

南城市庁舎跡利用優先交渉事業者の選定に係る募集要項

1. 趣旨・概要

(1) 趣旨

① 趣旨

南城市(以下「本市」という。)では、平成30年4月完成予定の新庁舎(ユインチホテル向かい)への移転に伴い、玉城庁舎跡地の利活用を図るため、一般公募により民間事業者からの提案を受け、本市の地域活性化や雇用の創出等において最も優れた事業者を優先交渉事業者として選定するものです。

(2) 施設周辺の概要

② 募集施設周辺の概要

庁舎周辺は、県道48号線に近接しており、付近には玉城小学校、玉城中学校、南城市玉城総合体育館、南城市陸上競技場、テニスコートおよび南城市中央公民館の教育関係施設が点在しており学校施設、スポーツ施設および生涯学習施設が集中する地域となります。

※別添で周辺地図

(3) 施設の概要

③ 貸付施設の概要

施設名	南城市役所 玉城庁舎	
所在地	沖縄県南城市玉城字富里 143 番地	
敷地面積	2,645 m ²	
地域・地区	都市計画区域内・未指定 / 居住環境保全地区	
用途	事務所 兼 集会場(議場部分)	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造	
階数	地下1階、地上4階、塔屋1階	
建築面積	1,635 平方メートル	
竣工年	平成7年	
その他	詳細は別図にて示します。	
	施設名	単位
建物部分	地下1階	124m ²
	1階	1,284m ²
	2階	1,473m ²
	3階	949m ²
	合計	3,830m ²

駐車場	地下18台 地上41台
-----	-------------

※別添で図面

2. 応募資格

(1) 応募者の要件、構成等

- ① 法人又は、その他の団体(以下「応募者」という。)であること。
申請できる応募者は、単独又は複数で構成されたグループ(以下「共同企業体」という。)とし、個人での申請はできないものとする。
- ② 共同企業体として応募する場合は、構成員の中から代表者を定め、共同企業体間の協定が結ばれていること。
- ③ 共同企業体の構成員は、今回の応募の範囲内で、他の応募者の共同企業体の構成員となることや、単独の企業体として申請することはできない。

(2) 応募者・構成員の制限

次のいずれかに該当する場合は、参加ができないものとする。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ② 会社更生法(平成14年法律第154号)第2条第6項に規定する開始前会社及び同条第7項に規定する更正会社(同法第199条第1項に規定する更生計画認可の決定がされた者を除く。)
- ③ 民事再生法(平成11年法律第225号)第2条第1号に規定する再生債務者(同法第174条第1項に規定する再生計画認可の決定がされた者を除く。)
- ④ 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号及び同条第6号の規定による暴力団または暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業またはこれに準ずる者
- ⑤ 直近2事業年度の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税に係る徴収金を滞納している者
- ⑥ その他、本市が特に交渉の相手方として不適当と判断した者

(3) 貸貸条件

- ① 貸付けの範囲は、駐車場を含む一括利用とします。
- ② 貸付期間は、原則10年とし更新可能とします。ただし、事業計画等を勘案し当初の貸付期間を10年以上に設定することも可能とします。
- ③ 若年層の雇用や教育、地域資源の活用等、地域振興に資する事業を行う者を貸付の対象とします。
- ④ 利用の権利を第三者に原則譲渡又は貸出を行うことができません。
- ⑤ 施設における光熱水費、軽微な維持管理費等は、利用者の負担とします。
- ⑥ 利用期間中における貸付施設破損等に係る修繕費等は、利用者の負担とします。
- ⑦ 台風・地震等の天災により貸付施設以外の施設・備品等に被害が生じた場合は、市は責任を負わないものとします。(不測の事態を想定した火災保険等の利用をお勧めします。)

- ⑧ 施設等の改修については、市の承諾を得て、原則利用者の責任において行うこととし、その費用については、利用者の負担とします。
- ⑨ 貸付期間終了後、または使用を中止とする場合は原状回復することとします。
- ⑩ 賃借料金は(700 円/㎡)を基準額とし、月額 3,830 ㎡×700 円=2,681,000 円としますが、収支計画上可能な額を提示下さい。

3. 利用条件

- ① 地域の活性化と振興発展に貢献するよう努めること。
- ② 建築基準法・消防法等の関係法令や市の条例等を遵守すること。
- ③ 宗教活動・政治活動を行う利用は行わないこと。
- ④ 公序良俗に反する用途での利用は行わないこと。

4. 提出書類

(1)資格審査に関する書類

	書類	内容
①	申込書(様式第1号) 会社代表者の履歴書(任意の様式)	
②	構成員調書(様式第2号) 協定書写し(任意の様式)	共同企業体として参加する場合は、構成員すべて記入する。
③	誓約書(様式第3号)	
④	会社概要書(様式第4号)	※パンフレット等会社の概要がわかるものがあれば添付する。 ※会社案内等の添付も可とします。
⑤	応募できる団体の資格を有することを証する書類(添付書類)	ア 法人登記簿謄本 (全部事項証明書(謄本)履歴事項証明書) (交付から3ヶ月以内のもの) イ 定款、寄付行為、規約、会則等、その他これらに類する書類の写し(最新のもの) ウ 法人税、県税、市町村税、消費税及び地方消費税の未納がないことの証明書(直近3ヶ年分) エ 印鑑証明書(交付から3ヶ月以内のもの)
⑥	応募者等の経営状況を証する書類(添付書類)	ア 財産目録、貸借対照表、事業報告書及び損益計算書又はこれに準ずる書類 過去3ヶ年事業年度分(平成26～28年度) イ 資産証明(新たに法人を設立する場合は、企業本体の証明書となります。)

(2) 事業提案に関する書類

①	事業計画書(様式第5号)	
	事業概要	・玉城庁舎跡で行う事業内容
	事業実施スキーム	・公募者や構成員、その他法人の役割や関わり、事業全体のイメージなど
	賃借料金・賃借期間・経済効果・地域活性化・地域貢献	・玉城庁舎の賃借料金、賃借期間、本市周辺への経済効果、地域活性化および地域貢献に関する考え方
②	年度別収支計画書(様式第6号-1)	・収支計画、資金計画を記載
	年度別収支計画積算書(様式第6号-2)	・収支計画の積算根拠も明示下さい。(例:単価×数量)
	年度別資金計画書(様式第6号-3)	・玉城庁舎の利用に係る改修費用の資金計画
③	施設計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・配置図、平面図など ・必要な機能、設備などを記入 ※必ずしも詳細な平面図は必要としませんが、提案内容が伝わるよう解りやすいものとしてください。

5. 応募の手続

(1) 募集要項の配布

- ① 配布期間:平成29年12月5日(火)～平成29年12月22日(金)
- ② 配布場所:南城市企画部観光商工課(南城市玉城庁舎1階)
※紙ベースでの配布
- ③ ホームページ:平成29年12月5日(火)～平成29年12月22日(金)
※配布期間中に本市ホームページからダウンロードしていただくことも可能です。

(2) 現地見学について

① 見学

現地見学を希望する場合は、下記申込み期間中の土・日・祝日を除き、期間内に受付を行います。現地見学を希望する事業者は、電話にて申込みを行ってください。日程調整のうえ、現地見学を実施します。

- A) 申込期間:平成29年12月5日(火)～平成29年12月13日(水) 午後5時まで
- B) 申込方法:南城市役所玉城庁舎観光商工課に電話にて申込みを行ってください。
- C) 現地見学:平成29年12月13日(水)～平成29年12月14日(木)

(3) 質疑及び回答

- ① 受付期間:平成29年12月8日(金)～平成29年12月14日(木)まで
- ② 質問方法:「質疑書(様式第7号)」に質問事項を記入しFAXか電子メールにて送付してください。FAX、電子メール送付にあたり、表題を「南城市玉城庁舎跡地活用に関する質問」として下さい。また、FAX、電子メールの場合は、受信確認をお願いします。
- ③ 回答方法:平成29年12月20日(水)にFAXか電子メールにて応募者へ回答します。
※質疑書を提出した法人名等は公表しません。

6. 公募の手続

公募期間	平日の午前8時30分から午後5時15分までとする。
資格審査に関する書類	平成29年12月5日(火)～平成29年12月18日(月)まで
事業提案に関する書類	平成29年12月5日(火)～平成29年12月22日(金)まで ※ プレゼンテーションでは、「事業提案に関する書類」により説明を頂くか、プレゼンテーション用の資料として新たに作成した資料(18枚以内)で説明することが可能です。新たな資料を使用する場合は、平成30年1月10日(水)までに11部提出すること。
提出方法	郵送又は直接持参とする。(郵送の場合は期間内必着)
提出部数	① 正本1部、副本10部とする。(計11部) ② 提出の際は、【4. 提出書類】で示した①から⑨の順に整理し、それぞれの書類毎にインデックスを貼付、提出書類①から連番で頁を中央下に記載すること。 ※原則 A4版とし A3の場合は折ること。
提出先	〒901-0695 沖縄県南城市玉城字富里143番地 南城市役所 企画部観光商工課 宛

7. 審査方法

① 選定委員会

優先交渉事業者の選定審査は、南城市庁舎跡利用優先交渉事業者選定委員会(以下「選定委

員会」という。)」で行う。

② 審査方法

玉城庁舎跡利用優先交渉事業者は、上記選定委員会による一次審査(書類審査)及び二次審査(一次審査通過者のプレゼンテーション)により選定する。二次審査の日程等は、一次審査通過者に文書で通知する。

③ 選定結果通知

一次審査(書類審査)及び二次審査(プレゼンテーション)の結果は、公募者に書面にて通知する。

一次審査、二次審査の結果についての問い合わせ、異議申し立ては一切受け付けない。

※選定結果については、優先交渉事業者のみ本市ホームページにて公表する。

④ 審査項目

審査項目は次のとおりとする。

- A) 事業計画・・・・・・・・・・実現性、将来性
- B) 事業運営体制・・・・・・・・・・信頼性
- C) 土地建物の賃借料金・・・・・・・・・・経済性
- D) 地域への波及効果・・・・・・・・・・経済効果、貢献度
- E) 収支計画・・・・・・・・・・安定、継続性

8. スケジュール

公募書類の締切日	資格審査に関する書類	平成29年12月18日(月)まで 午後5時15分まで
	事業提案に関する書類	平成29年12月22日(金)まで 午後5時15分まで
現地見学の実施期間		平成29年12月13日(水)から 平成29年12月14日(木)まで
質問の受付		平成29年12月8日(金)から 平成29年12月14日(木)まで
質問の回答		平成29年12月20日(水)
一次審査(書面審査)		平成29年12月下旬

一次審査決定通知	平成30年1月上旬
二次審査(事業者によるプレゼンテーション)	平成30年1月中旬
二次審査決定通知	平成30年1月中旬
優先交渉事業者の選定	平成30年1月中旬
優先交渉事業者と協議	平成30年2月上旬～
住民説明会の開催	時期については、要調整
契約予定事業者の決定(基本協定締結)	平成30年2月上旬以降～

9. 交渉事業者の選定

選定委員会において、順位付けを行い、優先交渉事業者及び次点者を選定する。

※審査の結果、一定水準を満たしている提案がない場合は、「交渉事業者なし」とする場合もある。

10. 選定後の手続き等

① 住民説明会の開催

優先交渉事業者は、市職員が同席のもと、選定された事業計画について説明会を開催する。説明会では、事業概要のほか、地域連携・貢献に関する事項や、地域の住環境への影響等について説明を行うこととし、その意見等を十分聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めるものとする。

その他、玉城庁舎の跡利用について、市が地域住民等に対し説明会などを行う場合で、優先交渉事業者に対し同席を求めたときは、説明会に参加し、自らが行う事業内容等について、必要な説明を行う。

② 基本協定の締結

事業計画の内容、改修内容・範囲、及び契約手続き等について協議を行い、基本的な事項について協定を締結する。

なお、特に事情があると本市が認める場合を除き、選定された旨の通知がされた後、5ヶ月以内に基本協定が締結できないときは、優先交渉事業者が辞退したとみなし、次順位の事業計画を提案した者を新たな優先交渉事業者の候補とする。

③ 契約の締結

選定事業者と市は、基本協定締結を経て、契約を締結する。

11. 注意事項

- ① 提出された応募書類の内容を変更、修正することはできない。
- ② 提出書類は、概ね日本語を基本に作成するものとし、返却はしない。
- ③ 申込後に辞退する場合は、辞退届(任意様式)を提出すること。
- ④ 提出書類作成等、応募に必要な費用は応募者の負担とする。
- ⑤ 優先交渉事業者の選定にあたり必要と認めるときは、追加資料の提出を求める場合があります。
- ⑥ 優先交渉事業者選定にあたり市が、収集する個人情報については、目的以外には使用しない。

【問い合わせ先】

担 当 部 署 : 南城市企画部観光商工課 商工労働係

所 在 地 : 南城市玉城字富里143番地

電 話 : 098-946-8817 F A X : 098-852-6004

E - m a i l : kankou@city.nanjo.okinawa.jp

様式第1号

申 込 書

平成 年 月 日

選定委員会委員長 殿

玉城庁舎跡利用について、(単独・グループ)で応募したいので、関係書類を添え提出します。

応募者名 (代表法人等)	法人等名	
	代 表 者	印
	所 在 地	
	電 話	

代表法人等を除く共同企業体の 構成員数	
------------------------	--

代表法人等の 連絡担当者	所属部署	
	役 職	
	氏 名	
	電話番号	
	F A X	
	Eメール	

構 成 員 調 書

平成 年 月 日

選定委員会委員長 殿

玉城庁舎跡利用の応募について、下記の法人を共同企業体の構成員とします。

応募者名 (代表法人等)	法人名	
-----------------	-----	--

構成員名	構成員番号	
	法人等名	
	代表者	印
	所在地	
	電話番号	

※構成員番号は、グループ内部にて決定して下さい。

構成員の 連絡担当者	所属部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	FAX	
	Eメール	

平成 年 月 日

誓 約 書

選定委員会委員長 殿

応募者	所在地・住所	_____
	商号または名称	_____
	代表者氏名	_____ 印
	電 話	_____

私は、応募者として、提案に際しては法令及び市条例等を遵守し、提案が採択された以後においてもそれらを遵守するとともに社会的秩序及び倫理に反する行為を行わないこと、下記に該当していないこと及び公募内容に虚偽のないことを誓約します。

なお、事実と本誓約書が相違する場合、失格および無効とされても異議はありません。

記

1. 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
2. 会社更生法(平成14年法律第154号)第2条第6項に規定する開始前会社及び同条第7項に規定する更正会社(同法第199条第1項に規定する更正計画認可の決定がされた者を除く。)
3. 民事再生法(平成11年法律第225号)第2条第1号に規定する再生債務者(同法第174条第1項に規定する再生計画認可の決定がされた者を除く。)
4. 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号及び同条第6号の規定による暴力団または暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業またはこれに準ずる者
5. 直近2事業年度の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税に係る徴収金を滞納している者

会社概要書

法人等名	
代表者名	
所在地	
担当者の連絡先	(担当者職氏名) (住所) (電話) (FAX) (E-mail)
設立年月日	
法人の営む主な事業(事業実績等)	
法人の沿革	○ 会員数・総従業員数等 名
資本金	○○○○百万円
主要株主	○○○(%)、○○○(%)、○○○(%)
関係会社	
特色・備考等	

※ 最新の情報を記入してください。

事業計画書

1 事業概要について

玉城庁舎跡(及び周辺施設)で行う事業内容を記載して下さい。

2 事業実施スキーム

応募者や構成員、その他法人の役割や関わり、事業全体のイメージなどについて具体的に記入してください。

3 賃借料金・賃借期間・経済効果・地域活性化・地域貢献

玉城庁舎の賃借料金、賃借期間、本市周辺への経済効果、地域活性化および地域貢献に関する考え方を記入ください。

(1) 賃借料金

賃借料金	¥	円/m ²
------	---	------------------

※賃借料金の基準月額は、(700 円/m²)としますが、収支計画上可能な額を記入してください。

(2) 賃借期間

賃借期間	年	ヶ月
------	---	----

※賃借期間 10 年を目安とします。希望する期間を記入してください

(3) 雇用(本市在住者)の創出に関する考え方(雇用計画など)

※現在の職員の年齢別構成を記載して下さい。(現在の南城市在住者の雇用人数についても記載して下さい。また、年次雇用者数も記入願います。)

【 現職員の年齢別構成 】

【 年次の雇用者数 】

年齢構成	男性	女性	計	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目	6 年目	7 年目	計
30歳未満											
(うち南城市)											
30歳以上40歳未満											
(うち南城市)											
40歳以上50歳未満											
(うち南城市)											
50歳以上											
(うち南城市)											
合 計											

3 賃借料金・賃借期間・経済効果・地域活性化・地域貢献

玉城庁舎の賃借料金、賃借期間、本市周辺への経済効果、地域活性化および地域貢献に関する考え方を記入ください。

(4) 施設利用者数

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
利用者数		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
		人	人	人	人	人	人	人	人	人	人
	小計	人	人	人	人	人	人	人	人	人	人

3 賃借料金・賃借期間・経済効果・地域活性化・地域貢献

玉城庁舎の賃借料金、本市周辺への経済効果、地域活性化および地域貢献に関する考え方を記入ください。

(5) 地域貢献

※提案による本市周辺への経済効果、地域活性化および地域貢献に関する考え方のほか、これまでに行った地域貢献(地域ボランティア活動等)や今後、本市で行う活動(人材育成、地域活動等)などを記載して下さい。

①これまでに行った活動

②今後行う活動

③営業所設置や本社機能移転の有無など

年度別収支計画書

1 収支計画書

単位:千円

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
収入	売上高										
	賃料収入										
	その他収入										
	計										
支出	建物賃貸料										
	公租公課										
	借入利息										
	計										
利益	税引き前利益										
	法人税等										
	当期利益										

※各項目は一例であり、適宜加除すること。

年度別収支計画積算書

2 収支計画の積算根拠

--

※収支の積算根拠等を明示して下さい。(例:単価×数量)

3 資金計画(資金計画と改修費用の計画)

単位:千円

		1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
所要額	項目(適宜記載)										
	小計										
資金調達	項目(適宜記載)										
	小計										

※各項目は一例であり、適宜加除すること。

※改修計画と資金調達方法を明記すること。

【 例示 】

				1年目
資金 調達	項目(適宜記載)	所要 額	項目(適宜記載)	
	自己資金		改修工事	
	民間銀行(〇〇銀行)		備品購入	
	沖縄開発金融公庫			
	リース会社			

受付番号	
受付年月日	平成 年 月 日

質 疑 書

平成 年 月 日

選定委員会委員長 殿

法 人 名 印

担当者氏名

電 話 番 号

FAX番号

E メ ー ル

南城市玉城庁舎跡地活用優先交渉事業者公募要項について、下記のとおり質問します。

記

質 問 事 項	
項 目	募集要項項目名: 募集要項()頁
内 容	

※質問事項は1問1枚とし、簡潔にまとめ