

## 「築地地区まちづくり事業」審査委員会（第3回）

日 時：令和4年9月20日（火）17時00分～18時40分

場 所：都庁第二本庁舎10F 207会議室

出 席：出口委員長、森本委員長代理、伊藤委員、小林委員、前田委員、大野木委員、山本委員（7名、秋田委員、高井委員欠席）

### 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2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）事業者募集要項、契約条件書（案）について

（資料に基づき、事務局より説明）

委員：募集要項（案）の12ページのオ、「施設の運営及び維持管理業務を行う者に関し、施設ごとに提案同等以上の実績」の記述について、事前説明のときは、その会社の過去3年間の平均売上高実績、連結決算で何億以上といった金額ベースの要件を検討されていたが、金額ベースだと、例えば管理・運営をやっている不動産会社は、分譲住宅は売上高が大きな金額になるから、それで判断するのは適格性に少し問題があるかなと思っておりこういう形で変更されたのは、私としてはよい変更だと考える。

事務局：ご指摘の通り、売上高等について、的確な数字を設定することが難しいため、このような条件としている。

委員：貸付料の評価は基盤整備を前提とした評価と考えてよいか。

事務局：ご理解の通りである。今回、事業の条件として示した基盤整備に必要となる費用や大規模集客など、必ずしも最有効利用ではない導入機能等を踏まえて鑑定評価を行う予定である。

委員：分譲住宅の条件はどのようなものを検討しているか。

事務局：分譲住宅の条件については、ある程度定量的な戸数などを示していきたいと考えている。また、どういう分譲住宅であれば認めるかということを含めて規定できないかということで、現在調整している。

委員：なぜ抑制しなくてはいけないのか、考え方を共有しておく必要がある。新たな負担を域外にもたらさないなど、公共的な観点で理由がつけられると望ましい。

委員：分譲住宅についてはいろいろな考え方があ。今言ったような形で抑制するとい

うやり方、これはこれで私も賛成するところである。一方、提案者にとっては、分譲住宅で資金を回収してなるべく資金繰りを楽にしようと、そういう考え方がある。だから、あまり抑制してしまうと、手を挙げる事業者の数が少なくなってくる可能性もある。その辺は両方を考えながら決めていったほうが良いと考える。

事務局：指摘のとおり、優良な提案を引き出していく観点とコンセプトを踏まえた抑制という方向性をどうバランスさせていくのかというところをまさに今検討中である。

委員：築地のこのプロジェクトでどれほどの利益を確保できるかといったデベロッパーの株主の視点もある。そこも考えながらいろいろと決めていったほうが良いと考える。

委員：賃貸とかで、提案者が利益を出せるようなものが本当にあるのかどうかということである。利益が出るならば、いろいろな提案が出てくる。

### (3) 審査基準(案)等について

(資料に基づき、事務局より説明)

委員：資料について、事務局から2案提示されたが、小数点(以下)何桁にするかというだけの話で、数値的には全く同じことではないか。

委員：ほぼ同じだが、端数を切り上げる項目と切り捨てている項目があるので若干差が出る可能性はある。結局、例えば一番上の(ア)の項目は5.735を5にしているので切り下げているが、その次の(イ)は切り上げているので、1枚目と2枚目で微妙に差がつく可能性はある。当初の概念に近いと言う意味では、2枚目のほうが当初の概念に近い。

委員：最初に9、6、6というのが出してしまったから、今さら5、4、4に変えるというのは違和感があるため、2枚目のほうが望ましいと思料する。

委員：2枚目のほうが、考え方がすっきりして説明しやすいと思料するがどうか。

委員：実務上は影響ないと思料する。

事務局：2枚目の案の考え方で検討を進める。

委員：今後の進め方ですが、最終的な序列をどこで判断すると理解すればよいか。

事務局：最優秀提案者は第6回で決定する。その後、第1位を公表する部分を「事業予定者選定結果(素案)」と呼んでいる。

委員：確認したかった点は、審査委員会で最優秀を決定するのか、しないのか。この書き方であると委員会で案を出して、都が最後の決定をすることを考えられる。

事務局：決定は、東京都の責任で行っていく。その材料としての点数づけは委員会で整理する。審査委員会としてこの事業者を選ぶべきという答申を出すことはしない。

委員：審査の結果こうでしたという結論だけを出すという意味と理解した。

委員：ヒアリングの位置づけについて確認したい。ヒアリングは必要に応じて何か質問があれば実施するのか。原則的に全事業者に対してヒアリングをするのか。事前に応募書類を見て、それからヒアリングもしくはプレゼンテーションを聞いて、その上で審査をするという進め方が一般的な方法かと思料するが、今回はあくま

でも提出された資料を審査し、ヒアリングについては不明な点について確認するという位置づけなのか。

事務局：ヒアリングについては、プレゼンテーションの場ではなく、不明点について必要に応じて確認をするものである。必要に応じてということではあるが、通常は何かしらそういったところが出てくると考えており、基本的には行っていくことを想定している。

委員：あくまでも提出された資料で審査をするけれども、それで判断できない部分についてはヒアリングの場で確認すると理解した。

委員：第4回で確認することになると思うが、基本的に今の時点では提案書を提出した事業者全てがヒアリングを受けるという理解で相違ないか。

事務局：ヒアリングは不明点について確認をする場であるため、理論上は不明点がなければヒアリングは必要ないということはある。ただ、通常何かしらそういった点は出てくるのかなと思料する。

委員：他の事例であるが、3つグループから提案があり、1番をとったところはゼネコンの社長、運営会社の社長、2番をとったところは設計者と代表企業の社長が出てきた。この審査でも同じように上のランクの人たちが説明する。そのときの説明の巧拙もありますが、情熱の傾き、これでもって相当点数が動く。前述の事例では点数はものすごく動いていた。今回のこの審査の難しさは、開発事業と言いつつ論点がすごくある。だから審査委員はどれを軸にして審査するかによって全く違った審査をしているはずである。そこをきちんとわきまえて審査をやらないと收拾がつかない。焦点として、築地だけを見るのか、銀座よりも海側を全部見るのかによって、対象になってくる地域が全然違って来る。どこのまちに行っても東京にはたくさんシアター、コンサートホール、美術館があって、このエリアだけをとっても多く施設がある。このエリアでは、美人画で有名な明石町、歌舞伎で有名な新橋演舞場などがある。細かいところの配点よりも、何に重点を置いてこのまちづくりを提案したかという部分が、審査委員の胸を打つかどうかということだと思料する。

委員：ヒアリングは対話型でやるのか。対話型ならばその人の熱意がこちらに伝わってくるが、わからないことを聞いて、事務局がまとめて追加資料を出すというヒアリングという意味ではないのか。ヒアリングの形式を説明いただきたい。

委員：本事業はプロポーザルであり、事業者の能力評価である。そのため、事務的にわからない点は事前に都が詰めておく。それで、どれぐらいの熱量をかけて、どれぐらいのエネルギーをかけてこの提案書をまとめたか、そこが評価のポイントになるはずであるため、評価が難しい。

委員：ヒアリングのやり方として、要するに審査委員が直接提案者と向き合って質問するのか、あるいは事務局がヒアリングをした結果を文書にして審査委員のほうに出すようなことをヒアリングと言っているのか、その形式について説明いただきたい。

委員：過去事例では、質問事項を事前にまとめておいて、事務局から聞いてもらって、そこで追加の質問等を我々がやってきたという例が多いのではないかと。

- 委員：紙に書いたものだけでは聞き切れないことがある。
- 委員：対話型でヒアリングを実施する場合、全提案者に実施しないと不公平と思われる。ただ、疑問があるところだけを聞くというのならば、事務局がやって同じ書面で出すべきである。
- 委員：先ほど質問の答えで、補足するのがヒアリングの目的だというふうに答えられていた。基本的に全提案事業者にやるべきというのが、今出てきたご意見であり、それを踏まえると、提案事業者に対してヒアリングを義務づけるような形になる。
- 委員：この形式でやるのなら直接対面ではなくて、事務局が我々の問題、課題を聞いて、書面を出していただいたものを淡々と評価したほうが望ましい。もともと書面に対し、点数をつけており、熱意などとは無関係につけているのに、その後に熱意のような話を聞かされると、大きな影響を与えるというのは合理的ではないと考える。
- 事務局：ヒアリングを行うのは、来年の10月以降の話ですので改めてご相談をさせていただきたい。今の時点で事務局が想定していたのはプレゼンテーションの場ではなくて、提案を受けた中で各委員が持たれた疑問点を解消するための場としてのヒアリングという認識で、本日の議論も踏まえて、改めてどのようなやり方をするかをご相談させていただきたい。
- 委員：ヒアリングという場の実際のイメージを委員の方々できちんと共有できるようにしていただきたい。目的とやり方、それが評点のプロセスとどのように関係するのかを整理をして、委員会で共通理解が持てるようにしていただきたい。
- 委員：過去事例も調べていただいて、よかったこと、悪かったことも踏まえていただくとよい。
- 事務局：今後の進め方を整理した上で、改めてご相談させていただく。
- 委員：過去のケースとこのケースの違いというのは、過去のケースにおいては建物の比重が結構高かった。将来事業者がどうなろうと、建物が使いやすいのかどうか、という視点であった。本事業では建物は関係なく、ビジネスプランがしっかりしていて、それに基づく事業計画がきちっと立っているかどうか。このような全く条件のない、更地でこれだけの広いところで再開発をやる事例は過去に例を見ない。
- 事務局：これまでの都有地活用の事例と築地の違いを踏まえて、どのような進め方がいいか検討した上で、改めてご相談させていただきたい。
- 委員：予定では、今後募集要項を公表、その後に第4回を迎えるが、それまでの間に、第5回のやり方について委員が理解共有した上で進めていただくように、事務局のほうで対応をお願いする。
- 委員：審査の方法について、それぞれの専門の先生方がどんな判断をしたかというのをお聞きして、場合によってはつけ直すということもしたいと考える。
- 事務局：検討させていただく。ご異論がなければ委員それぞれの考え方を伺いするようなことを考える。

#### (4) その他

事務局：本日説明した内容のうち、検討中の事項、いただいたご意見の反映等については、この後、委員長にも相談させていただきながら検討し、来月ぐらいに最終案を個別に説明していきたいと考えている。

#### 4. 閉会

(終了)