

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

事業予定者の決定

東京都中央卸売市場

平成31年4月

<目 次>

第1 事業の内容	2
1 本事業の実施目的	
2 本施設に導入する機能	
3 民間事業者を求める施設整備・運営等	
4 事業期間	
5 事業の進め方等	
第2 事業者の募集及び選定等	6
1 募集方法及び選定の方法	
2 事業者の募集及び選定等	
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	8
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	
第4 事業予定者及び次点の決定	14
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 本事業の実施目的

千客万来施設（6街区）が運用を開始する予定の平成35年（2023年）3月までの間、暫定事業として、豊洲市場を訪れる国内外の観光客や地域住民が市場の食材に身近に接することができる多様な店舗を配置した本施設の設置・運営を行い、にぎわいを創出することを目的とします。

2 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とが出来る場を創造します。

（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。

3 民間事業者を求める施設整備・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】で掲げている内容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（1）～（4）のもの以外で本事業の実施目的を実現するための施設・機能がある場合には、併せて提案をすることができるものとします。

（1）食の魅力を発信するための多種多様な飲食・物販店舗

食の魅力を発信するための飲食・物販店舗等を設置することにより、近隣住民をはじめとする都民や国内外の観光客が豊洲市場の活気やにぎわいを感じられる施設を運営すること。

なお、飲食・物販店舗等の設置数は20店舗以上とする。飲食・物販店舗等への出店者には、豊洲市場関係者等の出店が含まれていることが望まれます。

【例示】○観光客を主な対象とした飲食店

- 市場ならではの質・品揃えの生鮮食料品等の専門店
- 「豊洲みやげ」をはじめ「日本みやげ」が揃う土産店 など

（2）（1）のにぎわい創出に寄与する集客力の高い商業施設・観光施設の設置

食関連の情報を発信する施設・機能や豊洲市場に隣接する立地の特性を活かし、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により、国内外から多くの来場者を集める施設を設置・運営することが出来ることとします。

【例示】○家族と教育の一環として楽しく学べる食材情報館

○外国人観光客への食文化紹介 など

(3) 周辺地域に配慮した交通アクセス

周辺地域への交通環境等に配慮し、公共交通機関での来場を基本とすることとする。

自転車駐輪場については100 台以上 (※) 確保することとします。

※ 区の「自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例」に基づく附置義務台数が100 台を超える場合は、附置義務台数以上

(4) 運営期間を通じてにぎわいをもたらす施設の運営

運営期間を通じて、施設が安定的に運営され、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、市場本体施設の行事等と連携を図りながら、にぎわいのあるイベントの実施や効果的な広報活動など、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・検証していくこととします。

【例示】○都や江東区、豊洲市場関係者等との意見交換

○市場行事と連携したお祭りイベント

○地元町会・自治会等や商店街などと連携したイベント

○効果的な広報活動など

4 事業期間

事業想定期間は、契約締結の日から千客万来施設（6 街区）が運用を開始する予定の平成35年（2023 年）3月31日までとする。なお、当該期間には本施設設置工事及び本施設除却工事等の原状回復期間を含む。

5 事業の進め方等

(1) 用語に関する定義

本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：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、民間事業者グループ又は単独の民間事業者若しくは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とします。

(2) 事業者に期待する事項

都は、事業者が、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（SPCを設立する場合には、設立する理由等を含む）。

(4) 基本協定の締結

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することとします。なお、事業者が市場関係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) 一時使用目的の賃貸借契約の締結等

ア 事業者は、事業者が本施設設置工事着工までに、本事業に関して一時使用目的の賃貸借契約を、都と締結することとします。

イ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約に関する費用を全て負担することとします。

ウ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととします。

(7) 本施設等の整備、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、本施設等（3（2）に示す、本施設のにぎわい創出に寄与する集客力の高い商業施設・観光施設を設置する場合は、これを含みます）の企画、設計、設置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、本施設等の運営、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) 本施設の整備等に関する補助金

事業者は、別に都が定める「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、補助を受けることが

出来ます。

補助対象等については、以下に該当するものとします。

- ① 本施設に係る建物設置、インフラ整備等の経費のうち事業者のリース契約によるもの（建物設置等に付随する設計、工事、法令に適合するために必要な緑化に係る費用を含む）
- ② 本施設の飲食・物販店舗に設置する設備等の経費のうち、事業者のリース契約によるもの（設備等の設置に付随する設計、工事に係る費用を含む）
- ③ 補助対象となる期間は、本事業の事業者として一時使用目的の賃貸借契約締結の日から平成35年（2023年）3月の本事業終了までの間とします。
- ④ 補助金額については、③の事業期間内で総額6億円を上限とします。なお、各年度の補助金額は東京都予算額の範囲とします。
- ⑤ その他、補助金交付要綱に規定する要件を満たし、事務手続を経たものとします。

(9) 本敷地の返還

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、本敷地を更地に原状回復し、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、都が本敷地の引き渡し時と同様の状態とすることが適当でないことを認められた場合は、現状のまま返還することが出来るものとします。

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

募集にあたっては「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31年 1月25日（金曜日）
募集要項等説明参加申込書の受付	平成31年 1月30日（水曜日）まで
募集要項等の説明会	平成31年 2月1日（金曜日）
応募希望表明書の受付	平成31年 2月4日（月曜日）から 平成31年 2月5日（火曜日）まで
募集要項等への質問書の受付	平成31年 2月7日（木曜日）から 平成31年 2月8日（金曜日）まで
審査委員の公表	平成31年 2月21日（金曜日）
実績要件事前確認書の受付	平成31年 2月21日（木曜日）から 平成31年 2月22日（金曜日）まで
募集要項等への質問回答書の公表	平成31年 2月27日（水曜日）
提案書の受付	平成31年 2月28日（木曜日）

3. 提案書の受付

平成31年2月28日に提案書を受け付けたところ、以下の5グループから応募がありました。

- ・TMSグループ
- ・MIグループ
- ・Sグループ
- ・MEグループ
- ・Kグループ

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 矢野 裕児 (流通経済大学 流通情報学部 大学院物流情報学科 教授)

委員 春日 秀一郎 (かすが・國塚法律事務所 弁護士)

委員 町田 仁 (一般社団法人 江東区観光協会 観光プロデューサー)

委員 後藤 治 (ATカーニー株式会社 パートナー)

委員 金井 満 (金井公認会計士・税理士事務所 公認会計士)

(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31年3月11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31年3月26日 (火曜日)	○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、基本要件等審査結果

(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。

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5グループについて審査を行い、MIグループを最優秀提案者、TMSグループを次点として選定しました。

以下、グループ別に、最優秀提案者及び次点の提案については審査項目ごと、その他の提案については全体を通じた評価結果の概要を示します。

(1) 最優秀提案者 MIグループ

ア. 事業計画に関する評価

(ア) 事業目的に関する評価

a. 事業の目的

3つの事業目的をMIグループとして噛み砕いて、具体化している点、「EDOMAE 場下町 TOYOSU」、「和の世界観」という明確なコンセプトを掲げ、日本的な側面に焦点を当てて豊洲の魅力を向上させようとする姿勢、市場周辺の活動や地域の施設・住民と連携し、豊洲全体のまちづくりを推進しようとする取り組みについて、具体性、合理性、独自性がある点を評価しました。

b. 導入する機能

豊洲市場の新鮮な食材を使用した日本食を体験できる多様な店舗を集積させ、その魅力を全面的に打ち出している点、日本的な魅力を伝える「和の世界観」を創造し、東京の新名所にすることで、国内外から観光客を誘致しようとする取り組みについて合理性、独自性がある点を評価しました。

また、仲卸ら市場関係者と連携し、築地を継承して新たな市場場外施設を作ろうとすることで、活性化に貢献しようとする取り組みについて、合理性のある点を評価しました。

(イ) 収支計画に関する評価

代表企業は、物販飲食の大規模複合商業施設の運営実績があり、その経験を活かして店舗の設備や什器への投資は代表企業の負担とする計画を立案しており、テナントが入居しやすい条件を整備している点、また、それが事業収支を安定的に継続させることにつながる点について、合理性、実効性がある点を評価しました。

一方で、初年度の集客・イベント活動について、国内外から多くの観光客誘致に向けて、実効性のある取組を実施していくことを期待します。

イ. 事業内容に関する評価

(ア) 全体運営に関する評価

a. 運営計画

想定している顧客層に対する商品・サービス提供の考え方をきめ細かく設定している点、30年以上にわたり豊洲の開発に携わり、地域の事情を熟知している代表企業らにより施設が運営されることについて、合理性のある点を評価しました。

一方で、対象顧客別の営業時間、施設内容等、運営方法等についての具体的な記載が少ない点について、今後実施に際して、都との協議を求めます。

また、施設のオープン時期について、1月末としていますが、観光客や住民の期待に応えるためにも、可能な限り早期のオープンを期待します。

b. 施設計画

屋根付き施設のある全天候型の提案であり、デザイン、施設構成のバランスが、飲食・物販・イベント・交流広場としっかりしている点、豊洲地区まちづくりガイドラインや景観ガイドラインなどとの整合性も丁寧に整理されており、豊洲全体の雰囲気を壊すことなく、にぎわい創出に向けた施設計画や景観づくりを推進しようとする取り組みについて、具体性、合理性、実効性を評価しました。

(イ) 場外マルシェの運営に関する評価

寿司から軽食までの多様なフードホールの設置、日本食のテーマ性ある土産店の集積、代表企業が手掛ける勝どきの“太陽のマルシェ”との連携、冬場や夜の集客も意識した施設、店舗づくりについて具体性、実効性、独自性のある点を評価しました。また、長年のテナントモール運営の経験やテナントミックスのノウハウを活かした実績・集客力・話題性のある飲食・物販店舗の誘致、その結果としての店舗構成とバランスの良さについて、具体性、実効性、独自性を評価しました。

今後実施に際しては、アレルギー対策やハラールへの対応など、来場する方の特性に合わせた配慮を行うこと、飲食物販店舗について、市場関係者の出店について具体的に調整していくことを期待します。

(ウ) 集客確保

a. イベントの実施

参加型フェスや豊洲市場秋祭りのような周辺地域と関連性のあるイベント、寿司フェス、土曜マルシェの継続のような市場連動型のイベント、スポーツと連携したイベントなど計画が多彩であり、にぎわいの創出につながる点について、具体性、実効性、独自性のある点を評価しました。東京オリンピック・パラリンピック大会開催時の特別なイベントなどにも期待します。

b. 連携機能

豊洲開発に30年以上関わってきた実績とネットワークを活かして、地元の町会・商店会、代表企業が取り組む周辺のマルシェ、企業、エンタテインメント施設などと連携しようとする取り組みについて、具体性、実効性、独自性を評価しました。

今後、市場関係者や市場内の店舗等とのより具体的な連携を期待します。

c. 広報機能

過去の経験や開発ノウハウを活かして、集客のための事前告知や周辺での告知、ツイッターやインスタグラムなどWEBによる発信等の広報活動への取組について、具体性、実効性を評価しました。

一方で、初年度の集客・イベント活動について、国内外から多くの観光客誘致に向けて、実効性のある取り組みを実施することを期待します。

ウ. 価格の審査に関する評価

支出においては、当グループの施設設置費等の補助金使用金額をベースに所定の算定方式に沿って算出したところ、全体の5位の点数となりました。また、収入においては、月額土地賃付料を所定の算定方式に沿って算出したところ、全体の5位の点数となり、他グループに比して支出の得点が低くなっています。

エ. 総合的な評価

施設のハード、ソフト両面において地域の商業施設開発に長けた事業者グループならではの提案内容となっており、日本食や日本の食文化的な部分を強調した、独自性のある内容と評価しました。

資金面においても、平成35年(2023年)3月まで事業を安定的に継続していける可能性が高いことを評価します。

(2) 次点 TMSグループ

ア. 事業計画に関する評価

(ア) 事業目的及び導入に関する評価

a. 事業の目的

千客万来施設へつながるにぎわいを目的に掲げ、仲卸事業者との連携による市場の生鮮品の提供、購入した食材を使用してバーベキューを楽しめる場などの導入により、豊洲ならではのにぎわいを創出しようとする計画について、具体性、合理性のある点を評価しました。

また、チャレンジスペースの導入による市場関係者、江東区の食ビジネスの起業機会の提供や、市場関係者の利便性に配慮したコンビニエンスストア導入により、地域の街づくりに貢献しようとする取組について、具体性と合理性のある点を評価しました。

b. 導入する機能

仲卸事業者による場外マルシェの飲食提供や物販、市場関係者に配慮したスペースや施設の提供など、市場関係者の活性化に貢献しようとする取組について、具体性と合理性のある点を評価しました。また、VRシアターの導入等による市場の魅力や食文化の発信、シェアサイクル導入等による豊洲地区の回遊性向上、豊洲市場の価値を高めようとする取組について合理性、独自性を評価しました。

一方で、食の魅力を発信するためのVRシアターの内容について、具体性に欠ける点を指摘します。また、豊洲市場での有料のガイドツアーについては、現状では実施を認められないため、実施内容等について協議が必要である点を指摘します。

(イ) 収支計画に関する評価

提案内容を実現するためのプロモーション、広報活動のための費用を収支に反映させている点や、事業収支を安定させるため、コンビニエンスストアのテナント収入やVRシアターの入場料収入など物販飲食以外の収入も見込んでおり、事業収入の安定と継続性について合理性のある点を評価しました。

一方で、収支においてプロモーション費用を含めた開業費の償却について損益計算書に計上していなかったため、収支の金額が適正になっていない点を指摘します。

イ. 事業内容に関する評価

(ア) 全体運営に関する評価

a. 運営計画

事業目的である、国内外からの観光客のニーズに応じた運営計画であることや、導入する施設内容や利用者対象に応じて異なる時間帯の運営を計画していることについて、具体性、合理性のある点を評価しました。

b. 施設計画

豊洲地区まちづくりガイドライン、及び景観ガイドラインに沿った提案となっていることについて、合理性、実効性のある点を評価しました。

一方で、豊洲地区地区計画で、建設の制限がかかる位置にトラックが設置されている図面があり、制度上、実施の可否が不確定な点が見受けられた。

(イ) 場外マルシェの運営に関する評価

店舗の構成が、仲卸事業者の寄り合いによる食物販、本事業体の直営飲食店舗、コンビニエンスストア、ダイニング等多彩であり、店舗以外の機能が充実していることについて、具体性、独自性のある点を評価しました。また、国外からの観光客誘致を想定し外国人対応の基本機能を事業グループが用意することについて、合理性、独自性を評価しました。さらに、食物販店舗の誘致が仲卸事業者と連携する形に進められることについても合理性のある点を評価しました。

今後、仲卸との連携に向けて、より具体的な調整が必要である点を指摘します。

(ウ) 集客確保

a. イベントの実施

豊洲市場の生鮮産品を利用した食育等新しい食文化のプロモーションイベントやVRシアターでの夜間のアーティストライブ映像などの魅力的なイベント計画を実績のある代表企業が企画立案することで、にぎわいを生み出すために一定の集客数を確保できると思われ、独自性、実効性を評価しました。

b. 連携機能

市場関係者や地元の江東区、地域のコミュニティー、学校、近隣住民など、身近なところとの多面的な連携対象を想定している点において、具体性、実効性のある点を評価しました。

市場の仲卸事業者や6街区で実施予定の食及びスポーツイベントなどイベント同士の連携も図られるという点において、具体性、実効性のあるものとして評価しました。今後、市場関係者や東京オリンピック・パラリンピック事業とのより具体的な連携を期待します。

また、仲卸事業者の商業ゾーンへの参画やイベントへの参画など、市場関係者との積極的な連携を図ることについて、築地市場の継承という観点から、具体性、実効性のある点を評価しました。

c. 広報機能

代表企業の持つマスメディアへの幅広いネットワークを利用した広告・イベントによる販促活動や、動画再生アプリやブログ等によるWEBデジタルメディアを利用したプロモーションについて、具体性、実効性、独自性のある点を評価しました。

ウ. 価格の審査に関する評価

支出においては、当グループの施設設置費等の補助金使用金額をベースに所定の算定方式に沿って算出し、全体で4位の点数を計上しました。また、収入においては、月額土地賃付料を所定の算定方式に沿って算出し、全体で2位の点数を計上しました。

エ. 総合的な評価

個々の施設内容や運営計画、イベントの内容や市場関係者や地元との連携などについて全般的に提案内容が具体的である点を評価しました。

(3) Sグループ

代表企業は、非日常的な空間でのバーベキュー場運営や、様々な施設・スペースを利用しての結婚式場運営等を行っており、現代ライフスタイルに溶け込む全く新しい切り口の食文化の発信というコンセプトを掲げ、豊洲市場の食材を利用した場外市場を常設してにぎわいを創出しようとする点、マルシェで買い物をしたものをすぐにバーベキュー空間で食べることが出来る独自性、市場関係者への出展者誘致、区民やエリア近隣施設利用者の利便性に配慮するなど、地域に貢献する姿勢、市場と関連性のあるイベントとしての実績がある魚フェス開催のアイデアは、今回の事業応募者の中でも斬新なものであったことを評価します。

基本的なコンセプトや施設内容・構成など提案内容が簡潔に纏められていますが、各々の内容についてコンセプトの提案で終わっており、イベント開催などの具体性が十分でない点を指摘します。

(4) MEグループ

代表企業の主要事業であるフードトラックを集積させて店舗とする点、国外から観光者を意識した多言語対応による市場関係者らと連携した料理教室の運営、日本各地との交流イベントの開催、地域防災への貢献について独自性がある点を評価しました。

また、豊洲地域での事業経験をもつチームによる運営である点を評価しました。

一方で、財務状況や収支計画の観点から、事業収支の安定性及び継続性について、具体性、合理性が十分でないことを指摘します。

(5) Kグループ

全般的にイベントについての記載が中心であり、今回の事業において常設性が求められている場外マルシェ施設の記載について具体性に欠ける点を指摘します。

価格点の支出においては、応募した事業者グループの中でもっとも補助金の使用金額が低く高得点を得ていますが、イベント開催は1週間のうちの数日に限定されており、店舗はイベントの開催日のみ設置される提案は、52週間継続することに実効性の面で懸念がありました。また、イベントの内容についても事業目的である市場の魅力度向上や市場関係者の活性化の実現についての懸念があり、今回の事業に求められる豊洲ならではの活気やにぎわいの実現は難しいと思われま

3 審査委員会からの提言

MIグループは、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れることなく、千客万来施設が開業する平成35年(2023年)3月までの間、豊洲市場を訪れる国内外の観光客や地域住民が市場の食材に身近に接することができる多様な店舗を配置した本施設の設置・運営を行い、にぎわいを創

出し、地域の街づくりや市場の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、MIグループが、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。

- 初年度の集客・イベント活動について、開業に向けて、十分な取り組みを実施することを期待したい。
- 運営計画において、対象顧客別の営業時間、施設内容等、運営方法等の具体的な記載が少ない点について、今後の実施に際しては、都との協議を求めたい。また、施設のオープン時期については1月末としていますが、観光客や住民の期待に応えるためにも、可能な限り早期のオープンを期待したい。
- 場外マルシェの今後の運営実施に際しては、アレルギー対策やハラールへの対応など、来場する方の特性に合わせた配慮を行うこと、飲食物販店舗について、市場関係者の出店について具体的に調整していくことを期待したい。
- 市場関係者の活性化に貢献するためにも、今後、より具体的な市場関係者や市場内の店舗等との連携を期待したい。

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 MI グループ

代表企業 三井不動産株式会社

(2) 次点

グループ名 TMS グループ

2. 事業予定者の提案概要

(1) 施設全体のコンセプト

「EDOMAE 場下町 TOYOSU」

～日本の食の台所「江戸前」をテーマにした、豊洲市場の場下町（城下町）のようなにぎわいのある食とライフスタイルの発信拠点～

- 豊洲市場の新鮮な食材など日本の本物の食や、文化を体験できる、多種多様な飲食・物販店舗を集積
- 東京の新名所となる「和の世界観」による魅力創造と空間づくり
- 国内外の観光客や市場関係者、地域住民が憩い、交流する、豊洲の新たなブランドを発信する場づくりを推進

(2) 施設概要

・延床面積：約 760 m²

・店舗面積：約 470 m²

(3) 施設構成

飲食、物販、イベント・交流を想定した3つのエリアを計画し、多様なシーンを創出

ア 飲食施設（豊洲場下町）

○寿司、天ぷらなどの和食からカフェなどの軽食まで多様な店舗構成の「フードホール」

○海鮮バーベキューを楽しめる屋内個室「海鮮バーベキューレストラン」

イ 物販施設（市場小路）

○日本の粋を集めたお土産や食べ歩きができる「マルシェ・物販棟」

ウ イベントスペース（江戸前広場）

○屋外マルシェやイベント等、多様な活動を生む広大な「多目的広場」

○地域の催しやスポーツ等と連携したイベントの開催

(4) 提案貸付料

80 万円（月額）（応募基準貸付料：80 万円（月額））

(5) 今後の予定

平成 31 年（2019 年）6 月～ 建設工事

平成 32 年（2020 年）1 月 31 日 施設開設予定