

尾道市本庁舎テナント運営者選定プロポーザル実施要領

1 目的

本要領は、尾道市役所本庁舎（以下「本庁舎」という。）のテナントスペース（以下「店舗」という。）に売店等を誘致することで次の目的を実現するため、売店等を運営する事業者（以下「テナント運営者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するために必要な事項を定める。

- (1) 本庁舎の営業時間（市役所開庁時間及び共用スペースの開放時間）において、来庁者に飲食物等を提供すること。
- (2) 尾道ならではのと思わせる商品を置くなど、尾道市（以下「本市」という。）の魅力発信の場の1つとなること。
- (3) 本庁舎を有効活用することで、本市の歳入を増加させること。

2 事業概要

事業内容及び物件概要は、下表のとおりとし、物件の詳細図面等は、添付資料「本庁舎図面（配置図・平面図）（別添②）」を参照すること。

項 目	内 容 及 び 概 要	
事業内容	売店等の運営 ＜売店等の定義＞	
	業務の範囲	店舗内で飲食物等の販売を行う。
	飲食物等 及び商品の 範囲	弁当、パン、サンドイッチ、菓子類など、調理済みのもので、そのまま提供できるものとする。 飲料は、テイクアウトコーヒー、ジュースなど、アルコールを含まないものとする。また、本庁舎内に設置した自動販売機2台の缶・ペットボトル商品と重複しないよう配慮することとする。 その他物品（土産物、小物等）の販売も可とする。 様式第4-2号で販売予定商品を提案すること。
	営業日	土日祝日も含め、年間通しての営業が可能であることを踏まえ、様式第4-2号で予定営業日を提案すること。
	営業時間	午前7時から午後9時までの範囲で、6時間以上営業でき、市役所開庁時間（午前8時30分から午後5時15分）は開店していることが望ましい。 様式第4-2号で予定営業時間を提案すること。
所在地	尾道市久保一丁目15番1号 本庁舎内	
建物階層	地下1階、地上5階	

店舗位置	本庁舎1階の一部（北西角）
面積	約54㎡。ただし、区画内に建物構造の柱があるため、有効面積はこれ以下となる。
賃料	<p>(1) 賃料は、月額15万円（取引に係る消費税及び地方消費税の額を含む。）とする。</p> <p>(2) 賃料以外の費用負担は、別表1「費用区分」を参照のこと。</p> <p>(3) 賃料について、新型コロナウイルス感染症等の影響により不測の事態が生じた場合は、減免について協議することができる。</p>
各種設備	<p>(1) 店舗内の既設の照明、エアコン及びコンセント電源を利用することができる。</p> <p>(2) 店舗内の既設の給排水設備を利用することができる。</p> <p>(3) テナント運営者の従業員は、本庁舎1階トイレを利用できる。</p> <p>(4) 原則として、外装・内装工事を行わずに開店できる方式でのテナント利用とする。現在のカフェ事業者は、カウンターやバックヤード等の固定内装は残すが、運営に当たって必要となる機械器具類、什器類は、新たなテナント運営者が準備すること。什器類は、テナント運営期間中は店舗内に常設できる。</p>
外部看板	店舗外部に立看板等を設置する場合は、事前に本市の承認を得ること。
運営期間	<p>(1) 賃貸借契約の期限は、開店日から起算して1年を経過した日までとする。開店日は事業者選定後速やかに調整を行い、協議して決める。</p> <p>(2) テナント運営者が賃貸借契約の更新を希望する場合は、本市と更新の可否を協議することができる。更新できる場合の契約期間は、1年から5年の間で協議して定める。</p> <p>(3) テナント運営者は、賃貸借契約を解除しようとするときは、本市に対して3か月前までに文書で通知すること。</p>
駐車場	<p>(1) 本庁舎には、来庁者や観光客が利用可能な198台分の駐車場がある。</p> <p>(2) 現在、本庁舎の駐車場は、入庫から一律30分無料の運用を行っている。</p>
駐輪場	<p>(1) 本庁舎の北側には、約40台分の駐輪場がある。</p> <p>(2) サイクリストの立寄りを想定し、サイクルスタンドを設置している。</p>
その他	<p>(1) 本庁舎の職員数は、600人程度を予定する。</p> <p>(2) 本庁舎の来庁者数は、集計していないが、庁舎の駐車場は、平日は約1,000台、休日は約570台（令和4年1月平均）の利用がある。</p> <p>(3) 店舗は、本庁舎から独立した区画となっており、本庁舎の営業</p>

	<p>時間に関係なく開店することができる。</p> <p>(4) 本庁舎では、屋上の展望デッキなどを夜間・休日も開放し、集客を図るようにしている。(開放時間は、午前8時30分から午後9時まで)</p>
特記事項	<p>(1) 本庁舎の1階と5階にそれぞれ約1.7㎡の自動販売機設置スペースがあり、別途入札により賃貸借人を決定している。</p> <p>(2) 本庁舎において、正午から午後1時までの1時間、福祉事業所がロビー等で弁当、パン、パックジュース等の販売を行っている。</p>

3 選考方式

- (1) 候補者の選考は、尾道市本庁舎テナント運営者選定委員会（以下「委員会」という。）において行う。
- (2) 候補者の選考は、提出された書類により審査を行い、最優秀者1者及び優秀者1者を特定する。
- (3) 委員会は、本市関係部門の部課長級職員5名で構成する。

4 選定スケジュール

内 容	日 時
実施要領等の配布、参考資料の配布、資料閲覧	令和4年3月11日（金）から
質問書の受付期限	令和4年3月18日（金）午後5時まで
質問書に対する回答	令和4年3月22日（火）までに随時回答
参加表明書等の受付期限	令和4年3月25日（金）午後5時まで
参加資格確認結果通知書及びプロポーザル関係書類提出要請書の発送	令和4年3月28日（月）
提案書等の受付期限	令和4年4月8日（金）午後5時まで
書類審査	令和4年4月11日（月）～同月下旬（予定）
（必要に応じてプレゼンテーション、ヒアリングを実施：令和4年4月12日（火）までに通知）	令和4年4月中旬～下旬
選定結果通知書の発送	令和4年4月下旬（予定）

5 参加資格

本選考に参加することができる者は、次のいずれにも該当する事業者とする。

- (1) 本市内に本店、支店等の運営拠点を有すること。
- (2) 本市に納付すべき市税の滞納がないこと、並びに国に納付すべき消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (3) 公告の日において、日本国内において飲食物等の販売、小売の運営事業を継続して5年以上実施している実績を有する者であること。
- (4) 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ないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づいて更生手続開始の申立てがなされている者及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づいて再生手続開始の申立てがなされている者である場合にあっては、手続開始の決定がなされていること。
- (6) 代表者又は自社の役員等が、尾道市暴力団排除条例（平成24年条例第13号）第2条第2号又は第3号に該当しないこと。
- (7) 営業に当たって必要となる保健所等の営業許可等が受けられる見込みがあり、開店までに必要な許可等を受けることができること。

6 応募者の制限

次に該当する者は、参加資格を満たしている者であっても、本プロポーザルに応募できない。

- (1) 委員会の委員及びその親族
- (2) 委員会の委員及びその親族が主宰、役員又は顧問をしている営利組織に属している者
- (3) 委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

7 参加手続等

- (1) プロポーザルに係る書類等の配布
令和4年3月11日（金）から3月25日（金）までの間に、尾道市ホームページからダウンロードすること。
(URL : <http://www.city.onomichi.hiroshima.jp/>)
- (2) 質問書の提出
プロポーザルの内容について質問がある場合は、質問書（様式第6号）を作成し、次のとおり提出すること。
ア 受付期間
イ 令和4年3月18日（金）午後5時まで
ロ 持参による受付は、土・日曜日及び祝日（以下「休日」という。）を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参、郵送、ファックス又は電子メールのいずれかの方法により提出するものとする。(受付期間内必着)

ウ 回答方法

受け付けた質問に対する回答は、令和4年3月22日(火)までに随時本市ホームページに掲載することとし、個別の回答は行わない。

(3) 参加表明書等の提出

ア 受付期間

(ア) 令和4年3月11日(金)から同月25日(金)午後5時まで

(イ) 持参による受付は、休日を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参又は郵送(一般書留、簡易書留又は特定記録郵便に限る。)により提出するものとする。(受付期間内必着)

ウ 提出書類

様式等	提出部数、留意事項等
参加表明書(様式第1号)	1部
参加表明書等受領書(様式第2号)	1部 参加表明書受付時、本市担当者が受付印を押印の上、提出者に返却する。 郵送で提出する場合は、84円切手を貼付した返信用封筒を同封すること。

エ 添付書類

書類名	提出部数、留意事項等
登記事項証明書	1部 写し可。3か月以内のもの 法務局が発行する履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書
市税完納証明書(本市に納税義務のある事業者に限る。)	1部 写し可。3か月以内のもの
消費税及び地方消費税の納税証明書	1部 写し可。3か月以内のもの 管轄の税務署で交付される、納税証明書「その3 未納税額のない証明用」(消費税及び地方消費税に係るもの)又は「その3の2」、「その3の3」でも可とする。

(4) 参加資格審査と結果の通知

尾道市長は、参加表明者の参加資格を審査し、その結果を「参加資格確認結果通知書」により通知する。また、参加資格がある者には併せて「提案書提出要請書」を送付する。

8 提案書等の提出

(1) 提案書等の提出

ア 受付期間

- (ア) 令和4年3月28日（月）から令和4年4月8日（金）午後5時まで
- (イ) 持参による受付は、休日を除く午前9時から午後5時までとする。

イ 提出方法

本要領第14項の事務局へ持参又は郵送（一般書留、簡易書留又は特定記録郵便に限る。）により提出するものとする。（受付期間内必着）

ウ 提出書類

様式等	提出部数、留意事項等
提案提出書（様式第3号）	1部
提案書（様式第4-1～4-3号）	6部 A3版で作成すること。 様式第4-3号の提出は任意とする。
提案書等受領書（様式第5号）	1部 提案書受付時、本市担当者が受付印を押印の上、提出者に返却する。 郵送で提出する場合は、84円切手を貼付した返信用封筒を同封すること。

(2) 提案を求めるテーマ

様式第4号は、次に掲げるテーマについて提案を記載すること。

ア テーマ1 『これまでの実績について』（様式第4-1号）

- (ア) 日本国内の売店等の数、平均来店者数などの事業情報
- (イ) 既存売店等の写真、商品、価格、客層、採算性などの情報

イ テーマ2 『本庁舎テナントのコンセプトについて』（様式第4-2号）

- (ア) 店舗の営業日、営業時間、販売方針、採算性の見込みなど
- (イ) 商品、価格の設定案
- (ウ) 売店等のレイアウト案（手書き可）
- (エ) 従業員の教育体制

ウ テーマ3 テーマ1及び2以外の事項で、独自にテーマを設定するものがあれば提案すること。（様式第4-3号）（任意）

(例) 尾道の魅力発信の方法

- 尾道をPRするオリジナル商品
- 利用者向けクーポンなどのサービス 等

9 選考

(1) 特定

選考会において、提案書の内容を書類審査、採点のうえ、最優秀の者を最優秀者に、次点者を優秀者として特定する。書類審査のみでの採点が困難であると委員会が判断した場合は、プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）を実施することがある。

(2) プレゼンテーション等を実施する場合は、以下のとおりとする。

ア 令和4年4月12日（火）までに担当者へプレゼンテーション等を実施する旨を連絡するとともに「選考会参加要請書」をファックス及び郵送で送付する。

イ プレゼンテーション等の実施日時及び場所は、「選考会参加要請書」により通知する。

ウ 選考会には、出店責任者を含む3名以内が出席できる。出店責任者は必ず出席すること。

エ プレゼンテーション等に当たっての留意事項

(ア) プレゼンテーションは、提出した提案書の内容及びその補足説明についてのみ行うこと。

(イ) 資料の追加配布（提出していない資料をプロジェクターで投影する等の行為を含む。）は、認めない。会場には、ノートパソコン、プロジェクター及びスクリーンを本市が用意する。

(ウ) プレゼンテーション等は非公開により実施する。

(2) 結果通知

審査の実施後、文書及び電子メールで通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

(3) 審査項目

審査項目は別表2のとおりとし、「ア 事業者の実績」及び「イ コンセプト」の点数を合算した合計点数の順位により、最上位の者を最優秀者として選定する。合計点数の同じものが2者以上あるときは、「イ コンセプト」の点数の高いものを上位として順位を決定し、更に点数が同じものが2者以上あるときは、くじにて順位を決定する。ただし、参加表明者のア及びイの採点小計がア及びイの配点小計の50%未満の場合は、候補者の対象とはならない。

10 賃貸借契約に関する事項

(1) 契約の相手方の特定

本市は、最優秀者として特定した者を店舗賃貸借契約に係る随意契約の相手先とするとともに、店舗内観、外観及び設備等の詳細内容を協議し、開店に必要な事項について調整・協議を行うものとする。ただし、次のいずれかに該当

し、賃貸借契約が締結できない場合は、優秀者を契約の相手先として再度特定するものとする。

ア 最優秀者が、地方自治法施行令第167条の4に規定する者に該当することとなったとき。

イ 最優秀者が、特定後に本要領第11項に掲げる失格条項に該当して失格となったとき。

ウ 最優秀者が賃貸借契約の締結を辞退したとき。

(2) 仕様及び実施条件

賃貸借物件の仕様については、提案書に記載された内容を尊重し、賃貸人、賃借人協議の上で定める。

(3) 契約

賃貸借契約は、尾道市契約規則（昭和39年規則第28号）によるものとする。

(4) 失格による契約の解除

賃貸借契約後に、契約者が本要領第11項に定める失格条項に該当していたことが明らかとなった場合には、契約の解除を行うものとする。

1.1 参加者の失格

参加者が次のいずれかに該当した場合には、その者の提出した参加表明書及び提案書を無効とし、提出者は本プロポーザルへの参加資格を失う。

(1) 提出書類が、指定する様式によらないほか、次のいずれかに該当する場合

ア 受付期限並びに提出場所及び方法が指定と異なる場合

イ 記載上の留意事項に沿った書類の提出がなかった場合

ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合

エ 許容された表現方法以外の表現が用いられている場合

オ 虚偽の記載をした場合。契約締結後に判明した場合においても同様とする。

(2) 委員会及び事務局関係者に、直接、間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合

(3) 審査の公平性に影響を与える行為があったと委員会が認めた場合

1.2 その他

(1) 本件に係る費用負担

提案書等の作成、提出など、本プロポーザルの参加に要する費用は、その一切を参加者の負担とする。

(2) 書類提出に当たっての留意事項

ア 提出書類について、持参以外の方法による場合の不達及び遅配を原因とする提出者の不利益が生じても、本市はこの責めを負わない。提出者においては、特定記録郵便等の利用又はファクス若しくは電子メールの着信確認を行うなどの対策を講じること。

イ 提出された参加表明書及び提案書は、それぞれの提出期限までは自由に変更することができる。ただし、変更しようとする場合は、提出された書類を持ち帰り、改めて変更された書類を提出すること。

ウ 提出期限を過ぎた後は、参加表明書及び提案書を変更することはできない。

(3) 使用言語及び通貨

提出書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨並びに日本国の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限る。

(4) 提案書等の取扱い

ア 提出された参加表明書及び提案書は、返却しない。

イ 提出された参加表明書及び提案書の著作権は提出者に帰属するものとし、提出者に無断で利用しない。ただし、本市は、本プロポーザル手続及びこれに係る事務処理に必要な範囲において、提案書等の複製、記録及び保存を行う。

ウ 最優秀者に特定された提案書は、本プロポーザルにおける審査、評価及び特定結果についての説明責任を果たすべき趣旨から、その内容を公開する。

(5) 追加資料

業務実績等の確認のため、追加資料の提出を求めることがある。

1.3 添付資料

(1) 提出書類の様式（別添①）

(2) 本庁舎図面（配置図・平面図）（別添②）

1.4 事務局（問合せ先）

尾道市役所総務部総務課 藤原

〒722-8501 尾道市久保一丁目15番1号

電話 (0848) 38-9334 (直通)

FAX (0848) 37-2740

電子メールアドレス somu@city.onomichi.hiroshima.jp

別表 1

費用区分

項目	内容	本市	事業者
店舗賃借料		—	○
契約保証金	尾道市契約規則第5条の定めによる。	—	○
光熱水費	店舗壁面の間接照明（北面及び西面）及び西面自動ドアの電気代	○	—
	照明、エアコン及びコンセント等の電気代	—	○
店舗の備品等	運営に必要な什器類（棚、机、冷蔵庫等） ※現在のカフェ事業者が残置する物品及び設備は引き続き利用可能	—	○
店舗内の清掃費		—	○
ごみ処分費	販売に当たって生じたごみは、法令に基づきテナント運営者が処理すること。	—	○
販売する商品の調達に係る費用		—	○
消耗品費		—	○
人件費		—	○
各種許可等に係る申請手数料等		—	○
自動ドア保守費	定期メンテナンスは、本市が実施する。	○	—
空調設備保守費	定期メンテナンスは、本市が実施する。	○	—

別表 2

審 査 項 目

審査項目		配点
ア 事業者の実績	日本国内での運営実績	10
	既設売店等の魅力度	10
イ コンセプト	出店の意気込み	20
	商品と設定価格	20
	サービス	20
	店舗レイアウトプラン	10
	その他独自提案	10
合 計		100