

# I 募集内容について

## 1 事業の目的・趣旨

港区（以下「区」という。）は、令和3年度中に竣工予定の（仮称）芝五丁目複合施設の2階及び3階に、区の財政負担の軽減、地域の活性化や魅力の創出、先進的な施策等の展開の3つを目的としたフロアである「民間連携床」（※これまで「活用可能床」と呼称していた床）を整備します。

当施設の周辺エリアは、複数の大規模開発が進められ、今後、オフィスの大幅増が見込まれるとともに、地域の人の流れや商業・飲食及び食品等の物販へのニーズなど、事業環境において、まちづくりに大きな変化が生じる可能性があります。

区は、周辺環境との調和を図り、複合施設内の相乗効果を発揮することによって、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」を創出することを目的に民間連携床を設定しました。

また、区は、民間連携床において、区の先進的施策として「全国連携」の取組を推進し、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、多くの人でにぎわうことで、地域の活性化につなげることを目指しています。

国は、第1期地方創生戦略や第2期「まち・ひと・しごと創生戦略」の基本目標において、地域とのつながりを築き、地方への新しいひとの流れをつくることを示しており、区においても「全国連携事業を充実させるための今後の方向性について」の中で、「ヒトとヒトの人的交流」の発展を見据えた取組を推進していく方向性を示しています。

これまでに区は、様々な分野で全国各地の自治体と連携を深め、マルシェの開催や農村体験などに取り組んできました。また、全国の市町村との広域的な連携の推進や、新たな自治体間連携の創出を進めることを目的に、特別区長会が立ち上げた「特別区全国連携プロジェクト」にも参加し、区と全国各地域がともに発展・成長していくための関係を着実に築いています。

区は民間連携床を活用して、民間事業者が展開する「飲食」「物販」等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、区の発展を支えつつ全国各地域の様々な主体が自立した経済活動を実現できるように支援していきたいと考えています。区と事業者の間で常に情報共有しながら、区の今後の方向性や国の基本目標の実現に寄与する取組を展開し、田町地域の人々に新たなライフスタイルを提案することを目指していきます。

区が定める条件の下で上記の目的を達成可能な事業者を、募集・選定します。

## 2 芝五丁目複合施設及び民間連携床の概要

### (1)場 所

東京都港区芝五丁目 36 番 4 号

上記予定地に整備・開設予定の(仮称)芝五丁目複合施設のうち、地上 2、3 階部分  
(施設の詳細は別添する関係図面を参照してください。)

### (2)民間連携床の面積

1,519.75 m<sup>2</sup> (2階 761.95 m<sup>2</sup>+ 3階 757.8 m<sup>2</sup>)

### (3)複合施設内の各施設の概要

別表 2 及び別添図面参照

## 3 事業の概要

### (1)形 態

地域における飲食及び生鮮食品の販売など生活利便施設のニーズに対応できる飲食機能や生鮮食品等物販機能、その他にぎわいにつながる機能を実現できる店舗形態

### (2)条件とする機能

事業性・採算性の確保を前提に、区の目的を達成するために以下の条件を設定します。

### 【条 件】

条件1 基本機能として、現状や将来のまちのニーズに柔軟に対応するため、飲食や生鮮食品等の物販など、食を中心とした商業サービス活動を行うこと。

条件2 基本機能に加え、全国連携推進の取組として、以下を実現すること。

ア 日本全国の食や食材を用いた飲食・物販活動を通じ、区民等の普段の生活の満足度を向上させるとともに、区の発展を支える全国各地域の活性化につながる経済活動等の支援に取り組むこと。

(例)・全国各地域の珍しい特産品を仕入れ区民等へ販売

・全国各地の自治体と連携した物産展等の開催

・全国各地域の生産者、産業関係団体、メーカー等の販路確立 等

イ 区民等と全国各地域の人々との交流の促進に取り組むこと。

(例)・全国各地域の生産者自らが販売する機会の提供 等

ウ (仮称) 交流スペースとの連携に取り組むこと。

※3 階には、民間連携床とは別に、区が直接運営しイベント等を実施する、広さ約 40 m<sup>2</sup>の(仮称) 交流スペースがあります。

区はこのスペースを活用し、民間連携床での販売活動と連携しながら、特産品を取り上げた地域と PR イベント等を開催するなど全国連携の取組を行い、施設のにぎわいの創出につなげる場としていきます。

(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(箸づくり、貝殻を使ったアート等)の実施
- ・自治体の PR パネル展示
- ・自治体の PR 映像の放映

条件3 当施設の産業振興センターや図書館と連携し、公共複合施設としての相乗効果を生み出せるよう事業の工夫を図ること。

## 4 契約条件

### (1)相手方

ア 民間連携床の貸付けを受ける者は、公募で選考された事業者又は公募で選考された事業者が設立し、公募で選考された事業者が実質的な事業の決定権を有するSPCとします(この相手方となる者を、以下「事業者」といいます。)

イ 企業グループである場合はグループ単位(代表企業、構成員全員)で貸付けを受けるものとします。

### (2)契約方法

ア 本件の公募により選考した事業者と区は借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結し、区は事業者に建物を貸し付け、賃料の支払いを受けます。

イ 貸付けを受けた事業者は、テナント等を誘致し転貸や委託等の契約を結ぶことができます。テナント等との契約は事業者の責任において行うものとし、区はその責任を負わないものとします。

### (3)契約期間

定期借家契約の期間は、(仮称)芝五丁目複合施設竣工前の、2、3階部分の内装工事開始時期(令和3年9月予定)を始点とする最大20年間とし、その範囲内で契約期間を提案可能とします。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。

なお、事業者決定後は、賃貸借契約に先立ち協定書を締結するなどし、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っていくものとします。

### (4)経費負担

#### ア 賃借料

賃借料は、事業者の提案に基づき契約において金額を定めます。区が令和元年度に実施した不動産鑑定評価額に基づき定めた下記の金額を目安として提案を行ってください。

最低年間賃借料	65,771,000円
---------	-------------

最終的には、優先交渉権者の提案金額が、区が提示した価格を上回っている場合、提案金額で契約するものとします。

ただし、内装工事等の開設準備期間や原状回復期間などは、賃借料を免除します。

賃借料は、5年ごとに改定するものとします。ただし、周辺の開発動向などに伴う環境の変化等による地価変動率、その他区の負担増加により、賃借料が不相当となったときは、事業者と協議の上、賃借料等の改定を行うことができるものとします。

#### イ 敷金

事業者は、敷金として、定期借家契約の締結と同時に、月額支払賃借料の10月分相当を納めていただきます。

#### ウ 光熱水費・通信費

事業者は、対象施設の使用に伴い生ずる光熱水費及び通信費等を、賃借料とは別に負担するものとします。

#### エ 共益費

事業者は、エレベーター、エスカレーター及び駐車場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ます。

なお、運営時間など、提案される運営内容により共益費の実額は変動します。

共益費の考え方や金額については、今後協議の上決定します。

#### オ その他運営に要する費用

上記のほか、運営に係る一切の経費は事業者が負担するものとします。

### (5)延滞金

事業者が賃借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）に基づく延滞金を区に支払わなければならないものとします。

### (6)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 運営条件

### (1) 営業日及び営業時間

営業時間は事業者からの提案によるものとします。

ただし、建物の法定点検日など、建物の都合により全館閉館する際は、基本的にこれに従うものとします。

なお、区では周辺状況から、民間連携床の開館時間を概ね午前7時から午後11時程度までの範囲と考えており、深夜営業は想定しておりません。また、(仮称)芝五丁目複合施設内の他施設が開館している時間は必ず開館することとします。

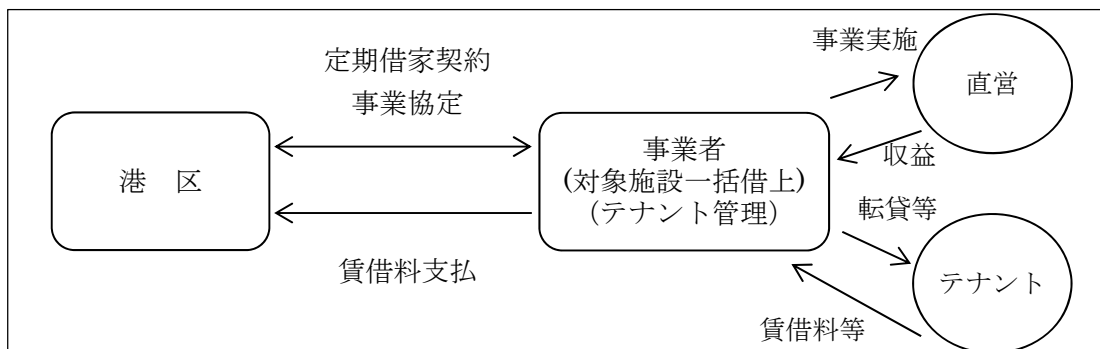
※館内各施設の開館時間等の予定は、説明会でお知らせします。

### (2) 運営スキーム

区は一つの事業者に民間連携床全体を一括して貸し付けます。

なお、以下のようなマスターリース方式の形態での運営も可能です。

#### 【事業スキーム例(マスターリース方式)】



### (3) マスターリース方式における注意事項

事業者は、マスターリース方式の場合の第三者への賃貸に際して、以下のことを遵守することとします。

ア 事業者と建物賃借人の建物賃貸借契約は定期建物賃貸借とし、借地借家法第38条第1項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。

イ 定期建物賃貸借契約の締結に先立ち、建物の賃借人に対し、借地借家法第38条第2項の規定による説明を行うこと。

ウ 定期建物賃貸借契約の期間が区と事業者の間で締結する対象施設に関する定期建物賃貸借契約の期間を超えないこと。

### (4) 用途と面積に関する条件

物販用途の面積については、大規模小売店舗立地法に該当しないように店舗面積(バックヤードを除く)は1,000㎡以下としてください(建物全体の店舗面積が対象となりますので、計画時にB工事設計・監理者に確認してください。)

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、別添の内装設計指針

書を参照)。

#### (5)商品の搬入口・搬入方法

搬入用車両は、建物1階正面左手の駐車場出入口から出入りし、荷捌きスペースを利用して下さい。運搬用には、管理用スペース内のエレベーターを利用してください。

#### (6)廃棄物の搬出

廃棄物は、建物1階にある荷捌きスペース横のごみ置き場に収集してください。廃棄物の処理は事業者の責任・管理の下、事業者もしくは誘致テナント事業者が行うこととします。

#### (7)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、別添する内装設計指針書及び関係図面を参照してください。

#### (8)駐輪場・駐車場

駐輪場は、建物1階正面右手側にあります。駐輪台数は、機械式364台、平置き24台、合計388台です(その他、シェアリングポート10台分あり)。

駐車場は、建物1階正面左手側にあります。機械式駐車場で、駐車台数は52台です。原付用置場は7台です。

利用料金や施設利用者への減免などについては、今後区で検討のうえ決定します。民間連携床の利用者に対して何らかのサービスを計画する場合は、区との協議が必要です。

(例：「〇〇円以上のお買い物で、駐車料金△時間分無料」など)

#### (9)施設の維持管理

対象施設の貸付専用区画分の清掃等維持管理は、事業者の責任・管理の下、事業者もしくは誘致テナント事業者が行うこととします。

#### (10)複合施設としての連携

産業振興センター及び図書館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(別表4ほか参照)を踏まえた取組を図ってください。

(例：災害避難者へ販売品の無償提供、館内消防訓練への参加、など)

#### (11)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。

#### (12)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Wifi など)

#### (13)入居者負担工事の範囲

基本的な考えは以下のとおりとします。事業者が誘致テナント事業者の要望を確認し、区と協議・調整を行うものとします。

詳細は、別添する内装設計指針書を参照してください。

項目	A工事	B工事	C工事
概要	建物の構築・維持に不可欠な工事	テナント要望により建物標準仕様を変更する工事で、建物全体の法的要件やシステムに影響を与える工事	テナント要望により建物標準仕様に付加する工事でテナント区画内内装対応工事に該当しない軽微な工事
費用負担区分	区	出店者	出店者
設計区分	A工事設計者	A工事設計者	テナント区画内内装工事設計者
施工区分	A工事施工者	A工事施工者	テナント区画内内装工事施工者

#### (14)内装工事に係る調整

民間連携床の内装工事等に関する計画・施工等においては、建物全体の工程を遵守してください。建物全体の竣工は令和3年11月の予定です。詳細は別添する内装指針書を参照してください。

#### (15)事業実施に係るリスク・責任等の負担

区の整備する建物・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。

## II 応募について

### 1 応募の条件

本件は、公募型プロポーザル方式による事業者選考です。プロポーザルに応募できる者は、以下の要件を満たす法人または複数の法人によるグループとします。

#### (1) 基本的要件

応募者は、区から本件対象施設を一括して貸付けを受け、提案する事業を、自らもしくは他のテナント事業者を誘致して、貸付期間中安定して事業を継続できる企画力、事業実施能力、経営能力を有する民間企業又は企業グループとします。

#### (2) 応募者の構成

ア 応募者は法人格を有する民間事業者とし、複数の民間事業者の組み合わせも可とします。

イ 1社で応募の場合、「単独企業」とします。

ウ 応募者が複数の民間事業者の組み合わせの場合、「企業グループ」とします。この

場合、「代表企業」を定めることとし、代表企業以外の他の民間事業者を「構成員」とします。SPC（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく法人などの特別目的会社）を結成することも可能とします。

エ 応募者の代表企業又は構成員のいずれかが、他の応募者の代表企業又は構成員として重複参加することを禁止します。なお、他の応募者の代表企業又は構成員に資本面で関連（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（以下「関連会社」という。）も重複参加とみなします。

### (3) 応募者及び応募企業グループの代表企業、構成員の資格要件

応募者となる民間事業者は、次の資格要件を満たしていることとします。

ア 地方自治法施行令第 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 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 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。

カ 港区暴力団排除条例（平成 26 年港区条例第 1 号）第 12 条の規定に基づき、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資する営業でないこと。

キ 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。

ク 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

ケ 前期オ～ケに該当する者の依頼を受けて公募に参加しようとする者ではないこと。

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、事業の履行及び賃借料の支払いについて高い確実性を有していること。

シ 優先交渉権者として決定後、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。

#### (4) 企業グループでの応募における資格要件

企業グループでの応募の場合には、下記の条件を全て満たしていることとします。

ア 公募条件に基づき、共同して行う事業提案及び事業の実施に関し、連帯して責任を負えること。

イ 企業グループの構成員との調整を図り、次に掲げる事業を確実に実施できる適切な代表企業を選定すること。

(ア) 本公募における区との連絡

(イ) 優先交渉権者に決定した後の事務手続き及び協議に係る区との連絡、グループ内の調整

ウ 企業グループがSPCを設立する場合、その出資比率は、代表企業が最大となること。

エ 企業グループの代表企業及び構成員、もしくは企業グループが設立したSPCにおいて、区と基本協定、協定書、定期借家契約を締結できること。

#### (5) 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参加表明受付時点とします。

イ 参加表明受付から定期借家契約締結までの期間に構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。

ただし、本制限に抵触した構成員が、応募者の代表企業以外の者である場合で、応募者が、区が指定する期間内に当該構成員を除外するとともに、区の承諾を得て、応募及び事業実施に必要な全ての要件を満たすための手当て（出資の変更等）を行うときは、その限りではありません。

ウ 企業グループでの参加の場合、企画提案書提出後の構成員の変更は原則として認めません。

エ 代表企業に変更が生じる場合は、応募を辞退していただきます。

#### (6) 応募、提案に関する費用の負担

応募、提案に関する費用は、応募者の負担とします。

## 2 応募手続き等

### (1) プロポーザル日程

募集要項公表開始	令和2年2月 3日（月）
公募説明会	令和2年2月10日（月）
質問受付締切	令和2年2月25日（火）

質問回答公表	令和2年3月 4日（水）
応募申込締切	令和2年3月 6日（金）
提案書類提出締切	令和2年4月 3日（金）
一次審査	令和2年4月30日（木）
（結果通知）	令和2年5月 8日（金）
二次審査	令和2年5月28日（木）
（結果通知）	令和2年6月 1日（月）

## (2)本公募要項に係る資料の配布、閲覧

- ア 本公募要項は、区のホームページに掲載します。
- イ 本公募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）を以下のとおり配布します。
- ウ 資料の配布は、本事業への参加を検討する事業者に対して実施するものとし、本事業の参加に必要な事柄以外を目的として使用することは禁止します。

配布期間	令和2年2月12日（水）～3月6日（金） 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)公募説明会

- ア 募集要項の内容に関する公募説明会を、下記のとおり実施します。参加希望の事業者は、事前にご連絡ください。
- イ 当日は、事前に募集要項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。質問がある場合は、次項（4）に従い質問受付、回答及び公表を行います。

実施日時	令和2年2月10日（月） 11:00～12:00
実施会場	芝浦区民協働スペース（みなとパーク芝浦1階） （東京都港区芝浦一丁目16番1号）
申込方法	令和2年2月6日（木）までに、下記までメールでお知らせください。 港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 E-mail <a href="mailto:minato67@city.minato.tokyo.jp">minato67@city.minato.tokyo.jp</a>

#### (4) 質問書受付

- ア 本公募に関する質問を次のとおり受け付けます。本公募要項等に関する質問がある場合は、事業者公募要項等に関する質問書（様式8）に必要事項を記入の上、下記に示す本公募の担当部署宛てに E-mail で提出してください。なお、持参、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。
- イ 質問書は極力応募者単位（単独企業又は企業グループ）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等については、回答しないこととします。
- エ 本公募要項等に対する質問への回答は、令和2年3月4日（水）までに区のホームページで公表する予定です。

受付期間	令和2年2月3日（月）～2月25日（火）
E-mail 送付先	港区 企画経営部企画課 用地・施設活用担当 E-mail <a href="mailto:minato67@city.minato.tokyo.jp">minato67@city.minato.tokyo.jp</a>

#### (5) 応募申込の受付

- ア 本公募に参加を希望する者は、次の受付時間、提出先に、以下の表1に示す応募申込時提出書類を持参又は郵送により提出し、応募申込を行ってください。なお、郵送の場合は書留郵便、締切日必着とします。
- イ 期日までに参加表明時提出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、応募に参加することができません。

受付期間	令和年2月12日（水）～3月6日（金） 9:00～12:00、13:00～17:00 土曜日、日曜日及び祝祭日は除く
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（区役所10階）

【表1 応募申込時提出書類】

提出書類	部数
(様式1) 応募書類確認一覧	各1部
(様式2) 港区芝五丁目複合施設における民間連携床運営事業者選考応募申込書兼参加資格確認申請書	同上
(様式3) 応募企業グループの構成員の概要	同上
(様式4) 委任状	同上
(様式5) 誓約書	同上
(様式6) 役員一覧	同上
(様式7) 事業実績に関する調書	同上
(添付書類) 1 定款(応募企業グループの構成員全て。以下同様)(最新のもの) 2 会社概要(最新のもの) 3 印鑑証明書(本公募要項の公表日以降交付のもの) 4 法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税の各納税証明書(本公募要項公表日以降に交付され、納税金額が記載され、直近決算1年分のもの) 5 法人登記簿謄本(本公募要項公表日以降に交付された現在事項全部証明書) 6 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。) 7 (様式7) 事業実績に関する調書の添付資料	同上

(6) 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた参加希望者が、応募を辞退する場合は、次の(7)の提案書類受付期限までに、応募辞退届(様式9)を提出してください。

(7) 提案書類(企画提案書一式)受付

本公募要項で定める提案書類(企画提案書)一式については、次の受付期間、提出先において受付を行います。提出にあたっては、提案書類を持参または郵送により提出してください。なお、郵送の場合は書留郵便、締切日必着とします。

受付期間	令和2年2月3日(月)～4月3日(金) 土曜日、日曜日及び祝祭日を除く 9:00～12:00、13:00～17:00
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(区役所10階)

(8)問合せの対応時間帯

本件公募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。

### 3 提案書類(企画提案書)

提出が必要な提案書類（企画提案書）は表2のとおりです。様式集の様式に基づいて作成してください。

様式10及び11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。)

【表2 提案時提出書類】

提出書類	形式	枚数	部数
(様式10) 提案書類（企画提案書）提出届、確認一覧	A3	1枚	各1部
(様式11) 提案内容の概要一覧	A3	1～2枚	
(様式12) 本施設の賃借料提案書	A3	1枚	正本1部 副本14部
(様式13) 経営ビジョン・経営方針	A3	1枚	
(様式14) 運営計画	A3	1～2枚	
(様式15) 事業収支計画	A3	同上	
(様式16) 安全・安心に関する取組	A4	1枚	
(様式17) 広告・宣伝計画	A3	1枚	
(様式18) 商品・サービス構成	A3	1～2枚	
(様式19) クレーム・要望等への対応	A4	1枚	
(様式20) 全国連携機能	A3	1～2枚	
(様式21) 環境等への配慮	A4	1枚	
(様式22) 廃棄物の回収・処理方法	A4	1枚	
(様式23) みなとモデルへの対応	A4	1枚	
(様式24) 災害時対応	A4	1枚	
(様式25) 地域貢献	A3	1枚	
(様式26) 複合施設内の連携方針	A3	1枚	
(様式27) レイアウト	A3	1～3枚	
(様式28) その他PR事項	A4 または A3	1枚	

## 4 提案書類作成要領

### (1)各様式作成要領

表2に示す各提案書は、本公募要項の内容・趣旨をよく踏まえ、様式集に示す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10）を付した上で提出してください。

### (2)提案書データの提出

提案書のデータ（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)応募書類の変更の禁止

一度提出された応募書類の変更については、審査に影響を与えない範囲での誤字、脱字の修正等以外は認めません。

### (4)応募書類の著作権

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、決定された案については、提案の概要を公表することがあります。

### (5)応募書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しません。

### (6)使用言語及び単位

- ア 応募書類、質問等の使用言語は日本語とします。
- イ 文字の種類はフォント10.5pt以上を基本とします。
- ウ 通貨は円を単位とします。
- エ 長さの単位はメートル法とします。
- オ 面積の単位は㎡としますが、付記する形で適宜「坪」の表記を入れることは差支えありません。

### (7)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 整理番号欄は、区から通知する整理番号を記載してください。

## Ⅲ 選考について

### 1 基本的な考え方

事業者の選考に当たっては、一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の評価点の合計が最も高い応募者を運営候補者として決定するものとします。

一次審査と二次審査の配点割合は1：2とし、二次審査での対話による評価を重視するものとします。

### 2 選考委員会の設置

区では、提出された応募書類について審査を行い、事業者を選定するために学識経験者及び区職員により構成する事業者選考委員会を設置します。選考委員会は、学識経験者及び区職員による計5人の委員で構成されており、本公募要項とともに公表する審査基準に従い、公平かつ適正に審査を実施し、事業者を決定します。また、審査の結果、ふさわしい提案がないと評価した場合は、運営候補者を決定しない場合があります。

### 3 一次審査

一次審査は、安全・安心・安定的に店舗を運営できる能力や、応募者の経験やノウハウを活かした特色ある提案について、書類審査します。

次に、選考委員会の各委員が、別表1の審査基準に基づき、企画提案書類の評価（委員1人当たりの満点：200点）を行い、事務局が委員の評価結果を合計します。

評価点の高い順に3者程度の応募者を一次審査の通過者としてします。

#### (1)審査対象

「Ⅱ 応募について－3 プロポーザルの手順－（3）応募書類の提出」の提出者  
※応募書類に不備がある場合、区は当該書類を提出した応募者を審査対象から外します。

#### (2)審査方法(概要)

応募書類の審査及び優先交渉権者の選定は、以下の方法により実施します。詳細は別紙の審査基準に記載します。

##### ア 参加資格の確認

(ア) 事前の応募申込時に提出を受ける参加資格申請書類等により、本公募要領に示す参加要件等を満たしているかを確認します。

(イ) 参加要件を一つでも満たしていない場合は、当該参加希望者の参加は認めません。



#### イ 提案金額の確認

提案された賃借料（年額）があらかじめ区が設定した最低価格以上であることを確認します。提案賃借料（年額）が最低価格以下である場合は失格となります。

### (3)提案書の審査

#### ア 基礎審査

応募者から提出された応募書類が基本的事項を満たしているか審査します。また、本公募要項に示す提案書の必要書類が全て提出されているかを確認し、必要な書類が欠けている場合は失格となります。

次に、応募書類を基に公認会計士による財務状況分析を行い、「可」と評価した応募者を審査対象とします（「不可」と評価した応募者は失格とします。）。

#### イ 提案審査

##### (ア) 定量的事項に関する審査

提案賃借料により得点化を行います。

##### (イ) 定性的事項に関する審査

提案金額の確認及び基礎審査を経た提案書につき、提案書に記載された内容について、審査基準に従い、得点化を行います。

### (4)結果通知

#### ア 期日

令和2年5月8日（金）

#### イ 内容

一次審査の対象となったすべての応募者に対して、書面で一次審査の結果を通知します。なお、区ホームページにおける一次審査結果のみの公開は行いません。

## 4 二次審査

### (1)審査対象

一次審査を通過した応募

※当日応募者が欠席した場合は応募を辞退したものとみなし、区は当該応募者を審査対象から外します。

### (2)審査方法

プレゼンテーション及びヒアリングによります。はじめに、応募者が選考委員会に対してプレゼンテーションを行い、次に選考委員会の各委員が応募者にヒアリングを行います。ヒアリング後、選考委員会の各委員が、別表1の審査基準に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングによる審査（委員1人当たりの満点：400点）を行います。

一次審査・二次審査の点数を合計したものを最終得点とし、最も評価点が高い応募者を運営候補者として選考委員会が決定します。ただし、最も評価点が高い応募者が2者

以上となった場合は、当該応募者のみを改めて審査し、運営候補者を選考委員会が決定します。

(3)実施日時

令和2年5月28日(木) 14時～16時の間、1社当たり30分程度

※実施時間の詳細は、一次審査の結果通知時にお知らせします。

(4)会場

当日は、控室にお越しください。区職員が実施会場にご案内します。

(予定)

ア 実施会場 港区役所 研修室(港区役所本庁舎9階)

イ 控室 港区役所 企画課会議室(港区役所本庁舎4階)

(港区役所:東京都港区芝公園一丁目5番25号)

(5)内容

ア 応募者から選考委員会への企画提案書類のプレゼンテーション(15分程度)

イ 選考委員会委員から応募者へのヒアリング(15分程度)

(6)参加者

二次審査の参加者は、1社当たり3人以内とします(事業に対する経営姿勢、ビジョン、区との連携方針等、本事業の最高責任を負う立場の方の出席を求めます。)。ただし、運営候補者として決定した後に区の窓口となる部署の担当者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、会社名を表示した衣類やバッジ等、会社名を特定できるようなものを着用しないでください。

(7)説明資料

当日、新しい資料等の提出はできません。様式13(経営ビジョン・経営方針)、様式14(運営計画)及び様式27(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をしてください。なお、プロジェクター等は、利用できません。

(8)結果通知

ア 期日

令和2年6月1日(月)

イ 内容

二次審査に参加したすべての応募者に対し、「プロポーザル審査結果通知書」を送付し、通知した者の評価点の合計(最終得点)及び選定・非選定について通知します。

また、区ホームページで「選考委員会報告書」を公開します。「選考委員会報告書」には、二次審査に参加したすべての応募者の一次審査・二次審査の評価点及びその合計(最終得点)、運営候補者とした者の名称を記載します。ただし、運営候補者とした者以外の会社名については公表せず、整理番号で表記します。

(9)その他

ア 最高点を得た応募者が辞退を申し出た場合又は以下の「5 取消事由」に該当した

場合は、次順位の応募者を候補事業者として決定します。

イ 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。

## 5 取消事由

運営候補者が以下のいずれかに該当するときは、区は運営候補者としての決定を取り消します。

- (1) 応募者が提出した書類に虚偽の記載をしたことが確認されたとき
- (2) 選考委員会の委員又はその関係者に接触を求めるなど、審査の公平性を害する行為を行ったとき
- (3) 運営候補者の決定から使用許可までの間に、運営候補者の資金事情の変化等により、店舗の設置・運営の履行が困難であると区が判断したとき
- (4) 運営候補者が、著しく社会的信用を損なう行為等をし、運営候補者として相応しくないと区が判断したとき
- (5) 運営候補者が、応募者の資格要件に適合しなくなったとき

## 6 貸付事業者としての決定手続

運営候補者に選定された応募者については、令和2年6月に貸付事業者として決定する予定です。

運営候補者の決定後は、協定書を締結するなどして、速やかに事業や工事の内容など開店に向けて必要な協議を開始します。

## 7 その他

- (1) 本件のプロポーザルの応募に要する費用は、すべて応募者の負担とします。
- (2) 本件のプロポーザルに係る提出書類で用いる言語は日本語、通貨は円とします。  
また、提出書類等で用いる計量単位は、特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとします。
- (3) 本件の提出書類は、特に指定がある場合を除き、A4判普通紙を使用し、文章は横書きとしてください。また、文字サイズは11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。
- (4) 本件のプロポーザルに係る提出書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区が本件のプロポーザルに関する報告、公表等のために必要な場合は、応募者の承諾を得ずに提出書類の内容を無償で使用できるものとします。  
なお、港区情報公開条例（平成元年港区条例第2号）の規定に基づき、本件のプロポーザルに係る提出書類は公開請求の対象になります。
- (5) 本件のプロポーザルに係る提出書類は、区は応募者に一切返却しません。
- (6) 一定の適格性を充たす応募者がいないときには、区は運営候補者を選出しない場合があ

ります。

## 8 お問い合わせ先

港区企画経営部企画課用地・施設活用担当 上矢・鎌田

E-mail [minato67@city.minato.tokyo.jp](mailto:minato67@city.minato.tokyo.jp)