

南大沢駅北側都有地活用事業  
事業予定者選定結果

令和6年6月  
東京都都市整備局

## <目次>

第1	事業の目的及び内容	1
1	事業の名称	
2	事業の場所等	
3	事業の目的	
4	整備する施設又は機能の種類	
5	実施するエリアマネジメント活動	
6	施設の建設	
7	事業期間等	
8	事業手法	
9	事業者の業務範囲	
10	事業者の負担と責任	
11	事業スケジュール	
12	施設計画	
第2	事業予定者の募集及び選定	6
1	募集及び選定の方法	
2	募集の経緯	
3	審査の経緯	
第3	審査結果	8
1	提案書等の受付	
2	審査項目別審査結果	
3	審査結果	
第4	審査の総評	11
第5	事業予定者の提案概要	12

## 第1 事業の目的及び内容

### 1 事業の名称

南大沢駅北側都有地活用事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の場所等

	所在地番	面積	用途地域等
A画地	八王子市南大沢 一丁目6番	23,012.16㎡	商業地域、防火地域 建ぺい率80%以下／容積率400%以下
B画地	八王子市南大沢 一丁目7番	20,517.00㎡	商業地域、防火地域 建ぺい率80%以下／容積率400%以下
C画地	八王子市南大沢 一丁目8番1のうち	4,008.89㎡	近隣商業地域、準防火地域 建ぺい率80%以下／容積率300%以下
計		47,538.05㎡	

※ 本事業の場所（以下「事業場所」という。）全体を含む地域に地区計画（南大沢センター地区地区計画）が定められています。

※ 「エリアマネジメント活動」を実施する場所については、上記「事業場所」に限定しないものとしします。

### 3 事業の目的

東京都（以下「都」という。）が本事業を実施する者（以下「事業者」という。）の選定を行い、事業者自らが都有地を借り受け、都有地の活用を主軸として本地区に求められる機能を整備するとともに、本地区に係るエリアマネジメント活動を実施することで、「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」（以下「まちづくり方針」という。）に示す南大沢駅周辺地区のまちづくりを実現することを目的とする。

なお、事業に当たっては、既存のにぎわいの継続及び発展を十分に考慮しつつ、「多摩のまちづくり戦略」（素案）及び「（仮称）多摩ニュータウンの新たな再生方針」（素案）などの都の計画及び方針と整合を図ることとする。

### 4 整備する施設又は機能の種類

第1～2に示す事業場所に、事業者は、まちづくり方針の趣旨を踏まえ、（1）の施設を整備する。また、（2）～（10）に例示する施設をはじめ、本事業で整備することが適切と考える機能を整備する。その際、整備する施設全体が周辺地域と調和した良好な景観を創出すること。

施設整備に当たり、南大沢駅周辺地区のにぎわいを継続及び発展させる観点を十分に考慮すること。そのため、既存建物を使用する提案のほか、更地から整備する場合には、撤去・新築工事期間中のにぎわいを継続する工夫をした上での提案を求める。

(1) 魅力的な商業施設

滞在・交流・体験を創出し、付加価値のある商業施設、気持ちの良い空間や自然との共生を生むようなゆとりのあるオープンスペースを活用した商業施設、デジタルサイネージによる店舗情報を提供し、駐車場誘導サービスによる密集空間を排除した商業施設

(2) 環境に配慮した商業施設

資源・廃棄物のリユース・リサイクル、省エネ設備・再エネ設備の導入等によるエネルギーの脱炭素化など環境に配慮した商業施設

(3) 生活と仕事の両立への支援に資する施設

多様な世代が利用できるオフィス（サテライトオフィス・シェアオフィス・コワーキングスペース等）、子供の遊び場等の子育て支援施設等

(4) 先端技術活用や産学公民連携の推進に資する施設

5G環境を活用した研究・社会実装施設、デジタルサイネージ等の先端技術やデジタルコンテンツを活用した施設、シェアオフィスやビジネスマッチング等の施設

(5) 長寿社会実現に向けた取組推進に資する導入機能

高齢・福祉・介護社会を見据え、先端技術を活用したオンラインによる見守りや健康アプリ等の活用により、新しい日常に対応した、高齢者の暮らしのサポートを推進する機能

(6) 誰もが移動しやすいネットワークの形成に資する導入機能

自動車いす等のモビリティの活用・自動運転EV・Ma a Sなど新たな交通環境、駅前の円滑なアクセス環境、住宅地とのネットワークの形成のための電動シェアサイクル・キックボードのポート施設等

(7) ゆるやかにつながる居場所づくりに資する施設

多世代が日常的に集まる交流拠点や、まちに開かれたコミュニティカフェ・子ども食堂・地域サロン・留学生等のコミュニティスペース、地域コミュニティサイト・スペース等

(8) エリアマネジメントによる多様な人々の交流・活動の推進に資する施設

エリアマネジメント活動拠点、学生がまちなかで活動できるイベントスペース・オープンカフェ、帰宅困難者の一時滞在施設等

(9) 海外の研究者や留学生等が暮らしやすい環境の整備に資する施設

海外の研究者や留学生が地域住民等と交流できる場、海外の研究者や留学生が暮らしやすいよう多言語に対応した医療施設・商業施設・短期滞在型の施設等

(10) 多様な世代にも対応する医療福祉環境の整備

ICT技術を活用した地域ネットワークの構築など医療福祉サービスの向上に資する施設等

## 5 実施するエリアマネジメント活動

- (1) 事業者は、本事業の目的の達成のため、都有地を活用した都市開発のみならず、その後のまちの育成に係るエリアマネジメントを進めていくため、まちづくり方針の範囲における地域の特徴を十分に精査し、駅周辺の民間事業者等で構成する地域振興団体「『元気な街』南大沢協力の会」へ参画するとともに、都、八王子市、東京都立大学、(株)多摩ニュータウン開発センター、駅周辺の民間事業者等と連携して地域活性化に取り組むなど、主体的に公共空間を活用したまちのにぎわいを創出するためのイベント等の実施、備蓄倉庫の整備や地域合同での防犯

訓練、樹木や花壇等の維持管理等のエリアマネジメント活動を実施する。

- (2) 事業者は、まちづくり方針で示した将来像の一つである「スマートなまち」の実現に向け、「南大沢スマートシティ実施計画 Ver3」を踏まえ、「南大沢スマートシティ協議会」への参画・協力により、「多摩のまちづくり戦略」(素案)及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」(素案)で示した「南大沢スマートシティ」の取組を実施すること。

## 6 施設の建設

- (1) 本事業用地を都から借り受けて行う事業の計画については、南大沢センター地区のまちづくりに貢献し、にぎわいの継続、発展等に寄与することを目的として、更地に建設する案のほか、既存建物を使用する案についても提案をすることができる。既存建物を使用する案を提案した事業応募者が事業者になった場合には、現事業者から既存建物を現状有姿で無償譲渡を受けることができる。

なお、無償譲渡については民法(明治29年法律第89号)第551条により、現事業者は契約不適合責任を負わないものとする。

- (2) 事業者は、土地の引渡し後速やかに、建設計画書に基づく施設の建設に着手すること。

## 7 事業期間等

事業期間は、協定を締結してから土地を返還するまでとする。

また、土地の貸付期間は、施設を運営する期間(30年間)に「施設の建設及び除却期間」を加えた期間とする。施設の建設期間等は事業者提案によるものとし、事業用定期借地権設定契約に定める。契約締結以降の建設期間の延伸等による事業期間の変更は認めない。

## 8 事業手法

### 事業者等に関する用語の定義

事業応募者：本事業に応募する民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。

事業予定者：公募により選定された民間企業グループ又は単独の民間企業をいう。

事業者：本事業を実施するために、都と協定を締結した事業予定者をいう(事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法(平成17年法律第86号)に基づく株式会社を設立した場合には、当該株式会社を含む)。

### (1) 基本協定の締結

都は、公募により選定した事業予定者との間で、本事業の実施に係る基本協定を締結する。

### (2) 事業用定期借地権設定契約の締結

都と事業者は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める事業用定期借地権設定契約を締結する。

### (3) 施設の整備

事業者は、採択された提案に基づき、施設を自らの資金負担により企画・設計し、一体的に整備する。

既存建物を使用する案を提案した事業応募者が事業者となった場合には、現事業者から既存建物の無償譲渡を受けることができることとする。

既存建物を使用する案を検討する場合、都へ申し出ること、事業者は既存建物の基本的な配置図、平面図、断面図、立面図等の貸与を受けることができる。ただし、貸与に当たって、事業者は、本事業の提案に資する業務以外に上記配置図等を使用しない旨の誓約書を都へ提出しなければならない。

#### (4) 施設の運営・維持管理及びエリアマネジメント活動の実施

ア 事業者は、原則として、施設を運営する期間（30 年間）を通じ、提案内容に沿った施設の運営及び維持管理を行う。また、施設の運営及び維持管理に関する計画を提案に盛り込むこと。

イ 事業者は、まちづくり方針に示す将来像の実現に向け、施設を運営する期間（30 年間）を通じ、エリアマネジメント活動を実施する。

ウ 事業者は、事業期間のうち、既存施設の除却及び改修並びに新たな施設の建設、除却等に係る期間における駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組について、提案すること。

#### (5) 事業場所の返還

事業者は、事業期間終了時、事業場所を更地にした上で、都に返還する。

### 9 事業者の業務範囲

#### (1) 借地に関する業務

事業者は、事業場所の事業用定期借地権設定に関する公正証書の作成等を行う。

#### (2) 施設の整備等

ア 事業者は、施設の整備又は既存建物の改修に係る設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、施設について、自ら運営業務を行い、又は他の運営事業者に対して運営業務を委託すること。

ウ 事業者は、施設の維持管理・修繕業務を行う。

エ 事業者は、事業用定期借地権設定契約終了時、施設に係る除却を行う。

#### (3) エリアマネジメント活動

ア 事業者は、本事業の目的の達成のため、まちづくり方針の範囲における地域の特徴を十分に精査し、駅周辺の民間事業者等で構成する地域振興団体「『元気な街』南大沢協力の会」へ参画するとともに、地域活性化に取り組む等、エリアマネジメント活動を実施する。具体的な活動内容は、事業者の提案による。

イ 事業者は、まちづくり方針で示した将来像のひとつである「スマートなまち」の実現に向け、「南大沢スマートシティ実施計画 Ver3」を踏まえ、「南大沢スマートシティ協議会」への参画・協力等により、「多摩のまちづくり戦略」（素案）及び「(仮称)多摩ニュータウンの新たな再生方針」（素案）で示した「南大沢スマートシティ」における取組内容について、提案すること。

なお、事業期間中の先端技術の進歩に応じたスマートシティの取組となるよう仕組みや体制を提案すること。

## 10 事業者の負担と責任

- (1) 事業場所の事業用定期借地権設定契約に関する公正証書作成等を自己の費用で行う。
- (2) 事業場所の事業用定期借地権設定契約に当たって、都へ保証金を預託する。事業用定期借地権設定契約期間中は、貸付料を都に対して支払う。
- (3) 施設の建設に支障のある地中障害物等の除却費用等を負担する。
- (4) 土壌汚染の対策費用等を負担する。
- (5) 施設の整備又は既存建物の改修費用を負担する。
- (6) 施設における維持管理・修繕、運営等の全ての業務に係る費用を負担する。
- (7) 事業者が実施するにぎわい活動費用を負担する。
- (8) 事業者が実施するエリアマネジメント活動の費用を負担する。
- (9) 事業用定期借地権設定契約終了時、自らの費用負担により、施設に係る除却を行い、事業場所を更地にした上で、都に返還する。
- (10) 本事業に関して、都及び第三者に対して損害が生じた場合の責任を負う。

## 11 事業スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定している。

令和6年度 事業予定者の選定

基本協定の締結

令和7年度 事業用定期借地権設定契約の締結

建設工事の着工（予定）

## 12 施設計画

B画地内の法地には、原則として、建物を建てないこと。

## 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、本事業への参加を希望する企業等を公募した。提案書等の審査は、「南大沢駅北側都有地（G-72、73、74）活用事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）」が行い、事業予定者を選定した。

### 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 項	実 施 日
事業者募集要項等の公表	令和6年2月26日（月）
事業者募集要項等説明会申込書の受付	令和6年3月4日（月）正午まで
事業者募集要項等の説明会	令和6年3月7日（木）
応募参加希望表明書の受付	令和6年3月27日（水）まで
事業者募集要項等への質問書受付	令和6年3月28日（木）から 令和6年3月29日（金）まで
資格要件事前確認書の受付	同上
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和6年4月18日（木）
提案書等（様式01～35）の受付	令和6年5月15日（水）から 令和6年5月17日（金）まで

### 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	小根山 裕之
委 員	廻 洋子
委 員	井出 多加子
委 員	櫻井 政夫
委 員	三浦 希美
委 員	守屋 清志（令和6年3月31日以前）
委 員	竹内 勝弘（令和6年5月13日以降）

（敬称略）

(2) 審査の経緯

審査委員会は、以下の日程、内容で審査を行った。

	議事内容	開催日
第1回	本事業の概要、事業実施方針、事業者募集要項(案)、審査基準(案)について	令和6年2月7日(水)
第2回	審査委員会スケジュール、評価の視点と配点、事業応募者提案について	令和6年5月24日(金)
第3回	事業応募者プレゼンテーション、事業応募者提案(本評価)、事業予定者の選定、事業予定者選定結果(案)について	令和6年6月6日(木)

## 第3 審査結果

### 1 提案書等の受付

令和6年2月26日に事業者募集要項等を公表し、令和6年5月15日から令和6年5月17日まで提案書等を受け付けたところ、以下の1社から応募があった。

A社

### 2 審査項目別審査結果

#### (1) 資格要件の審査

要件を満たしていることを確認した。

#### (2) 資力・信用の審査

要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

要件を満たしていることを確認した。

#### (4) 事業計画の審査、貸付料の審査、総合的な審査

提案について、多様な視点から総合的に評価した。

### 3 審査結果

事業応募者A社を事業予定者として選定した。以下に、評価結果の概要を示す。

#### ア 施設の企画・設計・技術的な評価

##### (ア) 施設の企画・計画、施設計画及び取組の評価

広域的集客のある商業施設であり、既存施設でもあるアウトレットによる活用をベースとする提案であった。具体的には、A画地は既存施設を利用し、にぎわいを継続するとともに、B画地は建て替えることで、店舗数を大幅に拡大することに加え、フードコートやイベントスペースを新たに設置し、地域のコミュニティにも開放するほか、「スポーツ」「エンターテイメント」コンテンツを活用したイベントにより学生等の新たな顧客層を取り込むとしている点が、魅力的な商業施設等の整備として評価された。

一方で、現行の施設・サービスや他のアウトレット施設との差別化を図る観点からも、子育て世代に加えて、今後の人口構成等、将来を見据えたシニア層の利用を促進するサービス等の提案や、東京都立大と隣接する立地特性など南大沢ならではの環境をさらに活かした提案のほか、地域の若手事業者の出店機会を設けるなど地元事業者との連携を強化する取組が求められる、との指摘もあった。

(イ) エリアマネジメント活動の推進に向けた取組の評価

『『元気な街』南大沢協力の会』への参画を通じて、地域の事業者や団体、鉄道事業者と連携したイベント等を実施するほか、新たにB画地に設置するフードコートやイベントスペースをエリアマネジメント拠点として活用して、地域団体やサークル団体等に貸し出すなどの提案が評価された。加えて、地元スポーツチームとの連携や「ほこみち制度」の活用検討によるイベントの実施など、地域のにぎわいや魅力をさらに向上させるための取組も評価された。

一方で、より主体的なエリアマネジメント活動推進に向けた具体的な取組及び東京都立大学や他の近隣施設とのより積極的な連携が求められる、との指摘があった。

(ウ) 「南大沢スマートシティ」の取組の評価

「南大沢スマートシティ協議会」へ参画し、実証実験への協力や、サイクルシェアステーションの利用促進などに加え、無人モビリティ（電動車いす・無人バス・配送ロボット）の導入も検討しており、南大沢スマートシティ実施計画に沿った提案がなされている点が評価された。

一方で、これらの事業を主体的に同社が進めていくための費用負担を含めた具体的なスキームについては、今後の検討課題となっていることから、協議会や鉄道会社をはじめとした交通事業者と連携して、スマートシティ実現に向けた利用促進策を含めた具体的な解決策やロードマップを示し、着実に実施していくことが重要である、との指摘があった。

(エ) 環境・景観への配慮についての取組の評価

既存施設や周辺と調和した景観形成を前提とした建替え方針となっていること、不用衣料品のリユースやグリーン電力の導入、建替えを行うB画地の建物への太陽光パネルの新設など、環境配慮に向けた提案が評価された。

一方で、更なるみどりの活用・創出・保全に関する取組や、継続して利用するA画地の建物と新たに建設するB画地の建物との調和を図ることが必要である、との指摘があった。また、施設の運営期間中も技術の進展に合わせた新たな環境配慮技術の導入を積極的に進める必要がある、との指摘があった。

(オ) 駅前のにぎわいの継続及び発展についての取組の評価

A画地においては既存建物を利用し、約9割のテナントにおいて継続営業ができるため、にぎわいの継続が可能であると評価された。加えて、建替えを行うB画地において、センターペデ道路沿いにイベントスペースを先行整備し、B画地建設中も地域と連携したイベントを開催すること、B画地開業時には、A画地の既存イベントスペースとB画地の新設イベントスペースにおいてコミュニティイベントやスポーツ・エンターテインメントイベントを実施するなど、にぎわいの更なる発展を企図した提案が高く評価された。

## イ 事業の運営・経営に関する評価

### (ア) 施設の管理運営・経営計画の評価

これまで多くの商業施設を運営してきた経験を活かし、グループ企業も含め、様々な部門が連携して施設の運営にあたることが評価されたほか、事業期間中も建物の良好な環境を確保するため、定期的に必要な修繕を行う計画が提出されていることが評価された。

一方で、A 画地では既存建物を今後30年間利用することから、必要な修繕を確実に実施し、施設の魅力を維持していくことを求める、との指摘があった。また、施設の運営状況や提案内容に沿った取組が行われていることを確認するため、都と事業予定者は定期的な意見交換等を行う場を設ける必要がある、との指摘があった。

### (イ) 事業収支計画等財務的な事項の評価

これまで多くの商業施設を運営してきた経験を活かし、パンデミックや景況リスク、事業運営リスクなどの発生も考慮した収支計画や投資計画であるにも関わらず、長期間にわたり安定した収支を維持している点が評価された。

一方で、事業期間中においても、不測の事態に対応していくため、収支計画や資金計画を不断に見直すなどにより、一層、堅実で精度の高い財務運営を求める、との指摘があった。

## 第4 審査の総評

現在アウトレットモールとして利用されている南大沢駅北側に位置する都有地を活用し、「南大沢駅周辺地区まちづくり方針」に示す「人々が出会い、交流し、新たな技術によって多様な住まい・働き方・憩い方が融合し進化する、活力と魅力に満ちたまち」の実現を図るため、事業予定者の公募を行った。

提案にあたっては、事業者自らが都有地を借り受け、「魅力的な商業施設」等を整備するほか、本地区に係るエリアマネジメント活動を実施することで、南大沢駅周辺地区のまちづくりを実現するとともに、施設の整備期間中も含め、既存のにぎわいの継続及び発展を十分に考慮することを求めた。事業者募集要項等の公表から提案受付まで短い期間で提案をまとめ、ヒアリング等に対し真摯に対応された事業応募者の熱意に謝意を表したい。

審査委員会では、事業者募集要項や審査基準等に基づき、厳正かつ公正に提案内容の審査を行った結果、A社の提案が募集要項等の趣旨に則り、優れた内容であったことから、事業予定者として選定した。一方で、提案内容について、更なる検討や取組が必要であるとの指摘があった。

具体的には、審査結果のとおりであるが、今後の基本協定や事業用定期借地権設定契約の締結に向けて、詳細な検討が必要な事項もあるため、提案内容の更なる深度化を図るとともに、関係者と十分な協議を行うことで、提案内容を着実に実施する必要がある。また、指摘事項等については、公共の土地である都有地活用の本義に常に立ち返って、的確に対応するよう求める。

最後に、本事業を通じて、少子高齢化が進む社会にあっても南大沢地区が、地域住民や地元企業、東京都立大学等の教育機関をはじめとする多様な主体と一層の連携を図ることで、にぎわいや多様性に富んだ魅力あふれるまちとしてありつづけ、更なる発展を遂げるよう期待する。

## 第5 事業予定者の提案概要

コンセプト：「にぎわいの継続&発展 ～さあ、南大沢から未来をかえよう～」

	A 画地 南大沢一丁目6番	B 画地 南大沢一丁目7番	C 画地 南大沢一丁目8番1のうち
利用方法	【既存建物利用】 店舗棟・駐車場棟	【建替え】 店舗棟・駐車場棟	【既存利用】 平面駐車場
階数	店舗棟：2階 駐車場棟：4階	店舗棟：2階 駐車場棟：5階	—
延床面積	34,997 m <sup>2</sup>	26,085 m <sup>2</sup>	—

提案貸付料：57,521,040 円（月額）

【完成予想図】



※提案内容は現時点での想定であり、今後変更される場合があります。