

首都圏情報発信・交流拠点施設 整備運営事業

募集要項

令和 7 年 5 月

香川県

目次

第1章 事業の内容	1
1. 事業名称	1
2. 事業の目的	1
3. 整備及び運営方針	1
4. 事業用地等の概要	2
5. 再開発事業及び内装工事のスケジュール	3
6. 募集要項等	3
7. 事業期間	4
8. 事業方式	5
9. 本事業の範囲	5
10. 本事業における費用負担	6
11. 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等	6
12. 本事業の実施に当たり配慮すべき事項	7
13. 計画及び報告	7
(1) 計画	7
(2) 報告	10
14. 計画書及び報告書の様式設定、保管等	11
(1) 様式の設定	11
(2) 保管	11
(3) 公表	11
第2章 事業実施条件	12
1. 事業手法	12
(1) 基本協定の締結	12
(2) 定期建物賃貸借契約の締結	12
(3) 内装等の設計及び工事等	12
(4) 本施設の整備及び運営	12
(5) 建物の返還及び原状回復	12
2. 権利床の貸付条件	13
(1) 権利床の貸付	13
(2) 貸付料	13
(3) 貸付期間	13
(4) 権利床の用途及びレイアウト	13
(5) 重要業績評価指標（KPI）の提案	14

(6) 施設名称	14
第3章 公募に関する事項	15
1. 基本的な考え方	15
2. スケジュール	15
3. 応募者の参加資格要件	15
(1) 基本的要件	15
(2) 応募者の構成	15
(3) 資格要件	16
(4) 応募者の制限	16
4. 公募に関する手続き	17
(1) 審査委員会の設置	17
(2) 審査委員会事務局	18
(3) 募集要項等に関する説明会の開催	18
(4) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表	19
(5) 守秘義務対象の開示資料の配付	19
(6) 参加表明書の受付・参加資格の確認	20
(7) 競争的対話の実施	20
(8) 提案審査	21
(9) 審査結果の公表	21
5. 最優秀提案者の選定方法	21
(1) 基本的な考え方	21
(2) 審査委員会による意見の聴取	21
(3) 提案審査の方法	21
6. 最優秀提案者選定後の手続き	22
(1) 基本協定の締結	22
(2) 最優秀提案者による内装等の設計及び工事	22
(3) 定期建物賃貸借契約の締結	23
(4) 本事業の開始	23
7. 応募に関する留意事項	23
(1) 契約保証金	23
(2) 応募の前提	23
(3) 応募者の提出する提案書類	24
(4) 提案書類の取扱い	24
(5) 県からの提供資料の取扱い	24
(6) 応募の無効	25

第4章 責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	26
1. 本事業におけるリスク分担	26
(1) 不可抗力	26
(2) 大規模修繕	26
(3) 物価変動	26
(4) 需要変動	26
2. 運営状況のモニタリング等	27
(1) 運営状況のモニタリング	27
(2) 契約条件等の見直し協議	27
3. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	27

第1章 事業の内容

1. 事業名称

首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業

2. 事業の目的

香川県（以下「県」という。）は、東京都港区の三田小山町西地区（以下「本地区」という。）において進められている三田小山町西地区第一種市街地再開発事業（以下「再開発事業」という。）への参加により取得する再開発ビルの権利床において、首都圏における新たな情報発信・交流拠点施設（以下「本施設」という。）を整備する方針である。

本地区において県は、昭和47年に設置した「東京讃岐会館」を中心に、食・体験を通じた香川の魅力の発信や交流の場の提供、県民が安価で利用できる宿泊施設の提供など、首都圏における県の活動・情報発信・交流の拠点機能の確保を進めてきたところである。

こうした経緯を踏まえ、本施設は、首都圏における県の拠点機能を継承・拡充し、香川と東京を双方向に繋いだ情報発信・収集、多様な主体の交流を通じて、県民・県出身者の心の拠り所となるとともに、香川の魅力やブランド力の向上、ひいては県全体の活性化の好循環を生み出す新しい拠点となることが期待されている。

については、本施設の最も効果的な活用を図る観点から、公募型プロポーザルにより活用策の提案を募集し、本施設の整備及び運営事業（以下「本事業」という。）を担う民間事業者（2以上の法人から構成される民間事業者が選定された場合は、当該構成員全員の総称とする。以下「最優秀提案者」という。）を選定し、最優秀提案者と定期建物賃貸借契約を締結した上で、本事業を実施する予定である。

3. 整備及び運営方針

本事業の運営事業者（県と定期建物賃貸借契約を締結する民間事業者をいう。以下同じ。）は、以下のコンセプトの実現に向けて、本事業を実施するものとする。

【コンセプト】

- 香川と東京を双方向につなぐ情報発信・収集拠点
- 県民・県出身者・県関係者が集う交流拠点
- 近隣住民等が憩い、本物の讃岐を体感できる場

具体的には、県の権利床を運営事業者に一括して貸し付け、以上の「コンセプト」を踏襲した「4つの機能」及び「別途条件」の実現に加え、権利床の経済的価値の発揮を目的とする事業を一体的に展開するものとする。

なお、「別途条件」の実現に当たっては、香川県産食材や郷土料理、工芸品の活用などを通じて複数名が座って飲食と交流を楽しめる空間を提供することを条件とする。

【4つの機能】

- 観光・移住・県産品等の情報発信・収集
- 県民・県出身者・県関係者の交流
- 近隣住民等が香川を体感
- 香川の企業のビジネス支援

【別途条件】

- 香川の「食」を体感できる常設の飲食店の設置

4. 事業用地等の概要

事業用地等の概要は下表のとおり。

所在地	東京都港区三田一丁目 1005 番 他（地番）
土地	約 2.5ha
延床面積	約 177,910 m ²
構造	鉄筋コンクリート造
階数	地上 16 階のうち地上 1 階（約 745 m ² ）及び 2 階（約 555 m ² ）部分（合計 約 1,300 m ² ）
竣工年度	令和 10 年度（竣工予定）

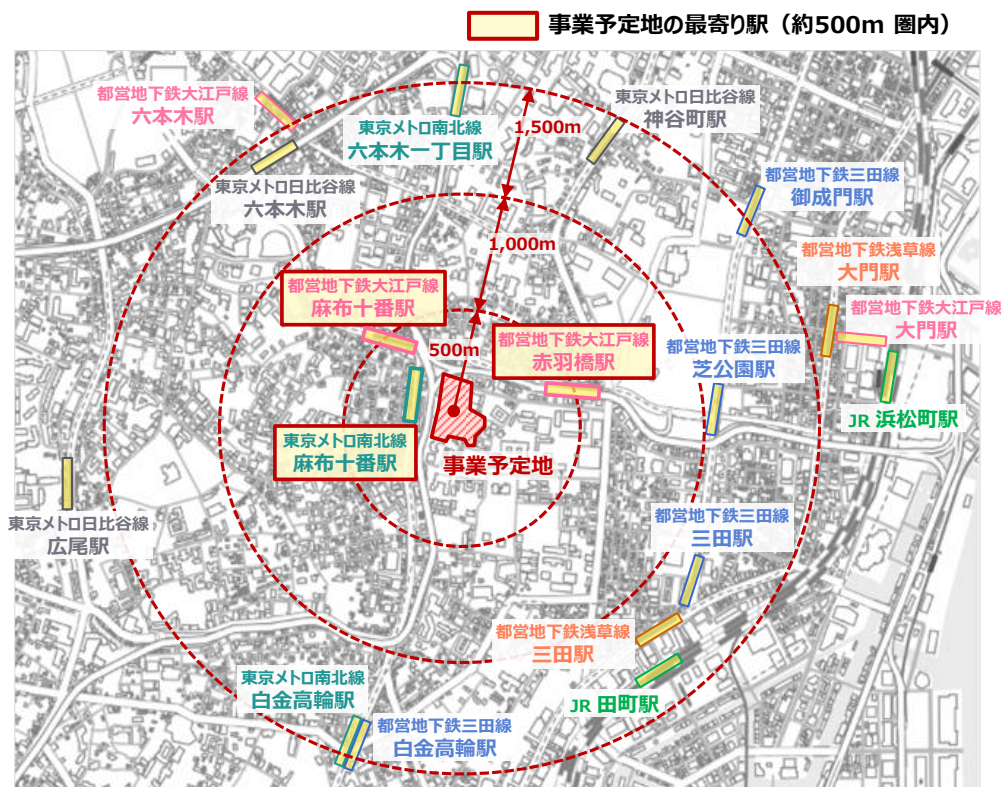
<全体パース図>



<敷地配置図>



<位置図（鉄道アクセス）>

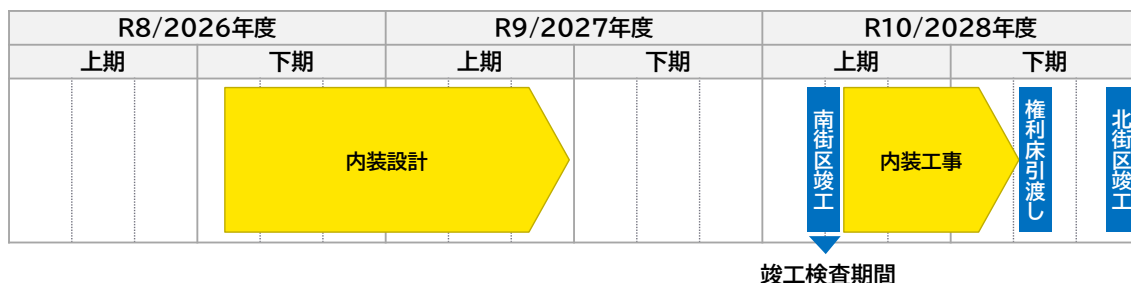


5. 再開発事業及び内装工事のスケジュール

現在予定している再開発事業及び内装設計及び工事のスケジュールは下図のとおり。ただし、進捗状況によっては変更となる場合がある。

内装設計及び工事工程の詳細は、今後の進捗状況に応じて、守秘義務対象資料として別途開示を予定している。

<再開発事業及び内装工事等のスケジュール（予定）>



6. 募集要項等

本募集要項及びその添付書類は、以下の①から⑨までの書類に加え、県のホームページへの掲載又はその他適宜の方法により公表した質問回答書並びにこれらに関連して県が発出した書類（以下「募集要項等」と総称する。いずれも修正があった場合は、修

正後の記述による。)により構成される。

なお、①から⑧までの書類は、提案審査に係る事業提案書類を作成するに当たっての前提条件であり、①から③までの書類は、定期建物賃貸借契約締結時に契約関係当事者を拘束するものである。

また、最優秀提案者の選定に際して公表する補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、いかなる補足資料（参考資料に該当する資料を除く。）も定期建物賃貸借契約締結時に契約関係当事者を拘束するものとする。

①首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業募集要項

（以下「募集要項」という。）

②首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業定期建物賃貸借契約書（案）

（以下「賃貸借契約書（案）」という。）

③首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業基本協定書（案）

（以下「基本協定書（案）」という。）

④首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業審査基準

（以下「審査基準」という。）

⑤首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業モニタリング基本計画

（以下「モニタリング基本計画」という。）

⑥首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業提案書類作成要領

（以下「作成要領」という。）

⑦首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業様式集

（以下「様式集」という。）

⑧関連資料集

⑨参考資料集

7. 事業期間

本事業の事業期間は、基本協定締結の日から権利床における定期建物賃貸借契約の期間満了日までとする。

なお、「第1章5.再開発事業及び内装工事のスケジュール」に示すとおり、再開発事業に伴う南街区の竣工が北街区の竣工に先立つことが予定されているが、運営事業者が希望する場合は、北街区の竣工を待たず南街区の竣工をもって本施設による運営を開始することができるものとする。ただし、いずれの場合も賃料発生日は定期建物賃貸借契約締結日とする。

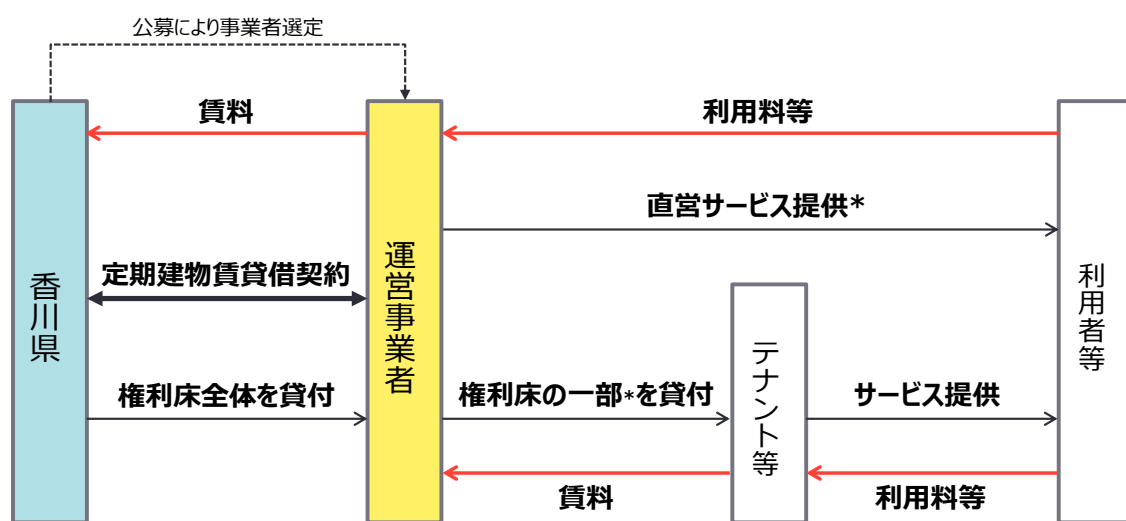
詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

8. 事業方式

本事業は、県が最優秀提案者と基本協定を締結し、最優秀提案者は基本協定に基づき定期建物賃貸借契約を県と締結するとともに必要な内装の設計及び工事等を自らの費用負担で行い、完成した権利床部分を一括して県から借り受け、本施設を整備し、これを運営することによって実施するものとする。

県と定期建物賃貸借契約を締結した運営事業者は、借り受けた権利床を自ら運営し又は第三者に転貸し若しくはその双方を組み合わせたことができるものとする。

<事業方式のイメージ>



*運営事業者が直営サービスを行う場合

9. 本事業の範囲

本事業の範囲は以下の①～③に定める事業・業務から構成される。

① 必須事業

専ら収益の獲得を目的とせず、「第1章3. 整備及び運営方針」に示す「4つの機能」及び「別途条件」を実現するための施設運営を必須事業として位置付ける。

必須事業は、県が示した提案条件を踏まえて最優秀提案者が提案した内容を基に、運営事業者が実施するものとする。なお、提案内容に違反しない限り、必須事業の対象としたエリアを以下の②に示す収益事業にも用いることは妨げない。

なお、県は、必須事業の運営の状況を、運営事業者が提案する重要業績評価指標（以下「KPI」という。）及びKPI達成計画（以下「KPI等」という。）に基づき、定期的にモニタリングする。詳細は、「第2章2.（5）重要業績評価指標（KPI）の提案」及び「モニタリング基本計画」を参照のこと。

また、定期建物賃貸借契約に定める事項が生じたときは、県は必須事業の内容を変更することがある。

② 収益事業

運営事業者は、収益事業として、定期建物賃貸借契約に基づき権利床を活用して、第三者からの収入を得ること、又は第三者に貸し付ける（転貸する）ことにより賃料収入を得ること、その他権利床を用いた収益活動を行うことができる。

ただし、用途規制に抵触するものや公序良俗に反するものは認めない。

③ 施設維持管理業務

運営事業者は、本施設の維持管理（大規模修繕を除く修繕を含む。）を行うものとする。詳細は、賃貸借契約書（案）及び守秘義務対象資料において示す。

10. 本事業における費用負担

運営事業者は、基本協定及び定期建物賃貸借契約に特段の定めがある場合を除き、本事業の実施に要する全ての費用を負担するものとする。

11. 本事業の実施に当たって想定される根拠法令等

本事業の実施に当たっては、以下に示す各種関連法令等の他、本事業に関連するその他法令等を遵守すること。

- ・ 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・ 大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）
- ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・ 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号）
- ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・ 食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号）
- ・ 火災予防条例（昭和 37 年 3 月 31 日東京都条例第 65 号）
- ・ 東京都建築安全条例（昭和 25 年 12 月 7 日東京都条例第 89 号）
- ・ 港区景観条例（平成 21 年 3 月 25 日港区条例第 9 号）
- ・ 東京都屋外広告物条例（昭和 24 年 8 月 27 日東京都条例第 100 号）
- ・ 高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年 12 月 24 日東京都条例第 155 号）
- ・ 東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年 3 月 16 日東京都条例第 33 号）

- ・港区自転車等の放置防止及び自転車等駐車場の整備に関する条例（平成 11 年 9 月 27 日港区条例第 23 号）
- ・食品衛生法施行条例（平成 12 年 3 月 31 日東京都条例第 40 号）
- ・三田小山町地区地区計画（平成 13 年 7 月 6 日港区告示第 192 号）
- ・電気設備の技術基準の解釈（20130215 商局第 4 号 平成 25 年 3 月 14 日付け）及び内線規程
- ・予防事務審査基準
- ・みなとモデル二酸化炭素固定認証制度実施要綱及び港区建築物等における協定木材等利用推進方針
- ・その他関係法令・条例・方針等

12. 本事業の実施に当たり配慮すべき事項

① 施設の管理規約及び使用細則等の遵守

運営事業者は「三田小山町西地区第一種市街地再開発（南街区）管理規約」（以下「管理規約」という。）及び「三田小山町西地区第一種市街地再開発（南街区）使用細則」（以下「使用細則」という。）を含む、管理規約、各種規定、各種細則を遵守し、施設利用者や近隣住民等に対して迷惑や危害を及ぼさないよう配慮すること。

② 県又は県の関連団体による利用予約

県又は県の関連団体が、利用日から起算して一定期間前までに本施設利用予約の申請を行った場合、運営事業者は原則として、その利用予約を受け付けるものとし、首都圏における県の拠点であることに留意した県民や県関係者が利用しやすい施設運営を行うこと。

なお、具体的な申請の時期については、県と運営事業者との協議により決定するものとする。また、この場合において県又は県の関連団体が支払う利用料は、運営事業者の定めに従うことを想定している。

③ エリアマネジメント団体等との連携

将来的に、本事業用地を含む範囲でエリアマネジメント団体が設立される可能性があることから、運営事業者は、必要に応じて、又、可能な範囲で協力し、地域と調和を図り、良好な関係維持に務めること。

13. 計画及び報告

(1) 計画

① 計画書の提出

ア 運営事業者は、本事業について、事業期間全体に係る事業計画（マスタープラン）を県に提出し、事前に承認を得るものとする。

- イ 本事業における事業年度は、各暦年の4月1日に始まり、翌年の3月末日に終了する1年間とする。なお、事業開始年度にあつては、定期建物賃貸借契約の締結日から次に到来する3月末日までの期間とし、貸付期間の満了日の属する最終年度にあつては、当該暦年の4月1日に始まり、貸付期間の満了日までの期間とする。
- ウ 運営事業者は、本事業について、事業開始から5事業年度ごとを対象とする中期計画書を県に提出し、事前に承認を得るものとする。また、事業開始後においても、契約条件等の見直し協議を経た後に中期計画書を提出するものとし、当該協議により契約条件や事業内容等に変更が生じた場合は、その内容を中期計画書に反映するものとする。
- エ 運営事業者は、必須事業、収益事業、施設維持管理業務等について、1事業年度ごとの単年度計画書を県に提出し、事前に承認を得るものとする。
- オ 運営事業者は、KPI 達成計画を、契約条件等の見直し協議を経た後に提出し、事前に承認を得るものとする。なお、当該協議において契約条件や事業内容等に変更が生じた場合は、その内容を KPI 達成計画に反映することとする¹。
- カ 県は計画が募集要項等を充足する限りにおいて、原則として承認する。
- キ 計画を変更しようとするときは、県に変更計画を提出し、事前に承認を得るものとする。
- ク 各計画の県への提出期限は下表のとおりとする。

<計画書の提出期限>

書類名称	提出期限	
	事業開始初年度のみ	事業開始後
事業計画（マスタープラン）	運営開始予定日の3か月前まで	—
中期計画書	同上	中期計画期間開始の前年度の2月末まで
単年度計画書	同上	各事業年度の前年度の2月末まで
KPI 達成計画	—	中期計画期間開始の前年度の2月末まで
返還計画書	—	貸付期間満了日の6か月前まで

¹ 契約見直し協議による改定の場合を除き、KPI は原則として変更不可とする。なお、KPI 達成計画における KPI 達成のための施策・活動計画等の記載内容については、県との協議による合意によらず、運営事業者の判断により適宜見直し・改定を行うことができるものとする。

② 計画書の内容

書類名称	内容
事業計画（マスタープラン）	・ 事業方針（事業期間全体の基本方針・基本構想等） ・ 権利床の利活用方策（事業期間全体における利活用方策の方向性と取組等） ・ 実施体制（事業期間全体における組織構成、役割分担、運営・責任体制等の基本的な体制方針） ・ 長期収支計画（事業期間全体に係る収支の計画） ・ その他必要な事項
中期計画書	・ 事業方針（中期計画期間（５年間）に重点を置いた具体的な事業方針等） ・ 権利床の利活用方策（中期計画期間（５年間）に重点を置いた、用途等を含む具体的な利活用方策や取組及び活動内容等） ・ 実施体制（中期計画期間（５年間）における具体的な組織構成、役割分担、運営・責任体制等の事業実施体制） ・ 中期収支計画（事業開始から５年間、その後も５年間の収支計画） ・ その他必要な事項
単年度計画書	・ 実施体制（当該年度における、総合責任者、業務責任者、業務担当者等の氏名及び所属、緊急連絡体制等を含む具体的な運営体制） ・ 必須事業、収益事業、施設維持管理業務を含む各事業等の具体的な活動計画等 ・ サブリース先の企業名及び業務内容、その他発注先及び発注内容等 ・ 単年度収支計画 ・ その他必要な事項
KPI 達成計画	・ KPI の目標値 ・ KPI の測定方法 ・ KPI の測定頻度 ・ KPI を達成するための施策・活動計画 ・ その他必要な事項
返還計画書	・ 原状回復の対象 ・ 建物返還の方法 ・ その他必要な事項

(2) 報告

① 報告書の提出

- ア 運営事業者は、事業期間全体に係る事業終了報告書を県に提出するものとする。
- イ 運営事業者は、中期計画期間に係る中期報告書（事業開始から5年間、その後も5年間ごと）を県に提出するものとする。
- ウ 運営事業者は、1事業年度ごとに単年度報告書を県に提出するものとする。
- エ 運営事業者は、中期報告書及び単年度報告書に含まれるセルフモニタリングの結果報告とは別に、KPIの進捗管理を目的として、四半期ごとにその達成状況の途中経過を県に報告するものとする。
- オ 各報告の県への提出期限は下表のとおりとする。

<報告書の提出期限>

書類名称	提出期限
事業終了報告書	事業終了後、3か月以内
中期報告書	中期計画期間の最終年度終了後の4月末まで
単年度報告書	各事業年度終了後の4月末まで
返還報告書	返還計画書に定める期日まで

② 報告書の内容

書類名称	内容
事業終了報告書	・ 事業期間全体に係る事業の報告 ・ 事業期間全体に係る財務の報告 ・ セルフモニタリングの結果その他必要な事項
中期報告書	・ 中期計画期間に係る事業の報告 ・ 中期計画期間に係る財務の報告 ・ セルフモニタリングの結果 ・ その他必要な事項
単年度報告書	・ 実施体制（当該年度における、総合責任者、業務責任者、業務担当者等の氏名及び所属、緊急連絡体制等を含む具体的な運営体制） ・ 必須事業、収益事業、施設維持管理業務を含む各事業等の実施報告 ・ セルフモニタリングの結果 ・ その他必要な事項
返還報告書	・ 返還計画書に基づく原状回復の実施結果

14. 計画書及び報告書の様式設定、保管等

(1) 様式の設定

計画書類及び報告書類の様式については、基本協定締結後に県と協議の上、決定するものとする。

(2) 保管

全ての計画書類及び報告書類は、本事業が終了するまで適切に保管すること。

(3) 公表

県が計画書類及び報告書類の内容を公表する際は、企業ノウハウの保護の観点から配慮を行う。

第2章 事業実施条件

1. 事業手法

本事業における基本協定及び定期建物賃貸借契約について、次の条件を想定している。

県は、最優秀提案者と業務内容、定期建物賃貸借等の具体的内容、費用の負担等に関して調整を行い、この調整結果に基づき基本協定を締結する。その後、基本協定に基づき、定期建物賃貸借契約を締結するものとする。

なお、基本協定には、定期建物賃貸借に関すること、内装等の工事に関すること、定期建物賃貸借の管理等に関すること等が含まれる。

詳細は、基本協定書（案）及び賃貸借契約書（案）において示す。

(1) 基本協定の締結

県は、最優秀提案者と事業実施に係る基本協定を締結する。

(2) 定期建物賃貸借契約の締結

ア 建物が完成し県に権利床部分が引き渡された後、県は、運営事業者と、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。

イ 定期建物賃貸借契約に基づく貸付の期間は事業予定者が提案した期間とする。

(3) 内装等の設計及び工事等

運営事業者は、提案内容に基づき、原則として、「第3章6.（2）最優秀提案者による内装等の設計及び工事」に示す期間中に本事業に必要な内装等の設計及び工事を行うものとする。

(4) 本施設の整備及び運営

ア 本事業の実施に当たり、運営事業者は提案内容に基づき、新たな情報発信・交流拠点を整備し運営するものとする。

イ 運営事業者は、提案内容に基づき必須事業等を実施し、自ら提案したKPI等の達成に向けた事業遂行を行うものとする。

(5) 建物の返還及び原状回復

運営事業者は、事業終了日の3年前頃を目途に、本施設の返還及び原状回復に関する計画（以下「返還計画」という。）の策定について県との協議を開始するものとし、原状回復の対象及び建物返還の方法並びにその他の事項について返還計画書に定めるものとする。

運営事業者は、定期建物賃貸借期間の終了後に、返還計画書に従い、本施設内に所有する資産等を処分し、原状に回復して本施設を一括して返還するものとする。

2. 権利床の貸付条件

(1) 権利床の貸付

県は、最優秀提案者との間で権利床の全体（約 1,300 ㎡）について定期建物賃貸借契約を締結して一括で貸し付け、賃借人たる運営事業者は、「第 1 章 8. 事業方式」に定める事業を実施する。

(2) 貸付料

権利床の貸付により運営事業者が県に支払う賃料は次のとおりとする。

① 固定賃付料

固定賃付料は、最優秀提案者が提案した額とする²。

ただし、最低提案額は年額 4,000 万円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

② 変動賃付料

変動賃付料は、運営事業者の実際の利益が、提案された収支計画に定める利益の 120%を上回った場合には、その超過額に対し運営事業者により提案された比率を乗じた額を県に還元するものとする。詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

(3) 貸付期間

① 基本期間

貸付期間は、契約に定める日から最優秀提案者が提案した期間とする。

ただし、最低提案期間は 10 年間とする。

② 延長又は中途解約

定期建物賃貸借契約のため、貸付期間の延長はしない。ただし、一定の事由が生じた場合には県又は運営事業者による中途解約を認めるものとする。詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

(4) 権利床の用途及びレイアウト

① 用途及びレイアウトの決定

運営事業者は、県から借り受ける権利床について、「第 1 章 3. 整備及び運営方針」

² 貸付期間開始日の属する年度を基準として、事業開始から当初の 5 年間については、段階的な金額提案を認める。なお、段階的な金額提案をする場合であっても、5 年目以降の固定賃付料は 4 年目と同額とし、また、どの年度においても最低提案額は 4,000 万円とする。

に示した「4つの機能」及び「別途条件」を実現するための施設運営を行うものとし、その限りにおいて、自由に用途（権利床において運営事業者が実施する飲食、物販等の事業活動をいう。以下同じ。）及びレイアウト（権利床における間仕切りや区画の配置、動線計画等を含む空間構成をいう。以下同じ。）を決定することができる。

なお、用途及びレイアウトは、「4つの機能」ごとに提案してもよいし、1つの用途及びレイアウトが複数の機能を実現するものとして提案してもよい。

② 用途及びレイアウトの変更

用途は、KPI の達成のために必要と認められ、かつ、その変更の必要性を事前に予想することが困難であると県が認めた場合に変更することができる。

レイアウトは、運営事業者が応募の時点においてあらかじめ提案した KPI の達成及び用途を遵守するために必要な範囲で、運営事業者の判断及び費用負担によって自由に変更することができる。

用途及びレイアウトの変更に関する詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

(5) 重要業績評価指標（KPI）の提案

① KPI の提案

運営事業者が提案する用途が「4つの機能」の実現に有効であることを示すために、各機能に対応する KPI を、応募の時点においてあらかじめ提案するものとする。KPI の提案に当たっては、機能ごとに KPI を設定することとする。

なお、KPI の提案数に上限は設けない。ただし、モニタリングにおいては、提案された全ての KPI が達成されていることを確認する。

② KPI 達成計画の提案

運営事業者は、KPI の提案に当たり、「KPI 達成計画」を作成するものとする。

「KPI 達成計画」に定める内容は以下のとおり。

- ・ KPI の目標値
- ・ KPI の測定方法
- ・ KPI の測定頻度
- ・ KPI を達成するための施策・活動計画
- ・ その他必要な事項

(6) 施設名称

運営事業者は、遅くとも事業開始の3か月前までに権利床の施設名称を提案し、県の承認を得て決定するものとする。

第3章 公募に関する事項

1. 基本的な考え方

本事業への参加を希望する民間企業又は民間企業グループを公募する。

選定に当たっては、公募型プロポーザル方式を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を最優秀提案者とする。

2. スケジュール

県は、以下のスケジュールに沿い、最優秀提案者を選定する予定である。

年月（予定）	内容
令和7年 5月29日	募集要項等の公表
令和7年 5月29日～6月23日	募集要項等に関する質問受付期間
令和7年 6月9日	募集要項等に関する説明会の開催 （東京会場）
令和7年 6月10日	募集要項等に関する説明会の開催 （香川会場・オンライン）
令和7年 7月9日	募集要項等に関する質問の回答公表
令和7年 7月23日	参加表明書の提出期限
令和7年 8月1日	参加資格確認結果の通知
令和7年 8月頃～10月頃	競争的対話の実施期間
令和7年 12月17日～12月24日	提案書類等の提出期間
令和8年 2月頃～3月頃	プレゼンテーション及びヒアリングの実施
令和8年 3月頃	最優秀提案者の選定
令和8年 4月頃	基本協定締結
令和10年頃	定期建物賃貸借契約締結

3. 応募者の参加資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、権利床を、自らが提案する貸付期間にわたり借り受け、本事業を効果的かつ持続的に遂行できる企画力、技術力及び経営能力を有する民間企業とする。

(2) 応募者の構成

ア 応募者は、商業施設等の管理及び貸付、公共施設の維持管理運営業務などの経験のある者による単独の法人（以下「応募企業」という。）又はこれらの者を含

- む法人で構成されるグループ（以下「コンソーシアム」という。）とする。
- イ 応募者は、応募企業又はコンソーシアムを構成する法人（以下「コンソーシアム構成員」という。）の名称及び本事業における役割等を明らかにするものとする。
- ウ コンソーシアムにより応募する場合、コンソーシアム構成員の中から代表企業を定めるものとする。また、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うものとする。
- エ コンソーシアムにより応募する場合、原則として代表企業が定期建物賃貸借契約の当事者となるものとする。ただし、提案内容に応じて県が適当と認めた場合は、コンソーシアム構成員が当事者となることを認める。
- オ コンソーシアムにより応募する場合、その構成員は他の応募者（コンソーシアムの場合は構成員）として重複参加しないことを求める。

(3) 資格要件

応募者の構成員に、次の資格要件を満たす者が含まれていることを応募の条件とする。

- ア 提案受付時を基点として過去 10 年間に公共施設の運営管理事業実績³ があり、本事業の確実な履行が見込まれる者であること。なお、事業実績は、応募者の構成員又はその親会社若しくは連結子会社の実績も認める。

(4) 応募者の制限

応募者は（コンソーシアム構成員含む。）は、提案書の受付時において、次の要件を満たすことを条件とする。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- イ 香川県建設工事指名停止等措置要領（昭和 59 年香川県告示第 456 号）及び香川県物品の買入れ等に係る指名停止等措置要領（平成 11 年香川県告示第 787 号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、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開始の申立てがなされたとき、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開始の申立てがなされたとき

³ 指定管理者制度、PFI、コンセッション方式における運営管理事業の実績を含むものとする。

又は手形若しくは小切手が不渡りになったとき。)でないこと。

エ 直近1年間の香川県及び本店所在地の都道府県が課す法人事業税及び法人住民税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

オ 暴力団(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をいう。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

カ 県が、本公募において行う業務に関して設置するアドバイザー(以下「公募アドバイザー」という。)又はこれらの者と資本面若しくは人事面等において一定の関係のある者⁴ではないこと。なお、公募アドバイザーは以下のとおり。

- i. EY 新日本有限責任監査法人
- ii. 西村あさひ法律事務所・外国法共同事業
- iii. 一般社団法人百十四経済研究所
- iv. 114 地域みらいデザイン株式会社

キ 「首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業審査委員会」の委員が属する企業又は当該企業と資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。

ク 他の応募者の間に、資本面若しくは人事面等において一定の関連のある者でないこと。

ケ 以上 ア から キ までに定める者を本事業の応募に関するアドバイザーに起用していないこと。

4. 公募に関する手続き

(1) 審査委員会の設置

最優秀提案者の選定(提案審査)に当たり、客観的な評価を行うために、外部有識者等により構成される「首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置した。審査委員会は以下の5名で構成される。

<審査委員会の構成(敬称略・五十音順)>

区分	氏名	所属等(令和7年5月時点)
委員長	佐藤 今日子	香川県観光協会専務理事

⁴ 資本面若しくは人事面等において一定の関係がある者とは、「会社法(平成17年法律第86号)」第2条第3号の2又は第4号の2に規定する親会社等・子会社等の関係がある場合を指す。

区分	氏名	所属等（令和7年5月時点）
委員	尾崎 英司	香川県政策部長
	玉川 雅文	弁護士
	森戸 裕一	一般社団法人日本デジタルトランスフォーメーション推進協会 代表理事
	山口 直也	青山学院大学大学院会計プロフェッション研究科 教授

(2) 審査委員会事務局

審査委員会の事務局（以下「審査委員会事務局」という。）は、県の担当部署（以下に示す担当部署をいい、以下「県担当部署」という。）が担い、公募アドバイザーがこれを補助する。

【県担当部署】

香川県政策部政策課 総務・分権・連携グループ

住 所：香川県高松市番町四丁目1番10号

TEL：087-832-3122

電子メールアドレス：seisaku@pref.kagawa.lg.jp

ホームページアドレス：<https://www.pref.kagawa.lg.jp/seisaku/seisaku/to-kyokenyuushisan/koubo.html>

(3) 募集要項等に関する説明会の開催

募集要項等に関する説明会を、以下のとおり、香川県及び東京都の各会場及びオンラインにより開催する。なお、説明会の内容はいずれの会場においても同一であり、所要時間は1時間程度を予定している。

	東京会場	香川会場・オンライン
開催日時	令和7年6月9日（月）14時から	令和7年6月10日（火）14時から （WEB会議システムにより同時開催）
開催場所	東京都千代田区平河町二丁目6番3号 都道府県会館4階 401会議室	香川県高松市番町四丁目1番10号 香川県庁 北館3階 303会議室
申込方法	参加希望者は、令和7年6月6日（金）13時までに、様式集に定める説明会参加申込書に必要事項を記入の上、県担当部署まで、電子メールにより提出すること。なお、会場での申込みは受け付けない。	
留意事項	・募集要項等は各自で準備の上、当日持参すること。 ・説明会での質疑応答は行わない。 ・WEB会議システムは「Cisco Webex」を使用し、ミーティングID等は、令和7年6月9日（月）17時までに申込書記載のメールアドレス宛に送付する。	

(4) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

① 質問の受付

県は、募集要項等に記載の内容について質問を受け付ける。質問の受付期間及び提出方法は下表のとおり。

なお、質問者は、質問を公表された場合に、質問者自身の利益、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにすること。

受付期間	令和7年5月29日（木）～令和7年6月23日（月）17時必着
提出方法	・ 募集要項等に関する質問の内容を簡潔にまとめ、作成要領及び様式集に定める質問書に記入し、電子メールにより提出すること。 なお、電子メール以外での質問には一切応じない。 ・ 質問書はMicrosoft Excelにより作成することとし、質問者の名称並びに所属部署、担当者氏名、電話番号及び電子メールアドレスを必ず記載すること。 ・ 提出先は県担当部署とする。

② 回答の公表

県は、質問者が提出時に明らかにした質問者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、募集要項等に関する質問のうち県が必要と判断したもの及びその回答を、以下に示す回答公表予定日までに、県のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

回答公表 予定日	令和7年7月9日（水）
-------------	-------------

(5) 守秘義務対象の開示資料の配付

① 申込書等の提出・守秘義務対象資料の配付

「第3章4.（6）参加表明書の受付・参加資格の確認」に示す参加表明書を提出する者は、必ず守秘義務対象資料の配付等を受け、当該資料の内容を確認すること。

守秘義務対象資料の配付の申込みをする際は、以下に示す書類の電子データ（Microsoft Word ファイル）を、電子メールにて、県担当部署宛に期限必着にて提出すること。また、電子メールの件名は、「首都圏情報発信・交流拠点施設整備運営事業_守秘義務対象資料配布申込書」とすること。

県は、以下に示す書類を提出した者に対して、確認後、順次守秘義務対象資料の配付を行う。配付方法は電磁的方法を予定している。なお、申込みの受付が完了するまでは、守秘義務対象資料の配付はできないため留意すること。

申込期間	令和7年5月29日（木）～令和7年12月17日（水）17時まで
提出書類	・【様式3-1】守秘義務対象資料配布申込書 ・【様式3-2】守秘義務の遵守に関する誓約書 ・【様式3-3】第二次被開示者への資料開示通知書

② 破棄義務の遵守に関する報告書の提出

「【様式3-4】破棄義務の遵守に関する報告書」は、県が別途定める日までに県担当部署へ電子メールにて提出し、守秘義務対象資料の全てを破棄すること。

(6) 参加表明書の受付・参加資格の確認

① 参加表明書の受付

県は、以下に示す受付期間内に、参加表明書及び参加資格の確認に必要な書類（「誓約書」を含む。）を受け付けるものとする。

応募者は、「作成要領」に定める必要書類及び部数を、持参、郵送又は託送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る。）により、県担当部署へ提出すること。

なお、郵送又は託送中の事故又は遅延等について、県は一切責任を負わない。

受付期間	令和7年5月29日（木）～令和7年7月23日（水）17時まで
持参の場合	令和7年5月29日（木）～令和7年7月23日（水）まで 受付時間は、県の休日を除く9時から17時まで（12時から13時までを除く。）とする。
郵送又は託送の場合	令和7年7月23日（水）17時 必着

② 参加資格の確認

県は応募者から提出された書類に対し、参加資格の確認を行い、その結果を令和7年8月1日（金）に各応募者へ通知する。

(7) 競争的対話の実施

県は、参加資格の確認後、提案書類の提出までの間に、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者と競争的対話（応募者ごとに複数回実施する場合がある。）を行う。その結果を踏まえ、賃貸借契約書（案）等の必要な調整を行うことがある。

(8) 提案審査

① 提案書類の受付

提案審査参加者は、作成要領及び様式集に定めるところにより、提案書類を作成し、提出するものとする。

受付期間	令和7年12月17日（水）～令和7年12月24日（水）17時必着
提出方法	提出期限までに県担当部署へ持参、郵送又は託送すること。 ただし、持参の場合は、県の休日を除く9時から17時まで（12時から13時までを除く。）とする。

② 審査結果の通知

県は、提案審査の結果を提案審査参加者に対して通知する。

(9) 審査結果の公表

県は、審査の結果（審査委員会における議事要旨を含む。）について、最優秀提案者の選定後、県のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

5. 最優秀提案者の選定方法

(1) 基本的な考え方

本事業の最優秀提案者の選定は、公募型プロポーザル方式による。

(2) 審査委員会による意見の聴取

県は、提案審査に当たり、審査委員会から最優秀提案者選定基準及び評価内容等について、意見を聞くこととする。

なお、審査委員会は非公開とする。

本事業に係る応募者又は応募者となる意思のある者等が、本事業の最優秀提案者の公表までの間において、本事業に関して、審査委員に面談を求めること、自社のPR資料等を提出すること、その他自社を有利に又は他社を不利にするよう働きかけることを禁じる。また、審査委員会の動向等について聴取することも禁じる。

これら禁止事項に抵触したと県及び審査委員会が判断した場合には、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者は本事業への参加資格を失うものとする。

(3) 提案審査の方法

ア 提案審査では、参加資格要件の充足が確認された提案審査参加者に対して、審査委員会における審査を行う。

イ 提案審査は、原則として提案書類に基づいて行い、内装設計及び工事の段階も含めた期間全体に対する提案内容を総合的に審査する。

ウ 審査委員会は、審査基準に基づく書類審査に加え、プレゼンテーション及びヒアリングによる提案内容の確認を踏まえ、審査を行う。

エ 県は、審査委員会の審査を受け、提案審査参加者の順位を決定し、第一位の者を最優秀提案者、第二位の者を次点提案者として選定する。

6. 最優秀提案者選定後の手続き

(1) 基本協定の締結

最優秀提案者は、県と速やかに、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、定期建物賃貸借に関する事項、内装等の工事に関する事項等を規定した基本協定を締結するものとする。

最優秀提案者と基本協定が締結されない場合又は基本協定の締結後に定期建物賃貸借契約の締結に至らないことが明らかとなった場合、県は提案審査を受けて決定した順位に従って、次点提案者を最優秀提案者として、あらためて基本協定の締結以降の手続を行うことができるものとする。

なお、県は、最優秀提案者の選定後、基本協定書（案）の修正には原則として応じない。また、基本協定書の締結に係る最優秀提案者の弁護士費用、印紙代等は、最優秀提案者の負担とし、基本協定書に係る書類の一切は、最優秀提案者が用意することとする。

(2) 最優秀提案者による内装等の設計及び工事

① 内装設計

基本協定締結後、最優秀提案者は、県及び再開発組合等と、内装設計及び工事の実施時期や進め方等を含む具体的内容について協議を行うものとする。

② 内装工事

内装工事は、令和 10 年 5 月頃に予定されている竣工検査完了後、権利床が県に引き渡されるまでの期間に実施可能とする。内装工事工程の詳細は、今後の進捗状況に応じて、守秘義務対象資料として別途開示を予定している。

なお、当該内装の所有権は運営事業者に帰属し、管理義務も最優秀提案者が負うものとする。また、内装工事完工後から定期建物賃貸借契約締結までの期間、最優秀提案者は権利床へ立ち入ることはできず、当該期間中に発生した不具合等について県は責任を負わないものとする。

(3) 定期建物賃貸借契約の締結

内装工事完工後、県が権利床の引き渡しを受けた後に、県と最優秀提案者との間で定期建物契約を締結する⁵。なお、協議等が整わず定期建物賃貸借契約の締結に至らなかった場合、最優秀提案者が既に負担した内装設計及び工事等の費用について、県は責任を負わないものとする。

(4) 本事業の開始

運営事業者は、定期建物賃貸借契約書に定める貸付期間開始日に、本事業を開始するものとする。開始に当たっては、定期建物賃貸借契約上の義務を履行していることを前提条件とする。

7. 応募に関する留意事項

(1) 契約保証金

運営事業者は、定期建物賃貸借契約締結前に、本契約から生じる債務の担保として、固定貸付料の6か月分に相当する額を契約保証金として県に預託するものとする。詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

(2) 応募の前提

① 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載の条件を十分に理解し、これに承諾して応募すること。応募者は、募集要項等についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。

② 費用負担等

本公募における全ての手続きのうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担により行うものとする。

③ 書面主義

応募者が本公募に関して県に対して行う全ての意思表示は、募集要項等に別段の定めのない限り、書面によるものとし、使用する言語は日本語とする。

応募者が日本国外の企業から構成される場合、日本語と英語の併記を認めるが、その内容が異なるときは日本語の記述が優先される。また、参加資格に係る資料の付属資料として応募者から提供される印刷物については外国語のものも認められるが、その場合、関連部分について日本語による正確な翻訳を添付するものとする。

⁵ 定期建物賃貸借契約の締結に先立ち、香川県議会の議決を要する場合がある。

④ 通貨及び単位

提案書類、質問及び回答、審査等において使用する通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。

(3) 応募者の提出する提案書類

応募者は、作成要領及び様式集に従い提案書類を作成するものとする。

(4) 提案書類の取扱い

① 著作権

提案書類の著作権は、当該提案書類を提出した者に帰属する。なお、本事業の公表その他県が必要と認めるときは、県は提案書類の全部又は一部（プレゼンテーションにおける配付資料及び映像等を含む。）を無償で利用できるものとする。

なお、提案書類は返却しない。

② 特許権等

県は、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維持管理方法等を使用した結果生じる責任を負わない。

③ 提案書類の公開

県は、必要に応じて、提案書類の一部（プレゼンテーションにおける配付資料及び映像等を含む。）を公開する場合がある。

なお、提案書類を公表された場合に提出者自身の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにすること。

④ 提案内容の矛盾

提示図面あるいはイメージ図等と、文書による記載内容に矛盾がある場合には、文書による記載内容が優先するものとする。

⑤ 提案内容の履行義務

最優秀提案者が県に提出した提案書類については、運営事業者がこれを履行する義務を負う。なお、プレゼンテーションを実施した場合には、プレゼンテーション時の提案内容に係る質問及びその回答についても同様に扱うものとする。

(5) 県からの提供資料の取扱い

県が提供する資料は、本公募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(6) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とする。

- ア 「第3章3. 応募者の参加資格要件」を満たさない者が応募したとき
- イ 提案書類が不足しているとき
- ウ 提案書類が作成要領及び様式集に従い記載されていないとき
- エ 提案書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないとき
- オ 県の許可なく、本事業の選定に関し、県の職員に接触したとき
- カ 審査委員会の委員に対して「第3章5.(2)審査委員会による意見の聴取」に定める働きかけをしたとき
- キ 応募手続において不正な行為があったとき
- ク 提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき
- ケ 提案書類に虚偽の内容が記載されているとき
- コ 2通以上の提案書類を提出したとき
- サ その他募集要項等に定める条件に違反したとき

第4章 責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 本事業におけるリスク分担

本事業の実施に伴うリスクは、賃貸借契約書（案）等に特段の定めのない限り、運営事業者が負担するものとする。

なお、主な個別のリスクにおける具体的な分担内容については以下に記載する内容を基本とし、詳細は、賃貸借契約書（案）において示す。

(1) 不可抗力

県及び運営事業者のいずれの責めにも帰すべからざる地震、津波、疫病等の事象であって、本事業の実施に不利な影響を与える等、定期建物賃貸借契約に定める一定の要件を満たした事象（以下「不可抗力」という。）が生じたときは、定期建物賃貸借契約の変更その他事業継続に必要な措置について県と運営事業者は協議するものとする。

(2) 大規模修繕

事業期間中に大規模修繕が必要となり、本施設の利用に支障が生じる場合には、県は、実施時期等について運営事業者の意見を徴取した上で、本施設に関して設立される予定の管理組合（以下「管理組合」という。）と調整するものとする。

なお、大規模修繕は、管理組合が策定する大規模修繕計画に基づき実施するものとし、その費用負担は県とする。

(3) 物価変動

物価変動に伴う増加費用は運営事業者の負担とする。

ただし、著しい物価変動により本事業の継続に支障が生じるときは、増加費用の負担及び定期建物賃貸借契約の変更その他事業継続に必要な措置について県と運営事業者は協議するものとする。

なお、本事業における「著しい物価変動」とは、運営事業者が提案時の収支計画において定める物価変動に係る基準指数及び基準率が、当該基準指数及び基準率の範囲を超過した場合を指す。

(4) 需要変動

本施設の需要の変動の結果、本事業の収入が増減した場合、その増減は運営事業者に帰属するものとする。

ただし、不可抗力に起因する需要変動又は著しい収入の減少によって本事業の継続に支障が生じるときは、定期建物賃貸借契約の変更その他事業継続に必要な措置につ

いて県と運営事業者は協議するものとする。

2. 運営状況のモニタリング等

(1) 運営状況のモニタリング

本事業が事業期間を通じて適正かつ確実に遂行されるようモニタリングの仕組みを導入し、県は、運営事業者が「募集要項」、「基本協定書」、「定期建物賃貸借契約書」並びに「提案書類」等に従い、適正かつ確実に本事業を遂行していること、提案された KPI 等が達成されていること、本事業における運営事業者等の財政状況を把握するために、運営事業者が実施するセルフモニタリングに加え、県によるモニタリングを行う。

義務の不履行及び違反、KPI 等の未達成が判明した場合、県は、運営事業者に対して是正の措置等を講じることができる。

モニタリングの具体的な方法等については、「モニタリング基本計画」において示す。

(2) 契約条件等の見直し協議

外部環境等の変化等を踏まえ、県と運営事業者は事業開始日の属する年を基準として5事業年度ごとに、賃料、貸付期間、必須事業の内容、用途、KPI 等の内容及び原状回復等の契約条件等の見直しについて協議することができる。

なお、当該協議に当たっては有識者その他の第三者の意見を聴くことができるものとする。

3. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由、その他定期建物賃貸借契約に定める事由が発生した場合は、県又は運営事業者は、定期建物賃貸借契約を解除又は終了できるものとする。事由の詳細及び具体的な損害等の分担内容については、賃貸借契約書（案）において示す。

