

平成26年度

新居浜市役所敷地内への

コンビニエンスストア出店者募集要領

■ 募集スケジュール

(書類の提出は午前8時30分から午後5時15分までとします)

- ・ 募集要領の公表 4月30日(水)
- ・ 質問書の提出期限 5月 9日(金)
- ・ 質問書への回答 5月16日(金)
- ・ 応募申込期間 5月19日(月)～5月23日(金)
- ・ 企画提案書等の提出 6月 9日(月)～6月13日(金)
- ・ 評価委員会開催 6月20日(金)

応募申込を希望する方は、この募集要領をよく読み、内容を十分に把握したうえでご参加ください。

新居浜市企画部総合政策課

電話 0897-65-1210

FAX 0897-65-1216

新居浜市役所敷地内へのコンビニエンスストア出店者募集要領

この要領は、新居浜市（以下「市」という。）が新居浜市役所（以下「市役所」という。）の敷地内にコンビニエンスストア（以下「コンビニ」という。）を誘致するに当たり、出店予定者を決定する方法として独自のプロポーザル方式を採用するため、その内容について、必要な事項を定めるものです。

第1項 貸付物件

- (1) 所在 新居浜市一宮町一丁目甲807番1の一部
新居浜市一宮町一丁目甲810番の一部
- (2) 面積 約870㎡
 - ※13ページ（配置図1）、15ページ（配置図2）参照。
 - ※現地は各自でご確認ください。

第2項 応募資格

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

- (1) 平成26年4月1日現在、市内において加盟店を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。）のフランチャイズチェーン（以下「コンビニチェーン」という。）であること。
- (2) 次に掲げる要件に該当しないものであること。
 - ア 契約を締結する能力を有しないと認められる者
 - イ 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3項 応募申込み

(1) 受付期間

平成26年5月19日（月）から平成26年5月23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

市役所 3階 総合政策課

(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

ア 応募申込書（様式1）

イ 登記事項証明書

ウ 印鑑登録証明書 ※イ、ウは提出日前3か月以内に発行されたもの

エ 定款 ※最新のもの

オ 企業概要 ※会社の概要がわかるパンフレットなど

カ 事業実績に関する調書

（直近3か年分の貸借対照表、損益計算書、営業報告書）

※必要に応じてその他の書類の提出を求める場合があります。

(5) 注意事項

応募申込者は、出店者決定後の契約締結者となります。

第4項 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。

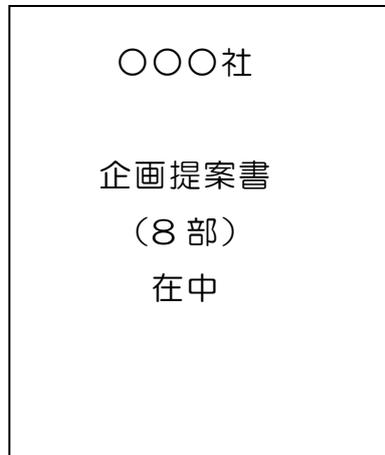
- (1) 提出期限 平成26年5月9日（金）午後5時15分まで
- (2) 提出方法 電子メールにより提出してください。
e-mail seisaku@city.niihama.ehime.jp
- (3) 提出書類 質問書（様式2）
- (4) 回答方法 平成26年5月16日（金）までに、
原則として、参加者全員に電子メールにより回答いたします。

第5項 企画提案書等の提出

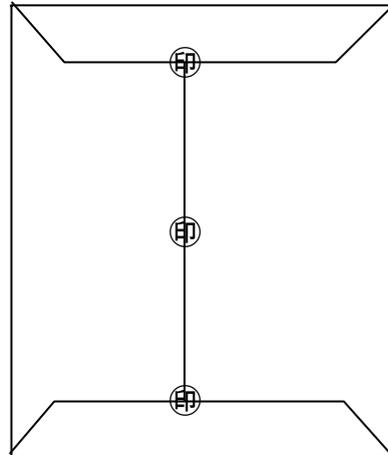
- (1) 提出期限
平成26年6月9日（月）から平成26年6月13日（金）まで
（受付時間：午前8時30分から午後5時15分までの間）
- (2) 提出場所
市役所 3階 総合政策課
- (3) 提出方法
企画提案書等は、総合政策課への持参又は郵送により提出してください。
（郵送の場合は、期間内必着とし、郵便小包等、必ず本市が受領したことが記録されるものを使ってください。）
なお、企画提案書と土地賃借料提案書（様式3）は、それぞれ社名がわかる大きい封筒の中に入れ、糊付けにより封をしたうえで、封印を押して提出してください。

【提出用封筒の体裁】

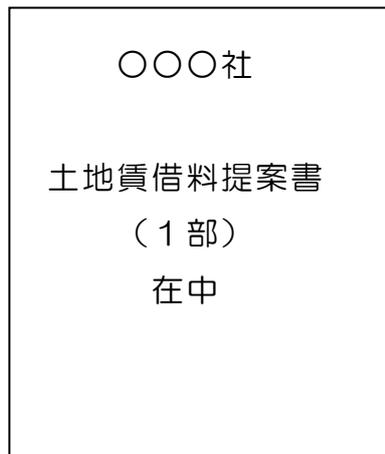
表面



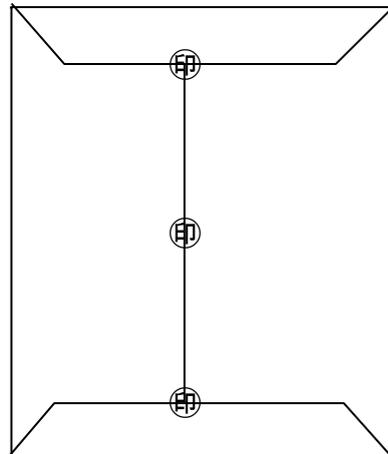
裏面



表面



裏面



(4) 提出書類

- ・ 企画提案書 8部
- ・ 土地賃借料提案書（様式3） 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

ア 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、評価委員会当日に開封いたします。

イ 提出された企画提案書8部のうち、7部は各評価委員の評価用として配付し、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。

(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項（5）で提示する条件の実施方法 ・提示条件以外の取り組み （提案がある場合）	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、優位性・特徴のある取り組み	1

(9) 企画提案書の様式

ア A4版の用紙を縦長左綴じに用いるものとします。

(イの(イ)①-1土地利用平面図、(ウ)①-2店舗平面図は、A3版横長蛇腹折)

イ 企画提案書は、以下の順に表紙をつけて綴じてください

(ア) 企画提案書(表紙)

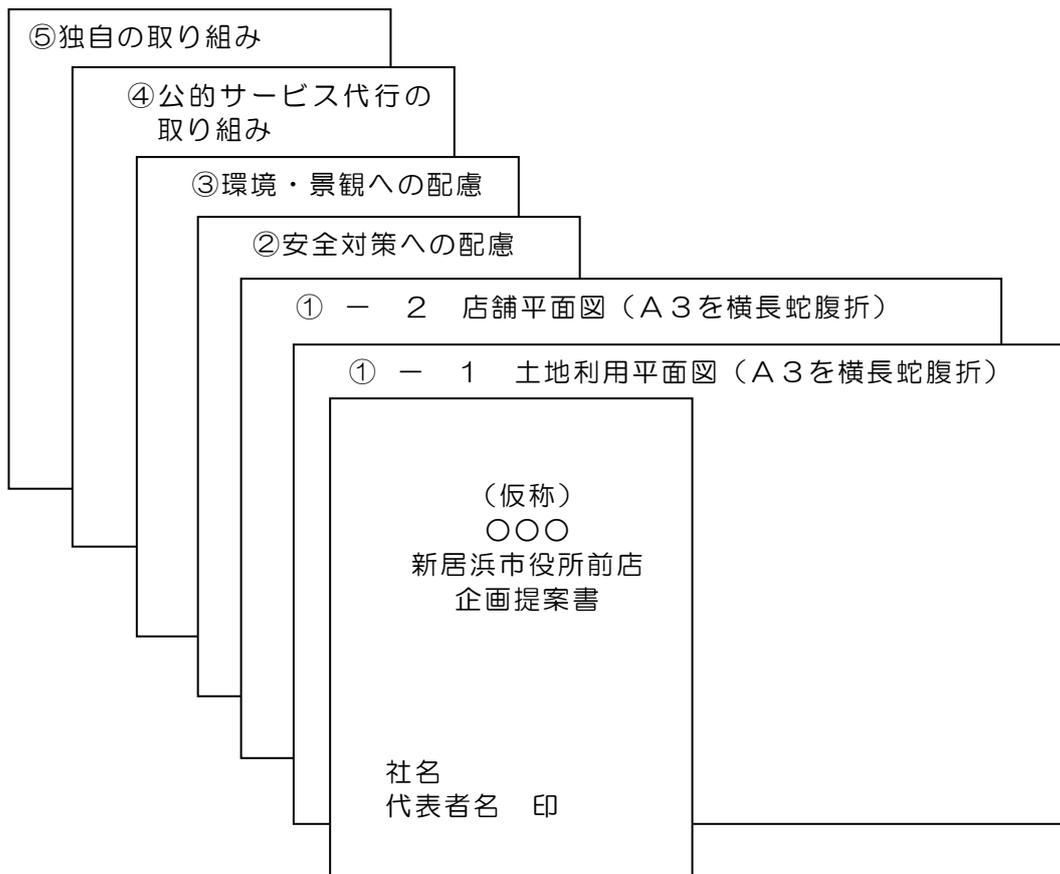
題名「(仮称)〇〇〇新居浜市役所前店企画提案書」

下部に社名と代表者名を記入し、代表者印(応募申込書に押し印した印鑑と同じもの)を押し印してください。

(イ)	①-1	土地利用平面図(縮尺500分の1)	1枚
(ウ)	①-2	店舗平面図(縮尺100分の1)	1枚
(エ)	②	安全対策への配慮	1枚
(オ)	③	環境・景観への配慮	1枚
(カ)	④	公的サービス代行の取り組み	1枚
(キ)	⑤	独自の取り組み	1枚

ウ 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項 評価項目について

(1) 評価項目

プロポーザル方式によりコンビニの出店予定者を選定するに当たり、次表の①から⑤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（満点）	性質
①	安全対策への配慮	10	順位点
②	環境・景観への配慮	10	順位点
③	公的サービス代行の取り組み	20	順位点
④	独自の取り組み	20	順位点
⑤	本市への賃借料	40	比例点
		100	

(2) 補足説明及び注意事項

- ア 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。
- イ 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40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、 $40点 \times 400円 \div 500円 = 32点$ が与えられます。
- ウ 土地の賃借料は、月額300,000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項 評価方法等について

(1) 評価委員会の日程について

- ア 開催日時
- 平成26年6月20日（金）
- | | |
|------|--------------|
| 受付開始 | 午前 9時30分 |
| 評価開始 | 午前10時00分 |
| 評価終了 | 午後12時00分（予定） |
- イ 場所
- 市役所 3階 応接会議室
- ウ 出席者
- 評価委員、参加者であるコンビニチェーンの担当者（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（オーナー予定者等を含む。）の傍聴は、認めないものとします。

(2) 評価委員について

評価委員は、市職員7名とし、同名で構成する「新居浜市庁舎敷地内コンビニエンスストア出店者評価委員会」（以下、「評価委員会」という。）において評価を行います。

(3) 評価方法について

ア 第6項(1)の評価項目①から④

評価委員が、評価委員会の場において評価を行います。

イ 第6項(1)の評価項目⑤

参加者から提出された土地賃借料提案書(様式3)に基づき、評価委員会当日、事務局において第6項(2)イに定める方法により点数化し、各評価委員による評価の終了後に配点します。

(4) 評価委員会の運営等について

ア 評価委員による評価の開始前に1社10分の時間を設け、企画提案書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。

イ 各評価委員は、参加者から提出された企画提案書の内容を評価し、第6項(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。

ウ 第6項(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、イ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。

エ 評価委員会での評価に当たり、参加者であるコンビニチェーンの担当者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。

オ 評価委員は、企画提案書の内容に関する疑問点等について、評価委員会当日、出席している各コンビニチェーンの担当者に随時質問を行えることとします。

カ 評価委員会の当日、やむをえない理由により評価委員の一部が欠席した場合であっても、出席した評価委員の評価結果をもって出店予定者

を決定します。

ただし、4名以上の欠席があった場合には、評価委員会を中止し、後日改めて開催するものとします。

第8項 出店者の決定等について

(1) 決定方法について

ア 第6項(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。

イ 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ます。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) 評価結果等の公表について

評価結果は、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企画提案書等は、公表しないものとします。

このことについては、新居浜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、自社の評価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、境界壁の撤去等、市の準備工事完了後とし、完成は平成26年12月31日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。

ア 参加資格に偽りがあったと認めるとき。

イ 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。

ウ 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。

エ 提案に虚偽の内容が含まれていると認めるとき。

オ 評価委員への事前接触があったと認めるとき。

カ 正当な理由なく評価委員会に出席しないとき。

キ 評価委員会による評価の実施を妨害し、又は評価の公正を害するような行為を行ったと認めるとき。

ク 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ないとき。

ケ 正当な理由なく、提案内容を実現しようとしなないとき。

コ 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。

サ アからコ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項 契約・運営に関する諸条件について

(1) 土地利用について

ア 貸付敷地は、【配置図1】に概ね示した場所とし、市において敷地内の境界壁及び緑地帯（北側を除く）、看板等を撤去したうえで、出店予定者に引き渡します。（アスファルト舗装については現状のまま引き渡します。）

ただし、貸付敷地南の桜の木及び付随する緑地帯、境界壁並びに地下水位観測井戸については、現状有姿で引き渡し、引き渡した状態において土地を利用することを貸付の条件といたします。

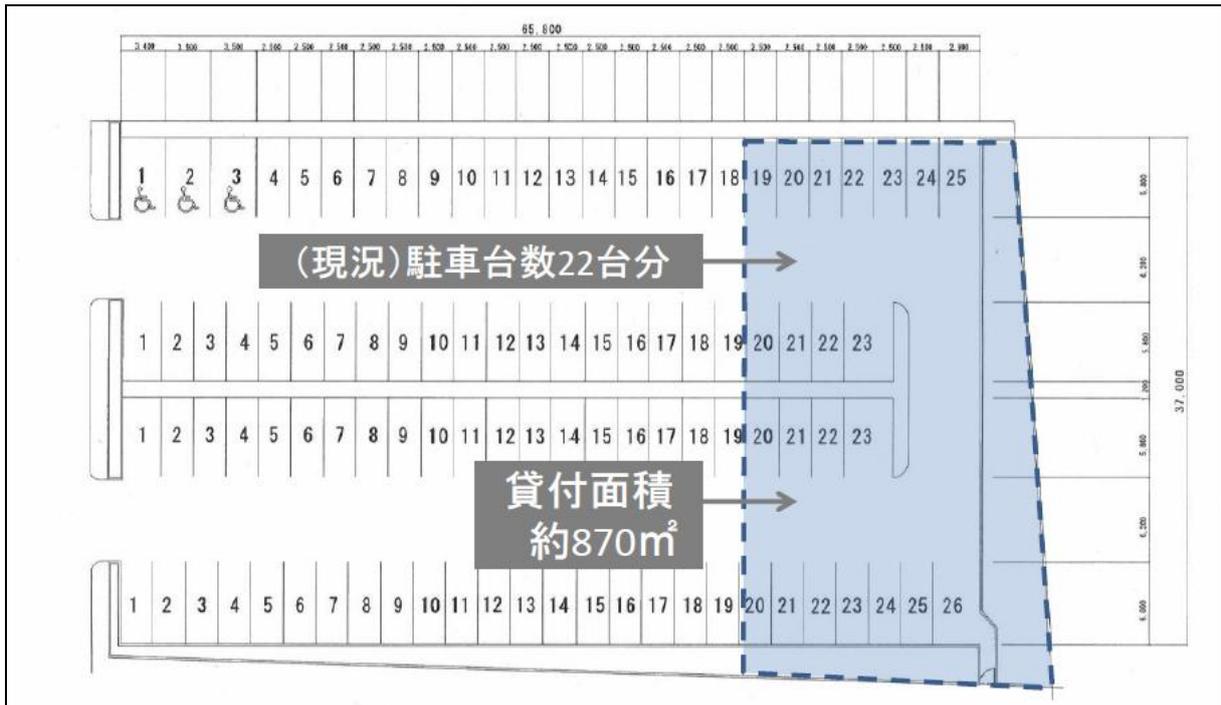
ものとしします。

- イ 駐車区画線は、出店者の負担と責任において変更することは可能とします。
- ウ 貸付敷地内へのサインポールの設置は可能とします。
- エ 高齢者や障がい者の利用に配慮したレイアウト及び仕様としてください。
- オ 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。
- カ 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。
- キ コンビニの店舗の面積、配置、形状等の詳細は、企画提案書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します。

(3) 土地の賃貸借の内容について

- ア 貸付敷地は、市庁舎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。
- イ 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します。
- ウ 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。
- エ 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、終期を平成42年（西暦2030年）3月31日までとします。
- オ 市から出店予定者に賃貸する土地の面積は、配置図2に示す約870㎡とします。

【配置図2】



カ 市への賃借料は、土地賃借料提案書（様式3）での提案金額とします。
 キ 力による賃借料の改定は、社会経済情勢に急激な変動がない限り、市の固定資産税評価額の評価替え（契約後の初回は、平成30年4月、以降3年毎に実施予定）に合わせ、次の算式により算定するものとします。

$$\text{改定後の賃借料} = \text{改定前の賃借料} \times \frac{\text{近傍宅地の固定資産税評価額（評価替え後）}}{\text{近傍宅地の固定資産税評価額（評価替え前）}}$$

ク 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。
 ケ 出店予定者は、土地の賃借に当たり、敷金として300万円を市に預託するものとします。
 コ ケによる敷金は、出店予定者による契約書に基づく債務の不履行に対して、その弁済に充当するものであるとともに、契約期間満了後は、利息を付さずに出店予定者に返金するものとします。また、契約期間中における賃借料の変動が著しい場合には、それに見合う追加の預託を求めることといたします。

サ 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

ア 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チェーンの責任において選任するものとします。

(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

イ 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。

ウ 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。

エ コンビニ内に銀行ATMを設置してください。

オ 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。

カ 夜間及び休日については、原則として市役所駐車場は出入口を閉鎖し、施錠いたします。

(5) 公的サービスの代行等について

ア 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。

イ コンビニにおいて、市の刊行物の販売を行っていただきます。販売手数料等は出店者決定後に協議するものとします。

ウ コンビニにおいて、市の観光協会、物産協会等の推奨品の販売を行っ

ていただきます。なお、販売品目、販売手数料等は出店者決定後に協議するものとします。

エ コンビニ内に新居浜市立図書館が貸し出した図書の返却ポスト（返却された本は、定期的に本市が回収します。）を設置していただきます。またこの場合における店舗の占有は、無償とします。

オ 市役所閉庁時間（夜間及び休日）に、コンビニにおいて、「住民票の写しの請求受付及び受け渡しサービス」を実施していただきます。サービスの提供にあたり必要となる「請求受付用ポスト」及び「受け渡し用ロッカー」を出店予定者の負担において設置していただきます。また、この場合における店舗の占有は無償とします。なお、サービスの実施方法等については出店予定者決定後に協議するものとします。

カ アからオに掲げるもののほか、コンビニ店舗を活用した公的サービスの代行について、その他の提案があれば、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。

キ 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。