

多目的室運営事業者募集要項

東京消防庁（以下「当庁」という。）では、東京消防庁スクワール麴町3階にて、公募により貸付け事業者を募り、事業者による多目的室の運営事業を実施しています。

令和8年12月で現運営事業者との契約が満了することから、令和9年1月から多目的室を運営する事業者（以下「事業者」という。）を新たに公募しますので、運営を希望する方は、本要項の内容について了承の上、応募してください。

（応募資格要件）

第1 本公募への参加者（以下「応募者」という。）の資格要件は、次の1から11までのとおりです。

- 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項の規定に該当しないこと。
- 2 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号に規定する処分を受けている団体でないこと。
- 3 東京都暴力団排除条例（平成23年東京都条例第54号）第2条第2号に規定する暴力団及び同上第4号に規定する暴力団関係者でないこと。
- 4 危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成17年東京都条例第67号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第2条第1号から第5号までに規定する薬物、同条第6号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第12条第1項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第28条第1項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持すること（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治40年法律第45号）第246条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第246条の2の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の関係者でないこと。
- 5 2から4に掲げる者から委託を受けた者並びに2から4に掲げる者の関係団体及びその役職員または構成員でないこと。
- 6 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続き開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続き開始の申立てをしたとき、手形または小切手が不渡りになったとき等。ただし、当庁が経営不振の状態を脱したと認めた場合は除く。）でないこと。
- 7 東京都契約関係暴力団対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号）第5条第1項に規定する排除措置を受けている者でないこと。
- 8 東京都競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成18年4月1日付17財経総

第 1543 号) に基づく指名停止期間中の者でないこと。

- 9 国税及び地方税を滞納していないこと。
- 10 過去に貸室業務の運営実績があること。
- 11 個人事業主でないこと。

(貸付根拠)

第 2 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 4 第 2 項の規定により、行政財産の貸付けとして契約を締結することとします。

(貸付対象物件)

第 3 貸付け対象物件は、次のとおりです。

建物名称	所在(住居表示)	構造	貸付面積
東京消防庁 スクワール 麴町	東京都千代田区麴町 六丁目 6 番 5 (東京都千代田区麴 町六丁目 6 番)	鉄骨鉄筋コンクリ ート造地上 7 階、 地下 2 階	7,315.57 m ² のうち 538.58 m ² (3 階の一部)

※ 詳細については、別紙 1「案内図」、別紙 2「東京消防庁スクワール麴町 3 階貸付範囲図」、別紙 3「設備一覧表」を確認してください。

- 2 詳細図面等については、令和 8 年 7 月 17 日(金)から 8 月 31 日(月)正午までの期間、第 8 の 3 の提出先で閲覧できます。

(貸付期間等)

第 4 貸付期間は、令和 9 年 1 月 1 日から令和 13 年 12 月 31 日までの 5 年間とし、更新は行いません。

- 2 賃貸借期間満了前であっても、当庁がこの物件を公用または公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項(第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。)の規定により、この契約を解除することがあります。
この場合においては、契約の解除に伴うこの物件の原状回復及びこの物件の返還等については、当庁と事業者が協議の上定めるものとします。
- 3 契約締結後、事業者は速やかに多目的室の開設準備を行い、令和 9 年 1 月 1 日以降に準備ができ次第、速やかに開設するものとします。ただし、貸付開始日以降は、多目的室開設の有無にかかわらず、賃料の支払いが発生します。

(貸付概要)

第 5 貸付概要は、次の 1 から 3 までのほか、定期建物賃貸借契約書(以下「契約書」という。)によるものとします。

1 貸付に当たっての事業内容

主な事業目的はフロアの時間貸し営業としますが、単に部屋貸しのみを行うのではなく、各種式典や大規模な会議、レセプション等利用者のニーズに応じた会場設営等、事業者は利用者から徴収する料金に応じたサービスを提供するものとします。

2 運営に当たっての留意事項

事業者に対する運営に当たっての留意事項は、次の(1)から(8)までのとおりです。

(1) 営業時間等

- ア 営業時間は、原則として午前9時から午後9時までとします。営業の準備や片づけを含む事業者の運営時間は午前8時から午後10時までとします。
- イ 営業日は、応募者の企画提案及び当庁との協議の上決めるものとします。
- ウ 営業日、営業時間及び運営時間を超えての営業及び運営も可能としますが、その場合は当庁とその都度協議をしてください。
- エ 庁舎の維持管理のための改修工事及び点検等により、営業できない日や時間帯が発生する可能性があります。

(2) 運営主体

多目的室は事業者自らが運営主体となります。

(3) 使用上の制限等

この物件の使用に当たっては、次のアからキまでのとおり制限があります。

- ア 多目的室は、現状のまま使用することとし、原則として改修工事はできません。ただし、備品を設置するために必要となる小規模な配管工事や電気工事、第17の2の(1)に規定する積算用子メーター設置工事等については、別途当庁と協議した上、自らの責任と負担において実施することができます。
- イ アに規定する備品設置や小規模工事については、貸付期間内に行ってください。
- ウ 貸付期間中の造作の買い取り、必要費及び有益費の償還等の請求を、当庁に対して行うことはできません。
- エ 防火管理を徹底し、火気類の使用や危険物品の持込みについて、事前に当庁と協議し、その指導に従ってください。
- オ 多目的室の運営で発生した廃棄物及び資源物（以下「廃棄物等」という。）は、事業者の負担で処分してください。
なお、廃棄物等を処分するまでの一時保管場所として、1階ゴミ置場を使用してください。
- カ 多目的室の運営に必要な資器材、飲食物、廃棄物等の搬入搬出には、パントリーのエレベーター（別紙2）を使用してください。
- キ 多目的室内は全て禁煙とします。

(4) 利用者の制限

事業者は、次のアからオまでに該当する利用者への時間貸し営業を行わないでください。

- ア 第1の2から5に該当しないとき
- イ 公序良俗に反する、または法令に違反するおそれのある利用であるとき
- ウ 商品を不特定の消費者に直接販売する目的で利用するとき
- エ 多目的室の品位を損なうおそれがあるとき
- オ その他多目的室の管理・運営上支障があると当庁が判断したとき

(5) 運営に必要な設備、備品の用意

別紙3「設備一覧表」に示す既存設備は使用できますが、当該設備の管理は事業者の負担で行うこととし、その他運営に必要な一切の設備、備品についても、事業者の負担で準備してください。

(6) 営業に伴う関係法令上の手続き

営業に伴い関係法令上必要となる諸官庁への申請・届出等については、すべて事

業者の責任において行ってください。

(7) 衛生管理

事業者は、多目的室内における衛生管理に十分注意を払うとともに、飲食に起因する衛生上の危害の発生事案に対しては、直ちに当庁に報告の上、すべて事業者の責任と負担において対処してください

また、衛生管理及び感染症対策については、関係法令等の遵守・徹底を図るとともに、関係機関等への届出、検査等が必要な場合は遅滞なく手続きを行ってください。

(8) 多目的室の営業に関する情報提供

多目的室の貸出時間、利用人数、サービス内容等について、貸出前日までに当庁へ連絡してください。

3 貸付け方法

貸付けは、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借による契約により行います。

（大規模災害発生時の営業中断等）

第6 次の1から3の場合は、当庁と事業者が営業の中断等について協議を行い、一時営業ができなくなることがあります。

1 大規模災害発生時、特別警報発表時等の対応

この物件は、次の(1)から(6)までの場合には、営業の中断等を求める場合があります。

- (1) 気象庁の発表で、東京都23区、東京都多摩東部及び東京都多摩西部のいずれかに震度6弱以上の地震が発生したとき
- (2) 当庁及び区市町村の地震計ネットワークによる震度のいずれかが震度6弱以上を示す地震が発生したとき
- (3) (1)の地域に震災が発生し、当庁が必要と認めたとき
- (4) 東京都全域（稲城市、島しょ地域を除く。）に大雨特別警報又は暴風特別警報が発表されたとき
- (5) 気象状況その他の事象により、甚大な被害の発生が予想され、又は発生したとき
- (6) その他、当庁が災害対応上必要と認めるとき

2 大規模災害発生時の災害対応等

当庁から大規模災害発生時の災害対応または大規模な消防特別警戒のために多目的室を一時明け渡すよう求める場合があります。

3 大規模災害発生時の一時滞在施設としての対応

東京消防庁スクワール麴町は、東京都帰宅困難者対策条例（平成24年東京都条例第17号）第12条第1項に定める一時滞在施設として指定されています。そのため事業者は、別紙4の東京消防庁スクワール麴町一時滞在施設運営計画（以下「運営計画」という。）に基づき、大規模災害発生時における多目的室での帰宅困難者の受入れ及び東京都が用意した備蓄品の配布等について、現在の借り受け者の役割を継承のうえ、行うこととします。

なお、運営計画については、契約締結後、現在の借り受け者の役割を新たな借り受け者に変更することとします。

(貸付開始までの日程)

第7 本要項の配布から貸付開始までの日程は、次のとおりです。

- | | | |
|---|---------|------------------------------|
| 1 | 要項の掲載 | 令和8年7月17日(金)から8月31日(月)午後5時まで |
| 2 | 質疑書受付 | 令和8年7月27日(月)から8月10日(月)午後5時まで |
| 3 | 質疑書回答 | 令和8年8月24日(月)まで |
| 4 | 応募書類受付 | 令和8年7月27日(月)から8月31日(月)午後5時まで |
| 5 | ヒアリング | 令和8年9月中旬から同年9月下旬まで |
| 6 | 事業者決定 | 令和8年10月上旬 |
| 7 | 契約締結 | 令和8年11月上旬 |
| 8 | 公正証書の作成 | 令和8年12月下旬まで |
| 9 | 貸付開始 | 令和9年1月1日(金)から |

[注] 窓口での受付時間(以下「受付時間」という。)は閉庁日を除く毎日、午前9時から午後5時まで(ただし、正午から午後1時までを除く。)

(質疑受付期間等)

第8 本要項等に対する質疑の受付期間等は、次のとおりです。

- 1 受付期間
令和8年7月27日(月)から8月10日(月)までの受付時間内
- 2 受付及び回答の方法
 - (1) 質疑書(様式第3号)は、3の提出先へメールで提出してください。
 - (2) 質疑書をメールで送信した後は、電話で送信した旨を連絡してください。
 - (3) 質疑書の内容は、簡潔明瞭かつ必要最小限なものとしてください。
 - (4) 質疑書以外の書面等による質疑は、一切受け付けません。
 - (5) 質疑に対する回答は、他の応募者からのものも含めて、応募者全員に対し令和8年8月24日(月)までにメールで回答します。
 - (6) 現地を見学したい場合は、3の担当者まで電話連絡してください。
- 3 提出先
東京都千代田区麴町六丁目6番 東京消防庁スクワール麴町
東京消防庁総務部施設課管財係 担当 中嶋・横山
電話 03(3212)2111 内線 2872・2875
メールアドレス sisetuka4@tfd.metro.tokyo.jp

(応募手続)

第9 応募手続は、次のとおりです。

- 1 応募書類（各1部。ただし、「②企画書」については10部）

提出書類	
①	参加申込書(様式第1号)
②	企画書（提案内容については、別紙5「企画提案内容に関する書類」を参照）印刷したものを10部、電子データをCD-Rにて1部提出してください。
③	賃貸借料提案書（様式第2号） 提案金額について、次に掲げる基準価格以上であることを条件とする。 基準価格 22,044,000 円（年額・税抜）
④	商業登記簿謄本（原本）（3か月以内のもの）
⑤	印鑑登録証明書（原本）（3か月以内のもの）
⑥	定款（最新のもの）
⑦	法人概要（法人理念(経営方針)、事業履歴、創立(創業)年月日、資本金(出資総額)、事業内容(事業種目、取扱品目・サービス及び年間取扱高)、事業所所在地及び従業員数、主要株主、主要取引先、取引金融機関等がわかる最新のもの、様式自由、パンフレット可）
⑧	納税証明書（国税（直近3年間の「納税証明書(その1)」及び「納税証明書(その4)」）地方税（直近3年間の「納税証明」及び「滞納処分を受けたことのないことの証明」））
⑨	決算書（直近3か年分の賃借対照表、損益計算書）

※ 応募書類に押印する場合は、印鑑登録済みの印を押印してください。

※ 賃貸借料提案書（様式第2号）は、封入後割印し、提出してください。

- 2 提出期間

令和8年7月27日（月）から8月31日（月）までの受付時間内

- 3 提出方法

応募者は、第8の3の提出先に持参してください。

- 4 注意事項

- (1) 賃貸借料提案書（様式第2号）の提案金額（年額）欄には、1年分の金額（消費税及び地方消費税は含まない。）を記入してください。
- (2) 提出した応募書類の書き換え、引き換え、撤回はできません。また、提出された応募書類の返却はできません。
- (3) 災害等止むを得ない事情により事業者の公正な選定ができない場合には、選定期間を延期し、または取り止めることがあります。

(追加説明等)

第10 応募者は、提出した第9の1の書類に関する説明及び追加資料の提出を当庁から求められた場合は、応募者の負担により行うものとします。

(応募の無効)

第 11 次のいずれか該当する場合、その応募は無効とします。

- 1 不正な応募であることが判明したもの
- 2 賃貸借料提案書（様式第 2 号）の金額、氏名、印影若しくは重要な文字が誤脱し、または不明確なもの
- 3 賃貸借料提案書（様式第 2 号）の記名押印を欠くもの及び金額を訂正したもの
- 4 第 9 の 1 の書類等（添付書類を含む。）に虚偽の記載を行ったもの

(事業者の選定方法)

第 12 事業者の選定方法は次のとおりです。

- 1 事業者の選定方法
応募者から提出された企画書の内容及び賃貸借料提案書（様式第 2 号）の金額について、総合的に審査し、総得点の最も高い者を事業者とします。
- 2 ヒアリングの実施
企画書等の提出後、審査に当たって、応募者に提出書類の内容等についての説明を求めます。令和 8 年 9 月中旬から同年 9 月下旬までの間のいずれか一日を予定しています。
- 3 事業者の決定予定日
令和 8 年 10 月上旬
- 4 選定結果の通知及び公表
上記 3 の日以降、応募者全員に対し、書面により結果を通知します。
また、当庁のホームページにおいて社名及び総得点を公表します。選定結果の内容についての問合せには応じません。

(契約締結等)

第 13 契約締結の方法等は、次のとおりです。

- 1 契約は、別紙 6 の定期建物賃貸借契約書（案）により締結します。
- 2 事業者は、契約書への記名押印の上、令和 8 年 11 月上旬までに契約書を当庁に提出してください。
- 3 事業者は、第 5 の 2、(3)、アに定める工事を行う場合は、契約締結の日までに工事計画書（様式自由）を提出し、当庁の承認を得なければなりません。
- 4 事業者は、契約の締結と同時に多目的室の運営（貸付条件、提案内容、開設時期等について）に関して当庁と協定を締結してください。

(事業者の決定取消し等)

第 14 次のいずれかに該当する場合、第 12 の 1 の決定を取り消します。

- 1 事業者が第 13 の 2 から 4 までの事項及び第 18 の事項を履行しなかったとき
- 2 第 13 の契約締結前に、事業者が第 1 の資格要件を欠いたとき及び当庁がやむを得ないと認められる理由により事業者から辞退の申し出があったとき。
なお、これらの理由により事業者の決定を取り消した場合は、総得点が次に高い者を事業者とします。

(公正証書の作成及び強制執行の認諾)

第 15 事業者は、契約締結後令和 8 年 12 月 28 日 (月) までに、当該契約に基づく公正証書を、事業者の負担により作成するものとし、遅滞に係る賃料、共益費、光熱水費等及び延滞金その他本契約に基づく一切の金銭債務につき、当庁が確定判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾するものとします。

(賃料等の支払)

第 16 年間賃料は、賃貸借料提案書 (様式第 2 号) の提案金額 (年額) 欄に記入された額に、消費税及び地方消費税の額を加えた金額とします。

2 賃料の改定は、原則行いません。ただし、土地若しくは建物価格の変動または近隣の建物の賃料の相場と比較して不相応となったときは、当庁と事業者が協議の上、将来に向かって、賃料を改定することがあります。

3 事業者は、契約締結後令和 8 年 12 月 28 日 (月) までに、当庁が発行する納入通知書により、その指定する場所において、初回の賃料を支払わなければなりません。

4 事業者は、毎月の賃料、共益費、光熱水費及び電話料金を契約書の条項により支払わなければなりません。

(共益費、光熱水費等)

第 17 共益費、光熱水費等については、次のとおりです。

1 共益費

当庁が別紙 7 「共益費について」の算出方法により算定し、別途徴収します。

2 実費弁償

(1) 光熱水費 (電気料金及び上下水道料金)

当庁が使用状況を確認の上、当庁が定める算式に基づき算定し、別途徴収します。

なお、事業者が多目的室用の積算用子メーターを設置の上、メーターに基づく実費を別途徴収します。

(2) 電話料金

当庁が定める算式に基づき算定し、別途徴収します。

(敷金の納付及び返還時の要件)

第 18 事業者は、契約締結と同時に敷金として 1 年間の賃料相当額を納付するものとします。

なお、返還の際、敷金には利子は付しません。

2 事業者は、第 4 の貸付期間満了日までに、契約を解除された場合にあっては当庁の指定する期日までに、本物件を自己の負担で原状に回復して返還しなければなりません。ただし、当庁が原状に回復させることは適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。

(維持管理等)

第 19 維持管理等については、次のとおりです。

1 当庁と事業者とは、設備等の財産分界点と責任分界点について、別途覚書を取り交

わすものとしします。

- 2 1の覚書に基づき、事業者は、設備等の維持管理を自己の負担と責任において行うものとしします。

(調査協力義務)

第 20 当庁は、この物件の使用状況を、随時実地に調査することができることとします。
この場合、事業者はこれに協力しなければなりません。

(その他)

第 21 申込手続等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します。

- 2 申込手続等に係る費用は、応募者の負担とします。
- 3 定期建物賃貸借契約の締結に要する費用その他本契約の履行に関して必要な費用については事業者の負担とします。
- 4 車の利用(商品の搬入搬出等)に際しての注意事項は、次のとおりです。
 - (1) 車を駐車する場合は、周辺の有料駐車場を利用してください。
 - (2) 商品等を搬入搬出する場合は、北西側出入口(高さ制限 2.7m)を使用してください。

別紙 1 案内図

別紙 2 東京消防庁スクワール麴町 3 階貸付範囲図

別紙 3 設備一覧表

別紙 4 東京消防庁スクワール麴町一時滞在施設運営計画（要旨）

別紙 5 企画提案内容に関する書類

別紙 6 定期建物賃貸借契約書（案）

別紙 7 共益費について

様式第 1 号 参加申込書

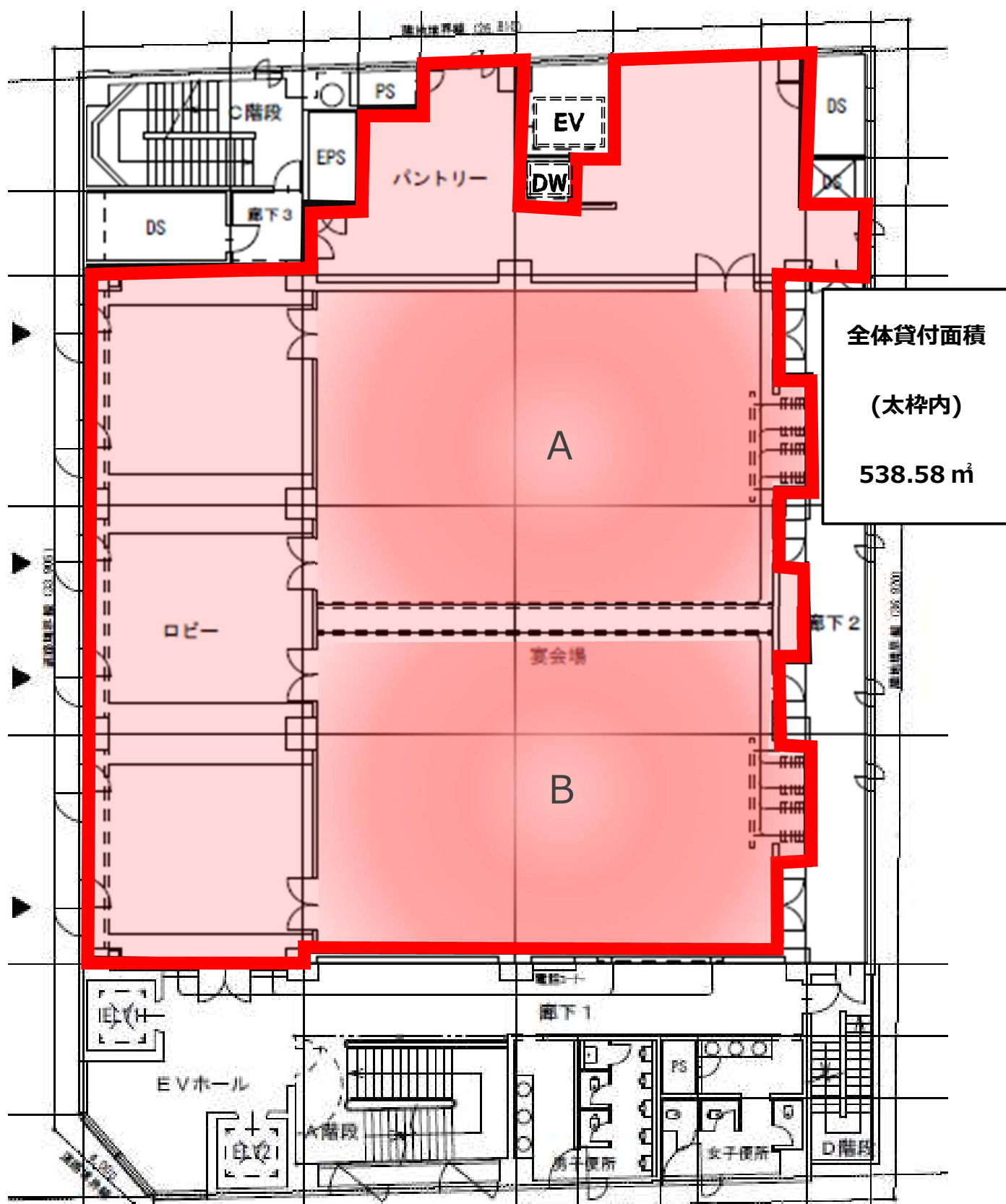
様式第 2 号 賃貸借料提案書

様式第 3 号 質疑書

案 内 図



東京消防庁スクワール麴町 3 階貸付範囲図



設備一覧表

項目 \ 内容			A (139㎡)	B (139㎡)	ロビー (131㎡)	パントリー	
建	内 装	床（仕上げ）	ジュータン敷き	同 左	同 左	長尺塩ビシート	
		壁（仕上げ）	布クロス張り	同 左	同 左	モルタル仕上げ塗装	
			下地 ポート張り	同 左	同 左	ボード張り塗装	
		天井（仕上げ）	ビニールクロス張り	同 左	同 左	ボード張り塗装	
			下地 ポート張り	同 左	同 左	ボード張り塗装	
築	床荷重	積載荷重 ： 360 k g /㎡					
	吊物設備	バトン	同 左	同 左	操作盤あり		
		スクリーン	1面	2面	操作盤あり		
	部屋使用パターン	A、B、AB、AB（ロビー含む） の4パターン					
設 備	電 気	調光設備 *	CH、DL、FL *	同 左	同 左	蛍光灯	
		音響設備	マイク：有線・無線	同 左			
		操作卓（主・副）があり、照明及び音響は操作可					
		電 源	壁コンセント	同 左	同 左	同 左	
			配電盤（単相3線）あり。				
	通信設備	電話線あり	同 左			電話線あり	
	空 調	空調種別	年間冷房	同 左	同 左	暖冷房	
		外気処理ユニット（第1種換気設備）とファンコイルの併設 セントラル方式で外気処理ユニット運転時間は、中央監視盤（1階）で時間設定可能					
		衛 生	給 水				子メーターあり。 高置水槽利用
	給 湯					循環方式と湯沸し器	
設 置 機 器	厨房機器	※ 貸出範囲には厨房設備・機器はありません。				2槽流し台：1台 1槽流し台：1台	
防災	消防用設備	煙感知器、スプリンクラー、防災たれ壁、防火シャッター及び防火扉、1号屋内消火栓、消火器、非常放送、誘導灯（防災盤：1階）					

* 調光設備は調光用配電盤（単相3線）あり

* CH：シャンデリア、DL：ハロゲンダウンライト（但し、ロビーは白熱灯）、FL：蛍光灯

東京消防庁スクワール麴町一時滞在施設運営計画（要旨）

平成 29 年 11 月 15 日 策定

平成 31 年 4 月 1 日 改正

（目的）

第 1 地震等発生時において、駅周辺の滞留者や路上等の屋外で被災した外出者等については、帰宅が可能となるまでの間、待機する場所がないことが想定され、このような帰宅困難者を一時的に受け入れるため、東京消防庁スクワール麴町(以下、「スクワール麴町」という。)は、平成 28 年 12 月 1 日に「都立一時滞在施設」に指定されました。

本計画は、地震等発生時における一時滞在施設の運営方法をあらかじめ明確にし、発災後の一時滞在施設の円滑な運営を実現することを目的として策定しました。

（一時滞在施設の運営要領滞在スペース及び受入定員）

第 2 3 階多目的室で受入れる定員は、原則として 173 名とします。ただし、庁舎の被害状況や改修工事等に伴い、滞在スペースが確保できない場合は、施設運営責任者が受入れ定員を決定します。

（3 階多目的室の営業中断及び運営等）

第 3 施設運営責任者（東京消防庁総務部施設課長）は、東京消防庁スクワール麴町多目的室の運営に関する協定書に基づき、貸付事業者に対して、3 階多目的室の営業中断等を求め、帰宅困難者の受入れ及び備蓄品の配付等の運営について協議するものとします。

なお、一時滞在施設として受入れが決定された場合、施設運営責任者は、在館している貸付事業者の職員に 3 階多目的室で一時滞在施設の運営又は運営の一部を行わせることができることとします。ただし、貸付事業者の職員が不在の場合は、当庁職員が 3 階多目的室で一時滞在施設の運営を行うものとします。

（一時滞在施設における活動内容）

第 4 貸付事業者の職員による 3 階多目的室運営時の班編成及び活動内容は、別表のとおりとし、スクワール麴町消防計画の自衛消防隊と兼務するものとし、班編成の人員については施設運営責任者が貸付事業者の在館状況及び各活動状況等を踏まえて、貸付事業者と協議し、指定します。

貸付事業者による 3 階多目的室運営時の班編成及び主な活動内容

班	活動内容 ※総務班・情報班以外の班は原則として 3 階多目的室での活動とする
総務班・情報班	・各班の統括 ・施設の安全確認 ・開設に向けた準備 ・各種施設記録の作成 ・施設運営責任者への連絡・報告・調整 ・施設運営責任者が開催する班長会議への参加
物資班	・物資に関する相談受付 ・物資の必要数の把握 ・物資の提供・管理 ・不足物資に関する総務班への要請
相談・衛生班	・施設滞在者のニーズの把握 ・施設滞在者の中からの運営協力者の募集 ・怪我人や病人が発生した場合の対応 ・トイレの清掃、換気
防犯班	・安全確認 ・施設内パトロールを実施
その他	・施設の実情に応じて、必要な班編成及び活動を実施

※ 班編成の人員については施設運営責任者が貸付事業者の職員の在館状況及び各活動状況等を踏まえて、貸付事業者と協議し、指定する。

企画提案内容に関する書類

企画概要と以下の評価項目の資料について、貴社の提案内容を具体的に取りまとめて印刷したものを 10 部、電子データを CD-R にて 1 部提出してください（下記の評価項目 1 項目ごとに A 3 様式 1 枚以内）。提案内容については、別途「ヒアリング」を行います。「ヒアリング」の詳細については、参加申込者に対して別途通知します。

なお、企画提案書の記載においては、参加者の会社名及びこれを特定できる固有名詞等（ローマ字などで頭文字等をイニシャル表示とする場合を含む）の表現をしてはならないものとします。

企画提案	評価項目	提案書に記載する事項	評価のポイント	配点
	1 運営管理			35 点
	(1)管理体制	多目的室運営に係る組織・責任体制、営業時間等を具体的に記載してください。	責任者の設置と明確な役割分担、責任者による実地管理、利便性に配慮した営業時間	4 点
	(2)利用者ニーズへの対応	利用者の特徴を踏まえた実施行事やサービス、価格設定等について具体的に記載してください。	利用者のニーズに対応した行事の種類と提供サービスの内容及び価格設定	6 点
	(3)安全管理・衛生管理	安全で安心して利用できるための取組みや工夫について、具体的に記載してください。	多目的室内の衛生管理、従業員の衛生・健康管理、事故防止策	6 点
	(4)従業員配置計画	行事の種類、サービスの内容による従業員の配置体制、配置予定人数、勤務体制、教育訓練体制について具体的に記入してください。	必要な人員の確保、非常時における人員の確保 教育訓練の実施体制	4 点
	(5)クレーム・要望への対応	利用者からのクレームや要望への対応方法	迅速かつ的確なクレームや要望への対応	4 点
	(6)多様なニーズへの対応	多目的室の利用者の様々なニーズに対し、具体的にどのように対応するのか、各種式典や大規模な会議、レセプション等に対するサービスの内容を具体的に記載してください。	利用者の様々なニーズへの対応	6 点
	(7)その他サービスの提供及び過去の貸室運営実績	上記(6)以外にサービスの提案があれば具体的に記載してください。 また、過去の貸室運営実績について、具体的に記載してください。	利用者のニーズを踏まえたサービスの提案と確実な履行 過去の貸室運営実績	5 点
	2 公共施設内施設としての取組み			15 点
	(1)省エネへの取組み	当庁では CO2 削減のために庁舎全体で省エネを推進していますが、多目的室での対応策について具体的に記載してください。	省エネ機器の設置等電力消費の抑制対策	5 点
	(2)廃棄物の回収・処理	当庁庁舎では分別リサイクルの徹底等を推進していますが、多目的室での対応策について具体的に記載してください。	廃棄物から収集、排出までの管理体制	5 点
	(3)防災対策及び災害時への協力	多目的室における防火・防災対策、職員への防災教育、災害時における利用者の安全確保及び当庁への協力などについて、具体的に記載してください。	大規模災害発生時には一時滞在施設運営計画に基づく帰宅困難者の受け入れ等を行います。それ以外の平常時や災害発生時における左記事項に関する対策や対応方針	5 点
小計点				50 点
価格提案	1 提案価格		「提案価格点の算定方法」に基づき算定	50 点
小計点				50 点
総得点				100 点

企画提案に関する点数は、項目ごとに満点を 4～6 点とし、提案内容の水準及び実効性に応じて 0～6 点の配点を行う。総得点の高い者が 2 者以上ある時は、くじ引きで運営予定者を決定する。

提案価格点の算定方法

賃貸借料提案書(様式第2号)には、1年分の賃貸借料(消費税及び地方消費税額は含まない。)を記載するものとし、提案価格点の評価は次のとおり行うものとする。

東京都が定める基準価格以上の価格を提案した者のうち、最も高い価格を提案した者を50点満点とし、以下、次の算定式により算定する。

ただし、提案された価格によっては、その者により当該契約の内容に適合した履行がなされないおそれがあると認められるとき、又はその者との契約を締結することが公正な取引の秩序を乱すこととなるおそれがある、著しく不適當であると認められるときは、東京都が定める基準価格以上の価格を提案した他の者のうち、提案価格の最も高い者を50点満点とすることがある。

算定式

$$\text{提案価格点} = \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 50 \text{ 点}$$

※小数点以下2桁目までを有効とし、小数点以下3桁で四捨五入する。

8 総施第〇〇〇号

定期建物賃貸借契約書（案）

賃貸人東京都を甲とし、賃借人 を乙とし、甲乙の間において、次の条項により、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

（賃貸物件）

第 1 条 甲は、その所有する次に掲げる建物（以下「この建物」という。その範囲は別図「貸付位置図」のとおり）を、乙に賃貸する。

名称	所在（住居表示）	構造	貸付面積
東京消防庁 スクワール麴町	東京都千代田区 麴町六丁目 6 番 5 （東京都千代田区 麴町六丁目 6 番）	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上 7 階、地下 2 階	延べ床面積 7,315.57 m ² のうち 538.58 m ² （3 階の一部）

（使用の目的）

第 2 条 乙は、この建物を、多目的室として使用するものとする。

2 この契約の締結と同時に、甲乙の間において、多目的室の運営に関する協定を締結するものとする。

（賃貸借の期間）

第 3 条 この建物の賃貸借（以下「本件賃貸借」という。）の期間は、令和 9 年 1 月 1 日から令和 13 年 12 月 31 日までの 5 年間とする。

2 本件契約は、前項に規定する本件賃貸借の期間満了により終了し、更新しないものとする。

3 甲は、第 1 項に規定する本件賃貸借の期間満了の日の 1 年前から 6 月前までの間に、乙に対して、本件賃貸借の期間満了により本件契約が終了する旨を書面によって通知するものとする。

（物件の引渡し）

第 4 条 甲は、この建物を、前条第 1 項に定める期間の初日に、現状のまま乙に引き渡したものとする。ただし、当該日において、乙が第 5 条に定める敷金の納付を遅滞している場合には、敷金の納付が完了したことを甲が確認した日に引き渡すものとする。

（敷金の納付）

第 5 条 乙は、敷金として金 円を、甲の指定する期日（賃貸借期間の開始前）までにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

2 第 8 条に定める賃料の改定により、賃料が増額改定された場合には、改定後の賃料を基に、前項の敷金の額を算定した計算方法と同一の方法で算出した金額を新たな敷金とし、その金額に対し、既納の敷金額が不足するときは、その差額を、乙は甲の指定する期日ま

でにその発行する納付書により、その指定する場所において納付しなければならない。

(敷金の返還)

第6条 甲は、本件賃貸借の期間満了によりこの契約が終了したとき又は第19条の規定によりこの契約が解除されたときは、乙による第20条に基づく原状回復及びこの建物の明渡しの完了を確認後、敷金を乙に返還する。

2 甲は、前項の規定により敷金を返還する場合において、乙が甲に対して次の債務を有するときは、甲は敷金を当該債務の弁済に充当し、返還すべき敷金の額からこれを差し引いた額を乙に返還するものとする。

(1) この契約から生じる乙の甲に対する未払賃料等の債務

(2) 第21条第7項に規定する遅延違約金

3 乙は、前項の規定により、当該債務の弁済に充てる既納の敷金が当該債務の額に満たないときは、その不足額を甲に支払わなければならない。

4 敷金には利子を付さない。

5 乙は、書面による甲の承認なくして敷金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

(賃料の支払い)

第7条 乙は、この建物の賃料として年額金 円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円)を毎年次に定めるところに従って、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

区分	支払金額	支払期限
1月分	円	12月末日
2月分	円	1月末日
3月分	円	2月末日
4月分	円	3月末日
5月分	円	4月末日
6月分	円	5月末日
7月分	円	6月末日
8月分	円	7月末日
9月分	円	8月末日
10月分	円	9月末日
11月分	円	10月末日
12月分	円	11月末日

2 前項の規定にかかわらず、令和9年1月分の賃料は金 円(うち取引に係る消費税及び地方消費税相当額金 円)とし、その賃料を令和8年12月28日までに、乙は、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(賃料の改定)

第8条 甲は、前条第1項の賃料が土地又は建物価格の変動により、又は近隣の建物の賃料の相場と比較して不相当となったときは、甲乙協議の上、将来に向かって、賃料を改定することができる。

(共益費の支払い)

第9条 乙は、この建物に係る共益費について、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(光熱水費等の支払い)

第10条 乙は、この建物に係る光熱水費及び電話料金について、甲の指定する期日までに、甲の発行する納入通知書により、その指定する場所において支払わなければならない。

(延滞金)

第11条 乙は、第5条の敷金、第7条の賃料、第9条の共益費並びに第10条の光熱水費及び電話料金（以下「光熱水費等」という。）をその支払期限までに支払わないときは、その翌日から支払いの日までの日数に応じ、当該賃料の金額につき年14.6パーセントの割合で計算した延滞金（100円未満の場合を除く。）を支払わなければならない。この場合において、年当たりの割合は、潤年の日を含む期間についても、365日の割合とする。

(充当の順序)

第12条 乙が前条に定める延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が敷金、賃料、共益費、光熱水費等及び延滞金の合計額に満たないときは、延滞金、光熱水費等、共益費、賃料及び敷金の順序で充当する。

(転貸の禁止等)

第13条 乙は、次に掲げる事項を守らなければならない。ただし、あらかじめ書面による甲の承認を受けたときは、この限りではない。

- (1) この建物を転貸し、又はこの建物の賃借権を譲渡しないこと。
- (2) この建物の形状を変改しないこと。
- (3) この建物を第2条の目的以外に使用しないこと。

(賃借人の義務)

第14条 乙は、この建物を善良なる管理者の注意をもって使用する義務を負う。

2 乙は、事業遂行に当たっての責任者を選任する。

3 この建物を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

4 乙は、この建物を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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

5 乙は、この建物を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の事務所等その他活動の拠点となる施設の用に供してはならない。

6 乙は、この建物を危険薬物（東京都薬物の濫用防止に関する条例（平成17年東京都条例第67号。以下「薬物濫用防止条例」という。）第2条第1号から第5号までに規定する薬物、同条第6号に規定する薬物（薬物濫用防止条例第12条第1項に規定する知事指定薬物（以下「知事指定薬物」という。）を除く。）のうち東京都安全安心まちづくり条例（平成15年東京都条例第114号）第28条第1項の規定により地域の安全安心を脅かすものとして知事が定めるもの及び知事指定薬物をいう。）の販売等（製造、栽培、販売、授与、使用若しくは広告すること、又は販売、授与、使用若しくは広告の目的で所持する

こと（法令若しくは条例の規定による場合又は学術研究、試験検査、犯罪鑑識、疾病の治療、工業用の用途その他の正当な理由がある場合を除く。）をいう。）又は特殊詐欺（詐欺（刑法（明治40年法律第45号）第246条の罪をいう。）又は電子計算機使用詐欺（刑法第246条の2の罪をいう。）のうち、面識のない不特定の者を電話その他の通信手段を用いて対面することなく欺き、不正に調達した架空又は他人名義の預貯金口座への振り込みその他の方法により、当該者に財物を交付させ、又は財産上不法の利益を得、若しくは他人にこれを得させるものをいう。）の用に供してはならない。

7 乙は、この建物を騒音・振動・悪臭等、周辺の環境に悪影響を及ぼす恐れのある用途に供してはならない。

8 甲がこの建物について、安全確保や節電等庁舎の管理及び運営上必要な事項を乙に通知した場合、乙は、その事項を遵守しなければならない。

9 乙は、この建物の使用に当たっては、チラシの配布、のぼり旗の設置等をしてはならない。また、建物の高い公共性を踏まえ、広告等についても十分に配慮しなければならない。

10 乙は、多目的室の設置及び運営に当たっては、関係法規、東京都の関係規定及び第2条第2項の協定に定める事項を遵守しなければならない。

11 乙は、この建物の使用に当たっては、近隣との調和のとれた利用を行うとともに、近隣住民の迷惑とならないよう、十分に配慮しなければならない。

（有益費等の請求権の放棄）

第15条 乙は、この建物に対して支出した必要費、有益費その他一切の費用については、これを甲に請求しないものとする。

（住所等の変更の届出）

第16条 乙は、その住所又は名称に変更があったときは、速やかに甲に届け出なければならない。

（調査協力義務）

第17条 甲は、この建物について、随時、その使用状況を実地に調査することができる。この場合において、乙は、これに協力しなければならない。

（違約金）

第18条 乙は、次条（第3項の場合を除く。）の規定により、契約を解除された場合においては、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 乙は、第13条又は第14条に定める義務に違反したときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条に定める義務に違反して実地調査に協力しなかったときは、甲に対し、第7条第1項の年額賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

（契約の解除）

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当した場合は、催告をしないで、この契約を解除することができる。

（1）第5条の敷金をその指定期日までに納付しないとき。

（2）支払期限後3月以上賃料の支払いを怠ったとき。

(3) 第13条の規定に違反したとき。

(4) 第14条第5項の規定に違反したとき。

(5) 第18条第2項又は第3項の規定に違反したとき。

2 甲は、前項に規定する場合を除くほか、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは、催告の上、この契約を解除することができる。

3 甲は、賃貸借期間満了前であっても、この建物を公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項（第238条の4第5項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約を解除することができる。

この場合において、契約の解除に伴うこの建物の原状回復及びこの建物の返還等については、甲乙協議の上定めるものとする。

（原状回復）

第20条 乙は、前条第1項又は第2項の規定により契約を解除された場合においては甲の指定する期日までに、本件賃貸借の期間が満了した場合においては賃貸借期間の満了日までに、この建物を自己の責任と負担で、原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲がこの建物を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項のただし書きの場合において、この建物が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

（損害賠償等）

第21条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求することができる。

2 乙は、その責めに帰する理由によりこの建物の全部または一部を滅失し、又はき損したときは、その損害を賠償しなければならない。

3 乙は、この建物の使用に当たり、甲又は第三者に損害を与えたときは、すべて自己の責任でその損害を賠償しなければならない。

4 乙は、甲が災害等への対応や必要な点検等のため、やむを得ずエレベーター等の設備の機能を停止した場合、それにより生じた営業上の損害を甲に請求することができない。

5 乙は、甲がこの建物の維持管理上必要な工事のために、営業の一部もしくは全部を停止する場合、それにより生じた営業上の損害を甲に請求することができない。

6 乙は、災害等緊急時や、あらかじめ通告した工事を行う場合を除き、甲の要請に基づき営業を一時停止するよう求められた場合には、その損失の補償を甲と協議するものとする。

7 乙は、第19条（第3項の場合を除く。）の規定によるこの契約の解除又は賃貸借期間の満了により、この建物を返還する場合において、前条第1項の規定に違反したときは、返還期日の翌日からこの建物が返還された日までの期間について、遅延違約金として1日当たりの賃料相当額に当該日数を乗じて得た額の倍に相当する額を甲に支払わなければならない。

8 前項の1日当たりの賃料相当額は、第7条第1項に規定する賃料（年額）の額を365で除した金額（1円未満の端数は切り捨てる。）とする。

9 乙は、地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（第 238 条の 4 第 5 項において準用する場合を含む。）の規定に基づき、この契約が解除された場合において、損失が生じたときは、同条第 5 項の規定に基づきその補償を請求することができる。

（公正証書の作成及び強制執行の認諾）

第 22 条 この契約については、公正証書を作成するものとし、乙は、遅滞に係る賃料、共益費、光熱水費等及び第 11 条に定める延滞金その他この契約に基づく一切の金銭債務につき、甲が判決を得ることなく直ちに強制執行を行うことについて、異議がないことを認諾する。

（契約の費用）

第 23 条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- （1）この契約の締結に要する費用
- （2）公正証書の作成に要する費用
- （3）その他この契約の履行に関して必要な費用

（管轄裁判所）

第 24 条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴えについては、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

（疑義の決定等）

第 25 条 この契約の各条項の解釈について疑義を生じたとき又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議の上定めるものとする。

（特約条項）

第 26 条 第 14 条第 5 項及び第 6 項の規定に関する特約条項については、別紙に定めるところによる。

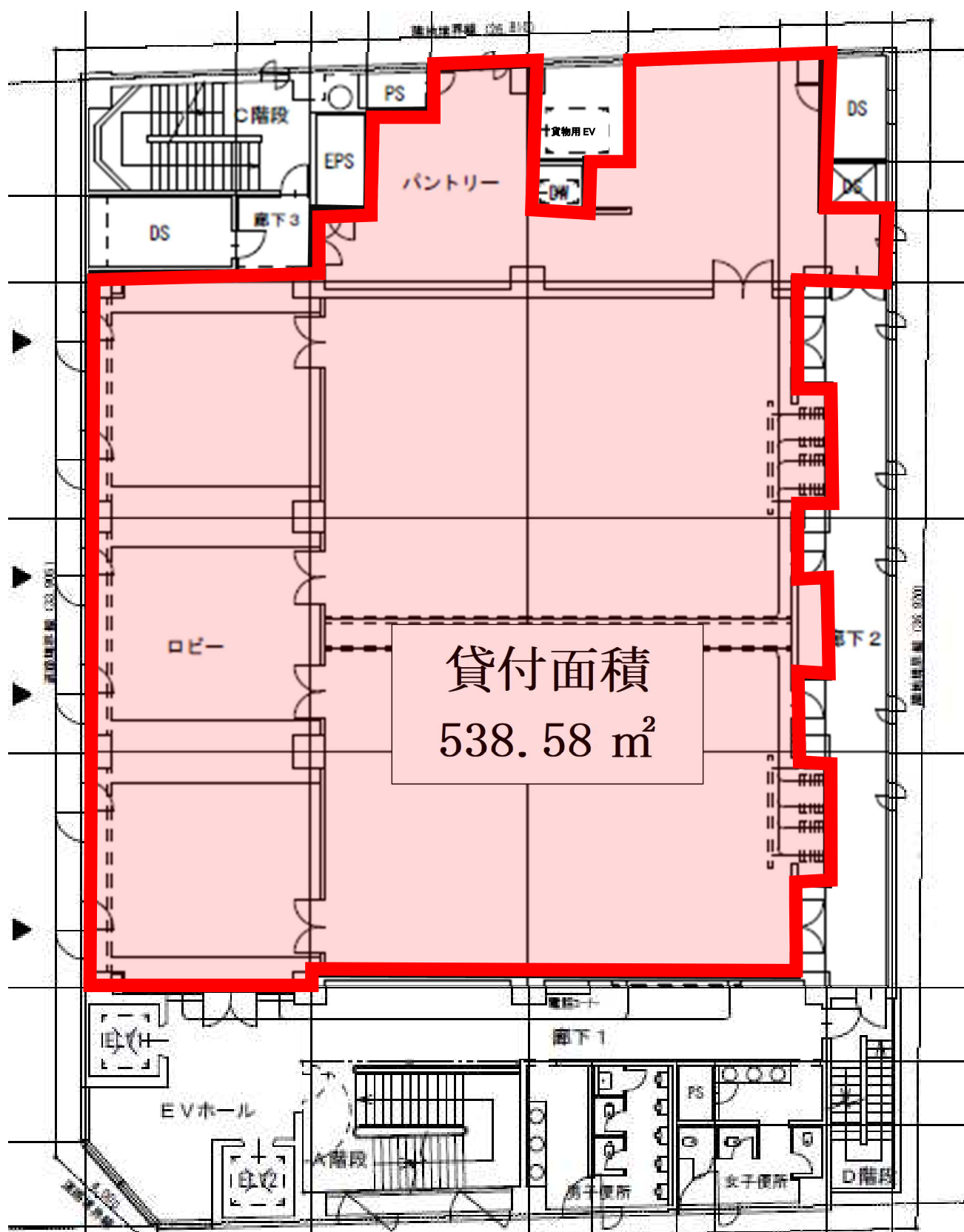
甲と乙とは、本書を 2 通作成し、それぞれ記名押印の上、その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 東京都千代田区大手町一丁目 3 番 5 号
東京消防庁
消防総監

乙

貸付位置図



特約条項（定期建物賃貸借契約）

（暴力団等排除に係る契約解除）

- 第1条 甲は、乙が、東京都契約関係暴力団等対策措置要綱（昭和62年1月14日付61財経庶第922号。以下「要綱」という。）別表1号に該当するとして、要綱に基づく排除措置を受けた場合は、この契約を解除することができる。この場合においては、何ら催告を要しないものとする。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲に対し、定期建物賃貸借契約書第7条第1項の年額賃料の3倍に相当する額の違約金を支払わなければならない。
- 3 前項の違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙は、第1項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 5 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことにより、乙に損害が生じて、その責めを負わないものとする。
- 6 定期建物賃貸借契約書第6条、第20条並びに第21条第7項及び第8項の規定は、第1項の規定による解除の場合に準用する。

（不当介入に関する通報報告）

- 第2条 乙は、契約の履行に当たって、暴力団等から不当介入を受けた場合は、遅滞なく甲への報告及び警視庁管轄警察署（以下「管轄警察署」という。）への通報（以下「通報報告」という。）並びに捜査上必要な協力をしなければならない。
- 2 前項の場合において、通報報告に当たっては、別に定める「不当介入通報・報告書」を2通作成し、1通を甲に、もう1通を管轄警察署にそれぞれ提出するものとする。ただし、緊急を要し、書面による通報報告ができないときは、その理由を告げて口頭により通報報告を行うことができる。なお、この場合には、後日、遅滞なく不当介入通報・報告書を甲及び管轄警察署に提出しなければならない。
- 3 甲は、乙が不当介入を受けたにもかかわらず、正当な理由がなく甲への報告又は管轄警察署への通報を怠ったと認められるときは、都の契約から排除する措置を講ずることができる。

（危険薬物及び特殊詐欺に係る契約解除）

- 第3条 甲は、乙によりこの建物が業として危険薬物の販売等の用に供されていることが判明したとき、又は特殊詐欺の用に供されていることが判明したときは、この契約を解除することができる。
- 2 乙は、前項の規定によりこの契約を解除されたときは、甲の受けた損害を賠償しなければならない。
- 3 甲は、第1項の規定によりこの契約を解除したことによって、乙に損害が生じて、その責めを負わないものとする。

共益費について

財産の貸付けに当たり、事業者に対し、共用部分の維持管理に必要な経費として共益費の負担を求めるものとする。

1 負担を求める経費

事業者が分担すべき共益費として、共用部分の維持管理に要する以下の費目の経費を、2の共益費の算定方法により算定し、徴収する。

負担を求める場所は、多目的室の利用客が往来等に使用する場所であるスクワール麴町1階の玄関ホール及び3階の共用部分とする。

- (1) 光熱水費
- (2) 消耗品費
- (3) 委託費
- (4) 清掃費

2 共益費の算定方法

- (1) スクワール麴町1階玄関ホールの共益費は、スクワール麴町1階玄関ホールの維持管理経費（※1）に対して、スクワール麴町全体専用面積のうち貸付面積の占める割合を乗じることにより求める。
- (2) スクワール麴町3階共用部分の共益費は、スクワール麴町3階共用部分の維持管理経費（※2）に対して、スクワール麴町3階専用面積のうち貸付面積の占める割合を乗じることにより求める。
- (3) (1)と(2)を合計したものを共益費とする。

※1 スクワール麴町1階玄関ホールの維持管理経費

$$= \text{スクワール麴町全体の維持管理経費} \times \frac{\text{玄関ホール面積}}{\text{スクワール麴町全体面積}}$$

※2 スクワール麴町3階共用部分の維持管理経費

$$= \text{スクワール麴町全体の維持管理経費} \times \frac{\text{スクワール麴町3階共有面積}}{\text{スクワール麴町全体面積}}$$

3 算定項目

区分	算定の対象
光熱水費	①電気料金 ②水道料金
消耗品費	一般需用費による支出のうち、スクワール麴町の共用施設及びその他の共用部分を維持管理するために必要な消耗品購入費を算定の対象とする。 (例) 蛍光管、グロー点灯管など
委託費	スクワール麴町の建物維持管理、エレベーター運転保守等の維持管理委託料を算定の対象とする。 (例) 建物管理、消防用設備点検など
清掃費	スクワール麴町の清掃委託料を算定の対象とする。