

**千客万来施設事業用地（5街区）を活用した**

**賑わい創出事業**

**募集要項**

平成31年1月

東京都中央卸売市場

＜ 目 次 ＞

<b>第 1</b>	<b>事業の内容</b> .....	<b>1</b>
1	本事業の実施目的	
2	本施設に導入する機能	
3	民間事業者を求める施設整備・運営等	
4	事業期間	
5	事業の進め方等	
6	事業スケジュール	
<b>第 2</b>	<b>施設整備等の条件</b> .....	<b>6</b>
1	施設に関する条件	
2	立地及び敷地に関する条件	
3	関係法令等	
<b>第 3</b>	<b>事業者の募集及び選定等</b> .....	<b>10</b>
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	
<b>第 4</b>	<b>契約の締結等</b> .....	<b>14</b>
1	契約手続に関する事項	
2	S P C の設立に関する事項	
<b>第 5</b>	<b>事業実施に係るリスク・責任等の分担</b> .....	<b>16</b>
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、設計及び設置に係るリスク・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	
<b>第 6</b>	<b>応募の手続き</b> .....	<b>18</b>
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	
<b>別紙 1</b>	<b>千客万来施設事業用地（5 街区）を活用した賑わい創出事業契約条件書</b>	
<b>別紙 2</b>	<b>千客万来施設事業用地（5 街区）を活用した賑わい創出事業審査基準</b>	
<b>別紙 3</b>	<b>千客万来施設事業用地（5 街区）を活用した賑わい創出事業様式集</b>	
<b>別添</b>	<b>参考資料「案内図、配置図、明細図」</b>	

千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業募集要項（以下「本要項」といいます。）は、「千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業の実施方針（平成30年12月）」を踏まえ、豊洲市場において、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業（以下「本事業」といいます。）として次の第1に掲げる内容の実現に向け、「場外マルシェ」（以下「本施設」といいます。）を設置・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 本事業の実施目的

千客万来施設（6街区）が運用を開始する予定の平成35年（2023年）3月までの間、暫定事業として、豊洲市場を訪れる国内外の観光客や地域住民が市場の食材に身近に接することができる多様な店舗を配置した本施設の設置・運営を行い、にぎわいを創出することを目的とします。

### 2 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誘致する

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。

### 3 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。

【例示】で掲げている内容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。また、次の（1）～（4）のもの以外で本事業の実施目的を実現するための施設・機能がある場合には、併せて提案をすることができるものとします。

#### （1） 食の魅力を発信するための多種多様な飲食・物販店舗

食の魅力を発信するための飲食・物販店舗等を設置することにより、近隣住民をはじめとする都民や国内外の観光客が豊洲市場の活気やにぎわいを感じられる施設を運営す

ること。

なお、飲食・物販店舗等の設置数は20店舗以上とする。飲食・物販店舗等への出店者には、豊洲市場関係者等の出店が含まれていることが望ましい。

【例示】○観光客を主な対象とした飲食店 ○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 など

## (2) (1)のにぎわい創出に寄与する集客力の高い商業施設・観光施設の設置

食関連の情報を発信する施設・機能や豊洲市場に隣接する立地の特性を活かし、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により、国内外から多くの来場者を集める施設を設置・運営することが出来ることとします。

【例示】○家族と教育の一環として楽しく学べる食材情報館○外国人観光客への食文化紹介 など

## (3) 周辺地域に配慮した交通アクセス

周辺地域への交通環境等に配慮し、公共交通機関での来場を基本とすることとします。自転車駐輪場については100台以上(※)確保することとします。

※ 区の「自転車の放置防止及び自転車駐車場の整備に関する条例」に基づく附置義務台数が100台を超える場合は、附置義務台数以上

## (4) 運営期間を通じてにぎわいをもたらす施設の運営

運営期間を通じて、施設が安定的に運営され、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、市場本体施設の行事等と連携を図りながら、にぎわいのあるイベントの実施や効果的な広報活動など、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・検証していくこととします。

【例示】○都や江東区、豊洲市場関係者等との意見交換○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 ○効果的な広報活動など

## 4 事業期間

事業想定期間は、契約締結の日から千客万来施設(6街区)が運用を開始する予定の平成35年(2023年)3月31日までとします。なお、当該期間には本施設設置工事及び本施設除却工事等の原状回復期間を含みます。

## 5 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：本事業に応募する、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」といいます。)

- イ 事業予定者：公募により選定された単独の民間事業者、民間事業者グループ又は単独の民間事業者若しくは民間事業者グループが会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づいて設立した本事業の実施のみを目的とする株式会社（以下「SPC」といいます。）
- 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を含みます。）
- 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とします。

**(2) 事業者に期待する事項**

都は、事業者が、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 事業応募者は、都に提出した概略図に、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明記することとします（SPCを設立する場合には、設立する理由等を含みます）。詳細は、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業様式集（別紙3）（以下「様式集」といいます。）に示します。

**(4) 基本協定の締結**

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。なお、事業者が市場関係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。

**(6) 一時使用目的の賃貸借契約の締結等**

- ア 事業者は、事業者が本施設設置工事着工までに、本事業に関して一時使用目的の賃貸借契約を、都と締結することとします。詳細は、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業契約条件書（別紙1）（以下「契約条件書」といいます。）に定めます。
- イ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約に関する費用を全て負担することとします。
- ウ 事業者は、一時使用目的の賃貸借契約の期間中、別に定める貸付料を都に支払うこととします。

**(7) 本施設等の整備、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、本施設等（2（2）に示す、本施設のにぎわい創出に寄与する集客力の高い商業施設・観光施設を設置する場合は、これを含みます）の企画、設計、設置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、本施設等の運営、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) 本施設の整備等に関する補助金**

事業者は、別に都が定める「千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業施設設置費等補助金交付要綱（仮称）」により、本施設の整備等に関する費用について、補助を受けることが出来ます。

補助対象等については、以下に該当するものとしします。

- ① 本施設に係る建物設置、インフラ整備等の経費のうち事業者のリース契約によるもの（建物設置等に付随する設計、工事、法令に適合するために必要な緑化に係る費用を含む）
- ② 本施設の飲食・物販店舗に設置する設備等の経費のうち、事業者のリース契約によるもの（設備等の設置に付随する設計、工事に係る費用を含む）
- ③ 補助対象となる期間は、本事業の事業者として一時使用目的の賃貸借契約締結の日から平成35年（2023年）3月の本事業終了までの間とする。
- ④ 補助金額については、③の事業期間内で総額6億円を上限とする。なお、各年度の補助金額は東京都予算額の範囲とする。
- ⑤ その他、補助金交付要綱に規定する要件を満たし、事務手続を経たものとする。  
なお、補助金交付要綱については、平成31年度予算成立後、別途公表する。

**(9) 土地貸付条件**

事業者と都は、本施設の設置に当たり、本施設敷地（以下「本敷地」といいます。）について、一時使用目的の賃貸借契約を締結します。詳細は、契約条件書に定めます。

ア 貸付面積は、5街区3,035.79㎡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。

イ 暫定事業のための用地であるため、貸付期間を1年間とする一時使用目的の賃貸借契約としていますが、事業期間である平成35年（2023年）3月31日まで更新することを想定しています。

ウ 貸付料は、基準月額80万円以上を条件に、事業者の提案した金額とします。

**(10) 本敷地の返還**

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、本敷地を更地に原状回復し、都に一括して返還することとします。

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。

ただし、都が本敷地の引き渡し時と同様の状態とすることが適当でないことを認めた場

合は、現状のまま返還することが出来るものとします。

## 6 事業スケジュール

現在、本施設の開設を平成32年（2020年）1月に開設としています。そこまでの事業スケジュールは、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31年（2019年）4月頃
基本協定書の締結	平成31年（2019年）5月頃
一時使用目的の賃貸借契約の締結	平成31年（2019年）6月頃
設計・設置工事	平成31年（2019年）12月まで
本施設の開設	平成32年（2020年）1月

## 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、本敷地に飲食店舗・物販店舗を設けるなど、にぎわいを創出する計画とします。
- ウ 本施設整備に当たっては、来場者の利便性や回遊性に配慮することとします。
- エ 本施設の計画に当たっては、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、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。
- オ 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。
- カ 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事業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。
- キ 事業者は、必要に応じ、スケジュール調整や、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都と連携して行うこととします。
- ク 事業者は、本施設の設置を行うに当たって隣接地の市場本体施設の運営やその他の周辺環境に悪影響を及ぼすことのないよう留意し、関係者との問題の発生を未然に防止するための必要な調整を責任をもって行うこととします。

#### (2) 本施設の整備、運営及び維持管理に関する条件

本施設の設計及び設置に当たって、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。



## 2 立地及び敷地に関する条件

- (1) 本敷地（別添 参考資料「案内図、配置図、明細図」に図示）：  
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  
※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参考資料に示します。
- (2) 面積：3,035.79 m<sup>2</sup> ※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) 地域地区：工業地域・防火地域
- (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  
東京都都市計画市場第 17 号東京都中央卸売市場豊洲新市場
- (5) 指定建ぺい率：60%
- (6) 指定容積率：200%
- (7) 地区計画：豊洲地区地区計画
- (8) 道路：東京都市計画道路補助第 315 号線幅員 40m ※3  
※3 建築基準法第 42 条第 1 項の道路です。
- (9) 日影規制：なし
- (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（区域の詳細に関する資料の閲覧が可能です。）
- (11) 既存構造物との整合：  
本敷地並びにその周辺にある地上及び地下の既設構造物、既設配管等に対して、支障をきたさないような計画とします。
- (12) 公共インフラの引き込み：  
本施設への電気・ガス・水道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、道路との敷地境界に敷設されてい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。下水道については、本敷地の汚水排水設備に接続できます。なお、公共下水道施設から本敷地までの汚水排水設備は、平成 31 年度の整備を予定しております。同設備への接続及び維持管理の方法等については、都と協議することとします。
- (13) その他：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に提出済みです。施設計画に当たっては、提出済みの環境影響評価書も参考に、特に日影及び風環境等の周辺環境への影響に配慮して設定してください。
- (14) 隣接する千客万来施設事業用地（5 街区）での立体駐車場整備について  
ア 本敷地に隣接する敷地内において、立体駐車場の整備が行われるため、本施設の整備に際しては、事業者の責任において、立体駐車場を整備する施工業者と工事の実施内容等について協議、調整を行うこととします。  
イ 隣接する敷地内に整備される立体駐車場は、本事業運営上、駐車場の確保をするために必要な場合は、事業者の責任で立体駐車場設置主体と調整の上、活用することができ

ます。

(15) 搬入用車両の出入り口及び通路について

ア 本敷地への搬入用車両の出入り口及び通路は、別添 参考資料「明細図」に記載されている出入り口及び通路のみとなります。

イ 搬入用車両の通路は、隣接する立体駐車場の利用者等も通行します。通路の利用及び維持管理については、別途、都と立体駐車場設置主体と協議の上、決定します。

上記に関する資料は、次の部署で閲覧が可能です。

- ・ (10) ～ (12) に関するもの：都中央卸売市場管理部総務課（都庁第一本庁舎 39 階南側）
- ・ (13) に関するもの：都環境局総務部環境政策課（都庁第二本庁舎 19 階南側）

### 3 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。なお、提案にあたっては、必要に応じて、関係行政機関と協議を行うこと。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) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- (5) 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）
- (6) 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- (7) 土壌汚染対策法（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) 東京都屋外広告物条例（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、本事業に関係する法令、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 31 年 1 月 25 日（金曜日）
募集要項等説明参加申込書の受付	平成 31 年 1 月 30 日（水曜日）まで
募集要項等の説明会	平成 31 年 2 月 1 日（金曜日）
応募希望表明書の受付	平成 31 年 2 月 4 日（月曜日）から 平成 31 年 2 月 5 日（火曜日）まで
募集要項等への質問書の受付	平成 31 年 2 月 7 日（木曜日）から 平成 31 年 2 月 8 日（金曜日）まで
審査委員の公表	平成 31 年 2 月中旬
実績要件事前確認書の受付	平成 31 年 2 月 21 日（木曜日）から 平成 31 年 2 月 22 日（金曜日）まで
募集要項等への質問回答書の公表	平成 31 年 2 月中下旬 ※
提案書の受付	平成 31 年 2 月 28 日（木曜日）
事業予定者の決定及び公表	平成 31 年 4 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、千客万来施設（6 街区）の運用が開始されるまでの間、暫定事業として、豊洲ならではの活気やにぎわいを生み出すことで、豊洲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「第 1 4 事業期間」中の安定した事業実施を求めます。

##### (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、都と一時使用目的の賃貸借契約を締結するほか、本施設を設置・運営すること。

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、代表者を一者選定してください。代表者は、上記ア（ア）の役割を果たすこととします。

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由 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。

提案書の受付時点を基点として、過去10年間に飲食店又は物販店もしくは、飲食店や物販店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、参画者の中に上記アの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）を提案書の受付時に提出してください。

### （4）事業応募者の欠格事由

事業応募者は、次の欠格事由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29年6月26日付29財経総第613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（平成29年8月18日付29財経総第1211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 本事業に係る事務支援業務関係者（※）、本事業に係る事務支援業務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。）又は本事業に係る事務支援業務関係者から、本事業に係る助言等を受けている者。

※ 本事業に係る事務支援業務関係者  
日本経営システム株式会社  
かすが・國塚法律事務所

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由 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、提案書の受付時点とします。

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、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業審査基準（別紙2）（以下「審査基準」といいます。）に従い、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業審査委員会（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、審査委員は、都市計画、建築、法律、財務、不動産等の専門家を選定し、審査委員名は、平成31年2月中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） 事業計画に関する評価

- a 事業目的及び導入する機能に関する評価
- b 収支計画に関する評価
- (イ) 事業内容に関する評価
  - a 運営計画及び施設計画に関する取組の評価
  - b 場外マルシェの運営、店舗の確保に関する取組の評価
  - c 集客に向けたイベント実施、連携機能、広報に関する取組の評価
- (ウ) 価格に関する評価
- (エ) 総合的な評価

#### 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、審査委員及び事務支援業務関係者と、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) 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、一時使用目的の賃貸借契約を締結します。詳細については、契約条件書に示します。
- (3) 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。
- (4) 都は、基本協定、事業計画、一時使用目的の賃貸借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。
- (5) 事業予定者は、選定された後3か月を期限とし基本協定等を都と締結することとします。事業予定者の責めに帰すべき事由で3か月の期限内に基本協定等を締結しなかったと都がみなした場合には、事業予定者は、都に対して損害賠償を支払うこととします。
- (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一時使用目的の賃貸借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。

### 2 S P Cの設立に関する事項

S P Cを設立する場合の条件は、以下の通りとします。

- (1) S P Cは本事業の実施のみを目的とし、会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社のみ設立できます。
- (2) S P Cは、事業者として都と基本協定を締結する当事者の一員となります。
- (3) S P Cは、都との基本協定締結までに設立することとします。  
ただし、当初からS P Cを活用することを明示している場合は、基本協定の締結後にS P Cを設立することができることとします。
- (4) S P Cは、本事業以外の事業を行わないこととします。
- (5) S P Cの所在地は東京都内であることとします。
- (6) 代表者はS P Cの株主の中で最大の議決権を有する筆頭株主であり、事業期間を通じてS P Cの重要な意思決定を行うものとします。
- (7) 事業者はS P Cの議決権株式の過半数を保有することとします。
- (8) 代表者の地位の譲渡については、都の事前の書面による承諾を得るとともに、代表者の地位と代表者が保有するS P C株式の両方を一括して同一の事業者へ譲渡するこ



ととします。

なお、譲渡後も議決権株式の過半数は事業者が保有し、代表者は筆頭株主であることとします。

- (9) SPCの意思決定権者の変更（SPCに融資する金融機関等を除きます。）及び出資持分等の譲渡に係る行為については、都の事前の書面による承諾を得ることとします。

ただし、SPCに融資する金融機関等を変更する場合は、SPCは都に対して事前に説明することとします。

なお、参画者のうちSPCに出資した者は、都の事前の書面による承諾を得ることなくSPCの出資持分の譲渡ができないこととします。

- (10) SPCの出資持分等については、都の事前の書面の承諾を得ることなく、SPCに融資をする金融機関等の担保権の設定をしないこととします。

- (11) SPCの独立性・安定性、会計処理の適正さが以下の方策によって担保されていることとします。

ア 発行済み株式のうち議決権株式を有する参画者は、以下の内容について、都に誓約書を提出すること

(ア) 議決権株式の過半数を事業者が保有すること

(イ) 代表者が総株主中の最大の議決権を保有すること

(ウ) 都の事前の書面による承諾を得ない限りは当該株式の譲渡、担保設定その他の処分をしないこと

イ 株式会社については、都の事前の書面による承諾を得ることなく、当該株式会社に融資をする金融機関等の担保権の設定をしないこと。担保権設定の際、事業継続を優先するための条件を付すことができること

ウ 各事業年度の終了の日から3か月以内に、その資本金の額にかかわらず、会社法で規定される会計監査人による計算書類の監査を受けることとし、監査報告書を添付した計算書類を提出すること

- (12) SPCの定款等の経営体制を変更する場合は、都の事前の書面による承諾を得ることとします。

- (13) SPCの役員として不適格な者（「第3 2（4）事業応募者の欠格事由」オからキを準用します。）を選任しないこととします。役員等を選任・解任する場合は、当該役員等の住所、氏名、所属について、都に事前に報告することとします。

- (14) 参画者は、上記（1）から（13）までにに関する事項及び提案内容を遵守する誓約書を、SPC設立時と基本協定締結時のいずれか早い時までには都に提出することとします。

## 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) 計画内容及び設置工事に係る江東区、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) 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、施設設置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 施設の企画、設計及び設置に係るリスク・責任等の負担

- (1) 本施設の企画、設計及び設置に係る提案内容は、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、設置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、事業期間終了時に、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) 本敷地の更地の状態の内容、返還方法については、一時使用目的の賃貸借契約書に基づき、都が決定します。

## 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31年1月28日(月曜日)から同年1月29日(火曜日)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31年1月25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、千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出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、受付窓口にて平成31年1月30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31年2月1日(金曜日)※  
    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：東京都新宿区西新宿二丁目8番1号東京都庁第一本庁舎会議室(予定)  
※希望する民間事業者は、説明会への参加を必須とします。  
    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、千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出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) 受付期間は、平成31年2月4日(月曜日)から同年2月5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、千客万来施設事業用地(5街区)を活用した賑わい創出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にて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(Excel 2010で使用できるように互換性を確認したうえで、提出することとします。以下同様)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CD-ROM（使用ソフトはExcel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31年2月7日（木曜日）から同年2月8日（金曜日）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、千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出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31年2月21日（木曜日）から同年2月22日（金曜日）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31年2月中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31年2月28日（木曜日）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CD-ROM（使用ソフトはWord（Word 2010で使えるように互換性を確認したうえで、提出することとします。））、Excel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管理部総務課豊洲にぎわい担当

所在地 〒163-0081 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

電話 03-5321-1111（代表） 内線 44-128

ファクシミリ 03-5388-1590

電子メールアドレス [S0000376@section.metro.tokyo.jp](mailto:S0000376@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/>