

大國魂神社前市有地活用事業

募集要項

平成 30 年 10 月



【1 目的】

本事業は、府中の歴史・文化・自然を代表する、けやき並木と旧甲州街道の結節点に位置する敷地を活かした飲食もしくは物販の提供を行う施設（以下、施設）の設置・運営を行う事業者（以下「事業者」という。）を募集し、中心市街地の回遊性の向上と新たな賑わいを創出することを目的とする。

【2 概要】

- ① 事業名称 : 大國魂神社前市有地活用事業
- ② 所在地 : 東京都府中市宮西町二丁目2番12
- ③ 敷地面積 : 374.66 m²
- ④ 建築面積 : 99.12 m²
- ⑤ 建物 : 鉄骨造(準耐火建築物ロ-2) 地上1階
- ⑥ 貸出区画面積 : 約86.66 m²(既設トイレ4.41 m²を含む)

※別途、けやき並木に面した敷地内の屋外スペースの一部(以下、施設運営事業者屋外活用エリアという。約190 m²)、および施設西側の屋外バックヤードスペースについても貸出しを行います。(別紙1「位置図・区画図」を参照)

- ⑦ 土地所有者 : 府中市



【3 事業の基本方針】

本事業は、以下の3つの視点を基本方針として取り組むものとする。

事業者の選定に当たっては、単なる飲食の提供にとどまらない地域貢献やまちづくりに資するイベントの企画運営にも（一社）まちづくり府中と共に積極的に取り組む事業者を選定することとする。

基本方針

(1) 新たな府中らしさ・府中ブランドの発信

けやき並木、旧甲州街道、大國魂神社といった府中の歴史・文化・自然の結節点に位置する立地を活かし、新たな府中らしさを発信する。

(2) 新たな賑わいの創出

柔軟なアイデアによる施設デザインにより、多くの来訪者を誘引する。(一社)まちづくり府中と企画・協働することで、新たなまちの賑わいや魅力を創出する。

(3) おもてなしの拠点

府中を訪れる国内外からの来訪者が立ち寄り、軽飲食等の提供によるおもてなしの拠点とする。

【4 事業形態等】

(1) 施設および敷地内屋外スペースの機能

- ・ 飲食もしくは物販、もしくはその両方の機能を導入する。
- ・ けやき並木に面した施設運営事業者屋外活用エリアについては、オープンカフェ状のテラス席など施設内と一体となった運営・サービスを提供する。

(2) 貸付方法

3年間～7年間の定期借家契約とする。

貸付期間は上記の賃貸借契約期間内で事業者が希望貸付期間の提案を行うものとする。提案する期間は(様式4)企画提案書「7 経営計画(6) 希望貸付期間」に記載の上、事業内容と共に総合的に評価を行うものとする。

(3) 賃料

賃料は下記の月額最低賃料以上で事業者が提案を行うものとする。提案する賃料は(様式4)企画提案書「7 経営計画(7) 賃料提案」に記載の上、事業内容と共に総合的に評価を行うものとする。

月額最低賃料：300,000円(消費税別)(トイレ含む坪数約26.2坪)

※ 月額最低賃料は、社会経済情勢等の変動等の理由により、協議の上改定する場合がある。

※ 賃料は、賃貸借契約日の翌月の1日から発生するものとする。

(4) 業務内容

ア 施設のインフラに係る設計・工事に関する業務

イ 施設の内装に係る設計・工事に関する業務

ウ 施設の維持管理に関する業務

エ 事業の運営に関する業務

(ア) 物販・飲食の提供

(イ) 敷地および施設の施設など運営管理(倉庫部分除く)

- (ウ) 事業者提案による賑わい創出のための事業の企画・運営
- (エ) (一社)まちづくり府中が敷地内で実施するイベントへの協力
- (オ) 平成31年のラグビーワールドカップ・平成32年のオリンピック/パラリンピックに関する独自イベントの企画・運営
- (カ) けやき並木周辺で実施されるイベントの情報発信への協力

オ 施設の原状回復に関する業務

(5) まちづくり府中と事業者との業務分担

想定されるまちづくり府中と事業者の業務分担は次のとおり。

業務項目	業務分担	
	まちづくり府中	事業者
施設のインフラに係る設計・工事に関する業務		○
施設の内装に係る設計・工事に関する業務		○
施設の維持管理に関する業務		○
事業の運営に関する業務		
物販・飲食の提供		○
事業者提案による賑わい創出のための事業の企画・運営		○
まちづくり府中が敷地内で実施するイベント企画・運営	○	協力
ラグビーワールドカップ・オリンピック/パラリンピックに関する独自イベントの企画・運営	協力	○
けやき並木周辺で実施されるイベントの情報発信	○	協力
施設の原状回復に関する業務		○

※事業者業務に○がついた項目においても、まちづくり府中と協議の上、承認を得るものとする。

※業務に伴うリスク分担は参考1「リスク分担表」のとおり。

(6) 施設および施設運営事業者屋外活用エリアの開業時間

開業時間は原則として午前7時から午後11時の間で提案すること。

最終的には(一社)まちづくり府中と事業者で別途協議し決定する。また、施設運営事業者屋外活用エリアの運用については、(一社)まちづくり府中が企画するイベントやけやき並木等で開催されるイベントとの連携を考慮し、(一社)まちづくり府中と別途協議し決定する。

(7) 費用負担

事業に当たっての次の必要経費は、全て事業者の負担とする。

ア 施設のインフラに関する設計・工事に係る費用

イ 施設の内装に関する設計・工事に係る費用

- ウ 施設の維持管理に関する費用
施設内の保守、修繕、更新等に関する施設維持費
 - エ 事業の運営に関する費用
人件費、材料費、警備、清掃、塵芥処理、防災対策、光熱水費、保険、公租公課等を含めた施設運営に係る費用全般
 - オ 施設の原状回復に関する費用
- (8) 保証金
保証金は、月額賃料6月分とする。保証金は、契約原状回復後返金する。保証金には利息を付さない。
- (9) 法令等の遵守
本事業の実施に当たっては、提案内容に応じた関連する関係法令、条例、規則及び要項等を遵守すること。
- (10) その他留意事項
- ア 事業者は、施設の譲渡、貸借権の転貸及び譲渡を行うことはできない。
 - イ 各種許認可手続は事業者自ら行うこと。
 - ウ 事業者は使用に当たり、(一社)まちづくり府中又は第三者に損害を与えた時は、すべて自己の責任でその損害を賠償すること。
 - エ 建物全体の管理規約等を遵守すること。
 - オ 期間満了等により退去する場合は、速やかに原状回復の上返還すること。
 - カ その他、本要項に定めのない事項について疑義が生じた場合は、(一社)まちづくり府中及び事業者の協議により定めることとする。
 - キ 事業者都合により契約期間の途中で契約解約を行う場合には、退去の6ヶ月前までに(一社)まちづくり府中に書面で契約の中途解約の申請を行うこと。

【5 施設の整備に関する事項】

施設区画内は原則として既存原状渡しとなる。また、施設の設備基準容量は別紙2「設備基準容量」のとおり。なお、施設の整備に係る分担は、前述の4の(5)の業務分担表のとおりであるが、設計、仕様、工事等の詳細については、(一社)まちづくり府中と必要な事項について協議し、承認を受けて進めること。

【6 施設に関する事項】

(1) 施設のレイアウト・デザイン等に関する事項

- ア 施設のデザイン(サイン、看板、施設装飾等)は、市有地を活用する主旨と事業方針を十分に理解し、賑わい創出ができるよう趣向を凝らして計画すること。また、外部に掲出するサインは景

観に関する条例を遵守し、耐震・耐風上の安全性能を計算に基づき確保した仕様とし、設置の事前に（一社）まちづくり府中と協議し、承認を受けること。

- イ バリアフリー、ユニバーサルデザイン、省エネルギー等の公共性に配慮して計画すること。
- ウ 資材・什器などの搬入・搬出に当たっては、（一社）まちづくり府中と事前の協議を経て進めること。
- エ トイレの増設もしくは変更およびその他設備の変更・改修については、（一社）まちづくり府中と事前に協議の上、事業者において計画・工事すること。

（2）施設及び敷地内屋外スペースの運営に関する事項

- ア 本施設の敷地内屋外スペースのまちづくり府中屋外活用エリアは、（一社）まちづくり府中が主催・後援・協力をするイベントが開催されることを想定している。このような（一社）まちづくり府中の都合により当該敷地内屋外スペースを使用することが生じた場合には、迅速かつ柔軟に対応すること。この場合において事業者はいかなる補償も受けられない。
- イ 事業者においても、イベントやキャンペーン等の実施により、賑わいを創出する演出を行うこと。特に、平成 31 年のラグビーワールドカップ・平成 32 年のオリンピック/パラリンピックに関する独自イベントの企画・運営を行うこと。
- エ 本施設の一部は（一社）まちづくり府中が管理用の倉庫として利用する。
- オ 道路境界バリカーの上下・門扉の管理・施錠を行うこと。
- カ 光熱水費の徴収・契約については、別途（一社）まちづくり府中より説明を行うものとする。
- キ （一社）まちづくり府中が企画・運営を行う敷地内屋外スペースのイベントに向けた準備等について協議するため、月 1 回程度、（一社）まちづくり府中と事業者間で定期的に打ち合わせを行うこと。
- ク 施設内で雇用する者に対し、本事業の基本方針の理解や、（一社）まちづくり府中が企画・運営を行うイベント等への協力に関する簡単な研修を行うこと。
- ケ 来店者数や売上等の実績報告書を（一社）まちづくり府中へ毎月提出すること。
- コ 定期的に利用者アンケート等を実施し、サービスに反映すると共に、（一社）まちづくり府中へ報告すること。
- サ 本施設には駐車・駐輪施設は計画されていない。日常の搬出入にあたっては近隣の駐車・駐輪施設を利用すること。なお、事業者が自らの責に置いて、施設運営事業者屋外活用エリアの一部等で自己の利用者のための駐輪施設を管理運営する場合には、事前に位置・規模・運営方法について（一社）まちづくり府中と協議の上、設置を認める場合がある。
- シ 西側隣地の塀については、今後改修工事が行われる場合がある。
- ス 敷地内および前面道路の歩道へのゴミ・落葉・落枝・降雪時の除却など、屋外環境の維持のための日常の清掃を事業者にて行うこと。

セ 敷地内、施設内は全面禁煙とする。

【7 事業スケジュール】

本事業のスケジュール（案）は以下の通り。ただし、今後変更する可能性がある。

月日	内容
平成 30 年 10 月 1 日から	募集要項の配布
平成 30 年 10 月 1 日から 10 月 10 日まで	質問票の受付
平成 30 年 10 月 1 日から 10 月 21 日まで	参加申込書の受付
平成 30 年 10 月 23 日	質問票の回答(予定)
平成 30 年 10 月 26 日	参加資格審査通知
平成 30 年 10 月 29 日から 11 月 18 日まで	提案受付
平成 30 年 11 月下旬	審査 (プレゼンテーション)
平成 30 年 12 月上旬	決定・通知
平成 30 年 12 月中旬	契約
平成 31 年 1 月～	設計、確認申請等必要な手続き、内装工事等
平成 31 年 3 月ごろ	営業開始(工事内容による)

【8 応募に関する事項】

(1) 応募資格

本事業に応募することができる者は、本要項に定める内容、条件等を十分理解し、施設整備、その運営を行うための十分な資本力、経営力及び信用を有し、国内で法人登記している法人又は個人。

次の各要件のいずれにも該当しない者であること。応募資格の基準日は、様式 1「参加申込書」の提出日とする。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等に基づく更正又は再生手続きを行っている者

ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される者

エ 府中市から指名停止措置を受けている者

オ 公租公課の滞納がある者

カ 次の（ア）～（キ）までのいずれかに該当する者

- (ア) 自ら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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団という。’)である者
- (イ) 自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団(以下「暴力団員」という。)である者
- (ウ) 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者(以下「暴力団関係者」という。)が実質的に関与している者
- (エ) 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団関係者を利用するなどしている者
- (オ) 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜等を供与するなど、積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者
- (カ) 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者
- (キ) 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者

(2) 参加申込方法

ア 参加申込の受付

次に示す参加表明書類を必要部数用意した上で、平成30年10月21日までに、(一社)まちづくり府中へ持参(郵送不可)。受付時間は、全日午前9時～午後5時まで(土日祝日を除く)。

イ 参加表明書類

(ア) 共通

- ① 参加申込書(様式1)
- ② 事業者(店舗)概要(様式2)
- ③ 業務体制表(任意様式:社内外の関係者や、共同事業者や従業員、主な取引先等。)

(イ) 法人の場合(共同事業者がいる場合には、共同事業者についても提出すること。)

- ① 印鑑証明書(交付から3ヶ月以内のもの)
- ② 商業登記簿謄本(交付から3ヶ月以内のもの)
- ③ 会社案内(パンフレット、定款等)
- ④ 決算書等(貸借対照表及び損益計算書、直近3期分)
- ⑤ 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税の納税証明書(直近3年分)

(ウ) 個人の場合(共同事業者がいる場合には、共同事業者についても提出すること。)

- ① 印鑑登録証明書(交付から3ヶ月以内のもの)
- ② 住民票又は外国人登録済証明書(交付から3ヶ月以内のもの)
- ③ 源泉徴収票、納税証明書、住民税課税証明書(直近3年分)

④ 営業履歴（飲食業の営業履歴は詳しく）

※ （ア）の様式1を表紙とし、様式2、その他は丸数字の順番にまとめた上で、正本1部と副本（正本の写し）2部を提出すること。

ウ 参加資格審査結果の通知

提出書類をもとに参加資格の審査を行った上で、平成30年10月26日までに、参加申込書等の提出者宛てに電子メールで通知する。

エ その他

参加申込者の受付受理とともに、本施設の貸出区画の白図を提供する。

(3) 質問の受付

ア 質問の受付

質問がある場合は、様式3「質問票」に記入して、平成30年10月10日正午までに、電子メールで（一社）まちづくり府中（machidukuri_fuchu@nifty.com）へ送付すること。

イ 質問への回答

質問への回答は平成30年10月23日を目処に電子メールで回答する。

(4) 提案書類の受付

ア 提案の受付

参加資格審査を通過した事業者は、次に示す提案書類を各10部（企画提案書は1部）用意した上で、平成30年10月29日から平成30年11月18日までに、（一社）まちづくり府中へ持参（郵送不可）。受付時間は、全日午前9時～午後5時まで（土日祝日を除く）。

イ 提案書類

(ア) 企画提案書（様式4）

(イ) 提案書概要書（様式5）

(ウ) 提案図面（平面配置図、立面配置図、外観・内観等のイメージパース）

(エ) 収支計画書

(オ) (イ) から (エ) の電子データを収めたCD-R 1枚

ウ 書類作成上の注意点

提案書類の作成に当たっては、次の事項に留意すること。

(ア) 前項の(ア) から (エ) の順番でまとめ、所定の部数を提出すること。

(イ) 様式5は、事業の実施方針、施設計画、3つの視点との整合等、様式の項目を網羅していれば、任意の書式で可。また、前項の(ウ)、(エ) は任意の書式で可とする。

(ウ) 片面印刷とし、各ページの下中央に通し番号をふること。

(エ) 提案概要書のうち、正本の表紙には「正本」である旨及び事業者名を記入すること。

(オ) 2穴綴じとし、紙製フラットファイルなど簡易な綴じ方とする。

- (カ) 電子データの提出については、CD-Rに保存し提出すること。なお、電子データの形式は、Microsoft Word、Microsoft Excel 又はPDFを使用すること。PDF化の際、紙媒体をスキャンするのではなく、必ず元の電子データからPDF化すること。
- (5) その他
- ア 提出期限までに書類が提出されなかった場合には、いかなる場合であっても参加できない。
- イ 提出期限後における書類の差替及び再提出は認めない。また、提出書類に不備・不足がある場合には失格となる場合がある。ただし、(一社)まちづくり府中が指示した場合はこの限りではない。
- ウ 提出後に辞退する場合は、必ず様式6「参加辞退届」に記入し、電子メールで連絡すること。
- エ 応募に係る経費は応募者の負担とする。
- オ 応募に係る提出物については返却しない。提出された書類は選考に関する目的以外には使用しない。
- カ 参加申込書、提案書、その他書類に虚偽の記載をした場合は、参加資格を無効とするとともに、指名停止措置を行う場合がある。
- キ 電子メール等の通信事故について、(一社)まちづくり府中はいかなる責任も負わない。

【9 選定に関する事項】

(1) 選定方法

(一社)まちづくり府中において、応募者の提出した書類に基づき、プレゼンテーションの実施等による審査を行い、総合的に判断し、契約の候補者を選定する。審査の実施時期は、平成30年11月下旬を予定。詳細な日程及び実施に当たっての留意点等は各応募者へ通知する。

(2) 選定結果通知

平成30年12月上旬を予定。

(3) 受注候補者を選定するための評価基準

次の審査評価基準により行う。

評価項目	評価のポイント
事業の実施方針・施設計画	・本事業のコンセプトを十分に理解した実施方針及び施設計画か
事業の新規性	・提案内容に企画力、独創性、実現性があるか。
事業の安定性・継続性	・要員計画、研修計画、施設維持管理計画等から安定的かつ継続的な施設運営が見込めるか。 ・利用者対応、苦情対応、事故防止体制、安全衛生管理体制等が十分か。
施設のデザイン	・本事業のコンセプトに合致した空間構成、デザインか。 ・周辺と調和のとれた魅力的デザインか。
施設の運営	・本事業のコンセプトに合致した運営が可能か。

	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の独自イベントなどの提案があるか。
利用者へのサービス	<ul style="list-style-type: none"> ・開業日、開業時間、メニューの種類や価格設定等が利用者へのサービスに適しているか。
賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者が提案する月額賃料が最低月額賃料を超える提案があるか。
プレゼンテーション等を通じて評価できる点	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務の実施スケジュール、手法は妥当か。 ・資料説明は平易で論理的かつ説得力があるか。

【10 契約に関する事項】

選定された契約の候補者は、本要項および提案内容に基づき、契約内容等について協議を行い、(一社)まちづくり府中と定期借家契約を締結する。

【11 問合せ】

一般社団法人まちづくり府中

183-0056 東京都府中市寿町1-5 府中駅北第2庁舎7階

TEL: 042-370-1960、 E-mail: machidukuri_fuchu@nifty.com

【参考1】

施設の計画・設計段階から契約期間終了時までの手続きにおける、(一社)まちづくり府中と事業者とのリスク分担は次のように想定している。

■ リスク分担表

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担		
			まちづくり府中	事業者	
共通	契約リスク	-	-	-	
	まちづくり府中に起因するもの	契約締結に係るまちづくり府中側の手続きの遅延等により、本事業が遅延する場合	○	-	
	契約交渉等に起因するもの	まちづくり府中と事業者との契約交渉等に時間を要し、契約締結の遅延、本事業の遅延が発生する場合	○	○	
	制度・法令リスク	-	-	-	
	法制度変更	事業者の業務に関し、関係法令等の変更が生じた場合	-	○	
	税制変更	法人所得税、法人住民税、消費税等の変更の場合	-	○	
	許認可リスク	事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		-	○
		まちづくり府中が取得すべき許認可の遅延によるもの		○	-
	不可効力リスク	天災等により損害を受けた施設の修復等の追加的費用が発生した場合	○	○	
	物価・金利変動リスク	物価および金利の変動により、事業の運営に影響が生じるリスク	-	○	
債務不履行リスク	事業者の破綻・事業放棄により、施設整備、事業の運営等が行われない場合	-	○		

段階	リスクの種類	リスクの概要	リスク分担	
			まちづくり府中	事業者
計画・設計段階	苦情に関するリスク	施設整備計画について、周辺との調整等により遅延が生じる場合	-	○
	設計変更リスク	事業者の設計期間中、法制度の変更等により設計変更を余儀なくされる場合	-	○
		事業者の設計の誤り等による設計の変更又は遅れに伴うコストの増大	-	○
	資金調達リスク	金融機関等からの資金調達ができないことにより事業の遅延等が発生した場合	-	○
整備段階	工事遅延リスク	-	-	-
	まちづくり府中に起因するもの	まちづくり府中の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除に伴い工事の遅延が発生する場合	○	-
		事業者の事由による計画の変更又は機能の追加若しくは削除に伴い工事の遅延が発生する場合	-	○
	コスト超過リスク	-	-	-
	まちづくり府中に起因するもの	まちづくり府中の事由による計画の変更又は施設機能の追加若しくは削除に伴い施設整備コストの増大が発生する場合	○	-
		法制度等の変更に係るもの	設計期間中、法制度の変更等によりコストの増大が発生する場合	-
	事業者に起因するもの	設計の誤りや計画の変更による追加工事の発生に伴いコストの増大が発生する場合	-	○
	未完了リスク	-	-	-
	まちづくり府中に起因するもの	まちづくり府中の事由により施設が未完工となる場合	○	-
		事業者の責により施設が未完工となる場合	-	○
施設の性能リスク	施工不良等により再工事又は事業スケジュールの遅延が発生する場合	-	○	
整備段階	施設の損傷リスク	工事、工事に用いる材料及び関連工事により、完工前に施設に損傷が発生する場合	-	○
	工事監理リスク	工事監理の誤りにより損害等が発生する場合	-	○
	苦情に関するリスク	-	-	-
	事業者に起因するもの	法令違反等、事業者の責に帰すべき事由のある場合において市民からの苦情等が発生する場合	-	○
		上記以外の場合において市民からの苦情等が発生する場合	○	-
第三者賠償リスク	事業者の責に帰すべき事由による工事の施工における第三者への損害	-	○	
運営段階	需要リスク	需要が予想を下回るリスク	-	○
	瑕疵担保リスク	施設に関する瑕疵担保責任	-	○
	苦情に関するリスク	法令違反等、選定事業者の責に帰すべき事由のある場合において利用者からの苦情等が発生する場合	-	○
終了時	終了手続	テナント退去の遅延又は事業の終了時の手続に関する増加費用	-	○
	施設撤去リスク	施設の原状回復に伴う諸費用及び諸手続に関するもの	-	○