

千客万来施設事業

募集要項等に関する質問回答書

(その2)

平成25年9月

東京都中央卸売市場

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

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	募集要項	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	周知方法に規定はありますか。 また、「選定することとします」とありますが、選定するのは誰ですか。 また、広く周知した結果、築地場外市場関係者で入居を希望する方と賃料条件等で合意に至らない場合、入居をお断りしてもよろしいですか。	飲食店舗・物販店舗への入居者に対する周知や選定等に関しては、事業者の責任において提案・実施してください。 なお、周知方法や店舗構成等は、千客万来施設事業審査委員会の評価対象となります。
2	募集要項	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	築地場外市場関係者に提示する賃料条件等は事業応募者で自由に決定してよろしいでしょうか。 または、賃料条件等で特に注意すべき事項があればご教示下さい。	質問No.1を御参照ください。
3	募集要項	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	場外市場関係者のうち、現時点で入居希望者がいらっしゃれば、具体的にご教示下さい。	千客万来施設への入居に関心がある場外市場業者がいるという声は聞いておりますが、店舗名など具体的には把握しておりません。
4	募集要項	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	市場関係者の方から特に求められている機能・用途についてご教示下さい。	意見交換等を行っています。現時点では、都が公表した「千客万来施設事業募集要項」等に記載の事項以外に、公表できることはありません。 なお、事業計画策定に当たっては、都及び関係者と十分に協議を行ってください。
5	募集要項	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	・「飲食店舗・物販店舗への当初の入居者は、築地市場外市場業者等を含め、広く周知した上で選定する」とありますが、どのタイミングでどのような選定プロセスを想定されていますか。 ・また、以降の入居者については(用途を変更しないことを前提とし)承諾等は必要ないという理解でよろしいでしょうか。	当初の入居者の選定に係る事項は全て、事業者の提案によります。 当初の入居者に変更が生じる場合、事業者は都に対し、テナント一覧などを定期的に報告することを予定しております。都は定期報告等を通じ、本事業の目的等に適合した入居者であるか、確認します。 詳細は、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.5 第3 4 (7) 定期報告等」を御参照ください。
6	募集要項	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	当初の入居者は、築地場外市場事業者等を含め、広く周知した上で選定するとあるが、選定自体は事業者の想定する条件を踏まえて事業者が選定するという理解でよろしいか。	御理解のとおりです。
7	募集要項	5	第1	6	(1)	用語に関する定義	ウ事業者について、5街区と6街区が同グループ内の別々の事業者で取り組むことは可能でしょうか。	事業応募者の中には、「千客万来施設事業募集要項p.13 第3 2 (2) 事業応募者の構成等」に記載のア(ア)の役割を果たす者、ア(イ)の事業用定期借地権設定契約の相手となる者、ア(イ)の本施設を所有する者の3つの役割を果たす者が含まれることが必須です。 なお、1者がこの各役割を兼務すること又は複数企業でこの役割を果たすことは可能ですが、この役割を更に細分化し、2者でア(ア)の役割を果たすことなどはできません。 また、「千客万来施設事業募集要項p.7 第2 1 (1) エ」にあるとおり、事業者は5街区・6街区の本敷地を一体に整備してください。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
8	募集要項	5	第1	6	(1)	用語に関する定義	エの参画者とは、「事業に対しての出資を伴う者」という解釈で宜しいでしょうか。	「事業に対しての出資を伴う者」ではありません。出資の有無にかかわらず、民間事業者グループを構成する各構成員(事業予定者がSPCを設立した場合には当該SPCを含む。)をいいます。 また、応募希望表明書に記載した参画者の追加・変更は、提案受付時まで可能としますが、追加・変更する企業は、応募希望表明書を提出した企業のみとします。 ただし、協力会社については、応募希望表明書を提出していない企業であっても、適宜、追加・変更などを行うことは可能です。 なお、平成25年11月22日の提案書提出時に当たっては、SPCを除く各構成員の貸借対照表(直近実績5年分)及び損益計算書(直近実績5年分)を併せて提出してください。
9	募集要項	5	第1	6	(1)	用語に関する定義	事業用定期借地権を転貸して、転借地人が建物所有者となることはできますか？(=都との借地契約締結者と施設所有者が別となること)その場合の条件、制約内容について教えてください。	転借人が施設所有者になることは可能です。なお、施設所有者と転借人が同一でない場合は想定しておりません。 詳細は、「千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)」(平成25年8月27日)を御参照ください。
10	募集要項	5	第1	6	(1)	用語に関する定義	事業用定期借地権設定契約者の地位譲渡や施設の譲渡は可能ですか？その際の条件、制約内容について教えてください。	「千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)」(平成25年8月27日)を御参照ください。 なお、各地位や権利の譲渡計画の提案に当たっては、譲渡先、譲渡時期についてできる限り確定させてください。 ただし、譲渡先については、具体的な企業名等まで確定できない場合もあると考えられますので、その場合は、譲渡先候補名あるいは譲渡先属性、確定できない理由、譲渡先が確定する目途などの詳細な内容を提案してください。 譲渡計画の提案については、千客万来施設事業審査委員会において、事業の安定性・継続性の観点から審査します。
11	募集要項	5	第1	6	(4)	基本協定及び事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結	それぞれ具体的にどのような内容が含まれるものか。(「募集要項別紙2契約条件書 1契約の概要」に記載の内容よりも詳細な内容)	基本協定は、事業用定期借地権設定契約に関する事項及び都と参画者間の権利義務に関する事項を定めます。(例:SPC設置の場合の出資維持義務等) 事業用定期借地権設定契約の覚書は、事業用定期借地権設定契約に先立ち、当該内容で事業用定期借地権設定契約を行う旨を確認するものです。 よって、各契約内容の詳細は、事業予定者の提案内容に基づき、協議の上定めます。
12	募集要項	6	第1	6	(8)	敷地の返還時の状態について	敷地返還時に、本計画建物において設けた地中杭を解体せずに、杭頭処理だけで宜しいか。	本敷地の返還については、「千客万来施設事業募集要項p.6 第1 6 (8) 本施設建設敷地の返還」とおり、敷地返還の際は地上及び地下の構築物の除去を条件としております。
13	募集要項	6	第1	7		事業スケジュール	市場本体施設の開設時期について、具体的にご教示下さい。	市場本体施設の竣工時期は、平成27年度を予定しております。 なお、本施設の具体的な開設時期については、都と協議の上、決定します。
14	募集要項	6	第1	7		事業スケジュール	市場本体開設の時期が万が一後ろ倒しになった場合、本施設の開設も後ろ倒しにすることを求められるのか	本施設の開設は、市場本体施設と同時に開設することとしております。 なお、本施設の具体的な開設時期については、都と協議の上、決定します。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
15	募集要項	7	第2	1	(1) イ	事業全体に関する条件	募集要項P2、中項目4に定める施設の全てを両方の街区双方に設置することを求めるものではなく、街区ごとに役割分担をする事は可能という理解で良いか	「千客万来施設事業募集要項p.7 第2 1 (1)イ」にあるとおり、5街区・6街区の双方にぎわいを創出することを条件に、街区毎に整備する施設や機能に差を設けることは可能です。
16	募集要項	7	第2	1	(1) ウ	事業全体に関する条件	ウについて。「本施設の目的に適合しない業種・施設」とは、具体的には、居住の用途と風俗営業用途以外にご提案可能という理解でよろしいでしょうか。	「千客万来施設事業募集要項p.1 第1 2 本施設の整備目的」の達成に資する施設・機能であることを前提に、風営法上の風俗営業に形式的に当たる業種であっても、本事業の目的に沿ったものと都が認めた場合は許容します。 例えば、個室居酒屋や照明の暗いバーなどの設備を設けて客に飲食をさせる営業などについては、当該業種の店舗を本施設に整備することは許容します。
17	募集要項	7	第2	1	(2) イ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	イ「本体施設(市場)との連携」について、例示等ありましたらご教授ください。	食の安全・安心の確保等の観点から、その取組について、提案を求めるとともに、事業計画の策定に向けて、都と事業者で協議する予定です。
18	募集要項	7	第2	1	(2) ウ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	ウについて。地域冷暖房が接続される位置、敷地周辺の計画図等の図面をいただけませんか。	本敷地における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に基づき、民間事業者の責任において行ってください。
19	募集要項	7	第2	1	(2) ウ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	ウ 地域冷暖房の導入を検討することとありますが、検討した結果の導入有無は事業者の判断で問題ないと考えて宜しいでしょうか。	質問No.18を御参照ください。
20	募集要項	8	第2	1	(2) キ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	キについて。そもそも、地区整備計画変更はなされる前提なのでしょうか。	事業者の提案内容に応じて、都が江東区に提出した企画提案書の内容に変更が生じる場合には、地区整備計画の変更提案に係る書類作成を事業者の責任において対応していただくこととなります。変更に当たっては、「千客万来施設事業募集要項p.8 第2 1 (2) キ」に記載のとおり、都との協議が必要です。
21	募集要項	8	第2	1	(2) イ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	店舗配置について、十分検討しても協議が整わない場合、配置調整はどのように行うべきかご教示下さい。 また、賃料条件や配置調整で合意に至らない場合、入居をお断りしてもよろしいですか。	質問No.1を御参照ください。
22	募集要項	8	第2	1	(2) ウ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	入居希望者多数で、施設計画受け入れが難しい場合、どのように対応すればよろしいでしょうか。	質問No.1を御参照ください。
23	募集要項	8	第2	1	(2) ケ	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	ケについて。「築地場外市場業者の店舗配置については、十分検討する事」とありますが、具体的にどのように検討すればよろしいでしょうか。(例えば、場外市場業者店舗スペースの配置優遇等)	質問No.1を御参照ください。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
24	募集要項	8	第2	1	(2)	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	環境影響評価調査計画書には、駐車台数は「にぎわい機能部分で1,200台」とありますが、本施設単独に必要な駐車台数をご教示下さい。	「千客万来施設事業募集要項p.3 第1 4 (4) 来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス」にあるとおり、約1,200台に準拠することを基本として、事業者が駐車台数を提案してください。
25	募集要項	8	第2	1	(2)	本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件	コについて。「駐車場台数不足時における駐車場対応策」とありますが、市場側で整備する駐車場は、基本的には一般来場客は利用できないという理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。
26	募集要項	8	第2	1	(3)	周辺施設等との一体性の確保に関する条件	イについて。都が整備する歩行者デッキ・連絡ブリッジ及びそれに付帯する施設の詳細計画を開示頂く様お願い申し上げます。	詳細は、現在検討中であるため、お答えできません。 なお、歩行者デッキや連絡ブリッジは、他の建築物からの加重を想定した設計をしていないため、できる限り加重をかけない方法を用いて接続してください。
27	募集要項	8	第2	1	(3)	周辺施設等との一体性の確保に関する条件	6街区では、豊洲新市場内に整備されるターレット専用通路との接続を図る、とありますが、当該専用通路の位置・路面高・幅員等をご開示ください。	「千客万来施設事業添付資料(別紙1) 添付資料3」を御参照ください。 なお詳細は、現在検討中であるため、お答えできません。
28	募集要項	8	第2	1	(3)	周辺施設等との一体性の確保に関する条件	6街区において、ターレット専用通路との接続を考慮するにあたり、豊洲新市場内に整備予定のターレット専用通路の計画のご開示下さい。	質問No.27を御参照ください。
29	募集要項	9	第2	2	(6)	指定容積率	指定容積率は地区計画により緩和が可能との事ですが、緩和を受けるための手続き・条件等があれば、ご開示下さい。	容積率の緩和を受けるためには、地区整備計画の変更手続きが必要です。変更する場合は、「千客万来施設事業募集要項p.8 第2 1 (2) キ」に記載のとおり、都との協議が必要です。
30	募集要項	9	第2	2	(18)	開発許可	「都市計画法第29条第1項第4号の規定により不要」とあるが、盛土切土を行う場合も開発行為とならないという理解でよろしいでしょうか。	基本的には御理解のとおりですが、事業者の提案内容に応じて、各種手続が必要となる場合があるため、詳細は関係各所と調整してください。
31	募集要項	9	第2	3	(1)	土壌汚染対策等	アについて。豊洲新市場土壌汚染対策工事はいつ完了予定でしょうか。また、土壌汚染調査結果は開示頂けるのでしょうか。	土壌汚染対策工事は、平成25年度中の完了予定です。また、土壌汚染調査結果は、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)」及び「豊洲新市場土壌汚染対策工事(各種調査結果)」を御参照ください。
32	募集要項	9	第2	3	(1)	土壌汚染対策等	ホームページ上で公開されている土壌汚染対策については、千客万来施設敷地内も都にて施工されており、そのうえで新たな対策・搬出土の処理が必要となった場合、事業者の責任・負担で行うと考えてよいでしょうか。また土壌汚染調査等の資料がありましたら開示ください。	御理解のとおり、本敷地内を含め都が土壌汚染対策を実施しております。このほか千客万来施設の整備に当たり、必要な土壌汚染対策等は、事業者の責任及び費用負担において適切に実施してください。 土壌汚染調査等は、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)」及び「豊洲新市場土壌汚染対策工事(各種調査結果)」を御参照ください。
33	募集要項	9	第2	3	(1)	土壌汚染対策等	東京ガス株式会社による工場操業由来以外の土壌汚染について資料をご開示下さい。土壌汚染がある場合に、借地期間中アスファルト等による封じ込めの対応で宜しいか。	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)(各種調査結果)」を御参照ください。 また、土壌汚染の封じ込めについては、「千客万来施設事業募集要項p.9 第2 3 (1) 土壌汚染対策等」のとおり、都が実施している土壌汚染対策等を踏まえていることを条件に、施工することは可能です。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
34	募集要項	9	第2	3	(1)	土壌汚染対策等	イについて。本敷地の汚染は、東京ガス工場操業由来・自然由来以外に想定される汚染由来はあるのでしょうか。	東京ガス工場操業由来以外の汚染が想定されません。詳細は、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(各種調査結果)」を御参照ください。
35	募集要項	9	第2	3	(1)	土壌汚染対策等	東京ガス株式会社による工場操業由来以外の土壌汚染処理、とありますが、 ① これまでの土壌汚染調査結果をご開示ください。 ② 土壌汚染対策にて対応した(除去した)汚染物質をご開示ください。 ③ 工場操業由来か否かを判断する基準があれば、ご開示ください。	都が施工する土壌汚染対策により、工場操業由来の汚染物質は確実に除去されます。詳細は、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)」及び「豊洲新市場土壌汚染対策工事(各種調査結果)(汚染土壌・汚染地下水の対策状況)」を御参照ください。
36	募集要項	9	第2	3	(2)	地下管理システム等との整合	千客万来施設敷地内もすでに観測井、揚水井は整備済みであり、提案した計画の内容により、移設などの必要が生じた事業者の責任と費用負担において、移設その他観測に支障が生じない措置を行うと解してよいでしょうか。	都が設置・維持管理する地下水管理システム及び地下水モニタリングの井戸や配管及びその運営方法等については、現在、検討中です。地下水管理システム等の設置や運営方法等については、都と事業者で協議の上、決定します。
37	募集要項	9	第2	3	(2)	地下管理システム等との整合	地下水管理システム及び地下水モニタリングの井戸や配管の位置・深度・径および、維持管理に空地等が必要であればその広さ、その他事業者側が留意する点があれば、ご開示ください。	質問No.36を御参照ください。
38	募集要項	10	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	「敷地内既存構築物の状況は、豊洲新市場土壌汚染対策工事が完了した後、示します。」とあります。状況が提示される時期が提案書の受付日より後となった場合、都が既存構築物の処理にかかる費用を負担するものと考えてよろしいでしょうか。	敷地内既存構築物の処理にかかる費用は、「千客万来施設事業募集要項p.11 第2 4 (4) 貸付料及び保証金」にある貸付料の基準月額を算定する際に考慮しておりますので、「千客万来施設事業募集要項p.19 第5 2 (2)」に記載のとおり、事業者が責任及び費用を負ってください。
39	募集要項	10	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	敷地内既存構築物について、事業費算出に重大な影響を及ぼす可能性がある要素なので、現在把握できている内容、もしくは想定内容等、少しでも情報提供していただけないでしょうか。	敷地内既存構築物の開示時期は、豊洲新市場土壌汚染対策工事が完了する平成25年度中の予定ですが、現在、都が把握している敷地内既存構築物の想定内容は、平成25年10月7日(月曜日)から平成25年10月9日(水曜日)までの、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間、閲覧できます。 なお、閲覧を希望する場合は、事前に「千客万来施設事業様式集(別紙4) 様式B 千客万来施設事業応募希望表明書」を提出した応募窓口の企業が、「千客万来施設事業募集要項」末尾に記載の受付窓口へ連絡してください。
40	募集要項	10	第2	3	(3)	敷地内既存構築物	基礎・杭等を含む敷地内既存構築物の位置、数量などがわかる資料がありましたら開示ください。	質問No.39を御参照ください。
41	募集要項	10	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	「豊洲新市場土壌汚染対策工事が完了した後」とは具体的にはいつ頃を想定されているのでしょうか。開示時期によっては、提出計画に反映できない可能性があります。また、現時点で把握されている既存構築物の状況を直ちに開示頂く様お願い致します。	質問No.39を御参照ください。
42	募集要項	10	第2	3	(4)	敷地内既存構築物	費用の算出をするにあたり、敷地内既存構築物の現状を、分かる範囲で資料をご開示下さい。また、建物を造る際に支障のないもの以外は、そのまま残して良いという理解で宜しいでしょうか。	質問No.39を御参照ください。 なお、建物を建築する際に支障のない敷地内既存構築物に関して、残置しても構いません。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
43	募集要項	10	第2	3	(5)	公共インフラの引き込み	遮水壁の設置位置等の概要が把握できる資料を提示願います。	遮水壁の設置位置等については、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」に掲載している工事概要パンフレットを御参照ください。
44	募集要項	10	第2	3	(7)	液状化対策	添付資料11の図中にある千客万来施設敷地内の着色部分は、都が既の実施している(施工済)と考えてよろしいでしょうか。	施工済みの部分と今後施工する部分がありますが、本敷地を事業者へ引き渡すまでには全て完了する予定です。
45	募集要項	10	第2	3	(8)	杭の打設等	東京都HP内で計画地周辺のボーリングデータは開示されていましたが、計画地敷地内の支持層の深さがわかるボーリングデータを開示頂く様お願い致します。	本敷地におけるボーリングデータは、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>)」に掲載している本敷地周辺のボーリングデータ以外ございません。
46	募集要項	10	第2	3	(8)	杭の打設等	本敷地ボーリングデータについて、東京都中央卸売市場ホームページにて開示されている内容の他に資料がありましたらご開示下さい。	質問No.45を御参照ください。
47	募集要項	10	第2	3	(8)	杭の打設等	建築行為でない井戸等の掘削は実施できるという理解でよいでしょうか。	御理解のとおりですが、「千客万来施設事業募集要項p.10 第2 3 (8) 杭の打設等」を御参照の上、有楽町層(不透水層)を挟む帯水層中に存在する地下水が相互に移動しないよう、必要な対策を講じてください。 なお、施工に当たっては、土壌汚染対策法などの関係法令を遵守し、事業者の責任及び費用負担において、適切に実施してください。 また、掘削等により、都が敷設した砕石層に影響を及ぼした場合、掘削した砕石は廃棄処分し、都が砕石を敷設した同一地盤レベルまで砕石を復旧してください。砕石の敷設に当たっては、建築物の重量による地盤沈下を想定し、事業者の責任及び費用負担において、必要な砕石の敷設を行うこととします。
48	募集要項	11	第2	4	(3)	土地貸付条件	本施設建設工事期間と本施設除却工事期間中の借地料は本施設営業期間中の借地料から何らかの割引はないのでしょうか。	貸付料は、都が「千客万来施設事業募集要項 p.11 第2 4 (4) 貸付料及び保証金」に示した貸付料の基準月額以上であることを条件に、事業者の提案した金額とします。貸付料の提案は、本施設建設工事期間や本施設除却工事期間とそれ以外の期間において、都に支払っていただく金額に差を設けることはできません。
49	募集要項	11	第2	4	(4)	貸付料及び保証金	建設工事期間・除却期間等、テナント収入が見込めない期間も月額敷地貸付料は同額で支払わなければならないのでしょうか。	御理解のとおりです。
50	募集要項	11	第2	4	(4)	貸付料及び保証金	貸付料の基準月額については、本施設建設工事及び本施設除却工事の期間についても適用されるという理解で宜しいか。	御理解のとおりです。
51	募集要項	13	第3	1		募集スケジュール	提案書の受付は平成25年11月22日、事業予定者の決定及び公表は平成26年1月頃とありますが、提案書提出後のプレゼンテーションや質疑等はないという理解でよろしいでしょうか。	提案内容のプレゼンテーションはありません。提案内容に不明点等があった場合、都から質問書等によるヒアリングを行う場合があります。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
52	募集要項	14	第3	2	(2)	事業応募者の構成等	応募時に協力会社が未定の場合、応募時に明記する必要はないという理解でよろしいでしょうか。またその後、事業者から直接業務を受託・請負い業務が発生する場合は、全て都度ごとに都に報告しなければならないのでしょうか。 なお、その際、全て欠格条件をチェックしてクリアしなければ発注してはならないのでしょうか。	応募時に協力会社が未定の場合、明記する必要はありませんが、事業者として決定した後、協力会社が決まった際は、その都度都に報告してください。都は、本施設の運営体制等を確認するために、本事業に関わる企業を常に把握したいと考えております。 なお、協力会社に対する欠格事項は、「千客万来施設事業募集要項p.14 第3 2 (2) カ」を御参照ください。
53	募集要項	14	第3	2	(2)	事業応募者の構成等	カの協力会社は他の事業応募者間での重複参加は可能という解釈で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
54	募集要項	14	第3	2	(2)	事業応募者の構成等	原則として応募時に協力会社としての参加を明らかにする、とありますが、応募時とは提案書の受付(提出)時との理解でよろしいでしょうか？	御理解のとおりです。
55	募集要項	14	第3	2	(3)	実績要件	指定の店舗面積について、ホテルは店舗面積に含まれるのでしょうか。	店舗面積については、商業施設の店舗面積とします。 よって、ホテルの店舗面積は実績要件における店舗面積の対象外とします。
56	募集要項	16	第3	3	(3)	主な審査項目	p2「民間事業者に求める施設整備・運営等」に記述のない「築地場外市場業者等に関する取組の評価」という項目があります。p2には店舗入居者は築地場外市場業者を含め広く周知するとありますが、入居必須とはしていません。にもかかわらず築地場外市場業者を評価項目にしていることについて、都の意図が不明です。p2記載の店舗入居者募集以外にどのような取り組みを評価項目にしているのかを具体的に明らかにしてください。	「千客万来施設事業審査基準(別紙3)p.6 7 (1) イ (イ)「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等」に関する取組の評価」のとおり、評価の対象としているのは築地場外市場業者に限っていません。 なお、主な評価項目は「千客万来施設事業様式集(別紙4) 様式34 飲食店舗・物販店舗構成及び誘致に対する工夫」を御参照ください。ただし、様式本文に記載された事項に限らず、積極的な提案を求めます。
57	募集要項	16	第3	3	(3)	主な審査項目	(イ)b「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等」に関する取り組みの評価とありますが、築地場外市場関係者を数多く誘致することは高評価に繋がるのでしょうか。	質問No.1を御参照ください。 なお都は、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、豊洲ならではの活気やにぎわいを感じられる施設・機能を求めています。
58	募集要項	18	第4	1		契約の締結等	本施設の信託受益権化は可能でしょうか。また、施設を所有する役割たる地位・権利の譲渡と千客万来施設の譲渡が可能な時期の関係性についてご教授ください。	本施設の信託受益権化は、供用開始日以降は可能です。 また、施設所有者たる地位・権利は、応募時に譲渡の計画の提案があり、あらかじめ都を含む全ての契約当事者と、書面により合意した譲渡計画に従い譲渡を行う場合、開業5年経過後であれば、都は譲渡に対する承諾を不合理に拒絶しません。 ただし、本施設の譲渡に合わせ、施設所有者たる地位・権利を譲渡する場合は、供用開始日以降であれば施設所有者たる地位・権利を譲渡することは可能です。 詳細は、「千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)」(平成25年8月27日)を御参照ください。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問 No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
59	募集要項	18	第4	1	(7)	契約手続に関する事項	自己都合による解約に関する契約上の取扱いについて、ご教示下さい。 また、その場合の損害賠償や違約金等の規定についてご教示下さい。	都としては、自己都合による解約を原則として想定しておりませんが、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.6 第3 6 当事者の債務不履行」のとおり、契約解除が行われる場合は、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.8 第3 7 損害賠償及び8 違約金」が適用されます。 その他、基本協定において認めていない「自己都合による契約解約」は、解約について基本協定の当事者間において合意がなされた場合においてのみ認められることとなりますので、かかる場合における損害賠償や違約金等についても、その際に合意されることとなります。
60	募集要項	19	第5	1	(2)	事業全般に係るリスク・責任等の分担	要項記載の関係機関以外に、事業説明が必要となる可能性がある機関等があればご開示下さい。	事業者の提案内容に応じて、説明が必要な関係機関は異なるため、お答えできません。
61	募集要項	19	第5	1	(3)	事業全般に係るリスク・責任等の分担	自然災害等の不可抗力により都に生じた損害について、民間事業者が無過失責任を負いかつ無限定に費用を負担する義務があるという理解で正しいか。	不可抗力に基づく損害又は増加費用について、都は費用を負担することはありません。 なお、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.8 第3 9 不可抗力」のとおり、都の承諾を得た上で、事業スケジュール及び事業計画などの見直しや協議解除等の規定を設けております。 ただし、事業計画などの見直し等に当たっては、提案内容から逸脱しないこととします。
62	募集要項	19	第5	1	(4 3)	事業全般に係るリスク・責任等の分担	(3)、(4)に記載の事項は事業者の責任による発生事項でないにもかかわらず、都における損害や費用増加等の責任まで事業者が負担するものとしています。民間事業者として大きなリスクであると認識しますが、リスク規模を想定するためにも都における損害や費用増加について、都が事業者に請求が想定される例を提示していただけますでしょうか。	不可抗力や法令変更による都の損害及び増加費用については、個別具体的な事情に基づいて請求をするため、一概に回答することはできませんが、土地に生じた地盤隆起や陥没などの損害又は事業の継続的な運営に係る費用を想定しています。
63	添付資料 2					千客万来施設配置図	市場本体施設の通勤駐車場棟ならびに市場本体施設の関係者用駐車場の運用方法(時間貸か、月極か。課金するか、しないか。課金の場合どの程度の料金を想定しているか)をご教示いただきたい。	市場本体施設における駐車場の運用方法など、詳細は、現在検討中のため、お答えできません。
64	添付資料 2					千客万来施設配置図	隣地建物(加工パッケージ施設・通勤駐車場等)の施設高さ等施設概要が把握できる資料を開示頂く様お願い致します。	加工パッケージ施設及び通勤駐車場の施設概要については、現在検討中のためお答えできません。
65	添付資料 3					5街区求積図 6街区求積図	千客万来施設の駐車場出入口の検討に当たって、歩道切下げ想定位置並びに歩道上の障害物の状況の詳細をご教示下さい。	駐車場出入口及び切下げ位置は、「千客万来施設事業募集要項p.8 第2 1 (2) コからシ」に基づき、事業者が検討を行って下さい。
66	添付資料 3					5街区求積図 6街区求積図	歩行者デッキと施設との接続は、任意に設定可能ということでしょうか。また接続する場合の工事区分はどのようになりますか。	歩行者デッキとの接続は整備の条件としておりますが、接続位置は提案によります。詳細は、「千客万来施設事業募集要項p.8 第2 1 (3) ア及びイ」を御参照ください。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
67	添付資料3					6街区求積図	<ul style="list-style-type: none"> ターレット専用通路は、連絡ブリッジの上部にあると考えて宜しいですか。(2重構造となっている) ターレットの施設への接続は可能でしょうか。また可能な場合の工事区分はどうなりますか。 	ターレット専用通路の位置は、御理解のとおりです。詳細は、「千客万来施設事業添付資料(別紙1) 添付資料3」を御参照ください。 なお、ターレット専用通路との接続は整備の条件としておりますので、「千客万来施設事業募集要項 p.8 第2 1 (3) ウ」を御参照ください。
68	契約条件書	2	第2	1	(1)	基本協定	民間の事業グループとして事業応募し、事業予定者となった場合、基本協定の締結者と、事業用定期借地権設定契約のための覚書、事業用定期借地権設定契約を都と締結するグループ構成員が異なることは可能でしょうか。	転貸借に係る事項については、「千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書(その1)」(平成25年8月27日)を御参照ください。
69	契約条件書	3	第3	1	(3)	本事業における事業者の定義	(3)では「事業者の数と役割に応じて加除修正する」とありますが、具体的にはどのようなことが発生するのでしょうか。 また、(3)ア・イにはコロンの後に「民間事業者名称」という記載がありますがこの意味は？	事業者の提案に合せ、各参画者が果たす役割及びその企業名を記載することを予定しております。 コロンの後の「民間事業者名称」については、当該契約締結時に、事業予定者の構成員名(各企業名)が入ります。
70	契約条件書	4	第3	3	(2)	事業用定期借地権設定契約	ウについて。「土地価格の下落」もしくは「近隣の土地地代が下落」した場合、事業予定者からの貸付料調整(合理的な貸付料減額)請求を行う事は可能でしょうか。	事業者からの貸付料調整請求はできませんが、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.14 第4 第8条 第2項」に記載のとおり、土地価格の変動等により、又は近隣の土地の地代若しくは賃料に比較して不相当となったときは、都は将来に向かって、賃料を改定することができます。
71	契約条件書	5	第3	4	(7)	定期報告等	<ul style="list-style-type: none"> イ「本事業の事業収支がわかる監査済みの計算書など、都が指定する資料」と記載がございますが、SPCを組成しない場合であっても都度、「監査済みの計算書等」を提出しなければならぬのでしょうか。 「本事業の収支に関する計算書」とはどのような書式をお考えでしょうか。 	都は、本施設の運営状況を把握することを目的として本条件を設定しておりますので、SPCを組成しない場合であっても、都が指定する書類を提出していただきます。 本事業の収支に関する計算書の書式の詳細は、事業者と協議する予定です。
72	契約条件書	8	第3	6	(5)	建設中における契約解除に伴う損害賠償等	アにて「返還する必要ないと都が判断」するのとありますが、判断の基準と想定される状況についてご教授下さい。	個別具体的な事情に基づき都が判断するため、判断基準について一概に回答することはできませんが、本施設の継続的な使用などが想定されます。
73	契約条件書	8	第3	6	(5)	建設中における契約解除に伴う損害賠償等	<ul style="list-style-type: none"> イにて都は「参画者の地位を他の参画者又は第三者に移転し」とあります。以下の解釈で宜しいでしょうか。 <ol style="list-style-type: none"> 都から地位移転の要請を受けることとなった他の参画者は協議に応ずる義務を負う。 第三者への地位移転が他の参画者に対して損害を与える場合は、「当初の目的を現実的に達成できるように」という範囲で他の参画者の損害を最小限とする。 地位移転についての有形無形の資産については現参画者が都から対価を受け取る。 	1)2)については御理解のとおりです。 3)については想定しておりません。
74	契約条件書	8	第3	7		損害賠償	建設中に基本協定及び事業用定期借地権設定契約が解除された場合の損害賠償の対象はどのような内容でしょうか。	個別具体的な事情に基づいて損害賠償請求をするため、一概に回答することはできませんが、本敷地の原状回復に要する費用や再度事業者の募集をする際に要する費用等の、かかる解除により都に生じた損害が想定されます。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
75	契約条件書	8	第3	8		違約金	違約金支払義務は、「事業用定期借地権設定契約締結と同時に発生」という理解でよろしいでしょうか。	御質問の違約金は、基本協定が締結され、その後解除された場合に支払義務が生じます。よって、基本協定が締結された後であれば、事業用定期借地権設定契約が締結される前であっても発生します。 なお、違約金は、貸付料の12月分に相当する額です。
76	契約条件書	8	第3	9		不可抗力	基本協定締結日以降、不可抗力により事業の継続が見込めず、協定書を解除した場合、土地を更地返還(または、(4)ただし書き記載の内容)するのみで、事業用定期借地契約第18条の解除事由に該当しないと認識でよろしいでしょうか。	「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.9 第3 9 (4) 協議解除に伴う損害賠償等」とおり、基本協定を協議の上解除することができ、これに伴い事業用定期借地権設定契約も終了することとなります。
77	契約条件書	8	第3	9	(2)	協議及び損害・増加費用の負担	・ 不可抗力により「都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」とあります。都に生じる損害又は増加費用は具体的にどのようなものを想定なさっているのでしょうか。 ・ 事業者の責めではない都の損害又は増加費用を無制限に事業者が負担することは、到底困難です。つきましては「事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」という解釈で宜しいでしょうか。否の場合は、事業者が不可抗力により負担する都の損害又は増加費用の上限をご教授下さい。	1点目については、本敷地の原状回復に要する費用等を想定していますが、これに限られるものではありません。 2点目については、質問No.61を御参照ください。
78	契約条件書	9	第3	9	(4)	協議解除に伴う損害賠償等	不可抗力により「都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」とありますが、事業者の責めではない都の損害又は増加費用を無制限に事業者が負担することは、到底困難です。つきましては「事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」という解釈で宜しいでしょうか。否の場合は、事業者が不可抗力により負担する都の損害又は増加費用の上限をご教授下さい。	質問No.61を御参照ください。
79	契約条件書	9	第3	9	(4)	協議解除に伴う損害賠償等	ただし書きにおける「都の判断」の基準は、事業者が過大な負担を負う場合という解釈で宜しいでしょうか。 判断基準がございませんと事業者はリスク分析ができません。上記解釈が否の場合は、判断基準をご開示ください。	質問No.72を御参照ください。
80	契約条件書	9	第3	10	(43)	法令変更	法令変更により本事業の継続が不可能となった場合であっても、事業者が損害金または増加費用を負担しなければならないでしょうか。また、事業者が土地を更地返還(または、(4)ただし書き記載の内容)しなければならないのでしょうか。	法令変更により本事業の継続が不可能となった場合においても、事業者が損害又は増加費用を負担することとし、原則として土地を更地返還することとします。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
81	契約条件書	9	第3	10	(4)	協議解除に伴う損害賠償等	法令変更等により「都又は事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」とありますが、事業者の責めではない都の損害又は増加費用を無制限に事業者が負担することは、到底困難です。つきましては「事業者に損害又は増加費用が生じるときは、事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」という解釈で宜しいでしょうか。 否の場合は、民間が法令変更等により負担する都の損害又は増加費用の上限をご教授下さい。	法令変更に基づく損害又は増加費用について、都は費用負担を負うことはありません。 なお、「千客万来施設事業契約条件書(別紙2)p.9 10 法令変更」のとおり、都の承諾を得た上で、事業スケジュール及び事業計画などの見直しや協議解除等の規定を設けております。 ただし、事業計画などの見直し等に当たっては、提案内容から逸脱しないこととします。
82	契約条件書	10	第3	11	(3)	知的財産権	「法令に基づくとき及び都議会に提出するとき」は、都は事前に事業者の承認を得ずとも良いということですが、この場合万一都が故意または過失により事業者の知的財産権に損害を与えた場合は、都の責任となるという理解で宜しいでしょうか。	御理解のとおりです。
83	契約条件書	12	第4				中途解約の定めがございませんが、中途解約を希望した場合の取り扱いについてお教え願います。	質問No.59を御参照ください。
84	契約条件書	13	第4	第5条	第1項	保証金の納付	「賃貸借期間の開始前」とは2営業日前で宜しいでしょうか。例えば3か月前であれば資金繰りと金利計算の前提条件と致します。具体的にいか程前なのかご教授下さい。	事業用定期借地権設定契約の際に保証金を納付していただく予定です。
85	契約条件書	13	第4	第5条	第2項	保証金の納付	第8条の賃料改訂は増額だけでなく減額も想定されますが、連動する第5条2項では増額のケースしか記述がありません。減額の場合も増額と同様の措置をとる、という理解でよろしいでしょうか。	貸付料が減額された場合であっても、保証金を減額することはありません。
86	契約条件書	13	第4	第7条	第2項	賃料の支払	「前項の規定にかかわらず・・・」と、ございますが、この場合はどういった場面に適用されるのでしょうか。	本項は、事業用定期借地権設定契約に基づく賃料の発生時期が、4月1日以外の日から発生する場合に適用することを想定しております。
87	契約条件書	14	第4	第8条	第2項	賃料の改定	消費者物価指数とは独立して、土地価格及び定期借地の賃料の鑑定価格が変動する可能性がございます。上記鑑定価格が下落した場合は、都と事業者は賃料改訂について協議すると理解して宜しいでしょうか。	質問No.70を御参照ください。
88	契約条件書	15	第4	第11条	第1項(1)	転貸の禁止等	土地の賃借権を譲渡する場合、譲渡先として承諾しない相手先はどのようなところでしょうか。	「千客万来施設事業募集要項p.14 第3 2 (4) 事業応募者の欠格事項」に抵触する相手先は承諾しません。このほか、譲渡内容に応じ、条件を付す場合があります。
89	契約条件書	17	第4	第19条	第2項	原状回復	「・・・この土地が滅失又はき損しているときは・・・」とございますが、どういった場合が「滅失・き損」となるのでしょうか。仮に、地震や津波により土地の使用ができなくなった場合であっても本項が適用されるのでしょうか。	滅失とは、土地が海中に沈没するなどの場合を、き損とは、土地が隆起・陥没するなどの場合を想定しています。 地震や津波により土地の使用ができなくなった場合でも本項が適用されます。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
90	契約条件書	22	施別紙のA設計千客万来	(4)		近隣対策	都が本件所有地にて千客万来施設を整備することに関しての質問を受けた場合は、事業者では経緯が分かりかねますので、都が説明する、または説明内容を都が用意すると理解して宜しいでしょうか。否の場合は事業者が設置についての近隣住民などへの説明をすべき理由をご教授ください。	千客万来施設の整備・運営については、整備・運営主体である事業者に説明していただきます。都は、千客万来施設事業の意義など、事業の位置付けについて、説明する場合があります。
91	契約条件書	24	施別紙のA設計千客万来	(8)	イ(ア)	工期の変更による費用負担	イ(ア)の場合、実損害のみ都が負担し、逸失利益は負担しないとあります。逸失利益の例として第三者への違約金とありますが、これは実損害ではないのでしょうか。逸失利益とは言えないとされていますがいかがでしょうか？都はこのケースでは民間事業者が負担するあらゆる違約金も一切負担しない、という考えでしょうか？	都が賠償すべき実損害の範囲については個別具体的に検討しますが、事業者の第三者に対する違約金は、都による損害賠償の範囲に含まれないものと考えております。
92	契約条件書	25	設計紙・A建設千客万来施設の	(8)	イ(イ)	工期の変更による費用負担	工期の変更のうち不可抗力または法令変更による場合は「事業者が当該損害又は増加費用を負担するものとする。」とありますが、事業者の責めではない完成遅延により生じる費用を無制限に事業者が負担することは到底困難です。つきましては「都と事業者が協議の上当該損害又は増加費用を分担するものとする。」という解釈で宜しいでしょうか。否の場合は、事業者が不可抗力または法令変更により負担する都の損害又は増加費用の上限をご教授下さい。	質問No.61、81を御参照ください。
93	契約条件書	25	設計紙・A建設千客万来施設の	(9)		都又は第三者に及ぼした損害	本件は都による事業者募集であり、本件工事の施工に伴う通常避けることができない騒音、振動および地盤沈下等については都は予見しています。つきましては、事業者が賠償する損害は、第三者に生じた損害とすると解釈して宜しいでしょうか。否の場合は、事業者が都に対して損害を賠償することの合理的な理由をご教授下さい。	「千客万来施設契約条件書(別紙2)p.25 別紙A(9) 都又は第三者に及ぼした損害」とおり、工事の施工により都又は第三者に損害を及ぼした場合、当該損害のうち都の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、事業者が当該損害を賠償することとします。 なお、工事の施工に伴う騒音、振動及び地盤沈下等は提案内容に応じるため、その全てを都が予見することはできません。よって、当該規定を設けております。
94	審査基準	5	6	(2)	イ	本施設開設時期	イについて。本施設開設時期は、2街区同時開設は必須でしょうか。	「千客万来施設事業募集要項p.6 第1 7事業スケジュール」にあるとおり、市場本体施設とともに、5街区・6街区の本施設を同時に開設することとします。
95	審査基準	6	7	(1)	イ(イ)	事業者に求める施設整備及び運営等に係る評価	「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等に関する取組の評価」の審査項目が「構成及び配置」となっていますが、応募段階では築地場外事業者と十分な折衝ができる時間はありません。築地場外事業者の進出が担保できる状況ではない中で「構成及び配置」は想定にならざるを得ません。築地場外事業者が進出しなければ、実際の施設は応募内容からは変更されることとなりますが、都はこの前提を許容していただけるのでしょうか。	飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等の構成及び配置等は、千客万来施設事業審査委員会の評価対象であり、基本的に都に提出していただいた提案書等に従って、事業者に取り組んでいただきます。 ただし、「千客万来施設事業募集要項p.5 第16(1)オ 事業計画」については、不測の事態に応じ、合理的な理由がある場合に限り、変更等を認める場合があります。
96	審査基準	7	7	(2)		貸付料の審査	「貸付料は、提案された金額に比例し評価点数を配分」とありますが、「一番高い貸付料を提示した応募者が10点・次に高い貸付料を提示した応募者はそれを基準に比例点数が配分される」という理解でよろしいでしょうか。	御理解のとおりです。

千客万来施設事業募集要項等に関する質問回答書（その2）

質問No.	資料名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	質問内容	回答
97	事前（様式D）実績要件					実績が分かる資料の添付	添付する貸借対照表及び損益計算書は、施設単独のものでしょうか。それとも事業応募者の企業全体のものですか。	提案書提出に当たっては、事業応募者で「千客万来施設事業様式集(別紙4) 様式02 運営業務の事業実績に関する調書」を1枚作成の上、施設単体の貸借対照表及び損益計算書の提出が可能な場合は、運営実績を示す資料として添付してください。 なお、各構成員の貸借対照表及び損益計算書に関する取扱は、質問No.8を御参照ください。
98	要件（様式D）実績					運営実績	「過去10年間に」とは、10年間継続するという意味ですか。それとも、過去10年間のなかで、一定期間、安定的かつ継続的にという意味ですか。	過去10年間のなかで、一定期間、安定的かつ継続的にという意味です。
99	様式集	様式42, 43					様式42,43は記入内容の多くが重複すると考えられますが、求められている記入内容の違いを具体的に指示いただけますでしょうか。	様式42は、資金計画とそれに係る資金調達計画について、項目と金額を記載していただくことを想定しています。 様式43は、資金計画について、具体的な内訳を記載していただくことを想定しています。
100	様式集	様式45					借入金計画は実際の資金調達段階で詳細検討することになるので、その際の金融市場情勢によって応募段階の想定と相当異なることとなると想定されますが、よろしいでしょうか。	資金調達は、合理的な理由がある場合に限り、借入金計画と異なることを不合理に拒絶いたしません。
101	その他						本施設の整備及び事業について、中央区からの意見、希望、指摘内容等、何らかのご意向があればご教示下さい。	意見交換等を行っています。現時点では、都が公表した「千客万来施設事業募集要項」等に記載の事項以外に、公表できることはありません。
102	その他						本施設の整備及び事業について、江東区からの意見、希望、指摘内容等、何らかのご意向があればご教示下さい。	質問No.101を御参照ください。