豊 洲 新 市 場 給 油 所 事 業

事 業 者 募 集 要 項

平成 26 年９月

東京都中央卸売市場

〈目　　次〉

第１　事業の内容---------- 1
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
6　事業スケジュール
第２　施設整備等の条件---------- 4
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---------- 10
1　募集及び選定スケジュール
2　事業応募者の要件
3　提案審査
4　審査結果の概要等の公表
5　その他
第４　契約の締結等---------- 14
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---------- 15
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・修繕に係るリスク・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---------- 17
1　本要項等の配布
2　本要項等の説明会
3　応募希望表明書の受付
4　本要項等への質問
5　本要項等の質問に対する回答
6　提案書等の提出

豊洲新市場給油所事業
事業者募集要項

豊洲新市場給油所事業事業者募集要項（以下「本要項」という。）は、豊洲新市場の整備に伴い、市場敷地内に給油所を整備・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　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（10ｔ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、換地処分の公告後に確定します。

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、都が事業者に本敷地の使用収益をさせるものです。

イ　都と事業者は、換地処分の公告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（別紙２）（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。

６　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。

事業予定者の決定及び公表	平成 27 年３月頃
施設設計、建設工事	平成 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を基本に、都と協議の上決定することとします。

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　豊洲新市場の特性を踏まえ、大型車両も円滑に給油を行える計画とします。

ウ　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」（建築基準法第 86 条に基づく「認定」の取得など）、「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。

エ　都が策定した環境影響評価書に記載されている事項を踏まえ計画することとします。なお、事業者の計画により、都が策定した環境影響評価書に影響がある場合は、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。

オ　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　本地区は豊洲六丁目地域冷暖房区域であるため、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年度東京都条例第 215 号）に基づき、事業者は地域冷暖房の導入を検討することとします。

イ　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。

ウ　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。

エ　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。

オ　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。

カ　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）など）に則り、事業者が提案することとします。

キ　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）　周辺環境への配慮等に関する条件

緑地の確保等、江東区「みどりの条例」に適合した計画とすることとします。また、電気自動車など次世代自動車への対応、再生可能エネルギーの利用等、環境負荷低減に向けた取組を

検討することとします。

（４）　防災対策に関する条件

ア　災害時における本施設の安全性及び機能性を考慮するとともに、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。

イ　災害時における豊洲新市場本体施設の機能維持や緊急支援物資の輸送業務、市場関係者等への燃料の優先的な供給や燃料の確保を図ることについて、都と協議することとします。

２　立地に関する条件

（１）　本敷地

東京都市計画事業豊洲土地区画整理事業地区内５街区の一部（添付資料１参照）※１

※１　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、換地処分の公告後に確定します。

（２）　面積

1,955.13 ㎡（添付資料４参照）※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

ア　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

イ　地区計画：豊洲地区地区計画（再開発等促進区）

（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項一号に基づく緩和が可能です。

（６）　指定容積率

200%（400%※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）　道路

東京都市計画道路補助 315 号線の幅員 40m※５

※５　建築基準法第 42 条第１項一号の道路です。

（９）　地盤高さ

ア　引渡し時の地盤の高さは、原則 A.P.+6.5m とします。

イ　施設整備後の地盤の高さは、A.P.+8.0m とします。

(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、都に確認してください。）

(11)　**日影規制**

なし

(12)　**航空法の高さ制限**

ＴＰ＋150m

(13)　**電波伝搬障害防止区域**

マイクロウェーブＴＰ＋101m

(14)　**地域冷暖房区域**

豊洲六丁目地域冷暖房区域

(15)　**ライフラインの整備状況**

敷地周辺のライフラインの敷設状況については、添付資料６から９のとおりです。なお、提案書作成に当たっては、事業応募者が必要に応じて関係機関との協議を行うこととします。

(16)　**開発行為の許可**

都市計画法第 29 条第１項四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本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、必要に応じて適切に実施することとします。ただし、東京ガス株式会社による工場操業由来であることが明らかな土壌汚染の処理にかかる費用については、都が負担します。

（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、できるだけ抑制することとします。

（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、留意して施工してください。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うこととします。なお、都が把握している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に示します。

（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。

都が施工する歩道状空地等の概要については、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。なお、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。

(11)　車両の出入口の設置

ア　入口については、本敷地北側（補助 315 号線側）及び南側（市場内の通路側）に設置することとします。本敷地西側及び東側には入口を設置できません。

イ　出口については、本敷地北側に設置することとします。本敷地南側については、本敷地南側入口から入る車両だけが、本敷地南側出口からのみ出て行くことが可能な計画の場合に限り出口を設置できます。なお、本敷地西側及び東側には出口を設置できません。

ウ　本敷地南側入口から北側出口へ車両が通過できる計画とする場合において、都及び事業者は、本敷地内の南側入口に、市場からの退場車両を管理するゲートを設置することとし、双方の責任及び費用負担において、ゲートの設置工事、維持管理及び修繕等を行うこととします。詳細については、契約条件書に示します。なお、ゲートの設計図面については添付資料 13 に示します。

エ　出入口の設置に当たっては、交差点及び横断歩道の位置等を考慮して切下げ幅及び切下げ位置等の検討を行い、都と調整するとともに、必要に応じて交通管理者と協議した上で確定することとします。

オ　周辺の交通状況等に配慮し、歩行者の安全性及び車両の適切な出入を確保するための必要な措置を講ずることとします。

4　土地貸付条件

都と事業者は、換地処分の公告の日までの本敷地の一時的な使用を目的とする保留地予定地の使用収益に関する契約を締結します。また、換地処分の公告後、都と事業者は、速やかに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し、借地借家法第 23 条に定める事業用定期借地権設定契約を締結することとします。なお、詳細は契約条件書に記します。

（１）　保留地予定地の使用収益に関する契約の条件

ア　貸付面積は、1,955.13 ㎡とします。（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　貸付期間は、本契約締結の日から本敷地の換地処分の公告後、本敷地の面積を確定するまでの期間とします。

ウ　本敷地の換地処分後、当該契約は終了し、本敷地の使用については、都と事業者は、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

エ　保留地予定地の使用収益に関する契約に基づく貸付料及び保証金

（ア）　保留地予定地の使用収益の対価である貸付料は、事業者の提案した金額（下記（２）エ　事業用定期借地権設定契約の貸付料）と同額とし、保証金はその 12 月分とします。

（イ）　保留地予定地の使用収益に関する契約終了時には、保留地予定地の使用収益に関する契約締結時に納付された保証金を保留地予定地の使用収益に関する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。

（２）　事業用定期借地権設定契約の条件

ア　事業用定期借地権は賃借権とします。

イ　貸付面積は、上記（１）アと同様とします。

ウ　貸付期間は、20 年間から保留地予定地の使用収益に関する契約に基づく本敷地の使用収益期間を控除した期間（建設工事及び施設除却工事期間は含みません。）とします。

エ　事業用定期借地権設定契約に基づく貸付料及び保証金

（ア）　貸付料は、基準月額 1,106,000 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

本事業に関係する主な関係法令等は次に示すとおりです。各関係法令等を遵守し、必要に応じ、届出等を行ってください。

ア　建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
イ　都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
ウ　消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
エ　土壌汚染対策法（平成 14 年５月 29 日法律第 53 号）
オ　建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
カ　電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
キ　有線電気通信法（昭和 28 年法律第 96 号）
ク　水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
ケ　下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
コ　建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
サ　エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
シ　都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）
ス　揮発油等の品質の確保等に関する法律（昭和 51 年法律第 88 号）
セ　東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）
ソ　東京都火災予防条例（昭和 37 年東京都条例第 65 号）
タ　東京における自然保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）
チ　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）
ツ　東京都景観条例（平成９年東京都条例第 89 条）
テ　東京都屋外広告物条例（昭和 24 年東京都条例第 100 号）
ト　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）
ナ　東京都安全安心まちづくり条例（平成 15 年東京都条例第 114 号）
ニ　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 54 年東京都条例第 64 号）
ヌ　江東区都市景観条例（平成 20 年江東区条例第 34 号）
ネ　江東区みどりの条例（平成 11 年江東区条例第 36 号）
ノ　豊洲地区地区計画
ハ　豊洲地区まちづくりガイドライン
ヒ　豊洲地区景観ガイドライン
フ　豊洲グリーン・エコアイランド構想
ヘ　東京都帰宅困難者対策条例（平成 24 年東京都条例第 17 号）
ホ　その他、本事業に関係する法令や条例

第３　事業者の募集及び選定等

１　募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおり予定しています。

内　　容	日　　程
事業者募集要項等の公表	平成 26 年　9　月 30 日（火曜日）
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　7 日（火曜日）まで
事業者募集要項等説明会	平成 26 年　10 月 10 日（金曜日）
応募希望表明書の受付	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
事業者募集要項等への質問書の受付	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回答書の公表	平成 26 年 11 月下旬
提案書等の受付	平成 27 年　1 月　23 日（金曜日）
事業予定者の決定	平成 27 年　3 月頃

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。

（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、「提案書提出届（参画者及び協力会社一覧表兼誓約書)」(別紙 4　様式集　様式 01）に全ての参画者を明記してください。なお、上記ア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、代表企業を一者選定してください。代表企業は、上記アに揚げる役割全て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　エからクまで」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、提案書等の提出に当たり、提案受付時点を基点として、過去 10 年間に給油所の運営実績を有していることを要件とします。

イ　事業応募者の中に上記アの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、提案受付時に「運営業務の事業実績に関する調書」（別紙 4　様式集　様式 02）を提出してください。

（４）　事業応募者の欠格事項

事業応募者は、次に掲げる事項を全て満たす場合でなければ、本事業に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 条）第 167 条の４に定められる一般競争入札に参加できない者又は参加させないことができる者に該当しないこと。

イ　東京都競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成６年９月 30 日付６財経第 756 号）に基づく指名停止期間中でないこと。

ウ　経営不振の状態（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及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

エ　最近１年間の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税を滞納していないこと。

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含む。）ではないこと。また、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、またそれらの者の統制下にある者が人事面で関与していないこと。

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条第１項に基づく排除措置期間中の者でないこと。

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ないこと又は関与していないこと。

ク　豊洲新市場給油所事業審査委員会の委員（豊洲新市場給油所事業審査委員会については、「第３　３ 提案審査」において説明します。）、本事業に係るアドバイザリー業務の関係者、本事業に係るアドバイザリ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リー業務関係者から、本事業に係る助言等を受けていない者。

※　本事業に係るアドバイザリー業務の関係者
株式会社日本経済研究所（東京都千代田区）
株式会社アバンアソシエイツ（東京都港区）
長島・大野・常松法律事務所（東京都千代田区）

（５）　要件確認の基準日

ア　事業応募者の要件の確認は、提案書等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）　豊洲新市場給油所事業審査委員会の設置

ア　事業応募者から提出された提案書等の審査は、豊洲新市場給油所事業審査基準（別紙３）（以下「審査基準」という。）に従い、豊洲新市場給油所事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）が行い、最優秀提案者及び次点を選定します。

イ　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。

（２）　審査方法及び選定

ア　審査基準に従い、実績要件、基本的要件及び事業者提案の審査を行います。

イ　実績要件、基本的要件を満たしていない事業応募者は失格とします。

ウ　提案書等の評点の合計により、最優秀提案者及び次点を選定します。

（３）　主な審査項目

主な審査項目を以下に示します。詳細については、審査基準に示します。

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）　施設計画等に関する評価

ａ　企画、計画等に関する評価

ｂ　環境、景観配慮に関する評価

ｃ　災害時対応に関する評価

（イ）　事業の運営・経営的な評価

ａ　事業応募者に関する評価

ｂ　事業収支に関する評価

（ウ）　総合的な評価

エ　貸付料の審査

４　審査結果の概要等の公表

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の変更は原則として認めません。

（３）　提案書等の受付後、必要に応じ、事業応募者に対してヒアリング等を行う場合があります。

（４）　提出した資格及び実績に関する調書及び提案書等は返却しません。

（５）　資格及び実績に関する調書又は提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講じることがあります。

（６）　事業応募者は、提案に当たり、審査委員及びアドバイザリー業務の関与者と本事業に関して接触してはいけません。

（７）　本事業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）に定めるところとします。

（８）　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。

（９）　応募図書の著作権は、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ものとします。

(10)　事業応募者は、複数の提案を行うことはできません。

(11)　都の公表及び配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

第４　契約の締結等

現在、以下の条件を想定しています。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、保留地予定地の使用収益に関する契約締結を締結します。

なお、保留地予定地の使用収益に関する契約については、給油所の建設工事着手時までに締結することとします。換地処分の公告後、本敷地の面積が確定した後、速やかに事業用定期借地権設定契約締結のための覚書を締結し、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結します。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、その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、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書及び事業用定期借地権設定契約のための覚書の協議が調わない場合には、次点の事業応募者を事業予定者とし、都は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、民間事業者グループを構成する民間事業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こととします。

（７）　事業者の債務不履行により基本協定、保留地予定地の使用収益に関する契約のための覚書、保留地予定地の使用収益に関する契約、事業用定期借地権設定契約のための覚書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います。

（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います。

（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います。

（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います。

（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います。

（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します。

２　土地貸付に係るリスク・責任等の分担

（１）　保留地予定地の使用収益に関する契約における契約主体及び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（保留地予定地の使用収益の対価を含みます。）の支払いをはじめ、土地借主としての義務等は、事業者が責任を負います。

（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います。

（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います。

３　施設の企画、設計及び建設に係るリスク・責任等の分担

（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います。

４　施設の運営、維持管理・修繕に係るリスク・責任等の分担

本施設の運営については、契約に係る調整などの業務や本施設の運営、維持管理、修繕等も含め、事業者が責任及び費用を負います。

５　事業終了時におけるリスク・責任等の分担

（１）　事業者は、保留地予定地の使用収益に関する契約による賃借権又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（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、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、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の終了時までに、都と事業者の協議により定めることとし、協議が整わない場合は、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、受付窓口（本要項末尾に表示）にて平成 26 年９月 30 日（火曜日）から同年 10 月６日（月曜日）まで配布します。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、中央卸売市場ホームページ（本要項末尾に表示）において、平成 26 年９月 30 日（火曜日）から閲覧できます。

２　本要項等の説明会

（１）　本要項等の説明会に参加を希望する民間事業者は、「豊洲新市場給油所事業事業者募集要項等説明会参加申込書」（別紙 4　様式集　様式A）に所要の事項を記入し、受付窓口に平成 26 年 10 月７日（火曜日）正午までにメールもしくはファックスにて送付してください。

（２）　日時：平成 26 年 10 月 10 日（金曜日）

午前の部：午前 10 時から正午までのうち１時間程度

午後の部：午後２時から午後５時までのうち１時間程度

※　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）　場所：東京都中央区築地五丁目２番１号　中央卸売市場築地市場青果棟本館２階

第３会議室

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、「豊洲新市場給油所事業応募希望表明書」（別紙４　様式集　様式B）に所要の事項を記入し、下記（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。なお、都は応募希望表明書を受理した後、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。

（２）　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。なお、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。

（３）　受付期間

平成 26 年 10 月 23 日（木曜日）から同月 24 日（金曜日）までとします。

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。

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、「豊洲新市場給油所事業事業者募集要項等に関する質問書」（別紙４　様式集　様式C）に所要の事項を記入し、下記（６）受付期間内に受付窓口に電子メール（添付ファイル）により送付もしくは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）　原則、応募希望表明書を提出していない方からの質問には回答しません。

（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 2010 とします。様式は、中央卸売市場ホームページに掲載しますので、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媒体（使用ソフトは Excel 2010 とします。）をそれぞれ１部提出してください。

（６）　受付期間

平成 26 年 10 月 27 日（月曜日）から同月 28 日（火曜日）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時までの間とします。

５　本要項等への質問に対する回答

（１）　質問に対する回答は、中央卸売市場ホームページで平成 26 年 11 月下旬に公表するほか、受付窓口にて配布します。

（２）　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。

（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。

（４）　意見の表明と解されるものについては回答しません。

６　提案書等の提出

（１）　事業応募者は、豊洲新市場給油所事業様式集（別紙４）に定める提案書等を、平成 27 年１月 23 日（金曜日）に受付窓口に持参してください。

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。

（２）　提案書等の提出部数は 20 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 Excel 2010、Word 2010 とします。）も１部提出してください。

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

ＴＥＬ：　０３－３５４７－７０３３（ダイヤルイン）

ＦＡＸ：　０３－３５４２－００５１

電子メールアドレス：S0000603@section.metro.tokyo.jp

中央卸売市場ホームページ：http://www.shijou.metro.tokyo.jp/