

大熊町原地区商業施設運営事業者募集要項

1. 目的

大熊町は、東日本大震災に伴う福島第一原子力発電所の事故により全町民が町外へ避難したが、平成31年4月に中屋敷・大川原地区の避難指示が解除され、さらに令和4年6月30日にJR大野駅を中心とした市街地を含む特定復興再生拠点区域の避難指示が解除された。本格的に町民の帰還及び移住定住の推進に舵を切っていかなければならないタイミングを迎えている。

現在、スーパーマーケットの立地など買い物環境の改善を求める町民の声は多く、そのような声に応えるため生鮮三品を中心に扱う公設の商業施設整備に向けた計画を策定しているところである。

今回、上記の商業施設整備を進めるに当たって、当施設運営事業者（以下、「出店者」という。）を公募方式で募集するものである。ただし、当商業施設整備に係る全ての経費については町議会による議決後に正式決定されるものである。

2. 事業概要

(1) 事業名称 : 大熊町原地区商業施設運営事業

(2) 所在地 : 福島県双葉郡大熊町大字下野上字原地内

(3) 事業対象地 : 事業の対象地の概要は次のとおりである。

- | | |
|---------|---|
| ① 敷地面積 | 10,741.97 m ² |
| ② 売場面積 | 800 m ² ~1,200 m ² 程度 |
| ③ 土地の所有 | 大熊町 |
| ④ 前面道路 | 幹線道路 幅員12m 路肩両面0.5m 計13m |
| ⑤ 災害区域 | 指定無し |
| ⑥ 上水道 | 上水管直径 150mm |
| ⑦ 下水道 | 汚水管直径 200mm |
| ⑧ ガス | LPG |
| ⑨ 電気 | 普通高圧 |
| ⑩ 通信 | 一般家庭用の通信速度（高速通信等必要な場合は出店者にて通信事業者宛確認） |

(4) 開業予定 : 令和9年度（予定）

(5) 出店者の業務内容 : 出店者は次の業務を行う。なお、詳細は協定締結後町と協議により決定する。

- ① 開業準備支援業務
 - ・ 施設設計、整備等に係る助言
 - ・ 備品、什器、厨房機器等の整備に係る助言
 - ・ 開業までに必要な各種法令に基づく申請・届出等の対応支援業務
 - ・ その他開業準備に必要な検討事項に係る助言
- ② 維持管理業務
 - ・ 建物保守管理業務（日常点検、保守、報告）
 - ・ 設備保守管理業務（日常点検、保守、監視、報告）

- 清掃業務（建物及び敷地内の清掃、報告）
- 外構（植栽・駐車場等）維持管理業務（日常点検、保守、報告）

③ 運營業務

- 住民ニーズの把握と適正な商品管理
- 効率的な店舗運営
- 安全管理・警備業務
- 近隣対応および協議会等対応業務
- 町への定期事業報告

(6) 業務の期間：本事業は、町民の帰還及び移住定住の推進を目的に中長期的な商業施設の整備を実施することとしているが、本募集に係る業務期間については、業務開始日を立地協定締結日とし、維持管理・運營業務の期間を営業開始日より5年以上とする。契約満了の6ヶ月前までに、町及び出店者のいずれかからも契約解除の申出が無ければ1年毎に自動更新されるものとする。

3. 出店者の募集および選定

(1) 募集内容および募集数

公設民営型の商業施設で生鮮三品を中心とした各種食品及び生活必需品の小売りをを行う出店者を募集する。募集数は1事業者とし、複数事業者共同で申請する場合は1申請当たり3社以内とする。

(2) 取扱品目

次の品目については、必須として取り扱うこと。

- 食品（生鮮三品、加工食品、冷凍食品、総菜、飲料、菓子類、パン等）
- 医薬品類等
- 酒類
- 衛生用品
- 日用品

(3) 施設使用条件

- ① 施設の利用にあたっては、今後定める条例や規則等に基づき使用許可を受けたのちに使用すること。
- ② 施設の外装、内装、内部配置については町の意向に基づき設計及び建設事業者と決定していくものであるが、出店者の意向を可能な範囲で反映させるため、適切に助言等行うこと。
- ③ 施設の清掃等やゴミの適正な管理（臭気対策、生ごみの処理等）は出店者が行うこと。
- ④ 開業日以降に発生する騒音、悪臭、振動、粉塵（砂ほこり等）等の周辺への影響については、出店者の責任（負担）において対策を講じ、紛争等が生じた場合も責任をもって対応するものとする。
- ⑤ 出店者は、善良な管理者の注意をもって区画を使用し、土壌汚染等により原状回復が困難となるような使用をしないこと。
- ⑥ 当地区に立地する企業で構成する協議会等が立ち上がった場合には、当該協議会への加入を前提に検討すること。
- ⑦ その他、法定点検等施設管理については協議により決定する。

(4) 営業条件

営業開始日以降の業務実施にあたって、次の営業条件を満たすこと

- ① 休業日 設備点検日等以外の営業を基本とし、町と出店者の協議により決定する。
- ② 営業時間 9時30分から20時までを基本とし、詳細は町と出店者の協議により決定する。

(5) 管理責任者の設置

出店、営業するにあたり、従業員に適切に指導、監督管理できる管理責任者を設置すること。

(6) 賃料（テナント料）

賃料（テナント料）は月額1,000円（税込み）/㎡とする。ただし、当初5年間の賃料は全額免除とする。6年目以降の賃料については協議とする。

(7) 設備の建設、設置及び経費の負担について

- ① 当該商業施設の設計及び建設工事、外構工事、常設設備についての工事は大熊町にて行うものとする。
- ② 出店者が使用する什器類について、許認可のために保健所に提出する図面に記載されるものは町の負担で町にて整備する。調理用具や業務用品（バックヤードで使用する机や椅子等）の整備は町と出店者が協議の上決定する。
- ③ 出店者の過失によって、町が建設した施設に破損が生じた場合、その補修費用は出店者が負担するものとする。ただし経年劣化によるものは含まない。
- ④ 出店者が退去する場合、出店者が施工、什器等を購入、設置したものについては、出店者の責任において全て撤去し、原形復旧し引き渡すこととする。

(8) 町の支援策

- ① 町にて出店者の負担する一般販売管理費のうち、人件費、光熱水費、施設維持管理費（警備、清掃、その他施設管理に関する費用等）、従業員の通勤に係る費用を補助対象とし、その上限金額を年間2億円程度と想定している。ただし、当補助支援策については、町議会の議決後に正式決定するものであり、変更となる可能性がある。なお、補助の受領にあたっては、別途町が指定する資料等の提出を求め、近隣地域の水準と比して著しく高額な部分は補助対象外とする場合がある。
- ② 上記補助については当初5年間行うものとし、6年目以降の補助内容は大熊町と出店者の協議によるものとする。なお補助内容については別途定める予定の補助金要綱による。ただし、前項と同様に当支援策については、町議会の議決後に正式決定するものであり、変更となる可能性がある。

4. 応募に係る事項

(1) 応募参加の要件

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 工事等の請負契約に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱に基づく基準等（昭和61年10月21日訓令第2号）による入札参加制限中の者でないこと。
- ③ 役員が次のア又はイのいずれかに該当する者でないこと。
 - ア. 破産者で復権を得ない者。

- イ. 禁固以上の刑に処せられ、その執行が終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者。
- ④ 次のアからウまでのいずれかに該当する者でないこと。
- ア. 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者。
- イ. 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき再生手続き開始の申し立て（同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる再生事件に係るものを含む。）がなされている者。
- ウ. 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続き開始の申し立てがなされた者及びその開始決定がなされている者（同法附則第3条1項の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）。
- ⑤ 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号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行うものでないこと。
- ⑥ 宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人及び団体でないこと。
- ⑦ スーパーマーケットやその他類似施設の維持管理・運營業務の実績を5年以上有していること。
- ⑧ 維持管理・運營業務に必要な従業員の確保や資金の調達が可能であること。

(2) 応募様式等の入手方法

本応募に係る様式等については、大熊町のホームページからダウンロードして入手すること。大熊町役場の窓口又は郵送等での配付は行わない。

5. スケジュール及び様式一覧

(1) スケジュール

項目	日程
公募開始	令和6年 6月 5日（水）
質問受付期限	令和6年 6月 12日（水） 午後5時まで
質問回答	令和6年 6月 18日（火）
大熊町原地区商業施設運營業者募集参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書 提出期限	令和6年 6月 21日（金） 午後5時まで
大熊町原地区商業施設運營業者募集提案書提出期限	令和6年 7月 4日（木） 午後5時まで
審査会（プレゼンテーション）	令和6年 7月 12日（金） ※公募状況により変更の可能性あり ※時間は別途通知
審査結果の通知	令和6年 7月 17日（水） 予定
立地協定の締結	令和6年 7月末頃
出店に関する覚書の締結	令和6年 8月 9日（金） まで

建物完成	令和8年度（予定）
賃貸借契約の締結	令和9年度（予定）
営業開始	令和9年度（予定） （建物完成後2カ月を目途）

(2) 様式一覧

様式番号	項目
様式第1号	質問書
様式第2号	大熊町原地区商業施設運営事業者募集参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書
様式第3号	会社概要
様式第4号	大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書
様式第5号	守秘義務誓約書
様式第6号	運営実施体制書
様式第7号	暴力団等反社会的勢力でないことの表明・確約に関する同意書

6. 質問等の受付

次のとおり質問について受け付ける。

(1) 受付期限

令和6年6月12日（水）午後5時まで（必着）

(2) 提出方法

質問書（様式第1号）により、ゼロカーボン推進課宛てに電子メールにより提出すること。電子メールの件名は「【質問書】大熊町原地区商業施設運営事業者募集」とすること。なお、訪問、電話等による質問は受け付けない。

メール：zerocarbon@town.okuma.fukushima.jp（ゼロカーボン推進課宛）

(3) 回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、令和6年6月18日（火）午後5時までに大熊町役場のホームページに公表する。なお、個別での回答は行わない。

7. 大熊町原地区商業施設運営事業者募集参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書の提出

本募集に参加する意思のある者は、次の大熊町原地区商業施設運営事業者募集参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書に関する書類を提出し、必要な資格の確認を受けること。なお、この提出がない者の提案は受け付けない。

(1) 提出期限 令和6年6月21日（金）午後5時まで（必着）

(2) 提出先 大熊町役場ゼロカーボン推進課

(3) 提出書類

① 大熊町原地区商業施設運営事業者募集参加意思表明書 兼 参加資格確認申請書（様式第2号）

② 会社概要（様式第3号）

(4) 提出部数 ①～②につき、印刷1部及びPDFデータ

(5) 提出方法 電子メールでの提出及び郵送（簡易書留）または持参

8. 大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書の提出

本募集に対して提案を実施する者は、次の書類を提出期限迄に提出すること。

(1) 提出期限 令和6年7月4日（木）午後5時まで（必着）

(2) 提出先 大熊町役場ゼロカーボン推進課

(3) 提出書類

① 大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書（様式第4号）

② 補足説明資料（様式第4号に関連し、必要であれば任意様式での補足説明資料を添付できるものとする。）

③ 会社概要（様式第3号）及び、直近2年分の決算書

④ 守秘義務誓約書（様式第5号）

⑤ 運営実施体制書（様式第6号）

⑥ 定款又は寄附行為の写し（法人格を有しない場合は、団体規約の写し等運営規約に相当するもの）

⑦ 法人登記簿の写し（申請受付日の3ヶ月以内のもの）

※法人格を有しない場合は、名称、所在地、資産の総額、代表者の氏名及び住所を記載した書類

⑧ 暴力団等反社会的勢力でないことの表明・確約に関する同意書（様式第7号）

(4) 提出部数 ①～⑧につき、印刷1部及びPDFデータ

(5) 提出方法 電子メールでの提出及び郵送（簡易書留）または持参

9. 大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書の内容

大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書は、以下の点を考慮し作成すること。本業務では、大熊町の特殊性（現状、町民の多くが町外に避難していることなど）を十分に考慮し以下の内容について資料を作成すること。

(1) 運営実績に基づく本業務運営に関する提案

(2) 取扱商品・利用者向けサービスに関する提案

(3) 事業コンセプトに関する提案

(4) 運営体制に関する提案

10. 大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書等の提出に際しての留意事項

(1) 失格又は無効

次の各号に一つでも該当する場合は、失格又は無効となる場合がある。

① 提出期限を過ぎて提案書等が提出された場合

② 提出書類に虚偽の内容が記載されていた場合

- ③ 提出書類に重大な不備があった場合
 - ④ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
 - ⑤ 当該業務の契約締結日までの期間内に、提案者（役員等）が刑法に定める容疑により逮捕又は起訴された場合
 - ⑥ 本要項に違反すると認められる場合
 - ⑦ その他、町があらかじめ指示した事項に違反した場合
- (2) 複数企画提案の禁止
応募参加者は、複数の提案書の提出を行うことはできない。
- (3) 辞退
提出書類を提出した後に辞退する場合には、辞退届（任意様式）を提出すること。
- (4) 費用負担
応募に要する経費等は、全て参加者の負担とする。
- (5) その他
提案の実現可能性を検討するため、必要に応じて提案者に対し、任意で追加資料の提出を求めることがある。提出された提案書等は返却しない。

11. 審査に関する事項

- (1) 審査方法
各社からの提案を受け、町は本募集に関する審査委員会においてこれを総合的に評価し、出店候補者を選定する。
- (2) 審査会（プレゼンテーション）
大熊町原地区商業施設運営事業者募集提案書及び提案者からのプレゼンテーション形式により審査を行う。なお、提案者が1者であっても審査会を実施する。
本審査で選定された者を出店候補者とし、立地協定締結の手続きを行う。
- ① 開催日時及び会場
開催日時：令和6年7月12日（金）
※応募状況により変更の可能性あり ※時間は別途通知
会 場：大熊町役場大会議室
※提案者側で審査会場に入室できる人数は3名までとし、審査会は非公開とする。
- ② 審査所要時間
説明時間20分以内、及び質疑応答10分以内の計30分以内を目安とする。
- ③ 審査基準
下記の項目に基づいて審査・採点を行い、総合点数が最も高い提案者を選定する。
ただし、各審査委員の評価点の平均が60点に満たない場合は失格とする。
- ④ 持参物
審査会当日の機器等の準備については、開催日時と合わせて別途通知をする。
- ⑤ 通知等
審査結果は選定された出店候補者にのみ書面にて通知し、当町ホームページにて公表する。

【審査基準】

	評価項目	点数	評価内容
1	運営実績に基づく本業務運営	20	・財務内容良好で、経験や実績に裏付けされた運営ノウハウを持っているか。
2	取扱商品・利用者向けサービス	10	・商品が地域のニーズに対応できているか。
		10	・本町の状況を踏まえた利用者サービスが提供できるか。
		10	・地域製品の活用等地域経済への貢献が期待できるか。
3	事業コンセプト	10	・魅力的な事業コンセプトであるか。
		10	・町民の生活環境向上に資する提案であるか。
4	運営体制	10	・人員の配置は適正か。
		10	・効率的かつ継続的な店舗運営であるか。
5	本社所在地	10	<ul style="list-style-type: none"> ・本社所在地が福島県浜通りで、かつ同地域に店舗を有している。 10点 ・本社所在地が福島県内の浜通り以外の地域であり、浜通りに店舗を有している。 8点 ・本社所在地が福島県外だが、福島県浜通りに店舗がある。 6点 ・本社所在地が福島県外で、福島県浜通りに店舗を有しない。 4点

【評価方法】

審査項目毎に評価点を付す。

【評価点】

点数 (20点満点)	点数 (10点満点)	評価
20	10	優れている (数値などを用い、客観的な根拠・具体的な事実を交えた提案となっている)
16	8	やや優れている (自社の過去の業務経験を基にした提案となっている)
12	6	普通

		(一般的な商業施設運営知見に基づいた提案となっている)
8	4	やや劣る (具体性はないが、地域特性を捉えた提案となっている)
4	2	劣る (評価基準に沿った提案となっていない)

【評価点の算出式】

評価する審査員の評価点の合計点数

12. 立地協定の締結等

(1) 出店に向けた協議等

選定した出店候補者と町は速やかに立地協定を締結し、運営に係る協議に入るものとする。

(2) 辞退について

出店者が立地協定締結を辞退した場合は、審査結果において総合評価が次点であった提案者と協議する。

(3) その他

提案書に基づく履行ができなかった場合において、再度の履行が困難又は合理的でないときは、町長は契約の相手方に対して契約金額の減額、損害賠償の請求、契約の解除、違約金の請求をすることができる。

13. 問い合わせ先及び各種書類の提出先

宛 先 大熊町役場 ゼロカーボン推進課 産業振興係
 住 所 〒979-1306 福島県双葉郡大熊町大字大川原字南平 1717
 電話 番号 0240-23-7643
 メールアドレス zerocarbon@town.okuma.fukushima.jp (ゼロカーボン推進課宛)