

玉東町役場

1 階民間テナント事業者募集要項

令和6年11月

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した建物（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（新庁舎、議会棟、福祉センター、来客用駐車場）・玉東町上木葉 392-1、392-2、385、386-1（職員駐車場）
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 61人、3階 25人、計 86人（令和6年11月現在）
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。

本要項に基づく募集はA区画のみとし、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。

	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	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	（入居事業者決定済み）	金融機関
	B-2	64.95 m ²		

※B区画については、過去の公募により既に入居事業者が決定している。

（3）貸付料の特約と入居支援金の交付

2（2）に記載している貸付料について、貸付期間の始期から3年間は貸付料をおよそ半額とする措置（貸付特約契約の締結）を講じる。

また、「町の発展に寄与できる入居事業者の入居を促す」観点から、貸付面積1 m²あたり1万円の入居支援金も交付する。詳細は別添の「玉東町役場1階民間テナント入居支援金交付要綱」を確認すること。

3 募集概要

（1）募集業種

2（2）の表に示すA区画（飲食料品小売店）の入居事業者を募集する。なお、A-1からA-4までの4区画に分割されているが、入居希望者が必要とする区画数での応募を認める。

（2）提案・選定方法

- ①本要項によって1階民間テナント受入スペースA区画入居事業者を選定する。
- ②入居希望者は飲食料品小売店として、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) 募集に関するスケジュール

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
参加申込書兼事業計画書（様式 1）の受付	随時受け付ける。ただし、毎月月末締めとし、月末までに応募があった場合、翌月の応募受付は行わない。
質問書（様式 4）の受付	応募受付期間中は随時受け付ける。
質問に対する回答	町としての回答内容が整い次第速やかに回答する。
審査の場でのプレゼンテーション及びヒアリング	応募事業者に個別に通知する。

4 参加資格

応募者は、次の①及び②の要件を満たす者であること。

①基本要件

- ・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区画入居者としての要件

- ・新庁舎には災害時に災害対策本部となる場所があり、また、新庁舎各階にある「あるまちスペース」及び同一敷地内に存する福祉センターが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ができる事業者であること。
- ・前述の連携とは、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連携を想定している。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、この趣旨に賛同できる事業者であること。
- ・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。

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、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。）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審査票（50点満点）により審査を行う。

なお、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

参加を希望する事業者は「玉東町役場1階民間テナント事業者 参加申込書兼事業計画書」(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ゑで、持参または郵送(必着)で6部を提出すること。

①会社概要(様式2)

②営業実績(様式3)

応募事業者は飲食料品小売店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。

③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」を確認のうゑ、A4サイズ片面で10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「10ページ以内」に含まないものとする。

④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っては、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

⑤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) 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

(4) 質問の受付と回答

本公募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4）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。

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

②質問書受付期間

応募受付期間中は随時

③回答方法

町としての回答が整い次第、速やかにE-mailで回答する。

(5) 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。

(6) 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。

なお、2（2）に記載のとおり、町の発展に資すると認められる事業者については、貸付期間の始期から3年間は貸付料をおよそ半額とする措置を講じる。

(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

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。

なお、新庁舎の東側に12台の駐車区画があるが、このうち北側から4台分をB区画の従業員用駐車場とし、残りの8台分をA区画の従業員用駐車場として確保し、無料での使用を認める。

(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。

- ・各区画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。

- ・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、優先交渉権者の決定通知を受けた日から1年以内には営業を開始すること。また、営業開始予定日を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。なお、前述の営業開始の期限について、入居準備に入った段階において、町がやむを得ないと判断できる事情が生じた場合は考慮のうえ、期限の協議ができるものとする。

また、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。

また、B区画への入居が決定している金融機関のATMが1階に設置され、その利用時間が平日は8時45分から21時まで、休日は9時から21時までとなっているため、1階民間テナント受け入れスペースの施錠に関しては、現時点で21時としている。

今後の施錠時刻及び施錠方法に関しては、今回の募集により選定される入居事業者の営業時間を考慮のうえ、協議により決定する。

(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、令和6年12月末までを目途に外構工事が行われていることに留意すること。
- 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新庁舎内の現地内覧について、7（9）に記載の開庁時間内であれば随時可能とする。
- ⑨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

- ・参加申込書兼事業計画書（様式1）
- ・会社概要（様式2）
- ・営業実績（様式3）
- ・質問書（様式4）

(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
- ・外部仕上表、内部仕上表－1
- ・1階建具キープラン、法チェック表
- ・建具表－2（AD、SS、AP）
- ・建具表－4（P、WW、TB）
- ・1階民間テナント区画割当図
- ・施錠計画図

(4) 入居支援金交付要綱

- ・玉東町役場1階民間テナント入居支援金交付要綱

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