

築地地区まちづくり事業

審査基準（素案）

検討中

令和4年●●月

東京都都市整備局

## 〈目次〉

1	審査方法	1
2	審査体制	1
3	審査結果及び事業予定者決定の公表	1
4	審査の進め方	2
5	審査項目と配点	3
6	審査項目と評価方式	4
7	各審査項目の内容	5

# 築地地区まちづくり事業

## 審査基準

### 1 審査方法

応募者から提出された提案書等に対して、資格要件の審査、基本的事項の適格審査と、事業計画及び貸付料等に関する評価による審査を行う。

また、提案書の受付後、応募者に対してヒアリングを行う場合がある。実施時期、場所、方法については提案書提出後、応募者に対して通知する。

### 2 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、本審査基準に従い、「築地地区まちづくり事業審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行う。

東京都（以下「都」という。）は、審査委員会の審査結果を受けて、事業予定者及び次点を決定する。

なお、審査委員会は、次に掲げる●名で構成される。

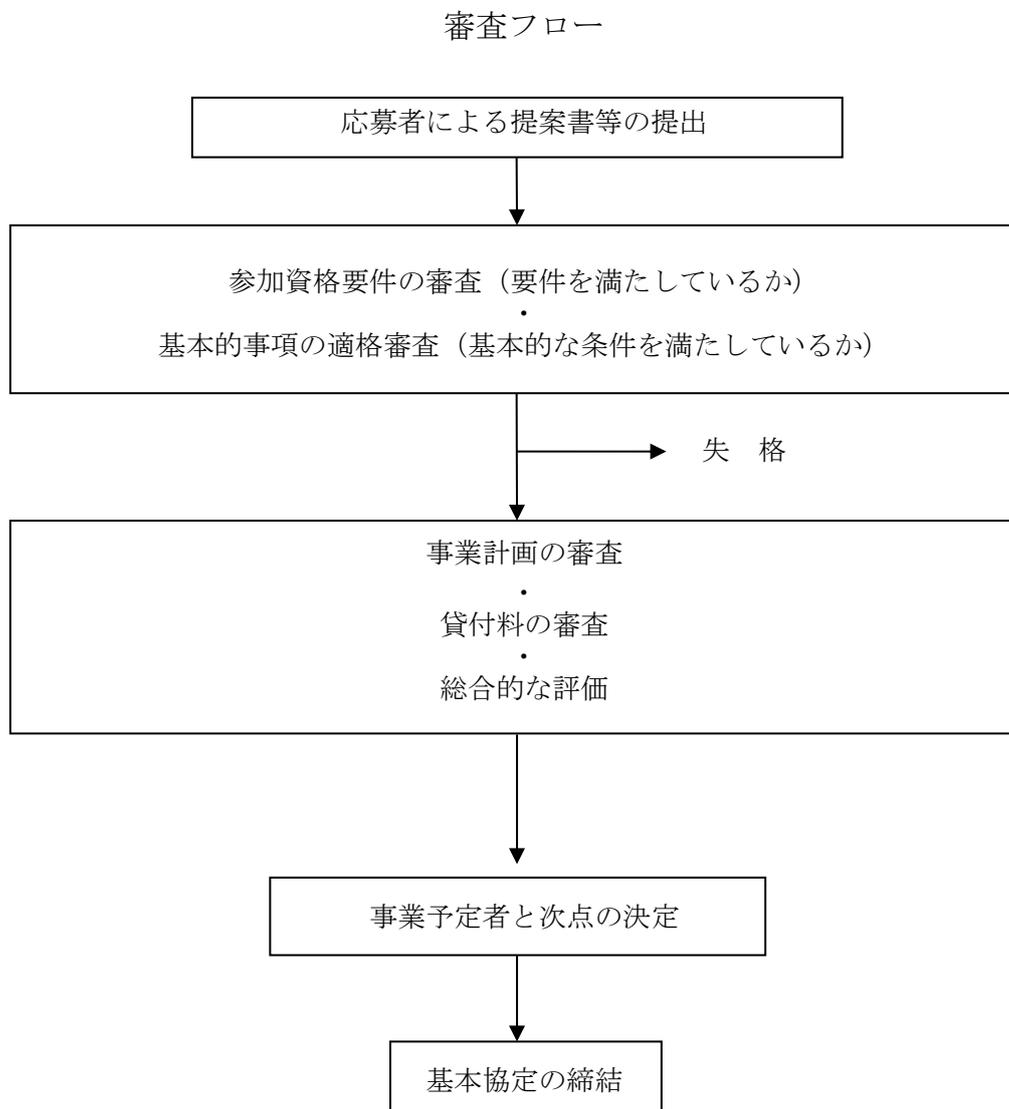
委員長	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)
委員	●●	●●	(●●	●●)

(委員以下五十音順、敬称略)

### 3 審査結果及び事業予定者決定の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び次点、事業予定者の提案概要、今後のスケジュール等）については、都市整備局ホームページで公表する。

#### 4 審査の進め方



※ 参加資格要件の審査、基本的事項の適格審査で各条件を満たした提案について、事業計画等に関する審査を行い、その評点の合計で最も優れた提案を行った応募者（以下「最優秀提案応募者」という。）及び次点を選定し、事業予定者（最優秀提案応募者）及び次点を決定する。

## 5 審査項目と配点

(1) 参加資格要件の審査 [ 適格・失格 ]  
参加資格要件を満たしているかを審査する。

(2) 基本的事項の適格審査 [ 適格・失格 ]  
基本的な条件を満たしているかを審査する。

(3) 事業計画の審査 [ ● ]  
施設計画について、建築計画やまちづくり等の視点で審査する。  
また、事業の実施体制などについて、長期にわたる事業を安定して遂行  
できるかを審査する。

ア 施設・まちづくり計画、技術的な評価 ( ● )

- ① 全体コンセプト
- ② 広域交通結節点の形成等
- ③ 舟運の活性化等
- ④ 歩行者ネットワーク形成等
- ⑤ 地区内車両等交通機能の確保等
- ⑥ 土地利用等
- ⑦ 景観形成等
- ⑧ 環境配慮等
- ⑨ デジタル技術の活用等
- ⑩ にぎわいの先行的な創出
- ⑪ エリアマネジメント

イ 事業の運営・経営的な評価 ( ● )

- ① 業務体制
- ② 事業計画・運営計画

(4) 貸付料の審査 [ ● ]

(5) 総合的な評価 [ ● ]

---

計 100

## 6 審査項目と評価方式

### (1) 参加資格要件の審査

要件を満たしていないときは失格とする。

### (2) 基本的事項の適格審査

基本的な条件を満たしていないときは失格とする。

### (3) 事業計画の審査

審査項目の各々の提案内容に応じ、加点方式により評価する。

### (4) 貸付料の審査

事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価する。

### (5) 総合的な評価

上記の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価する。

## 7 各審査項目の内容

### (1) 参加資格要件の審査 【検討中】

応募者の構成員に次の資格要件を満たしている者が含まれていることを確認する。

ア 次の要件を満たしている建物等の設計・工事監理業務を行う者

(ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 提案受付時を基点として過去●年間に、施設ごとに提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物（大規模集客・交流機能については同用途）の設計・工事監理実績があること。

イ 次の要件を満たしている建物等の建設業務を行う者

(ア) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(イ) 提案受付時を基点として過去●年間に、施設ごとに提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物（大規模集客・交流機能については同用途）の施工実績があること。

ウ 次の要件を満たしている不動産の開発業務を行う者

(ア) 提案受付時を基点として過去●年間に竣工した施設のうち、延床面積●ha以上の複合施設の開発実績があること。

(イ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

エ 不動産賃貸及び不動産管理業務を行う者については、不動産賃貸業・管理業を営み、その営業年数が15年以上、かつ過去3か年の平均売上高実績が連結決算で1億円以上あること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

オ 土木等（道路・緑地等の基盤整備、造成など）の建設業務を行う者については、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

カ エリアマネジメント業務を行う者については、一般社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員であり、提案受付時を基点として過去●年間に、コンサルティング業務又は不動産の開発業務において、市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等の地権者等により構成される組織の意見集約等に関する業務を実施した実績があること。

### (2) 基本的事項の適格審査

ア 本設整備に関する条件

(ア) 広域交通結節点の形成等に関する条件

舟運・バス・地下鉄等を円滑・快適に結節する交通結節機能・防災機能を有する広場について、以下を含め計画されていることを確認する。

- ・ 一般車、タクシー、バス（路線バス・空港シャトルバス・観光バス等）、将来のBRT、次世代モビリティ等の乗り入れに対応できる提案となっていることを確認する。
- ・ 防災活用や災害時の対応が考慮されていることを確認する。
- ・ 周辺の幹線道路、都市高速道路晴海線とのアクセスが考慮されていることを確認する。
- ・ 自転車や次世代モビリティの活用が考慮されていることを確認する。

(イ) 舟運の活性化等に関する条件

- ・ 都の防災船着場を舟運ネットワークの要となるよう活用し、定期船及び不定期観光船の就航の提案がされていることを確認する。
- ・ 舟運利便施設等が令和11年度を目途に供用開始される計画となっていること、舟運やまちづくりの機運醸成に向けたにぎわいや憩いなどの機能が計画されていることを確認する。
- ・ 待合スペースとトイレを備えた待合機能が計画され、待合機能を含めた舟運と観光バスや一般車、タクシーなどの陸上交通との結節が図られていることを確認する。
- ・ 待合機能は、災害時における一時待機場所としての活用も想定した計画となっていることを確認する。

(ウ) 歩行者ネットワークの形成等に関する条件

- ・ 築地川沿いに、河川の管理や遊歩道としても利用できる幅員4m程度の通路整備が提案されているとともに、当該通路と敷地内のオープンスペースを水辺の憩いの空間となるよう一体的に計画されていることを確認する。
- ・ 「築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワーク」とのアクセスを考慮しながら、隅田川及び築地川の水辺空間をバリアフリーにも対応し接続する計画となっていることを確認する。
- ・ 地区内に、交通結節機能を有する広場と船着場や地下鉄駅等を結節する歩行者空間が計画されていることを確認する。
- ・ 波除通りから隅田川沿いの水辺に至る歩行者動線が計画されていることを確認する。
- ・ 環状第2号線を横断する歩行者デッキ（歩行者が快適に通行でき

る機能・幅員等を備えたもの)が計画されていることを確認する。

- ・ 築地地区周辺の歩いて楽しいまちづくりにも寄与するモビリティ等の提案がされていることを確認する。

(エ) 地区内車両交通機能の確保等に関する条件

- ・ 地区内通路について、晴海通り、新大橋通り及び環状第2号線からの車両アクセスが確保された計画となっていることを確認する。
- ・ 地区内通路が、交通結節機能・防災機能を有する広場や、見直し予定の都市高速道路晴海線の出入り口と接続される計画となっていることを確認する。
- ・ 環状第2号線を立体的に横断し、環状第2号線の両側の敷地をつなぐアクセス路が計画されていることを確認する。
- ・ 自転車や次世代モビリティの活用について提案されていることを確認する。
- ・ 地区内通路から区有施設への出入りが可能な車路等が計画されていることを確認する。
- ・ 一般公共の用に供する駐車場及び観光バス用の駐車場が適切に計画されていることを確認する。

(オ) 土地利用等に関する条件

a 新しい文化の拠点等に関する条件

- ・ 当地域の特性やポテンシャルを生かし、新しい文化の創造・発信拠点の形成に資する取組を継続的に行うための体制等が提案されていることを確認する。
- ・ 導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮する提案がされていることを確認する。
- ・ まちづくり方針P20に示す周辺の資源などとの連携を重視する提案がされていることを確認する。
- ・ 周辺地域における様々な機能とも有機的なつながりを、より広い地域とも連携・機能分担を図りながら、相乗効果を生み出せるようにしていく提案がされていることを確認する。
- ・ 築地と豊洲が双方に生かし合えるようにしていく提案がされていることを確認する。
- ・ リアルとバーチャルのハイブリッドにより、共有・交流を効果的に促進する提案となっていることを確認する。

b 会議や催し等ができる機能（コア機能）に関する条件

- ・ ボールルーム（バンケット使用で1,000人以上相当）、大会議室、

- 中小会議室等の関係諸室、展示機能が計画されていることを確認する。なお、展示機能は、大規模集客・交流機能などと兼ねることも可能とする。
- ・ 受入れ環境の確保により、様々な国際的な会議や催し等の開催に幅広く対応できる提案となっていることを確認する。
  - ・ 各機能が相乗効果を発揮できる提案となっていることを確認する。
  - ・ 各機能間の円滑な移動が確保されていることを確認する。
  - ・ 周辺地域等の類似機能との機能分担が考慮されていることを確認する。
- c 大規模集客・交流機能（コア機能）に関する条件
- ・ 都民をはじめ、国内外から多くの人々が集い、共に感動し、楽しみを共有する、世界に対して東京の新たな強みとなる1万人程度収容を最低規模とした大規模な空間（様々な人の主体的な創造的活動など、多様な交流を促進する機会を創出するもの）が計画されていることを確認する。
  - ・ 最先端のデジタル技術を効果的に活用する提案であることを確認する。
  - ・ 周辺地域等の類似機能との機能分担が考慮されていることを確認する。
- d 各機能、その他に関する条件
- ・ 築地ならではの新たなにぎわい・交流・魅力を創造し、新たな文化を発信する機能、東京の新たな魅力を発信できる機能が提案されていることを確認する。
  - ・ 食文化の拠点として築地が育んできた活気とにぎわいに鑑み、築地場外市場などとのつながりにも配慮しながら、当地区にふさわしいにぎわい（ナイトライフの充実も含む。）が提案されていることを確認する。
  - ・ 東京や日本の持続的成長に寄与するイノベーションを生み出し続けることに資する機能（体制を含む。）が提案されていることを確認する。
  - ・ 他の国際都市との比較において東京に不足している機能や将来市場拡大が見込まれる機能が提案されていることを確認する。
  - ・ 分譲住宅などの導入の抑制について【検討中】
- e 緑・広場、たまり空間等に関する条件

(a) 防災

ソフト面での取組を含め、地域の防災性向上に寄与する提案がされていることを確認する。

(b) オープンスペースや広場等

- ・ ひとが心地よさを感じ、安らぐ質の高い空間が計画されていることを確認する。
- ・ 周辺の資源、歩行者ネットワークや交通結節機能、導入機能との連携を考慮し計画されていることを確認する。
- ・ 建物と屋外を一体的に計画していることを確認する。
- ・ 防災機能を適切に果たす空間を確保していることを確認する。

(c) 緑

- ・ 魅力的な水辺空間の形成に合わせた緑、歩行者中心の緑のネットワーク、立体的な緑空間が計画されていることを確認する。
- ・ 浜離宮恩賜庭園の緑との連続性を確保していることを確認する。
- ・ 様々なシーンに合わせた緑を計画していることを確認する。

(カ) 景観形成等に関する条件

- ・ 本地区周辺の歴史的・文化的景観資源、水辺を生かした築地ならではの魅力的な景観が提案されていることを確認する。
- ・ 水上から訪れる人々を出迎えるシンボリックで印象的なアイコンとなるデザインが提案されていることを確認する。
- ・ 魅力的な夜間景観が提案されていることを確認する。
- ・ 旧築地市場の鉄骨部材等の活用について提案されていることを確認する。

(キ) 環境配慮等に関する条件

- ・ 最先端の技術・機器を導入し、エネルギーマネジメントを行いながら、省エネルギー化を図る計画となっていることを確認する。
- ・ 地区内において、再生可能エネルギーや未利用エネルギー等を導入しながら、CO<sub>2</sub>排出実質ゼロを実現する計画（再エネ電力購入に当たっては、再エネ100%の電力を購入）となっていることを確認する（段階的に開発を行う場合、各段階供用時の計画も確認する。）。
- ・ 燃料電池バスの利用も想定した燃料電池自動車の燃料を補給する水素ステーション、ゼロエミッションビークル（ZEV）の普

及促進に向けたインフラ、サーキュラーエコノミーの観点に配慮した計画も含め、地区外に対しても効果的な脱炭素化に資する取組が提案されていることを確認する。

- ・ 緑化、建築物の形態や配置等の工夫など、ヒートアイランド対策が提案されていることを確認する。
- ・ 防災上のレジリエンスを確保する計画がされていることを確認する。
- ・ 国際木材を活用する提案がされていることを確認する。

(ク) デジタル技術の活用等に関する条件

将来に渡り、最先端のデジタル技術を活用する提案（推進する体制の提案も含む。）となっていることを確認する。

イ にぎわいの先行的な創出に関する条件

新たなにぎわいや憩い、魅力を創出する先行的な取組が計画されていることを確認する。

ウ エリアマネジメントに関する条件

エリアマネジメント組織を設立し、各種活動を行う提案となっていることを確認する。

エ 貸付料の提案が基準額以上であるか確認する。

オ その他

(ア) 各種法令上の規定などに対して重大な不適格箇所がないか確認する。

(イ) 構造・工法などに重大な不適切箇所がないか確認する。

(ウ) 事業収支計画の内容に重大な不適切箇所がないか確認する。

(エ) その他事業の基本的な部分に関して、重大な不適切箇所がないか確認する。

### (3) 事業計画の審査

ア 施設・まちづくりの計画・技術的な評価に関する事項

施設・まちづくりの企画・計画・技術的な面を対象とし、計画コンセプト、施設計画、周辺地域との関連などについて、都市基盤計画、建築計画及びまちづくり等の視点で審査する。

(ア) 全体コンセプトに関する評価

事業の方針、コンセプトの実現に資する、様々なアクセスを生かした様々な出迎えができる場の創出、水辺を生かし、緑を充実させながら、交流を生み出す広場空間等を十分に確保するとともに、都心のまたとない大規模な土地を効果的に利用する、築地ならではの計画とな

っているか評価する。

(イ) 広域交通結節点の形成等に関する評価

舟運・バス・地下鉄等を円滑・快適に結節するとともに、車両等の安全で円滑なアクセスや自転車・モビリティ等の活用、災害時の対応等を総合的に考慮した、交流する拠点にふさわしい広場の提案となっているか評価する。

(ウ) 舟運の活性化等に関する評価

- ・ 防災船着場を活用するなどした定期船及び不定期船の就航について、地域のにぎわい創出に寄与するとともに、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの形成の観点からの提案となっているか。また、新たな船着き場を整備することなどにより、地域の回遊性を高める提案となっているか評価する。
- ・ 舟運利便施設等について、舟運ネットワークの要となるよう、舟運の機運醸成や利便性向上に資する提案となっているか評価する。

(エ) 歩行者ネットワークの形成等に関する評価

地域一帯が更なるにぎわいを生み出していく観点から、地区内において、モビリティの活用、建物との連携及び一体性の確保が図られるとともに、浜離宮恩賜庭園や築地場外市場など周辺の様々な資源とのつながりを図り、原則歩車分離が図られ、円滑に移動でき、歩いて楽しい歩行者ネットワーク（水辺沿いを含む）を形成する提案となっているか評価する。

(オ) 地区内車両等交通機能の確保等に関する評価

地区全体における一体的な土地利用と自動車、自転車、次世代モビリティなどの効果的な活用を支える地区内交通機能（駐車場・駐輪場等を含む）が適切に確保され、歩行者動線の確保とも両立が図られ、地域の車両交通を円滑に処理できる提案となっているか評価する。

(カ) 土地利用等に関する評価

a 新しい文化の拠点等に関する評価

- ・ 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源等を生かし、新たな発想・チャレンジにより、築地ならではの新たなにぎわい・交流・魅力を創造し、新しい文化を創造・発信することにより、東京と日本の国際競争力を更に高めていく提案となっているか評価する。
- ・ 築地にとって重要な要素の一つである食文化など歴史的、文化的ストックを十分生かした提案となっているか評価する。
- ・ 先進性、国際性及び多様性を備えた提案がされていることを評

価する

- ・ 公益性の観点などを勘案しながら、導入する機能相互が連携、融合するとともに、周辺地域等の様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果が図れるような提案となっているか評価する。
- ・ 新しい文化の創造・発信拠点の形成に資する取組が継続的に行われる提案となっているか評価する。
- b 会議や催し等ができる機能（コア機能）に関する評価  
築地ならではの国際的な交流拠点にふさわしい効果的な提案となっているか評価する。
- c 大規模集客・交流機能（コア機能）に関する評価  
世界に対して東京の新たな強みとなる提案となっているか評価する。
- d 各機能、その他に関する評価
  - ・ 築地ならではの新たなにぎわい・交流・魅力を創造し、新たな文化を発信する機能、東京の新たな魅力を発信できる機能について、効果的な提案となっているか評価する。
  - ・ 食文化の拠点として築地が育ててきた活気とにぎわいに鑑みるとともに、周辺地域とのつながりにも配慮しながら、周辺地域などとの相乗効果をもたらすことにより、当地区にふさわしいにぎわいを創出する提案となっているか評価する。
  - ・ イノベーションを生み出し続けることに資する機能により、東京や日本の持続的成長に寄与する提案となっているか評価する。
  - ・ 分譲住宅などの導入の抑制について【検討中】
  - ・ 周辺環境への影響に配慮された提案となっているか評価する。
  - ・ 施設整備・運営における将来の新たな感染症の予防・拡大防止にも資する計画となっているか評価する。
- e 緑・広場、たまり空間等に関する評価
  - ・ 防災機能を適切に果たす空間が確保され、ソフト面での取組も含め、地域の防災性向上に寄与する提案となっているか評価する。
  - ・ オープンスペースや広場等について、水辺を生かすとともに、周辺の資源等との連携、屋内外の一体的活用などを図りながら、ひとが心地よさを感じ、安らぐ、質が高い空間が十分に確保された提案となっているか評価する。

- ・ 魅力的な水辺空間の形成に合わせ、質の高い緑を創出するとともに、浜離宮恩賜庭園など周辺の緑との連続性の確保や緑のネットワークの創出、立体的な緑の創出など、地区全体で良質かつ豊かな緑を十分に創出する提案となっているか評価する。

(キ) 景観形成等に関する評価

- ・ 水際にある東京の都市の特性を象徴する、水上から訪れる人々を出迎えるシンボリックで印象的なアイコンとなるデザインとなっているか、魅力的な夜間景観の形成を含め、水の都・東京の玄関口としてふさわしい、築地ならではの象徴的で印象的な景観の形成が図られる提案となっているか評価する。
- ・ 隅田川や浜離宮恩賜庭園への視線の抜け、隅田川対岸や庭園内部などの視点場から眺望を阻害する長大な壁面を生じさせないようにし、圧迫感を感じさせない開放感のある配置、形状となるように隣地・隣棟間隔に配慮しながら、本地区周辺の歴史的・文化的景観資源（旧築地市場の鉄骨部材の活用を含む）、水辺等を生かした景観形成が図られているか評価する。
- ・ 地区全体が、質の高いオープンスペース・緑を確保しながら、質の高い地区内のにぎわいづくりや交流を促進する、ひとに快適な距離感に配慮した良好な景観を形成する提案となっているか評価する。

(ク) 環境配慮等に関する評価

- ・ 先進的な技術等による環境配慮を実践しながら、時代の最先端のモデルとなる（段階的に開発を行う場合、各段階の供用時を含む。）、より高度で持続可能な都市の実現に資する提案となっているか評価する。
- ・ CO<sub>2</sub>排出実質ゼロ実現に当たり、将来を見据え、最先端の技術・機器の導入等による省エネルギーの推進、地区内外を含めた再エネ設備の積極的な新規設置など、効果的な脱炭素化に資する取組の提案となっているか評価する。
- ・ 生物多様性や生態系及びヒートアイランド対策に配慮した緑化等を推進するとともに、夏の風を内陸の後背地に導くため、建築物の形態や配置等について工夫された提案となっているか評価する。
- ・ 建築物、外構などに、国産木材を積極的に活用する提案となっているか評価する。

(ケ) デジタル技術の活用等に関する評価

技術革新を想定した工夫を図りながら、最先端のデジタルの力が築地全体のまちづくりに効果的に最大限活用され、東京のポテンシャルを引き出し、新たな価値を創出することなどにより、都民のQOL(生活の質)向上に資する提案となっているか評価する。

(コ) にぎわいの先行的な創出に関する評価

築地場外市場など周辺とのつながりにも配慮しながら、舟運等の導入に先立ち、にぎわいを早期に効果的に創出するとともに、本格的なにぎわいへ円滑に効果的に移行する提案となっているか評価する。

(サ) エリアマネジメントに関する評価

- ・ 水辺などのオープンスペースを含め、当地区に導入される機能等が地区全体で一体的・効果的・継続的に発揮されるよう、適切に管理・運営が行うことができる提案となっているか評価する。
- ・ イベントの開催等によるにぎわい(河川空間の活用による水辺を生かしたにぎわいを含む。)や憩い、魅力の創出など、地域及び東京の魅力を向上し、価値を高める取組が提案されているか評価する。

イ 事業の運営・経営的な評価に関する事項

事業の運営及び経営的な面を対象として、事業を70年間の長期にわたって安定して遂行できるかなどの視点から評価する。

(ア) 業務体制

安定的な事業の実施に必要な業務体制となっているか評価する。

(イ) 事業計画・運営計画

- ・ 事業収支計画・資金調達計画に関して評価する。
- ・ リスク対策を含む事業安定化方策に関して評価する。
- ・ 維持・管理計画に関して評価する。
- ・ 施設の除却及び更地返還計画(特に住宅分野)に関して評価する。

(4) 貸付料の審査

事業者が都に支払う貸付料について、比例配点方式により評価する。

(5) 総合的な評価

上記、定性的事項の審査項目だけでは評価が十分にできない内容、事業全体での総合的な評価を対象とし、加点方式により評価する。