

江田島市市有財産の貸付けに係る
公募型プロポーザル募集要項
【能美市民センター別館 4 階】



2022年10月



江田島市

目 次

1	募集要旨	・・・	1 P
2	企画提案	・・・	1 P
3	貸付財産	・・・	1 P
4	貸付条件等		
	(1) 貸付価格	・・・	1 P
	(2) 貸付けの条件	・・・	1 P
	(3) 貸付物件の利用制限等	・・・	2 P
	(4) 賃貸借契約満了時の注意事項	・・・	3 P
	(5) 実地調査等	・・・	3 P
	(6) その他注意事項	・・・	4 P
5	応募者の参加資格		
	(1) 応募者の構成等	・・・	4 P
	(2) 応募者の基本的参加資格要件	・・・	4 P
6	参加に関する手続き		
	(1) 公募等のスケジュール	・・・	5 P
	(2) 募集要項の配布	・・・	5 P
	(3) 現地確認	・・・	5 P
	(4) 質疑の受付及び回答	・・・	5 P
	(5) 参加申込書の提出	・・・	5 P
	(6) 企画提案書の提出	・・・	6 P
	(7) プレゼンテーション及びヒアリングの実施	・・・	6 P
7	中途の参加辞退	・・・	7 P
8	選考方法		
	(1) 企画提案書等の審査	・・・	7 P
	(2) 失 格	・・・	7 P
	(3) 審査項目及び各項目の分配点	・・・	7 P
	(4) 審査方法	・・・	8 P
	(5) 企画提案者との交渉	・・・	8 P
9	関連する補助金		
	(1) 江田島市サテライトオフィス等誘致促進事業補助金	・・・	8 P
	(2) 広島県企業立地促進助成制度	・・・	9 P
10	その他	・・・	9 P

1 募集要旨

都市部では、新型コロナウイルス感染症の拡大と長期化により、業務の効率化、ワークライフバランスの向上、移動時間の短縮・混雑回避など、働き方の変革が求められている。

江田島市では、こうした社会環境の変化に対応するため、広島県と連携した情報サービス業等のサテライトオフィス等の誘致を進めており、交通の利便性、周辺環境及び景観に優れる、「能美市民センター別館4階」の借受事業者をプロポーザル方式により募集する。

2 企画提案

本市への進出により、地域産業の振興、教育環境の拡充及び雇用の拡大等が望めるものとし、本市の最も持続的な発展に資する事業者を選定する。

3 貸付財産

施設の概要

名 称	構造等	床面積 (㎡)	備 考
能美町中町 4859 番地 9 能美市民センター別館 4 階 (階段を除く)	RC 造 4 階建 のうち 4 階 都市計画区域外	177.83 ㎡	平成 4 年 5 月築 (新耐震構造) (2 階は会議室・まちづくり協議会事務室、3 階は民間団体等の事務所として使用)

※物件の詳細については、別紙「物件調書」のとおり。

4 貸付条件等

(1) 貸付価格

年額賃貸借料等		備考
賃貸借料 (消費税及び地方消費税含む)	金 358,000 円	
共益費 (非課税)	金 687,000 円	次の建物維持管理費用 (概ね貸付面積按分) ・ 宿日直嘱託員報酬 ・ 自家用電気工作物保安業務委託料 ・ 消防用設備点検業務委託料 ・ 災害共済基金分担額相当額 ・ 自動ドア保守点検委託料 ・ 清掃業務委託料 ・ ごみ収集運搬業務委託料
計 円	1,045,000 円	

(2) 貸付けの条件

① 賃貸借契約の方式

借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約とし、随意契約の方法により契約を締結する。

ただし、グループで参加する場合は代表事業者との契約とし、代表事業者以外の共同事業者については、代表事業者が負担する一切の義務履行に関し連帯してその責を

負うものとする。

② 賃貸借期間

賃貸借契約の始期から5年間とする。なお、契約期間の満了時において、5年を超えない範囲で、一度に限り再度契約を締結することができる。

賃借人からの途中解約は原則として認められないが、賃借人から見て真にやむを得ない事由がある場合はその旨を市に書面で提出し協議を行った上で、3か月分の賃貸借料（共益費部分を除く）を一時に支払うことにより、協議終了の日から1か月後に解約することができる。

③ 賃貸借契約締結の時期

賃貸借契約の相手方決定後の概ね2か月以内とする。

④ 契約保証金（敷金）

事業者は、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により、年額賃借料等に相当する金額を契約保証金（敷金）として納付しなければならない。

なお、契約保証金は、地方自治法第235条の4に規定する歳入歳出外現金として取り扱うこととし、契約終了後に債権債務を相殺（未払いの賃貸借料等、損害賠償金、原状回復義務の不履行に伴う原状回復費用その他当該賃貸借契約から生じる一切の債務を控除する。）した上で、無利息で事業者へ返還するものとする。

⑤ 賃貸借料等の支払い方法

賃貸借料等の支払い方法は、原則1年度分を市の指定する期日までに一括納付することとするが、市と事業者で協議の上決定する。ただし、1年度分に満たない期間が生じる場合は月割（賃貸借期間に1月に満たない日数がある場合も1月と数える。）とする。

⑥ 災害共済基金分担金相当額

共益費に含める。

⑦ 光熱水費

電気料金、水道料金の負担が別途必要となる。貸付物件での使用実績を計量器により測定し、それぞれ算定する。請求金額が確定し次第、市からの請求により市が指定する期日までに市へ支払うものとする。なお、支払時期・回数等については借受事業者と市の双方協議の上、決定する。

⑧ 費用負担

事業者は、次の費用を自ら負担するものとする。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 市から事業者への貸付物件引渡し時における不具合箇所の修繕に関する費用

ウ 事業実施のために必要又は有益となる貸付物件の整備・改修費用

エ 貸付物件の運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用

オ 貸付物件返還時に係る原状回復費用

(3) 貸付物件の利用制限等

貸付物件については、事務所としての使用を想定しており、利用制限等については次のとおりとする。

① 事業者は、本市に提出した企画提案書の内容（以下「提案内容」という。）に従い、本物件を利用しなければならない。ただし、真にやむを得ない理由により用途変更す

る場合は、必ず事前に市にその旨を書面により届け出て承認を得ること。

② 本物件は、次に該当する用に供することはできない。

ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかとするもの。

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する営業

ウ 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号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用

エ 特定の個人、団体又は企業の活動に対する行政の中立性が損なわれるおそれのある施設(宗教団体・政治団体等の事務所、集会所その他これに類する施設)の用

オ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用その他近隣住民の迷惑となる目的の用

カ 電気、水等を大量に使用し、建物全体への安定供給に支障をきたす用

キ その他市の庁舎等の利用として社会通念上不適切と認められる目的の用

③ 内装改修等、本物件の形状を変更する場合は、必ず事前に市にその旨を書面により届け出て承認を得ることとし、退去時は原状回復を要する。ただし、市との協議により、形状の変更により本物件の価値が向上したと認められる場合はこの限りではない。

④ 本物件の入退室可能時間等

午前0時から午前6時までは入退室できない。鍵の管理は能美市民センターとし、建物外へのカギの持ち出しは行わないこと。なお、休日に関わらず本物件は毎日使用できる。

ただし、午前6時から午前8時30分まで、午後5時15分から午前0時まで、及び休日の入退室時は能美市民センター本館1階の宿直室にて鍵の授受を行うこと。

(4) 賃貸借契約満了時の注意事項

① 市は、契約期間満了の1年前から6か月前までに、賃貸借契約が終了する旨を、事業者に対し文書で通知すると共に、事業者と賃貸借契約の再契約の締結について協議する。

② 市と事業者が、賃貸借契約の再契約を締結しない場合、事業者は市と協議の上、市が承諾した部分を除き、契約期間が満了するまでに契約前の原状に回復した上で市に本物件を返還することとする。

③ 事業者は、原状回復の必要経費並びに有益費の償還等の請求を市に行うことはできない。

(5) 実地調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認められる場合は、事業者に対しその業務及び資産の状況等に関して質問し、実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。この場合において、事業者は市の調査に協力する必要がある。

(6) その他注意事項

貸付範囲には4階トイレも含めるが、公共の施設であるため、他の施設利用者が使用できることとする。

5 応募者の参加資格

(1) 応募者の構成等

日本国内に事業所又は住所を有する情報サービス業等の事業者であつて、営利・非営利、法人・個人の別を問わず、複数事業者によるグループでも構わない。ただし、グループで参加する場合は、グループ内の各事業者が、代表となる代表事業者を定め、一つの提案を行うこととし、同一事業者が複数のグループへ参加することはできない。

(2) 応募者の基本的参加資格要件

応募者は、次の①～④に掲げる要件を全て満たす個人又は法人とする。

① 対象業種

- ア 製造業の中で、主として研究開発を行う者又はその部署
- イ 情報サービス業
- ウ インターネット付随サービス業
- エ 映像・音声・文字情報制作作業（専ら情報通信技術を利用して業務を行うものに限る。）
- オ 学術・開発研究機関
- カ 広告業（専ら情報通信技術を利用して業務を行うものに限る。）
- キ デザイン業（専ら情報通信技術を利用して業務を行うものに限る。）
- ク コールセンター業
- ケ 上記に掲げるもののほか、市長が特に認めるもの

② 提案内容を、確実に実施できる能力を有すること。

（※ 事業運営が継続できる仕組みを示すこと。）

③ 提案内容の実施に必要な資格、知識、経験、資力、信用を有すること。

④ 次のいずれにも該当しないこと。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- イ 本プロポーザルの公告の日から企画提案書の提出日までの間、国及び地方公共団体の競争入札参加有資格者指名停止等の措置を受けていないこと。
- ウ 会社更生法(平成14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
- エ 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開始の申立てがなされている者
- オ 破産法(平成16年法律第75号)第17条若しくは第18条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者
- カ 国税、地方税を滞納している者
- キ 江田島市暴力団排除条例(平成23年江田島市条例第1号)第2条第1号の暴力団及び同条第2号の暴力団員並びに同条第3号の暴力団密接関係者に該当する者

6 参加に関する手続き

(1) 公募等のスケジュール

- | | |
|------------------|-------------------------|
| ① プロポーザル実施案内（公告） | 令和4年10月17日(月) |
| ② 募集要項等の配布 | 令和4年10月17日(月)～11月21日(月) |
| ③ 質疑事項の受付 | 令和4年10月17日(月)～11月21日(月) |
| ④ 参加申込書の提出期限 | 令和4年11月30日(水) 午後5時 |
| ⑤ 企画提案書の提出期限 | 令和4年12月14日(水) 午後5時 |
| ⑥ 企画提案プレゼンテーション | 令和5年1月中旬予定 |
| ⑦ 選定結果の通知 | 令和5年1月下旬予定 |
| ⑧ 賃貸借契約書の締結 | 令和5年3月予定 |

(2) 募集要項の配布

江田島市役所（企画部政策推進課 江田島市役所本庁3階）で直接配布

① 配布期間

令和4年10月17日(月)～令和4年11月21日(月)

（土曜日・日曜日・祝日を除く午前9時～午後5時）

※ 江田島市公式ホームページにも募集要項を掲示する。（ダウンロード可）

(3) 現地確認

日時を調整し、市職員が施設を案内する。（土曜日・日曜日・祝日を除く）

(4) 質疑の受付及び回答

① 受付期間

令和4年10月17日(月)～令和4年11月21日(月)

（土曜日・日曜日・祝日を除く午前9時～午後5時）

② 受付方法

「能美市民センター別館4階プロポーザルに関する質問書」【様式3】で、担当窓口
にFAX又はメールで提出する。（※電話での照会は不可）

メールで提出する場合は、タイトルを「能美市民センター別館4階プロポーザルに関する
質問書（事業者名）」とし、【様式3】ファイルを添付すること。

③ 質問に対する回答

原則として質問のあった提出方法で速やかに回答する。質問内容により応募者全員
に回答する場合がある。また、市ホームページ上で質問者匿名にて回答を掲載する。

(5) 参加申込書の提出

① 提出書類（グループで応募の場合は、各構成員について提出が必要）

ア 参加申込書兼誓約書【様式1】

イ 会社概要書【様式2】

ウ 法人の場合、法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内、コピー可）

エ 個人の場合、住民票記載事項証明書（発行後3か月以内、コピー可）

オ 法人の場合、印鑑証明書（発行後3か月以内、コピー可）

カ 個人の場合、印鑑登録証明書（発行後3か月以内、コピー可）

- キ 財務諸表の写し（直近決算のもの）
- ク 定款（複写可）※法人の場合のみ
- ケ 事業（会社）案内等又はこれらに相当する書類（パンフレット可）
- コ 都道府県税，市区町村税，法人税，消費税及び地方消費税の滞納がないことを証する書面（発行後3か月以内，コピー可）
 - ※ 納税義務がない場合は，納税義務に関する申立書【様式6】を添付すること。

② 提出期間

令和4年10月18日（火）午前9時～令和4年11月30日（水）午後5時
（直接持参の場合は土曜日・日曜日・祝日を除く）

③ 提出方法

担当窓口（江田島市役所企画部政策推進課）へ直接持参，又は郵送とする。

※ 直接持参する場合は，事前に来庁日時を連絡すること。

※ 郵送の場合は配達証明付き書留郵便に限る。提出期間内に必着のこと。

(6) 企画提案書の提出

① 提出書類

次の書類について，正本1部及び副本8部（副本は複写可）を提出する。提出様式はA4サイズ（A3サイズの折込可）とする。

ア 公募型プロポーザル企画提案書表紙【様式4】

※ 正本には印鑑登録された印鑑にて押印すること。

イ 事業計画書【様式5】

本要項「8 選考方法」の「(3) 審査項目及び各項目の分配点」の審査項目1～6に示す項目をその順番通り盛り込むこと。必要に応じて図表等を使用してもよい。

② 提出期間

令和4年10月18日（火）午前9時～令和4年12月14日（水）午後5時
（直接持参の場合は土曜日・日曜日・祝日を除く）

③ 提出方法

担当窓口（江田島市役所企画部政策推進課）へ直接持参，又は郵送とする。

※ 直接持参する場合は，事前に来庁日時を連絡すること。

※ 郵送の場合は配達証明付き書留郵便に限る。提出期間内に必着のこと。

(7) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書を提出した提案者に対してプレゼンテーションの実施を求めるとともに，必要に応じてヒアリングを実施する。プレゼンテーションは提出済みの企画提案書を用いて行うこととし，追加資料の提出は認めない。なお，プレゼンテーションの詳細な日時，場所，内容等については提案者に通知する。

① 日程

令和5年1月中旬（予定）

② 場所

江田島市役所（予定）

③ 内容

準備，片付け，質疑応答を含め45分以内で，説明員は3名以内とする。

7 中途の参加辞退

参加申込書の提出後に辞退する場合は、「応募取下届」【様式7】を提出すること。

8 選考方法

(1) 企画提案書等の審査

- ① 企画提案書等の審査は、江田島市市有財産の貸付けに係る公募型プロポーザル方式事業者特定審査委員会（以下「審査委員会」という。）により行う。
- ② 提案者について、プレゼンテーション実施後、提案書の評価項目に対し評価を行うとともに、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に評価し審査する。
- ③ 評価項目に基づき、審査委員による採点を行い、その結果に基づき、評価点数の総合計が最高得点の応募者を事業候補者（優先交渉権者）とし、2番目の得点の者を次点候補者として選定する。最高得点の提案者が複数の場合は、審査委員会の議決により選定する。
- ④ 提案者が1者の場合であっても、審査は行うものとし、審査の結果、提案内容が基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を事業候補者として選定する。
- ⑤ 審査結果は提案者に文書にて通知する。また、審査結果は原則として公開する。（ただし、個人情報・企業情報等を侵害する恐れがあると認められる場合は、企画提案者と協議のうえ、一部を非公開とする場合もある。）なお、プレゼンテーション及び審査経過については非公開とし、審査結果に対する異議の申し立ては認めない。

(2) 失 格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ① 提出期限を経過してから提案書などを提出した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ その他、本要項に違反すると認められた場合

(3) 審査項目及び各項目の配点

審査項目	説明	評価のポイント	満点
■事業計画書【様式5】 1 基本事項	募集要旨を踏まえ、提案に至った経緯を示しつつ、施設活用の基本方針を記載すること	施設活用についての理念・方針が、要項に示された公募の主旨を理解し、それを反映したものか	15
2 計画の内容	具体的な事業計画を記載し、計画の特色や事業スケジュールを示すこと	具体的かつ地域の特色を踏まえた上で、実現可能な計画となっているか	25
3 地域振興	地域との連携、地域の魅力向上に繋がる取組みと効果を記載すること	地域振興への取組みが具体的に記載され、地域活力・魅力の向上に寄与する計画となっているか	20
4 雇用機会の拡大	事業計画において期待される雇用機会の拡大への効果を記載すること	雇用機会の拡大への取組みが具体的に記載され、雇用機会の拡大に寄与する計画となっているか	20

5 管理運営	運営体制について具体的に記載すること	事業計画に見合った安定的な運営が見込まれるか	10
6 資金計画	資金計画書、財務諸表の写しにより経営基盤の審査を行う	事業を遂行し得る経営状況・資金計画であるか	10
合 計			100

(4) 審査方法

企画提案書等の内容、プレゼンテーションの内容及び質疑応答の内容に基づき、審査項目ごとに評価を行い、項目ごとの評価得点を合計する。

審査の結果、合計得点が満点の6割以上の候補者がいない場合は、候補者を選定しない。

なお、プレゼンテーションの時間は、準備、片付け、質疑応答を含め45分以内で、説明員は3名以内とする。

(5) 企画提案者との交渉

審査会の結果を受け、優先交渉権者との個別交渉を実施する。この交渉が整わない場合は、順位の高い者（次点）から個別交渉を実施する。

交渉が成立した時点で、それ以下の順位の企画提案者との個別交渉は実施しない。

9 関連する補助金

(1) 江田島市サテライトオフィス等誘致促進事業補助金

本市内にサテライトオフィス等を設置する者が対象。概要は次のとおり。

（問い合わせ先）企画部政策推進課 電話 0823-43-1631

補助対象業種	補助対象条件	補助対象経費	補助率	補助金交付回数	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 製造業の中で主に研究開発を行う者又はその部署 ・ 情報サービス業 ・ インターネット付随サービス業 ・ ※映像・音声・文字情報作成業務 ・ 学術・開発研究機関 ・ ※広告業 ・ ※デザイン業 ・ コールセンター業 ・ その他市長が特に認めるもの <p>（※は、専ら情報通信の技術を利用する方法により行う事業に限る）</p>	1 オフィスの新規設置者 (1)～(7)全て 【要件】 ・ 3年以上 ・ 正社員1人以上配置	(1) 建物改修経費 ※空き家、空き公共施設、空き店舗等の改修	(1)及び(2)の合計経費の1/2 2,000千円限度	※事業を開始した後に1回限り交付する	
		(2) 情報通信システム導入経費			
		(3) 備品及び機器設備等の購入費	(3)の経費の1/2 1,000千円限度		
	2 試験的なオフィスの設置者 (4)～(7)のみ	(4) オフィス賃借料 （敷金・礼金・共益費を除く）	(4)～(7)に係る合計経費の1/2 1,000千円限度	(4)～(7)に係る合計経費の1/2 1,000千円限度	※補助金交付対象期間は事業を開始した月の翌月から起算して36ヶ月間とする（原則、年度毎）
		(5) 住居賃借料 （敷金・礼金・共益費を除く）			
		(6) 車両リース料 ※業務に必要な車両			
		(7) 通信回線使用料			

(2) 広島県企業立地促進助成制度「企業人材転入助成」

広島県内に、新たに本社機能に移転する者が対象。概要は次のとおり。

(問い合わせ先) 広島県県内投資促進課：082-223-5151

① 対象者 (次の全ての要件を満たすこと。)

ア 情報サービス業・インターネット付随サービス業，デジタル系企業，製造業，運輸業等で，本社機能の全部又は一部を広島県内に新たに移転する者（住民票を県内に異動し1年以上継続）

イ 本社等に勤務する3人以上の常用雇用者を広島県内の移転先に異動させる者

※ 従業員4人以上の企業が、本市へ本社機能に移転させる場合は1人以上で可

② 助成内容 次のア，イの合計額（限度額1億円）

ア 社員等の県外からの移住に対する支援

- ・ 経営者層：企業規模に応じ200万円～1,000万円
- ・ 常用雇用者：1人につき100万円
- ・ 上記の家族：1人につき100万円

イ 施設設置に係る初期コストの1/2

※ 本市への施設設置の場合は初期コストの2/3

※ 初期コスト・建物や設備の購入代金，工事請負代金，施設改修代金等
(固定資産台帳に登録するものに限る。)

10 その他

- (1) 選定事業者は自らの責任において，必要と認める場合は既に能美市民センター別館へ入居している事業者等への説明等を行い，円滑な事業の実施に努めること。
- (2) 提案書の作成，応募，プレゼンテーションへの参加など，本プロポーザル提案に要する費用は参加者の負担とする。
- (3) 提出された書類等は返却しない。
- (4) 提出された書類等は，提案者に無断で本プロポーザルの審査以外に使用しない。
- (5) 提出された書類等は，審査及び説明の目的のため，複写して使用することがある。
- (6) 提案書を受理した後は，差替え，追加，削除等は一切認めないものとする。
- (7) 本件に関する問い合わせ先（担当窓口）

広島県江田島市役所 企画部政策推進課
〒737-2297 江田島市大柿町大原505番地
TEL：0823-43-1631/FAX：0823-57-4433
E-mail：seisaku@city.etajima.hiroshima.jp