

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

事業予定者選定結果

平成 30 年 9 月

東京都都市整備局

< 目 次 >

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト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	整備する施設の種類	1
5	事業の進め方	2
6	事業スケジュール	2
第 2	事業予定者の募集及び選定	3
1	募集及び選定の方法	3
2	募集の経緯	3
3	審査の経緯	4
第 3	審査結果	5
1	提案書等の受付	5
2	審査項目別審査結果	5
3	最優秀提案応募者及び次点	6
4	事業応募者別評価結果概要	6
5	事業予定者及び次点の決定	10
6	事業予定者の提案概要	11

【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、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：本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：都と基本協定を締結した単独の民間企業又は民間企業グループ

事業者代表企業：公募プロポーザル時に民間企業グループで参加した場合に定めた代表者

民間企業：株式会社、医療法人、社会福祉法人、一般社団法人、特定非営利活動法人等

第1 事業の目的及び内容

1 事業の名称

八王子市長房地区まちづくりプロジェクト

2 事業用地

(1) 所在地：東京都八王子市長房町340番12、340番39

(2) 面積：約31,085.76㎡

3 事業の目的

本事業は、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業・医療・福祉等の生活支援機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい「生活の中心地」を形成することを目的とする。

(1) 身近な生活を支えるまちづくり

- ・団地及び周辺住民の生活に必要なサービスの提供
- ・多世代の交流やコミュニティ活性化への貢献

(2) 安心して暮らせるまちづくり

- ・地域ニーズに対応した医療・福祉サービスの提供

(3) 緑豊かなまちづくり

- ・快適で潤いのある緑や広場空間の整備・維持管理

4 整備する施設の種類の種類

本事業では、上記3の「事業の目的」で示した内容を踏まえ、以下の機能を備えた施設により構成される民間の施設（以下「複合施設」という。）を整備する。

(1) 商業施設

団地及び周辺住民の日常生活に必要なサービスの提供を中心とした商業施設

(2) 医療・福祉施設

誰もが身近な地域で安心して暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設（診療所）、福祉施設

(3) 緑とオープンスペース

丘陵地等の緑と調和した緑化、芝生広場など、快適で潤いのある緑とオープンスペース

(4) 交流スペース

多世代の交流や地域コミュニティの活性化に資する交流スペース

5 事業の進め方

(1) 基本協定の締結

都は、公募により選定された事業予定者と、事業実施に係る基本協定を締結する（事業予定者が基本協定締結後、事業者となる。）。

(2) 事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

都と事業者（民間企業グループの場合は事業者代表企業とする。以下（3）及び（6）において同じ。）とは、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に定める事業用定期借地権をいう。以下同じ。）設定契約に先立ち、事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結する。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

都と事業者は、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する。

(4) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、複合施設を自らの資金負担により企画、設計、建設し、整備する。

(5) 複合施設の運営・維持管理

事業者は、複合施設を運営する期間（30年間）を通じ、複合施設の運営及び維持管理を行う。

(6) 事業用地の返還

施設運営期間終了後、事業者は事業用地を原則として、更地とした上で、都に返還する。

6 事業スケジュール

基本協定の締結	平成31年2月（予定）
建設工事の着工	平成31年（2019年）10月（予定）
建設工事の完了	平成33年（2021年）2月（予定）

第2 事業予定者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

事業予定者の募集及び選定に当たっては、「一般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単独の民間企業又は民間企業グループを公募した。事業応募者については、審査基準に従い、参加資格要件の審査を行うとともに、その提案内容について、基本的事項の適格審査を行い、八王子市長房地区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。）が専門的見地から審査を行い、最優秀提案応募者及び次点を選定した。都は、審査委員会の選定結果を受けて、事業予定者及び次点を決定した。

2 募集の経緯

事業予定者を、以下のとおり募集した。

事業者募集要項等の公表	平成30年3月28日（水）
事業者募集要項等の説明会	平成30年4月12日（木）
応募参加希望表明書の受付	平成30年4月16日（月） 17日（火）
事業者募集要項等への質問書受付	同 上
資格要件事前確認書の受付	平成30年4月19日（木） 20日（金）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	平成30年5月2日（水）
提案内容に関する対話申請書の受付	平成30年5月8日（火） 9日（水）
提案内容に関する対話の実施	平成30年5月18日（金）から 24日（木）まで
提案書等の受付	平成30年6月28日（木）

3 審査の経緯

(1) 審査体制

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	松村 秀一	(東京大学大学院 工学系研究科 建築学専攻 特任教授)
委員	安藤 算浩	(監査法人ナカチ 顧問 公認会計士)
委員	前川 俊一	(相山女学園大学 現代マネジメント学部 教授)
委員	前田 博	(西村あさひ法律事務所 弁護士)
委員	松本 暢子	(大妻女子大学 社会情報学部 社会情報学科 環境情報学専攻 教授)

(委員以下五十音順、敬称略)

(2) 審査の経緯

審査委員会を、以下のとおり開催した。

第1回	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・意見、事業者募集要項(素案)、配点及び審査の考え方について 等	平成30年2月1日(木)
第2回	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、対話の進め方について 等	平成30年2月27日(火)
第3回	事業者募集要項等に対する質問回答、対話の結果、審査の進め方、評価の視点について 等	平成30年6月11日(月)
第4回	適格審査結果、事業者提案概要、採点表、事業応募者ヒアリングの進め方について 等	平成30年7月19日(木)
第5回	事業応募者ヒアリング、提案審査 等	平成30年8月29日(水)
第6回	審査結果(案) 等	平成30年9月12日(水)

第3 審査結果

1 提案書等の受付

平成30年6月28日に提案書等を受け付けたところ、以下の4つの民間企業グループから応募があった。

きらり☆長房ローカル・ネットワーク

チーム1399

R I H長房

八王子長房N S C P J

2 審査項目別審査結果

(1) 参加資格要件の審査

事業者募集要項の資格要件を、全ての事業応募者が満たしていることを確認した。

(2) 基本的事項の適格審査

提案に関する条件を、全ての事業応募者が満たしていることを確認した。

(3) 事業計画の審査

各事業応募者の提案を、各々の内容に応じて加点方式により評価した。

(4) 貸付料の審査

各事業応募者が都に支払う貸付料を、比例配点方式により評価した。

(5) 総合的な評価

上記審査項目だけでは十分に評価できない内容や、事業全体での総合的な内容について、加点方式により評価した。

民間企業グループ		きらり☆長房 ローカル・ ネットワーク	チーム 1399	R I H 長房	八王子長房 N S C P J
審査項目	配点				
事業計画の審査	45	38.45	18.60	26.65	12.20
ア 事業の運営・ 経営的な評価	15	11.50	6.25	9.75	5.25
イ 事業の企画・ 計画内容の評価	30	26.95	12.35	16.90	6.95
貸付料の審査(※)	45	18.33	21.67	26.67	45.00
総合的な評価	10	9.50	2.00	4.00	1.00
合計	100	66.28	42.27	57.32	58.20

※比例配点方式による評価

3 最優秀提案応募者及び次点

応募のあった4つの事業応募者の提案について、審査基準に基づき内容を評価した結果、第6回審査委員会において「きらり☆長房ローカル・ネットワーク」の提案が最適であると全会一致で判断した。よって、「きらり☆長房ローカル・ネットワーク」を最優秀提案応募者、「八王子長房NSCPJ」を次点と決定した。

4 事業応募者別評価結果概要

審査委員会における事業応募者別評価結果の概要を、以下のとおり評価項目ごとに示す。

(1) 最優秀提案応募者：「きらり☆長房ローカル・ネットワーク」

「きらり☆長房ローカル・ネットワーク」の提案内容は、「地域」の力による新たな長房のまちづくりや暮らしの実現であり、創出用地周辺の長房団地や近隣商店街をも念頭においた長房地域に関係する諸団体との連携により、地域の課題を解決する提案である。創出用地の西敷地に食品スーパーを核店舗とした商業施設及び医療・福祉施設を導入し、交流広場とも連携させることで、まちづくり活動の中心的な役割を持たせ、また、東敷地に大型のホームセンターを導入する計画であった。

ア 事業運営・経営の審査

事業の実施体制について、代表企業が複合施設を所有しながら複合施設内で食品スーパーマーケットを直接運営することに加え、代表企業社員を複合施設運営責任者として直接配置するなど、積極的な事業運営への関与が見られることが評価された。

イ 事業の企画・計画内容の審査

事業の企画・計画を行うに当たり、長房地域の課題を十分に把握した上で、将来に向けた具体的な解決策を提示した点が高く評価された。まちづくりへの提案は多彩であり、地元企業ならではの地域団体とのきめ細かい協議内容から、その実現性の高さが期待できる。

複合施設に導入する商業施設及び医療・福祉施設については、スーパー等の日常生活をサポートする店舗群、地域密着型医療・福祉サービス、屋内外の交流スペース等、地域の課題解決の観点から吟味された用途が導入されており、買物困難者への対応、高齢化が著しい地域

での医療・福祉の相談窓口など、単なる用途の導入にとどまらず、運営面での地域貢献策が具体的に提案されていることが評価された。

また、高齢化等による地域活力の低下、新設される商業施設の近隣に与える影響を踏まえて、創出用地にとどまらず、近隣の土地活用による高齢者サービスの提供等の積極的な提案がなされたことも評価された。

ウ 総合評価

事業の目的や創出用地周辺の課題を十分に理解し、その解決策も複合施設の運営面での工夫により十分に検討されており、具体性の高いものであった。特に、地域の関係団体との協議が十分に行われており、実効性の高い様々な地元貢献策が提案されている点が高く評価された。また、事業の収益性については、事業計画の見直し等により、更なる改善が期待される。

(2) 次点「八王子長房NSCPJ」

「八王子長房NSCPJ」の提案内容は、長房の地を、八王子を代表とする優良な住宅地として捉え、UNIVERSAL SQUAREとして、多くの方々のニーズに応えるユニバーサルデザインを目指すものであり、東敷地にホームセンター、西敷地に食品スーパーマーケット、医療施設及び福祉施設を導入する計画であった。

ア 事業運営・経営の審査

代表企業の財務基盤が優良である点が評価された。また、代表企業が用途別に独立して計画されたそれぞれの施設を所有し、そのうちのホームセンターを直接運営する計画で、事業の実施体制が明確である点が評価された。

イ 事業の企画・計画内容の審査

要求された用途は計画されているものの、本事業の目的を達成するには、施設運営面での工夫や地域との協働等について、効果的で具体的な提案が望まれた。

施設計画は、郊外の商業施設としてはオーソドックスな計画である。一方で、敷地の形状、周辺環境との関係性を考慮すると、提案された施設計画を実現するためには、更なる調整、関係者との協議が必要になるという意見があった。

ウ 総合評価

代表企業の財務力に裏付けられた積極的な貸付料の提案が高く評価された。一方で、提案された施設は、必要な用途が満たされているものの、全体的にホームセンター中心の計画になっており、医療・福祉等の運営面において地域の課題を解決するための提案にまで至っていないかった。

事業運営を行う体制、財務上の安定度は確かなものがあるため、事業の目的に対する理解、計画の深度化が望まれた。

(3) その他の応募者：「R I H長房」

「R I H長房」の提案内容は、「暮らしを支え地域に愛され続ける」「多世代が集う」をキーワードに、日用品を扱う商業店舗と、子供から高齢者までを対象とした福祉施設及び医療施設をバランス良く配置したものであり、創出用地の西敷地に食品スーパーを核店舗とした商業施設・医療施設の複合施設、東敷地にホームセンターを核店舗とした商業施設・福祉施設を導入する計画であった。

経営面では、代表企業が十分な財務基盤を有しており、商業施設のテナント誘致についても十分な実績を有する点や、マスターリース方式による事業実施体制が明確である点が評価された。

施設計画では、商業用途と医療・福祉用途がバランス良く導入されており、敷地の特性を活用した十分な広さの外部オープンスペースが魅力的に計画されている点が評価された。また、買物困難者対応や地域の交流の場となる生活支援カフェ、自治体との見守り協定など、運営面でも地域の課題に対応した具体的な提案がなされていることが評価された。一方で、地域との協働について、具体的な連携策や、長房地域特有の課題に対するより一層の掘り下げが望まれた。

(4) その他の応募者：「チーム 1399」

「チーム 1399」の提案内容は、健康に長く住み、「絆」が生まれ、生活の中心地となる子供から高齢者まで「多世代が集う家」をコンセプトに、温泉施設を中心に多世代の交流を目指したものであり、温泉施設及び医療・福祉施設を西敷地に導入し、その中間に既存樹木を利用した緑地・オープンスペースと交流スペースを配し、東西敷地にホームセンター・食品スーパーマーケットの複合施設を導入する計画であった。

代表企業が建物を所有して 30 年間事業運営を行うこと、テナントである温浴施設について、地域で実績を有する運営会社が具体的に決定していることなど、事業実施体制が明確である点が評価された。事業企画・計画のコンセプトである温浴施設に、複合施設のランドマークとしての中心的な役割を持たせるという提案は、人々の交流、賑わいの創出の面で評価された。一方で、交流施設として温浴施設利用者以外の地域住民が気軽に利用できる仕組みについて、もう少し踏み込んだ提案が欲しいという意見があった。

全体的に広域からの集客を意識した計画であり、生活の拠点として地域住民に資する施設計画の提案が望まれた。

(5) 総評

本事業は、大規模団地である長房団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業・医療・福祉等の生活機能を誘導することにより、周辺を含めた地域の身近な生活やコミュニティを支える、誰もが暮らしやすい、「生活の中心地」を形成することを目的としている。また、身近な生活を支えるまちづくりとして、団地及び周辺住民の生活に必要なサービスの提供、多世代の交流及びコミュニティの活性化、安心して暮らせるまちづくりとして、地域ニーズに対応した医療・福祉サービスの提供、緑豊かなまちづくりとして、快適で潤いのある緑や広場空間の整備・維持管理が求められるものである。

創出用地は、団地を含む地域の高齢化が進み、高低差のある敷地が東西で分割され、最寄駅から徒歩圏外のエリアであるなど、数々の課題を抱えている。こうした困難な条件の中で、応募された提案はこれらの課題に対して真摯に向き合い、創意工夫がなされたものとなっており、限られた期間でこのような提案をまとめられた 4 つの事業応募者の全ての企業の皆様の努力に、深く感謝の意を表したい。

各提案とも、商業施設を中心施設とし、併せて医療・福祉施設や交流スペースが計画され、また、医療・福祉法人、NPO 法人等との連携により施設運営のソフト面についても積極的な提案がなされるなど、創出用地周辺の身近な地域の生活やコミュニティを支える「生活中心地」の形成に寄与するものであった。また、収支計画の検討により、基準を大幅に上回る貸付料が提案された。

審査委員会では、審査基準に基づき、厳正かつ公平に各グループの提案書の評価を行い、結果として「きらり☆長房ローカル・ネットワーク

ク」を最優秀提案応募者として、「八王子長房NSCPJ」を次点として選定した。

本事業は、都営住宅における建替事業により生み出される創出用地の活用という、今後も多く実施されるであろう「生活中心地」の形成を目的とする事業の先駆けとなり得る。

最優秀提案応募者には、今後の事業実施に当たり、このことを意識しながら、多岐にわたる提案事業を確実に実現できるよう内容の検討を更に深め、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。

5 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、事業予定者及び次点を次のとおり決定した。今後、事業予定者と協議の上、基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結して、事業の目的の実現を図っていく。

(1) 事業予定者

民間企業グループ名	きらり☆長房ローカル・ネットワーク
構成員（○は代表企業）	○株式会社スーパーアルプス 株式会社三和設計 パシフィックコンサルタンツ株式会社 株式会社熊谷組

(2) 次点

民間企業グループ名	八王子長房NSCPJ
構成員（○は代表企業）	○株式会社LIXILビバ 株式会社コモン・リンク 株式会社塩浜工業 株式会社長谷工コーポレーション

※ 都と事業予定者との基本協定締結の協議が調わない場合、事業予定者の各構成員が募集要項に定める事業応募者の構成員としての制限に抵触した場合、又は基本協定締結後建設工事の着工までの間に基本協定が解除となった場合に、都は、次点と基本協定締結の協議を行うことができる。

6 事業予定者の提案概要

(1) コンセプト

「きらり☆長房ライフ」

- ①「地域」の力を結集し、長房のまちを魅力的な楽しいまちに再生
- ②「生活」に密着した、多世代が「安心」して健康に暮らせるまちを創出
- ③「コミュニティ」のつながりにより新しい長房の暮らしを持続的に実現

(2) 主な提案内容

「商業施設」

- ・スーパーマーケットを中核とし、ホームセンター、ドラッグストア等の日常生活をサポートする店舗で構成する2棟から成る施設
- ・地域ニーズを踏まえた商品展開を行い、宅配サービスなどの生活密着型サービスを提供

「医療・福祉施設」

- ・地域ニーズに応じた診療科目や在宅療養支援機能を備えた診療所を設置
- ・高齢者のための相談窓口設置、訪問リハビリテーション及び訪問看護ステーションの実施

「交流スペース」

- ・屋内外の交流スペースにおいて、地域団体等と連携した地域活性化のためのイベント等を実施
- ・地域の日常の見守りや災害時の拠点としても活用

「緑とオープンスペース」

- ・歩道の拡幅や、遊歩道の整備などによる歩行者ネットワークの創出
- ・既存樹木を利用した広場や、地域住民が利用できる菜園を配置

(3) 提案貸付料

10,343,740 円／月額

(4) 施設概要

	西敷地	東敷地
用途	商業、医療・福祉	商業
延床面積 (容積率)	約 11,810.85 m ² (約 84.42%)	約 9,179.25 m ² (約 45.57%)
構造	鉄骨造	鉄骨造
階数	地下1階／地上2階	地上1階