浪江町駅前商業施設整備事業

駅前集合店舗キーテナント

募集要領

目　　次

1. キーテナントの募集について
2. 施設の概要
3. 運営の条件等
4. 応募資格
5. 応募の手続き
6. 審査方法及び基準
7. 申請に関する注意事項
8. 選定スケジュール
9. 決定後について
10. 工程表
11. 問合せ先

１．キーテナントの募集について

　　　浪江町では、浪江駅周辺からにぎわいを取り戻し、町全体に波及させるため、「浪江駅周辺整備計画」に基づき、浪江駅前のまちづくりを進めています。

　　　浪江駅前に整備する商業施設（以下、集合店舗という）は、町民の買い物環境の向上を目指し、令和８年度末の供用開始を目途にスーパーマーケットを中心とした商業施設の整備を目指しています。集合店舗の運営は、施設の設置目的を達成するため、民間事業者のノウハウを活用することで柔軟なサービス提供及び効果的な管理運営を図りたいと考えています。

キーテナントとなる店舗には、集合店舗の核となるテナントとして、店舗内のデザインや機能の検討・協議に参画いただき、民間事業者としてのノウハウやアイデアを活用しながら、集合店舗について町とともに考え、ともに創っていく役割を担っていただきたいと考えています。

　　　この度の「浪江駅周辺整備計画」では、集合店舗の他に交流施設や公営住宅、緑空間といった機能の整備を予定しており、交通機能が集まる浪江駅周辺エリアから新町通りにかけての人の流れを作り出すことを目指しています。本計画に基づき整備されたエリアの全体管理は、指定管理者制度により選定されたエリアマネージャーが行います。町やエリアマネージャーと協働し、町民目線でエリア全体の盛り上げに助力いただくようお願いします。（※「参考資料 キーテナントの役割」をご参照ください。）

　　なお、申請書類の作成にあたっては、以下の添付資料を踏まえた提案をお願いします。

　　○添付資料

　　　資料１　浪江町について

資料２　集合店舗鳥瞰図

　　　資料３　浪江駅周辺グランドデザイン基本計画（概要版）

　　　資料４　浪江駅周辺グランドデザイン計画鳥瞰図

　　　資料５　商業施設内観図

２．施設の概要

（１）施設の名称

　　　浪江駅前商業施設（集合店舗）

　（２）所在地

　　　浪江町大字権現堂字下柳町地内ほか（JR常磐線浪江駅北西側エリア）

　（３）建築面積

約２，７００㎡ （木造平屋建）

　（４）業態

　　　キーテナントがスーパーマーケット業態を営むことを条件とする。スーパーマーケット機能のほかに飲食店や小売店など、町民生活に密着したサービスを行うテナント（以下、サブテナントと呼称）を３店舗程度設けるものとする。

　（５）工事完了予定

　　　令和８年１０月頃

　（６）店舗開業時期

　　　令和９年３月中の開業を目途とする。

３．運営の条件等

　（１）募集内容

　　　公設民営の浪江駅前商業施設において、スーパーマーケット業態の運営を行う意思があり、町と一緒に当該商業施設について積極的に考え、アイデアを出し、町民の買い物環境向上に向けて尽力できる事業者等。

（２）使用形態及び条件

　　①設計・工事に係る区分は、資料６「設計・工事に係る区分表」のとおりとする。ただし、やむを得ず変更を要する場合は、町及びキーテナントの協議により変更を可能とする。

　　②集合店舗内には、スーパーマーケット機能のほかに飲食店や小売店など、町民生活に密着したサービスを行うサブテナントを３店舗程度設けるものとする。サブテナントの内容はキーテナントと町の協議により決定し、サブテナントの募集、入居及び管理に係る業務はすべてキーテナントが行う。

　　③当町では浪江町再生可能エネルギー推進計画を策定し、再生可能エネルギーの活用に努め、魅力的かつ持続可能なまちづくりを目指している。魅力的かつ持続可能なまちを実現する浪江町の顔となる施設であることから、当該商業施設では、『ZEB Ready』以上の省エネルギー認証の取得を目指しており、キーテナントはその実現のため、町と協議の上、設備の選定をすること。

　（３）出店契約年数

　　　　キーテナントとしての契約年数は５年以上とし、町とキーテナントの協議により決定する。契約満了後は町およびキーテナントのいずれからも契約解除の申出がなければ、１年ごとに自動更新されるものとする。

（４）営業日及び営業時間

営業日及び営業時間は、町とキーテナントの協議により決定する。

　（５）管理責任者

　　　営業にあたり、従業員を適切に指導、監督できる管理責任者を設置すること。

　（６）テナント想定使用料

　　　税込２，４００，０００円／月　（月１，０００円／㎡　共用部を除く　約２４００㎡）

　　　※使用料は現時点での目安金額とし、駐車場等建物外敷地の使用やその条件等についても今後、町とキーテナントの協議及び議会承認を経て、条例や規則の制定により確定する。

　　　※使用料はサブテナント部分も含むものとする。

　（７）設備等の設置及び経費負担

　　①資料６「設計・工事に係る区分表」内のA工事部分に係る設計及び工事、修繕は当町で行う。

　　②資料６「設計・工事に係る区分表」内のB、C工事部分に係る設計及び工事、修繕はキーテナントが行う。

　　③キーテナントの実施する工事においても、今後策定する景観条例（仮称）をはじめとした各種法令に従うとともに、町の意向を積極的に取り入れるよう努めるものとする。

　　④電気代、上下水道代等に係る費用はキーテナントの負担とする。なお、電気については集合店舗を含むエリアで町が計画しているエネルギーマネジメント事業による電力供給を受けるものとする。

　　⑤テナントの過失、管理上の不備により生じた障害、破損等の補償及び補修費用は当該テナントの負担とする。

　　⑥テナントが契約期間の満了または退去する場合、テナントが施工、購入、設置したものはテナントの責任においてすべて撤去し、原状復旧し引き渡すものとする。

　（８）関係法令の遵守

　　①大規模小売店舗立地法に係る申請は当町で行う。キーテナントは、当町から申請に必要な情報等について提供を求められた場合は速やかに応じるものとする。

　　②大規模小売店舗立地法によるものを除き、法令で定める諸官庁への申請・届出等は全てキーテナントの管理の下で行うものとする。

　　③運営にあたっては関連法令の規定を遵守するものとする。万一、事故を引き起こした場合は、所管官庁等の指示に速やかに従うものとする。

　　④今後制定予定の浪江町景観条例（仮称）や商業施設設置に係る条例・規則等に従うものとする。

４．応募資格

（１）団体または複数の団体で構成された共同事業体（以下「共同事業体」という）とし、法人格の

有無は問わない。したがって個人での応募は認められない。なお、共同事業体で応募する場合は、以下の点に留意すること。

　ア　共同事業体の名称を設定し、代表者となる団体を選定すること。なお、代表団体及び構成員

　　　の変更は、原則として認めない。

　イ　共同事業体の構成員は、他の共同事業体の代表又は構成員となり、又は単独で申請することは認めない。

　ウ　共同事業体で応募する場合は、所定の様式（様式第４号～第５号）を提出すること。

（２）次の事項に該当しないこと

　　　ア　法律行為を行う能力を有しない者

　　　イ　破産者で復権を有しない者

　　　ウ　地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により本町における一般競争入札等の参加を制限されている者

　　　エ　地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。）第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがある者

　　　オ　暴力団、暴力団員に関係のある者

　　　カ　禁固刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、またはその刑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

　　　キ　国税及び地方税等を滞納している者

　（３）施設運営管理に必要な職員確保が可能な団体

５．応募の手続き

　（１）資料の配布

　　　　令和６年３月２５日（月）～令和６年５月１０日（金）の期間において「キーテナント募集要領」、「様式集」、「添付資料一式」を浪江町役場本庁舎３階の産業振興課及び浪江町ホームぺージ上で配布致します。（午前９時～正午及び午後１時～午後５時。土・日・祝日を除く）

　（２）質問及び回答

　　　ア．応募に関する質問

　　　　　　令和６年３月２５日（月）～令和６年４月１９日（金）午後５時までを期限とし「募集要領

等に関する質問書」（様式第１号）に記入し、電子メールにて（４）提出先へ提出すること。

　　　　　※送信後に必ず確認のため電話連絡すること。

　　　イ．質問に関する回答

　　　　　　質問に対する回答は、令和６年４月２６日（金）までに、町ホームページで随時公表する。

　（３）申請書提出

　　　　　　各種書類を作成の上、下記期間内に到達の証明ができる配達手段（期間中必着）にて提出すること。

　　　　令和６年３月２５日（月）～令和６年５月１０日（金）午後５時まで（土日祝を除く）

（４）提出先

　　　　〒979-1592　福島県双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田７番地2

　　　　　　　　　　浪江町役場　産業振興課　商工労働係

　　　　　　　　　　電話　0240-34-0247　メール namie15010@town.namie.lg.jp

　（５）応募の取り下げ

　　　　申請書提出後に申請を取り下げる場合は、その旨を書面（任意様式）にて提出すること。

　（６）提出書類について

　　　本募集要項を踏まえ、次の申請書類を提出すること。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 募集要領等に関する質問書 | 様式第１号 |  |
| 2 | キーテナント指定申請書 | 様式第２号 |  |
| 3 | 法人登記簿の謄本（法人の場合） |  |  |
| 4 | 団体の定款、寄附行為、規約その他これらに相当する書類 |  | 任意様式 |
| 5 | 申込資格に関する申立書 | 様式第３号 |  |
| 6 | 共同事業体構成員届出書　 | 様式第４号 | ※グループによる応募の場合に限る |
| 7 | 参加事業者連絡先一覧表 | 様式第４－１号 |
| 8 | 共同事業体協定書（任意様式） |  |
| 9 | 委任状 | 様式第５号 |
| 10 | 当該店舗の事業構想案６⑶の審査項目に対する回答となる内容とすること。審査項目１つ毎に１枚程度を想定し、上限を20枚とする。 |  | 任意様式 |
| 11 | 前事業年度の収支（損益）計算書又はこれらに相当する書類（既に財産的取引活動をしている団体のみ） |  | 任意様式 |
| 12 | 前事業年度の賃借対照表及び財産目録又はこれらに相当する書類（作成しているもののみ。） |  | 任意様式 |
| 13 | 現事業年度の収支予算書及び事業計画書（既に財産的取引活動をしている団体及び新たに指定管理者になろうとする施設の業務以外の事業を開始する団体のみ。） |  | 任意様式 |
| 14 | 団体の事業報告書を作成している場合は、当該報告書 |  | 任意様式 |
| 15 | 団体の役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれらに相当する書類 |  | 任意様式 |

（７）提出部数

　　　①上の№2～15までの全て　正本１部　副本３部（副本はコピー可）

　　　　副本は１部ずつフラットファイルに綴じること。

②「№10当該店舗の事業構想案」の副本　10部

　１部ずつフラットファイルに綴じること。審査の客観性を担保するため、企画提案書類に応募者

を特定できるような表示（事業者名等）は付さないこと。

　　　※提出書類はＡ４に統一すること。

６．審査方法及び基準選定審査は、提出書類による一次審査（書類審査）を行い、後日二次審査（提出書類の内容に基づくプレゼンテーション）を用いて行う。二次審査の日時、場所については、一次審査を行った後、別途通知する。

　　　　※応募者の選定結果は申請者名、審査結果の概要等の公開をする場合がある。

　　○事務局確認

　　　　必要な申請書類が全て存在し、かつ不備がないか。また応募資格、応募条件を満たしているか。

欠格事由に該当がないか等の確認を行う。

　　○一次審査

　　　　必要な申請書類が全て提出され、不備がないか、また応募資格・応募条件を満たしているか、

欠格事由に該当がないか等の書類審査及び提案事項を審査し、優れていると判断された事業者３

者以内に対し二次審査を行う。

　　○二次審査

　　　　提出資料によるプレゼンテーションを実施し、「（２）審査基準」に基づき採点を行う。

パワーポイントの使用は可能で、提出資料の拡大のみの資料とする。当日の追加資料等持込は不可とする。

※プレゼンテーションは２０分以内、質疑応答は２０分程度とし、参加人数は一団体につき４名以内とする。

（２）審査基準

　　　　選定にあたっては下記の審査項目、審査の観点及び配点を定め、施設の設置目的をより効果

的かつ効率的に達成できる団体を選定する上で最適と考えられる審査基準を設定する。

（３）審査項目・配点

　　　　提案書類の作成においては、以下に示す項目を網羅したものとすること。

　　一次審査　（140点満点）

　　【施設管理の基本方針の理解】

　　　〇町が示した施設の設置目的及び基本的な管理運営の方針に合致しているか（10点）

　　　〇浪江町・駅の顔となる駅前商業施設運営を成功させ、町の復興を推進する熱意が十分に記載さ

れているか（10点）

　　【類似施設管理実績】

　　　〇類似の大型商業施設を運営した実績がどの程度認められるか（10点）

　　【利用者サービスの独自性・優位性】

　　　〇地域の実情を適切に把握したうえでの提案であるか（10点）

　　　〇町民が必要とするサービス・商品の提供を行う内容（サブテナント含む）の提案か（20点）

　　【施設管理】

　　　〇営業日数や営業時間、施設の管理計画が適正であるか（5点）

　　　〇町と協働し、エリア全体の盛り上げに貢献する提案がなされているか（5点）

　　【組織・体制】

　　　〇管理にあたる組織や人員体制は妥当であるか（10点）

　　【危機管理】

　　　〇事故防止及び発生した場合の対応方針が適切であるか（5点）

　　　〇個人情報保護や情報管理は適切であるか（5点）

　　【経営基盤】

　　　〇施設の管理運営を安定的に行うための財務能力があるか（10点）

　　【地域連携】

　　　〇地域貢献（地域経済活性化や地域との連携など）のための具体的な提案がされているか（10点）

　　　〇町の意向に柔軟に対応し、町全体の産業振興につながる提案であるか（10点）

　　　〇地域の声を反映させる柔軟な管理運営計画であるか（10点）

　　【持続可能なまちづくり】

　　　〇ZEB取得をはじめとした持続可能な店舗運営の実績がどの程度あるか（5点）

　　　〇ZEB取得をはじめとした持続可能な店舗を実現するための計画を有しているか（5点）

　二次審査　（60点満点）

　　【プレゼンテーション・ヒアリング】

　　　〇町の実情や募集要領等をよく理解したうえでのプレゼンテーションであるか（10点）

　　　〇事業に意欲的に取り組む姿勢が感じられるか（10点）

　　　〇簡潔明瞭な説明がされているか（10点）

　　　〇ヒアリングに対する受け答えは納得できる回答がされているか（10点）

　　　〇プレゼンテーション内容と申請書類に齟齬がなく、申請書類からの期待を上回る内容であるか

（10点）

　　【その他提案】

　　　〇その他、一次審査の審査項目以外の独自の提案にかかる総合的な評価（10点）

（３）結果及び通知

　　　　町は、審査委員会による選定結果を尊重してキーテナントを決定し、選定された団体にのみ書面にて通知する。なお、町ホームページにおいても、選定された団体のみ公表する。

（４）審査対象からの除外

ア　提出された書類が虚偽または不正があった場合

　イ　審査に対し不当な要求を申し入れた場合

　ウ　審査委員会委員に個別に接触した場合

　エ　募集要領に違反または著しく逸脱した場合

　オ　書類提出後に事業計画の内容を変更した場合

　カ　その他の町が不正行為と判断した場合

７．申請に関する注意事項

（１）共同事業体

共同事業者の場合、代表者を定める必要がある。なお、申請後において代表者及び構成団体の変更は原則として認めない。ただし、構成団体の変更については、業務遂行上支障がないと町が判断した場合は、この限りではない。

（２）複数申請の禁止

　１事業者につき１申請とする。なお、共同事業体により申請する場合、その共同事業体の構

成団体は、当該施設に関し、他の共同事業体の構成団体となり、又は単独で申請を行うことはできないこととする。

（３）申請書類の取扱い

　提出された書類は返却しない。

（４）費用負担

　申請書類作成等に要する費用は、申請者負担とする。

（５）再提出等の禁止

　提出した申請書類を再提出、差し替えは不可とする。ただし、事故等のやむを得ない事情が生じ

た場合は、速やかに変更内容を証明できる書類を添えて届けることとする。

（６）申請書類の取り扱い及び著作権

　提出された申請書類は返却しない。また町が提示する設計図書の著作権は町及び作成者に帰

属し、応募者の提出する書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属するものとする。なお、町が必要と認めるときは、町は提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

８．選定スケジュール

募集からキーテナント選定までのスケジュール

|  |  |
| --- | --- |
| 内容 | 日程 |
| キーテナント募集要領の公開・配布 | 令和６年３月２５日（月）から令和６年５月１０日（金）まで |
| 応募内容に関する質問の受付 | 令和６年３月２５日（月）から令和６年４月１９日（金）まで |
| 質問に関する回答 | 令和６年４月２６日（金）まで |
| 申請書の提出 | 令和６年３月２５日（月）から令和６年５月１０日（金）まで |
| 一次審査（提出書類による審査） | 令和６年５月１４日（火） |
| 二次審査の日時の通知 | 令和６年５月１５日（水） |
| 二次審査（プレゼンテーション） | 令和６年５月２１日（火） |
| キーテナントの決定 | 令和６年５月２３日（木） |

９．決定後について

キーテナントは、建築工事発注前までに締結する当町との出店契約を経て正式に集合店舗のキーテナントとなる。出店契約以前の町との協議においてキーテナントとしての役割を果たすことが困難となった場合、町・キーテナントのいずれかの申出により契約を辞退することができる。

１０．工程表



１１．問合せ先

　　　　　〒979-1592　福島県双葉郡浪江町大字幾世橋字六反田7番地2

　　　　　　　　　　　浪江町役場　産業振興課　商工労働係

　　　　　　　　　　　電話：0240-34-0247

　　　　　　　　　　　FAX：0240-34-2135

　　　　　　　　　　　メール：namie15010@town.namie.lg.jp