

第1回 旧東京北部小包集中局跡地活用
事業者選定委員会

日時 令和6年7月9日

会場 台東区役所10階 1002会議室

台東区

1. 出席者 (13人)	委員長	吉川 徹	副委員長	垣内 恵美子
	委員	河上 牧子	委員	石塚 猛
	委員	寺田 晃	委員	早川 太郎
	委員	富永 龍司	委員	佐藤 明弘
	委員	大橋 信夫	委員	森岡 保紀
	委員	鈴木 真代	委員	村上 章 (WEB参加)
	委員	森 真奈 (WEB参加)		

2. 欠席者 なし

3. 事務局	都市づくり部長	寺田 茂
	都市づくり部副参事	坂本 一成
	地域整備第二課担当係長	戸越 逸人
	地域整備第二課主任	木村 哲也

(午後6時00分 開会)

1. 開会

○事務局

－開会挨拶－

○事務局

－配布資料の確認及び委員の出席状況について報告－

2. 選定委員会設置要綱について

○事務局

－選定委員会設置要綱について説明－

3. 委員紹介について

○事務局

－委員の紹介－

4. 委員長、副委員長選出について

○事務局

次に、次第の4、委員長及び副委員長の選出です。選定委員会設置要綱第5条で、委員長は委員の互選により選出し、副委員長は委員長が指名する者をもって充てるとしております。そこで、まず、委員長選出における互選の方法ですが、事務局から委員長を推薦させていただきます、委員のご了承により委員長を選出したいと思いますが、いかがでしょうか。

(異 義 な し)

○事務局

それではそのようにさせていただきます。

では、委員長に都市計画・公共建築の学識経験者、吉川委員を推薦いたしたいと存じますが、いかがでしょうか。

(異 義 な し)

○事務局

ありがとうございます。

吉川委員が選定委員会委員長に選出されました。では、吉川委員長から一言ご挨拶をいただき、続けて副委員長のご指名をお願いいたします。

○委員長

改めましてご挨拶申し上げます東京都立大学の吉川でございます。どうぞよろしくお願い致します。

この敷地につきましては以前にワークショップ等のお手伝いをさせていただいて、その時には本日ご出席の皆様大変お世話になり、誠にありがとうございました。

また他の委員会でもお世話になった委員の方もいらっしゃいます。大変難しい委員会だと認識しております。委員の皆様のご指導をいただいて、何とか先ほど事務局がおっしゃっていた期限までに成案を得るように努力させていただきますので、どうぞご協力よろしくお願い致します。

続きまして、副委員長の指名については、垣内委員にお願いしたいと考えておりますが、よろしいでしょうか。

(異 義 な し)

○委員

私の専門は文化政策ということで、文化の香り高い台東区とこれまでも様々な形で協力関係を任せていただきました。今、教育委員をさせていただくと同時に都市計画審議会の委員としても参加させていただいております。委員長の方からお話がありましたように、難しいテーマと聞いておりますけれども、区民の皆様方に喜んでいただけるような着地点を目指して委員の先生方と一緒に努力してまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。

5. 議事(1) 民間提案公募の概要及び(2) 提案書提出条件(案)について

○事務局

－民間提案公募の概要について説明－

○事務局

－提案書提出条件(案)について説明－

○委員長

以上の説明につきまして、質疑応答をさせていただきます。今の公募の条件等につきましてご質問、ご発言等ございませんでしょうか。

○委員

資料の4(3)の契約形態ですが、区が既存の建物を解体撤去後、土地の活用事業者に貸与するというので、今ある既存の建物を活用してやるということは考えなくてよろしいのでしょうか。

○事務局

資料4の1、事業スキームについてご覧ください。今回の民間提案公募の事業スキームでございませぬ。①の既存建物活用（リノベーション）と②の既存建物解体・新築の大きく二つを一緒に提案いただいて、審査していただこうと考えております。

○委員

ということは、区は今の既存の建物をそのまま業者から提案を求めるといふことでもあるといふことですか。清掃車庫に使われているものについては、やむを得ないだろうと思ひますが、大型バスを駐めるのも考えていただきたいといふことで、ずっと提案していると思ひます。だから基本的な考え方がそこにいつてしまうと、我々がここに出てきても意味がありません。我々地域の人間の総意は、あくまでも更地にした上で建物を建ててほしい。その上で専門家の皆さんの意見を聞きながら未来像を見せていただきたいと思ひているのが一番ですが、区の方が違ふのかと思ひます。

○事務局

これまで地域の方といふいろいろと検討してまいりました。当初は解体をして建て替えるといふ案もありました。数年前に区の方でも地元の方にも説明しながら、リノベーションで活用する案でいこうとなつていました。今回1月から公募するにあたっては、昨年度までリノベーション案だけで検討してきた流れを、議会ともやり取りしながら解体・新築の案も幅広く受け入れようと考え方を変えさせていただき、その辺の条件を幅広く求めています。

リノベーションについては一般論として費用対効果やスケジュールなどメリットはありますが、本件の場合、費用対効果はあまり期待できないと我々も整理をしてございませぬ。スケジュール的には、工事期間が建替えをしていくよりもリノベーションで整備をした方が短縮できる可能性もあり、そういった技術的な内容もあるので、今回事務局としては活用案をリノベーション案も解体・新築案も求めていくと1月から進めておりますので、何卒ご理解いただけたらと思ひます。

○委員

来年の3月までに更地にするといふ計画も示されてないし、業者さんに今提案をもらつて、解体をして建物を建てるまでにどのぐらいの年数がかかるのか。そう考えると、当然のように1年2年先の話になります。今区が言っている既存の建物をいろいろな形で改修するのであれば、そのまま今できてしまひませぬ。とりあえず区はこれだけのことをやりましたといふことを我々に見せたい、この委員会も全てそういう感じでやられているようにしか思ひませぬ。町会の皆さんに何回もおいでいただいて話をして、既存のいろいろなものを見せてもらつて、それじゃ駄目だといふ話になつているのに、なんでその話が出てきつてしまうのか理解できません。

○委員

平成28年に委員長も参加していただいてワークショップをやりました。地域の皆さん青年の方も含めて、どういったものにしていきたいか、地域の方のご意見を聞かせていただきました。それがこちらにも残っているように、賑わいの拠点とともに防災拠点ということで、意見集約をしていただいて、その方向は生きております。

合わせて、そのあとに1万平米あるこの土地をどうしていくか検討していく中で、当時は5、6年前だと思いますが、区が打ち出したように、リノベーションが世界の潮流でありました。何十億何百億をかけて解体をしてどうするのかという意見もある中で、リノベーションという案が出てきました。それをベースとしてしばらく民間の方にも声をかけながら検討を進めてきましたけれども、その中でコロナが発生しまして、なかなか民間事業者さんから声が集まらない中、コロナが明けて、この地域を本格的にどうしていくのかとなりました。会長がおっしゃったように、北部地域の常連の皆様には説明を重ねながらきましたけれども、浅草や上野への来街者が増え、民間事業者さんもものすごくこの土地に対して興味を持っていただく中で、様々な提案を今検討いただいております。

ですので、この地域や区民の皆さんが喜んでいただけるような提案が出てくるように視野を広げながら提案をいただいて、それを皆さんと一緒に見ながら、何がいいか決めていきたいと思いますというのが、これまでの流れだと思います。私自身も5、6年前、リノベーションが出てきて衝撃的でしたけれども、これまで皆さんの声を聞く中で、やはり賑わいの創出という部分では、あらゆる提案を受け付けたいという思いもございまして、リノベーションに加えて解体をして新しいものを作るという部分も含めて、広く提案をいただく方が、良い提案を検討できるということで、委員会の中でも区議も提案していただきながら、リノベーションに加えて解体・新築も視野に入れながら進めていきたいと思いますというのが、議員の意見でもあります。視野を広げながら、広く提案をいただいて、その中から最高のものを決めていこうというのが、現在の位置なのかと感じております。

○委員

リノベーションありきじゃないかという意見だと受け止めましたが、そういった認識ではありません。まっさらな状態で様々な意見を受けて、その中でより良いものを選ぼうということで今回臨んでいるつもりです。区側がリノベーションありきで進んでいくことは決して望んでいませんので、様々な意見をいただいて、より良いものを決めていきたいと思っておりますので、そこはご理解いただきたいと思います。

○委員

小包跡地に関しては、様々な所に声をかけていきましたが、今までこれはというのが決まっていなかった中で、目線を変えるという意味でもリノベーション案というのが出てきました。コロナが大きな流れの中にあっただかと思いますが、事業者の意見が出てきません。しかし、北部のまちづくりに資するものをしっかり作っていかねばいけません。その中で、どういうものか検討する際に、多分委員がおっしゃっている通り、このメンバーの

中でリノベーション案があがってきたとしても、本当に良いものじゃないと、新築と比べたときにどうなのか、というのが出てくると思います。当然解体・新築案も出てくるでしょうし、リノベ案も出てくるかもしれません。

その際に、今の状況の建物をリノベするわけですから、私達はそういう意味においては素人なので、素人受けするような提案は結構厳しいと思います。窓口のところは基本的には広げて、出てきた提案の中でどっちがいいか検討する方がいいと思います。少なくとも公募の事業者を集める段階ではあまり狭めない方がいいと思っています。

○委員

敷地が限られていますから、（敷地に対して）浅草や上野の観光バスが非常に多いです。当然あそこの敷地の中で観光バスを全部扱おうと思っても非常に無理なことです。道路を挟んで東京ガスの敷地、もう一つ奥にはJRの車庫の敷地があります。だから、区の方にそういうところに駐車場を設けられるかどうか交渉をしてもらいたいです。多分南千住の車庫も全部が使われているわけではないので、話には乗ってくれそうな気がします。

○事務局

バスは交通対策課が所管しておりますので委員のご意見を含めてしっかり連携していきたいと考えております。

○委員

先ほど解体・新築かリノベーションかという話がありましたけれども、築年数を見ますと、それなりに年数が経っています。一度壊して作り直すのとリノベーションでは費用がかなり違うと思いますが、例えば浮いたお金でリノベーションの設備を良くするということが可能でしょうか。

○事務局

リノベーションでかかる費用、区が支出する費用、リノベーション業者が出す費用が合算されることが想定されます。片や解体・新築の案ですと、公共施設の清掃車庫を整備して、民間から出してもらった資金を合算した費用が横並びに提案が出てきた時には、設備について検討する必要があると考えております。民間から提案が来た際に、わかりやすくご提示させていただきますので、そのときに費用に関して議論できるようにしてまいりたいと考えております。

○委員

実際にこの選定委員会で必ず決めるという方向でみんな考えていますが、簡単なことではありません。定期借地権で20年と約束して、どの業者が入ってきますか。旧福井中学校跡地は定期借地権で50年です。さらに、旧福井中学校跡地はほとんど改築しています。それ

は大きな会社がやっているからです。今回は条件がいくつもあります。解体といっても清掃車庫は残さなければいけません。あるいは作り替えると何十億とかかります。

要は、台東区がどのくらい出せるかです。もう一つは、そのことによって費用対効果で十分持ちうる業者が現れるかです。だからどんなに議論していいもの考えたとしても、業者が乗ってくれなかったら空論になってしまいます。プロポーザルで募集はするけれども、無条件じゃないわけですから、その辺の調整ではないでしょうか。

○事務局

まず事業用定期借地権の件ですが、資料4の提案条件のところにリノベーションと解体・新築両方に年数を記載させていただいています。まず、(2)にリノベーションの場合の事業期間、貸付期間、10年以上20年未満で提案することとなっています。これは建物が50年を超えていますので、老朽化を考慮して20年ぐらいを設定しております。また事業期間の終わりで必ず終了するのではなく協議によるものでございますので、20年というのはリノベーションの方は目安になっております。

解体・新築の方でございますが、こちらは2ページ目の事業期間のところに載せております。10年以上50年未満で提案することとしていまして、これは今回事業用定期借地権の設定にさせていただきますので、法的なところもございまして10年以上50年未満で提案を受付けております。民間事業者から採算性に関しても資料提出を受ける予定でございまして、それもわかりやすく提示させていただきますので、そちらも一緒に審査をお願いできればと思っております。

○事務局

先程の委員からのご指摘はごもっともで、事業の実施をする実効性が伴う事が前提になりますので、その辺は事業者との事前協議の中で、いろいろ条件整理をさせていただきます。

これからスケジュールを説明しますが、案として挙がってくるものは、基本的に事業者が実施可能なものを出してもらおう想定です。その中で、どれがより優れているか選定をさせていただきまして、絵に描いた餅のような事業は弾く可能性もあります。この土地で清掃車庫がありながらも事業を実施する案を事務局で整理をしていますので、その案をお示しすることになります。

○委員

跡地はうちの3丁目町会にあります。難しい話はあまりわかりませんが、まず15年前、16年前の原点に帰っていただきたいです。その時はバスを駐めさせてくださいというところからスタートしました。だからうちの町会ではバスをいつまで駐めるのかという話をする方が多いです。今は18台です。当初は5年の暫定利用の約束でした。

○事務局

バスの駐車をはじめ公共機能につきましては、区の行政需要ですとか、民間事業者との事前の協議、地元の意向など踏まえさせていただきながら、9月に条件をしっかりと固めて公表させていただきますので、それに向けて精査をしております。内容が確定次第、選定委員会の皆様にご報告させていただきますので、よろしくお願いいたします。

○委員

町会の役員会にそういう話が出ると、どうなっているのかと役員さんから話が来ます。何年も経つのに、なんで未だに駐めているのかという話ばかりです。過去には周辺でバスによる死亡事故も起きています。今は予約制になっていますが、かえって待機バスで混んでいる時があります。4台も5台も一方通行のところに停まっています。危険な場所もあるので、事故が起きたらどうしようかと思っています。

○事務局

東側の渋滞等の現状の把握は、私どもも所管である交通対策課も認識しているところがございます。渋滞等の解消も対応しながら、ということが必要になってくることも交通対策課とは協議しているところがございますので、そちらも含めて9月の提案書の提出条件公表の時までにはしっかり用意していきたいです。

○委員

他の委員から、リノベーションでも提案がいいものがあれば、それは受け入れてもいいのではないかというのは、それはその通りで譲歩してもいいのですが、例えば建物を建て替えて、そちらの方の提案が良いものだったという時に清掃車庫は、どのように考えていますか。

清掃車庫はそのまま毎日毎日使わないといけないので、もし提案が解体だった場合、清掃車庫はどこへ持って行って、どういう扱いで建て替えの間どうするのでしょうか。その説明がないので、リノベーションにいつてしまうのではないかという話にどうしてもなってしまいます。

○事務局

民間事業者との事前協議を2回行って3回目も予定していますが、民間事業者がこの辺りを使う場合、清掃車庫はこっちの方によけないといけないというようなところは、ある程度事前の確認をしながら行っています。ただ、民間事業者の活力、技術をふんだんに活かした提案を受け付けるものでございますので、こういった案が実際に出てくるのかは提案を受け付けないとわからないところですが、案の一つとしましては南側に清掃車庫を建てて、それで建物を壊すというのは考えているところでございます。

○委員長

今の件は、解体・新築する場合は、工事期間中の清掃車庫の敷地も考えておりますということです。

○委員

資料4の1ページ目から2ページ目ですが、リノベーションの場合は定期建物賃貸借契約で、解体・新築の場合は事業用定期借地権を設定するというので、それぞれ貸付になっていますが、貸付期間が満了時の返還方法とか、空間の状態は事業者と事前協議も進んでいるということなので、何らかのイメージがあると思います。

例えばリノベーションの場合は、建物の定期借家のためスケルトン自体は区のものなので、区の所有として20年経ったら建物が残るということなのか、また解体・新築の場合は事業用定借なので、基本的には更地にして返還というのが一般的だと思いますが、50年経ったら更地になった状態で戻ってくるのか。その返還方法、状態の確認をお願いいたします。

○事務局

基本的には事業用定期借地権契約になりますので、元の状態にお戻しくださいとなります。これは民間事業者の方もそう理解して、それで提案をすることになろうかと思えます。ただその先も継続したいといった場合に絶対駄目ということはないので、そこは協議をするというような提案もあろうかと思えます。これは事業者の提案によるところがございませうけれども、繰返しになりますが、基本的には更地で返還ということでございます。

○委員

資料4の2導入機能に関する条件、(1)で、賑わい・交流に資する地域交流機能とありますが、これはとても重要なことだろうと思えます。これだけの大きな敷地をどう効果的、効率的に使っていくのかという時に肝になることだと思いますが、どういったことを想定されているのか、あるいはここも自由に議論していただくのか、公募する際の考え方といったものはあるのでしょうか。

つまり、建物についてはリノベとか解体といった大きな枠組みがあるわけですが、賑わい交流に関してはどの辺りをターゲットにしているのでしょうか。地域住民の方々をメインターゲットにするのか、それとも区全体なのか、そのあたりの優先順位の付け方や考え方があれば教えていただければと思います。これも併せて民間提案に任せたいということであれば、それでも構いません。

○事務局

本跡地の活用におきまして、地域課題を踏まえた北部地域のまちづくりを推進するために、まちづくりの拠点として整備することを掲げております。そのために多くの人が集って

気軽にコミュニケーションを図ることができて、北部地域および区全体の活性化に繋がる賑わい交流に資する地域交流機能の導入が、区としては必要となっています。民間の提案を受けて、ということになりますので、地域交流機能の充実を図れるように、区としては優先交渉権者と協議をして決めていくというような考えでおります。

○委員

都市計画マスタープランやビジョン等もあるので、そこで示された北部地区の方針というものを尊重していただいた上で、民間の提案を載せていく理解で宜しいでしょうか。

○事務局

今回民間事業者から提案が出てきた際に、まずそういった視点から提案書を読み込んでいただくが必要になってくるとは思いますが、事務局でわかりやすく導入的なところは説明させていただこうと思っております。そういった意見が非常に大切な視点でございますので、取り入れられるように調整してまいります。

○事務局

補足しますと、ターゲットはやはり地域の拠点で区全体の活性化というところがありますので、幅広に様々な方がそこで交流できる、活動できる、そういった施設を我々も期待しております。民間事業者と協議しながら決めていきたい、進めていきたいと考えてございます。

○委員

北部地域の活性化というのが、はっきり言って何も示されていないのが現状です。様々な方が交流するといいますが、交流するために何がいいのか、その辺が全く示されていません。ですから、どんな建物が建てば交流ができるのかも何もわかりません。何か案を出していただけると一番いいのですが、民間の事業者の方がこれから提案されるのでそれを待っている状態ですよね。

○事務局

これからスケジュールの説明をする中で、9月に公募条件を示して、11月末までに事業者から提案を受け付けることになっています。そこで民間事業者の提案という形ではお示しすることになるかと思えます。あくまで想定ですが、例えば地域交流の機能がまだまだ不十分だという議論がその場であろうかと思えます。

そういったものは我々区側としても受けとめて、実際事業者が選定で決まった際に、例えば解体・新築であれば、建物ができるまでに少し時間があります。お互いに計画を練る時間がありますから、その中で協議をしていくということもできます。そういった際に委員の方からいろいろ意見をいただいたものを我々も受けとめながら進めていきますので、その時点

でご意見をいただければと思っています。

○委員

やはり大きな予算を使うので、最低限地元の方が喜んでいただけるような企画にしたいです。なおかつ私も区民でございまして、区民としてもそこに合う、たまには行ってみようという施設ができればと思います。とても楽しみにしていますので、何度も申し上げますけれども、せっかく大きな予算を使う以上、皆さんに喜んでいただける施設を作るのが今回の最大の目的だと思います。まだまだ私は勉強不足なので、今後勉強をして参加させていただきたいと思っています。

○委員

質問というよりは感想になってしまいますが、今回の活発な議論の中で、様々な経緯がある場所だということが理解できたのがまず良かったです。貸付条件等の質問が出ていたと思いますが、10年、20年使われるものとして選定する側も未来を見て、前向きに意見を出していけたらいいのかなと感じましたので、引き続き勉強させていただきながら、思うことがあれば発言させてください。

○委員長

この件に関してはよろしいでしょうか。

(意見なし)

○委員長

では、事務局には今出た意見をしっかりと受け止めていただいて、今後検討をお願いします。

議事(3) 審査基準(案)について

○事務局

－審査基準(案)について説明－

○委員

私はプロポーザルを含めて選定委員になるのは初めてですから、こういった採点の基準とか、採点をどうつけるかがすごく難しいだろうと感じています。ここは北部のまちづくりに今後影響を及ぼす土地でもあって、そこに何ができるかはすごく重要な、だからこそなかなか今まで決まってきました。今回も決めるに当たって、選定委員会を作ってやってくぐらい重要な決定事項だと思っています。だからこそ、今回すごく良い案が出てくるかもしれないが、そうじゃないかもしれない。

適当でないと判断された場合には、優先交渉権者を決定せず公募手続きを打ち切る可能性がありますとわざわざ書かれているぐらいですが、このやり方を見ていくと、失格の基準が6割でそれを超えて良いところから順番になっていきます。1位が基本的に優先交渉権者になると思いますが、それこそもっと大きく超えてくるところがあればいいのですが、6割をちょっと超えるくらいのところしか結果残らなかった場合、その中で最上位が優先交渉権者になってしまうってことなのかと思います。この採点基準を見るとABCDEとあって、確かに2割ずつ変化していくのはそうだろうと思いますが、「提案内容が普通である」が6割だと、例えば全部普通であるところとつけると失格の基準を超えてしまいます。そうすると、どんぐりの背比べの提案だけしかなかった場合に、みんな基準は超えているけど提案はどうなのかということがありうるのではないかと思います。飛び抜けるところが多いことを期待していますが、普通であるという配点が6割掛りでいいのか、失格の基準の点数が6割でいいのかという疑問があったりします。

さらに言うのであれば、先ほどからここをどう使うかと、再三再四、説明がありますが、やはり北部のまちづくりに本当に重要な拠点として利用していこう、さらに台東区民に良いものができたと言ってもらえるような施設整備をやっていくのが大前提だとすると、他の項目も重要になってきます。

例えば、区の財政負担軽減や費用対効果も重要だし、事業計画性や施工計画、事業実施体制も重要なのは百も承知していますが、本当に重要なのは多分事業コンセプトや、この最後に書かれている6番の「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献」がすごく重要でないかと思います。その時にこの配点基準でいいのかというのがあります。今回の北部の跡地活用時には、もう少しその辺の配点が高くてもいいのかと個人的には思っていますが、その辺委員長どうでしょうか。

○委員長

実は私はここ1、2年くらい台東区さんを含め、様々な委員会で委員長をすることが多くなったのですが、この件は常に本当に問題になるところで、非常に重要なところだと思います。事務局からまずお考えをお伺いしたいと思います。

○事務局

6割を少し超えたところが通ってしまうということについてですが、ばらつきがあった場合は、各委員につけていただいた点数を持ち寄って一度議論する場がございますので、その中で点数も含めて話し合いを持つ必要があるとは思っております。

○事務局

もう一つ、こういった基準でございますので、各委員の方はシビアに審査していただきたいと思っていますので、例えば普通をなるべくつけないところを意識していただくのもあろうかと思っています。その辺もよろしくお願いします。

○委員

我々からしてみると、6番の「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献」というところに、もっと点数の割合が多くてもいいのかなと思います。区の財政はどちらかという我々はあまり言えません。

○委員長

4ページに定性的評価と書いてありますが、ここが委員の皆さんが点をつけるところで、簡単に言うと、今、委員がおっしゃったように、財政のことは3分の1しか問題になってなくて、3分の2ぐらいは地元や区民に貢献している部分を委員会で評価できるようになっています。この配分をどうつけるかというのが、各自治体で揉めるところです。比較的この委員会の意向に期待している配点であると思いました。区の財政でつぶされるようなことは無いと思います。

私の感覚からすると、委員会での合議を重視することになっていますので、委員のおっしゃっている懸念はある程度考えたうえで配点が決まっているかと思います。もう一つの事業コンセプト等の点数として1番の「事業コンセプト」と6番が大変重要ではないかということですが、ここは事務局ではどう考えていますか。

○事務局

配点の調整は可能です。また、6番については他の項目と比較し高い点をつけているので非常に重要視をしているところでございます。

○委員長

2番の「事業実施体制」、3番の「配置計画・施設計画」、4番の「施工計画」及び5番の「事業の安定性・リスク管理」は正直あまり差がつきませんが、1番と6番は差がつかます。そうすると、委員の皆さんが納得するのは1番と6番を高くすることです。そのところが最後に決着する際に効いてくる可能性は十分あると思います。ただ行政としては、おそらく2番から5番までを入れておかないと説明がつかないので、2番から5番は誰でもできないといけない基礎問題だから、これはきちんと回答ができないといけませんよねということで配点がされています。それに対して1番と6番は、地元の皆さん、区民の皆さんに喜んで欲しいですということを業者さんが提案に出そうとする部分だとすると、それを踏まえてもう少し盛るべきではないでしょうか。

○委員

1番から6番までの項目それぞれを拝見すると、1番と6番は事業コンセプトになると思いますが、2番から5番は実施の体制、計画、リスクマネジメントといったマネジメントの部分になります。どういうアイデアで何をやるかと2つに分かれていると思うので、少なくとも半々ぐらいの比率で配点をしてもいいかなと思っています。定性評価と価格評価につ

いて、PFIの考え方だと価格が大きく効いてくることが多いのですが、やはり公募型のプロポーザルということなので、ある意味、事業者のアイデアといったものをより重視するという見立てでここはいいかなと私自身も思っています。

○委員

私も1番、6番の配分を大きくしたらいいのではないかとこの提案に大変同意するところです。基本的に確認させていただきたいのですが、私自身は他の自治体で、公共建設の建替えや地区整備のコンペティションに割と長く携わってきました。その経験から申しあげて、非常に難しいです。こういう委員会で決まっても、結局議会で否決されたりとか、あとは住民から反対が起こったりします。かなり地域に浸透した建築にしないと、なかなか前に進まないというのはよくわかっています。

事業者さんとのお付き合いもあった経験からすると、やはり1番、6番は重視した方がいいと思いますし、事業者のカラーも非常にしやすいと考えています。あとは3番も実はかなり事業者のデザイン提案で差が出てきますので、1番、3番、6番は、それぞれのオリジナリティが評価しやすいと思っています。2番、4番、5番はマネジメント的な話なので、一般的な企業ではうまく取ってくる印象を持っています。ですから、1番、6番に加えて3番も重視するのはどうかというのが私の考えです。

また基本的に、絶対評価なのか相対評価なのかも決めていただきたいです。出てきたものの中だけで順位をつけるのか、それともそれぞれの思いで順位はつけなくても点数をつけるのか。以前、絶対評価にしたときに、本当に同点で1位同率というのがありまして、非常に困りました。散々ワークショップをして、議会でも議論していただいて、最後審査会で審査したあとで、同点になりました。やはり絶対評価か相対評価かを決めて、なるべく差がつくような傾斜を考えた方がいいかと思います。

○事務局

まず1番、3番、6番は議論の中でどれくらい盛るか、全て変更するのは、皆様のご意見の中で決めさせていただきたいと思います。絶対評価と相対評価についても、ご議論いただければと思います。

○事務局

2月に最終の審査をしていただく際には、基本的に絶対評価で点数をつけていただいた上で、一度お互いに整理したものを比べながら、しっかりとご議論いただく場を設けた方がいいと思っています。その後、最終評価としてもう一度改めて点数をつけていただくといったイメージをしていますが、その辺も含めてご議論いただければと思います。

○委員長

事務局からご説明があったように、実際に委員の皆さんが採点する時のイメージがまだわからないかと思います。こういったことを経験することは非常に稀なことです。私も最近にな

って数回経験をして、こんなに大変なのかと思いました。そう言った中で、学識経験者の両委員はプロフェッショナルなので、ご意見は非常に参考になると思って聞いていました。実際に委員の皆さんが作業されないといけないわけで、その時にどうするかという話で、事務局としても方法はいろいろとあります。

今、両委員含め委員の皆さんがおっしゃっていたのは、1番、3番、6番をなるべく重視したいということです。ただ、おそらくこれは事務局の方で公平性とか、効率性ということで、事務局内部、庁内での調整になるのかと思います。ですから、完全にこちらに全振りするわけにはいきません。実際に建物を建てることになると、建物を建てる担当の人たちが担当するわけで、その際に事業実施体制や施工計画にきちんと点数入れなかったと怒られてしまいます。そこは区として過去やってきたことの蓄積や他自治体のものを見てこれを作っているの、最後はやはり事務局の方で調整をしていただいた上で、もう一度8月、9月に持ち回りでやる際に、そこで各委員に提示をしていただきたいです。

ただ委員会としては、皆さんの意見でやはり1番、3番、6番が大事であるということと、今の点数で差がつくだろうかという不安があることを多くの委員さんがお考えになったということ踏まえていただいて、事務局として1番、3番、6番を多めにしたいけれども、それには今申し上げたような行政としての整合性、制約があると思うので、可能な限り3項目を多くしていただきたいということをここでは決めさせていただきたいです。

○委員

1番と6番は割と抽象的な、客観的じゃない評価が非常に入りやすい部分だと思いますが、施設計画なんかは、PFIをやりますと非常に細かい定量的な基準があって、構造はどうなっているのか、満たしているのかどうかとか、それから例えば日照はどうなのかといった定量的な項目がたくさん出てきます。それに当たっているかどうかというようなことを調べたり、点数をつけたりすることも多いように私の経験から言うと思いますが、そこまでやるわけではないと思います。

ただ、ユニバーサルデザインとしているかどうか、環境負荷についてはどうなっているのかといった点等、具体的に定量化できる基準があると思います。それに比べると、この6番の魅力的な施設というのは、何が魅力なのか本当に難しいです。こここそがこの委員会の存在意義で、提案内容が普通であるという普通は誰のかということ、それぞれの委員の許容できる範囲なのかと思います。これならまあいいでしょうというのが多分Cになって、それよりもちょっといいというのがBになってくるイメージがあります。

だから3番は定量的な基準も踏まえて判断していただくことができるとは思いますが、この1番、6番のコンセプトは人によって違っていて評価が難しいので、そこはもう、おまかせをせざるを得ないのか、あるいは区としてはこんなイメージを持っているけれども、というところを共有して、その上で各自が判断することになるのかという感じがします。

○委員長

今の話は非常に重要です。また、先ほど事務局から説明があったように、各委員さんに宿題が出て配点して持ち寄って、ここで議論をします。その時に、おそらく意見交換の結果として、今の1番、6番についてはどういうコンセプトであるべきかというのが、おそらく委員の皆さんから様々な発言があって、その後で一度点数を修正する機会をその場でおそらく設置するというので、1番、6番は、そこで調整していくのが区のイメージかと思いません。

一方で委員がおっしゃったような重要なことは、その時に区としては当然、都市計画マスタープランとか、基本構想を踏まえて、この場所がどう周りに良い効果をもたらすかといった区としての見識というか、区としての思いを説明してほしいです。

○事務局

提案書提出を受けて最後にプレゼンテーション、ヒアリングがございます。そこで最終的な点数をつけていただきますが、それを持ち寄った際に区からもしっかりといろいろな視点を交えさせていただく機会があらうかと思えます。その時に可能でしたら、修正等も含めて進めさせていただきたいと思えます。

○事務局

やはり採点しにくいと思えます。ですから、我々としては客観的に今までの政策、いろいろなプランとの整合といったものを整理して補完資料としてお示しながら審査していただくといった材料は整えますので、それを踏まえて審査いただければと思えます。

○委員長

特に今の委員がおっしゃった3番は定量的に評価できるという話ですが、おそらく3番については、提案書に例えばユニバーサルデザインについて書いてあるとか、ユニバーサルデザインの理念であるとかその実現性などは区から整理されて出てくるのかと思えます。基本整理のようなものは出てくるという前提で、定量的に評価するものについて事務局としてはある程度整理はしますということです。それがないと、各委員が全く何もないところでいきなり分厚い書類を渡されて、何日までに点をつけろと言われるとみんな困ってしまいます。それは不安だと思いますので、条件に沿った提案なのか、基準の中このような提案があるといったことは整理してください。ぱっと見比べられるような表になって整理されるイメージです。

また、5段階評価で3がついた場合はどう解釈するのかについては結構話題になっていますが、3というのは基本的には条件は満たすだろうという基本レベルが3になろうかと思えます。そうすると、3がついているということは、「許せるか」「許せないか」の基準になるのかと思えます。今後、実際にみんなで集まった時に、お互いの点数や集計されたものを見て、そのうえで意見交換をした際に気が付いたことがあれば点数を修正する機会もあるかと思えます。

○委員

やはり手続き論と戦略論を区別すべきだと思っていて、きちんとできたけれどもお客さんが誰も来ないというのは戦略が間違っていたことになるので、皆さんがおっしゃっていたように1番と6番についてはもう少し重みを付けた方がいいかと思っています。

やはり重みをつけるということは、とても難しいことではあるということで、最近の例ですと、先ほどの3をつけるという議論になりますと、経産省の色んな審査員は真ん中の3は取り払っています。1、2、4、5しかつけないという審査もあるので、その方法も考えた方がいいかもしれません。

○委員

議論を通じて、修正の余地があるというのは、初めて評価する我々には大変安心だと感じました。

一方で、いざ開発の要件が世の中にリリースされたときに、受ける民間の印象というのは、意外と1回目に個人でつけた採点の印象を受けたりするのかと思うので、修正の段階でどうして自分たちはこの点数をつけたのかということをしかりと各々で積み上げておき、それに対する対処法というか、きちんと課題に対して改善がされているかといったチェックをすることで単にふるいをかけるということだけではなくて、リリースした後の大勢の方の民意に沿うかどうかといったところに活かせるのではないかと感じました。

議事（4）今後の予定について

○事務局

－今後の予定について説明－

○委員長

2月には委員の皆様にご負担をお願いします。

○事務局

非常に実りある議論ができたと思っています。難しい案件になりますし、事業者からの提案が来るのか、心配ですが非常に良い提案が来て激論になる期待を持っています。

6. その他

○事務局

－次回選定委員会について説明－

（午後7時45分 閉会）