

**千客万来施設事業用地（5街区）を活用した**

**賑わい創出事業**

**審 査 基 準**

平成31年1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-

# 千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出事業

## 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、「千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業審査委員会」（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。

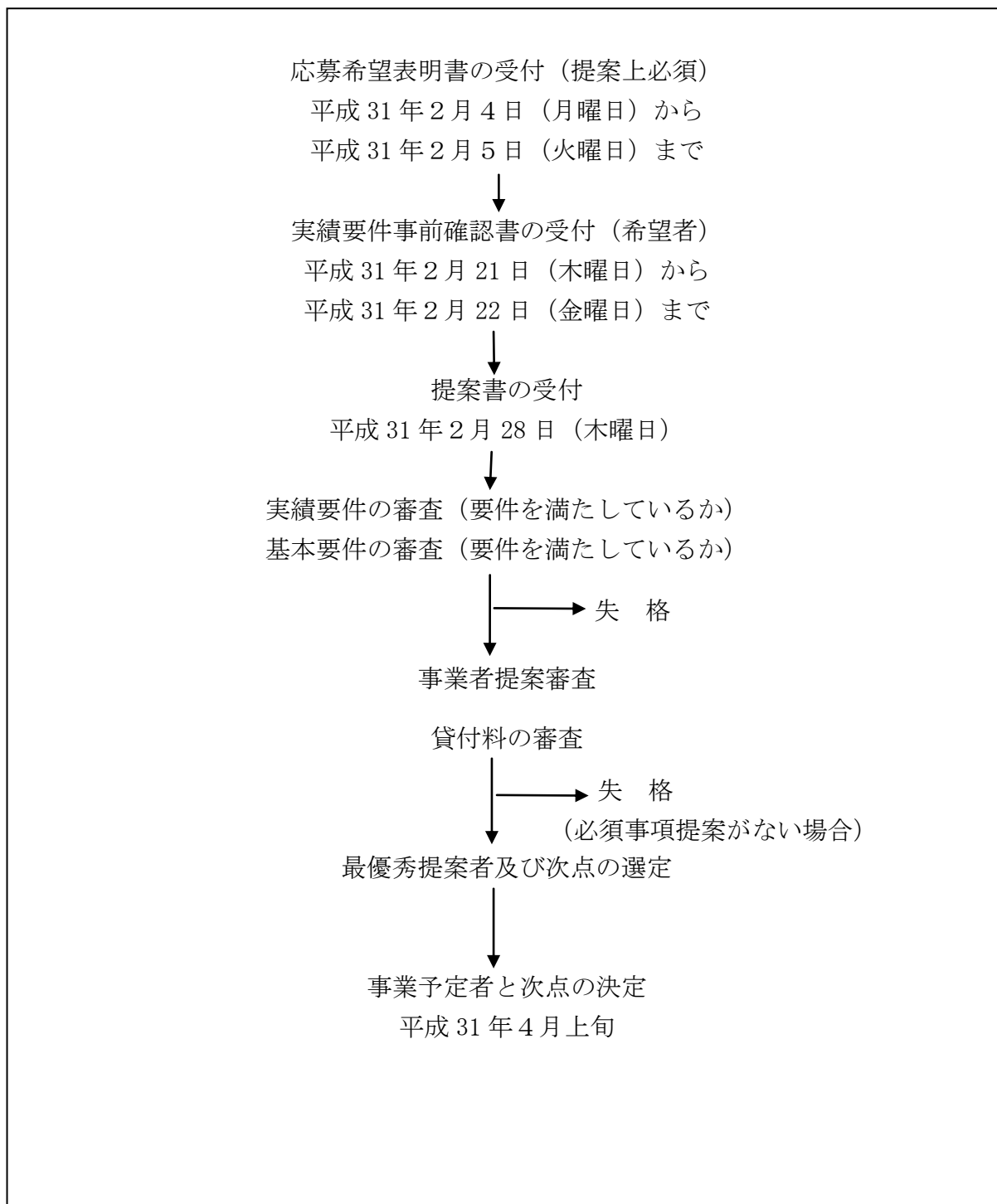
なお、審査委員は、平成31年2月中旬に公表します。

### 3 審査結果の公表

事業予定者は、平成31年4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** 【 60 】  
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) 価格の審査、(5) 総合的な評価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 事業計画に関する評価 ( 20 )
- (ア) 事業目的及び導入する機能に関する評価
- (イ) 収支計画に関する評価
- イ 事業内容に関する評価 ( 40 )
- (ア) 運営計画及び施設計画に関する取組の評価
- (イ) 場外マルシェの運営、店舗の確保に関する取組の評価
- (ウ) 集客確保に向けたイベント実施、連携機能、広報に関する取組の評価
- (4) **価格の審査** 【 40 】
- (5) **総合的な評価** 【 10 】

---

計 110

## 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 提案書の受付時点を基点として、過去10年間に飲食店又は物販店もしくは、飲食店や物販店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、参画者の中に上記アの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として、運營業務の事業実績に関する調書(様式02)を提案書の受付時に提出してください。

### (2) 基本要件の審査

千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出事業募集要項及び千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出事業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 スケジュール・施設計画などが、不適切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、価格の審査

### (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 事業計画に関する評価

(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) 収支計画に関する評価
  - 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

## イ 事業内容に関する評価

### (ア) 運営計画及び施設計画に関する取組の評価

- a 運営計画
  - (a) 運営計画の立案、実践に関する計画
  - (b) 施設の安定的な運営計画
- b 施設計画
  - (a) 施設の構成・配置等に関する計画
  - (b) 景観に関する計画
  - (c) 建物の除却及び土地の返還に関する計画

### (イ) 場外マルシェの運営、店舗の確保に関する取組の評価

### (ウ) 集客確保に向けたイベント実施、連携機能、広報に関する取組の評価

- a イベントの実施
  - (a) 多様でにぎわいのあるイベントの実施等に関する取組
- b 連携機能
  - (a) 地域との連携
  - (b) 市場本体施設、6街区事業との連携
- c 広報機能

## (2) 価格の審査

### ア 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。

### イ 本施設の整備等に関する補助金の審査

事業者が、東京都が別に定める「千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業施設設置費等補助金交付要綱（仮称）」により、本施設の整備等に関する費用について、補助を希望する金額に応じて、点数を配分する方式で評価を行います。

## (2) 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を行います。