

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 実施方針

平成30年12月

東京都中央卸売市場

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 千客万来施設事業用地（5街区）を活用した賑わい創出事業の目的

千客万来施設が整備されるまでの間、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「場外マルシェ」の設置・運営を行い、にぎわいを創出することを目的とする。

2 民間事業者を求める施設の設置・運営等

事業目的を達成するために以下の内容について、民間事業者が創意工夫により施設等を設置し、運営することとします。

- ① 食の魅力を発信するための飲食・物販店舗等を設置・運営することを必須条件とする。なお、飲食・物販店舗等は20～30店舗以上とすること。
- ② ①のにぎわい創出に寄与する集客力の高い商業・観光施設を設置・運営することができるものとする。
- ③ ①及び②の飲食・物販店舗等は、平成32年（2020年）1月に運営を開始すること。
- ④ 飲食・物販店舗等の来場者が使用可能な自転車駐輪場を確保すること。

3 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）が運用開始する予定の平成35年（2023年）3月までとします。暫定事業であるため、当初の貸付期間は、契約締結の日から1年間とし、平成35年（2023年）3月まで更新できるものとします。なお、当該期間には本施設建設工事期間及び本施設除却工事等の原状回復期間を含みます。

4 用地貸付条件

- (1) 東京都公有財産規則第34条第1項第1号に基づく、一時貸付とします。
- (2) 貸付面積は、5街区3,035.79㎡
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) 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により、事業期間である平成35年（2023年）3月まで更新することを想定しています。
- (4) 貸付料は基準月額（※1）以上を条件とし、事業者の提案した金額とします。
（※1）募集要項公表時に提示します。

5 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。

(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、都と協力して行うこととします。

(4) 本施設の設置、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、施設設置等に係る経費について、都が検討している補助制度を利用することが可能です。なお、補助制度を利用する場合には、補助基準に合致した設置等であるとともに、別途都との補助協議が必要になります。

補助制度の内容については、募集要項公表時にあわせて提示します。なお、補助金交付は、確約されているものではありません。

(5) 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の原状に回復して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、原状回復義務を免除します。

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。

第2 事業者の募集及び選定等

1 スケジュール（予定）

- | | |
|------------------|-----------------|
| (1) 募集要項等の公表 | 平成31年（2019年）1月頃 |
| (2) 提案書の受付 | 平成31年（2019年）2月頃 |
| (3) 事業予定者の決定及び公表 | 平成31年（2019年）4月頃 |
| (4) 基本協定書の締結 | 平成31年（2019年）5月頃 |
| (5) 一時貸付契約の締結 | 平成31年（2019年）6月頃 |
| (6) 本施設の開設 | 平成32年（2020年）1月 |
| (7) 事業期間の終了 | 平成35年（2023年）3月 |

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。

(参考 1) 施設設置等の条件

- (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 5 街区の一部
- (2) 貸付面積 5 街区の一部 3,035.79 m² (※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) 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 7 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%
- (6) 指定容積率：5 街区 200% (400% (※2))
(※2) 地区計画により緩和が可能です。
- (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 315 号線幅員 40m (建築基準法第 42 条第 1 項の道路)
- (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) 既設構造物との整合：
敷地内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、敷地内の排水設備に接続できます。
- (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提出済みである。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。

上記に関する資料は、次の部署にて閲覧が可能です。

- ・ (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)

(参考 2) 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) 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