

千客万来施設事業
事業予定者の決定

平成26年2月

東京都中央卸売市場

< 目次 >

第1	事業の内容	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	民間事業者に求める施設整備・運営等	
5	事業期間	
6	事業の進め方等	
第2	事業者の募集及び選定等	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	
第3	審査委員会における最優秀提案者の選定結果	7
1	実績要件、基本要件等審査結果	
2	審査結果	
3	審査委員会からの提言	
4	審査の総評	
第4	事業予定者及び次点の決定	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) 豊洲新市場の整備

豊洲新市場（千客万来施設事業（以下「本事業」といいます。）では、「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、豊洲新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。

豊洲新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、豊洲新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惹きつける

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、豊洲新市場ならではの活気やにぎわいを一体的に感じること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。

(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

市場の新鮮な食材を活かしたにぎわいある飲食店、特徴あるメニューを売りにする大衆的な飲食店、旬の食材や優れたロケーションを活かしたレストラン、高級品から定番品まで揃い食の専門家たちのニーズにも応えうる多種多様な物販店舗群（生鮮食料品等・加工品・道具等）など、食に関する広範で多彩な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

豊洲新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、それぞれの食材のおいしさや特質、素材を活かした食べ方など、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。なお、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。

また、上記以外で事業目的に沿った施設・機能がある場合には、民間事業者からの提案を求めることとします。

5 事業期間

事業期間は、30年間に、本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を加えた期間とします。

6 事業の進め方等

(1) 用語に関する定義

千客万来施設事業募集要項（以下「募集要項」といいます。）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：本事業に応募する、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」という。）
- 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設立したSPC（本事業の実施のみを目的として設立される組織体の総称）
- 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SPCを設立した場合には当該SPCを含む。）
- オ 事業計画：事業応募者が募集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

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。

(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、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で都に一括して返還することとします。

ただし、都が本敷地を引渡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。

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。

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、本事業への参加を希望する民間事業者を募集しました。提案書等の審査は、千客万来施設事業審査委員会（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。

日 程	内 容
平成 25 年 8 月 2 日（金曜日）	募集要項等の公表
平成 25 年 8 月 7 日（水曜日）まで	募集要項等説明参加申込書の受付
平成 25 年 8 月 8 日（木曜日）から 平成 25 年 8 月 9 日（金曜日）まで	募集要項等の説明※
平成 25 年 8 月 19 日（月曜日）から 平成 25 年 8 月 20 日（火曜日）まで	応募希望表明書の受付
平成 25 年 8 月 21 日（水曜日）から 平成 25 年 8 月 22 日（木曜日）まで	募集要項等への質問書の受付
平成 25 年 8 月 30 日（金曜日）	審査委員の公表
平成 25 年 9 月 9 日（月曜日）から 平成 25 年 9 月 10 日（火曜日）まで	実績要件事前確認書の受付
平成 25 年 8 月 27 日（火曜日） 平成 25 年 9 月 30 日（月曜日）	募集要項等への質問回答書（その 1）の公表 募集要項等への質問回答書（その 2）の公表
平成 25 年 11 月 22 日（金曜日）	提案書の受付

※ 説明会参加希望者が多数いたため、募集要項にて記載した開催期間を延長しました。

3 提案書の受付

平成25年8月2日（金曜日）に募集要項等を公表し、平成25年11月22日（金曜日）に提案書を受け付けたところ、以下の2グループから応募がありました。

- ・まぐろチーム
- ・ JAPAN FOOD LIVE PARK

4 審査の経緯

(1) 審査体制

審査に当たっては、学識経験者等の外部有識者などから構成される審査委員会を設置しました。

審査委員会の構成は以下のとおりです。

委員長	藤島 廣二
委員長代理	服部 幸應
委員	梅川 智也
委員	矢野 裕児
委員	上野 淳
委員	野本 修
委員	安藤 算浩
委員	坂巻 政一郎
委員	志村 昌孝
委員	加藤 仁

(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1回 平成25年12月25日(水曜日)	<ul style="list-style-type: none"> ○現地視察 ○提案内容に対する議論 ○事業応募者への質問内容の協議
第2回 平成26年1月16日(木曜日)	<ul style="list-style-type: none"> ○事業応募者からの回答に関する議論 ○提案内容に対する議論 ○採点方法の確認等
第3回 平成26年1月31日(金曜日)	<ul style="list-style-type: none"> ○事業応募者の辞退について ○提案内容に対する議論 ○採点に関する意見及び集計結果の議論 ○最優秀提案者の選定 ○審査講評に関する協議

※ なお、各審査委員会開催の前後に、事務局が持ち回り、各委員との意見調整等を行いました。

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、基本要件等審査結果

応募のあった2グループに対して、以下のとおり審査・確認しました。

(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、都に支払う貸付料等が基準月額以上であることを含めて、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 審査結果

本審査委員会では、応募のあった2グループについて審査していましたが、平成26年1月16日の第2回審査委員会終了後に、JAPAN FOOD LIVE PARKから都に対し、辞退届の提出がありましたので、都は辞退届を受理しました。

JAPAN FOOD LIVE PARKは辞退したものの、まぐろチームの提案について、本審査委員会が厳格に審査した結果、独自のかつ効果的に「豊洲ならではの活気やにぎわいを創出するとともに、地域のまちづくりや活性化に貢献する」ことが認められたため、まぐろチームを最優秀提案者として選定しました（次点は「該当者なし」）。

以下に、最優秀提案者の審査結果概要を審査項目ごとに示します。

(1) 事業の基本的な事項に係る評価

ア 事業目的及び導入する機能に関する評価

豊洲地区の立地特性を踏まえ、市場本体施設との強いネットワークを活かした運営により、豊洲ならではの活気やにぎわいの創出、従業員等の地元雇用などによる、地域のまちづくりや活性化への貢献が期待できる優れた提案がされていました。また、テレビ・ガイドブック・旅行代理店など様々な媒体を通じて、幅広いターゲットに訴求できる効果的な提案がされていました。

一方、5街区の取組を中心に、市場本体施設との関連性や5街区・6街区における市場関係者の活性化・ビジネス拡大への取組について、更なる工夫が必要との指摘がありました。

イ 設計及び建設に関する評価

立地条件を十分に活かし、歩行者デッキや連絡ブリッジなど周辺施設等と一体性があり、かつ施設のリニューアルが容易な構造等を採用した設計・建設計画が効果的に提案されていました。また、5街区・6街区ともに、豊洲ならではの活気やにぎわい創出に向けた施設整備や機能の構成・配置がバランス良く、優れた提案がされていました。

一方、本施設利用者車両と市場関係者車両との動線の棲み分け、観光バス対応、ユニバーサルデザインへの配慮への取組について、更なる検討が必要との指摘がありました。

ウ 運営及び維持管理等に関する評価

クリニック・託児所などは、一部、営業時間について再検討が必要であると思わ

れるものの、来場者や市場関係者の利便性に配慮した提案がされていました。また、事業期間を通じた定期的なマーケティング調査やモニタリング等が具体的かつ的確に提案されていました。災害時対応については、施設での帰宅困難者の受け入れや防災備蓄倉庫の設置など、具体的で効果的な提案がされていました。

(2) 事業者を求める施設整備・運営等に係る評価

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

国内を中心とした専門店舗や話題性の高い店舗、観光客の人気店舗などによる、食に関する広範で多彩な飲食店舗・物販店舗の集積が期待できる提案がされていました。また、テナント募集について、新聞等を通じた幅広い公募や施設コンセプトとの整合に重点を置いたテナント選定が提案されており、幅広いジャンルの出店が期待できる提案がされていました。

一方、5街区は、市場本体施設との関連性や一体性、青果物等の取扱について、更なる検討が必要と思われるとの指摘がありました。

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

6街区に外向きの店舗を連続して配置するなど、来場者の視認性やアクセス性に配慮した優れた提案がされていました。また、店舗の入れ替えに追随できる架構計画や大小様々な店舗区画設定など、市場関係者等の出店に配慮した効果的な提案がされていました。

一方、6街区のターレット動線は、今後、市場本体施設の動向を踏まえ、都と十分な協議が必要と思われるとの指摘がありました。

ウ 「にぎわいの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

食材に触れる・食べる・作るなどの参加体験型を充実させた、インパクトの高いイベントの積極的かつ効果的な実施が提案されていました。また、市場本体施設と連携した国内外に向けた食の魅力発信機能が多彩で、かつ具体的・効果的な提案がされていました。

一方、市場関係者と連携したイベントについて、更なる検討が必要と思われるとの指摘がありました。

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

多言語対応の施設案内コンシェルジュの配置、デジタルサイネージ等による施設案内表示の整備、母子休憩室の充実など、老若男女を問わず個人客からファミリー層まで、幅広い観光客等に配慮した利便機能や、日本のおもてなしの心を体現した接客サービスを提供する従業員育成など、積極的な取組が提案されていました。

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

駐車場の設置台数、駐車場不足時における対応など、更なる検討が必要と思われるとの指摘がありました。

(3) 事業の経営に係る評価

ア 事業応募者に関する評価

本施設の効果的な整備・運営の実現に十分な資力、信用力、履行能力を有して

おり、安定性・継続性の高い提案がされていました。

イ 事業収支に関する評価

一部、将来予想が反映されていなかったものの、事業収支計画が具体的であり、かつ提案内容との整合性が図られている提案がされていました。

(4) 総合的な評価

ア 事業の目的に沿った集客性の高い取組及び将来的な需要の変化にも柔軟に対応可能な計画が提案されており、事業期間を通して、東京観光のハブとして国内外から多くの人々を惹きつけ、にぎわいを創出していく、取組意欲の高い提案がされていました。

イ 市場関係者や地元住民と密着した施設運営を行い、いつも活気あるにぎわいの創出が期待できることから、まぐろチームは本施設の整備・運営に携わる者として適切であると評価しました。

一方、提案内容について、よりにぎわいを創出し都が求めている施設とするためには、更に改善すべき点が散見されると指摘がありました。

3 審査委員会からの提言

まぐろチームは、事業期間を通して、都が募集要項に掲げた整備目的等に沿って、自らの経営ノウハウを活かした施設整備や運営に取り組むことで、豊洲ならではの活気やにぎわいを創出するとともに、地域のまちづくりや活性化に貢献する能力を十分に有しているものと評価しました。

しかしながら、まぐろチームの提案内容を審査する中で、更に検討を要する点が散見されたことから、まぐろチームが本事業をより高いレベルで実施するために再検討が必要と思われる以下の点について、本審査委員会として、ここに提言します。

- (1) 5街区・6街区ともに、市場本体施設に隣接する特性を活かし、市場本体施設との連携強化を更に工夫されたい。特に5街区については、食をテーマとした施設整備・運営が更に促進されるよう、施設コンセプトや取組内容・イベント等について、再検討されたい。
- (2) 5街区・6街区ともに、水産物以外の青果物などの取扱について、再検討されたい。
- (3) 来場者向け駐車場の設置台数、観光バス対応、駐車場不足時における駐車場対応については、説得性に欠ける提案である。こうした取組がおろそかであると、本施設周辺で渋滞が発生し、来場者はもとより市場関係者や地元住民にまで悪影響を及ぼすことになる。こうした事態を未然に防ぐためにも再検討されたい。
- (4) 5街区において、市場内通路を一部活用した動線計画が提案されているが、市場内通路の活用にあたっては、市場関係者の業務に支障をきたすことがあってはならない。市場内通路の一部活用については、提案の妥当性について再検討されたい。
- (5) 6街区のターレット動線は、閉鎖型施設である市場本体施設からターレットが外に出ないことを原則とした都のコンセプトとの齟齬があるため、都と十分に協議の上、再検討されたい。

4 審査の総評

本事業は、都民の台所として約 80 年の歴史を刻み続けている築地市場の豊洲地区への移転に合わせ、市場本体施設に隣接した特性を活かし、民間事業者が「食」への取組を中心とした施設の整備・運営を行う、全国の中央卸売市場における先駆的な取組です。

本事業への提案は、食の魅力発信、国内外観光客への訴求、市場関係者の活性化という、三つの異なる側面の機能を導入し、事業期間を通して市場ならではの活気やにぎわいを創出することを前提としており、極めて高いノウハウを有した民間事業者の英知や経験を結集しても推し量れないことへの対応が求められる、難しい事業であると思います。

特に、市場本体施設と連携した取組は、生鮮食料品等の「物の流れ」、市場関係者や観光客等の「人の流れ」のみならず、食の安全・安心の確保など様々な事項について本施設と市場本体施設との連携が求められており、これらを検討することは困難であったことと思われま

す。本審査委員会では、審査期間中に辞退者があった際、まぐろチームについて、提案内容次第では最優秀提案者として選定しない可能性もあるとの共通認識の下、厳格な審査に臨みました。

まぐろチームの提案内容は、現在の築地や他の商業施設では見られない、人を惹きつける独自の効果的な取組が随所に見られたため、最優秀提案者として選定しました。

今後、まぐろチームには、本審査委員会からの提言を踏まえ、都や市場関係者などと協議することにより提案内容の精度を高め、事業期間を通して豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことを期待します。また、豊洲新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する、魅力ある施設を整備・運営することを望みます。

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、事業予定者を次のとおり決定しました（次点は「該当者なし」）。

事業予定者

グループ名	まぐろチーム
参画者	株式会社 喜代村（代表企業） 大和ハウス工業 株式会社

2 事業予定者の提案概要

(1) 建物の高さ

- 5街区：約 28m（地上 6 階／地下 1 階）
- 6街区：約 22m（地上 4 階）【商業棟】
約 25m（地上 6 階）【駐車場棟】
約 36m（地上 7 階／地下 1 階）【温浴棟】

(2) 容積率

- 5街区：約 339%
- 6街区：約 39%【商業棟】
約 98%【駐車場棟】
約 154%【温浴棟】

(3) 延床面積

- 5街区：約 26,138 m²
- 6街区：約 4,263 m²【商業棟】
約 18,544 m²【駐車場棟】
約 16,650 m²【温浴棟】

(4) 提案借地料

- 5街区：4,181,000 円（月額）
- 6街区：7,213,000 円（月額）

(5) 主要施設

- 5街区：
 - 世界・日本の調理器具等を販売「調理器具市場」
 - 日本の伝統技術“ものづくり”の技を紹介・体験「匠いちばん市場」
 - 家庭設備器具の販売・修理など生活をサポート「生活支援市場」
- 6街区：
 - 市場関係者等の多種多様な専門店集積「“豊洲”場外市場」（約 140 店舗）
 - 市場の新鮮食材を提供「まんぷく市場」（フードコート 1,000 席）
 - 年間を通じて、参加体験型の楽しいイベントを開催「にぎわい広場」
 - 料理の楽しさや自然の恵みを学ぶ「豊洲食育教室」
 - 湾岸エリアを眺望できるレストランも備えた首都圏最大級「温浴施設」
 - 多言語などによるきめ細かい観光客対応「世界クラスのおもてなし」
 - 市場関係者、地域住民などをサポート「託児所・クリニック」

(6) イメージパース図

5 街区

■奥行きのある広場と売場の繋がりにより、自然な回遊性を確保



■日本の迎賓・おもてなしを表現した やぐらあんどん 檜行燈をモチーフ



■木を基調とする温もりある空間による、和を感じる現代的なデザイン



(資料出典) 事業予定者 提案書

6 街区

■ エントランスゲートとして人を引き込み、にぎわう「ワクワク広場」



■ 店舗と屋台などが連動してにぎわいを生む「場外広場」



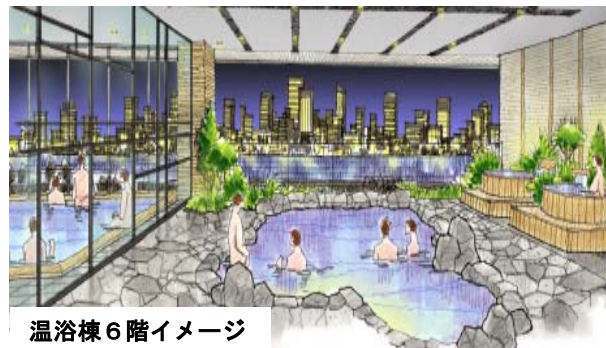
■ 市場関係者等の集積による市場らしいにぎわいある“豊洲”場外市場



■ 夜景を背景に東京のダイナミズムを体験できる「レストラン」



■ 都心では体験できない、ウォーターフロントを活かした「露天風呂」



■ 三つの特徴ある棟が一体となり、豊洲ならではの活気やにぎわいを創出



(資料出典) 事業予定者 提案書