

# 有明スポーツセンター内レストラン出店者募集実施要領

## 1 募集目的

有明スポーツセンター利用者の利便向上を図るため、スポーツセンター内レストランにおいて飲食物の提供を行える事業者を公募により募集する。

## 2 有明スポーツセンターの概要・利用者数等

### (1) 概要

有明スポーツセンターは、敷地面積24,695.21㎡、地上9階・地下1階建の体育館棟と、地上5階・地下1階建のプール棟との合計延床面積21,737.51㎡(江東区専有面積のみ)で、区内4番目の区民体育館として平成8年4月1日に開所された。

### (2) 利用者数等

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
利用者数	237,438人	205,638人	75,809人
開館日数	337日	338日	280日
閉館日数	28日	28日	85日

※令和2年度は新型コロナウイルス感染防止のため、開館日数が例年より減少。

## 3 募集店舗の概要

(1) 所在地 有明スポーツセンター（体育館棟7階）  
東京都江東区有明二丁目3番5号

(2) 貸付面積 475.38㎡

(3) 貸付箇所 別添図面のとおり

(4) 客席 レストラン約85席

なお、実際に使用する客席数については、新型コロナウイルス感染症の状況を鑑み、区と事前に協議すること。

## 4 運営に関する条件

### (1) 営業日及び営業時間等

ア 施設の開館日は必ず営業するものとする。ただし、臨時休業等する場合は、江東区（以下「区」という）に書面で事前に連絡し、利用者に周知を図ること。

なお、休館日は毎月第2月曜日及び第4月曜日（祝休日の場合は翌営業日）、年末年始（12月29日～1月3日）及び施設管理上特別に閉館する日とする。

イ 営業時間は施設開館日の開館時間内（午前8時30分から午後10時）で出店者が定めるが、午前11時から午後3時までは施設利用者向けに必ず営業すること。

また、区及び施設長に毎月の営業予定表を所定の様式にて、前月末までに提出すること。

ウ 施設の閉館日、閉館時間中の営業は禁止とする。

エ 午前11時から午後3時までの団体貸切は禁止とする。

オ 施設利用者向けの飲食サービスを提供する目的以外に施設を使用しないこと。テイクアウトを除き、デリバリー・仕出し・ケータリング等、飲食物を施設外へ提供するサービスは禁止する。

カ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業その他これらに類する一切の営業は禁止とする。

## (2) 営業に伴う関係法令上の手続き

営業の遂行に必要となる行政上の各種許認可の手続き等を、出店者の費用負担で行い、その結果を区に報告すること。

## (3) 衛生管理

出店者は本物件内（バックヤード、トイレ等も含む）及びその周囲を常に清潔に保ち、飲食物の安全と衛生の確保に万全を期すこと。その費用については、出店者負担とする。

## (4) 廃棄物の処理

レストラン及び厨房で発生した廃棄物（不燃・可燃・資源・粗大ゴミ等）については、事業者の責任と費用負担で処分すること。

## (5) 施設の管理等

ア 店舗の周囲に倉庫・工作物、自動販売機を設置する等の行為や形質の変更（増築、改築、外壁の色等）をすることは禁止とする。

イ レストラン内外を問わず、貼り紙、看板等の表示・掲出は、事前に区とその内容や場所等について協議し、許可を受けること。

ウ 有明スポーツセンター内は禁煙のため、レストラン内も禁煙とする。また、レストラン外に灰皿は設置できないものとする。

## (6) 防火管理

ア 災害時に備え、消火器及び消火栓等の消防設備や避難経路を把握し、火災時の初期消火や避難誘導が自主的にできるよう万全の措置を講ずること。

イ 有明スポーツセンターで開催される自衛消防訓練に参加すること。

## (7) その他

ア 販売メニュー及び価格は事前に区に報告し、定期建物賃貸借契約締結までに承認を得ることとし、変更する際も事前に区に報告し、承認を得ること。

イ 毎月の収支実績を含む営業実績報告書を区所定の様式にて、翌月10営業日までに区に報告すること。

ウ 事故やクレーム等は、発生後速やかに区に報告すること。

## 5 契約に関する条件

### (1) 契約方法

本公募で選定された出店者は区と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

### (2) 賃貸借期間

賃貸借期間は令和4年4月1日から令和9年3月31日までの5年間とし、期間満了により契約は終了し、更新は行わない。

なお、当該物件には令和4年3月31日まで現在の事業者が店舗を経営しているため、現在の事業者と出店者が異なる場合には、当該物件の引き渡しは区と出店者が協議のうえ、決定する。

### (3) 営業開始日

営業開始日は、区と出店者との協議により定めた日とする。

### (4) 最低貸付料

#### ア 貸付料の提案について

下記の「イ 最低貸付料（月額）」以上であることを条件に、「(様式2) 賃貸借料提案書」にて提案された価格を基に定める。

#### イ 最低貸付料（月額）

令和4年度	285,250円（税込）
令和5年度から令和8年度	399,350円（税込）

#### ウ 納付について

貸付料は区が発行する納入通知書により、区の指定する期日までに支払うものとする。

#### エ その他

1か月に満たない月の貸付料は、1か月を30日として日割計算した額とする。（1円未満は切り捨て）

### (5) 敷金、礼金、共益費

免除とする。

### (6) 施設・設備改修及び厨房機器・備品等の負担区分

ア 建物の躯体部分に係る改修及び空調・電気・給排水設備に係る修繕については区が負担する。

イ 厨房機器や備品の修繕、点検作業、新規購入等の費用は出店者負担とする。出店者設置の厨房機器、備品を撤去する費用は出店者負担とする。

ウ 内装の改修等は、区の承認に基づき出店者負担で行う。

エ 既存の区所有の厨房機器、備品については、協議の上、無償で貸与する。また、撤去する場合は、区の承認を受けること（撤去費用は区が負担する）。

オ 上記に定めのない事項については、両者協議の上、定めるものとする。

【負担区分一覧表】

		区	出店者
改修	建物の躯体部分	○	
修繕	空調設備、電気設備、給排水設備	○	
購入	厨房機器、備品		○
撤去	区設置の厨房機器、備品	○	
	出店者設置の厨房機器、備品		○

(7) 光熱水費等の負担

ア 出店者の使用する光熱水費、清掃費、廃棄物処理費、殺虫殺鼠剤、消耗品費、通信費回線使用料等については、出店者負担とする。

イ 光熱水費は区が発行する納入通知書により、区の指定する期日までに支払うこと。

ウ 店舗占有面積に係る火災保険は出店者の負担において加入すること。

(8) 準備期間

営業開始日の前日までを準備期間とする。具体的な準備期間については、区と協議することとし、準備期間中の貸付料は免除とする。

(9) 実地調査等

区は必要があると認めるときは本物件について実地調査し、運営状況や経理の状況を確認するとともに、出店者に対し、資料の提出または報告を求め、必要な指示を行うことができるものとする。

(10) 原状回復

契約満了のときは、満了日までに本物件を以下のとおり原状回復すること。ただし、本契約の満了前に契約を解除する場合は、解除の日から2週間以内に、原状回復すること。また、原状回復完了後、区の立ち会い及び確認を得なければならない。

ア 出店者が設置したものについては、出店者負担で撤去すること。

イ 区が設置したもので出店者が使用中に生じた破損・汚損については出店者負担で修繕すること。

(11) 有益費等の請求権の放棄

契約期間中に出店者が設置した厨房機器、備品、造作、設備等やそれに要した費用については、区は買取りまたは補償をしない。

(12) 契約の解除

次の各号に該当するときには、契約を解除することがある。また、契約を解除した場合でも、出店者は区に対し、一切の補償を請求することはできない。

ア 貸付料又は光熱水費の支払いを怠った場合

イ 破産、会社整理、特別清算又は会社更生の申立があった場合

ウ 手形若しくは小切手の不渡りにより銀行取引停止処分を受け、又は支払不能の状態になった場合

エ 解散した場合

オ 天変地異等により営業場所が使用不能になった場合

- カ 出店者が応募条件に違反した場合
- キ 契約締結後に虚偽の表明及び違反が判明した場合
- ク 出店者が契約に違反し、相当の期間において違反の是正を催告し、当該期間内に違反が是正されなかった場合
- ケ その他、法律、法令、公序良俗に反する行為があった場合

(13) その他

- ア 出店者は、本契約に基づく一切の権利を第三者に譲渡、もしくは転貸することはできない。
- イ 区は、出店者の業務に関して第三者との間に生じる債権債務については、一切責任を負わない。
- ウ 出店者は、本契約に関連して知り得た秘密を、本契約期間中はもちろん、その終了後においても第三者に漏洩してはならない。
- エ 提出書類及び説明内容に作為的な虚偽事項が含まれることが判明した場合には、応募は無効とする。

## 6 参加資格

以下の事項をすべて満たしていること。

- (1) 応募書類提出の時点で東京都内に住所または本社(事業所)を有していること。
- (2) 衛生的かつ設備の整った店舗の飲食業を応募書類提出の時点で3年以上営業し、相当の実績があること。
- (3) 諸課税を滞納していないこと。
  - 【個人の場合】  
所得税、消費税及び地方消費税、個人事業税
  - 【法人の場合】  
法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税
- (4) 食品衛生法を遵守していること。
- (5) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (6) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立てまたは民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生手続きの申立てがなされていないこと。
- (7) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人等でないこと。
- (8) 暴力団(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条)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)又はその構成員の統制下にある個人・法人ではないこと。

## 7 参加手続き

- (1) 募集実施要領の公表

ア 公募期間

令和3年11月21日（日）～令和3年12月24日（金）午後5時まで

イ 公募方法

江東区ホームページにて公表する。

ウ 関係書類

本公募の関係書類については、江東区ホームページよりダウンロードすること。

(2) 提出書類

応募事業者は下記の書類を提出すること。

※提出後、追加資料を請求する場合がある。

【個人・法人共通】

ア (様式1) 参加表明書

イ (様式2) 貸借借料提案書

- ・令和4年度及び令和5年度から令和8年度の2種類の月額貸付料を税込みで記載すること。
- ・最低貸付料(月額)未満の申込みは無効とする。なお、最低貸付料(月額)は、本要領3頁「5 契約に関する条件」の(4)イ最低貸付料(月額)に定める額とする。

ウ 事業提案書(様式は自由)

- ・下記(ア)から(オ)の項目に沿って、漏れのないようすべて提案すること。
- ・A4用紙縦(横書き)とし、目次・提案事項の順で作成すること。
- ・提案事項の項目毎に見出しを付けること。
- ・ページ番号を付けること。

(ア) 運営実績

- ・同種業務のこれまでの運営実績について

(イ) レストランの運営方法

- ・運営方法に係る基本方針、接客方針について
- ・食材の仕入れや管理方法について
- ・営業時間について

(ウ) 従業員の配置体制

- ・従業員の配置体制、責任体制、緊急時の体制について

(エ) 安全管理・食品衛生

- ・防犯、防災等に対する運営上の安全管理について
- ・食品衛生、品質管理の体制及び事故防止策について
- ・衛生管理、清掃について

(オ) 商品・サービスの構成

- ・提供を予定している主なメニューの種類(日替わりランチを予定し

ている場合は、その内容)、レストランの雰囲気や施設の趣旨に沿ったメニューの独自提案について

- ・提供を予定している主なメニューの価格について
- ・集客の工夫について(例:ヘルシーメニューの提供、栄養成分及びカロリーの表示、利用者を飽きさせない工夫、割引サービス券の発行、SNSを活用して店舗情報の発信を行うなど)

(カ) 環境への配慮

- ・廃棄物の減量化やリサイクルの推進について
- ・省エネルギー対策や温室効果ガス排出削減への取り組みについて
- ・フードロスへの取り組みについて

(キ) 新型コロナウイルス感染症対策

- ・新型コロナウイルス感染症対策の取り組みについて

(ク) アピールポイント

- ・参加動機、アピールできる事項や優位性・特徴のある事項について(例:災害時に対する支援・連携、区のサービスとの連携など)

エ 業務に必要となる免許の写し(営業許可証、調理師免許等)

オ 印鑑登録証明書(応募の日から3ヶ月以内に発行されたもの)

カ 会社概要または事業概要(様式は自由)

【個人の場合】

キ 住民票の写し(直近3ヶ月以内に発行されたもの)(本籍・続柄省略、個人番号(マイナンバー)が記載されていないもの。)

ク 納税証明書(所得税、消費税及び地方消費税、個人事業税)(応募の日から3ヶ月以内に発行されたもの)(直近3年分)

ケ (青色申告の場合)決算書(直近3年分)※確定申告時の添付書類  
(白色申告の場合)上記「(青色申告の場合)決算書」に類するもの(直近3年分)

【法人の場合】

キ 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)(応募の日から3ヶ月以内に発行されたもの)

ク 定款又はこれに類する書類(最新のもの)

ケ 納税証明書(法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税)(応募の日から3ヶ月以内に発行されたもの)(直近3年分)

コ 決算書(販売費及び一般管理費内訳書を含む)(直近3年分)

(3) 提出部数

「ウ 事業提案書」のみ7部。それ以外は1部。

(4) 提出方法

下記「14 提出先」まで持参または郵送(必ず簡易書留)(下記提出期限までに必着)とする。

(5) 受付時間

午前9時から午後5時まで（土・日・祝休日を除く）

(6) 提出期限

令和3年12月24日（金）午後5時まで

(7) 質問の受付及び回答

ア 質問受付期間

令和3年11月21日（日）から令和3年12月15日（水）午後5時までに、「(様式3) 質問書」で電子メール又はFAXを送信するとともに、電話で送信した旨の連絡をすること（持参も可）。

イ 回答方法

令和3年12月20日（月）までに区ホームページにおいて公表する。

(8) 現地見学会

令和3年11月30日（火）午前10時30分から実施予定。参加希望者は令和3年11月29日（月）午後5時までに、「(様式4) 現地見学会申込書」で電子メール又はFAXを送信するとともに、電話で送信した旨の連絡をすること（持参も可）。

当日は本実施要領の配付はしないので、各自持参すること。

また、現地見学会の参加人数については、1事業者につき、2名までとする。

なお、現地見学会の参加は任意であり、不参加を理由に不利益を被ることはない。



## 8 スケジュール（予定）

日付	内容
令和3年11月21日（日）	レストラン公募開始 実施要領等の公表 参加表明書・提案書受付開始 質問受付開始
11月29日（月）	現地見学会参加届提出期限
11月30日（火）	現地見学会 （午前10時30分から）
12月15日（水） 17時まで	質問受付締切
12月20日（月）	質問回答
12月24日（金） 17時まで	提出書類締切
12月27日（月）～ 12月28日（火）	第1次審査（書類審査）
令和4年 1月 5日（水）	第1次審査結果通知
1月17日（月）	第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）
1月21日（金）	第2次審査結果通知
1月24日（月）以降	選定結果の公表
3月中	定期建物賃貸借契約締結
4月1日（金）	契約開始日
4月1日（金）以降 （区と出店者が協議の上、 決定）	営業開始日

※スケジュールは、有明スポーツセンターのスケジュールや新型コロナウイルス感染症の影響等により変更することがある。

## 9 評価基準

別紙1「事業提案の評価について」【第1次審査】、別紙2「事業提案の評価について」【第2次審査】のとおりとする。

## 10 審査方法

### （1）第1次審査（書類審査）

参加事業者から提出された「（様式2）賃貸借料提案書」及び「事業提案書」により、第1次審査を評価基準（別紙1）に基づき実施する。審査結果については、令和4年1月5日（水）までに参加事業者宛て郵送等で通知する。

※応募者が3者を超える場合、第1次審査で失格者を除いた者の内、上位と評価された3者が第1次審査を通過するものとする。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）

ア 日時及び場所

令和4年1月17日（月）江東区役所7階第71会議室

※実施時間等詳細については、後日連絡する。

イ 所要時間

40分程度（プレゼンテーションは20分程度）

ウ 内容

「事業提案書」等に基づきプレゼンテーション及びヒアリングを行う。  
なお、パワーポイントで説明することも可能とし、パソコン、プロジェクター等は参加事業者が用意すること。

エ 審査結果

令和4年1月21日（金）までに、第2次審査参加事業者宛て郵送等で通知する。

## 11 契約候補事業者の決定

- (1) 第1次審査（100点満点）及び第2次審査（100点満点）を合わせた総合点（200点満点）が最も得点の高い事業者を契約候補事業者として決定する。
- (2) 最も得点の高い事業者が複数の場合は、貸付を行う令和4年4月から令和9年3月までの賃貸借料の推定総額が最も高い事業者を契約候補事業者として決定する。
- (3) 上記（1）（2）に関わらず、総合点（200点満点）の得点が120点未満の場合は、契約候補事業者として選定しない。

## 12 選定結果の通知・公表

第2次審査参加事業者に選定又は非選定の結果を通知する。また、契約締結後速やかに江東区ホームページにおいて公表する。

### 【公表事項】

(1) 候補者の名称、総合点及び選定理由

(2) (1) 以外の参加者の名称及び総合点

※(1) 以外の参加者の名称は、ABC表記とし、総合点は点数順で表記する。

※参加者が2者の場合、次点者の得点は公表しない。

## 13 留意事項

- (1) 参加表明書の提出後に辞退する場合は、書面により届け出るものとする（様式は自由）。
- (2) 選定された候補者が、特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届を提出すること（様式は自由）。なお、この場合、次順位者を候補者とする。

- (3) 区は必要と認める場合に、個別に提出書類の内容についての確認や追加資料の提出を求めることがある。
- (4) 本募集に要する一切の費用は、応募する事業者の負担とする。
- (5) 提出書類で用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。
- (6) 提出された書類等は、江東区情報公開条例に基づく開示請求があった場合には対象公文書として原則開示する（ただし、区が同条例に規定する非開示情報に該当すると判断したものを除く）。
- (7) 区に提出された文書等は、原則として返却しない。
- (8) 区に提出された文書等について、原則提出後の差し替えは認めない。ただし、提出期限内に限り、提出した書類の変更・再提出を可とする。
- (9) 重複提案は禁止とする。（1者につき1提案とし、複数の提案はできない。）
- (10) 同時期に募集する深川スポーツセンター内レストランに応募した事業者は、本募集には応募できないものとする。
- (11) 審査の内容についての問い合わせには一切応じられないものとする。
- (12) 評価基準、評価結果に対する一切の異議申し立ては受け付けないものとする。
- (13) 応募者が1者の場合でも、第1次審査（書類審査）及び第2次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）を行うものとする。

#### 14 問合せ先・提出先

〒135-8383 東京都江東区東陽4-11-28

江東区地域振興部スポーツ振興課スポーツ振興係（担当：砂田、山下）

電話：03-3647-4887

※受付時間：午前9時～午後5時

FAX：03-3647-8506

E-mail：sports@city.koto.lg.jp