

■意見・提案(実施方針)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
1	実施方針	2	第1	1	(5)	事業者の収入	都は、本施設の設計・建設業務の対価の6割程度につき分割払いで支払う方針とありますが、当該対価に付される割賦金利の基準金利の利率決定方式として、昨年度実施された衆議院又は参議院新議員会館等整備事業における方式を採用していただくよう要望します。 当該方式は、基準金利決定日において、将来の割賦支払方法及び期間を正確に反映した基準金利の理論値を、同日の市場金利(TSR)を基に予め定めた計算式により算出するものですが、以下に掲げるメリットがあるため、官民双方にとって最も合理的な方式であると考えます。 ①基準金利決定日時点における市場金利水準を正確に反映した利率であり、都の資金調達コストに最も近いと考えられること。 ②割賦元本の約定弁済を考慮した利率であるため、基準金利決定日のTSR(期限一括弁済時のレート)をそのまま使用する方式に比べて、より低い利率となる可能性が高いこと。 ③基準金利決定日のTSRをそのまま使用する方式の場合、当該TSRと実際の市場金利水準がどの程度乖離するかというリスクがあるため、当該リスクに見合ったリスクプレミアムを金利スプレッドに上乗せすることになるが、この方式の場合にはそれがいないため、より低い利率となる可能性が高いこと。 ④テレレート画面に表示されるTSR金利を、予め定められた計算式に代入して自動的に算出される利率であるため、極めて客観性が高いこと。 なお、上記の要望は、基準金利決定日が施設引渡し日の2営業日前でない場合にのみ該当いたしますので、2営業日前の場合には無視していただいて結構です。	基準金利の確定日については、施設引渡し時点を想定していますが、詳細については、入札公告時に示す入札説明書及び事業契約書(案)にてご確認ください。
2	実施方針	2	第1	1	(5)	事業概要	事業者の金融コスト低減(VFMの拡大)に資するため、設計・建設業務の対価支払に関して、前金払を含む概算払の検討をお願いしたい。	実施方針に関する質問に対する回答No.10をご参照ください。
3	実施方針	8	第2	7	(3)	構成員及び協力会社の資格要件	民間事業者の参入を広く促進するため、構成員及び協力会社の資格要件については、設計、建設、工事監理、維持管理・運営を行うものが、それぞれの資格要件を満たせば足り、それ以外の構成員及び協力会社は当該要件を満たす必要は無いこととして頂きたい、お願い致します。	実施方針に関する質問に対する回答No.60をご参照ください。
4	実施方針	8	第2	7	(3)	構成員及び協力会社の資格要件	維持管理・運営業務の資格要件として、卸売市場施設等における維持管理業務を行った実績が必要とありますが、運営業務を行うものは維持管理の実績を不要としていただけませんか。	実施方針に関する質問に対する回答No.104をご参照ください。
5	実施方針	8	第2	7	(1),(3)	応募者の構成	本事業では、設計、建設、維持管理、運営の業務を有する企業等のグループとありますが、運営開始後の責任を明確にする上でも、設計業務ごとの担当企業を明確にすることが望ましいと思われます。従って構成員としては5.設計業務のごとく、建築、設備、情報システムという枠を必須条件として設けることをご提案します。	ご意見として承りますが、応募者の構成につきましては、入札公告時に示す入札説明書にてご確認ください。
6	実施方針	10	第2	8	(2)	審査及び選定	本事業の特性から考えますと、市場を利用する市場関連各社にとって使いやすい施設となることが重要であると考えますので、審査にあたっては、その点を重視することが重要であると考えます。	ご意見として承ります。審査方法や審査基準等の内容を含む落札者決定基準は入札公告時に公表します。
7	実施方針	11	第2	10	(1)	著作権	契約に至らなかった応募者の提案については、PFI法第8条に基づく客観的評価の公表(審査講評の公表)以外には使用しない旨、追記をお願いいたします。	ご意見のような範囲での公表以外に使用する予定はありません。

■意見・提案(実施方針)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
8	実施方針	12	第3	2		事業者の責任の履行に関する事項	金融機関による保証もお認めいただきたくお願い致します。	契約保証金に関する規定については、入札公告時に示す入札説明書及び事業契約書(案)にてご確認ください。
9	実施方針	13	第4	2	(2)	千客万来施設	別途行われる公募のスケジュール感につきご教授頂きたいお願い致します。	事業スケジュールについては、入札公告時に示す予定です。
10	実施方針	18	別紙2	設計・建設段階		資金調達リスク	国の「強い農業づくり交付金」が確保できないリスクにつき、都の負担として追記いただきたくお願いいたします。	実施方針に関する質問に対する回答No.10をご参照ください。
11	実施方針	18	別紙2	設計・建設段階		金利リスク	趣旨明確化のため、「融資実行日まで」を「都の分割払いの対象期間開始日まで」とするとともに、本リスク分担が分割払いにより生じる金利の変動リスクについての記載である旨明記頂きたい、お願い致します。	ご意見として承りますが、基準金利の確定方法については、入札公告時に示す入札説明書及び事業契約書(案)にてご確認ください。
12	実施方針	18	別紙2	設計・建設段階		物価変動リスク	開設までの工事費等に係る物価変動リスクは、事業者負担とされておりますが、急激なインフレーション又はデフレーション等により工事費等が著しく変動した場合には、都の負担としていただきますようお願いいたします。	ご意見として承りますが、設計・建設段階における物価変動リスクについては、入札公告時に示す事業契約書(案)にてご確認ください。
13	実施方針	18	別紙2			リスク分担表	本事業は、東京都と事業者以外に、本施設をしようする市場関係者が存在することから、運営段階における3者のリスク分担を明確に示していただきたい。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
14	実施方針	18	別紙2	共通		住民対応リスク 環境問題リスク	事業を行う上で通常避けられないリスクは都が負担すべきであると考えます。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
15	実施方針	18	別紙2	設計・建設段階		物価変動リスク	工事費等に係る物価変動リスクは事業者負担とありますが、この規模の工事では、主要建設物価に著しい変動があった場合、事業者のファイナンススキームを揺るがしかねない影響も想定されます。特に事業契約から開設まで4年間と長期にわたること、また昨今では、特殊な要因(国際市場、業界動向など)により物価変動が生じる可能性もあり、そのようなリスクを事業者のみで負うことについて、再考をお願いしたいと考えます。従来の公共事業の工事約款等と同様に、特段の物価変動については、都と事業者の間で協議可能な条項を事業契約に盛り込んで頂くことを提案します。	ご意見として承りますが、設計・建設段階における物価変動リスクについては、入札公告時に示す事業契約書(案)にてご確認ください。
16	実施方針	19	別紙2			運営・維持管理段階施設損傷リスク	本件はBTO方式であり、施設は都が所有しますので、施設の物的リスクは都が原則負担することになります。よって、リスク分担表上は、「事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク」を事業者負担とし、「上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク」については都負担とすべきかと思います。すなわち、施設利用者や第三者の責に帰すべき施設損傷については、所有者である都の負担とするべきと考えます。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
17	実施方針	19	別紙2			運営・維持管理段階施設損傷リスク	都として本施設につき共済に加入する予定がありましたが、入札公告等に当該共済制度の概要についてもお示し下さい。	加入する予定はありません。
18	実施方針	19	別紙2			移管リスク	契約満了時の移管手続き、業務引継ぎ等の負担者が事業者になっていますが、現段階では判断しづらく、また必ずしも費用発生の帰責が事業者のみとも考えられないため、都も負担者とし、帰責事由に応じた負担として頂けないでしょうか。	契約終了時の取り扱いについては、入札公告時に事業契約書(案)及び業務要求水準書に明示する予定です。

■意見・提案(実施方針)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
19	実施方針	19	別紙2			運営・維持管理費の増大リスク	本件事業は、PFI事業範囲とそれ以外の民間施設が同一敷地内に一体的に施設整備され維持管理・運営される特性があります。設計・建設段階のリスク分担には、開設遅延リスクや初期投資増大リスクをそれぞれ都と事業者の帰責事由別に分担するほか、それ以外の事象については都が負担されるという合理的なリスク分担がされておりますが、運営・維持管理段階においては同様のリスク分担がなされていません。特に「運営・維持管理費用の増大リスク」などは、都の帰責のものは都が負担、事業者の帰責のものは事業者が負担したうえで、それ以外の事象によるものは都が負担するなどのリスク分担を規定いただくようご提案させていただきます。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
20	実施方針	19	別紙2			施設損傷リスク	都の責めに帰する施設損傷以外は事業者リスクとなっておりますが、多くの車両が搬入・搬出を行うほか、電動フォークリフト等が激しく往來する場内は、施設損傷を伴う事故の発生は当然に想定されます。一方で、このような施設特性の中で、事業者が事故の原因者を特定するための監視を警備業務等だけで完全に行うことは困難であると考えられ(そもそもITV設置の要求水準も各入退場ゲートと外周通路各所のみで死角が多く、警備の要求水準でも事故による損傷は必要な確認・記録を行うこととなっております)、これらの物損事故を全て建築物の修繕業務などで事業者が対応する必要があるとすれば、修繕計画として大変多くの費用計上を余儀なくされることとなります。施設損傷リスクのうち、特に市場業者の責めに帰する物損事故などに関する東京都の関与(管理・取締り)方法や、事業者の維持管理業務及び運営業務上の責任範囲をより明確にご指示いただくようお願いいたします。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
21	実施方針	19	別紙2	運営・維持管理段階		施設損傷リスク	都の責に帰すべき事由以外の施設の損傷に関するリスクが事業者負担とされておりますが、本事業はBTO事業であることから事業者の責に帰すべき事由以外の施設損傷リスクを事業者が負うことは、事業者に過度な負担と思料いたします。再考頂たくお願い致します。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
22	実施方針	19	別紙2	設計・建設段階		測量・調査リスク	都が実施した測量・調査に誤りがあったことに起因すること以外は事業者のリスクとなっておりますが、事前調査実施の結果、公募時に都が提示した調査結果から合理的に予測・推測できない調査結果が判明した場合には、用地リスク同様、都のリスク負担に含めていただきたく存じます。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
23	実施方針	19	別紙2	運営・維持管理段階		施設損傷リスク	都の責に帰すべき事由による場合以外は事業者のリスク負担となっておりますが、事業者は事業契約に基づいて施設の運営・維持管理業務を受託しているにすぎず、事業者の責に帰すべき事由以外の施設損傷リスクをコントロールすることは困難であると考えられます。従って、「リスク分担の考え方」に基づき、事業者の責に帰すべき事由による場合以外の施設損傷リスクは施設の所有者である都のリスク負担としていただきたく存じます。	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。
24	実施方針	19	別紙2	運営・維持管理段階		<追加提案の項目> 技術革新に係るリスク	技術革新に係るリスク分担を付加していただきたく存じます。(入札当初には想定し得ない技術革新により、採用した技術が陳腐化し、効率性、競争性を失った等のため、事業を継続するため新しい技術を採用した施設整備等に係る追加費用は都が負担する、など。)	ご意見として承りますが、リスク分担については、入札公告時に示す事業契約書(案)及び業務要求水準書にてご確認ください。

■意見・提案(業務要求水準書(案))

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
1	業務要求水準書(案)	1	第1	1	(3)	業務要求水準書の取扱い	業務要求水準書はアウトプット仕様を規定するものと定義されていますが、トレーサビリティシステムに関するアウトプット仕様が不明確です。ご教示ください。なお、生鮮品を対象とするトレーサビリティシステムでは所在や移動の履歴だけでなく、安全・安心の観点から取り扱い環境の温度履歴も管理する必要があると考えます。	ご意見として承りますが、入札公告時に示す業務要求水準書にてご確認ください。
2	業務要求水準書(案)	2	第1	2	(1)	食の安全	食の安全を確保する為に、センサー等での市場の温度、湿度等の環境を管理・制御する情報システムの導入を提案致します。	ご意見として承ります。
3	業務要求水準書(案)	9	第1	3	(7)	本市場における施設内用及び区分	イ(ア)市場業者整備施設 本施設の整備と一体不可分な「〇」印の施設の設備工事をはじめ、市場業者整備施設については、本施設の計画および施工に大きな関わりがあるものと思慮いたしますが、市場業者等が実施する計画の参考として、任意で提案範囲に市場業者整備施設を含めることを可とすることを提案します。	市場業者整備施設は評価の対象外です。
4	業務要求水準書(案)	14	第1	5	(2)	適用基準等	各仕様書及び技術基準等については、新技術等によって基準仕様と同等またはそれ以上の性能を満たすことが可能なケースも多いと思われるが、事業者の幅広い技術力活用の趣旨から、各仕様書等の規定に対し、新技術での対応(性能規定への読み替え)を可能とするような条文を付加することを提案します。	ご意見として承りますが、入札公告時に示す業務要求水準書にてご確認ください。
5	業務要求水準書(案)	28	第2	4	(1)	地質調査	応募者が入札以前に「その他必要と思われる調査項目(一部は第1号様式に記載)」に対しては、都が調査を実施しその結果を入札公告時に公表していただきたい。	ご意見として承りますが、都が実施した調査結果については、入札公告時に示す資料にてご確認ください。
6	業務要求水準書(案)	28	第2	4	(3)	敷地内障害物調査	応募者が入札以前に「その他必要と思われる調査項目(一部は第1号様式に記載)」に対しては、都が調査を実施しその結果を入札公告時に公表していただきたい。	ご意見として承りますが、都が実施した調査結果については、入札公告時に示す資料にてご確認ください。
7	業務要求水準書(案)	28	第2	4	(4)	インフラ整備状況調査	第1号様式No.95に記載した調査項目に対しては、都が調査を実施し、その結果を入札公告時に公表していただきたい。	ご意見として承りますが、都が実施した調査結果については、入札公告時に示す資料にてご確認ください。
8	業務要求水準書(案)	28	第2	4	(5)	土壌調査	応募者が入札以前に「その他必要と思われる調査項目」に対しては、都が調査を実施しその結果を入札公告時に公表していただきたい。	ご意見として承りますが、都が実施した調査結果については、入札公告時に示す資料にてご確認ください。
9	業務要求水準書(案)	30	第2	5	(3)	その他留意事項	「市場業者が整備する冷蔵庫等の設計者と協議、調整が必要となった場合は、適宜関係者と必要な協議を行うこと。ただし、…都は必要に応じて協議に参加する」とありますが、事業者と市場業者とが別々に事業を進めるため、調整並びに協議の必要性を正しく把握できない状況が予想されます。両者の調整への、都の、より積極的な関わりが必要と思われますが如何でしょうか。	ご意見として承りますが、各種の調整業務の内容及びリスク負担については、入札公告時に示す業務要求水準書及び事業契約書(案)にてご確認ください。
10	業務要求水準書(案)	31	第2	5	(3)	その他の留意事項	オ 外構設計に関する事項 設計に当たっては各施設管理者および関係機関等と事前協議を行うこととなっておりますが、提出資料作成においても設計・施工計画を実施することが必要になると思われます。 従って、提出資料作成時における検討条件(設計条件・制約条件等)を設定・提示していただくことで、より公平に競争が行えるようになりますので、是非とも検討条件等を設定・提示すべきと考えます。	入札公告時に、必要な情報を示す予定です。

■意見・提案(業務要求水準書(案))

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
11	業務要求水準書(案)	46	第2	5	(6)	設備設計に関する要求水準	設備の監視・制御を行うとしている中央監視装置は、設備制御だけでなくレーサビリティや省エネルギーのためのデータを扱う情報システムであると考えます。要求基準にも把握したデータを統計処理する旨が記載されています。したがって、設備設計の中に分散して規定するよりも、車両誘導・駐車場管理システムと同等に情報システム設計の中で規定することを提案します。簡潔かつ位置づけも明確になると考えます。	情報システムの詳細については、市場業者等にて検討中です。
12	業務要求水準書(案)	51	g 入荷量表示装置			主要機器の仕様	都が支給するソフト(入力データ管理、管理、予定数量入力、表示制御)の瑕疵および新しいOS等の対応について都と事業者間のリスク分担を明確にしていきたいです。	都が支給するソフトの瑕疵および新しいOS等の対応については東京都が行うこととします。
13	業務要求水準書(案)	57	第2	5	(7)	外構設計に関する要求水準	オ 棧橋及び取付道路 耐震性能 「設計地震動は、事業者との協議により設定する」とされておりますが、提出書類作成時における設計地震動の設定・を提示をしていただくことで、より公平に競争が行えるようになります。従って、東京都としての設計地震動の設定・提示すべきと考えます。	地震時の許容水平変位量として30cm程度を目安としています。
14	業務要求水準書(案)	64	第2	5	(8)	情報システム設計に関する要求水準	「車両誘導・駐車場管理システム」と「商取引・商品管理や場内物流システム」を分離して構築するとしていますが、システムの精度、トータルコスト等を考慮すると、一体的に開発すべきと考えます。	ご意見として承ります。
15	業務要求水準書(案)	65	第2	5	(8)	情報システム設計に関する要求水準	本市場に特別にカスタマイズされた各種情報システムが導入される計画となつていますが、民間事業者が整備する情報システムと連携し、事業期間を通して性能を維持する必要がありますので、システム全体の保守・点検、更新方法等についてはベースとなる仕様の提示をお願いいたします。	ご意見として承ります。
16	業務要求水準書(案)	66	第2	5	(8)	情報システム設計に関する要求水準	市場業者整備施設の車両誘導・駐車場管理システムは必要に応じて民間主体で整備し、東京都整備のシステムと一体的に管理・運営できるものとする、とありますが、仮に市場業者がそれらを必要でないと判断した場合には、それらを利用する目的の車両を事業者が管理できなくなるため、混乱が生じる可能性がありますので、原則同じシステムを市場業者が使うことを担保していただけません。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。
17	業務要求水準書(案)	79	第2	6	(8)	別工事との調整	市場業者等との協議調整につきましては、都担当者において一義的に調整していただくことを要望します。特に、卸業者、仲卸業者との協議・調整につきましては、都のご協力なしにはまとまりが付かない問題も出てくるものと思料いたしますので、調整・協議方法についてご検討をお願いいたします。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。
18	業務要求水準書(案)	86	第3	1	(8)	作業計画書	作業計画書に業務を行う者の氏名を記載することとされておりますが、多数の者が従事することが想定されることから、資格が必要な業務に携わる者のみに限定いただきたくお願いいたします。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。
19	業務要求水準書(案)	99	第3	2	(5)	③公衆便所の清掃	落書きの処理などは業務ボリュームの想定が困難なため、事業範囲外として別途費用を精算する形にしていきたい。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。
20	業務要求水準書(案)	110	第4	1	(8)	作業計画書	作業計画書に業務を行う者の氏名を記載することとされておりますが、多数の者が従事することが想定されることから、資格が必要な業務に携わる者のみに限定いただきたくお願いいたします。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。

■意見・提案(業務要求水準書(案))

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
21	業務要求水準書(案)	113	第4	2	(1)	保安警備業務	危険物を持ち込もうとする者等の用件の確認や入場制限などの措置を行うとありますが、ゲートでは自動で入場が可能となっており、現実問題として対応は難しいので、この部分については削除をお願いします。	ご意見として承りますが、詳細については、入札公告時に示す予定です。

■意見・提案(その他)

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見・提案等の内容	回答
1	その他						本事業駐車場と市場業者整備施設駐車場と千客万来施設駐車場のネットワークを構築してもよろしいですか。	市場業者整備施設及び千客万来施設駐車場は、評価の対象外です。
2	その他						本事業駐車場の目的を達成した上、更に有効活用してもよろしいですか。	第3者から料金を収受する事業は、想定していません。
3	その他						本事業駐車場はオートバイ用駐車場はありませんが、どのように考えたら良いでしょうか。	業務要求水準書(案)に関する質問に対する回答No.68をご参照ください。