

仙台市地下鉄東西線国際センター駅上部施設
運営等事業者 募集要項

平成 30 年 8 月
仙台市市民局

目 次

第1章 募集の趣旨・概要

1. 募集の趣旨	1
2. 募集の概要	1
3. 応募資格	3
4. 現地説明会・質問受付	4

第2章 本件建物の概要

1. 概要	5
2. 当該所在地の都市計画決定の内容や制限	6
3. 特徴及び容認事項	7
4. これまでの利用状況等	8

第3章 貸付条件等

1. 基本的事項	9
2. 貸付期間・貸付料	10
3. 本件建物の維持管理	11
4. 本件建物の現状変更	13
5. その他の条件等	15

第4章 審査・選定方法

1. 基本的事項	16
2. 資格審査及び提案評価	17
3. 評価項目等	18
4. 優先交渉権者の選定	19

第5章 運営協定・貸付契約の締結

1. 運営協定	20
2. 貸付契約	20

第6章 提出書類・参考資料

1. 応募・提出にあたっての留意事項	22
2. 現地説明会・質問受付の提出書類	22
3. 資格審査に関する提出書類	23
4. 提案評価に関する提出書類	23
5. その他の提出書類	24
6. 別紙資料・参考資料一覧	25

第 1 章 募集の趣旨・概要

1. 募集の趣旨

仙台市地下鉄東西線国際センター駅上部施設は、駅舎 2 階に多目的スペースや屋外テラス、カフェスペース等が設けられており、イベント開催や憩いの場としてなど、多くの皆様に利用されています。オープンからこれまでは、仙台市の委託による管理運営とともにイベント等への無料貸出しを行い、当施設の特性や利用状況等を把握するために暫定的運用を行っています。

仙台市では、今後、地下鉄東西線の利用促進とともに当施設のさらなる賑わい創出につなげるために、自由な発想や運営ノウハウを持つ民間事業者の活力を生かした施設運営を行います。

そのため、当施設の運営等に係る提案を広く募り、平成 31 年 4 月以降の運営等を行う事業者（以下、「運営事業者」という。）を募集します。

2. 募集の概要

（1）対象施設

仙台市地下鉄東西線国際センター駅上部施設（2 階部分の愛称「青葉の風テラス」）

国際センター駅舎のうち、仙台市市民局が所管する部分が対象となり、仙台市交通局が所管する部分は対象に含まれません。詳細は別紙資料 1を参照してください。

（対象施設は、以下、「本件建物」という。）

（2）運営手法

運営事業者は、仙台市（以下、「市」という。）から本件建物を有償で貸付けを受け、施設管理運営及び事業展開に活用します。その際、運営事業者は、仙台市と「国際センター駅上部施設の管理運営事業に関する協定書」（以下、「運営協定」という。）とともに、普通財産（建物）賃貸借契約（以下、「貸付契約」という。）を締結します。

（3）貸付期間

貸付期間は貸付契約締結日から 3 年としますが、市と協議のうえで契約更新が可能です。契約更新後の貸付期間も 3 年となります。ただし、更新回数は 2 回までとします（最大で 9 年の貸付期間）。

（4）貸付料

月額 312,900 円（消費税抜）を最低額として提案を求めます。運営事業者が提案した額に消費税を課した金額を貸付料（月額）として、市に納付していただきます。

(5) 選考方式

公募型プロポーザル方式による提案審査を実施し、審査結果をもとに、市が優先交渉権者を決定します。

(6) 運営開始までのスケジュール（予定）

年月日・期間	内容等
平成 30 年 8 月 24 日(金)	募集要項の公表（配布は行いませんので市ホームページからダウンロードしていただきます）
平成 30 年 8 月 24 日(金) ～ 9 月 21 日(金)	質問受付期間（回答は随時市ホームページ上に掲載します）
平成 30 年 9 月 7 日(金)	現地説明会
平成 30 年 10 月 5 日(金)	応募申込書提出期限
平成 30 年 10 月 15 日(月)	資格審査結果の通知期限
平成 30 年 10 月 22 日(月) ～10 月 26 日(金)	提案書類受付期間
平成 30 年 11 月 上旬	書類審査・ヒアリング審査
平成 30 年 11 月 中旬	優先交渉権者の決定、選定結果の通知・公表
平成 30 年 12 月	（協議を経て）運営協定・貸付契約の締結
平成 31 年 1 月～3 月	必要に応じて改装・改修工事（工事等の不要により運営開始も可能）
平成 31 年 4 月	選定事業者による管理運営開始

(7) 問合せ・提出先

事務局	仙台市市民局 市民プロジェクト推進担当（市民協働推進課内）
所在地	〒980-0802 仙台市青葉区二日町 1-23 アーバンネット勾当台ビル 2 階
電話	022-214-1089
ファクシミリ	022-211-5986
E メール	sim004100@city.sendai.jp
ホームページ	http://www.city.sendai.jp/shiminproject/kokusaicentersta-bosyu.html ※上記アドレスに必要な情報を掲載してまいります。

3. 応募資格

(1) 応募資格

- ① 以下の**(2) 資格基準**に掲げる事項を満たす法人または複数の法人からなるグループとします。グループによる応募の場合は、グループを構成するすべての法人が資格基準を満たすものとします。
- ② 複数の法人からなるグループの場合は、代表の法人を設定することとします。
- ③ 同一の法人が複数のグループに属して応募すること及び別途単独で応募することは不可とします。

(2) 資格基準

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定（一般競争入札の参加制限）に該当しない法人であること。
- ② 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、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申立てを受けている法人でないこと。
- ③ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は精算の手続きに入っている法人でないこと。
- ④ 法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある法人でないこと。
（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- ⑤ 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法人もしくはその役職者もしくは構成員、または当該構成員が含まれると認められる法人でないこと。
- ⑥ 「仙台市入札契約暴力団排除要綱」（平成 20 年 10 月 31 日市長決裁）別表に掲げる措置要件に該当している法人でないこと。

4. 現地説明会・質問受付

(1) 現地説明会

以下の内容で現地説明会を開催します。応募するうえで参加は必須ではありません。

開催日時	平成 30 年 9 月 7 日（金）13 時 30 分から
場所	本件建物（2 階多目的スペースにおいて受付）
内容	本件建物の施設設備等の見学（写真撮影可）、募集要項の説明
参加申込み方法	参加を希望される場合は、9 月 5 日（水）までに「現地説明会参加申込書（様式第 1-1 号）」を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛てに送信してください。件名は【現地説明会参加申込】としてください。
その他	参加人数は、1 法人あたり 3 名以内とさせていただきます。

(2) 質問受付

募集及び審査に関することについて、以下に記載する質問受付以外の方法で、本市職員と接触することは禁止しますのでご注意ください。

①受付方法

- ア) 募集要項等に関して質問がある場合は、「質問書（様式第 1-2 号）」に質問及び必要事項を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛てに送信してください。
- イ) 件名は【募集に関する質問】としてください。
- ウ) 電話または口頭による質問は受けません。

②受付期間

平成 30 年 8 月 24 日（金）～9 月 21 日（金）

③回答方法

- ア) 質問に対する回答は、随時、市ホームページに公表します。受付期間中であっても回答内容が整ったものから随時公表する予定です。
- イ) 質問内容も公表しますので、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。
- ウ) 単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

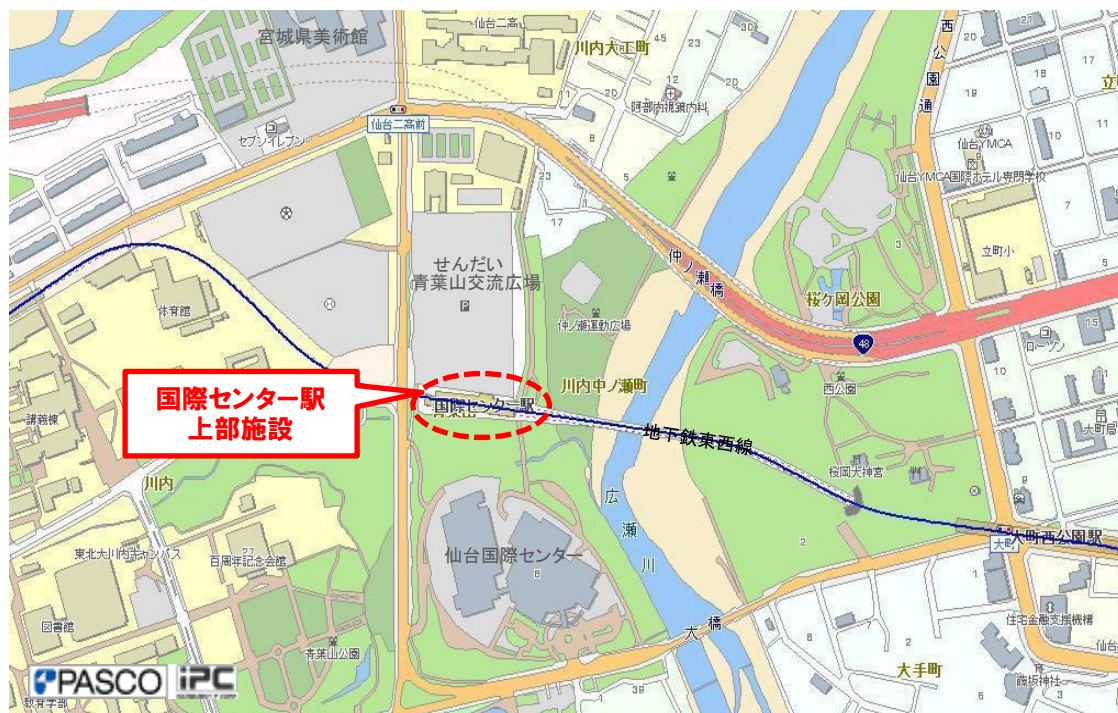
第2章 本件建物の概要

1. 概要

(1) 建物概要

所在地	仙台市青葉区青葉山2-1外 地下鉄東西線国際センター駅内
構造	鉄骨造、一部鉄筋コンクリート造、地上2階建 ※地下鉄駅との合築
延べ床面積	1,146.38 m ²
現在の主要用途	集会場
開館年月	平成27年12月
運用上の名称	国際センター駅市民交流施設「青葉の風テラス」(施設2階部分の愛称)

(2) 位置図



(3) 貸付範囲・平面図

貸付範囲は、地下鉄東西線国際センター駅のうち仙台市交通局所管範囲以外の建物及び付帯設備の全部とします(別紙資料1の平面図参照)。ただし、建物外壁は含めません。

2. 当該所在地の都市計画決定の内容や制限

(1) 都市計画決定の内容

項 目	内 容
都市計画	都市計画区域 市街化区域
用途地域	第二種住居地域（建ぺい率 60%/容積率 200%）
高度地区	第3種高度地区
特別用途地区	文教地区（第二種住居地域）

以下の項目については、指定内容等は特にありません。

- ・防火指定 ・地区計画等 ・高度利用地区 ・都市再生特別地区 ・景観地区
- ・風致地区 ・駐車場整備地区 ・臨港地区 ・特別緑地保全地区
- ・市街地再開発促進区域 ・被災市街地復興推進地域 ・土地区画整理事業
- ・新住宅市街地開発事業 ・都市再開発の方針 ・市街地再開発事業

(2) 都市計画以外の制限

項 目	内 容
景観計画 区域ゾーン区分	河川・海岸地ゾーン
景観計画 景観重点区域	広瀬川周辺ゾーン 第一種環境保全区域 高さ 20m
屋外広告物条例	禁止地域（環境保全区域（広瀬川））
文化財保護法(埋蔵文化財包蔵地)	埋蔵文化財包蔵地
広瀬川の清流を守る条例	第一種環境保全区域 水質保全区域
下水道処理区域	合流式処理区域

以下の項目については、指定内容等は特にありません。

- ・都市再生緊急整備地域 ・建築基準法(市街化調整区域内の建築規制)
- ・建築基準法(建築協定) ・駐車場附置義務条例 ・土砂三法(急傾・地滑・砂防)
- ・土砂災害防止法 ・仙台市災害危険区域条例 ・宅地造成等規制法
- ・仙台市造成宅地滑動崩落防止施設の保全に関する条例 ・保存緑地
- ・土地利用調整条例

3. 特徴及び容認事項

(1) 周辺地区の特徴と現況

- ① 広瀬川と青葉山の自然が織りなす緑豊かな風景が広がる「杜の都仙台」を代表する地域であり、仙台国際センター、仙台市博物館、仙台城跡、宮城県美術館、東北大学川内キャンパス・川内萩ホールなど様々な施設が立地する地域です。
- ② 青葉山公園整備事業（追廻地区）が進められています。
- ③ 周辺に事業所や住宅が少なく、通学や各施設の催事への来場等、一定の目的を有した方が往訪する地域であると考えられます。

(2) 本件建物の特徴

- ① 多目的スペースには、座席を 140 席程度設けることが可能です（床面への固定不可、5 脚連結の場合）。
- ② 地下鉄駅との合築であり、地下鉄利用によるアクセスが良い一方で、地下鉄営業の放送音の 2 階フロアへの流入等、地下鉄営業の影響を受けます。また、施設の利用にあたっては、地下鉄営業の妨げにならないようにする必要があります。
- ③ 1 階から 2 階までの吹抜け空間構造に起因し、冷暖房効率の低下があると考えられます。
- ④ 会議室やホール等のような個室空間ではない、広場のような開放的な構造であり、誰でも入ることができる空間となっています。

(3) 本件建物にかかる容認事項

本件建物の貸付けを受ける際は、以下の事項を容認いただきます。

- ① 本件建物と地下鉄駅が接続されていること。また、列車走行に伴う走行音、構内放送、警告音、固体音、低周波等が発生すること。
- ② 換気塔は、駅の空気換気のため、給気風道と排気風道が設けられ、給排気音が発生すること。また、駅の災害時には排気風道が排煙風道となり、壁面の開口から排煙が発生すること。
- ③ 地下鉄営業時間帯は、出入口の照明が点灯していること、出入口及び駅施設を案内する案内放送及びエスカレーターを利用する方への放送が鳴ること。
- ④ 仙台市交通局が施工する地下鉄工事に伴う音・振動が発生すること。また、地下鉄工事作業の時間帯には、夜間工事が含まれること。

(4) その他

- ① 搬入専用出入り口、搬入用エレベーター、専用駐車場はありません。
- ② 都市ガス設備はありません。なお、現在、厨房では電磁調理器を使用しています。

4. これまでの利用状況等

(1) 基本的内容

- ① 現在、開館時間は 9 時～21 時 30 分、休館日は年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）、及び仙台国際センターの休館日（月 1 日程度）としています。
- ② 現在、2 階厨房では「カフェモーツァルト・メトロ」が営業（営業時間 9 時～18 時）しています。

(2) 催事等への貸出による利用日数等

※平成 30 年 3 月 31 日現在。利用人数は、催事等の主催者からの報告数値を合計したもの。

	利用日数(A)	開館日数(B)	稼働率(A/B)	利用人数
27 年度(12 月～)	38	107	35.5%	21,821
28 年度	187	353	53.0%	17,840
29 年度	203	343	59.1%	46,403

【これまでの貸出利用の傾向等】

- ① 「専ら営利目的の利用」に貸出していなかったため、大半が入場無料・参加無料の催事です。
- ② 利用事例は、講座・教室、講演会、ミニコンサート、写真展、交流会、パーティー、映画等の撮影などです。

(3) 一般利用（一般来場）

- ① 年間の一般来場者数は推計約 95,000 人です。
※市が実施した来場者数調査の結果：来場者 1 日平均 279 人を基に推計。
- ② カフェ利用者数は、29 年度 約 70,000 人となっています。
※現在のカフェ事業者からの報告値の合計

(4) その他

地下鉄国際センター駅の 1 日平均乗車人員（速報値）は、平成 29 年度 2,900 人、平成 30 年 4 月～7 月 3,200 人。

※ 南北線の駅で乗車し、東西線の駅で降車した人を含む。有人改札の利用人員は含まない。速報値とは各駅の自動改札機を通過した人員を集計したものであり、輸送統計の数値とは異なる。

第3章 貸付条件等

1. 基本的事項

本件建物を活用した事業展開にあたっては、「第2章 本件建物の概要」、及び以下の事項を踏まえた提案を行っていただきます。

(1) 事業の基本的方向性

- ① 市民やビジターにこれまで以上に来場・利用していただき、施設及び周辺地区の賑わいの創出とともに地下鉄東西線の利用促進につながるような事業展開を提案すること。
- ② 常に、特定の方や団体のみを対象とする、または特定の方や団体のみが利用する事業展開ではないこと（基本的にどなたでも入館または利用できること）。
- ③ イベント主催者等への施設の貸出し事業を行うこと（年間何日以上を貸出し事業に使用する等の制限は設けません）。
- ④ 2階厨房を使用した飲食物の提供を行うこと（運営事業者による直接実施、または転貸による実施も可能。ただし、転貸は事前に市との協議が必要。）。

(2) その他基本的事項

①事業経費の負担

- ア) 運営事業者は、別に定める場合を除き、本件建物の維持管理を含む運営にかかる事業に必要なとする全ての費用を負担し、必要な資金について自己の責任において調達します。
- イ) 事業の運営による利用料金収入及びその他の収入は、運営事業者の収入とします。
- ウ) 運営事業者が行う事業に伴い公租公課が生じた場合は、運営事業者が負担します。

②本件建物の名称

- ア) 事業運営上で使用する本件建物の名称（以下、「建物名称」という。）またはその一部に「青葉の風テラス」を使用していただきます。
- イ) 建物名称は、特定の企業名や商品名を連想させる名称の使用は認めないこととし、市と協議のうえ設定することとします。

③運営協定及び貸付契約の締結

運営協定（運営協定書の案は別紙資料2を参照）及び貸付契約（貸付契約書の案は別紙資料3を参照）を市と締結していただきます。

④事業実施にかかる協議

運営協定のほか、事業実施計画を策定し、それに基づき事業運営を行うこととします。事業実施計画の策定にあたっては、市と協議し了承を得ることとします。

2. 貸付期間・貸付料

(1) 貸付期間

①貸付期間

貸付契約の期間は契約締結日から3年とします。

②貸付契約の更新

- ア) 運営事業者は、貸付期間の満了後も本件建物を使用した事業の継続を希望する場合、貸付期間満了6か月前までに書面により市に申し出、協議のうえ契約の更新を行うことができます。
- イ) 更新した場合の貸付期間も3年とし、新たに貸付契約書を取り交わします（貸付料の見直しを行います）。
- ウ) 更新回数は2回まで可能とします。

(2) 貸付料

①貸付料

- ア) 月額312,900円（消費税抜）を最低額として提案を求め、運営事業者が提案した額に消費税を課した金額を貸付料（月額）とします。
- イ) 貸付料は、貸付契約締結日から直ちに発生するものではなく、運営事業者と市が協議して定める「運営開始日」から発生するものとします。
- ウ) 貸付料の支払いを開始または終了する日が月の途中となった場合は、使用日数を当該月の日数で除して算出した割合を貸付料に乗じた額（1円未満切り捨て）とします。

②貸付料の支払い

- ア) 貸付料の支払いは、市が発行する納入通知書により市が指定する納入期限までに指定金融機関を通じて納付していただくことになります。
- イ) 納入期限までに貸付料を納入しない場合、納入期限の翌日から納入した日までの期間について、その未納額につき、年8.9%（当該納入期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については、年2.6%）の割合で計算した延滞金を徴収します。

③貸付契約を更新する際の貸付料の見直し

- ア) 貸付契約を更新する際は、下記のイ)の算定方式により、貸付料を算定のうえ、新たに貸付契約書を取り交わします。
- イ) 近傍の固定資産税路線価等から本件建物の時価等を算定し、本要項の貸付料最低額（消費税抜）を改めて算出した金額と、更新前の貸付料（消費税抜）を比較し、高いものにその時点での税率による消費税を課した金額を更新後の貸付料とします。

3. 本件建物の維持管理

(1) 維持管理の基本的事項

- ① 運営事業者は、善良なる管理者の注意を持って本件建物の維持保全に努めていただきます。
- ② 運営事業者は、本件建物及び設備を故意または過失によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとします。市が運営事業者に代わって賠償の責を果たした場合には、市はその費用を運営事業者に求償できることとします。
- ③ 運営事業者は、以下の「(2) 光熱水費」、「(3) 維持管理における市の負担」に記載する内容以外の、本件建物の維持管理にかかる全ての費用を負担します。
- ④ 運営事業者は、本件建物の維持管理を行ううえで必要な許認可等について、運営事業者の責任において手続きのうえ取得します。

(2) 光熱水費

①市及び運営事業者による負担

- ア) 本件建物にかかる電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額については、市及び運営事業者の双方が負担することとします。ただし、市の負担額は、「②市の負担上限額」に掲げる額を上限とし、この額を超過した分は運営事業者が負担します。
- イ) 厨房の電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額は、運営事業者が負担することとします。
- ウ) 運営事業者が新たに提案した事業等により発生する電気料金及び上下水道料金またはそれらに相当する額は、原則として運営事業者が負担することとし、運営協定及び貸付契約締結にあたっての協議の中で、負担について決定します。

②市の負担上限額

- ア) 電気料金 3,500,000 円 (年額・消費税込)
- イ) 上下水道料金 350,000 円 (年額・消費税込)

③光熱水費の支払方法等

光熱水費の具体的な支払方法及び事務処理等は、市と運営事業者の間で協議のうえ、別途覚書を取り交わして定めることとします。

(3) 維持管理における市の負担

①修繕関係

市は、経年劣化等による施設・設備等の修繕について、1 件あたり 20 万円以上の修繕を市の負担により行います。これに該当しない修繕は運営事業者の負担になります。

②その他市が負担する維持管理事項

次の表に掲げる維持管理項目の費用は市が負担することとし、運営事業者への業務委託を想定しております。本項目の実施方法については運営事業者と協議のうえ決定する予定です。

表（その他市が負担する維持管理事項）

種類・項目		備 考
日常清掃	トイレの日常清掃	
定期清掃	床面の表面洗浄、ワックス塗布、剥離作業等	屋内階段、後方廊下、トイレ（男子・女子・ひろびろ）、トイレ前スペース、多目的スペース、ロビー・通路・カフェスペース、風除室、屋外テラス（ウッドデッキ部分）、インフォメーションコーナー（磁器質タイル部分） ※厨房は除く
	空調機フィルター清掃	
	駅舎外壁ガラス清掃	市が交通局と按分負担
保守点検	エレベーター設備保守点検	
	自動ドア保守点検	
	シャッター保守点検	
	自動散水設備保守点検	
	給排水設備保守点検	
	トイレ内パネルヒーター点検	
	トイレ内非常呼び出し点検	
	構内放送設備点検	
	インターフォン・電話通信機器点検	
	空調機保守点検	
	ねずみ昆虫等発生調査・駆除	
	自家用電気工作物保安	市が交通局と按分負担
	消防設備点検	市が交通局と按分負担
その他	芝生管理	除草刈込み、施肥、エアレーション、目土、灌水（適宜）、養生（適宜） ※日常的な雑草除去は除く
	警備用センサー	
	監視カメラ	
	防火対象物定期点検	
	賠償責任保険	

4. 本件建物の現状変更

現状変更は、下記に記載の基本的事項や条件等を踏まえたうえで、消防法等関係法令及び関係する基準等に適合し実施することとします。

そのため、応募の際の提案内容が、選定後の協議や関係機関との調整により、提案内容のとおり実施できない場合もありますのでご注意ください。

(1) 現状変更にかかる基本的事項

- ① 運営事業者が行う、本件建物の改造・改修等の現状変更は、運営事業者の自主事業であり、その経費は運営事業者が負担します。
- ② 運営事業者は、本件建物の改造・改修等の現状変更を行ううえで必要な許認可等について、運営事業者の責任において手続きのうえ取得します。
- ③ 現状変更が完了した後、現状を変更した部分について、変更前後の状況が分かる図面を市に提出します。

(2) 現状変更の条件等

①市の承諾

造作、設備の新設、除去、変更等、本件建物の現状を変更しようとするときは、あらかじめ書面及び図面を提出し、市と協議を行い、市の承諾を得ることとします。

また、必要に応じて仙台市交通局及び関係機関との協議を行う場合もあります。

②市が承諾する条件

- ア) 運営事業者が本件建物を明け渡しの際に、運営事業者が行った現状変更の箇所・部分について、市に対する買取請求権を有しないこと。
- イ) 本件建物2階フロアに個室空間を新設しないこと。
- ウ) 本件建物の空間構造を大規模に変更しないこと。
- エ) 地下鉄国際センター駅舎の建物外観を変更しないこと。
- オ) 地下鉄営業の妨げとならないこと。

③本件建物の明渡し時の原状回復等

- ア) 貸付契約の終了により、本件建物を明け渡す場合、運営事業者の費用負担によって改造等の現状の変更を行った箇所については、運営事業者の責任と負担により原状に復することとします。ただし、市が原状回復の必要がないと認めた場合は、この限りではありません。
- イ) 運営事業者が本件建物に運び入れた備品等物件は、明渡しの日までに、すべて撤去または撤収することとします。
- ウ) 運営事業者の備品等物件が残存している場合、市の指示により運営事業者が費用負担のうえ整理することとします。

(3) その他

- ① 現状変更にかかる工事等に際して、必要があると市が認めるときは、運営事業者は近隣住民もしくは近隣施設管理者等の関係者と協議を行うこととします。
- ② 運営事業者が行おうとする本件建物の改造・改修等の現状変更について、市が直接行うことが必要と判断した場合、市がその現状変更を行います。
- ③ 運営事業者が行おうとする本件建物の改造・改修等の現状変更によって、地下鉄駅設備等の改修等が必要となる場合、その現状変更の費用については運営事業者が負担します。

5. その他の条件等

(1) 運営事業者から第三者への業務委託

運営事業者は、本件事業の運営業務の全部を第三者に委託することはできません。ただし、事前に市と協議し了承を得たうえで、本件事業の運営業務のうち必要な業務の一部を、第三者に委託することができます。

(2) 本件建物の一部転貸

運営事業者は、本件事業の一環として、本件建物の一部を第三者に転貸することができます。

①一部転貸の条件等

- ア) 事前に市と協議し、市が認めたときに限ります。
- イ) 運営事業者と本件建物の一部の転貸を受ける者との間で契約を取り交わすときは、事前に市の承認を受けることとします。
- ウ) 運営事業者は、貸付契約終了とともに一部転貸も同時に終了する旨を、本件建物の一部の転貸を受ける者との間で規定することとします。
- エ) 本件建物の賃借権の一部または全部を、第三者に譲渡もしくは担保に供することはできません。

(3) 本件建物の使用または貸出しの配慮・協力

運営事業者には、次に掲げる事項について、配慮及び協力を求めます。

- ① 本件建物、地下鉄駅及び周辺施設において、要人の往訪がある等、嚴重な警備または雑踏事故防止等の安全対策が必要なため、関係機関から要請がある場合、本件建物の一定期間の閉鎖または関係者以外立入禁止の対応をとること。
- ② 仙台市交通局が行う事業及び工事作業において本件建物を使用すること。
- ③ 仙台七夕花火祭（例年 8 月 5 日、公益社団法人仙台青年会議所主催）において本件建物を使用すること。

(4) 市所有の備品物件の貸付

市が本件建物内に所有する備品物件について、運営事業者と市で協議のうえ、運営事業者に対して無償で貸付けることができます。その場合、別途、物品賃貸借契約を締結します。

(5) 本件建物の使用時間等

本件建物の使用時間は、原則として地下鉄国際センター駅の営業時間内とします。同駅舎は概ね午前 0 時 05 分から午前 5 時 30 分まで出入り口が施錠され、入退館ができません。

運営事業者による運営開始後の開館時間及び休館日については、市と協議のうえ決定する予定です。

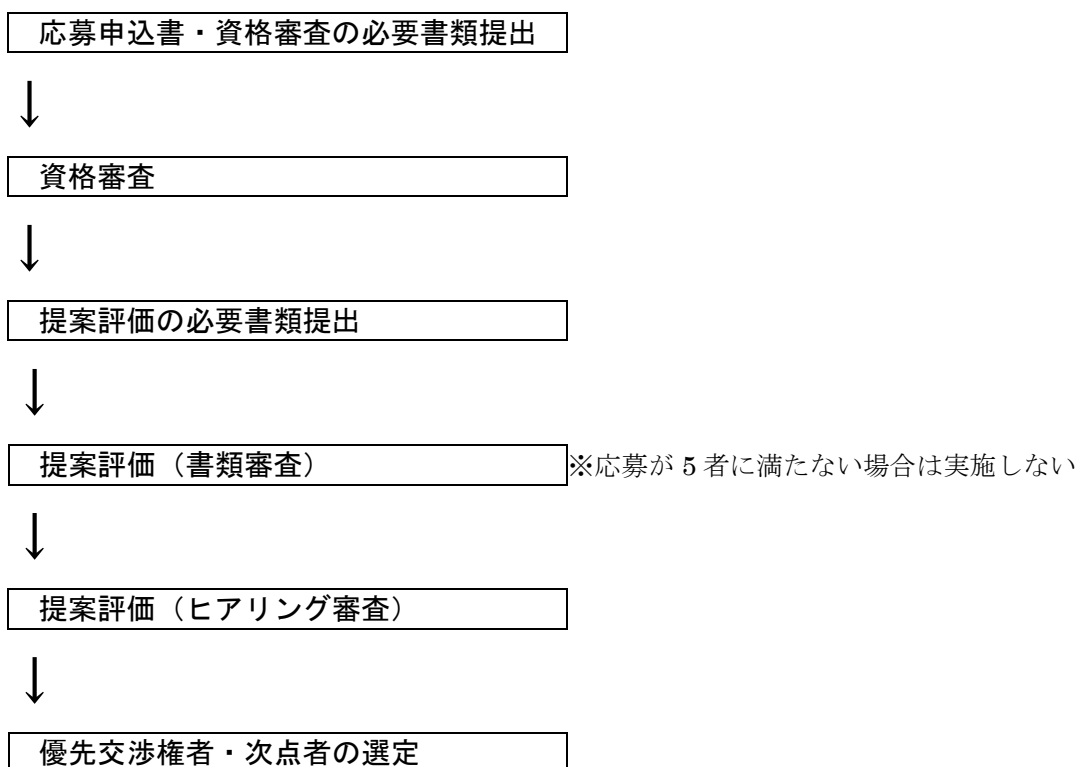
第4章 審査・選定方法

1. 基本的事項

市職員で構成する「仙台市地下鉄東西線国際センター駅上部施設運営等事業者選定委員会」を設置し、以下のような流れで審査・選定を行います。

なお、募集及び審査に関することについて、質問受付以外の方法で、本市職員と接触することは禁止しますのでご注意ください。

応募した法人または法人のグループを、以下、「応募者」といいます。



2. 資格審査及び提案評価

(1) 資格審査

応募者が、応募資格を満たしているか提出書類に基づき資格審査します。資格審査の結果は、平成 30 年 10 月 15 日までに文書で通知します。なお、失格となった場合には理由を付して通知します。

(2) 提案評価「書類審査」

- ① 応募者から提出された提案内容及び貸付料提案額の書類を基にした書類審査を行います。
- ② 書類審査は、18 ページに記載の「(1) 評価項目」に基づき評価を行い、その点数により、ヒアリング審査に参加いただく上位 5 者程度を選定します。なお、応募者が 5 者に満たない場合は実施しません。
- ③ 書類審査の結果は、すべての応募者に通知します。

(3) 提案評価「ヒアリング審査」

①日時・会場

- ア) 平成 30 年 11 月上旬を予定しています。
- イ) ヒアリング審査の日時及び会場は、応募者に個別に通知します。

②実施方法等

- ア) 応募者から提出された提案内容及び貸付料提案額の書類について、ヒアリング審査を行い、18 ページに記載の「(1) 評価項目」に基づき点数評価します。
- イ) 書類審査を経ている場合でも、改めて点数評価を行うものとします。
- ウ) 応募者は、ヒアリング審査にあたって、新たに資料を用意する必要はありません。提出いただいている提案内容及び貸付料提案額の書類を基に審査を進めます。
- エ) プロジェクターの使用は認めないこととします。

3. 評価項目等

(1) 評価項目

評価項目	評価の視点	配点
基本姿勢に関すること		
事業コンセプト	・ 本事業の趣旨を十分に理解した提案内容となっているか。	20
運営実施体制	・ 事業を運営するうえで妥当な実施体制となっているか。 ・ 直接実施や業務委託等で施設維持管理を行ううえで妥当な実施体制となっているか。 ・ 事業スケジュールは具体的で実現可能なものか。	
賑わい創出に関すること		
事業全体の概要及び建物各フロアの活用	・ 施設の魅力を高め、賑わいの創出につながるような創意工夫を凝らした提案になっているか。 ・ 現状変更が必要な場合、提案が具体的かつ事業の趣旨や目的達成に効果的で、実現可能なものか。	50
自主事業の展開	・ 運営事業者自ら、施設の魅力を高め来場者の増加につながる事業提案になっているか。 ・ 提案が具体的かつ事業の趣旨や目的達成に効果的で、実現可能なものか。	
施設貸出し事業の展開	・ 特定の利用者だけでなく幅広く利用できる事業展開になっているか。 ・ 料金設定は妥当なものか	
厨房使用による飲食提供の展開	・ 不特定多数の来場者に利用しやすい飲食店営業の提案になっているか。	
事業の継続性に関すること		
資金計画	・ 将来的に安定して運営管理が継続できる資金調達の計画となっているか。	10
事業収支計画	・ 具体的かつ無理のない計画で、実施可能なものか。 ・ 施設維持管理の経費見込みは適切か。	
貸付料提案額	・ 公募提示の貸付料最低額に対してどれだけ増額しているか。 【貸付料提案額の評価点の算出方法】 提案額÷全応募者の提案額のうち最高価格×20点＝評価点 ※評価点は小数第一位未満を四捨五入とする	20
合 計		100

(2) 順位付けの方法

- ① 「貸付料提案額」以外の項目について、各委員が評価した点数の平均点（小数点第一位未満を四捨五入する）と、「貸付料提案額」の評価点を合計した点数（以下、「合計点」という。）を算出します。
- ② 合計点について、最も高い応募者を1位とし、最も低い応募者を最下位として、順位を付します。合計点が同点の場合には、同順位とします。

4. 優先交渉権者の選定

(1) 選定のための最低基準

合計点 100 点満点のうち 6 割（60 点）以上、かつ評価項目「賑わい創出に関すること」の合計点 50 点満点のうち 6 割（30 点）以上とします。

(2) 優先交渉権者・次点者の選定

- ① 合計点が 1 位で、かつ上記（1）**選定のための最低基準**に該当する応募者を優先交渉権者に選定します。
- ② 優先交渉権者に次いで合計点が高い応募者は、次点者としてします。
- ③ 優先交渉権者または次点者の選定にあたり、合計点が同点で一者を特定できない場合は、評価項目のうち「賑わい創出に関すること」の合計点数が高い応募者を、優先交渉権者または次点者としてします。
- ④ 優先交渉権者または次点者の選定にあたり、合計点が同点で一者を特定できない場合であって、評価項目「賑わい創出に関すること」の合計点数も同点のときは、「貸付料提案額」の評価点数が高い応募者を、優先交渉権者または次点者としてします。
- ⑤ 応募者が 1 者または 1 つのグループの場合、ヒアリング審査の結果、上記（1）**選定のための最低基準**に該当すれば優先交渉権者としてします。
- ⑥ 審査の結果によっては、優先交渉権者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。

(3) 次点者について

市と優先交渉権者が、運営協定及び貸付契約締結に至らなかった場合に、次点者が優先交渉権者としての地位を取得します。

(4) 選定結果の通知及び公表

- ① 選定結果は、速やかに応募者に文書にて通知します。
- ② 選定結果は、選定された法人の名称（グループによる応募の場合は代表法人及び構成法人の名称を含む。）、選定された提案の概要及び審査の概要とあわせて、市ホームページに掲載することにより公表します。
- ③ 選定されなかった応募者には、当該応募者の評価点をお知らせすることができますので、希望する場合は問合せ先までご連絡ください。

第5章 運営協定・貸付契約

1. 運営協定

(1) 運営協定の締結

優先交渉権者の選定後、市と優先交渉権者は、協議のうえ運営協定を締結します。運営協定書の案は別紙資料 2 を参照してください。

(2) 運営協定の概要

①目的

運営協定は、市及び運営事業者が相互に協力し、本件事業の適正かつ円滑な実施のために必要な事項を定めることを目的としています。

②期間

運営協定の期間は、貸付契約と同様に3年間とします。

③運営協定の更新

ア) 期間終了後に本件事業の継続を希望する場合は、期間終了6か月前までに市に書面で通知し、市と運営事業者との協議により、期間の更新を行うことができることとします。ただし、貸付契約の更新もあわせて行うこととします。

イ) 更新後の運営協定の期間は、あわせて更新する貸付契約の契約期間と同様とします。

ウ) 貸付契約の更新は2回まで可能としているため、運営協定の更新もそれと同様になります。

④運営協定の解消

ア) 市と運営事業者との間で貸付契約が解除された場合は、運営協定は解消されます。

イ) 市は、運営事業者が運営協定に定める事項に違反したときは、運営協定を解消することができることとします。

ウ) 市及び運営事業者は、やむを得ない事由があり、当該事由を明示したうえで、運営協定を解消しようとする日の6か月前までに相手方に対して解消の協議の申し入れをし、協議のうえ双方の合意が成立した場合には、運営協定を解消することができることとします。

2. 貸付契約

(1) 貸付契約の締結

優先交渉権者の選定後、市と優先交渉権者は、協議のうえ貸付契約を締結します。貸付契約書の案は別紙資料 3 を参照してください。

（２）契約保証金

- ① 優先交渉権者（運営事業者）は、貸付契約締結後に、契約保証金として、貸付契約で定めた貸付料に 12 月を乗じた額の 100 分の 10（1 円未満切り上げ）の額を、市が指定する期日までに納付するものとします。
- ② 契約保証金には利息を付けないものとします。
- ③ 契約保証金の返還の取り扱いについては、貸付契約書案を参照してください。

（３）賃借権の譲渡の禁止等

- ① 運営事業者が、本件建物の賃借権の一部または全部を運営事業者以外の第三者に譲渡し、もしくは担保に供することを禁止します。
- ② 本件建物を貸付契約で定める目的以外に使用することを禁止します。
- ③ 運営事業者は、本件事業の一環として、本件建物の一部をあらかじめ市と協議したうえで第三者に転貸することができます（15 ページ（２）本件建物の一部転貸を参照してください）。

（４）貸付契約の解除

①市が契約を解除する場合

市は、次のいずれかに該当する場合は、本契約を解除することができるものとします。

ア）運営事業者が、運営協定または貸付契約の条項に違反し、かつ、市が相当の期間を定めて催告しても、当該違反の状態が解消されないとき

イ）運営協定が解消されたとき

ウ）運営事業者について、銀行取引の停止処分、破産その他の法的整理手続きの開始の決定があったとき

エ）運営事業者が、暴力団（暴力団排除条例（平成 22 年宮城県条例第 67 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団。）または暴力団員等（同条例第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等。）であるとき

オ）運営事業者の役員等（法人の場合は、非常勤を含む役員及び支配人並びに支店及び営業所の代表者、その他の団体の場合は、法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等をいう。）または職員等が、暴力団または暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき

- ② 天災事変その他不可抗力により、本件建物の使用を継続することが困難と判断される場合は、市と運営事業者との間の協議により、本契約を解除することができるものとします。
- ③ その他、貸付契約の解除に関する定めについては、貸付契約書案を参照してください。

第6章 提出書類・参考資料

1. 応募・提出にあたっての留意事項

応募にあたっての留意事項は、以下のとおりですので、ご注意ください。

- ① 応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ② 代理人がこの募集に応募して手続きを行う場合は、委任状（様式第 2-5 号）が必要です。
- ③ 提出された書類は返却しませんのでご了承ください。
- ④ 提出された書類の追加、差し替え、訂正等はできません。
- ⑤ 提出する書類の作成にあたっては、言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位はメートル法を使用してください。
- ⑥ 提出された書類に係る著作権は作成者に帰属しますが、募集結果の公表や市の情報公開のために必要書類を公表する場合があります。この場合、市は、提出書類の著作権を無償で利用できるものとします。
- ⑦ 1つの 応募者につき 1 提案とします。提案を複数提出することは認めません。
- ⑧ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本要項に記載された条件を踏まえるとともに、関係機関へ必要な協議・確認を行ったうえで作成してください。
- ⑨ 必要に応じて、提出書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。

2. 現地説明会・質問受付の提出書類

（1）現地説明会の申込み（※再掲。詳細は 4 ページを参照ください。）

様式または添付書類	提出書類	留意事項等
第 1-1 号	現地説明会参加申込書	<ul style="list-style-type: none">・提出期限：平成 30 年 9 月 5 日・問合せ先 E メールアドレス宛てに送信してください。・件名は【現地説明会参加申込】としてください。

（2）質問受付（※再掲。詳細は 4 ページを参照ください。）

様式または添付書類	提出書類	留意事項等
第 1-2 号	質問書	<ul style="list-style-type: none">・受付期間：平成 30 年 8 月 24 日～9 月 21 日・問合せ先 E メールアドレス宛てに送信してください。・件名は【募集に関する質問】としてください。

3. 資格審査に関する提出書類

※ 第 2-1 号「応募申込書」以外の書類は、グループ応募の場合は全ての構成員分を提出していただきます。

様式または添付書類	提出書類	留意事項等	提出部数
第 2-1 号	応募申込書		1 部
第 2-2 号	応募団体の概要	・応募団体の概要を紹介したパンフレット等がある場合、1 部提出（任意）。	1 部
第 2-3 号	役員名簿		1 部
第 2-4 号	応募資格基準を満たす旨の誓約書		1 部
添付書類	法人登記履歴事項全部証明書	・提出前 3 か月以内に発行されたものに限る。	原本 1 部
添付書類	納税証明書	・市町村が課する地方税の滞納がないことの証明も可とする。 ・法人税、消費税など国税の納税証明書	原本 各 1 部
添付書類	財務状況に関する資料の写し	・貸借対照表、損益計算書、事業報告書など経営実績がわかるもの（直近 2 年分）。	各 1 部
添付書類	定款・規約その他これらに類する書類の写し		各 1 部

4. 提案評価に関する提出書類

（1）提案評価に関する書類作成の注意事項等

①提出形式及び提出部数

A4 版横、片面印刷として出力し、クリップ留め等のうえ、**10 部**提出してください（提案様式 4「貸付料価格提案書」を除く）。二穴綴じ、ホチキス綴じは不可とします。

②作成のうえでの注意事項等

- ア) 明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜使用してください。
- イ) 書体サイズは 10.5 ポイント以上、横書きとしてください。図を用いる場合等の文字については、この限りではありませんが、文字が十分読み取れる程度としてください。
- ウ) 提案様式全体で 25 枚以内（表紙含む）で作成いただき、ページ番号及び紙面右上に様式番号を付してください。
- エ) 市が本要項とともにホームページで提示する様式は Word 形式ですが、作成にあたっては、Word 形式以外の形式で作成いただいて構いません。紙面の体裁は市が提示する様式に準じてください。

(2) 提案評価に関する提出書類一覧

提案 様式	提出書類	記載事項等	形式・ 枚数制限
表紙	提案書表紙		A4 版横 片面印刷 25 枚以内 (表紙含む)
1	基本姿勢に関するこ と	(1) 事業コンセプト ①施設及び周辺地区の賑わい創出の考え方 ②地下鉄東西線の利用促進につなげる考え方 (2) 事業実施体制 ①事業の実施体制について ②維持管理について ③事業スケジュール	
2-1	賑わい創出に関する こと①	(1) 事業全体概要 (2) 賑わいの創出や集客につながる具体案	
2-2	本件建物各フロアの 活用	(1) 1 階 (2) 2 階 (3) その他図面、イメージ等	
2-3	賑わい創出に関する こと②	(1) 自主事業の展開（施設貸出し事業、飲食 展開以外） (2) 施設貸出し事業の展開 (3) 飲食提供の展開	
3-1	資金計画・資金調達計 画		
3-2	収支計画		
4	貸付料価格提案書	・希望する貸付料（月額・消費税抜き）を記載 する。	

5. その他の提出書類

様式または 添付書類	提出書類	留意事項等	提出部数
第 2-5 号	委任状	・必要に応じて、応募申込書とあわせて提出してくだ さい	1 部
第 2-6 号	辞退届	・応募を辞退する場合または優先交渉権者を辞退する 場合に提出いただきます。	1 部

6. 別紙資料・参考資料一覧

別紙資料 1	本件建物平面図
別紙資料 2	国際センター駅上部施設の管理運営事業に関する協定書（案）
別紙資料 3	普通財産（建物）賃貸借契約書（案）
参考資料 1	本件建物の電気・上下水道料金の実績
参考資料 2	厨房スペース内平面図
参考資料 3	厨房スペース内設備等平面図
参考資料 4	備品リスト
参考資料 5	備品リスト（厨房内）

その他参考資料

仙台市入札契約暴力団等排除要綱（市ホームページからダウンロード）

http://www.city.sendai.jp/keyaku-kanri/jigyosha/keyaku/kiteshu/documents/1-3_bouryokudanhaijyo.pdf

仙台市市民局 市民プロジェクト推進担当（市民協働推進課内）

〒980-0802

仙台市青葉区二日町 1-23 アーバンネット勾当台ビル 2 階

電話 022-214-1089 ファクシミリ 022-211-5986

電子メール sim004100@city.sendai.jp