

グリーンベル 2 1

商業テナント事業者募集要項

平成 2 8 年 7 月

沼 田 市

## グリーンベル 2 1 商業テナント事業者募集要項

### 1 目的

この要項は、中心市街地の活性化、にぎわいの創出及び市民の利便性向上のため、グリーンベル 2 1 の改修にあわせて、商業テナントの事業者を「公募型プロポーザル」により選定するために必要な事項を定めるものとする。

※「グリーンベル 2 1」は、Ⅰ街区棟（旧商業ビル）とⅡ街区棟（駐車場ビル／平成27年度改修工事済）を合わせた施設の名称です。今後、施設のリニューアルにあわせて、新たな名称を公募する予定です。

### 2 施設の概要

#### （1）施設の全体計画

商業施設として整備されたグリーンベル 2 1 ・Ⅰ街区棟を複合施設として再生します。

市庁舎をはじめ、公共施設等を集約するとともに、多様な世代や様々な活動を支援する市民活動施設の整備、商業など民間サービスを提供する場として活用する計画です。

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所 在     | 沼田市下之町888番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 用 途 地 域 | 商業地域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 敷 地 面 積 | 5,544.44㎡（土地登記簿面積）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 基本設計の概要 | 鉄骨造陸屋根 8 階建、延床面積 24,216.35㎡ <ul style="list-style-type: none"><li>・ 1 階 3,989.73㎡<br/>あおぞら作業所、福祉ショップ・カフェ、イベントスペース（まちの広場）、ショップ、防災備品庫、防災トイレ</li><li>・ 2 階 3,084.97㎡（コモンテラスを含む）<br/>歴史資料館、ショップ</li><li>・ 3 階 3,850.65㎡<br/>市庁舎</li><li>・ 4 階 3,303.01㎡<br/>市庁舎、会議室</li><li>・ 5 階 3,455.81㎡<br/>議場（多目的スペース）、市庁舎、事務所</li><li>・ 6 階 3,133.32㎡<br/>市民活動センター、子ども広場（児童図書）、勤労青少年ホーム、インキュベーションオフィス（創業支援施設）、事務所</li><li>・ 7 階 2,975.46㎡<br/>交流サロン、介護予防スタジオ、勤労青少年ホーム、トレーニングスペース、事務所</li><li>・ 8 階 423.40㎡<br/>太陽光発電設備</li></ul> |
| 新庁舎職員数  | 約380人                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 供 用 開 始 | 平成31年7月予定                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 駐 車 場   | 沼田市下之町駐車場（Ⅱ街区棟）<br>収容台数 397台（自走式立体駐車場、地上7階建、Ⅰ街区棟（旧商業ビル）と3階空中歩廊で連結）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## (2) 募集対象施設

グリーンベル 2 1 基本設計をもとに、建物 1 階及び 2 階ショップ（別紙平面図参照。以下「対象施設」という。）のテナント事業者（以下「事業者」という。）を募集します。

|     | 区 画    | 予定面積              | 募 集 業 種                            |
|-----|--------|-------------------|------------------------------------|
| 1 階 | ショップ A | 89m <sup>2</sup>  | 物販系、飲食系、サービス系                      |
|     | ショップ B | 590m <sup>2</sup> | 各種商品小売業及び食料品小売業（生鮮三品を扱うことを条件とします。） |
|     | ショップ C | 144m <sup>2</sup> | 物販系、飲食系、サービス系                      |
|     | ショップ D | 114m <sup>2</sup> | 物販系、飲食系、サービス系                      |
| 2 階 | ショップ E | 270m <sup>2</sup> | 物販系、飲食系、サービス系                      |

## 3 公募の概要

### (1) 募集業種

物販系、飲食系、サービス系の事業者を募集します。なお、ショップ B については、各種商品小売業及び食料品小売業（生鮮三品を扱うこと）の事業者とします。

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 条に規定される「風俗営業」は、出店できません。

### (2) 提案・選定方法

①公募型プロポーザル方式により、事業者を選定します。

②対象施設について、事業者の具体的な運営・利活用プランを提案してください。

③提案の形態は、次のいずれかとします。

ア 1 つの事業者が 1 つのショップへ出店するプラン

イ 1 つの事業者が複数のショップへ出店するプラン

※調和のとれたテナント構成にするため、極力、上記イによる提案を期待します。また、出店は、ショップ単位とし、ショップの一部分のみに出店することはできません。

④事業者の創造性を十分反映して企画提案に係る書類（様式集参照）を作成してください。なお、企画提案にあたっては、次の点に留意してください。

ア 営業開始予定は、平成 31 年 7 月とします。

イ 対象施設の詳細な利用条件等については、市と協議の上、決定することとします。

ウ 予定面積及び区画等は、対象施設を基本とします。変更する場合は、平面図等に変更後の区画を明記し、提案してください。

⑤提出された書類等は、返却しません。また、書類の作成に係る一切の費用は、事業者の負担とします。

### (3) 公募のスケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次のとおりとします。なお、事情により変更する場合は、市ホームページでお知らせします。

| 項 目                    | 期 日 等                            |
|------------------------|----------------------------------|
| 募集要項の公表                | 平成 28 年 7 月 1 日（金）               |
| 応募登録に係る書類（様式 1 - 1）の受付 | 平成 28 年 7 月 15 日（金）～ 8 月 24 日（水） |
| 質問書（様式 2）の受付           | 平成 28 年 8 月 8 日（月）～ 8 月 24 日（水）  |
| 質問に対する回答               | 平成 28 年 9 月 7 日（水）               |

|                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| 企画提案に係る書類（様式３－１）及び証明書等の受付 | 平成28年９月12日（月）～９月30日（金） |
| プレゼンテーション・ヒアリング           | 平成28年10月12日（水）         |
| 優先交渉権者選定                  | 平成28年10月31日（月）（予定）     |
| ヒアリング                     | 随時                     |
| テナント設計の完了                 | 平成31年１月末（予定）           |
| テナント工事・開業準備の完了            | 平成31年３月末（予定）           |
| 営業開始                      | 平成31年７月（予定）            |

## 4 応募資格

### （１）応募者の構成等

- ①応募者は、単独の事業者又は複数の事業者で構成する事業体（以下「事業体」という。）とします。
- ②事業体により応募する場合は、構成する事業者の中から代表者を定め、応募に係る一切の手続き、連絡等は、代表者が行うこととします。
- ③応募者及び事業体を構成する事業者は、複数の提案をすることはできません。
- ④応募者及び事業体を構成する事業者の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議するものとします。

### （２）応募者の参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たしている者としてします。

- ①この要項に定める目的を十分理解し、市との協働により、事業を行う強い意思があること。
- ②物販施設、飲食施設、その他各種集客施設の運営実績又は運営・維持管理能力を有しているか、あるいはそれらに代わる事業計画を有していること。
- ③営業に必要な法令に基づく許可を有する者又は許可を得ることが確かな者
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申立てがなされていないこと（手続開始決定後、資格の再認定を受けた者を除く。）。
- ⑤最近２年間に国税、都道府県税及び市町村税について未納がないこと。
- ⑥私的独占の禁止及び公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- ⑦沼田市暴力団排除条例（平成24年条例第21号）第２条に規定する暴力団又は暴力団員等でないこと。

## 5 審査及び選定に関する事項

事業者の選定にあたっては、客観性及び公平性の確保に留意します。

市は、「（仮称）グリーンベル２１商業テナント事業者選定審査委員会（以下「委員会」という。）」を設置し、企画提案の審査を行い、委員会の審査結果をもとに、事業者を選定します。

## 6 応募方法等

応募者は、次の書類を持参又は郵送（書留）により提出してください。

- （１）応募書類（応募登録に係る書類及び証明書等は各１部、企画提案に係る書類は２部提出）

- |                                  |   |           |
|----------------------------------|---|-----------|
| ①応募登録申込書（様式１－１）                  | } | 応募登録に係る書類 |
| ②事業実績等（応募者の実績などが分かるもの）【様式任意】     |   |           |
| ③企画提案書（様式３－１及び３－２）               | } | 企画提案に係る書類 |
| ④営業に必要な許認可等の写し（既に取得済の場合）         |   |           |
| ⑤国税及び地方税に未納がないことの証明書             | } | 証明書等      |
| ⑥直近２年の貸借対照表と損益計算書（法人の場合）         |   |           |
| ⑦発行後１年以内の商業登記簿謄本（法人の場合）          |   |           |
| ⑧直近２年の確定申告書控えの写し（個人事業主の場合）       |   |           |
| ⑨発行後１年以内の身分証明書（個人事業主の場合）         |   |           |
| ⑩発行後１年以内の登記されていないことの証明（個人事業主の場合） |   |           |
| ⑪会社概要等の参考資料（必要に応じ）               |   |           |
- (2) 受付期間
- ・ 応募登録に係る書類の受付 7月15日（金）～8月24日（水）
  - ・ 企画提案に係る書類及び証明書等の受付 9月12日（月）～9月30日（金）
- (3) 提出先
- 沼田市経済部グリーンベル２１活用推進課  
〒378-8501 群馬県沼田市西倉内町780番地
- (4) 質問の受付
- 応募登録者からの質問を下記により受け付けます。
- ①提出書類
- 市ホームページから質問書様式（様式２）をダウンロードし、質問事項等を記入の上、事業担当課まで持参若しくはE-mail又はファックスにて提出してください。
- ホームページ：http://www.city.numata.gunma.jp/  
E-mail：gb21works@city.numata.gunma.jp  
ファックス：0278(24)5179
- ②受付期間
- 平成28年8月8日（月）から8月24日（水）午後5時まで
- ③回答方法
- 平成28年9月7日（水）に、市ホームページにおいて回答します。
- (5) 選定結果の通知及び事業者の公表
- 平成28年10月31日（月）までに優先交渉権者を選定し、直接通知するほか、市ホームページにおいて公表する予定です。
- なお、審査の内容に関する問い合わせはできません。
- (6) 選定の取消し
- 次のいずれかに該当する場合は、選定を取り消します。
- ①応募の要件を欠いた場合
  - ②提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
  - ③公正な審査に影響を与える行為があった場合
  - ④その他、事業者として不適格な事項が認められた場合

## 7 契約の条件

### (1) 賃貸借契約

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とします。

選定後、予約契約を締結し、賃貸借面積等の条件が確定次第、本契約を締結することとします。

なお、契約を締結する際は、連帯保証人が必要です。

### (2) 契約期間

引き渡し日から10年間を基本とします。なお、事業者の運営が良好な場合には、協議の上、契約を更新することができるものとします。

### (3) 契約面積

契約面積は、壁芯・柱芯から算出した実効面積（㎡、小数点第3位以下切り捨て）とし、対象施設内にある柱は契約面積に含みます。本契約締結の際には、最終的な区画図及び区画求積により契約面積を確定します。

### (4) 賃料（テナント料）

事業者が企画提案書の出店計画において提案した金額をもって、1か月分の賃料（共益費込み）とします。

※事業者の選定は、賃料の多寡のみをもって決定しません。企画提案を総合的に審査します。

### (5) 敷金

①月額賃料の3か月分を敷金として、予約契約締結時に全額お預かりします。

②契約期間中は無利息でお預かりし、退店時に精算した残額をお返しします。

③予約契約締結後の事業者の事情による解約は、敷金総額の50%を違約金として取り扱うこととします。また、内装工事着手後の契約解除による原状回復は自己負担で行うこととします。

### (6) 経費

①事業者が負担する賃料以外の経費については、以下のとおりとします。

- ・工事区分のうちA工事以外（設計を含む）にかかるもの
- ・営業に係る什器や設備設置及び保守点検費用
- ・営業に係る電気・ガス・上下水道料などの公共料金
- ・店舗の警備費
- ・火災・損害保険などの保険料

②市が、負担する経費については、以下のとおりとします。

- ・工事区分のうちA工事にかかるもの（電気・上下水道接続部まで。）
- ・共用部分の工事及び管理費

③市では、「グリーンベル21出店支援条例（平成27年条例第30号）」に基づき、出店に要した改装工事費並びに備品及び機材購入費の一部を補助します。

④その他、上記以外に必要な経費については、市と事業者で協議の上、決定します。

### (7) 営業時間及び休日

出店計画を基本としますが、施設の管理上、調整をお願いする場合があります。

設備点検等のため、年間に数日の休業日（年1回程度停電実施）を予定しています。

### (8) 運営にあたっての遵守事項

①事業者が直接、経営することとし、その権利を第三者に譲渡又は転貸できません。

②事業者は、市とあらかじめ利用条件等について協議を行い、従業員及び取引先等に協議

事項を遵守させてください。

③提案内容と異なる内容の営業を行う場合には、あらかじめ市の承認を得てください。

(9) その他

①店内は、指定のエリアのみ喫煙できます。

②契約期間の満了等により、次期事業者を引き継ぐ場合は、円滑な引き継ぎに協力してください。

③開店準備は、引渡日以降に着手してください。改装期間は、平成31年3月末までとします。

④この要項に記載のない事項については、協議の上、決定します。

**8 担当課**

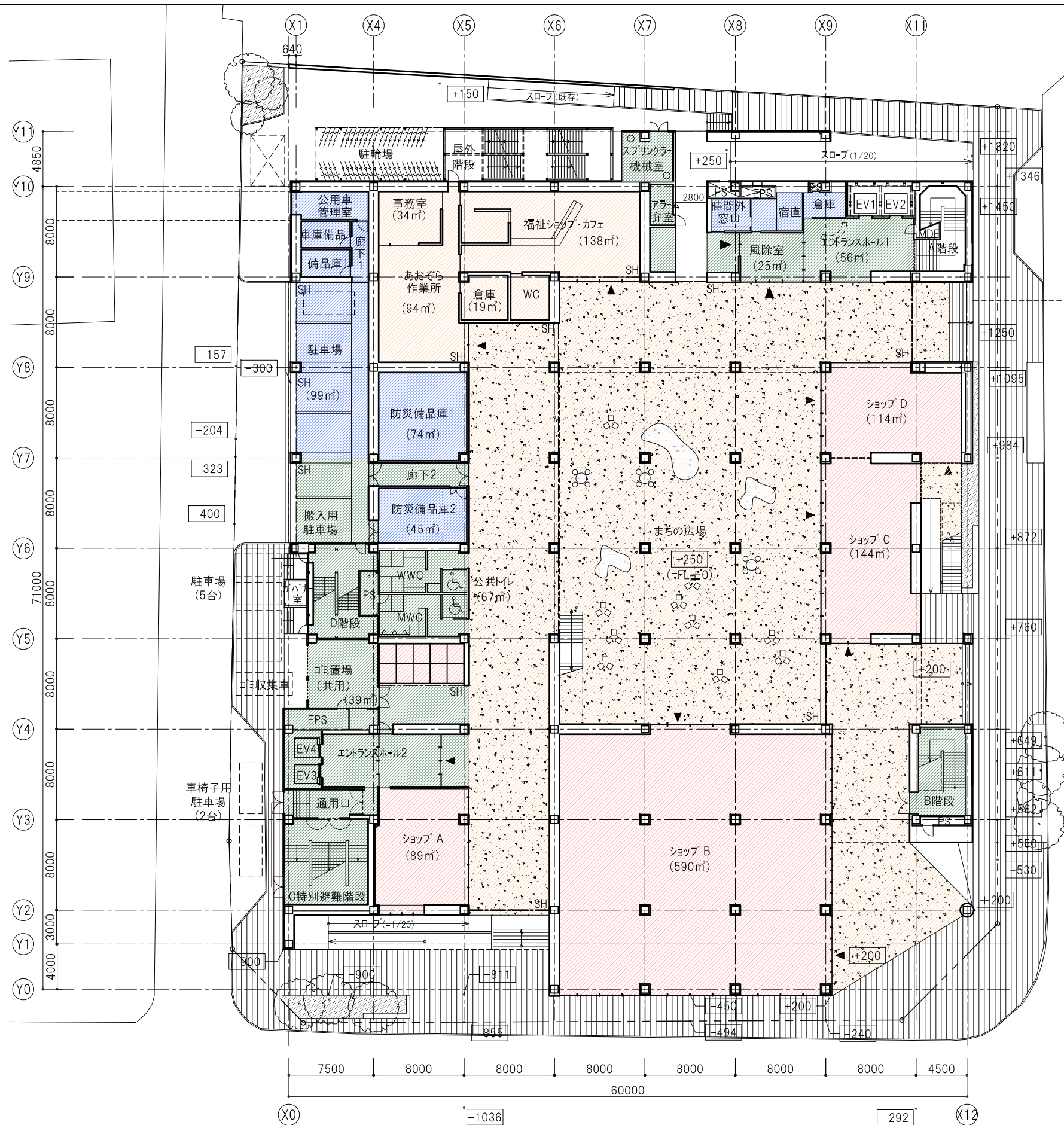
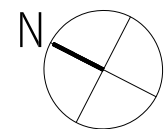
沼田市経済部グリーンベル2 1活用推進課

〒378-8501 群馬県沼田市西倉内町780番地

電 話：0278(23)2111（内線3256）

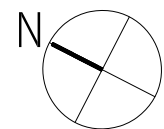
ファックス：0278(24)5179

E-mail：gb21works@city.numata.gunma.jp



|  |                  |          |
|--|------------------|----------|
|  | 市庁舎              | 321.34㎡  |
|  | 市民活動施設1(子育て・福祉等) | 309.30㎡  |
|  | 市民活動施設2(まちの広場)   | 1371.60㎡ |
|  | テナント1(商業)        | 971.09㎡  |
|  | テナント2(業務)        | 0.00㎡    |
|  | 共用部              | 718.40㎡  |





|  |                |          |
|--|----------------|----------|
|  | 市庁舎            | 47.87㎡   |
|  | 市民活動施設1(歴史資料館) | 989.39㎡  |
|  | テナント1(商業)      | 269.80㎡  |
|  | テナント2(業務)      | 0.00㎡    |
|  | 共用部            | 1035.50㎡ |