

千客万来施設事業（6街区）

審査基準

平成27年9月

東京都中央卸売市場

< 目次 >

1	審査方法	- 2 -
2	審査体制	- 2 -
3	審査結果の公表	- 2 -
4	審査の進め方	- 3 -
5	審査項目と配点	- 4 -
6	実績要件、基本要件の審査	- 5 -
7	事業者提案、貸付料の審査	- 5 -

千客万来施設事業(6街区)

審査基準

1 審査方法

事業応募者及びその提出された提案書等について、実績要件の審査、基本要件の審査及び事業者提案の審査並びに貸付料の審査を行います。

また、提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行う場合があります。

2 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、本審査基準に従い、「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、最優秀提案者及び次点を選定します。

東京都は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定します。

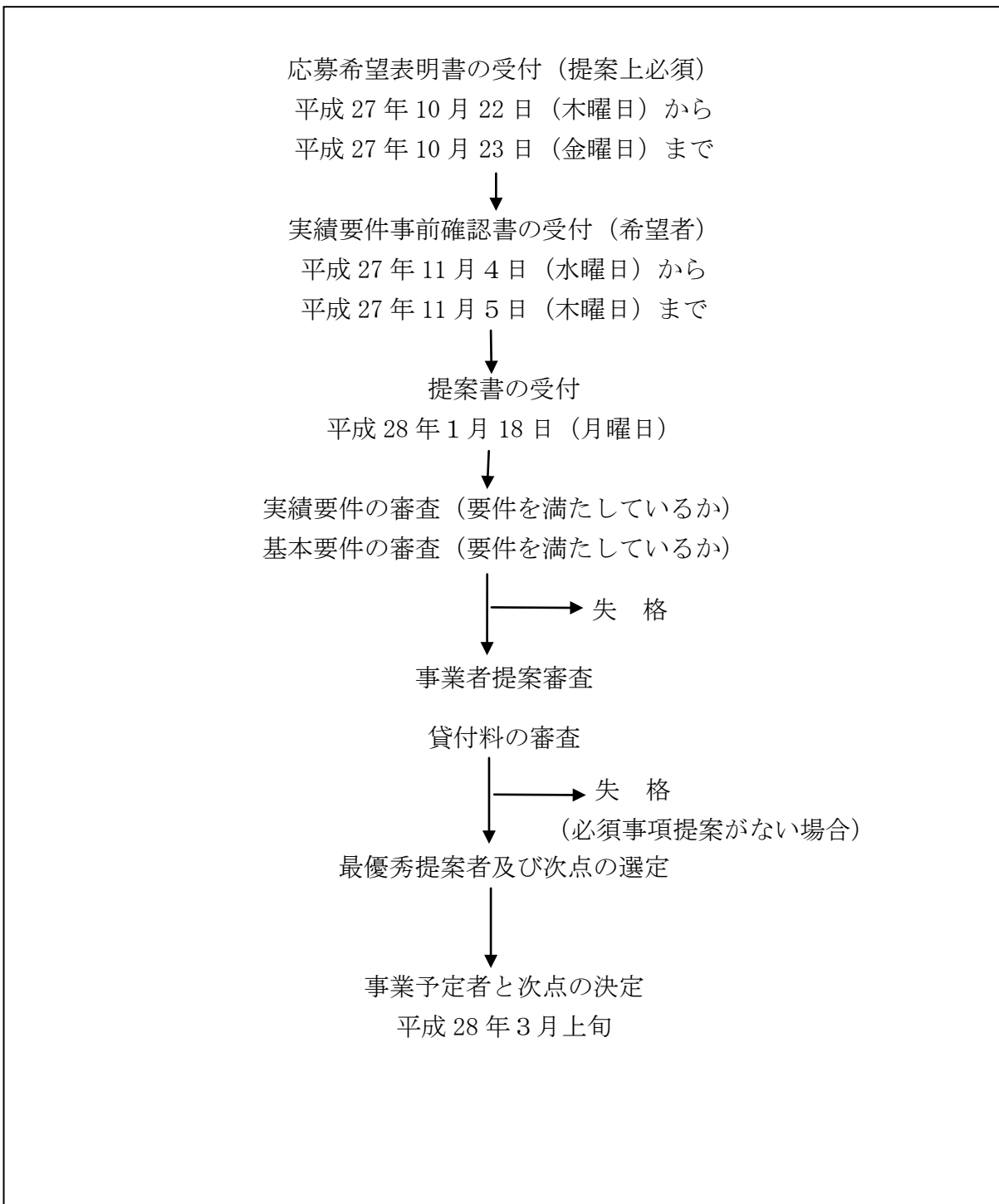
なお、審査委員は、平成27年10月下旬に公表します。

3 審査結果の公表

事業予定者は、平成28年3月上旬に公表します。なお、審査結果の概要等については、適宜公表します。

4 審査の進め方

審査フロー



5 審査項目と配点

- (1) 実績要件の審査 【 適格・失格 】
実績要件を満たしているかを審査します。
- (2) 基本要件の審査 【 適格・失格 】
基本要件を満たしているかを審査します。
- (3) 事業者提案の審査 【 90 】
事業者提案に対して、具体性、合理性、実効性及び独自性（以下「評価要素」という。）の視点で審査し、(4) 貸付料の審査と併せて合計点を算出し最優秀提案者及び次点の選定を行います。
- ア 事業の基本的な事項に関する評価 (23)
(ア) 事業目的及び導入する機能に関する評価
(イ) 設計及び建設に関する評価
(ウ) 運営及び維持管理等に関する評価
- イ 事業者に求める施設整備・運営等に関する評価 (36)
(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
(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
(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
(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
(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
- ウ 事業収支に関する評価 (12)
- エ 早期開設に関する評価 (10)
- オ 総合的な評価 (9)
- (4) 貸付料の審査 【 10 】

計 100

6 実績要件、基本要件の審査

(1) 実績要件の審査

事業応募者が、次の実績要件を満たしているか確認します。

- ア 提案受付時点を基点として、過去10年間に提案内容と同等程度の店舗面積及び複数テナントを有する商業施設又は商業施設を含む複合施設の安定的かつ継続的な運営実績があること。
- イ 事業応募者は、参画者の中に上記、実績要件を満たす者が含まれていることを証明する書類を、提案書受付時に提出すること。

(2) 基本要件の審査

千客万来施設事業（6街区）募集要項及び千客万来施設事業（6街区）契約条件書等に示す、次の内容に沿った提案となっているか確認します。

- ア 事業応募者及び協力会社が、欠格事項に該当しないこと。
- イ 豊洲地区まちづくりガイドライン等を含む各種法令等の規定などに適合した提案となっていること。
- ウ 構造・工法などが、不合理な提案となっていないこと。
- エ 事業目的や導入する機能を踏まえ、事業期間を通して安定した運営が可能であること。
- オ 東京都に支払う貸付料等の提案が基準月額以上であること。
- カ 事業応募者の構成や信用力などが、事業を安定的・継続的に履行する上で不適切な提案となっていないこと。
 - (ア) 事業応募者の資力、信用力、履行能力及び参画者相互の関係性
 - (イ) 参画者間の責任分担
 - (ウ) 事業の安定性及び継続性の確保
 - (エ) 譲渡等がある場合の全体スキームの妥当性
 - (オ) 事業期間終了による更地返還の確実性など

7 事業者提案、貸付料の審査

(1) 事業者提案の主な審査項目

事業者提案の評価に関しては、評価要素の視点から、以下の項目について審査します。

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
 - a 事業目的
 - (a) 豊洲ならではの活気やにぎわいの創出
 - (b) 豊洲市場の魅力向上
 - (c) 地域のまちづくりや活性化に貢献
 - b 導入する機能
 - (a) 食の魅力を発信

- (b) 国内外から多くの観光客を誘致
- (c) 市場関係者の活性化に貢献
- (イ) 設計及び建設に関する評価
 - a 本施設全体のバランス
 - (a) 提案内容を踏まえた設計・建設計画
 - (b) 施設の構成・配置・回遊性等に関する計画 など
 - b 施設整備等に関する計画
 - (a) 本敷地を有効に活用した計画
 - (b) 周辺施設等との一体性の確保に関する計画
 - (c) 敷地に関する条件（地下水管理との整合等）を踏まえた設計・建設計画
 - (d) ユニバーサルデザインに配慮した計画
 - (e) 建物の除却及び土地の返還に関する計画 など
- (ウ) 運営及び維持管理等に関する評価
 - a 事業期間を通じた運営の計画
 - (a) 来場者や市場関係者の利便性に配慮した運営計画
 - (b) 運営計画の立案、実践及び検証に関する計画
 - (c) 施設の安定的な運営計画 など
 - b 事業期間を通じた維持管理及び修繕の計画
 - 施設の維持管理及び修繕に関する計画 など
 - c 防災対策に関する計画
 - 災害時の人的・物的対応に関する計画 など

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
 - a 食に関する広範で多彩な飲食店舗・物販店舗の集積に関する取組
 - b 都民や来場者が活気とにぎわいを体感できる取組
 - c テナント募集の周知方法に関する取組 など
- (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
 - 構成及び配置 など
- (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
 - a 市場本体施設の行事等との連携に関する取組
 - b 多様でにぎわいのあるイベントの実施等に関する取組
 - c 食の魅力を国内外に発信する取組 など
- (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
 - a 観光客等が安心・快適に過ごせる空間作りに関する取組
 - b 市場本体施設、臨海副都心及び周辺観光施設との連携に関する取組 など

(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

- a 周辺地域における交通環境への配慮及び向上に関する取組
- b 来場者数を十分に見込んだ駐車場台数の整備に関する取組
- c 駐車場台数不足時における駐車場対応に関する取組
- d 観光バスの対応に関する取組 など

ウ 事業収支に関する評価

- a 提案内容と事業収支計画の整合
- b 事業収支の安定性及び継続性 など

エ 早期開設に関する評価

開設時期や早期開設に向けた取組についての総合的な評価

(ただし、審査項目ア(イ) a(a)及び審査項目イが一定水準に満たない場合は評価しない。)

オ 総合的な評価

上記審査項目の他、事業応募者の創意工夫に基づく提案等を含む総合的な評価

(2) 貸付料の審査

事業者が東京都に支払う貸付料について、提案された金額に比例し、点数を配分する方式で評価を行います。