

# 萩・明倫学舎 4 号館 入居者募集 公募型プロポーザル実施要領

## 1 目的

萩・明倫学舎 4 号館の教室に入居し、新たな産業や雇用機会を創出する事業者・団体・個人を募集することを目的とする。

## 2 対象施設について

- (1) 施設名 萩・明倫学舎 4 号館
- (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)
萩市大字江向 602 番地	昭和 10 年	木造 2 階建て 寄棟造・洋瓦葺	1694.03 m <sup>2</sup>

- (3) 開館時間及び休館日

- ①原則、開館時間は、午前 9 時から午後 9 時
  - ②休館日は 12 月 29 日から翌年の 1 月 3 日までの期間（2 月第 1 火曜日その翌日）。
- ※ただし、上記以外の時間等は入居者で判断

- (4) 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	公募スペース	床面積 (m <sup>2</sup> )	設備
2 階	教室 10	117.26	空調、照明

※共有設備 トイレ、給湯室、エレベーター、交流スペース、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）

- (5) 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 IC 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、日本最大級の木造校舎の旧明倫小学校校舎 4 棟を改修し、萩・明倫学舎として全館開館しています。

○萩・明倫学舎について

- ・本館及び 2 号館は、平成 29 年 3 月に開館し、萩の観光の起点施設として多くの観光客が訪れています。なお、本館は国登録有形文化財です。

- ・3号館は、令和4年9月に開館し、萩市観光協会、萩温泉旅館協同組合、萩市観光課の観光関連団体を集約し、三矢の訓（さんしのおしえ）のごとく、官民一体となり、観光振興を推進しています。また、市民ギャラリーの機能も有しており文化活動の促進に寄与しています。
- ・4号館は、令和4年3月に開館し、産業ゾーン、ひとづくりゾーン、交流ゾーンと、大きく3つにエリア分けし、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施設となっています。

### 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。

対象物件	1 教室当たりの貸付料（月額）	備考
教室 10	212,475 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6年7月頃（予定）

※市が令和6年2月下旬まで内装改修を行い、引き渡しできる状態にいたします。

- (2) 事業内容

入居に併せて、新規雇用を創出するとともに、以下に該当し、地域の活性化に資する事業であること。

- ・産業活力みなぎるまちづくりを支える事業
- ・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

- (3) 貸付期間等

- ①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。
- ③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。
- ④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か月前までに書面をもって申請してください。
- ⑤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) 電話及びインターネット設置

電話及びインターネットの設置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、入居者の負担とします。

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。

※内装等の整備にかかる工事等は、できる限り市内事業者を選定していただくようお願いいたします。

(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、入居者の負担とします。

(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・運営に係る全ての費用は入居者の負担とします。

(10) 準備行為

入居者による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6年3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

事業の運営に当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) 入居に当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、又は営業を委託し、若しくは名義貸し等を行うことはできません。
- (エ) 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、市との事前協議の上、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号館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号館又は4号館の設備を汚損し、損傷し、若しくは亡失するおそれがある者

(ウ) 消防法や市の管理条例、規則等の法令に違反し、又はそのおそれがある者

(エ) (イ)(ウ)に掲げる場合のほか、4号館の管理に支障を来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、貸付場所の使用に当たり、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。  
(定期的に入居者ミーティングを開催します。)

(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) 4号館東側の入居者専用駐車場(有料)を2台まで利用できます。

(近くに市の市営駐車場もあります。)

(ケ) サーバー室の利用が可能です。

## 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。
- ・ 公共の安全及び福祉を驚かす恐れのある団体又は公共の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6年1月4日（木）～令和6年1月19日（金）の期間内で内装改修工事に影響の無い日程、時間帯で調整します。ただし、土日祝日は、除きます。

### (2) 申込方法

視察希望日の前日までに電話等でご連絡ください。

## 7 質問の受付及び回答

### (1) 提出期限

参加表明書に関する質問・・・令和6年1月11日（木）17時  
企画提案書に関する質問・・・令和6年1月31日（水）17時

### (2) 提出方法

質問書（様式1）により、持参、郵送、電子メール又はFAXにて提出してください。

### (3) 回答方法

質問者に電子メール又はFAXにより回答します。  
参加表明書に関する回答・・・令和6年1月17日（水）  
企画提案書に関する回答・・・令和6年2月5日（月）

## 8 参加表明

### (1) 提出期限

令和6年1月19日（金）17時までとします。

### (2) 提出方法

参加表明書（様式2）により、持参、郵送、電子メール又はFAXにて提出してください。

### (3) 提出部数

## 1 部

### 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）

※A4 で、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、5年間の雇用計画等

##### (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）

※提出書類について、ご不明な点等ございましたら、事務局にご連絡ください。

#### (2) 提出期間

令和6年2月9日（金）17時までとします。

#### (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：萩市商工観光部萩・明倫学舎推進課

住 所：〒758-0041 山口県萩市大字江向 602 番地

#### (4) 提出部数

書類は、企画提案書6部（正本1部、副本5部）、その他書類（②～④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）で示す選定基準に基づいて「萩・明倫学舎4号館入居者募集公募型プロポーザル選定委員会」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6年2月13日（火）から令和6年2月16日（金）までの期間で実施
- ②実施場所：萩・明倫学舎（予定）  
※詳細については決定後、応募者に別途通知します。  
※現地ヒアリングを基本としますが、特段の事情がある応募者については、事情を勘案した上オンライン対応も可能とします。

(3) 選定の基準及び配点

①利活用に関する基本理念・方針【20点】

- ・企画提案が市の活用方針に沿い、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計画雇用者数に伴う加点【20点】

- ・操業開始後、5年間の雇用計画数は現実的な雇用計画となっているか。

(4) その他

企画提案書等について情報公開請求があった場合は、萩市情報公開条例に基づき、公開することがあります。



## 11 日程

項目	期日	備考
実施要領の公表	令和6年1月4日(木)	萩市ホームページ
現地視察期間	令和6年1月4日(木) ～令和6年1月19日(金)	工事状況により要相談
参加表明書に関する質問書提出期限	令和6年1月11日(木) 17時	質問書(様式1)
参加表明書に関する回答期限	令和6年1月17日(水)	
参加表明書提出期限	令和6年1月19日(金) 17時	参加表明書(様式2)
企画提案書に関する質問書提出期限	令和6年1月31日(水) 17時	
企画提案書に関する回答期限	令和6年2月5日(月)	
企画提案書等提出期限	令和6年2月9日(金) 17時	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6年2月13日(火) ～令和6年2月16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6年2月中	郵送にて通知
貸付・使用の承認	令和6年3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

萩市商工観光部萩・明倫学舎推進課  
〒758-0041 山口県萩市大字江向 602 番地  
電話：0838-25-3569  
FAX：0838-21-2017  
メールアドレス：meirin-g@city.hagi.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。

# 質 問 書

萩市商工観光部萩・明倫学舎推進課 あて  
(FAX : 0838-21-2017)

質問者  
住所  
担当者  
電話・FAX  
メールアドレス

萩・明倫学舎4号館入居者募集公募型プロポーザルに関する質問について

このことについて下記のとおり質問します。

## 記

番号	質問内容

- ・参加表明書に関する質問期限・・・令和6年1月11日(木)17時
- ・企画提案書に関する質問期限・・・令和6年1月31日(水)17時

## 参 加 表 明 書

萩市商工観光部萩・明倫学舎推進課 へ  
(FAX : 0838-21-2017)

萩・明倫学舎4号館入居者募集公募型プロポーザルの企画提案に参加します。

事業者名	
所在地	〒
電話番号	
FAX番号	
担当者 (職・氏名)	
メールアドレス	

提出期限・・・令和6年1月19日(金)17時

(公募型)

第 号  
年 月 日

○ ○ ○ ○ 様

萩市長

印

参加資格要件確認結果通知書

年 月 日付で参加表明のありました公募型プロポーザルの参加資格要件確認結果について、次のとおり通知します。

1 名称 萩・明倫学舎4号館入居者募集公募型プロポーザル

2 結果 参加資格を有することを認めます。

3 企画提案書の提出依頼

次のとおり企画提案書を提出してください。

(1) 提出期限 令和6年2月9日(金)17時00分

(2) 提出場所 山口県萩市大字江向602番地 萩市萩・明倫学舎推進課

(3) 提出方法 持参又は郵送によること。

(4) 提出部数 企画提案書6部(正本1部、副本5部)

その他書類(②～④各1部)

4 プレゼンテーション及びヒアリング等の実施日時及び場所について

(1) 実施日時 年 月 日( )午前[午後] 時 分から

(2) 実施場所 山口県萩市大字江向602番地 萩・明倫学舎

5 担当

萩市商工観光部萩・明倫学舎推進課

担 当：高杉

連絡先：0838-25-3569