

「旧明倫小学校4号棟」入居者募集

公募型プロポーザル実施要領

1 目的

旧明倫小学校4号棟の教室に入居し、新たな産業や雇用機会の創出、また、地域を担う人材育成、市内外の交流によって賑わいを創出する事業者・団体・個人を募集するため。

2 対象施設について

- (1) 施設名 萩・明倫学舎4号館（旧明倫小学校4号棟）
- (2) 施設概要

所在地 (土地の表示)	建築年	建物構造	建物面積 (延床)
萩市江向602番地	昭和10年	木造階建て 寄棟造・洋瓦葺	1,694.03 m ²

※令和2年～令和3年の期間、耐震化、外観、内装工事等を行っています。

(3) 用語の定義

この要領に掲げる用語の意義は、下記のとおりとする。

- ①産業ゾーン 4号館内において、萩市基本ビジョンに基本方針として掲げる産業活力みなぎるまちづくりを支える場として活用する区画をいう。
- ②ひとづくりゾーン 4号館内において、萩市基本ビジョンに基本方針として掲げる子育ての幸せが実感できるまちづくり、未来を担うひとを育むまちづくりを支える場として活用する区画をいう。
- ③交流ゾーン 4号館内において、萩市基本ビジョンに基本方針として掲げるだれからも愛されるまち、求められるまちづくりを支える場として活用する区画をいう。

(4) 開館時間及び休館日

- ①開館時間は、午前9時から午後10時（予定）
 - ②休館日は12月29日から翌年の1月3日までの期間。
 - ③「産業ゾーン」については午後10時以降の利用も可能。
- ※事業内容によって、変更となる場合があります。

(5) 貸付教室の概要

貸付の対象となる教室は下表のとおりとする。(配置図、平面図参照)

階数	区画	公募スペース	床面積 (㎡)	設備
2階	産業ゾーン	教室 1	66.2	空調、照明
		教室 2	66.2	空調、照明
		教室 3	132.4	空調、照明
		教室 4	66.2	空調、照明
		教室 5	66.2	空調、照明
1階	ひとつづくりゾーン	教室 6	66.2	空調、照明
		教室 7	66.2	空調、照明、シンク、換気扇
	交流ゾーン	教室 8	66.2	空調、照明、シンク、換気扇

※共有設備 トイレ、給湯室、エレベーター、フリーWi-Fi (データ通信量等により通信速度に制限がかかる場合があります)

(6) 立地的特徴

萩市の中心部に位置し、市役所や市民館、商業施設や医療機関など都市機能が集中しています。萩・石見空港、山口宇部空港から自動車で約70分、新山口駅から約60分。中国自動車道美祢東JCT経由、「小郡萩道路(無料)」絵堂I.Cから約20分。当建物は国指定史跡旧萩藩校明倫館の跡地に立地しており、敷地内にある萩・明倫学舎(旧明倫小学校本館、2号館)は萩の観光の起点施設として平成29年3月に開館し、多くの観光客が訪れています。(開館から令和3年5月末までの累計入館者数は88万人)本館は国登録有形文化財です。

3 対象物件の条件

下表の金額のとおり貸付することとします。

	1教室当たりの貸付料 (月額)	備考
産業ゾーン 教室1、2、4、5	120,000円	
産業ゾーン 教室3	240,000円	
ひとつづくり・交流ゾーン 教室6、7、8	32,080円	

※萩市普通財産の貸付けに関する規則、萩市行政財産使用条例による。

4 事業実施の条件

(1) 入居可能日 令和4年3月頃(予定)

※令和3年10月まで建物の耐震化等の工事、その後、外構等の周辺整備工事をを行います。

(2) 事業内容

各ゾーンにおいて次に該当し、地域の活性化に資する事業であること。

①産業ゾーン

- ・産業活力みなぎるまちづくりを支える事業
- ・雇用の創出が図られる事業
- ・ITやデザイン、アートなど創造的なビジネスの展開ができる事業

②ひとづくりゾーン

- ・子育ての幸せが実感できる事業
- ・未来を担うひとを育むまちづくりを支える事業

③交流ゾーン

- ・誰からも愛されるまち、求められるまちづくりを支える事業
- ・賑わいの創出が図られる事業

(3) 貸付期間等

①「産業ゾーン」の貸付期間は、貸付を開始した日から起算して5年を経過する日までです。貸付期間満了後の契約更新も可能です。

②「ひとづくりゾーン」及び「交流ゾーン」の貸付期間は、貸付を開始した日から起算して1年を経過する日までです。貸付期間満了後の契約更新も可能です。

③貸付期間が終了したときは、対象物件を原則原状に回復して市に引き渡すこととします。

④設備の設置、撤去等に要する期間は、貸付承認期間に含まれます。

⑤貸付承認の更新を受けようとするときは、貸付を承認された期間の満了の3カ月前までに書面をもって申請してください。

⑥貸付承認条件に違反した場合や市が公用又は公共用に供するため貸付承認物件を必要とするときなどは、貸付承認の取り消しの日以降速やかに貸付物件を明け渡す必要があります。

(4) 光熱水費

電気料金、上下水道料金(共用部分は除く。個別に給水施設を設置する場合。)は入居者の負担とします。

(5) 共益費について

共用部分の使用における管理費については1教室当たりの貸付料に含まれます。

(6) 電話設置費

外線電話機の機器、接続にかかる申込手続き及び通信費は入居者の負担とします。

(7) 内装整備費

①市は一般的な木造校舎に準じた内装整備まで行います。事業運営に必要な内装整備は入居者の負担と責任において行ってください。

②入居者で整備した内装等の維持管理や経年劣化、故障、破損等で必要となる経費は、原則、事業者の負担とします。

③対象施設は市指定文化財に指定されており、内装などの大きな変更は市文化財保護課との協議が必要となる場合があります。

④あらかじめ内装の整備内容について事前に協議してください。重量物など建物に支障のある場合は仕様の変更をお願いする場合があります。

(8) 施設管理備品費

①運営に必要な什器、厨房機器等の設置及び持ち込みについては入居者の負担と責任において行って下さい。

②入居者で設置した設備等の維持管理や経年劣化、故障、破損等に伴う設備等の更新に必要な経費は、原則、事業者の負担とします。

(9) その他費用

清掃、消毒等の衛生管理、ごみ処理にかかる経費、また、事業の実施・運営に係るすべての費用は入居者の負担とします。

(10) 準備行為

施設内での内装工事及び設備設置や備品搬入等は原則、令和3年12月以降となりますので、事前に市にご相談ください。

(11) 営業許可等

営業許可の申請その他法令に定める諸官庁への申請・届出等については、全て入居者の負担と責任において対処してください。

(12) 衛生管理等

入居者は、衛生管理に十分注意を払うとともに、これらにおいて発生した食品衛生法上等の問題については、全て入居者の負担と責任において対処してください。

(13) 法令等の遵守

事業の運営にあたっては消防法や市の管理条例、規則等の法令を遵守してください。

(14) 入居にあたっての注意義務等

①施設・設備の管理

(ア) 入居者は、貸付承認物件を善良な管理者の注意をもって維持保存しなければなりません。

(イ) (ア) の規定による維持保存のため通常必要とする修繕費その他の経費は、入居者の負担とします。

(ウ) 入居者は、貸付承認に基づく権利の全部又は一部を他の者に譲渡し、転貸し、担保に供し、または営業を委託し、若しくは名義貸し等を行うことはできません。

(オ) 入居者は、貸付承認物件について、修繕、模様替えその他の行為をしようとするとき又は事業計画書を変更しようとするときは、事前に市の承諾を受けなければなりません。

②廃棄物の処理等

各教室で発生する全ての廃棄物の処理は、入居者により処分するものとします。(一般ごみについては敷地内の共同ごみ置き場までお持ちください)

③店舗内の清掃

入居者は、貸付の承認を受けた教室の清掃は自ら行ってください。

④防犯対策

入居者は、市との事前協議のうえ、貸付の承認を受けた教室の防犯対策を自らの負担と責任で講じてください。また、売上金等の管理については、市では一切の責任を負いません。

⑤貸付承認の取消

次のいずれかに該当すると認められる者に対して、4号棟の管理のため必要があると認めるときは貸付の承認をせず、若しくは既にした貸付の承認を取消し、当該行為を禁止し、又は4号館からの退去を命じることができます。

(ア) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがある者

(イ) 4号棟又は4号棟の設備を汚損し、損傷し、若しくは亡失するおそれ

がある者

(ウ) この条例の規定に違反し、又はそのおそれがある者

(エ) (ウ)に掲げる場合のほか、4号棟の管理に支障をきたすような行為をし、又はしようとする者

⑥承認の取り消しに伴う損失の取り扱い

(ア) 貸付承認を取り消した場合において、その取り消しにより入居者に損害が生じた場合でも、市は損失を補償しません。

(イ) 貸付承認が取り消された場合において、入居者が貸付承認物件を改良し、有益費その他の費用が現存している場合であっても、その費用等の償還は行いません。

⑦原状回復

貸付承認が取り消されたとき又は貸付承認期間が満了したときは入居者は原則、自己の負担で市が指定する日までに、貸付承認物件を原状に回復して返還してください。なお、原状回復に際し、入居者は一切の補償を市に請求することはできません。

⑧損害賠償

(ア) 入居者は、その責めに帰す理由によって、貸付承認物件の全部又は一部を滅失し、損傷したときは、当該滅失又は損傷による損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければなりません。ただし、貸付承認物件を原状に回復した場合は、この限りではありません。

(イ) (ア)に掲げる場合のほか、入居者は、市が定める条件を履行しないため損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければなりません。

(ウ) 入居者は、貸付場所の使用にあたり、市又は第三者に損害を与えたときは、全て自己の責任でその損害を賠償しなければなりません。

⑨その他

(ア) 火気の使用は禁止です。(電気機器などは可)

(イ) 対象施設内において土足は禁止です。

(ウ) 市は、貸付承認物件について入居者の収入状況など必要な報告を求め官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができます。

(エ) 市は貸付承認物件に対し、随時、現地調査し、施設の維持使用に関して、指示することがあります。

(オ) 事業の運営にあたっては、施設管理者及び施設管理に係る職員と良好な信頼関係を形成し、他の入居者との連携をとりながら相互に協力してください。(定期的に施設運営会議を開催します。)

- (カ) ロビー、通路等の共用スペースの仕様、デザイン等は市が行いますのでご留意ください。共有スペースを改修、設備、備品を設置する際は事前に市にご相談ください。
- (キ) 市の実施する設備関係の保守作業などに協力してください。
- (ク) 入居者の専用駐車場（有料）を4号棟北側及び東側に整備します。
（近くに市の市営駐車場もあります。）
- (ケ) 産業ゾーン（2階）に入居する方はサーバー室の利用が可能です。
- (コ) 電子決済等によるキャッシュレス決済を推進しています。ご協力をお願いします。

5 応募者の資格

市内外の個人、法人、団体等を問わずお申込みいただけます。但し、次の条件を満たしていることとします。

- ・前項「4. 事業実施の条件」を実施できる者。
- ・応募者が成年被後見人、被保佐人でないこと又は破産者ではないこと。
- ・会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等による手続きを行っている団体でないこと。
- ・国税及び地方税のいずれも滞納していないこと。
- ・暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員並びに準構成員でないこと。
- ・申込者又は申込団体の役員が禁固以上の刑に処せられ、その執行を終えていない者でないこと。
- ・公共安全及び福祉を驚かす恐れのある団体又は公共安全及び福祉を脅かす恐れのある団体に属する者でないこと。

6 現地視察

入居を希望される方は、下記により現地視察することができます。

(1) 視察可能期間

令和3年7月5日（月）～8月20日（金）の期間内で工事に影響の無い日程、時間帯で調整します。

(2) 申込方法

希望する日程の7日前までに電話等で希望する日時をお知らせください。工事関係者と調整し、ご連絡いたします。（工事の関係上、ご希望の日時に視察できない可能性もありますのでご留意ください。）

7 質問の受付及び回答

(1) 提出期限

令和3年8月20日（金）までとします。

(2) 提出方法

質問書（様式1）により、持参、郵送、ファックスまたは電子メールにて提出してください。

(3) 回答方法

質問者に直接ファックスまたは電子メールにより回答します。

8 参加表明

(1) 提出期限

令和3年8月20日（金）までとします。

(2) 提出方法

参加表明書（様式2）による、持参、郵送、ファックスまたは電子メールにて提出してください。

9 企画提案

(1) 提出書類

①企画提案書

次の事項を記載した企画提案書（任意様式）

※10 ページ以内でお願いします。

(ア) 事業概要

事業計画、スケジュール、図面等

(イ) 運営体制

運営形態、人員配置・雇用方針等

(ウ) 資金計画書及び事業収支計算書

事業費概算書、資金調達計画書、収支計画書等

(エ) 会社概要

②納税状況証明書（滞納のない証明）

③商業登記簿謄本（原本）

④財務諸表等経営状況が分かる資料（直近過去3年間の貸借対照表、損益計算書等）

(2) 提出期間

令和3年8月31日(火)までとします。

(3) 提出方法

申込書類の提出方法は、持参又は郵送とします。

提出先：萩市総合政策部産業戦略室

住所：〒758-8555 山口県萩市大字江向510番地

(4) 提出部数

申込書類は、各1部提出してください。

10 選定方法等

(1) 審査(書類審査、プレゼンテーション及びヒアリング等による審査)

提出された企画提案書を下記(3)で示す審査基準に基づいて「萩・明倫学舎4号館入居者募集公募型プロポーザル審査委員会」において審査するとともに、企画提案についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、各委員の評価点合計が高いものから優先交渉権者として決定します。

審査の結果、同点が2者以上ある場合は、当該にくじを引かせ、順位を決定します。審査結果については、各申込者に別途通知します。

(2) ヒアリング実施日等

①実施日時：令和3年9月1日から令和3年9月17日の期間で実施

②実施場所：萩市役所 会議室(予定)

※詳細については決定後、応募者に別途通知します。

(3) 審査の基準及び配点

①利活用に関する基本理念・方針【20点】

・企画提案が市のコンセプトに沿い、明確であり事業内容及び事業実施条件に合致するか。

②利活用の概要【20点】

・実現性の高い説得力があるものになっているか。
・計画的なスケジュールとなっているか。
・事業活動が、既存の景観を損なうものでないか。

③運営体制【20点】

- ・事業運営の継続性とリスク管理が具体的であるか。
- ・適切な人員の配置、雇用計画があるか。

④資金計画及び事業収支計画【10点】

- ・長期的な経営が期待できる資金計画・財務状況となっているか。
- ・根拠が明確になっている事業収支計画となっているか。

⑤地域との関わり【10点】

- ・地域住民との交流や連携が意欲的となっているか。
- ・住環境及び環境負荷、安全等へ配慮されているか。

⑥プロポーザルミーティングの加点【20点】

- ・令和2年度に実施したプロポーザルミーティングで審査により基準点に達した事業者等

11 日程

項目	期日	備考
実施要領の公表	令和3年7月1日(木)	萩市ホームページ
現地視察期間	令和3年7月5日(月) ～令和3年8月20日(金)	工事状況により要 相談
質問書提出期限	令和3年8月20日(金)	質問書(様式1)
参加表明書提出期限	令和3年8月20日(金)	参加表明書 (様式2)
企画提案書等提出期限	令和3年8月31日(火)	企画提案書(任意 様式) 【直接持参または 郵送】
ヒアリング実施期間	令和3年9月1日(水) ～令和3年9月17日(金)	個別に電子メール にて詳細を連絡
選定結果の通知	令和3年9月中	郵送にて通知
貸付・使用の承認	令和3年10月以降	

※上記スケジュールは予定のため、変更することがあります。

12 募集内容等の問い合わせ先

萩市総合政策部産業戦略室

〒758-8555 山口県萩市江向 510 番地

電話：0838-25-3351

FAX：0838-25-3420

メールアドレス：sangyou@city.hgai.lg.jp

13 個人情報の取り扱い

お預かりした個人情報は入居者選定以外には使用しません。