

### 各評価の配点(案)【見直し案】

A：9ポイント、B：6ポイント、C：3ポイントと設定

	審査項目		審査の視点(審査基準 7(3)「事業計画の審査」の内容)	評価の重み付け		配点重み	
	大項目	中項目		重み	ポイント		
施設・まちづくりの計画・技術的な評価	(ア) 全体コンセプト		事業の方針、コンセプトの実現に資する、水や緑、歴史を生かしながら、様々なアクセスにより様々な出迎えができる場、交流を生み出す広場空間等が十分に確保された居心地の良いまち、伝統と先端が共存する東京の魅力に出会える場所、多様な交流の中で新しい文化を創る開かれた舞台であるとともに、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。	A	9	9	
	(イ) 広域交通結節点の形成等		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。	B	6	6	
	(ウ) 舟運の活性化等		・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。	B	6	6	
	(エ) 歩行者ネットワークの形成等		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。	B	6	6	
	(オ) 地区内車両等交通機能の確保等		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。	B	6	6	
	新しい文化の拠点等			・浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源を生かし、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。	A	9	9
		会議や催しの機能(コア機能)		・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。	B	6	18
		大規模集客・交流機能(コア機能)		・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。	B	6	
	(カ) 土地利用等		・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んで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【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。	B	6		
	緑・広場、たまり空間等			・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、雨水流出を抑制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、質の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、寛く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し、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。	B	6	6
		アイコン		水際にある東京の都市の特性を象徴する、水から訪れる人々を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。	A	9	12
	(キ) 景観形成等	上記以外	・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、形状となるように陸地・狭域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等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、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。	C	3		
	(ク) 環境配慮等	最先端のモデルゼロエミッション		・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。 ・CO2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生エネルギー導入の際の再生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、エネルギーの安定確保につながる取組となっているか評価する。	B	6	9
		上記以外		・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。	C	3	
	(ケ) デジタル技術の活用等		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。	B	6	6	
(コ) にぎわいの先行的な創出		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。	B	6	6		
(サ) エリアマネジメント		・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・運営が行え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上向き、価値を高める取組が提案されているか評価する。	C	3	3		

小計

102

65

(65/102)

事業的な運営評価	(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。 ・運営主体の具体性や事業継続性等について考慮されているか評価する。			5
	(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策案に関して評価する。 ・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(特に分譲住宅を導入する場合、将来の円滑な返還が可能となるよう、具体的かつ実効性のある提案(例、入居者の退去や法的措置等の期間を十分に見込んだ施設運営期間の設定、解体準備積立金等の適切な徴収・管理など)があるか)に関して評価する。			10
審査資料	費付料の審査		事業者が都に支払う費付料について、比例配点方式により評価する。			10
総合評価	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。			10

合計

100

## 評価の重みづけの考え方

- A 本地区の特性を踏まえ、**重要視**するものとして**コンセプトや取組の方向**などで**特に強調**している事項
- B **取組の方向**で触れられるなど本地区の**特徴的な事項**、その他特に重要な事項  
一般的な事項のうち、**都の施策として重要視**している事項、確実な事業実施のために重要な事項
- C 一般的な事項

上記に加え、事業上の重要度を勘案