

千客万来施設事業（6街区）

事業予定者の決定

東京都中央卸売市場

平成 28 年 3 月

## < 目次 >

<b>第 1 事業の内容</b> .....	1
1 千客万来施設事業の背景	
2 本施設の整備目的	
3 本施設に導入する機能	
4 民間事業者を求める施設整備・運営等	
5 事業期間	
6 事業の進め方等	
<b>第 2 事業者の募集及び選定等</b> .....	5
1 募集方法及び選定の方法	
2 募集の経緯	
3 提案書の受付	
4 審査の経緯	
<b>第 3 審査委員会における最優秀提案者の選定結果</b> .....	7
1 実績要件、基本要件の審査結果	
2 事業者提案の審査結果	
3 審査委員会からの提言	
<b>第 4 事業予定者及び次点の決定</b> .....	11
1 事業予定者及び次点の決定	
2 事業予定者の提案概要	

# 第1 事業の内容

## 1 千客万来施設事業の背景

### (1) 豊洲市場の整備

豊洲市場（「市場本体施設」と「千客万来施設」（以下「本施設」といいます。）を合わせたものをいいます。）では、時代のニーズに対応した首都圏の基幹市場として、「食の安全・安心の確保」、「効率的な物流の実現」、「多様なニーズへの対応」、「環境への配慮」及び「にぎわいの創出などまちづくりへの貢献」を図ることとしています。

### (2) 現在の築地にみられる市場ならではのにぎわい

現在の築地では、昭和初期に開場した築地市場と、その盛況に合わせ、食に関する専門店が集積し発展してきた築地場外市場とが一体となって、生鮮食料品等を中心とした取引が活発に行われており、まちは活気やにぎわいで溢れています。

また、こうした活気やにぎわいは、私たちが普段の生活で味わうことができない特別な情景であることから、国内外を問わず、そこに魅了された多くの観光客が、この築地に足を運んでいる実態があります。

築地というまちが、生鮮食料品等の取引、人の交流の中心でありにぎわいに溢れていることは、他に類を見ない特有のものであり、築地でしか味わうことのできない魅力です。

昭和初期から約80年経過した今日においても、この築地が持つ魅力が色あせず人や物を惹きつけ、築地市場の魅力を高めていることは、中央卸売市場の開設者である東京都（以下「都」といいます。）にとっても、誇るべき貴重な財産です。

## 2 本施設の整備目的

本施設は、築地特有の貴重な財産であるにぎわいを継承・発展させるとともに、市場本体施設と連携し、豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことで、豊洲市場の魅力を高めつつ、地域のまちづくりや活性化に貢献します。

豊洲市場を訪れる人々に対し、食の魅力を楽しみながら市場の活気やにぎわいを肌で感じられる場をつくり、市場に対する興味、親しみや楽しみが感じられる機能を確保するとともに、卸売市場を理解していただくことなどにより、豊洲市場の魅力を高めていきます。

また、新たに開発の進む豊洲地区ににぎわいを創出することで、地域のまちづくりや活性化に貢献していきます。

## 3 本施設に導入する機能

目的を実現するために、本施設に次の機能を導入します。

### (1) 食の魅力を発信する

広く国内外から、様々な食材をはじめ、食に関する情報や食の専門家など市場関係者が集まる市場本体施設の特性を活かし、それぞれの食材のおいしさ・特質、素材を活かした食べ方及び食の専門家たちが認める味など、食の魅力を広く国内外に発信します。

### (2) 国内外から多くの観光客を誘致する

市場本体施設がつくるにぎわいと相まって、国内外から集まる人々を魅了し続けるよう、食との出会いや楽しさに溢れ、豊洲市場ならではの活気やにぎわいを一体的に感じるこ

ができる場を創造します。

### (3) 市場関係者の活性化に貢献する

食に関する新鮮で広範な情報の受発信、取引拡大につながるビジネスチャンスの創出及び様々なにぎわいを生み出すイベントなどを行うことにより、市場関係者の経営の活性化に貢献します。

## 4 民間事業者に求める施設整備・運営等

本施設に導入する機能を具体化させるため、民間事業者が創意工夫に基づき、次の施設等を整備し、運営することとします。

例示はあくまでも参考であり、民間事業者の提案内容を拘束するものではありません。

また、次のもの以外で本施設の整備目的を実現するための施設・機能がある場合には、併せて提案を求めることとします。

### (1) 様々なニーズにも応えうる多種多様な飲食店舗・物販店舗

食の専門家たちのニーズにも応えうる多種多様な店舗群(生鮮食料品・加工品・道具等)など、食に関する広範で多彩な飲食・物販店舗の集積が創り出す渾然とした雰囲気などにより、近隣住民をはじめとする都民や来場者が活気とにぎわいを感じられる施設・機能です。

なお、飲食店舗・物販店舗への当初の入居者は、築地場外市場業者等を含め、広く周知した上で選定することとします。

### (2) にぎわいある多様なイベントなどにより、食関連の情報を発信する施設・機能

豊洲市場の特性を活かし、市場本体施設の行事等と連携を図りながら、多様でにぎわいのあるイベントの実施などを通じて、国内外から多くの来場者を集め、食の魅力を国内外に発信する施設・機能です。

### (3) 観光客等をおもてなしする施設・機能

国内外からの観光客や一般客に、安心して快適に楽しんでもいただける施設・機能です。

なお、施設・機能の整備に当たっては、市場本体施設の一般来場者対応、臨海副都心及び周辺観光施設との連携を図ることとします。

### (4) 来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス

来場者の交通利便の充実と、周辺地域への交通環境等に配慮した施設・機能です。

駐車台数は、都が策定した豊洲新市場建設事業環境影響評価書(平成23年7月)に準拠することを基本としますが、これによらない場合においても、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)等の法令水準以上の駐車台数を確保することとします。

### (5) 運営期間を通してにぎわいをもたらす施設の運営

運営期間を通して、事業目的が達成されるよう、来場者や市場関係者の利便性に配慮するなど、市場本体施設と連携を図りながら、絶えず変化する来場者等のニーズを的確に捉え運営計画を立案の上、実践・検証することにより、施設を安定的に運営することとします。

## 5 事業期間

事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から 49 年 364 日間（本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を含みます。）とします。

## 6 事業の進め方等

### （1）用語に関する定義

千客万来施設事業（6 街区）募集要項等における用語の定義は、以下のとおりです。

- ア 事業応募者：千客万来施設事業（6 街区）（以下「本事業」といいます。）に応募する、単独の民間事業者又は複数の民間事業者により構成されるグループ（以下「民間事業者グループ」といいます。）
- イ 事業予定者：公募により選定された単独の民間事業者又は民間事業者グループ及び単独の民間事業者や民間事業者グループが会社法(平成 17 年法律第 86 号)に基づいて設立した本事業の実施のみを目的とする株式会社（以下「S P C」といいます。）
- ウ 事業者：本事業を実施するために、東京都と基本協定を締結した事業予定者
- エ 参画者：事業応募者、事業予定者又は事業者が民間事業者グループである場合において、民間事業者グループを構成する各構成員（事業予定者が S P C を設立した場合には当該 S P C を含みます。）
- オ 事業計画：事業応募者が本要項の規定に従って都に提出した提案内容に基づき、事業者が、都及び関係者と協議の上、本事業に関する計画をより具体的に示したもの

### （2）事業者に期待する事項

都は、事業者に対し、事業者提案に基づく役割に従い、事業目的の達成に向け、本事業を適切に運営するとともに、都と連絡調整を図りながら、全ての参画者が責任を持って本事業に取り組むことを期待しています。

### （3）事業予定者の選定

- ア 都は、公募型プロポーザル方式により、審査の結果、最も優れた提案を行った事業応募者を事業予定者として選定します。
- イ 公募型プロポーザル方式による事業予定者の選定に当たり、事業応募者は、本事業に参加する者相互の関係性を示した概略図（ストラクチャー図）を都に提出することとします。
- ウ 事業応募者は、都に提出した概略図に、提案する事業スキームを選択した理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について明記することとします（S P C を設立する場合には、設立する理由等を含みます）。  
また、事業者の地位等の譲渡を予定する場合は、譲渡の計画を作成し提出することとします。

### （4）基本協定及び事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

都は、事業予定者と具体的内容等に関して協議を行い、この協議結果に基づき、都と事業予定者の合意事項を示した基本協定及び事業用定期借地権設定契約のための覚書を同時に締結します。

#### **(5) 事業計画の策定**

基本協定締結後、事業者は、都及び関係者と十分に協議の上、提案内容を踏まえた事業計画を速やかに策定することとします。なお、事業者が市場関係者及び築地場外市場業者との調整が必要な場合、都と連携して行うこととします。

#### **(6) 事業用定期借地権設定契約の締結等**

ア 事業者は、事業者が本施設建設工事着工までに、本事業に関して借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約を、都と締結することとします。

イ 事業者は、事業用定期借地権設定に関する費用を全て負担することとします。

ウ 事業者は、事業用定期借地権設定に際し、都へ別に定める保証金を納付するとともに、事業用定期借地権設定契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととします。

#### **(7) 本施設の整備、運営及び維持管理等**

ア 事業者は、都と協議の上、自らの費用負担により、本施設の企画、設計、建設及び関連業務を行うこととします。

イ 事業者は、都と協議の上、自らの費用負担により、本施設の運営、維持管理業務及び関連業務を行うこととします。

ウ 事業者は、事業期間中、都に対して定期的に本事業の実績及び今後の計画並びに本事業の収支等に関する状況報告を行うこととします。

#### **(8) 本施設建設敷地の返還**

事業者は、事業期間が終了する際は、自らの費用負担により、本施設建設敷地（以下「本敷地」といいます。）を更地にし、都に一括して返還することとします。

なお、更地とは、地上及び地下の構築物を除去し、整地した状態とします。

ただし、都が本敷地を引き渡し時と同様の状態にする必要がないと認めた場合は、現状のまま返還することができます。

## 第2 事業者の募集及び選定等

### 1 募集方法及び選定の方法

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業に応募する単独の民間事業者又は民間事業者グループを募集しました。提案書等の審査は、「千客万来施設事業（6街区）審査委員会」（以下「審査委員会」といいます。）が行い、最優秀提案者及び次点を選定しました。都はその選定結果を踏まえ、事業予定者を決定しました。

### 2 募集の経緯

事業応募者からの提案募集を、以下のとおり行いました。

内 容	日 程
募集要項等の公表	平成27年 9月 18日（金曜日）
募集要項等説明参加申込書の受付	平成27年 9月 28日（月曜日）まで
募集要項等の説明会	平成27年 10月 5日（月曜日）
応募希望表明書の受付	平成27年 10月 22日（木曜日）から 平成27年 10月 23日（金曜日）まで
募集要項等への質問書の受付	平成27年 10月 28日（水曜日）から 平成27年 10月 29日（木曜日）まで
審査委員の公表	平成27年 10月 30日（金曜日）
実績要件事前確認書の受付	平成27年 11月 4日（水曜日）から 平成27年 11月 5日（木曜日）まで
募集要項等への質問回答書の公表	平成27年 11月 30日（月曜日）
提案書の受付	平成28年 1月 18日（月曜日）

### 3 提案書の受付

平成28年1月18日（月曜日）に提案書を受け付けたところ、以下の3グループから応募がありました。

- ・チーム豊洲江戸前市場
- ・チームおいでやす
- ・日本を元気にするチーム  
（受付順）

## 4 審査の経緯

### (1) 審査体制

審査委員会の構成は以下のとおりです。

委員長	藤島 廣二	東京聖栄大学 客員教授
委員	江原 絢子	東京家政学院大学 名誉教授
委員	篠原 靖	跡見学園女子大学 准教授
委員	関口 太一	株式会社都市計画設計研究所 代表取締役
委員	勝山 輝一	長島・大野・常松法律事務所 弁護士
委員	安藤 算浩	監査法人ナカチ 公認会計士
委員	野口 一紀	東京都中央卸売市場 管理部長
委員	金子 光博	東京都中央卸売市場 市場政策担当部長

(順不同、敬称略)

### (2) 審査日程

審査委員会は、以下のとおり開催しました。

開催日	主な議事
第一回 平成28年2月1日 (月曜日)	○審査委員長の選任 ○提案内容の確認・議論及び事業応募者への質問について
第二回 平成28年2月19日 (金曜日)	○提案書等に関する質問回答書の確認 ○提案内容に対する議論 ○採点方法の確認等
第三回 平成28年2月26日 (金曜日)	○提案内容に対する採点の集計結果及び意見 ○最優秀提案者及び次点の選定 ○審査講評に対する議論



## 第3 審査委員会における最優秀提案者の選定結果

### 1 実績要件、基本要件の審査結果

#### (1) 実績要件の審査

商業施設の運営実績について、全てのグループが要件を満たしていることを審査・確認しました。

#### (2) 基本要件の審査

提案に関する条件について、全てのグループが基本要件を満たしていることを審査・確認しましたが、今後の設計や施工に際し、各種法令等の遵守につき関係機関との協議・調整が必要であることを指摘します。

### 2 事業者提案の審査結果

本審査委員会では、応募のあった3グループについて審査を行い、チーム豊洲江戸前市場を最優秀提案者、日本を元気にするチームを次点として選定しました。

以下、グループ別に評価結果の概要を示します。

#### (1) 最優秀提案者 チーム豊洲江戸前市場

##### ア 事業の基本的な事項に関する評価

###### (ア) 事業目的及び導入する機能に関する評価

商業棟に「江戸の街並み」を取り入れる点、市場のある街の魅力を温泉、宿泊、各種イベント等の要素の複合で発展させる点など、豊洲の立地を活かし国内外から多くの観光客を誘致する取組について、独自性、具体性があることを評価しました。また、市場関係者のための便利な施設やサービスを提供するなど、市場関係者の活性化に貢献する取組について、具体性・実効性があることを評価しました。

一方で、食の魅力を発信する取組について具体性が不足していることを指摘します。

###### (イ) 設計及び建設に関する評価

江戸の街並みの創出、立地を活かした温泉施設など、本敷地を有効に活用した計画について具体性・独自性があること、ユニバーサルデザインへの配慮に具体性があることを評価しました。また、水辺につながる動線を確保する等、施設構成の回遊性等に関する計画について、合理性・具体性があることを評価しました。

一方で、温泉棟の印象が強いため、周辺施設等との一体性の確保や地域の景観との調和について合理性に欠けることを指摘します。

###### (ウ) 運営及び維持管理等に関する評価

施設の営業時間の設定、ターゲットを明確にした需要想定とそれに基づく施設運営計画等、来場者や市場関係者の利便性に配慮した運営計画について、具体性があることを評価しました。また、災害時の人的・物的対応に関する計画について、来場者だけではなく市場関係者、地域住民についても配慮されている点を評価しました。

一方で、施設の維持管理及び修繕に関する計画について、具体性が不足していることを指摘します。

## イ 事業者を求める施設整備及び運営等に関する評価

### (ア)「様々なニーズにも応えうる多種多様な飲食店舗・物販店舗」に関する取組の評価

対象顧客として観光客、市場関係者、食の専門家だけでなく、地域住民を含めており、市場隣接の立地を活かした新鮮な食材を提供するなど多種多様な店舗の集積が期待できる点を評価しました。

一方で、魚以外の野菜、果実等市場関連の物販店の整備について提案がなく、合理性に欠けることを指摘します。

### (イ)「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等」に関する取組の評価

築地場外市場業者等の活気やにぎわいを継承できる施設構成や、多彩な店舗の入居を可能とする区画割を提案している点を評価しました。

### (ウ)「にぎわいある多様なイベントなどにより、食関連の情報を発信する施設・機能」に関する取組の評価

市場関係者や周辺地域と連携するための「豊洲江戸前市場協議会」を設置する点、新鮮な食材を用いた郷土料理イベント、物産展等の計画について、具体性・合理性があることを評価しました。

一方で、多様なイベントの実施を提案していますが、卸売市場との関連が希薄である点を指摘します。

### (エ)「観光客等をおもてなしする施設・機能」に関する取組の評価

プロムナード、足湯等により、観光客が快適に過ごせる空間づくりに配慮している点を高く評価しました。また、多言語対応ガイド、食品ロッカー、バリアフリー等、観光客等が安心・快適に過ごすための計画について、具体性・実効性があることを高く評価しました。

### (オ)「来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス」に関する取組の評価

バス停留場が屋内に設置されている点、パーク&ライドの利用促進や主要駅等からの直通シャトルバスの運行を検討する点、観光バス用駐車場が確保されている点など、周辺地域における交通環境への配慮について、具体性・実効性があることを高く評価しました。

## ウ 事業収支に関する評価

事業収支計画が具体的であり、提案内容との整合性が図られている点を評価しました。

## エ 早期開設に関する評価

工期を2期に分けることで、平成30年8月1日に商業棟を早期開業する工夫がみられました。

## オ 総合的な評価

江戸の街並みによる施設と市場隣接の立地を生かし、集客性を高め食の魅力を発信する点と、商業施設と温泉機能が各々の魅力を発揮し、相乗効果により多くの来場者を誘致する構成となっている点を高く評価しました。

## (2) 次点 日本を元気にするチーム

### ア 事業の基本的な事項に関する評価

#### (ア) 事業目的及び導入する機能に関する評価

食育教室の実施や観光客が自ら調理し飲食する取組などにより食の魅力の発信や観光客誘致について、合理性・実効性があることを評価しました。

一方で、豊洲市場の魅力向上に関する取組について、具体性に欠けることを指摘します。

#### (イ) 設計及び建設に関する評価

設計計画や施設の構成・配置等について、全体的にバランスがとれていることを評価しました。

一方で、高齢者や障害者に配慮したユニバーサルデザインに関する提案が乏しく、具体性に欠けることを指摘します。

#### (ウ) 運営及び維持管理等に関する評価

出店者の入れ替えによる10年ごとのリニューアルの実施や15年ごとの設備改修計画など、施設の維持管理及び修繕計画について、具体性・合理性のあることを評価しました。

一方で、災害時の対応については、具体性にやや欠けることを指摘します。

### イ 事業者に求める施設整備及び運営等に関する評価

#### (ア) 「様々なニーズにも応えうる多種多様な飲食店舗・物販店舗」に関する取組の評価

専門店の個性を大切にする運営方針のもと、多くの事業者が出店できる構成となっており、具体性があることを評価しました。

一方で、テナント募集の周知方法に関する取組についてやや実効性に欠けることを指摘します。

#### (イ) 「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等」に関する取組の評価

築地場外市場業者等に対する店舗区画や配置など、築地の活気やにぎわいの継承・発展の観点からみて合理性、実効性のあることを高く評価しました。

#### (ウ) 「にぎわいある多様なイベントなどにより、食関連の情報を発信する施設・機能」に関する取組の評価

市場本体施設の行事等との連携に関し、市場本体施設、地域の自治会と「豊洲を元気にする委員会（仮称）」を設置する点を評価しました。

#### (エ) 「観光客等をおもてなしする施設・機能」に関する取組の評価

総合案内センターでの多言語対応の案内、温浴施設、足湯など、観光客が安心・快適に過ごせる空間づくりについての取組を評価しました。

#### (オ) 「来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス」に関する取組の評価

一般車両の駐車場の整備について実効性があると評価する一方、観光バスについては乗降のみを想定しているため、駐車場の確保面に不安が残り、実効性に欠けることを指摘します。

### ウ 事業収支に関する評価

S P C の設立を予定していますが、資金調達に関しても具体的であり、事業収支計画の安定性・継続性に大きな問題はないと評価しました。

## エ 早期開設に関する評価

一般的な工程と比較して工期短縮の実現が試みられていました。

## オ 総合的な評価

食に関する専門性の追求や体験型施設の導入、手作り感のある店舗構成など事業内容・施設構成に工夫があることを評価しました。

一方で、バランス感を意識したことにより施設の特色が見えにくく、独自性にやや欠けることを指摘します。

### (3) チームおいでやす

食に関する店舗の集積や築地場外市場業者等に対する施設構成、24時間営業と時間枠営業の混在による利用者ニーズ対応などの点を評価しました。

一方で、豊洲市場の魅力向上に関して、市場を補完する位置付けにとどまる点や、豊洲ならではの活気やにぎわいの創出に関して、一般的なショッピングセンターに近い印象がある点について、実効性に欠ける内容であることを指摘します。

## 3 審査委員会の提言

チーム豊洲江戸前市場は、都が募集要項に掲げた事業目的や導入する機能などから逸脱することなく、新たに開発の進む豊洲地区に、食を起点に日本の文化を発信する施設を整備し、独自の視点で活気やにぎわいを創出することにより、地域のまちづくりや活性化に貢献するポテンシャルを十分に有しているものと確信しています。

審査委員会としては、チーム豊洲江戸前市場が、本事業をより良いものとして実施していくことを期待し、都と十分に協議を行うとともに、以下の点について配慮するよう、ここに提言します。

- 「豊洲江戸前市場」のコンセプトを踏まえつつ、変化するニーズへの対応や事業期間を通じたにぎわいを維持するための取組を継続して実施されたい。
- 企画されている各種イベント等については、豊洲市場との関連を踏まえ、市場関係者等のニーズを踏まえた内容となるよう、さらに検討されたい。
- 施設の景観に関しては、周辺施設等との一体性の確保や地域との調和について、さらに検討されたい。
- 施設の詳細な設計・施工に際しては、各種法令等を遵守した計画となるよう、都や所管部署等との調整や協議により、適切に対応されたい。
- 新鮮な食材を活かした来場者参加型のイベント等、食の魅力の発信に向けた具体的な取組について、さらに検討されたい。
- 市場に隣接している立地特性を踏まえ、取引面での市場との連携や、水産物以外の青果物などの取扱について、さらに検討されたい。
- 交通計画（車両動線等）については、都や市場関係者、警視庁等と綿密に調整・協議し、交通の安全及び円滑処理について適切に対応されたい。

## 第4 事業予定者及び次点の決定

### 1 事業予定者及び次点の決定

都は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を次のとおり決定しました。

#### (1) 事業予定者

グループ名 チーム豊洲江戸前市場<sup>いちば</sup>

代表企業 万葉倶楽部株式会社

#### (2) 次点

グループ名 日本を元気にするチーム

### 2 事業予定者の提案概要

#### (1) 施設全体のコンセプト

豊洲江戸前市場<sup>いちば</sup> (食を起点に日本の文化を発信)

#### (2) 施設構成

##### ア 商業ゾーン

##### (ア) 特徴

- 江戸の街並みを再現したオープンモールで飲食・物販店舗を展開
- 市場に隣接する立地を生かした新鮮食材の販売
- オープンスペースにおけるイベントの実施

##### (イ) 年間来場者数 (想定)

約 138 万人

##### (ウ) 施設概要

- 延床面積 約 19,200 m<sup>2</sup>
- 商業床面積 約 4,900 m<sup>2</sup>
- 駐車場 323 台
- 階数 地上 3 階／地下 2 階

##### イ 温泉・ホテルゾーン

##### (ア) 特徴

- 豊洲の立地特性を最大限に活かし、24 時間営業の温泉・ホテルを展開
- 屋上の展望デッキに足湯を設置
- キッチンスタジオ・道具市を配置し、食の情報を発信
- 全天候型のスペースにおけるイベントの実施

##### (イ) 年間来場者数 (想定)

約 55 万人

##### (ウ) 施設概要

- 延床面積 約 22,700 m<sup>2</sup>
- 商業床面積 約 18,100 m<sup>2</sup>
- 駐車場 82 台
- 階数 地上 10 階／地下 2 階

(3) 提案貸付料

7,210,000 円 (月額)

(4) 今後の予定

平成 29 年 1 月～ 建設工事

平成 30 年 8 月 商業ゾーン開業

平成 31 年 8 月 温泉・ホテルゾーン開業



■環状二号線側からの景観



■全体鳥瞰図



■江戸の街並みを再現したオープンモール



■イベントスペース



■屋上の展望デッキに足湯を設置



■ゆりかもめから段差なしでアプローチ可能な商業ゾーン