

千客万来施設事業  
再公募の概要

平成27年6月

東京都中央卸売市場

千客万来施設事業の再公募にあたっては、現在、以下の条件を想定しております。なお、その他の事項も含め、詳細については募集要項公表時に明らかにします。

## 第1 事業の内容

### 1 千客万来施設の整備目的

千客万来施設（以下「本施設」といいます。）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。

### 2 民間事業者を求める施設整備・運営等

整備目的を達成するために必要となる機能（食の魅力を発信する、市場関係者の活性化に貢献する、国内外から多くの観光客を惹きつける）を具体化させるため、民間事業者が創意工夫により施設等を整備し、運営することとします。

### 3 事業期間

事業期間は、30年以上50年未満の間で検討することとします。なお、当該期間には本施設建設工事及び本施設除却工事の期間を含みます。

### 4 事業の進め方等

#### （1）事業予定者の選定

東京都（以下「都」といいます。）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。

#### （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。なお、事業者が市場関係者及び築地場外市場業者との調整が必要な場合、都と連携して行うこととします。

#### （4）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を着工するまでに、本事業に関して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。

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。

**(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。

**(6) 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。

## **第2 施設整備等の条件**

### **1 立地に関する条件**

(1) 敷地：（仮換地）東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業地区内6街区の一部

(2) 面積：6街区 10,840.32 m<sup>2</sup>（※1）

（※1） 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項七号に基づく都市施設

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

(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が可能です。

(6) 指定容積率：6街区 200%（300%（※3））

（※3） 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) 地区計画：豊洲地区地区計画

(9) 道路：東京都市計画道路補助315号線幅員40m（建築基準法第42条第1項の道路）

東京都市計画環状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。）

(11) 日影規制：なし

(12) 航空法の高さ制限：T P +150m

- (13) 電波伝搬障害防止区域：マイクロウェーブ T P +101m
- (14) 地域冷暖房区域：豊洲六丁目地域冷暖房区域
- (15) 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。

## 2 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）に基づき実施した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、処理費用の推定額については、貸付料の基準月額提示の際、予め減価するものとします。

また、敷地内既存構築物の状況は別途提示します。

### (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、その施行についてあらかじめ都と協議することとします。

### (6) 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別途提示します。

## (7) 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。

## 3 用地貸付条件

- (1) 事業用定期借地権は、賃借権とします。
- (2) 貸付面積は、6街区 10,840.32 m<sup>2</sup>とします。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、事業期間と同一のものとしてします。
- (4) 貸付料は基準月額（※4）以上を条件とし、事業者の提案した金額とします。  
（※4） 募集要項公表時に保証金と併せて提示します。

なお、平成 25 年 8 月の募集要項における貸付料の基準月額は、7,213,000 円以上です。

## 第3 事業者の募集及び選定等

### 1 募集スケジュール（予定）

- (1) 募集要項等の公表 平成 27 年 9 月頃
- (2) 提案書の受付 平成 28 年 1 月頃
- (3) 事業予定者の決定及び公表 平成 28 年 3 月頃
- (4) 本施設の開設 豊洲新市場開場後速やかに開設することとします。（※5）  
（※5） 早期開業が優位になるような審査基準を検討しています。

### 2 提案審査

事業応募者から提出された提案書について、審査委員会を設置の上、別途定める審査基準に従って審査を行い、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。

