

築地地区まちづくり事業

事業者募集要項（案）

検討中

令和4年●●月

東京都都市整備局

## 〈目次〉

第1 事業内容に関する事項	- 1 -
1 事業の名称	- 1 -
2 事業の場所	- 1 -
3 基本的考え方	- 1 -
4 事業の方針	- 1 -
5 事業期間	- 6 -
6 事業の進め方	- 6 -
7 都の実施するインフラ整備等のスケジュール	- 7 -
第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項	- 8 -
1 基本的な考え方	- 8 -
2 募集及び選定スケジュール	- 8 -
3 応募の手続	- 8 -
4 応募者の資格要件	- 11 -
5 提案審査に関する事項	- 14 -
6 審査結果の概要等の公表	- 15 -
7 その他	- 15 -
第3 提案に関する条件	- 17 -
1 立地条件	- 17 -
2 事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件	- 18 -
3 関係法令等	- 26 -
第4 事業実施上の条件	- 28 -
1 事業者の業務範囲	- 28 -
2 関連するインフラ整備及び地中障害物等に関する条件	- 28 -
3 事業者が負担するその他の費用	- 34 -
4 土地貸付けの条件	- 35 -
5 契約に関する条件	- 38 -
6 用地の返還に関する条件	- 39 -
7 河川区域内における提案に基づく占用工作物等に関する条件	- 40 -
第5 事業実施に係るリスク、責任等の分担	- 41 -
1 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担	- 41 -
2 土地貸付に係るリスク、責任等の分担	- 42 -
3 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担	- 42 -

## 第1 事業内容に関する事項

### 1 事業の名称

築地地区まちづくり事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の場所

(1) 所在地：東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目各地内

(2) 活用都有地面積：約 19 ha<sup>\*1</sup>（添付資料1及び配布資料1に示す。）

※1 （詳細は第4、2（2）エ及び配布資料16を参照。）

### 3 基本的考え方

水と緑に囲まれた都心の大規模な土地、歴史・文化資源などのポテンシャルを生かしながら、都心と臨海部を効果的に結びつけ、民間の力を最大限に活用して、東京や日本の持続的な成長につながるまちづくりを進めていく。

### 4 事業の方針

「築地まちづくり方針（平成31年3月）」（以下「まちづくり方針」という。）や「東京ベイ e SGまちづくり戦略（令和4年3月）」も踏まえながら、以下のコンセプトの実現に向け、以下①から③までの取組の方向に沿って本事業を実施する。

#### 《コンセプト》

**「水と緑に囲まれ、世界中から多様な人々を出迎え、  
交流により、新しい文化を創造・発信する拠点」**

#### 《取組の方向》

- ① 水辺の東京を象徴する景観を創出。
  - 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する。
- ② 水や緑、歴史を生かし、東京らしい魅力で世界の人々を迎え入れる。
  - 東京湾、隅田川及び陸からの様々なアクセスを生かし、様々な出迎え方ができる場をつくる。
  - 水辺を生かし、緑を充実させながら、交流を生み出す広場やたまり空間を十分に確保し、居心地が良く歩きたくなるまちを形成する。

- ▶ ひとを惹きつける魅力ある空間などにより、伝統と先端が共存する東京の魅力に出会える場所にする。

③ 多様な交流の中で新しい文化を創る開かれた舞台とする。

- ▶ 大規模集客・交流機能の導入や屋外広場などにより、様々な人を包容力高く受け入れ、誰もが主体的に多様な活動を展開し、交わることで新しい文化を創出する舞台とする。

さらに、事業の具体化に当たっては、次の4点についても効果的な取組を行うとともに、以下の(1)から(3)までの方針に基づき事業を実施する。

- ▶ ゼロエミッションの実現、国産木材の活用
- ▶ デジタルと先端技術の活用
- ▶ 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
- ▶ こどもの目線に立ったまちづくりの推進

また、整備の進め方については、一体募集を踏まえ、事業者の創意工夫を生かすため、まちづくり方針に示した0段階から3段階までの段階的な整備に捉われないこととする。なお、事業者は、東京全体の価値の最大化に向け、地区全体について早期に整備、運用開始するよう努め、合理的な理由なく遅らせないものとする。

さらに、舟運の機運醸成や利便性向上のため、東京都（以下「都」という。）による防災船着場の先行整備に合わせて、待合等の施設を整備し、供用を開始する。

加えて、舟運等の導入に先立って、当地区における新たなにぎわいを先行的に創出する。

(東京ベイ e S Gまちづくり戦略との連携)

「東京ベイ e S Gまちづくり戦略」において、ベイエリアは、気候危機に対応し、海と緑の環境に調和したサステナブルな次世代都市として、世界から人と投資を呼び込み、“成長と成熟が両立した持続可能な都市・東京”を先導するエリアとして発展していくこととしている。

築地地区については、臨海部など周辺地域における様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出し、東京ベイ e S Gまちづくり戦略の推進にも資するよう、まちづくりを進めていく。

(1) 本設整備の方針

ア 都市基盤整備に係る方針

(ア) 交通結節点の形成に係る方針

交通広場など交通結節機能について、船着場との一体的で効果的な活用を図

るとともに、区部中心部と開発が進む臨海地域とをつなぐ基幹的な交通基盤となる都心部・臨海地域地下鉄等を考慮するなど、舟運、バス、地下鉄などのインフラから成る広域交通結節点を形成する。

#### (イ) 舟運に係る方針

舟運ネットワークを活用・強化し、地下鉄などの広域性の高い交通インフラ等との効果的な連携を図る。具体には、都が整備する防災船着場について、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要となるよう活用し、地域内及び広域の舟運ネットワークを形成する。また、浜離宮恩賜庭園側（環状第2号線の南西側）の敷地等にも新たな船着場を整備・運用するなど、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図る。さらに、都による防災船着場の先行整備に合わせて、舟運の機運醸成や利便性向上に資する待合等の施設を整備し、供用を開始する。

#### (ウ) 歩行者ネットワークに係る方針

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る。都はスーパー堤防や防潮堤の管理用通路の活用等により、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを形成する。地区内では、環状第2号線をまたぐ歩行者横断機能等の確保や、スーパー堤防の整備に伴う地盤面の高低差を有効に活用することなどにより、歩車分離を図るとともに、周辺地域の歩行者ネットワークとのつながりも考慮しながら歩行者空間を確保し、人中心の歩きやすいまちづくりを推進する。

#### (エ) 地区内車両等交通機能の確保に係る方針

地区内及び周辺との適切な車両アクセスを確保するため、新大橋通り、晴海通り方面、環状第2号線からの適切な出入路を整備する。また、環状第2号線との立体的な横断機能など、地区全体における一体的な土地利用と効果的な活用を支える地区内交通機能を確認する。さらに、自動車や自転車に加え、次世代モビリティの活用も見据えた交通機能の確保や駐車場・駐輪場の計画的整備等を行うとともに、歩行者動線の確保との両立を図る。

### イ 土地利用に係る方針

(ア) 浜離宮恩賜庭園や隅田川などの地域資源や、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に生かした、築地ならではの国際的な交流拠点にふさわしい会議や催し等ができる機能を導入するとともに、周辺の資源などと連携した取組を行う。

(イ) 東京2020大会後の東京を牽引する先進性、国際性及び多様性を備えるとともに、東京の都心のまたとない大規模な土地を有効利用する。

(ウ) 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るとともに、水辺を生かしながら、ひとを惹きつける魅力ある空間などにより、伝統と先端が共

存する東京の魅力に出会える場所など、新たなにぎわい・集客・交流・魅力・価値を創出する機能・空間（屋内外を一体的に活用するオープンスペースを含む。）を導入・整備する。さらに、築地場外市場など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。

- (エ) 世界から様々な人や文化を受け入れ、誰もが主体的に多様な活動を展開し、交わることで東京の新たな文化の創造・発信拠点となり、「都民に開かれた舞台」ともなる大規模集客・交流機能、イノベーションを生み出し続けることに資する機能など、東京の新たな魅力を発信できる機能や、国際的な交流拠点の形成に必要な機能（必要なマネジメント等を含む。）を導入し、東京と日本の国際競争力を更に高めていく。
- (オ) 舟運ネットワークの形成に向けた機運醸成や利便性向上のため、都による防災船着場の先行整備に合わせて、待合等の舟運利便施設やにぎわい機能、観光バスなどの乗降スペースや水辺への円滑なアクセス動線等（以下「舟運利便施設等」という。）を整備し、供用を開始する。
- (カ) 臨海部など周辺地域やより広い地域とも連携を図りながら、相乗効果を生み出していく。
- (キ) 地域の防災性の向上に寄与する。
- (ク) 水辺を生かし、緑を充実させながら、歩いて楽しい歩行者ネットワークを構築するとともに、憩いやにぎわいの場となり、多様な交流や繋がりを生み出し、さらには防災機能を適切に果たす、良質な広場やたまり空間を十分に確保し、居心地が良く歩きたくなる、まちなかを形成する。
- (ケ) 立体的な緑も含め、地区全体で緑豊かな様々な空間を創出する。

## ウ 景観形成に係る方針

- (ア) 魅力的な夜間景観を含め、東京湾や隅田川から見て、水の都・東京の玄関口としてふさわしい、象徴的で印象的な景観を形成する。特に、東京湾方面から船で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するとともに、勝鬃橋寄りの船着場周辺はじめ、隅田川側からのゲート性を意識し、水に向けた顔づくりを行うなど、地区内の建築物等のデザインは水辺に向けて、価値の高い景観形成を図る。
- (イ) オープンスペース・緑などを確保しながら、質の高い空間を創出する。
- (ウ) 浜離宮恩賜庭園と近接している敷地内をはじめ、庭園との連続性を重視し、また、庭園内部からの見え方などにも配慮しながら、築地川沿いの水辺と一体的な景観形成を図る。
- (エ) 隅田川や浜離宮恩賜庭園への視線の抜けやスーパー堤防と一体となった空間づくりにも配慮する。

(オ) 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景観形成を図る。

#### エ 環境配慮等に係る方針

(ア) 技術革新の動向等も見ながら、新技術を活用し、エネルギー、資源循環、自然との共生など分野横断的に地区の全体最適が図られるようマネジメントを行う。

(イ) 環境に関する先端的な技術を活用しながら、ゼロエミッションを実現するとともに、災害時にもエネルギーの自立性を確保する。

(ウ) 生物多様性や生態系、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の工夫を行う。

(エ) 環境の側面からも国産木材の活用等を図る。

#### オ デジタル技術の活用に係る方針

(ア) サステナブル・リカバリーの考え方に立って、先端技術も活用しながら、自然と便利が融合する持続可能なまちづくりを進める。

(イ) 先端技術を積極的に活用し、全ての人が快適に暮らし働くことができる「スマート東京」の実現に寄与する。

### (2) にぎわいの先行的な創出に係る方針

まちづくりの効果発現を促進し、価値を高めるため、上記の本設整備に支障のない範囲で、築地場外市場など周辺とのつながりにも配慮しながら、都の防災船着場や事業者の待合等の整備に合わせた舟運等の導入に先立ち、にぎわいを先行的に創出し、さらに本設整備後は、本格的なにぎわい創出に移行する。

なお、整備箇所について、都は指定しない。

### (3) エリアマネジメントの方針

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・効果的に発揮されるよう、適切に管理・運営する。

また、地域のにぎわいの創出や統一的な街並み景観の誘導などを図るため、事業者自らが中心となりエリアマネジメント組織を設立、運営するとともに、エリアマネジメントに係る各種活動を行う。

この各種活動を行うに当たっては、こどもの目線に立ったまちづくりの推進にも資するよう取り組む。

## 5 事業期間

基本協定締結の日から、本設整備における一般定期借地権設定契約の期間満了日までとする。貸付期間等については第4、4に示す。

## 6 事業の進め方

本事業の進め方を以下（1）～（6）に示す。

なお、事業者等に関する用語の定義は次のとおりとする。

### 事業者等に関する用語の定義

応募者：本事業に応募する、民間企業等により構成されるグループ（以下「民間企業グループ」という。）又は単独の民間企業

事業予定者：本事業を実施する予定の、民間企業グループ又は単独の民間企業

事業者：都と基本協定を締結する事業予定者が、会社法に基づき設立した、本事業の実施のみを目的とする株式会社

構成員：民間企業グループを構成する個別の企業

### （1）基本協定の締結

ア 都は、公募型プロポーザル方式により、事業予定者を選定する。

イ 事業予定者は、事業者となる特別目的会社（本事業の実施のみを目的とする会社法に基づく株式会社）を設立する。

ウ 都は、事業予定者（事業予定者が民間企業グループの場合は当該グループの全ての構成員）及び事業者と、事業実施に係る基本協定を締結する。

### （2）都が実施する現存施設の撤去及び施設整備等

ア 本事業に併せ、都は、活用所有地に現存する建築物等の撤去を行う。

イ 本事業に併せ、都は「隅田川スーパー堤防整備事業」を行い、河川区域内の盛土を行う。また、事業者との協議に基づき、河川区域内に加えて、必要に応じて、活用所有地内についても盛土を行う。

ウ 本事業に併せ、都は、令和10年度を目途に、隅田川の勝鬨橋寄りのエリアに防災船着場を整備する。

エ 本事業に併せ、都は「築地川耐震対策事業」及び「築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの確保」を行う。

### （3）土地の貸付けに関する契約の締結

事業予定者は、都との間で基本協定を締結した後、第4、4及び第4、5に示す条件に基づき、都から活用所有地等を借り受ける。

### （4）施設等の整備、運営及び維持管理

ア 事業者は、自らの責任及び費用負担により第3、2(2)に示す施設等の設計、建設及び関連業務を行う。

イ 事業者は、整備した施設等の運営及び維持管理を行う。

(5) エリアマネジメントの実施

事業者は、自らが中心となりエリアマネジメント組織を設立し、築地地区全体のエリアマネジメントに係る各種活動を行う。

(6) 用地の返還

事業者は、一般定期借地権設定契約終了時に、当該設定契約の対象となった一般定期借地権設定区域（以下「定借区域」という。）を、更地とした上で一括して都に返還する。詳細は、第4、6に示す。

7 都の実施するインフラ整備等のスケジュール

現在、都が実施するインフラ整備等のスケジュールは、以下を予定しているが、今後、変更となる可能性がある。

【インフラ整備等のスケジュール】

		2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)
築地地区まちづくり		事業実施方針	事業者募集要項	事業予定者決定										
既存施設解体	定借区域内	工事(旧厚生会館)	工事(旧勝どき立駐)	酸素ステーション※	※コロナウイルス感染症の拡大感染状況等により、変更の可能性あり									
		工事(西側) ※市場局実施の場合	工事(中央) ※市場局実施の場合											
	棧橋(隅田川)	工事												
	棧橋(築地川)		工事											
	環状第2号線	工事(本線)	工事(側道部仕上げ工事等)											
隅田川スーパー堤防整備事業※	勝間橋寄りの区間			工事(防災船着場工事含む)										
	その他の区間									工事				
築地川耐震対策事業										工事				
築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワーク										工事				

※堤防の背後地側法面勾配が1:2の場合を想定しており、事業者提案等により変更の可能性がある。□

本表に示す工事（活用都有地に係る部分のみ）の範囲等は配布資料2に示す。

## 第2 事業予定者の募集及び選定に関する事項

### 1 基本的な考え方

- (1) 都は、本事業への参加を希望する事業予定者を公募する。
- (2) 事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、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。）を事業予定者とする。
- (3) 事業予定者は、都と基本協定を締結する。

### 2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下を予定している。

事業者募集要項等の公表	令和●年●月●日（●曜日）
応募希望表明書（様式A）、配付資料受取希望書兼誓約書（様式B）の受付	令和●年●月●日（●曜日）から 令和●年●月●日（●曜日）まで
事業者募集要項等質問書（様式C-1・C-2又はD-1・D-2）の受付	令和●年●月●日（●曜日）及び 令和●年●月●日（●曜日）
資格要件事前確認書（様式E）の受付	令和●年●月●日（●曜日）から 令和●年●月●日（●曜日）まで
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和●年●月頃
提案内容に関する対話申請書（様式F）及び対話事前質問書（様式G-1・G-2）の受付	令和●年●月●日（●曜日）及び 令和●年●月●日（●曜日）
提案内容に関する対話の実施	令和●年●月頃
提案書等（様式1～●）の受付	令和●年●月●日（●曜日）
事業予定者の決定	令和●年度内

### 3 応募の手続

#### (1) 応募希望表明書の受付

ア 応募希望の民間企業等は、事業者募集要項等に対する質問を提出するに当たり、応募希望表明書（様式A）に所定の事項を記入し、事前連絡の上、ウの受付期間内に受付窓口へ持参すること。部数は正副2部とする。

なお、応募希望表明書を提出した者に対して、都は速やかに副本に確認印を押印し、これを返却する。

イ 応募希望表明書を提出していない者からの質問には、回答しない場合がある。

また、応募希望表明書の提出は、(2)に定める配布資料受取のための必要要件とし、(5)募集要項等への質問の回答のうち、配布資料に関する回答は、応募希望表明書を提出したもののみが受領できる。ただし、応募のための要件とするもの

でも、応募を義務付けるものでもない。

なお、応募希望表明書を提出した民間企業等の名称は公表しない。

ウ 事前連絡及び受付は、令和●年●月●日(●曜日)から同月●日(●曜日)までとする。受付時間は、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)とする。

## (2) 配付資料の受取

ア 応募希望表明書を提出した者のうち、資料集(別紙1)に示す配付資料の受取を希望する者は、都から配付資料等を受け取ることができる。

なお、配布資料は、本募集への応募検討及び応募書類作成の目的にのみ使用するものとし、都の承諾を得ずに第三者に提供又は漏えいすることはできない。また、本募集への応募を辞退する場合は、当該配布資料を都に返却すること。

イ 配付資料の受取を希望する者は、配付資料受取希望書兼誓約書(様式B-1)に所定の事項を記入し、(1)の応募希望表明書提出時に合わせて受付窓口へ持参すること。

また、応募希望の民間企業の検討に協力する者等が配付資料等の受け取りを希望する場合には、応募希望の民間企業と連名で配布資料受取希望書兼誓約書(様式B-2)を提出すること。

## (3) 事業者募集要項等への質問

ア 事業者募集要項等に対する質問がある場合は、事業者募集要項等質問書(様式C-1・C-2又はD-1・D-2)に所定の事項を記入し、エの受付期間内に受付窓口で電子メール(添付ファイル)により送るものとする。

イ 質問は、民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

ウ 使用ソフトはMicrosoft Excelとし、保存形式をOffice 2016以前のバージョンのExcel形式及びPDF形式とする。様式は、都市整備局ホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。

エ 受付は、令和●年●月●日(●曜日)から同日●日(●曜日)までとする。

## (4) 資格要件事前確認書の提出

ア 応募希望の民間企業等で「4 応募者の資格要件」を満たすことの事前確認を希望する者は、資格要件事前確認書(様式E)に所定の事項を記載し、必要書類を添付して、事前連絡の上、受付窓口へ持参する。部数は2部とする。

なお、事前確認の対象は、様式Eに示す要件のみとする。また、そのうち「提案内容と同用途・同等以上の規模及び高さの建物の設計・工事監理実績(あるいは施

工実績)があること。」については、事前確認時点では事業場所の与条件から想定される規模で構わない。提案内容が確定した段階で、資格要件事前確認時に提出した内容に齟齬が生じた場合、提案書等の受付時に改めて調書を提出すること。

民間企業グループで応募を予定している場合は、民間企業グループごとに取りまとめて提出すること。

- イ 資格要件の事前確認は(6)の対話に参加するための必要要件とする。
- ウ 受付期間は令和●年●月●日(●曜日)から同月●日(●曜日)までとし、受付時間は午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)とする。
- エ 事前確認の結果は、資格要件の確認後速やかに、提出者に対して個別に通知する。民間企業グループでまとめて提出した場合には、代表法人に対して通知する。

#### (5) 事業者募集要項等への質問の回答

受け付けた質問に対する回答は、令和5年●月●頃より都市整備局ホームページで閲覧できる予定とする。なお、(2)に規定する配布資料への質問に対する回答は、配布資料受取希望書兼誓約書(様式B)を提出したものに送付する。回答に当たり、質問者の企業名等は公表しない。

なお、意見の表明及び本要項に関係のない事項の質問に対しては回答しない。

#### (6) 提案内容に関する対話の実施

ア 必要に応じて、予定している提案の内容が、都が付している要件を満たしているか否かをあらかじめ確認することを目的に、対話を実施する。

イ 対話は、応募者となる予定の者ごとに実施する。

ウ 都との対話を希望する者は、提案内容に関する対話申請書(様式F)に所定の事項を記載し、都に確認したい事項について取りまとめた対話事前質問書(様式G-1・G-2)に、資格要件事前確認結果通知の写しを添付して、エの受付期間に受付窓口にて電子メール(添付ファイル)により送るものとする。

なお、事前質問書の様式は、応募希望表明書を提出した者に対して必要に応じて配付する。

エ 受付は、令和●年●月●日(●曜日)から同月●日(●曜日)までとする。

オ 対話の実施は令和●年●月下旬～●月上旬とする。日程の希望については、対話申請書の受付順とする。

なお、対話の回数は応募者となる予定の者ごとにつき1回とする。

カ 対話において日本語以外の言語を使用することを希望する場合は、7(7)イに示す要件を遵守するとともに、使用する会場や機材設営等について都と必要な事前調整を行うこと。

キ 対話の内容について、都は守秘義務を遵守する。ただし、対話の内容について、

広く周知する必要があると都が判断した場合、当該対話を実施した者との協議の上、公表する。

#### (7) 提案書等の提出

- ア 応募者は事前連絡の上、様式集（別紙4）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を令和●年●月●日（●曜日）に受付窓口を持参すること。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。
- イ 提案書等の提出部数は●部とする。  
また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD又はDVD）も提出すること。

#### (8) 募集及び選定スケジュールの変更等

- ア 募集及び選定スケジュールの変更等を行う場合には、その変更内容を下記のホームページに掲載する。  
[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi\\_saisei/saisei08.html](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/saisei08.html)
- イ 埋蔵文化財調査等の状況により、募集を中止し、再募集を行う可能性がある。
- ウ 応募者は、都に対し、上記イを理由として募集が中止され又は選定スケジュールが変更されたことにより応募者に発生した増加費用及び損害の負担を求めることはできない。

### 4 応募者の資格要件

#### (1) 基本的要件

応募者は、都用地について一般定期借地権設定契約を締結して借り受け、施設の整備・運営等を、約70年間にわたる事業期間中、安定して遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

#### (2) 応募者の構成

- ア 応募者は、設計、建設（建築、土木）、開発、管理業務及びエリアマネジメント業務などの経験のある者で構成される民間企業グループ又は単独の民間企業とする。
- イ 民間企業グループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業を窓口として応募することとする。
- ウ 応募者の構成員が、他の応募者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複して参加してはならないこととする。
- エ 当地区に隣接して整備される防災船着場や事業者の提案があった場合に設置される船着場の活用を想定する定期船の運航事業者は、構成員となることができない。

### (3) 資格要件

応募者の構成員に次の資格要件を満たす者が含まれていることを応募の条件とする。なお、事業実績は日本国内における事業に限らず、応募者の構成員又はこれらの者の親会社若しくは連結子会社が満たしている場合に認める。

ア 建物等の設計・工事監理業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(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10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であれば年次・規模を問わない。）の設計工事監理実績があること。

イ 建物等の建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(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10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であれば年次・規模を問わない。）の施工実績があること。

ウ 土木等（地区内通路・緑地等の基盤整備、造成など）の建設業務を行う者に関し、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。

エ 不動産の開発業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。

(ア) 提案受付時を基点として過去10年間に、延床面積10ha以上の複合開発（複合開発とは、業務施設、商業施設、宿泊施設、住宅等複数の施設が併せて整備された開発をいう。）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。

オ 施設の運営及び維持管理業務を行う者に関し、提案受付時を基点として過去10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であれば年次・規模を問わない。）の不動産賃貸・管理実績があること。

カ エリアマネジメント業務を行う者に関し、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10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。

#### (4) 応募者の構成員の制限

応募者の構成員には以下の要件に該当する者が含まれていないことを条件とする。

なお、海外法人においては、以下ウ～オまでの参加資格について、その適用される法令に照らして同等の要件を満たしていると都が確認できることが必要である。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成23年11月30日付23財経総第1666号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）でないこと。
- エ 直近1年間の法人税、法人事業税、法人住民税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。
- カ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。
- キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。
- ク 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者（注1）に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

（注1）本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
- ・森・濱田松本法律事務所（東京都千代田区）

#### (5) 参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は、提案受付時点とする。

イ 提案受付から事業予定者の決定までの期間に（4）に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、応募者が民間企業グループの場合で、代表者以外の構成員

が本制限に抵触したときに、応募者から当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格を満たし、都が指定する期間内に都の承諾を受けた場合には、この限りではない。

## 5 提案審査に関する事項

### (1) 審査体制

応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準（別紙2）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。都は、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、次の9名で構成される。

委員長	●●	●●
委員	●●	●●

（委員以下五十音順、敬称略）

### (2) 審査方法

- ア 提案書は審査基準（別紙2）に従い、適格審査、事業計画の審査等を行う。
- イ 適格審査等で不適と評価された応募者は失格とする。
- ウ 事業計画等に関する審査により、最優秀提案応募者及び次点を選定する。
- エ 提案書の受付後、必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがある。

### (3) 主な審査項目

審査項目は審査基準（別紙2）によるが、主な審査項目を次に示す。

- ア 参加資格要件の審査
- イ 基本的事項の適格審査
- ウ 事業計画の審査
  - (ア) 施設・まちづくり計画、技術的な評価
    - a 全体コンセプト
    - b 広域交通結節点の形成等
    - c 舟運の活性化等

- d 歩行者ネットワークの形成等
- e 地区内車両等交通機能の確保等
- f 土地利用等
- g 景観形成等
- h 環境配慮等
- i デジタル技術の活用等
- j にぎわいの先行的な創出
- k エリアマネジメント

(イ) 事業の運営・経営的な評価

- a 業務体制
- b 事業計画・運営計画

エ 貸付料の審査

オ 総合的な評価

## 6 審査結果の概要等の公表

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。

## 7 その他

- (1) 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- (2) 提出した提案書等の記載の変更は、原則として認めない。
- (3) 提出した資格要件事前確認書及び提案書等は返却しない。
- (4) 資格要件事前確認書及び提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。
- (5) 同一の応募者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- (6) 応募者は、提案に当たり、審査委員及び委員が属する企業、団体及びアドバイザー業務の関与者と本事業に関して接触しないこと。
- (7) 本事業に関して使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。ただし、応募者の構成員に海外法人が含まれる場合は、以下の要件を満たす限りにおいて、日本語以外の言語を使用することを認める。

ア 応募図書については日本語と英語の併記を認めるが、その内容が異なるときは日本語の記述が優先される。また、参加資格に係る資料の付属資料として応募者から提供される印刷物については外国語のものも認められるが、その場合、関連部分について日本語による正確な翻訳を添付するものとする。

- イ 対話やヒアリング等、口頭のやり取りについては、日本語の通訳を利用する限りにおいて、日本語以外の言語を使用することも可能である。ただし、通訳を利用する場合の費用は全て応募者の負担とする。
- (8) 応募図書の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できるものとする。
- (9) 都の配付する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる
- (10) 公共施設等管理者・交通管理者への質問や事前協議については、配布資料3を参照すること。

### 第3 提案に関する条件

#### 1 立地条件

- (1) 所在地：東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目各地内
- (2) 活用都有地面積：約 19 ha
- (3) 用途地域：商業地域
- (4) 指定建蔽率/指定容積率：80%/500%・700%（晴海通り沿い）
- (5) 地域地区など：防火地域、駐車場整備地区、特定都市再生緊急整備地域 東京都心・臨海地域、国際ビジネス交流ゾーン（「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（令和3年3月）」）、中枢広域拠点域（「都市づくりのグランドデザイン（平成29年9月）」）及び地区内残留地区（「東京都震災対策条例（平成12年東京都条例第202号）」）、景観基本軸・景観形成特別地区（臨海景観基本軸、隅田川景観基本軸、水辺景観形成特別地区、浜離宮・芝離宮庭園景観形成特別地区）（「東京都景観計画（平成30年8月）」）、電波伝搬障害防止区域（電波法（昭和25年法律第131号））
- (6) 高度地区：なし
- (7) 航空法の高さ制限：約 210m～約 220m  
なお、当地区には非公共用ヘリポートが近接している。  
詳細は以下の URL を参照  
[https://www.mlit.go.jp/koku/15\\_bf\\_000310.html](https://www.mlit.go.jp/koku/15_bf_000310.html)
- (8) 道路：東側 都道第 304 号（晴海通り）（幅員 32m）  
北側 都道第 50 号（新大橋通り）（幅員 33m）  
特別区道中京第 490 号（波除通り）（幅員 17m）
- (9) 周辺の河川に関する計画等：  
【隅田川】スーパー堤防等事業計画区間（「隅田川流域河川整備計画（平成28年6月）」）  
防災船着場の新規整備（「防災船着場整備計画（改定版）（平成28年1月）」）  
【築地川】築地川及び汐留川河川整備計画（令和4年9月原案公表 配布資料4）
- (10) 周辺の交通に関する計画、整備状況等：  
【環状第2号線】令和4年度に全線開通を予定。その後、令和6年度までに側道部仕上げ工事等を実施予定。環状第2号線の詳細は、配布資料5に示す。  
【都心部・臨海地域地下鉄】東京圏における今後の都市鉄道のあり方について（答

申) (国土交通省交通政策審議会、平成28年4月)、  
東京圏における今後の地下鉄ネットワークのあり方  
等について (答申) (国土交通省交通政策審議会、令  
和3年7月)

(11) 今後策定予定の計画等：

【都市高速道路晴海線】平成5年7月に都市計画決定※<sup>2</sup>

首都高都心環状線の大型車交通の環状機能確保策につ  
いて<とりまとめ> (国土交通省首都高都心環状線の交通  
機能確保に関する検討会、令和3年7月)

※<sup>2</sup> 既定の都市計画については、見直しを行う予定

## 2 事業計画並びに運営及び維持管理に関する条件

### (1) 事業全体に関する条件

ア 第1、4に規定する事業の方針を踏まえた提案内容とすること。

イ 関係法令を遵守すること。

ウ 「未来の東京」戦略を踏まえ計画すること。

エ まちづくり方針を踏まえ計画すること。

オ 応募者は、将来、都市高速道路晴海線や都心部・臨海地域地下鉄が整備されること  
を考慮して、提案を行うこと。提案に当たって留意する事項の詳細は配布資料6に示  
す。

カ 事業者は、立体道路等による土地の有効利用や(2)に規定するインフラ施設や土  
地利用等の整備の実現に向け、必要に応じ、都市計画等の協議などを行うこと。

キ 事業者は、第4、2(1)に規定する関連するインフラ事業等との工事調整を主体  
的に行うこと。

ク 事業者は、その他、本事業の実施に当たり、必要となる事項について適宜対応する  
こと。

### (2) 都有地活用事業に関する条件

応募者は、本事業の実施に当たり、創意工夫による提案を行い、自らの資金負担に  
より、施設等の設計、建設、運営、維持管理、関連業務などを行う。

現在、事業者により整備及び運営を予定しているものについて、アからウまでに示  
す。

#### ア 本設整備に関する条件

(ア) 広域交通結節点の形成等

- a 交通結節機能・防災機能を有する広場については、以下の条件を満たすこと。  
なお、将来の需要にあわせた段階的な整備も可能とする。また、広場の具体的

な整備内容は応募者が提案するものとするが、事業予定者決定後、周辺インフラの整備状況等も踏まえながら、都や関係機関等と協議を行うこと。

- (a) 舟運・バス・地下鉄等を円滑・快適に結節すること。特に、都心部・臨海地域地下鉄の新駅や防災船着場と効果的な相互アクセスを確保すること。
- (b) 広域交通結節点の形成に当たっては、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）に加え、将来のBRTや次世代モビリティ等、従来の車両とは異なるサイズや速度の多様なモビリティの乗り入れに対応できる、交流する拠点にふさわしい交通結節機能を確保すること。なお、これらの交通機能の誘致や運営に関する調整は原則として事業者が行うものとする。
- (c) 防災活用や災害時の対応についても考慮すること。
- (d) 周囲の幹線道路（晴海通り、新大橋通り及び環状第2号線）との交通アクセスを考慮すること。
- (e) 都市高速道路晴海線とのアクセスについて考慮すること。
- (f) 車両等の安全で円滑なアクセスを確保すること。
- (g) 自転車や次世代モビリティの活用を考慮すること。

#### (イ) 舟運の活性化等

- a 東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークの要の形成に当たり、防災船着場への定期船及び不定期観光船の就航については、以下の条件を満たすこと。なお、施設計画に合わせた段階的な就航も可能とする。また、これらの舟運の誘致や運営に関する調整は原則として事業者が行うものとする。
  - (a) 舟運ネットワークの活用・強化に向け、両国・浅草・日本橋や羽田・臨海部などとの連携を積極的に図ること。
  - (b) 都が整備する防災船着場について、地域のにぎわい創出に寄与し、舟運ネットワークの要となるよう活用すること。
- b 防災船着場の整備完了時期に合わせ、舟運利便施設等を供用（令和11年度から供用開始を想定）するとともに、就航の提案を行うこと。
- c 舟運のための待合機能を防災船着場へのアクセスに配慮して配置し、待合スペースとトイレを確保すること。
- d 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を図ること。その際、舟運利用客見込みに対応すること。
- e 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し、屋外から待合スペースに至る屋内外の経路に、案内板を適切に設置するなど、待合機能の位置を分かりやすくすること。また、待合スペースが舟運やまち歩きなど観光の起点となる情報発信の場となるよう配慮すること。

- f 応募者は、都の意見を確認した上で、築地川沿いなどに、新たな船着場を整備することについて提案を行うことができる（都の意見の確認については、配布資料3を参照）。なお、築地川沿いに船着場の整備を提案する場合、築地川沿いの親水空間を活用しながら、浜離宮恩賜庭園とも連携した、地域の回遊性を高める舟運ネットワークの導入を図ること。
- (ウ) 歩行者ネットワークの形成等
- a 水辺を生かした、歩いて楽しい歩行者ネットワークについては、以下の条件を満たすこと。
    - (a) 河川管理者の意見を確認した上で、活用都有地内の築地川沿いに、河川の管理や遊歩道としても利用できる幅員4m程度の通路整備を質の高い修景とともに提案し、合わせて施工を行うこと（河川管理者の意見の確認については、配布資料3参照）。
    - (b) (a)に規定する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に一体的に計画するとともに、高低差や(3)エに規定する「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効果的に接続すること。
  - b 地区内における質の高い歩いて楽しい歩行者空間については、バリアフリーにも対応し、地域一帯が、人々の集まる交流拠点として更なるにぎわいを生み出していくことができるよう、以下の条件を満たすこと。
    - (a) 交通結節機能を有する広場と船着場や地下鉄駅等を円滑に結節すること。波除通りから隅田川沿いの水辺に至る歩行者動線を確保するとともに、築地場外市場など本地区周辺の特徴ある地域などにつながる歩行者動線に配慮すること。
    - (b) 環状第2号線を横断する歩行者デッキを整備すること。当該デッキについては、土地利用を踏まえて、歩行者が快適に通行できる位置・機能・幅員等とすること。
    - (c) 隅田川のスーパー堤防の整備に伴う地盤面の高低差を有効に活用することなどにより原則として歩車分離を図ること。
  - c 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を行うこと。
- (エ) 地区内車両交通機能の確保等
- a 当地区において、一般交通の用に供し、一体的な土地利用とその効果的な活用を支える自動車などの交通機能を確保する地区内通路については、以下の条件を満たすこと。地区内通路の留意事項を、配布資料7に示す。なお、地区内通

路の具体的な整備内容は応募者が提案するものとするが、事業予定者決定後、道路管理者、交通管理者等の関係機関と協議し、必要な手続等を行うこと。

- (a) 晴海通り・新大橋通りとの車両アクセスは、原則、交差点に接続すること。  
また、環状第2号線との車両アクセスは側道を基本とする。環状第2号線との車両アクセスとして必要な機能の詳細は、添付資料2に示す。波除通りとの車両アクセスについては、必要に応じて提案することができる
- (b) (ア) aに規定する交通結節機能・防災機能を有する広場と接続すること。
- (c) 景観にも配慮しながら、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を整備すること。
- (d) 自転車や次世代モビリティの活用を提案を行うこと。
- b 見直し予定の都市高速道路晴海線の出入口と a に規定する地区内通路とを効果的に接続するように計画すること。なお、晴海線の出入口は、原則、都市高速道路晴海線の事業主体が整備する。都市高速道路晴海線の詳細は、配布資料8に示す。
- c 地区内通路から本敷地に隣接する区有施設<sup>※3</sup>への出入りが可能となるように車路等を整備すること。詳細な条件を配布資料9に示す。  
※3 中央区において、「築地川第一駐車場」及び「築地場外市場地区まちづくり支援施設店舗施設A棟」を再編する検討が行われている。
- d 来街者のニーズや利便性を考慮し、一般公共の用に供する駐車場を適切に計画し、整備すること（地域に必要な駐車場規模を把握しながら、事業期間中、適切にマネジメントすること）。当該駐車場の位置は、歩行者が隣接する場外市場からもアクセスしやすい位置とすること。なお、提案に当たっては、駐車場の配置や規模設定の考え方、及び物流動線や荷捌きなどの関連する地区内車両交通機能の考え方についても説明を行うこと。
- e 観光バス用の駐車場を、地域の需要も考慮しながら適切に計画し、整備すること。

(ア) から (エ) までの都市基盤等に関する条件の詳細については、添付資料3を参照すること。

また、(ア) a(g)、(ウ) c、(エ) a(d)における次世代モビリティの活用の考慮・提案に当たっては、「自動運転社会を見据えた都市づくりの在り方（東京都 令和4年3月）」も参考にすること。

#### (オ) 土地利用等

- a 浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源、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に生かし、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を導入すること。その

際、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ること。さらに、築地場外市場など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こと。

- b 江戸・東京を象徴する文化の体験、新たな文化・芸術・デザインの創造活動やスポーツ・ウェルネスに関する活動への参画など、都民をはじめ、国内外からの多くの人々が感動や楽しみを共有しつつ、東京の新たな魅力を発信できる機能を導入すること。
- c 東京の都心のまたとない大規模な土地を有効利用し、「大規模集客・交流機能や国際的な交流拠点にふさわしい会議や催し等ができる機能」を核として、屋内外の空間を有効に活用しながら、導入する機能相互が連携、融合し、相乗効果を発揮する計画とすること。さらに、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が継続的に行われるよう、体制作りを含め、必要なマネジメントに取り組むこと。
- d 会議や催し等ができる機能の整備については、以下の条件を満たすこと。
  - (a) ボールルーム（バンケット使用で 1,000 人以上相当）と大会議室に加え、必要な中小会議室等の関係諸室、展示機能を整備するとともに、最先端のデジタル技術の効果的な活用や持続可能性に配慮した取組など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計画とすること。なお、展示機能は、大規模集客・交流機能などとも兼ねることを可能とする。
  - (b) 上質なホテル等の滞在機能との一体性やアフターコンベンション機能の充実など、各機能が相乗効果を発揮できる計画とすること。
  - (c) 各機能間の円滑な移動を確保すること。
  - (d) 周辺地域等における会議や催し等ができる機能との機能分担を考慮すること。
- e 大規模集客・交流機能の整備については、以下の条件を満たすこと。
  - (a) 文化・芸術・スポーツなど、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大規模な空間（1万人程度収容を最低規模とする。）を整備すること（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とともに、当該空間の運営や活動に制約が生じないよう、騒音対策など周辺環境に配慮すること。）。
  - (b) 最先端のデジタル技術を効果的に活用した計画とすること（後記 m の取組を含む。）。
  - (c) 周辺地域等における大規模集客・交流機能との機能分担を考慮すること。
- f ナイトライフも充実させ、新たなにぎわい等を創出すること。

- g 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。）を導入すること。
- h 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を導入すること。
- i 都による防災船着場の先行整備に合わせて、舟運利便施設等を令和 11 年度を目途に供用開始することとし、（イ）b から e まで及びウ（ア）に規定する河川空間の活用に加え、以下の取組を実施すること。
  - (a) 水辺、築地場外市場など周辺とのつながりを確保すること。
  - (b) 舟運やまちづくりの機運醸成に向け、にぎわいや憩いなどの機能を導入すること。
- j 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こと。
- k 大丸有地区や臨海部など周辺地域における様々な機能とも有機的なつながりを図りながら、相乗効果を生み出せるようにしていくこと。また、築地と豊洲が双方に生かし合えるようにしていくこと。
- l 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こと。
- m より広い参画・発信など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こと。
- n 【検討中】分譲住宅の導入は極力抑制すること。
- o 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を行うこと。また、東京都豪雨対策基本方針（改定）に基づいて、雨水流出抑制を実施すること。
- p オープンスペースや広場等の整備に当たっては、以下の条件を満たすこと。
  - (a) 広場等の立地に応じ、水辺を生かし、緑を充実させながら、憩える空間や交流を促進する空間、眺望点ともなる多目的広場等のたまり空間など、ひとが心地よさを感じ、安らぐ空間を計画すること。
  - (b) 質の高い空間を十分に計画すること。
  - (c) 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すること。
  - (d) 多様な交流を促進し、新しい文化を創る開かれた舞台とするため、にぎわい等を建物内に閉じ込めることなく、屋外広場や歩行空間とつながる開放的な空間を創出するなど、建物と屋外を一体的に計画すること。
  - (e) 防災機能を適切に果たす空間を確保すること。
- q 次の条件を満たすよう、緑を十分に計画すること。
  - (a) 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こと。
  - (b) 歩行者中心の緑のネットワークを創出すること。

- (c) 地区内外の様々な高さの視点も考慮しながら、立体的な緑空間を創出すること。
- (d) 浜離宮恩賜庭園の緑との連続性を確保すること。
- (e) 寛ぐ空間や景観を楽しみながら散策する空間など、様々なシーンに合わせた効果的な緑を計画すること。
- r 施設計画の検討に当たっては、周辺環境への影響に配慮すること。
- s 施設整備・運営の両面において、将来の新たな感染症の予防・拡大防止について配慮した計画とすること。

応募者は、都市高速道路晴海線や都心部・臨海地域地下鉄も考慮して、建物等を計画（将来接続の想定等）するものとする。

また、導入機能や建物の配置などについて、まちづくり方針に示したゾーンイメージに捉われないこととする。

#### (カ) 景観形成等

- a 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の形成を図ること。
- b 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すること。
- c 地区全体の一体的で調和の取れたスカイラインの形成や勝鬃橋などとの関係に配慮し、水の都・東京の玄関口としてふさわしい、象徴的で印象的な景観の形成を図ること。また、水際での光の連続やライトアップなど、魅力的な夜間景観の形成を図ること。
- d 浜離宮恩賜庭園や隅田川対岸などの視点場から、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・隣棟間隔に配慮した計画とすること。
- e 旧築地市場の鉄骨部材等の活用については、歴史的・文化的な観点等から、提案を行うこととし、詳細については配布資料 11 に示す。
- f 本事業は、大規模で周辺の景観に与える影響が大きいことから、東京都景観条例（平成 18 年東京都条例第 136 号）第 20 条の適用対象とし、基本協定締結後、事業者は計画の具体化に当たり、同条に規定する事前協議等を行うこと。

#### (キ) 環境配慮等

- a 最先端の技術・機器を導入し、建物や地区の全体最適が図られる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こと。また、設備更新の機会

を捉え、その時点の最先端の技術等を採用すること。さらに、大容量の蓄電池や蓄熱槽等の活用など、エネルギーの安定確保につながる取組を行うこと。

- b 地区内において、再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）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こと（段階的な開発を行う場合、各段階の供用時においても、原則CO<sub>2</sub>排出実質ゼロを実現すること。）。なお、再エネ電力購入に当たっては、再エネ100%の電力を購入するとともに、日本全体の再エネ発電量拡大に寄与するため、都外を含め、再エネ設備の新規設置につながるような取組をするよう努めること（都外PPA）。また、資材製造時、工事中等でのCO<sub>2</sub>削減にも配慮した計画とすること。
- c 地区外に対しても効果的な脱炭素化に資する取組について、以下も含め提案すること。
  - ・ 燃料電池自動車の燃料を補給する水素ステーションを燃料電池バスの利用も想定して整備するとともに、急速充電器など、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の整備を行うこと。
  - ・ リデュース、リユース、リサイクルなどサーキュラーエコノミーの観点に配慮した計画とすること。
- d 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、緑化を行うこと。
- e 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を行うこと。
- f エネルギーの自立性の確保や蓄電機能による再エネシェアリングの導入などにより、防災上のレジリエンスを確保した計画とすること。
- g 建築物、外構などに、国産木材を積極的に活用すること。

#### （ク）デジタル技術の活用等

本地区全体のまちづくりを効果的に行っていくため、技術革新を想定した工夫を図りながら、将来にわたり、最先端のデジタルの力を最大限活用すること（推進する体制の提案も含む。）。

#### イ にぎわいの先行的な創出に関する条件

- （ア） 新たなにぎわいや憩い、魅力の創出に資する取組をすること。
- （イ） 地域の特性に適し、築地場外市場などの周辺とのつながりにも配慮すること。

#### ウ エリアマネジメントに関する条件

- （ア） 事業者は、自らを中心に必要な組織を設立して、まちづくり方針等に示す将来像の実現に向け、中央区や周辺地域の地権者等とも連携しながら、各種イベ

ント開催など地域のにぎわいの創出や防災性向上などを含め、各種活動を行うこと。また、河川敷地占用許可準則（平成 11 年 8 月 5 日付建設省河政発第 67 号建設事務次官通達）に定める、都市及び地域の再生等のために利用する施設に係る占用の特例の利用等により、水辺を生かしたにぎわいの創出など河川空間の活用に努めること。

(イ) 事業者は、東京都こども基本条例の趣旨を踏まえ、都と連携しながら、こども向けの参加型イベントの実施など、こどもの学び・成長への支援、社会参加の促進等に取り組むこと。

(ウ) 事業者は、エリアマネジメント業務の実施内容について、定期的に都へ報告すること。なお、報告内容については、必要に応じ、適宜ホームページ等を通じ、公表することとする。

### 3 関係法令等

関係法令等一覧は次に示すとおりである。各関係法令等を遵守すること。

- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ・ 航空法（昭和27年法律第231号）
- ・ 有線電気通信法（昭和28年法律第96号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・ 河川法（昭和39年法律第167号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- ・ 河川敷地占用許可準則（平成11年建設省河政発第67号）
- ・ 東京都屋外広告物条例（昭和24年東京都条例第100号）

- ・東京都建築安全条例（昭和25年東京都条例第89号）
- ・東京都駐車場条例（昭和33年東京都条例第77号）
- ・火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- ・東京都文化財保護条例（昭和51年東京都条例第25号）
- ・東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号）
- ・東京都環境影響評価条例（昭和55年東京都条例第96号）
- ・東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）
- ・都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）
- ・東京における自然の保護と回復に関する条例（平成12年東京都条例第216号）
- ・東京都安全・安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）
- ・高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- ・東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- ・東京都子ども基本条例（令和3年東京都条例第51号）
- ・中央区の廃棄物の処理及び再利用に関する条例（平成11年11月中央区条例第48号）
- ・中央区まちづくり基本条例（平成22年中央区条例第16号）
- ・中央区中高層建築物の建築計画の事前公開等に関する指導要綱（昭和54年3月16日54中建建発第17号）
- ・中央区市街地開発事業指導要綱（昭和60年5月11日60中建再発第18号）
- ・その他、本事業に係る法令、条例等

## 第4 事業実施上の条件

### 1 事業者の業務範囲

#### (1) 活用都有地に係る借地権設定等

- ア 事業者は、都有地の定期借地権設定業務を行い、都との間で一般定期借地権設定契約を締結する。
- イ 一般定期借地権設定契約の貸付期間は、舟運利便施設等の施設運用期間70年間に建設及び除却期間を加算した期間とする。
- ウ 一般定期借地権設定契約の貸付料は、契約締結日後3年ごとに改定できるものとする。
- エ 事業者は、にぎわいを先行的に創出するため、アに規定する貸付とは別に、本設整備に支障のない範囲で都から土地を借り受ける。
- オ 詳細は、契約条件書（別紙3）に定める。

#### (2) 施設の整備等

- ア 事業者は、提案に基づき施設等の整備に係る設計業務、建設業務、開発業務及び関連業務を行う。事業者は、設計図書等の作成に当たって、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける。
  - また、建設に当たっても、都と十分に協議を行い、法定手続等、必要な業務を行う。
- イ 事業者は、施設等の整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話等に関する協議、関連諸官庁との協議、近隣住民への説明並びに各種許認可手続等の関連業務を行う。
  - なお、関係諸官庁との協議により、道路改修等、活用都有地外の工事等が必要となった場合は、事業者の責任及び負担により行うこと。
- ウ 事業者は、提案に基づき整備した施設等の運営及び維持管理を行うとともに、当地区におけるエリアマネジメント業務を実施する。

#### (3) 用地の返還

- 一般定期借地権設定契約終了時、事業者は定借区域を更地とした上で都に返還する。更地とは、地上及び地下の構造物を除却し、整地した状態とする。ただし、具体的な範囲、内容については第4、6の規定によるほか、都と事業者間で協議を行う。

### 2 関連するインフラ整備及び地中障害物等に関する条件

#### (1) 関連するインフラの整備

- ア 隅田川スーパー堤防等整備事業

- (ア)本事業に併せ、都は「隅田川スーパー堤防整備事業」を行い、河川区域等での盛土を行う。また、活用都有地における盛土の形状や工事の時期等の詳細は、事業予定者決定後、事業予定者と河川管理者で協議することとし、事業者が盛土を擁壁又は建築物で受ける提案も可能とするが、擁壁等は選定事業者が定借区域内に設置すること。擁壁等の土圧荷重等に関する設計条件については、スーパー堤防の規模を参照し、土圧、残留水圧を対象として選定事業者にて計算すること。なお、盛土を擁壁又は建築物で受ける場合には、用地を返還する際に当該擁壁等は撤去するものとし、併せて、盛土等の河川施設に影響を与えることの無いよう必要な措置を講じる必要があることに留意すること。隅田川スーパー堤防整備事業の詳細は、添付資料3、4に示す。
- (イ)応募者は、水辺に面した魅力を生かし、水辺に開かれた空間とするため、河川管理者の意見を確認した上で、隅田川のスーパー堤防（テラス及び管理用通路を含む。）を活用し、質の高い空間となるよう占用工作物を設置するなど修景の提案を行うこと。占用工作物の審査基準については、添付資料5を参照すること。詳細について、事業予定者決定後、河川管理者と協議を行うこととする（河川管理者の意見の確認については、配布資料3を参照。スーパー堤防等の整備事例については、配布資料12を参照）。
- (ウ)都は、隅田川スーパー堤防整備事業を行うに当たり、事業者と合意書を締結する。（ア）に規定する活用都有地内における盛土に関する費用は合意書に基づき都が負担する。一方、盛土を擁壁又は建築物で受ける場合の費用は、事業者が負担することとし、実施に当たっては河川管理者と事前協議を行うこと。
- (エ)河川管理施設は、原則として河川管理者が所有・管理することとし、占用工作物は、事業者が所有・管理を行うこと。また、事業者は、河川区域を占用する場合、占用範囲の管理を行うこと。
- (オ)都は、隅田川スーパー堤防整備事業を行うに当たり、テラスを整備し、水辺沿いの歩行者空間を確保する。
- (カ)事業者は、地域及び東京の魅力を向上し、価値を高めるため、管理用通路やスーパー堤防法面、テラス等を活用し、イベントの開催等によるにぎわいの創出などを行うこと。
- (キ)選定事業者は、都が行うスーパー堤防整備及び防災船着場整備工事に積極的に協力することとし、工事車両動線やヤード確保等、主体的に工事間調整を行うこと。

## イ 築地川耐震対策事業

- (ア)本事業に併せ、都は「築地川耐震対策事業」を行う。築地川耐震対策事業の詳細は、添付資料3、4に示す。

(イ)都は、「築地川耐震対策事業」を行うに当たり、第3、2(2)ア(ウ)a(a)に規定する通路及びエに規定する「築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワーク」とのアクセスを確保する。

(ウ)選定事業者は、都が行う築地川耐震対策に積極的に協力することとし、工事車両動線やヤード確保等、主体的に工事間調整を行うこと。

#### ウ 河川の管理用通路等へのアクセス

事業者は、都の意見を確認した上で、活用都有地内に、隅田川の管理用通路(添付資料3を参照。)及び第3、2(2)ア(ウ)a(a)に規定する通路の整備に合わせて、周辺道路等からそれぞれの管理用通路に車両でアクセス可能な通路を確保し、歩行者及び緊急時の河川管理用車両の通行に配慮すること(都の意見の確認については、配布資料3を参照。歩行者・車両の導線などについては、配布資料12を参照)。

#### エ 築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワーク

本事業に併せ、都は築地・竹芝間における防潮堤等、海岸保全施設の改良を行い、水辺沿いの歩いて楽しい歩行者ネットワークを確保する。築地～竹芝防潮堤歩行者ネットワークの詳細は、添付資料6に示す。

#### オ 都市高速道路晴海線等

都市高速道路晴海線の既定の都市計画は見直しを行う予定である。築地付近においては、旧築地市場跡地を通過するルートについて検討を進めており、臨海方面に加え都心方面の出入口の設置を検討することとしている。都心方面からの出口(1箇所)については地区内、その他の出入口(2箇所)については、新大橋通りへの接続を検討している。また、晴海線出入口の設置により、新大橋通りの拡幅を検討している晴海線の詳細は、配布資料8に示す。

#### カ 都心部・臨海地域地下鉄

都心部・臨海地域地下鉄については、「東京圏における今後の地下鉄ネットワークのあり方等について(答申)(国土交通省交通政策審議会、令和3年7月)」において、「今後、臨海部の都市づくりとともに、第198号答申において指摘されている常磐新線延伸(TX)との接続も含め、事業化に向けて関係者による検討の深度化を図るべき」とされている。この答申を踏まえ、本路線の実現に向けて、都は国の参画も得て、「都心部・臨海地域地下鉄構想 事業計画検討会」を設置し、本年10月には、地区内における概略の新駅設置も含めた事業計画案のとりまとめを公表した。臨海地下鉄の詳細は、配布資料13に示す。

### (2) 土地利用に関する制限等

ア 都心部・臨海地域地下鉄や都市高速道路晴海線、新大橋通りの拡幅など、将来の都市基盤整備を考慮し、建築の制限を行う区域(建築制限区域)を設定する。詳細

な区域、制限の内容、面積等の条件は配布資料14に示す。なお、建築の制限区域内において、都市基盤施設の整備により区分地上権またはその他の権利が設定されることを想定している。

イ 都営地下鉄 12 号線（大江戸線）の区域は、東京都交通局で使用している部分があるため、地下の使用には制限が生じる。また、都営地下鉄 12 号線（大江戸線）から、20m以内に近接する建築物を整備する場合は、近接協議の対象となるため、都営地下鉄施設管理者と協議を行うこと。詳細な区域、制限の内容等の条件は配布資料 15 に示す。

ウ 環状第 2 号線の築地大橋付近の活用都有地内に埋設されている第二溜池幹線及び勝どき幹線の区域は、東京都下水道局で土地の使用承認をしている部分があるため、25.0t/m<sup>2</sup>の荷重制限や地下の使用には制限が生じる。また、事業者の地中埋設部の影響範囲に第二溜池幹線及び勝どき幹線が位置する場合は、近接協議の対象となるため、下水道管理者と協議を行うこと。詳細な区域、制限の内容等の条件は添付資料 7 に示す。

エ 新大橋通りの拡幅、都市高速道路晴海線換気所（地上部分）及び出入口掘割部、都心部・臨海地域地下鉄の地上出入口、その他の公共公益施設等の整備により、貸付の対象となる範囲（以下、「貸付範囲」という。）から除外される可能性がある。貸付範囲から除外される予定の区域については、配布資料 16 に示す。

### （3）現存施設の撤去等

現存する施設は以下の通り。

#### ア 都等が撤去する予定の構造物

（ア）旧築地市場跡地内に旧厚生会館、旧勝どき門駐車場等の地上建物、舗装、囲障等が現存している。これらに関する都の撤去予定（撤去中含む。）については第 1、7 を参照すること。

（イ）隅田川及び築地川の河川区域内に栈橋等が現存している。これらに関する都の撤去予定等の詳細については第 1、7 を参照すること。

（ウ）その他、活用都有地内には第三者が所有する構造物等が現存している。その詳細及び撤去予定については、配布資料17に示す。

#### イ その他存置物

（ア）事業者は、都が指定する活用都有地内の存置物の一部について、事業期間中、自らの費用負担により維持管理等を行う。対象となる存置物の詳細については、配布資料18に示す。

（イ）（ア）の他、擁壁、仮囲い、樹木等の土地に付属する工作物等のうち、都が事業業者に現状有姿で引き渡す存置物が存在する。対象となる工作物等の詳細については、添付資料 8 に示す。

- (ウ)建築制限区域内における存置物のうち(ア)及び(イ)のいずれにも該当しない存置物については、原則として関連するインフラ事業の事業主体が撤去・解体を行うこととする。ただし実施内容、費用負担の詳細等については、個別に都及び事業者で協議することとする。存置物の詳細については添付資料9に示す。
- (エ)(ア)～(ウ)のいずれにも該当しない存置物については、事業者が事業着手に先立ち解体・撤去を行うこととする。存置物の詳細については、添付資料10に示す。なお、基礎杭を引き続き地中に存置することに有用性があり、かつ生活環境保全上の支障が生ずるおそれがないと考えられる場合には、事業者は都と協議の上、一般社団法人日本建設業連合会による「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」(2020年2月)に示される条件に基づき存置して差し支えないと判断される基礎杭について、事業期間中及び定期借地契約の終了後において存置することができる。
- (オ)排水管、電柱・電線等の稼働中の存置物の解体・撤去を行う場合は、予め都と撤去スケジュールについて協議を行うものとする。

#### ウ 解体・撤去費用

- (ア)イ(イ)に示す存置物の所有権は事業者に移転し、解体・撤去を行った場合の費用については、全て事業者の負担とする。
- (イ)イ(ウ)に示す協議の結果、事業者が建築制限区域内の存置物の解体・撤去を行った場合の費用については、原則として都が負担する。事業者と協議の上、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。また、東京都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合は、必要に応じて協議を行うものとする。ただし事業者は、各貸付区域における本設整備の完了までに費用請求を行うものとする。
- (ウ)イ(エ)に示す存置物の解体・撤去を行った場合の費用は、原則として都が負担する。事業者と協議の上、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。また、東京都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合は、必要に応じて協議を行うものとする。費用請求の期限については前項に準じる。
- (エ)本設整備の完了後においてイ(ウ)～(エ)に示す存置物を撤去する必要がある場合の費用は、原則としてその必要がある者が負担するものとし、詳細については都と事業者で協議を行うものとする。

#### (4) 土壌汚染対策・埋蔵文化財調査等

ア 都は、原則、土壌汚染に関わる調査を実施する。調査結果については、順次、都市整備局のホームページに掲載する予定である。都の調査結果に基づき、事業者が土地の改変等を行う範囲内において土壌汚染対策が必要となった場合には、都及び事業者は協議の上で土壌汚染の除去等の対策に係る計画を策定し、1（1）に示す定期借地権設定契約締結前に、土壌汚染対策等に関する協定を締結する。詳細は、契約条件書（別紙3）に定める。ただし事業者は、各貸付区域における本設整備の完了までに費用請求を行うものとする。

イ 活用都有地内には、既往の調査において土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第11条第1項に規定する形質変更時要届出区域に指定されている区域がある。当該区域は、東京都環境局のホームページで閲覧できる。

ウ 土壌汚染対策等は原則、都の費用負担とし、事業者と協議の上、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。なお、費用負担の期間は本設整備完了までとする。また、東京都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合は、必要に応じて協議を行うものとする。

エ 事業者が土地の改変等を行う範囲内においては、環境・経済・社会に配慮した持続可能な土壌汚染対策ガイドブック（令和4年3月）東京都環境局の内容を踏まえ、土壌の3Rを考慮した対応を検討すること。

オ 土壌汚染対策等に当たり、第3.2（2）に示す事業者が実施すべき内容と重複する部分は、負担の対象外とする。

カ 都は、原則、埋蔵文化財調査の試掘調査を実施し、調査結果については添付資料11に示す。また、本掘調査は、事業者が自らの責任のもと必要な場所において実施する。なお、本掘調査に当たっては、試掘調査の結果に基づき、都及び区の文化財所管部署と協議し、協議結果を都へ報告後、都の承諾を得て実施するものとする。本掘調査については、原則、都の費用負担とし、事業者と協議の上、都の積算基準及び単価を使用し算出した額又は実際に掛かった金額のいずれか低い方を都が負担する。なお、都の費用負担の期間は本設整備完了までとする。また、東京都が積算に用いた数量と実際に工事で確認された数量が異なる場合は、必要に応じて協議を行うものとする。費用の詳細については、都と事業者との間で合意書を締結する。詳細は、契約条件書（別紙3）に定める。ただし事業者は、各貸付区域における本設整備の完了までに費用請求を行うものとする。

キ 東京都指定旧跡浴恩園跡

活用都有地内には、江戸時代に松平定信の下屋敷であった浴恩園が都の旧跡（浴恩園跡）として指定されている。浴恩園の範囲については、添付資料〇－1に示す。旧跡内の土木工事等に当たっては、東京都文化財保護条例第36条（第14条の準用）により、都に現状変更許可申請を行い、許可を得て実施するものとする。なお、許可の

要件に、本掘の実施と、重要な遺構が発見された場合の保存方に関する協議がある。  
また、東京都文化財保護条例第 59 条により所有者及び占有者の同意を得て文化財の説明版を設置し、その管理をさせることができる。

#### ク 埋蔵文化財

活用都有地の一部は江戸遺跡の範囲となっている。また、活用都有地の一部が築地市場跡遺跡（140）となっている。当該範囲は、東京都教育委員会のホームページで閲覧できる。

#### ケ 活用都有地内には、昭和 29 年 3 月に、ビキニ環礁の水爆実験で被爆したマグロ等について、埋没投棄された経緯がある。

都では、添付資料 12 に示した範囲及び深さで埋没投棄されたと想定しており、過去に想定範囲で実施した放射線調査結果は添付資料 12 のとおりである。

#### コ 事業者は添付資料 12 の想定範囲及び深さにおいて、土壌を掘削する場合には、以下の安全対策を講じるものとする。なお、安全対策に必要な費用は、原則、都が負担するものとし、事業者は、事前に作業内容や費用負担等について都と協議を行うこととする。

##### ・安全対策

作業員の常時測定を個人線量計にて行うとともに、土壌は-1.0m 以下-4.0m まで 1.0m 毎にサーベイメータを用いて測定する。

#### サ 一定以上の放射線量（4Bq/cm<sup>2</sup>：1300cpm 相当）の放射線量が確認された場合には、環境省の定める除染関係ガイドラインをもとに、都と協議の上、除染対策を講じること。

掘削土の搬出を行う場合には、分析機関に依頼し、核種分析を行い、安全性を確認すること。

### （5）液状化対策

事業者は、活用都有地内において、必要に応じて液状化対策を実施すること。

（参考：東京都 建物における液状化対策ポータルサイト <https://kenchiku-ekijoka.metro.tokyo.lg.jp/>）

### （6）その他

本地区に隣接する民有地の近傍において、地盤高さの変更、建物の建設、樹木の伐採等の改変を行う場合には、あらかじめ都と協議を行うこと。

## 3 事業者が負担するその他の費用

### （1） 定借区域への定期借地権設定に関する登記が必要な場合、登記に要する費用、諸経費を負担する。

- (2) 定期借地契約の締結と併せて、都へ保証金を預託し、定期借地権設定契約期間中は貸付料を都に支払う。
- (3) 都が事業者との協議に基づき、河川区域内に加えて、活用所有地内についても盛土を行う場合においては、都が使用する範囲においても貸付料が発生する。(ただし、定借契約締結前においてはこの限りではない。)
- (4) 施設の整備費用、運営及び維持管理その他の費用を負担する。
- (5) 本事業に伴う、河川区域や道路区域の占用に係る費用を負担する。
- (6) 盛土を受ける擁壁又は建物等整備に関する費用は、事業者が負担する。なお、提案に基づき整備されるもののうち、河川区域内のもので河川管理に必要となるものについては、都が所有・管理することとし、定借区域内のものについては、事業者が所有し維持管理その他費用を負担する。
- (7) 本事業を原因とするテレビ電波障害の対策費用は、事業者が負担する。
- (8) 定期借地権設定契約終了時における建物等に係る除却費用を負担するものとし、除却費用を積み立てる。
- (9) エリアマネジメント組織の設立・運営に必要な費用を負担する。
- (10) その他、本事業を遂行するために必要となる費用を負担する。
- (11) 都心部・臨海地域地下鉄や都市高速道路晴海線等のインフラ事業者が、事業者の承諾を得て、建築制限区域において工事等を行う場合においては、インフラ事業者が使用する範囲においても貸付料が発生する。なお、工事等に起因する事業者の損失等については、インフラ事業者と協議すること。

#### 4 土地貸付けの条件

##### (1) 貸付の方法、貸付期間

土地の貸付けは、原則として、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権によることとする。

貸付期間は、舟運利便施設等の施設運用期間70年間に建設及び除却期間を加算した期間とする。

なお、事業者は、必要に応じて事業用地を複数の貸付地に区分し、それぞれの貸付地に異なる貸付開始時期を設定することができる。その場合の貸付終了時期は、舟運利便施設等の施設の供用開始からの70年間に除却期間を加算した時期までとし、土地全体の返還は一括で行うこととする。なお、各貸付地における一般定期借地権設定契約は、都と事業者間のみで行う。

この場合において、貸付敷地、貸付開始時期は以下の条件を満たすように設定すること。

- ・ 地区全体について効果的に整備、運用を行っていくこととし、合理的な理由なく貸付を遅らせないこと。

- ・ 全ての建設工事、施設運用、除却工事が貸付期間内に行われるように設定すること。
- ・ 建築基準法上の敷地設定など、法令上の使用収益とも整合を図ること。

## (2) 本設整備の貸付期間等の設定

事業者は、東京全体の価値の最大化に向け、貸付範囲全体を早期に借り受け、効果的に整備、運用を行っていくこととし、合理的な理由（工事による周辺環境への配慮、存置物の撤去や埋蔵文化財調査が未完了であるなど）なく遅らせないものとする。また、大規模集客・交流機能は特に早期に整備するものとする。

なお、具体的な貸付敷地、貸付開始時期は上記に加え、以下の条件を満たすように設定すること。

- ・ 全ての建設工事、施設運用、除却工事が貸付期間内に行われるように設定すること。なお、事業者が行う土壌汚染対策、埋蔵文化財の本掘調査、残存物件・地中障害物等の撤去等については、建設工事の着手前においては、原則、貸付期間には含めないものとし、詳細については都と協議を行うこととする。

応募者は、事業提案に当たり、複数に区分された敷地における開発など、想定する開発相互の順序や事業スケジュール等（以下「開発スケジュール等」という。）を示すものとする。なお、開発スケジュール等を示すに当たっては、以下の要素を考慮するとともに、前記合理的な理由により段階的に整備する場合においても、遅くとも2030年代前半までには貸付範囲全体（提案時においては、建築制限区域（活用所有地から除外され貸付範囲に含まれない区域を除く）を含む）を借り受ける計画とすること。

- ・ 第1、7に規定するインフラ整備等のスケジュール
- ・ 第4、2（3）に規定する存置物の撤去工事
- ・ 第4、2（4）に規定する土壌汚染対策、埋蔵文化財調査
- ・ 開発に伴う周辺への環境影響について、適切な配慮を行うこと。

また、事業予定者決定後、事業予定者は、土壌汚染調査、埋蔵文化財調査等の進捗状況を踏まえ、適宜、開発スケジュール等を見直すとともに、第1、7及び第4、2（1）に規定する関連するインフラ等とも開発スケジュール等の調整を行うものとする。

上記調整の結果、建築制限区域において事業者が使用収益を開始できない部分やその期間が明らかになった場合には、当該部分、期間については貸付の対象から除く計画とすることができる。

都及び事業予定者は、当該開発スケジュール等を踏まえ、協議を行い、貸付開始時期、貸付期間等を定めるものとする。

## (3) にぎわいの先行的な創出

事業者は、舟運等の導入に先立ち、にぎわいを先行的に創出するため、(1)に規定する貸付とは別に、本設整備に支障のない範囲で土地を借り受け、必要に応じた整備などを行った上で、早期の運用に取り組むこととする。

応募者は、事業提案に当たり、にぎわいの創出の内容、実施区域、実施期間等を示すものとする。この実施区域及び実施期間は、(2)に規定する本設整備の運用開始時期を遅らせないように、本設整備と整合を図って設定するとともに、本格的なにぎわいに効果的に移行させることとする。

なお、実施に当たっては、中央区における地域のまちづくりにも配慮するとともに、詳細について、都と協議を行うこととする。

#### (4) 本設整備の貸付料及び保証金

ア 貸付料は、次に掲げる基準以上であることを条件に事業者の提案した金額とし、保証金はその30月分とする。

・基準単価月額：●円/m<sup>2</sup>

なお、事業用地を複数の貸付敷地に区分する場合においても、貸付敷地毎に複数の単価を提案することは出来ず、貸付敷地全体で一律の単価とすること。

イ 貸付料の改定については、契約条件書(別紙3)に定める方式による。

ウ 都は、事業者による定借区域の都への更地返還後、事業者からの請求により、定期借地権設定時に預託された保証金を返還する。ただし、保証金に利子は付さない。

#### (5) にぎわいの先行的な創出の貸付料

にぎわいの先行的な創出の貸付料は、事業者予定者選定後、提案の詳細について事業者予定者に確認の上、都が提案内容を踏まえて、貸付料を含む土地の貸付条件を定めることとする。

#### (6) 借地権・施設等の譲渡等

ア 事業者は、定期借地権の転貸、施設等を譲渡しようとする場合には、あらかじめ書面による都の承諾を得なければならない。都は、まちづくりに資するなど合理的な事由があり、かつ施設等の適切な運営が担保されると認められる場合は、承諾する。

なお、施設等を譲渡する場合は建物毎に一括して行うものとする(分譲住宅については、住戸毎での譲渡も可能とする。)

また、定期借地権の譲渡は認めない。

イ 事業者が施設等を譲渡する場合、当該時点において都と事業者間に別段の合意がなされない限り、基本協定及び定期借地権設定契約等の契約上の事業者の地位は何ら変わらないものとする。

ウ 詳細は契約条件書(別紙3)に示す。

## 5 契約に関する条件

- (1) 事業予定者は、都と業務内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議結果に基づき基本協定を締結する。
- (2) 基本協定には、事業体制、定期借地権設定に関する規定、施設等の設計、建設、運営及び維持管理並びにエリアマネジメント業務に関する基本的考え方等に関する規定等が含まれる。
- (3) 事業予定者は、基本協定締結までの間、事業予定者が民間企業グループの場合で、代表者以外の構成員が第2、4(4)に掲げる制限(「応募者」を「事業予定者」へ読み替えて適用)に抵触したときに、当該構成員を除外した残りの構成員により、又は、当該構成員に替えて同制限に抵触していない新たな構成員を追加することにより、資格要件を満たし、かつ、提案内容の同一性が損なわれない場合に限り、構成員の変更を都に申請することができる。ただし、この場合において、事業予定者に選定されなかった事業応募者の構成員であった者を新たな構成員として加えることは認めない。
- (4) (3)の申請があった場合は、都は審査委員会による審査を経て構成員の変更を承諾することができる。  
なお、変更を承諾した場合は速やかに公表する。
- (5) 次の場合には、都は次点の応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結する。
  - ア 当初の事業予定者との基本協定の協議が調わない場合
  - イ 基本協定締結までの間に、当初の事業予定者の構成員が第2、4(4)に掲げる制限(「応募者」を「事業予定者」と読み替えて適用)に抵触した場合(ただし、(3)に該当し、(4)による都の承諾を受けた場合を除く。)
  - ウ 当初の事業予定者との基本協定締結後、着工までの間に基本協定が解除となった場合
- (6) 事業者は、基本協定締結後、当初提案した計画が、関係機関等との間で協議を行った結果、変更しなければならなくなった場合、第4、2オ及びカに規定する都市高速道路晴海線や都心部・臨海地域地下鉄の計画具体化に伴う調整の結果、変更しなければならなくなった場合、若しくは社会経済情勢の著しい変化等により変更しなければならなくなった場合は、都に通知し、協議を行う。

都は、変更合理的な理由があり、変更後の提案においても、まちづくりのコンセプト等、当初提案の同一性並びに事業者の優位性（ただし、関係機関等との協議等によってはその限りではない。）が明らかに維持されると認められるときは、その提案を承諾し、さらに必要がある場合は、都、事業者及び事業者構成員との間で基本協定等を変更する。この場合において、当初提案と変更後の提案を比較して追加費用が生じるときは、事業者又は事業者構成員が当該追加費用を負担するものとする。

都は、軽微な変更と判断される場合を除き、変更の承諾を行うに当たっては、変更後の提案の審査に係る審査委員会を開催し、審査委員の意見を聞くものとする。

また、その提案では、当初提案との同一性が損なわれ、若しくは事業者としての優位性を喪失すると明らかに認められる等の場合、事業者との基本協定を解除できる。都及び事業者は、この解除により生じた損害及びその増加費用を、相互に請求できないこととする。

都は、社会経済情勢の変化等に柔軟に対応し、中長期的に東京全体としての価値の最大化を図る観点から、事業者に対し、事業者提案の変更に関する協議を求めることができ事業者は誠意をもって協議に応じるものとする。

- (7) 事業者は、都との間で基本協定を締結した後（変更が生じる場合は変更後）、2（4）に示す土壌汚染調査及び埋蔵文化財調査の結果を受け都と協議を行った上で、土壌汚染対策や埋蔵文化財調査等に関する協定等を締結する。

## 6 用地の返還に関する条件

事業者は、定期借地権設定契約期間終了後に、土地を一括して、原則更地（第4、2（3）イ（ア）及び（イ）に規定する存置物、第4、2（3）イ（エ）の規定に基づき、定期借地契約の終了後においても存置することとした基礎杭等を除く。）で返還する。ただし、第3、2（2）ア（ア）から（エ）までの規定に基づき事業者が整備したもの及び第3、2（2）ア（カ）eに規定する旧築地市場の鉄骨部材等、第4、2（1）アの規定に基づき事業者が整備したスーパー堤防の構造を保持するための擁壁等の取扱いについては、それぞれの撤去工事に着手する前に都と協議すること（当該協議は、定期借地権設定契約期間終了の10年前を目安に開始することとする。）。なお、スーパー堤防の構造を保持するための擁壁等を撤去する場合には、既存の河川施設に影響を与えることの無いよう必要な措置を講じること。その他原状復旧に疑義が生じた場合には、あらかじめ都と協議すること。

## 7 河川区域内における提案に基づく占用工作物等に関する条件

河川区域内で事業者が整備した占用工作物は、定期借地権設定契約期間終了前に河川管理者と協議を行い、自らの負担により、原則として原状に回復すること。ただし、河川管理者に協議し、その全部または一部を存置することが適切と認められる場合は、必要な措置を講じた上で存置することができるものとする。

## 第5 事業実施に係るリスク、責任等の分担

事業実施に係るリスク、責任等の分担の詳細は、契約条件書（別紙3）に示す。最終的には都と事業者とが締結する契約等に規定する。

### 1 施設の企画、設計、建設に係るリスク、責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負う。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負う。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負う。
- (4) 事業者の提案した企画及び設計内容は、都の承諾なしに変更することはできない。
- (5) 都は、第4、2（1）ア～エ及び（3）アに規定する都が実施するインフラ整備等のスケジュールが変更になった場合においても、当該事業スケジュールの変更に伴い事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しない。
- (6) 都は、第4、2（1）オ及びカに規定する都市高速道路晴海線等及び都心部・臨海地域地下鉄に係る整備スケジュールの遅延等に伴い事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。
- (7) 事業者が行う土壌汚染の除去等の措置の実施段階で、都が第4、2（4）ア、イに規定する事前の調査の結果として提示した条件と著しく異なる土壌汚染が発見された場合、土壌汚染の除去等の対策に係る計画の見直しを行い、都及び事業者は協議により、その費用の負担方法のほか、施設等の完成予定日を含むスケジュールの見直しを行う。この場合においても、定期借地権設定契約（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。
- (8) 事業者が行う埋蔵文化財本掘調査の実施段階で、都が第4、2（4）ウに規定する試掘調査結果として提示した条件と著しく異なる埋蔵文化財が発見された場合、都及び事業者は協議により、その費用の負担や施設等の完成予定日を含むスケジ

ールの見直しを行う。この場合においても、定期借地権設定契約（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

- (9) 本募集要項等に示す存置物以外の地中障害物等が確認され、事業者の提案内容に著しく支障が生じる場合は、都及び事業者は協議により、その費用の負担方法のほか、施設等の完成予定日の見直しを行う。この場合においても、定期借地権設定契約（定借区域）の借地期間は伸長されず、かつ、都はこれに関して、事業者が発生する増加費用及び損害を一切負担しないものとする。

なお、本設整備の完了後において本条項の存置物を撤去する必要がある場合の費用は、原則としてその必要がある者が負担するものとし、詳細については都と事業者で協議を行うものとする。

## **2 土地貸付に係るリスク、責任等の分担**

- (1) 定期借地権を設定した定借区域における直接の土地借主は事業者であり、都に対する貸付料の支払をはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負う。
- (2) 定期借地権を設定した定借区域において、定期借地権設定契約終了時に土地を更地とする義務は、事業者が負う。

## **3 施設の運営及び維持管理に係るリスク、責任等の分担**

本事業で整備した施設等の運営及び維持管理については、修繕等も含め事業者が責任を負う。

## 受付窓口

東京都都市整備局都市づくり政策部土地利用計画課

担当：●●、●●

住所：〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号 東京都庁第二本庁舎12階北側

TEL：03-5321-1111（内）30-228

電子メールアドレス：S0000175 (at) section.metro.tokyo.jp

東京都ホームページアドレス：<http://www.metro.tokyo.jp/>

都市整備局ホームページアドレス：<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/>

迷惑メール対策のため、メールアドレスの表記を一部変更しております。お手数ですが、メールを送信の際は(at)を@に置き換えてご利用ください。