

千客万来施設事業

基本方針案に対する質問回答書及び意見書

平成 25 年 2 月
東京都中央卸売市場

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
1	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	豊洲新市場(千客万来施設以外)に飲食・物販店舗はどの場所にどの程度(店舗数・面積)つくられるのでしょうか。またそれらの店舗の入居者は広く募集するのでしょうか、それとも現在の築地場内にある店舗が入る予定でしょうか。	市場本体施設の飲食・物販店舗については、東京都中央卸売市場ホームページ「豊洲新市場建設工事施設計画の概要」(平成24年11月27日)を御参照ください。 なお、入居店舗については、現在、市場関係者と調整中です。
2	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	千客万来施設の検討に必要な市場本体施設の計画をご教示頂きたい。	市場本体施設の概要については、東京都中央卸売市場ホームページをご参照ください。 なお、詳細は募集要項にお示しします。
3	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	市場本体施設では見学者ルートの計画があるとのことですが、見学ルール(開放時間・制限人数など)はどのように考えられているのでしょうか。	市場本体施設の見学方法等については、現在検討中です。 なお、詳細が決まりましたら、情報提供させていただく予定です。
4	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	市場本体施設の駐車場の運用方法をご教示頂きたい。	市場本体施設における駐車場の運用方法は現在検討中です。 なお、詳細が決まりましたら、情報提供させていただく予定です。
5	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	市場本体施設にも物販店が出店すると思われるが、大店法対応は千客万来施設単独で良いか？	御理解のとおりです。
6	基本方針案	2	第1	4		民間事業者に求める施設整備・運営等	本項(1)～(5)において【例示】されている事業内容に関しては、あくまでも例示であり、事業の主旨を理解したうえで民間事業者が独自の提案を行うことが可能であると考えてよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
7	基本方針案	2	第1	4		民間事業者に求める施設整備・運営等	民間事業者に求める施設整備・運営等の中で、(2)食関連の情報を発信する施設や運営および(5)事業期間を通してにぎわいをもたらす施設の運営は、市場本体施設との連携を図りながらとのことですが、提案時において、連携に関する条件が提示されるのでしょうか。もしくは、市場本体に関する情報を提供して頂けるのでしょうか。	市場本体施設との連携に関する具体的な内容は、民間事業者提案によるものとします。なお、市場本体に関する情報は、今後も可能な限り提供してまいります。
8	基本方針案	2	第1	4	(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	「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」とありますが、周知方法や選定方法は事業実施時に東京都との協議によって事業者が決定することができると理解してよろしいでしょうか。	周知方法や選定方法は、民間事業者提案によるものとなりますが、最終的には、東京都と協議の上、民間事業者に実施していただく予定です。
9	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	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において、延べ床約90,000㎡の内、駐車場1,200台確保となっていますが、物流倉庫は、包含可能でしょうか。可能な場合、賑わい商業施設との比率基準は、ありますか。	整備する施設・機能については、「4 民間事業者に求める施設整備・運営等」に示す施設・機能以外で、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ています(千客万来施設事業基本方針案 p.3)。なお、各施設・機能の比率は、民間事業者提案によるものとします。
10	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	本施設へのアクセス公共交通は、ゆりかもめがありますが、舟運によるお客様のアクセスは可能性あるのでしょうか。乗客用舟運にアクセス可能な場合、棧橋設置の整備は、東京都が行うのでしょうか。	舟運による交通アクセスの整備は、費用負担及び関係機関との調整を含め、民間事業者によるものとします。
11	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	東京都が行った環境影響評価書によると、当該施設での駐車台数はおおよそ1,200台程度と見受けられるが、その根拠をご教示頂きたい。	「環境影響評価書―豊洲新市場建設事業―資料編」(平成23年7月)において、根拠を示しておりますので、御参照ください。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
12	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	事業上、どうしても環境影響評価書上の駐車台数が確保できない場合、環境影響評価としては有利な方向になると思われるが、変更等は必要となるのか？	詳細は募集要項にお示します。
13	基本方針案	5	第2	1	(2)	施設に関する条件	回遊性に配慮した施設の一貫として、添付資料2の歩行者デッキが考えられるが、この設置高さ、幅員、仕様などの基本的情報をご教示頂きたい。	詳細は募集要項にお示します。
14	基本方針案	5	第2	1	(4)	施設に関する条件	環境影響評価書について、当初の申請者は東京都になっているが、変更する場合の変更申請者も東京都になるのか？	御理解のとおりです。詳細は募集要項にお示します。
15	基本方針案	5	第2	1	(4)	施設に関する条件	環境影響評価書について、同一敷地において、当初の申請者と異なる申請者によって変更を行うことは可能なのか。又、可能な場合、他の項目の評価との関わりもあると考えられるが、東京都の協力の下、変更作業を行うという認識で良いか？	詳細は募集要項にお示します。
16	基本方針案	5	第2	1	(4)	施設に関する条件	「環境影響評価書に準拠して計画すること」と記載されておりますが、駐車台数については環境影響評価書に準拠した台数を整備すると、施設の半分が駐車場となってしまう、施設計画非常に厳しい制約となると考えます。そこで、集客時間帯が異なることが予想される「市場本体施設」の駐車場を「千客万来施設」の駐車場として併用することは可能とする等、駐車場整備台数を多少なりとも緩和していただくことは可能でしょうか？	駐車台数は、環境影響評価書に準拠することとしています。詳細は募集要項にてお示します。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
17	基本方針案	5	第2	1	(4)	施設に関する条件	駐車場合数について、環境影響評価書台数を下回る台数とする場合、台数の減少の場合は改めて影響予測・評価を行う必要はないものと理解しておりますが、よろしいでしょうか。	詳細は募集要項にお示します。
18	基本方針案	5	第2	1	(4)	施設に関する条件	「環境影響評価書に記載してある事項に準拠し、計画すること」とありますが、建物の高さについても環境影響評価書の数値を順守する必要がありますでしょうか。	建物の最高高さについても、環境影響評価書に準拠してください。
19	基本方針案	5	第2	1	(5)	施設に関する条件	地域冷暖房の導入の検討のため、基本料金等の情報をご教示頂きたい。	地域冷暖房の導入検討は、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)に基づき、民間事業者が行うこととなっております。
20	基本方針案	5	第2	1	(6)	施設に関する条件	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についてですが、当該通路は本件敷地と隣地及び本件敷地と公道上をつなぐものとして構造物としては一体のものとなりますが、施設整備の主体(費用負担)や管理責任(開業後の維持管理の権利義務)の分界点は敷地境界であるとの認識でよろしいでしょうか。	歩行者通路(歩行者デッキ・連絡ブリッジ)及びこれに付帯する施設(階段やエレベータ等)の整備及び管理責任は東京都にあります。ただし、歩行者通路との接続及び接続部の管理については、東京都と協議の上、民間事業者の責任において行うことを予定しています。
21	基本方針案	5	第2	1	(6)	施設に関する条件	「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」とありますが、歩行者通路は24時間開放されるのでしょうか。また、その場合には、本施設の接続部は営業時間に併せて開閉することが可能であると考えてよろしいでしょうか。	ゆりかもめ市場前駅周辺の歩行者通路は、24時間開放する予定です。市場本体施設の歩行者通路については、現在、検討中です。なお、接続部の開閉は、時間帯を含め民間事業者提案によるものとします。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
22	基本方針案	5	第2	1	(7)	施設に関する条件	本計画の店舗は、市場本体施設との物流の往来があると思われるが、大規模小売店舗立地法に伴う、店舗面積の考え方は、敷地毎単体での届出と考えて良いか？	御理解のとおりです。
23	基本方針案	5	第2	2	(2)	面積(敷地求積図)	敷地の詳細を確認できる敷地測量図等を開示頂きたい。	詳細は募集要項にてお示しします。
24	基本方針案	5	第2	2	(2)	面積(敷地求積図)	壁面後退線、道路境界線、隣地境界線の区分けをご教示頂きたい。	道路境界線を以下に示します。 5街区の道路境界線は、北側の境界線(長さ85781mm)です。道路編入を予定している区域(青線で示した境界線)は、今後道路境界線となる予定です。 6街区の道路境界線は、東側の境界線(長さ174040mm)です。以上の道路境界線以外の境界線は、隣地境界線となります。詳細は添付資料3求積図にてご確認ください。 壁面後退線は、「豊洲地区地区計画」及び「東京都再開発等促進区を定める地区計画運用基準」を踏まえた提案としてください。
25	基本方針案	6	第2	2	(8)	地区計画	当該敷地は「豊洲地区地区計画」の区域になりますが、既に「地区整備計画」が提出されています。 事業実施に際しては、市場施設を含む全体ではなく、本施設のみを対象とした「地区整備計画」の変更届等の手続きを実施することで都市計画手続きは完了すると理解してよろしいでしょうか	民間事業者が地区整備計画企画提案書における本事業の変更に係る資料を作成した上で、東京都が変更の届出を行うことを予定しております。 なお、都市計画に関する手続きは、必要に応じて民間事業者を実施していただく予定です。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
26	基本方針案	6	第2	2	(15)	地盤引渡し高さ	地盤の引き渡し高さが、5街区、6街区共に原則A.P.+2.5mとされていますが、既に完成している道路や護岸部はA.P.+2.5m以上になっています。 敷地内での擦りつけ状況や隣地境界の状況などの詳細資料は、今後、開示されると理解してよろしいでしょうか。	詳細は募集要項等にお示しします。
27	基本方針案	6	第2	3		敷地に関する条件	ローコスト低層商業施設を建設する際、杭なしの鉄骨2階建ての可能性がありますが、杭なし建築物の検討のために、地盤耐力データの開示は可能でしょうか。	東京都中央卸売市場ホームページ「豊洲新市場建設について 会議資料・各種調査結果(地質調査データ)」を御参照ください。
28	基本方針案	6	第2	3	(1)	東京都が実施する土壌汚染対策等	千客万来エリアについても土壌汚染は浄化されていることを前提としてよいか。	土壌汚染対策については、東京都中央卸売市場ホームページ「豊洲新市場土壌汚染対策工事(工事概要)(汚染土壌・汚染地下水の対策状況)」を御参照ください。
29	基本方針案	6	第2	3	(1)	東京都が実施する土壌汚染対策等	土壌汚染対策法に基づく対策は、現在市場全域にわたって行われていると思われるが、その後の引渡し以降にどのような汚染が考えられるのか。	質問No.28を御参照ください。
30	基本方針案	6	第2	3	(1)	東京都が実施する土壌汚染対策等	現在東京都が行っている汚染対策の方法、深さなどの情報をご教示頂きたい。	質問No.28を御参照ください。
31	基本方針案	6	第2	3	(1)	東京都が実施する土壌汚染対策等	引渡し後に土壌汚染が発覚した場合、事業者は事業の遅れや工事費の増額等の責任を負わないものとして考えて良いか？又、その場合は、借地料を見直すことができると考えて良いか？	詳細は募集要項にお示しします。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
32	基本方針案	6	第2	3	(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～」と記載されていますが、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の事業実施前の申請は必要ないと考えてよろしいでしょうか。	詳細は募集要項にお示します。
33	基本方針案	6	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	本基本方針案及び添付資料においては、敷地内既存構築物の詳細の状況が把握できないため、事業実施段階で改めて既存構築物の取扱、処分方法などについて協議を行わせていただけると考えてよろしいでしょうか。	詳細は募集要項にお示します。
34	基本方針案	6	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	仮に地中障害物などによる、事業の遅れ、工事費の増額などが認められた場合、その責は東京都が負うものとして考えてよろしいか。	詳細は募集要項にお示します。
35	基本方針案	7	第3	1		募集スケジュール	募集要項の公表から事業予定者の決定まで3ヶ月程度の期間しか確保されていませんが、資格要件、契約条項などの社内決裁のための期間が十分確保できない可能性があります。スケジュールの見直しは可能でしょうか。	本施設は、市場本体施設との同時開設を予定しています。これまで、平成26年度中としてきた市場施設の竣工時期を1年延伸し、平成27年度としたことに伴い、基本方針案で示した事業スケジュールは変更します。現在、募集要項の公表は、平成25年6月頃を予定しています。提案受付などの詳細スケジュールは、募集要項にてお示します。
36	基本方針案	7	第3	1		募集スケジュール	p.4第1の6に「事業予定者決定→協議→基本協定締結→事業計画策定→定期借地権契約締結」とありますが、事業予定者決定から、それぞれの段階に至る想定スケジュールはどのようなものでしょうか。又、基本協定締結事項の内容(レベル)はどのようなものでしょうか。	質問No.35を御参照ください。なお、基本協定で予定する内容は、募集要項にてお示します。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
37	基本方針案	7	第3	2	(1)	基本的要件	「安定した事業運営」と記載されておりますが、30年間資産を保有・運営していくにあたって、事業継続性が担保される（運営者がきちんと継続・品質保持ができる等）場合、資産保有者はその資産を他社に売却する等、流動性を持たせるスキームとすることは可能でしょうか？	詳細は募集要項にお示します。
38	基本方針案	8	第3	3	(2)	審査及び選定	定期借地期間30年とありますが、借地料は、路線価×賃借面積（約17,000㎡）×2%程度と考えてよろしいでしょうか。	基準借地料は募集要項にお示します。
39	基本方針案	8	第3	3	(2)	審査及び選定	「東京都に支払う借地料」について、環境影響評価書に準拠した駐車台数を整備すると、施設の半分が駐車場となってしまう、事業運営上も非常に厳しい制約となると考えます。そこで、借地料を低廉な価格とする等、30年継続して事業成立するための適正な借地料を設定していただくことは可能でしょうか？	質問No.38を御参照ください。
40	添付資料3					5街区 求積図 6街区 求積図	千客万来施設予定地として示されている範囲について、歩行者デッキの経路が敷地として明示されていませんが、敷地に含まれない隣地として理解してよろしいでしょうか。その場合、地区計画に関わる壁面線の指定は、隣地境界として適用されるのでしょうか。ご教示願います。	御理解のとおりです。隣地境界については、質問No.24を御参照ください。
41	添付資料3					5街区 求積図 6街区 求積図	対象敷地の周囲に市場本体施設用の車両通路が記載されていますが、この通路部分は道路ではなく市場本体内の敷地と言う理解でよろしいでしょうか。また、通路の場合には車両の通行を利用できますか。	市場本体施設用の施設内通路は、千客万来施設を使用する車両が通行することを想定していません。ただし、車両導線の計画は民間事業者提案によるものとします。なお、詳細は募集要項にお示します。

千客万来施設事業基本方針案 質問回答書

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
42	添付資料3					5街区 求積図 6街区 求積図	求積図の赤い太線のラインが敷地境界線若しくは隣地境界線と考えてよろしいか。	添付資料3求積図に示す赤い斜線の範囲が千客万来施設整備予定地です。よって、赤い太線が敷地境界線となります。 千客万来施設整備予定地は、道路と市場本体施設建設予定地に囲まれているため、赤い太線は隣地境界線及び道路境界線となります。 詳細は、質問No.24を御参照ください。
43	添付資料3					5街区 求積図	青字で囲まれた道路編入区域のUターンゾーンを車両導線として利用することは可能でしょうか。ご教示願います。	質問No.41を御参照ください。
44	添付資料3					6街区 求積図	環状2号線、315号線沿いの歩行者デッキからの階段が敷地内に設置される計画となっていますが、歩道などの敷地に影響しないように移設することは可能でしょうか。ご教示願います。	階段の設置は東京都があらかじめ行う予定であり、移設することはできません。

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見 No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
1	基本方針案	1	第1	1	(1)	豊洲新市場の整備	市場本体施設の施設概要は千客万来施設に大きな影響を与えるため、市場本体施設の施設内容、カテゴリーごとの来場者・車数等情報開示を必要とします。 駐車場に関しても、動線が重複するため一体の施設として渋滞分散など計画をすることが必要です。 市場本体施設の駐車場概要・運営内容(システム・運用等)についてもお示しくださいますようお願いいたします。
2	基本方針案	1	第1	1	(2)	現在の築地にみられる市場ならではのぎわい	項目に記載されているように、築地市場は市場とその周辺にある場外市場が一体であるため、千客万来施設においても場外市場の移転も重要なポイントとなっており、組合等への調整が民間に委ねられているが、東京都としてもう少し指針を示すべきではないでしょうか。 中央区との利害関係もあり、民間だけでは完全に機能移転するには大きなハードルとなると考えます。
3	基本方針案	1	第1	3		千客万来施設に導入する機能	千客万来施設に導入する機能について、特に「食」のコンセプトに基づく機能を求めていることは重々理解しますが、施設の規模を勘案すると、「食」以外の多様なサービス、物販等、複合施設としての魅力を高めるような機能も必要かと思われまます。 是非、「食」のコンセプトに沿った機能以外にも、施設全体として魅力のあるコンセプトと機能の導入については幅広く認め、かつ評価するような方針を希望します。
4	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	豊洲地区は景観ガイドラインが存在し、街並みの景観形成の配慮が必要であり、駐車場においても、主建物の一体的なデザインや修景緑化が必要であることも確認し重要性について理解しましたが、本案件は1000台以上の駐車場設置を必要とされているため、認知促進・適切な利用誘導も同じように重要と考えております。 ガイドラインの趣旨を踏まえ、利用者の利便性も図れるサイン設置については協議の余地をいただけるようお願いいたします。
5	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	千客万来施設は市場本体施設と密接に関連しており交通アクセスに関して連動する部分が多いため、関係各所との協議においては事業者単独で臨むのではなく東京都にも連携してあたっていただきたい。
6	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	環境影響評価書では市場と千客万来施設の車両ともに同じ車出入口の利用を想定されていますが、市場と千客万来施設の車両動線の分離についても今後検討されると推察されます。 しかし千客万来施設の車両が市場の車出入口を使えない場合、来退店ルートが限定されるため周辺交通に影響を及ぼし、商業施設として成立しない恐れがあります。 車両動線につきましては柔軟な条件設定をお願いいたします。

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見 No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
7	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	駐車場において、利用者の利便性を図るため、スムーズな入出庫を可能とする計画は当然必要ですが、同様に駐車料金、サービス(割引条件)等は周辺マーケットと連携するためにも事業者により柔軟に変更出来るような要項としていただくことを要望します。
8	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	駐車台数について、東京都策定の豊洲新市場建設事業に関する環境影響評価書の台数は本計画においては過大な台数ではないかと考えております。計画上、合理的な理由による台数の削減の場合は東京都においてもご了解いただき、関係方面への折衝においてはご支援いただけるよう希望します。
9	基本方針案	3	第1	4	(4)	来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス	例示としてシャトルバスやスマートバイクの記述がありますが、これは施設計画ではなくて事業項目となります。採算性や安全面での責任等実現が難しいことが想定されます。提案の評価ポイントとはされないように希望します。
10	基本方針案	3	第1	4	(5)	事業期間を通してにぎわいをもたらす施設の運営	「東京都や江東区も交えた運営協議会の設立」が例示として示されていますが、これは設立を義務つけるものでしょうか。厳しい経営環境が想定されますので協議会が施設経営に過度な影響力を持つものにならないようにお願いします。
11	基本方針案	3	第1	5		事業期間	事業期間は30年が基本とのことですが、事業用定期借地権を前提に、もう少し選択肢(例えば15年、20年)があった方が、事業企画及び成立性の検討に幅が持てると思います。
12	基本方針案	3	第1	5		事業期間	事業期間は30年間(建設及び除却期間除く)が基本とのことですが、事業期間の提案も出来るようにして頂きたい。
13	基本方針案	5	第2	1	(3)	施設に関する条件	幹線道路沿いについては飲食・物販店舗を設けることが条件となっていますが、現状の計画地は居住人口もなく、ゆりかもめ駅も高架上にあることから、幹線道路沿いへの店舗誘致が難しい場合が想定されます。車両進入口の設置もあり、店舗を連続して配置することまでは条件とされないよう、お願いいたします。
14	基本方針案	5	第2	1	(3)	施設に関する条件	「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に」とありますが、5街区の環状2号線沿い、6街区の315号線沿いは、それぞれ歩行者デッキの橋脚などが立地しているため、店舗などの立地は難しいと考えられますので、対象外としていただけるとご配慮願います。

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
15	基本方針案	5	第2	1	(5)	施設に関する条件	地域冷暖房の導入の検討とありますが、30年間の施設としてエネルギー購入単価や空調機器の選定検討次第では、導入免除をお願いする可能性もあります。施設経営上の判断余地を認めていただけるようお願いいたします。
16	基本方針案	5	第2	1	(8)	施設に関する条件	道路管理者及び警視庁との交通計画に関する協議においては、東京都に協力頂きたい。
17	基本方針案	5	第2	2	(5)	指定建ぺい率	「建ぺい率は70%まで緩和可能」との記載があり、求積図を見る限り両街区とも角地でないと推測されますが、建ぺい率の角地緩和が受けられないことは計画上大きな制約となります。 敷地条件の見直しなどにより ■角地緩和の適用 についてご検討ください。
18	基本方針案	6	第2	2	(15)	地盤引渡し高さ	地盤引き渡し高さが原則A.P.+2.5mとありますが、道路面との高低差が6m(場所によってはそれ以上)あると思われまます。この場合、盛土を行うこととなりますが、開発行為に該当しないように東京都において江東区等と調整していただけるようお願いいたします。
19	基本方針案	6	第2	2	(15)	地盤引渡し高さ	地盤引渡し高さが原則A.P.+2.5mとなっておりますが、道路面との高低差がかなりある為、道路面と同じ高さを引渡し高さとして頂きたい。若しくは、事業者が盛土を行う場合、それが開発行為に該当しないよう東京都において、江東区等と調整して頂きたい。
20	基本方針案	6	第2	2	(15)	地盤引渡し高さ	地盤引渡し高さが原則A.P.+2.5mとありますが、道路面との高低差が6m(場所によってはそれ以上)あると思われまます。この場合に発生する盛土費用は大きく、事業成立に大きなマイナス要因となります。道路面と同じ引渡し高さとしていただけるよう、お願いいたします。
21	基本方針案	6	第2	3		敷地に関する条件	建物の構造、建設コスト算出に必要なため、千客万来エリアまたは市場本体施設のポーリングデータを開示して頂きたい。

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見 No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
22	基本方針案	7	第3	1		募集スケジュール	<p>募集要項の公表時にも、意見書・質問書の受付等の手続きを設定して頂けると想定します。募集要項公表以降は質問の内容により応募者のノウハウに関わる可能性がございます。</p> <p>募集要項の公表時の質問時には、応募者はそのノウハウに関わる等の質問に当たるか否かを選択可能として、ノウハウに関わる等の質問に当たる場合には、</p> <p>1) 該当する場合は返答は質問した応募者に対してだけ開示される手続き、又は</p> <p>2) そのような趣旨の対話の機会(競争的対話)、を設定して頂ける様要望いたします。</p>
23	基本方針案	7	第3	1		募集スケジュール	<p>スケジュールに「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」とあり、事業予定者決定前に応募申込があると想定されます。募集要項から応募申込までの期間が非常に短く、提案内容を深めることが難しいスケジュールです。</p> <p>■ 応募申込までの期間の確保</p> <p>についてご検討ください。</p>
24	基本方針案	7	第3	2		事業応募者の資格要件	<p>事業応募者の資格要件の詳細については募集要項等で示されるとあります。</p> <p>不動産流動化が進んでいる現在の不動産マーケット状況においては、流動化の可否が事業成立性に大きく影響して参りますので、流動化が可能となる方向でご検討頂くことを強く希望いたします。</p>
25	基本方針案	7	第3	2	(1)	基本的要件	<p>事業応募に際しては、事業期間中、安定した事業運営が可能な、企画力、技術力、運営力及び経営能力を有する複数企業により構成されるグループにて応募することを想定しておりますが、施工者及び設計者については、東京都が求める資格要件を満たすことを条件として、同グループが事業予定者として決定された後に入札等で選定できるようにして頂きたい。</p>
26	基本方針案	7	第3	2	(2)	事業応募者の構成	<p>基本的要件にある通り、事業期間中の安定した体制の構築は必要かと思いますが、30年間に亘り同じ立場で事業に関与することについては制約が大きいと思われるので、事業者の構成については一定期間を超えた場合には変更(経営体制、運営体制など)可能とすることについて検討頂きたいと思っております。</p>

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
27	基本方針案	7	第3	2	(2)	事業応募者の構成	<p>現在検討している事業応募者構成は借地人(=建物所有者)、設計・施工者、アセットマネージャ、マスターレシー、建物管理者等、多様な機能について、それぞれの専門領域において高度なノウハウと実績を持つ企業を想定しております。</p> <p>一方で、現在の不動産開発ビジネスにおいては、ビジネススキームにおいて流動性確保がカギとなっており、資金の固定化が本計画における条件とされるとビジネススキーム構築が難しくなり、ひいては本施設整備の目的達成が難しくなる可能性があります。今や施設の良好な運営についての担保は必ずしも投資家(=施設所有者)の信用度だけではなく物件にかかわる上記関係各社の総合力によるものとなります。</p> <p>よって、募集要項において「事業応募時の応募者構成と役割が事業期間中に変更がないこと」といった条件を附さず、それら変動については個別協議によって認められる扱いとすることを要望いたします。</p>
28	基本方針案	7	第3	2	(2)	事業応募者の構成	<p>事業応募者として、一般事業法人もしくはその連合体の形式の他、SPCの組成も検討しております。この場合のSPCの形式としては会社法2条1項に列挙される各会社の他、資産流動化法に基づき設立される法人も認められるよう、お願いいたします。また、これらSPCの資本構成においては将来の流動化を認めていただけるようお願いいたします。</p>
29	基本方針案	7	第3	2	(3)	各業務に関する資格要件	<p>建物等の設計、建設、運営・維持管理などの各業務に対する資格要件は、常識的なレベルとし、あまり過度な条件としないようにして頂きたい。</p>
30	基本方針案	7	第3	2	(4)	事業応募者としての欠格事項	<p>事業応募者としての欠格事項に「イ 東京都競争入札参加資格指名停止措置要綱に基づく指名停止のもの」が含まれており、これは工事を担当する建設企業や維持管理を担当する維持管理企業等に対しても適用することを想定されているものだと思います。本件については、基本的には民間借地事業であり、建設・維持管理等の実施は選定された民間事業主体が独自にその責任において行うべきものだと考えます。そのため、本条項は事業主体(SPCにあっては代表企業)のみに適用することをご検討頂きたいと思っております。</p>
31	基本方針案	8	第3	3	(2)	審査及び選定	<p>事業者が東京都に支払う借地料について、建設及び除却期間は収益を生まない為、事業期間中(施設運営期間中)よりも安く設定した提案ができるようにして頂きたい。又、借地料について、不測の事態が生じた場合は、改定できるようにして頂きたい。</p>

千客万来施設事業基本方針案 意見書

意見 No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	意見内容
32	基本方針案	8	第3	3	(2)	審査及び選定	借地料については「最低価格の提示があり、それ以上は提案」ということになるのでしょうか。本件は埋立地での事業であることから建物工事コストの抑制が難しく、30年間の期間限定事業であることから投資回収期間も短いという難点があります。施設整備の目的を満たす事業者を誘致するためにも借地料基準価格算定におきましては上記事情をご勘案いただき、できる限り抑制していただきたく、お願いします。
33	基本方針案	8	第3	3	(2)	審査及び選定	借地料については不動産鑑定評価等を踏まえた設定になると推察しますが、通常の大規模商業施設の敷地としての利用を前提に最有効使用を判定してしまうと、事業の成立が困難な高い水準に借地料が設定されてしまうことを懸念します。 従って借地料については当該施設の特異性を踏まえた最有効使用の判定や、賃料水準等に基づく借地料の設定をお願いいたします。
34	その他					その他	借地契約満了時の建物無償譲渡や買取を東京都と協議できるようにして頂きたい。
35	その他					その他	東京都観光部、農林水産省、経済産業省等との連携を視野に入れており、具体的なヒアリングが実施できるようサポートをお願いしたい。