

豊洲新市場整備等事業
実施方針

平成 18 年 12 月
東京都中央卸売市場

目 次

第 1 特定事業の選定に関する事項.....	1
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	5
第 3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項.....	12
第 4 立地並びに規模及び配置に関する事項	13
第 5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	14
第 6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	14
第 7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	15
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	16
別紙 1 街区毎の棟構成及び用途内容等.....	17
別紙 2 リスク分担表	18
別紙 3 事業用地位置図	20
第 1 号様式 実施方針等に関する質問書.....	21
第 2 号様式 実施方針等に関する意見及び提案書	22

東京都（以下「都」という。）では、東京都中央卸売市場築地市場（以下「築地市場」という。）について、情報化、物流の効率化、衛生・環境対策の強化を実現し、21世紀の生鮮食料品流通の中核を担う市場へと再生するため、「豊洲新市場整備等事業」（以下「本事業」という。）を、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

この方針は、PFI法第5条第1項の規定に基づき、特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たっての特定事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）として定め、同条第3項の規定によりここに公表するものである。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

豊洲新市場整備等事業

(2) 事業に供される公共施設等の種類

中央卸売市場

(3) 公共施設等の管理者等の名称

東京都知事 石原 慎太郎

(4) 事業目的

本事業は、「東京都卸売市場整備計画（第八次）」に基づき、築地市場を豊洲地区に移転し整備するものである。

築地市場は、昭和10年2月11日の開場以来、戦前戦後を通じ約70年の長期にわたり、都民への安定した生鮮食料品の供給という役割を果たしてきた。特に、水産物については、世界屈指の取扱規模を誇るとともに、我が国のリーディング・マーケットとしての地位を築き上げ、現在に至っている。

しかし、モータリゼーションや情報技術の進展に伴う物流形態の変化など、市場を取り巻く環境が大きく変化する中で、同市場は施設の老朽化、場内の狭あい化が進み、都民の期待や時代の要請に十分応えられない状況になっている。

このため、21世紀の生鮮食料品流通の中核を担う拠点として、流通環境の変化に対応できるよう、高度な品質管理や効率的な物流システムを取り入れた新たな市場として整備する。

(5) 事業概要

ア 事業方式

本事業では、P F I法に基づき特定事業を実施する民間事業者(以下「事業者」という。)が、本事業の対象となる施設(以下「本施設」という。)を設計・建設した後、都に所有権を移転し、事業期間中の維持管理及び運営を遂行するB T O (Build-Transfer -Operate)方式により実施する。

イ 事業期間

事業契約締結の日から平成 39 年 3 月までの期間とする。

ウ 事業範囲

事業者が遂行する主な業務は以下のとおりであり、詳細は業務要求水準書(案)に示す。

(ア) 本施設の設計・建設業務

- a 事前調査業務
- b 建築施設整備に係る設計業務
- c 建築施設整備に係る建設業務
- d 外構施設の設計及び整備業務
- e 車両誘導・駐車場管理システム整備業務
- f 工事監理業務
- g 各種申請及び許認可手続き業務
- h 施設引渡し業務
- i スケジュール等調整業務

(イ) 本施設の維持管理業務

- a 建築物保守管理業務
- b 建築設備保守管理業務
- c 外構施設保守管理業務
- d 車両誘導・駐車場管理システム保守管理業務
- e 清掃業務
- f 環境衛生管理業務
- g 修繕業務
- h 植栽維持管理業務

なお、維持管理業務については、原則として市場業者(卸売業者、仲卸業者、売買参加者、買出人及び関連事業者)等が管理している部分は除く。

(ウ) 本施設の運営業務

- a 保安警備業務
- b 施設管理業務

エ 事業者の収入

都はウ「(ア) 本施設の設計・建設業務」、(イ) 本施設の維持管理業務」及び「(ウ) 本施設の運営業務」の対価として「サービス購入料」を事業者に支払う。

本施設の整備は国の「強い農業づくり交付金」の対象となることを想定している。ウ「(ア) 本施設の設計・建設業務」の対価については、事業者が都に対して申請を行い、交付が決定された場合、都から国庫交付金相当額の交付を受けるものとする。都は施設引渡し後、設計・建設の対価の 4 割程度から当該交付金相当額を控除した金額を支払い、残金を分割払いで支払う方針である。

オ 事業スケジュール（予定）

(ア) 事業契約の締結時期 平成 20 年 2 月

(イ) 事業期間

a 設計・建設期間 契約締結日～平成 24 年 3 月
(市場業者等の移転準備等の期間を含む)

b 施設の引渡し 平成 24 年 3 月

c 中央卸売市場の供用開始 平成 24 年 4 月

d 維持管理・運営期間 平成 24 年 4 月～平成 39 年 3 月

(6) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守するものとする。

(7) 地域経済の振興

本事業の維持管理業務などの様々なサービス提供業務にあたって、事業者は、地元企業の育成や地域経済の振興にも配慮することが期待される。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

都は、本事業をPFI事業として実施することにより、財政資金の効率的活用が図られることが期待できる場合や、中央卸売市場の維持管理・運営サービスの向上が期待できる場合には、PFI法第6条の規定に基づき本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定基準・手順

本事業を特定事業として選定するに当たっては、次の手順により客観的評価を行う。

ア コスト算出による定量的評価

イ PFI事業として実施することの定性的評価

ウ 事業者に移転されるリスクの評価

エ 上記のアからウまでを前提としたVFM (Value For Money) の検討による総合的評価

(3) 選定結果の公表

(2)に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、VFMについての評価を明らかにした上で、都ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

なお、事業の実施可能性についての客観的評価の結果等に基づき特定事業として選定を行わないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方

本事業は、本施設の設計・建設段階から維持管理・運営段階までの各業務を通じて、事業者
に効率的、効果的かつ安定的、継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅
広い能力、ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

事業者の選定に当たっては、サービス対価の額、本施設の施設計画、維持管理・運営計画、
事業遂行能力その他の条件により選定する総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭
和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 10 の 2）をもって行う予定である。

なお、本事業は、1994 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定の対象で
あり、入札手続は、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成
7 年政令第 372 号）に基づいて実施する予定である。

2 募集及び選定の手順及びスケジュール

募集及び選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下のとおり予定している。

内 容	日 程
実施方針等〔 1 〕の公表	平成 18 年 12 月 19 日(火)
実施方針等に関する説明会	平成 18 年 12 月 26 日(火)
実施方針等に関する質問、意見及び提案等の受付	平成 19 年 1 月 5 日(金) ～平成 19 年 1 月 12 日(金)
実施方針等に関する質問、意見及び提案等への回答の公表	平成 19 年 2 月 9 日(金)
特定事業の選定・公表	平成 19 年 3 月下旬
入札公告（入札説明書等〔 2 〕の交付）	平成 19 年 4 月下旬
入札説明書等に関する第 1 回質問の受付	平成 19 年 5 月上旬
入札説明書等に関する第 1 回質問への回答の公表	平成 19 年 6 月上旬
参加表明書及び一般競争入札参加資格確認申請書の受付	平成 19 年 6 月中旬
一般競争入札参加資格確認通知	平成 19 年 6 月下旬
入札説明書等に関する第 2 回質問の受付	平成 19 年 7 月上旬
入札説明書等に関する第 2 回質問への回答の公表	平成 19 年 7 月下旬
入札及び提出書類の受付	平成 19 年 9 月下旬
落札者の決定及び公表	平成 19 年 11 月中旬
落札者との基本協定の締結	平成 19 年 11 月下旬
事業者との仮契約の締結	平成 19 年 12 月下旬
事業者との事業契約の締結	平成 20 年 2 月

〔 1 〕実施方針等とは、実施方針、業務要求水準書（案）をいう。以下同じ。

〔 2 〕入札説明書等とは、入札説明書、業務要求水準書、事業契約書（案）、落札者決定基準そ
の他の資料をいう。以下同じ。

3 実施方針等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、実施方針等に関する説明会を次のとおり開催する。

(1) 開催日時

平成 18 年 12 月 26 日（火曜日）14 時から 15 時まで

(2) 開催場所

築地市場（東京都中央区築地五丁目 2 番 1 号）

4 実施方針等に関する質問、意見及び提案等の受付並びに回答の公表

(1) 実施方針等に関する質問、意見及び提案等の受付

平成 19 年 1 月 5 日（金曜日）9 時から同年 1 月 12 日（金曜日）17 時までの間、都中央卸売市場管理部新市場建設室 P F I 担当において、実施方針等に記載の内容に関する質問、意見及び提案等を受け付ける。

質問がある場合は、「実施方針等に関する質問書（第 1 号様式。以下「質問書」という。）」に記入し、意見及び提案等がある場合は、「実施方針等に関する意見及び提案書（第 2 号様式。以下「意見及び提案書」という。）」に記入のうえ、電子メール、郵送又は持参により期限必着にて提出すること。

なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行うこと。また、郵送又は持参にて提出する場合は、質問書を記録した CD-ROM に、印刷した質問書を添付すること。持参する場合の受付時間は、受付期間中の平日の 9 時から 17 時までの間（ただし、正午から 13 時までを除く。）とする。

(2) 実施方針等に関する質問、意見及び提案等への回答の公表

実施方針等に関する質問、意見及び提案等に対する回答は、質問、意見及び提案等提出者の特殊な技術、ノウハウ等にかかわり、質問、意見及び提案等提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、公表する。公表は、平成 19 年 2 月 9 日（金曜日）までに、都ホームページにおいて行うこととする。なお、質問、意見及び提案等に対して訪問、電話等での個別、直接回答は行わない。また、都に提出された質問書、意見及び提案書並びにこれらを記録した CD-ROM は、返却しない。

5 実施方針の変更

実施方針公表後における民間事業者等からの意見及び提案等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。変更を行った場合には、都ホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表し、その変更の内容が重要でスケジュールに影響を及ぼすと考えられる場合には、変更後のスケジュールも併せて示す。

6 入札の公告

特定事業の選定を行った場合は、本事業を総合評価一般競争入札方式による一般競争入札に付することを東京都公報（特定調達公告版）に公告するとともに、都ホームページ（<http://www.shijou.metro.tokyo.jp>）に掲載する。

7 応募者の備えるべき参加資格

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、複数の企業等によって構成されたグループ（以下「グループ」といい、その構成員を「構成員」という。）とし、その中から代表企業を一者選定すること。
- イ 代表企業は、応募者と都との連絡及び各種書類の受け渡しを行う。
- ウ 構成員以外の者で、事業開始後、落札者の設立した特別目的会社から直接業務を受託し、又は請負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）については、参加表明書提出時に協力会社としての参加を明らかにすること。
- エ 構成員及び協力会社は、本施設の設計・建設業務、本施設の維持管理業務並びに本施設の運営業務その他本事業に当たり必要な業務を実施する。
- オ 構成員及び協力会社並びにこれらの企業と資本関係若しくは人的関係面において関連のある者は、この入札に応募する他のグループの構成員又は協力会社となることはできない。ここでいう資本関係若しくは人的関係とは以下のとおりである。

(ア) 資本関係

次のいずれかに該当する二者の場合。ただし、会社の一方が会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更正会社又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合は除く。

- a 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び同法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による親会社と同法第 2 条第 3 号及び同法施行規則第 3 条の規定による子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

次のいずれかに該当する二者の場合。

- a 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 67 条第 1 項又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 64 条第 2 項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

カ 構成員及び協力会社の変更並びに追加は認めない。

ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、グループは都と協議を行う。

(2) 参加資格の喪失

ア グループの構成員又は協力会社が、入札書類の提出期限までの間に応募者の備えるべき参加資格を欠くこととなった場合は、当該グループの入札参加資格を取り消す。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が応募者の備えるべき参加資格を欠くこととなった場合には、応募者の備えるべき資格を欠くこととなった構成員又は協力会社に代わる構成員又は協力会社を補充し競争参加資格の確認を受けた場合に限り、入札参加者として入札に参加できるものとする。

イ グループを構成する構成員又は協力会社が、入札書類の提出期限から落札者の決定までの間に応募者の備えるべき資格を欠くこととなった場合は、当該グループの入札参加資格を取り消す。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が応募者の備えるべき資格を欠くこととなった場合には、契約締結後の事業運営に支障を来たさないと都が認めた場合に限り、当該

グループとの契約手続きを続行することができるものとする。

この場合、応募者の備えるべき資格を欠くこととなった構成員又は協力会社に代えて、同等の能力、実績を有する者を構成員又は協力企業として参加させることとし、都の承認を得なければならない。

ウ 落札者の決定から基本協定の締結までの間に、構成員又は協力会社が応募者の備えるべき参加資格を欠くこととなった場合は、原則として当該落札者の入札参加資格を無効とする。

ただし、代表企業以外の構成員又は協力会社が応募者の備えるべき資格を欠くこととなった場合には、契約締結後の事業運営に支障を来たさないと都が認めた場合に限り、当該グループとの契約手続きを続行することができるものとする。

この場合、応募者の備えるべき資格を欠くこととなった構成員又は協力会社に代えて、同等の能力、実績を有する者を構成員又は協力企業として参加させることとし、都の承認を得なければならない。

(3) 構成員及び協力会社の資格要件

構成員及び協力会社の資格要件は次のとおりとする。

ア 建築施設整備に係る設計業務

建築施設整備に係る設計業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

(ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

(イ) 都の 19・20 年度建設工事等競争入札参加有資格者であること。

なお、都における平成 19・20 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、建築施設整備に係る設計業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。

(ウ) 建築施設整備に係る設計業務を担当する者のうち、一者は次の全てを満たす設計実績（平成 9 年 4 月 1 日以降に完了した設計業務をいう。）を有すること。

a 構 造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のいずれか。

b 延べ床面積：30,000 m²以上

c 建 物 用 途：卸売市場（卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項及び第 4 項に規定する中央卸売市場及び地方卸売市場）、倉庫、物流センター等

イ 建築施設整備に係る建設業務

建築施設整備に係る建設業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

(ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

(イ) 建築施設整備に係る建設業務を担当する者のうち、一者は同法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近の建築一式の総合数値が 1,200 点以上であること。

(ウ) 都の 19・20 年度建設工事等競争入札参加有資格者であって、業種 07 の建築工事に格付けされていること。

なお、都における平成 19・20 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、建築施設整備に係る建設業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。

(エ) 建築施設整備に係る建設業務を担当する者のうち、一者は次のすべてを満たす施工実績（平成 9 年 4 月 1 日以降に完成した建築工事をいう。）を有すること。

- a 構 造：鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造のいずれか。
- b 延べ床面積：30,000 m²以上
- c 建 物 用 途：卸売市場（卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項及び第 4 項に規定する中央卸売市場及び地方卸売市場）、倉庫、物流センター等

なお、当該施工実績は、共同企業体案件も認めるが、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が最大の場合のものに限る。

ウ 外構施設の設計業務

外構施設の設計業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

- (ア) 都の 19・20 年度建設工事等競争入札参加有資格者であること。

なお、都における平成 19・20 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、外構施設の設計業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。

- (イ) 代理人、主任技術者及び照査技術者を配置できること。

代理人、主任技術者及び照査技術者の資格要件は、東京都建設局及び港湾局制定の「設計委託標準仕様書」によるものとする。

エ 外構施設の整備業務

外構施設の整備業務を担当する者は、以下の要件を満たしていること。

- (ア) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、土木一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- (イ) 外構施設の整備業務を担当する者のうち、一者は同法第 27 条の 23 第 1 項に定める経営事項審査において、直近の土木一式の総合数値が 1,200 点以上であること。
- (ウ) 外構施設の整備業務を担当する者は、都の 19・20 年度建設工事等競争入札参加有資格者であること。

このうち、歩行者デッキ及び 7 街区スロープ橋の整備業務を担当する者は業種 02 の橋りょう工事に格付けされており、それ以外の者は、業種 06 の一般土木工事に格付けされていること。

なお、都における平成 19・20 年度建設工事等競争入札参加資格のない者が、外構施設の整備業務を担当する場合は、あらかじめ建設工事等競争入札参加資格の審査を受けなければならない。

- (イ) 外構施設のうち、歩行者デッキの整備を担当する者は、少なくとも一者が、橋りょう（跨道橋又は幅員 4 m 以上の立体横断施設）の施工実績（平成 9 年 4 月 1 日以降に完成したものに限る。）を有すること。
- (ロ) 外構施設のうち、栈橋の整備を担当する者は、少なくとも一者が、栈橋（浮栈橋は除く。）の施工実績（平成 9 年 4 月 1 日以降に完成したものに限る。）を有すること。

オ 工事監理業務

施設の工事監理業務を担当する者の資格要件は「ア 建築施設整備に係る設計業務」に示すとおりとする。

外構施設の工事監理業務を担当する者の資格要件は「ウ 外構施設の設計業務」に示すとおりとする。

なお、「イ 建築施設整備に係る建設業務」又は「エ 外構施設の整備業務」を担当する者が、建築施設及び外構施設の工事監理業務を兼ねて担当することはできないものとする。資本関係又は人的関係のある者同士の兼務も認めない。

カ 本施設の維持管理・運営業務

(ア) 平成 9 年度以降に、卸売市場施設、倉庫、物流センター等における維持管理業務を行った実績を有すること。

(イ) 平成 18・19・20 年度東京都物品等競争入札参加資格を取得（登録）していること。

(4) 構成員及び協力会社の制限

次に該当する者は、構成員及び協力会社となることはできない。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ 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 財総第 1543 号）に基づく指名停止期間中にある者

ウ 経営不振の状態（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。ただし、都が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）にある者

エ 最近 1 年間の事業税を滞納している者

オ 都が、本事業についてアドバイザー業務及び関連業務を委託した次に掲げる者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係のある者

- ・みずほ総合研究所株式会社
- ・株式会社佐藤総合計画
- ・日本工営株式会社
- ・あさひ・狛法律事務所
- ・株式会社長大

カ 8 の審査委員会委員及びこれらの者が属する企業、団体、又はこれらと資本関係若しくは人的関係のある者

キ 新市場建設協議会、新市場建設懇談会及び同懇談会に属する検討会における委員並びに委員の属する団体を構成する企業、団体、又はこれらと資本関係若しくは人的関係のある者

8 審査及び選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

事業提案の審査は、学識経験者等の外部委員と都職員とにより構成される審査委員会において行うものとする。なお、審査委員会の構成は、入札説明書等において示す。

(2) 審査及び選定

審査委員会は、本施設の施設計画、維持管理・運営計画、事業遂行能力その他の条件等の各面から総合的に事業提案の審査を行う。

都は、入札額及び審査委員会の審査による評価得点に基づき、落札者を決定する。

なお、具体的な審査基準については、入札説明書等において示す。

9 事業契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

都は、本事業に係る入札の結果、選定されたグループ（以下「落札者」という。）との間で、事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 特別目的会社の設立

落札者の構成員は、都との仮契約の締結までに、本事業を遂行する事業者である特別目的会社（以下「SPC」という。）として、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社を設立する。

構成員の保有する議決権は全体の50%を超えるものとする。

代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

SPCの株式については、都の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分はできないものとする。

(3) 事業契約の締結

都は、基本協定の規定に基づき、SPCと事業契約の仮契約を締結し、都議会の議決を経た後に、本契約となる。

10 提出書類の取扱い

(1) 著作権

応募者の提出書類に含まれる著作物の著作権は、都に帰属することとしないが、公表、展示その他都が本事業に関し必要と認める用途に用いる場合、都はこれを無償で使うことができるものとする。

(2) 特許権等

応募者の提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施等の確保に関する事項

1 リスク分担の考え方

本事業においては、「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方に基づき、都及び事業者のリスク分担を事業契約において取り決めるとともに、事業に係る総リスクを低減し、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すことを目的とするものである。

都と事業者のリスク分担は、原則として「別紙2 リスク分担表」によることとする。具体的な内容については、最終的に事業契約書で明文化する。

2 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約に従い、誠意をもって責任を履行する。なお、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、原則として次に掲げるいずれかの方法による事業契約の保証を行うことを想定している。

- ・ 契約保証金の納付
- ・ 国債証券等の提供など契約保証金の納付に代わる措置
- ・ 履行保証保険付保等による保証措置

3 事業実施状況の監視

都は、事業者が提供するサービス内容の確認及び事業者の財務状況を把握するため、事業者に対して定期及び随時に業務状況及び財務状況の報告等を求めることができるものとする。

また、都は、事業者が事業契約で定める仕様又は条件に違反した場合は、事業者に対して改善措置を求めることができるものとする。報告及び改善措置の方法、内容等については、入札説明書等において明示し、最終的には、事業契約書で定める。

4 サービス購入料の減額等

事業実施状況の監視の結果、要求水準に達しない場合は、都は是正勧告を行うとともに、サービス購入料の減額措置等の対象とする。これらの措置の具体的な方法については、入札説明書等において明示し、最終的には、事業契約書で定める。

第4 立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

(1) 事業用地

東京都江東区豊洲6丁目5・7街区及び6街区の一部

(2) 事業用地、用途地域等

	5 街区	6 街区	7 街区
事業用地	約 12.2ha	約 14.1ha	約 14.6ha
用途地域	商業地域	準工業地域	準工業地域
防火地域	防火地域	防火地域	防火地域
その他	再開発等促進区、景観重点地区		
建ぺい率	60%	60%	60%
容積率	400%	300%	300%

用途地域及び容積率については見直し相当用途及び容積率である。再開発等促進区の都市計画決定と合わせて防火地域の指定を受ける。

なお、現行は工業地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）で、合わせて準防火地域が指定されている。

2 事業用地に関する事項

(1) 施設整備期間中における事業用地の無償使用

都は事業用地について、順次、現土地所有者から取得する予定である。

事業者は、本施設整備のため、施設整備期間中、事業用地を無償で 사용할 ことができる。

(2) 民間施設

本事業用地内および隣接地において、以下の民間施設（PFI 事業対象外）の整備が予定されている。

ア 市場業者整備施設

中央卸売市場の機能を補完、向上させる施設で、市場業者等が本施設とは別途に整備し、所有するもの。

イ 千客万来施設

豊洲新市場及びその周辺の賑わい創出を目的とした施設で、別途公募により選定された民間企業等が所有する施設。

(3) 市場用地の貸付

民間施設相当用地について、都は「東京都中央卸売市場用地の貸付けに関する規則（平成 14 年規則第 23 号）」を改正するなどして、市場業者整備施設及び千客万来施設の所有者のために借地権を設定する予定である。

3 規模及び配置

街区毎の棟構成及び用途内容等は、別紙 1 のとおり。

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

都と事業者との間で締結する事業契約の解釈について疑義が生じた場合、都と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従う。
また、事業契約に係る訴訟については、東京地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書で定める事由ごとに、都及び事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講ずるものとする。

(2) 事業の継続が困難となった場合の措置

(1)の措置を講じたにもかかわらず、事業の継続が困難となった場合は、事業契約の規定に従い、事業を終了する。

2 金融機関と都との協議

事業の安定的な継続を図るために、都は、必要に応じて、一定の事項について、事業者に本事業に係る資金を融資する金融機関と、適切な取決めをするための協議を行うものとする。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、国庫交付金以外、本事業に関する財政上の支援は想定していない。

なお、本事業が特定事業として選定された場合には、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資の対象事業となる可能性がある。この場合、応募者は、当該融資を利用することを前提に提案を行うことは可能であるが、応募者は自らのリスクでその活用を行うこととし、都は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

また、当該融資制度の詳細、条件等については、応募者が直接同行に問い合わせを行うこと。

3 その他の支援に関する事項

都は、本事業の実施に必要な許認可等の取得について、必要に応じて協力を行うものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 債務負担行為

本事業に関する予算措置として、平成 19 年東京都議会第一回定例会で、債務負担行為を定めるよう手続を進めるものとする。

2 情報提供

本事業に関する情報提供は、東京都公報及び都ホームページを通じて適宜行う。

東京都中央卸売市場ホームページ： <http://www.shijou.metro.tokyo.jp>

3 応募に伴う費用負担

応募にかかる費用は、すべて応募者の負担とする。

4 問い合わせ先

本事業に関する問い合わせ先並びに「質問書」及び「意見及び提案書」の提出先は、次のとおりとする。

東京都中央卸売市場管理部新市場建設室 P F I 担当

所在地	〒104-0045 東京都中央区築地五丁目 2 番 1 号
電話	03 - 3547 - 7036 (ダイヤルイン)
ファクシミリ	03 - 3542 - 0051
メールアドレス	S0000663@section.metro.tokyo.jp

別紙 1 街区毎の棟構成及び用途内容等

街区	棟名称	想定階数	想定延床面積 (㎡)	主な用途	本施設	民間施設	
						市場業者整備施設	千客万来施設
5街区	青果棟	3	約 74,300	青果部卸売場、仲卸売場、漬物売場、鳥卵売場、関連飲食店舗、荷さばきスペース、駐車場・駐輪場、卸事務所、仲卸青果連合事務所、エネルギー施設、その他（ターレ修理業、電気室、機械室等）	●		
				大口ピッキング施設	●		
				加工パッケージ施設	●		
	通勤駐車場棟A	2	約 4,900	通勤駐車場（小型車 120 台、1 層 2 段）		●	
	通勤駐車場棟B	2	約 6,500	通勤駐車場（小型車 160 台、1 層 2 段）		●	
	通勤駐車場棟C	2	約 9,700	通勤駐車場（小型車 300 台、1 層 2 段 小口ピッキング施設）		●	
	通勤駐車場棟D	2	約 9,700	通勤駐車場（小型車 300 台、2 層 3 段）		●	
6街区	千客万来施設棟	-	-				●
	水産仲卸売場棟	3	約 101,000	水産仲卸売場・荷さばきスペース、物販店舗、買出人用駐車場、その他（自動製氷機、電気室、機械室、ターレ修理場、防災センター等）	●		
	立体駐車場棟	2	約 5,300	待機用駐車場（2 層 3 段）	●		
	冷蔵庫棟	5	約 20,000	冷蔵庫		●	
	加工パッケージ棟	2	約 8,000	加工パッケージ施設		●	
	通勤駐車場棟	2	約 15,000	通勤用駐車場（小型車 431 台、2 層 3 段）		●	
7街区	千客万来施設棟	-	-				●
	水産卸売場棟	3	約 74,700	水産物部卸売場 セリ室、低温保管庫、卸現場事務所、見学者通路、大口荷さばき場、駐車場、駐輪場、その他（自動製氷機、機械室、電気室等）	●		
				転配送センター	●		
				加工パッケージ施設	●		
	管理施設棟	11	約 44,600	管理施設、卸事務所、飲食店舗、エネルギー施設（水産用）、その他（熱源機械室等）	●		
	冷蔵庫棟	5	約 15,000	水産物冷蔵庫		●	
	リサイクル棟	1	約 3,000	リサイクル施設		●	
他	容器回収業倉庫棟	1	約 1,500	容器業者倉庫		●	
	通勤駐車場棟	5	約 33,400	通勤駐車場（小型車 1,420 台、5 層 6 段）		●	
	連絡通路	1	約 8,300	6 街区 - 7 街区間物流連絡通路	●		

注：本施設の合計面積については、308,200㎡を上限の数値とする。

別紙 2 リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの内容・要因等	負担者	
			都	事業者
共通	募集要項リスク	募集要項の誤りに関するリスク	●	
	応募リスク	応募費用の負担		●
	法令変更リスク	本事業に直接関係する法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク	●	
		上記以外の法令（税制度を除く）の変更、新設に伴うリスク		●
	税制変更リスク（注１）	消費税率の変更、資産保有等に係る税制度変更、新税の設立に伴うリスク	●	
		事業者の利益に課せられる税制度の変更（例：法人税率の変更）新税の設立に伴うリスク		●
	許認可リスク	都の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるリスク		●
	住民対応リスク	事業者が行う業務に起因するもの		●
		上記以外に起因するもの	●	
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因するもの		●
		上記以外に起因するもの	●	
	第三者賠償リスク	事業者が行う業務に起因するもの（事業者の責による維持管理不備等に起因するもの）		●
		上記以外に起因するもの	●	
設計・建設段階	契約リスク	都の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由により事業契約が結べないリスク		●
		上記以外の事由により事業契約が結べないリスク	●	●
	資金調達リスク	必要な民間資金調達が確保できないリスク		●
	金利リスク	融資実行日までの基準金利（例：LIBOR）の水準変動リスク（但し、融資実行日が合理的な期間内に設定される場合に限る）	●	
		上記以外の金利リスク		●
	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		●
	業務範囲変更リスク	事業者の責に帰すべき事由により部分解約することによる委託業務範囲の変更によりリスク		●
		上記事由以外の業務範囲変更によるリスク	●	
	要求水準変更リスク	要求水準の変更に伴うリスク	●	

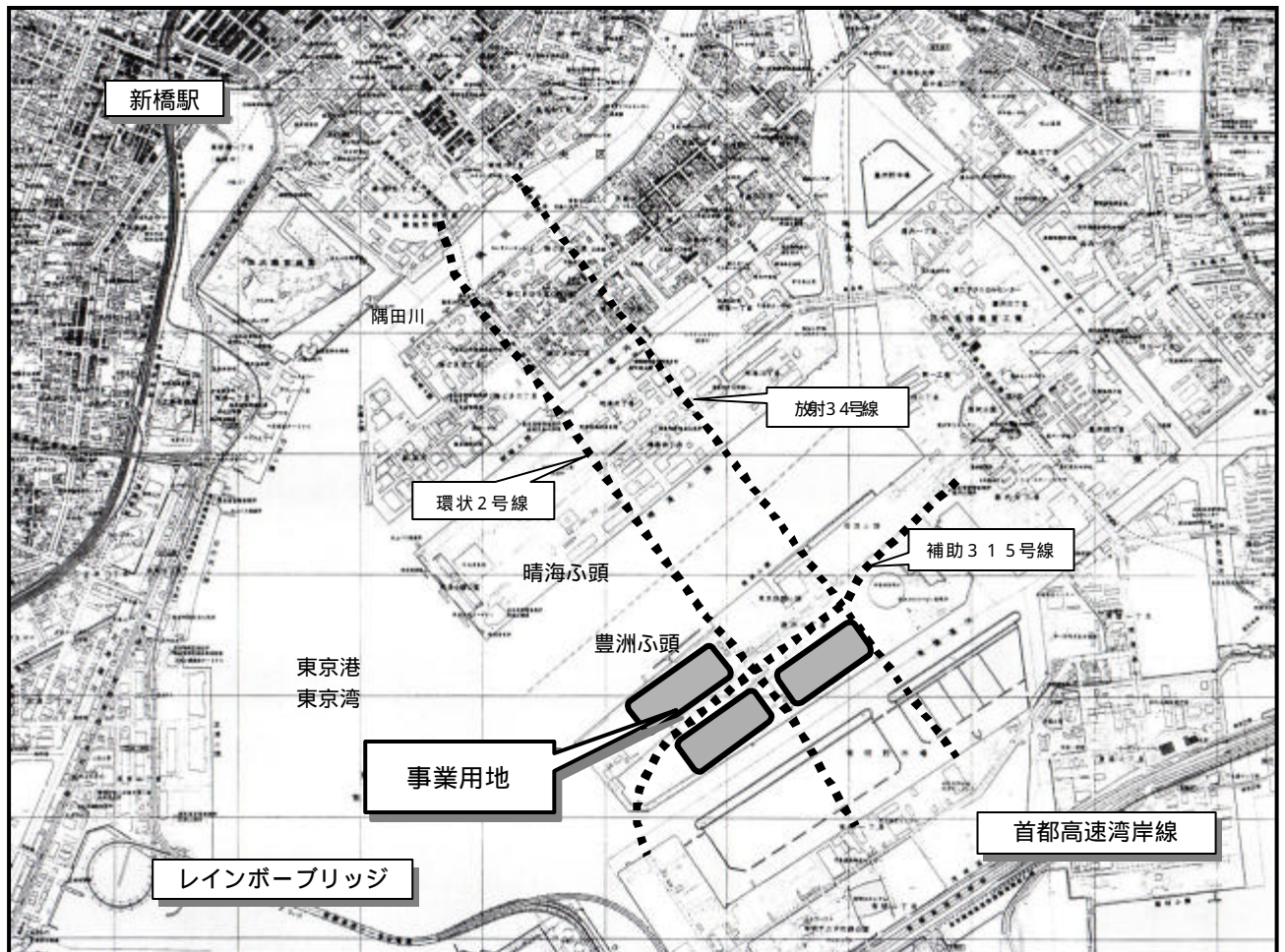
	測量・調査リスク	都が実施した測量・調査に誤りがあったことに起因するリスク	●	
		上記以外の測量・調査に起因するリスク		●
	用地リスク	事業用地の確保、事業用地の土壌汚染、事業用地中の障害物	●	
	設計リスク	都の指示又は都の責に帰すべき事由による設計変更によるリスク	●	
		上記以外による設計リスク		●
	要求性能未達リスク	運営開始前段階の要求水準を満たせないリスク		●
	開設遅延リスク	都の責に帰すべき事由による開設遅延に伴うリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による開設遅延に伴うリスク		●
		上記以外による開設遅延に伴うリスク	●	
	施設損傷リスク	事業者が、施設を都に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するリスク		●
	初期投資増大リスク	都の責に帰すべき事由による初期投資増大に伴うリスク	●	
		事業者の責に帰すべき事由による初期投資増大に伴うリスク		●
		上記以外の事由による初期投資増大に伴うリスク	●	
運営・維持管理段階	物価変動リスク（注３）	運営・維持管理段階における物価変動リスク	●	●
	委託費支払遅延・不能リスク	都の責に帰すべき事由による委託費支払いの遅延、不能のリスク	●	
	需要変動リスク	市場の取扱量変動に伴うリスク	●	
	要求水準未達リスク	運営開始後の要求水準を満たせないリスク		●
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵担保期間を過ぎた、事業者の運営開始後の業務に起因しない施設瑕疵に関するリスク	●	
		上記以外の施設瑕疵に関するリスク		●
	施設劣化リスク	事業者の責に帰すべき事由（適切な維持管理、運営業務を怠ったこと等）による施設の劣化に関するリスク		●
		上記以外の事由による施設の劣化に関するリスク	●	
	施設損傷リスク	都の責に帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク	●	
		上記以外の事由による施設の損傷に関するリスク		●
	移管リスク	契約満了時の移管手続、業務引継及び事業者側の清算手続に要する費用		●

注１：税制変更リスクについては、増税・減税とも同様の取扱いとする。

注２：不可抗力リスクについては、都が主にリスクを負うが、損害を最小限にとどめる経済的動機付けを与えるため生じた損害又は増加費用の一部については、事業者も負うものとする。

注３：物価変動リスクについては、都が主にリスクを負うが、事業契約において都と事業者との間で予め合意した価格改定条項による一定のリスクについては、事業者も負うものとする。

別紙 3 事業用地位置図



実施方針等に関する質問書

「豊洲新市場整備等事業」の実施方針等について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会 社 名		
	所 在 地		
	部 署 名		
	担当者名		
	電 話		
	F A X		
	e - m a i l		
提出質問数	実施方針関連		
	業務要求水準書（案）関連		
	その他		

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1							
2							
⋮							
例	実施方針	1	第 1	1	(1)	事業名称	

Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。

実施方針等に関する意見及び提案書

「豊洲新市場整備等事業」の実施方針等について、次のとおり意見及び提案等がありますので提出します。

提出者	会 社 名		
	所 在 地		
	部 署 名		
	担当者名		
	電 話		
	F A X		
	e - m a i l		
提出質問数	実施方針関連		
	業務要求水準書（案）関連		
	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
1							
2							
⋮							
例	実施方針	1	第 1	1	(1)	事業名称	

Microsoft 社製 Excel（Windows 版）のファイル形式で提出してください。