

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト

民活事業

事業予定者選定結果

平成 29 年 1 月

東京都都市整備局

<目次>

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 民活事業 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	事業用地.....	1
3	事業の目的.....	1
4	整備する施設等.....	2
5	事業の進め方.....	2
6	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	募集及び選定の方法.....	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	審査結果.....	6
3	事業応募者別の評価結果.....	7
4	事業予定者及び次点の決定.....	13
5	事業予定者の提案概要.....	14

事業者等に関する用語の定義

- 事業応募者 : 民活事業に応募する、単独の民間企業又は民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）
- 事業予定者 : 民活事業を実施する予定の、単独の民間企業又は民間企業グループ
- 事業者 : 事業予定者が民活事業の実施のみを目的として設立した会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社

第1 事業の目的及び内容

1 事業の名称

北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト 民活事業

2 事業用地

所在（地番）：東京都港区北青山三丁目 227 番 4

3 事業の目的

北青山三丁目地区は、主要幹線道路である青山通りに面し、東京メトロ銀座線表参道駅や外苑前駅に近いなど、交通の利便性に恵まれているとともに、副都心である渋谷や原宿、六本木、赤坂といった繁華街に近く、ファッションや文化等の施設が集積しているなど、国内有数のにぎわいを有する街である。また、周辺には神宮外苑や代々木公園、青山霊園などの大規模な緑地が存在している。

こうした当地区の特性を生かして、都は、「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、業務、商業、文化、交流、居住など多様な都市機能の融合や、防災性の向上にも寄与する魅力あるオープンスペースの確保等を図るとともに、個人・企業・団体など様々な主体が連携したエリアマネジメント等の取組も推進しながら、東京の活力を高め、国際競争力の一層の強化にも寄与する「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」（以下「本プロジェクト」という。）を展開している。

本プロジェクトは、「都営住宅建替事業」、「民活事業」及び「沿道一体型開発事業」から構成されるが、民活事業では、本プロジェクトのコンセプトを踏まえ、次の2つを目標として、都営住宅の建替えにより創出される用地を活用し、地区計画に関する企画提案書に示すまちづくりの方針等に沿った質の高い民間開発を誘導することにより、東京の活力を高め、国際競争力の一層の強化に寄与するまちづくりを推進する。

(1) 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成

都心で暮らし活動する幅広い層を対象とした良質な住宅の整備、住民間の交流の促進等により、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した安全・安心で快適な居住環境の形成を図る。

(2) 東京の活力や国際競争力を高めるにぎわいの創出・地域の活性化

後続する沿道一体型開発事業との相乗効果も意識しながら、魅力ある広場空間・歩行者空間や商業施設等の整備、様々な主体が連携したエリアマネジメントの推進等を行うことにより、にぎわいの創出や地域の活性化を図る。

4 整備する施設等

(1) 民間複合施設の整備・運営等

事業者は、創意工夫に基づき、多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した住宅などの都心居住施設、地域に開かれた機能を持つサービス付き高齢者向け住宅及びにぎわいの創出に寄与する商業施設等から成る複合施設（以下「民間複合施設」という。）の設計、建設及び運営を行う。

(2) 広場空間の設計及び整備

事業者は、良好な住環境を創出するとともに、住民等の交流促進や地域の回遊性や防災性の向上に資するよう、民活事業区域及び都営住宅建替事業区域の一部において、一体となった広場空間（以下「広場空間」という。）の設計及び整備を行う。

(3) 地下駐車場ネットワークの形成に必要な車路の整備

民活事業区域及び沿道一体型開発事業の区域では、駐車場整備の効率化や安全・安心な交通環境の確保等を図るため、一体的な地下駐車場ネットワークを形成する予定であり、民活事業では、その一部を構成する車路を民間複合施設内に整備する。

(4) エリアマネジメントの推進

事業者は、本プロジェクト対象区域を中心としたエリアマネジメントを推進する組織を立ち上げるとともに、沿道一体型開発事業の事業者（以下「沿道一体型開発事業者」という。）とも連携・協議し、プロジェクトの進捗等に応じて段階的に組織・活動の拡充を図りながら、北青山三丁目地区周辺のにぎわいの創出や住民等の交流の促進、防災性の向上など、地域の魅力向上に貢献する。

5 事業の進め方

(1) 基本協定の締結

ア 都は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。

イ 事業予定者は、事業者となる特別目的会社（民活事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社）を設立する。

ウ 都は、事業予定者（事業予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）及び事業者と、事業実施に係る基本協定を締結する。

(2) 定期借地に関する契約の締結

事業者は、都と定期借地権設定契約（70年間に建物の建設及び除却の期間を加えた期間）を締結し、民活事業区域を借り受ける。

(3) 民間複合施設及び広場空間の設計、建設等

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間複合施設の設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、自らの責任と費用負担により、広場空間の設計、建設及び関連業務を

行う。

(4) 民間複合施設の運営及び維持管理

事業者は、自らの責任及び費用負担により、民間複合施設の運営及び維持管理を行う。

(5) エリアマネジメントの推進

ア 事業者は、本プロジェクト対象区域を中心としたエリアマネジメントを行う組織を設立するとともに、活動の段階に応じた人的、経済的な支援を行う。

イ エリアマネジメント組織は、広場空間に加え、都が整備する歩行者通路、緑地帯の一部を含むエリア（以下「広場空間等」という。）の維持管理を一体的に行う。

(6) 民活事業区域の返還

事業者は、定期借地権設定契約終了時に、民活事業区域を更地とした上で一括して都に返還する。

6 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29年5月頃	基本協定の締結
平成30年3月頃	定期借地権設定契約及び提案施設の着工
平成32年5月頃	建築工事の完了

第2 事業予定者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、民活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、北青山三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、最優秀提案応募者及び次点を選定した。都は、その選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定した。

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28年9月8日（木曜日）
応募参加希望表明書、配付資料受取希望書の受付	平成28年9月12日（月曜日）から 平成28年9月16日（金曜日）まで
事業者募集要項等質問書の受付	平成28年9月20日（火曜日）及び 平成28年9月21日（水曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成28年10月14日（金曜日）
提案内容に関する対話申請書及び対話事前質問書の受付	平成28年10月17日（月曜日）及び 平成28年10月18日（火曜日）
提案内容に関する対話の実施	平成28年11月1日（月曜日）
提案書等の受付	平成28年11月18日（金曜日）

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	倉田 直道（工学院大学 名誉教授）
委員	安藤 算浩（監査法人ナカチ 代表社員 公認会計士）
委員	前川 俊一（明海大学 不動産学部 教授）
委員	前田 博（西村あさひ法律事務所 弁護士）
委員	村木 美貴（千葉大学大学院 工学研究科 教授）

（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	北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト概要、審査委員会スケジュール(案)、事業実施方針に対する質問、事業者募集要項骨子(案)、評価の視点について 等	平成28年4月19日
第2回	事業者募集要項(案)、審査基準(案)について 等	平成28年5月16日
第3回	事業者募集要項等への質問の回答、審査方法、対話の実施、ヒアリングの実施について 等	平成28年9月29日
第4回	事業者提案、事業応募者ヒアリングの進め方、今後の進め方について 等	平成28年12月2日
第5回	事業応募者ヒアリング、提案内容の審査、評価点の決定	平成28年12月19日
第6回	審査講評の取りまとめ	平成29年1月 ※委員持ち回りで 内容を確認

第3 審査結果

1 提案書等の受付

平成28年11月18日に提案書等を受け付けたところ、4つの民間企業グループから応募があった。

2 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を全ての事業応募者が満たしていることを確認した。

(2) 貸付料の適格審査

事業者募集要項第3 3(2)に示す、都に支払う貸付料の提案条件について、全ての事業応募者が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、全ての事業応募者が要件を満たしていることを確認した。

(4) 事業の運営・経営的な評価

各事業応募者の提案について、事業を70年間の長期にわたって安定して遂行できるかなど、財務的な視点から、加点方式により評価した。

(5) 施設・まちづくりの計画・技術的な評価に関する事項

各事業応募者の提案について、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から、加点方式により評価した。

(6) 貸付料の審査

事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価した。

(7) 総合評価

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した。

審査委員会は、上記審査の結果、「チーム青山共創」を最優秀提案応募者、「青山人の杜」を次点として選定した（その後、その他の事業応募者である一者が、事業者募集要項第2 4(4)に掲げる事業応募者の構成員の制限に抵触したため、事業者募集要項第2 4(5)イにより失格とした。）。

3 事業応募者別の評価結果

最優秀提案応募者、次点、その他の事業応募者の順に審査委員会による評価結果の概要を示す。

(1) 最優秀提案応募者 チーム青山共創

「チーム青山共創」の提案は、「青山共創『地域と共に創る』『青山らしい住まいを共に創る』『まちの進化を共に担っていく』」をコンセプトとして、「自然回帰」「文化創造」「にぎわい創出」「青山共住」「気品継承」という5つの共創をテーマに、賃貸住宅・サービス付き高齢者向け住宅・商業施設・地域交流施設等を整備するものである。

ア 事業の運営、経営的な評価

① 業務体制

SPCの構成員の役割分担が具体的に記載されている点を高く評価した。また、工期遵守に向けて労務、資器材の早期調達等の取組が具体的に記載されており、事業の実現性が高いと評価した。

② 事業計画・運営計画

各事業段階におけるSPCの資金計画が具体的かつ分かりやすく記載されており、事業の実現性が高いと評価した。また、想定されるリスクについても丁寧に記載され、対策も十分である。人口減少社会における70年間の賃貸住宅の運営リスクが懸念されるという指摘がある一方、賃貸住宅の空室率を下げるための取組も期待できるといった意見もあった。

イ 施設・まちづくり計画・技術的な評価

① 計画全般

十分に吟味された計画コンセプトであり、特に環境や景観、住宅と広場の関係に配慮した、この敷地に対する固有の提案となっている。周辺環境に配慮したデザイン、都市開発諸制度の基準を上回る仕様など評価した。また、環境との共生について、生物多様性等の視点から、他グループと比べて踏み込んだ提案を行っている。

一方で、災害への対応について記載はあるものの、災害時のエネルギー対応に関する配慮が不十分という指摘もあった。

② にぎわいの創出・地域の活性化に資する計画

にぎわいを生む用途構成であり、魅力ある屋外空間整備が考えられている。特に、広場と一体となった2層のにぎわい空間のデザインが優れている。また、エリアマネジメント事業については、将来的な青山地域全体への活動の展開に向けた事業段

階ごとの取組体制や活動内容が詳細かつ具体的に検討されており、実現性が高いと評価した。

ただし、商業床面積が3,000㎡未満となっており、3,000㎡以上の商業施設の整備を前提として第二種住居地域相当の見直し相当用途地域を定めた地区計画との整合について、今後十分な協議を行う必要があるとの指摘もあった。

③ 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成に関する計画

民活事業の条件に配慮し、多様なライフスタイルや居住ニーズに応えた賃貸住宅を提案した点を評価した。賃貸住宅及びサービス付き高齢者向け住宅がターゲットとする入居者層の設定並びにサービス付き高齢者向け住宅や周辺地域において提供されるサービスなど、いずれも具体的かつ魅力的である。また、サービス付き高齢者向け住宅も広さのバリエーションが複数提案されるなど、居住性について評価した。

ウ 総合評価

地域の歴史を十分に読み解いた上での提案で、周辺地域に対する環境への配慮等もきめ細やかに行き届いているなど、全般的によく検討された優れた提案である。詳細な分析に基づいており、計画全体も魅力的である。価値を高める5つのコンセプトは分かりやすく、地上部分の作り込みのイメージも評価できる。地域の価値づくりの相乗効果が見込める上に、賃貸価格から、他グループと比べて多様な所得層が入居し得ると考える。評価の中で指摘された事項については、東京都との協議の中で反映していただきたい。

(2) 次点 青山人の杜

「青山人の杜」の提案は、「青山を舞台として、住む人・働く人・活動する人たちの愛着が「深まり」・「ひろがる」まちづくり」をコンセプトに、「街の高齢化に対応しつつ、時代の” 青山人” を育てる都市型の永住インフラ整備」「閉鎖感があった計画地を周囲の街に開放し、新たな街の共有資産を作る」「青山を舞台に、住む人・働く人・活動する人たちが交流し、つながりを継続できる仕組みを作る」ことを目指すものである。

ア 事業の運営、経営的な評価

① 業務体制

SPC の出資比率、構成員の役割分担等が具体的に記載されているほか、各主体の役割分担、スキーム等の説明も具体性があり、実現性が高いと評価した。また、工期遵守の取組も具体的に記載されている点を評価した。

② 事業計画・運営計画

事業リスクへの対応が十分に検討されている点を評価した。SPC の資金調達スキームの提案が具体的であり、審査基準を十分に満たす計画となっている。

イ 施設・まちづくり計画・技術的な評価

① 計画全般

計画コンセプトを含め、バランスの良い提案となっている。都営住宅等との景観上の調和など、周辺環境への影響が詳細に検討されているほか、にぎわいの創出方法、デザイン、災害時の対応について詳細に検討されている。特に災害時のエネルギー面での対応について、電力だけでなく熱供給も想定した計画とするなど、十分な設備の提案があったのはこのグループのみであった。

一方で、広場のデザインは様々な要素の寄せ集めで、性格が不明瞭であるとの指摘があった。

② にぎわいの創出・地域の活性化に資する計画

低層部のにぎわい、エリアマネジメントの資金計画、事業内容等が分かりやすく、活動内容が具体的に示されるなど、実現性が高いと評価した。当該不動産の資産価値の向上に向けた、地域全体の魅力を高めるための住民と事業者の在り方について、都心部におけるエリアマネジメントの一つの形となる可能性を評価した。

一方で、にぎわい施設の利用者が、居住者を含む特定の人に限定されることが想定され、十分な地域貢献が期待できるかが不明であるという指摘や、商業床面積が 3,000 m²未満となっており、3,000 m²以上の商業施設の整備を前提として第二種住居

地域相当の見直し相当用途地域を定めた地区計画との整合について、今後十分な協議を行う必要があるとの指摘もあった。

③ 多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成に関する計画

住宅の分譲価格を高額な設定としたことにより、提示されている様々な住宅タイプと居住者層の設定が整合していないとの指摘があったほか、地域コミュニティの形成や育成についても様々なプログラムの提案がなされているものの、現実的に住民間の交流が生まれるか懐疑的であるという指摘があった。

一方で、東京のこの地域に存する住宅が高価格であることは、世界に対する東京のブランド力という点では良いという見方もある、という意見もあった。

ウ 総合評価

土地や周辺との関係、価値の生み出し方、開発コンセプトを明確に示している点を評価した。また、東京都の求める施策への対応も十分なされている点が評価できる。

一方で、公有地の定期借地活用の提案としては社会的な貢献が少ないとの指摘もあった。

(3) その他の事業応募者 みなとあいグループ

「みなとあいグループ」の提案は、「0才から100才まで全員が主役の「官民協業まちづくり」青山あすみタウン&パーク”プロジェクト」として、可変的な間取りが可能な分譲住宅・多世代交流型の高齢者住宅・スーパーとオープンカフェ、ワインバーの一体運営等を行うものである。

事業の運営・経営に関する提案については、SPCの出資比率、構成員の役割分担、構成員の役割分担、資産保全の措置等具体的に提案されている点、工期遵守に向けた具体的な工法等が提案されている点、事業各段階の運営維持方針が具体的に記載されている点を評価した。

計画全般については、計画コンセプトを含めバランスの良い提案となっているが、低層階や広場のデザインに特徴が無く、景観以外の周辺環境への配慮が不十分であるとの指摘もあった。

にぎわいの創出・地域の活性化については、にぎわいを生むための用途構成や魅力づくりの方策、エリアマネジメントの資金計画について具体的に記載されているなど、実現性が高い提案であると評価した。一方で、歩行者の回遊性への配慮についての記載が不十分であるほか、スーパーを中心とするにぎわい施設にあまり特徴が無く、広場とのつながりも弱いとの指摘があった。

多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成については、幅広い分譲価格の設定により、多様な購買層をターゲットとしている点を評価した。また、三世帯近居の提案や、シェアスペースによる新しいコミュニティ育成の可能性についての提案も評価した。加えて、地域包括介護拠点の整備は地域貢献として評価した。一方で、分譲住宅面積がかなり小さく、居住スタイルの提案としては不十分との指摘もあった。

(4) 総評

本プロジェクトは、「周辺の豊かな『賑わい・文化・緑』を繋ぐ、最先端の文化・流行の発信拠点の形成」をコンセプトに、様々な主体と連携した官民のパートナーシップによるエリアマネジメント等の取組も推進しながら、地域のポテンシャル向上に寄与するまちづくりを進めることとしている。

特に民活事業においては、「多様なライフスタイルや居住ニーズに対応した居住環境の形成」及び「東京の活力や国際競争力を高めるにぎわいの創出・地域の活性化」を目標として、サービス付き高齢者向け住宅を含む民間複合施設及び住民等の交流促進や地域の回遊性や防災性の向上に資する広場空間の設計、整備等が求められたところである。

そのような中、3グループからは分譲住宅を主用途とする提案、1グループからは賃貸住宅を主用途とする提案があった。

事業応募者の構成員の制限に抵触したことにより1グループが失格となったものの、いずれも、当地区の地域特性を踏まえた魅力的な広場空間づくりを中心とした、地域の回遊性向上や周辺地域との交流の促進に資する提案であるほか、各グループの考える青山という土地ならではの多様な住まい方の提案がなされるなど、一定の水準を満たす提案であった。募集要項の公表から提案書の受付までの短い期間内にこのような提案をまとめ、より良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。

今後、事業計画の具体化に向け、民活事業が都用地を活用したものであることを意識しながら提案内容の検討を深度化し、必要に応じて改善を行うなど、より優れた事業の実施を期待する。

4 事業予定者及び次点の決定

都は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者と次点を次のとおり決定した。

今後、事業予定者と協議の上、基本協定及び定期借地権設定契約を締結し、事業の目的の実現を図っていく。

(1) 事業予定者

グループ名 チーム青山共創

構成員（○は代表者） ○ 東京建物株式会社
三井不動産株式会社
三井不動産レジデンシャル株式会社
鹿島建設株式会社
前田建設工業株式会社
東京建物シニアライフサポート株式会社

(2) 次点

グループ名 青山人の杜

構成員（○は代表者） ○ 東急不動産株式会社
株式会社東急コミュニティー
株式会社東急設計コンサルタント
西松建設株式会社
株式会社日本設計

※ 次点の取扱いについて都は事業予定者との協議が調わない場合又は事業予定者が失格条項に該当した場合、次点と協議することができるものとする。

5 事業予定者の提案概要

(1) コンセプト

青山共創「地域と共に創る」「青山らしい住まいを共に創る」「まちの進化を共に担っていく」

(2) 主な提案内容

ア 多様なライフスタイルに応える賃貸住宅

賃貸住宅を整備し、国籍や世代を問わず多様な人々のライフスタイルや居住ニーズに対応するプランバリエーションと共用施設・サービスを提供

イ 「青山永住ケア」の拠点づくり

(ア) 誰もが安心して生活できるサービス付き高齢者向け住宅を整備

(イ) 賃貸住宅居住者や地域住民へ充実した医療・介護サービスを提供

ウ 周辺環境や景観に対する全体的な配慮

都市景観、生物多様性、ユニバーサルデザイン、地域住環境など様々な環境と調和し、人・自然が共生する施設・広場を計画

エ 防災・防犯、環境・エネルギー

(ア) 非常用発電機を備えた安全性・居住継続性の高い建物と災害時の支援機能を備え地域防災拠点ともなる広場が、地区内外住民への安心安全を提供

(イ) 水循環システムにより環境負荷を低減

オ エリアマネジメント

将来的に地域全体のエリアマネジメントの核として機能することを目標として、事業の段階に応じて活動範囲、内容を拡大

(3) 提案借地料

4,313円 (月額/㎡)

(4) 施設概要

用途	賃貸住宅 (232 戸)、 サービス付き高齢者向け住宅 (49 戸)、 認可保育所 (117 ㎡)、店舗、地域交流施設 等
延床面積 (容積率)	約 35,737 ㎡ (約 316.7%)
高さ (階数)	約 90m (地上 25 階/地下 1 階)