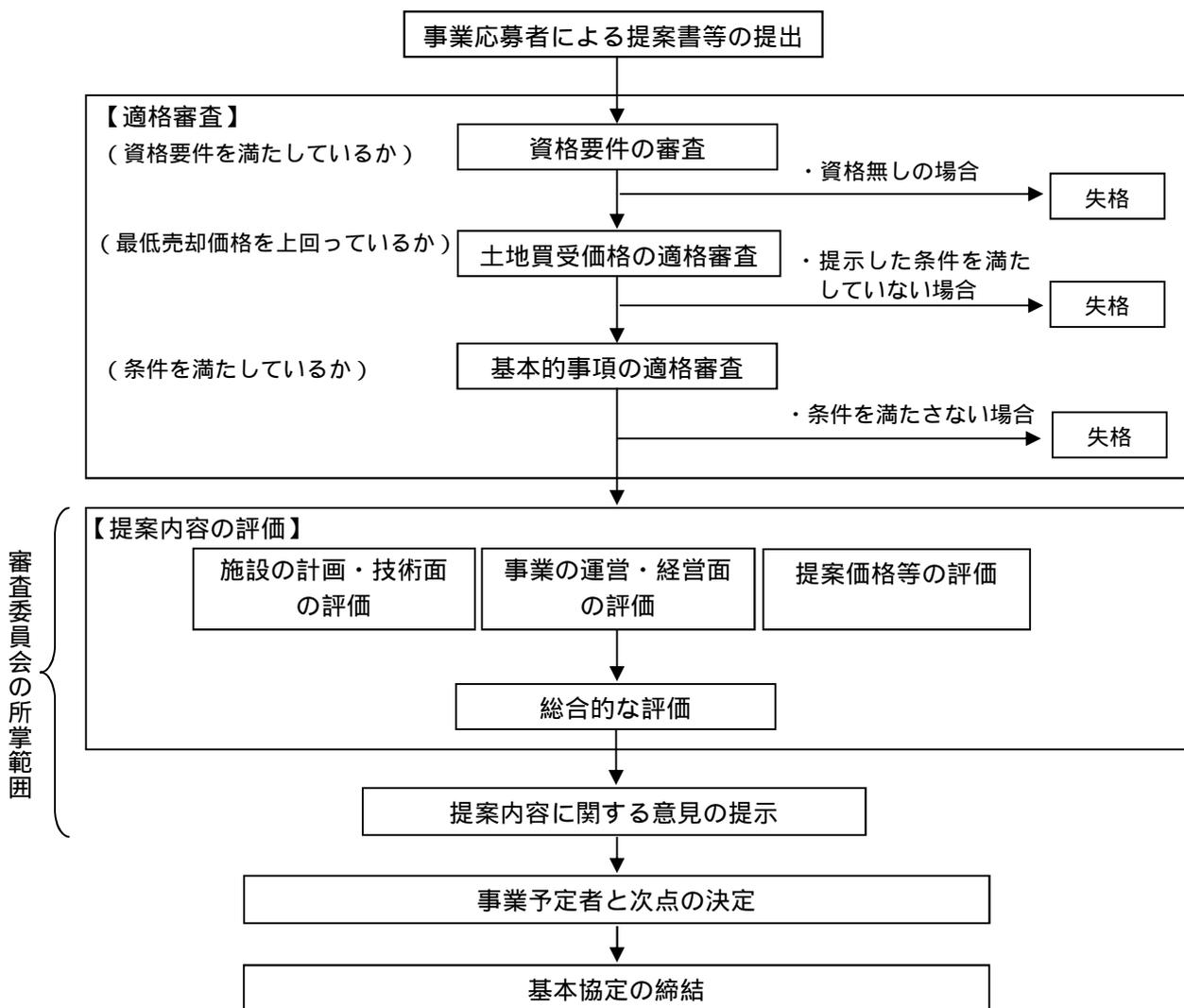
（委員以下五十音順、敬称略）

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

- (1) 提案書等は審査基準に従い、適格審査及び提案内容の評価を行う。
- (2) 適格審査で不適と評価された事業応募者は失格とする。
- (3) 審査委員会は、事業応募者から提出された提案書の内容に関して、区及び都に対し意見を述べる。
- (4) 区及び都は、審査委員会の意見を踏まえ、事業予定者及び次点を決定する。
- (5) 提案書等の受付後、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。



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) 土地買受価格の適格審査 | [適格・失格] |
| 価格が条件を満たしているかを審査する。 | |
| (3) 基本的事項の適格審査 | [適格・失格] |
| 必須条件等の基本的な条件を満たしているかを審査する。 | |
| (4) 施設の計画・技術面の評価 | [40] |
| 施設の計画について、建築計画やまちづくりの視点で評価する。 | |
| ア 地域の特徴を生かした美しいまちの形成 (15) | |
| イ 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展 (15) | |
| ウ 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出 (10) | |
| (5) 事業の運営・経営面の評価 | [10] |
| 事業が長期にわたり安定して遂行できるかを評価する。 | |
| ア 施設全体の管理・運営計画の評価 (5) | |
| イ 事業の運営・経営計画の評価 (5) | |
| (6) 提案価格等の評価 | [40] |
| ア 土地買受価格の評価 (35) | |
| イ 提案価格の根拠など財務的な評価 (5) | |
| (7) 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) 土地買受価格の適格審査
条件を満たしていないときは失格とする。
- (3) 基本的事項の適格審査
必須条件等の基本的な条件を満たしていないときは失格とする。
- (4) 施設の計画・技術面の評価
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。
- (5) 事業の運営・経営面の評価
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。
- (6) 提案価格等の審査
土地買受価格については、事業者が区及び都に支払う土地の提案価格（合計額）について、比例配点方式により評価する。
提案価格の根拠については、加点方式により評価する。

【比例配点方式】

0円を0点、事業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。

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

- (7) 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について、事業全体を総合的に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（必須条件審査）

事業応募者の構成員に次の資格要件を満たしている者が含まれていること。

ア 建物等の設計業務を行う者に関し、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) 過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の設計実績があること。

イ 建物等の建設業務を行う者に関し、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 項の規定に基づき、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) 建築一式工事に関わる建設業法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査の直近の総合評点が 1,200 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。

なお、法人グループである場合は、構成員のうち 1 社以上が総合評点 1,200 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) 過去 10 年間にしゅん工した施設のうち、提案内容と同等以上の延べ床面積及び高さの建物の施工実績があること。

(2) 土地買受価格の適格審査（必須条件審査）

区及び都に支払う土地の提案価格（合計額）が 7,660,000,000 円を上回っているか審査する。また、区の価格の割合が 4152/7660、都の価格の割合が 3508/7660 であることを審査する。

(3) 基本的事項の適格審査（必須条件審査）

ア 3つの「まちづくりの誘導目標」について、誘導目標を実現するための提案がそれぞれ1つ以上されているか確認する。

イ 建物の高さが西郷山通りから 21mを超えていないか確認する。

ウ 目切坂に沿って地域に開放された散歩道を整備しているか確認する。

エ 西郷山通りに面して 1.5m以上の歩道状空地を整備しているか確認する。

オ 西郷山通りと目切坂を結ぶ歩行者動線を確保しているか確認する。

カ 建築基準法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。

キ 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。

ク 提案価格の根拠に重大な不適切箇所がないか確認する。

ケ 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。

(4) 施設の計画・技術面の評価に関する事項

施設の計画、技術的な面を対象とし、計画コンセプト、周辺地域との関連、施設計画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 地域の特徴を生かした美しいまちの形成

(ア) 緑の保全・確保やオープンスペースの創出

- ・ 旧鎌倉街道（北側道路：目切坂）沿いや崖線、敷地全体の緑が可能な限り保全されているかを評価する。
- ・ 新たな緑については、様々な工夫により質の高い空間の形成が意識されているかを評価する。
- ・ 「目黒区生物多様性地域戦略」を踏まえ、自然と共生するための工夫をした具体的な取組がなされているかを評価する。
- ・ 地域住民の憩いの場となるようなまとまった広場が確保されているかを評価する。

(イ) 景観への配慮、周辺環境との調和等、圧迫感のない施設計画

- ・ 周辺環境や景観に十分配慮した施設計画となっているかを評価する。
- ・ 建物は目切坂を隔てて隣接する重要文化財「旧朝倉家住宅」（以下「旧朝倉邸」という。）の樹木の高さを超えておらず、良好な周辺環境との調和を図っているかを評価する。
- ・ 西郷山通りに面して十分な歩道状空地が計画されているかを評価する。

(ウ) 環境対策、省資源及び省エネルギーへの配慮

- ・ 「目黒区環境基本計画」及び「東京都環境基本計画」を踏まえ、環境負荷が少ないプロジェクトを実現し、都会で四季が感じられる環境が形成されているかを評価する。

(エ) 地域に開かれた防災機能の確保

- ・ 地域の防災機能の向上に貢献するオープンスペースの確保や地域の防災活動への協力等が図られているかを評価する。
- ・ 施設の安全性について十分な配慮がなされているかを評価する。
- ・ 「目黒区総合治水対策基本計画」を踏まえた治水対策がなされているかを評価する。

イ 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展

- (ア) 周辺地域が育んできた歴史や文化への配慮
 - ・ 旧朝倉邸や目切坂の雰囲気や、代官山から目黒川周辺にかけてにぎわいや自然といった地域文化を生かし、文化を感じる空間を創出しているかを評価する。
 - (イ) 周辺地域とのコミュニティの形成
 - ・ 施設を活用した周辺地域とのつながりを生かす、活力あるコミュニティの形成や維持に資する取組が図られているかを評価する。
 - ・ 地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設が整備されているかを評価する。
 - ・ 提案に基づき整備する施設で活動する人々と周辺住民との交流による、年間を通じて豊かな魅力ある文化の創造、発展に資する取組等がなされているかを評価する。
 - ウ 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出
 - 二つのまちを結ぶ散歩道の形成
 - ・ 目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者経路が整備され、回遊性や利便性が確保されているかを評価する。
 - ・ 目切坂に沿った散歩道が、歩行者の通行に十分な配慮をした計画であるかを評価する。
 - ・ 「目黒区交通バリアフリー推進基本構想」を踏まえて、施設利用者にやさしい提案となっているかを評価する。
 - エ アからウまでの視点に立った提案の実施に至るまでの具体的な道筋の考え方を評価する。
- (5) 事業の運営・経営面の評価に関する事項
- 事業の運営及び経営的な面を対象として、施設の運営及び維持管理、事業の運営・経営計画などを評価する。
- ア 施設全体の管理・運営計画の評価
 - ・ 施設の維持・管理及び修繕計画など将来の計画に関して評価する。
 - イ 事業の運営・経営計画の評価
 - ・ 長期的に魅力的なまちづくりを実施するための事業運営体制に関して評価する。
 - ・ 事業安定化方策（リスク対策を含む。）に関して評価する。

- (6) 提案価格等の審査
 - ア 土地買受価格の評価
区及び都に支払う土地の価格（合計額）について、比例配分方式により評価する。
 - イ 提案価格の根拠など財務的な評価
提案価格の根拠など、財務的な確実性に関して評価する。

- (7) 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について、事業全体を総合的に加点方式により評価する。