

南大沢駅北側都有地活用事業審査委員会（第1回）

日 時：令和6年2月7日（水）10:00～11:30

場 所：東京都庁第二本庁舎 12 階 12A 会議室

出席者：小根山 裕之 委員長

廻 洋子 委員

三浦 希美 委員

守屋 清志 委員

※ 井出 多加子委員及び櫻井 政夫委員は欠席

1. 議事(1) 本事業の概要について

（事務局より説明）

委 員：既存の施設は残して活用されるのか。

事務局：実施方針においては、建物を活用することも、更地にして新しく建設することも可能としている。

委 員：ホテルや劇場など、新たな機能を加えることも可能か。

事務局：ここでは例示をしているだけで、事業応募者による提案は可能である。

委 員：高さ制限はどうなっているか。

事務局：計画地の北側部分は都立大であり、日影制限はあるが、高さ制限はない。事業期間を30年と設定しており、更地返還を条件としているため、高さのある建築物を建てて投資回収すると判断すれば、高さのある建物が建つ可能性はある。

委 員：用途地域など都市計画に関しては、事業実施方針の p.3 に記載してある。高さ制限は入っていないということか。

事務局：都立大の用途地域により日影規制はあるが、高さ制限はない。

2. 議事(2) 事業実施方針について

（事務局より説明）

委 員：施設の整備について、修繕の頻度に決まりはあるのか。30年間スペックが維持されるかを懸念している。提案時のタイミングで、維持管理の方法・整備基準を入れた方がいいのではないかと。また、貸付料を都に対して支払うと記載しているが、幅を取っているのか。

事務局：維持管理方法については、審査基準や募集要項をこれから決定するため、反映

できるか検討する。貸付料は、基本的には提示した価格だが、周辺の相場が著しく上がった場合に協議とする。

委員：事業期間について、30 年間に「施設の建設及び除却期間」を加えた期間というのは、令和 7 年 12 月 1 日から建設を始め、施設を運営できるようになってから 30 年ということか。建設期間は厳格には定めていないのか。

事務局：建設・除却期間は事業者の提案によるものとしている。

3. 議事(3) 事業者募集要項(案)について

(事務局より説明)

委員：維持管理については、事業者募集要項で言及する想定か。

事務局：維持管理方法について、計画的に実施することのほかに、何年に一度というような制限をかけることができるかは改めて検討するが、原則は事業者からの提案を想定している。

委員：機能と景観・周囲との調和の観点が混ざっているのでカテゴリーを分けた方が分かりやすいのではないか。また、提案した内容と実態が変わるリスクに対してはどのような想定をしているか。例えば、医療機関を入れると提案したにも関わらず、数年で医療機関ではないテナントに代わる可能性もある。

事務局：提案と大きく異なるような事業内容となる使い方は想定されていないが、テナントが変わる可能性はある。

委員：事業者募集要項 p.3 に「環境に配慮した商業施設」という記載がある。既存の施設を使用する可能性もあるため ZEB にすることは難しいと思うが、エネルギーに配慮することについては入れていただきたい。また、にぎわいはもちろんだが、エリアマネジメントの観点で、何をしてほしいかはもう少しみ砕いて記載してもらいたい。近隣の商業施設、住民を巻き込み、核となる施設となることを期待している。

委員：エリアマネジメントは具体的にどのような期待をしているか。

事務局：現在は審査基準の「評価の基準」に具体的な事例を示している。

委員：その他の項目とのバランスを見ながら、可能な限り入れてほしい。

事務局：具体的なイメージの列挙として入れる方向性で検討する。

委員：「周囲との調和」の観点はどのようなになっているか。

委員：環境に関する観点ではどのような対応が可能か。

事務局：具体的にイメージできるよう、太陽光パネル等の事例を挙げる方向性で検討する。

4. 議事(4) 審査基準(案)について

(事務局より説明)

委員：配点は公表されるのか。

事務局：審査基準に記載している部分を公表する。

委員：スマートシティの観点では、提案時に最先端であっても、30年後はそうではないことがある。30年後も見据えた評価が必要なのではないか。評価の観点として、30年後も循環的に維持できるかを評価する必要があるのではないか。また、「魅力的な商業施設」は提案しやすい一方で、実現可能性や収支の観点も事業リスクとして考慮する必要がある、重視した方がいいのではないか。

委員：配点を変えた方がいいという提案か。それとも、評価においても、実現可能性について言及するということか。

委員：評価の中で実現可能性についても言及した方がよいのではないか。

委員：委員のおっしゃるとおりで、施設をアップデートしていく仕組みを組み込めないか。また、「魅力的な商業施設」の提案について、どの程度具体的な提案があるのか。

事務局：提案した内容を実施することが前提であり、途中で経営状況・社会状況の変化に対応できるかは別の論点。提案内容が実現可能かを含めて判断する。

委員：審査基準 p.6 の「駅前の賑わいの継続及び発展についての取組の評価」について、標題では将来的な観点が含まれているように見えるが、説明にはテンポラリーな観点が記載してある。テンポラリーな観点の評価であれば、標題を変更した方がいいのではないか。

事務局：検討する。

事務局：スマートシティの評価として、具体例が記載されているが、例えば自動運転バスを運用する場合に施設整備も必要になるため、その観点も含めた方がいいのではないか、という意見を委員から頂いている。

委員：「周辺環境に配慮した提案」の評価の視点に、緑だけではなく、都立大をはじめとした周辺建物との調和について言及していただきたい。

事務局：検討する。

5 閉 会

(終了)