

小浜市庁舎 別館1階

テナント入居事業者募集要項

目 次

I	テナント区画の概要について	1
II	応募申込及び提案内容について	2
III	現地見学について	4
IV	質問及び回答について	4
V	事業候補者の選考について	5
VI	契約について	7
VII	入居に必要な経費について	7
VIII	開業後の負担経費について	8
IX	工事及び設計スケジュールについて	8
X	特記事項	9

- 別 添** ・テナント区画図面
・応募書類様式 1～5

令和6年6月

I テナント区画の概要について

1 概要

(1) 募集目的

小浜市役所の庁舎別館1階を有効活用するとともに、庁舎利用者の利便性向上に資する事業を提案、実施できる事業者を幅広く募集します（ただし、4ページに記載の応募できない業種を除く）。

(2) 所在地

福井県小浜市大手町6-3 小浜市庁舎 別館1階

(3) 建物概要

構 造：鉄筋コンクリート造

築年数：37年(昭和62年～)

(4) 営業時間

営業可能時間は原則として庁舎の開庁時間内(平日8:30～17:15、土日・祝日および年末年始(12/29～1/3)は閉庁)とし、開庁時間内に1日4時間以上営業することとします。

その他定休日等を設定する場合は、事業申込書(様式1)に記入してください。

事業者側の対策により、庁舎の閉庁後、庁舎とテナント区画との内部からの往来を完全に遮断できる場合は、小浜市と協議のうえ21:00まで営業可能とします。

(土日・祝日営業を希望する場合は小浜市と協議のうえ8:30～21:00まで可能)

(5) トイレ

区画内にトイレ2基(故障中)が存在します。改装時修理することで使用可能です。

(6) テナント区画の管理、廃棄物処理及び清掃等

区画内の設備、備品、商品および金銭等の管理は事業者の責任で行ってください。

区画内の日常清掃業務は、事業者の従業員以外立ち入り禁止区域を除き、小浜市が契約する業者へ委託することが可能です。

事業者の業務により発生した廃棄物、再生資源の処理は事業者の負担において適正に行ってください。

(7) 出入り口および鍵の管理

区画内の出入り口の管理および鍵の管理は事業者に一任しますので、事業者が責任をもって管理してください。

(8) 喫煙

テナント区画を含め庁舎敷地内は全面禁煙です。

(9) 飲酒

小浜市庁舎の一画であることから、酒類の提供は禁止とさせていただきます。

2 テナント区画の面積及び賃借料

テナント区画	契約面積	賃借料（税込）
庁舎別館 1 階	149.16 m ²	54,090 円/月

《区画図》

別紙のとおり

Ⅱ 応募申込及び提案内容について

1 応募資格

次の各号のいずれかに該当する者は、特別の理由がある場合を除き、応募に参加することができません。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する者
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると市長が認める者
- (3) 応募書類およびその添付書類に虚偽の事項を記載した者
- (4) 営業に関し許可等を必要とする場合、これを得ていない者
- (5) 申請書提出日において税を滞納している者
- (6) 申請日前2年間に営業の実績がない者

2 応募書類の受付

(1) 申込方法

受付期間内に応募書類（後述3参照）を郵送またはご持参ください。

※郵送の場合は7月19日（金）必着とします。

(2) 受付期間

令和6年6月14日（金）8時30分から7月19日（金）17時まで

(3) 受付場所

〒917-8585

小浜市大手町6-3 小浜市庁舎2階

小浜市企画部営繕管財課

担当：管財グループ

（電話） 0770-64-6081

（メール） eizen@city.obama.lg.jp

3 応募書類

応募者は、以下に記載の書類を提出願います。

書類の大きさは、図面等を除き、原則として全てA4判またはA3判としてください。

また、各書類の部数は別添の応募書類一覧表でご確認ください。

(1) 事業申込書（様式1）

※委任の有無にかかわらず申請は本社代表者・実印で作成してください。

(2) 委任状（様式2）

支店等（営業所等）に契約行為・請求行為等の権限を委任する場合に作成

※委任者は本社代表者で作成してください。

(3) 誓約書（様式3）

※委任の有無にかかわらず本社代表者・実印で作成してください。

(4) 事業提案書類

入居するテナントのコンセプト、商品またはサービスの内容、営業方法、営業促進活動（参考）および管理運営の方法等を記載した資料（提出様式・体裁は自由）

(5) レイアウト、平面図及びイメージ図

イメージ図は、既存・類似テナントの写真でも可

(6) 既存の類似テナントの実績（一覧及び詳細等で、体裁は自由）

(7) 資金計画書（様式4-1, 4-2）

(8) 申請者事業概要（様式5-1, 5-2）

(9) 法人の場合は、貸借対照表および損益計算書（申込日の直近分）

個人の場合は、資産および所得証明書（申込日の直近分）

(10) 法人の場合は、登記事項証明書（履歴事項全部証明書）または登記簿謄本（申込日の前3ヶ月以内に発行されたもの）

個人の場合は、住民票の写し（申込日の前3ヶ月以内に発行されたもの）

(11) 納税証明書（国税、県税、市税すべての税に未納が無いことを証明するもの）

※委任する場合は、本社と委任先両方の証明書を提出してください。

4 応募に係る注意事項

(1) 受付期間外の応募書類の提出は、いかなる理由があっても受け付けません。

(2) 提出済みの応募書類は、いかなる理由があっても、修正及び撤回することはできません。また、提出済みの応募書類に追加して書類等を提出することもできません（小浜市から追加書類等の提出を求めた場合は除く。）。

(3) 書類への記入にあたっては、ボールペン等、訂正できない筆記用具を御使用ください。ただし、様式データファイルにパソコン等で入力し印刷したものも可とします。

(4) 次のいずれかに該当する応募書類は無効とします。

ア 様式の指定がある書類について、指定された様式以外で応募したとき。

イ 1者で2通以上の応募申込書を提出したとき（全ての申込書は無効とします。）。

ウ 記載内容が明確でないとき、又は漏れているとき。

エ 鉛筆、シャープペンシル、消せるボールペン等、訂正の容易な筆記用具により応募

募用紙が記入されているとき。

オ 文字、数字等を訂正した場合において訂正印の押印がされていないとき。

- (5) 提出された書類に虚偽又は不正があった場合は、失格とします。
- (6) 提出書類は、事業候補者選考のためにのみ使用し、他の目的には使用しません（ただし、公文書公開請求があった場合には原則として公開します。）。
- (7) 必要に応じて電話等で応募書類の内容等を確認する場合があります。
- (8) 応募書類は返却しません。
- (9) 応募に要する費用は応募者の負担とします。
- (10) 応募書類について追加資料の提出又は説明を求める場合があります。

5 応募できない業種

小浜市庁舎の一面であることから、以下の各号に該当する業種は応募できません。

- (1) 住宅・共同住宅
- (2) 宿泊施設等、深夜時間帯（午後11時～午前7時）に営業するもの
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業に該当するもの
- (4) 宗教団体および政治団体
- (5) 法令に適合しないもの
- (6) 社会通念上公序良俗に反するもの

Ⅲ 現地見学について

区画内部の確認を希望される方は、小浜市企画部営繕管財課 管財グループ(0770-64-6081)までお問合せください。

※ 令和6年8月5日まで区画の一部を市長選挙のため選挙管理委員会が使用することから、見学できない場所があります。

Ⅳ 質問及び回答について

1 質問の受付

質問は、全て電子メールにより受け付けます。

質問送付の様式に定めはありませんので、法人名、担当者名（個人による申込みの場合は個人名）、連絡先（電話番号）を必ず記載のうえ、質問内容を直接本文に記入するか、ファイル（ワード又はエクセル）を添付するなどして、令和6年6月14日（金）から7月5日（金）午後5時までに、電子メールにて送付してください。

なお、電子メール以外でのお問合せには原則としてお答えできません。

メールアドレス : eizen@city.obama.lg.jp

2 質問に対する回答

回答については、小浜市ホームページに随時掲載します。

V 事業候補者の選考について

1 事業候補者の選考方法

- (1) 事業候補者の選考においては、応募者の提出書類等に対し、8ページ記載の評価基準に基づき、評価者1名当たり100点満点で採点し、その合計点(600点満点)を応募者の評価点とすることで評価を行います。評価の結果、評価点が最も高い応募者をテナント区画の事業候補者として選考します。
- (2) 評価者は、以下の職員をもって構成します。
 - ・企画部長、総務部長、財政課長、営繕管財課長、総務課長
 - ・小浜市職員組合委員長
- (3) 評価による合計点が360点(満点の6割)に満たない場合、又は、事業運営方針についての評価が48点(満点の4割)以下の場合、当該応募者を失格とします。
- (4) 応募者が他者と競合することがない場合は、評価により失格とされない限り、当該テナント区画の事業候補者として選考します。
- (5) 事業候補者の選考後、応募者全員にその結果を通知します。
- (6) 事業候補者が応募資格を満たしていないことが判明した場合や、入居を自ら辞退した場合等は、次点者を事業候補者とします。

2 評価基準

各評価項目について、以下の5段階にて評価を行う	
A	具体的かつ独自の工夫が見られ、高い効果が見込まれるもの・・・配点の100%
B	具体的かつ独自の工夫が見られ、やや高い効果が見込まれるもの・・・配点の80%
C	具体的かつ独自の工夫が見られ、効果が見込まれるもの・・・配点の60%
D	具体的かつ独自の工夫が見られ、若干の効果が見込まれるもの・・・配点の40%
E	具体的な工夫が見られない又は効果が見込まれないもの・・・配点の20%

項目区分	評価項目	配点	評価の視点
信頼性 (40点)	経営の健全性	10	・決算書の状況（財務指標）、財務の安定性（固定比率、流動比率、負債比率、自己資本金比率等）、資金収支の妥当性（売上高経常利益率、人件費比率等）等
	過去の関連事業実績	10	・過去に同種・類似の事業経験は十分にあるか等
	市内での事業実績	10	・小浜市内における本社又は事業所・店舗等の有無
	危機管理体制	10	・防災計画、緊急時の対応マニュアルが策定されているか等
収益性 (10点)	収支計画	10	・収支見込・資金計画内容、収支計画の妥当性、収益性の高さ等
事業性 (50点)	事業運営方針	20	・提案内容の事業運営方針がテナント募集の目的・趣旨に適しているか ・目的達成のために教育、研究等、努力する姿勢がみられるか 等
	事業の適性	10	・テナント区画の規模が事業に合っているか ・業務量に応じた人員体制が組んでいるか ・実効性のある提案となっているか 等
	創意工夫	20	・事業運営に創意工夫があるか ・小浜市政の運営に貢献する提案内容となっているか 等
合計点		100	

3 事業候補者決定の取消し

次の場合には、事業候補者としての決定を取り消します。

- (1) 正当な理由なく指定する期日までに契約の手續に応じない場合
- (2) 資金状況の変化等により、テナントの設置又は運営ができないと認められる場合
- (3) 著しく社会的信用を損なう行為等を行った場合
- (4) 決定後に応募資格がないことが判明した場合

VI 契約について

1 契約

(1) 契約形態

小浜市と賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結していただきます。

その後、事業者において内装及び設備工事を開始し、当該工事の検査完了後に営業を開始していただきます。

(2) 契約期間

契約期間は、契約日から令和9年3月31日まで(令和9年4月1日以降は3年毎に再契約)とします。

2 契約面積

契約面積は、149.16 m²とします。

3 滞納等による退店

賃料等を滞納した場合や、周辺の秩序を乱す行為があった場合は、契約を解除し退去していただくことがあります。

4 転貸について

本物件の全部又は一部を第三者に転貸し、又は第三者に使用させることは認められません。

VII 入居に必要な経費について

1 保証金

(1) 事業者は、契約締結時に契約額（月額）の3か月分を保証金として小浜市に納入していただきます。

(2) 保証金は契約期間中小浜市が無利息でお預かりし、契約終了時に賃料等の債務がある場合は清算したうえで返還します。

ただし、本契約締結後、令和7年3月31日までに事業者の都合で契約解除を行う場合は、保証金は返還しません。

2 造作・設備工事費

店舗設置のための改装等（内装改修工事、什器等）に係る費用はすべて事業者の負担とします。

テナント区画の内装及び設備工事における設計・施工・監理及び必要な許認可申請（計画の変更含む。）については、事業者の責任及び負担により行ってください。

なお、テナント区画外に影響を及ぼす工事については小浜市の承諾が必要です。

Ⅷ 開業後の負担経費について

1 賃料

(1) 契約賃料は54,090円（月額・税込）となります（令和8年度末まで）。

ただし、消費税等の税法改正があった場合は、その改正内容に応じて契約賃料も変更します。

(2) 令和9年度以降は、当該物件に係る固定資産税評価額をもとにして、「行政財産の使用料に関する条例」に定める計算方法により、再契約時に契約賃料の見直しを行います。

(3) 上記（1）及び（2）にかかわらず、経済情勢等の変動等により小浜市が必要と認めた場合は契約賃料の改定を行う場合があります。

(4) 支払方法については、契約締結時に協議することとします。

2 維持管理経費

(1) 電気料金、水道料金・下水道使用料

小浜市から、テナント区画分の使用料を請求します。

(2) ガス料金、電話料金、通信機器

個別契約（事業者と供給会社との直接契約）になります。

(3) セキュリティ

テナント区画への出入口にセキュリティ機器等の設置を希望される場合、この費用は事業者負担となります。

(4) 修繕料

事業者の原因によるものは事業者の負担とし、それ以外は市で負担します。

Ⅸ 工事及び設計スケジュールについて

1 内装工事

工事内容については、事前に小浜市と協議を行ってください。

2 その他の仕様変更

事業者は、小浜市の上承なく仕様を変更することはできません。

3 開業までのスケジュール（予定）

日 程	内 容
6月14日（金）～ 7月19日（金）	応募申込受付期間
6月14日（金）～ 7月5日（金）	質問受付期間（メールのみ） ※回答は随時ホームページで行います
7月下旬～8月上旬頃	事業候補者の選考，決定，公表
8月中	契約内容の打合せ
9月中	契約締結
契約締結後	内装工事開始
内装工事完了後	各種検査・開業

X 特記事項

1 許認可等の申請・取得

内装工事及び営業に関して必要な許認可は、事業者の責任において申請・取得してください。また、営業に関する許認可については、開業までにその写しを小浜市に提出してください。

2 権利譲渡の禁止

事業者は、小浜市の承認なしに契約に基づく権利の全部又は一部について、第三者に譲渡、転貸、又は担保の用に供する等の処分をすることはできません。

3 その他

- (1) 本募集要項について疑義が生じた場合は、小浜市の解釈によります。
- (2) 小浜市は、公平で厳正な選考を確保するため、応募内容や評価に関する問合せには一切応じません。
- (3) 本契約により事業者として決定された場合であっても、各種届出・申請等で許認可が得られない場合は、入居できない場合があります。
- (4) 事業者が、次のいずれかに該当したときは契約を解除することがあります。この場合、小浜市に損害が生じたときは事業者の負担において賠償していただきます。
 - ア 契約内容に違反したとき。
 - イ 小浜市からの再三の更正指示に従わないとき。
 - ウ 事業者の財産状況が悪化し、又は悪化するおそれがある相当の事由があるとき。
- (5) 事業者は、①契約期間が満了しかつ再契約を行わないとき、又は、②小浜市から契約を解除されたときには、原則として小浜市が指定する期日までに事業者の負担で当該テナント区画の内装解体工事（スケルトン工事）を実施したうえで返還していただきます。ただし、小浜市が承認したときはこの限りではありません。