

渋谷区文化総合センター大和田 賃貸オフィス テナント募集要項

渋谷区文化総合センター10階の賃貸オフィス区画のテナントを募集します。オフィス使用の事業計画や賃料を提案いただき、提案内容を総合的に審査の上、賃借人を決定します。

1 文化総合センター大和田の概要

- | | |
|----------|--|
| (1) 名称 | 渋谷区文化総合センター大和田 |
| (2) 所在地 | 渋谷区桜丘町23番21号 |
| (3) 施設概要 | 敷地面積 約 4,967 m ²
建築面積 約 3,013 m ²
延床面積 約 27,400 m ²
建築規模 地上12階・地下3階
構造 鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）、免震構造
開館時間 8:00~22:15
休館日 年末年始（12/29~1/3） |
| (4) 施設構成 | <p>・区有施設（以下、①~⑦に該当）</p> <p>①さくらホール（3階~7階）、②伝承ホール（6階~7階）、コスモプラネタリウム渋谷（12階）、③練習室（4階）、④区民学習センター（2階）、⑤多目的アリーナ（地下1階）、⑥渋谷男女平等・ダイバーシティセンター・アイリス（8階北側）、⑦子ども科学センターハチラボ（3階）、⑧こもれび大和田図書館（2階）</p> <p>・その他テナントなど（以下、⑧~⑰に該当）</p> <p>⑧SATORI株式会社（11階）、⑨渋谷区医師会（9階）、⑩レクサス教育センター（8階）、⑪渋谷区歯科医師会（2階）、⑫区民健康センター桜丘（1階）、⑬さくら上宮保育園（1階）、⑭渋谷区薬剤師会（1階）、⑮さくらが丘薬局（1階）、⑯ベルマーレカフェ（1階）、⑰松尾歯科医院（1階）</p> |

(5) ホームページ <http://www.shibu-cul.jp>

2 賃貸物件の概要

- | | |
|----------|---|
| (1) 賃貸物件 | 渋谷区文化総合センター大和田10階テナントスペース |
| (2) 床面積 | 1200.79㎡（約363坪） |
| (3) 用途 | 事務所 |
| (4) その他 | <ul style="list-style-type: none">・前入居者のレイアウトのままとなっており、スケルトン状態とはなっておりません。そのまま、もしくは一部または全部を変更して使用することが可能です。変更を行う際の現レイアウト撤去工事の考え方については下記3-(9)を参照してください。・共用部にある給湯室、トイレをご利用いただきます。水道料は借主負担となります。 |

賃貸物件の図面は、別添資料を参照してください。

3 賃貸の条件

- (1) 応募者から提案していただくオフィス使用の事業計画及び賃料を区が総合的に審査し、賃借人として決定した相手方と定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第38条）を締結します。
- (2) 定期建物賃貸借契約の期間は、原則5年間とします。なお、賃貸借期間は当該フロアの工事期間（入居工事、原状回復工事）を含みます。
- (3) 定期建物賃貸借契約の開始時期は、区と賃借人の協議により定めるものとします。

なお、区に対する賃料の支払は、賃貸物件の引渡し時から発生するものとします。
- (4) 賃貸物件を分割し、一部分のみを賃借することはできません。
- (5) 原則として開館時間内に収まらない業務形態の場合は応募できません。
- (6) 賃貸物件の転貸は原則としてできません。
- (7) 賃料の12か月分を保証金とします。保証金は、定期建物賃貸借契約の期間が満了し、賃貸物件の引渡しを受けた後に返還します（無利子）。ただし、未納賃料その他賃借人が本来負担すべき費用に未納があった場合は、保証金の額からその額を差し引いた額を返還します。
- (8) 賃料は、原則1か月ごとの前払とします。

(9) 現状の共用部に係る壁以外の部分（床、共用部に係っていない壁、天井、既存の空調設備等）の撤去工事及び新規の空調設備設置工事については、賃借人の費用負担において行うものとします。

なお、その費用負担分については賃料より差し引くものとします。天井内の配管、防災設備等設置にかかる費用については賃料より差し引かれません。詳細については、賃借人決定後、区と協議するものとします。

(10) 建物の構造上支障のない範囲で、間仕切等の内装工事を認めます。工事の実施に当たっては、区と十分に協議・調整するとともに、関係法令等を遵守し、その費用は、賃借人が全て負担するものとします。また、原則として、契約期間満了時まで、もしくは下記(16)による退去の場合はその退去時まで上記(9)の撤去工事後の状態に回復することを条件とします。

(11) 賃貸物件に係る日常の管理業務（清掃等）は、全て賃借人が行うものとします。

(12) オフィス使用に係る次に掲げる経費は、賃借人の負担とします。

ア 貸付物件内の電気、空調等に係る光熱水費

イ 共用部（トイレ、給湯室）の水道料金

ウ 電話設置費及び電話料

エ インターネット接続費用

オ 廃棄物の処分費

カ 事業所のサイン設置（共用部）。サイン設置の詳細については別途ご相談ください。

キ その他必要経費

(13) 賃借人は、建築、電気、機械等の各設備を良好な状態に保全するように使用してください。

(14) 賃借人が、賃貸物件の使用に際し、区又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償するものとします。

(15) 区が賃貸物件を公用又は公共用に供するため必要とするときは、定期建物賃貸借契約を解除又は変更する場合があります。この場合、賃借人は、区に対して、このことによって生じた損失の補償を求めることができます。（地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項及び第5項）

(16) 賃借人が本募集要項の応募資格を失ったとき又は定期建物賃貸借契約に違反したときは、定期建物賃貸借契約を解除又は変更する場合があります。この場合、区は、賃借人に対して、このことによって生じた損害の賠償を求めることができます。

(17) 賃借人は、区が必要と認めた場合の施設内の運用やその他の利用にあつ

ての措置に従っていただきます。その他必要事項は、あらかじめ区と協議するものとします。

4 応募資格等

(1) 応募資格 応募者は、法人又はその他の団体とし、(2) 応募条件に抵触しないことを条件とします。

(2) 応募条件 国・地方公共団体において一般競争入札の参加制限を受けているもの並びに国税及び地方税を滞納しているものは、応募者及び契約相手方になることはできません。

また、次のいずれかに該当するものも、応募者及び契約相手方になることはできません。

ア 法令等に違反するもの又はそのおそれのあるもの

イ 公序良俗に反するもの又はそのおそれのあるもの

ウ 政治性又は宗教性のあるもの

エ 信用失墜行為等に相当する社会問題を起こしているもの

オ 美観風致を害するおそれがあるもの

カ 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）に規定する風俗営業を営むもの

キ 消費者金融及びギャンブルを業として行うもの

ク 法律に定めのない医療類似行為を行うもの

ケ 特定商取引に関する法律で、連鎖販売取引と規定されるもの

コ 債権取立て、示談引受けなどを取扱業務とするもの

サ 不当景品類及び不当表示防止法に違反しているもの

シ 公衆に不快の念又は危害を与えるおそれがあるもの

ス 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6号に規定する暴力団員が役員又は代表者として若しくは実質的に経営に関与しているものその他暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているもの

セ 当該施設の管理運営に支障をきたす恐れがある使用形態が想定される業務を行おうとするもの

ソ その他不相当であると区長が認めるもの

5 応募方法等

(1) 応募方法

(3) 提出書類を、募集期間内に郵送又は持参してください。

(2) 募集期間

募集期間 令和2年11月1日から12月15日まで

持参の場合 平日の午前8時30分から午後5時15分まで受付

郵送の場合 上記募集期限（令和2年12月15日）必着

(3) 提出書類

応募者は、次の書類（A4判、正1部、写5部）を提出してください。「7 審査に係る事項」を参考に、詳細に作成してください。ただし、力の提出については任意とします。

ア 渋谷区文化総合センター大和田10階オフィス テナント申込書（指定様式）

なお、記載内容については、別途資料を提出していただいても構いません。

イ 渋谷区文化総合センター大和田10階オフィス 事業計画書（指定様式）

なお、記載内容については、別途資料を提出していただいても構いません。

ウ 申込団体の概要及び直近3か年の貸借対照表、損益計算書

エ 法人にあっては、登記事項証明書（発行後3か月以内のもの）

その他の団体にあっては、これらの内容を明らかにする書類

オ 法人税、消費税、法人事業税、法人住民税の納税証明書（直近1年間のもの）

カ 地域貢献や文化事業等の社会貢献事業の実績及び今後の計画（任意様式）

キ 改修計画工事（撤去工事、内装工事等）の内訳書類

ク 改修計画図面

ケ 退去時回復図面

6 代理人による応募

(1) 宅地建物取引を業として行うもの（宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による免許を有するもの）が応募手続を代理することを認めます。ただし、(2) 代理人の条件に抵触しないことを条件とします。

(2) 代理人の条件

次のいずれかに該当するものは代理人になることができません。

ア 関係法令により業務停止処分等の処分を受けているもの

イ その他不相当であると区長が認めるもの

(3) 提出書類

応募手続を代理する場合は、代理人に係る次の書類（A4判、正1部、写5部）を提出してください。

- ア 委任状（代理権授与通知書）（指定様式）
- イ 宅地建物取引業法の規定による免許の写し

7 審査に係る事項

以下の項目について、区において総合的に審査を行います。

なお、応募者の提案内容について、確認・説明・追加資料の提出を求める場合があります。

- (1) 応募者の業種・業態・オフィスの使用形態
- (2) 区に対して支払う賃料の額
- (3) 適正かつ安定的に賃貸物件を管理する能力・応募者の経営状況
- (4) 地域貢献、文化事業等の社会貢献事業の考え方
- (5) その他

8 その他

- (1) 提出書類は、渋谷区情報公開制度の公開請求対象となる場合があります。
- (2) 提出書類は、理由を問わず返却しません。
- (3) 応募に必要な一切の経費は、応募者の負担とします。
- (4) 提出書類に虚偽の記載があった場合は、審査対象から除外します。
- (5) 必要に応じて、提案内容を公表する場合があります。
- (6) 工事見積、図面等作成のための現地確認を希望する場合は、令和2年11月30日までに下記連絡先へ予約申込みをしてください。日時については区側で調整します。所要時間は1時間程度を予定しています。
- (7) 各種図面等データの貸出しについては11月下旬を予定しています。
- (8) 質問については下記問合せ先にメールでお願いします。
- (9) 各種工事に係る期間については契約期間に含むものとします。
- (10) 各種工事については夜間工事を原則とします。
- (11) 工事については各種法令を遵守してください。
- (12) 工事及び施設の管理に必要な届出については賃借人側で行ってください。

9 申込み・問合せ先

渋谷区区民部文化振興課文化施設主査（担当：佐藤健生）

渋谷区区民部文化振興課交流推進係（担当：黒田智彦）

〒150-8010 東京都渋谷区宇田川町1-1 7階

電話 03-3463-1142

FAX 03-5458-4938

E-mail: sec-koryusuishin@shibuya.tokyo