

旧市民病院西棟
建物利用事業者募集要領

令和3年1月

舞鶴市

目 次

- 1 事業者募集の趣旨
- 2 事業者募集の主催者及び事務局
- 3 物件概要
- 4 応募資格及び制限
- 5 提出書類
- 6 建物利用及び賃貸条件
- 7 事業者募集のスケジュール
- 8 応募手続き等
- 9 賃借事業者の決定等
- 10 契約等の締結

<別紙資料>

- 別紙1 位置図
- 別紙2 計画平面図
- 別紙3 イメージパース（2枚）
- 別紙4 審査基準

1 事業者募集の趣旨

舞鶴市では、平成 26 年度の市民病院移転に伴う跡地等の有効活用を図るため、平成 27 年 3 月に「市民病院跡地利用方針」を策定し、「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」としての整備を目指しています。

旧市民病院西棟については、1 階は農産物等の地場産品直売所やカフェ、2 階及び 3 階は文庫山学園と東公民館等の機能を移転集約した地域コミュニティと健康増進のための多世代交流施設、4 階は簡易宿泊機能を備えた若者等交流拠点として令和 2 年度に整備を行い、令和 3 年度の供用開始を目指しています。

市では、官民連携による西棟のさらなる有効活用に向け、カフェ（1 階）及び若者等交流拠点（4 階）において、「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」の実現につながる活用を提案・実施いただける事業者を募集するものです。

事業者の選定に当たっては、事業計画の実現性、有効性、継続性などを総合的に審査し、決定します。

2 事業者募集の主催者及び事務局

（1）主催者 舞鶴市

（2）事務局 舞鶴市政策推進部企画政策課

京都府舞鶴市字北吸 1 0 4 4 番地

T E L （ 0 7 7 3 ） 6 6 － 1 0 4 2 （直通）

F A X （ 0 7 7 3 ） 6 2 － 5 0 9 9

E-mail plan@city.maizuru.lg.jp

3 物件概要

(1) 建物（西棟）

(所在地) 舞鶴市字溝尻小字浜田 150-11
 (建築年) 昭和 58 年（令和 2 年度に改修工事实施中）
 (構造) 鉄筋コンクリート構造
 (仕上げ) 屋根：シート防水
 外壁：モザイクタイル張り

(延床面積)

階数	面積	用途予定
1 階	881.235 m ²	農産物等地場産品直売所等及びカフェ（今回募集） うちカフェの面積：屋内 103.504 m ² （テラス 122.297 m ² ）
2 階	708.483 m ²	公共施設 （「多世代交流拠点」及び「新舞鶴・三笠包括支援センター」）
3 階	708.483 m ²	
4 階	708.483 m ²	簡易宿泊機能を備えた若者等交流拠点（今回募集） うち、若者等交流拠点の面積：619.864 m ²
5 階 (塔屋)	22.556 m ²	機械室、電気室等

※令和 2 年度に実施中の改修工事において、階段等一部増築工事があり、面積は改修後に確定します。

※詳細は別紙図面を参考にして下さい。

(地域地区) 第 2 種住居地域・準住居地域、準防火地域

(建ぺい率) 60%

(容積率) 200%

(駐車場) ①本館跡地駐車場（利用者専用）【有料】

面積：約 3,000 m²

駐車可能台数：136 台

②北側駐車場（富士通り向かい）（職員専用）【有料】

所在地：舞鶴市字溝尻 107-3、107-28、150-1、150-29

土地所有者：舞鶴市及び舞鶴市土地開発公社

面積：3,147.28 m²

駐車可能台数：110 台（今後、変更となる場合があります）

※駐車場については、いずれも旧市民病院跡地に所在する施設共用の駐車場となります。

※記述している面積、台数については、現在整備中の為、今後変更となる場合があります。

※当該地については、健康増進につながる民間活力導入を想定しているため、今後、駐車台数等が変更になる可能性があります。（導入時期未定）

※利用者専用駐車場については、施設利用者以外の駐車防止など維持管理の観点から、ゲートの設置（有料化）を予定しています。（当該施設利用者への減額措置あり）

（２）募集物件

① １Ｆカフェスペース

（面積）建物部分 103.504㎡、テラス部分 122.297㎡

（間取り詳細）厨房室、客室、更衣室、通用口、テラス

（設備）電気、上下水道、ガス、トイレ（隣接する共用トイレを使用）、空調設備

※厨房室、客室、テラスに備品（シンク、冷蔵庫、レンジ、イス、テーブル等）はありません。

※インターネット回線については整備されていませんので、必要に応じて、事業者において回線設置工事等を行ってください。

② ４Ｆ若者等交流拠点スペース

（面積）619.864㎡

（間取り詳細）宿泊室（2～10人部屋）11室（48人収容）、トイレ、シャワー室、

洗面室、リネン室、倉庫、事務室、交流スペース、

システムキッチン（3口ガスコンロ）（交流スペース内）、

（設備）電気、上下水道、ガス、トイレ（専用）、シャワー室、洗面室、

2段ベッド（枠のみ）、空調設備

※宿泊室、トイレ、シャワー室、交流スペース等に備品（ベッドマット、布団、イス、テーブル、冷蔵庫等）はありません。

※インターネット回線については整備されていませんので、必要に応じて、事業者において回線設置工事等を行ってください。

（３）図面等 別紙１（位置図）、別紙２（計画平面図）、別紙３（計画立面図）のとおり

４ 応募資格及び制限

（１）応募者の資格

①指定期日までに建物賃貸借契約の締結が可能であること。

②提案内容に合致した事業を適切に実施できること。

（２）応募者の制限

次の①～⑤までのいずれかに該当する者は、事業者募集に応募することはできません。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。

②会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立て、もしくは民

事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者。（但し、更生計画認可決定、再生計画認可決定がなされている場合はこの限りではない。）

- ③次の事項に該当すると認められるもので、その事実があった後、3 年を経過しない者。
その者を代理人、支配人、その他の使用人として使用する場合も同様とする。

（ア）競争入札において、その公正な執行を妨げた者または公正な価格の成立を害し、もしくは不正の利益を得るために連合した者。

（イ）落札者が契約を締結すること、または契約の相手が契約を履行することを妨げた者。

（ウ）正当な理由なく契約を履行しなかった者。

- ④応募者所在地の市町村税について未納の税額がある者。

- ⑤反社会的活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする者。

（３）新たな企業体の組成による応募の場合

新たな企業体（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に基づく S P C（特別目的会社）や会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく企業体など）を組成することを前提とした応募も可能とします。

（４）企業の提案数

1 つの企業または新たな企業体組成による応募者は、事業者募集において 1 つの提案を行なうこととします。なお、1 つの企業が新たな企業体組成による応募者への参加を通じて、2 つ以上の提案をすることはできないものとします。

5 提出書類

応募に当たり提出する書類は、次のとおりです。

（１）応募申込書（様式 1）

企業体組成では、（様式 1－2）、（様式 2）も提出することとします。

（２）資格審査資料

【応募者が法人の場合】

- ①法人登記簿謄本（提出前 3 か月以内の原本）
- ②申請者が公益法人等の場合は、定款又は寄付行為、規約その他これらに類するもの
- ③会社概要、事業経歴書、事業例がわかる資料（パンフレット等）
- ④納税証明書（最近期のもので、本店所在地のもの）
市町村税：法人市町村税、固定資産税、都市計画税
- ⑤直近期の貸借対照表、損益計算書、営業報告書、株主資本等変動計算書

⑥直近期の有価証券報告書（上場企業のみ）

⑦誓約書（様式 3）

※複数企業による新たな企業体組成による応募提案者の場合は、上記資料①～⑥を全事業者分提出のこと。

【応募者が法人格の無い団体または個人の場合】

①住民票（提出前 3 か月以内の原本）

②会社概要、事業経歴書、事業例がわかる資料（パンフレット等）

③市町村税の納税証明書（直近期のもの）

市町村税：市町村税、固定資産税、都市計画税

④確定申告書（直近期のもの）

⑤誓約書（様式 3）

（3）事業提案資料

事業者募集資料による書類（様式 4）

（4）提出部数

①応募申込書 … 1 部

②資格審査資料… 2 部

③事業提案資料… 6 部

6 建物利用及び賃貸条件

（1）建物利用方針

旧市民病院西棟 1 階または 4 階において、民間事業者の企画力・経験豊かな事業ノウハウ等を最大限に活かし、「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」につながる事業として下記により活用を図るものとします。

①「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」とするための事業の用に供すること。

②地域社会に貢献する事業を実施し、地域の核となる施設の計画であること。

③ 1 階で行うカフェ事業は、あらゆる世代の市民が利用できる施設の計画であること。

④ 4 階で行う事業は、旅館業法第 2 条第 3 項（昭和 23 年法律第 138 号）に規定する簡易宿所（いわゆるゲストハウスなど）の機能を持つものとし、若者向け（概ね 35 歳以下）に低価格で宿泊できる施設とすること。

⑤ 4 階で事業を行う事業者は、令和 3 年度において、別途市が発注予定の新たな交流創造事業（事業費 11,000 千円以内）を受託すること。ただし、当該事業は令和 3 年度予算事業であるため予算成立を条件とする。

※交流創造事業について

当該施設を核に、市内の様々な地域資源を活用した新たな交流創造事業を実施し、当該施設の活性化、本市の交流人口の拡大を図るもの。

⑥地域の活動に協力するとともに、来客者がまちなかを回遊する取組みを促進すること。

(2) 建物賃貸条件

①貸付箇所

貸付箇所は、カフェ部分（1階）または若者等交流拠点部分（4階）とします。

1つの提案において、カフェ部分及び若者等交流拠点部分の両施設とも利用する提案も可能とします。

②貸付期間

貸付期間は5年以上20年以内とし、更新可能とします。

③建物賃借料（基準月額建物基本賃借料）

各階の基本賃借料（最低貸付料）は下記のとおりとして提案を求めます。

- ・ 1階（225.801 m²）月額 58,988 円（税抜）
- ・ 4階（619.864 m²）月額 127,664 円（税抜）

※上記金額は概算額であり、改修工事後の使用面積により変動します。

④保証金

保証金の金額は、建物賃借料の3か月分相当額とします。

なお、保証金は、定期建物賃貸借契約の終了後に、市に対する債権債務を相殺の上、利息を付さずに返還します。

⑤工事期間中の建物使用に関する契約

事業者が内装工事等に要する期間は、貸付期間に含まないものとし、当期間中の建物使用については、別途、市と建物の使用に関する契約を締結します。内装工事等に要する期間中の建物賃借料については、応募提案において決定した月額賃借料の1/3相当額とします。

⑥貸付期間満了時の取扱い

貸付期間満了時、または使用を中止する場合は、原状回復すること。ただし、賃借事業者が整備した施設等について、市が必要とする場合は、市に帰属することとします。

⑦建物賃借権の譲渡・転貸

市の承諾を得ないで、本件建物賃借権の譲渡及び転貸のほか、事実上これらと同様の効果を生ずる行為はできないものとします。

⑧契約の解除等

契約期間内の契約解除は原則として禁止します。ただし、事業者が建物賃貸条件に違反した場合、市は契約を解除できるものとします。この場合、事業者は月額賃借料の24か月相当額の違約金の支払い義務を負うこととします。

⑨内装工事等の着工

- (ア) 賃借事業者は、独自に内装工事等を行う際には、事前に内装工事等の概要を示す書類を舞鶴市に提出したうえで、工事期間中の建物使用に関する契約締結日から令和3年6月30日までに着工すること。
- (イ) 定められた時期までに着工しない場合は、舞鶴市は契約を解除することができるものとします。

⑩着工後の主な制限事項

- (ア) 賃借事業者は、「10（1）覚書の締結」による覚書で合意した時期までに必要な工事すべてを完了し、覚書に基づく用途（「指定用途」という。）に供さなければならないものとします。
- (イ) 契約義務違反の場合の措置
 - (a) 建物利用方針以外の用途に供した場合など重大な契約条項の義務に違反したときは、月額賃借料の24か月相当額の違約金を徴収します。また、その上で、契約を解除する場合があります。
 - (b) 上記（a）の建物利用方針以外の用途に供した場合で、特別の事由があると認められるときは、月額賃借料の12か月相当額の違約金を徴収します。

（3）用途に関する条件

建物利用計画の提案に当たっては、次の用途条件を遵守することとします。

- ①「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項第1号から第7号（パチンコ店等）まで、また同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設を含む計画でないこと。
- ②「舞鶴市暴力団排除条例（平成24年条例第23号）」第2条に定める暴力団、暴力団員等及び暴力団密接関係者がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用を行わないこと。

（4）その他費用負担の条件

電気、ガス、上下水道、通信等の使用料については、事業者負担とします。（電気、上下水道については市が契約し、使用量に応じて按分します。その他については直接契約してください。）また、市が一括して契約する共益部分に係る費用や、施設管理に係る費用等施設管理に係る費用として、共益費を負担いただきます。

（5）その他建物賃貸条件

①建物賃貸借契約の締結等

- (ア) 賃借事業者は、覚書に定められた期日までに舞鶴市と工事期間中の建物使用に関する契約及び定期建物賃貸借契約を締結すること。

(イ) 上記、工事期間中の建物使用に関する契約及び定期建物賃貸借契約の締結に要する諸費用は、全て賃借事業者が負担すること。

(ウ) 賃借事業者に決定したものが、この期限内に当該契約を締結しない場合は、次順位交渉権者と交渉を開始します。

7 事業者募集のスケジュール

募集要領の公表	令和3年1月20日（水） 舞鶴市ホームページにおいて公表
↓	
募集要領に関する質問 受付及び回答	受付 令和3年1月25日（月）～令和3年2月2日（火） 午後5時まで 回答 令和3年2月5日（金）に、舞鶴市ホームページに 掲載予定
↓	
応募提案書の受付	令和3年2月15日（月）～令和3年2月26日（金）
↓	
審査（選定）及び優先 交渉権者の決定	選定委員会 令和3年3月中旬（予定） 決定通知 令和3年3月中旬（予定）
↓	
覚書協議及び締結（賃 借事業者の決定）	優先交渉権者の決定通知後2か月以内（新たな企業体組成による 応募の場合は3か月以内）に覚書の締結予定
↓	
工事期間中の建物使用 に関する契約の締結	賃借事業者に決定した方とは、覚書で定められた時期までに建物 使用に関する契約を締結していただきます。
↓	
定期建物賃貸借契約の 締結	賃借事業者に決定した方とは、覚書に定められた時期までに公正 証書による定期建物賃貸借契約を締結していただきます。
↓	
賃借権の開始時期	定期建物賃貸借契約に定められた期日

8 応募手続き等

(1) 募集要領の公表

募集要領・様式は、令和3年1月20日（水）から舞鶴市ホームページにおいて公表します。

(2) 募集要領に関する質問及び回答

募集要領に関する質問及び回答は、以下により行います。

①質問の受付期間

令和3年1月25日（月）から令和3年2月2日（火）午後5時まで

②質問の方法

質問の要旨を所定の質問書（様式1－5）に記入の上、電子メールにより提出してください。（E-mail plan@city.maizuru.lg.jp）

（口頭、電話、ファックス等による質問の受付は行いません。）

③回答

質問に対する回答は、令和3年2月5日（金）に舞鶴市ホームページに公表する予定です。

なお、質問書に対する回答をもって、募集要領の補完、追加、修正とします。また審査基準に関する質問、応募者が調べるべきと判断される事項等に関する回答は行いません。

(3) 応募提案書類の提出

応募申込者は、「5 提出書類」に記載する応募申込書等の提出書類を持参、郵送等により提出してください。

持参の場合、事前に来庁日時を事務局と調整のうえ、事務局まで持参してください。

郵送等の場合、受付期間内事務局に必着となるよう送付してください。

※複数企業による新たな企業体組成による応募提案者の場合は、応募提案書提出後は構成員の変更をすることはできません。

①受付期間

令和3年2月15日（月）から令和3年2月26日（金）午後5時まで

②募集要領の了承

応募手続をした者は、募集要領の内容を了承したものとします。

③その他

事業者募集に応募するために必要とした一切の費用は、応募者の負担とします。

(4) 応募提案書類の取扱い

①著作権の帰属

応募提案書類の著作権は、応募者に帰属するものとします。ただし、舞鶴市は、優先交渉権者の案の公表など事業者募集に関する報告のため、必要な場合は応募提案書類の全部または一部を無償で使用できるものとします。

②応募提案書類の取扱い

舞鶴市は、優先交渉権者の案の公表など事業者募集に関する報告の目的以外には、応

募提案書類、その他応募者から提出された書類の公表は行わないものとします。

③提出書類の非返却

舞鶴市は、応募書類、その他応募者から提出された書類は一切返却しないものとします。

9 賃借事業者の決定等

(1) 審査体制

事業者募集では、優先交渉権者と次順位交渉権者を選定するにあたり、公平性・客観性を確保するために学識経験者等で構成する「旧市民病院西棟建物利用事業者選定委員会」を設置します。

(2) 審査方法

①書類審査

応募者多数の場合、応募提案について書類審査を実施するものとします。書類審査の選定結果については、審査対象者全員に文書で通知します。

②ヒアリング審査

応募提案者（書類審査を実施した場合は、書類審査通過者）に対し、ヒアリング審査を実施します。

審査方法については、審査基準（別紙4）に基づき総合的に審査し、事業計画、事業内容等の評価の配点を合計した総合得点の最も高い者を優先交渉権者、2番目に高い者を次順位交渉権者として決定します。

ヒアリング審査の詳細については、ヒアリング審査対象者に文書で通知します。

③選定結果

選定の結果については、優先交渉権者の決定後に公表するとともに、書面により応募提案者全員に通知するものとします。なお、選定結果に対する質問や異議については、一切受け付けないものとします。

(3) 失格

次の各号に該当する者は、失格とします。

- ①応募申込書及び提案書等に虚偽の記載があった者。
- ②期限内に提案書等が提出されなかった者。
- ③その他、この要領に違反した者。

10 契約等の締結

(1) 覚書の締結

①覚書の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知後 2 か月以内（新たな企業体組成による応募の場合は、優先交渉権者決定通知後 3 か月以内）に応募提案内容に基づき十分協議のうえ、舞鶴市と事業実施に向けた基本事項を定めた覚書の締結を行います。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、または優先交渉権者が失格条件に該当した場合には、優先交渉権者との協議を打ち切り、次順位交渉権者と交渉できるものとし、優先交渉権者と同様に扱うこととします。また、新たな企業体組成による応募者が優先交渉権者になった場合は、覚書の締結までに新たな企業体の登記を完了させていることが必要です。

②覚書の内容

次の各項を中心とした覚書となります。

- (ア) 工事期間中の建物使用に関する契約及び定期建物賃貸借契約の締結、事業開始・完了期間と建物賃借料等の支払条件
- (イ) 応募提案内容に基づく基本計画の確認（基本計画として作成し覚書に添付する。）
- (ウ) その他合意すべき事項

③賃借事業者の決定

覚書締結をもって、賃借事業者の決定とします。

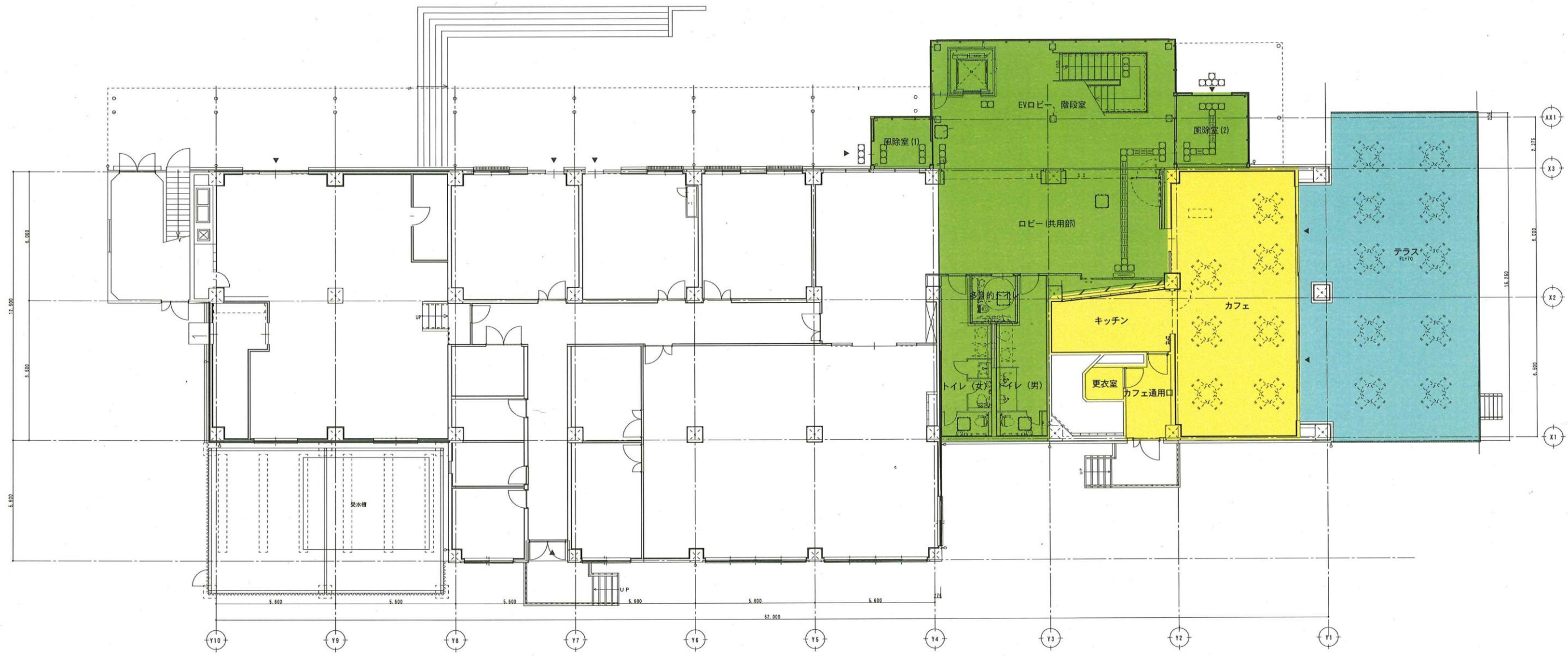
(2) 工事期間中の建物使用に関する契約

上記覚書締結後、工事期間中の建物使用に関する契約の締結を行います。

(3) 定期建物賃貸借契約

上記(2)の契約期間終了後、定期建物賃貸借契約の締結を行います。この契約は締結後速やかに事業者の負担で公正証書化していただきます。

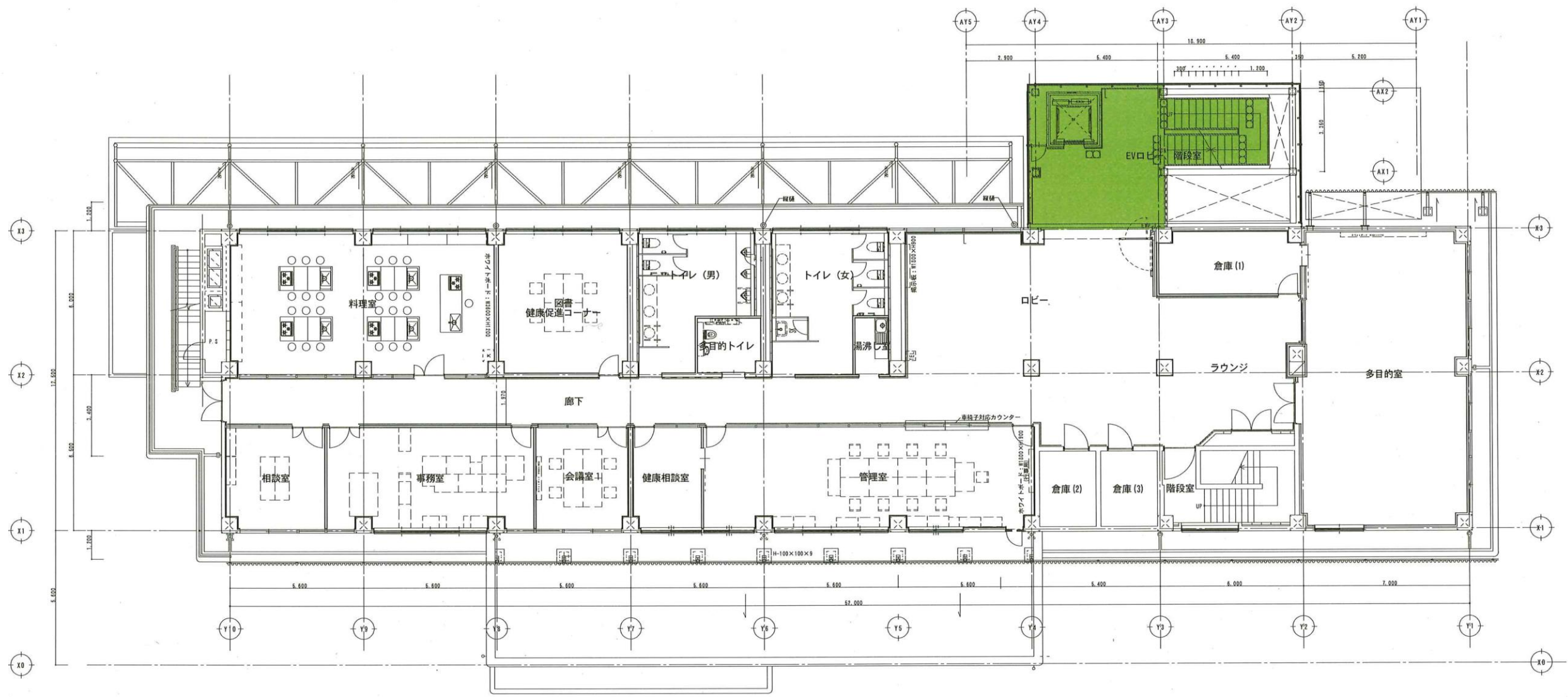
(別紙 1) 位置図



- カフェスペース (103.504㎡)
- デッキスペース (122.297㎡)
- 共用スペース (182.899㎡)



			project	scale	date
			1階平面図	1:100 (A1) 1:200 (A3)	
				drawn by	no.



■ : 共用スペース (49.500㎡)



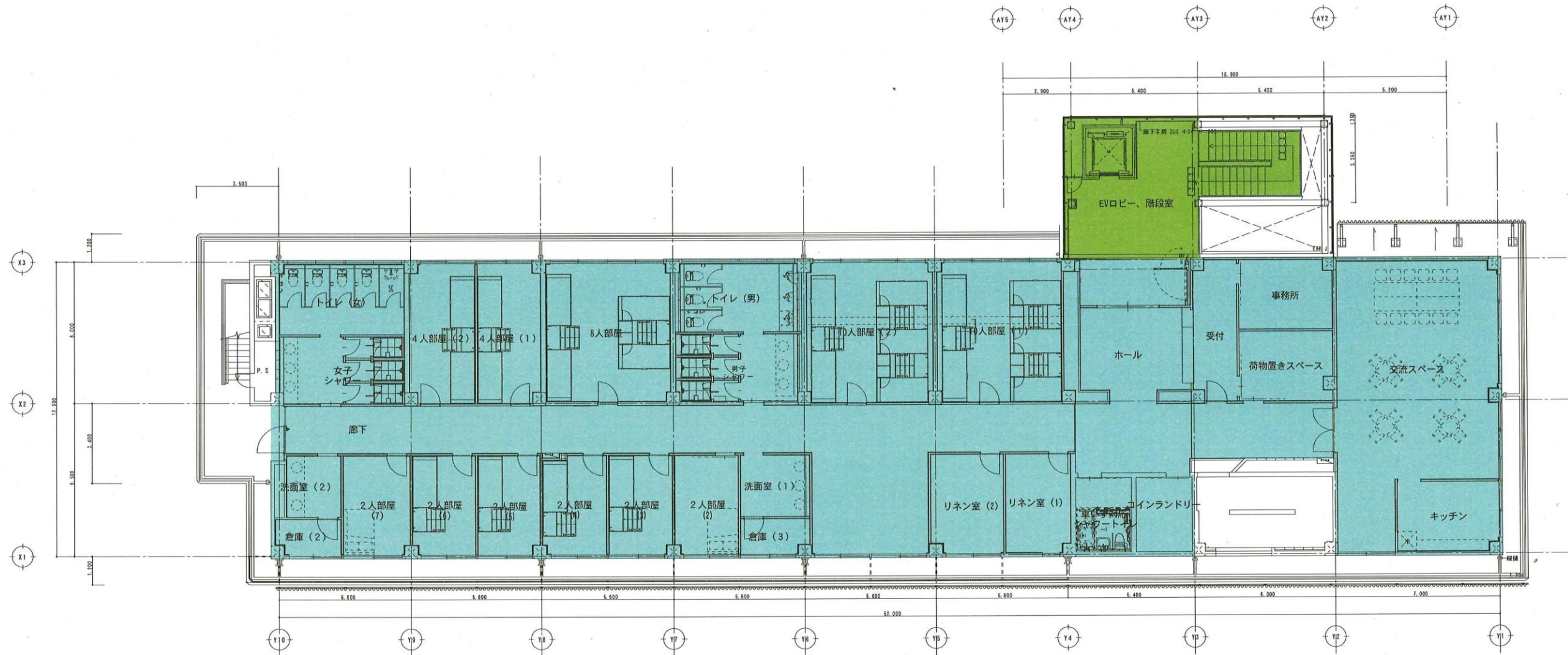
			project	scale	date
				1:100 (A1) 1:200 (A3)	
			2階平面図	draw by	no.



共用スペース (49.500㎡)



			project	scale	date
			3階平面図	1 : 100 (A1) 1 : 200 (A3)	
				drawn by	no.



■ : 共用スペース (49.500㎡)
■ : 簡易宿所スペース (619.864㎡)



			project	scale	date
			4階平面図	1:100 (A1) 1:200 (A3)	
				drawn by	no.

西棟イメージパース（全体）



西棟イメージパース



○審査項目と配点

審査項目		配点
1. 事業提案評価		
I. 計画内容に関する評価		50点
A. 提案された計画内容に企画力、独自性、実現性がある。		30点
B. 計画内容が建物利用方針を踏まえた提案であること。 ①「市民の健康増進と多様な交流・賑わいの拠点」につながる計画である。 ②地域社会に貢献する事業を実施し、地域の核となる施設の計画である。 ③1階で行うカフェ事業は、あらゆる世代の市民が利用できる施設の計画である。 ④4階で行う事業は、若者が利用しやすく魅力ある計画である。 ⑤地域の活動に協力するとともに、来客者がまちなかを回遊する取組みを促進する計画である。		20点
II. 事業内容に関する評価		30点
A. 事業計画・スケジュール ①事業実施の仕組みが適切である。 ②事業スケジュールが適切である。		15点
B. 事業遂行能力 ①運営体制、管理体制が適切である。 ②経営計画に確実性があり、適切な管理運営計画が長期的に立案されている。 ③提案事業に関する同種、類似の実績がある。		15点
III. その他の評価		20点
①まちづくりへの貢献や周辺地域への波及効果が期待できる。 ②事業実施に向けた熱意がある。 ③舞鶴市に事業所を置く事業者の提案である。 ④類似事業の実績がある事業者の提案である。		20点
総合審査合計		100点

※Ⅲ. その他の評価③において、舞鶴市に事業所を置く事業者以外の者の提案を妨げるものではありません。

Ⅲ. その他の評価④において、類似事業の実績が無い事業者の提案を妨げるものではありません。