

港区札の辻スクエア民間連携床の  
活用に関する事業候補者

募集要項

令和6年5月

港区

## 1 目的・趣旨

港区（以下「区」という。）は、居住・業務・商業・教育・文化などの多様な機能が集積する田町駅西口地区に、区の「産業」と「学び」を支え、まちのにぎわいを創出する施設として、令和4年4月に港区立産業振興センター、港区立三田図書館、民間連携床等が入居する札の辻スクエアを開設しました。

区は、札の辻スクエアの2階及び3階部分に民間事業者への貸し付けを前提として、民間連携床を整備しました。

民間連携床は、民間が実施する事業と産業振興センターや図書館などの区有施設との相乗効果により、区民の豊かな暮らしやまちの魅力を向上するための「にぎわい」を創出する場として、①地域の活性化や魅力の創出、②先進的な施策等の展開、③区の財政負担の軽減の3つを目的として民間事業者へ貸し付けることとしました。

区は、札の辻スクエア周辺地域における、生鮮食品等物販機能のニーズを踏まえ、民間事業者が展開する「飲食」「物販」等の事業を通じて、区民の生活の様々な場面での満足度を向上させるとともに、地域のにぎわいを創出し、また、区の先進的施策である全国連携推進の取組を推進するため、民間連携床を活用する事業候補者をプロポーザルにより選考しました。選考の結果、決定した民間事業者へ、令和4年11月から民間連携床の一部（2階及び3階の一部）を貸し付け、令和5年5月に札の辻スクエア2階及び3階の一部にスーパーが開店しました。

今回、貸付対象とする民間連携床は、札の辻スクエア3階の一部です。

区は、現在貸し付け中の民間連携床（スーパーとして活用）に加えて、今回、貸し付け対象とする民間連携床を活用することにより、札の辻スクエアが持つ様々な機能と相乗効果を生み出す事業を展開して、地域の人々をはじめとする区民の生活利便性を高めることを目指します。

また、札の辻スクエア3階には、区施策として行っている全国連携の取り組みとして「港区と全国をつなぐコーナー」が設置されていることを踏まえ、区の先進的施策である「全国連携」の取組を推進し、他自治体、区民、産業の複合的な出会いから新たな連携・交流を生み出し、地域の活性化につなげることを目指します。

本募集要項に記載する区が定める条件の下で、上記の目的を達成可能な事業候補者を募集・選定します。

## 2 札の辻スクエア及び民間連携床の概要

### (1) 札の辻スクエアの概要

住所	東京都港区芝五丁目36番4
建物延床面積	18,333.57㎡
建物規模	地下1階地上12階、塔屋2階
構造	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造
各施設の概要	別紙1及び別紙2図面参照

### (2) 貸付け対象とする民間連携床（以下「本件対象施設」といいます。）の概要

場所	札の辻スクエア 地上3階部分の一部
貸付面積	356.66㎡
施設詳細	別紙2図面のとおり

## 3 事業案の募集

本件対象施設を借り受け、区が定める条件の下で、事業性・採算性の確保を前提として、項番1記載の目的・趣旨を踏まえた事業を実施する事業候補者を募集します。事業候補者が実施する事業について、以下「本事業」といいます。

### (1) 事業候補者の選考方法

事業候補者選考（以下「プロポーザル」といいます。）を公正に行うため、事業候補者選考委員会を設置し、第一次審査（書類審査）及び第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）を実施します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選考します。

### (2) 求める提案内容

以下の各項目を満たした提案を求めます。

- ① 事業性・採算性の確保を前提とした提案
- ② 本件対象施設を効果的に活用する提案（ただし、物品販売業を営む店舗及び飲食店は整備できません。）
- ③ 「にぎわい」を創出する機能を実現できる提案
- ④ 港区立産業振興センターや港区立三田図書館等の札の辻スクエア内の施設と連携し、公共複合施設としての相乗効果を生み出せるよう工夫された提案
- ⑤ 区の先進的施策としての「全国連携」の取組を推進し、地域の活性化につながる提案

（参考）

「港区と全国をつなぐコーナー」について：札の辻スクエア3階の一部は、区が全国連携関連イベント等を実施するための約40㎡のスペースがあります。全国連携の取組として、区と協働で、このスペ

ースを一時使用することは可能です。

(区が行うイベント等の例)

- ・ 地域の特産品を使った体験イベント (ものづくり、アート等)
- ・ 自治体の PR パネル展示
- ・ 自治体の PR 映像の放映

## 4 契約条件

### (1) 契約方法

ア 区と本件プロポーザルにより選考した事業者 (以下「事業候補者」といいます。) は、区を貸主、事業候補者を借主として、借地借家法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結します。

イ 事業候補者は、定期建物賃貸借契約に先立ち、事業内容や工事に関する調整に向けて、区と必要な協議を行い、区と事業に関する協定書を締結するものとします。

ウ 区と定期建物賃貸借契約を締結した事業者 (以下「事業者」といいます。) は、本件対象施設を直接使用するほかに、提案事業の目的の範囲内で、転貸や委託等の契約により、第三者へ貸し付けることができます (ただし、転貸を目的とする事業は除きます)。転貸を行う場合は、事前に書面により、区に承認を得ることとします。また、第三者との契約は、事業者の責任において行うものとします。

エ 本件の定期建物賃貸借契約書は、公正証書により作成します。公正証書の作成に係る費用は、事業者の負担とします。

### (2) 契約期間

定期建物賃貸借契約の期間は、定期建物賃貸借契約の締結日を始点として、最大 20 年間とし、その範囲内において、契約期間を提案するものとします。なお、この期間には、事業者が行う内装工事のほか、開設準備、閉設に伴う原状回復に要する期間も含まれます。

### (3) 経費負担

#### ア 貸付料 (月額貸付料)

貸付料は、本件プロポーザルにおける提案 (様式 8) を受けて、契約において金額を定めます。

下記の金額を下限として、税抜額により提案を行ってください。

**最低月額貸付料 1,692,160 円 (消費税別※) / 月**

※税込金額は 1,861,376 円 / 月です。

- ・ 最低月額貸付料を下回る金額を提案した場合は、失格とします。
- ・ 最低月額貸付料を上回る金額を提案した場合は、提案金額で契約するものとします。
- ・ 内装工事等を実施する事業準備期間や原状回復期間は、貸付料を免除

します。

- ・ 貸付料は、5年ごとに改定します。改定貸付料は、消費者物価指数（東京都区部の家賃指数）の変動率を考慮して算定します。
- ・ 経済情勢や周辺の開発動向などに伴う環境の変化等により、貸付料が不適當となったときは、事業者と協議の上、貸付料等の改定を行うことができるものとしします。
- ・ 貸付料は月ごとに、区が指定する方法で区へ支払うものとしします。

#### イ 敷金

事業者は、敷金として、定期建物賃貸借契約の締結と同時に、月額貸付料の10カ月分相当を納めるものとしします。

#### ウ 光熱水費・通信費

- ・ 事業者は、対象施設の使用に伴い生じる光熱水費を、貸付料とは別に負担するものとしします。光熱水費は、建物全体として一括で、区が電気・ガス・水道事業者へ支払うため、事業者は、別途、使用量相当額を区が指定する方法で区へ支払うものとしします。なお、区は「港区電力調達方針」に基づき、電力を調達しています。
- ・ 事業者が使用する通信機器の設置や費用等については、すべて事業者負担としします。

#### エ 共益費

事業者は、エレベーター、エスカレーター及びその他の共用部分の維持管理のため、共益費を別途負担するものとしします。

- ・ 共益費は貸付料の10%としします。
- ・ 共益費は貸付料の改定に合わせて改定します。
- ・ 共益費は月ごとに、区が指定する方法で区へ支払うものとしします。

#### オ その他事業に要する費用

上記のほか、本件対象施設の維持管理を含む事業運営に係る一切の経費は事業者が負担するものとしします。

### (4) 延滞金

事業者が貸付料をその支払期限までに支払わず、かつ期限を指定した督促を受けたときは、当該金額に加え、港区分担金等に係る督促および滞納処分ならびに延滞金に関する条例（昭和40年港区条例第12号）に規定する割合により算定した延滞金を、区に支払わなければならないものとしします。

### (5) 禁止事項

各種公法規制を遵守した事業計画とし、以下の施設用途・事業内容に該当した場合は契約を解除します。この場合において、事業者に損害又は損失が生じても、区はその賠償又は補償の責めを一切負いません。

ア 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項に定める「風俗営業」、同条第5項に定める「性

- 風俗関連特殊営業」その他これらに類する事業、営業の形態
- イ 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に使用すること
  - ウ 公序良俗に反すること
  - エ 法令に違反する用に供すること
  - オ その他区が不相当と認めること

## 5 事業運営条件

### (1) 営業日及び営業時間

- ・営業時間は事業候補者からの提案によるものとしますが、周辺状況から、本件対象施設の営業時間は、概ね午前8時から午後10時までの範囲内とします。他施設の開館日及び開館時間は別紙3を参照してください。
- ・土日・年末年始（12/31、1/1を除く）も営業は可能です。
- ・建物の法定点検等で全館閉館する際は、本件対象施設も営業できません。なお、全館閉館に伴い事業を休止する場合の営業補償等はありません。

### (2) 用途に関する条件

物品販売業を営む店舗及び飲食店は、建築基準法等の規定により整備できません。

その他、建築関連の法規に基づく規制に従ってください（詳細は、別添の札の辻スクエア・民間連携床内装等設計・施工指針書を参照）。

### (3) 荷物等の搬出入

建物1階東側に荷さばきスペースがあります。荷さばきスペースの利用は予約制となり、事前申請が必要です。また、荷さばきスペースは、車両3台分ありますが、他施設と共用のため、使用台数や時間の制限があります。札の辻スクエア前面道路に路上駐車はできません。

建物内の搬出入は、管理用スペース内のエレベーターをご利用ください。

### (4) 廃棄物の搬出

廃棄物は建物1階にある荷さばきスペース横のごみ置き場（他施設との共用）に収集しています。廃棄物の処理は事業者の責任・管理の下、事業者が行うこととします。

### (5) 看板・広告等の設置

建物の外部に看板の設置が可能です。

詳細は、別添する札の辻スクエア・民間連携床内装等設計・施工指針書及び関係図面を参照してください。

### (6) 駐輪場・駐車場

駐輪場は、建物1階西側にあります。駐輪台数は、機械式364台、平置き24台です。また、シェアリングポートは10台整備しています。

駐車場は、建物1階東側にあります。駐車台数は、機械式52台です。

原動機付自転車置場は、7台整備しています。

駐車場の利用時間及び料金は、午前8時から午後10時まで、30分300円です。

なお、従業員・スタッフ用の駐車場・駐輪場の整備はありません。

#### (7) 施設の維持管理

本件対象施設の清掃等維持管理は、事業者が行うこととします。(事業者以外の者が本件対象施設を使用する場合は、事業者の責任・管理の下、使用者が行うこととします。)

消防法に基づく消防点検については、事業者の責任において必ず実施してください。

#### (8) 複合施設としての連携

産業振興センター及び三田図書館等との公共複合施設であることから、事業において他施設との連携を図るとともに、防災・消防や環境配慮など、建物全体としての取組(別紙4ほか参照)を踏まえた取組を実施してください。ただし、区は取組に係る実費や、営業補償等の費用負担は行いません。

(例：本件対象施設部分の消防点検、館内消防訓練への参加、駐車場・駐輪場の運営協力など)

#### (9) 札の辻スクエア施設運営協議会への参加

札の辻スクエア内の各施設が参加し、施設の運営についての情報共有・調整を行う札の辻スクエア施設運営協議会(月1回/1時間程度)へ、入居施設として出席してください。

#### (10) 地域との連携

地域で事業を行う一員として、地元町会や商店会への加入、地域におけるイベント・行事等への参加など、地域との連携に努めてください。

#### (11) その他利便性の向上

上記のほか、来館者、利用者の利便性の向上に努めてください。

(例：ATM設置、フリーWi-Fiなど)

#### (12) 入居者負担工事

本件対象施設は、スケルトン状態です。内装工事等の設計・施工は、建築基準法及び東京都建築安全条例等の法令を遵守し、事業者の責任で実施してください。設計案について、区と事前に協議・調整するものとします。

詳細は、別添する札の辻スクエア・民間連携床内装等設計・施工指針書を参照してください。

#### (13) 内装工事に係る調整

本件対象施設の内装工事等に関する計画・施工等においては、共用部や音・粉塵が出る工事は夜間工事とするなど、他の施設利用者や運営に支障を生じさせないよう工事を実施してください。

詳細は別添する札の辻スクエア民間連携床内装等設計・施工指針書を参

照してください。

(14) 事業実施に係るリスク・責任等の負担

区が整備する建物・設備等に起因するリスク以外の、事業者が実施する事業に関するリスクは事業者が負うものとします。

## 6 応募条件

### (1) 参加資格

本件プロポーザルに参加する者（以下「応募者」といいます。）の参加資格要件は、以下の要件をすべて満たす法人とします。

なお、共同事業体を結成して参加申請する場合、構成するすべての事業者が参加資格に該当することが必要です。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者（一般競争入札に参加できない者）ではないこと。

イ 経営不振の状態（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き開始の申立てをしたとき、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き開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にないこと。

ウ 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成16年7月30日16港政契第238号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

エ 港区の契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日23港総契第1157号）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。

オ 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条に掲げる暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資する営業を行っていないこと。

カ 法人及びその役員が、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条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体に属する者でないこと。

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号の処分を受けている団体もしくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体にないこと。

ク 前記エ～キに該当する者の依頼を受けてプロポーザルに参加しようとする者ではないこと。

ケ 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。

コ 本事業に関し応募者の提案する事業内容の企画、実施、経営に必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有するものであること。資力については以下の条件を最低限満たすものとする。



- (ア) 直近の決算期末において、債務超過(純資産額がマイナス)でないこと。
- (イ) 営業損益及び経常損益について、直近の決算を含み3期連続赤字でないこと。

サ 事業を長期的に安定して運営できる体制、現実的な収支及び資金計画を有し、事業の履行及び貸付料の支払いについて高い確実性を有していること。

シ 事業候補者として決定後、区等の関係者と、協定書等の締結に向けた具体的な協議が可能であること。

ス 他の応募者として重複参加するものでないこと。なお、他の応募者の代表企業に資本面で関連(他の応募者の構成員である会社の議決権の20%以上を実質的に所有している等)している、又は人事面で関連(会社の代表者あるいは役員が関係者の代表者もしくは役員を兼ねていることをいう。)している場合も重複参加とみなします。

## (2) 応募者の参加資格要件確認の基準日

ア 参加資格要件の確認は、提案書類提出日を基準とします。

イ 提案書類提出日から、本件プロポーザルの実施期間中又は本件プロポーザルによる選考後契約締結までの間において、いずれかの要件を欠くこととなった者に対して、本件プロポーザルの参加を取消し、又は契約を締結しない場合があります。

## 7 応募手続き等

### (1) プロポーザル日程

事項	日程
募集要項公表開始	令和6年5月1日(水) から 令和6年5月29日(水) まで
現地説明会	令和6年5月14日(火)
質問受付締切	令和6年5月17日(金) 午後5時まで
質問回答公表	令和6年5月22日(水)
応募・提案書類提出締切	令和6年5月29日(水) 午後5時まで
一次審査(結果通知)	令和6年6月20日(木)
二次審査	令和6年7月1日(月)
(結果通知)	令和6年7月8日(月)

### (2) 本募集要項に係る資料の配布、閲覧

ア 本募集要項は、区のホームページに掲載します。

イ 本募集要項に係る添付資料(区のホームページに掲載しない図面等)を  
下表のとおり配布します。

配布期間	令和6年5月1日(月)～令和6年5月29日(水) 9:00～12:00、13:00～17:00 土曜日、日曜日及び祝祭日は除く
配布場所	〒105-8511 東京都港区芝公園一丁目5番25号 港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 (区役所10階)

(3) 現地説明会

ア 現地説明会を、下表のとおり実施します。参加希望の事業者は、下表申込方法に沿って、事前にご連絡ください。

イ 当日は、募集要項等の公表している資料を持参してください。

ウ 当日は、基本的に質疑応答を行いません。質問は、次項(4)質問書の受付・回答による対応とします。

実施日時	令和6年5月14日(火) 10:00~15:00の間で、別途指定します。
実施会場	札の辻スクエア(3階、民間連携床) (東京都港区芝五丁目36番4号)
申込方法	令和6年5月10日(金)までに、以下連絡先へメールでお知らせください。メール本文に事業者名および参加予定人数を記載してください。なお、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。(令和6年5月13日(月)までに、当日の集合時間について返信します。返信がない場合はお問い合わせください。) <連絡先> 港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 メール <a href="mailto:minato67@city.minato.tokyo.jp">minato67@city.minato.tokyo.jp</a> 電話 03-3578-2502

(4) 質問書の受付・回答

ア 本件プロポーザルに関する質問を下表のとおり受け付けます。

イ 質問書は応募者単位で作成し、提出してください。

ウ 意見の表明と判断されるもの、本事業への参加と直接関係ないと判断されるもの、質疑の内容が不明瞭なもの等については、回答しない場合があります。

エ 本募集に関する質問への回答は、令和6年5月22日(水)までに区のホームページで公表します。

受付期間	令和6年5月1日(水)~令和6年5月17日(金)
受付方法	(様式1)質問書に必要事項を記入の上、下表のE-mail連絡先へ送付してください。なお、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。電話、ファクシミリ及び口頭等による質問は受け付けません。
送付先	港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 メール <a href="mailto:minato67@city.minato.tokyo.jp">minato67@city.minato.tokyo.jp</a> 電話 03-3578-2502

(5) 応募申込・企画提案書類の受付

ア 本件プロポーザルに参加を希望する者は、下表に示す受付期間・提出先に、「8 応募申込・企画提案提出書類」表1に示す応募申込提出書類、及び表2に示す本募集要項に定める提案提出書類（企画提案書）一式を持参又は郵送により提出してください。

なお、持参の場合は、事前に電話予約の上来庁してください。

また、郵送の場合は書留郵便、締切日必着とします。

イ 期日までに応募・提案書類を提出しない者及び参加資格がないと認められた者は、本件プロポーザルに参加することができません。

ウ 企画提案書類のうち、様式6は1部提出してください。それ以外の様式はファイリングの上、正本1部、副本14部を提出してください（A3の様式はA4サイズに折込んでください。）

受付期間	令和6年5月23日（木）～令和6年5月29日（水） （持参の場合は9:00～12:00、13:00～17:00／土曜日、日曜日及び祝祭日を除く）
提出先	〒105-8511 東京都港区芝公園一丁目5番25号 港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 （港区役所10階） 電 話 03-3578-2502

(6) 問合せの対応時間帯

本件プロポーザルに関するお問合せについては、区役所の開庁日の9:00～12:00、13:00～17:00の時間帯において対応します。

## 8 応募申込・企画提案提出書類

【表1 応募申込提出書類】

提出書類	部数
① (様式2) 応募書類確認一覧	1部
② (様式3) 港区札の辻スクエア民間連携床の活用に関する 事業候補者選考 参加表明書兼参加資格確認申請書	1部
③ (様式4) 共同事業体構成書 ※該当する場合	1部
④ (様式4-2) 共同事業体協定書兼委任状 ※該当する場合	1部
⑤ (様式4-3) 委任状 ※該当する場合	1部
⑥ (様式5) 法人概要 ※ パンフレット等がある場合は任意提出 ※ 実績を示す資料がある場合は任意提出	各1部
(添付書類) 共同事業体を結成して参加する場合は、構成する全ての事業者について提出が必要です。 ⑦ 定款(最新のもの) ⑧ 登記簿謄本【履歴事項全部証明書等】(発行から3か月以内) ⑨ 印鑑証明書(発行から3か月以内) ⑩ 財務諸表(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書。いずれも直近実績3年分、連結決算を実施している場合は連結決算分も提出すること。) ⑪ 納税証明書【法人税、法人事業税(地方法人特別税を含む)、法人住民税、消費税及び地方消費税】(納税金額が記載され、本募集要項公表日以降に交付されたもの。直近決算1年分)	各1部

③～⑤は  
共同事業体  
の場合のみ  
提出

⑥～⑪は  
共同事業体  
の場合、構  
成する全て  
の事業者分  
提出

【表2 企画提案提出書類】

提出書類	形式	枚数	部数
(様式6) 提案書類(企画提案書)提出届・ 確認一覧	A4	1枚	1部
(様式7) 他自治体と連携(委託を含む) して実施した事業実績	A4	1枚	正本 1部
(様式8) 本施設の貸付料提案書	A4	1枚	副本 14部
(様式9) 提案内容の概要一覧	A3	1~2枚	
(様式10) 経営ビジョン・経営方針	A3	1枚	
(様式11) 運営方法	A3	1~2枚	
(様式12) 事業収支計画	A3	1~2枚	
(様式13) 安全・安心に関する取組	A3	1枚	
(様式14) 広告・宣伝計画	A3	1枚	
(様式15) サービスの構成	A3	1~2枚	
(様式16) クレーム・要望等への対応	A3	1枚	
(様式17) 全国連携機能	A3	1~2枚	
(様式18) 複合施設内の連携方針	A3	1枚	
(様式19) レイアウト	A3	1~3枚	
(様式20) みなとモデルへの対応	A3	1枚	
(様式21) 災害時対応	A3	1枚	
(様式22) 地域貢献	A3	1枚	
(様式23) その他PR事項	A3	1枚	

## 9 提案書類作成要領

### (1) 各様式作成要領

表2に示す各提案書類は、本募集要項の内容・趣旨をよく踏まえ、所定の様式及びページ数で作成し、「提案書類（企画提案書）提出届、確認一覧」（様式6）を付した上で提出してください。

### (2) 提案書類データの提出

提案書類のデータ（PDF形式、事業収支計画はPDF形式及びEXCEL形式）をCD-Rに保存の上、提出してください。

なお、PDFファイルはコピーの制限を設定しないでください。

### (3) その他

ア 審査は、応募者を匿名化して実施します。そのため企画提案資料には、会社名、ロゴマーク、オリジナル商品等、作成事業者がわかる表示は避けてください。

イ 正本・副本とも各様式に様式番号を記載したインデックスを付してください。

## 10 事業候補者の選考と審査

【別紙5】港区札の辻スクエア民間連携床の活用に関する事業候補者選考基準のとおりです。

## 11 提案にあたっての注意事項

### (1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。

ア 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの

イ 記入すべき事項の全部または一部が記載されていないもの

ウ 虚偽の内容が記載されているもの

エ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接または間接的に求めた場合

### (2) 本提案に要する費用、旅費その他業務に関する一切の費用は、応募者の負担とします。

### (3) 提出書類等の返却はいたしません。

### (4) 提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。

### (5) 各様式内において記載を求めている内容が、提出された書類に記載されていない場合は、失格となる場合があります。

### (6) 質問受付終了後は、本業務に関する質問は一切受け付けません。

### (7) 提出された企画提案書は、選考作業に必要な範囲において、複製することがあります。

- (8) 本プロポーザルで用いる言語は日本語、通貨は円とします。また、計量単位は特別な定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51条）に定めるものとします。
- (9) 提出書類の文字サイズは12.0ポイント以上とします。なお、文字等の色指定はありません。
- (10) 選考された企画提案書に係る著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとします。
- (11) 区は、事業候補者の提案に拘束を受けないものとします。ただし、提案内容について、区が実施を求めた場合は、事業候補者は特別な場合を除き提案内容の実施を拒むことはできないものとします。
- (12) 参加表明後にプロポーザル参加辞退する場合は、【様式24】プロポーザル参加辞退届を提出してください。

## 12 その他

- (1) 応募者は、本応募により知り得た資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) 応募者は、業務の遂行に際して、港区情報安全対策指針を遵守してください。また、応募者は、区が実施する港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に応じるものとします。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当します。
- (3) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (4) 応募者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (5) プロポーザルの参加に当たり応募者に生じた損害等について区は一切その責を負いません。
- (6) メール等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (7) 公正なプロポーザルが確保できないと判断した場合はプロポーザルを中止することがあります。
- (8) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。
- (9) 応募者から区への審査結果に対する一切の異議申し立ては受け付けません。



### 13 選考結果の公表について

本選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

### 14 開示請求

提出された提案書類等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書類の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書類等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書類等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書類等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

### 15 事業者としての決定手続き

事業候補者に選考された後は、速やかに事業や工事の内容など事業開始に向けた必要な協議を行い、区と協定書及び賃貸借契約書を締結し事業者として決定します。

なお、協議の結果によっては、契約を締結しない場合があります。

### 16 担当・連絡先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25（区役所10階）

港区企画経営部企画課用地・施設活用担当

電話：03-3578-2502

メール：minato67@city.minato.tokyo.jp

別紙1 札の辻スクエア 各施設の概要

	フロア	主な諸室	広さ (㎡)		計
産業振興センター	11F	多目的ホール (大) 多目的ホール (小) パントリー	1,461		5,644
	10F	セミナールーム 会議室 ワークルーム1・2	1,395		
	9F	コワーキングスペース ビジネス・サポートファクトリー	1,394		
	8F	融資あっせん・経営相談室 (常設相談室) 相談コーナー (非常設) 勤労者福利厚生事業室	1,394		
三田図書館	7F	開架書架	1,394		5,578
	6F	子どもエリア ヤングエリア 集会室等	1,394		
	5F	開架書架	1,392		
	4F	開架書架 視聴覚資料エリア 予約資料コーナー 展示・区民情報コーナー 飲食コーナー (カフェ)	1,398		
民間連携床	3F	(民間事業者等による活用：今回貸付部分)	1,247	うち貸付対象区画 356.66㎡	2,615
		(民間事業者等による活用：既貸付部分)		うち貸付対象区画 約391㎡	
		港区と全国をつなぐコーナー		うち約40㎡	
2F	(民間事業者等による活用：既貸付部分)	1,368	うち貸付対象区画 約758㎡		
	1F	エントランス 駐車場ほか	2,295		2,295
	その他 (地下、塔屋など)		2,201		2,201
	合計				18,333

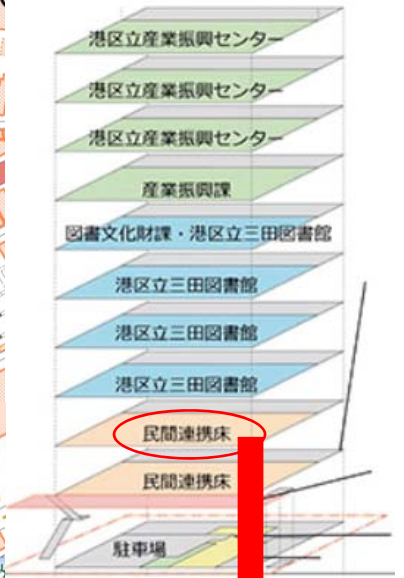
※端数処理の関係上、各欄を足し上げた数値と合計欄の数値が一致しない場合があります。

# 図面

位置図



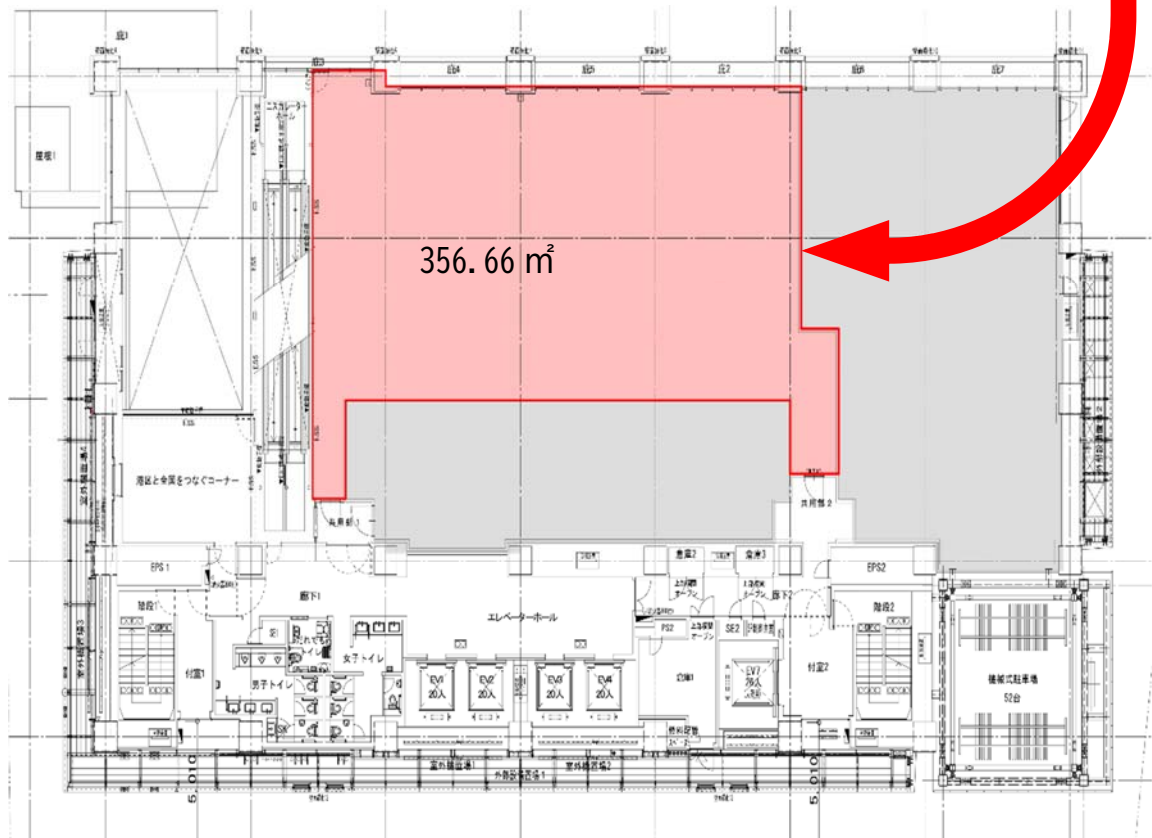
札の辻スクエアフロア図



この地図は、国土地理院の地理院地図を使用したものです。

札の辻スクエア

3階 民間連携床（本床）平面図



No scale

## 別紙3

## 各施設開館日・開館時間等

施設名	開館日等	休館日
産業振興センター	(月曜日から土曜日まで) 午前9時から午後9時30分まで (日曜日) 午前9時から午後5時まで	12月31日及び1月1日
三田図書館	(月曜日から土曜日まで) 午前9時から午後8時まで (日曜日、祝日及び12月28日) 午前9時から午後5時まで	・12月29日から1月3日 ・毎月第3木曜日 ・特別整理期間 (連続する10日以内・年1度)
オーケーストア	午前8時30分から午後9時30分まで	・1月1日から1月3日

別紙4

施設整備に係る主な区の制度（2、3階の整備に関係する可能性があるもの）

分野	制度等	概要	条件・基準等	本施設全体における計画・方針 (整備計画及び基本設計から抜粋)
環境	みなとモデル二酸化炭素固定認証制度	国産木材の活用、地球温暖化防止への貢献を促進	床面積1㎡につき0.001㎡を超える量の協定木材等を使用すること  (ランク) 1㎡につき0.001㎡…★ 同 0.005㎡…★★ 同 0.010㎡…★★★	建物全体の延床面積5,000㎡以上の公共施設であるため、本制度における★★★ランクを満たす国産木材の使用(全体で約93㎡)が求められており、これを満たす計画としています。
防災	地域防災計画	地域防災における区・区民・事業者の責務を規定	(事業者の責務) 1 事業者は、その社会的責任に基づき、その管理する施設及び設備の安全性の確保に努めるとともに、従業員、事業所に来所する者及び事業所の周辺地域における住民の安全の確保に努めること。 2 事業者は、防災住民組織等との連携を図りつつ、地域における自主的な防災対策活動に協力するとともに、区、防災関係機関等が実施する防災対策事業に協力するよう努めること。 3 事業者は、災害時において、従業員の一斉帰宅の抑制に努めるとともに、帰宅困難者対策のため、飲料水、食料その他災害時において必要となる物資を備蓄するよう努めること。	区の防災施設としての想定  【建物全体】 津波避難ビル(3階以上で一時受け入れ対応) 施設全体用防災備蓄倉庫 約63㎡  【産業振興センター】 区民避難所(地域防災拠点) 区民避難所用防災倉庫 約105㎡  【三田図書館】 帰宅困難者一時受け入れ場所 帰宅困難者用防災倉庫 約100㎡

## 港区札の辻スクエア民間連携床の活用に関する事業候補者選考基準

## 1 基本的事項

港区札の辻スクエア民間連携床の活用に関する事業候補者は、豊富な実績とノウハウがあるとともに、施設や地域性などの特色を生かした、意欲的に取り組む姿勢を有する事業者であることとします。

## 2 審査の実施方法

プロポーザルの審査を公正に行うため、港区札の辻スクエア民間連携床の活用に関する事業候補者選考委員会を設置し、第一次審査及び第二次審査を実施します。審査は点数化して評価します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選考します。なお、当該事業候補者が辞退や参加資格要件を欠くなどした場合は、次点の事業者を事業候補者として選考します。

## (1) 第一次審査（書類審査）

参加資格条件を確認し、条件を満たしている応募者について、書類審査を実施します。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。第二次審査に進む第一次審査合格者を3者程度決定します。

第一次審査結果は、令和6年6月20日（木）までに、提案書を提出した全ての応募者に文書で通知します。

## (2) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

- ・ 第一次審査で選考された応募者に対し、第一次審査用企画提案書に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。所要時間は、30分程度です。（説明15分、質疑15分程度）。
- ・ 当日、新しい資料等の提出はできません。様式10（経営ビジョン・経営方針）様式11（運営方法）及び様式24（レイアウト）を中心に、提出済みの企画提案書類に基づき説明してください。プロジェクター等は使用できません。
- ・ 第二次審査の参加者は、1者当たり3人以内とします。ただし、事業候補者として決定した後に貸付け対象を運営する責任者（店長候補）が必ず参加すると共に、説明の中心を担当してください。なお、入室する方は、事業者名を表示した衣類やバッジ等、事業者名を特定できるようなものを着用しないでください。
- ・ その他、第二次審査に係る詳細な事項は、第一次審査通過事業者に別途通知します。

ア 実施日時 令和6年7月1日（月）午前

イ 実施場所 札の辻スクエア

ウ 結果通知

令和6年7月8日（月）までに、第二次審査参加者全員に文書で通知します。

### 3 評価項目及び評価視点

#### (1) 第一次審査

主な評価項目	主な評価視点
経営ビジョン・経営方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区の目的を的確に理解しているか。</li> <li>・ 経営と区の政策目的実現を両立して、にぎわいを実現できる提案となっているか。</li> </ul>
運営方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業体制や計画に裏付けや信頼性があるか。</li> <li>・ 区の目的に沿った実現性・持続性のある運営計画と感じられるか。</li> </ul>
安全・安心に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防犯・防災等の安全管理は適切か。</li> <li>・ 事故防止の体制、対応策は適切か。</li> </ul>
サービスの構成	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設利用者のニーズ想定は適切か。</li> <li>・ 予定しているサービスの種類及び機能は、区の目的に対して適切か。</li> </ul>
全国連携機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区の政策を理解した上で具体的な取組として提案されているか。</li> <li>・ 港区と全国をつなぐコーナーと連携する取組は効果的で積極的なものか。</li> </ul>
複合施設内の連携方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 札の辻スクエア内の他施設についての的確に理解し、相乗効果を効果的に生み出し、かつ魅力を高める提案となっているか。</li> </ul>
動線・レイアウト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸付部分を利用するにあたっての動線・レイアウトは利用しやすいものか。</li> </ul>
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 積極的な地域参加の姿勢が感じられるか。</li> <li>・ 区内事務所や商店等との連携するための工夫等は効果的か。</li> </ul>
見積価額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 相対評価</li> </ul>

#### (2) 第二次審査

主な評価項目	主な評価視点
理解度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 区の目的や利用者のニーズ、複合施設に設置する施設等の特性や課題を理解しているか。</li> </ul>
提案の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案内容や質疑に対する回答は、実現可能なものか。</li> <li>・ 事業者が本事業に必要な経験を十分持ち、また経験を活かした遂行が期待できるか。</li> </ul>
基本機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案や説明内容は区の求める効果が十分に期待でき、高い水準で目的を達成できると感じられるか。</li> </ul>
施設の融和性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本施設内のレイアウトや維持管理について、公共施設を管理運営することに配慮していると感じられるか。</li> </ul>
取組意欲・コミュニケーション能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業の運営に対する取組意欲が強く感じられるか。</li> <li>・ 理解力や区との協調性が感じられるか。</li> </ul>

※ 第一次審査及び第二次審査のそれぞれの満点の60%を基準点（最低ライン）として設定しています。

※ 第一次審査と第二次審査の配点比率は、おおよそ2：1です。

## 4 地域貢献活動項目の評価と提出書類について

### (1) 区内事業者優遇

港区では、区が発注する契約において、区内事業者の受注機会の拡大を図る取組を推進しており、区外事業者がプロポーザルに参加する場合、「区内事業者と共同すること」を参加条件としています。

区内事業者が単独で参加したとき、又は、区内事業者と区外事業者で共同事業体を構成して参加した場合に代表企業が区内事業者であるとき、第一次審査において、評価を優遇します。

共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、または、やむを得ず、区外事業者のみで参加申請する場合は、加点対象となりません。

■ 共同の方法：複数事業者による共同事業体の結成

■ 共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、また、区外事業者のみで参加申請する場合：区内事業者優遇措置（事務局採点項目の配点5%加点）の対象となりません。

共同事業体を結成し、参加申請する場合、適切な共同事業体の名称を設定の上、代表事業者を定め、単独で参加申請するために必要な提出書類に加え、次の書類を提出してください。

共同事業体を構成する全ての事業者が別に示す参加資格に該当することが必要です。代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。

(1) 共同事業体構成書

(2) 共同事業体協定書兼委任状

(3) 委任状（代理人が契約権限を有する場合のみ）

なお、虚偽申請等不正行為が発覚した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。

#### 【区内事業者として扱う事業者】

・ 登記簿上、区内に本店を置き、営業する事業者

・ 港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）に該当し、区の認定を受けている区内事業者

（登記簿上の本店所在地は区外に置いているが、事実上の本店所在地を区内に置き営業を行う事業者、または、区内に契約権限を有する代理人を設置し、支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者）

#### 【区内事業者として扱わない事業者の例】

支店①は、港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）で定める区内事業者として認定されているが、港区内に所在地を置かない本店又は支店②として申込みがあった場合（共同事業体の構成員である場合も含む）



## (2) ワーク・ライフ・バランス推進の評価

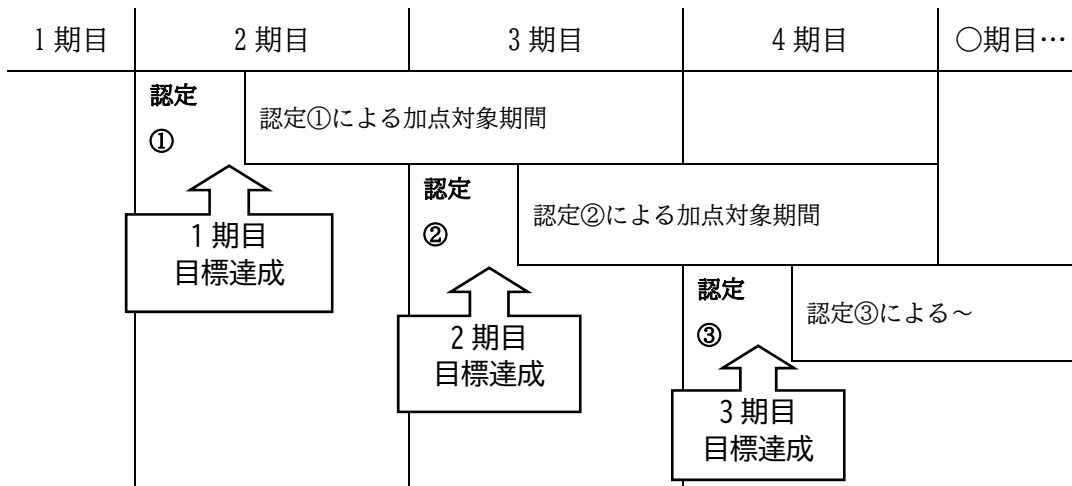
港区では、企業のワーク・ライフ・バランスのより一層の推進を図るため、「ワーク・ライフ・バランス推進」を、第一次審査における加点項目としています。

複数の認定を受けている場合には、いずれかについて評価対象とします。なお、小数点以下は切上げとします。評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

### ○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
港区が認定する「港区ワーク・ライフ・バランス推進企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
東京都（産業労働局）が認定する「東京ライフ・ワーク・バランス認定企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として認定（トライくるみん認定・くるみん認定）を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、くるみん認定日における行動計画又はその次期行動計画の期間内であること（下記図参照）	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の次世代育成法に基づく一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できる書類写し等
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として特例認定（プラチナくるみん認定）を受けている場合	認定通知等の写し
国（厚生労働省）が認定する「女性活躍推進企業」として認定（えるぼし認定又はプラチナえるぼし認定）を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、認定日における行動計画期間内であり、適切に情報公表を行っていること	認定通知書等の写し及びプロポーザル参加申請日現在の一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できる認定申請書類写し等
国（厚生労働省）が「女性活躍推進企業」として評価する「えるぼし認定（または、プラチナえるぼし認定）」を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、認定日における行動計画期間内であり、適切に情報公表を行っていること。	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できるえるぼし認定申請書類写し等

図 一般事業主行動計画期間とトライくるみん認定・くるみん認定に基づく加点対象期間



(3) 障害者雇用の評価

港区では、障害者の雇用を促進するため、「障害者雇用の評価」を、第一次審査における加点項目としています。

評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
障害者の雇用の促進等に関する法律第43条に規定する法定雇用障害者数以上の障害者雇用がある場合	障害者雇用状況報告書の写し

(4) 環境配慮に対する評価

港区では、事業運営における環境配慮を促進するため、「環境配慮に対する評価」を、第一次審査における必須加点項目としています。

ISO(国際標準化機構)14000 シリーズの 14001、一般財団法人持続性推進機構認証のエコアクション 21、一般社団法人エコステージ協会認証のエコステージ(ステージ 2 以上の認証に限る。)、特定非営利活動法人環境機構認証の KES・環境マネジメントシステム・スタンダード(ステップ 2 以上の認証に限る。)又は港区が認定する MINATO 再エネ 100 電力利用事業者の認定のうち、いずれかの認証又は認定を取得し、現在も登録をしている場合は、認定書等の写しをご提出ください。

複数について認証又は認定を受けている場合、いずれかについて評価対象とします。

(5) 災害協定活動に対する評価

港区では、災害時における協定の締結がある場合又は区と災害時における協定の締結がある団体の構成員である場合、第一次審査における加点項目としています。

区と締結している協定書の写しをご提出ください。

## 5 審査結果の公表等

- (1) 選考終了まで、選考委員名は公表しません。
- (2) 審査結果は全応募者に文書で通知します。
- (3) 第一次審査及び第二次審査の結果については、事業候補者との契約締結後に、港区公式ホームページに公表します。なお、事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します。