

第4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7年1月27日

会場 台東区役所7階 議会第一会議室

台東区

- |                 |             |       |       |        |
|-----------------|-------------|-------|-------|--------|
| 1. 出席者<br>(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    | 大橋 信夫  |
|                 | 委員          | 鈴木 真代 |       |        |
| 2. 欠席者<br>(2人)  | 委員          | 森岡 保紀 | 委員    | 森 真奈   |
|                 |             |       |       |        |
| 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）事前審査の状況について

○事務局

－本日の欠席委員の取扱いについて説明－

・欠席委員を除く、出席委員11名の最終採点結果により最優秀提案を決定。

○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

－事前審査の状況について説明－

・欠席委員を含めた事前採点結果について説明。

・プレゼンテーション、ヒアリング後に最終採点をつけることを説明。

○委員

一応念のため確認をさせていただきます。比較評価ではなくて、旧東京北部小包集中局跡地の活用に対して提案がどうかという評価で審査をさせていただこうと思いますが、よろしいでしょうか。

○事務局

絶対評価ということで、プレゼンテーションをまず聞いていただいて評価させていただきます。

○委員長

他にご質問ご発言いかがでございましょうか。

(意見なし)

## 議題(2) 事業者プレゼンテーションに関する確認事項について

○事務局

－事業者プレゼンテーションに関する確認事項について説明－

- ・プレゼンテーションのスケジュールについて説明。
- ・プレゼンテーションの質問割り振り案について説明。

○委員

一応割り振りがあると思いますが、質疑の順番もある程度決まっているので、質疑が始まった時に委員長からこの順番で指していただけるということによろしいでしょうか。

○事務局

基本的にはそのようにさせていただきます。

○委員長

では、一旦この形で聞いて参りますけれども、質疑の時間は十分とってありますので、更に質問があった場合は挙手をしてください。

○委員長

プレゼンテーションの前に、疑問点がありましたら細かいところでも結構でございますのでご質問いただければと思いますが、いかがでございましょうか。

(質問なし)

○委員長

質問割り振りについて、私から順に名前を呼ばさせていただきます。当然質問がない委員さんもいらっしゃいます。ご質問がない委員さんの場合は、ありませんと言っていただければ次の方に移ります。そこはあらかじめご用意されている委員さんもいらっしゃるし、この場でご質問の委員さんもいらっしゃるかもしれませんが、まずは皆さんに順に1ラウンド回します。その後に手を挙げていただいて、追加の質問があれば、させていただきます。最後に私の方で内容について可能であれば質問をさせていただく流れになります。

○事務局

プレゼンテーションの終わる5分前にベルを1回事務局で鳴らします。その後1分前に2回ベルを鳴らします。プレゼンテーションは20分しっかり守ってもらうようにしたいと思います。その後の質疑応答は45分ですが、10分予備も設けておりますので、ベルなしで進めさせていただきますと考えております。

**議題（3）事業者プレゼンテーション 【※非公開】**

<応募者A プレゼンテーション（20分）>

<応募者A プレゼンテーションに対する質疑応答（55分）>

○委員長

ありがとうございます。他の委員の方はよろしいでしょうか。では、以上でプレゼンテーションおよびヒアリングは終了させていただきます。応募者の方、本日はどうもありがとうございました。ご退出をお願いします。

○事務局

10分採点、5分休憩なので、15分の間で採点と休憩をしていただいて20分着席をお願いします。

<応募者B プレゼンテーション（20分）>

<応募者B プレゼンテーションに対する質疑応答（55分）>

○委員長

ありがとうございます。では以上をもちまして、プレゼンテーションおよびヒアリングを終了させていただきます。本日はご多忙の中、どうもありがとうございました。

## 議題（４）事業者プレゼンテーションの振り返りについて

### ○事務局

－事業者プレゼンテーションの振り返りについて説明－

## 議題（５）区民等の意見聴取(アンケート)の結果について

### ○事務局

－区民等の意見聴取(アンケート)の結果について説明－

### ○委員長

ありがとうございます。それでは2者のプレゼンテーションを踏まえて意見交換をしたいと思います。何かご意見ご質問等ございませんでしょうか。

### ○委員

先ほど2者のプレゼンの時の質問の内容の中でもかなり喋ってはいるので、ある程度割愛させていただきますが、敷地を区としてどう使っていくかというのは、本当に大事な問題です。十数年なかなか活用が決まらず、今回事業者選定委員会まで作って、どうするかを議論している、そういう土地でもあります。ですから、先ほど伺った2者のプレゼンを聞いていて、スーパーとして特に文句があるわけでもないし、そういう意味では良いところが事業者として手を挙げてきていただいたなどは思っています。ただまちづくりの核、区全体の活性化で地域貢献ということを考えると、今の提案のままでは正直物足りないと言わざるを得ないなと思っています。今の2者については採点をしていきますが、どちらが優先交渉権者になっても、この提案の施設整備で本当にいいのかなと思っています。アンケートの結果を見ていると、基本的にはいいと多く書いてありますが、例えばA案が良いという人でも、どっちか比べたらA案がいいよとか、別にスーパーに来て欲しいわけではないのだけど、どっちって言われたらB案が良いですねという声も結構多くて、それがこの反映結果になっているのかなと思います。内容まで読んでいくと、良いというのに入れていいのかなと思うようなことも書いてあります。本当の地元以外のところ、清川地区の方々にいろいろ聞いてみたら、やはりあそこに対する期待値はものすごく高く、何とか北部地域のまちづくりの本当の拠点になるような、色々なものを作ってほしいという気持ちがすごくあり、期待が強い地域だということもよくわかりました。そういう意味では、このアンケートとかでも、例えば子供の室内遊び場とか、運動施設のニーズも高かったし、区全体のことを考えても、人口バランスも重要ですから、そのためにも北部地域に子育て世代を呼び込むことに資する、子育て世帯のニーズの高いサービスが行われるような施設を今の提案に追加して整備していくとか、もっと北部地域だけでなく区全体の発展に寄与する機能を追加することを前提でないと、正直合格点をつけられないかと思っています。スーパーが悪いと言っているわけではありませんが、ここの土地に対して何を整備するかという次元でいう考えた時に、なかなかそこは難しいと思います。ただ、大規模な商業施設の開設は、北部地域にとって邪魔な施設ではないし、北部のまちづくりを進めていく上で一つのきっかけになる可能性は大いにあ

と思っています。あとは先ほど私が色々聞いた質問に対して割と前向きな検討をしていただけというお話もありました。その辺も踏まえて採点するつもりではありますが、施設整備に当たっては、仮に優先交渉権者が決まっても、区としてはしっかりと対応してほしいと、すべきだと思っていますが、皆さんどうお考えでしょうか。

#### ○委員長

はい、ありがとうございます。ただいま、ご指摘のあった件について何かご発言がありますでしょうか。

#### ○委員

確かにアンケートや地域の人たちの要望というのが、全部ではないですけども、形としては意見として出てきています。ただ、火葬場なんていうのはちょっと賛成できないし、プールっていうのもリバーサイドにあります。議論の中でもずっと言われてきたように、スーパーであっても、その中に何かを入れてくださいよとしてきましたし、また両方の提案も、そこに何かを入れようという努力はしていました。今委員が言ったように、このままどっちかを選んでそのままというのは、私も平成19年にこの問題に取りかかってからもう20年近く経っていて、委員もおっしゃっていましたが、地域の皆さんも期待はもっと大きいと思います。そういう意味で区の皆さんに対して、これをひっくり返すとかそういうのではなく、もっと考えてほしい。色々私も言ってきましたけれども、委員長を初めとするこの委員達が進めてきたことに結果も含め間違いはないと思います。順調に今日まで皆さんのご意見が集約されてきたなという思いもありますが、このまま決めて、そのまんまというのはちょっと残念です。我々もやってきたのだからもうちょっとなという思いがものすごく強いです。そういう意味では区の担当部局もよく優先交渉権者と話し合って、さらに実り多いものに作っていただくありがたいというのが、気持ちです。またそれに対しては議会が協力して、まだまだ考えて考え抜いて、地域の皆さんや台東区の皆さん方によかったねと言われるようなものにしていきたいなど強く思っています。その辺委員長がご配慮いただいて、区の担当者も、ここで全てを決定するというような意向ではない気もするので、その辺お考えいただきたいです。

#### ○委員長

ありがとうございます。ではまず皆さんの意見をそれぞれお聞きしていきたいです。

#### ○委員

今日のプレゼンの振り返りと区民の意見聴取について意見を述べさせていただきます。まず、やはり事業者さん、提案者さんの意見を聞いて、思いを聞く大切さを改めて感じさせていただきました。当初と違う点数をつけさせていただきましたし、結果がどこまでやっていただけののかなという部分もありますけれども、区民の声をお伝えしたことによって、期待できるところもあるのかなと思います。今後仮に決定したとしても、1年間かけて契約

の内容を詰めていただくにあたりまして、行政の方で区民の思いを伝えていただきながら、しっかりとした契約をしていただきたいというのがプレゼンの振り返りです。合わせて意見聴取につきましては、正直言って、116件は残念です。色々な事情があるとは思いますが、もっと台東区民の皆さんにPRしていただいて、もうひと桁多く声をいただきましたかったと選定委員の1人として思いました。また私たちも地元でSNSも使いながらアンケートについてはPRさせていただきましたけれども、残念な結果でした。それでも意見を聞かせていただいたので、このまま進めるのであれば、全力で区民の思いに応えられる区の施設も増やしていただきながら、台東区の皆さんの資する施設にさせていただきたいなと思います。良いものができたねと言われるような区の本気度を示していただきたいなと選定委員として携わった1人として、お願いをしたいと思います。これからも携わっていきたいなと思っておりますので、引き続きよろしく願いいたします。

#### ○委員

私は収支や経営の面から聞きましたが、収支計算書がギリギリで、どうなのかというような数字でしたが、きっともう少し強く見ていらっしゃるんだなということは感じました。ただスーパーということで、これは利便性の向上というのはもちろん図られます。近くにあればそれは便利になると思います。ただ、これが民間開発でやるなら言うこともないですが、やはり区として用地を取得して、取得した費用、解体費用また新たに清掃車庫の建築費用と、とても大きな税金が使われていくことになります。その中でやはりスーパーマーケットというのはなかなか認めづらいのかなとは思いますが。金額が大きいから額的にはあるでしょうけども、そんなにスーパーは利益が大きく取れる商売ではないというのもありますので、なかなか求め切れないとありますが、やはりその辺は区側が一生懸命話し合って、向こうとしてできることをしていただきながら、区としても何かを考えていかなければ、あの地域に何かできることによって、利便性だけではなくて暮らしが向上する、暮らしが豊かになっていくということは示せていく。そのことによって地域のイメージも変わってきますし、より多く色々な方が移り住んでくれるかと思っておりますので、その辺はしっかり区側ができることも考えていただきたいなと思っております。

#### ○委員長

ありがとうございます。全体的に買い物の機能としてはすごく納得した。でも、買い物と もう一つ、集うみたいな、もう一つのことでも当然ここでは要項にも書いてあることであるので、そのことについてどうかという意見です。今出てきたこの意見について、他委員の皆様で何かご質疑はありますか。

#### ○委員

スーパーが2件提案されたということで、町会長の中には、なんだスーパーかよという意見も実は多かったです。ただし委員が言ったように、20年前からずっと検討してきて、当時は一切民間の企業が来なかったです。逆に2件も来てびっくりしたぐらいです。もうこちら辺で決めてもらわないと、地域がどんどん疲弊していくような気がしてしょうがないです。



ただやはり、スーパーだけだとちょっと物足りない、出来たときに何か区の付帯設備がないと、他の方々も納得しないのではないかと思います。

○委員

このまま決まらなるとご破談に戻るのですか。

○委員

すんなり決定してそのままだと物足りないし、申し訳ないなっていう思いが強いです。ですから、出来るだけ早く区と協議をして更にいいものを選んでいただきたいです。

○委員

選んでさらに協議を進めるということですか。

○委員

この後、最終審査があるので、結果どうなるかよくわかりませんが、仮に優先交渉権者が決まったとしても、選定委員会としても今出た意見というのは、付帯意見としてしっかり区に要望していくということでもいいのかなと思います、いかがでしょうか。

○委員長

ありがとうございます。今委員がおっしゃってくださったように、最終的に採点は議論をして修正するかもしれないけれども、採点が行われれば、今の見通しではどちらかが優先交渉権者になります。それを前提とした上で付帯意見を作成します。そもそもこの2者ともプラスアルファがあるという前提でのプレゼンでした。募集要項もそう書いてあるから、選んだうえで付帯意見をつけます。

○委員

私は今年からこの委員会に入っていて、様々なこれまでの経緯もお聞きしております。先輩方は相当ご苦労されていてここまでこられたということもわかります。北部地域へたまに行きますが、やはりハレの施設が欲しいです。みんながそこに集まって楽しい、そういう施設が欲しいです。そのためには、あそこをそのままにしておくことは決して良いことではないので、そのきっかけがスーパーマーケットでも良いと思うし、例えば僕らは事業性評価をしますが、例えば温浴施設を整備すると言っても、それは10年仕事になってしまいます。せっかくここまで来ているのだったら、ハレの施設としてまずスーパーマーケットと決めて、AもBも良い付帯設備のことを言っていました。それを委員がおっしゃるように更なる台東区民の気持ちを汲んだものにブラッシュアップして、ハレの施設としてのスーパーマーケットというのは全然OKだと思います。多分地域の方は、そういうハレの施設を求めてらっしゃると思う。ですから、僕は前へ進むのが大前提で、せっかくここまでご議論されていたということもあるので、私の意見として表明させていただきます。

#### ○委員

我々が申し上げたところの内容は今回の要項に含まれておりまして、念のため確認をさせていただきます。「区は本施設の整備に当たり多くの人が集まり、集い、気軽にコミュニケーションを図ることができ、地域および区全体の活性化に繋がる賑わい、交流に資する地域交流機能が必要と考えています。地域交流機能は民間機能として、応募者の自由提案としませんが、区は応募者の提案を踏まえ、地域交流機能の充実を図るため、令和7年度中、来年度中ですね、目安に地域交流機能について優先交渉権者、今回の決定した場合の業者さんと協議検討を行います。」つまり、区は今回のアンケートを踏まえて、協議のうえプラスアルファをさせていただきますよという内容なので、スーパーをベースにして、プラスアルファをこれから検討しますということです。

#### ○委員

小さい子供がいる立場からの目線になってしまいますが、当初お話を聞いたときにイメージしていたのは、そこで全部解決する施設が理想でした。難しいと思いますが、役所の窓口があったりですとか、妊婦さんが移動するのはすごく大変なので、買い物ができる手続きが出来て、なおかつ、子供たちが遊べて、読書ができたりとか、そういったスペースがあったらいいなと思っていましたが、現実はやっと難しいのかなという一面もありました。ただ、選定後に組み込んでくださるのであれば、ありがたい、価値もあるのかなと思います。小さい頃だけではなく中高生ぐらい子も集まりやすいような施設を作っていただければと思っています。

#### ○委員長

ありがとうございます。他にこの件に関して確認はいかがでしょうか。

(意見なし)

#### ○委員長

では以上の議論をまとめますと、まず、この民間の提案、スーパーということについては、肅々と最終的に点数をつけさせていただきます。その上で、選定委員会として今日お話しいただいたのは、基本的にまとめると地域交流機能を充実させてほしいということです。それについての付帯意見を議論させていただきます。最終的にその結果を付帯意見として付けさせていただくということで皆さん合意できれば、付帯意見として付けるという形で進めさせていただきますと思いますが、よろしゅうございますか。

(異議なし)

#### ○委員長

ではそのようにさせていただきます。では他にこの件以外のことで何かお気づきのことがありますか。

(意見なし)

○委員長

では議事の6で最終審査でございます。委員の皆様には、ただいまの意見交換を踏まえて最終の採点をお願いいたします。

○事務局

AからEの評価を書きただけですでしょうか。事務局の方で点数をつけます。今の意見を交わした中で最終の審査となりますので、よろしく願いいたします。付帯意見につきましてはこの後、委員長と事務局でお話して、それを皆様と少し議論させていただきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。55分からの予定ですが、集計時間かかりそうなので、18時から目安で休憩します。

## 議題(6) 最終審査

○事務局

A案が152.74点、B案が189.54点で、両者とも合格でございます。委員長、B案を最優秀提案として選定することについて、意見交換をお願いします。

○委員長

ありがとうございます。審査基準に基づき、総合評価点が150点以上で、かつ最も高い提案である応募者B案ということになります。これを選定するかどうか、ご質問ご発言等がございますか。

(異議なし)

○委員長

では、審査基準に基づきまして、総合評価点150点以上、かつ最も高い提案である応募者Bさんが最優提案者ということになります。

一方で先ほどの意見交換の結果として、地域および区全体の活性化並びに地域貢献については、もっと強化するという必要があるということも委員皆様の共通の意見として確認されたところでございます。それに基づきまして、最優秀提案の選定に付帯意見を添える必要があるということも皆さんと議論させていただきました。付帯意見について事務局と協議した結果について、今お手元に配布されてございますので、これについてご覧いただきたいと思っております。では、付帯意見の案でございます。「本件については適当であると考えているが、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、区の求める地域およ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さらに充実されるよう、区として検討されたい」ということで、これを付帯意見と

して付与したいと思います。このように提案させていただきますが、何かご意見ご質問はございますか。

○委員

これは区に対しての検討要望だと思いますが、まず民間施設のご提案がありました。これを確実に、きちんと履行していただくよう交渉するとか、あるいは提案をかなり柔軟に対応するというお話なので、そういったところの可能性を交渉の中で追及するとか、B社に対してより積極的に交渉していくということは当然のことなので、書かなくてもよいということでしょうか。2点目は、区として検討されたいとあるのですが、必要な措置を講ずるとか、講ずるよう努力するとか、もう一步踏み込んだ方が色々な先生方の気持ちが入るのではないかなという感じがいたしております。この2点についてお願いします。これで全然問題なく、先生方のご意見を生み出すような展開になるということであれば問題ないので、確認をお願いします。

○事務局

積極的に交渉していくことは当然ということを書いていないということはその通りでございます。

○事務局

我々としては、この選定委員会に委ねていますので、こういった意見をもらえれば区としては対応します。付帯意見について、区としてはしっかりと受けとめて、実現に向けてこれから早急に庁内で議論をしていきます。それから、先ほど言った事業者との協議、これも当然我々は今回の選定結果や、今日のプレゼンの結果も踏まえてそこはしっかりと交渉していく姿勢で臨んでまいります。その後についてもしっかりとまた随時、皆様方に報告できるようにしていきたいと思っております。

○委員

そうであれば、それこそ今回の採点というのは、事業者とのやりとりを信じて付いた点数ということも踏まえて交渉していただけるとありがたいです。

○委員

所管委員会もあるので、納得できなければこの話は進まないですので、必ずやってもらいます。

○委員

スピード感をもってやっていただきたいです。

○委員長

では以上、最終的に確認をさせていただきました。付帯意見はこの原案の通りいうことで、最終の採点結果によって最優秀提案の応募者B案を選定し、こちらの付帯意見をつけて選定委員会としての総合結果として、区長にお渡したいと思います。よろしゅうございますか。

(異議なし)

○委員長

では以上をもちまして最優秀提案者として応募者Bを選定しました。

○事務局

今回本当に大変難しい案件だったと存じます。選定作業のご協力、本当にありがとうございました。民間施設についてはこれまでの決定の通り厳正な審査の結果、判断していただきましたので、優先交渉権者と区の方でしっかりと協議しながら良い施設になるようにしていきたいと思います。それから付帯意見につきましても、繰り返しになりますがしっかりと話しし、1年後に民間事業者と最終的な契約をしますけども、その際にこの土地の活用が地域の方、それから区民の皆様から喜ばれる施設になるようにしますので、引き続きよろしくお願ひします。ありがとうございました。

○事務局

それでは応募者Bを最優秀提案者、応募者Aを次点として選定し、先ほどの付帯意見を添えさせていただきます。最優秀提案者は、イオンリテール株式会社となりました。なお、万が一、優秀交渉権者との協議が不調となった場合は次点交渉権者と協議を行います。

## 議題(7) 審査のまとめ

○委員長

まずはお疲れ様でございます。極めて長いプロセスでした。私も思い出してみますと、最初にサウンディングをし、その後、ワークショップも行いました。先ほど委員がおっしゃった提案というのは、ワークショップの時に出したものだったと思います。それを含めてものすごく感慨深いというか、委員のおっしゃることはすごくよくわかります。併せて、次点が決まったということが大きいです。本当は委員長なので今日の議論をまとめなければいけないのですが、私の本音は可及的速やかに建ててくださいという一言でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。他にご発言ございませんか。よろしゅうございますか。

(意見なし)

○委員長

では進行を事務局にお返しいたします。ご協力ありがとうございました。

#### 4. その他

○事務局

委員長、長時間ありがとうございました。次第のその他でございますが、今後本日の結果を踏まえて、最優秀提案者を優先交渉権者として庁内決定し、議会報告を経て、3月から優先交渉権者と協議に入りたいと考えています。そのため、庁内決定を2月初旬に行い、2月25日の産業建設委員会に報告する予定です。委員の皆様におかれましては、2月25日の議会報告終了まで、結果については口外しないようによろしくお願いいたします。また、優先交渉権者の決定および審査講評については、2月末に区のホームページで公表の予定です。審査講評は、本委員会において議論いただいた内容を踏まえ、事務局で冊子状の形式で整理してまいります。以上をもちまして、第4回旧東京北部小堤集中局跡地活用事業者選定委員会を閉会します。長時間にわたり本日はありがとうございました。

(午後6時25分 閉会)