

台東区中小企業振興センターカフェ運営事業者募集要項

1 目 的

台東区中小企業振興センターのリニューアル（大規模改修）にあたり、公益財団法人台東区産業振興事業団等が担う中小企業支援機能、台東デザイナーズビレッジの創業支援機能に加えて、事業者等の交流を促進する交流機能の整備を進めており、令和10年4月のリニューアルオープンを予定している。

当該施設では、施設への集客、施設の利便性向上はもとより、交流機能等の効果を最大化させるため、カフェを設置する。当該カフェ運営事業者を公開型プロポーザル方式により募集する。

資料1 中小企業振興センター大規模改修にかかる事業概要

資料2 リニューアル後の中小企業振興センターの概要

資料3 図面（ゾーニング）

資料4 改修後施設イメージ

2 カフェの役割・期待する効果

項目	効果
施設への集客	・ 来訪のきっかけづくり ・ 施設を訪れるハードルを下げる ・ 施設を利用する頻度を上げる
施設の利便性向上	・ 利用者（来訪者、イベント実施者）のニーズへの対応 ・ 滞在時間の増（交流の機会の増につながる）
交流のきっかけづくり ／交流の促進	・ 交流の機会（偶然の出会い）の創出 ・ 交流（雑談や立ち話等）の促進
各種イベントとの連携	・ イベントと飲食による集客の相乗効果 ・ イベントに合わせたケータリング、委託販売等の実施
地域や事業者との連携	・ 各種イベントと地域の飲食事業者とをコーディネートし、ケータリング等の取組をより幅広い事業者と連携して実施が可能（大規模イベント等との相乗効果が見込める場合など）
創業支援機能との連携	・ 入居者の商品等の委託販売 ・ 合同のイベントの開催

3 事業内容

(1) 件名

台東区中小企業振興センターカフェ運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 契約の内容

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第2項第4号に基づく賃貸借契約とし、契約方法は借地借家法（平成3年法律第90号）第38条の規定に基づく、定期建物賃貸借契約とする。（以下「本契約」という。）。

(3) 対象物件

(ア) 建物概要

所在地	東京都台東区小島2-9-10
土地面積	敷地 3,144 m ²
既存建物の概要	構造：RC造 階数：3階 建築面積：1,513.4 m ² 延べ床面積：4,565.8 m ²

(イ) 対象区画の概要

店舗面積	89.78 m ² または、70.11 m ² (内訳) カフェスペース (70.11 m ²) 事務室 (19.67 m ²)
配置計画	建物1階
営業形態	カフェ

(4) 貸付期間

令和10年1月1日から令和15年3月31日までの5年3か月を超えない期間とする。期間満了に伴う原状回復期間は、契約期間に含む。契約期間満了により契約が終了し、更新は行わない。定期建物賃貸借契約のため、契約の更新は行わないが、運営事業者が継続を希望する場合、運営実績を踏まえ、区と協議の上、再契約を可能とする。なお、再契約を含めた契約期間満了に伴う新規事業者の募集に、既存運営事業者の応募を可能とする。

(5) 貸付料

貸付料は企画提案書のm²単価に店舗面積を乗じた額とする。貸付料のm²単価について金額を提案すること。提案限度額（1,280 円/m²）を下回る金額は無効とする。

なお、店舗面積は 89.78 m²、70.11 m²のいずれかを選択することができる。

賃借料（税込み）	月額 1,280 円/m ² 以上×店舗面積
----------	-----------------------------------

(6) その他の契約条件

(ア) その他の契約条件

本要項に附属する「別紙5 中小企業振興センターカフェ設置条件書」及び「別紙6 定期建物賃貸借契約書（案）」を確認すること。

(イ) 交流機能施設等において次のとおりイベント等の実施を想定している。

- ・事業者等による販売会
- ・事業者が集まる展示会
- ・キッチンカー等による飲食販売
- ・台東区・産業振興事業団が主催するイベント（セミナー等）
- ・自動販売機の設置

4 参加資格要件

(1) 本プロポーザルへの参加者（以下、「参加者」という。）は、参加申込書提出時に、次に掲げる資格要件を満たすものとする。

(ア)法人その他の団体、または複数の法人が共同する共同事業体であること。

なお、共同事業体により応募する場合は、以下①～⑤を要件とする。

- ① あらかじめ構成法人の総意により代表法人を選出し、代表法人が応募手続きを行うこと。
- ② 代表法人は以下（イ）～（ケ）の要件をすべて満たし、構成法人は（イ）～（ク）の要件をすべて満たすこと。
- ③ 共同事業体の構成法人が、他の共同事業体又は単体事業者として重複しないこと。
- ④ 構成法人は3者までとすること。

(イ)施設コンセプト及びカフェの役割・期待する効果に賛同し、カフェの運営に意欲的であること。

(ウ)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。

(エ)東京都台東区競争入札有資格者指名停止基準（平成10年2月20日付9台総経第170号）による指名停止措置を受けていないこと。

(オ)東京都台東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日付23台総経第645号）による入札参加除外措置を受けていないこと。

(カ)会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てをした者にあつては、裁判所により更生計画認可の決定を受けていること。

(キ)民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生計画開始の申立てをした者にあつては、裁判所により再生計画認可の決定を受けていること。

(ク)不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されていないこと。

(ケ)営業に必要な許可を有し、本事業においても必要な営業許可が受けられる見込みであること。

(2) 参加申請時点において参加資格を有する者であっても、契約締結までの間に参加資格を喪失することになった場合、当該参加者はその時点で失格とする。

5 スケジュール（予定）

内 容	日 程
募集要項の公表(ホームページ掲載)	令和8年7月24日(金)
質問の提出締切	令和8年8月14日(金) 正午まで
質問に対する回答	令和8年8月21日(金) 頃
書類提出締切	令和8年9月11日(金) 正午まで
選定審査の詳細通知 ※応募者多数の場合は書類審査を実施し、選定審査実施対象者を選定	令和8年9月16日(水) 頃
選定審査 (プレゼンテーション及びヒアリング)	令和8年9月25日(金) 13～17時
候補者の通知・公表	令和8年9月末
覚書の締結	令和8年10月上旬
内装設計	令和8年10月から令和9年3月まで
定期建物賃貸借契約の締結	令和10年1月頃
工事期間(C工事)	令和10年1月から令和10年3月まで ※協議により決定
営業開始(予定)	令和10年4月3日(月)

※ 審査及び工事の進捗状況により日程が変更となる場合がある。

6 公募に関する質問及び回答の方法

(1) 提出方法

受付期間中に以下申込先のウェブフォームにて提出すること。

申込先：<https://logoform.jp/form/sQhE/cafe>

- ・口頭での質問は不可とする。
- ・質問の内容によって個別に確認する場合がある。

(2) 受付期間

令和8年7月24日（金）から8月14日（金）正午まで

(3) 回答

令和8年8月21日（金）頃

- ・質問とその回答の内容について、区ホームページで公表する。
- ・質問に対する回答は、その内容に応じて本要項及び設置条件書の修正とみなす。
- ・公平な競争を妨げる恐れがあると事務局が判断するときは、質問者のみに回答する場合もある。

7 参加申込関係書類及び提案書について

(1) 参加申込関係書類

参加者は、次の書類を提出すること。また、共同事業体で参加する場合、下記2～9は構成法人を含むすべての法人分を提出すること

なお、参加申込関係書類の提出と同時に、この募集要項の記載内容に同意したものとする。

No.	内容	様式	備考
1	参加申込書	様式1	
2	事業者概要	様式2	
3	商業・法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 (提出日前3か月以内に発行されたもの)		
4	印鑑登録証明書		
5	定款(最新のもの。フランチャイズ加盟者の場合は 契約書の写し)		
6	国税・都税の納税証明書(直近2年分の法人税、消 費税及び地方消費税 及び法人都民税について未納 税額がないことの証明)		
7	営業に関する資格・免許等の写し(提案する企画の 実施や商品の販売等に必要な資格・免許等の写し)		
8	参考資料(企業概要・業務実績が確認できる資料・ パンフレット等)		
9	委任状	様式4	共同事業体 (構成法人)のみ

(2) 提案書

参加者は、次の提案項目について漏れなく記入し作成すること。提案にあたっては、「本要項」「資料1～4」「資料5 台東区中小企業振興センターカフェ設置条件書」「資料6 定期建物賃貸借契約書（案）」を参照すること。

○提案項目

- ① 運営方針等（運営方針、事業計画）
- ② 運営体制等（組織体制・衛生管理体制、営業日・営業時間※）
※土日祝と平日で変わる場合はそれぞれ記載すること
- ③ メニュー・サービスの構成
- ④ 店舗の内装コンセプト、レイアウト
- ⑤ 販わいの創出（集客に向けた取組み等）
- ⑥ 地域の事業者・地域コミュニティ等との連携・協力に関するアイデア
- ⑦ 施設内の3機能（中小企業支援機能、創業支援機能、交流機能）との連携アイデア
- ⑧ 想定される営業開始までのスケジュール
- ⑨ 貸付料の提案（月額 1,280 円/㎡以上×店舗面積）
※店舗面積を 89.78 ㎡、70.11 ㎡のいずれかを選択して提案すること
- ⑩ 類似施設の運営実績

※すべての書類に共通の事項

- ・特に指定がある場合を除き、日本語を用いて、日本工業規格A4判用紙又はA3判用紙を使用し、文章は横書きとすること。
- ・文字サイズは、11ポイント以上とする。

8 提出方法等について

(1) 提出方法

事務局まで郵送（簡易書留に限る。）又は持参すること。ただし、郵送において、提出期限までに事務局に到着しなかった場合は無効となる。電子メール、FAXでの提出は認めない。

なお、提出期間内であれば、必要書類の不足や誤り等による差し替え等を認めるが、提出期間外における差し替えは一切認めない。

(2) 提出期限

令和8年9月11日（金）正午まで

(3) 提出部数

- ・参加申込関係書類 正本 1 部
- ・提案書 正本 1 部、副本 7 部、データ 1 部

<注意事項>

- ・ 副本には参加者が特定できる会社名、語句、社章及びロゴマーク等を掲載してはならない。
- ・ データは、PDF 形式の電子ファイル (CD-ROM) 1 部を提出すること。

(4) 提出先

「13 事務局」のとおり

9 審査方法等

(1) 選定委員会

本件に関する参加者の選定は、台東区中小企業振興センターカフェ運営事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置して審査を実施し、優先交渉権者を決定する。

(2) 審査方法

①選定審査

選定委員会において、選定審査（プレゼンテーション及びヒアリング）を行い、評価・採点し、得点の最も高い参加者を優先交渉権者に選定する。第二位以下の者は次点の交渉権者として順位を確定する。なお、得点と同じ参加者が2者以上ある場合は、委員の多数決により決し、可否同数の場合は委員長が決する。なお、参加者多数の場合には、提案書等の書類審査を行い、選定審査実施対象者を限定する場合がある。

【プレゼンテーションの内容】

- ・ 1 参加者の持ち時間は 40 分とし、説明を 15 分、質疑応答を 25 分とする。
- ・ プレゼンテーション出席者は、3 名以内とする。
- ・ プレゼンテーションの際に用いる資料は、事前に提出した提案書を用いるものとする。
- ・ 提案書の範囲内であれば、プロジェクターを利用して説明することも可能とする。その場合は、事前に事務局へ連絡をすること。

なお、プロジェクター (HDMI ケーブル) 及びスクリーンは事務局で用意するが、パソコン等の機材は参加者が用意すること。

(3) 審査基準

資料7「審査基準」のとおり

(4) 審査結果

- ①審査結果は、各参加者に文書にて通知するとともに、優先交渉権者のみ公表する。
- ②審査を実施した結果、一定の基準に達した参加者がいないときは選定しない場合がある。
- ③審査経過や審査内容に関する問い合わせには応じない。ただし、東京都台東区情報公開条例（平成5年3月台東区条例第1号）の規定に基づき、自己の評価結果に関して情報公開請求があった場合はこの限りではない。

10 契約内容の協議及び契約

優先交渉権者と交渉し、詳細な事業内容及び契約条件について区と協議・合意した上で覚書を締結したのち、定期建物賃貸借契約書を締結するものであり、提案された企画内容をそのまま実施するものではありません。

優先交渉権者が辞退した場合や営業に関する許可一式を営業開始日までに取得できない場合、その他の理由で契約できない場合は、次点の交渉権者と交渉を行い、定期建物賃貸借契約を締結します。

11 情報公開について

本プロポーザルの申請以降に、区に提出された書類については、東京都台東区情報公開条例に基づき情報公開の対象となる。東京都台東区情報公開条例第6条に該当する事項以外は公開となるため、あらかじめ了承すること。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非公開となる場合がある。

なお、本プロポーザルの優先交渉権者選定前において、決定に影響がでる恐れがある情報については決定後の開示とする。

12 その他、留意事項

- (1) 提出資料の作成、提出、プレゼンテーション及び本プロポーザルに係る一切の費用は、参加者が負担する。

- (2) 提案は1者につき1案とする。
- (3) 提出された書類の著作権は、参加者に帰属する。
- (4) 企画提案書の作成に当たり、第三者の特許権、著作権、商標権、実用新案権その他排他的権利の対象となっている方法を使用するときは、当該企画提案書を作成した者がその費用負担及び使用交渉の一切を行わなければならない。
- (5) 提出された書類は、参加者に無断で本プロポーザル以外の用途に使用しない。
ただし、優先交渉権者に選定された者が作成した企画提案書の書類については、区が必要と認める場合には、優先交渉権者にあらかじめ通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。
- (6) 提出された書類は、一切返却しない。
- (7) 区からの指示がない限り、書類提出期限後の追加の資料提出や差替は認めない。
- (8) 郵便等の事故、その他いかなる事情により提案された書類が区に届かない場合、区は一切の責任を負わないものとする。
- (9) 参加申込関係書類の提出後に参加を辞退する場合は、速やかに事務局まで連絡の上、参加辞退届（様式4）を、郵送又は持参にて提出すること。
- (10) 本要項に内容を追加し、又は修正する場合、適宜台東区公式ホームページへ公表する。
- (11) 企画提案にかかる経費は、参加者の負担とする。
- (12) 参加申込関係書類等に虚偽の記載等があった場合、または貸付料の提案が提案限度額を下回っている場合には、当該申込を無効とする。
- (13) 本要項に定めのない事項や疑義が生じた場合については、協議により定める。

1 3 事務局

台東区役所 文化産業観光部 産業振興課（台東区役所9階⑤番窓口）

住 所：〒110-8615 東京都台東区東上野4-5-6

TEL：03-5246-1219

メール：sangyo(at)city.taito.tokyo.jp ※（at）は@に置き換えてください。

担当者：計画推進担当 金井、酒井