

呉駅南（3街区）市有地の 利活用に係る事業者募集について

呉駅南（3街区）市有地の利活用に係る事業者を次のとおり募集します。

1 事業用地の概要

所在及び地番	面積	最低賃貸価格	貸付期間
呉市宝町25番1	4,389.09 m ²	2,360,000 円/月	10年間

2 日 程	募集公告日	令和6年5月29日（水）
	応募書類受付	令和6年8月8日（木）～8月9日（金）
	選定委員会	令和6年9月下旬（予定）
	定期借地開始	令和7年10月21日～（10年間）

3 その他 詳しくは別添「募集要項」をご覧ください。

呉駅南（3街区）市有地の
利活用に係る事業者募集要項

令和6年5月
呉市

目 次

1	募集の趣旨	1
2	事業用地の貸付方法	1
3	事業用地の概要	1
4	応募者の資格等	1
5	応募提案に係る留意事項	2
6	応募手続について	3
7	事業者の選定について	6
8	事業用定期借地権設定契約について	8
9	その他	9
10	問合せ先	9

1 募集の趣旨

呉駅南地区の呉市が所有する市有地(以下「事業用地」という。)において、平成17年から民間事業者と事業用定期借地権設定契約を締結して、現在、民間事業者により集客施設が運営されています。

現事業者との契約が令和7年10月20日で満了するため、次期事業者として、民間の豊富な経験、企画力等を生かし、歩きたくなる・住みたくなる「心地よく過ごせるまちなか」の形成に向けて、若者が集う交流空間や潤いのある都市の快適環境空間を創造するなど、地域におけるにぎわいの創造に寄与する、最も適した事業計画を有する民間事業者を公募型提案方式により選定し、事業用地の貸付けを行うものです。

2 事業用地の貸付方法

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の規定による事業用定期借地権設定契約（存続期間を10年として借地権を設定します。以下「本件契約」という。）を締結し、貸し付けます。

なお、事業用地については、全体を一括で貸し付けることとし、事業用地を分割した貸付けは行いません。

3 事業用地の概要

所 在	呉市宝町25番1（別紙位置図のとおり）	
所 有 者	呉市	
面 積	4,389.09㎡	
地 目	宅地	
建 ぺ い 率	80%	
容 積 率	400%	
用 途 地 域 等	○ 商業地域：都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条の規定による地域 ○ 防火地域：都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条の規定による地域 ○ 呉駅南地区地区計画区域（都市計画法第12条の4の規定による区域） ○ 駐車場附置義務対象区域（呉市建築物における駐車施設の附置等に関する条例に規定する商業地域） ○ 呉市景観条例景観計画区域（呉中央景観づくり区域）	
最低賃貸価格 （非課税）	存続期間10年	2,360,000円/月

4 応募者の資格等

(1) 応募者の構成

ア 事業提案を行う者（以下「応募者」という。）は、単体の事業者（法人格を有す

る者に限る。以下同じ。)又は複数の事業者によって構成される連合体(以下「連合体」という。)とします。

イ 連合体で本件に応募しようとする場合は、連合体内の各事業者が連合体全体の構成を承知した上で、代表となる事業者(以下「代表者」という。)1者を定め、手続を行ってください。

ウ 同一事業者による複数の応募(連合体への参加を含む。)はできません。

エ 代表者以外の構成事業者については、代表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します。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、本募集要項及び関係法令等を遵守し、提案事業を遂行できる十分な資力、信用、運営能力等を有する事業者で、次の要件を全て満たしていること。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定による資格制限を受けていない者であること。

イ 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立てをしていないこと。

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をしていないこと。

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をしていないこと。

オ 市税を滞納していないこと。

カ 呉市暴力団排除条例(平成24年呉市条例第1号)第2条第3号に規定する暴力団員等である者又はその統制下にある者でないこと。

キ 本募集要項6(5)カ(カ)の応募者概要添付書類が、少なくとも1期分提出できる事業者であること。

(3) 資格の喪失

応募者が、呉市と本件契約を締結するまでの間に、次のアからオまでに掲げる資格喪失条件のいずれかに該当することとなった場合(応募時点で資格喪失条件に該当していたことがその後判明した場合を含む。以下同じ。)は、その応募資格を失います。応募提案内容の審査を経て事業者として決定した後であっても同様とし、資格喪失条件のいずれかに該当することとなった場合は、当該事業者決定を取り消すものとします。

なお、これらの資格喪失条件は、本件契約締結までの間において適用するものとし、本件契約締結後は、専ら当該契約条項によるものとします。

ア 本募集要項4(2)の応募者の資格要件を満たさなくなった場合その他本募集要項に違反すると認められる場合

イ 提出した書類に虚偽の記載があった場合

ウ 公正な審査の妨げ又は他の応募者への妨害行為を行った場合

エ 応募提案どおりに事業を実施する見込みがないと判断される場合

オ アからエまでに掲げるほか、呉市との信頼関係を損なう行為をした場合

5 応募提案に係る留意事項

(1) 基本的な考え方

本募集要項1に示す募集の趣旨を踏まえ、次の具体的事項に留意して、応募提案を行ってください。

【基本的な計画】

- ア 市民各層が集い、にぎわいのある施設を有する計画であること。
- イ 更地である敷地上に新たに建物を整備する計画又は現建物を活用する計画（事業提案者と現建物所有者が異なる場合は、建物譲渡について、現建物所有者の合意を得られているときに限る。）であること。
- ウ 雇用の創出につながる計画であること。
- エ 呉市の設置する呉駅中央棧橋間自由通路及び呉駅西自由通路（以下「東西自由通路」という。）を活用し、東西自由通路間を市民が自由に通行できるよう、建物内に通路を確保した回遊性のある計画であること。
（※呉市と現建物所有者との間に自由通路の維持管理に関する協定があるため、提案の内容によっては、別途協定を締結する場合があります。）

【持続的かつ実現可能な計画】

- オ 応募者において実現可能性の高い計画であること。
- カ 応募者において必要な資力、実績、組織・運営体制等を有していること。

【その他】

- キ 事業用地の全体を活用する計画であること。
- ク 賃借希望価格が本募集要項3の最低賃貸価格以上であること。

(2) 禁止する用途

- ア 住宅及び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項第1号、2号及び4号又は第5項及び第11項に規定する営業の用途
- イ 呉市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、第2号に規定する暴力団員、第3号に規定する暴力団員等が、その活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

(3) 供給施設等の引込みの可否

- ア 上下水道、電気及び都市ガスは、供給可能です。事業者の負担により手続を行うこととなります。
- イ 供給施設の利用に必要な整備については、各供給事業者と必ず事前に協議してください。

(4) 使用上の制限等

- ア 建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく開発許可の申請が必要です。
- イ 合計で10㎡を超える屋外広告物を設置する場合は、呉市屋外広告物条例（平成28年呉市条例第33号）に係る許可が必要です。

6 応募手続について

(1) スケジュール

応募手続のスケジュールは次のとおりですが、変更になる場合があります。

- ア 募集公告 令和6年5月29日（水）
- イ 募集要項配布 令和6年5月29日（水）～ 令和6年8月7日（水）

- ウ 質問受付 令和6年5月29日（水）～ 令和6年7月31日（水）
- エ 質問回答期限 令和6年8月7日（水）まで
- オ 応募書類受付 令和6年8月8日（木）～ 令和6年8月9日（金）
- カ プレゼンテーション及びヒアリング
令和6年9月下旬（予定）
- キ 事業者決定 令和6年9月下旬（予定）
- ク 基本協定締結 時期未定（※呉市との協議による）
- ケ 覚書締結 時期未定（※呉市との協議による）
- コ 公正証書による本件契約締結
令和7年9月頃（予定）
- サ 事業用地の引渡し
令和7年10月21日（予定）

(2) 募集要項の配布

- ア 配布方法
事務局（本募集要項10に示す事務局をいう。以下同じ。）にて配布
なお、呉市ホームページからもダウンロード可能です。
- イ 配布期間
令和6年5月29日（水）～ 令和6年8月7日（水）
※ 土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで

(3) 質問の受付及び回答

- ア 受付期間
令和6年5月29日（水）～ 令和6年7月31日（水）午後5時（必着）
- イ 質問方法
呉駅南（3街区）市有地貸付募集に関する質問書（様式第1号）に必要事項等を記入し、事務局へ事前に連絡の上、電子メールにて提出してください。
なお、質問は、様式第1号を使用し、かつ、本募集に関するものに限り有効とします。それ以外の質問（様式第1号を使用していないものを含む。）や、単なる意見表明と解されるものには回答しません。
- ウ 回答方法
質問に対する回答は、令和6年8月7日（水）までに呉市ホームページにて随時掲載し、回答します。なお、質問をした事業者名等は公表しません。
- エ 回答内容の取扱い
質問に対する回答の内容は、特段の注記がない限り、本募集要項と一体となつて、本募集要項の内容を追加し、又は修正するものとして取り扱います。
応募者においては、以上の取扱いを踏まえ、質問に対する回答内容を必ず確認の上、応募提案を行ってください。

(4) 応募提案必要書類の受付等

本募集要項6(5)に掲げる応募提案必要書類の全てを、事務局へ直接提出してください（郵送、ファクシミリ及び電子メールによる申込みはできません。）。なお、提出書類に不備等があった場合は受付ができませんので、提出に当たっては、事前に当該書類をよく確認してください。

【受付期間】

令和6年8月8日（木）～令和6年8月9日（金）

※ 午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

(5) 応募提案必要書類

応募提案に必要な書類は、次のアからキまでに掲げるものとします。

【提出部数】

ア、オ～キ 1部（正本1部）

イ～エ 10部（正本1部，副本9部）

ウについてはA3サイズ，ウ以外についてはA4サイズで提出してください。

ア 応募提案書（様式第2号）

イ 事業計画書（様式第3号）

項目	記入内容・注意事項
1 事業コンセプト	(1) 事業コンセプト（事業の理念，特色，ねらい等） (2) 独自性のある企画，アピールポイント (3) 中央地区への活性化策
2 土地の整備・利用計画	(1) 土地利用計画（施設配置計画，東西自由通路の活用） (2) 施設計画（用途，構造，規模等） ○景観への配慮に関するアピールポイント (3) 交通・動線計画（駐車台数，車・歩行者の動線計画，交通対策等）
3 全体事業計画 事業推進体制 施設運営計画	(1) 全体事業計画（事業の内容・スケジュール，運営する施設の概要等） (2) 事業推進体制（連合体で申し込む場合，構成事業者の事業分担計画を含む。） (3) 施設運営計画 ○施設運営・維持管理計画（考え方，組織図，管理責任者等） ○安全対策・周辺への環境対策（防災計画，利用者の安全対策，騒音・悪臭対策，夜間管理等） ○雇用計画 (4) 利用者予測（利用者層，想定利用者数，算出の考え方等）

ウ 事業計画イメージ図・施設配置図（A3サイズ）

エ 資金計画及び収支計画（様式第4号）

(ア) 事業開始までの資金計画（初期投資に係る費用と資金調達計画）

(イ) 事業開始後の収支計画

((ア)を除く3年間の収支計画を「年」又は「年度」ごとに記載)

(ウ) 特記事項（その他アピールポイント）

オ 応募者概要（様式第5号）

※ 連合体で応募する場合は，構成事業者全てについて提出してください。

カ 応募者概要添付書類

(ア) 誓約書（様式第6号）

(イ) 印鑑証明書

(ウ) 商業・法人登記 現在事項全部証明書

※ (イ)及び(ウ)については、発行後3か月以内のもの。

(エ) 市税の納税証明書（滞納がない旨の証明書）

※ 令和6年5月29日（水）以降に発行されたもの。

(オ) 役員等一覧（様式第7号）

(カ) 直近3期分（設立後3期を経過していない法人にあつては全期分）の事業報告書、貸借対照表及び損益計算書（写し可）

※ 連合体で応募する場合は、カの(ア)から(カ)までの応募者概要添付書類を構成事業者全てについて提出してください。

キ 賃借希望価格書（様式第8号）

月額賃料、必要事項を記入、押印の上、必ず封筒に入れ、賃借希望価格書の応募者印で封印してください。

なお、封筒の表には、応募者名を記入してください。

(6) その他留意事項

ア 応募提案必要書類のうち、著作物に当たる書類に係る著作権は、応募者に帰属します。

イ 事業計画書（様式第3号）及び資金計画（様式第4号）については、事業者名又は事業者名を類推させる事項等は、一切記入しないでください。

ウ 押印の必要な提出書類については、全て実印で押印してください。

エ 各様式については、必要に応じて枠の大きさを変更してください。

オ 市販のA4版2穴ファイル等に編冊してください。その際、編冊した状態で応募提案必要書類が読めるようにしてください。

カ 応募提案必要書類の内容については、審査結果の公表等が必要な場合、市が必要と認める範囲で公表できるものとします。

キ 応募提案必要書類については、市が必要と認める範囲で応募者の同意を要することなく無償で使用できるものとします。

ク 応募提案必要書類に関して市が知り得た事項であつて、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるものについては、その内容を他に漏らさないものとします。

ケ 市は、応募提案必要書類の取扱い及び保管に当たっては十分注意しますが、不測の事態により生じた損害等については責任を負わないものとします。

コ 応募に伴う費用は、全て応募者の負担とします。また、提出された応募提案必要書類は返却しませんので、応募者において、必ず当該書類の控えをとっておいてください（内容等について問合せをする場合があります。）。

サ 誤字等を除き、応募提案必要書類提出後の内容変更及び追加は原則認めません。

ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び追加を認めることがあります。

シ 応募提案必要書類提出後に、やむを得ず応募を辞退する場合は、辞退届（様式第9号）を提出してください。

7 事業者の選定について

(1) 選定方法

事業者の選定については、呉駅南（3街区）市有地の利活用に係る事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、応募者のプレゼンテーション及びヒアリングを行った後、応募提案必要書類の内容及び賃借希望価格等を総合的に審査し、最も評価の高い提案を選考し事業者を決定します。

なお、複数の応募があった場合には順位を付し、選考された事業者が本募集要項4(3)により資格を喪失した場合又は辞退した場合には、次順位の事業者に決定します。

また、適当と認められる提案がない場合は、選定を見送ることがあります。

(2) 審査方針等

応募提案の内容については、次のアからオまでに基づき審査を行うこととします。なお、応募者が本募集要項4(3)により資格を喪失した場合、当該応募提案の審査は行いません。

ア 審査方針

本募集要項5に基づき、公平かつ公正な審査を行います。

イ 審査項目

審査項目及び配点ウエイトは次のとおりです。

審査項目	審査内容	配点	ウエイト
(ア) 事業コンセプト	○募集の趣旨と合致しているか。	5	× 4
	○独自性のある提案か。		
	○中央地区への活性化策に具体性はあるか。		
(イ) 土地の整備・利用計画	○施設計画，東西自由通路の活用は適切か。	5	× 5
	○景観に配慮した計画となっているか。		
	○交通・動線計画は適切か。		
	○新たな施設を整備する計画か。		
(ウ) 全体事業計画 事業推進体制 施設運営計画	○全体事業計画は実現性が高いものか。	5	× 3
	○事業推進体制は適切か。		
	○施設運営計画に具体性はあるか。		
	○利用者予測は明確か。		
(エ) 資金計画及び 収支計画	○資金計画に安定性や確実性はあるか。	5	× 2
	○収支計画に妥当性はあるか。		

(カ)応募者概要	○十分な資金力、信用、運営能力を有しているか。	5	× 2
(カ)賃借希望価格	○賃借希望価格の設定が適切で、各応募者と比較して高額であるか。	5	× 4
			(計100点)

ウ 評価点数

審査の評価点数は次のとおりとします。

評価	点数
非常に優れている	5
優れている	4
普通	3
やや不十分	2
不十分	1

エ 審査方法

- ・ 応募提案必要書類に基づき、イの審査項目について審査を行い、ウの評価点数に基づき、5段階評価を行った点数（カ）賃借希望価格については、審査内容に示す計算式により求めた点数[※]）に配点ウエイトを乗じて算定した点数の合計を得点数とします。

※ 小数点以下第2位未満の端数があるときは、当該端数を四捨五入し、小数点以下第1位までの点数とします。

- ・ 合計点数（各審査員の合計点数を平均した点数をいう。）が60点未満である場合は、失格とします。
- ・ 得点と同じ提案者が2者以上の場合は、審査項目(ア)事業コンセプトの配点が最も高い者を上位とし、当該配点も同じであるときは、委員会の判断によることとします。

オ 審査結果の公表

呉市は、審査終了後、各応募者に審査結果又は資格喪失の通知を行います。また、呉市ホームページにて、選定された事業者の名称等、結果を公表します。なお、審査結果に関する異議等については一切受け付けません。

8 事業用定期借地権設定契約について

本件契約を締結する際、呉市は、次の条件を付します。

- (1) 事業者は、応募時に提出した「事業計画書」に基づき、具体的な条件について呉市と協議の上、次のアからエまでの項目を主な内容とした基本協定を締結し、事業用地において、呉市が別に指定する期日までに施設の建設を完了し、事業を開始するものとしてします。

ア 基本計画

イ 基本協定に基づく事業の実施

ウ 建築物等の建設工事、工程に関する具体的条件

エ その他呉市が必要と認める事項

- (2) 事業用地の賃貸料の支払は、原則として年2回とし、呉市が発行する納入通知書により、呉市が定める期日までに支払うものとします。
- (3) 事業者は、月額賃貸料の12か月分を保証金として、本件契約の締結時までに納付するものとします。
- (4) 事業者は、事業用地の賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはいけません。ただし、事前に呉市の書面による承諾を得た場合はこの限りではありません。
- (5) 事業者は、次に掲げる場合、それぞれの場合に応じて定める額の以下の違約金を支払うものとします。なお、この違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しません。
 - ア 事業者が、用途指定等、本件契約に係る重大な契約条項の義務に違反した場合
月額賃貸料の24か月分に相当する額
 - イ 貸付期間の開始日より5年間が経過し、事業者側からの申入れにより、即時に本件契約を解約する場合
月額賃貸料の6か月分に相当する額
- (6) 呉市は、本件契約期間中であっても、事業用地を公用又は公共用に供するために必要とする場合には、本件契約を解約できるものとします。この場合、事業者は、呉市に対し、当該解約と相当因果関係にある損失の補償を請求することができます。
- (7) 呉市及び事業者は、合理的でやむを得ない理由がある場合、書面による双方の合意に基づき、本件契約を解約できるものとします。
- (8) 本件契約期間については、貸付期間満了の1年前までに呉市及び事業者の協議の上、呉市が認める場合には、本件契約期間を延長できるものとします。
- (9) 事業用地の賃料は、社会経済情勢等を考慮し、必要があると認められる場合には見直しを行い、本件契約期間を延長する場合も同様とします。
- (10) 事業者は、呉市に対し本件契約期間の終了に伴う建物の買取請求はできません。
- (11) 事業者は、貸付期間が満了する場合には当該満了日まで、又は解約その他の事由により本件契約が終了する場合には、呉市の指定する期限までに建物を解体撤去し、更地の状態で呉市に返還する必要があります。

9 その他

- (1) 事業実施に当たっては、関係法令・ガイドライン・基準等を遵守してください。
- (2) 本募集要項の記載事項と現況とが異なる場合には、現況を優先します。
- (3) 事業用地は現状での引渡しとするため、雑草等の除草、伐採等及びゴミ・ガラ・碎石等（地中を含む。）の撤去並びにその費用等について、呉市は一切負担しません。
- (4) その他、必要な事項等については、呉市の指示に従ってください。

10 問合せ先

事務局：呉市財務部管財課

〒737-8501

呉市中央4丁目1番6号 呉市役所本庁舎5階

TEL：0823-25-3561

FAX：0823-25-9820

E-mail：kanzai@city.kure.lg.jp

位置図

