

臨海副都心進出事業者公募  
(青海C2区画・有明南J1区画)

審査基準

平成29年12月



東京都



## 1 審査方法及び審査体制

応募書類に基づき、資格要件及び提案における基本的事項の適格審査を行うとともに、事業計画、建築計画及び土地価格等の提案内容について、応募者のヒアリングを実施した上で総合的に審査します。

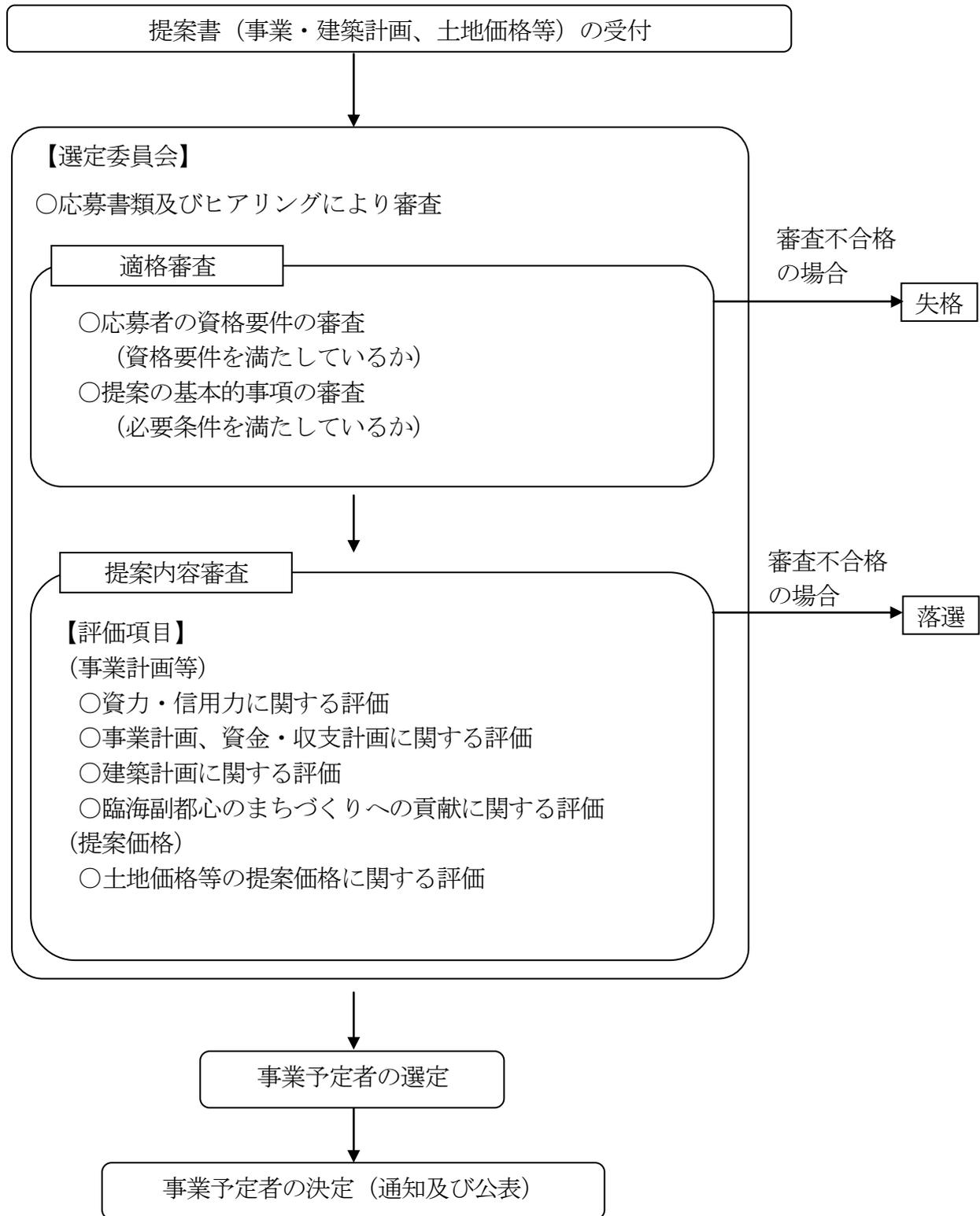
審査は、本審査基準に従い、外部有識者等により構成する選定委員会において、専門的・技術的な観点から行います。

都は、選定委員会からの報告に基づき、事業予定者を決定します。

## 2 審査結果及び事業予定者決定の公表

審査結果の概要については、事業予定者の決定の通知と合わせて公表します。

### 3 審査の進め方



#### 4 評価項目と評価方法

##### (1) 資格要件及び基本的事項の審査

次のア、イについて、条件を満たしているかを審査します。  
条件を満たしていない場合は失格とします。

ア 応募者の資格要件の審査 [適・不適]

イ 提案の基本的事項の審査 [適・不適]

##### (2) 提案内容の審査

応募者からの提案書の内容について、次のア～オの評価項目（カッコ内は各評価項目の配点）により審査します。

審査では、評価項目ごとに4ページの「5（2）提案内容の審査」に基づき提案内容を評価し、点数化した上で合計点により事業予定者を選定します。

なお、合計点が最も高い応募者が2者以上あるときは、当該応募者によるくじ引きにより事業予定者を決定します。

ア 経営状況、事業実績等に基づく資力・信用力の審査 [30点]

イ 事業計画、資金・収支計画の健全性の審査 [30点]

ウ 建築物の用途、配置計画、景観、安全対策、動線計画、オープンスペースの整備、環境への配慮等の建築計画に関する審査 [30点]

エ 臨海副都心のまちづくりへの貢献に関する審査 [60点]

オ 土地価格等の提案価格の審査 [100点]

## 5 各評価項目の内容

### (1) 資格要件及び基本的事項

#### ア 応募者の資格要件の審査

公募要項に記載する資格要件を満たしている。

#### イ 提案の基本的事項の審査

- (ア) 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。
- (イ) 事業収支計画の内容に重大な不適格箇所がない。
- (ウ) 最低土地売却（借受）価格以上の額を提案している。

### (2) 提案内容の審査

#### ア 経営状況、事業実績に基づく資力・信用力の審査

事業実施体制の安全性・確実性

- ・ 安定的な経営基盤を有している。
- ・ 収益性、成長性を見込める経営を行っている。
- ・ 本提案に係る事業費をまかなえるだけの十分な資力、資金調達力を有している。
- ・ 本事業を運営するための十分な実績、社会的信用力を有している。

#### イ 事業計画、資金・収支計画の健全性の審査

(ア) 事業計画の健全性

- ・ 事業内容が将来にわたり、安定性・確実性が望める提案となっている。
- ・ 人員配備、連絡責任体制等、適切な管理運営計画が策定されている。

(イ) 資金・収支計画の健全性

- ・ 適切な資金計画となっている。
- ・ 適切な収支計画となっている。

#### ウ 建築物の用途、配置計画、景観、安全対策、動線計画、オープンスペースの整備、環境への配慮等の建築計画の審査

(ア) 建築物の用途

- ・ 臨海副都心のまちづくりに合致した施設用途となっている。

(イ) 建築物の配置・形態

- ・ 適切な施設の配置・ゾーニングとなっている。

(ウ) 街並み景観

- ・ 建築物の形態・意匠、色彩等に配慮し、周辺景観と調和し、地域のイメージ向上に寄与する景観が形成されている。

(エ) 防災・安全対策

- ・ 地域の防災・安全性向上に寄与する対策や、大規模災害時等の建築物の自立性確保などの一歩進んだ対策を講じている。

(オ) 動線対策、駐車場対策

- ・ 安全性・利便性・快適性等に配慮した、歩行者、車両、自転車の動線計画になっている。
- ・ 駐車場及び駐輪場の台数、位置等が適切に計画されている。

(カ) オープンスペースの整備

- ・ 広場等のオープンスペースが適切に整備されている。

(キ) 環境への配慮

- ・ 緑豊かな環境を形成する緑化計画や環境負荷の低減（省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの利用、廃棄物リサイクルなど）に寄与する施設の整備など、環境への配慮がなされている。

エ 臨海副都心のまちづくりへの貢献の審査

- ・ MICE・インバウンドを意識した国際化を目指した取組が提案されている。
- ・ まちの活性化やにぎわい創出を図り、臨海副都心の来訪者・就業者を増加させる施設となっている。
- ・ 創意工夫のある、独自の地域貢献への取組等が提案されている。

（期待する取組例）

- 地域の回遊性向上に資する取組
- 臨海副都心への来訪者や就業者の利便性・快適性向上に資する取組
- 地域の都市環境向上に資する取組  
（省エネルギー対策、再生可能エネルギーの使用、暑さ対策など）
- 地域の防災・安全性向上に資する取組  
（地域の防災・防犯活動への協力、帰宅困難者対策など）
- 地域の駐車場対策に資する取組  
（入居者以外の駐車場需要（大型バス含む）への対応など）

オ 土地価格等の提案価格の審査

最も高い土地価格等を提案した応募者の評価点を満点として、以下の計算式により各応募者の提案した土地価格等を評価する。

$$\text{評価点} = (\text{応募者の提案価格}) \div (\text{最高提案価格}) \times \text{配点 (100点)}$$

《土地価格等提案書の比較方法》

- ① 売却方式のみ : 「提案する売買代金」を比較
- ② 長期貸付方式のみ : 「提案する権利金の額」を比較
- ③ 売却方式と長期貸付方式 : 「提案する売買代金」と「提案する権利金の額×2」を比較