

文京シビックセンター25階レストラン運営事業者選定プロポーザル

募集要項

平成6年10月に竣工した文京シビックセンター（庁舎棟）の25階では、当初より展望レストランが営業していましたが、令和3年2月をもって運営事業者が撤退しました。このたび、区有施設の有効活用、シビックセンター利用者の利便性向上を図るため、同じ場所でレストランを運営する事業者の募集・選定を行います。選定は公募型プロポーザル方式によるものとし、利用者にとって満足度が高く、魅力ある飲食を提供できる事業者を選定します。

プロポーザルに参加を希望される方は、次の各事項をよくお読みになり、参加方法、現地の状況及び契約条件を承知の上で、参加の申込を行ってください。

1 対象物件概要

(1) 全体

ア 名称	文京シビックセンター
イ 所在地	文京区春日一丁目16番21号
ウ 主要用途	庁舎（事務所）
エ 敷地面積	11,323.99 m ²
オ 建築面積	9,920.83 m ²
カ 構造	鉄骨鉄筋コンクリート造+鉄骨造+鉄筋コンクリート造
キ 階数	地下4階、地上27階、塔屋3階
ク 最高高さ	141.7m
ケ 竣工年月	平成6年10月（第1期庁舎棟）

(2) レストラン部分（貸付部分）

ア 階数	25階及び26階の一部
イ 面積	25階レストラン 411.9 m ² 26階スカイホールパントリー 31.6 m ² 26階更衣室 12.6 m ²

ウ 用途 レストラン店舗設置・運営

※ 物件の詳細は、本要項に附属する「仕様書（案）」等関係書類をご確認ください。

2 実施事業

本事業は、区が貸し付ける「5 物件貸付に関する諸条件」に定める物件（以下「貸付物件」という。）においてレストランの運営を実施する事業者を募集するものです。

詳細は、「仕様書（案）」等のとおりです。

3 提案限度額

1,507,848 円（消費税及び地方消費税を除く）

※消費税及び地方消費税を含まない月額貸付料とします。

※提案限度額を下回る見積価格の提案は無効とします。

※光熱水費（電気料金、ガス料金及び水道料金）は、別途実費を徴収するため、本提案限度額には含みません。

4 プロポーザル参加資格

事業者は、契約期間において確実に事業を遂行する能力を有し、かつ次に掲げる資格要件をすべて満たすものとします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者でないこと。
- (2) 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18 文総契第 347 号）による指名停止を受けていないこと。
- (3) 文京区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 3 月 22 日付 23 文総契第 306 号）別表に掲げる措置要件のいずれにも該当する者でないこと。
- (4) 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）に基づく処分を受けている、若しくは過去に受けたことのある団体、その役職員又は構成員でないこと。
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てが行われていないこと。
- (6) 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）に基づく飲食店営業許可などの必要な許可を有するなど、同法を遵守していること。
- (7) 法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税等の諸課税を滞納していないこと。
- (8) 企画提案が貸付目的に沿ったものであること。
- (9) レストランの設置・運営に携わった実績がある法人であること。複数の法人でグループを組みレストランを設置・運営する場合は、レストランの設置・運営に携わった実績があるグループであること。ただし、この場合は代表事業者を定めなければならない。代表事業者及び構成事業者は、本レストラン設置・運営事業者の募集に係るプロポーザルにおいて、他の設置・運営グループの構成員を兼ねることはできない。

5 物件貸付に関する諸条件

(1) 区有施設貸付の権原

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に規定する行政財産の一部貸付とする。

(2) 貸付の種類

5 年間の定期建物賃貸借契約とします。

(3) 用途の指定

物件の用途は、レストラン店舗設置・運営（付随するサービスを含む。）に限定

します。

(4) 貸付期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間

※ 営業開始前に行う本物件への造作の取付け、内装工事等及び契約終了時の原状回復工事に要する期間を含む。

※ 契約締結は区による別工事終了後となるため、貸付期間の始期等が変更になる可能性がある。このため、上記期間は現時点での予定である。また、契約締結まで期間があることから、事業者決定後、区と本物件の貸付等にかかる覚書を締結することとする。

(5) 貸付料

毎月の貸付料（消費税及び地方消費税を除く）は、見積書の金額となります。ただし、区の提案限度額を下回る金額は無効とします。

(6) その他の契約条件

その他の契約条件については、本要項に附属する「定期建物賃貸借契約書（案）」と「仕様書」をご確認ください。

6 スケジュール

	事項	日程
1	募集要項の公表日	令和5年11月17日（金）
2	質問受付期間	令和5年11月17日（金）～12月15日（金）
3	質問回答（中間回答日）	令和5年12月4日（月）
4	参加希望書提出締切	令和5年12月11日（月）
5	現地見学会	令和5年12月13日（水）・12月14日（木）
6	質問回答（最終回答日）	令和5年12月22日（金）
7	提出書類受付期間	令和5年12月25日（月）～令和6年1月10日（水）
8	第一次審査（書類審査）	令和6年1月下旬（予定）
9	第一次審査結果通知発送	令和6年2月上旬（予定）
10	第二次審査 （プレゼンテーション及び質疑応答）	令和6年2月下旬（予定）
11	最終結果通知発送 （第二次審査参加事業者）	令和6年3月上旬（予定）
12	覚書締結	令和6年4月1日（予定）
13	定期建物賃貸借契約締結	令和8年4月1日（予定）

7 募集要項公表

公表日	令和5年11月17日（金）
公表方法	区ホームページで公表します。 参加に必要な様式等は、以下の区ホームページからダウンロードしてください。

	<p>(区ホームページ)</p> <p>ホーム>施設案内>シビックセンター>文京シビックセンターに関するお知らせ>文京シビックセンター25階テナントレストラン運営事業者募集</p> <p>URL</p> <p>https://www.city.bunkyo.lg.jp/shisetsu/civiccenter/oshirase/25tenant.html</p> <p>※募集要項は、紙での配布はありません。</p>
--	---

8 質問及び回答

本プロポーザルの内容について質問がある場合は、次のとおり受け付けます。

なお、委託候補事業者の選定が終わるまでの間は、本受付以外の方法での質問は受け付けません（参加申し込み方法に関する質問を除く。）。

また、受付期間を過ぎた後は、一切質問を受け付けません。

受付期間	令和5年11月17日（金）～令和5年12月15日（金）午後5時
提出方法	<p>質問書（別記様式第2号）に記入の上、電子メールにより送信してください。なお、メールの件名は以下のとおりとし、メール送信時に開封確認設定を行ってください。</p> <p>【電子メールアドレス】b-civic●city.bunkyo.lg.jp （※●を@に変換し、ご使用ください。）</p> <p>【件名】文京シビックセンターレストラン設置・運営事業者プロポーザル質問（○○○○事業者名）</p>
回答方法	<p>① [11月27日（月）午後5時までに受付した質問] 原則、令和5年12月4日（月）午後5時までに、区ホームページに回答を掲載します。</p> <p>② [上記以降の受付期間内に受付した質問] 令和5年12月22日（金）午後5時までに、プロポーザル参加希望書を提出した事業者全員に電子メールで回答します。なお、上記①の受付期間までに提出された質問のうち未回答の質問についても併せて回答します。</p>

9 参加希望書提出

参加希望書の提出

本プロポーザル選定への参加を希望する事業者は、次のとおり「プロポーザル参加希望書」を提出してください。なお、参加希望書の提出及び施設見学会への参加を本プロポーザル選定への参加要件とします。

参加希望書の提出	<p>「プロポーザル参加希望書」（別記様式第1号）に必要事項を記入の上、電子メールにより、令和5年12月11日（月）午後5時(必着)までに送信してください。なお、メールの件名は、以下のとおりとし、メール送信時に開封確認設定を行ってください。</p> <p>【電子メールアドレス】b-civic●city.bunkyo.lg.jp （※●を@に変換し、ご使用ください。）</p>
----------	--

	<p>【件名】文京シビックセンターレストラン運営事業者プロポーザル参加希望書提出（事業者名：〇〇〇〇）</p> <p>※「〇〇〇〇」には事業者名を記入すること。</p>
施設見学会開催日時	<p>令和5年12月13日（水）・12月14日（木）</p> <p>※日時は別途通知します。</p> <p>※見学時間は最長で30分間とします。</p> <p>開催場所：文京シビックセンター25階</p> <p>参加人数：1事業者3人まで</p> <p>その他：現地は別用途（新型コロナワクチン集団接種会場）として利用中のため、見学は限定的なものとなります。あらかじめご了承ください。</p> <p>見学会では質問の個別対応は行いません。質問がある場合は、必ず「8 質問及び回答」のとおり、質問書（別記様式第2号）にて質問してください。</p>

11 プロポーザル参加方法

提出書類受付期間内に以下の書類を作成し、提出してください。

（1）提出書類一覧

*様式が定められている書類について、様式以外による書類の提出は不可。

No.	内容	様式番号	備考
1	提出書類一覧表	別記様式第3号	
2	参加申込書	別記様式第4号	
3	企画提案書	別記様式第5号	
4	業務実績	別記様式第6号	会社概要等パンフレット含む
5	見積書	別記様式第7号	
6	法人概要・事業経歴		
7	商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）		※1
8	直近3事業年度の決算報告書		貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書
9	納税証明書		法人税・消費税及び地方消費税、法人事業税※1 ※2 ※3
10	辞退届	別記様式第8号	辞退する場合のみ提出

※1 発行から3か月以内の原本とします。

※2 プロポーザル参加申込時点で入手できる直近の年の納税証明書とします。

※3 電子納税証明書（PDF版）を印刷したものでも可とします。

（2）提出体裁等

（1）の書類のうち、No.3、4については、以下のとおり調製して提出してください。

① 提出部数等 9部（正本1部・副本2部・選定用6部）

② 調整方法

- ア 正本は、任意の表紙・背表紙を作成し、タイトル、事業者名を記入してください。
正本に添付する書類は原本としてください。
- イ 副本は、任意の表紙・背表紙を作成し、タイトル、事業者名を記入してください。
副本に添付する書類は、正本の写しとしてください。
- ウ 選定用ファイルは、任意の表紙・背表紙を作成し、タイトルのみ記入してください。
なお、添付する書類は、No. 3、4の正本の写しとしてください。ただし、添付する書類は事業者名が分からないようにしてください。また、パンフレット等事業者名の記載された書類は、当該部分を黒で塗抹してください。
- エ 用紙サイズはパンフレット等を除き、原則A4判とします。やむを得ない場合は、A3判をA4判の大きさに折ったものでも可とします。
- オ 可能な限り両面印刷とし、各ページ下中央部に通し番号を付してください。
- カ 提出書類一式を上記（1）表の順番にフラットファイル等に綴り、書類ごとにタックインデックス等を付し、書類の種類が判別できるようにしてください。

（3）提出書類の受付及び提出方法

提出書類の受付については以下のとおり行います。なお、書類の提出をもって、本募集要項の内容を理解し、承諾したものとみなします。

受付期間	令和5年12月25日（月）から令和6年1月10日（水）まで
受付時間	午前9時から午後5時まで（午後0時から1時までを除く）
提出方法	持参
提出先	文京区春日一丁目16番21号文京シビックセンター21階 文京区施設管理部施設管理課
留意事項	<p>ア 令和6年1月10日（水）午後5時を過ぎてなされた申込みは、理由のいかんを問わず、無効とします。</p> <p>イ 提出書類に重大な不備があった場合は、申込みを無効とする場合があります。</p> <p>ウ 提出期限後は、区が求めた場合を除き、提出書類の差替え、追加等の変更はできません。</p> <p>エ 書類提出時に、第一次審査結果通知用の封筒（長形3号。宛先を記入、84円切手を貼付したもの）を併せて提出してください。</p> <p>オ 申込み及び提出に要する費用は、全額、申込者の負担とします。</p> <p>カ 提出された書類等は、一切返却しません。</p> <p>キ 提出された書類等は、無断で事業者の選定以外の目的のために使用することはありません。</p> <p>ク 1法人が複数の申込みをすることはできません。</p> <p>ケ 最低提案価額を下回る場合は、本件申込みは無効とします。</p> <p>コ 書類提出後に申込みを辞退する場合は、辞退届（別記様式第8号）を令和6年1月19日（金）午後5時までに提出してください。</p>

12 選定方法

選定はプロポーザル方式により行い、選定委員会によって次のとおり審査します。

(1) 第一次審査

第一次審査は、事業者から提出された企画提案書等を基に、書類審査により委託候補事業者を上位3者程度選定します。

(2) 第二次審査

第二次審査は、第一次審査で選定された事業者が、企画提案書等に基づき1者当たり20分以内でプレゼンテーションを行います。その後、選定委員から15分程度の質疑応答を行います。プレゼンテーションは本件の中心的役割を担う者が行うこととします。(パワーポイントの使用も可能、機器については事前に申告をした場合、プロジェクター及びスクリーンは区が準備する。パソコンについては事業者側で準備すること。)

なお、第二次審査を受ける事業者は、第二次審査当日に、選定結果通知用の封筒(長形3号。宛先を記入、84円切手を貼付したもの)を提出してください。

(3) 運営候補事業者の選定

運営候補事業者は、第一次審査、第二次審査及び価格評価による総合評価点の最も高い事業者を交渉順位第1位、総合評価点の2番目に高い事業者を交渉順位第2位として選定します。

ただし、区の設定した基準点を下回った候補事業者は、順位にかかわらず選定しません。

13 結果通知及び公表

(1) 第一次審査結果は、審査を行った全ての申込者に結果のみを郵送で通知します。

なお、第一次審査で選定された事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて通知します。

(2) 最終結果は、第二次審査を行った全ての事業者に結果のみを郵送で通知します。

(3) 審査の透明性を図るため、次の項目をホームページで公表します。

なお、審査結果に係る問合せには応じません。

【公表する項目】

- ア 件名
- イ 業務概要
- ウ 選定した日
- エ 決定事業者名及び所在地
- オ 決定事業者が提案した金額
- カ 選定結果(不選定者名は、番号等に置き換えます。)

14 情報公開の取扱い

文京区情報公開条例(平成12年3月文京区条例第4号。以下「条例」という。)に基づき、情報公開請求があった場合は、条例第7条第3号に該当する事業者の不利益情報を除き、公開します。なお、公開の可否は、区が判断します。

15 提供する資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の目的の範囲内であっても、区の下承を得ることなく第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁止します。

16 無効・失格

- (1) 提出された企画提案書等に虚偽の記載があった場合又は本募集要項に適合しない場合は無効とします。
- (2) 参加資格要件を満たさなかった場合は、失格とします。
- (3) 選定された事業者が、選定後、契約締結前に虚偽の提案や記述を行ったことが判明した場合等は、無効とします。
- (4) 他の事業者等の申込み等を妨害した場合は、失格とします。
- (5) (1) 及び (3) に該当する場合は、指名停止要綱に基づき、指名停止を行うことがあります。

17 覚書の締結

本件については、運営候補事業者を今年度を選定しますが、区工事の関係で、レストラン運営にかかる賃貸借契約の締結は令和8年を想定しています。このため、契約締結までの間、別途覚書を締結するものとします。

18 個人情報の取扱い

受託者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第66条第2項の規定に基づき、個人情報保護の義務を負い、罰則の対象となります。受託者及び受託者から本件業務の一部の委託を受けた者は、当該業務において、個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理について必要な措置を講じてください。

19 著作物の取扱い

受託者が委託料により作成した著作物の著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利を含む。）は、区に帰属するものとします。

20 貸付料及び敷金の納付

貸付料は、3か月ごとに区が発行する納入通知書により指定期日までに納めていただきます。初回の貸付料及び敷金（貸付料2か月分）の納付期限は、令和8年4月契約締結より前になります（令和8年3月予定）。

21 その他

本要項に定めのない事項及び本要項に疑義が生じた場合は、協議により決定します。

22 事業担当

文京区施設管理部施設管理課

〒112-8555 文京区春日一丁目16番21号 文京シビックセンター 21階南側

電話 : 03-5803-1162

Fax : 03-5803-1339

E-mail: b-civic●city.bunkyo.lg.jp

(※●を@に変換し、ご使用ください。)