

## 千客万来施設事業基本方針案

平成24年11月

東京都中央卸売市場

第1	事業の内容	p.1
1	千客万来施設事業の背景	
2	千客万来施設の整備目的	
3	千客万来施設に導入する機能	
4	民間事業者を求める施設整備・運営等	
5	事業期間	
6	事業の進め方	
第2	施設整備上の条件	p.5
1	施設に関する条件	
2	立地に関する条件	
3	敷地に関する条件	
第3	事業者の募集及び選定	p.7
1	募集スケジュール	
2	事業応募者の資格要件	
3	提案審査	
第4	意見及び質問の受付等	p.9
1	意見書・質問書の受付	
2	意見書・質問書に対する回答等	
3	基本方針案等の配布	
4	連絡先	

#### 基本方針案の位置付け

- 千客万来施設事業の実施に当っては、東京都の方針に沿った事業を遂行できる、高い企画力、運営力及び経営能力等を有する民間事業者による整備・運営を行うこととしました。
- この基本方針案は、現在、東京都中央卸売市場が予定している事業内容等の基本的考え方をお示しし、広くご意見等をいただくために策定したものです。
- いただいたご意見等のうち、可能なものについては、今後の民間事業者の募集手続きに反映させていただきます。

# 第1 事業の内容

## 1 千客万来施設事業の背景

### (1) 豊洲新市場の整備

豊洲新市場（本方針案では、「市場本体施設」と「千客万来施設」を合わせたものをいう。）では、時代のニーズに対応した首都圏の基幹市場として、「食の安全・安心の確保」、「効率的な物流の実現」、「多様なニーズへの対応」、「環境への配慮」及び「にぎわいの創出などまちづくりへの貢献」を図ることとしています。

### (2) 現在の築地にみられる市場ならではのにぎわい

現在の築地では、昭和初期に開場した築地市場と、その盛況に合わせ、食に関する専門店が集積し発展してきた築地場外市場とが一体となって、生鮮食料品等を中心とした取引が活発に行われており、まちは活気やにぎわいで溢れています。

また、こうした活気やにぎわいは、私たちが普段の生活で味わうことができない特別な情景であることから、国内外を問わず、そこに魅了された多くの観光客が、この築地に足を運んでいる実態があります。

築地というまちが、生鮮食料品等の取引、人の交流の中心でありにぎわいに溢れていることは、他に類を見ない特有のものであり、築地でしか味わうことのできない魅力です。

昭和初期から約80年経過した今日においても、この築地が持つ魅力が色あせず人や物を惹きつけ、築地市場の魅力を高めていることは、中央卸売市場の開設者である東京都にとっても、誇るべき貴重な財産です。

## 2 千客万来施設の整備目的

千客万来施設は、築地特有の貴重な財産であるにぎわいを継承・発展させるとともに、市場本体施設と連携し、豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことで、豊洲新市場の魅力を高めつつ、地域のまちづくりや活性化に貢献します。

豊洲新市場を訪れる人々に対し、食の魅力を楽しみながら市場の活気やにぎわいを肌で感じられる場をつくり、市場に対する興味、親しみや楽しみが感じられる機能を確保するとともに、卸売市場を理解していただくことなどにより、豊洲新市場の魅力を高めていきます。

また、新たに開発が進む豊洲地区ににぎわいを創出することで、地域のまちづくりや活性化に貢献していきます。

## 3 千客万来施設に導入する機能

目的を実現するために、千客万来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、食の専門家など市場

関係者が集まる市場本体施設の特徴を活かし、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惹きつける

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、豊洲新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イベントなどを行うことにより、市場関係者の活性化に貢献します。

## 4 民間事業者に求める施設整備・運営等

千客万来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、運営することを求める予定です。

### (1) 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

市場の新鮮な食材を活かしたにぎわいある飲食店、特徴あるメニューを売りにする大衆的な飲食店、旬の食材や優れたロケーションを活かしたレストラン、高級品から定番品まで揃い食の専門家たちのニーズにも応えうる多種多様な物販店舗群(生鮮食料品等・加工品・道具等)など、食に関する広範で多彩な店舗の集積が創り出す渾然とした雰囲気などにより、近隣住民をはじめとする都民や来場者が活気とにぎわいを感じられる施設・機能

なお、飲食店舗・物販店舗への当初の入居者は、広く周知した上で選定すること。

【例示】○観光客を主な対象とした飲食店 ○独特のB級グルメを提供する飲食店  
○市場関係者も認める味・量・値段の飲食店 ○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 ○専門家仕様の料理器具等も扱う道具店 ○あらゆる食関連の雑誌・書籍を扱う書店 ○喧騒から離れた落ち着きある高級飲食店 など

### (2) 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

豊洲新市場の特徴を活かし、市場本体施設の行事等と連携を図りながら、多様でにぎわいあるイベントの実施などを通じて、国内外から多くの来場者を集め、それぞれの食材のおいしさや特質、素材を活かした食べ方など、食の魅力を国内外に発信する施設・機能

【例示】○製品の展示即売会、商談会など多用途に使えるイベントスペース ○市場な

らではの調理体験コーナー ○家族で参加しながら楽しく学べる食材情報館  
○市場行事と連携したお祭りイベント ○地元自治会や商店街等と連携した  
イベント ○外国人観光客への日本の食文化紹介 など

上記（１）、（２）を支えるものとして、併せて次の施設等の整備・運営を民間事業者  
者に求める予定です。

### （３）観光客等をおもてなしする施設・機能

国内外からの観光客や一般客に、安心して快適に楽しんでもいただける施設・機能  
なお、施設・機能の整備に当たっては、市場本体施設の一般来場者対応、臨海副都  
心及び周辺観光施設との連携を図ること。

【例示】○国内外観光客向け案内所（多言語） ○都内・周辺観光施設案内所（多言語）  
○サイン計画・案内放送（多言語） ○待合せ・休憩スペース ○ウォーター  
フロントを活かした憩いの場 ○市場本体施設、臨海副都心及び周辺観光施設  
と連携した優遇策 など

### （４）来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス

来場者の交通利便の充実と、周辺地域への交通環境等に配慮した施設・機能  
なお、駐車台数は、東京都が策定した豊洲新市場建設事業に関する環境影響評価  
書（平成 23 年 7 月）に記載の事項に準拠すること。

【例示】○駐車場（来場者用、観光バス用） ○ターミナル駅・観光拠点とのシャトルバ  
ス ○スマートバイク（自転車共用利用システム） など

### （５）事業期間を通してにぎわいをもたらす施設の運営

事業期間を通して、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、市場本体施設と連携を図りながら、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・検証することにより、施設を安定的に運営す  
ること。

【例示】○東京都や江東区も交えた運営協議会の設立 ○効果的なマーケット調査 など

また、上記以外で、事業目的に沿った施設・機能がある場合には、民間事業者からの  
提案を求めることとします。

## 5 事業期間

事業期間は、30 年を基本に、建設及び除却の期間を加えた期間とすることを予定  
しています。

## 6 事業の進め方

公募型プロポーザル方式により選定した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基本協定を締結することを予定しています。基本協定を締結した事業予定者は、東京都及び関係者と協議の上、事業計画を策定した後、事業用定期借地権設定契約を締結することを予定しています。

なお、本施設の開設は、市場本体施設と同時を予定しています。

## 第2 施設整備上の条件

現在、以下の条件を付す予定であり、詳細については、募集要項等にて示します。

なお、施設の整備に当たっては、東京都等と事前に協議していただく予定です。

### 1 施設に関する条件

- (1) 「豊洲新市場基本計画（平成16年7月）」等を踏まえ、5街区、6街区ともに飲食店舗・物販店舗を設けるなど、双方ににぎわいを創出するよう努めること。
- (2) 5街区、6街区の施設整備に当たっては、来場者の利便性や回遊性に配慮するなど一体的に整備すること。
- (3) 本施設の計画に当たっては、市場本体施設と調和した景観形成を図るとともに、「豊洲地区地区計画」及び「豊洲地区まちづくりガイドライン」「豊洲地区景観ガイドライン」「豊洲グリーン・エコアイランド構想」等を踏まえること。なお、幹線道路沿いについては、飲食店舗・物販店舗を設けるなど街のにぎわいを楽しめるよう努めること。
- (4) 東京都が策定した豊洲新市場建設事業に関する環境影響評価書（平成23年7月）に記載してある事項に準拠し、計画すること。これによらない計画をする場合は、事業者の責任において環境に関する影響の予測及び評価を行うこと。
- (5) 本地区は、豊洲六丁目地域冷暖房区域となっているため、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成12年東京都条例第215号）に基づいて、地域冷暖房の導入を検討すること。
- (6) 東京都がゆりかもめ市場前駅周辺及び市場本体施設に整備する歩行者通路と本施設との接続を図ること。
- (7) 飲食店舗・物販店舗については、次の条件を付す予定です。
  - ア 来場者の回遊性に加え、市場本体施設との円滑な物流の確保にも配慮し、配置すること。
  - イ 物流に応じ、店舗向け荷捌きスペースや車両スペース、エレベータ等を十分に確保すること。
- (8) 敷地内への車両出入口の設置場所等の交通計画は、関係法令（道路交通法（昭和35年法律第105号）、駐車場法（昭和32年法律第106号）など）に則り、事業予定者が案を作成し、東京都との調整を踏まえ、交通管理者等と協議した上で決定すること。

### 2 立地に関する条件

- (1) 敷地：東京都江東区豊洲六丁目地内5街区の一部及び6街区の一部
- (2) 面積（敷地求積図）：5街区 6,160.40 m<sup>2</sup>※1、6街区 10,840.32 m<sup>2</sup>※1  
※1 実測の結果、数量に増減があった場合は、それによることとします。
- (3) 用途地域：工業地域
- (4) 都市計画：都市施設（市場）
- (5) 指定建ぺい率：60%（70%※2）  
※2 建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第一号に基づく

緩和可能

- (6) 指定容積率：5街区 200% (400%※3) ・ 6街区 200% (300%※3)  
※3 地区計画により緩和可能
- (7) その他地域地区等：防火地域
- (8) 地区計画：豊洲地区地区計画
- (9) 道路：補助 315 号線幅員 40m (建築基準法第 42 条第 1 項の道路)  
環状 2 号線幅員 50m (建築基準法第 42 条第 1 項の道路)
- (10) 土壌汚染対策法 (平成 14 年法律第 53 号) に基づく汚染されている区域の指定：  
形質変更時要届出区域 (区域の詳細については、東京都に確認すること。)
- (11) 日影規制：なし
- (12) 航空法 (昭和 27 年法律第 231 号) の高さ制限：TP+150m
- (13) 電波伝搬障害防止区域：マイクロウェーブ TP+101m
- (14) 豊洲六丁目地域冷暖房区域
- (15) 地盤引渡し高さ：5 街区 原則 A.P.+2.5m、6 街区 原則 A.P.+2.5m

### 3 敷地に関する条件

#### (1) 東京都が実施する土壌汚染対策等

本敷地では、東京都が「豊洲新市場整備方針 (21 年 2 月)」に基づき、土壌汚染対策等を実施する。このため、東京都の対策を踏まえ、施設を整備すること。

#### (2) 東京都が実施する地下水管理との整合

東京都が、豊洲新市場建設予定地における土壌汚染対策の経過を確認するに当たり、地下水管理・モニタリングの観点から設置する井戸・配管等の設置位置を踏まえ、施設を整備すること。

#### (3) 環境関係法令等の遵守

建設時に発生した土の処理については、土壌汚染対策法及び都民の健康と安全を確保する環境に関する条例等を遵守し、適切な取扱を行うこと。また、建設発生土の発生量は、できるだけ抑制するよう努めること。

#### (4) 敷地内既存構築物

東京ガス株式会社工場跡地である本敷地には、護岸等の海岸保全施設及び A.P.+2.0m 以深に工場建物等の基礎・杭が残存している可能性があることから、留意した上で施設を整備すること。

#### (5) 電気・ガス・水道・下水道の引き込み

本施設への電気・ガス・水道・下水道の引き込みは、事業者の責任において実施し、東京都が設置する遮水壁を貫通する必要がある場合は、その施工について、あらかじめ東京都に確認すること。

### 第3 事業者の募集及び選定

#### 1 募集スケジュール

現在、事業者の募集に関し、次のスケジュールを予定しています。

内 容	日 程
基本方針案の公表	平成 24 年 11 月 27 日(火曜日)
基本方針案に関する意見書・質問書の提出期限	平成 24 年 12 月 21 日(金曜日)
基本方針案に関する質問書への回答の公表	平成 25 年 2 月頃
募集要項の公表	平成 25 年 3 月頃
事業予定者の決定及び公表	平成 25 年 6 月頃

#### 2 事業応募者の資格要件

##### (1) 基本的要件

事業応募者は、本敷地において、「千客万来施設」の整備と、事業期間中、安定した事業運営が可能な企画力、運営力及び経営能力等を有する単独の企業又は企業等により構成されるグループを予定しています。詳細については、募集要項等に示します。

##### (2) 事業応募者の構成

事業応募者には、単独の企業又は企業等により構成されるグループとして、建物等の設計、建設、運営・維持管理など、各業務の経験を有することを要件とする予定です。また、事業応募者となる企業等は、他の応募者として重複参加してはならないこととする予定です。詳細については、募集要項等に示します。

##### (3) 各業務に関する資格要件

建物等の設計、建設、運営・維持管理などの各業務については、それぞれ資格要件を付す予定です。詳細については、募集要項等に示します。

##### (4) 事業応募者としての欠格事項

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措置要綱(平成 6 年 9 月 30 日付 6 財経第 756 号)に基づく指名停止期間中の者。

ウ 経営不振の状態(会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条第 1 項に基づき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)第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。)の者。

エ 最近 1 年間の法人税、法人事業税、法人住民税及び消費税を滞納している者。

オ 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものの統制下にある者。

カ 東京都契約関係暴力団等対策措置要綱(昭和 62 年 1 月 14 日付 61 財経庶第 922 号)第 5 条 1 項に基づく排除措置期間中の者。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与している者。

ク 本事業に係るアドバイザー業務の関係者に資本面で関与(関係者の発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていることをいう。)しており、かつ人事面で関連(会社の代表者あるいは、役員が関係者の代表者あるいは役員をかねていることをいう。)している者。

### 3 提案審査

#### (1) 審査委員会の設置

事業提案の審査は、外部有識者等により構成される審査委員会において行うことを予定しています。なお、詳細については、募集要項等に示します。

#### (2) 審査及び選定

審査は、原則として提出書類に基づいて行い、施設整備のみならず運営の要素を含め、提案内容を審査する予定です。現時点では、事業全体の企画、整備する施設等、事業の運営、経営・収支計画、事業者が東京都に支払う借地料等について、総合的に審査を行う予定です。詳細については、募集要項等に示します。

## 第4 意見及び質問の受付等

### 1 意見書・質問書の受付

- (1) この「基本方針案」に対する、意見・質問のある場合は、別紙1の様式に所要の事項を記載し、(4)の提出期限までに電子メール(意見書・質問書は添付ファイル(使用ソフトはExcel2003)とする。)又はFAX、郵送により、「4 連絡先」あてご提出ください。なお、電話での受付は行いません。
- (2) 意見書・質問書を提出する際は、件名に「千客万来施設事業基本方針案への意見・質問」と明記してください。
- (3) 1件の意見・質問に対し、1枚の様式を使用することとします。
- (4) 提出期限は、平成24年12月21日(金曜日)必着とします。

### 2 意見書・質問書に対する回答等

- (1) 提出された質問書に対する回答書は、東京都ホームページで公表するほか、「4 連絡先」にて配布します。なお、配布時期等については、別途、お知らせいたします。
- (2) 意見書に関しては、意見の内容を公表する予定です。
- (3) 意見書・質問書を寄せられた方には、後日内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うこともあります。

### 3 基本方針案等の配布

- (1) 「基本方針案」及び「添付資料」は、東京都ホームページにて閲覧できるほか、「4 連絡先」にて平成24年11月28日(水曜日)から12月21日(金曜日)まで配布します(平日のみ)。
- (2) 参考資料(豊洲地区まちづくりガイドラインなど)は、「4 連絡先」にて平成24年11月28日(水曜日)から12月21日(金曜日)まで閲覧・貸与します(平日のみ)。
- (3) 参考資料の閲覧・貸与を希望する方は、「4 連絡先」に電話にて連絡し、来庁日時を予約の上、お越しくください。

### 4 連絡先

東京都中央卸売市場新市場整備部管理課開発担当

所在地 〒104-0045 東京都中央区築地五丁目2番1号

電話 03-3547-7033 (ダイヤルイン)

ファクシミリ 03-3542-0051

電子メールアドレス S0000663@section.metro.tokyo.jp

東京都公式ホームページアドレス <http://www.metro.tokyo.jp/index.htm>

東京都中央卸売市場ホームページアドレス

<http://www.shijou.metro.tokyo.jp/>