

田町キャンパス土地活用事業審査委員会

審査結果

1. 提案書等の受付

2019年11月18日に募集要項等を公表し、2019年12月16日から27日までに、参加表明及び資格審査の書類等を受け付け、3グループの応募があった。

2. 審査項目別審査結果

(1) 参加資表明及び資格審査

東京工業大学田町キャンパス土地活用事業公募型企画競争に係る参加資格について、全てのグループが要件を満たしていることを確認した。

(2) 提案書の基礎審査

2020年9月18日から10月9日までの期間、提案書等を受け付け、応募グループのうち1グループからは参加辞退があり、うち2グループより提案書等の提出があった。提案書等を提出した2グループの提案はともに募集要項及び要求水準書等における要件を満たしていることを確認した。

(3) 提案書の総合審査

各グループの提案について、書面による審査、プレゼンテーション及びヒアリングを行い、多様な視点から総合的な評価を行い、事業予定者（交渉権者）としてNTTUD・鹿島・JR東日本・東急不動産グループ、次点応募者として三井不動産グループをそれぞれ選定した。各グループの審査結果を下表に示す。

表. 審査結果

順位	評価対象グループ	点数			
		a 開発計画等 (200点)	b 事業計画等 (70点)	c 貸付料 (90点)	合計点数 (360点)
1位	NTTUD・鹿島・JR東日本・東急不動産グループ	165.30点	58.96点	90.00点	314.26点
2位	三井不動産グループ	144.30点	56.16点	76.99点	277.45点

審査講評

1. 全体講評

本事業は約80年という長期に渡るものであり、事業を計画どおり実施できる確実性と将来の変化に対応できる可変性を兼ね備えていることが重要である。いずれの応募グループの提案も本学が示す事業コンセプトを十分に理解した内容となっており、開発計画等については、不動産開発事業者としての強みを活かした魅力的かつ将来への変化に対応しうる内容となっていた。また、事業計画等についても着実な実施体制、収支計画が提案されており、今後の協議の余地はありつつも、各グループともに十分な実績を有していることから、事業実施の確実性を有しているものと評価した。

特に本事業の公募プロセスの最中に発生した新型コロナウイルス感染症拡大の影響により将来の事業環境・社会動向等が見通しづらい中においても、本事業に積極的に関与するコミットメントの高さが示されるとともに、高い水準での貸付料が提案されたことは高く評価された。このような状況下において、提案書の作成に際し御尽力頂いたことについて、応募者の皆様には心より感謝申し上げますところである。

なかでも、事業予定者として選定されたNTUD・鹿島・JR東日本・東急不動産グループの提案は、開発計画等においては、田町駅前という本事業敷地の都市計画上の特性を正確に理解したうえで、都市計画上の課題に的確に応える基盤整備・都市機能を備え、シングルタワー形式の提案にあたって合理的かつ細部まで検討した上での内容となっていた。また、大学施設及び産学官連携、新産業創出等に関する事項についても、大学との今後の協議が前提とはなるが、具体的かつ検討熟度が高い内容となっており、相対的に高い水準での提案貸付料も含めて、大学が示す要求水準を高いレベルで実現する提案であった。

本審査委員会としては、さらに充実した内容と高い実現性を持った計画とするため、大学と事業予定者との間の協議の仕組みやそのための体制を早急に確立するとともに、それぞれの強みを生かし、相乗効果を発揮しつつ実現に向かう協働の取組みを強力に進めていくことを望みたい。

2. 個別講評

【NTUD・鹿島・JR東日本・東急不動産グループ】

a. 開発計画等

- ・上位計画や関連プロジェクトの連携を踏まえ、湾岸エリアの視点を盛り込んだ開発コンセプト「世界を牽引するイノベーション・ウォーターフロントの拠点」は本事業敷地の将来像が明快に導かれており説得力がある。特に本事業敷地の特性や歴史的経緯（工業デザイン発祥の地であること等）をふまえ、地域文脈を読み込んだ上で本事業地区の発展可能性を展望している点が高く評価された。

- ・田町駅東口の課題解決について、現状とりうる最適手法を提案しようとしていると考えられ、目標容積率 1000%という設定は堅実で、根拠についても妥当性がある点が高く評価された。
- ・シングルタワーとすることで、シンボリックな外観を創出するとともに周辺に開かれた空間が形成されており、オフィス・大学フロアの効率性やメンテナンス性についても合理的である点が高く評価された。特に、低層部を緩やかなスロープで繋ぐ「エコーンストリート」を介して敷地周囲4方向に接続する計画について高く評価された。
- ・耐震安全性 I 類、CASBEE-S の取得などが、環境・安全面で評価された。また地域冷暖房施設について、隣接街区との連携により将来の機器更新に合わせて機能をスパイラルアップさせていく計画について高く評価された。
- ・インキュベーション施設を拡張した 3 万㎡の「GRAND NEST」という概念を導入し、一般オフィスとは別にプレミアムオフィスを計画し、起業後の成長に応じた受け皿として明確なコンセプトになっていることが高く評価された。構成員 4 社に加えて協力会社や協力者による NEST 運営法人を設立するとしているが、やや複雑な運営体制にもみえるため、実際の運営に当たっては大学の意図を適切に反映し大学の持つリソースを効果的に活かすことができるよう大学との十分な協議が必要である。
- ・大学施設の配置・動線計画が明快であり管理がしやすく、面積的にも効率的な計画となっている点、さらに教育研究フロアが、大学の将来の用途変更等に容易に対応できる構造になっている点が高く評価された。また、「東工大デジタルツインキャンパス」の概念は、IoT の活用により創造的な活動の創出が期待でき評価された。
- ・本学の参加を前提とする代表者会議や定例分科会の設置など、進め方についても詳細な内容となっており、今後大学との協議が必要な部分もあるが、施工計画に具体性がある点が高く評価された。

b. 事業計画等

- ・構成員 4 社の持ち味を活かした事業実施体制が明確に示されており、極めて高い履行能力・技術力、実績、充実した事業遂行体制等を有するものと認められる。
- ・様々なリスク事象に対応するための充実した事業継続方策が策定されている。特に、安定した経営基盤を有する企業 4 社が構成員として、事業全体の責任を担保する体制を組んでおり、超長期の事業におけるリスク分散を図ることができる点が評価された。

【三井不動産グループ】

a. 開発計画等

- ・現状の田町の認知度の低さを克服して他のエリアとの差別化を図ることの重要性が明確に示されている点が評価された。田町という本事業敷地の特性や歴史的経緯などを踏まえてより具体性を高めることでよりいっそう良い提案になったであろうと思われる。

る。

- ・目標容積率については、代表企業の実績を踏まえた水準で計画されていたが、一方、評価容積率の根拠がやや具体的でない点が懸念された。
- ・ツインタワーとすることで、魅力的な空間を演出している点、低層部の動線計画が明快である点が高く評価された。ツインタワーとすることでのネガティブ要因である、オフィスフロアの効率性やメンテナンス性についてさらなる工夫が施されるとよりいっそう良い提案になったであろうと思われる。
- ・地域冷暖房施設について、独立性の高い本事業敷地独自のシステムを構築するとしており、機械室・電気室などが低層階に配置され防災・水害対策に十分な配慮がなされていることが評価された。
- ・インキュベーション施設について、大学や企業とのコラボレーション促進のデザインが工夫されている点が評価された。代表企業が直営で運営することが予定されておりシンプルな運営体制となっているが、実際の運営に当たっては大学の意図を適切に反映し大学の持つリソースを効果的に活かすことができるよう大学との十分な協議が必要である。
- ・複合施設 A 低層部の南側に大学施設 A をまとめ、大学施設 B との一体感も強く、東工大を中核としたビルである印象を創出しており、大学施設とインキュベーション施設の転換が可能な計画であることが評価された。また、多目的ホールの可変性が高く、開放感のある空間となっていることは高く評価された。
- ・本学との協議体制がシンプルでわかりやすい施工計画である点が評価された。

b. 事業計画等

- ・デベロッパーとして極めて高い履行能力、実績を有しており、充実した体制・コーディネート力等を有するものと認められる。
- ・代表企業 1 社が主導権を発揮して長期的に対応する体制は意思決定プロセスが明快であり、代表企業が連携を想定するパートナーについて、本学の要望を踏まえながら確定して行くとの柔軟な姿勢が明示されている点が評価された。