

## 「築地地区まちづくり事業」審査委員会（第4回）

日 時：令和5年3月17日（金）17時00分～18時00分

場 所：都庁第二本庁舎10F 209会議室

出 席：出口委員長、森本委員長代理、伊藤委員、高井委員、小林委員、前田委員、大野木委員、山本委員（8名、秋田委員欠席）

### 1. 開会

### 2. 挨拶

（事務局挨拶）

（資料及び議題の確認）

### 3. 議事

#### （1）審査委員会（第3回）議事概要について

（資料に基づき、事務局より説明）

（委員より異議なし。）

#### （2）審査委員会スケジュール（案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

（委員より異議なし。）

#### （3）募集要項に対する質問と回答（案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

委 員：貸付料の審査方式である比例配点方式については、最高価格に近ければほとんど10点に近くなるのではないか。この場合小数点は加味するのか。もしくは小数点以下は切り上げるのか。

事務局：小数点も加味して点数を決定する。

委 員：次世代モビリティ等についての回答で、「国、都等において推進のためのロードマップが示されているものや法整備の検討が進められているもの等については、実現性が見込まれるものとみなします。」とあるが、この具体的な説明は応募者が行うのか、それとも、事務局が確認するのか。

事務局：基本は事務局にて調べて、内容を整理したものを報告する。必要に応じ、ヒアリング等で応募者にも確認する。

#### （4）対話実施要領（案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

委 員：「個別対話における対話内容は都及び応募者を拘束するものとはせず、質問書並びにこれに対する書面による回答のみが2者を拘束するものとする。」とあるが、この「拘束する」という言葉の意味を教えてほしい。

事務局：対話の回答は、当日の口頭での回答ではなく、後日、書面で送る回答を正とすると言う意味。

委員：「拘束する」というのは、こういうルールであるということが、そこで決定される  
という意味か。

委員：募集要項の一部を構成するという意味で理解するのが良いのでは。

事務局：そのとおりである。

委員：わかりました。

#### (5) 審査にあたっての考え方について

(事務局より審査にあたっての考え方について説明)

委員：総合評価に関連して、どのような審査結果が記録・公表されるかについては、審査に先立ち説明して欲しい。資料中、「特に優れた点」とされている部分については、築地が特徴のある街となるように、竹芝などとの差別化が図られているというようなことも重要。

事務局：後者の差別化という部分については、事務局としても重要と考えており、「周辺で進むまちづくりを踏まえつつ、東京全体のまちづくりの視点から、築地まちづくり事業を推進する提案」という部分で評価することを想定している。

委員：実現性の評価であるが、技術的な視点での実現性はどうか。例えば A は優れた技術があり、工期も短縮できるが、同じ提案をしている B は実績がない、という場合はどうするか。

事務局：工期が短縮できるというようなことであれば、先ほど確認したとおり、総合評価で加点評価するといったことなども考えられる。また、明らかにできないものは実現性がないと判断する必要があるが、事務局で確認できることに限度もあると思われるので、ケース・バイ・ケースで相談する。

委員：一番簡単なのは、事業実績があるかどうか。新技術については施工実績等も記載があると判断しやすい。

委員：提案書が出た段階で事務局が整理を行い、ヒアリングでも確認するというところだろうか。

事務局：ヒアリングの中で追加の情報を得て、判断材料にするということは考えられる。

委員：公共施設等管理者・交通管理者への質問・回答手続等と対話のタイミングは、どういう前後関係にあるのか。

事務局：対話と並行して行うことになる。

委員：では、公共施設等管理者・交通管理者への質問・回答に答えが、含まれている可能性もあるということか。

事務局：重なる可能性がある。

委員：対話は、それを確認する場でもあるということか。

事務局：その通りである。

委員：特に優れている点の例として、「世界に誇れる魅力的な都市の実現に向け」とあるが、南に第一航路、羽田空港、そして北に築地がある中で、羽田空港、第一航路の正面に、東京の顔になるようなものをつくるといった提案も「魅力的な都市」につながるものとして評価するか。

事務局：ご指摘の観点に関して、募集要項の中では、「水上から訪れる人々を出迎えるシン

ボリックで印象的なアイコンとなるデザイン」ということを事業者に対して強く打ち出している。これについては景観や全体コンセプトの項目で評価することを想定しているが、突出して優れている場合などには、総合評価で評価することも考えられる。

委員：相当程度良ければ、総合評価でも加点するという感じですね。また、築地場外市場との連携や築地本願寺などとの関係を強化することは、この街区の魅力を増すと思うが、よほど効果のある事でなければ評価しないという感じか。

委員：敷地の外の提案をどこまでここで加味するか。

事務局：資料に記載した例は、あくまでも例であるが、東京のまちづくりが今、抱えている課題を、この築地の開発が東京都全体のまちづくりと連携して解決するような提案があれば、他の項目では評価できないので、総合評価の中で加点して欲しいということで例示させていただいたものである。

委員：なるほど。私としては、銀座四丁目から東に向かって、いい店が点在していたりする。そこの関係を考えておかないともったいないと思って質問した。提案を築地だけで切り離して考えらえるとののもったいない。

委員：敷地の外での提案に対して、どういうふうに評価するのかというのが一番難しいポイント。あくまで敷地の中の提案で実現するものが評価対象であると思うが、敷地の外にどういう波及効果を及ぼすのかということも考えるべき。そういう意味で、この例示が入ってきている。

事務局：敷地の周辺に波及効果をもたらすということや、本願寺、場外市場等の周辺とのつながりということは、募集要項に記載されており、もともとコアの提案として想定しているところである。

ここで「周辺で進むまちづくり」と記載したのは、東京都が進めている KK 線、竹芝の産業貿易センター、臨海部の eSG プロジェクト等と連携する提案なども出てきたら良いという思いを含めている。

#### (6) その他

委員：地代の鑑定評価書を委員に共有していただきたい。とても役に立つ。

事務局：貸付料を評価するために不動産鑑定評価をしている、異議がなければ、鑑定評価の結果をこの委員会の資料として、各委員へデータで提供する。

( 委員より異議なし。 )

事務局：第5回、第6回審査委員会の日程については、4月中旬頃、日程調整を行う予定である。

#### 4. 閉会

(終了)