

第3回 旧東京北部小包集中局跡地活用
事業者選定委員会

日時 令和6年12月23日

会場 台東区役所7階 議会第三会議室

台東区

- | | | | | |
|-----------------|-------------|-------|-------|--------|
| 1. 出席者
(11人) | 委員長 | 吉川 徹 | 副委員長 | 垣内 恵美子 |
| | 委員 | 河上 牧子 | 委員 | 石塚 猛 |
| | 委員 | 寺田 晃 | 委員 | 早川 太郎 |
| | 委員 | 富永 龍司 | 委員 | 佐藤 明弘 |
| | 委員 | 村上 章 | 委員 | 森 真奈 |
| | 委員 | 鈴木 真代 | | |
| 2. 欠席者
(2人) | 委員 | 森岡 保紀 | 委員 | 大橋 信夫 |
| | | | | |
| 3. 事務局 | 都市づくり部長 | | 寺田 茂 | |
| | 都市づくり部副参事 | | 坂本 一成 | |
| | 地域整備第二課担当係長 | | 戸越 逸人 | |
| | 地域整備第二課主任 | | 木村 哲也 | |

(午後1時00分 開会)

1. 開会

○事務局

－開会挨拶－

○事務局

－配布資料の確認及び委員の出席状況について報告－

2. 委員長挨拶

○委員長

－委員長挨拶－

3. 議事

議題（1）審査の進め方について

○事務局

－審査の進め方について説明－

- ・全体スケジュールについて、9月の提案書提出条件公表以降の進捗報告と今後の事業者選定までの流れを説明。
- ・事前審査及び事業者選定に係る採点表について説明。
- ・旧東京北部小包集中局跡地活用の事業者提案に関するアンケートの概要について説明。

○委員長

ただ今の説明について何かご質問などはございませんか。

(意見なし)

○事務局

－第4回選定委員会（プレゼンテーション）の非公開及び議事録の取扱いについて説明－

- ・第4回選定委員会（プレゼンテーション）は、応募事業者の知的財産保護等の観点から非公開とすることをあらためて確認。
- ・議事録についても同様に、具体的な提案内容に係る部分については非公開とすることを確認。

○委員長

ありがとうございました。それでは質疑応答に入ります。ただいまの説明につきましてご質問ご意見などはございますか。

(意見なし)

○委員長

では、第4回選定委員会のプレゼンテーションの非公開と議事録の取扱いについては、了承ということよろしいでしょうか。

(異 義 な し)

議題（2）資格審査・基礎審査について

○事務局

－資格審査・基礎審査について説明－

- ・ 2者ともに応募資格要件及び提案書提出条件に定めた要件を満たしていることを確認。

○委員長

ただ今の説明と審査につきまして、何かご質問等はございませんか。

(意 見 な し)

○委員長

資格審査・基礎審査は2者とも合格とさせていただきます。

議題（3）応募者の提案内容について

○事務局

－応募者の提案内容について説明－

- ・ 評価項目（様式）ごとに2者の提案内容の概要を説明。

○事務局

－応募者の提案書に関する質問事項について説明－

- ・ 事前に各委員から出された質問事項について、事業者毎、項目毎に整理し、概要を説明。

○委員長

提案内容の概要と提案書に関する質問事項に関して何かご意見ご質問、あるいは追加で提案内容に関して質問すべきと考えられる事項等はございませんでしょうか。

○委員

応募者Bの「多世代交流スペース」に関する質問に補足で、提案内容に近い規模で運営している実績について聞きたいです。また、実際の運用方法について、催事を入れ替えるのか、広場を常設するのか詳しく聞きたいです。

○事務局

本日の質問に肉付けさせていただいて、事業者に投げかけていきたいと思います。

○委員長

今の点に関して、委員長ではなく委員の一員として一言だけ申し上げます。質問にある「とても良い提案であるが、」という部分は外した方が良いと思います。プレゼンが終わるまでの間はフラットな審査が良いので、ここは削除していただきたいです。ただ、委員がおっしゃるようにここは詳しく聞きたいので、プレゼン時に詳しく教えて欲しいと質問していただくとうろしいかと思います。

○事務局

承知いたしました。

○委員

応募者Bは提案が盛りだくさんで本当に実現できれば素晴らしいと思いますが、コストをどう負担するのか、どういった活動団体と連携するのか、具体的ところがわからないと本当にうまくいくのか確認できないのではないかと懸念があります。実績があることもそうですが、台東区で実施する際に、どういったところと連携をするのか、コスト負担も含めてどう実施するのか詳細に聞いていただきたいと思います。

また、区全体への貢献について提案して欲しいと書かれていますが、これはどういったことを事務局として想定されているのでしょうか。台東区は一つのまとまりという訳でもないため、区全体への波及は難しいとは思いますが、どのあたりを想定されているのでしょうか。都市計画マスタープランでは、そこまで積極的に踏込まれていなかったように思うので、確認をさせてください。

○事務局

具体的にどういったものを区として整備するかは現在決まっていない状況です。提案書の提出条件については、北部地域と区全体の活性化に資する機能を用意してくださいとお願いをしているところです。今回の提案で記載が不足しているところは質問で補っていいこうと思っていますので、しっかりと聞いてまいりたいと考えています。活性化のところは十分ではないところは、区が充実を図ることを謳っています。ですから、具体的なボリュームや用途については今のところ決まっていますが、区が補足として充実できる部分を考えていますので、そこを視野に入れて審査していきたいと考えています。

○委員

どちらが優れているか、2者を相対評価すればよいのでしょうか。現状の提案で足りない部分は、後で区と協議するということなので、今回の審査とは別枠と考えてよいのでしょうか。

○事務局

北部地域と区全体の活性化、地域貢献の部分が評価項目に入っています。配点も他の項目と比べて大きいので、提案者が考えるところを絶対評価で採点していただきますが、区との協議の重要性を認識しているか、区との協議にどれだけ柔軟に応じられるかという部分を評価いただくことを想定しています。

○事務局

地域貢献について、絶対評価で提案は評価していただきたいと思います。それに加えて、これから1年間かけて事業者と協議しながら、地域、さらには区全体の活性化については別途考えていきたいと思っています。ヒアリングの際に確認いただいて、協議に対応する事業者の姿勢についても含めて評価していただきたいです。基本的には提案書に書いてある地域貢献を絶対評価していただき、未来志向で可能性を考えると評価が難しくなってしまうので、割り切っていただきたいと思います。

○委員

今の話を踏まえてですが、アンケートにも「北部地域のまちづくりの核となり、さらに区全体の活性化を図る活用を目的に」と書いてあり、大事なことであると思っています。提案は2者とも基本的にはスーパーマーケットですが、ターゲットをどこに置いているのかが重要だと思います。高齢者なのか、子育て世帯なのか、1人暮らしの方なのかによって、置くものやテナントも変わってきます。さらにスーパーマーケットができることによって、その他の開発についても誘引できそうではありますが、少子高齢化の問題がある中でファミリー世帯を引き込めるかが重要と思っています。ですから、提案の中には書かれていないけれども、他にも考えがあってプレゼンをしているかどうか知っておきたいです。これは質問をしてもよいのでしょうか。

○事務局

ご意見の部分については、事前の質問で提出していただこうと思っています。また、ある程度聞きたいことを絞ってはいいただきますが、同じようなことを当日聞いていただくことも可能です。

○委員

それをやって欲しいと言うとこちらからの提案になってしまうので、プレゼンテーションの中にその辺の感覚が入っているのかどうかということです。入っているとすれば、どうい

うことを考えているのかとかいうことを知りたいという意味です。

○事務局

事前の質問で確認してまいります。

○委員

応募者Bの観光バス駐車場の乗降場機能の提案について、現状と同じ浅草で観光客を降ろしたバスがここに来るという認識でしたが、そうではないのですか。

○事務局

提案書提出条件で定めた観光バス駐車場は委員ご指摘のとおりですが、事業者が乗降場機能と記載しておりますので、事前にまずしっかりと掘り下げて確認をさせていただきます。あとは、観光バス駐車場、乗降場所とのやり取りが成り立つのかどうかというのは、優先交渉権者決定後の協議の中で区のオペレーション等も絡んできますので、そこでどういったことができるのか決まっていくと考えております。ですから、今は人とともにバスが来るような提案と読み取れますので、しっかりと事業者に深い考えがあるのかどうか等を含めて確認させていただきたいと考えております。

○委員

大体固まりつつある話ですが、これでまとまって結構でしたというわけにいかないです。台東区の千載一遇のチャンスという種地です。だから地域の人は期待をずっとしていたし、こじんまりまとまっても面白くも何ともありません。そういう意味では、選定委員会ですから、違う意見を言う必要はないけれども、もうちょっと充実してほしいと前から我々言っているわけです。しかし実際決めるとなると、こうなってしまう。結局あの場所の更地は全部利用できるわけではありません。清掃車の洗車および駐車場が、地域の8町会長と3代前の区長さんとで話し合われて、東京都からの流れがありますから他に移動することもできません。それから観光バスに関しましても委員がおっしゃったように、浅草に観光客を降ろしたバスのために今は駐車場を使っているわけです。というのは、墨田区のスカイツリーに来て、あそこに駐車場が確保できないのでこっちに回ってくるわけです。とはいっても観光目的で観光バスが1日に5台、10台と来るのか、そのくらい魅力があるのかです。ルート的にもきついと思います。委員がおっしゃったようにファミリー的に考えるならば子育ての要素も入れてとか、僕らとしてはいろんな注文があります。大事な時期に来たので、副区長を責任者において進めていますが、ジレンマがあります。そうは言っても理想的にできてないのが現実です。だから行政は理詰めでどんどん進めていかなければいけません。避けて通れない大きな課題を背負っています。だから我々もこの選定委員会でより充実した結果を出せるように、皆さんの知恵をさらにお借りしたいと思っています。

○事務局

色々な調整をして、1月末の予定プレゼンテーションに向けてしっかりやってまいりたいと考えております。

○委員

区民の方に実施するアンケートについて、もう少し肉付けしてもよいかと思いました。区の活性化という大義を踏まえた今回のアンケートであることを、もう少し入れた方がいいかと思っています。提案書だけ見ると、どちらのスーパーがいいですかといった質問になってしまうと思ったので、そこは補足すべきと考えます。こういったアンケートを実施する場合に、実際きちんと回答してくれる人がどういう方なのか気になっていて、ある程度まんべんなく世代が取れるように頑張っているのか、あるいはある一定の知識がある方が回答されるのかによって、もう少し質問の内容は変えてもいいかと思っています。最後に可能であればスーパーや雑貨等、導入機能の項目に対して、どれに期待しますかと複数選択可能でチェックをしてもらうような回答があると、今後事業者が活かせるかと思いました。もう一つは提案書に関する質問事項になりますが、応募者Aの「食育や子ども食堂など」に関する質問について、取組みは良いと思いますが、実際にやる場合、区がある程度主導権を持ってあげないとできないことなのか、事業者でどんどん進められることなのか気になりました。

○事務局

まずアンケートに関しましては、12月25日に公表して、1月15日まででスケジュールを組ませていただいております。この場でこうするという事は回答が難しいのですが、いただいたご意見を至急検討します。もう一つ、「食育や子ども食堂など」に関する質問に関しましては、事業者が地域貢献を考えていると思いますので、今回は具体的なところを聞きたいと思っています。その上で、審査が終了し優先交渉権者決定後に区でどれだけ関与する必要があるのかについては、協議の中で検討できますので、そういった流れで進めていきたいと考えております。

○委員

まず委員からおっしゃっていただいたように、私も産業建設委員会でもう少し区民の皆様の意見が述べやすいようなアンケートの案内の仕方を工夫していただきとお話をさせていただきまして、同じく期待するところがございます。また、先ほど委員がおっしゃられた観光バスの駐車場の目的感ですが、地域交流機能の充実も含めて検討する中で、いわゆる観光バスにお客さんを乗せて来るのかどうか分かれてくると思います。ですから、区民のアンケート、意見を含めた上で、賑わいに資する複合商業施設、皆さんに喜んでいただける、行ってみたいと思える施設にさせていただければと思います。そういった意味も含めてアンケートの仕方も本当に重要になってくると思いますので、それを含めた上で検討していただければ、アンケートの問いかけの部分をもう少し工夫をしていただきたいと思いますので、よろしく申し上げます。

○事務局

アンケートに関して委員からありました通り、区全体の活性化という点について肉付けをしてわかりやすくしたいと思います。また対象者の選定、導入機能を記載できるようにといったご意見でございましたが、導入機能については自由意見で記載できるようにできるとは考えますが、反映については至急検討します。

○委員

スーパーマーケットの選定について、先ほど委員がスーパーマーケットのターゲットはどのようなかというご質問をされました。正直言うと、この先10年20年スーパーマーケットという状態が今のままであるわけではないので、そのあたりがとても重要なポイントだと思います。もっと言いますと、昨今、スーパーマーケットといっても、某大手であれば閉店をラッシュでやっています。私が一番危惧するのは、出したはいいけれども資本の論理で撤退と、こういう話が無くはないことです。我々選定する側から言うと高いところからものを言っているような感じもしますが、彼らにとってみても儲からないところには存続しません。という事は、5年10年経った先に申し訳ないけど撤退するとなると、せっかく皆さんで苦勞して選定した結果にマイナスの効果が出てしまいます。1回北部小包がああいう形になって、今度スーパーマーケットが撤退してしまうと、これはもう手がつけようのないことになってしまいます。ご質問いただきたいのは、今までの閉店実績です。そのあたりの構えをきちんとしておかないと、資本の論理で撤退されたら困るわけです。もっと言うと、そのチェーン店自体がここに力を注いで、地域住民のための施策を敷いてもらっていただくことによって、集客をして儲けてください。儲けて、ずっと20年30年やってくださいというのが、地域の方にとっても参考になることだと思います。閉店実績は聞きにくいことではありますが、そのチェーン店のポリシーがわかってくるので、そこは聞いていただきたいです。

○事務局

事前質問で閉店実績を加えさせていただきたいと思います。

○委員

交通の流れについて、スーパーマーケット以上の充実したものができるとは思います。駐車場の不足が課題です。日光街道でイベントを行うと土日祭日は大変混みます。小さいとは言っても近隣にもスーパーがあるため、そこと競争するレベルなのであれば作る意味はありません。地域の消費生活にとって重要ですが、そのレベルと同じであれば、あまりこの場所に作る意義がないと思います。これからアンケートをしていくことで、より良いものをつくらうとしているのかと思います。

○事務局

おっしゃられる通り駐車場や車の動線が非常に重要であるので、質問の中にも載せております。アンケートの中でご意見いただいたところは、プレゼンテーション後の審査の中でわ

かるようにしていきたいと考えています。

○委員

質問を2点追加いただきたいと思います。1点目は、住民参加のプロセスについてどう考えているかを聞いていただきたいと思います。この事業の特徴は、提案又は基本設計が始まってから開店までに6年くらいかかるわけです。その6年の間、ただ待っているわけではなくて、委員がおっしゃる通り今回のアンケートは大事だと思っております。今回のアンケートも含めて住民参加のプロセスをしっかりと仕込んでいくことが非常に大事だと思います。区民とともにつくる、施設完成までの機運醸成の姿勢があるかどうか。まさに賑わいを創出するための仕掛けです。そういうことができる提案なのか、事業者なのか、そこをしっかりと聞いていただきたいです。2点目は、この土地の立地は素晴らしく、ポテンシャルは高いです。それぞれ提案を見ても、いただいた資料に分析された評価の結果が載っていますが、応募者Bは目指すべき将来像のイメージや隅田川を意識したデザインと書いていますけれども、これは立地のポテンシャルを意識した十分な提案にはなっていないという印象を持っています。例えば、平成30年に北部地域活性化検討調査報告書が出ていますし、その前に入念な調査をしていて、地域協議会からたくさん声が上がっています。それらを読みますと、もっと生き生きとしたイメージがあって、宿泊施設を外国人に使ってもらおうとか、飲食するとか、墨田区と連携とか色んなことが非常に想起されます。そういったものを感じるような提案になっているとは感じにくく、素晴らしい立地のポテンシャルをどう考えて提案されるのかを聞いていただきたいです。

○事務局

事前の質問で住民参加のプロセスですとか、立地のポテンシャルについては、もう一度しっかりと書いてくださいということで回答いただけたと思いますので、今回いただいたご意見を加えさせていただきたいと考えています。

○委員長

建設の工期が今非常に厳しいことになっていて、働き方改革の話が入っていますが、もう一点杭など資材の確保が難しいという問題があります。働き方改革および資材の確保という観点で、このスケジュールで大丈夫なのかと念押しをしておかれた方がよろしいかと思いましたが、また、アンケートについては発出するまでの時間が限られてございますので、これについては事務局、委員長一任という形で整理せざるを得ないと思いますが、いかがでしょうか。

○事務局

そのようにいたします。

○委員

アンケートの件ですが、実施スケジュールを理解していなかったので先程いろいろと意見を言いましたが、事業者の方が今後6年で作り上げる間にアンケートをすることはあるのでしょうか。事業者選定後、その過程でアンケートを何回か実施するというのであればその時でもいいのかなと思います。25日のアンケートが0回目ということで。

○委員長

事業者が決まった後にどう進めるかについては、相当丁寧なプロセスが求められるので、今回のアンケートは事業者を決めるまでのところ です。

○事務局

議会でも答弁させていただいていますが、自由に記載ということで、まず皆様に特に制限をかけずに広く聞いていくように用意させていただいています。優先交渉権者が決まった後の協議の中で様々なところを確認することが可能ですので、そういった形でアンケートをしていくことで検討します。

○委員

承知しました。そのような形で問題ありません。

○委員

先ほど委員長がおっしゃった建築資材の高騰、中野区がとんでもないことになっていて、サンプラザが今頓挫しています。頓挫して建設会社が全部降りたと言われてしまうと困るので、そこだけをちょっと確認されるといいと思います

○事務局

先程の委員長の資材の確保の点も確認しつつ、価格変動のリスク負担についても改めて確認します。

○委員長

では、本日ご指摘いただいた箇所を事務局で修正して、必要に応じて場合によっては委員長と相談ということもあるかと思いますが、それで応募者に送付およびアンケートを実施するというにさせていただきますが、よろしいですか。

(異 義 な し)

議題（４）第４回選定委員会の進め方について

○事務局

－第４回選定委員会の進め方について説明－

- ・事業者プレゼンテーション及び最優秀提案の選定までの審査の流れについて説明。

○委員長

ただいまの説明につきまして何かご意見ご質問などございませんでしょうか。

（意見なし）

○委員長

第４回につきましては来年１月２７日月曜日の１３時から１８時３０分で結構長丁場であります。また質問時間は４５分＋１０分ということで十分とってございますが、人数が多いので質問については一番重要なものに絞り込んでいただきたいと事務局からの希望がありました。一方で、どちらにも聞きたいというようなことがありましたら、委員長が代表して質問をさせていただきます。効率よく、なおかつ皆さんが本当に気になるところを聞けるように進めさせていただきたいということでございます。よろしくお願いいたします。

以上をもちまして、議題は全て終了となりますが、全体を通してご意見、その他の発言がありましたらお願いします。

○委員

本日の冒頭で、今日の議事録が公表されるとおっしゃっていましたが。区民の方が見たいと思った時に、どのように閲覧できるのでしょうか。

○事務局

第１回議事録はホームページ上で公開させていただいております。

○委員

アンケートに、議事録を見ることができると謳ってもいいかと思えます。どう選定委員会が行われていて、アンケートでどういうことが求められているか参考にもなると思えます。もし可能であれば、どこかに謳っていただければと思えます。今日の内容はいつ頃から見ることができそうですか。

○事務局

年明けのなるべく早くに対応させていただきます。

○委員長

ありがとうございます。重要なお指摘です。他ご発言はよろしいですか。

(意見なし)

4. その他

○事務局

審査に向けて現地視察を希望する委員が数名いらっしゃいました。参加希望の委員の方で日程調整をさせていただきますので、他にも希望の方がいらっしゃれば事務局までお申しつけ下さい。

以上で、第3回旧東京北部小包集中局跡地活用事業者選定委員会を閉会します。

(午後2時30分 閉会)