

仮評価シート(案)【●グループ】

審査項目		中項目	(参考)審査基準7(2) 基本的事項の適合審査の条件	審査の視点(審査基準7(3)「事業計画の審査」の内容)	配点	確認・評価内容		審査結果 対応策
大項目	審査項目					委員評価	評価点	
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、様々なアクセシビリティにより様々な用途が実現できる場、交流を生み出す広場空間等を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が表出する場所及び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、都心のまたたくましい大規模な土地を効果的に活用する拠地ならではの計画となっているか評価する。	9	【委員コメント】		(様式10) 全体コンセプト
	(イ)広域交通結節点の形成等		・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)、荷車の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、都市高速道路幹線と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。	舟運・バス・地下鉄等を円滑・快適に結節点とともに、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、交流する拠地にふさわしい広場の提案となっているか評価する。	6	【委員コメント】		(様式11) 広域交通結節点の形成等に関する提案
	(ウ)舟運の活性化等		・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結節が図られていることを確認する。 ・舟運施設が令和11年度を目途に供用開始される計画となっていること及び舟運まちづくりの推進状況に付いたにぎわいや憩い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・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。	・防災船着場を活用するなどした定期船及び不定期船の結節について、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、舟運の機動性や利便性向上、まちづくりの機動性に資する提案となっているか評価する。	6	【委員コメント】		(様式12) 舟運活性化等に関する提案
	(エ)歩行者ネットワークの形成等		・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4メートル程度の道路整備が提案されているとともに、当該道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。 ・「築地川-竹芝湖遊歩道ネットワーク」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エーションに富ませ、及び接続させ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及び船着場、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。 ・渡船所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号線の両側をつなぎ、一体性・回遊性を高める歩行者デッキ(歩行者が快適に通行できる機能・幅員を備えたもの)が計画されていることを確認する。 ・築地地区周辺に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。	地域一帯が変化す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的な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、原則半歩分離が図られ、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。	6	【委員コメント】		(様式13) 歩行者ネットワーク形成等に関する提案
(オ)地区内車両交通機能の確保等		・地区内道路について、晴海通り、新橋通り及び環状第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。 ・地区内道路が、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幹線の出入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。 ・地区内道路から区有施設への出入りが可能な車道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が適切に計画されていることを確認する。その際、駐車場の配置及び規模設定の考え方に並びに物流動線や荷置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説明されていることを確認する。 ・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。	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。	6	【委員コメント】		(様式14) 地区内車両等交通機能の確保等に関する提案	
施設・まちづくりの計画・技術的な評価	新しい文化の拠点等		・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進め、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、相乗効果を生み出す提案がされていることを確認する。 ・築地まちづくり方針2023に示す周辺の資源など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、相乗効果を生み出す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されるようにしていく提案となっているか確認する。 ・リアルとバーチャルのハブリッドにより、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。	・浜離宮恩賜庭園や隅田川など地域資源を生かし、新たな発信・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と歴史的、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踏まえながら、導入する機能相互が連携、融合するとともに、周辺地域等との様々な機能とも有機的なつながりが図られるか、相乗効果が図ら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進められる提案となっているか評価する。	9	【委員コメント】		
	会議や催し等の機能(コア機能)		・ホールーム(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施設、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。 ・受付環境の確保により、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生み出す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。	・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。	6	【委員コメント】		
	大規模集客・交流機能(コア機能)		・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であるとともに、騒音・振動対策など周辺環境にも配慮されたもの)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。	・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。	6	【委員コメント】		
(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及び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、築地場外市場などのつながりにも配慮しながら、当地域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。 ・分譲住宅の導入について、以下を確認する。 ○東京の国際競争力の向上に資するものであり、かつ本地区に必要な他の機能と一体的に導入する必要がある機能に限定されていること。 ○文化・スポーツ等の多様な活動、にぎわい創出等、まちづくりの活動に支障がない配置となっていること。 ○併設する付属機能と合わせて地区全体の基準容積の容積対象延床面積の3%以下となっており、かつ、まちづくりの効果を発現するための必要最小限となっていること。 ○施設の除却及び更地返還計画が提案されていること。 ○こどもの目線に立ったまちづくりの計画が提案されていることを確認する。	・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、周辺地域などの相乗効果をもたらすことにより、当地域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。 ・分譲住宅が、東京の国際競争力の向上に資するものであり、かつ、本地区に必要な他の機能と一体的な計画になっているか、まちづくりの活動に支障がない適切な配置となっているか、及びまちづくりの効果を発現するための必要最小限に抑制されているか評価する。 ・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。 ・施設整備・運営の両面において、こどもの目線に立ったまちづくりの計画となっているか評価する。	18	【委員コメント】		(様式15) 土地利用等に関する提案	
						委員評価		
						評価点		

審査項目		(参考)審査基準7(2) 基本的事項の適格審査の条件	審査の視点(審査基準7(3)「事業計画の審査」の内容)	配点	権限・評価内容		審査基準 対応欄式
大項目	中項目						
(イ) 景観形成等	緑・広場、 たまり空間 等	(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。また、東京都雨水対策基本方針(改定)に基づく、雨水流出抑制の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、爽快感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。	・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、爽快感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。	6	【委員コメント】		
	委員評価 評価点						
(キ) 景観形成等	アイコン	・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。	・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、水都・東京の玄関口としてふさわしい、 築地ならではの景観 の形成が図られる提案となっているか評価する。	12	【委員コメント】		(様式16) 景観形成等に関する提案
	上記以外	・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。	・隅田川や浜離宮恩賜庭園への 視線の掛け 、隅田川沿岸や庭園内部などの視点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、質の高い地区内のさまざまな交流を促進する、 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。	12	【委員コメント】		
(ク) 環境配慮等	最先端のモデル ゼロエミッション	・最先端の技術・機器を導入し、エネルギー管理を行いながら、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。 ・エネルギーの安定確保につながる取組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を導入しながら、CO2排出実質ゼロを実現する計画(再生電力購入に当たっては、再生電力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、各段階開発時の計画も確認する。) ・燃料電池バス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。	・最先端の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。	9	【委員コメント】		(様式17) 環境配慮等に関する提案
	上記以外	・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。 ・国産木材を活用する提案がされていることを確認する。	・ 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。	9	【委員コメント】		
(ケ) デジタル技術の活用等		将来に渡り、最先端のデジタルやテクノロジーを活用する提案(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。	・技術革新を想定した工夫を図りながら、 最先端のデジタルやテクノロジー 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。	6	【委員コメント】		(様式18) デジタル技術の活用等に関する提案
	委員評価 評価点						
(コ) にぎわいの先行的な創出		舟運等の導入に先立ち、新たなにぎわいや憩い、魅力を生み出す先行的な取組が計画されていることを確認する。	・舟運等の導入に先立ち、築地場外市場など周辺とのつながりにも配慮しながら、継続して人が集まるに 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移行 する提案となっているか評価する。	6	【委員コメント】		(様式19) にぎわいの先行的な創出に関する提案
	委員評価 評価点						
(サ) エリアマネジメント		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。	・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と提案しているか評価する。 ・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、価値を高める取組やこどもの学び・成長への支援、社会参加の促進等に資する取組 が提案されているか評価する。	3	【委員コメント】		(様式20) エリアマネジメントに関する提案
	委員評価 評価点						
施設・まちづくりの計画・技術的な評価の合計				102			
施設・まちづくりの計画・技術的な評価の合計×65/102(小数点第2位まで、第3位を切り捨て)				65			
(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。 ・ 効果的な運営 (運営コンセプト、運営主体など)や 事業継続性 等について考慮されているか評価する。	5	【委員コメント】		(様式21) 業務体制に関する提案
	委員評価 評価点						
(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計画 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、具体的な実効性のある提案(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	【委員コメント】		(様式22) 事業計画・運営計画に関する提案 (様式23) 事業収支計画(貸金計 算内訳書) (様式24) 事業計画と資金計画(出資・ 借入金内訳表) (様式27) 事業収支計画(貸金計 算書・資金収支計画書) (様式28) 事業収支計画(貸金計 算書)
	委員評価 評価点						
の 賃 料 料 料	賃料の審査	-	事業者が都に支払う賃料について、 比例配分方式 により評価する。	10	提案価格	4497円(月額/㎡)	(様式09) 借地料の適格審査に 関する自主確認書
	評価点					10	
総 合 的 な 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や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	【委員コメント】		
	評価点						
計				100	合計点	#VALUE!	

評価基準		
A	配点 × 100%	特に秀でた提案を行っている
B	配点 × 75%	優れた提案である
C	配点 × 50%	提案について、評価すべき良い点がある
D	配点 × 25%	提案を評価することは可能であるものの、平凡な内容である
E	配点 × 0%	提案内容について、特段評価すべき点がない