

西東京市民会館跡地活用事業  
事業者募集要項

令和3年8月

西東京市

## 目次

第1 事業の概要	1
1 事業名称	1
2 事業の目的	1
3 事業用地等	2
4 事業スキーム	4
5 施設整備の計画条件等	5
6 土地の貸付条件	8
7 市が賃借する公共施設部分の借受条件	11
8 提案施設及び市が賃借する公共施設部分の設計、建設に関する条件	12
9 市が運営する公共施設部分の運営・管理に関する条件	12
10 市と事業者の業務分担・費用負担	13
11 事業スケジュール(予定)	13
第2 募集要項の位置付け	14
第3 事業者の募集に関する事項	15
1 事業者の募集方式	15
2 募集スケジュール(予定)	15
3 応募の手続	15
4 参加辞退	19
第4 参加資格に関する事項	20
1 応募者の構成等	20
2 応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体の制限	20
第5 提案の選定に関する事項	22
1 選定委員会の設置	22
2 選定方法	22
3 プレゼンテーション審査の概要	22
4 選定結果の公表	23
第6 契約に関する事項	24
第7 その他の事項	25
1 その他の留意事項	25
2 情報公開及び提供	25
3 事務局	25

## 第1 事業の概要

### 1 事業名称

西東京市民会館跡地活用事業（以下「本事業」という。）

### 2 事業の目的

西東京市民会館は、これまで、社会情勢の変化に合わせて施設用途を変遷させながら、長く市民の皆様にご利用されてきた。近年は、文化施設として位置付けられ、市民の文化芸術活動の場であるとともに、日頃の活動の場であり、公会堂を中心に、市外からの利用者も多い施設となっていた。しかし、設備を含む建物全体の老朽化が著しく、耐震性への課題もあることから、平成30年度末をもって西東京市民会館を閉館した。

これまでの利用状況等から、様々な活動を行うことができる一定規模の文化施設機能を当該地において確保するため、公民連携事業として効果的・効率的な施設整備及び運営を行うことを本事業の目的とする。

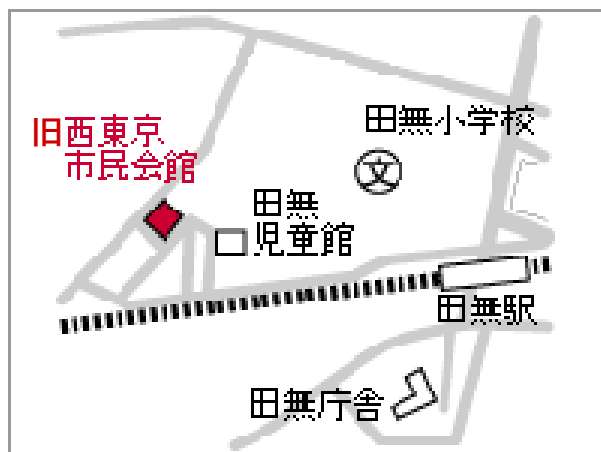
### 3 事業用地等

#### (1) 事業用地の概要

本事業を実施する事業用地の概要は次のとおり。

所在地	西東京市田無町四丁目1730番4、同番6 (住居表示：西東京市田無町四丁目15番11号)		
地目	宅地	地積(実測)	2,671.47㎡
都市計画区域	市街化区域	用途地域	第1種住居地域
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
地域地区	準防火地域	高度地区	第2種高度地区
道路の状況	三方が道路に接面(南東側幅員約6m、南西側幅員約6m、北西側幅員約8m)		
その他	事業用地の東側には都市計画道路予定地(3・4・25号線)があり、事業用地の北東の端が僅かにかかる。		

#### 【案内図】



## (2) 既存施設・工作物

現在、事業用地には既存施設があるが、管理上必要となるフェンス、門扉及び防草シート等（以下「フェンス等」という。）を除き、事業用定期借地権設定契約（以下「本借地契約」という。）までに市が撤去する。

市が残置したフェンス等については、施設建設に支障となる場合は、本借地契約を締結した事業者（以下「事業者」という。）が自己の負担において撤去するものとする。

## (3) 地中障害物

市が実施する既存施設の解体工事において、下水道の公設柵と上水道のメーターボックスは残置し、事業用地内の埋設配管・杭基礎（以下「埋設配管等」という。）は撤去するが、事業用地内に通常想定される規模の埋設配管等が存在した場合は、事業者が自らの負担により撤去等の対応をするものとする。ただし、市が当該埋設配管等について通常想定されない地中障害物と判断した場合は、別途協議するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担することとする。

## (4) 事業用地の土壌汚染

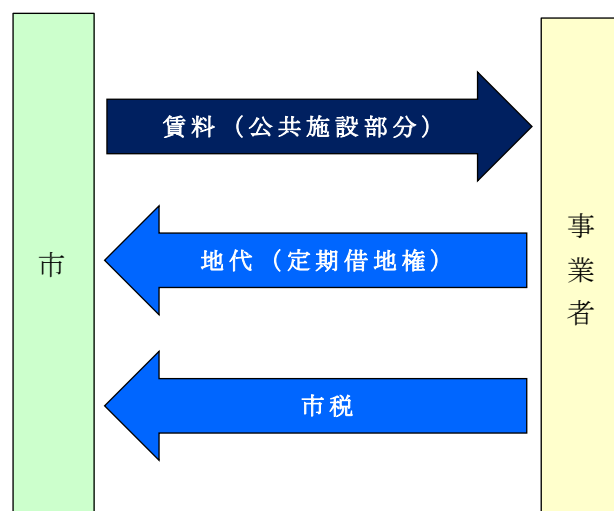
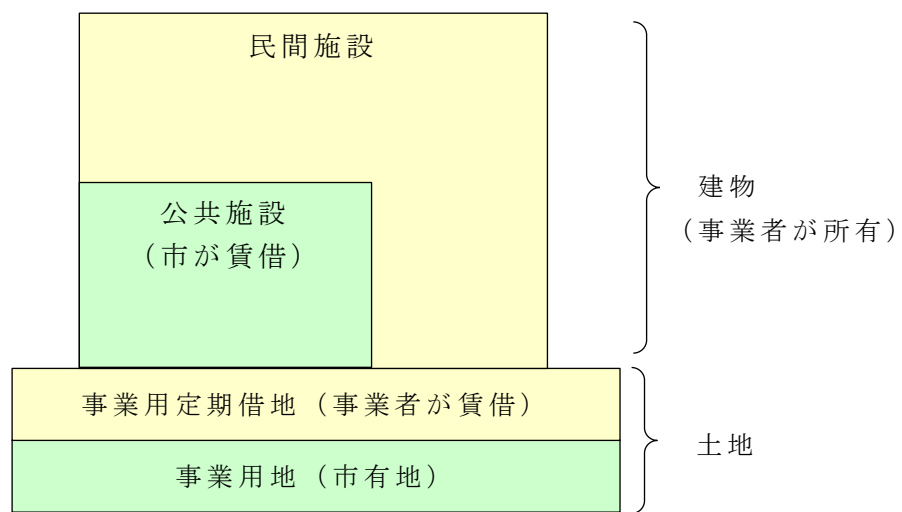
西東京市民会館の土地利用履歴等より、土地利用に起因する土壌汚染が存在する可能性は低いと評価しているため、市が土壌汚染の調査を行う予定はない。

なお、本借地契約締結後に、事業用地に土壌汚染が発見された場合は、事業者が自らの負担により対応するものとする。ただし、土壌汚染が事業を継続することが困難なものである場合は、別途協議するものとする。

#### 4 事業スキーム

本事業では、事業用地に市が事業用定期借地権を設定し、事業者が事業用地を賃借のうえ、市が示す施設整備の計画条件等に基づき、自らの資金で施設を設計・整備・所有し、維持管理・運営を行う。また、市は事業者から公共施設部分を賃借し、運営する。

##### 【事業スキームのイメージ】



## 5 施設整備の計画条件等

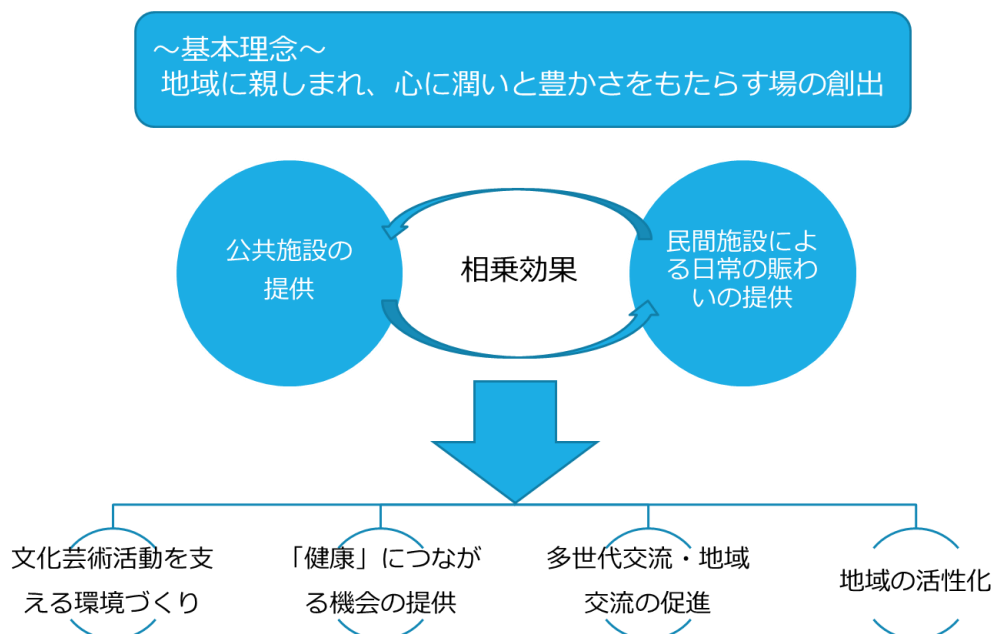
西東京市民会館閉館後も一定規模の文化施設機能を当該地において確保するため、以下の跡地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえた事業を実施すること。

### (1) 跡地活用の基本理念（コンセプト）

市では、公共施設の提供と民間施設による日常の賑わいの提供との相乗効果により、文化芸術活動を支える環境づくり、「健康」につながる機会の提供、多世代交流・地域交流の促進、地域の活性化を実現することで、地域に親しまれ、心に潤いと豊かさをもたらす場を創出することを跡地活用の基本理念（コンセプト）としている。

応募者は、事業提案書等を提出する際に、跡地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえ、公共施設と民間施設を含めた施設全体（以下「提案施設」という。）のコンセプトをわかりやすく記載すること。

### 【跡地活用の基本理念(コンセプト)】



## (2) 施設機能

## ア 公共施設 ※市が建物の一部を賃借し、運営

下表に定める機能及び施設内容・規模等を必ず導入すること。なお、詳細は「要求水準書第4 公共施設に関する要求水準」を参照すること。

機能	施設内容・規模等	
文化芸術活動を支える環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・会議室</li> <li>・多目的室</li> <li>・防音室</li> <li>・その他（事務室）</li> <li>・共有部分（ギャラリー機能、学習スペース等を含む）</li> </ul>	合計 800 m <sup>2</sup> 以上

## イ 民間施設

民間施設に導入する施設は、以下を踏まえたうえで、自由提案とする。

## (ア) 導入すべき機能

跡地活用の基本理念（コンセプト）を踏まえ、下表に定める各機能を導入すること。なお、1つの施設に複数の機能をもたせることについては差し支えない。

機能	施設内容等
「健康」につながる機会の提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外出するきっかけを創出し、もって心身の健康につながる機能又は場の提供</li> </ul>
多世代交流・地域交流の促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な世代が集い、新たな交流が生まれ、多様な価値観に触れることができる機能又は場の提供</li> <li>・誰もが暮らしやすい共生社会の実現に寄与する機能又は場の提供</li> </ul>
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境との調和を図りつつ、地域全体にとって生活の利便性が向上する機能又は場の提供</li> <li>・地域に付加価値をもたらし、地域の活性化や地域の将来像の実現に貢献する機能又は場の提供</li> </ul>



## (イ) 導入を認めない機能

- ・ 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 条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- ・ 近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ・ 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 2 号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用する等、公序良俗に反する用途
- ・ 前項目のほか、公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途

## (ウ) その他市が期待する事項

- ・ より魅力ある施設整備を行うために、地域の現況等を踏まえ、地域貢献につながる取組を検討するとともに、その結果を提案に反映させること。その際、どのように反映させたのかを事業提案書等にわかりやすく記載すること。

## 【参考資料】

- 市民会館跡地活用基本方針（令和元年 10 月）

URL :

[https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku\\_keikaku/kanminrenkei/anken\\_ichiran/shiminkaikan\\_katsuyou/siminkaikan\\_housinkettei.html](https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anken_ichiran/shiminkaikan_katsuyou/siminkaikan_housinkettei.html)

トップページ> 市政情報> 施策・計画> 公民連携> 案件一覧> 市民会館跡地活用> 市民会館跡地活用基本方針を決定しました

- 令和 2 年度西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査の結果概要（令和 3 年 1 月）

URL :

[https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku\\_keikaku/kanminrenkei/anken\\_ichiran/shiminkaikan\\_katsuyou/shiminkaikan\\_sd\\_202011\\_kekka.html](https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anken_ichiran/shiminkaikan_katsuyou/shiminkaikan_sd_202011_kekka.html)

トップページ> 市政情報> 施策・計画> 公民連携> 案件一覧> 市民会館跡地活用> 西東京市民会館跡地活用に係るサウンディング調査の実施結果を公表します！（令和 2 年 11 月実施）

- ・ 市内企業等をできる限り活用すること。

### (3) 市が評価する提案の考え方

市では、跡地活用の基本理念（コンセプト）の実現を重視している。そのため、単にテナント施設の組み合わせにとどまらず、公共施設を含めた施設間の連携や相乗効果が生まれるような工夫や独自性を発揮することで、魅力ある地域づくりに資する提案を期待する。

## 6 土地の貸付条件

事業者は、次の条件により、市と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権設定契約を締結する。なお、本要項に定めるもののほか、市の関係規程等に定めるところによる。

### (1) 貸付期間

貸付開始日から33年間とする。なお、貸付期間には施設運営期間のほか、造成工事、建物等の建設及び原状回復に要する期間を含むものとする。

### (2) 貸付開始時期

事業者決定後、基本協定の締結を経て、本借地契約を締結する。なお、本借地契約の締結は令和4年7月から令和5年4月までの間で市と事業者が協議によって定める時期に行うこととし、施設の供用開始は令和6年4月までに行うこと。

### (3) 月額地代

月額地代は次の月額基準地代以上を条件に、応募者提案の月額地代とする。

[月額基準地代]

月額1,480,600円

### (4) 地代の改定

ア 地代は、原則として、貸付期間の始期から3年ごと（固定資産の評価替えごと）に見直しを行い、その結果、改定することができることとする。

る。

イ 改定後の月額地代は、従前の月額地代に対し、固定資産税路線価の変動率を乗じて算出するものとする。

ウ アにかかわらず、社会経済情勢の大幅な変動等により地代が明らかに不相当となった場合、協議の上、地代を改定することができることとする。

#### (5) 保証金

ア 保証金は月額地代の12か月分相当額とする。なお、保証金に利息は付さないものとし、本借地契約終了に伴い事業者が事業用地を更地にして市に返還し、かつ、事業用地上の建物の滅失登記がなされたときは、保証金を返還する。

イ 地代が改定されたときは、改定後の地代を基に新たな保証金の額を算出し、既納の保証金との清算を行う。

ウ 保証金は、事業者による地代の不払その他債務の支払遅延が生じたときの弁済に充当することができるものとする。その場合、事業者は保証金の不足額を追加して市に預託するものとする。

#### (6) 支払方法

##### ア 地代

市が指定する方法により、四半期毎に支払うものとし、納入期限は各四半期の最初の月の前月末日までとする。

なお、最初の四半期については、市の指定する期日までに納入すること。地代の起算日は契約により定めるが、起算日が月の途中になるときは、当該月の地代は日割計算によって、算出する。

また、支払が遅延した場合には、西東京市公有財産管理規則（平成13年西東京市規則第59号）第30条の規定により計算された額の延滞金を徴収する。

##### イ 保証金

市が指定する方法により、本借地契約締結時に市の指定する期日までに支払うものとする。

## (7) 借地権の登記

借地権の設定登記はできない。

## (8) 用途の指定

事業者は、事業用地を提案時の用途として使用しなければならない。ただし、本来の用途に支障のない範囲内の変更は、事前に市の書面による承諾を得て行うことができる。

## (9) 借地権の譲渡又は転貸

事業者は、原則として、本件借地権を第三者に譲渡又は転貸をしてはならない。

## (10) 建物の譲渡又は貸付

事業者は、事業用地上の建物の全部又は一部を第三者へ譲渡し又は貸し付けることはできないものとする。ただし、本件提案の趣旨に反しない範囲内で、事前に市の書面による承諾を得た場合には、この限りではない。

## (11) 施設整備

事業用地における施設、設備等の建設又は市が残置したフェンス等の撤去は、事業者の責任と負担により行うこと。

## (12) 維持管理

事業用地の維持管理は、事業者の責任と負担により行うこと。

## (13) 土地の返還等

貸付期間満了のとき、事業者の都合により本借地契約を解除したとき又は市により本借地契約が解除されたときは、事業者の負担により、事業用地を直ちに原状に回復させ、市に返還すること。

## (14) 契約更新等

貸付期間の満了時において、契約の更新及び建物の築造による貸付期間の延長はなく、建物の買取請求権も発生しない。

## (15) その他

ア 事業者の選定後、提案された事業が確実に実施されるために、市と施設運営等に関する基本協定を締結すること。

イ 事業者は、市に対し、事業用地が種類、品質又は数量に関して本借地

契約の内容に適合しないもの（埋設物、土壌汚染が判明した場合も含む。）であるとき（以下「契約不適合」という。）でも、契約不適合の追完、地代の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないこととする。ただし、契約不適合が大規模な埋設物、土壌汚染等により事業を継続することが困難なものである場合は、市と事業者が協議の上、処理することとする。

ウ 契約の解除その他の事項については、本借地契約に係る契約書によること。

## 7 市が賃借する公共施設部分の借受条件

### (1) 賃貸借期間

賃貸借期間は、土地の貸付期間 33 年間から造成工事、建物等の建設及び原状回復に要する期間を除いた期間で、事業者が提案する期間とする。ただし、最低 30 年間を確保すること。

### (2) 賃借対象

賃借対象は、公共施設部分とする。

### (3) 公共施設部分の賃料及び保証金

#### ア 月額賃料

市が提案施設の一部を賃借し、運営する公共施設部分の月額賃料は、次の月額基準賃料以下を条件に、応募者提案の月額賃料とする。なお、内装に係る設計及び工事に関する費用も賃料に含むものとし、賃貸借期間全体の賃料を平準化した月額賃料とすること。ただし、社会経済情勢の大幅な変動等により賃料が明らかに不相当となった場合、協議の上、賃料を改定することができることとする。

[公共施設部分の月額基準賃料]

月額 1, 494, 000 円（消費税、地方消費税額を除く）

※参考：月額 1, 643, 400 円（消費税、地方消費税込み）

※公共施設の必要面積は800㎡以上とするが、公共施設の面積にかかわらず、市が支払う月額賃料は上に示す月額基準賃料を上限とする。

#### イ 共益費

共用部等の共益費（光熱水費、維持管理費等）は、公共施設部分の賃料とは別に、市が応分を負担する。応分負担する共益費の額及び内容は事業者が提案することとし、詳細は市と事業者の協議により決定するものとする。

#### ウ 保証金等

保証金、敷金、権利金及び礼金は支払わない。

#### エ 支払方法

年度ごとに支払うものとし、年度内の支払時期及び回数は市と事業者の協議により決定するものとする。

### 8 提案施設及び市が賃借する公共施設部分の設計、建設に関する条件

提案施設及び市が賃借する公共施設部分の設計、建設に関する条件は、要求水準書に記載の条件とする。

### 9 市が運営する公共施設部分の運営・管理に関する条件

市が運営する公共施設部分の運営・管理に関する条件は、要求水準書に記載の条件とする。

## 10 市と事業者の業務分担・費用負担

想定される市と事業者の業務分担・費用負担は以下の表のとおりとする。

主要分類	主な業務項目	業務・費用	
		市	事業者
施設整備業務 (施設の 設計、建設)	既存施設の解体（埋設配管等の撤去を含む）	○	
	管理上存置する工作物の撤去		○
	宅地造成		○
	公共施設部分の性能規定	○	
	提案施設の設計・建設		○
	工事監理		○
	各種申請及び登記（抹消登記を含む）		○
	公共施設部分の什器備品の調達	○	
維持管理業務 (保守、修繕、 更新、その他)	公共施設の維持管理	※ 1	※ 1
	民間施設の維持管理		○
	共用部等（駐車場、外溝、廊下、トイレ等） の維持管理	△ ※ 2	○
	躯体に関する維持管理		○
運營業務	公共施設部分の運営	○	
	提案施設の運営		○

※ 1 公共施設の維持管理に関する業務分担・費用負担については、要求水準書第 6 1 を参照すること。

※ 2 △は費用負担のみ

## 11 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュール（予定）は以下の表のとおりとする。

項目	予定時期
募集要項等の公表	令和 3 年 8 月 17 日（火）
優先交渉権者の決定	令和 4 年 2 月
基本協定の締結	令和 4 年 4 月
事業用定期借地権設定契約の締結	事業者提案及び協議により決定する時期
建物賃貸借契約の締結	
施設の供用開始	令和 6 年 4 月までに開始

## 第2 募集要項の位置付け

この事業者募集要項（以下「募集要項」という。）は、本事業において、事業者を公募型プロポーザル方式で募集・選定するための内容等を定めたものであり、応募希望者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

また、募集要項と合わせて公表する、以下に示す資料一式を含めて、募集要項等とする。

なお、募集要項等と先行して市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、募集要項等が優先するものとする。また、募集要項等と募集要項等に関する質問回答に相違がある場合は、質問回答を優先する。

### 【募集要項等一覧】

- ・ 事業者募集要項
- ・ 要求水準書
- ・ 事業者選定基準
- ・ 様式集（様式1-1から7-2まで）
- ・ 別添資料



### 第3 事業者の募集に関する事項

#### 1 事業者の募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、応募者から施設計画等の事業計画提案と、市から事業者が借り受ける事業用地に係る月額地代及び市が借り受ける公共施設部分の月額賃料等の価格提案を求める。

#### 2 募集スケジュール(予定)

本事業の募集スケジュール（予定）は以下の表のとおりとする。

項目	予定時期
募集要項等の公表	令和3年8月17日（火）
募集要項等に関する説明会 （オンライン）	令和3年8月26日（木）
質問受付・締切り	令和3年8月17日（火）～9月10日（金）
質問への回答	令和3年10月1日（金）（予定）
参加申込書等の提出期間	令和3年10月4日（月）～10月8日（金）
参加資格確認結果の通知	令和3年10月15日（金）
事業提案書等の提出期間	令和3年12月20日（月）～12月24日（金）
プレゼンテーション審査	令和4年1月下旬～2月上旬
優先交渉権者の決定	令和4年2月
基本協定の締結	令和4年4月

#### 3 応募の手続

##### (1) 募集要項等の公表

公表日時	令和3年8月17日（火）
公表手段	市ホームページで公表する。 URL： <a href="https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anzen_ichiran/shiminkaikan_katsuyou/shiminkaikan_atochi_bosyu.html">https://www.city.nishitokyo.lg.jp/siseizyoho/sesaku_keikaku/kanminrenkei/anzen_ichiran/shiminkaikan_katsuyou/shiminkaikan_atochi_bosyu.html</a> トップページ＞市政情報＞施策・計画＞公民連携＞案件一覧＞市民会館跡地活用＞西東京市民会館跡地活用事業の事業者を募集します！

## (2) 募集要項等に関する説明会（オンライン）

開催日時	<p>令和3年8月26日（木）午前10時30分～</p> <p>※1時間程度を予定</p> <p>※当日の午前10時00分～午前10時25分の間で一度、接続確認すること。</p>
開催方法	オンライン（Webex）
申込方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・説明会参加申込書（様式1-1）に必要事項を記入のうえ、8月24日（火）までに事務局へ電子メールで提出すること。 [事務局・電子メール] bunka@city.nishitokyo.lg.jp</li> <li>・電子メールの件名は、「跡地活用説明会申込（事業者名）」とすること。</li> <li>・説明会参加申込書（様式1-1）はExcel形式のまま提出すること。</li> <li>・申込受付後、説明会参加申込書に記載のメールアドレスへ、オンライン会議のID等を送付する。</li> </ul>
留意事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>①当日はWebexを用いて開催する。</li> <li>②通信機器・環境は各自で用意すること。</li> <li>③グループでの応募を検討している場合も、説明会は法人ごとに申し込みを行うこと。</li> <li>④募集要項等の内容に関する質問は、別途、質問書（様式1-2）で質問すること。</li> <li>⑤現地案内会を行わない。</li> <li>⑥説明会への参加は必須としない。また、参加の有無は審査に影響しない。</li> </ol>

## (3) 募集要項等に関する質問及び回答

質問受付 期間	令和3年8月17日（火）～9月10日（金）午後5時まで
質問方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 質問書（様式1-2）に質問内容を具体的に記入のうえ、事務局へ電子メールで提出すること。</li> <li style="padding-left: 2em;">[事務局・電子メール] bunka@city.nishitokyo.lg.jp</li> <li>・ 電子メールの件名は、「跡地活用質問（事業者名）」とすること。</li> </ul> <p>※電話で着信確認を行うこと。</p> <p>※所定様式による上記メール送信以外、質問は受け付けない。</p> <p>※アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容については注意すること。</p>
回答日	令和3年10月1日（金）（予定）
回答方法	<p>市ホームページで公表する。※募集要項等の公表と同ページ留意事項は以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 質問に対する回答は個別に行わない。</li> <li>② 質問を行った事業者名は公表しない。</li> <li>③ 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがある。</li> <li>④ 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答することがある。</li> <li>⑤ 市の回答に時間を要する場合は、まずその旨公表してから、追加回答することがある。</li> </ul>

## (4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料等を市ホームページに予告無く公表することがある。

## (5) 参加申込書等の提出

本事業への応募希望者は、以下の内容にて参加申込書等を提出すること。

提出期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和3年10月4日（月）～10月8日（金）</li> <li>・ 開庁日の午前9時～正午、午後1時～午後5時</li> <li>・ 郵送の場合は必着</li> </ul>
提出方法	<p>様式集に規定する参加申込関連書類について、所定の書類、部数をそろえて、事務局へ持参又は郵送により提出すること。</p> <p>※郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。</p> <p>※FAX、電子メールでの提出は受け付けない。</p>

## (6) 参加資格確認結果の通知

事業者から提出された参加申込書等に基づき、募集要項に記載した参加資格要件を満たしているか否かを確認する。

その参加資格確認結果の通知方法等は以下のとおりとする。

参加資格確認結果の通知	市は、参加申込書等を提出した応募者（グループの場合は代表団体）へ、令和3年10月15日（金）までに、参加資格確認結果の通知書を発送する。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 参加資格がないと認められた場合は失格とし、その理由を付して通知する。</li> <li>・ 応募者が提出した資料に対し、参加資格の有無を確認するため、追加で必要な書類等の提出を求めることがある。その場合、応募者は速やかに対応すること。</li> <li>・ 参加申込において提出した書類の記載事項に虚偽がある場合又は募集要項に定める参加資格を喪失した場合は、原則として失格とする。</li> </ul>

## (7) 事業提案書等の提出

参加資格を満たした応募者は、以下のとおり事業提案書等を提出すること。

提出期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和 3 年 12 月 20 日（月）～12 月 24 日（金）</li> <li>・ 開庁日の午前 9 時～正午、午後 1 時～午後 5 時</li> <li>・ 郵送の場合は必着</li> </ul>
提出方法	<p>様式集に規定する事業提案審査書類について、所定の書類、部数をそろえて、事務局へ持参又は郵送により提出すること。</p> <p>※郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。</p> <p>※FAX、電子メールでの提出は受け付けない。</p>
事業提案書等の作成方法	提出書類の記載要領等の記載方法にしたがって作成すること。
その他	1 応募者につき 1 提案とする。

## 4 参加辞退

参加申込書提出後、辞退する場合は指定の様式（様式 7-2）を使用して、事務局へ提出すること。参加辞退は自由であり、辞退しても以後における不利益な扱いはないものとする。郵送の場合は、特定記録郵便その他配達状況の確認ができるもので送付することとし、併せて電話連絡をすること。

## 第4 参加資格に関する事項

### 1 応募者の構成等

応募者は、事業用地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単独法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表団体を定めること。代表団体は、原則、事業用地の賃借及び提案施設の所有を行う法人とする。また、応募グループの構成団体の数は任意とする。

応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体は、他の応募グループの構成団体となることはできない。

参加申込書等の提出後、事業提案書等の提出までに、応募グループの構成団体を変更又は追加する場合には、事前に市に対し、新たに参加することとなる構成団体及び変更後の当該応募グループの構成が、本プロポーザルの参加に必要な資格条件を満たしていることを証する書面を添えて、構成団体変更届（様式7-1）により申請のうえ、市の承諾を得ること。ただし、この場合であっても代表団体の変更は認めない。また、事業提案書等の提出以降における応募グループの構成団体の変更又は追加は、原則として認めない。

なお、本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とした新たな会社を設立して事業を実施する場合、又は施設竣工後に実施体制の変更を予定している場合は、事業提案書類（様式4-4-1）に記載すること。その場合、市は、関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合がある。

### 2 応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体の制限

次のいずれかに該当する者は、応募法人又は応募グループの代表団体及び構成団体となることはできない。

- (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。
- (2) 参加申込書の受付時点において、西東京市指名停止基準（平成13年5月14

- 日付13西総契第12号市長決裁)による指名停止を受けている者。
- (3) 西東京市暴力団排除条例(平成24年条例第20号)に規定する暴力団関係者に該当する者。
- (4) 西東京市契約における暴力団排除措置要綱(平成26年4月1日制定)に基づく入札参加排除措置を受けている者。
- (5) 会社法(平成17年法律第86号)第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- (6) 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条による破産の申立て(同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条による破産の申立てを含む。)がなされている者。
- (7) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。)がなされている者。
- (8) 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者。
- (9) 直近3事業年度において、法人税、消費税、地方消費税、法人事業税、法人都道府県民税又は法人市町村民税に未納税額がある者。
- (10) 選定委員会の委員が属する者。
- (11) 次のいずれかの財務状況にある者
- ア 直近事業年度において債務超過
  - イ 経常利益が、直近3事業年度連続でマイナス
  - ウ 営業活動による営業キャッシュ・フローが、直近3事業年度連続でマイナス
- (12) 提出された書類の記載事項に虚偽があった者。

## 第5 提案の選定に関する事項

### 1 選定委員会の設置

最優秀提案者の選定にあたり、市は外部委員も含め構成する「西東京市民会館跡地活用事業実施事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会にて事業提案書等の審査・評価を行う。

### 2 選定方法

参加資格を満たした応募者が提出した事業提案書等を対象に、選定委員会において、事業者選定基準に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

審査では、全体事業計画、施設計画、管理運営、地域貢献に関する提案及び提案賃貸借料の評価を行う。審査に関する詳細は、事業者選定基準を参照すること。

また、審査の過程において、提案者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施する。

### 3 プレゼンテーション審査の概要

プレゼンテーション審査の概要は以下のとおりとする。

なお、プレゼンテーション審査にあたっては、事業提案書等で記載している以外の内容を提案することはできない。

#### (1) 出席者

プレゼンテーション審査の出席者については、応募法人又は応募グループの中から、5人以内とする。

#### (2) 審査時間

1 応募者あたり45分程度で行う。

なお、プレゼンテーション審査に関する場所・時間等の詳細については、事業提案書提出届（様式3-1）に記載の連絡先に、電子メールで通知する。



#### 4 選定結果の公表

選定結果は各提案者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表する。

主な公表内容は以下のとおりとする。

なお、選定結果に対する異議等には、一切応じない。

- ・ 最優秀提案者
- ・ 最優秀提案者の選定理由
- ・ 最優秀提案者の提案概要

## 第6 契約に関する事項

市は、選定委員会による最優秀提案者の選定結果をもとに、優先交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、優秀提案者（次点者）を優先交渉権者とする。

市と優先交渉権者が締結する基本協定、本借地契約及び建物賃貸借契約については以下のとおりとする。

なお、本プロポーザルは最優秀提案者等を選定するものであり、契約を約するものではない。市は、契約の成立に向けて誠実に対応するが、契約に至らなかった場合、市はその損害賠償の責を負わない。

### (1) 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は、契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

### (2) 事業用定期借地権設定契約

基本協定を締結した者は、本施設の所有及び運営を目的とする事業用定期借地権設定契約を市と締結する。また、契約締結に際し、公正証書作成に関する費用は、それぞれ等しい額を負担する。

### (3) 建物賃貸借契約（公共施設部分）

公共施設部分の建設工事が完了した後、市は、事業者から公共施設部分を借り受けることを目的として、事業者と建物賃貸借契約を締結する。

## 第7 その他の事項

### 1 その他の留意事項

- (1) 応募にかかる一切の費用については、全て応募者の負担とする。
- (2) 提出書類は返却しない。
- (3) 提出書類は、審査以外の目的には使用しない。
- (4) 採用した提案内容については、必要に応じて公表する。その他の提案内容の詳細については、原則として公表しない。
- (5) 提出書類に係る著作権は、各応募者に帰属する。
- (6) 応募者は、本プロポーザルにおいて入手した市の情報等を本プロポーザルの目的以外に使用し、又は第三者に漏らしてはならない。
- (7) 本件応募について、応募者による選定委員への接触は禁止とする。接触の事実が認められた場合には、失格になることがある。
- (8) 本手続において使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨とする。
- (9) 天災その他の不可抗力により審査等が実施できない場合は、本プロポーザルのスケジュールを延期することがある。
- (10) 1 応募者につき 1 提案とする。

### 2 情報公開及び提供

本プロポーザルにおける選定結果等については、適宜、市民等に情報提供するものとする。ただし、西東京市情報公開条例（平成13年西東京市条例第12号）第7条第2号、第3号及び第6号に該当する場合は、この限りではない。なお、情報提供を行う場合は、内容を事前に事業者と協議のうえ、実施する。

### 3 事務局

西東京市生活文化スポーツ部文化振興課 担当：高松・笹野

〒188-8666 東京都西東京市南町五丁目6番13号 田無第二庁舎5階

TEL：042-420-2817（課直通） FAX：042-420-2893（フロア共通）

E-mail：bunka@city.nishitokyo.lg.jp