

玉東町役場

1 階民間テナント事業者募集要項

令和6年1月24日

玉東町

玉東町役場 1 階民間テナント事業者募集要項

1 目的

この要項は、玉東町役場庁舎建設事業において建設する建物（以下「新庁舎」という。）の1階部分に設ける民間テナント受入スペースに入居する事業者（以下「入居事業者」という。）を公募型プロポーザルにより選定するために必要な事項を定めるものとする。

2 施設の概要

(1) 施設の全体計画

新庁舎は、鉄筋コンクリート造3階建てであり、主に1階を民間テナント受入スペース、2階及び3階を行政機能（役場）としたものである。

関係用地と 主な用途	<ul style="list-style-type: none">・玉東町木葉 759（現庁舎、議会棟、福祉センター、来客用駐車場）・玉東町上木葉 393-1、402-1 の一部（新庁舎建設位置）・玉東町上木葉 392-1、392-2、385、386-1（職員駐車場） ※地番は令和5年12月1日現在の状況であり、今後、合筆等により変更が生じる。
建物の概要	鉄筋コンクリート造3階建て 延床面積 2,857.17 m ² <ul style="list-style-type: none">・1階 967.74 m² 民間テナントA区画 354.00 m²、民間テナントB区画 124.27 m²、あるまちモール、あるまちスペース、他・2階 937.20 m² あるまちスペース（キッズスペース）、福祉課、保健こども課、町民生活課、農業委員会、産業振興課、税務課、会計室、他・3階 952.23 m² あるまちスペース、建設課、企画財政課、総務課、町長室、大会議室、他
入居職員数	2階 60人、3階 33人、計 93人 (令和6年1月現在に想定する令和6年5月の予定数)
供用開始日	令和6年5月（予定）
駐車場	来庁者用駐車場（議会棟、福祉センター利用者も含む）計 137区画、職員駐車場 59区画 (駐車場整備は令和6年12月まで続く予定であるため、記載の数値は供用開始日当初からの数値ではない。また、本要項公表日時点の予定数であることに留意すること。)

(2) 募集対象施設

新庁舎 1 階部分の民間テナント受入スペースを町から借り受け活動する入居事業者を募集する。

募集は A 区画、B 区画ごとに募集することとし、面積、募集業種、貸付料（月家賃）は次の表のとおりである。

位置については付属する図面を確認すること。

なお、今回の入居事業者の募集は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づく行政財産の貸し付けを行う相手方を決定するための手続きである。

また、表中の貸付料については、不動産鑑定士の調査報告により設定したものであるが、公募時点の現段階において、玉東町行政財産使用料条例の改正がなされていないため、条例の制定（議会議決）を見越した貸付料となっていることに留意すること。町は、下表の金額により議会へ条例改正案の上程を行う予定であるが、議会の議決が得られず、貸付料が記載額と変更になる場合には、優先交渉権者は辞退を含めた再協議を行うことができるものとする。

	区画	面積	貸付料（月家賃）		募集業種
A 区画	A-1	88.50 m ²	170,000 円	619,000 円	飲食料品小売店
	A-2	88.50 m ²	152,000 円		
	A-3	88.50 m ²	149,000 円		
	A-4	88.50 m ²	148,000 円		
B 区画	B-1	59.32 m ²	100,000 円	208,000 円	金融機関
	B-2	64.95 m ²	108,000 円		

3 公募の概要

(1) 募集業種

2 (2) の表に示すとおり、A 区画は飲食料品小売店、B 区画は金融機関を募集する。

(2) 提案・選定方法

- ①本要項に基づく公募型プロポーザル方式により 1 階民間テナント受入スペースの入居事業者を選定する。
- ②A 区画入居希望者は飲食料品小売店として、B 区画入居希望者は金融機関として、新庁舎の 1 階部分を利用し、どのように営業を行い、どのように町の発展に寄与できるのかを具体的に提案すること。
- ③入居希望者は本要項に付属する指定様式により事業計画書を作成し、その中で提案を行うこと。

- ④選定は後述する玉東町役場 1 階民間テナント事業者選定委員会において行う。
- ⑤提出された書類の返却は行わない。また、書類の作成に係る一切の費用は、応募事業者の負担とする。

(3) 公募のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおりとする。

項 目	期 日
公募公告（募集要項の公表）	令和 6 年 1 月 24 日（水）
参加申込書（様式 1）の受付	令和 6 年 1 月 24 日（水） ～令和 6 年 3 月 28 日（木）
質問書（様式 5）の受付	令和 6 年 3 月 1 日（金） ～令和 6 年 3 月 11 日（月）
質問に対する回答	令和 6 年 3 月 19 日（予定）
事業計画書（様式 3）の受付	令和 6 年 4 月 2 日（火） ～令和 6 年 4 月 12 日（金）
審査の場でのプレゼンテーション及びヒアリング	令和 6 年 4 月下旬（予定）
優先交渉権者選定	令和 6 年 4 月下旬（予定）

4 参加資格

応募者は、次の①の全ての要件を満たし、A区画応募者は②、B区画応募者は③の要件を満たす者であること。

①A区画、B区画共通要件

- ・借り受ける区画において、玉東町の発展に資する営業を行うこと。（倉庫としてのみの使用は認めない。）
- ・施設の保全に努めることができる者であること。
- ・これまでに同種業務での営業実績を有する事業者であること。
- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者ではないこと。
- ・会社更生法（平成 17 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者ではないこと。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続の申立てがなされている者ではないこと。（再生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- ・指名停止の措置を受けていないこと。

- ・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項に規定する暴力団及びその利益となる活動を行っていないこと。

- ・各種税金の滞納がないこと。

②A区画(飲食料品小売店)の要件

- ・新庁舎には災害時に災害対策本部となる場所があり、同一敷地内に存する福祉センターは災害時の指定避難所となっていることから、災害時を想定した連携協定を締結できる事業者であること。
- ・前述の連携協定の内容は、大規模災害時に避難所で配布する飲食料品の確保に関する協定とし、具体的にはテナント内で販売している飲食料品を大規模災害時、町の要請に応じ、玉東町に販売するもの。これにより、玉東町は備蓄食料の確保を行わず、A区画の事業者が所有する商品を災害時の備蓄食料と位置付けるものであるため、この趣旨に賛同し、協定締結を前提とできる事業者であること。なお、その他の事業を含めるかなどの協定の内容は、優先交渉権者決定後に町との協議により決定するものとする。
- ・商品購入時の決済手段について、キャッシュレス決済の導入ができる事業者であること。(現金決済のみとする事業者の応募は認めない。)
- ・施設の賑わい創出に寄与できる事業者であること。

③B区画(金融機関)の要件

- ・応募時点において、10年間(または、10年間以上)、B区画で営業する意思を持つ金融機関であること。
- ・過去5年以上、金融機関としての実績を有する事業者であること。
- ・玉東町民の利便性確保のためATM設置を行うことができる事業者であること。なお、当該ATMのB区画外の位置への設置(共有スペース等)については町との協議により認めることもできるものとする。

5 選定に関する事項

(1) 選定委員会による審査

応募事業者の中から優先交渉権者を選定するため、町は玉東町役場1階民間テナント事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)を設置し、当該選定委員会において、資格審査及び事業計画審査を行う。

(2) 選定の基準

選定委員会の委員は資格審査通過者を対象に別添の玉東町役場1階民間テナント事業者プロポーザル審査票(50点満点)により審査を行う。

審査は、A区画、B区画それぞれにおいて行うこととし、各区画とも複数事業者から応募があった場合は最高得点者を優先交渉権者とする。

また、選定委員会は、町と優先交渉権者との協議が整わない場合などに備え、次点交渉権者までを選定することができるものとする。

なお、15点に満たない応募事業者は失格とする。

6 応募方法等

(1) 参加申込書の提出

本プロポーザルに参加を希望する事業者は令和6年3月28日（木）までに「玉東町役場1階民間テナント事業者プロポーザル参加申込書」（様式1）を持参、FAX、E-mail、郵送（必着）のいずれかの方法で1部提出すること。

(2) 事業計画書の提出

事業計画書として、次の書類を提出すること。なお、提出書類は可能な限りA4またはA3サイズとし、A4サイズのファイルにファイリングのうえで、持参または郵送（必着）で6部を提出すること。

- ①公募型プロポーザル提案書（鑑文）（様式2）
- ②会社概要（様式3）
- ③営業実績（様式4）

A区画への応募事業者は飲食料品小売店としての営業実績、B区画への応募事業者は金融機関としての営業実績を記載すること。記載にあたっての基準日は提案書提出日現在とする。ただし、実績全てを網羅しなくても可とする。

④事業計画書（様式任意）

本要項の付属資料である「玉東町役場1階民間テナント事業者選定委員会 審査票」を確認のうえ、A4サイズ片面で15ページ以内となるよう事業計画書を作成すること。当該事業計画書には、どのような営業を行うのかを具体的に記載すること。なお、表紙や目次を設ける場合、その部分は前述の「15ページ以内」に含まないものとする。

⑤経営実態等を証する書類

ア 申請者が法人である場合は、次の書類

- ・登記事項証明書
- ・定款、寄附行為、規約又はこれらに類する書類の写し
- ・貸借対照表、損益計算書、その他財務状況を明らかにする書類（1事業年度の額の確定ができている最新のものを提出すること）
- ・法人税、消費税及び地方消費税について未納がないことの証明書

イ 申請者が法人でない場合は、次の書類

- ・団体の設立を定めた規約、会則その他これらに類する書類
- ・直近の3年度の団体の収支状況を明らかにする書類（設立から3年を経過していない場合にあつては、設立時からの収支状況を明らかにする書類）
- ・代表者の住民票の写し
- ・団体が現在行っている事業の内容及び業績を記載した書類

⑥図面（任意提出）

それぞれの区画内で営業を行う際の配置計画のイメージがあれば提出すること。（ただし、図面の提出は必須としない。）

（3）受付期間

- ・参加申込書の受付期間 1月24日（水）から3月28日（木）
- ・事業計画書の受付期間 4月2日（火）から4月12日（金）

（4）提出先

〒869-0303 熊本県玉名郡玉東町大字木葉759番地
玉東町役場企画財政課

（5）質問の受付と回答

本プロポーザルに関する質問を次のとおり受け付ける。

①質問書の様式

質問がある事業者は玉東町ホームページから質問書様式（様式5）をダウンロードし、質問事項等を記入のうえ、E-mailで提出すること。

玉東町ホームページ該当箇所：

<https://www.town.gyokuto.kumamoto.jp/kiji003956/index.html>

提出先E-mailアドレス：kikaku@town.gyokuto.lg.jp

②質問書受付期間

令和6年3月1日（金）から令和6年3月11日（月）

③回答方法

令和6年3月19日を目途に玉東町ホームページで回答を公表する。

なお、回答は質問者を特定できない形での一括回答とするので、質問文の作成にあたっては、個々の事業者を特定できる内容を含まないようにするなど、必要に応じた配慮を行うこと。

(6) 選定結果の通知

選定委員会は選定した優先交渉権者を玉東町長に報告し、その後、玉東町長は、応募事業者全員に審査結果を直接通知する。

(7) 選定の取消し

次のいずれかに該当する場合は、選定を取り消す場合がある。

- ①応募の要件を欠いた場合
- ②提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ③公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ④その他、入居事業者として不適格事項が認められた場合

7 契約の条件

(1) 賃貸借契約

本公募型プロポーザルにより選定された優先交渉権者は町との協議を経た後、賃貸借契約（町有財産の貸付契約）を締結すること。なお、契約書の内容は本要項に定める内容を含ませたものを町から提示し、入居事業者の承諾を得て決定するものとする。

(2) 契約期間

引き渡し日から10年間を基本とする。なお、入居事業者の運営が良好な場合には、協議のうえ、契約を更新することができるものとする。

(3) 契約面積

契約面積は、壁芯・柱芯から算出した実効面積（㎡、小数点第3位以下切り捨て）とし、対象施設内にある柱は契約面積に含まれる。

(4) 貸付料

貸付料（月家賃）は1（2）の表に記載のとおりとする。（ただし、議会の議決を見越した金額であることから、確定額ではないことを承知のうえで応募すること。）

(5) 敷金

敷金の徴収は行わない。

(6) 共益費

共益費の徴収は行わない。共用部分の維持管理費等は貸付料（月家賃）に内包しているものとする。

(7) 駐車場使用料

町が管理する敷地内駐車場について、民間テナントの従業員及び利用者の駐車場利用の制限は当面の間設けない。駐車場使用料についても当面の間は無料とする。ただし、建物内の民間テナント利用や町役場利用とみなせない駐車などの不適切な駐車場利用は認めない。

(8) 経費

- ①入居事業者が負担する月使用料以外の主な経費については、次のとおりとする。
 - ・各区内で営業をするために行う工事費（設計費含む）
 - ・営業に係る什器や設備設置及び保守点検費用
 - ・営業に係る電気・ガス・水道料等の光熱水費
 - ・営業上必要となる警備費（施設全体の機械警備費は町が負担する。）
 - ・営業に係る損害保険料等（建物の火災保険は町において加入する。）
 - ・退去時の原状回復費用
- ②町が負担する主な経費については次のとおりとする。
 - ・施設整備費
 - ・共用部分の維持管理費
- ③その他、必要となる経費については、町と入居事業者の協議により決定する。

(9) 営業開始日、営業時間及び休日

営業開始日は入居事業者で自由に決定できるものとするが、令和7年4月末までには営業を開始すること。また、営業開始予定日を本プロポーザルの事業計画書に記載するものとし、優先交渉権者となった後に変更が生じた場合は、その旨を町に伝えること。

営業時間や休日については、基本的に入居事業者で自由に決定できるものとするが、施錠の問題などが伴うため、営業開始前までに町と協議を行うこと。

なお、2階3階部の行政機能（玉東町役場）の開庁時間等は次のとおりである。

- ・開庁時間：月曜日から金曜日の8時30分から17時15分
ただし、不定期に時間外業務が発生するため、職員の登退庁時間は確定されない。
- ・閉庁日：土日祝日及び12月29日から1月3日

- ・日直対応：閉庁日の8時30分から17時15分は日直として町職員が滞在する。

(10) 施錠方法

別添「施錠計画図」を参照のこと

(11) 営業にあたっての遵守事項

- ①入居事業者が施設で直接営業することとし、賃貸している区画を第三者に転貸しないこと。
- ②入居事業者は、町とあらかじめ利用条件等について協議・確認を行い、従業員及び取引先等に協議事項を遵守させること。
- ③提案内容と異なる内容の営業を行う場合には、あらかじめ町の承諾を得ること。

(12) その他配慮すべき事項

- ①本要項及び添付資料の全てを確認し、応募すること。
- ②営業開始時期は入居事業者で決定できるものとするが、新庁舎完成後も現庁舎が存することを加味し、入居に関するスケジュールを計画すること。(別添の「令和6年玉東町役場庁舎建設事業工程表」を確認すること。)
- ③貸し付けを行う区画内の照明設備及び空調設備はあらかじめ備わっているが、使用に伴う電気料金は各区画内のそれぞれの入居事業者が負担するものであることを理解しておくこと。
- ④新庁舎は「施設内禁煙」となっており、喫煙所は新庁舎西側の1箇所のみとなっていることから、敷地内での喫煙は当該喫煙所のみとなることを理解しておくこと。
- ⑤A区画、B区画とも従業員並びに利用者のトイレ利用は1階部のトイレを想定している。なお、トイレの維持管理費は町において負担する。
- ⑥1階のあるまちスペース（交流スペース）は1階民間テナントの営業時間は開放する予定としているので、1階民間テナント利用者の利活用を想定できるものとする。(例：A区画で購入した商品を飲食する場として利用する等)
- ⑦建物壁面や周囲へのサイン設備整備については、安全面や景観面に支障が生じない場合、設置を認めるものとするが、当該設置に係る費用は原則、入居事業者の負担とする。
- ⑧この要項に記載のない事項については、町と入居事業者の今後の協議により決定する。

8 本要項に付属する資料一覧

(1) 応募指定様式

- ・公募型プロポーザル参加申込書（様式1）
- ・公募型プロポーザル事業計画書（様式2）
- ・会社概要（様式3）
- ・営業実績（様式4）
- ・質問書（様式5）

(2) 審査様式

- ・玉東町役場1階民間テナント事業者選定委員会 審査票

(3) 図面等

- ・全体配置図
- ・各階平面図
- ・立面図
- ・令和6年玉東町役場庁舎建設事業工程表
- ・1階民間テナント区画割当図
- ・施錠計画図
- ・新庁舎イメージパース

9 担当課

玉東町企画財政課

〒869-0303 熊本県玉名郡玉東町大字木葉 759 番地

電話：0968-85-3188

FAX：0968-85-3116

E-mail：kikaku@town.gyokuto.lg.jp