

紺屋町番屋の定期建物賃貸借契約による貸付け事業者 公募型プロポーザル応募要領

1 募集の趣旨

盛岡市では、大正2年に改築された現在の「紺屋町番屋」について、老朽化が著しく耐震性もないことから、令和2、3年度に耐震化を含めた改修工事を行う予定ですが、景観重要建造物であることから外観を保持しつつ、紺屋町界隈の活性化につなげることを基本とした用途とし、利活用を図ってまいりたいと考えています。

また、単に改修だけではなく、持続可能な運営主体による維持管理形態を確立する必要があることから、民間事業者等の企画・提案を募集し、有効かつ適正な利活用が見込める事業者をプロポーザル方式により選定します。

2 貸付物件

所在地	盛岡市紺屋町99-2（住居表示：紺屋町4-33）
土地面積	103.79㎡
建物の概要	・紺屋町番屋 構造：木造2階建 延べ床面積 改修工事後 142.26㎡（約43坪） 建築年：大正2年
その他	・商業地域（建ぺい率80% 容積率600%） ・電気設備、上下水道設備（給水口径20 [㍉] ）、換気設備あり ・敷地内に駐車スペースなし。 ・東側道路からの距離を確保するため西側に約1m曳家を行う。

3 契約形態

(1) 賃貸借契約とする。

(2) 契約期間は、協議により決定する（最大10年間とする）。

(3) 月額賃料 138,000円 ※

※・財産評価額の算定結果により変動する場合がある。

・休憩機能、展示機能の規模に応じて減免する場合がある。

（石畳部分を共有の休憩スペースとした場合は、124,000円程度となる）

4 参加資格

(1) 法人にあっては、岩手県内に本社・本店を有していること。

(2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当しない者であること。

- (3)会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (4)盛岡市競争入札参加資格者に該当する者は、指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を本公告日から入札執行までの間に受けていないこと。
- (5)中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条第1号に規定する事業協同組合にあっては、その構成員が本応募に参加していないこと。
- (6)相互に資本関係又は人的関係のある者が本応募に参加していないこと。
- (7)法人所在地の市町村税に滞納がない者であること。
- (8)暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団関係事業者（暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。）に該当する者でないこと。

5 貸付条件

- (1)借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約により貸付けするものとし、賃貸借期間満了により契約は終了します。ただし、貸主及び借主は、協議の上、契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができます。契約が終了する日までに貸主借主間に再契約が成立しない場合においては、契約は終了し、契約終了日までに借主は本物件を原則として契約開始時の状態に還元し貸主に明け渡すものとします。
- (2)本物件は、改修工事完了状態のまま貸し付けます。
- (3)本物件の維持管理、清掃等は借主により行うこと。
- (4)光熱水費や事業に関わる費用、消耗品の交換、破損部分の復旧費は、全て借主の負担とします。
- (5)借主は、本物件を企画提案書に記載した使用目的どおりに使用しなければなりません。
- (6)外観を変更することはできません。間取りの変更、設備の設置・変更、模様替え等は、貸主の書面による事前の承諾を必要とします。
- (7)本物件を他の事業者と使用する場合は「14 共同事業者について」を参照すること。
- (8)歴史のある景観重要建造物であることを認識し、品位のある事業運営を心がけること。
- (9)景観重要建造物であることから、屋外広告物の設置はできません。
- (10)事業運営に関して市からの補助金はありません。

6 禁止する用途等

- (1) 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その他これらに類する業の用に供すること。
- (2) 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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど，公序良俗に反する用途に使用すること。
- (3) 政治的・宗教的用途に使用すること。
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- (5) 悪臭，騒音，粉塵，振動，調理による多量の煙の排気，土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途や景観重要建造物の品位を損なう用途に使用すること。
- (6) 住居の用途に使用すること。
- (7) 宿泊の用途に使用すること。
- (8) 事業者，利用者共に路上駐車など交通渋滞を誘引しないよう配慮すること。

7 日程及び期限（予定）

内 容	日程・期限
応募要領の公表	令和2年10月26日（月）
応募要領・様式の交付	令和2年10月26日（月）から
質問の受付	令和2年10月26日（月）12時から 令和2年11月13日（金）12時まで
現地見学会受付	令和2年10月30日（金）12時まで
現地見学会	令和2年11月5日（木）
質問への回答	令和2年11月20日（金）までに回答
競争的対話の受付・対話	令和2年11月24日（火）から 令和2年12月14日（月）まで
企画提案書等の提出	令和2年12月14日（月）から 令和3年1月15日（金）12時まで
プロポーザルの実施	令和3年1月20日（水）頃（調整中）
審査結果の通知	令和3年1月25日（月）
契約に向けての協議	令和3年1月26日（火）から 令和3年2月4日（木）まで
協定書の策定	令和3年2月15日（金）から
定期建物賃貸借契約の締結	令和3年10月
貸付け開始 ※	令和3年11月～

※貸付け開始時期を確約するものではありません。

8 応募要領・様式の交付方法

盛岡市公式ホームページ（市政情報／都市整備／都市景観／紺屋町番屋の公募型プロポーザル応募要領のご案内）に掲載するとともに窓口で配布を行います。

ホームページからダウンロードするか、当課の窓口対応時間内に受け取りにお越しください。

◆盛岡市ホームページアドレス <http://www.city.morioka.iwate.jp/>

9 応募要領等に関する質問の受付及び回答

応募要領等に関する質問を受け付けます。ただし、評価基準に関すること等、審査に支障を来す質問については受け付けません。

(1) 質問の受付方法

令和2年11月13日（金）12時までに、質問書（様式1）を持参、FAX又は電子メールで盛岡市都市整備部景観政策課へ送信してください。FAX又は電子メールによる場合は、送信後に、電話で着信を確認してください。

※送信先及び確認連絡先は、「16 提出先・問合せ先」を参照してください。

(2) 回答方法

質問への回答については、令和2年11月20日（金）までに郵送、FAX又は電子メールで回答することとし、併せてその内容について盛岡市ホームページに掲載します。

10 現地見学会

本プロポーザルへの参加希望者は、改修前の現況を確認することができます。

(1) 申込み方法

令和2年10月30日（金）12時までに、見学申込書（様式2）を持参、FAX又は電子メールで盛岡市都市整備部景観政策課へ送信してください。FAX又は電子メールによる場合は、送信後に、電話で着信を確認してください。

(2) 開催日

令和2年11月5日（木）

11 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

①企画提案参加申込書（様式3）

②企画提案書

様式は任意としますが、次の内容は必ず盛り込んでください。

- ・商号又は名称（事業者名、担当者名、連絡先）
- ・事業の内容（基本理念・方針、周辺の住環境への配慮、実績や経験、景観重要建造物

を利用する意義，各階レイアウトイメージ)

- ・地域貢献等（地域経済の活性化，地域行事への協力や町内会との連携，観光客等の休憩機能，消防団関連展示の機能）
- ・資金計画（事業の収支計画，事業の継続性）

③会社概要（様式4）（法人の場合のみ）

④誓約書（様式5）

⑤法人所在地の市町村税に滞納がないことの証明書（写し可。企画提案書提出日前1か月以内に発行されたものに限る。）

⑥登記簿謄本（登記事項全部証明書）（法人の場合のみ。写し可。企画提案書提出日前3か月以内に発行されたものに限る。）

⑦決算報告書等（法人の場合のみ。申請時直近1事業年度の貸借対照表，損益計算書等を提出すること。）

⑧住民票（個人の場合のみ。マイナンバー（個人番号）の記載のないもので，企画提案書提出日前3か月以内に発行されたものに限る。）

⑨身分証明書（個人の場合のみ）

(2)提出部数

- ・正本として，上記①～⑨の構成で一式とし，1部提出してください。
- ・副本として，上記①～③の構成で一式とし，5部提出してください。

※①，②，及び④は正本1部のみ押印し，副本は複写としてください。

(3)提出期限

令和2年12月14日（月）から令和3年1月15日（金）12時まで

(4)提出方法

盛岡市都市整備部景観政策課まで直接持参してください。

(5)注意事項

- ①応募要領等に関する質問への回答を確認の上，提出してください。
- ②企画提案書等の提出期限後の差替え，再提出は認めません。

1.2 選定方法等

(1)審査体制

盛岡市職員と有識者の5名で構成する選考委員会（以下「委員会」という。）が，別紙に掲げる評価項目に従って審査を行い，最適提案者及び次順位の提案者（次点）を選定します。

(2)審査方法

委員会は，提出書類及び提案者へのヒアリングにより，評価項目を基に100点満点で審査し，得点により最適な提案者及び次順位の提案者（次点）を選定します。

ただし、使用目的が「6 禁止する用途等」に該当することが明らかな提案者又は合計点が50点に満たない提案者については、契約の相手方の候補者とはしないものとします。

(3) 競争的対話

質問の受付の終了後に、応募者が希望する場合は、応募の内容について景観政策課と対話を行うことができます。申し込み方法は指定期間内に景観政策課まで申し込んでください（様式6）

(4) プロポーザルの実施（個別ヒアリング）

時間は1提案者につき30分程度（内容説明15分程度，質疑応答15分程度）を予定しています。詳細な日時及び場所については、後日お知らせします。

(5) 評価項目

別紙「評価基準表」のとおり

(6) 提案者の失格

契約の相手方として決定するまでに、提案者が次のいずれかに該当する場合には失格とします。

- ①「4 参加資格」を満たさなくなった場合
- ②提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- ③提出書類に虚偽があった場合
- ④契約の履行が困難と認められるに至った場合
- ⑤提案者が個別に委員会の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
- ⑥提案者がヒアリングに出席しない場合
- ⑦その他、委員会において本件貸付けをするにふさわしくない明白な事情が認められた場合

(7) 選定結果の通知

選定結果は、提案者全員に文書により通知するとともに、盛岡市ホームページに掲載します。なお、選定結果及び選考の経過についての問合せ及び異議申立てには応じません。

1.3 契約手続等

審査により選定した最適な提案者と協議の上、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条に定める随意契約の方法により契約を締結するものとします。

なお、最適な提案者と協議が整わない場合又は最適な提案者が契約締結するまでの間に失格要件に該当した場合は、次順位の提案者（次点）と協議できるものとします。

最適な提案者と市は、契約上の貸付け開始日までの期間の対応について協定書により取り決めを行うものとします。

14 共同事業者について

貸付物件は、次の条件に合う場合、他の事業者と共同で利用することを承諾します。

- (1) 契約した事業者が、共同事業者を選定する場合は、事前に景観政策課に相談、協議を行うこと。
- (2) 当初から共同事業者としてこの公募型プロポーザルに参加する場合は、各々が「4 参加資格」に適合し、「11 企画提案書等の提出」で指定した書類を共同で提出し各々の業務の関わりを明示すること。またこれに係る費用は、全て共同事業候補者の負担とします。
- (3) 共同事業者が入れ替わる場合は、「4 参加資格」に適合し、「11 企画提案書等の提出」で指定した書類を共同で提出し各々の業務の関わりを明示し、景観政策課による承諾を得ること。

15 その他留意事項

- (1) 企画提案書等の作成・提出、ヒアリング出席等、審査参加に要する費用は、全て提案者の負担とします。
- (2) 提出された企画提案書等は、最適提案者等の選定以外には使用しません。
- (3) 提出された企画提案書等は、審査目的の範囲内で複製することがあります。
- (4) 提出された企画提案書等は、返却しません。
- (5) 企画提案書等に虚偽の記載を行った場合、当該企画提案書等を無効とします。
- (6) 本募集に関して、提案者が1者のみの場合であっても、委員会において提案内容の審査を行い、選定の可否を決定します。
- (7) 企画提案書等は、盛岡市情報公開条例（平成12年盛岡市条例第51号）の規定に基づき開示請求されたときは、開示することにより同条例第7号各号の不開示情報を除き、開示の対象となります。ただし、企画提案書等の提出及び審査期間中は、開示の対象としません。
- (8) 審査において知り得た情報（周知の情報は除く。）は、当該目的以外に使用し、又は第三者に開示若しくは漏えいしてはならないものとします。また、本プロポーザルへの関わりがなくなった時点で、盛岡市から配布された資料その他の知り得た情報については、適切に破棄してください。
- (9) 企画提案書等を提出後、都合により辞退することになった場合は、速やかに書面により市へ報告してください。
- (10) 契約期間満了に際し、再契約を希望する場合は、事前に景観政策課と協議のうえ「11 企画提案書等の提出」にある書類を提出し、景観政策課が指定する方法で再審査を受けることとします。
- (11) 屋外設備の設置の際は、盛岡市景観計画の基準により、事業者の負担による格子等の目隠しの設置が求められる場合があります。

16 提出先・問合せ先

〒020-8532 盛岡市津志田14-37-2

盛岡市都市整備部景観政策課（都南庁舎2階）

担当：佐藤 秀，藤澤 剛

電話：（019）601-5541 FAX：（019）637-1919

電子メール：keikan@city.morioka.iwate.jp