

三重県志摩庁舎未利用スペースの貸付け 募 集 仕 様 書

平成29年5月1日

次のとおり公募型プロポーザル方式による募集を行います。
本件募集に参加される方は、下記事項を十分ご理解いただいたうえ参加してください。

1 事項及び内容

- (1) 案件名
三重県志摩庁舎未利用スペースの貸付け
- (2) 貸付物件
建物
所在地：志摩市阿児町鶴方3098-9
区 分：建物（三重県志摩庁舎4階の未利用スペース）
面 積：553.5 m²
駐車場
所在地：志摩市阿児町鶴方3098-9
区 分：土地（駐車場最大自動車5台分）
面 積：1台あたり12.5 m²（最大62.5 m²）
物件の詳細は別紙1「物件調書」に記載のとおり
- (3) 貸付条件
貸付契約の方式
借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約
貸付物件に関する諸条件
別紙2「三重県志摩庁舎 貸付物件に関する諸条件」に記載のとおり。
その他
契約条項の定めるところによります。
- (4) 貸付物件の利用制限
貸付物件については事務所としての利用を想定しています。なお、次に掲げる利用は認めません。
- 建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項第1号の特殊建築物のいずれかとするもの
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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）の事務所その他これに類するものの用に供するもの
無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。以下「団体規制法」という。）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものの用に供するもの
犯罪行為の用に供しようとするもの
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項に定める風俗営業、同条第5項に定め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しようとするもの
あん摩マッサージ指圧、はり、きゅう及び柔道整復以外の医業類似行為（あん摩マッサージ指圧師、はり師、きゅう師等に関する法律（昭和22年法律第217号）第12条に規定する医業類似行為をいう。）の用に供しようとするもの
悪質商法（一般消費者を対象に、組織的かつ反復的に敢行される商取引で、その商法自体に違法又は不当な手段・方法が組み込まれた商法をいう。）の用その他これに類するものの用に供しようとするもの
政治資金規正法（昭和23年法律第194号）第3条に規定する政治団体の事務所その他これに類するものの用に供するもの

宗教、祈祷又は祭祀の用に供しようとするもの

県の事務若しくは事業の遂行又は庁舎管理に支障をきたすものとして次に掲げるもの

イ 県が行う規制、許可、監視、監督及び検査業務に関連する業であって、当該業務に使用する庁舎等において、当該業務を執行する上で中立性及び公平性を確保するため適当でないもの

ロ 電気、水等を大量に使用し、建物全体への安定供給に支障をきたすもの

ハ 建物や敷地において、恒常的に不特定多数の人を出入りさせるもの

ニ 三重県庁舎等管理規則（昭和39年三重県規則第53号）第11条各号に定める禁止行為を行うおそれがあると認められるもの

生活を営む住居の用に供しようとするもの

食品衛生法（昭和22年法律第233号）第52条第1項の規定に基づく営業の用に供しようとするもの

貸付期間終了後、当該貸付物件を行政目的に利用することができない又は極めて困難となることが想定される用に供しようとするもの

その他行政財産の公共性又は公益性に反する用に供しようとするもの

(5) 貸付けの相手方の制限

貸付けの相手方は、県内に本店、支店若しくは営業所等がある事業者又は県内に住民登録のある個人のうち貸付物件の適正な方法による管理を行う上で適当と認めるものであって、次に掲げるもの以外のものとしす。

県が行う規制、許可、監視、監督及び検査業務に関連する業を営むものであって、当該業務に使用する庁舎等において、当該業務を執行する上で中立性及び公平性を確保するため適当でないもの

公序良俗に反し、社会通念上不適当であるものとして、次のいずれかに該当するもの

イ 暴対法第32条第1項各号に掲げるもの

ロ 暴力団及び暴対法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に該当するもの（イに掲げるものを除く。）

ハ 暴力団又は暴力団員がその経営に実質的に関与しているもの（イ及びロに掲げるものを除く。）

ニ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益等を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用しているもの（イ、ロ及びハに掲げるものを除く。）

ホ 暴力団又は暴力団員に資金等を提供し、又は便宜を供与することにより直接的あるいは間接的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与しているもの

ヘ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているもの

ト 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用しているもの

チ 団体規制法第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員又は構成員

リ 特定商取引に関する法律（昭和51年6月4日法律第57号）に基づき行政処分を受けたもの行政の中立性を阻害することとなるものとして、次に掲げるもの

イ 宗教法人法（昭和26年法律第126号）第1条第1項に規定する宗教団体

ロ 政治資金規正法（昭和23年7月29日法律第194号）第3条に規定する政治団体

貸付物件の使用方法及び貸付料の支払い等貸付契約における条件を、貸付期間を通じて適切に履行する見込みがないもの

その他貸付物件の適正な方法による管理を行う上で適当と認められないもの

2 貸付契約の期間

(1) 貸付契約の始期

貸付契約の相手方決定後6か月以内

（入居開始前の模様替え工事等を行う場合は、当該工事開始前に貸付契約を締結する必要があります。）

(2) 貸付契約の期間

貸付契約の始期から3年間

3 最低貸付価格

(1) 建物

金 26,243,013 円 (貸付契約期間 3 年間の税抜総額)

上記金額の他、消費税及び地方消費税(消費税等)が別途必要です。消費税等は見積金額に応じて算出します。(11(5)参照)

(2) 駐車場

1 台あたり 金 69,666 円 (貸付契約期間 3 年間の総額)

最大 5 台数分の駐車場を、駐車区画単位で賃借することが可能です。

駐車場の台数が不足する場合は、貸付契約の相手方において別途志摩庁舎外の場所で準備して下さい。志摩庁舎の来客用駐車場に恒常的に貸付物件を利用する者に係る自動車を駐車することは認めません。

4 災害共済基金分担金相当額、光熱水費及び担保

(1) 災害共済基金分担金相当額

貸付料のほかに、災害共済基金分担金相当額(年額 6,000 円程度を想定。)の負担が必要です。契約後、金額が確定し次第、各年度分を県が指定する期日までに支払う必要があります。

(2) 諸設備経費

諸設備経費(電気料金、水道料金、ガス料金、冷暖房代、清掃代、設備管理経費等。年額 3,500,000 円程度を想定。)の負担が必要です。請求金額が確定し次第、各年度分を県が指定する期日までに支払う必要があります。

(3) 担保

貸付料の不払い、原状回復義務の不履行その他の事由に備えて、貸付料の 12 月相当額の担保を徴します。なお、当該担保は、地方自治法第 235 条の 4 に規定する歳入歳出外現金として取り扱います。

担保による被担保債権は、貸付契約から生じる貸付料、損害賠償金、原状回復義務の不履行に伴う原状回復費用その他一切の債権とします。

貸付期間が満了し原状回復を済ませたとき、県は担保を返還します。

5 参加に必要な資格

- (1) 当該応募に係る契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者でないこと。
- (2) 暴対法第 32 条第 1 項各号に掲げる者でないこと。
- (3) 県内に本店、支店若しくは営業所等がある事業者又は県内に住民登録のある個人であること。

<参考：暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(抄)>

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

2 暴力団

その団体の構成員(その団体の構成団体の構成員を含む。)が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

6 暴力団員

暴力団の構成員をいう。

6 貸付契約の相手方に必要な資格

- (1) 三重県から入札参加資格(指名)停止を受けている期間中でない者であること。
- (2) 三重県物件関係落札資格停止要綱(以下、「落札停止要綱」という。)により落札資格停止措置を受けている期間中である者又は同要綱に定める落札資格停止要件に該当する者でないこと。
- (3) 三重県税又は地方消費税を滞納している者でないこと。

7 応募者に求められる義務

応募を希望する者は、17(3)の締切日時までに(1)から(3)までの書類を17(3)の方法により提出してください。

参加資格を有する者として通知を受けた者にとっては、17(4)の締切日時までに(4)から(12)までの申請書等を17(4)の方法により提出してください。

その後、志摩庁舎4階未利用スペース貸付相手方選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)によるヒアリングを実施しますので、17(5)の実施日に17(5)記載の場所へお越しください。

【参加資格確認時に必要な書類】

- (1) 参加資格確認申請書(第1号様式)
- (2) 誓約書(第2号様式)
- (3) <参加者が法人の場合> 法人役員名簿(第3号様式)

【申請書等提出時に必要な書類】

- (4) 庁舎等借受申請書(第4号様式)
 - (5) 利用計画書(第5号様式)
 - (6) 見積書(第6号様式)
 - (7) <参加者が法人の場合> 法人等の概要に関する書類(組織図、案内パンフレット等)
 - (8) 印鑑証明書
 - (9) 定款又はこれに代わるものの写し
 - (10) 営む事業に係る過去3年分の事業報告書
 - (11) 営む事業に係る直近の事業計画書
 - (12) 営む事業に係る過去3年分の財務諸表
- 印鑑証明書は原本としてください。

8 貸付契約の相手方候補者に求められる義務

貸付契約の相手方候補者にとっては、審査委員会によるヒアリング後に(1)及び(2)の書類を17(6)の締切日時までに提出していただきます。なお、提出した証明書等について、説明等をお願いする場合があります。

- (1) 消費税及び地方消費税についての「納税証明書(その3 未納税額がないこと用)」(所管税務署が過去6月以内に発行したものです。)の写し
- (2) 「納税確認書」(三重県の県税事務所が過去6月以内に発行したものです。)の写し

9 物件の現地確認について

応募者において必ず現地をご確認ください。「物件調書」は物件の概要を把握するための資料ですので、申請書等提出までに応募者自身において、現地及び利用に係る諸規制等について調査確認を行ってください。**募集仕様書及び物件調書の内容と現地に相違がある場合は、現地を優先します。**

なお、17(1)のとおり現地説明会を行います。(参加を希望される方は、17(1)において示す期日までに募集事務担当所属までご連絡ください。)

10 貸付契約の相手方候補者の選定方法

応募者より提出された書類の記載内容について、審査委員会において次の内容により審査し、貸付契約の相手方候補者を選定します。

提出された書類により審査を行いますので、様式等の取り違えや記載漏れ等のないように注意してください。

審査においては、応募者からのヒアリングを併せて実施します。ヒアリングにおいては、申請書等の内容についての補充説明その他の事項についての聴き取りを行います。

最低貸付価格に満たない金額による応募をしたときは、その者の応募は無効となります。

貸付契約の相手方候補者及び貸付金額については、三重県ホームページにて公開します。

- (1) 相手方及び利用計画の適否

次の各項目について、その適否を審査し、いずれか1つでも「否」となった応募者については、貸付契約の相手方候補者となりません。((2)の評価は行いません。)

貸付けの相手方として制限されるものにあたらぬか否か(適・否の判断)

県の事務若しくは事業の遂行又は庁舎管理に支障をきたすことがないか否か（適・否の判断）

県が行う規制、許可、監視、監督及び検査業務に関連する業を営むものであって、当該業務に使用する庁舎等において、当該業務を執行する上で中立性及び公平性を確保するため適当か否か（適・否の判断）

貸付物件の使用方法及び貸付料の支払い等貸付契約における条件を、貸付期間を通じて適切に履行する見込みがあるか否か（適・否の判断）

(2) 選定にあたっての評価項目（配点計30点）

選定にあたっては、次の項目を基に総合的に評価します。

利用者及び利用内容（配点10点）

貸付相手方、利用目的及び具体的事業内容の公共性又は公益性の高さ、庁舎管理への影響等

地域貢献度（配点5点）

営む事業及び貸付物件の利用内容の、地域振興・産業振興への寄与、福祉サービス向上への寄与、文化振興への寄与の度合い

事業の継続性（配点5点）

組織体制・財務の健全性からみた貸付け契約期間中の事業の継続性

貸付料（配点10点）

貸付料の見積額

11 契約方法に関する事項

(1) 契約条項の定めるところによります。

(2) 契約保証金は、契約金額の100分の10以上の額とします。ただし、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し立てをしている者若しくは申し立てをされている者又は民事再生法（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し立てをしている者若しくは申し立てをされている者（以下これらを「更生（再生）手続中の者」といいます。）のうち三重県建設工事等入札参加資格の再審査に係る認定を受けた者（会社更生法第199条1項の更生計画の認可又は民事再生法第174条1項の再生計画の認可が決定されるまでの者に限ります。）が契約の相手方となるときは、納付する契約保証金の額は、契約金額の100分の30以上とします。

なお、契約保証金については、契約代金に全額充当します。

(3) 契約は、下記「契約に関する事務を担当する課」（以下「契約事務担当所属」という。）に記載する所属で行います。

(4) 契約書は2通作成し、双方各1通を保有します。

(5) 契約金額は、見積書に記載された金額に「建物に相当する賃貸借料」に対する消費税及び地方消費税相当額を加えた額とします。また、契約金額の他、契約に係る費用は借受者の負担となります。

12 契約代金の支払方法、支払場所及び支払時期

契約条項の定めるところによります。

13 応募及び契約の手続において使用する言語及び通貨

日本語及び日本国通貨に限ります。

14 暴力団等排除措置要綱による契約の解除

契約締結権者は、貸付契約の相手方が「三重県の締結する物件関係契約からの暴力団等排除措置要綱」（以下「暴排要綱」という。）第3条又は第4条の規定により、落札停止要綱に基づく落札資格停止措置を受けたときは、契約を解除することができるものとします。

15 不当介入に係る通報等の義務及びそれを怠った場合の措置

- (1) 貸付契約の相手方が契約の履行にあたって暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係法人等(以下「暴力団等」という。)による不当介入を受けたときは、次の義務を負うものとします。
断固として不当介入を拒否すること。
警察に通報するとともに捜査上必要な協力をすること。
契約事務担当所属に報告すること。
暴力団等による不当介入を受けたことにより被害が生じるおそれがある場合は、契約事務担当所属と協議を行うこと。
- (2) 契約締結権者は、貸付契約の相手方が(1) 又は の義務を怠ったときは、暴排要綱第7条の規定により落札停止要綱に基づく落札資格停止等の措置を講じます。

16 その他

- (1) 当該募集に質疑(募集手続き、応募資格、仕様内容、契約内容等の募集・契約に関する一切の事項)がある場合は、17(2)にある締切日時までに行うものとします。
(回答に時間がかかる場合がありますので、お早めにお問い合わせいたします。)
- (2) 本件募集の事項その他に関し疑義がある場合は、募集に関する事務を担当する課(以下「募集事務担当所属」という。)に説明を求め、十分ご承知おきください。応募後、不明な点があったことを理由として異議を申し立てることはできません。
- (3) 応募にあたっては、国内の法律及び三重県における諸規程を遵守し、仕様書等に基づき適正な応募を行わなければなりません。
- (4) その他必要な事項は、三重県会計規則(平成18年三重県規則第69号)に規定するところによります。

17 期間の設定(時間は、24時間表示となっています。)

(1) 現地説明会

次のとおり現地説明会を行います。

平成29年5月11日(木)

13時開始 14時開始 (合計2回実施予定)

所要時間は各回につき60分程度を予定しています。

参加希望の方は、平成29年5月10日(水)17時までに募集事務担当所属までご連絡ください。

(2) 質疑の提出締切日時

平成29年5月15日(月)12時まで

《結果回答》

平成29年5月16日(火)17時までに行います。

提出締切日時までに、募集事務担当所属に書面(FAX可)で質疑申請を行ってください。すべての質疑への回答は三重県ホームページの「企画提案コンペ等情報」で行ないます。

(3) 参加資格確認書類の提出の締切日時、提出方法及び注意事項

参加資格確認書類の提出の締切日時

平成29年5月18日(木)15時まで

参加資格確認書類の提出方法

次の場所に郵送又は持参により、期日までに提出してください。(郵送の場合は、配達証明等により到着が確認できるようにしてください。)

〒517-0501 志摩市阿児町鵜方3098-9(三重県志摩庁舎3階)

志摩建設事務所 総務・管理・建築室 総務課 (担当:中尾)

《結果通知日》

平成29年5月22日(月)17時までに行います。

(4) 申請書等提出の締切日時、提出方法及び注意事項

申請書等提出の締切日時

平成29年5月24日(水)15時まで

申請書等の提出方法

次の場所に郵送又は持参により、期日までに提出してください。(郵送の場合は、配達証明等により到着が確認できるようにしてください。)

〒517-0501 志摩市阿児町鷺方3098-9(三重県志摩庁舎3階)

県土整備部 志摩建設事務所 総務・管理・建築室 総務課 (担当:中尾)

申請書等提出にあたっての注意事項

- イ 必要に応じて、追加資料の提出を求めることがあります。
- ロ 県が補正等を求める場合を除き、締切日時後の応募書類の変更、差し替え及び再提出は認めません。
- ハ 提出された書類は返還しません。
- ニ 応募に必要な一切の経費は全て応募者の負担とします。
- ホ 応募受付後に辞退する場合は書面(様式は任意)により申し出てください。

(5) 審査委員会によるヒアリング実施日、場所(予定)

ヒアリング実施日(予定)

平成29年5月29日(月)

ヒアリングの実施場所(予定)

志摩市阿児町鷺方3098-9

三重県志摩庁舎

ヒアリング実施にあたっての注意事項

- イ 申請書等の内容についての補充説明その他の事項についての聴き取りを行いますので、貸付物件に係る利用計画や応募者について回答できる者の出席をお願いします。
- ロ ヒアリングの具体的な実施日時及び場所については、応募者に個別にお知らせいたします。
- ハ ヒアリング実施場所までの交通費その他一切の経費は応募者の負担とします。

(6) 貸付契約の相手方候補者に求める書類提出の締切日時及び場所

平成29年5月31日(水)15時まで

貸付契約の相手方候補者にあつては、8(1)及び(2)の書類を募集事務担当所属に提出していただきます。

募集に関する事務を担当する課

志摩建設事務所 総務・管理・建築室 総務課 (担当:中尾)

電話 0599-43-5125 FAX 0599-43-1353

契約に関する事務を担当する課

志摩建設事務所 総務・管理・建築室 総務課 (担当:中尾)

電話 0599-43-5125 FAX 0599-43-1353