

平成16年(2004年)3月23日
総務委員会資料
区長室政策担当

**中野サンプラザ取得・運営等事業
提案競技募集要項**

(案)

中野区

目 次

第 1	提案競技の趣旨	1
第 2	本事業の概要	2
1	事業内容に関する事項	2
2	事業内容に関する条件	4
第 3	提案競技の概要	8
1	提案競技に関する事項	8
2	応募要件に関する事項	9
3	提案内容の概要に関する事項	10
4	応募手続に関する事項	11
5	提案書等の提出に関する事項	13
第 4	運営事業者等の選定	14
1	有識者委員会の設置	14
2	提案内容の評価手続	14
3	運営事業者等の選定	15
第 5	選定後引渡日までに行う事項	16
1	協定等に関する事項	16
2	新会社の設立に関する事項	16
3	中野サンプラザの譲渡に関する事項	17
第 6	その他	18
1	情報提供	18
2	問い合わせ先	18

第1 提案競技の趣旨

全国勤労青少年会館（以下「中野サンプラザ」という。）は、1973年に勤労青少年のための施設として、特殊法人雇用促進事業団（平成16年3月1日より独立行政法人雇用・能力開発機構（以下「機構」という。））により設置された。

中野サンプラザは、中野駅前にあつて、全国的にも著名な施設であり、中野区のランドマークとしての機能を果たしてきたが、国の特殊法人改革に伴い、中野サンプラザ等の勤労者福祉施設については平成17年度末までに廃止されることとなった。

中野区（以下「区」という。）は、平成14年8月に機構から中野サンプラザ譲渡の打診を受け、その取得について区民の意見を聞きながら検討を進めてきた。

その結果、区は民間事業者と共に新会社を設立し、区が出資者として関与する形で新会社による中野サンプラザの取得及び運営等の実施を図り、中野区の活性化と中野駅周辺まちづくりを推進することとした。

本提案競技は、以上のような経緯をふまえ、中野サンプラザの取得・運営等事業（以下「本事業」という。）の実現を図るための提案を広く募り、今後、区と共同して本事業を適正かつ確実に遂行しうる民間事業者候補を選定するものである。

第2 本事業の概要

1. 事業内容に関する事項

(1) 本事業の名称

中野サンプラザ取得・運営等事業

(2) 本事業の目的

中野区は、警察大学校跡地を含む中野駅周辺全体の整備を進めている。中野区の賑わいと活性化のためには、中野サンプラザは、不可欠な立地であり、中野サンプラザの今後のあり方について区が適切に関与していく必要がある。

本事業は、中野区の活性化と中野駅周辺のまちづくりの推進を図ることを目的とし、区と運営事業者等が出資する新会社を設立し、当該新会社において、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図り、中野サンプラザの取得及び運営並びに再整備等を行うものとする。

(3) 本事業の基本事項

本事業の基本の事項は、新会社の設立等に関する事項、中野サンプラザの取得に関する事項、中野サンプラザの運営に関する事項、中野サンプラザの再整備等に関する事項とする。

(4) 本事業の枠組み

運営事業者等は、単独またグループによって、本事業の実施を行う。

(5) 基本事項の具体的内容

新会社の設立等に関する事項

出資者は、区と共同して本事業を実施する新会社を、商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社として設立する。

中野サンプラザの取得に関する事項

新会社は、中野サンプラザの取得に要する資金の調達を確保し、運営事業者等をして中野サンプラザの運営が実施できうる体制を整えさせた上で、機構から中野サンプラザの譲渡を受ける。

中野サンプラザの運営に関する事項

新会社は、中野サンプラザの土地及び建物の所有権が新会社に移転された日から10年間にわたり、運営事業者に中野サンプラザの建物を賃貸する。

中野サンプラザの再整備等に関する事項

今後、中野駅周辺、とりわけ警察大学校等跡地のまちづくりが進められていくことにより、中野サンプラザ及び中野区役所の周辺地域は、中野駅前にふさわしい賑わいの拠点として整備していく必要がある。

このため、新会社は、中野サンプラザの土地を保有する者として、中野駅周辺まちづくりに関与するとともに、中野サンプラザの再整備等を実施する。

* 本要項中における言葉の定義

- ・運営事業者等・・・中野サンプラザ取得・運営等事業を遂行する民間事業者
- ・出資者・・・運営事業者等のうち、新会社に出資する者
- ・運営事業者・・・運営事業者等のうち、中野サンプラザの賃貸を受けて運営する者

2. 事業内容に関する条件

(1) 新会社の設立等に関する事項

新会社の設立

新会社の設立時の資本金は3億円とし、区が2億円、出資者が1億円を出資する。

新会社における役員構成は、民間事業者からの提案によるものとするが、取締役のうち1名は区が単独で選任するものとし、当該取締役は新会社の代表権を有さず、無報酬とする。

新会社の資金調達

新会社が要する資金調達に関し、区は損失補償を行わない。

(2) 中野サンプラザの取得に関する事項

土地及び建物

中野サンプラザの土地及び建物の売買予定代金は5.2億円とする。中野サンプラザの土地及び建物の売買代金の内訳はすべて土地に対するものとする。

雇用の確保

新会社は、運営事業者をして、中野サンプラザを運営している勤労者福祉振興財団(以下「財団」という。)の正規職員のうち雇用の継続を希望する者全員を正規職員として雇用させるものとする。

運営事業者は、当該職員を雇用するにあたり、自らの親会社又は子会社において雇用させることができるものとし、運営事業者が中野サンプラザの運営に関して転貸し、又は業務の委託若しくは請け負わせる者(以

下「運営受託者」という。)において当該職員を雇用させることもできるものとする。

なお、運営事業者(親会社又は子会社を含む。)又は運営受託者は、当該職員について、以下の条件により雇用する。

- ・ 期間の定めのない正規職員として雇用し、試用期間を設けない。
- ・ 勤務地をできる限り中野サンプラザとするように努める。
- ・ 各職員を雇用する場合の労働契約の内容は、各職員の年齢、勤続年数、中野サンプラザの運營業務における経験等に応じ、同程度の規模の同種事業を行う民間企業における正社員の一般的な水準によるものとする。

なお、上記の経験等の「等」には、各職員の能力が含まれる。

(3) 中野サンプラザの運営に関する事項

公共性のある運営

運営にあたっては、公序良俗に反せず、誰もが利用でき、中野の賑わいに資するような公共性のある運営を行うものとする。公共性のある運営とは、次に掲げる項目を満たすものとする。

- ・ ホール機能、宿泊機能、飲食機能など幅広い利用に供するものとする。
- ・ 幅広い利用に供する部分が、床面積の過半を占めることとする。
- ・ 中野サンプラザ前広場を、一般の人が立ち入ることのできるオープンスペースとするとともに、イベント等に活用する。

中野サンプラザの土地及び建物、施設の概要（現況）

中野サンプラザの土地及び建物の概要

土地	所在・地番	地目	面積（登記簿）
	東京都中野区中野四丁目2番48	宅地	9,529.79 m ²
建物	所在地・家屋番号	構造	床面積（登記簿）
	東京都中野区中野四丁目2番地48 家屋番号：2番48の1	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下3階付22階建	延 51,075.81 m ²

施設の概要（現況）

	床面積（登記簿）	利用用途
22階	155.97 m ²	
21階	766.52 m ²	
20階	800.09 m ²	レストラン
19階	858.99 m ²	ホテル客室（洋室）
18階	889.23 m ²	ホテル客室（洋室）
17階	927.33 m ²	ホテル客室（洋室）
16階	1,089.73 m ²	ホテル客室（和室・洋室）/フロント
15階	1,309.44 m ²	宴会場
14階	1,333.86 m ²	宴会場
13階	1,730.91 m ²	宴会場
12階	1,566.70 m ²	婚礼関係フロア
11階	1,601.62 m ²	宴会場
10階	1,427.00 m ²	宴会場
9階	1,674.65 m ²	相談室等（図書館があったが撤去済み）
8階	1,684.32 m ²	研修室・グループ室等
7階	1,751.62 m ²	貸教室等
6階	2,360.26 m ²	結婚式場
5階	2,051.88 m ²	サンプラザ事務室
4階	1,667.66 m ²	大ホール（2,222席）
3階	2,097.17 m ²	
2階	2,709.02 m ²	ホール入口
1階	4,314.18 m ²	総合案内・警備室
B1階	4,977.23 m ²	喫茶・予約サロン・駐車場連絡口通路等
B2階	6,066.94 m ²	カラオケ&パーティー・ボウリング場等
B3階	5,263.49 m ²	プール/アスレティックスタジオ・ボウリング場・レストラン等
合計	51,075.81 m ²	

(4) 中野サンプラザの再整備等に関する事項

新会社は、中野サンプラザの運営を終了する前までに、運営終了後に実施する中野サンプラザの再整備等に関する計画を策定し、当該計画の実施を図るものとする。

ただし、新会社自らによる中野サンプラザの再整備等の実施が困難であると判断された場合は、新会社は、あらためて区と協議し、方法を定めて、中野サンプラザの土地及び建物を譲渡できるものとする。

第3 提案競技の概要

1. 提案競技に関する事項

(1) 提案競技の名称

中野サンプラザ取得・運営等事業提案競技

(2) 主催者及び事務局

主催者

中野区

事務局

中野区区長室

(3) 提案競技の日程

3月25日 募集要項公表

3月26日 参加申込受付開始、質問受付開始

4月 2日 提案書の評価基準公表

4月16日 募集に関する質問等受付締切

4月30日 募集に関する質問等に対する回答通知

5月14日 提案書受付締切

5月31日 選定結果公表

2. 応募要件に関する事項

(1) 応募者の構成

本提案競技の応募者は、以下に掲げる事項を実施できる単独の企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業等で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

- ・ 新会社への出資
- ・ 新会社の経営（役員の派遣等、中野サンプラザの取得に要する資金調達の確保、中野サンプラザの維持管理を含む。）
- ・ 中野サンプラザの建物全体の賃借及び運営

応募グループにおいては、当該グループを構成する各企業（以下「構成員」という。）の中から当該グループを代表する者（以下「代表事業者」という。）を定め、代表事業者が提案書等を提出することとする。なお、応募企業は、代表事業者を兼ねるものとする。

(2) 応募者の要件

応募者は、区が本事業に関する検討を委託した株式会社日建設計（同協力事務所として日建設計マネジメントソリューションズ株式会社、あずさ監査法人、東京青山青木法律事務所、株式会社ジオアカマツ、株式会社ホスピタリティ・ネットワーク）又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がない者とする。（「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

応募者は、自らが提案する提案内容と同一又は類似する業務の実績がある者とする。

3. 提案内容の概要に関する事項

本提案競技の応募者が提案すべき内容は次のとおりである。

(1) 新会社の経営に関する提案

経営計画

- ・ 事業概要として本事業全体の構図
- ・ 新会社における経営の基本的な考え方や役員構成等

財務計画

- ・ 資金調達計画として、調達先、調達方法、条件、担保措置等
- ・ 安定的かつ継続的な財務体質を保持する考え方等

その他

- ・ 損益計算書、利益処分計画書、税関係計算書、資金収支計算書等

(2) 中野サンプラザの運営に関する提案

運営の基本的考え方

- ・ 取得後のサンプラザ運営における理念、用途計画
- ・ 運営スキーム（賃貸借主体、主な賃貸借及び運営委託関係）等

運営計画

- ・ サンプラザの収益性の向上や幅広い利用に向けた戦略及び実施計画
- ・ 各フロアにおける賃貸借・運営委託の範囲及び営業種目等

管理計画

- ・ 管理方針
- ・ 営業種目別管理区分等

実施体制

- ・ 各営業種目・管理業務の実施者
- ・ 各営業種目における人員計画・配置及び現サンプラザ職員の配置計画等

(3) 中野サンプラザの再整備等に関する方針

- ・ 運営事業期間終了後のサンプラザの再整備が、周辺地区全体のまちづくりの中で果たす役割についての考え方

4. 応募手続に関する事項

(1) 提案競技の参加希望の受付

本競技に応募しようとする者は、あらかじめ、必要事項を記入した参加申込書、秘密保持誓約書を本提案競技の事務局まで原則として持参により提出する。なお、既に本事業に関して秘密保持誓約書を提出している者については、秘密保持誓約書の提出は必要ない。

ただし、遠隔地からの応募等のやむを得ない場合に限り、郵送による提出も認めることとする。

参加申込書及び秘密保持誓約書を事務局が受理した後、提案書の様式等及び営業情報の開示、施設見学会、及び質問を受付ける。

(2) 営業情報の開示

区は、中野サンプラザの営業に関する情報(以下「営業情報」という。)を参加申込書及び秘密保持誓約書を提出した者に開示する。具体的な開示方法については、別途指示する。

(3) 施設見学会

区は、応募者を対象とした中野サンプラザの施設内の見学会を開催する。施設見学会の日程等の詳細については、区が参加申込書を受理した後、通知する。

(4) 質問及び回答

区は、募集要項又は営業情報に関する質問を受け付け、回答する。

質問書の提出方法

募集要項又は営業情報に関する質問は、質問書にとりまとめの上、下記 の受付期間内に事務局まで持参又は郵送若しくは電子メールのいずれかにより提出する。ただし、持参又は郵送する場合は質問書を Microsoft Excel 97 形式(これにより難しい場合は事務局まで相談すること)で作成した電子データを記録した3.5インチフロッピーディスクを提出することとし、電子メールによる場合は、当該電子データを電子メールに添付して送付すること。

質問書の受付期間

平成16年3月26日（金曜日）10時から

平成16年4月16日（金曜日）17時まで

回答方法

募集要項及び営業情報に関する質問は、下記の回答予定日までに、電子メールにて通知する。

募集要項及び営業情報に関する質問の最終回答予定日

平成16年4月30日（金曜日）

（5）提案書類の受付

代表事業者は、平成16年5月14日（金曜日）12時までに本事業の実施に関する提案書類を事務局に持参し、提出すること。

5 . 提案書等の提出に関する事項

(1) 提案書等の提出について

応募者は、本事業を実施するための提案書及び応募者に関する書類（以下「添付書類」という。）を提出することとし、提案書類及び添付書類（以下「提案書等」という。）の作成に要する費用は応募者の負担とする。

提出する提案書（内容は10頁記載のとおり）の部数は、20部
添付書類は以下のとおりで部数は各1部

- ・ 代表事業者及び各構成員の会社概要（パンフレット等でも可）
- ・ 代表事業者及び各構成員の定款（募集要項の公表日以降に交付されたもの）
- ・ 代表事業者及び各構成員の印鑑証明書（募集要項の公表日以降に交付されたもの）
- ・ 代表事業者及び各構成員の使用印鑑届（様式は随意）
- ・ 代表事業者及び各構成員の法人税納税証明書（募集要項の公表日以降に交付されたもの）
- ・ 代表事業者及び各構成員の消費税納税証明書（募集要項の公表日以降に交付されたもの）
- ・ 代表事業者及び各構成員の単体の貸借対照表及び損益計算書（直近3年分）
- ・ 代表事業者及び各構成員の会計監査人による監査報告書（直近3年分）

(2) 提案書等の提出

応募者は、提案書20部、添付書類1部及び電子データを記録した3.5インチフロッピーディスクを提出する。体裁等の詳細については、区の配布する様式によるものとする。

(3) 提案書等の取扱

提案書の著作権は、応募者に帰属するものとし、選定された応募者の提案については、区が公表、展示その他本提案競技に関して区はこれを無償で使用できるものとする。

また、提案書に記載された提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている内容を実施した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負担する。

第4 運営事業者等の選定

1. 有識者委員会の設置

区は、民間事業者からの提案書に対して、公平かつ客観的な評価を行うために「中野サンプラザ取得・運営等事業に関する提案競技有識者委員会」（以下「有識者委員会」という。）を設置する。

有識者委員会の委員は、学識経験を有する者3名により構成するものとし、その氏名は提案競技の終了後に明らかにする。

2. 提案内容の評価手続

(1) 評価基準の策定

区は、あらかじめ提案内容の評価するための基準（以下「評価基準」という。）を定める。なお、提案内容の評価基準については、4月2日（金）までに、区のホームページ等に公表する。

(2) 提案内容の調査審議

区は、各応募者による提案内容を評価基準に従い整理し、有識者委員会に報告する。有識者委員会は整理・報告された提案内容について調査審議する。

(3) ヒアリング

区は、有識者委員会の調査審議結果をふまえ、必要に応じて提案内容の意図等を確認することを目的としたヒアリングを行う。

(4) 提案内容の評価

有識者委員会は、ヒアリング結果をふまえ、各応募者による提案内容について、評価基準に基づく評価を行う。

(5) 優先順位の決定

区は、有識者委員会の評価結果をふまえ、運営事業者等の候補者として協議を行う優先順位の第一位及び第二位を決定する。

(6) 評価結果の公表

区は、有識者委員の氏名、応募企業の企業名又は応募グループを構成する企業の企業名、提案内容の評価結果、運営事業者等の候補者として協議を行う優先順位を公表する。

3. 運営事業者等の選定

区は、評価結果の公表後直ちに、第一位の運営事業者等の候補者との間で基本協定の締結に向けた協議を開始し、協議を開始してから14日以内に基本協定の締結が困難である場合は、次点の運営事業者等の候補者との間で基本協定の締結に向けた協議を行い、区との間で合意した者を運営事業者等として選定する。

第5 選定後引渡日までに行う事項

1. 協定等に関する事項

(1) 区と運営事業者等の基本協定の締結

区と運営事業者等は、新会社の設立及び本事業の実施に必要となる手続等について定めた協定（以下「基本協定」という。）の締結に向けた協議を行い、協議を開始してから14日以内に基本協定を締結する。

(2) 新会社と運営事業者との事業契約の締結

新会社と運営事業者は、基本協定に従い、新会社の設立後遅滞なく、必要な事項を定めた契約（以下「事業契約」という。）を締結する。

(3) 新会社と機構との売買契約の締結

新会社は、事業契約の締結後、速やかに機構との間で、中野サンプラザの土地及び建物の譲渡に関する契約（以下「売買契約」という。）を締結する。

2. 新会社の設立に関する事項

(1) 会社の設立事務

区及び出資者は、新会社設立の発起人となり、発起設立により新会社を設立する。

発起人は、区以外の出資者から発起人総代となる者を定め、新会社の設立手続を行うものとし、設立に要する費用を立て替えるものとする。

3. 中野サンプラザの譲渡に関する事項

(1) 取得の申請

新会社は、機構に対して中野サンプラザの土地及び建物の譲渡に関する申請を行う。

(2) 売買契約の締結

新会社は、上記の申請が機構に受理された後、機構との間で中野サンプラザの売買契約を締結し、売買契約に定める日までに中野サンプラザの取得に要する資金調達をする。

(3) 土地建物の引渡し

新会社は、機構と新会社が定めた日に中野サンプラザの土地及び建物の引渡しを受ける。なお、新会社は、当該引渡日が平成16年9月30日を超えないように努める。

(4) 職員の雇用

新会社は、運営事業者をして、当該引渡日までに、財団の正規職員のうち雇用の継続を希望する者を雇用させるものとする。

第6 その他

1. 情報提供

本提案競技に関する情報提供は、以下の区のホームページを通じて適宜行うものとする。

U R L : <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/sunplaza/sunpla-top.html>

2. 問い合わせ先

本提案競技に関する問い合わせ先は下記のとおりであり、本提案競技に関して機構又は財団に直接問い合わせないものとする。

担 当：中野区区長室 政策担当 鳥井（とりい）、小室（こむろ）

住 所：〒164 - 8501

東京都中野区中野4 - 8 - 1 中野区庁舎4階

電 話：03 - 3228 - 5571

F A X：03 - 3228 - 5643

電子メール：seisaku@city.tokyo-nakano.lg.jp

中野サンプラザ取得・運営の概要図

平成16年(2004年)3月23日
総務委員会資料
区長室政策担当

