

さくらてらす五反田事業者募集要項

一般社団法人 大崎エリアマネジメント

1. 目的

さくらてらす五反田は、品川区立五反田ふれあい水辺広場内に賑わい創出やまちづくりに関する情報発信等を行う地域貢献施設として整備され、目黒川に面する公園や広場と一連の親水空間として周辺住民・就労者・来街者など様々な人が何時でも利用できる憩いや賑わいの場となることが求められている。

また、災害時には目黒川を利用した緊急物資等の輸送拠点（陸上輸送網の補完）として活用されることになっている。

そのため、さくらてらす五反田を、平時は憩いや賑わいを創出する施設とし、災害時には帰宅困難者への支援等を可能な範囲で協力することを目的とする。

2. 実施場所と立地の概要

① 場所

品川区東五反田 2-9-11 品川区立五反田ふれあい水辺広場内
児童遊園施設「さくらてらす五反田」

② 交通条件

J R 山手線、東急池上線、都営浅草線 五反田駅 徒歩 3 分

J R 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、りんかい線 大崎駅 徒歩 7 分

③ 案内図

別紙—1「案内図」

④ 施設図

別紙—2「1階・2階平面図、立面図、断面図」

3. 施設所有者

品川区

4. 施設管理許可者

一般社団法人 大崎エリアマネジメント
(以下「OAM」とする)

5. 貸付建物

品川区立五反田ふれあい水辺広場内さくらてらす五反田 1 棟

※町会用倉庫 24.96 m²および管理用倉庫 6.87 m²として利用している部分あり

6. 出店にあたり必要となる工事の役割・負担区分

工事内容	負担区分		備考
	出店者	OAM	
スケルトン工事	×	○	工事期間は2021年10月～11月を予定
設備工事	○	×	※別紙—3「さくらてらす五反田工事区分表」参照
建物内装工事	○	×	<ul style="list-style-type: none"> ● 現状渡し ※出店者の要望による改修・改築の場合は、出店者負担とする ● 店舗サイン、看板、装飾等は出店者負担 ※外装デザイン及び店舗サインについて、景観条例に関する品川区との事前協議が必要

7. 出店条件

① 契約期間

2026年3月31日までとする。

ただし、OAMとの協議により双方の更新の合意が得られた場合は、再契約（5年）できるものとする。

② 営業開始時期

出店者は、OAMが実施するスケルトン工事終了後、2021年度中の開業に向け、内装工事や店舗サイン等の整備及び開店準備を行うものとする。営業開始日は出店者とOAMが協議し決定する。

③ 営業時間

原則7時から22時とし、詳細は出店者とOAMが協議し決定する。

④ 定休日

原則なし。

⑤ 運営

出店者が自ら営業すること。（フランチャイズによる運営は可）

⑥ 地域貢献に関すること

- 地元町会やOAM等が主催するイベント等には積極的に参加し、賑わい創出に協力すること。
- 広場利用者が利用できるカフェスペース等を設置すること。
- 利用区域内の日常清掃及びごみ回収は毎日出店者が行うものとする。
- 騒音対策、ごみ処分など周辺環境に十分配慮し、清掃、片付けなど公共空間としての適正な管理を行うこと。
- 営業時間内に災害が発生した場合、帰宅困難者対策を含む防災対策に可能な範囲で協力すること。

- ⑦ その他の出店条件
その他出店条件は出店契約書で定める。

8. 店舗設置に関すること

① 店舗設計

店舗（サイン、看板、店舗装飾等）の設計・仕様・工事方法については、OAMと協議の上実施すること。

② 設置範囲

店舗等は、営業時に屋外に設置するイス・テーブル等の含め、すべて利用区域内に収めること。

営業時間外は、屋外に設置したイス・テーブル等は適切に収納すること。

③ 留意・制限事項

設備機器等は、屋外に露出する場合目隠し等を設置するなど、配慮すること。

店舗の周辺には、景観を阻害する物は出さないこと。

9. 契約の取り消しに関すること

事業開始後に、本要項の記載事項に違反した場合、又は記載義務を果たさなかった場合は契約を取り消すものとする。

10. 原状回復義務・保障

契約期間満了後及び契約取消又は出店者の都合により退去する場合、速やかに原状回復の上返還すること。

11. 出店者の経費負担

出店者は、以下に掲げる経費を負担するものとする。賃貸料は応募者からの提案を受け。また、営業開始後、契約内容に基づき、見直しを行う場合がある。

① 賃貸料（応募者からの提案）

最低月額賃料 50万円

② 店舗内装（空調設置含む）及び店舗サイン等の整備費およびそれに関する費用

③ 店舗運営費・維持管理費（人件費、材料費、光熱水費、修繕費等）

④ 建物維持管理費

⑤ 地域貢献に関わる運用費用

⑥ 原状回復費用

12. 法令等の遵守・手続き・適用

- 店舗サイン等の製作、設置、営業、維持管理にあたっては、法令等（建築基準法、景観条例、消防法、食品衛生法、東京都建築安全条例等）を遵守すること。
- 上記にかかる許認可手続き等は出店者が行う。
- 建築基準法の各規定を適用すること。

13. デザインに関する基本的事項

① 色彩

品川区景観条例、同施行規則（大崎駅周辺地区における景観形成基準等）を遵守すること。

② サイン・看板

東京都屋外広告物条例及び品川区景観条例を遵守のうえ、周辺環境に馴染むようなものとする。なお、設置場所及びサイズは、利用区域内でOAMと協議の上決定する。

14. 募集方法

① スケジュール

募集要項の公表	2021年5月10日（月）～5月21日（金）
質問書受付	2021年5月10日（月）～5月14日（金）
質問書回答	2021年5月28日（金）
応募書類受付	2021年5月31日（月）～6月11日（金）
審査結果通知	2021年6月末予定
予約契約締結	2021年6月末予定
本契約締結	2021年7月末予定

② 応募資格

応募者は、本要項に定める内容、条件等を十分理解し、店舗の工事及びその運営を行うための十分な資本力、経営力及び信用を有し、国内で法人登記している法人、またはそれらの法人で構成されたグループ（以下「法人等」という。）とする。グループで応募する場合は、代表者を定めること。次のいずれかの項目に該当する場合は、応募資格を有しないものとする。また、応募以降、審査終了までに該当した場合は、応募資格を失うものとする。応募資格の基準日は、参加申請書の申請日とする。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの

(イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）等により更生及び再生手続きを開始しているもの

(ウ) 法人税及び消費税等納付すべき税金を滞納しているもの

(エ) 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及びその利益となる活動を行う者の統制下にあるもの

(オ) 政治団体（政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体）

(カ) 宗教団体（宗教法人法第2条に規定する宗教法人及びこれに類する団体）

- (キ) 代表者、役員又はその使用人が刑法（明治40年法律第45号）第96条3又は第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴の提起された日から2年を経過していない者であるもの
- (ク) 原則として、最近2年間に於いて都内で1年以上店舗経営の実績がない者
- (ケ) 法令等の規定により許認可が必要とされる場合は、許認可等の条件となる免許を有していない者

③ 応募方法

受付期間内（2021年5月31日（月）～6月11日（金））に応募書類及び添付書類を全て整えてOAMまで持参（事前にメールにて連絡の上、土日祝を除く午前9時から午後5時まで）若しくは郵送・宅配便等で提出すること。（6月11日（金）必着）

④ 質問及び回答方法

募集に関して疑義がある場合には、質問書（様式2）をOAMあてに電子メールにより送付すること。質問書受付期間は2021年5月10日（月）～5月14（金）とする。回答は、5月28日（金）に、原則として質問者全員に電子メールで回答の上、OAMホームページにて公表する。回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとする。

⑤ 応募書類

提出書類	様式	提出部数	備考
参加申込書	様式1	1部	
企業概要説明書	様式3	1部	
出店企画提案書1・2	様式4、5	1部	
収支計画書1・2	様式6、7	1部	
平面配置図	A3判	1部	
添付書類			
定款	—	1部	写し可
商業登記事項証明書	—	1部	原本1部
直近3期分の決算書	—	1部	

※申請日から3か月以内に発行されたものに限る。

⑥ 応募書類作成上の留意点

- 応募書類に関する提出書類等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用すること。
- 応募書類で使用する文字の大きさは、原則として10.5ポイント以上とする。図を用いる場合等の文字については、この限りではないが、文字が十分読み取れる程度とすること。
- 応募書類を提出する際、提出書類については様式1を除き各書類1部ずつA4フラットファイル等にまとめ、1部提出すること。

- 関係法令及び条例を遵守し、かつ募集要項に記載された条件を満たすとともに、必要な協議確認を行った上で応募書類を作成すること。
- 応募書類作成及び提出に必要な諸経費等は、応募者の負担とする。

⑦ 出店企画提案書（様式4、5）作成にあたっての留意事項

- 品川区立五反田ふれあい水辺広場来訪者等への憩い、賑わいに貢献できる業務内容とすること。
- 品川区立五反田ふれあい水辺広場及び周辺における景観に配慮すること。
- 利用区域内に設置する屋外広告物は出店者用に限定すること。
- 施設が公有地であることを踏まえ、良識のある営業を行うこと。夜間のみの営業は認めない。
- 品川区に関するイベントや地域活性化のための活動に積極的に協力すること。
- 利用区域の美化に努めること。
- 災害対策に協力すること。

⑧ 応募書類の取扱い

提出された応募書類等は一切返却しない。

⑨ 出店者の選定

応募者の中から、企画内容や経営状況を総合的に審査の上、出店者を選定する。

15. 審査について

① 審査基準

- 出店コンセプト
- 地域精通度（自由記入）
- 環境美化・地域貢献（自由提案）
- 災害対策への協力（自由提案）
- 経費、賃貸料の妥当性（収支計画）
- 出店者としての安定性、継続性（運営実績）

② 出店者の決定時期及び審査の結果の公表

- 出店者の決定は、2021年6月末を予定。
- 審査結果は、各応募者に通知する。
- 経過や審査内容についての問い合わせには一切応じない。

16. 募集・選定に関する留意事項

- ① 応募書類の提出後は、原則として記載内容の変更はできないものとする。
- ② 応募書類提出後に応募を取り下げの場合は、2021年6月11日（金）までに、参加辞退届（様式8）を提出すること。
- ③ 応募、選定、並びにその他の手続きに関し要する費用は、応募者の負担とする。

- ④ 応募者が、次に掲げる事項に該当したときは、その者を選定の対象から除外し、又は出店者の決定を取り消すことがある。
- 応募書類に虚偽の記載があった場合
 - 応募資格を満たしていないことが判明した場合
 - 著しく社会的信用を損なう行為により、応募者が出店者として業務を行うことに相応しくないとOAMが判断した場合

17. 契約締結

出店者とOAMは、本要項及び提案内容に基づく定期建物賃貸借契約を締結する。

18. 問合せ先（OAM）

一般社団法人 大崎エリアマネジメント EASTオフィス
〒141-0032
品川区大崎1-11-1 ゲートシティ大崎ウエストタワー4階
Mail: oam-east@outlook.jp