

豊洲新市場給油所事業

事業予定者の決定

平成27年3月

東京都中央卸売市場

< 目 次 >

第 1	事業の内容	3
1	名称	
2	目的	
3	整備・運営する施設	
4	事業期間	
5	事業の進め方等	
第 2	事業者の募集及び選定等	6
1	募集方法及び選定の方法	
2	募集の経緯	
3	提案書の受付	
4	審査の経緯	
第 3	審査委員会における最優秀提案者の選定結果	8
1	実績要件、基本要件等審査結果	
2	審査結果	
3	審査委員会からの総評	
第 4	事業予定者及び次点の決定	11
1	事業予定者及び次点の決定	
2	事業予定者の提案概要	

第1 事業の内容

1 名称

豊洲新市場給油所事業（以下「本事業」という。）

2 目的

首都圏における生鮮食料品流通の中核を担う拠点となる豊洲新市場の特性を十分に考慮した、大型車両（10 tトラック程度）の利用にも対応し、市場関係者のみならず周辺地域への利便性にも資する給油所を市場内に整備します。

3 整備・運営する施設

上記「第1 2 目的」を実現する給油所を整備・運営することとします。なお、給油所の利便に資する附帯事業を、施設整備とあわせて提案することができます。

4 事業期間

事業期間は、20年間に上記「第1 3 整備・運営する施設」（以下「本施設」という。）の建設工事及び本施設除却工事の期間を加えたものとします。

5 事業の進め方等

用語に関する定義

事業応募者： 本事業に応募する、単独の民間事業者又は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。）

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

事業者： 東京都（以下「都」という。）と基本協定を締結した事業予定者

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

(1) 事業予定者の選定

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。

(2) 基本協定及び覚書の締結

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、以下の契約を締結することとします。

ア 基本協定

イ 保留地予定地（※）の使用収益に関する契約締結のための覚書（保留地予定地の使用収益に関する契約については、下記（4）において説明します。）

※ 本敷地は、現在、土地区画整理事業に伴う保留地予定地であり、換地処分のお知らせ後に確定します。

ウ 事業用定期借地権設定契約締結のための覚書

※ 換地処分後に本敷地の面積が確定した日の翌日に締結するものとします。

(3) 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。

(4) 保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約の締結

ア 保留地予定地の使用収益に関する契約は、東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業施行者（都）と都の間で締結した保留地売買契約に基づき、東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業施行者（都）の事前の承諾を得た上で、都が事業者の本敷地の使用収益をさせるものです。

イ 都と事業者は、換地処分のお知らせ後に都が実施する測量により、本敷地の面積が確定するまでの間、本敷地の使用収益に関し、本敷地の一時的な使用を目的とした保留地予定地の使用収益に関する契約を締結します。

ウ 事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約締結に際し、別に定める保証金を都へ納付することとします。

エ 都と事業者は、事業用定期借地権設定契約締結のための覚書を締結した後、速やかに借地借家法（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締結します。なお、本契約締結をもって、保留地予定地の使用収益に関する契約の効力を失わせるものとします。

オ 事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約に関する費用の全てを負担します。

カ 事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約及び事業用定期借地権設定契約期間中は貸付料（保留地予定地の使用収益の対価を含みます。）を都に支払うこととします。

キ 事業者は、事業用定期借地権設定契約締結に際し、別に定める保証金を都へ納付することとします。

ク 詳細は、豊洲新市場給油所事業契約条件書（以下「契約条件書」という。）に示します。

(5) 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います。

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、維持管理及び関連業務を行います。

ウ 事業者は、施設整備に係る設計及び建設に当たって、都と協議の上、必要となる土質調査等の各種調査、上下水道、電気、ガス及び電話等に関する協議、各関係機関や他の工事関係者との協議、近隣住民への説明並びに各種許認可手続等の関連業務を行います。

エ 基本協定（契約条件書に記載）締結後、事業者が当初提案の内容の一部を変更しようとする場合、都は、当初提案の一部変更に伴い施設整備に係る建設及び関連業務の開始時期に変更が生じないことを条件に、協議に応じます。

(6) 本敷地の返還

事業者は、事業期間終了時（保留地予定地の使用収益に関する契約又は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。）に自らの費用により本敷地を更地にし、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。詳細については、契約条件書に示します。

なお、更地とは、地上及び地下の構造物（タンク等を含みます。）を除去し、整地した状態とします。

第2 事業者の募集及び選定等

1 募集方法及び選定の方法

募集に当たっては「公募型プロポーザル方式」を採用し、本事業への参加を希望する民間事業者を募集しました。提案書等の審査は、豊洲新市場給油所事業審査委員会（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した。都は、その選定結果を踏まえ、事業予定者を決定しました。

2 募集の経緯

事業応募者からの提案募集を、以下のとおり行いました。

日 程	内 容
平成26年 9月30日（火曜日）	事業者募集要項等の公表
平成26年 10月 7日（火曜日）まで	事業者募集要項等説明会の参加申込書の受付
平成26年 10月10日（金曜日）	事業者募集要項等説明会
平成26年 10月23日（木曜日）から 平成26年 10月24日（金曜日）まで	応募希望表明書の受付
平成26年 10月27日（月曜日）から 平成26年 10月28日（火曜日）まで	事業者募集要項等への質問書の受付
平成26年 12月 2日（火曜日）	事業者募集要項等への質問回答書の公表
平成27年 1月23日（金曜日）	提案書等の受付
平成27年 3月31日（火曜日）	事業予定者の決定

3 提案書の受付

平成26年9月30日（火曜日）に募集要項等を公表し、平成27年1月23日（金曜日）に提案書を受け付けたところ、以下の5グループから応募がありました。

- ・EIT
 - ・災害対応型多機能給油所
 - ・チームM
 - ・豊洲新市場一体型エネルギー供給共同事業
 - ・Uグループ
- （五十音順）

4 審査の経緯

（1） 審査体制

審査に当たっては、学識経験者等の外部有識者などから構成される審査委員会を設置しました。

審査委員会の構成は以下のとおりです。

委員長	加藤 仁
委員	坂巻 政一郎
委員	中山 衛
委員	安藤 算浩
委員	小嶋 正稔
委員	勝山 輝一

（順不同、敬称略）

(2) 審査日程

審査委員会は、以下のとおり開催しました。

開催日	主な議事
第一回 平成27年2月20日(金曜日)	○提案内容に対する議論及び事業応募者への質問内容の確認
第二回 平成27年3月4日(水曜日)	○提案書等に関する質問書について ○提案内容に対する議論 ○採点方法の確認及び採点表の提出期日について
第三回 平成27年3月20日(金曜日)	○提案内容に対する採点の集計結果及び意見 ○最優秀提案者及び次点の選定 ○審査講評に対する議論

第3 審査委員会における最優秀提案者の選定結果

1 実績要件、基本要件等審査結果

応募のあった5グループに対して、以下のとおり審査・確認しました。

(1) 実績要件の審査

給油所施設の運営実績について、全てのグループが要件を満たしていることを審査・確認しました。

(2) 基本要件の審査

提案に関する条件について、都に支払う貸付料等が基準月額以上であることを含めて、全てのグループが要件を満たしていることを審査・確認しました。

2 審査結果

本審査委員会では、応募のあった5グループについて審査を行い、「EIT」を最優秀提案者、「Uグループ」を次点として選定しました。

以下、グループ別に、最優秀提案者及び次点の提案については審査項目ごとに、その他の提案については全体を通じた評価結果の概要を示します。

(1) 最優秀提案者 「EIT」

ア 施設計画等に関する評価

(ア) 企画、計画等に関する評価

人・環境・防災に配慮したコンセプトがバランスよくしっかりと打ち出されており、設計関係や液状化対策などについても具体性・合理性がある提案であることが評価されました。また、一時待機できる余剰スペースや駐車スペースが確保されており、混雑時対応をしっかりと行っていることや、施設運営のみならず維持管理等について定期的に都に報告するなど実効性のある提案であることが評価されました。道路側の利便施設など施設配置については、具体性・合理性があり、にぎわい創出効果が期待できる提案であることが評価されました。

(イ) 環境、景観配慮に関する評価

太陽光発電、緑化、省エネ発電機器の採用など、積極的に取り組むこととしており、実効性のある提案であることが評価されました。また、電気自動車の急速充電器を配置するなど、低炭素社会への取組について、具体性・実効性のある提案であることが評価されました。

(ウ) 災害時対応に関する評価

災害発生時には緊急車両並びに災害対応の市場関係者へ燃料供給を優先的に行うための専用レーンを設けるとしており、実効性のある提案であることが評価されました。また、防災・災害時対応の機器を幅広く揃えていることや、コンビニエンスストアを活用した物資調達など災害時の事業継続等について、具体性のある提案であることが評価されました。

イ 事業の運営・経営的な評価

事業運営者、附帯設備事業者は全国規模の企業であり、不測の事態もグループ内ネットワークにより新たな運営者を選定できることや、不測の事態が起こった際には代表企業が都との関係においてあらゆる義務を負うこととしており、事業の安定性について具体性・実効性のある提案であることが評価されました。

一方で、代表企業と給油所運営者、附帯事業運営者とがいわゆる縦割り関係にならないよう、都との契約時には、改めて各役割を明確にするべきとの指摘がありました。

ウ 総合的な評価

全体的にバランスのとれた実効性のある提案であることが評価されました。

エ 貸付料の審査

貸付料が積極的な提案であることが評価されました。

(2) 次点 「Uグループ」

ア 施設計画等に関する評価

(ア) 企画、計画等に関する評価

市場立地の給油所に適応したコンセプトとなっていることが評価された一方で、附帯事業の導入狙いが不明確であるとの指摘がありました。また、附帯事業における敷地の兼用があり、やや合理性に欠くとの指摘がありました。

(イ) 環境、景観配慮に関する評価

太陽光発電、緑化、EV充電など、積極的に取り組むこととしており、実効性のある提案であることが評価されました。

(ウ) 災害時対応に関する評価

防災、災害時対応の機器を幅広く揃える提案であることが評価された一方で、緊急時の市場への対応について、具体性が欠けるとの指摘がありました。

イ 事業の運営・経営的な評価

事業経営体制や安定的な事業収支計画について、具体性のある提案であることが評価されました。

ウ 総合的な評価

トラック輸送や市場の法人需要への理解が感じられる提案であることが評価されました。

(3) 災害対応型多機能給油所

EV車用充電設備を2台設置するなど、低炭素社会への取組に具体性がある提案であることが評価された一方で、自然災害に対する防災・減災の備えをコンセプトとして打ち出しているが、取組内容が一般的であるとの指摘がありました。また、敷地内の車両導線の安全性確保について、配慮が必要との指摘がありました。

(4) チームM

施設配置及び動線が機能的な配置で合理性があることや、各給油レーンに1～2台の待ちスペースを確保しており、混雑時対応に実効性がある提案となっていることが評価された一方で、液状化対策等の工法について、具体性が欠けるとの指摘がありました。

(5) 豊洲新市場エネルギー供給共同事業

車に関するサービス等を中心とした施設コンセプトが明確で具体性のある提案であることが評価された一方で、元売りのサポートを受けて運営するとしているが、契約関係等が不明確で具体性がないとの指摘がありました。また、基礎構造や液状化対策に具体性が欠けるとの指摘がありました。

3 審査委員会からの総評

豊洲新市場給油所事業は、首都圏における生鮮食料品流通の中核を担う豊洲新市場の特性を十分考慮して、その流通を支える大型車両の利用にも対応し、市場関係者のみならず周辺地域の方々への利便性にも資することを目的とした事業です。

さらに、本事業の提案には、環境への配慮や災害対応能力など、次世代の給油所として諸課題への対応も求められていました。

そのような条件の中、今回5グループより提案がなされましたが、いずれの提案も市場内という特性を十分に踏まえた、質の高い内容でした。募集要項等の公表から約4カ月という短期間でこのような提案をまとめられた5グループすべての企業の皆様の努力に、深く感謝の意を表します。

審査委員会では、審査基準に基づき、厳正かつ公正に各グループからの提案書の審査を行い、その結果「E I T」を最優秀事業提案者として、「Uグループ」を次点として選定しました。

今後、審査において評価された具体的な提案内容については、確実に実施されるものと理解していますが、事業者が取組内容をさらに検討し、必要な事項について改善を行うなど、事業の質の向上を期待します。

第4 事業予定者及び次点の決定

1 事業予定者及び次点の決定

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次のとおり決定しました。

事業予定者

グループ名	EIT
参画者	伊藤忠エネクス株式会社（代表企業） エネクスフリース株式会社

次点

グループ名	Uグループ
参画者	株式会社宇佐美鉱油（代表企業） 株式会社東日本宇佐美

2 事業予定者の提案概要

(1) 事業内容

- ・ガソリン4口・軽油8口 販売はフルサービス
- ・24時間年中無休
- ・太陽光発電設備、EV充電設備の配備
- ・災害時対応用の自家発電機である固定式発電機及び可搬式発電機を配備
- ・附帯施設としてコンビニエンスストアを併設
- ・市場関係者・周辺地域の方へ、車に関するあらゆる事（車検・整備・板金・車販売・保険等）のサポートを実施

(2) 施設概要

建物の最高高さ：7.45m
容積率：28.89%
建築面積：471.90 m²
提案借地料：4,995,000 円／月