

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

事業予定者選定結果

平成24年3月

東京都都市整備局

<目次>

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 事業予定者選定結果

第1	事業の目的及び内容	1
1	事業の名称.....	1
2	事業場所	1
3	事業の目的.....	1
4	整備する施設	2
5	事業期間	2
6	事業の進め方	2
7	事業スケジュール.....	3
第2	事業予定者の募集及び選定	4
1	募集方法及び選定結果.....	4
2	募集の経緯.....	4
3	審査の経緯.....	4
第3	審査結果	6
1	提案書等の受付	6
2	審査項目別審査結果	6
3	応募者グループ別審査結果	6
4	事業予定者及び次点の決定	12
5	審査の総評.....	13
6	事業予定者の提案概要.....	15

第1 事業の目的及び内容

1 事業の名称

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

2 事業場所

(1) 所在地：東京都渋谷区渋谷一丁目23番2（地番）

(2) 面積：約5,020 m²

3 事業の目的

本事業は、多様な都心居住を促進するとともに、渋谷という立地にふさわしい多様な文化やファッション産業等の拠点を形成し、渋谷・青山・原宿を結ぶ人の流れを創出することにより、渋谷地区の特性の強化を図ることを目的とする。

(1) 都有地活用事業

ア 創造性を刺激する空間を形成

ファッション・デザイン等産業、クリエイターの育成・交流・発信施設の誘導

イ 多様な都心居住を推進

クリエイター等が魅力を感じる居住空間や生活を豊かにする商業などの複合施設の整備

ウ 歩いて楽しいまちを形成

みどりを連ねた開放的空間や店舗等の集客施設の整備

(2) エリアマネジメント活動

エリアマネジメント活動とは、住民、事業主、地権者等による主体的な取組により、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるものである。

本事業の事業者は、渋谷地区における地域の価値の維持・向上のため、「渋谷地区ステップアップ・ガイドライン（以下「ガイドライン」という。）」の範囲を主眼として地域の特徴を十分に精査し、自らの事業として、地域産業を担う企業やクリエイター等の活動の場を提供するなど、都有地活用を通じたまちづくりの誘導目標を実現するための施設整備を行うとともに、事業者自らその施設を活用し、地域産業活性化や震災対策の取組を実施する。

また、既存のまちづくり協議会等が行っているエリアマネジメント活動の取組に協力することと併せて重層的なエリアマネジメント活動を展開する。

(3) 高度な防災都市の形成

東日本大震災によって、帰宅困難者や渋滞、さらには電力不足や日用品の不足など、東京の震災対策における多くの課題が明らかになった。そのため、帰宅困難者に対する支援や、災害等に備えた物資等の備蓄、災害時における的確な情報の提供や都民生活における地震等の災害への備え等について、特段の配慮を求めるものである。

4 整備する施設

都営渋谷一丁目・宮下町アパート跡地に、以下の施設により構成される施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

なお、施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出するとともに、環境に配慮した施設、地震等の対策を踏まえた防災性に優れた施設を整備する。

(1) 地域貢献施設

地域産業を担う企業やクリエイター等の交流、育成、情報発信の実現に資する施設を計画する。

(2) 賃貸住宅

都心のライフスタイルにも適応した、多様な都心居住を促進する良質な賃貸住宅を計画する。

(3) 商業施設

地域の特性をいかし、にぎわいの創出拠点となる商業施設を計画する。

なお、事業場所には11区画の既存店舗があるため、既存店舗所有者と調整の上、必要な代替店舗等を商業施設内に計画する。

(4) その他施設

業務及びその他の用途については、当地区の特性を踏まえ、施設全体として事業の目的を効果的に実現するものとし、事業者からの提案を求める。

5 事業期間

事業期間は、70年間に既存建物除却工事、複合施設建設工事及び複合施設除却工事の期間を加えた期間とする。

6 事業の進め方

事業者等に関する用語の定義

事業応募者：本事業に応募する全ての民間企業グループ等

事業予定者：公募により選定された民間企業グループ等

事業者：本事業のために上記事業予定者が設立した会社法上の株式会社（SPC）

事業構成者：事業者とともに東京都と基本協定を締結した事業予定者

事業者構成員：事業構成者の全部又は一部を構成する民間企業等

(1) 特別目的会社の設立

事業予定者は、会社法（平成17年法律第86号）上の株式会社（以下「特別目的会社」という。）を1社設立する。

(2) 基本協定の締結

東京都（以下「都」という。）は、(1)にて設立した特別目的会社及び公募により選定された事業予定者との間で事業実施に係る基本協定を締結する。

（基本協定締結後、特別目的会社が事業者となり、事業予定者が事業構成者となる。）

(3) 既存店舗所有者との権利調整

事業者は、既存店舗所有者と権利調整を行い、既存店舗所有者と権利処理に関する合意書を取り交わす。

(4) 定期借地等に関する契約の締結

都と事業者とは、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権設定契約を締結する。

(5) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、地域貢献施設、賃貸住宅、商業施設及びその他施設からなる複合施設を、自らの資金負担により企画、設計、建設し、一体的に整備する。

(6) 複合施設の運営、維持管理・修繕

事業者は、原則として、施設を運営する期間（70年間）を通じ、複合施設の運営及び維持管理・修繕を行う。

(7) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了後、事業場所を更地とした上で、都に返還する。

7 事業スケジュール

現在、次のスケジュールを予定している。

平成24年3月	事業予定者の決定
平成24年度（想定）	事業者と既存店舗所有者との権利処理等に関する調整
平成25年度（想定）	建設工事の着工
平成27年度（想定）	建設工事の完成

第2 事業予定者の募集及び選定

1 募集方法及び選定結果

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業への参加を希望する民間企業グループを公募した。提案書等の審査は、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した。東京都は、その選定結果を踏まえ、事業予定者として「渋谷 Creator's Platform」、次点として「渋谷未来創造集団」を決定した。

2 募集の経緯

事業応募者からの提案募集を、以下のとおり行った。

事業者募集要項等の公表	平成23年7月28日（木）
事業者募集要項等の説明会	平成23年8月5日（金）
応募参加希望表明書の受付	平成23年8月8日（月） から
	平成23年8月10日（水）
募集要項等への質問書の受付	平成23年8月18日（木） から
	平成23年8月19日（金）
資格要件事前確認書の受付	平成23年9月5日（月） から
	平成23年9月7日（水）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成23年9月14日（水）
提案内容に関する対話申請書の受付	平成23年9月15日（木） から
	平成23年9月16日（金）
提案内容に関する対話の実施	平成23年9月下旬
提案書等の受付	平成23年10月31日（月）

3 審査の経緯

(1) 審査体制

審査に当たっては、学識経験者等の外部有識者から構成される審査委員会を設置した。審査委員会の構成は以下のとおりである。

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)

(2) 審査の経緯

審査委員会は、以下の日程、内容で行った。

	議事	開催日時
第1回	事業者募集要項(案)、提案評価の視点について等 (あわせて現地視察を実施)	平成23年6月15日
第2回	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、契約条件書(案) について等	平成23年7月13日
第3回	事業者提案の評価方法、対話の実施について等	平成23年9月6日
第4回	提案内容の審査	平成23年11月29日
第5回	事業者ヒアリング、提案内容の審査	平成24年1月19日
第6回	提案内容の審査、評価結果の確認	平成24年2月1日

第3 審査結果

1 提案書等の受付

平成23年7月28日に事業者募集要項等を公表し、平成23年10月31日に提案書等を受け付けたところ、以下の3グループから応募があった。

渋谷 Creator's Platform

渋谷未来創造集団

渋谷元気化！ハブ

2 審査項目別審査結果

(1) 資格要件の審査

事業者募集要項等の資格に関する要件について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

(2) 借地料の適格審査

提案借地料が、東京都の示す借地料の基準（月額19,797千円）以上であることの条件について、全てのグループの提案が条件を満たしていることを確認した。

(3) 基本的事項の適格審査

提案に係る条件に関する要件について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

(4) 総合的な評価

各グループの提案について、多様な視点から総合的に評価した。

3 応募者グループ別審査結果

応募のあった3グループの提案のうち、渋谷 Creator's Platform を最優秀提案応募者、渋谷未来創造集団を次点として選定した。

以下、グループ別に、最優秀提案応募者及び次点の提案については事業計画の審査項目ごとに、その他の提案については全体を通じた評価結果の概要を示す。

(1) 最優秀提案応募者 渋谷 Creator's Platform

ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価

① 複合施設全体の企画、計画等の評価

クリエイターの多様なコラボレーションにより、渋谷の新しいクリエイティブ発信をコンセプトとして打ち出しており、これに合致した施設構成や優れた車両動線計画、周辺施設との連携が高く評価された。また、高さを抑えつつ、公開空地を確保する設計と

なっており、周辺への配慮に優れた設計であった。

② 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組の評価

クリエイティブ産業を活性化するため、特にクリエイターの交流や発信に関して優れた仕組みが示されていた。また、これらを実現するための地域貢献施設の内容や、実績のある企業や教育機関等を活用することから運営主体が明確であり、かつクリエイターのビジネスマッチングのためにファシリテーターの常駐が提案されており、活性化について具体的かつ実現性の高い提案であると評価された。

③ 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の評価

クリエイター向け住戸は内部を使い方によって改変可能、退去の際には一部原状回復免除とするなど、クリエイターに対する配慮が見られる点が評価された。また、短期・中期契約にも対応するなど、幅広いニーズに応えるプランが提案されていた。

④ 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組の評価

キャットストリートに間口の広い広場を配置し、人の滞留を促すとともに、24時間通行可能な屋内外への通り抜け通路を設置することでキャットストリートのにぎわいをまちへ引き込む提案が評価された。一方、児童会館へ向かう歩行者動線が細く、ガイドラインで求める都有地間の連携には不十分であるとの指摘があった。

商業施設については、周辺の商業集積を強化する施設構成の提案があり、かつ多数のテナントから関心表明を得ていることから、具体的かつ実現性のある提案であると評価された。

⑤ 環境への配慮の評価

CASBEE Aクラスを実現する提案であり、ヒートアイランド現象の緩和、太陽光発電等の各種環境技術の採用による、サステナブルな環境配慮型複合施設の提案が評価された。

⑥ 景観への配慮の評価

「東京都景観色彩ガイドライン」を踏まえ、周辺の景観・色彩と調和したデザイン、落ち着いた色を提案している。また、高さを抑えた設計となっており、景観上の配慮の一つとして評価された。

⑦ 安全への配慮の評価

制震構造（耐震等級2）を採用するほか、災害時対策として被災者対応スペースの設定、帰宅困難者用備蓄品の確保について評価された。

⑧ まちの魅力を高める取組（エリアマネジメント）の評価

渋谷独自のブランドの創造・発信を実現する提案となっているほか、地元まちづくり協議会への加盟など、地元との連携について具体的な提案を行っている点が高く評価された。

イ 事業の運営・経営的な評価

① 事業の運営・経営計画の評価

運営協議会、クリエイティブ委員会、ビルマネジメント委員会等の発足や長期経営のリスク低減策の検討など、施設の魅力を維持し続けるための提案を行っている点が評価された。

② 事業収支計画など財務的な評価

代表企業が 51%と過半数を出資するため、SPCの意思決定が円滑に進むことが想定されるほか、出資者のバランスがよく、代表企業倒産時も迅速に対応できる体制が高く評価された。

借入れについて銀行が関心を表明し、事業収支計画を確認・協議していること、また入居を想定しているテナントや企業等についても関心表明書が提出されていることから、計画の実現性も高いと判断された。

(2) 次点 渋谷未来創造集団

ア 複合施設の企画・計画・技術的な評価

① 複合施設全体の企画、計画等の評価

クリエイティブ産業活性化だけでなく、防災拠点としてのあり方をコンセプトとして示している点が評価された。また、3つの広場やみどりの創出を前面に押し出した空間的なダイナミズムは、地区内への人の流れを創出する優れた内容であった。

② 「創造性を刺激する空間の形成」に向けた取組の評価

多様なクリエイターを養成する機関との連携について評価される一方、育成に対する考え方とガイドラインとの整合性について指摘があった。また、クリエイターを利用した「世話人形式」は、創作活動におけるプラスの面がある一方で、事業展開を誘発するなどビジネス支援の可能性については不明であるとの指摘があった。

③ 「多様な都心居住の推進」に向けた取組の評価

クリエイター向け住戸は、開放性に優れ、改変、継承を可能とする仕組みを取り入れていることのほか、共用部では交流や自己表現のしやすさに配慮した設計となっていることが評価された。

④ 「歩いて楽しいまちの形成」に向けた取組の評価

キャットストリートから児童会館側へ複合施設内を貫通する「クリエイティブ・ストリート」のコンセプトや、これを構成する大階段や劇場型広場空間のほか、美竹公園及び宮下公園をつなぐ緑のネットワーク、そして路面店舗によるにぎわいの誘引など、提案内容が高く評価された。

また、ガイドライン対象エリア全体について、東京都が求める歩行者ネットワークの考え方や、当該施設の位置付け、役割が示されていた。

⑤ 環境への配慮の評価

都市開発諸制度を活用しないにもかかわらず、応募グループ内で最高のCASBEE Sクラスを実現するほか、「新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針」にある「カーボンマイナスの推進」について、非住宅における誘導水準を超えた取組等が高く評価された。また、高い緑化誘導値や、太陽光セルなど各種環境技術を積極的に採用している点が評価された。

⑥ 景観への配慮の評価

「東京都景観色彩ガイドライン」を踏まえ、ベージュ・グレーを基調とした、周辺の

景観・色彩と調和するデザインが提案されている。また、ガラスカーテンウォールや大階段など、シンボリックな意匠が評価された。

⑦ 安全への配慮の評価

高度な防災都市の形成に当たって、超高層免震構造（耐震安全性「グレードS」目標）を採用し、安全性の高い設計としている。また、太陽光のほか、コージェネレーションを含めた電源の確保によるエネルギーの多様化等への配慮についての具体的な提案が高く評価された。一方、ホール等を活用した被災者スペースの確保については、ホール利用時におけるスペースの確保が難しいとの指摘があった。

⑧ まちの魅力を高める取組（エリアマネジメント）の評価

地元町会や商店会などのイベント等へのスペース貸与や防災イベントの実施など、地元との連携について提案している点が評価される一方、クリエイターの持続的活動の担保が不明であるとの指摘があった。

イ 事業の運営・経営的な評価

① 事業の運営・経営計画の評価

信用力のある代表企業が施設全体の運営リスク等を負担する方式をとっており、継続的な運営に向けた提案がされている。また、既存店舗所有者用の店舗については、代替店舗の確保のほか、権利床の場所についても選択の幅を広く設定している点が評価された。

② 事業収支計画など財務的な評価

代表企業が99%以上を出資することで、SPCの意思決定が円滑に進むと考えられるが、一方で代表企業の破綻時の対応策について指摘があった。また、収入計画において、70年間一定の収入を見込んでいることや、必要経費が計上されていないなど、事業収支計画の精度が粗いのではないかと指摘があった。

(3) 渋谷元気化！ハブ

クリエイターに対する実践的なビジネス支援の必要性が明示されており、かつ、提案者企業が有する国内・海外のネットワークをいかしたクリエイターのグローバル展開に関する様々なプログラムにより、育成から発信までを支援し、ステップアップさせるスキームと体制についての提案が高く評価された。ただし、主体となるクリエイターがファッション系であるか不明であり、他のクリエイターとの連携により生み出される効果について具体の記載がない点が指摘された。

なお、クリエイター向け住宅について95戸と、全応募グループ中、最も多く提案している点や、周囲に店舗を配置した2つのオープンスペースをつなぐことにより、人の流れを誘引する提案のほか、中間免震構造（耐震等級3）を採用し、安全性確保とコスト削減を両立させる提案なども評価された。

一方で、キャットストリートに面した立地特性の活用や、3つの所有地をつなぐ歩行者ネットワーク等の考え方、エリアマネジメント等については、具体的な提案が不足している点が指摘された。

また、ピープルデザインの考え方とガイドラインとの整合性や、事業収支計画について、代表企業が事業遂行困難になった場合の記載のほか、マスターリース等による保証の提案があるものの最低保証額の記載がない点などについて指摘があった。

4 事業予定者及び次点の決定

東京都では、審査委員会の選定を受けて、平成 24 年 3 月 30 日に、事業予定者と次点を次のとおり決定した。

(1) 事業予定者

グループ名 渋谷 Creator's Platform

構成員（○は代表者） ○ 東京急行電鉄株式会社
大成建設株式会社
サッポロ不動産開発株式会社
東急建設株式会社
株式会社日本設計
東急ファシリティサービス株式会社
大成サービス株式会社

(2) 次点

グループ名 渋谷未来創造集団

構成員（○は代表者） ○ 住友不動産株式会社
株式会社竹中工務店

※ 次点の取扱いについて

東京都は、事業予定者との協議が整わない場合又は事業予定者が失格条件に該当した場合、次点と協議することができるものとする。

5 審査の総評

宮下町アパート跡地事業は、都有施設の移転・更新等を契機に、複数都有地の有効活用を行うことで、周辺開発の誘発を図る「都市再生ステップアップ・プロジェクト（渋谷地区）」の一つであり、今回は東京都都市整備局における初のステップアップ・プロジェクト事業予定者の公募となった。

渋谷から原宿、青山にかけての一带は、ファッションをはじめとする我が国のクリエイティブ産業の中心地であり、この地区の強みを伸ばすことは、渋谷の活力を更に高め、東京の都市再生にも寄与するものである。本プロジェクトにおいては、渋谷駅周辺の再整備が進むこの時期をとらえ、都営宮下町アパート跡地、東京都児童会館、青山病院跡地の三都有地を民間の資金力やノウハウを生かしつつ、計画的に活用することにより、地区全体の魅力の向上を目指している。

そのため、これら三都有地について、連携のとれた活用を図りながら地区全体のまちづくりを進めるためのガイドラインのほか、本プロジェクトの第一弾として早期事業化の必要性が高い都営宮下町アパート跡地について、施設整備の内容や土地の貸付条件、さらにはエリアマネジメントの取組などを示した事業実施方針が3月に、募集要項が7月に公表されている。

本事業の提案に当たっては、ガイドラインに示された3つの誘導目標や東日本大震災を踏まえた高度な防災都市の形成への特別な配慮、さらには既存店舗所有者への対応やエリアマネジメントの実施等、多岐にわたる条件を求めるものであった。一方で、大震災後の不安定な情勢の中での事業予定者の公募となったため、応募の有無が懸念されたところである。

そのような中、3グループから優れた提案がなされたことは、民間企業から本プロジェクトに対し、高い期待が表れたものとして受け止めており、今後のステップアップ・プロジェクトの推進に弾みをつけるものである。また、いずれの提案も、民間企業ならではの斬新な発想により様々な課題への対応を意欲的に目指す、質の高い内容となっていた。事業に関する説明会や対話等に積極的に参加し、募集要項公表から提案受付までの短い期間内にこのような提案をまとめ、よりよい事業の実施を目指した各グループの力と熱意に敬意を表したい。

なお、複数の誘導目標や配慮など、これまでの都有地活用になかった複雑な内容の提案を求めたため、期待を超える民間ならではの発意工夫がある一方、都有地を活用したエリアマネジメント活動の理解に齟齬が生じていたり、内容検討の深度化が不足している箇所が見受けられる提案が一部にあった。今後、本プロジェクトの実施に当たっては、提案提出までの期間設定やガイドライン等の趣旨説明の方法、評価項目の選定などに留意されたい。

審査委員会では、募集要項に示す事業者審査基準に基づき、厳正かつ公正に各グループから提出された提案書の審査を行い、その結果、「渋谷 Creator's Platform」を事業予定者として、「渋谷未来創造集団」を次点として選定した。

今後、審査において評価された具体的な提案内容については、確実に実行されるものと理解しているが、本事業を更によいものとするため、事業に当たる者については、提案内容の検討を深度化し、必要な内容については改善を行うなど、より優れた事業の実施を期待する。

6 事業予定者の提案概要

(1) 建物の高さ

約 67.2m (地上 18 階 地下 2 階)

(2) 容積率

587.02 %

(3) 延床面積

約 36,170 m²

(4) 提案借地料

22,766,550 円/月

(5) クリエイター向け住戸

41 戸

(6) 賃貸住宅 (クリエイター向け住戸を除く)

74 戸