

旧海田町役場庁舎跡地活用に係る事業者募集要項

令和 7 年 8 月

海田町企画部資産活用課

1 募集の趣旨

旧海田町役場庁舎跡地（以下「旧庁舎跡地」という。）について、広島市東部地区連続立体交差事業による鉄道の高架化や、都市計画道路の開通などによる今後のまちづくりを見据えた暫定活用を前提に、旧西国街道の宿場町であったこの地域の活性化及び魅力の向上、並びに日浦山登山の促進等を図るため、最も適した事業計画を有する民間事業者を公募型提案方式により選定し、事業用地の貸付けを行う。

2 事業用地の貸付け方法

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の規定による事業用定期借地権設定契約（存続期間を最長15年として借地権を設定する。以下「本件契約」という。）を締結し、貸し付ける。

なお、事業用地については、5(1)①に示すとおり、全体若しくは一部の貸付けとする。

3 事業用地の概要

所在	安芸郡海田町上市 77-1, 89-11（別紙位置図のとおり）
所有者	海田町（管理：企画部資産活用課）
面積	1,467.64 m ²
地目	宅地
建ぺい率	80%
容積率	200%
用地地域等	・ 近隣商業地域：都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条の規定による地域 ・ 防火、準防火地域指定なし：都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条の規定による地域 ※ 建築基準法第22条区域
最低賃貸価格 （年額）	4,800 円/m ²
存続期間	契約の日の翌日から最長15年（10年以上15年以下）

4 応募者の資格等

(1) 応募者の構成

ア 応募者は、単体の事業者（法人格を有する者に限る。以下同じ。）又は複数の事業者によって構成される連合体（以下「連合体」という。）とする。

イ 連合体で本件に応募しようとする場合は、連合体内の各事業者が連合体全体の構成を承知した上で、代表となる事業者（以下「代表者」という。）1者を定め、手続きを行うこと

ウ 同一事業者による複数の応募（連合体への参加を含む。）は認めない。

エ 代表者以外の構成事業者については、代表者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとする。

(2) 参加資格

参加資格を有する者は、本募集要項及び関係法令等を遵守し、提案事業を遂行できる十分な資力、信用、運営能力等を有する事業者で、次の全ての要件を満たしている者とする（連合体の場合、構成するすべての事業者が対象）。参加申込後に次のいずれかに該当しないこととなった場合も、参加資格を取り消すものとする。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者でないこと
- イ 国税及び地方税の滞納がないこと
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始申立てがなされている者でないこと
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条に規定する暴力団及びそれらに利益となる活動を行う団体ではないこと

5 応募提案に係る留意事項

(1) 基本的な考え方

本要項 1 で示す趣旨を踏まえ、次の具体的事項に留意して提案を行うこと

① 基本的な計画

敷地全体を使って次の 2 つの機能を整備する。応募者による提案は、次の「A のみ」又は「A・B の両方」のいずれかとする。A のみの提案の場合は、B の機能は町が整備する。この場合、B の機能との連携、協力について可能な事項等について提案すること

A 広く町民等が利用できるにぎわいを生む機能（商業施設等）

B 広く町民等が利用できるコミュニティ機能（多目的広場、歴史散策・登山の促進及び休憩機能等）

② 持続的かつ実現可能な計画

ア 応募者において実現可能性の高い計画であること

イ 応募者において必要な資力、実績、組織・運営体制等を有していること

(2) 禁止する用途

ア 騒音、振動、塵埃、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途に使用するもの

イ 住宅及び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、2 号及び 4 号又は第 5 項及び第 11 項に規定する営業の用途

ウ その他、その利用により公共性、公益性を損なうおそれがある用途に使用するもの

(3) 供給施設等の引込みの可否

ア 上下水道、電気及び都市ガスは供給可能。応募者の負担により手続きを行うこと

イ 供給施設の利用に必要な整備については、各供給事業者と必ず事前に協議すること

(4) 使用上の制限等

ア 建築物の建築の用に供する目的で土地の区画形質の変更を行う場合は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく開発許可の申請が必要

イ 合計で 10 m²を超える屋外広告物を設置する場合は、広島県屋外広告物条例（昭和 24 年条例第 72 号）に係る許可が必要

(5) その他留意事項

- ア 当該対象地の測量は、応募者において実施するものとする。
- イ 法令に基づく行政への届出等は、応募者において実施するものとする。
- ウ 既存工作物を撤去する必要がある場合は、応募者において実施するものとする。
- エ 業務を遂行するための建物の建築費用は応募者において負担するものとする。
- オ 電気、ガス、水道、ネットワーク等のインフラ設備の設置費用については事業者において負担するものとする。

6 応募手続きについて

(1) スケジュール

現時点でのスケジュールは次のとおり。ただし、変更になる可能性がある。

項目	時期
公募内容の公表（町ＨＰ）	令和７年８月８日
質問の提出期限	令和７年８月２０日
質問に対する回答（予定日）	令和７年８月２６日
参加申込書及び関連資料の提出期限	令和７年９月２日
企画提案書及び関連資料の提出期限	令和７年９月８日
審査（プレゼンテーション）の実施（予定日）	令和７年９月１７日予定
審査結果の通知（予定日）	令和７年９月下旬
審査結果の公表	令和７年１０月上旬
基本協定締結	令和７年１０月下旬
覚書締結	令和７年１１月予定
公正証書による本件契約締結	令和７年１２月予定
事業用地の引き渡し	令和７年１２月予定

(2) 質問の受付及び回答

本件に関する質問は、質問票（様式第１号）に記載し、次のとおり提出すること

なお、質問に対する回答は、令和７年８月２６日（火）までに町ホームページに掲載することとし、個別の回答は行わないものとする。

- ア 提出期限：令和７年８月２０日（水）午後５時まで
- イ 提出先：海田町企画部資産活用課町有財産係
- ウ 提出方法：電子メール（宛先 shisan@town.kaita.lg.jp）

※ 必ず電話等により受信確認を行うこと

(3) 参加申込書及び関連資料の提出等

本件への応募を希望する場合は、参加申込書（様式第２号）及び関連資料を次のとおり提出すること

- ア 提出期限：令和７年９月２日（火）午後５時まで
- イ 提出先：海田町企画部資産活用課町有財産係

ウ 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は必着とする。）

エ 提出部数：2 部（正本 1 部，副本 1 部）

オ 関連資料

① 登記事項証明書及び納税証明書（国税及び地方税（県税及び市町村税）の未納のない証明書）の 3 か月以内に発行されたものの写し

② 応募者概要（様式第 4 号）

③ 財務諸表又は決算書等の過去 2 年分の写し

④ 誓約書（様式第 5 号）及び役員等一覧（様式第 6 号）

⑤ 商業・法人登記現在事項全部証明書（発行後 3 か月以内のもの）

※ 連合体で応募する場合は，全ての構成事業者に関する関連資料を提出すること

(4) 企画提案書及び関連資料の作成及び提出等

ア 企画提案書（様式第 3 号）の作成

① 企画提案書は，次の項目に従って作成すること

項目	記入内容・注意事項
1 事業コンセプト (共通)	ア 事業コンセプト（事業の理念，特色，ねらい等） イ 独自性のある提案，アピールポイント ウ 旧庁舎跡地地域の活性化策
2-1 土地の整備・利用計画（A のみの場合）	ア 土地利用計画（商業施設等及びコミュニティ機能配置計画，借受面積） イ 出店等施設計画（用途，構造，規模等） ウ 景観への配慮に関するアピールポイント エ 交通・動線計画（駐車台数，車・歩行者の動線計画，交通対策等）
2-2 土地の整備・利用計画（A B 両方の場合）	ア 土地利用計画（商業施設等及びコミュニティ機能配置計画，借受面積） イ 出店等施設計画（用途，構造，規模等） ウ コミュニティ機能配置計画（修景・休憩用工作物等の配置，構造，規模等） エ 景観への配慮に関するアピールポイント オ 交通・動線計画（駐車台数，車・歩行者の動線計画，交通対策等）
3 全体事業計画・事業推進体制・施設運営計画（共通）	ア 全体事業計画（事業の内容・スケジュール，運営する施設の概要等） イ 事業推進体制（連合体で申し込む場合，事業者の事業分担計画を含む。） ウ 施設運営計画 ・ 施設運営，維持管理計画（考え方，組織図，管理責任者等） ・ 安全対策，周辺への環境対策（利用者の安全対策，騒音，悪臭対策，夜間管理等） エ 利用者予測（利用者層，想定利用者数，算出の考え方等）
4 特記事項（共通）	その他アピールポイント

② 注意事項

- ・ 様式第 3 号を参考に任意様式で企画提案書を作成することも可能とする。
- ・ 企画提案書に事業者を特定することができる事業者名ロゴマーク等の記載を可能とする。

イ 企画提案書及び関連資料の提出

次のとおり企画提案書及び関連資料を提出すること

- ① 提出期限：令和 7 年 9 月 8 日（月）午後 5 時まで
- ② 提出先：海田町企画部資産活用課町有財産係
（〒736-8601 海田町南昭和町 14 番 17 号 庁舎 3 階）
- ③ 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は必着とする。）
- ④ 提出部数：2 部（正本 1 部，副本 1 部）
- ⑤ 関連資料
 - ・ その他必要な書類（任意）
 - ・ 賃借希望価格書（参考見積書（年額 ※㎡単価も併記））（様式第 7 号）

(5) その他の留意事項

- ア 応募提案必要書類のうち，著作物に当たる書類に係る著作権は応募者に帰属する。
- イ 応募提案必要書類の内容については，審査結果の公表等が必要な場合，海田町が必要と認める範囲で公表できるものとする。
- ウ 応募提案必要書類については，海田町が必要と認める範囲で応募者の同意を要することなく無償で使用できるものとする。
- エ 応募提案必要書類に関して海田町が知り得た事項であって，応募者の権利，競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるものについては，その内容を他に漏らさないものとする。
- オ 海田町は，応募提案必要書類の取扱い及び保管に当たっては十分注意するが，不測の事態により生じた損害等については責任を負わないものとする。
- カ 応募に伴う費用は，全て応募者の負担とする。また，提出された応募提案必要書類は返却しない
- キ 公正証書の作成を含め契約に係る費用は，全て応募者の負担とする。
- ク 誤字等を除き，応募提案必要書類提出後の内容変更及び追加は認めない
- ケ 応募提案必要書類提出後に，やむを得ず応募を辞退する場合は，辞退届（様式第 8 号）を提出すること
- コ 提出された企画提案書等は，海田町情報公開条例（平成 17 年海田町条例第 5 号）に基づき，情報公開請求の対象となる。ただし，貸付候補者の特定に影響が出るおそれがある情報については，貸付候補者として特定した者との契約締結後の公開とする。

7 事業者の選定について

本プロポーザルのために組織された審査委員会において，審査を行う。

(1) 審査

- ア 応募者の提出書類に基づき，プレゼンテーション及びヒアリングによる審査を行い，最高得点を得た応募者を貸付候補者に特定する。

イ 審査項目及び配分

審査項目		配点
事業コンセプト	募集の趣旨と合致しているか	5 点
	独自性のある提案か	5 点

	旧庁舎跡地地域への活性化策に具体性はあるか	5 点
	小計	15 点
土地の整備 利用計画	施設の配置計画は適切か	5 点
	景観に配慮した計画となっているか	5 点
	交通・動線計画は適切か	5 点
	出店等機能とコミュニティ機能の連携は適切か	10 点
	小計	25 点
全体事業計画 事業推進体制 施設運営計画	全体事業計画は実現性が高いものか	5 点
	事業推進体制は適切か	5 点
	施設運営計画に具体性はあるか	5 点
	利用者予測は明確か	5 点
	小計	20 点
応募者概要	十分な資金力、信用、運営能力を有しているか	10 点
貸付料	—	30 点
合計		100 点

ウ 評価係数

採点は、配点に評価係数を乗じて行う。評価係数は次のとおりとし、審査項目に対する 5 段階の評価に応じて決定する。

評価	基準
5	特に優れている
4	優れている
3	標準
2	やや劣っている
1	劣っている

エ その他

- ・ 最高得点を取得した者が 2 者以上ある場合は賃借希望価格書（参考見積書）の高い方を上位とし、賃借希望価格書（参考見積書）も同額の場合はくじにより決める。
- ・ 出席した審査委員の評価点を合計した点数を出席した委員の数で割った点数が 60 点に満たない応募者は、貸付候補者として特定しない。
- ・ 提出書類が所定の形式に適合していない場合、期限までに提出されなかった場合又は提出書類に虚偽の記載をした場合は、失格とする。

(2) 審査（プレゼンテーション、ヒアリング）の実施

次のとおり、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

ア 開催日：令和 7 年 9 月 17 日（水）（予定）

イ 場所：海田町役場庁舎内（予定）

ウ 所要時間：1 事業者につき、35 分以内（審査前後の準備作業含む）

エ 内容

① 企画提案書の説明（15 分以内）及び質疑応答（10 分程度）

② 提出した企画提案書の内容についてプレゼンテーションを実施すること。また、審査委員からの質問に対して簡潔に回答すること。なお、電子黒板（プロジェクター）及び接続配線（HDMI 端子）は町で用意するが、パソコン等の機器は持参すること

オ 説明者

企画提案書等の説明及び質疑応答は、本事業を担当し、本事業の内容を理解している者が実施すること。なお、会場に入室できる者は 3 人までとする。

カ 集合時間

参加事業者ごとの集合時間等は別途通知する。

(4) 審査結果の通知及び公表

応募者全員に対し、審査委員会において審査した結果を通知する。

審査結果については、貸付候補者として特定した者の名称及び点数並びに応募者数（事業者名は非公表）を海田町ホームページで公表する。なお、審査委員会における審議の内容は非公表とする。

8 事業用定期借地権設定契約について

本件契約を締結する際、海田町は次の条件を付す。

(1) 事業者は、応募時に提出した「事業計画書」に基づき、具体的な条件について海田町と協議の上、次のアからエまでの項目を主な内容とした基本協定を締結し、事業用地において、海田町が別に指定する期日までに施設の建設を完了し、事業を開始するものとする。

ア 基本計画

イ 基本協定に基づく事業の実施

ウ 建築物等の建設工事、工程に関する具体的条件

エ その他海田町が必要と認める事項

(2) 事業用地の賃借料の支払いは、海田町が定める方法により当該年度の 4 月 30 日までに納入すること。ただし、納入期限の日が金融機関の休日に当たるときは、翌営業日を納入の期限の日とする。

なお、初年度の貸付料は日割計算とし、納入期限日は協議により決定する。

(3) 事業者は、月額賃貸料の 12 か月分を保証金として、本件契約の締結時までに納付するものとする。

(4) 事業者は、事業用地の賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸してはならない。ただし、事前に海田町の書面による承諾を得た場合はこの限りではない。

(5) 事業者は、次に掲げる場合、それぞれの場合に応じて定める額の以下の違約金を支払うものとする。なお、この違約金は、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

ア 事業者が、用途指定等、本件契約に係る重大な条項の義務に違反した場合

月額賃料の 24 か月分に相当する額

イ 貸付期間の開始日より 5 年間経過し、事業者側からの申入れにより、即時に本件契約を解約する場合

月額賃料の 6 か月分に相当する額

(6) 海田町は、本件契約期間中であっても、事業用地を公用又は公共用に供するために必要とする場合

には、本件契約を解約できるものとする。この場合、事業者は、海田町に対し、当該解約と相当因果関係にある損失の補償を請求することができるものとする。

- (7) 海田町及び事業者は、合理的でやむを得ない理由がある場合、書面による双方の合意に基づき、本件契約を解約できるものとする。
- (8) 事業用地の賃料は、社会経済情勢等を考慮し、必要があると認められる場合には見直しを行い、本件契約期間を延長する場合も同様とする。
- (9) 事業者は、海田町に対し本件契約期間の終了に伴う建物の買取請求はできない。
- (10) 事業者は、貸付期間が満了する場合には、当該満了日まで、又は解約その他の事由により本件契約が終了する場合には、海田町の指定する期限までに建物を解体撤去し、更地の状態で海田町に返還する。ただし、建物の解体撤去について、海田町が存置を望む場合はこの限りではない。

9 その他

- (1) 事業実施に当たっては、関係法令・ガイドライン・基準等を遵守すること
- (2) 本募集要項の記載事項と現況が異なる場合には、現況を優先する。
- (3) 事業用地は現状での引渡しとするため、雑草等の除草、伐採等及びゴミ・ガラ・碎石（地中を含む。）の撤去並びにその費用等について、海田町は一切負担しない。
- (4) その他必要な事項等については、海田町の指示に従うこと

10 問合せ先

海田町企画部資産活用課

〒736-8601 安芸郡海田町南昭和町 14-17 海田町役場 3 階

電話：082-823-3152 FAX：082-823-9203

E-mail：shisan@town.kaita.lg.jp