

千客万来施設事業

募集要項

平成25年8月

東京都中央卸売市場

< 目次 >

第 1	事業の内容	1
1	千客万来施設事業の背景	
2	本施設の整備目的	
3	本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	事業の進め方等	
7	事業スケジュール	
第 2	施設整備等の条件	7
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	
4	土地貸付条件	
5	関係法令等	
第 3	事業者の募集及び選定等	13
1	募集スケジュール	
2	事業応募者の要件	
3	提案審査	
4	審査結果の公表	
5	その他	
第 4	契約の締結等	18
1	契約手続に関する事項	
第 5	事業実施に係るリスク・責任等の分担	19
1	事業全般に係るリスク・責任等の分担	
2	土地貸付に係るリスク・責任等の分担	
3	施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等の分担	
4	施設の運営、維持管理に係るリスク・責任等の分担	
5	事業終了時におけるリスク・責任等の分担	
第 6	応募の手続き	21
1	本要項等の配布	
2	本要項等の説明	
3	応募希望表明書の受付	
4	本要項等への質問	
5	実績要件事前確認書の提出	
6	本要項等への質問の回答	
7	提案書等の提出	

千客万来施設事業募集要項（以下「本要項」といいます。）は、千客万来施設事業基本方針案（平成24年11月）を踏まえ、豊洲新市場において、次の第1に掲げる事業の実現に向け、千客万来施設（以下「本施設」といいます。）を整備・運営する民間事業者を募集するため、広く公表するものです。

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（本要項では、「市場本体施設」と「本施設」を合わせたものをいいます。）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（以下「都」といいます。）にとっても、誇るべき貴重な財産です。

2 本施設の整備目的

本施設は、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、新たに開発の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 本施設に導入する機能

目的を実現するために、本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、食に関する情報や食の専門家など市場関係者が集まる市場本体施設の特性を活かし、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できる場を創造します。

(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を生み出すイベントなどを行うことにより、市場関係者の経営の活性化に貢献します。

4 民間事業者を求める施設整備・運営等

本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、運営することとします。

(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・機能です。

なお、飲食店舗・物販店舗への当初の入居者は、築地場外市場業者等を含め、広く周知した上で選定することとします。

【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いた高級飲食店 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

豊洲新市場の特性を活かし、市場本体施設の行事等と連携を図りながら、多様でにぎわいの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・機能です。

【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 ○家族や教育の一環として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 ○地元町会・自治会等や商店街などと連携したイベント ○外国人観光客への食文化紹介 など

(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いただける施設・機能です。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とします。

【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・機能です。駐車台数は、都が策定した豊洲新市場建設事業環境影響評価書（平成23年7月）（以下「環境影響評価書」といいます。）に準拠することを基本とします。なお、これによらない場合においても、大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）等の法令水準以上の駐車台数を確保することとします。

【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) 運営期間を通してにぎわいをもたらす施設の運営

運営期間を通して、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とします。

【例示】○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。

(6) 千客万来施設イメージ (参考)

「第1 4 民間事業者に求める施設整備・運営等」にある「(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」及び「(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」のイメージは以下のとおりです。なお、掲載したイメージはあくまでも参考であり、民間事業者の提案内容を拘束するものではありません。本要項を踏まえ、民間事業者の創意工夫に基づき、提案してください。

<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>



<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>

市場ならではの調理体験コーナー 家族や教育の一環として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



5 事業期間

事業期間は、30年間に、本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を加えた期間とします。

6 事業の進め方等

(1) 用語に関する定義

本要項等における用語の定義は、以下のとおりです。

- ア 事業応募者：千客万来施設事業（以下「本事業」という。）に応募する、単独の民間事業者又は複数の民間事業者により構成されるグループ（以下「民間事業者グループ」という。）
- イ 事業予定者：公募により選定された単独の民間事業者又は民間事業者グループ及び単独の民間事業者や民間事業者グループが設立したSPC（本事業の実施のみを目的として設立される組織体の総称）
- ウ 事業者：本事業を実施するために、東京都と基本協定を締結した事業予定者
- エ 参画者：事業応募者、事業予定者又は事業者が民間事業者グループである場合において、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。）
- オ 事業計画：事業応募者が本要項の規定に従って都に提出した提案内容に基づき、事業者が、都及び関係者と協議の上、本事業に関する計画をより具体的に示したもの

(2) 事業者に期待する事項

都は、事業者に対し、事業者提案に基づく役割に従い、事業目的の達成に向け、本事業を適切に運営するとともに、都と連絡調整を図りながら、全ての参画者が責任を持って本事業に取り組むことを期待しています。

(3) 事業予定者の選定

- ア 都は、公募型プロポーザル方式により、審査の結果、最も優れた提案を行った事業応募者を事業予定者として選定します。
- イ 公募型プロポーザル方式による事業予定者の選定に当たり、事業応募者は、本事業に参加する者相互の関係性を示した概略図（ストラクチャー図）を都に提出することとします。
- ウ 事業者は、都に提出した概略図を基に、提案する事業スキームを選択した理由、合理性及び事業の安定性を担保するための方策等について、説明することとします。詳細は、千客万来施設事業様式集（別紙4）（以下「様式集」といいます。）に示します。なお、都は、事業応募者の説明に対し、質問をすることがあります。

(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

都は、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、都と事業予定者の合意事項を示した基本協定及び事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結します。

(5) 事業計画の策定

基本協定締結後、事業者は、都及び関係者と十分に協議の上、提案内容を踏まえた事業計画を速やかに策定することとします。

(6) 事業用定期借地権設定契約の締結等

ア 事業者は、事業者が本施設建設工事着工までに、本事業に関して借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める事業用定期借地権設定契約を、都と締結することとします。詳細は、千客万来施設事業契約条件書（別紙2）（以下「契約条件書」といいます。）に定めます。

イ 事業者は、事業用定期借地権設定に関する費用を全て負担することとします。

ウ 事業者は、事業用定期借地権設定に際し、都へ別に定める保証金を納付するとともに、事業用定期借地権設定契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととします。

(7) 本施設の整備、運営及び維持管理等

ア 事業者は、都と協議の上、自らの費用負担により、本施設の企画、設計、建設及び関連業務を行うこととします。

イ 事業者は、都と協議の上、自らの費用負担により、本施設の運営、維持管理業務及び関連業務を行うこととします。

ウ 事業者は、事業期間中、都に対して定期的に本事業の実績及び今後の計画並びに本事業の収支等に関する状況報告を行うこととします。

(8) 本施設建設敷地の返還

事業者は、事業期間が終了する際は、自らの費用負担により、本施設建設敷地（以下「本敷地」といいます。）を更地にし、都の事業者に対する引渡時と同様の状態で都に一括して返還することとします。

ただし、都が本敷地を引渡時と同様の状態にする必要がないと認めた場合は、現状のまま返還することができます。

なお、更地とは、地上及び地下の構築物を除去し、整地した状態とします。

7 事業スケジュール

現在、以下のスケジュールを予定しています。ただし、以下のスケジュールは現時点の予定であり、今後変更が生じた場合は、事業スケジュールについて、都と民間事業者で協議を行うこととします。

事業予定者の決定及び公表 平成26年1月頃

設計・建設工事 平成26～27年度

本施設の開設 市場本体施設と同時に開設することとします。なお、具体的な開設時期については、都と協議の上、決定します。

第2 施設整備等の条件

施設の整備等に当たっては、以下の条件を遵守してください。

1 施設に関する条件

(1) 事業全体に関する条件

- ア 事業の目的を踏まえた計画とします。
- イ 豊洲新市場基本計画（平成16年7月）等を踏まえ、5街区・6街区ともに本敷地に飲食店舗・物販店舗を設けるなど、双方ににぎわいを創出する計画とします。
- ウ 昼夜を問わず、より多くの来場者が期待できる事業運営を計画することとします。
- エ 本施設整備に当たっては、5街区・6街区の本敷地を一体に整備し、来場者の利便性や回遊性に配慮することとします。
- オ 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」、「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」及び「豊洲グリーン・エコアイランド構想」等を踏まえることとします。
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、にぎわいを楽しめるよう努めることとします。
- カ 都が策定した環境影響評価書に記載されている事項に準拠し、計画することとします。なお、事業者がこれによらない計画を行う場合は、事業者の責任において環境に関する影響の評価及び予測を行い、都が実施する環境影響評価書の変更申請に係る資料作成等を行うこととします。
- キ 本施設の提案に当たっては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する「風俗営業」及び同条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」その他これらに類する業種は、その対象外とします。
- ク 本施設の提案に当たっては、居住の用途に供する施設など本施設の目的に適合しない業種・施設については、その対象外とします。
- ケ 事業者は、必要に応じ、スケジュール調整（豊洲新市場整備事業建設業者等との調整などを含みます。）や、江東区、豊洲地区まちづくり連絡会議など関係機関への説明等を行うこととします。

(2) 本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件

- ア 「第2 2 立地に関する条件」に記載の条件を有効活用し、市場本体施設の計画と整合の取れた施設整備を行うこととします。
- イ 市場本体施設において、首都圏における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するため取り入れる、食の安全・安心の確保、効率的な物流の実現などの観点を踏まえ、市場本体施設と連携を図るなど、必要に応じて同様の対応を取り入れるよう、努めることとします。
- ウ 本地区は、豊洲六丁目地域冷暖房計画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とします。
- エ 本施設の設計及び建設に当たって、都と十分に協議を行い、法定手続等の必要な業務を行うこととします。
- オ 設計図書等の作成に当たって、都と十分に協議を行い、完成前に都の確認を受ける

こととします。

- カ 本施設の建設に当たって、建築士による工事監理を行うこととします。
- キ 地区整備計画の変更に係る書類作成については、都と協議の上、必要に応じて事業者が行うこととします。
- ク 飲食店舗・物販店舗については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、配置することとします。また、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とします。
- ケ 築地場外市場業者等が本施設に出店する場合は、にぎわい創出の観点から、店舗配置について十分検討することとします。
- コ 駐車台数は、来場者数を十分に見込んで整備することとします。なお、整備する駐車台数で十分な対応ができない来場者数があった場合を想定し、駐車台数不足時における駐車場対応策を示すこととします。併せて、観光バス対応に配慮した計画とします。
- サ 本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、事業者が提案することとします。
- シ 交通計画の提案に当たっては、一般交通はもとより、市場関連交通との車両錯綜による危機回避などに配慮し、周辺道路の中で、交通の安全及び円滑処理の観点から検討することとします。なお、最終的には、事業者決定後、都との調整を踏まえ、具体的な施設計画に基づき、交通管理者と協議した上で確定することとします。

(3) 周辺施設等との一体性の確保に関する条件

- ア ゆりかもめ市場前駅周辺及び市場本体施設において、都が整備する歩行者デッキ及び連絡ブリッジと本施設が連続的に機能するよう接続し、歩行者の円滑な回遊動線を確保することとします。
- イ 歩行者デッキ・連絡ブリッジ及びそれに付帯する施設（階段やエレベータ等）の整備及び管理責任は都が負うが、歩行者デッキ・連絡ブリッジとの接続や接続部の整備及び維持管理に関しては、都と協議の上、事業者の責任において行うこととします。
- ウ 市場本体施設との効率的な物流動線を確保する観点から、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こととします。

(4) 防災対策に関する条件

都が東日本大震災後に公表した東京都防災対応指針（平成23年11月）、東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）等を踏まえ、防災への取組の実施に努めることとします。

2 立地に関する条件

- (1) 敷地：5街区（仮換地）東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）地区内5街区の一部
 - （従前地）江東区豊洲六丁目21番3のうち※1
- 6街区（仮換地）土地区画整理事業地区内6街区の一部
 - （従前地）江東区豊洲六丁目9番2、9番5、21番2のうち※1

※1 土地区画整理事業に基づく換地処分前の従前地の所在であるため、換地処分を行

った後に確定します。なお、換地処分前の詳細は添付資料3に示します。

- (2) 面積：5街区6,160.40㎡※2、6街区10,840.32㎡※2
※2 換地処分及び実測の結果、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：都市計画法(昭和43年法律第100号)第11条第1項第7号に基づく都市施設(市場)
- (5) 指定建ぺい率：60%(70%※3)
※3 建築基準法(昭和25年法律第201号)第53条第3項第1号に基づく緩和が可能です。
- (6) 指定容積率：5街区200%(400%※4)・6街区200%(300%※4)
※4 地区計画により緩和が可能です。
- (7) その他地域地区等：防火地域
- (8) 都市計画：東京都市計画市場第17号東京都中央卸売市場豊洲新市場(なお、本敷地の現況は、土地区画整理事業に伴う仮換地であるため、土地区画整理後、換地処分を行う予定です。)
- (9) 地区計画：豊洲地区地区計画
- (10) 道路：東京都市計画道路補助第315号線幅員40m※5
東京都市計画道路環状第2号線幅員50m※5
※5 建築基準法第42条第1項第4号の道路です。
- (11) 土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)に基づく区域の指定：
形質変更時要届出区域(区域の詳細については、都に確認することとします。)
- (12) 日影規制：なし
- (13) 航空法の高さ制限：TP+150m
- (14) 電波伝搬障害防止区域：マイクロウェーブTP+101m
- (15) 地域冷暖房区域：豊洲六丁目地域冷暖房区域
- (16) 環境影響評価：江東区豊洲六丁目地内の5街区・6街区・7街区に整備する卸売市場との一体的な環境影響評価書を都知事あて提出済みです。
- (17) 地盤引渡し高さ：5街区A.P.+6.5m(原則)、6街区A.P.+2.5m(原則)
- (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です。

3 敷地に関する条件

(1) 土壌汚染対策等

- ア 都が豊洲新市場整備方針(平成21年2月)に基づき実施している、土壌汚染対策等を踏まえ、事業者の責任及び費用負担において敷地及び施設を整備することとします。
- イ 土壌汚染の処理は、土壌汚染対策法に基づき、事業者の責任及び費用負担において、東京ガス株式会社による工場操業由来以外の土壌汚染の処理について、必要に応じて適切に実施することとします。

(2) 地下水管理システム等との整合

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、都と協議の上、事業者の責任及び費用負担において、これらの地下水管理システム等の設置・維持管理を妨げることのない方法で、本施設を整備することとします。

(3) 環境関係法令等の遵守

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、事業者の責任及び費用負担において、各種手続及び建設発生土の処理を適切に実施することとします。また、建設発生土の発生量は、できるだけ抑制してください。

(4) 敷地内既存構築物

本敷地には、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、施設の整備に当たっては、留意して施工することとします。また、敷地内既存構築物の処理に当たっては、都と協議の上、事業者の責任及び費用負担において、必要に応じて適切に行ってください。なお、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。

(5) 公共インフラの引き込み

本施設への電気・ガス・水道・下水道・地域冷暖房等の引き込みに関する負担金及び工事等は、事業者の責任及び費用負担において実施し、都が設置する鋼管矢板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都と協議することとします。

(6) 歩道状空地等の整備

本敷地における緑化や歩道の整備は、事業者の責任及び費用負担において実施することとします。

なお、整備に当たっては、都と協議の上、都施工部分とのデザイン等の一体性に配慮するなど、快適な歩行環境を確保することとします。なお、都が施工する歩道上空地等の概要を添付資料 10 に示します。

(7) 液状化対策

本敷地における液状化対策は、都と同等水準の対策を事業者の責任及び費用負担において実施することとします。また、都が実施している液状化対策の詳細は、添付資料 11 に示します。

(8) 杭の打設等

本敷地における有楽町層（不透水層）以深への建築行為については、杭の打設及び液状化対策のみ実施できることとします。

なお、杭の打設及び液状化対策に当たっては、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。

(9) 敷地境界部

ア 本施設の整備及び撤去に当たっては、周辺の盛土や構造物に配慮し、必要に応じて都と協議の上、事業者の責任及び費用負担において、実施することとします。なお、敷地境界部の詳細は、添付資料 12 に示します。

イ 本敷地周辺の鋼管矢板遮水壁等を安定して支えるため、一部、敷地境界部が盛土により、のり面になる点に留意してください。

(10) 雨水等の排水

ア 本敷地に対する地下への雨水浸透量を抑制する対策は、事業者の責任及び費用負担において実施することとします。

イ 本施設の整備に当たり発生する排水については、都と協議の上、適切に処理してください。

4 土地貸付条件

事業者と都は、本施設の建設に当たり、本敷地について、借地借家法第23条の規定に定める事業用定期借地権設定契約を締結します。詳細は契約条件書に示します。

- (1) 事業用定期借地権は、賃借権とします。
- (2) 貸付面積は、5街区 6,160.40 m²、6街区 10,840.32 m²とし、一括して貸し付けます。ただし、換地処分及び実測の結果、数量に増減があった場合は、それによることとします。
- (3) 事業用定期借地権設定契約の期間は、30年間に、本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を加えた期間とします。
- (4) 貸付料及び保証金
 - ア 貸付料の基準月額が5街区 4,181,000円以上、6街区 7,213,000円以上であることを条件に、事業者の提案した金額とし、保証金はその12月分とします。
 - イ 貸付料の改定については、事業用定期借地権設定契約の締結日後、3年ごとに改定できることとします。詳細については、契約条件書に示します。
 - ウ 事業用定期借地権設定契約終了時には、事業用定期借地権設定時に納付された保証金を事業用定期借地権設定契約に基づき返還します。ただし、保証金に利子は付しません。

5 関係法令等

事業者は、関係法令等を遵守することとします。主な関係法令等は、次に示すとおりです。

- (1) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (2) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (3) 大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）
- (4) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- (5) 航空法（昭和27年法律第231号）
- (6) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (7) 土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (8) 景観法（平成16年法律第110号）
- (9) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (10) 火災予防条例（昭和37年東京都条例第65号）
- (11) 東京都福祉のまちづくり条例（平成7年東京都条例第33号）
- (12) 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成15年東京都条例第155号）
- (13) 東京都景観条例（平成18年東京都条例第136号）
- (14) 江東区都市景観条例（平成20年江東区条例第34号）
- (15) 東京都屋外広告条例（昭和24年東京都条例第100号）
- (16) 江東区みどりの条例（平成11年江東区条例第36号）
- (17) 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）
- (18) 江東区自転車の放置及び自転車駐車場の整備に関する条例（昭和60年江東区条例第28号）
- (19) 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条

例第 64 号)

- (20) 豊洲地区地区計画
- (21) 豊洲地区まちづくりガイドライン
- (22) 豊洲地区景観ガイドライン
- (23) 豊洲グリーン・エコアイランド構想
- (24) 東京都帰宅困難者対策条例（平成 24 年東京都条例第 17 号）
- (25) その他、本事業に関する法令、条例等

第3 事業者の募集及び選定等

1 募集スケジュール

現在、事業予定者の募集及び決定は、次のスケジュールを予定しています。

内 容	日 程
募集要項等の公表	平成 25 年 8 月 2 日（金曜日）
募集要項等説明参加申込書の受付	平成 25 年 8 月 7 日（水曜日）まで
募集要項等の説明	平成 25 年 8 月 8 日（木曜日）
応募希望表明書の受付	平成 25 年 8 月 19 日（月曜日）から 平成 25 年 8 月 20 日（火曜日）まで
募集要項等への質問書の受付	平成 25 年 8 月 21 日（水曜日）から 平成 25 年 8 月 22 日（木曜日）まで
審査委員の公表	平成 25 年 8 月下旬
実績要件事前確認書の受付	平成 25 年 9 月 9 日（月曜日）から 平成 25 年 9 月 10 日（火曜日）まで
募集要項等への質問回答書の公表	平成 25 年 9 月下旬 ※
提案書の受付	平成 25 年 11 月 22 日（金曜日）
事業予定者の決定及び公表	平成 26 年 1 月頃

※ 質問内容に応じ、事前に回答する場合があります。

2 事業応募者の要件

(1) 基本的要件

本敷地における本施設の整備と、事業期間中の安定した運営が可能な企画力、技術力、運営力及び経営能力等を有する事業応募者とします。

本施設は、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する施設であることから、事業者には安定性、継続性を求めます。

(2) 事業応募者の構成等

ア 事業応募者は、次の役割を果たす体制を確保することとします。

(ア) 本事業の中心的立場で、本事業に関する企画・運営及び本事業の関係者の相互調整を統括して行う役割を担うとともに、都との連絡調整及び必要手続を行い、事業の円滑な遂行に責任を持つこと。

(イ) 本事業に関し、都と事業用定期借地権設定契約を締結するほか、本施設を所有すること。

イ 民間事業者グループで応募する場合は、全ての参画者を明記してください。なお、1 者が 2 以上の役割を兼務することや、これ以外の役割を担う者が事業応募者に加わ

ることを妨げるものではありません。

ウ 事業応募者が単独の民間事業者の場合は、当該民間事業者が上記アに掲げる役割全てを果たすこととします。

エ 事業応募者が民間事業者グループの場合は、参画者の中から上記ア（ア）の役割を果たす者を1者選定してください。

オ 参画者は、他の事業応募者の参画者として重複参加しないこととします。

カ 参画者以外の者で、事業者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については、原則として、応募時に協力会社（「協力会社」とは、参画者以外の者で、事業者から直接業務を受託し、又は請け負う者をいいます。以下、同じです。）としての参加を明らかにすることとします。また、協力会社として参加を明らかにした者を変更する場合は、都に報告することとします。なお、事業者は、「第3 2（4）事業応募者の欠格事項 エからケまで」に定める事項に抵触する者を協力会社とすることはできません。

（3）実績要件

ア 事業応募者は、次の実績要件を満たす者が含まれている場合に限り、応募することができます。

提案書受付時点を基点として、過去10年間に提案内容と同等程度の店舗面積及びテナント数を有する商業施設又は商業施設を含む複合施設の安定的かつ継続的な運営実績があること。

イ 事業応募者は、参画者の中に上記、実績要件を満たす者が含まれていることを証明する書類として、運營業務の事業実績に関する調書（様式02）を提案書受付時に提出してください。

（4）事業応募者の欠格事項

事業応募者は、次の欠格事項のいずれかに抵触する場合、応募することができません。

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23年11月30日付23財経総第1666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、破産の申立てがなされたとき、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、銀行取引停止処分が行われたとき、手形取引停止処分がなされたとき及び電子債権記録機関による取引停止処分がなされたとき。）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年を経過していない者又はそれらの者の統制下にある者が人事面で関与している者。

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ている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、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、人事面で関連している者(会社の代表者又は役員が、関係者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいう。)又は本事業に係るアドバイザー業務関係者から、本事業に係る助言等を受けている者。

※ 本事業に係るアドバイザー業務関係者

一般財団法人日本経済研究所

株式会社久米設計

あさひ・狛法律事務所

株式会社佐藤総合計画

株式会社INA新建築研究所

昭和株式会社

みずほ総合研究所株式会社

西村あさひ法律事務所

株式会社katachi ap

株式会社日本経済研究所

株式会社石本建築事務所

長島・大野・常松法律事務所

有限会社敏デザイン事務所

ケ 本事業の審査委員が所属する団体等と資本面若しくは人事面において関連のある者(資本面及び人事面に関する制限は「第3 2 (4) 事業応募者の欠格事項 ク」を準用する。)又は本事業の審査委員及び審査委員が所属する団体等から、本事業に係る助言等を受けている者。

(5) 要件確認の基準日

ア 事業応募者の要件の確認は、提案書受付時点とします。

イ 事業予定者が基本協定締結までの間に、「第3 2 事業応募者の要件」に抵触した場合は、原則として失格とします。

ただし、参画者が「第3 2 事業応募者の要件」に抵触した場合において、都が指定する期間内に都の承諾を受けることを前提に、当該抵触者を除外した残りの参画者が資格を満たす場合には、この限りではありません。

3 提案審査

(1) 審査委員会の設置

事業応募者から提出された様式集に定める提案書一式(以下「提案書等」といいます。)の審査は、千客万来施設事業審査基準(別紙3)(以下「審査基準」といいます。)に従い、千客万来施設事業審査委員会(以下「審査委員会」といいます。)が行い、最優秀提案者及び次点を選定します。都は、審査委員会の選定結果を踏まえ、事業予定者及び次点を決定します。

なお、審査委員名は、平成25年8月下旬に公表する予定です。

(2) 審査及び選定

- ア 審査基準に従い、実績要件、基本要件の審査及び提案書等の審査を行います。
- イ 実績要件、基本要件を満たしていない事業応募者は失格とします。
- ウ 提案書等の評点合計により、最優秀提案者及び次点を選定します。

(3) 主な審査項目

- ア 実績要件の審査
- イ 基本要件の審査
- ウ 事業者提案の審査
 - (ア) 事業の基本的な事項に係る評価
 - a 事業目的及び導入する機能に関する評価
 - b 設計及び建設に関する評価
 - c 運営及び維持管理等に関する評価
 - (イ) 事業者を求める施設整備・運営等に係る評価
 - a 「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」に関する取組の評価
 - b 「飲食店舗・物販店舗における築地場外市場業者等」に関する取組の評価
 - c 「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」に関する取組の評価
 - d 「観光客等をおもてなしする施設・機能」に関する取組の評価
 - e 「来場者や周辺地域に配慮した交通アクセス」に関する取組の評価
 - (ウ) 事業の経営に係る評価
 - a 事業応募者に関する評価
 - b 事業収支に関する評価
 - (エ) 総合的な評価
- エ 貸付料の審査

4 審査結果の公表

審査結果の概要等については、適宜公表します。

5 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とします。
- (2) 提出した提案書等の内容変更は認めません。
- (3) 提出した提案書等は返却しません。
- (4) 提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効にするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。
- (5) 応募に関して使用する言語は日本語、通貨は日本国通貨とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによります。
- (6) 提案書等の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属しますが、公表、展示、その他都が必要と認めるときには、都はこれを無償で使用できることとします。
- (7) 事業応募者の提案書等に含まれている特許権、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、施工方法等を使用した結果生じた責任及び費用は、事業応募者が負うこととします。

- (8) 事業応募者は、複数の提案を行うことはできません。
- (9) 都が公表・配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (10) 事業応募者は提案に当たり、審査委員及びアドバイザー業務の関係者と、本事業に関して接触しないこととします。

第4 契約の締結等

現在、以下の条件を想定しており、その他詳細については、契約条件書に示します。

1 契約手続に関する事項

- (1) 事業予定者は、事業実施体制等を速やかに構築の上、都と基本協定を締結することとします。基本協定の基本的条件等については、契約条件書に示します。
- (2) 都及び事業者は、基本協定締結と同時に事業用定期借地権設定契約のための覚書を締結します。
- (3) 事業者は都及び関係者と協議を行い、事業計画を策定します。事業計画策定後、都及び事業者は、事業用定期借地権設定契約を締結します。
なお、事業用定期借地権設定契約については、平成27年1月頃に締結することとします。詳細については、契約条件書に示します。
- (4) 事業者は、提案内容を踏まえた事業計画の作成に当たっては、都及び関係者と十分に協議を行い、都の確認を受けることとします。なお、都及び関係者と協議を行い、都の確認を受けた上で、設計に関する業務を実行することとします。
- (5) 都は、基本協定、事業計画、事業用定期借地権設定契約締結の協議が調わない場合、次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定等を締結します。
- (6) 都は、事業者の破産等の債務不履行が生じた場合、参画者又は第三者と本事業の継続に関する協議を行うなど、合理的な措置を講じることができるとします。
- (7) 事業者の債務不履行により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、事業者は都に対して、違約金を支払うこととします。なお、都に当該違約金を上回る損害が生じた場合、事業者は、当該違約金に加えて、都に対して当該損害を賠償することとします。

第5 事業実施に係るリスク・責任等の分担

現在、以下の条件を想定しており、その他詳細については、契約条件書に示します。

1 事業全般に係るリスク・責任等の分担

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者がその責任及び費用を負うこととします。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る江東区、豊洲地区まちづくり連絡会議など、関係機関や近隣住民等への説明は、事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任及び費用を負うこととします。
- (3) 自然災害等の不可抗力により、都又は事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととします。
- (4) 法令や許認可の新設・変更により、都又は事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととします。
- (5) 税制度の新設又は変更により、事業者に損害又は増加費用等が生じた場合は、事業者が責任及び費用を負うこととします。
- (6) 本事業に起因して発生する事故等については、事業者がその責任及び費用により対応することとします。

2 土地貸付に係るリスク・責任等の分担

- (1) 事業用定期借地権を設定した本敷地における直接の土地借主は事業者であり、都に対する貸付料の支払いをはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負うこととします。
- (2) 本敷地において、施設建設に伴い撤去等が必要となる敷地内既存構築物等の処理については、事業者が責任及び費用を負うこととします。
- (3) 本敷地において、東京ガス株式会社による工場操業由来以外の土壌汚染の処理については、事業者が責任及び費用を負うこととします。

3 施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等の負担

- (1) 本施設の企画、設計及び建設に係る提案内容は、原則として変更することはできません。ただし、やむを得ない事由により変更する場合は、あらかじめ都の承諾を得ることとします。
- (2) 本施設の設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、それが都の要求に基づき、事業者が事前に予見できない大幅な変更がなされた場合（事業者の責めに帰すべき事由に基づく場合を除きます。）には都が責任及び費用を負い、それ以外のもの（不可抗力及び法令や許認可の新設・変更によるものについては、「第5 1 事業全般に係るリスク・責任等の分担」及び契約条件書に規定するところによります。）については事業者が責任及び費用を負うこととします。

4 施設の運営、維持管理に係るリスク・責任等の分担

本施設の運営については、本施設の賃貸契約に係る調整などの業務や本施設の運営、維持管理、修繕（隠れた瑕疵及び大規模修繕に関するものを含みます。）等も含め、事業者が責

任及び費用を負うこととします。

5 事業終了時におけるリスク・責任等の分担

- (1) 事業者は、事業用定期借地権を設定した本敷地について、事業期間終了時（事業用定期借地権設定契約が解除された場合を含みます。）に、事業者の責任と費用において敷地を更地にした上で、都に一括して返還する義務を負います。
- (2) 本敷地の更地及び引渡時と同様の状態の内容、返還方法については、事業用定期借地権設定契約書に基づき、都と事業者の協議により定めることとし、協議が調わない場合は、都が更地及び引渡時と同様の状態の内容を決定します。

第6 応募の手続き

1 本要項等の配布

本要項等は、本要項末尾に表示する受付窓口において、平成25年8月5日(月曜日)から同年8月8日(木曜日)まで配布します。配布は平日のみとし、配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。また、都中央卸売市場ホームページで平成25年8月2日(金曜日)から閲覧できます。

2 本要項等の説明

- (1) 本要項等の説明に参加を希望する民間事業者は、千客万来施設事業募集要項等説明参加申込書(様式A)に所要の事項を記入し、受付窓口で平成25年8月7日(水曜日)正午までにファクシミリにて送付してください。
- (2) 説明開催の日時及び場所は、以下のとおりです。
日時：平成25年8月8日(木曜日)※
 午前の部：午前10時から正午まで
 午後の部：午後2時から午後6時まで
場所：東京都中央区築地五丁目2番1号 東京都中央卸売市場築地市場青果部本館2階第4会議室
※日時については、参加申込書の希望に沿えない場合があります。

3 応募希望表明書の受付

- (1) 本事業に参加を希望する民間事業者は、提案書等を提出するに当たって、千客万来施設事業応募希望表明書(様式B)に所要の事項を記入し、(3)の受付期間内に受付窓口へ持参してください。部数は2部とします。都は、応募希望表明書を受け取った後、速やかに確認印を押印し、提出いただいた2部のうち、1部を返却します。なお、応募希望表明書は応募のための要件としますが、応募を義務付けるものではありません。また、応募希望表明書を提出した民間事業者名等は公表しません。
- (2) 応募希望表明書は、事業応募者ごとに取りまとめて提出してください。
- (3) 受付期間は、平成25年8月19日(月曜日)から同年8月20日(火曜日)までとします。持参時間は午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

4 本要項等への質問

- (1) 本要項等に対する質問がある場合は、千客万来施設事業募集要項等に関する質問書(様式C)に所要の事項を記入し、(6)の受付期間内に受付窓口で電子メールにより送付するか、受付窓口へ持参してください。電話での受付は行いません。
- (2) 応募希望表明書を提出していない方からの質問には、原則として回答しません。
- (3) 質問は、事業応募者ごとに取りまとめて提出してください。
- (4) 使用ソフトはExcel 2003とします。様式は、都中央卸売市場ホームページに掲載されたものを、ダウンロードして使用してください。
- (5) 持参する場合は、記入した様式のほか、その内容を記録した電子記録媒体(使用ソフトはExcel 2003とします。)をそれぞれ1部提出してください。

- (6) 受付期間は、平成25年8月21日（水曜日）から同年8月22日（木曜日）までとします。電子メールの場合、最終日の午後5時までに必着とします。持参の場合の受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

5 実績要件事前確認書の提出

- (1) 本事業に参加を希望する民間事業者で「第3 2 (3) 実績要件」を満たすことの事前確認を希望する民間事業者は、千客万来施設事業実績要件事前確認書（様式D）に所要の事項を記載し、必要書類を添付して、受付窓口を持参してください。部数は2部とします。なお、事前確認の対象は、様式Dに示す要件のみとします。
- (2) 受付期間は、平成25年9月9日（月曜日）から同年9月10日（火曜日）までとします。受付時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。
- (3) 事前確認の結果は、実績要件の確認後速やかに、提出した民間事業者に対して個別に通知します。

6 本要項等への質問の回答

- (1) 受け付けた質問に対する回答は、都中央卸売市場ホームページで平成25年9月下旬に公表するほか、受付窓口においても配布します。
- (2) 配布時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。
- (3) 回答に当たって、質問を行った民間事業者名等は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては、回答しません。

7 提案書等の提出

- (1) 事業応募者は、様式集に定める提案書等を平成25年11月22日（金曜日）に受付窓口を持参してください。持参時間は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。
- (2) 提案書等の提出部数は35部とします。また、提案書等の内容を記録した電子記録媒体（使用ソフトはWord 2003、Excel 2003とします。）も、併せて提出してください。

受付窓口

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/>