

南関町南の関うから館

(新施設名称：ukara)

1階カフェスペース運営事業者募集要項
(案)

令和6年10月

南関町

1. 趣旨

この要項は、南の関うから館（新施設名称：ukara）改修工事業において改修する建物（以下「ukara」という。）の1階部分に設けるカフェスペースに入居する事業者（以下「入居事業者」という。）を公募型プロポーザルにより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

ukara は、鉄筋コンクリート2階建てであり、1階部分はカフェスペース、図書館、研修室、調理実習室や小ホールとなっている。また、2階部分はロビー及び大ホールとなっている。

施設住所	〒861-0803 熊本県玉名郡南関町大字関町 1230 番地
建物の概要	鉄筋コンクリート造2階建 1階延床面積 2737.45 m ² （内、改修対象延床面積 2224.94 m ² ） 2階延床面積 1054.83 m ² （内、改修対象延床面積 240.03 m ² ） 延床面積 3792.28 m ² （内改修対象延床面積 2464.97 m ² ） 敷地面積 10724.79 m ²
主な用途	図書館 1526.94 m ² 集会場 1952.91 m ² 飲食店 37.44 m ² 別館 274.99 m ² （改修無）
改修竣工日	令和7年3月14日
供用開始日	集会場 令和7年6月（予定） 図書館他 令和7年10月8日（予定）
駐車場	駐車台数 西側駐車場約80台 北側駐車場約200台

3. 募集対象施設

ukara1階のカフェスペースを町から借り受け、活用する入居事業者を募集する。面積、募集業種、貸付料（月家賃）は次の表のとおりとする。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。表中の貸付料については、新規の賃貸借等の事例を収集し、かつ、地域要因の比較及び施設の個別的要因の比較を行って対象不動産の賃料を設定している。

また、契約初年度から次々年度迄の貸付料は入居事業者の安定した運営を促すため貸付料の2分の1を低減する。

区画	面積	貸付料（月家賃）	募集業種
カフェスペース1区画	75 m ²	100,000円	書店兼飲食事業者

4. 公募の概要

(1) 募集業種

3の表に示すとおり、ukara1 階のカフェスペースを町から借り受け、活用する法人（以下「事業者」という。）を募集する。

なお、募集業種はカフェスペースにおいて書店及び飲食事業を営むことが可能な法人とする。

(2) 提案・選定方法

- ①本要項に基づく公募型プロポーザル方式によりカフェスペースの入居事業者を選定する。
- ②書店兼飲食事業者として、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提案書を作成し、その中で提案を行うこと
- ④選定は後述する南関町 ukara 1 階カフェスペース運営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) 参加資格等

- ① 南関町の発展に資する営業を行うこと。
- ② 応募時点において、10 年間（または、10 年間以上）、事業提案書に記載した内容で営業する意思を持つ事業者であること。なお、事業提案書内には南関町新図書館への書籍納入事業案を記載すること。
- ③ これまでに飲食事業の営業実績を有する事業者であること。
- ④ 南関町内に本店または支店・営業所等の法人登記を有する者。または、令和 7 年 10 月までに町内に本店または支店・営業所等の法人登記を行う者。
- ⑤ 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。
- ⑥ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ⑦ 南関町暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団または暴力団員に該当しない者であること。
- ⑧ 各種税金の滞納がないこと。

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、町は南関町 ukara 1 階カフェスペース運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、当該選定委員会において、資格審査及び事業提案審査を行う。

(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南関町 ukara 1 階カフェスペース運営事業者選定プロポーザル審査票(100 点満点)により審査を行う。

審査は、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。

(3) プレゼンテーション日程

- ① 実施日 12月20日（金）（予定）
- ② 実施場所 南関町役場 会議室
- ③ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ通知する。
- ④ 説明は 30 分以内、質疑は 30 分以内とする。
- ⑤ 説明は提案書に基づく内容とし、パワーポイントの使用は可。
- ⑥ プレゼンテーションについては、提案事業者の説明及び質疑応答は公開とし、その後の審査については非公開とする。
- ⑦ プレゼンテーションに参加できる者は、提案事業者毎に 3 名以内とする。

(4) 審査項目

別表「ukara1 階カフェスペース運営事業提案に係る審査基準」のとおり

(5) 選定委員会の審査

- ① 選定委員会の審査は、事業提案書等の提案書類によるもののほか、プレゼンテーションにより実施する。
- ② 選定委員会の委員の審査結果に基づき、基準点を超え、最も採点結果（各委員の点数の合計）が高い者を契約事業者として選定します。次に高い者を補欠契約事業者とする。
- ③ 最高得点者が複数あった場合は、選定委員会の審議により決定する。
- ④ 合格基準点は審査員の採点（100 点満点）の平均点の、6 割未満（60 点未満）とする。
- ⑤ 次に該当する場合は、失格とし、選定委員会での審査は行わない。
 - ・ 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
 - ・ 提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - ・ 応募者が個別に選定委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
 - ・ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合
 - ・ その他選定委員会で、本事業の契約者として不適と判断された場合

(6) 審査及び選定結果の通知等

- ① 審査及び選定結果は、書面で通知する。
- ② 審査及び選定結果については、町ホームページに掲載する。
- ③ 審査及び選定結果や審査の内容に対する問い合わせ、異議等には応じない。

6. 応募方法等

(1) 参加申込書の提出

本プロポーザルに参加を希望する事業者は令和6年11月29日(金)午後5時までに「南関町 ukara1階カフェスペース運営事業者選定プロポーザル参加申込書」(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) 応募及び契約候補者選定後のスケジュール

項目	日程
公募広告(募集要項の公表)	令和6年10月31日(木)
参加申込書(様式1)の受付	令和6年11月29日(金)
質問受付(質問書:様式5)	令和6年11月29日(金) ※回答は随時行います。
事業提案書(様式4)の受付	令和6年12月13日(金)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年12月20日(金) 予定
優先交渉権者選定	令和6年12月20日(金) 予定

(3) 事業提案書の提出期限

令和6年12月13日(金)(土、日、祝日を除く、午前9時~午後5時迄)

(4) 提出場所

南関町 まちづくり課企画振興係

〒861-0898 熊本県玉名郡南関町大字関町64番地

TEL 0968-57-8501

E-mail kikakusinkou@town.nankan.lg.jp

※書類は、持参または郵送により提出ください。ただし、郵送の場合も令和6年12月13日(金)午後5時までに必着。

(5) 提出書類

提出書類は、A4版で作成し、A4サイズのファイルに綴じ、表紙及び背表紙に事業名と事業者名を記入し、10部(正本1部、副本9部)提出のこと。なお、町が必要と認める場合は、追加資料を求めることがある。

【参加申込書】

① 参加申込書(別記様式第1号)

【提案者関係書類】

② 提案資格確認表(別記様式第2号)

※ 添付書類

- ・法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)
- ・印鑑登録証明書
- ・納税証明書(国、県、町の未納または滞納がない旨の記載がある証明書)
- ・直近2期分の決算書

(貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類)

③ 事業者概要調書(別記様式第3号)

※添付書類：会社概要がわかる資料（パンフレット等）

【提案書関係書類】

④ 事業提案書（別記様式第4号）

＜以下任意様式＞※資料は下記の項目を具体的にわかりやすく作成すること。

⑤ 活用に係る基本理念・方針

⑥ 事業内容・実施計画

- ・事業内容
- ・事業実施スケジュール

⑦ 運営体制

- ・運営形態（営業時間、休日など）
- ・人員配置（配置職種や人数など）
- ・雇用方針（必要人員の確保方法など）

⑧ 事業収支計画書（5年間）

⑨ まちづくりへの寄与方法について

- ・地域住民との交流や連携、町の賑わい創出、雇用機会の創出など、地域活性化に向けた事業内容について提案すること。

7. 記載上の留意事項

- (1) 当該事業の評価項目に照らし、提案書は可能な限り簡素でわかりやすく作成すること。
- (2) 任意様式については、A4 版縦置き横書き左綴じを基本とし、図表等を使用する場合に A3 版を使用するときは、折り綴じにすること。
- (3) 提出書類は、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要な場合において、これを公表することがある。
- (4) 提出書類は、プレゼンテーション実施後においても返却しない。
- (5) 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とする。
- (6) 提出書類に虚偽の記載があった場合または、著しく信義に反する行為や本募集要項に違反すると認められる場合は、失格とする。
- (7) 提案書等の提出後、本提案を辞退しようとする場合は、辞退届（別記様式第6号）を提出すること。

8. 契約の条件

(1) 賃貸借契約

本公募型プロポーザル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(m²、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3.募集対象施設の表に記載のとおりとする。

(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) 駐車場使用料

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。

(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。

- ・ 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。

- ・ 施設整備費
- ・ 共用部分の維持管理費
- ・ 本物件を使用するために必要な施設及び町備品の修繕費(入居事業者の責めに帰すべき事由以外のもの)。詳細は双方同意の上、契約書に記載する。

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が決定できるものとするが、令和7年10月8日までには営業を開始すること。

また、営業開始予定日を本プロポーザルの事業提案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。

営業時間や休日については、施設の営業日時と原則併せるものとする。施設の営業時間外に入居事業者が営業を行う場合や時間を短縮する場合には町と事前協議を行うこと。

なお、ukaraの営業日、営業時間の予定は次のとおりである。

- ・ 営業日：火曜から日曜・祝日の午前10時00分から19時30分
(会議室の予約があった場合は21時00分まで延長)
- ・ 休日：月曜及び祝日の翌日、年末年始(12月29日から1月3日)

(10) 施錠方法

カフェスペース出入口からの入退出とし、当該出入口の鍵管理を行うこと。

(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、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 貸し付けを行うスペース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。
- ③ 施設内は禁煙であるため、喫煙は喫煙所のみとなる。
- ④ 建物壁面や周囲へのサイン設備整備については、町と協議の上、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入居事業者の負担とする。
- ⑤ 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。

(別表)

ukara1 階カフェスペース運営事業提案に係る審査基準

審査項目		審査の視点	配点基準	
まちづくりへの寄与等	基本理念・方針	基本理念・方針に魅力があり、可能性、発展性が期待できる意欲的なものか	20	60
	事業内容	町の賑わい創出に繋がる事業者であるか。	20	
		町や ukara が企画立案する各種事業との連携構築が期待できる事業者（事業内容）となっているか。	20	
運営体制等	運営形態	飲食店として安定的な運営（経営規模、飲食店営業実績、月家賃の支払能力）に不安がないか	10	40
		書店運営を事業内容に反映した提案となっているか	10	
	人員配置	事業に対して適正な人員配置となっているか	10	
	雇用方針	雇用の確保方法や地域の雇用機会の創出が期待できるものになっているか	10	