

## 「築地地区まちづくり事業」審査委員会（第2回）

日 時：令和4年6月29日（水）16時30分～18時30分  
場 所：都庁第二本庁舎 10F 205 会議室  
出 席：全委員（8名）

### 1. 開会

（事務局挨拶）

（資料及び議題の確認）

### 2. 議事

#### （1）審査委員会（第1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）実施方針に関する質問回答書について

（資料に基づき、事務局より説明）

委 員：資料の事業者の主な質問のうち「敷地の一部を分譲という可能性はあるか？」という質問は、定期借地契約を結んだ上での分譲について聞いているのではないか。  
事務局：質問趣旨は、敷地の一部を土地売却による事業実施が可能か確認するものである。

#### （3）事業者募集要項（素案）等について

##### ① 事業者募集要項（素案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

委 員：民間が行うインフラ整備については、原状回復するのかどうか決める必要がある。原状回復義務を負わず、ただで引き渡すということもあり得る。本線との接道といった変わった提案があった場合に、それが都に戻ってきても使いづらくて困るということも想定され、そういったところは協議によって決めていくことになる。選定時のポイントとなる部分に変更になるのは困るが、それ以外の部分については自由に意見交換ができることがわかるようにしておくとうい。

事務局：募集要項素案の p.32 「6. 用地の返還に関する条件」には、「定期借地権設定契約期間終了後に、土地を一括して、原則更地で返還する。」とした上で、「ただし、第3、2（2）ア（ア）から（エ）までの規定（交通広場、地区内通路、環2の立体横断路・上空デッキなど）に基づき事業者が整備したものについては、それぞれの撤去工事に着手する前に都と協議すること。」と記載している。

委 員：事業者募集要項等における記載については了解した。ポイントは、いつから都と事業者で協議を行うか。本事業終了後に民間事業者を再公募する場合には、公募の条件ともなるため、インフラに関わる部分については相当前から決めておく必要がある。そ

の交渉を始めるのは5年前で済むのか、もう少し早い方がいいのか。そういったことを考えておく必要がある。

委員：今の話を聞いていると、「それぞれの撤去工事に着手する前に」ということでは少々遅過ぎる感じがする。契約期限が切れる10年前などの適切な時期に規定した方がよいかもしれない。

委員：そのように書いた方がわかりやすいかもしれない。

事務局：ご意見を踏まえ、検討していく。

## ② 審査基準（素案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

委員：駐車場台数について、提案に大型商業施設が含まれる場合、大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」）の基準に合わせて、提案を求めるのか確認したい。

事務局：関連法令を満たした計画とすることを前提としており、大店立地法の駐車場附置義務を満たす提案を想定している。

委員：大店立地法の都の指針では必要以上の駐車場台数が出てくる。通常の場合ではそんなに要らないということを半年後に立証し、駐車場台数の修正申請を行っている。最初の設計段階でそんな大きな駐車場をつくっておいて、後で半分要らないということは非合理的だと思う。

事務局：本事業はプロポーザルであるため、必ずしも計画の詳細を詰めて提案することにはならない。

委員：大店立地法の適用有無は、基本的な設計にかなり影響を与える。また、その容量によっては、交通の分析をしたときに、周辺のランプはここで大丈夫かとか、引き込み線は大丈夫かとか、周辺に大渋滞を発生させないかとか、いろいろ悩ましいことがある。広域で交通の円滑化ということをやっているんで、この規模でこの引き込み線では危険であるとか、入ってすぐに駐車場があったら、満杯になったときに本線が渋滞するのではないかとか、そんな議論が必要のような気がするが。

委員：ちょっとよいか。本件は、公募型プロポーザル方式であり、事業者の事業実施能力を見ていくことになる。事業選定で、これがポイントで選びましたという部分が後日変更されることがあってはならないが、いま都から説明があったように、提案時点で出したものと全く同じものをつくる必要はない。

委員：交通の観点からすると、ボリューム感なしで、よしあしが判断しにくいので、何か整理するためのことを書いておかないといけないのではないかという提案である。

委員：例えば駐車場については、どういう考え方で駐車場の規模を設定したのかという考えは聞かなければならないと思う。今、委員が言われたような整理事項を事業者側が加味していれば、懸念される点はクリアになる。また、資料 関連法令等に大店立地法が含まれておらず、これを含むかどうかとも1つの論点である。

事務局：関連法令の記載については検討する。ただいまの指摘について、関連する条文を説明する。「r 施設計画の検討に当たっては、周辺環境への影響に配慮すること。」と記載

しており、渋滞等への対応も含まれる。次に、計画の変更について、提案後、一定程度の手順を踏めば変更を認めるといった条文を今後、検討していく。また、リスク分担については、「(1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。」と規定している。駐車場について、どういったスタンスで提案するかは、これらの規定を踏まえて、事業者が判断することとなる。

委員：これからの時代、大規模な駐車場を積極的につくる時代でもないようにも思うので、新しい時代の考え方をどのように募集要項の中で事業者側に示唆するのか、あるいは明示するのか。対応の検討をお願いしたい。

事務局：検討する。

委員：資料(オ) 地区内車両等交通機能の確保等について、物流動線、荷さばきに関する記載も入れておいて欲しい。また、当該項目の配点重みも上げた方がよいと考える。

委員：物流動線・荷さばきは募集要項にも入れた方がよいのではないかと。

事務局：検討する。

委員：(ア) 全体コンセプトに高い配点をするに反対ではないが、他事例で全体コンセプトの配点を大きくしていなかった理由は全体コンセプトと他項目の記載内容とが重複してくるためである。今回、全体コンセプトは重要な評価項目であると考えているが、迷いが出るかもしれない。

委員：過去、各項目の評価とは別に、全体的に見て調整したいということもあった。この項目を使うことで調整できる。そういう使い方もあると思う。

委員：「総合的な評価」もあるが、これもあまり使ってこなかった。

委員：全体コンセプトと総合評価の二つが重なる可能性もある。というご指摘だが、ご意見としては、(全体コンセプトの評価は) 外さない方がいいということか。

委員：よい。東京は他国際都市(シンガポール、シドニー、メルボルン)と競争している環境下にあることを考慮すると、新しい文化やアイコンは重要。審査のときに気をつける必要がある。

委員：資料「ア 施設・まちづくり計画、技術的な評価」と「イ 事業の運営・経営的な評価」を分けているが、他事例でも同様に分けて評価しているのか。

事務局：他事例も同様である。

委員：「ア 施設・まちづくり計画、技術的な評価」と「イ 事業の運営・経営的な評価」の配点の評価点(重みづけ)はどのようなイメージであるか。

事務局：事例ごとに各項目の評価点の配分は異なる。(直近の事例を紹介)

委員：了解した。

委員：総合的な評価の議論の過程は公表されるのか。個別項目では点差がつかず、総合評価が効いてくる可能性もある。ここの経過をどのように説明するかということはあらかじめ考えておいた方がよい。

事務局：公表する資料等は別途事務局にて整理し提示する。なお、議事については、議事要旨を作成する。また、これまでの事例では最優秀案と次点の講評を公表している。

委員：次回提示していただくということでよいか。

事務局：過去の事例も参考に、次回委員会を目指して、まとめていく。

委員：(審査の視点について) 歴史や文化に関する記述が弱めである。築地というブランドはインパクトがある。海外への発信を目的として歴史・文化、築地というネーミングをもっと押し出してもよいのではないか。

事務局：ご意見を踏まえて検討する。

委員：歴史や文化は重要なアイコンであり、築地と他湾岸部とでの差別化の一助となる。河岸(かし)として、世界中の人を引きつけてきた歴史をしっかりと引き継いでいくことが、この場所の魅力を高めるために非常に重要。当該観点を踏まえ、記載を検討いただきたい。

委員：事業者募集要項(素案)のコンセプトでは、「水と緑」「交流」「新しい文化の創造・発信」が並列されている。同等に重要とされていると考えられる。一方で、審査項目の審査の視点の「全体コンセプト」には「新しい文化の創造・発信」が入っていないなど、相違がある。文言バランスはこれでよいのか確認いただきたい。

委員：「全体コンセプト」は、募集要項のコンセプトをどのように事業全体の方針に活かしているかということを見るのか、募集要項のコンセプトをきちんと守っているかということを見るのか。

事務局：審査基準「全体コンセプト」には、「コンセプトの実現に資する」と記載したので、「コンセプト」の内容は記載はしなかった。むしろ、募集要項の1ページの「取組の方向」から、「アクセス」、「水辺を生かし、緑を充実」など関連する記述を拾い出している。

委員：「全体コンセプト」は、事業者が独自に考えたコンセプトがすぐれているかどうかということではなく、募集要項1ページ目のコンセプトを実現する計画になっているかどうかを評価するという考え方か。

事務局：委員の理解で相違ないが、全体コンセプトには、「築地ならではの計画となっているか」の一文が加えられており、築地ならではのうまい反映が出来ているか。ということがポイントになる。ただいま、委員から指摘のあった全体コンセプトの文言のバランスについては検討する。

委員：「取組の方向」には、「水や緑、歴史を生かし」と書いてあるので、全体コンセプトに歴史も入り得ると考える。バランスについては、確認いただきたい。

委員：質問だが、築地まちづくり方や東京ベイ eSG まちづくり戦略というのは意味のある資料なのか。

事務局：築地まちづくり方針等は実施方針の上位の方針である。このコンセプトもまちづくり方針の考え方を表現しているもの。東京ベイ eSG まちづくり戦略は築地のみではなく東京のまちづくりに関する方針である。

委員：上位計画から、この「コンセプト」が抽出されて、最後に「築地ならでは」という構造か。

事務局：そのとおり。

委員：項目ごとに分かれていないと審査しづらいので、項目に分かれている方がよい。一方で、審査基準の個別の評価項目では着実に点数を取得するが、全体的にみると他提案と比較して魅力度に劣る提案がある場合も想定される。先ほど、「全体コンセプト」か「総合的な評価」で評価するという議論をされていたが、そういう総合的なところをどこで評価するかの共通認識があるとよい。

資料（カ）土地利用等の中に各機能・その他とあるが、幅が広い。一つでも優れた機能があれば高評価とするのか等、事前に感覚の共有ができるとうよい。また、審査項目に合わせた提案様式となっていると審査しやすい。

事務局：次回以降、審査の考え方として、評価の手順を説明する。前捌きとして、事務局側で評価に関連する提案内容を整理して提示することを考えている。そういった内訳を踏まえながら、総合的に評価いただくことを想定している。

委員：「その他」については、適切な表現を検討いただきたい。

事務局：検討する。

委員：資料（カ）土地利用等 各機能・その他における、「分譲住宅などの抑制」とはどのような意味であるか。

事務局：本記載については、現在事務局側で考え方を整理している。第3回審査委員会において考え方を提示する。

委員：分譲住宅などは抑制するというのは事業実施方針に基づいているのか。

事務局：前段となるまちづくり方針の段階から、「分譲住宅などの導入は抑制」ということを書いている。

委員：分譲住宅をなぜ抑制するのかという考え方も委員と共有しておいたほうがよい。

委員：今回のプロジェクト全体の目的が住宅の開発にあまりなじまないと感じていた。事務局の整理を確認の上、必要であれば意見を言う。

委員：資料に示す審査の進め方について、審査委員会のミッションはどこまでか。審査委員会と都の役割分担を踏まえ、フローチャートを厳密に記載した方がよい。

事務局：役割分担は、審査基準の1ページに記載している。（審査は審査委員会が行う。東京都は審査結果を受け事業者を決定する。）このフローは事業者から見た全体像を示している。

委員：タイトルが「審査の進め方」なので、どこまでが審査なのかは示した方がよい。提案後にヒアリングを実施すると認識しているが、その点もフローチャートに記載されていない。

事務局：ヒアリングについては、審査基準1ページに「提案書の受付後、応募者に対してヒアリングを行う場合がある」と記載。フローについては、検討する。

委員：審査基準（素案）の配点が空欄になっているが、それは第3回審査委員会において配点案の提示があり、それをもとに議論するとの認識で相違ないか。

事務局：そのとおりである。

委員：その際、配点をどれぐらいの比重にするかということについては、考え方を共有する必要がある。

事務局：説明する予定。

委員：貸付料について、比例配分するということであるが、これは点数に差がつかない。全体コンセプトであるとか、総合的な評価が最終評価に影響を与える可能性も結構ある。

委員：審査基準（素案）の p.3,4 は順序が逆の方が望ましいのではないか。

委員：過去の都有地活用事業においては、当該資料の順となっている。

委員：応募者の立場から客観的にみて適切な順番として提示することを考えていただきたい。

委員：事業者募集要項等の各項目の階層構造（ヒエラルキー）がわかりづらい。枝番号にするなど、わかりやすい体裁としてはどうか。

事務局：公文書のルールも踏まえ、検討する。

### 3. 閉会

事務局：次回は議題として、「事業者募集要項（案）」、「契約条件書（案）」、「審査基準（案）」を議論していただく。第3回審査委員会は9月中旬の開催を予定しており、別途調整させていただきます。以上をもって第2回審査委員会を閉会する。

（終了）