

# 北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト

## 審査結果

この記載内容は、東京都（以下「都」という。）が定めた北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト事業者募集要項（以下「事業者募集要項」という。）より抜粋したほか、北区桐ヶ丘一丁目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。）における各委員の意見及び評価の結果を取りまとめたものである。

## < 目 次 >

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・運営する施設の種類	1
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審査	4
1	募集及び審査の方法	4
2	募集の経緯	4
3	審査の経緯	4
第 3	審査結果	6
1	提案書の受付	6
2	審査の結果	6
3	応募者別の審査結果	7
4	総評	10

# 第1 事業の目的及び内容

## 1 事業の名称

北区桐ヶ丘一丁目地区まちづくりプロジェクト（以下「本事業」という。）

## 2 事業用地

### (1) 所在地

東京都北区桐ヶ丘一丁目1045番13（地番）

### (2) 面積

6,031.31㎡

## 3 事業の目的

本事業は、大規模団地である桐ヶ丘団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等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

### (2) 安心して健康に暮らせるまちづくり

地域ニーズに対応した医療・福祉・健康に関するサービスの提供

### (3) 地域の居場所づくり

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等による地域の居場所の創出

## 4 整備・運営する施設の種類

本事業では、第1の3「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。）の整備及び運営を行う。

## (1) 商業施設

ア 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とする。

イ 事業用地西側にある都営桐ヶ丘アパート E28A 号棟、E28B 号棟、E35 号棟及び E36 号棟に合築している店舗（以下「併存店舗」という。）については、都営住宅建替事業に伴い、都が区分所有建物及び借地権の買取を行っている。商業施設の一部を、併存店舗権利者のうち、本事業で整備する複合施設での営業継続を希望する権利者（以下「既存店舗出店希望者」という。）のための賃貸床とする。

## (2) 医療・福祉施設等

誰もが身近な地域で安心して健康に暮らせる、地域ニーズに対応した医療施設、福祉施設等とする。あわせて、健康増進施設を整備することも可能とする。

## (3) 地域の居場所となる交流スペース等

ア 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、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペース等とする。

イ 上記(1)及び(2)の各施設と合わせて整備することも可能とする。

ウ 地域ニーズを踏まえ、様々な人との交流や地域コミュニティの活性化、地域の居場所の創出に資する取組を実施する。

## (4) 緑とオープンスペース

人々の暮らしにゆとりや潤いを与える身近な緑や、地域の居場所や多世代の交流の場となるオープンスペースとする。

## 5 事業期間

事業期間は、30年間に建設及び除却工事期間を加えた期間とする。

## 6 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) 既存店舗出店希望者との協議調整

事業者は、既存店舗出店希望者と複合施設への出店に関して協議する。

### (3) 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(4)及び(7)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。

### (4) 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。

### (5) 複合施設の整備

事業者は、創意工夫に基づき、自らの責任と負担により複合施設を企画、設計、建設し、整備する。

### (6) 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、自らの責任と資金負担により複合施設の運営及び維持管理（地域の居場所の創出等の取組を含む。）を行う。

### (7) 事業用地の返還

事業期間終了後、事業者は、事業用地を原則として更地にした上で、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。

令和5年度 事業者募集要項等の公表

令和6年度 事業予定者の決定

基本協定の締結・出店希望権利者との協議調整

令和8年度 事業用定期借地権設定契約の締結

建設工事の着手

令和9年度 建設工事の完了（想定）

## 第2 事業予定者の募集及び審査

### 1 募集及び審査の方法

「公募型プロポーザル方式」により、本事業への参加を希望する民間企業グループ又は単独の民間企業を公募した。

事業応募者から提出された提案書に対して、参加資格要件の適格審査、基本的事項の適格審査、事業計画の審査、貸付料の審査及び総合的な評価により、審査を行った。

### 2 募集の経緯

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（事業者募集要項、審査基準、契約条件書）の公表	令和5年11月21日
応募参加希望表明書の受付	令和5年12月19日まで
参考資料の受取希望申込	令和5年12月19日まで
事業者募集要項等への質問書の受付	令和5年12月20日及び21日
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1月31日
提案内容に関する対話申請書の受付	令和6年2月6日及び7日
提案内容に関する対話の実施	令和6年2月中旬
提案書の受付	令和6年5月13日

### 3 審査の経緯

#### (1) 審査体制

審査は審査委員会が実施した。構成は以下のとおりである。

委員長 松村 秀一（神戸芸術工科大学 学長）  
委員 大野木 孝之（大野木総合会計事務所代表 公認会計士・税理士）  
委員 河端 瑞貴（慶應義塾大学 経済学部 教授）  
委員 坂井 文（東京都市大学 都市生活学部 教授）  
委員 前田 博（森・濱田松本法律事務所 弁護士）  
委員 山本 美香（東洋大学 福祉社会デザイン学部 教授）

（委員以下五十音順、敬称略）

## (2) 審査委員会の開催経緯

審査委員会は、事業者募集要項の作成から応募者の提案の審査まで、以下の日程、内容で開催した。

第1回	事業の概要、事業実施方針、事業者募集要項(素案)、審査委員会スケジュール(案)について 等	令和5年5月29日
第2回	事業実施方針に対する質問と回答、事業者募集要項等(案)について 等	令和5年8月8日
第3回	事業者募集要項等に対する質問と回答、対話実施要領(案)について 等	令和6年1月24日
第4回	応募者の提案、応募者ヒアリングについて 等	令和6年6月21日
第5回	応募者の提案について、応募者ヒアリング(実施) 等	令和6年7月30日
第6回	審査結果(案)について 等	令和6年9月9日

## 第3 審査結果

### 1 応募状況

令和6年5月13日に提案書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 審査の結果

応募のあった4グループの提案について、事業者募集要項等に基づき審査を行った。

#### (1) 参加資格要件の適格審査

応募のあった4つの民間企業グループについて、事業者募集要項第2の4(3)に示す参加資格要件を満たしているか確認したところ、全てのグループが参加資格要件を満たしていることが確認された。

#### (2) 基本的事項の適格審査

参加資格要件を満たしている4グループの提案について、審査基準7(2)に示す基本的事項の適格審査を行ったところ、全てのグループが基本的事項を満たしていることが確認された。

#### (3) 事業計画の審査等

この4グループの提案について、審査基準7(3)に示す事業計画の審査、同(4)に示す貸付料の審査、同(5)に示す総合的な評価を行った結果、「通う・集う・つながる桐ヶ丘プロジェクト」が最優秀提案応募者、「桐ヶ丘みらいプロジェクト」が次点となった。

次ページにおいて、4グループの名称を評点の合計の高い順にAからDとし、各グループの評点を示す。

事業応募者		A	B	C	D
審査項目	配点				
事業計画の審査	80	60.42	60.33	52.13	49.96
ア 事業の運営・ 経営の評価	15	11.21	11.12	8.75	8.42
イ 事業の企画・ 計画内容の評価	65	49.21	49.21	43.38	41.54
貸付料の審査（※）	10	10.00	8.74	8.73	8.73
総合的な評価	10	8.16	7.50	6.33	4.17
<b>合計</b>	<b>100</b>	<b>78.58</b>	<b>76.57</b>	<b>67.19</b>	<b>62.86</b>

※比例配点方式による評価

### 3 応募者別の審査結果

最優秀提案応募者、次点及びその他適格審査の各要件を満たしている2グループの提案について、審査委員会における各委員の意見及び審査結果の概要を示す。

なお、以下の(3)、(4)に示すその他適格審査の各要件を満たしている2グループの提案については、グループ名の読みの五十音順に記載する。

#### (1) 最優秀提案応募者：「通う・集う・つながる桐ヶ丘プロジェクト」

「通う・集う・つながる桐ヶ丘プロジェクト」の提案は、『「通う」「集う」「つながる」場所となる桐ヶ丘プレイスの創出』をコンセプトとしており、スーパーマーケットやドラッグ・日用品売場、調剤薬局、福祉施設など、代表企業自ら運営する部分が多く、また、地域とのつながりを重視した、充実したサービスが提案されている。また、区民センター内の各施設と連携した取組を実施し、区民センターと接する地上部分に、様々なイベント等に活用できる「緑のオープンスペース」を設ける計画となっている。

#### ア 事業運営・経営の審査

代表企業の豊富な事業実績等をいかした、安定的な事業運営体制や事業収支計画、充実したテナント対応等により、質の高い事業運営が期待できる点が評価された。

## イ 事業の企画・計画内容の審査

計画全般については、災害対応に関し、国や自治体との連携実績等をいかした具体的な取組の提案が評価された。

商業施設については、スーパーマーケット、ドラッグ・日用品売場、カフェ等の飲食店など、団地及び周辺住民の日常生活に必要な利便性の高い店舗構成である点が評価された。また、スーパーマーケットでの購入品等の即日宅配サービスや移動販売、家事代行サービスなど、高齢者等の買物困難者や子育て世帯へ配慮した充実したサービスが提案されている点が評価された。

医療・福祉施設等については、代表企業が調剤薬局、デイサービス、介護者ケアサービス、フィットネスを一括して運営し、利用者へのサポートを行うことが期待できる点が評価された。また、福祉施設の一部が地上部の「屋外交流スペース」に面して、交流の場ともなるよう計画されている点が評価された。

地域の居場所となる交流スペース等については、エリアマネジメント組織を組成し、地域交流を深めるコミュニティイベントや地域の防災活動などに取り組むことが評価された。

緑とオープンスペースについては、地上部の区民センターと接する部分に、災害時には防災機能を備えた一時避難場所となり、また日常のイベント等にも活用できる「緑のオープンスペース」や「屋外交流スペース」を設けている点や、区民センター内に整備予定の図書館やふれあい館等の各施設との具体的な連携の取組が提案されている点が評価された。

既存店舗出店希望者用の賃貸床については、規模や配置、協議の進め方等が丁寧に検討された点が評価された。

## ウ 総合評価

代表企業が、スーパーマーケットや福祉施設等を自ら運営することによる安定的な複合施設の運営計画、地域とのつながりを重視した、充実したサービスの提供に加え、区民センター等と連携した、地域の居場所となる場の創出やにぎわいを生む活動の実施など、魅力的な複合施設が提案されている点が高く評価された。

### (2) 次点：「桐ヶ丘みらいプロジェクト」

「桐ヶ丘みらいプロジェクト」の提案は、『～人が集い、交流をはぐくむ桐ヶ丘の顔をつくる～地域ネットワークの構成と情報発信の核となる生活利便施設』をコンセプトとし、屋上全体の緑豊かな「いこいの広場」や、地上部の区民センターと接する部分の「にぎわい広場」などに加え、屋内にも様々な交流スペースが設けられるなど、多様な地域交流の場が設けられている。また、団

地及び周辺地域の多様かつ多世代の人々に配慮した施設計画や充実したサービスが提案されている。

#### ア 事業運営・経営の審査

地下駐車場整備により増大する初期投資とのバランスを取った事業収支計画が提案されており、また、代表企業自らスーパーマーケットを運営することで安定的な施設運営が期待できる点が評価された。

#### イ 事業の企画・計画内容の審査

計画全般については、地下駐車場や西側のサブエントランスを設けるなど、周辺の住環境やアクセス性に配慮されている点が評価された。

商業施設については、代表企業がスーパーマーケットを運営し、即日宅配サービスや移動販売など高齢者等の買い物困難者や子育て世帯に配慮されている点、地元産品の即売会や地域の各種イベントの情報発信などの地域との連携に関して具体的に提案されている点が評価された。

医療・福祉施設等については、3診療科目の医療モールや、訪問診療・訪問看護・訪問介護を行う事務所、調剤薬局、フィットネスクラブといった充実した施設構成に加え、地域の医療機関と連携し、医療モールや訪問診療等の事務所を運営することが具体的に提案されている点が評価された。

地域の居場所となる交流スペース等については、団地及び周辺地域の様々な人々が利用できるよう、屋内外の多様な交流スペースが提案されている点が評価された。

緑とオープンスペースについては、屋上全体の緑豊かな「いこいの広場」や、地上部の区民センターと接する部分の防災機能が備わった「にぎわい広場」など、人々が気軽に訪れ利用できる豊富なオープンスペースが設けられている点が評価された。

既存店舗出店希望者用の賃貸床については、「にぎわいモール」としての配置計画や協議の進め方等が丁寧に検討された点が評価された。

#### ウ 総合評価

地域ニーズ等をふまえ、屋内外に誰もが気軽に訪れ利用できる様々な地域交流の場が豊富に設けられていることや、団地及び周辺地域の多様かつ多世代の人々が利用することに十分に配慮した複合施設が提案されていることに加え、地域と連携した医療・福祉を提供する点が評価された。

### (3) その他の応募者：「桐ヶ丘 MY PLACE」

「桐ヶ丘MY PLACE」の提案は、地域ニーズ等を丁寧に分析し、提案施設の役割等を整理した上で、開発コンセプトが提案されている点が評価された。また、敷地西側からのアクセス性にも配慮した、1階の都市型コインランドリーを併設したコミュニティスペースの計画や、地元組織と連携した交流施設の運営体制、区民センターと接する部分の「交流広場」や「こもれびの小径」などの緑豊かな空間形成が評価された。

一方で、安定的な事業継続の観点から、事業収支計画や運営体制等についての懸念が指摘された。また、医療・福祉施設について、より具体的な提案が望まれるとの意見があった。

### (4) その他の応募者：「ミライ・てらす・きりベース」

「ミライ・てらす・きりベース」の提案は、スーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店等の利便性の高い商業施設の店舗構成に加え、具体的な運営体制やサービスが提案されている点や、医療・福祉施設についても充実した施設構成となっている点が評価された。また、機能訓練特化型デイサービスと連携した交流など、幅広い取組や、事業構成員が運営することによる継続的な運営体制が提案されている点が評価された。

一方で、提案された整備計画について、敷地条件を踏まえた検討に関する懸念が指摘された。また、既存店舗出店希望者の賃貸床の規模や協議の進め方について、丁寧な検討が望まれるとの意見があった。

## 4 総評

本事業は、大規模団地である桐ヶ丘団地の建替えに伴う創出用地を活用し、商業、医療、福祉等の生活利便施設や地域の居場所となる交流施設等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。

創出用地は、UR赤羽台団地などが隣接しており、周辺地域の居住者も含め、高齢者や子育て世帯など様々な人々のための生活利便施設の整備や、地域コミュニティを活性化し、にぎわいを生むための交流スペースの計画が求められた。また、創出用地の東側には、北区の区民センターが整備される予定であり、区民センターと連携しやすく防災性の向上にも寄与する広場の整備や取組の実施が求められた。加えて、既存店舗出店希望者の意向に配慮した賃貸床の計画や協議の進め方等の提案が求められた。こうした多様な条件に対して真摯に向き合い、どの事業応募者からも、創意工夫がなされた質の高い計画が提案された。限られた

期間でこれらの提案をまとめられた全ての事業応募者の熱意と努力に、深く感謝の意を表したい。

各提案とも、スーパーマーケット等の商業施設を中心に、医療・福祉施設等や地域の居場所となる交流スペース等の整備や区民センターとの連携に関して、様々な提案がなされるなど、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」の形成に寄与するものであった。

審査委員会では、事業者募集要項等に基づき、厳正かつ公平に各グループの提案書の審査を行った結果、「通う・集う・つながる桐ヶ丘プロジェクト」が最優秀提案応募者となり、「桐ヶ丘みらいプロジェクト」が次点となった。

最優秀提案応募者の提案は、安定的な事業運営と、充実したサービスの提供、区民センター等との積極的な連携や既存店舗出店希望者への丁寧な対応が期待できるものであった。

最優秀提案応募者には、今後、地域ニーズ等を踏まえた内容の検討を更に深め、必要に応じて改善を行いながら、より優れた事業を実施し、桐ヶ丘団地及び周辺地域の住民の生活の質の向上や、地域の発展に寄与することを期待する。