

上目黒一丁目地区プロジェクト

事業予定者選定結果

平成 27 年 6 月

目 黒 区

東京都都市整備局

<目次>

上目黒一丁目地区プロジェクト 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 | 2 |
| 5 | 事業の進め方 | 3 |
| 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 | 審査項目別審査結果 | 6 |
| 3 | 応募者グループ別評価結果 | 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 |

第1 事業の目的及び内容

1 事業の名称

上目黒一丁目地区プロジェクト（以下「本事業」という。）

2 事業用地

(1) 所在（地番）：区有地／東京都目黒区上目黒一丁目70番17
 都有地／東京都目黒区上目黒一丁目70番3

(2) 面積（公簿）：区有地／4,270.00㎡
 都有地／4,268.00㎡

3 事業の目的

上記事業用地は、目黒区（以下「区」という。）と東京都（以下「都」という。）が平成7年に旧国鉄清算事業団から取得した土地である。東急東横線の中目黒駅及び代官山駅の中間に位置し、緑が多く閑静な住宅地に囲まれている。敷地内には崖線が通っており、多くの樹木が残されている。

事業用地の開発において、区と都は共同開発を前提に、民間プロジェクトを誘導して整備を進めることとしている。

本事業では、「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」をコンセプトに、豊かな緑と崖線を生かし、楽しく、美しく文化的雰囲気のある施設を整備することで、個性的な店舗が多く、多様なにぎわいを見せる中目黒と、最先端カルチャーの発信地であり、閑静な住宅地としてのブランド力を併せ持つ代官山という二つのまちの魅力を生かしたまちづくりを進めるものである。

上記コンセプトの実現に向け、区及び都では、「地域の特徴を生かした美しいまちの形成」、「周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展」及び「中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出」をまちづくりの誘導目標として掲げ、以下のように整理している。

| 重視すべき項目 | 誘導目標を実現するための視点 |
|---------------------------|---|
| 地域の特徴を生かした美しいまちの形成 | |
| ① 緑の保全・確保やオープンスペースの創出 | ・旧鎌倉街道（北側道路：目切坂）沿いや崖線、敷地全体の緑を可能な限り保全している提案となっているか。 ・新たな緑については、様々な工夫による質の高い空間形成を意識している提案となっているか。 ・「目黒区生物多様性地域戦略」を踏まえ、自然と共生するための工夫をした具体的な取組を示した提案となっているか。 ・地域住民の憩いの場となるようなまとまった広場を確保 |

| | |
|---------------------------------|---|
| | した提案となっているか。 |
| ②景観への配慮、周辺環境との調和等、圧迫感のない施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・計画施設は、周辺環境や景観に十分配慮した提案となっているか。 ・建物は、目切坂を隔てて隣接する重要文化財「旧朝倉家住宅」(以下「旧朝倉邸」という。)の樹木の高さを超えないように西郷山通りの高さから21m以下としつつ、良好な周辺環境との調和が図られている提案となっているか。 |
| ③環境対策、省資源及び省エネルギーへの配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・「目黒区環境基本計画」及び「東京都環境基本計画」を踏まえ、環境負荷の少ないプロジェクトを実現し、都会で四季が感じられる環境を形成する提案となっているか。 |
| ④地域に開かれた防災機能の確保 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域の防災機能の向上に貢献するオープンスペースの確保や、地域の防災活動への協力等を図る具体的な取組を示した提案となっているか。 ・施設の安全性について十分な配慮をした治水対策をした提案となっているか。 ・「目黒区総合治水対策基本計画」を踏まえた治水対策をした提案となっているか。 |
| 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展 | |
| ⑤周辺地域が育んできた歴史や文化への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・歴史ある旧朝倉邸や目切坂の雰囲気や、代官山から目黒川周辺にかけてにぎわいや自然といった地域文化を生かし、文化を感じる空間を創出した提案となっているか。 |
| ⑥周辺地域とのコミュニティの形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・施設を活用した周辺地域とのつながりを生かす、活力あるコミュニティの形成や維持に資する具体的な取組を示した提案となっているか。 ・地域住民の文化活動や交流活動が可能となる屋内施設を整備した提案となっているか。 ・提案に基づき整備する施設で活動する人々と周辺住民との交流による、年間を通じて豊かな魅力ある文化の創造、発展に資する具体的な取組を示した提案となっているか。 |
| 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出 | |
| ⑦二つのまちを結ぶ散歩道の形成 | <ul style="list-style-type: none"> ・目切坂と西郷山通りを連絡する歩行者動線が整備され、回遊性や利便性が確保された提案となっているか。 ・「目黒区交通バリアフリー推進基本構想」を踏まえて、施設利用者にやさしい提案となっているか。 |

4 整備する施設

本事業で整備する施設は、地域特性を生かし、「3 事業の目的」で示したまちづくりの誘導目標の達成を目指したものを想定している。具体的な施設内容については、事業応募者の自由な提案を求めていく。

5 事業の進め方

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、全ての単独の法人又は法人により構成されるグループ（以下「法人グループ」という。）

事業予定者 : 本事業を実施するため、公募によって選定された単独の法人又は法人グループ

事業者 : 本事業を実施するために、区及び都と基本協定を締結した事業予定者（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は、当該株式会社を含む。）

(1) 基本協定の締結

事業予定者は、区及び都との間で基本協定を締結する。

（基本協定締結後、事業予定者が事業者となる。）

(2) まちづくり計画書の作成

事業者は、基本協定、募集要項等及び事業者提案に基づき、事業用地の用途、事業用地における施設計画、運営計画、区及び都に対する報告方法その他必要な事項について記載した「まちづくり計画書」を作成し、区及び都の承認を得る。

(3) 土地売買契約の締結

事業者（又は土地を取得する事業者の構成員）は、区及び都と土地売買契約をそれぞれ締結する。

(4) 施設の整備等

事業者は、自己の提案に基づき施設整備に係る設計、建設及び関連業務を行う。

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 27 年 9 月頃 | 基本協定及び土地売買契約の締結 |
| 平成 28 年（想定） | 提案施設の着工 |
| 平成 30 年度（想定） | 提案施設の竣工 |

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法人グループを公募した。事業応募者から提出された提案書等については、審査基準に従い、区及び都が適格審査を行うとともに、上目黒一丁目地区プロジェクト審査委員会（以下「審査委員会」という。）が専門的な観点から意見交換を行い、提案書の内容に関して意見を述べた。区及び都は、審査委員会の意見を踏まえ、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27年1月14日（水） |
| 現地公開 | 平成27年1月19日（月） |
| 応募希望表明書の受付 | 平成27年1月19日（月）から 平成27年1月20日（火）まで |
| 募集要項等への質問書の受付 | 平成27年1月22日（木）から 平成27年1月23日（金）まで |
| 事業者募集要項等への質問回答書の公表 | 平成27年2月18日（水） |
| 提案内容に関する対話申請書の受付 | 平成27年2月19日（木）から 平成27年2月20日（金）まで |
| 提案内容に関する対話の実施 | 平成27年2月26日（木） |
| 提案書等の受付 | 平成27年3月20日（金） |

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 |
| 委員 | 大野木孝之 |
| 委員 | 垣内恵美子 |
| 委員 | 河野擴 |
| 委員 | 中井祐 |
| 委員 | 根上彰生 |
| 委員 | 前田博（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 | 事業実施方針の公表、事業者募集要項(案)について 等 (併せて現地視察を実施) | 平成26年11月12日 |
| 第2回 | 事業者募集要項(案)、審査基準(案)、契約条件書(案) について 等 | 平成26年12月9日 |
| 第3回 | 事業者提案の評価方法、対話の実施について 等 | 平成27年2月16日 |
| 第4回 | 提案内容の審査 | 平成27年4月20日 |
| 第5回 | 事業者ヒアリング、提案内容の審査 | 平成27年5月13日 |
| 第6回 | 最優秀提案応募者及び次点の選定 | 平成27年5月25日 |

第3 審査結果

1 提案書等の受付

平成27年1月14日に事業者募集要項等を公表し、平成27年3月20日に提案書等を受け付けたところ、以下の4グループから応募があった。

TSUNAGU FOREST

人・街・緑・つなぐPJ

つなぐプロジェクト

音楽の杜

2 審査項目別審査結果

(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について、全てのグループが満たしていることを確認した。

(2) 土地買受価格の適格審査

提案土地買受価格（合計額）が、区及び都の示す最低売却価格（7,660,000,000円）以上であり、区及び都の価格の割合を、区4152/7660、都3508/7660とすることの条件について、全てのグループの提案が条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

提案に係る条件に関する要件について、全てのグループが満たしていることを確認した。

(4) 施設の計画・技術面の評価

各グループの提案について、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(5) 事業の運営・経営面の評価

各グループの提案について、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(6) 提案価格等の評価

土地買受価格については、事業者が区及び都に支払う土地の提案価格（合計額）について、比例配点方式により評価した。

また、提案価格の根拠については、審査基準に基づき加点方式により評価した。

(7) 総合的な評価

上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容について、事業全体を総合的に加点方式により評価した。

3 応募者グループ別評価結果

審査委員会は、応募のあった4グループの提案のうち、「音楽の杜」を最優秀提案応募者、「つなぐプロジェクト」を次点として選定した。

以下、グループ別に、最優秀提案応募者及び次点の提案については事業計画の評価項目ごとに、その他の提案については全体を通じた評価結果の概要を示す。

(1) 最優秀提案応募者 音楽の杜

「音楽の杜」の提案は、「まちと協奏するみどりの中の音楽大学」をテーマに、音楽大学のキャンパスの機能を持たせ（地上3階地下1階）、レストラン・カフェや学生と地域の人々が交流する「オーケストラ広場」等を整備するものである。

ア 施設の計画・技術面の評価

① 地域の特徴を生かした美しいまちの形成に関する評価

建物の高さを低く抑え、敷地全体を緑化することで、景観及び周辺への圧迫感に十分に配慮している点が高く評価された。また、熱環境・気流等を踏まえ具体的な環境指標の目標値を設定するなど、環境に配慮した優れた提案となっている。防災に関しても、災害時に開放できる空間が広く、避難者の多数受入れ等が可能であると期待される。

一方で、建ぺい率が高いため、既存樹木の保存が不十分との指摘があった。また、地下部分が多いため、敷地の地形の改変が大きいことが懸念された。

② 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展に関する評価

目黒川の雰囲気を引き込む桜並木や歴史を踏まえた「みどりの鎌倉街道」の整備、具体性のある地域交流イベントなど、多様で実現性の高い提案が高く評価された。また、音楽大学の特性をいかした提案は、地域の新たな文化の創造に寄与することが期待される。

一方で、周辺コミュニティとの双方向での交流という点では、実現性に疑問があるとの指摘もあった。

③ 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出に関する評価

24時間開放かつバリアフリーに配慮した敷地内通路「音楽のみち」及び「上目黒バリアフリー通路」や目切坂沿いの「みどりの鎌倉街道」の整備等、回遊性及び利便性に十分に配慮している点が評価された。

一方で、安全対策面については、今後更に検討が求められ、広場の配置についても、魅力的かつ合理的であると評価されたが、使い方次第で閉じた空間となるとの懸念が指摘された。また、敷地内通路は、通路沿いに大学施設が配置されていることから、歩行者空間としての快適さや楽しさ、開放性については疑問が残るとの指摘があった。

イ 事業の運営・経営面の評価

① 施設全体の管理・運営計画の評価

施設の維持管理・運営のために新たなエリアマネジメント会社を設立する点、また具体的な長期修繕計画が提示された点が高く評価された。

② 事業の運営・経営計画の評価

各誘導目標に対する提案内容の継続担保策、事業運営困難時のリスク対策等、事業安定化の方策が具体的に示されている点が高く評価された。

一方で、新キャンパスの設置によるブランド力の向上が期待されるものの、今後の少子化の中での長期的な学生数の維持等、長期的な事業運営に不確定要素があることが指摘された。

ウ 提案価格等の評価（提案価格の根拠など財務的な評価）

資金調達計画及び返済計画、事業収支計画等を具体的に提示している点が評価された。一方で、資金調達計画の実現性等、一部計画の前提に不確定要素があるとの指摘があった。

エ 総合的な評価

圧迫感が少なく、環境にも十分に配慮した施設計画と、具体的かつ実現性の高い事業運営計画により、すべての誘導目標の実現に最も期待が持てる提案であった。全提案の中で唯一、音楽大学のキャンパスとして事業用地を活用する提案であり、地域に新たな文化を創造すること及び学生が集まることによるぎわい効果といった新たな魅力を地域に付加することが期待される。大学法人自体の経営状況が、事業の継続性に直接影響する点に留意が必要であるが、事業運営が困難となった際のリスク対応策等も具体的に示されていることから、実現性のある提案であると評価された。

(2) 次点提案応募者 つなぐプロジェクト

「つなぐプロジェクト」の提案は、“つなぐ”をテーマに、分譲住宅・SOHO住宅（地上6階地下1階）とともに、地域交流施設や店舗、保育園等の公益施設を整備するものである。

ア 施設の計画・技術面の評価

① 地域の特徴を生かした美しいまちの形成に関する評価

容積率は高いものの、建物を分棟型とし適度な開放性を持たせ、圧迫感を抑える工夫をしている点、近隣のヒルサイドテラス等との調和に配慮している点など、地域との関係性に十分に配慮した施設計画が高く評価された。

ただし、建築デザイン上の魅力に欠けており、治水対策や、防犯・防災対策等については全体的に具体性に欠けるとの指摘があった。

② 周辺地域が育んできた魅力ある地域文化の継承・発展に関する評価

コミュニティ広場に面して地域交流施設や店舗、公益施設等を配置している点が評価されたが、地域コミュニティとの交流、地域の歴史・文化への配慮については具体性、実現性に欠けるとの指摘があった。

③ 中目黒と代官山を結ぶ回遊性と楽しさの創出に関する評価

中目黒と代官山を結ぶ多様な歩行者空間を計画し、ウッドデッキや店舗の配置等を工夫することで、にぎわいや回遊性に配慮した点が高く評価された。一方で、敷地内通路の開放性、安全面の配慮等については、具体性に欠けるとの指摘があった。

イ 事業の運営・経営面の評価

① 施設全体の管理・運営計画の評価

専門家・コミュニティマネージャーによる住民組織のサポートなど、まちづくりに対する積極的な提案が評価されたが、専門家・コミュニティマネージャーの役割の範囲やコモンスペースの管理運営など、具体性に欠ける点があることが指摘された。

② 事業の運営・経営計画の評価

タウンマネジメントやまちづくり会議の設立など、事業運営に関する魅力的な提案が評価された。一方で、地域貢献施設の運営は一定期間後に提案者から住民組織に移行する計画であり、その後の継続性に関する提案が不足しているとの指摘があった。また、公益施設として提案されている保育園の実現性と長期運営維持について疑問があるとの指摘があった。

ウ 提案価格等の評価（提案価格の根拠など財務的な評価）

資金調達については、提案者の属する企業グループ内の金融会社から資金を調達する計画であるが詳細が不明で、事業収支計画は具体性に欠けるとの指摘があった。

エ 総合的な評価

分譲マンションを主用途とした提案であり、周辺との親和性がある点、ファミリー層の流入が期待できる点、また多様な地元の要望に応える姿勢が総合的に評価された。

一方で、施設計画、事業運営・経営計画ともに具体性に欠ける提案が見られることから、更に詳細な検討の必要性が指摘された。

(3) その他グループの提案

ア TSUNAGU FOREST

「TSUNAGU FOREST」の提案は、地域に開かれたアクティブシニアコミュニティの形成を基本方針とし、日本型 CCRC (Continuing Care Retirement Community) として高齢者向け賃貸住宅（地上6階地下2階）を整備するほか、地域住民も利用できるコミュニティサロンやクリニック、店舗の機能を持たせるものである。

全体的に、提案する CCRC を本事業用地において実施する必然性に欠け、また、コンセプトをいかした施設計画となっていないとの指摘があった。

施設計画については、緑被率が高く、敷地外周の歩道幅を十分に確保している点、バリアフリーに配慮した24時間開放の敷地内通路の確保等、回遊性に優れている点が高く評価された。一方で、敷地内のオープンスペースや敷地内通路の^{しつ}設え、建物配置等から、開放性に欠け、近隣景観への配慮や環境、防災に関する取組について、具体性に欠けるとの指摘があった。

周辺コミュニティとの交流については、提案者の100%子会社である施設運営会社が主体となることで実現性には期待が持てるものの、取組内容については具体性及び積極性に欠けるとの指摘があった。また、施設の主用途が高齢者向け賃貸住宅であり、地域との円滑な交流や地域の歴史・文化の継承・発展に寄与する可能性が低い点が懸念された。

事業の運営・経営に関する提案については、資金調達や事業収支計画に問題はないと評価されたものの、事業の実施体制や事業安定化方策等をはじめ、全体的に具体性に欠けるとの指摘があった。

イ 人・街・緑・つなぐPJ

「人・街・緑・つなぐPJ」の提案は、分譲住宅・SOHO住宅（地上7階地下2階）及び地域交流館を整備するほか、国際的な料理学校・レストランを誘致し、食文化のにぎわいを活用した美しいまちづくりを目指すものである。

施設計画については、生物多様性保全に関する具体的な提案、安全面やバリアフリーに配慮した敷地内通路の確保等が高く評価された。一方で、特に西郷山通り側の建物のボリューム感等、圧迫感の抑制に対する配慮が不足している点、オープンスペースや緑の質等についての提案が具体性に欠ける点が指摘された。また、目切坂沿いの歩道幅がやや狭く、歩行者の利便性に対する配慮が不足している点や回遊性向上に資する具体的な提案が不足している点も指摘された。

周辺コミュニティとの交流については、地域交流館を設け、料理学校やカフェ、SOHO等の新たな文化の創出や、提案者の負担によりコミュニティデザイナーを配置しコミュニティ活動を支援する計画が評価されたが、実際の活動内容等については具体性及び地域との協働のアプローチに関する視点に欠けており、提案している用途と具体的空間計画との関連性が見えにくいとの指摘があった。

事業の運営・経営に関する提案については、具体的な管理体制、リスク対応策等が示されており、問題はないと評価された。一方で、「まちづくり」という点では体制や担保策について提案が不足しているとの指摘があった。

(4) 審査委員会の総評

本事業は、「中目黒と代官山を結ぶ美しいまちづくり」をコンセプトに、区と都が共同で取り組むプロジェクトである。本事業は地域住民との対話を経てまちづくりの誘導目標を定めた経緯があり、事業応募者には、地域性に対する理解と将来にわたるまちづくりへの貢献姿勢が求められた。

そのような中、3グループからは共同住宅を主用途とする提案、1グループからは大学のキャンパスとして活用する提案があった。いずれも地域の歴史・文化を生かし、またオープンスペースや敷地内通路など、地域住民等の利便性に配慮した提案となっていたほか、長期的なまちづくりに資する取組について積極的な提案が見られた。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、評価された具体的な提案内容については、確実に実行されるものと理解しているが、本事業を更に良いものとするため、事業に当たる者は、提案内容の検討を深度化し、必要な内容については改善を行うなど、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

区及び都では、審査委員会の意見を踏まえて、平成27年6月8日に、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、区及び都と三者間の基本協定の締結、まちづくり計画書の区及び都の承認、区及び都との土地売買契約を締結し、まちづくりの誘導目標の実現を図っていく。

(1) 事業予定者

グループ名 音楽の杜

構成員（〇は代表者） 〇 学校法人東京音楽大学
戸田建設株式会社
株式会社日建設計

圧迫感が少なく、環境に十分配慮した施設計画であり、事業運営計画についても具体的かつ実現性が高い点、さらに地域の新たな文化創造、にぎわい効果といった新たな魅力を地域に付加することを高く評価し、最も優れた提案と判断して事業予定者として決定する。

(2) 次点

グループ名 つなぐプロジェクト

構成員（〇は代表者） 〇 エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
株式会社スタジオ建築計画
共立建設株式会社

近隣のヒルサイドテラス等を意識した地域との関係性に十分配慮した施設計画、周辺地域との調和のとれた住宅を主とする用途であり、ファミリー層の流入が期待できる点を踏まえ、次点として決定する。

※ 次点の取扱いについて

区及び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) 建物の用途

大学施設等

(2) 建物の高さ

16.9m (地上3階 地下1階)

(3) 建ぺい率、容積率

59.7%、192.36%

(4) 延床面積

17,084 m²

(5) 提案土地買受価格

7,770,000,000 円