

東大和市東京街道団地地区まちづくりプロジェクト

事業予定者選定結果

令和3年11月

東京都住宅政策本部

< 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	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	応募状況	6
2	審査の結果	6
3	事業応募者別評価結果概要	7
4	総評	11
5	事業予定者及び次点の決定	12
6	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

東大和市東京街道団地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

北敷地：東大和市清原一丁目1213番6、1213番7、1221番10、1370番9

南敷地：東大和市清原三丁目1番2、1番8、1番9、清原四丁目1番8、
1370番11、1370番13

(2) 面積

北敷地： 6,797.30㎡

南敷地： 6,062.60㎡

合計： 12,859.90㎡

3 事業の目的

本事業は、大規模団地である東京街道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の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

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。

(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及び福祉施設とする。健康増進施設を併せて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)、(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、多世代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) 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、自らの責任と資金負担により複合施設を企画、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、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に資する取組を含む。）を行う。

(6) 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 4 年 3 月頃	基本協定の締結
令和 4 年度	建設工事の着手
令和 6 年度	建設工事の完了

第2 事業予定者の募集及び選定

1 募集及び選定の方法

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ついて、東大和市東京街道団地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

以下の日程のとおり手続を行った。

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3年3月23日（火曜日）
事業者募集要項等の説明会	令和3年4月7日（水曜日）
応募参加希望表明書の受付	令和3年4月21日（水曜日） 必着
事業者募集要項等への質問書受付	令和3年4月22日（木曜日） ・23日（金曜日）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和3年5月28日（金曜日）
提案内容に関する対話申請書の受付	令和3年6月7日（月曜日） ・8日（火曜日）
提案内容に関する対話の実施	令和3年6月21日（月曜日）から 23日（水曜日）まで
提案書の受付	令和3年8月2日（月曜日）

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 安藤 算浩 (監査法人ナカチ 顧問 公認会計士)
- 委員 井上 由起子 (日本社会事業大学専門職大学院 教授)
- 委員 前田 博 (渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 弁護士)
- 委員 山本 卓 (明海大学 不動産学部 教授)
- 委員 渡 和由 (筑波大学 芸術系 准教授)
- (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、以下の日程、内容で審議を行った。

第1回	東京街道団地地区の概要、事業実施方針の公表について 等	令和2年12月2日(水曜日)
第2回	事業実施方針説明会への参加状況及び事業実施方針に対する質問・意見、事業者募集要項等(案)について 等	令和3年1月15日(金曜日)
第3回	事業者募集要項等説明会への参加状況及び事業者募集要項等に対する質問、対話の実施結果、審査基準及び審査の進め方について 等	令和3年7月2日(金曜日)
第4回	事業用地及び八王子市長房地区視察	令和3年7月16日(金曜日) ・20日(火曜日)
第5回	提案応募状況、提案の概要について 等	令和3年8月25日(水曜日)
第6回	事業応募者ヒアリング 等	令和3年9月22日(水曜日)
第7回	審査結果の決議 等	令和3年10月18日(月曜日)

第3 審査結果

1 応募状況

令和3年8月2日（月曜日）に提案書を受け付けたところ、7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7グループの提案について、審査基準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7グループについて、審査基準7(1)に示す参加資格要件の適格審査を行ったところ、そのうちの1グループについては、事業応募者の構成員に事業者募集要項第2の4(3)アに示す建築物等の設計・工事監理業務に関する要件及び同イに示す建築物の建設に関する要件を満たす民間企業が含まれておらず、参加資格要件を満たしていなかったため失格とし、その他6グループについては、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6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な条件を満たしていることが確認された。

(3) 事業計画の審査等

適格審査の各要件を満たしている6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い、評点を合計した結果、「チーム・東大和リビングテラス」を最優秀提案応募者、「チーム10 Place」を次点として、全会一致で選定した。

下表において、適格審査の各要件を満たしている6グループの名称を評点の合計の高い順にAからFとし、各グループの評点を示す。

民間企業グループ		A	B	C	D	E	F
審査項目	配点						
事業計画の審査	65	55.05	49.73	47.32	43.78	30.25	35.62
ア 事業の運営・ 経営の評価	15	11.27	11.60	10.80	10.70	8.50	8.70
イ 事業の企画・ 計画内容の評価	50	43.78	38.13	36.52	33.08	21.75	26.92
貸付料の審査	25	8.90	14.00	9.00	11.28	25.00	9.34
総合的な評価	10	9.33	5.33	4.67	3.00	1.00	2.67
合計	100	73.28	69.06	60.99	58.06	56.25	47.63

3 事業応募者別評価結果概要

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4グループの提案について、審査委員会による評価結果の概要を示す。

なお、以下の(3)から(6)に示すその他適格審査の各要件を満たしている4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：「チーム・東大和リビングテラス」

「チーム・東大和リビングテラス」の提案は、「1. 豊かな環境がコミュニティをつくり、まちを活性化させる 2. 『交流棟』を中心とした分棟型配置、公園と計画地をつなぐオープンスペース『交流テラス』 3. 地域の人全てが輝く、暮らしの舞台となる『東大和リビングテラス』」をコンセプトとし、公園との調和や緑の連続性に配慮した回遊性のある動線計画や交流施設を中心に各施設が連携する配置計画、多彩な屋外交流スペースの設置など、公園と一体となった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や、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができるスペースが提案されている点が特徴である。

ア 事業運営・経営の審査

代表企業は、東大和市を拠点とする企業であり、地元企業の強みを生かした地域特性・地域ニーズの把握、地域との連携体制の構築などに高い期待が寄せられた。また、コミュニティマネジメント担当の設置、コミュニティ運営費の計上など、地域コミュニティの活性化に資する取組の継続的な実施が期待できる運営体制であることが評価された。

イ 事業の企画・計画内容の審査

商業施設については、スーパーマーケット、コンビニエンスストア、100円ショップ、ドラッグストア等の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ことに加え、地産マルシェの開催や地域雇用の促進などの地域振興への配慮、宅配サービスの実施などの高齢者等の買物困難者への配慮が評価された。

医療・福祉施設等については、診療所・訪問看護施設等、フィットネススタジオ、交流施設が相互に連携して相乗効果により「心と体の健康づくり」を目指す計画であり、医療や介護の提供だけでなく、各施設の連携による健康増進・介護予防・社会参加の取組が提案されている点が評価された。なお、事業の実施に当たっては、医療施設のより具体的な実施体制の構築が望まれるとの意見があった。

地域の居場所となる交流スペース等については、公園と連携した地上レベルの「交流テラス」と屋上レベルの「憩いのテラス」の二層のテラス、キッチンを配した交流施設「みんなの部屋」、菜園、芝生スペース、ハーブガーデン等の多彩な屋外交流スペースが計画され、随所に椅子やテーブル等が置かれるなど、様々な地域の居場所が提案されている点が評価された。また、地域食堂や防災訓練などの様々なイベントの実施や「まちの相談窓口」の開設等の取組が提案されるとともに、代表企業・テナント・サポート企業・ボランティア等で構成されるコミュニティ部会の形成による取組を継続して実施するための具体的な体制の構築が提案されており、多世代の交流や地域コミュニティの活性化が期待できる点が評価された。

緑とオープンスペースについては、多彩な屋外交流スペースの設置に加え、連続する街路樹、既存樹木の保存、在来種に配慮した樹種選定など、公園との調和や緑の連続性に配慮されている点が評価された。

ウ 総合評価

公園との調和や緑の連続性に配慮した回遊性のある動線計画、交流施設を中心に各施設が連携する配置計画、多彩な屋外交流スペースの設置など、施設や共用スペースの配置を考慮し、多世代が集い、交流を生む計画がなされており、また、地域の居場所の創出に資する多様な取組や継続して実施するための体制の構築など、人々を呼び込む魅力的な複合施設が提案されていることが高く評価された。

(2) 次点：「チーム 10 Place」

「チーム 10 Place」の提案は、『『団地に暮らす』=『心地よい』10 Place ～団地住民ひとりひとりの活動シーンを拓げる複合施設～』をコンセプトとし、代表企業が運営するスーパーマーケット、事業構成員である医療法人が運営する医療施設、プールを併設した総合フィットネスクラブなど、充実した施設構成である点、コワーキングスペース・キッチンを配した配信スタジオから成る交流棟を設置し、「新しい日常」に配慮した地域の居場所の創出や地域コミュニティの活性化が図られている点が特徴である。

ア 事業運営・経営の審査

代表企業自らスーパーマーケットを運営するとともに、事業構成員に医療法人が含まれていることから、スーパーマーケットや医療施設の安定的な運営が期待できる点が評価された。一方で、プールを併設した総合フィットネスクラブを含んだ施設計画であり、施設規模や初期投資額が大きく、事業収支計画への影響に対する懸念も指摘された。

イ 事業の企画・計画内容の審査

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するため、宅配サービス・ネットスーパーの実施、産直コーナーの設置など、高齢者等の買物困難者や地域振興等に配慮した具体的な提案がなされている点が評価された。

医療・福祉施設等については、整形外科をはじめ複数の科目の診療所、調剤薬局、看護小規模多機能型居宅介護施設等の充実した計画であることが評価された。また、プールを併設した総合フィットネスクラブが提案されており、健康増進への寄与が評価された一方で、健康と社会参加の視点から、総合フィットネスクラブ、医療・福祉施設、交流施設相互の更なる連携が望まれるとの意見があった。

地域の居場所となる交流スペース等については、コワーキングスペース・キッチンを配した配信スタジオから成る交流棟を設置し、「新しい日常」に配慮した地域の居場所の創出が提案されている点が評価された。また、交流広場・街角広場・イベント広場・屋上庭園などの屋外交流スペースを設け、四季折々のイベントが企画されるなど、多世代の交流や地域コミュニティの活性化が期待できる点が評価された。

緑とオープンスペースについては、複数の広場の設置や接道緑化、屋上緑化が評価された。

ウ 総合評価

代表企業による確実なスーパーマーケットの運営、充実した医療・福祉施設の整備、「新しい日常」に配慮した地域の居場所の創出などが高く評価された。一方で、施設規模や配置計画において、中央通りや公園からの良好な景観とにぎわいのある街並み形成へのより一層の配慮が必要であることが指摘された。

(3) その他の応募者：「HYTオアシス」

「HYTオアシス」の提案は、公園に全面的に開かれた地上レベルのオープンテラス・オープンスペース・2階レベルのテラスが計画され、公園に面した交流スペースが設置されるなど、公園との調和や緑の連続性に配慮されている点、交流スペースやオープンスペースにおいて、料理教室やマルシェ、文化祭、移動キッズ遊園地等が計画されている点など、多世代の交流や地域コミュニティの活性化が期待できることが評価された。

一方で、施設の運営・維持管理方法等について、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：「FIH清原」

「FIH清原」の提案は、公園側に開かれたカフェや屋上テラス、屋内交流スペース等が計画され、マルシェや子ども食堂、健康セミナーなどの定期的なイベントや講習会等が開催されるなど、多世代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が期待できる点が評価された。

また、代表企業が所有する建築物を、事業構成員にマスターリースし、施設の運営・維持管理を行うスキームであり、事業実施の役割分担やリスク分散が図られている点や、豊富な実績によるノウハウの活用が評価された。

全体的にバランスの取れた提案である一方、本事業用地の地域性を反映したもう一步踏み込んだ提案が望まれるとの意見があった。

(5) その他の応募者：「東大和プロジェクト」

「東大和プロジェクト」の提案は、スーパーマーケットやドラッグストアに加え、美容室やコインランドリーといった、団地及び周辺住民の生活に必要な身近で利便性の高いサービス店舗が整備されることが評価された。一方で、公園と広場との連携が少なく、公園との調和や緑の連続性への配慮が望まれるとの意見があった。

また、カルチャー教室が計画され、地域住民の文化的な交流の促進や健康増進が期待されることが評価された。一方で、地域に開かれた交流スペースの更なる設置が望まれるとの意見があった。

(6) その他の応募者：「人が生きるまち☆let's きよはら」

「人が生きるまち☆let's きよはら」の提案は、代表企業自らスーパーマーケットを運営することにより安定的な運営が期待できる点、公園に繋がる広場や多目的ホール、シェアキッチンの設置などにより、多世代の交流や地域コミュニティの活性化が図られている点が評価された。

また、地域住民の暮らし全般に関する相談窓口「暮らしの保健室」の開設、宅配と訪問介護サービスとの連携による見守り機能の強化など、高齢化が進む地域であることを踏まえた地域密着型の施設計画が評価された。一方で、「暮らしの保健室」の運営体制について、より具体的な提案が望まれるとの意見があった。

4 総評

本事業は、大規模団地である東京街道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。

創出用地の立地は、東大和市の中でも高齢化が進む地域であり、在宅医療を中心に実施する診療所や訪問介護等の事業所の整備、買物困難者等への配慮、地域の見守りに関する取組等が求められた。また、北敷地の北側には、東大和市が管理する公園が整備される予定であり、公園との調和や緑の連続性が求められた。こうした多様な条件の中、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質の高い計画が多数提案された。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やドラッグストア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が計画され、また、地域の居場所の創出に資する取組についても積極的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。

審査委員会では提案書の提出を受け、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「チーム・東大和リビングテラス」を最優秀提案応募者として、「チーム 10 Place」を次点として選定した。

最優秀提案応募者の提案は、公園との調和や緑の連続性に配慮した回遊性のある動線計画や随所に設けた交流施設など、地域コミュニティの醸成が期待できるものであった。最優秀提案応募者には、内容の検討を更に深め、必要に応じて内

容の改善を行うとともに、地域に根付いた施設として継続的に発展するよう、地域とともに施設を育てていくことを期待する。

本事業の実施が、東京街道団地地区の地域住民の生活の質の向上や地域の発展に寄与するとともに、「生活の中心地」形成の先進的なモデルとなることを望むものである。

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	チーム・東大和リビングテラス
構成員（○は代表企業）	○ 本荘倉庫株式会社 青木あすなろ建設株式会社 株式会社フレームワークス 合同会社スタジオモンス 株式会社リックプロデュース

(2) 次点

民間企業グループ名	チーム 10 Place
構成員（○は代表企業）	○ 株式会社ベルク 株式会社イチケン 医療法人社団泰尚会

※ 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事業者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から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

「東大和リビングテラス」

ア 豊かな環境がコミュニティをつくり、まちを活性化させる

イ 「交流棟」を中心とした分棟型配置、公園と計画地をつなぐオープンスペース「交流テラス」

ウ 地域の人全てが輝く、暮らしの舞台となる「東大和リビングテラス」

(2) 主な提案内容

「商業施設」

- ・ スーパーマーケット、コンビニエンスストア、100円ショップ、ドラッグストア等の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
- ・ 地産マルシェの開催や地域雇用の促進などの地域振興への配慮
- ・ 宅配サービスの実施などの高齢者等の買物困難者への配慮

「医療・福祉施設等」

- ・ 診療所・訪問看護施設等、フィットネススタジオ、交流施設が相互に連携して「心と体の健康づくり」を目指す計画
- ・ 医療や介護の提供だけでなく、各施設の連携による健康増進・介護予防・社会参加の取組を実施

「地域の居場所となる交流スペース等」

- ・ 公園と連携した地上レベルの「交流テラス」と屋上レベルの「憩いのテラス」の二層のテラス
- ・ キッチンを配した交流施設「みんなの部屋」
- ・ 菜園、芝生スペース、ハーブガーデン等の多彩な屋外交流スペース
- ・ 随所に椅子やテーブル等を設置し、誰もが気軽に訪れ多様な過ごし方ができる地域の居場所の創出
- ・ 地域食堂や防災訓練などの様々なイベントの実施や「まちの相談窓口」の開設等の取組

「緑とオープンスペース」

- ・ 多彩な屋外交流スペースの設置
- ・ 連続する街路樹、既存樹木の保存、在来種に配慮した樹種選定など、公園との調和や緑の連続性への配慮

(3) 提案貸付料

4,450,000 円／月額

(4) 施設概要

	北敷地	南敷地
施設内容	コンビニエンスストア、100円ショップ、ドラッグストア・調剤薬局、診療所、訪問介護施設、フィットネススタジオ、カフェ、交流施設 等	スーパーマーケット
延べ面積	3,379.11 m ²	2,907.85 m ²
構造 階構成	鉄骨造 地上1階・屋上階	鉄骨造 地上1階・屋上階



事業用地北側の公園上空からの鳥かん透視図



公園側から事業用地方向を見た透視図



「交流テラス」内のイベント広場から「カフェ」「みんなの部屋」方向を見た透視図



屋上レベルの「憩いのテラス」からハーブガーデン、公園方向を見た透視図