

市場関連施設等用地売却公募
(大田区東海三丁目)

審査基準

令和6年11月
東京都中央卸売市場

< 目 次 >

1	審査方法及び審査体制	1
2	審査結果及び事業者決定の公表	1
3	審査の進め方	2
4	評価項目と評価方法	3
5	各評価項目の内容	4

1 審査方法及び審査体制

(1) 資格要件の審査

応募書類に基づき、「市場関連施設等用地売却公募要項（大田区東海三丁目）」（以下「公募要項」という。）に定める資格要件を審査します。事業計画提案書を提出するためには、資格要件を満たした上で、説明会への出席が必要になります。

(2) 事業計画提案書等の提案

提案における基本的事項の審査を行うとともに、大田市場の活性化への寄与等を、提案者のヒアリング等の本審査により審査します。

審査は、「大田市場関連用地開発事業者審査委員会」（以下「委員会」という）を設置して、本審査基準に従い、専門的・技術的な観点から行います。

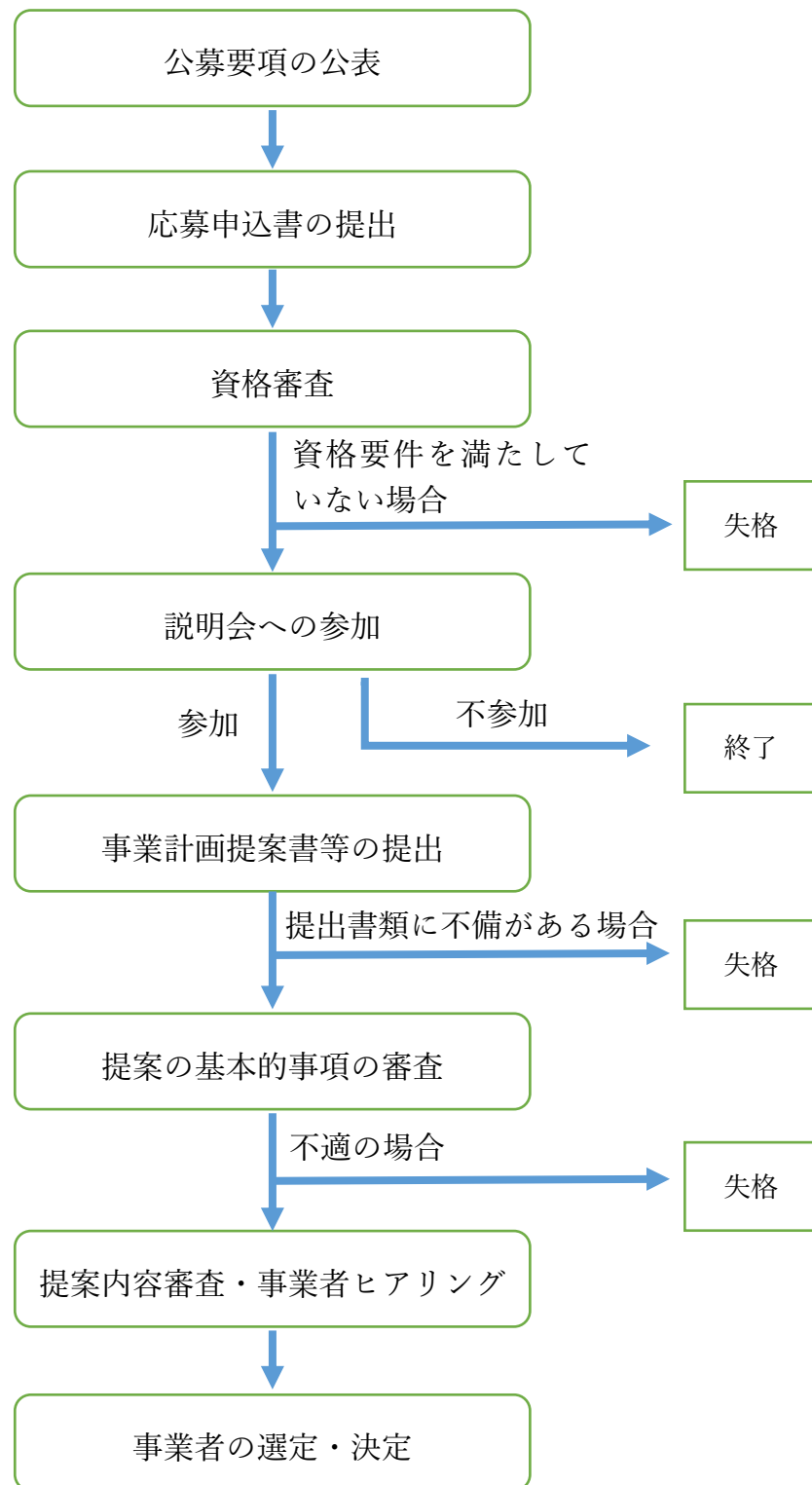
東京都は、委員会の審査の結果に基づき、事業者を決定します。

2 審査結果及び事業者決定の公表

決定事業者、事業内容及び選定理由を公表します。

あわせて、決定事業者以外から提出された事業計画提案書等の内容の概略を、匿名で公表することがあります。

3 審査の進め方



4 評価項目と評価方法

(1) 適格審査

次のア、イについて、条件を満たしているかを審査します。
条件を満たしていない場合は失格とします。

ア 応募者の資格要件の審査 [適・不適]

イ 提案の基本的事項の審査 [適・不適]

(2) 提案内容審査

事業計画提案書等の内容について、次のア及びイの各評価項目（括弧内は各評価項目の配点）により審査します。

審査では、評価項目ごとに「5（2）提案内容審査」に基づき提案内容を評価し、点数化した上で、合計点の最も高い提案者を事業者として選定します。項目ごとに A～E の5段階で評価するものとし、満点は280点です。次の「ア 基礎項目」において、同一項目で2名以上の委員から D 又は E の評価があった場合は落選とします。

なお、最高得点が、複数の提案者で同点となった場合は、各委員が同点となった提案者のうち最も優れた提案を1つ選定する決選投票を行い、多数決により事業者を選定します。決選投票により、複数の提案者で最多票が同点となった場合は、委員長が決定します。

ア 基礎項目

（ア）提案事業の安全性確保及び環境保全 [40 点]

（イ）提案事業の安定性及び継続性 [40 点]

（ウ）提案事業者の総合的な経営力、経営理念、経営基盤 [40 点]

イ 加点項目

（ア）大田市場の経営戦略に掲げた取組の推進 [40 点]

（イ）東京都中央卸売市場経営計画に掲げた取組の推進 [40 点]

（ウ）大田市場の活性化や課題解決の推進 [40 点]

（エ）先進的な取組・技術の導入 [40 点]

5 各評価項目の内容

(1) 適格審査

ア 応募者の資格要件の審査

公募要項の第3 1 (1) に記載する資格要件を満たしている。

公募要項 第3 1 (1)

ア 大田市場の市場業者のうち、市場関連施設を安定的に運営するための十分な経営力を有する者であって、本件地を買い受け、この公募要項及び基本協定書（P 15～17 を参照）に定める事項を遵守し、自ら事業を行う意思がある者とします。

なお、市場業者とは、次に掲げる者であって、東京都中央卸売市場条例第43条により現に市場施設（大田市場に限る。）の使用許可を受けている者としす。

（ア）卸売業者

（イ）仲卸業者又はその団体

（ウ）関連事業者又はその団体

（エ）知事の承認を受けた売買参加者の団体

（オ）買出人の団体

（カ）上記の業者で構成する団体

イ アに示す資格を有する者のほか、申込時点において、次の全てに該当する者であることが必要です。また、グループ等による応募の場合には、その構成者全員が次の全てに該当する必要があります。なお、応募後に第3 1 (1) に該当しなくなった者は失格とします。

（ア）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項各号に該当する者でないこと。

（イ）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体及びその役職員又は構成員でないこと。

（ウ）東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第4号に規定する暴力団関係者でないこと。

（エ）（イ）及び（ウ）に掲げる者から委託を受けた者並びに（イ）及び（ウ）に掲げる者の関係団体及びその役職員又は構成員でないこと。

（オ）東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に基づく排除措置期間中の者でないこと。

- (カ) 東京都競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成 18 年 4 月 1 日付 17 財経総第 1543 号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (キ) 応募申込をした日から過去 1 年間の法人税、消費税または法人事業税を滞納している者でないこと。
- (ク) 法令等を遵守し、公正で誠実な企業倫理に基づく事業活動を行っている者であること。

イ 提案の基本的事項の審査

- (ア) 建築基準法上の規程や地区計画などに対して重大な不適格箇所がない。
- (イ) 事業収支計画の内容に重大な不適格箇所がない。
- (ウ) 公募要項の第 2、2 に記載する公募条件を満たしている。

公募要項 第 2、2 抜粋

市場関連施設の整備・運営に関しては、関係法令並びに都及び関係区の条例・規則を遵守するほか、次の全ての条件を満たすことが必要です。

(1) 安全性の確保

施設や設備の構造について高い安全性・信頼性を確保すること。また、施設の管理運営に当たっては、不測の事故などの緊急時対応も含め、各種マニュアルの作成や教育訓練の実施など安全対策を講じることにより、事業全体の安全性・信頼性を確保すること。

なお、新しく開発された技術や開発中の技術を使用する場合、安全性・信頼性の確保が十分見込まれるものであること。

(2) 環境保全に向けた対策

大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動及び悪臭等について、関係法令及び都の条例が定める規制値を遵守するとともに、自主管理値の設定等により、環境負荷の一層の低減を図ること。また、周辺環境との調和を図ること。

(3) 事業推進体制

継続的かつ安定的に事業を行うことのできる事業推進体制を確保すること。

(2) 提案内容審査

ア 基礎項目

(ア) 提案事業の安全性確保及び環境保全 [40 点]

- a 土地の使用用途
大田区東海三丁目地区地区計画に合致した施設計画となっている。
- b 施設の安全対策
不測の事故などの緊急時対応、大規模災害時等の建築物の自立性確保、各種マニュアルの作成や教育訓練の実施などの一歩進んだ安全対策を講じている。
- c 動線対策
安全性・利便性に配慮した車両の動線計画になっている。
- d 環境保全に向けた対策
大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭などについて、関係法令及び都の条例が定める規制値を遵守するとともに、自主管理値の設定等により、環境負荷の一層の低減を図られている。また、周辺環境との調和が図られている。
- e 環境負荷の低減
環境負荷の低減（省エネルギー性能の向上、再生可能エネルギーの利用など）に寄与する施設の整備など、環境への配慮がなされている。

(イ) 提案事業の安定性及び継続性 [40 点]

- a 事業計画の確実性
 - (a) 事業内容が将来にわたり、安定性・確実性が望める提案となっている。
 - (b) 事業内容を実現するために適切な営業戦略がとられている。
 - (c) 人員配備、連絡責任体制等、適切な管理運営計画が策定されている。
- b 資金計画・収支計画の確実性
 - (a) 適切な資金計画となっている。
 - (b) 適切な収支計画となっている。
- c 近隣・周囲への配慮
 - (a) 大田市場関係者や近隣・周囲との調和への配慮がなされている。

(ウ) 提案事業者の総合的な経営力、経営理念、経営基盤 [40 点]

- a 経営力
 - (a) 安定的な経営基盤を有している。
 - (b) 収益性、成長性を見込める経営を行っている。
 - (c) 本提案に係る事業費をまかなえるだけの十分な資力、資金調達力を有している。
 - (d) 卸売市場の目的に適う経営理念を有している。
 - (e) 企業の社会的責任（C S R）に取り組んでいる。
- b 類似施設の整備又は運営実績
 - (a) 類似の施設を整備した実績がある。

(b) 類似の施設を現に運営している。

イ 加点項目

(ア) 大田市場の経営戦略に掲げた取組の推進 [40 点]

次の a から c までの経営戦略に掲げた戦略オプション又は取組の方向性に掲げる取組の推進に資する提案が含まれている。

- a 東京都中央卸売市場大田市場青果部経営戦略 ～概要版～ (別添 1)
- b 東京都中央卸売市場大田市場水産物部経営戦略 (別添 2)
- c 東京都中央卸売市場大田市場(花き)経営戦略(基本戦略) (別添 3)

(イ) 東京都中央卸売市場経営計画に掲げた取組の推進 [40 点]

東京都中央卸売市場経営計画に掲げられている取組を踏まえた内容となっており、実現可能性のある提案がなされている。

- a 生鮮品等流通の基幹的なインフラとしての機能の強靱化
 - (a) 市場流通に対する信頼性の更なる向上
 - I 公平かつ公正な取引環境の確保
 - II 品質・衛生管理の徹底・強化(コールドチェーンの実現、H A C C P に沿った衛生管理等)
 - III 事業継続体制の確保・強化(B C P 策定等)
 - IV D X の推進等による市場業務の効率化(デジタル技術の活用、商取引のデジタル化等)
 - (b) サプライチェーンにおける結びつきの強化(転配送機能、加工・パッケージ機能等)
 - (c) 市場業者の経営基盤の強化(輸出力強化、ポストコロナにおける行動変革等)
- b 市場取引の活性化に向けた取組の強化
 - (a) 物流の高度化・効率化(自動搬送などの先端技術の活用、市場間ネットワーク、パレット標準化等)
 - (b) 商流の高度化・効率化(商取引のデジタル化、I C T などの先端技術の活用、A I の活用等)
 - (c) 多様な消費者ニーズへの対応(販売チャネルの多様化、加工・配送・ピッキング等のサービス機能の強化、ストックポイントとしての施設活用等)
- c 市場事業のサステナブル化
 - (a) 環境問題への取組
 - I 市場のゼロエミッション化(再生可能エネルギーの活用、照明器具の L E D 化、グリーン冷媒の使用、Z E V 化、資源のリサイクル等)
 - II 持続可能な調達等の取組(食品ロス削減、エシカル消費への対応、水産エコラベル認証の取得等)
 - (b) 地域社会との共生(地域住民等との交流促進、食育・花育等)

(c) 働き方改革・ダイバーシティの推進（荷役作業の負担軽減など市場業務の省力化、バリアフリー化・ユニバーサルデザイン化、多様な人材の雇用等）

（ウ）大田市場の活性化や課題解決の推進 [40 点]

提案が、次の a から d までの大田市場の活性化や課題解決の推進に資する内容になっている。

- a 大田市場の取扱数量・取扱金額の拡大（大田市場からの商品調達等）
 - b 狭隘化や場内混雑の緩和、場内物流の改善・最適化
 - c 青果・水産物・花きとの連携・相乗効果
 - d 大田市場における事業実績・貢献
- ・ 大田市場が抱えている課題（取扱数量の増加による場内の狭隘化、場内の混雑等）の解決に資する場内の円滑化の取組について、実現可能性のある提案となっている。
 - ・ 大田市場の機能を補完する施設の整備により、大田市場の活性化に資する取組等について、実現可能性のある提案となっている。

《期待する取組例》

- ・ 大田市場から調達した生鮮食料品の保管施設や加工施設等、大田市場の機能を補完する取組
- ・ 大田市場の集荷力向上等、取扱数量又は取扱金額の増加に資する取組
- ・ 大田市場の場内の狭隘化及び場内混雑の緩和に資する取組
- ・ 大田市場の場内物流の改善及び最適化に寄与する取組
- ・ 大田市場の複数の取扱品目（青果物・水産物・花き）の活性化に資する取組

（エ）先進的な取組・技術の導入 [40 点]

物流対策、品質・衛生管理、加工・パッケージ対応、環境負荷軽減等において、同様の施設において前例がほとんどない先進的な取組や技術を導入している。

適格審査

	評価項目	審査
適 格 審 査	応募者の資格要件	適・不適
	提案の基本的事項	適・不適

提案内容審査

	評価項目			配点
提 案 内 容 審 査	基 礎 項 目	(ア) 安全性・環境 保全	土地の使用用途、施設の安全対策、動 線対策、環境保全に向けた対策	40 点
		(イ) 事業計画	事業計画の確実性、事業内容を実現す るために適切な営業戦略、適切な資金 計画及び収支計画の確実性、近隣・周 囲への配慮	40 点
		(ウ) 経営力	安定的な経営基盤、資力・資金調達力、 卸売市場の目的に適う経営理念、企業 の社会的責任（C S R）に関する取組 や類似施設の整備又は運営の実績提案 者の経営力	40 点
	加 点 項 目	(ア) 経営戦略の 推進	大田市場の経営戦略に掲げた取組の推 進	40 点
		(イ) 経営計画の 推進	東京都中央卸売市場経営計画に掲げら れている取組の推進	40 点
		(ウ) 大田市場の 活性化等への 寄与	大田市場が抱えている課題を解決する 取組、大田市場の活性化に資する取組	40 点
		(エ) 先進的な 取組・技術	物流、品質・衛生、加工、環境負荷軽減 の高度化・効率化を実現	40 点
				280 点

※基礎項目（ア）～（ウ）については A～E の 5 段階評価のうち C 以上が合格となる。

※基礎項目（ア）～（ウ）、加点項目（ア）～（エ）は、A：40 点、B：30 点、C：20 点、
D：10 点、E：0 点となる。