

旧東京北部小包集中局跡地活用に係る 民間提案公募 審査講評

令和7（2025）年2月

台東区

旧東京北部小包集中局跡地活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、旧東京北部小包集中局跡地活用に係る民間提案公募に関して、審査基準書に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和7年2月25日

旧東京北部小包集中局跡地活用事業者選定委員会

委員長	吉川 徹
委員	垣内 恵美子
	河上 牧子
	石塚 猛
	寺田 晃
	早川 太郎
	富永 龍司
	佐藤 明弘
	大橋 信夫
	森岡 保紀
	村上 章
	森 真奈
	鈴木 真代

目 次

1 選定委員会	1
(1) 選定委員会設置目的	1
(2) 審査体制	1
2 審査概要	2
(1) 審査方法	2
(2) 審査手順	2
(3) 審査フロー	3
(4) 募集及び選定の経緯	4
(5) 選定委員会の開催	5
3 審査結果	6
(1) 資格審査	6
(2) 提案審査	6
(3) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定	7
4 審査講評	8
(1) 提案内容に関する審査講評	8
(2) 総評	10
(3) 選定委員会からの付帯意見	10

1 選定委員会

(1) 選定委員会設置目的

台東区（以下、「区」という。）では、旧東京北部小包集中局跡地活用事業（以下、「本事業」という。）に係る活用事業者を選定するため、選定委員会を設置した。

(2) 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

委員長	吉川 徹	東京都立大学大学院教授
委員	垣内 恵美子	政策研究大学院大学名誉教授
	河上 牧子	明治大学地域ガバナンス研究所客員研究員
	石塚 猛	台東区議会議員
	寺田 晃	台東区議会議員
	早川 太郎	台東区議会議員
	富永 龍司	台東区議会議員
	佐藤 明弘	清川地区町会連合会会長
	大橋 信夫	石浜3丁目町会会長
	森岡 保紀	清川町会会長
	村上 章	一般社団法人台東区中小企業診断士会 会長
	森 真奈	公募区民
	鈴木 真代	公募区民

2 審査概要

(1) 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、募集要項等への適合を確認し、提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行った。

選定委員会は、審査基準書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定した。区は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。区は、優先交渉権者と契約等の協議を行い、協議が整わない場合は、次点交渉権者と協議する。

(2) 審査手順

審査は、以下のア、イの手順で実施した。

ア 資格審査

- ・ 第一次審査として参加資格の有無を確認した。

イ 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査した。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成した。
- ・ 「基礎審査」では、提案内容及び提案価格が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認した。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価した。

(3) 審査フロー

提案書提出条件等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

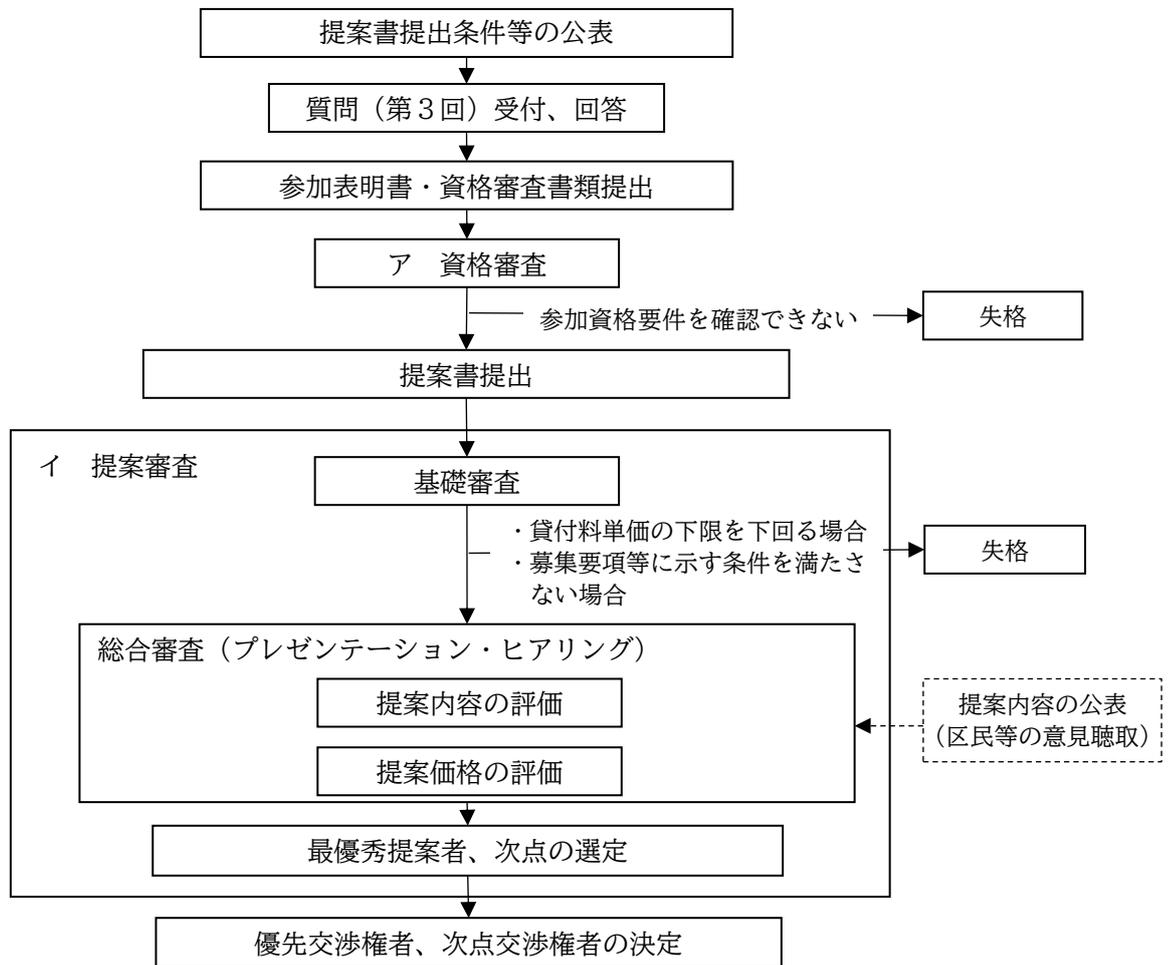


図 1 審査フロー

(4) 募集及び選定の経緯

活用事業者の募集及び選定の経緯は、以下のとおりである。

表 1 募集及び選定の経緯

項目	予定時期
事業公告・公募開始(募集要項の公表)	令和6(2024)年1月31日(水)
現地見学の受付	令和6(2024)年1月31日(水)～2月7日(水)17時
現地見学の実施	令和6(2024)年2月14日(水)
事前協議(第1回)参加申込書の受付	令和6(2024)年1月31日(水)～2月21日(水)17時
事前協議(第1回)	令和6(2024)年2月27日(火)～3月1日(金)
質問(第1回)の受付	令和6(2024)年3月1日(金)～3月8日(金)17時
現地見学(追加)の受付	令和6(2024)年3月18日(月)～3月25日(月)17時
現地見学(追加)の実施	令和6(2024)年3月28日(木)
質問(第1回)の回答	令和6(2024)年4月17日(水)
事前協議(第2回)参加申込書の受付	令和6(2024)年4月17日(水)～4月24日(水)17時
事前協議(第2回)	令和6(2024)年5月13日(月)～5月15日(水)
事前協議(第3回)参加申込書の受付	令和6(2024)年7月1日(月)～7月5日(金)17時
事前協議(第3回)	令和6(2024)年7月11日(木)、7月16日(火)、 7月17日(水)
質問(第2回)の受付	令和6(2024)年7月16日(火)～7月23日(火)17時
質問(第2回)の回答	令和6(2024)年8月8日(木)
提案書提出条件等の公表	令和6(2024)年9月2日(月)
質問(第3回)の受付	令和6(2024)年9月2日(月)～9月13日(金)17時
質問(第3回)の回答	令和6(2024)年10月4日(金)
参加表明書・資格審査書類の受付	令和6(2024)年9月2日(月)～11月15日(金)17時
提案書の受付	令和6(2024)年9月2日(月)～11月29日(金)17時
プレゼンテーション・ヒアリング	令和7(2025)年1月27日(月)
優先交渉権者の決定	令和7(2025)年2月17日(月)

(5) 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び主な議題は、以下のとおりである。

表 2 選定委員会の開催日及び主な議題

	開催日	主な議題
第1回	令和6年7月9日(火)	(1) 民間提案公募の概要について (2) 提案書提出条件(案)について (3) 審査基準(案)について (4) 今後の予定について
第2回	令和6年8月26日(月) ※書面開催	(1) 提案書提出条件(案)について (2) 審査基準(案)について (3) 今後の予定について
第3回	令和6年12月23日(月)	(1) 審査の進め方について (2) 資格審査・基礎審査について (3) 応募者の提案内容について (4) 第4回選定委員会進め方について
第4回	令和7年1月27日(月)	(1) 事業者プレゼンテーション (2) 区民等の意見聴取結果について (3) 最優秀提案の選定について

3 審査結果

(1) 資格審査

資格審査において、2者から参加表明書及び参加資格確認申請書の提出があり、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備について審査した結果、いずれの応募者も参加資格を有していることを確認した。

表 3 応募者一覧

応募者A	応募者B
—	イオンリテール株式会社

(2) 提案審査

ア 基礎審査

基礎審査では、参加資格のある2者の提案内容が貸付料単価の下限額以上、募集要項等に示す条件を満たしていることを確認した。

イ 総合審査

総合審査では、提案内容と提案価格の2つの面から評価を行った。提案内容等の評価に際し、提案内容に関して応募者によるプレゼンテーション及び選定委員会によるヒアリングを実施した。なお、事前協議に参加した応募者に対しては、最大で10点をインセンティブとして付与した。

提案内容等の評価は、各委員が評価項目毎に5つの評価区分（A～E）で評価を行った。評価点の算定は、第4回選定委員会に出席した各委員（11名）の各評価項目の採点の平均を合計したものとした。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数第2位までを求めた。

表 4 提案内容及び提案価格の評価における採点基準

評価	評価内容	採点基準
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.00
B	提案内容がやや優れている	配点×0.75
C	提案内容が普通である	配点×0.50
D	提案内容がやや劣っている	配点×0.25
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.00

(ア) 提案内容の評価

提案内容の評価は、審査基準書に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、以下のとおりとなった。

表 5 提案内容の評価

項目	配点	応募者A	応募者B
提案内容の評価合計	180	109.55	137.27

(イ) 提案価格の評価

提案価格の評価は、審査基準書に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、以下のとおりとなった。

表 6 提案価格の評価

項目	配点	応募者A	応募者B
提案価格の評価合計	60	38.19	42.27

(ウ) インセンティブ

インセンティブは、審査基準書に示す評価項目及び配点に基づき、以下のとおりとなった。

表 7 インセンティブの評価

項目	配点	応募者A	応募者B
インセンティブの評価合計	10	5.00	10.00

(3) 総合評価点の算出及び最優秀提案者の選定

選定委員会は、定性評価点（提案内容の評価）と価格評価点（提案価格の評価）、インセンティブ（事前協議参加の評価）を合計して総合評価点を算出した。

表 8 総合評価点

提案評価内容	配点	応募者A	イオンリテール株式会社
<定性評価点> 提案内容の評価	180 点	109.55 点	137.27 点
<価格評価点> 提案価格の評価	60 点	38.19 点	42.27 点
<インセンティブ> 事前協議参加の評価	10 点	5.00 点	10.00 点
<総合評価点>	250 点	152.74 点	189.54 点

以上の審査結果より、選定委員会は、「イオンリテール株式会社」を最優秀提案者、「応募者A」を次点として選定した。

4 審査講評

(1) 提案内容に関する審査講評

各者の提案内容に関する審査講評は、以下のとおりである。

1. 事業コンセプト

審査講評
<ul style="list-style-type: none">● 両者とも、区が目指す「賑わい・交流」を基本としたコンセプトを提案してしていることが評価できた。● 特に応募者Bは、区の都市計画マスタープランの内容及び計画地のポテンシャル評価に基づき、本事業のコンセプトを提案しており、防災対策などの包括連携協定を締結するプロセスについて評価できた。

2. 事業実施体制

審査講評
<ul style="list-style-type: none">● 両者とも、単独での応募であり、自社で、開業までの施設整備の管理、開業後の維持管理・運営を行う体制となっており、確実かつ円滑な事業実施が期待できた。● 特に応募者Bは、自治体との包括連携協定により災害発生時の物資の供給や避難場所の提供、特産品フェアや観光PRイベントの開催、地域産品を使ったオリジナル商品の共同開発など地域経済の活性化や生活サービスの向上に寄与した等の実績が評価できた。

3. 配置計画・施設計画

審査講評
<ul style="list-style-type: none">● 両者とも、清掃車庫等、観光バス駐車場を別事業とした提案であり、敷地北東側に民間施設を配置する提案であった。● 応募者Aは敷地東側道路(区道)から駐車場にアクセスする提案、応募者Bは敷地北側道路(明治通り)から駐車場にアクセスする提案となっており、いずれも清掃車庫や観光バス駐車場等の公共施設利用者の動線とは調整が必要となることが想定されたが、アクセスの位置変更にも対応できる考えを持っており、評価できた。● 両者とも、1階に生鮮食品主体のスーパーマーケット、2階に物販・飲食等のテナント配置が計画され、利便性の高い提案であった。特に応募者Bは、多世代交流スペースの配置や周辺環境及び環境負荷の軽減に配慮した提案がされており、評価できた。

4. 施工計画

審査講評
<ul style="list-style-type: none">● 両者とも自社の経験に基づく一般的な提案内容であったが、今後の建設市場の動向への対応について、できるかぎり工期を遵守すべく対応する姿勢が評価できた。

5. 事業の安定性・リスク管理

審査講評

- 両者とも、想定される事業リスクを抽出し、対応策を提案していることは評価できた。また、定期的な施設リニューアル、テナント誘致の提案が評価できた。

6. 地域及び区全体の活性化並びに地域貢献

審査講評

- 応募者Bは、賑わい・交流に資する民間機能として、「多世代交流スペース」を導入し、地域・観光情報の発信、市民参加型のイベントやものづくりワークショップの実施など、地域コミュニティの場を提供することについて評価できた。また、区が実施しているシェアサイクル、グリーンスローモビリティの実証実験などに参画し、多様な交通手段を提供することを提案していたことが評価できた。
- 応募者Aは、他事業で行っている活動を明記しており、本事業でも同様の活動予定があることが評価できた。

(2) 総評

選定委員会は、先に公表した審査基準書に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「イオンリテール株式会社」を最優秀提案者として選定した。

両者の提案は、北部地域の課題認識、今回の事業における課題や目的、今後の長期間に渡る方向性が十分に検討されたものであり、事業コンセプト、地域及び区全体の活性化並びに地域貢献等の内容において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。また、両者とも豊富な実績に基づく提案となっており、確実な事業実施が期待できた。

これらの提案は、募集要項をはじめ、提案書提出条件、審査基準書等の内容を十分に把握し、分析された成果であり、区及び選定委員会からのメッセージが十分に応募者に伝わった結果であると理解している。

最優秀提案として選定した「イオンリテール株式会社」の提案は、区のまちづくりの取り組み等を踏まえた事業コンセプトや円滑な事業実施体制とともに、地域及び区全体の活性化並びに地域貢献に関する提案が具体的であり優れた内容として評価できた。一方で、地域及び区全体の活性化につながる賑わい・交流に資する地域交流機能については、より強化する必要があることから、提案内容を更に良いものとするため、選定委員会として付帯意見を付することとする。

次点となった応募者Aの提案は、最優秀提案と同様に実績に基づく事業実施の安定性は評価できたが、区のまちづくりの取り組み等を踏まえた内容が具体的に示されておらず、課題がみられた。

選定委員会として、各応募者の提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、本提案に携わられた企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

「イオンリテール株式会社」においては、豊富な実績の活用により、旧東京北部小包集中局跡地活用に係る長い事業期間の中で区の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。また、今後、区と契約を締結し本事業を実施するにあたり、提案内容を踏まえ、区と協議の上、区の意向を十分に尊重することを要望する。

(3) 選定委員会からの付帯意見

<選定委員会からの付帯意見>

本件については、適当であると考えますが、次の事項については特に配慮されたい。

民間施設の整備に当たり、区の求める「地域及び区全体の活性化並びに地域貢献の機能」をより強化する必要があるため、「賑わい・交流に資する地域交流機能」が更に充実されるよう、区として検討されたい。