

油谷支所財産貸付に関する
公募型プロポーザル実施要領

令和6年2月

長門市油谷支所

油谷支所財産貸付に関する公募型プロポーザル実施要領

第1 趣旨

長門市では、長門市油谷支所庁舎及び複合施設（長門市社会福祉協議会油谷支所、地域包括支援センター、デマンド交通待合スペース等）を整備した上で、敷地の余裕部分を有効活用並びに市民の利便性を向上させ、新たな収入を確保するため、コンビニエンスストアへの長期貸し付けにより、市有地の有効活用できる出店者（借受者）を、公募型プロポーザル方式により募集します。

第2 貸付物件の概要

- 1 所在 山口県長門市油谷新別名964番地の一部
- 2 面積 2,014.78 m²

※配置図は別添参照

※現地は各自でご確認ください。

第3 応募資格

次に掲げるすべての条件を満たしている法人またはオーナーに限り、応募の申し込みをすることができます。

- 1 令和5年4月1日現在、運営しているコンビニ（飲食料品を扱い、売り場面積30平方メートル以上250平方メートル未満であり、営業時間が1日で14時間以上のセルフサービス販売店をいう。以下同じ。）の事業者であること。なお、オーナーは市内居住者に限ります。
- 2 次に掲げる要件に該当しないものであること。
 - （1） 契約を締結する能力を有しないと認められる者
 - （2） 地方自治法施行令第167条の4第2項各号に該当し、その事実があった後2年間を経過しない者
 - （3） 国税及び地方税を完納していること。
 - （4） 法人及びその役員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条の掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。

参考：地方自治法施行令

（一般競争入札の参加者の資格）

第167条の4 略

2 普通地方公共団体は、次の各号の一に該当すると認められる者をその事実があった後2年間一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。

- (1) 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- (2) 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- (3) 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
- (4) 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
- (5) 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
- (6) 前各号の一に該当する事実があった後2年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者

第4 応募申込み

1 受付期間

令和6年2月27日（火）から令和6年3月1日（金）まで
（受付時間：午前8時30分から午後5時15分までの間）

2 受付場所

長門市役所油谷支所

3 申込方法

持参又は郵送により提出してください。

（郵送の場合は、期間内必着とし、配達証明書付き書留郵便等必ず市が受領したことが記録されるものを使ってください。）

4 提出書類

応募者は、提出書類を次のとおり提出してください。提出書類は、官公庁から発行される場合を除いて A4 版で作成してください。なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

- (1) 申込書（様式第 1 号）
- (2) 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- (3) 印鑑登録証明書
- (4) 定款及び寄付行為（原本証明が必要）
- (5) 完納証明（国税及び地方税）
- (6) 企業概要 ※会社の概要がわかるパンフレットなど
- (7) 直近 3 期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これらに準ずる書類）

※応募申込者は、出店者決定後の契約締結者となります。

※官公庁の発行する証明書は、発行の日から 3 か月以内のものとしてください。

第 5 質問書の提出

本件に関し、質疑がある場合には、次のとおり質問書（様式 2）を提出してください。個別の電話等によるお問合せはお受けできませんので、ご注意ください。

- 1 提出期限 令和 6 年 2 月 22 日（木）午後 5 時 15 分まで
- 2 提出方法 電子メールにより提出してください。
【長門市油谷支所窓口担当】
E-mail:y.chiiki@city.nagato.lg.jp
- 3 回答方法 令和 6 年 2 月 27 日（火）までに回答いたします。

第 6 企画提案書等の提出

- 1 提出期限 令和 6 年 3 月 8 日（金）から令和 6 年 3 月 15 日（金）まで
（受付時間：午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までの間）
- 2 提出場所 長門市油谷支所
- 3 提出方法 企画提案書等は、油谷支所への持参又は郵送により提出してください。

(郵送の場合は、期間内必着とし、郵便小包等、必ず本市が受領したことが記録されるものを使ってください。)

なお、企画提案書は参加申込者がわかるよう大きい封筒の中に入れ、糊付けにより封をしたうえで、封印を押して提出してください。

【提出用封筒の体裁】

表 面



裏 面

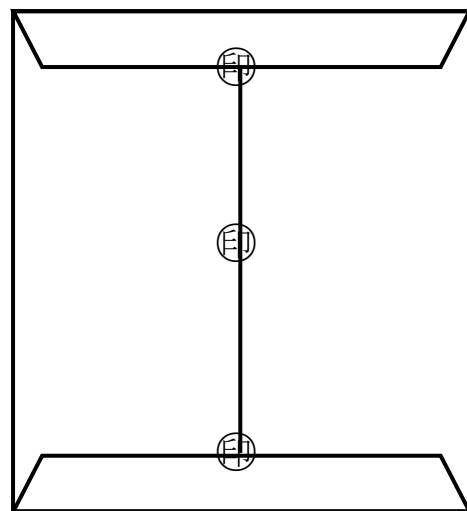
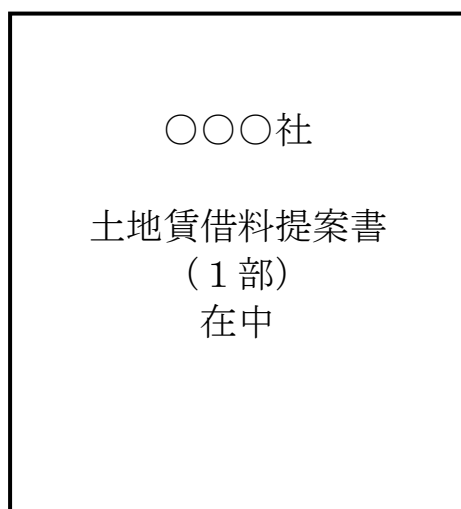
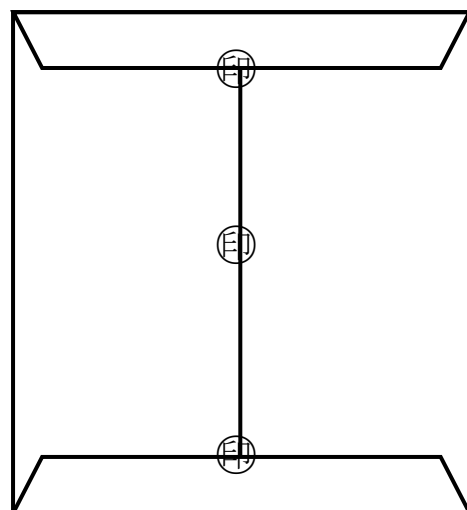


表 面



裏 面



- | | | | |
|---|---|---|----------|
| 4 | 提出書類 | ・企画提案書
・土地賃借料提案書（様式3） | 6部
1部 |
| 5 | 作成要領 | 同項8企画提案書の項目及び内容、及び同項9企画提案書の様式を参考に、本要領に記載の条件をすべて満たす企画提案書としてください。 | |
| 6 | 留意事項 | 企画提案書等の作成及び提出に要した経費は、すべて応募申込者の負担とします。 | |
| 7 | 資料の開封及び返却について | | |
| | <p>（1）提出された土地賃借料提案書の入った封筒は、評価委員会の日まで鍵のかかる金庫において保管し、審査委員会当日に開封いたします。</p> <p>（2）提出された企画提案書6部のうち、5部は各審査委員の審査用として配付し、残り1部を事務局による内容の審査及び保管用とし、返却はいたしません。</p> | | |

8 企画提案書の項目及び内容

	提案項目	内 容	限度枚数
①	建物の配置・形状	・土地利用平面図 (建物・駐車場等の配置がわかる図面) ・店舗平面図 (店舗内のレイアウトがわかる図面。設備、機械等の設置場所も記載)	2
②	安全対策への配慮	・コンビニ利用者、市役所利用者、隣接する歩道の歩行者への安全対策についての考え方(具体策)	1
③	環境・景観への配慮	・市役所敷地内への出店にあたり、景観・環境面で配慮した点	1
④	公的サービス代行の取り組み	・第9-5で提示する条件の実施方法 ・提示条件以外の取り組み	1
⑤	独自の取り組み	④以外のもので、アピールできる取り組み(地域貢献など)、優位性・特徴のある取り組み	1

9 企画提案書の様式

(1) A4版の用紙を縦長左綴じに用いるものとします。

((2)の②土地利用平面図、(2)の③店舗平面図は、A3版横長蛇腹折)

(2) 企画提案書は、以下の順に表紙をつけて綴じてください

①企画提案書(表紙)

題名「油谷支所財産貸付に係る提案書」

下部に社名と代表者名を記入し、代表者印(応募申込書に押印した印鑑と同じもの)を押印してください。オーナー個人での申し込みの場合は私印でも構いません。

②土地利用平面図(縮尺500分の1) 1枚

③店舗平面図(縮尺100分の1) 1枚

④安全対策への配慮 1枚

⑤環境・景観への配慮 1枚

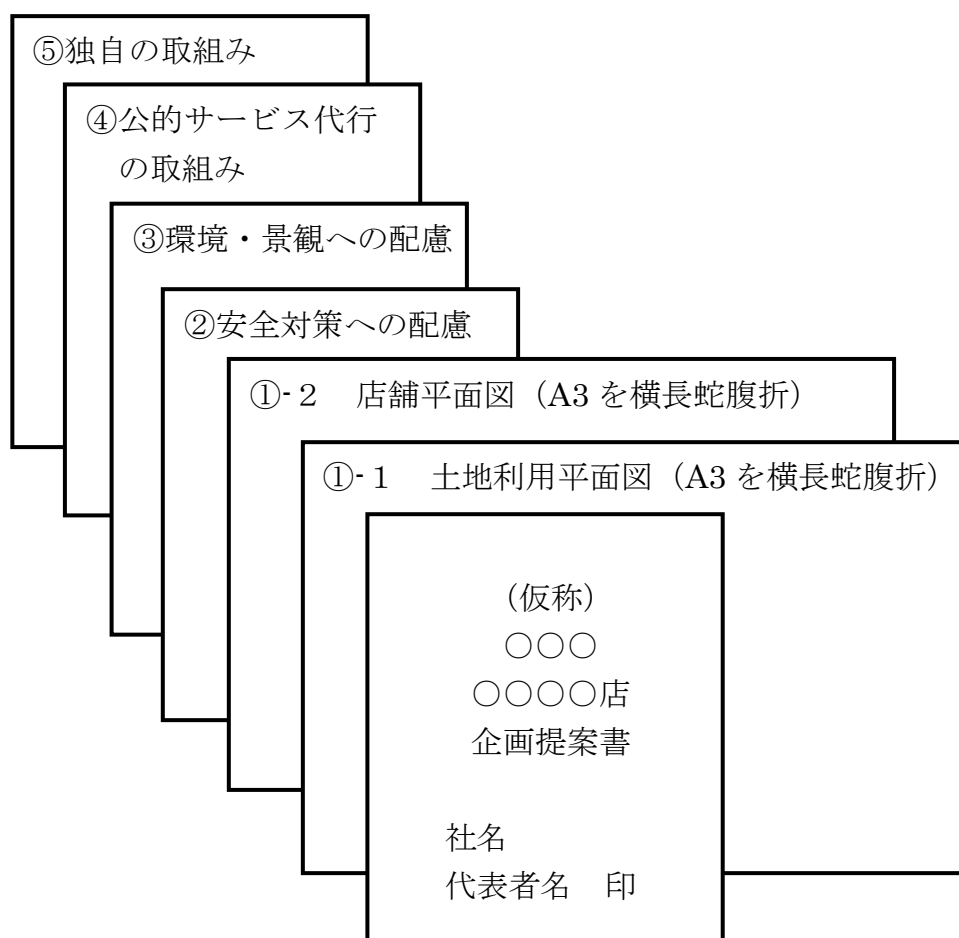
⑥公的サービス代行の取り組み 1枚

⑦独自の取り組み 1枚

(3) 用紙の材質、文字のサイズ、カラー印刷、写真、図、グラフの使用な

どについての指定はありません。限られた枚数の中で、各評価委員に見やすく、わかりやすい資料となるよう各参加者が工夫を凝らし、独自に作成してください。

【資料の体裁】



第6 評価項目について

- 1 評価項目 プロポーザル方式により出店事業者を選定するに当たり、下表の評価項目について、同表の各欄に掲げる配点及び性質により評価するものとします。

	評価項目	配点	性質
①	安全対策への配慮	20	順位点
②	環境・景観への配慮	20	順位点
③	公的サービス代行の取組み	20	順位点
④	独自の取組み	20	順位点
⑤	本市への賃借料	20	比例点
	合 計	100	

2 補足説明及び注意事項

- (1) 順位点とは、評価委員による評価順位が高い順に、参加者に傾斜点を与える方法です。
- (2) 比例点とは、参加者中、最も高額な賃借料を提案した参加者（最高額を複数の参加者が提案した場合にあっては、最高額を提案したすべての参加者）に満点である20点を与え、他の参加者には、最高額との比例による評価点（小数点第2位で四捨五入します。）を与える方法です。
例えば、参加者中、最高額の提案が500円であった場合、400円を提案した参加者に対しては、 $20点 \times 400円 \div 500円 = 16点$ が与えられます。
- (3) 土地の賃借料は、月額45,000円を最低金額とし、土地賃借料提案書（様式3）での提案金額とします。これを満たさない提案は失格となりますのでご注意ください。

第7 審査方法等について

1 審査委員会の日程について

- (1) 開催日時
令和6年3月19日（火）
受付開始 午前 9時30分
審査開始 午前10時00分
審査終了 午前11時30分（予定）
- (2) 場 所 長門市役所本庁 会議室

- (3) 出席者 審査委員、参加者である事業者（1社2名までとします。）及び事務局職員が出席するものとします。なお、第三者の傍聴は、認めないものとします。

2 審査委員について

審査委員は5名とし、同名で構成する「油谷支所財産貸付に関する公募型プロポーザル審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において審査を行います。

3 審査方法について

審査委員が、第6―1の審査項目について審査委員会の場において審査を行います。

4 審査委員会の運営等について

- (1) 審査委員による審査の開始前に1社10分の時間を設け、提出資料の内容及びセールスポイントをアピールしていただきます（順番は、当日抽選により決定します。）。なお、すでに提出された企画提案書以外の資料を用いること及び特別の機材等を用いることは認めないものとします。
- (2) 各審査委員は、参加者から提出された資料の内容を審査し、第6―1の評価項目①から④に関して、それぞれの参加者ごとに絶対評価による採点を行います。
- (3) 第6―1の評価項目①から④について、各社に与えられる評価点は、(2)における各評価委員の採点の平均点（小数点第2位で四捨五入します。）が高い順に、満点から傾斜的に配点されます。
- (3) 審査委員会での審査に当たり、参加者である事業者2名までの出席を求めるものとします。なお、この場合における旅費その他の出席に要する経費は、参加者の負担とします。
- (4) 審査委員は、企画提案書の内容に関する疑問点等について、審査委員会当日、出席している事業者に随時質問を行えることとします。
- (5) 審査委員会の当日、やむをえない理由により審査委員の一部が欠席した場合であっても、出席した審査委員の審査結果をもって出店予定者を決定します。ただし、3名以上の欠席があった場合には、審査委員会を中止し、後日改めて開催するものとします。

第8 出店事業者の決定等について

1 決定方法について

- (1) 第6—1の評価項目①から⑤までの評価点を合計し、最も高い評価点を獲得した1社が出店予定者となります。なお、出店予定者が失格となった場合、又は出店を辞退した場合には、その出店者の次に高い評価点を得たものが出店予定者となります。
- (2) 最も高い評価点を獲得したものが2社以上ある場合は、賃借料の提示金額が高い方を出店予定者とし、さらに賃借料が同額である場合は、くじ引きにおいて決定することといたします。

2 審査結果等の公表について

審査結果は、市ホームページで公表いたしますが、出店予定者以外の参加者名及び提出された資料等は、公表しないものとします。このことについては、長門市情報公開条例に基づく公開請求があった場合においても同様とします。ただし、自社の審査結果を知りたい場合は、開示することとします。開示を希望する場合は、応募申込書の指定の欄に希望する旨を記載してください。

3 賃貸借契約の締結

出店予定者として決定したものは、速やかに市との間に土地賃貸借契約の締結に向けた協議を開始するものといたします。なお、出店予定者が提案した内容であっても、法令等の制限その他の理由により実現できない場合もございます。

4 工事の着工及び完成

出店予定者による店舗建設工事の着工は、境界フェンス、緑地帯及びアスファルトの撤去等、市の準備工事完了後（令和6年6月予定）とし、完成は油谷支所及び複合施設の供用開始（令和7年3月予定）までの間で市との協議により定める時期とします。

5 欠格事項

参加者が次に掲げる事項に該当する場合は、失格となり、又は出店予定者として決定した場合であっても、該当するに至った場合は、出店予定者としての資格を失います。

- (1) 参加資格に偽りがあったと認めるとき。
- (2) 提案の内容がこの要領に定める事項に明らかに反していると認めると

き。

- (3) 提案の内容に公序良俗に反する内容が含まれていると認めるとき。
- (4) 提案に虚偽の内容が含まれていると認めるとき。
- (5) 審査委員への事前接触があったと認めるとき。
- (6) 正当な理由なく評価委員会に出席しないとき。
- (7) 審査委員会による審査の実施を妨害し、又は審査の公正を害するような行為を行ったと認めるとき。
- (8) 出店予定者として決定後、正当な理由なく、契約内容に関する本市との協議を拒み、又は契約を締結しようとしなかったとき。
- (9) 正当な理由なく、提案内容を実現しようとしなかったとき。
- (10) 出店予定者の責に帰すべき理由により、同項4に掲げる期限までに建物が完成できないことが明らかになったとき。
- (11) (1) から (10) に掲げるもののほか、この要領に定める事項に反し、又は出店者となるにふさわしくない行為があったと認めるとき。

第9 契約・運営に関する諸条件について

1 土地利用について

- (1) 貸付敷地は、別紙配置図に概ね示した場所とし、市において敷地内の境界フェンス、緑地帯及びアスファルト等を撤去し、現状の土砂を敷きならした状態で、出店予定者に引き渡します。
- (2) 貸付敷地をコンビニの営業以外の用途に使用してはなりません。
- (3) 安全対策及び管理区分の明確化のため、複合施設と貸付敷地を隔てるフェンス等の構造物を出店者の負担において設置していただきます。ただし、利用者の利便性を考慮し、一部開口部を設けることは可能といたします。開口部の位置、フェンス等の形状については、出店予定者決定後に市と協議することとします。
- (4) 道路（国道・県道）との隣接部分については、道路管理者と協議の上、必要な措置を講じてください。
- (5) 貸付敷地の隣に油谷支所複合施設を建設し、複合施設内の待合交流スペースとコンビニとの往来の利便性を図るため、コンビニまでの屋根付き連絡通路を貸付敷地の境界まで設置する予定であり、貸付敷地内においては屋根付きの連絡通路を出店者の負担において設置していただきます。

※待合交流スペース…デマンド交通の待合所をはじめとした誰でも利用できるスペース

- (6) 提出書類の内容に基づき、出店者の責任と負担において、コンビニの営業に必要な進入路整備や安全対策等の工事を行ってください。
- (7) 各種供給処理施設（電気・水道・下水道等）の利用にあたっては、各事業者と協議を行い、出店者の責任と負担において引込工事を行ってください。
- (8) 工事等は、土地利用計画書（配置図、建物平面図、工事スケジュール等）を市に提出し、確認を受けた後に着工してください。
- (9) 計画及び事業を進めるにあたって、関係法令及び募集要領を順守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法的手続きは、出店者の責任と負担で行ってください。

2 建物・駐車場の配置等について

- (1) 貸付敷地内に駐車場を確保してください。
- (2) 貸付敷地内へのサインポールの設置は可能とします。
- (3) 高齢者や障害者に配慮したレイアウト及び仕様としてください。
- (4) 市役所敷地内への出店であることを認識し、景観と環境に配慮したレイアウト及び仕様としてください。
- (5) コンビニ利用者及び市役所利用者並びに隣接道路の歩行者の安全対策に配慮したレイアウト及び仕様としてください。
- (6) コンビニの店舗の面積、配置、形状等の詳細は、提出書類において提案した内容によるもののほか、出店予定者決定後に市と協議するものとします。

3 土地の賃貸借の内容について

- (1) 貸付敷地は、長門市役所油谷支所敷地の一部を市から出店予定者へ賃貸するものとし、独立した敷地として出店予定者が自らの負担と責任において法的手続きを行ってください。
- (2) 土地の賃貸借に係る契約は、借地借家法に基づく事業用定期借地制度を用いるものとし、また、契約書の内容は、募集要領に定めるもののほか、市と出店予定者との間で協議して定めるものとします。
- (3) 契約に係る公正証書等の作成に要する費用（測量費用も含む）は、出店予定者の負担とします。
- (4) 土地の賃貸の期間は、始期を出店予定者が建築工事に着工するときとし、終期を令和21年（西暦2039年）3月31日までとします。
- (5) 市から出店予定者に賃貸する土地の面積は、2,014.78 m²とします。
- (6) 土地の賃借料は、土地賃借料提案書（様式3）での提案金額としま

す。また、賃借料の改定は、原則行わないものとしますが、長門市普通財産の貸付けに関する規則に基づき算定した賃借料が提案時の金額を上回った場合は、その金額に改定するものとします。

- (7) 土地の賃借料は、市の指定する方法（市が発行する納入通知書による金融機関の窓口での支払い）により、毎月その指定期日までに支払うものとします。
- (8) 出店予定者による借地権の登記は、これを妨げるものではありませんが、土地の分筆を必要条件とし、そのために必要となる測量費用については、市は負担いたしません。なお、建物の表示及び所有権保存登記はこれを妨げないものとします。

4 店舗運営について

- (1) コンビニのオーナーは次のアからウに該当しない者を、出店予定者となったコンビニの責任において選任するものとします。（オーナー申込みの場合は、オーナーが次のアからウに該当しない者とする。）
 - ア 市民税等を滞納している者
 - イ 破産者で復権を得ない者
 - ウ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号に該当し、その事実があった後2年間を経過しない者
- (2) コンビニの営業は、24時間行うことを可能とし、また、酒及びたばこの販売も可能とします。
- (3) 省エネルギー対策の実施やごみの減量、リサイクルの推進等、環境に配慮したコンビニの運営を行ってください。
- (4) コンビニ内に銀行ATMを設置してください。
- (5) コンビニ内にイートインスペースを設置してください。
- (6) コンビニの運営が市役所敷地内で行われることを鑑み、法令等の遵守はもとより、従業員への教育及び近隣住民への迷惑防止等については、特に配慮してください。また、近隣住民から苦情等があった場合は、出店者の責任において解決してください。

5 公的サービスの代行等について

- (1) コンビニ内に、出店予定者の負担において市政PRコーナー（パンフレットやポスターの掲示スペースをいう。詳細については、出店者決定後に別途協議することとします。）を設けてください。またこの場合における店舗の占有は、無償とします。
- (2) コンビニ店舗を活用した公的サービスの代行について、その他の提案

を企画提案書においてご提案ください。また、営業開始前はもとより、営業開始後においても、市より公的サービスの代行について依頼があった場合、コンビニの営業に支障のない範囲で協力してください。詳細については、その都度協議して決定することとします。

(3) 市イベントの開催時や大規模な災害発生時には、可能な限り市と協力体制をとってください。

6 その他の事項について

定期的に又は市の求めに応じて、コンビニの売上高、来店者数等のデータを提供していただきます。

第12 応募・問い合わせ先

長門市油谷支所

〒759-4503 山口県長門市油谷新別名 964 番地

電 話 0837-32-1111

F A X 0837-32-2778

E-mail y.chiiki@city.nagato.lg.jp

※実施要項、応募書類は市ホームページにも掲載しています。