

## 築地地区まちづくり事業

### 審査結果（案）

この記載内容は、都が定めた築地地区まちづくり事業事業者募集要項より抜粋したほか、審査委員会における各委員の意見及び評価の結果を取りまとめたものである。

<目次>

築地地区まちづくり事業 審査結果

第1	事業内容	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	2
第2	事業予定者の募集及び提案審査	3
1	募集及び審査の方法	3
2	募集の経緯	3
3	審査の経緯	3
	(1) 審査体制	3
	(2) 審査の経緯	4
第3	審査結果	5
1	提案書等の受付	5
2	審査方法	5
	(1) 参加資格要件の審査	5
	(2) 基本的事項の適格審査	5
	(3) 事業計画の審査	6
	(4) 貸付料の審査	6
	(5) 総合的な評価	6
3	審査結果	7
4	応募者別の審査結果	7
	(1) Bグループ(最優秀提案応募者)	8
	(2) Aグループ	13
	(3) 総評	14
5	附帯意見	15

#### **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

## 第1 事業内容

(本章の記載内容は、都の築地地区まちづくり事業事業者募集要項より抜粋したものである。)

### 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

東京都中央区築地五丁目及び築地六丁目各地内

### 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)」、「東京ベイ e S Gまちづくり戦略 2022 (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。

## 5 事業期間

貸付期間は、舟運利便施設等（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をいう。）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。

## 第2 事業予定者の募集及び提案審査

### 1 募集及び審査の方法

都は、「公募型プロポーザル方式」により、事業への参加を希望する民間企業グループを公募した。

提案書等の審査は、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。）が実施した。

### 2 募集の経緯

都は応募者からの提案募集を、以下のとおり行った。

事業者募集要項等の公表	令和4年11月30日（水）
応募希望表明書及び、配付資料受取希望書兼誓約書の受付	令和4年12月7日（水）から 令和4年12月9日（金）まで
事業者募集要項等質問書の受付	令和5年1月12日（木）及び 令和5年1月13日（金）
事業者募集要項等への質問回答書の公表	令和5年3月30日（木）
提案内容に関する対話申請書及び対話事前質問書の受付	令和5年4月13日（木）及び 令和5年4月14日（金）
提案内容に関する対話の実施	令和5年6月1日（木）及び 令和5年6月8日（木）
対話に基づく周知事項の公表	令和5年6月30日（金）
提案書等の受付	令和5年8月31日（木）

### 3 審査の経緯

#### (1) 審査体制

審査を実施した審査委員会の構成は以下のとおりである。（令和6年●月現在）

委員長	出口 敦
委員	秋田 典子
委員	伊藤 香織
委員	小林 真理
委員	高井 典子

委員 前田 博  
 委員 森本 章倫  
 委員 山口 直也  
 委員 山本 卓

(委員以下五十音順、敬称略)

(2) 審査の経緯

審査委員会は、募集要項の作成から応募者の提案の審査まで、以下の日程、内容で開催した。

	議事	開催日
第1回	事業の概要、事業実施方針、審査委員会スケジュール(案)について 等	令和4年4月18日
第2回	実施方針質問回答、事業者募集要項(素案)について 等	令和4年6月29日
第3回	事業者募集要項(案)、審査基準(案)、契約条件書(案)について 等	令和4年9月20日
第4回	募集要項に対する質問と回答(案)、対話実施要領(案)について 等	令和5年3月17日
第5回	応募者の提案、応募者ヒアリングについて 等	令和5年10月25日
第6回	応募者の提案について、応募者ヒアリング(実施) 等	令和5年12月15日
第7回	応募者への追加ヒアリングについて 等	令和6年2月13日
第8回	応募者への追加ヒアリング(実施)、応募者提案の審査について 等	令和6年4月2日
第9回	審査結果(案)について 等	令和6年4月●日 ～●日

### 第3 審査結果

(本章の記載内容は、審査委員会における各委員の意見及び評価の結果を取りまとめたものである。)

#### 1 提案書等の受付

令和5年8月31日に提案書等を受け付けたところ、2グループ(以下、「Aグループ」及び「Bグループ」と呼ぶ。)から応募があった。

#### 2 審査方法

令和4年11月に公表した事業者募集要項等に基づき、以下の項目により審査を行った。

なお、審査に当たっては、基本的事項の適格審査の該当項目を含め提案書等が多岐に渡る複雑な内容であることから、応募者へのヒアリングも実施しながら、慎重かつ丁寧に提案内容等を確認した。また、全ての提案について事業計画等を審査した。

##### (1) 参加資格要件の審査

設計・監理業務、建設業務、不動産の開発業務など提案に係る参加資格に関する要件を満たしているかどうか確認した。

##### (2) 基本的事項の適格審査

以下アからオまでの提案に係る基本的な条件を満たしているかどうか確認した。

###### ア 本設整備に関する条件

- (ア) 広域交通結節点の形成等
- (イ) 舟運の活性化等
- (ウ) 歩行者ネットワークの形成等
- (エ) 地区内車両交通機能の確保等
- (オ) 土地利用等
- (カ) 景観形成等
- (キ) 環境配慮等
- (ク) デジタル技術の活用等

###### イ にぎわいの先行的な創出に関する条件

###### ウ エリアマネジメントに関する条件

###### エ 貸付料の条件

###### オ その他



(各条件の詳細は、「築地地区まちづくり事業 事業者募集要項 別紙2 審査基準」  
(令和4年11月)の「7(2)基本的事項の適格審査」を参照。

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi\\_saisei/data/saisei08\\_youkou16.pdf](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/toshi_saisei/data/saisei08_youkou16.pdf))

### (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

各応募者の提案について、以下(ア)から(サ)までの項目に関し、都市基盤計画、建築計画及びまちづくり等の視点から、加点方式により評価した。

- (ア) 全体コンセプト
- (イ) 広域交通結節点の形成等
- (ウ) 舟運の活性化等
- (エ) 歩行者ネットワークの形成等
- (オ) 地区内車両交通機能の確保等
- (カ) 土地利用等
- (キ) 景観形成等
- (ク) 環境配慮等
- (ケ) デジタル技術の活用等
- (コ) にぎわいの先行的な創出
- (サ) エリアマネジメント

#### イ 事業の運営・経営的な評価に関する事項

各応募者の提案について、事業を70年間の長期にわたって安定して遂行できるか、社会の変化に適応できる運営及び経営計画となっているかなどの視点から、加点方式により評価した。

- (ア) 業務体制
- (イ) 事業計画・運営計画

### (4) 貸付料の審査

各応募者が都に支払うとした貸付料について、都が提示した基準単価月額以上であることを条件に、比例配点方式により評価した。

### (5) 総合的な評価

各応募者の提案について、上記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した。

### 3 審査結果

上記審査の結果、Bグループが最優秀提案応募者となった。

なお、ヒアリングを含む審査を通じて、Aグループについては、失格が相当と判断した。

最優秀提案応募者の事業計画の審査、貸付料の審査、総合的な評価の結果は、以下のとおりである。

表1 最優秀提案応募者の事業計画の審査、貸付料の審査、総合的な評価の結果

審査項目		配点	評点	
事業計画 の審査	ア 施設・まちづくりの計画・技術的な評価	65	38.00	
	イ 事業の運営・経営的な評価	(ア) 業務体制	5	3.05
		(イ) 事業計画・運営計画	10	6.66
貸付料の審査		10	10	
総合的な評価		10	5.88	
合計		100	63.59	

表2 最優秀提案応募者の「ア 施設・まちづくりの計画・技術的な評価」の内訳

審査項目		配点※	評点※
(ア) 全体コンセプト		9	4.25
(イ) 広域交通結節点の形成等		6	4.16
(ウ) 舟運の活性化等		6	4.83
(エ) 歩行者ネットワークの形成等		6	3.66
(オ) 地区内車両交通機能の確保等		6	4.16
(カ) 土地利用等	a 新しい文化の拠点等	9	4.00
	b 会議や催し等の機能 (コア機能)	18	10.00
	c 大規模集客・交流機能 (コア機能)		
	d 各機能等 (コア機能以外)		
e 緑・広場、たまり空間等	6	3.33	
(キ) 景観形成等		12	6.00
(ク) 環境配慮等		9	6.00
(ケ) デジタル技術の活用等		6	3.50
(コ) にぎわいの先行的な創出		6	4.00
(サ) エリアマネジメント		3	1.75
合計		102	59.64
合計×65/102		65	38.00

※ 各項目3点~18点、合計102点の加点方式で評価した上で、その合計に102分の65を乗じ、65点満点に換算して表1の評点を算出

### 4 応募者別の審査結果

Bグループ、Aグループの順に、審査委員会における各委員の意見及び審査結果の概

要を示す。

(1) Bグループ（最優秀提案応募者）

周辺のまち、緑、水辺との境界をなくし、都市と自然が共生・調和しながら人々の持続可能な生活を支える「生命体」としてのまちをデザインする、「ONE PARK×ONE TOWN」を全体コンセプトとしている。具体的には、5万人収容の大規模集客・交流施設を中心に、「ウェルネスイノベーション」「食・体験・にぎわい」「迎賓・ホスピタリティ」の3つの主要機能を導入するとともに、浜離宮や隅田川といった周辺資源を生かした合計約10haの都内有数の広場・たまり空間・緑を整備するという提案である。

ア 参加資格要件の審査、基本的事項の適格審査

参加資格要件に関し、全ての資格を満たしていることを確認した。

基本的事項の適格審査に関し、基本的な条件を全て満たす提案となっていることを確認した。

イ 事業計画の審査

(ア) 施設・まちづくり計画・技術的な評価

a 全体コンセプトに関する評価

魅力的な水辺空間の形成や舟運ネットワークの形成に向けた具体的な提案、築地場外市場など周辺とのつながりに配慮した歩行者ネットワークの提案など、都の事業コンセプトを踏まえた提案となっていることが評価された。一方で、提案された「未来への飛翔」「ONE PARK×ONE TOWN」といったコンセプトについては、提案内容を示すものとしては伝わりにくい印象があることから、今後、事業化する際には、築地の歴史・文化や東京の魅力の体現など、都民等へわかりやすく発信できるよう工夫が必要との意見があった。

b 広域交通結節点の形成等に関する評価

一般車を含む自動車、バス、地下鉄、舟運等が近接した場所で円滑に結節されている点が評価された。

また、自動運転車やヘリコプター・空飛ぶクルマの発着場なども含めて、多様なモビリティを立体的に捉えその結節について提案がなされている点、オフエアポート機能を持たせ多様なモード間をシームレスに接続する点など、意欲的な提案が評価された。

なお、今後、事業化する際には、乗換え時等の待ち時間を豊かに過ごせる空間を形成していくことが望まれるとの意見があった。

c 舟運の活性化等に関する評価

東京全体の活性化に資する定期船、不定期船（観光船）の運航ルートが具体的に提案されており、舟運事業者との調整を進めているなど高い実現性が期待できることが評価された。

また、舟運と自転車を組み合わせる新しい試みや船の多様な活用の提示、舟運利便施設について、シアターホール・フードホール等と一体的に整備し舟運やまちづくりの機運醸成を図る提案などが評価された。

d 歩行者ネットワークの形成等に関する評価

地区外とのつながりや地区内の回遊性を考慮して、歴史・文化やにぎわいなど異なる魅力を持つ5つのプロムナードを整備する点が評価された。

また、人工地盤による歩車分離で歩いて楽しい歩行者ネットワークが形成されている点、地区内が自動運転車・中速モビリティでつながれている点、環状第2号線に架かる2本の歩行者デッキなど回遊性を出来るだけ確保しようとしている点などが評価された。

一方、築地川沿いの敷地については、ホテルや住宅の利用者に立入りが限定されているエリアがあり、都民が訪れたいくなる機能や空間となっていない印象がある。そのため、歩行者が利用しやすい低層部ににぎわい機能を設けたり、訪れた人にとって居心地がよく憩える空間とするなど、人々の回遊を促すための仕掛けや工夫が必要との意見があった。

e 地区内車両交通機能の確保等に関する評価

地下鉄駅との結節など交通結節点に交通を集約する工夫がなされている点、動線が適切に整理されている点が評価された。

なお、次世代モビリティへの対応に関しては、今後の技術革新等により、走行レーンや駐車場の使い方が変化していくことに十分留意し、フレキシブルな計画としていくことが望まれるとの意見があった。

f 土地利用等に関する評価

・新しい文化の拠点等について

大規模集客・交流機能を中心に、「ウェルネスイノベーション」「食・体験・にぎわい」「迎賓・ホスピタリティ」の3つの主要機能を導入し、敷地内外と連携して新たな文化を創り、発信していくという提案である。それに対し、築地ならではの新しい文化を生み出し、育てていくという発想が不足している印象があり、取組を明確にして効果的に行っていく必要があるとの意見があった。

特に食文化や芸術について、フードホールやクリナリーセンター、シアターホールなどの施設が提案されているが、歴史や文化など築地の特性との関連性を加味した上で、より独創的な取組となるよう、検討を深める必要があるとの意見があった。また、「食の魅力を発見するまち」については、都民が気軽に訪れ、食に触れる機会が重要であるため、インバウンドだけでなく、幅広い都民が親しみを持ち、世界に対しても発信できる二面性を備えた施設にして欲しいとの意見があった。

・会議や催し等ができる機能（コア機能）について

隅田川を臨めるエリアに水辺を生かした MICE 機能を配置している点、アフターカンファレンスとして、築地周辺の資源を活用したユニークベニューを提案している点、特に国外からの来場者に訴求する点などが評価された。

・大規模集客・交流機能（コア機能）について

約5万人収容の多機能型施設が提案されており、大規模なイベント時以外に「スパイラルコンコース（アリーナ面から上層階までをスロープでつなぐ回遊動線）」をオープンにすることで日常利用を見据えている点や、外壁の一部をウォールアート化し市民やアーティストが自由に表現できる場を提供している点が評価された。

一方、東京の新たな強みとするためには、様々な用途に活用できるというコンセプトを更に高めながら、施設としてどのようなブランディングを図っていくかが重要であり、その際、幅広い都民が親しめる施設としていく視点が必要との意見があった。

また、スポーツやコンサートなど各イベントにおける観客体験を最大化するという提案は、魅力的なイベントをどのように誘致して世界から人を引き寄せられるのか、運営も含め引き続き活用計画の深度化を図る必要があるとの意見があった。

・各機能（コア機能以外）等について

食やライフサイエンスなど様々な施設や行事の提案が盛り込まれ、にぎわい創出に寄与している点、ナイトタイムエコノミーを重視している点が評価された。

また、こどもの目線に立ったまちづくりとしての、小児がん患者が医療機関の近くで家族と生活することができるファミリーハウスの整備は、国立がん研究センターとの連携を有効に生かした提案であり、地域や社会への貢献が期待されるものとして評価された。

一方、文化を発信する施設として、シアターホールが提案されているが、具体的な取組までは提案されておらず、築地・東京の魅力を高めるものとして、施設の充実と効果的な取組を期待したいとの意見があった。

・緑・広場、たまり空間等

都心部において貴重な水辺沿いの隅田川芝生広場を核として魅力的な水辺空間、合計で約 10ha の緑・広場・たまり空間が創出される点や地区全体の緑被率を約 40%確保している点が評価された。

一方、隅田川沿いに水辺に開かれた広場空間を整備するとしているが、建物の低層部の計画が優先されており、そこまでのアクセスのしやすさや水辺への開放性等が阻害されているなどの課題に対して、計画の工夫が必要との意見があった。

防災機能は、周辺地域も含めた防災拠点となるオープンスペースや施設等が提案されているが、大規模集客・交流施設の屋根の一部が緊急輸送道路である環状第 2 号線の上部に重なっており、災害時の安全性について引き続き検討が必要との意見があった。

また、地区全体での大規模イベント開催時などにおいて、歩行者の交通処理や安全性の確保について、十分検討・調整されたいとの意見があった。

g 景観形成等に関する評価

隅田川沿いについて、水辺に顔を向けた大規模集客・交流施設等と親水空間のオープンスペースにより多様なにぎわいを創出し、世界から人々を迎え入れる景観を形成する点とされた。また、旧築地市場の鉄骨部材などを、仮設のイベントやマーケットホールとして、にぎわいの空間へ積極的に取り入れようとしている点も歴史・文化の活用という点で評価された。

一方、水辺の東京を象徴するアイコンとなる景観の形成について、今後、計画をより具体化する際には、隅田川沿いの高層棟なども含め、より魅力的なものとなるよう検討する必要があるとの意見があった。

また、浜離宮恩賜庭園からの見え方について、引き続き検討が必要との意見があった。

h 環境配慮等に関する評価

大規模集客・交流施設屋根の太陽光発電や立地特性を積極的に生かした河川水熱利用施設など様々なエネルギーを組み合わせ、先行にぎわい創出時から、まちづくりの各段階において CO2 排出実質ゼロを実現する取組を示していることや、適材適所に国産木材を導入する点、環境教育の視点を取り入れている点などが評価

された。

一方、「時代の最先端のモデル」となる取組について、多様な技術を導入する計画ではあるが、今後の技術革新をどのように取り入れて最先端のモデルを示していくのかについては、検討が必要との意見があった。

また「風の道」について、東西に高層棟を分散配置するなどにより谷形状の風の道を形成する提案としているが、最適な建物配置について、引き続き検討が必要との意見があった。

#### i デジタル技術の活用等に関する評価

様々なデジタル技術等の活用例が示されているが、今後の技術革新も想定しながら、本地区の課題に適したデジタル技術を導入し、サイバー空間を有効に活用しながらまちの魅力を高める取組など、引き続き検討を深められたいとの意見があった。

#### j にぎわいの先行的な創出に関する評価

築地場外市場と、先行して整備する隅田川の船着き場や舟運利便施設をつなぐ結節点において、フードホールや広場等を整備し、早期ににぎわいを創出していく計画となっている点が評価された。

#### k エリアマネジメントに関する評価

応募者には、大型複合開発や周辺と連携した広範囲の活動など十分な実績があるとともに、先行にぎわい創出時点からエリアマネジメント準備会を設立して早期に周辺地域・団体との連携をスタートさせ、長期安定的に着実に活動を継続していくとしている点などが評価された。

### (イ) 事業の運営・経営的な評価

#### a 業務体制に関する評価

必要な実績が示された構成企業により、提案内容を実現できる業務体制が提案されている点は評価された。

一方、食やスポーツなどの文化的な活動については、専門的な見地からの検討が不足している印象があり、今後、事業化する際には、それらの分野における専門家の参画が期待されたいとの意見があった。

#### b 事業計画・運営計画に関する評価

大規模開発のため、長期にわたって継続して事務所床を供給する計画としているが、ホテルや大規模集客・交流施設も含めた賃料について、事業を安定して継続するよう、工夫して設定していくことが重要との意見があった。

今後、事業化する際には、長期にわたる事業となるため、社会経済情勢の変化など多様なリスクに対応して事業を安定して継続できるよう、グループとして適切な体制や各施設の運営の仕組みを整えることが必要との意見があった。

#### ウ 総合的な評価

周辺のまち、緑、水辺との境界をなくし、都市と自然が共生・調和しながら人々の持続可能な生活を支えるまちづくりをコンセプトとしている。その上で、水辺に面している当地区の魅力を最大限に生かすよう、5万人規模の大規模集客施設や MICE 機能、芝生広場等を隅田川を臨むエリアに配置して魅力的な水辺空間を形成しながら、東京の新たな強みとなる機能や、東京全体の活性化にも資する舟運ネットワークなどを提案している。

また、築地場外市場と近接する広場やプロムナード、食文化の体験・発信機能などにより、周辺と相乗効果を生み出すことを目指した提案となっている。

一方、築地の資源を生かして魅力を高める取組や、都民等が訪れたい空間の創出、東京の水辺の玄関口にふさわしい景観の形成など、いくつかの事項については更に改善できる余地があり、今後、事業化される際には都と十分協議をしながら検討を行っていくべきとの意見があった。

#### (2) Aグループ

「東京エンターテイメントコンプレックス」を全体コンセプトに、e スポーツやコスプレ世界大会等のイベントを開催する最大 4.5 万人収容の多目的ドームのほか大小 300 店舗からなるアニメ・マンガ・ゲーム関連のショッピングドームや劇場などの導入を図り、マンガ・アニメ・ゲームなどのコンテンツを集約したエリアを創出するという提案である。

#### ア 参加資格要件の審査、基本的事項の適格審査

参加資格要件に関し、設計業務、建設業務、開発業務、施設の運営・維持管理業務などの資格について要件を満たす構成員が含まれていないことが確認された。また、基本的事項の適格審査に関し、広域交通結節点の形成、会議や催し等ができる機能、環境配慮などの項目について、基本的な条件を満たしていないことが確認された。



## イ 事業計画の審査

### (ア) 施設・まちづくり計画・技術的な評価

施設・まちづくり計画に関する提案については、他と差別化されたコンセプトを持つ提案である点などが評価された。

一方、都市基盤整備に関しては、バス、タクシーと船着場が敷地の南北にそれぞれ配置されており、相互の円滑な接続への配慮がなされておらず、また、周辺道路との接続、敷地内交通計画、物流・荷捌き動線など、全体の交通処理計画の実現性に疑問が残るとの意見があった。

土地利用等に関しては、世界で認知度の高い日本のマンガ・アニメ・ゲームを文化資源と捉え、新たな文化の創造・発信により、東京と日本の国際競争力をさらに高めていくことを目指す提案となっているが、築地が持つ歴史的・文化的ストックを生かした提案となっているかどうかは疑問が残るとの意見があった。

景観形成等に関しては、近未来都市的な東京を印象づけるシンボリックで印象的なホテル棟のデザインとなっており、「これからの築地」として再定義していくとしているが、それが築地ならではの景観を表現するものとなっているかについては疑問が残るとの意見があった。

### (イ) 事業の運営・経営的な評価

事業の運営・経営に関する提案については、リスク対策や事業安定化方策、事業収支に関する具体的な提案が見受けられず、長期にわたる事業をどのようにして安定的に継続するのか疑問が残るとの意見があった。

## ウ 総合的な評価

提案全体に関しては、特定の領域に特化したテーマ設定で、新しい文化を打ち出しに行こうという意欲は感じられるが、築地が持つ歴史的・文化的ストックとの関連性や敷地内の交通機能の計画などが十分に練られた内容となっていないとの意見があった。

また、記載すべき重要な事項について具体的な提案が見受けられないことから、事業化のためにはこれらを検討するとともに実現性を向上させる必要があるとの意見があった。

## (3) 総評

本事業は、約 19ha という大規模な土地を一体的に活用しながら、広域的な交通結節点や舟運ネットワークの形成、大規模集客・交流機能など東京の新たな文化の創造・発信拠点の創出、東京を代表する象徴的なアイコンの創出、ゼロエミッションの

実現、デジタルや先端技術の活用など多岐にわたる取組が求められる。加えて、今後整備が予定されている都市高速道路晴海線や都心部・臨海地域地下鉄等の関連インフラとの整合を視野に入れた計画など、複雑かつ困難な課題への対応が求められる。

そのようなプロジェクトに対して、2グループにより創意工夫を凝らした意欲的な提案がなされた。実施方針・募集要項の公表から提案受付までの短い期間内に提案をまとめ、より良い事業の実施を目指した各グループの力と熱意に敬意を表したい。

審査委員会では、都が募集要項に示した審査基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行った。各グループから提出された提案書が多岐に渡る複雑な内容であり、丁寧に内容の確認を行っていく必要があったことなどから、追加のヒアリング等を行うこととなり、当初予定されていた期間を延長して審査を実施した。

その結果、全ての審査委員が、Bグループ「ONE PARK×ONE TOWN」を最優秀提案応募者と判断した。

一方、Aグループは、ヒアリングを含む審査を通じて、参加資格要件及び基本的な条件を一部満たしていないことが確認されたことから、失格が相当と判断した。また、Aグループは失格が相当となったことから、評価は参考扱いとなったが、最優秀提案応募者と判断されたBグループの提案が、事業計画の審査、総合評価の合計においても、Aグループの評価を上回る内容であることが確認された。

なお、最優秀提案応募者に対する評価及び評点は、応募者が2グループに限られる中、より厳格な審査が行われた結果であり、今後、計画のさらなるブラッシュアップに向けて検討が深められることを期待するものである。

以上の審査結果を踏まえ、本事業の実施に向けて計画をより良いものにするため、審査過程における審査委員の意見のうち、引き続き検討が必要な事項については、審査結果に附する意見として以下に示すこととする。

## 5 附帯意見

### ① 築地の資源を生かし、東京の魅力を高める取組について

- ・ 都心のまたとない大規模な土地としてのポテンシャルや、江戸の昔から築地が育んできた歴史・文化などの資源を十分に生かしながら、東京の魅力をさらに高める新しい文化の創造と発信に取り組むこと。
- ・ 大規模集客・交流施設については、提案されている世界的知名度とブランド力を有する施設となるよう、国際的にアピールするエンターテインメントの提供や、東京の新たな風物詩（呼び物）ともなるようなイベントなど、東京に新たな価値

をもたらす取組の充実を図ること。また、特定のスポーツに限らず幅広く都民に親しまれる施設となるよう検討を深めること。

- ・ また、文化・芸術等の発信については、築地らしさを追求し、その築地らしさに根差した独創的で魅力的な施設や取組の更なる充実を図ること。特に、築地が、かつて東京の食を支えた卸売市場があった場所として世界的なブランドを有することを踏まえ、幅広く都民等が親しめるものとするとともに、世界に対して日本の食文化の魅力が十分に発信されるよう取り組むこと。

#### ㊦ 都民等が訪れたい空間の創出について

- ・ 水辺沿いに配置するオープンスペースやプロムナードは隅田川や浜離宮恩賜庭園など、豊かな水と緑に囲まれた立地を生かし、都民をはじめ国内外から多くの人々が訪れ、多様な交流やにぎわいが生まれ、憩いを感じられる空間とすること。
- ・ 提案されている隅田川沿いの広場等について、周辺からアクセスしやすく、水辺に開かれた居心地のよい空間となるよう、建物配置計画の一部見直しも含め、更なる充実を図ること。
- ・ また、築地川沿いの敷地について、誰もが気軽に訪れたいようなエリアとなるよう、にぎわい機能の導入を含め、広く都民に開放された魅力的な空間の充実を図ること。

#### ㊧ 東京の水辺の玄関口にふさわしい景観形成について

- ・ 東京を象徴する水辺の玄関口にふさわしい景観の実現に向け、各分野の専門家による体制を整備しながら検討を行い、国内外の人々に親しまれ、日本らしさを感じさせる新たなアイコンとして認知されるデザインとしていくこと。
- ・ 浜離宮恩賜庭園等からの高層棟の見え方などについては、圧迫感の軽減に向けて検討することであるが、周辺と調和した景観となるよう引き続き取り組むこと。

#### ㊨ 環境配慮について

- ・ 70年の長期的な成果を見据えたまちづくりを進め、今後の技術革新を踏まえながら、将来にわたって新技術を積極的に導入していくことなどにより、最先端の環境都市のモデルを世界に発信すること。
- ・ また、いわゆる「風の道」など都市環境に配慮し、夏の風を内陸の後背地に導くための建築計画上の工夫について複数案を比較検証するなど、周辺環境に配慮した最適な計画となるよう引き続き取り組むこと。

#### ㊩ 安全性の確保について

- ・ 施設の管理・運営や、集客イベントの企画・実施など、計画の具体化に当たっては、利用者の安全性の確保に十分配慮すること。
- ・ 様々な災害に対して、環状第2号線や防潮堤などの重要なインフラに損害を及ぼさないことはもとより、住む人・働く人・訪れる人などの安全が十分に確保される施設計画を行うこと。また、発災時に必要となる避難環境の整備及び提供を行うなど、都市の防災性の向上に積極的に貢献すること。

⑥ その他

- ・ まちの将来像や開発内容、事業の進め方等について、都民等に対し、わかりやすく、積極的に情報発信するとともに、都民等の意見を受け付ける機会を設け、それらの意見に対し丁寧に対応すること。
- ・ 今後の計画の具体化に当たっては、審査結果として示された審査委員の指摘や意見等を踏まえて検討を行うとともに、都と十分に協議すること。