

小樽市市有財産 建物及び土地賃貸借契約公募型プロポーザル応募要領

1 募集の趣旨

旧小樽倉庫は、明治23(1890)年から明治27(1894)年にかけて石川県の橋立(現・加賀市橋立町)の北前船主・西出孫左衛門と西谷庄八によって、北海道最初の営業倉庫会社の倉庫・事務所として建造されました。

屋根瓦にシャチホコ8体を乗せた意匠が特徴で、煉瓦造の事務所を中心に左右対称に中庭を囲むように、木骨石造の倉庫が配置され、全体として優雅な美しさが特徴です。

小樽市では、昭和60(1985)年に小樽市指定歴史的建造物として指定しており、現在、倉庫の北側は小樽市総合博物館運河館として、事務所棟には小樽と北前船の歴史をコンセプトにした小樽百貨うんがぷらすが営業し、貸付対象の南側は小樽市観光物産プラザ(通称：運河プラザ)として活用、公開されており、本市の歴史や自然環境の紹介、観光情報の提供、市民の交流の場として、小樽運河周辺を訪れる多くの方に利用されております。

旧小樽倉庫(南側)及び中庭、前庭の貸付けに当たっては、小樽運河周辺の核となる重要な地域資源であることを踏まえ、当該地域の更なる活性化を期待するため、民間事業者等の創意工夫による提案を受け、貸付後の利用計画等を選定する公募型プロポーザル方式により貸付けを行います。

【建物】

所在地	構造	名称	床面積
小樽市色内2丁目179番地	石造瓦平屋建	一番庫	395.01㎡
		二番庫	282.76㎡
		三番庫(一部)	255.56㎡

【土地】

所在地	名称	床面積
小樽市色内2丁目179番1の内	中庭	350.90㎡
※所在地内訳は以下のとおり	前庭	442.53㎡

※前庭 内訳

所在地	地目	床面積
小樽市色内2丁目181番1の内	公衆用道路	125.00㎡
小樽市色内2丁目181番2の内	公衆用道路	175.00㎡
小樽市色内2丁目181番3の内	公衆用道路	46.00㎡
小樽市色内2丁目181番4の内	公衆用道路	3.00㎡
小樽市色内2丁目181番5の内	公衆用道路	3.00㎡
小樽市色内2丁目181番6	公衆用道路	8.53㎡
小樽市色内2丁目181番8	公衆用道路	69.00㎡

小樽市色内2丁目181番9	公衆用道路	13.00㎡
---------------	-------	--------

※前庭の付属設備として喫煙所1棟有する。

2 貸付不動産 ※概要は別紙「物件概要説明書」のとおりです。

3 賃貸借期間 令和6年8月1日～令和11年3月31日

※小樽市が行う工事の進捗状況等によっては、賃貸借の開始時期は、延期になる可能性があります。

※借受事業者が行う、内装工事の完了時期にもよりますが、令和6年10月1日からの供用開始を目標としてください。

4 予定価格(賃料月額) 620,000円 (7,440,000円÷12カ月)

※一番庫に市民や観光客が自由に休憩できるフリースペースや誰でも利用できるトイレを確保することを条件としているため、一番庫の2/3(260㎡)、前庭の賃料相当額を減額いたします。

※市が行う改修工事期間中(概ね9月まで)の賃料は免除いたします。

※市民や観光客も利用できるフリースペースや、トイレ等を確保すること等、貸付に関して諸条件がございます。詳細は「6 貸付条件」を御確認いただき、貸付条件を加味した賃料を掲示してください。

5 参加資格

(1)個人の他、法人やその他の団体、若しくはグループ(以下「法人等」という。)とする。グループにあっては、日本国内に主たる事務所(本社・本店)を有すること。

※グループでの応募に当たっての留意事項

- ・グループとは、複数の法人又は法人以外の団体で構成する団体をいいます。
- ・グループで応募する場合は、代表する法人等を定めなければなりません。
- ・単独で応募した法人等は、同時にグループでの応募の構成員になることはできません。
- ・同時に複数のグループの構成員になることはできません。

(2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当しない者であること。

(3) 会社更生法(平成14年法律第154号)に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法(平成11年法律第225号)による再生手続開始の申立てがなされている者(手続開始の決定後の者は除く。)等経営状態が著しく不健全な者でないこと。

(4) 小樽市競争入札参加資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を本公告日から入札執行までの間に受けていないこと。

(5) 中小企業等協同組合法(昭和24年法律第181号)第3条第1号に規定する事業協同組合にあっては、その構成員が同一の入札に参加していないこと。

(6) 相互に資本関係又は人的関係のある者が同一の入札に参加していないこと。

(7) 小樽市税又は消費税及び地方消費税に滞納がないものであること。

(8) 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条第2項に規定する暴力団若しくはその利益となる活動を行っている団体(以下「暴力団等」という。)でないこと又は法人等の代表若しくは役員が暴力団等の構成員でないこと。

- (9) 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）における適格請求書発行事業者としての登録を受けている法人等。なお、グループで申請を行う場合は、グループを構成する法人等全てが適格請求書発行事業者としての登録を受けている必要があります。

6 貸付条件

- (1) 借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約により貸付けするものとし、賃貸借期間満了により契約は終了し、更新はありません。ただし、貸主及び借主は、協議の上、契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することができます。契約が終了する日までに貸主借主間に再契約が成立しない場合においては、契約は終了し、契約終了日までに借主は本物件を貸主に明け渡すものとし、
- (2) 本物件は、全て現状有姿のまま貸し付けます。備付の売店カウンターや備品類の一部がありますので、内覧会時に御確認ください。
- (3) 光熱水費は、全て借主の負担とします。電気及び灯油は隣に位置する総合博物館と共用のため、以下の点に御留意ください。※いずれの費用も使用メータ等を設置しておりますので、実際に使用した量に基づいた請求となりますが、電気代に関しては、屋根にある鯨 2 基分のライトアップに係る電気代もお支払いいただきます。
- ・電気料・博物館と共用のため、電気料金は一時的に小樽市が立替し御請求します。
 - ・灯油代・博物館と共用のため、燃料業者は市の規定に基づき選定された業者となり、その業者に支払っていただきます。
- (4) 借主は、本物件を企画提案書に記載した使用目的どおりに使用しなければなりません。
- (5) 旧小樽倉庫は市の歴史的建造物であり歴史的価値の高い建築物です。景観条例により外観の改造は不可能です。内装工事・模様替え等を行う際は書面による事前の承諾を必要とします。また内装工事について、旧小樽倉庫の価値を活かしたデザインとなるよう努めてください。
- (6) 建物に関する修繕は借主の負担によるものとします。ただし、ボイラーや高圧受変電設備、非常用放送設備等、建物の躯体に係る大規模修繕や、博物館と共用設備に係る修繕については小樽市が担います。
- ※修繕の事案が発生した際、修繕手法等について小樽市と協議を要します。
- (7) マスターリース契約等による運営はできません。複数の法人等での運営の場合、代表者を決め、グループの中でパートナーシップ契約を締結するなどして運営するようお願いいたします。
- (8) 一番庫に火災報知機等が設置されております。施設の管理に当たっては、消防法等の関係法令を遵守してください。
- (9) 建物には次の不備箇所等がありますので十分御留意ください。
- ・中庭の排水能力を超える大雨があった場合、館内に水が流れ込むことがありますので、土嚢袋等での対応を要します。
 - ・館内は全てエアコンが設置されておられません。
 - ・その他、修繕を要する箇所が複数あります。内覧会の時等に御確認ください。
- (10) 前庭の除雪及び喫煙所の清掃用務を行ってください。また前庭は修学旅行生の待機場所や観光客の動線等、公共的な機能が求められますので、利活用を行わない時等は可能な限り開放

してください。※駐車場として整備することはできません。

- (11)夜の賑わいを創出するため、最低限 20 時まで開館してください。※一部開館でも可とします。
- (12)当市の観光振興に寄与する施設であること。また、提案内容については、近隣の博物館や観光施設等と連携し、当施設以外にも波及する提案や、当市の産業の振興に寄与する提案をしてください。
- (13)北運河地区は多くの観光資源がありながら観光客の周遊が少なく、北運河地区への周遊は再開発が進む第 3 号ふ頭への観光客の回遊と併せて当市観光行政にとっての課題です。このため提案内容については、北運河地区や第 3 号ふ頭への観光客の回遊性を高める内容としてください。
- (14)一番庫においては、市民や観光客が自由に休憩できるフリースペースや誰でも利用できるトイレを確保してください。
 - ※フリースペースの面積は概ね 260 m²(一番庫の 2/3)以上
 - ※フリースペースの使用を希望する団体からの要望には極力応じてください。
 - ※フリースペースの使用方法は、基本的に提案内容に沿いますが、市と協議を要する場合があります。
- (15)一番庫のフリースペースは可能な限り 10/1 の供用開始に先行して開放してください。
 - ※フリースペース以外については、10/1 の供用開始を目標としますが、借主が行う、内装工事等の状況によって期日に間に合わない可能性もあるため、絶対的な条件ではありません。
- (16)近隣に住宅があるため騒音(概ね 70 デシベル以下)に配慮した内容で活用してください。
- (17)貯水槽の保守点検等、法律によって定められてる点検は、借主の負担により実施すること。
 - ※旧小樽倉庫北側にある小樽市総合博物館を含め、旧小樽倉庫一体として実施する消防用設備保守点検業務等は、小樽市が行います。
- (18)小樽歴史景観区域内であることから、屋外広告物について、表示面積が 1 m²を超えるものを表示・掲出する際は、市へ許可申請が必要となります。

7 禁止する用途

- (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 項に規定する風俗、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供すること。
- (2)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 条第 2 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用すること。
- (3)政治的・宗教的用途に使用すること。
- (4)地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- (5)悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- (6)住居の用途に使用すること。
- (7)建築基準法の用途地域に適しない使用をすること。

(8)その他関係法令により禁止されている使用をすること。

8 日程及び期限

内容	日程・期限
プロポーザル公告	令和6年 4月 5日(金)
応募要領・様式の交付	令和6年 4月 5日(金)から
内覧会の参加申込み	令和6年 4月30日(火) 午後5時20分まで
内覧会	令和6年 5月13日(月) 午後2時 ※都合がつかない場合は事前に御相談ください。
質問の受付	令和6年 5月14日(火)～24日(金) 午後5時20分まで
質問への回答	令和6年 5月30日(木)までに回答
企画提案書等の提出	令和6年 5月31日(金)から 令和6年 6月14日(金)午後5時20分まで
ヒアリングの実施	令和6年 7月 1日(月)
審査結果の通知	令和6年 7月10日(水)予定
定期建物賃貸借契約の締結	令和6年 8月 1日(木)予定
供用開始	令和6年10月 1日(火)予定

※審査結果の通知から賃貸借契約締結までの流れは、貸主と協議の上設定します。

9 応募要領・様式の交付方法

小樽市ホームページ(事業者の皆さんへ/入札・契約情報/入札・公募(工事以外)/観光振興室)からダウンロードすること。

◇小樽市ホームページアドレス：<https://www.city.otaru.lg.jp/docs/2024032700033/>

10 内覧会

本プロポーザルへの参加希望者は、必ずこの内覧会において物件の現況を確認してください。

(1)日時：令和6年5月13日(月)午後2時(時間厳守)

(2)集合場所：旧小樽倉庫南側入口前(小樽市色内2丁目1-20)

(3)申込方法

令和6年4月30日(火)午後5時20分までに、内覧会参加申込書(様式1)を電子メール又はFAXで小樽市産業港湾部観光振興室へ送信してください。また、送信後に、電話で送信を確認してください。

※送信先及び確認連絡先は、「16 提出先・問合せ先」を参照してください。

11 募集要領等に関する質問の受付及び回答

募集要領等に関する質問を受け付けます。ただし、評価基準に関することなど、審査に支障を来す質問については受け付けません。

(1) 受付方法

令和6年5月24日(金)午後5時20分までに、質問書(様式2)を持参、電子メール又はFAXで小樽市産業港湾部観光振興室へ送信してください。電子メール又はFAXによる場合は、送信後に、電話で送信を確認してください。

※送信先及び確認連絡先は、「16 提出先・問合せ先」を参照してください。

(2) 回答方法

質問の回答については、令和6年5月30日(木)までに電子メール又はFAXで回答することとし、併せてその内容について小樽市ホームページに掲載します。

12 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

- ①企画提案参加申込書(様式3)
- ②企画提案書(様式4)
- ③会社概要(様式5)(法人の場合のみ)
- ④見積書(様式6)

賃料の決定に当たっては、見積書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額(当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額)をもって賃料の決定金額としますので、見積者は、消費税及び地方消費税に係る課税業者であるか免税事業者であるかを問わず、見積もった契約希望金額の110分の100に相当する金額を見積書に記載してください。

- ⑤誓約書(様式7)
- ⑥小樽市税に滞納がないことの証明書(写し可。企画提案書提出日前1か月以内に発行されたものに限る。)
- ⑦登記簿謄本(登記事項全部証明書)(法人の場合のみ。写し可。企画提案書提出日前3か月以内に発行されたものに限る。)
- ⑧決算報告書等(法人の場合のみ。申請時直近2事業年度の貸借対照表、損益計算書等を提出すること。)
- ⑨住民票(個人の場合のみ。マイナンバー(個人番号)の記載のないもので、企画提案書提出日前3か月以内に発行されたものに限る。)
- ⑩身分証明書(個人の場合のみ。企画提案書提出日前3か月以内に発行されたものに限る。)

(2) 提出部数

正本として、上記①～⑩の構成で一式とし、1部提出してください。

副本として、上記①～④の構成で一式とし、6部提出してください。

※正本 1 部のみ押印し、副本は複写としてください。

(3) 提出期限

令和 6 年 5 月 31 日(金)から令和 6 年 6 月 14 日(金)午後 5 時 20 分まで

(4) 受付場所

・持参する場合

小樽市産業港湾部観光振興室（小樽市港町 4 番 3 号 小樽市観光振興室庁舎 2 階）

※土曜日、日曜日を除く午後 9 時から午後 5 時 20 分まで

・郵送の場合の送付先

〒047-0007 小樽市港町 4 番 3 号 小樽市産業港湾部観光振興室

※書留郵便等による場合は 6 月 14 日(金)までの消印のものを受付

(5) 注意事項

提出書類は受付期間内に限り補正することができます。

13 選定方法等

(1) 審査体制

小樽市職員で構成する選考委員会(以下「委員会」という。)が、別紙に掲げる評価項目に従って審査を行い、最適提案者及び次順位の提案者(次点)を選定します。

(2) 審査方法

委員会は、提出書類及び提案者のヒアリングにより、評価項目を基に 100 点満点で審査し、得点により最適な提案者及び次順位の提案者(次点)を選定します。

ただし、見積金額が予定価格に満たない提案者、使用目的が「7 禁止する用途」に該当することが明らかな提案者又は、合計点が 50 点に満たない提案者については、契約の相手方の候補者とはしないものとします。

(3) ヒアリングの実施

時間は 1 提案者につき 30 分程度(内容説明 15 分程度、質疑応答 15 分程度)を予定しています。詳細な日時及び場所については、後日お知らせします。

(4) 評価項目

別紙「評価基準表」のとおり

(5) 提案者の失格

契約の相手方として決定するまでに、提案者が次のいずれかに該当する場合には失格とします。

①「5 参加資格」を満たさなくなった場合

②提出期限までに提出書類が提出されなかった場合

③提出書類に虚偽があった場合

④契約の履行が困難と認められるに至った場合

⑤提案者が個別に委員会の委員と接触を持つなど、審査の公平性を害する行為があった場合

⑥提案者がヒアリングに出席しない場合

⑦その他、委員会において本件貸付けをするにふさわしくない明白な事情が認められた場合

(6) 選定結果の通知

選定結果は、提案者全員に文書により通知するとともに、小樽市ホームページに掲載します。
なお、選定結果及び選考の経過についての問合せ及び異議申立てには応じません。

14 契約手続等

審査により選定した最適な提案者と協議の上、地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条に定める随意契約の方法により契約を締結するものとします。

なお、最適な提案者と協議が整わない場合又は最適な提案者が契約締結するまでの間に失格要件に該当した場合は、次順位の提案者(次点)と協議できるものとします。

15 その他留意事項

(1) 企画提案書等の作成・提出、ヒアリング出席等、審査参加に要する費用は、全て提案者の負担とします。

(2) 提出された企画提案書等は、最適提案者等の選定以外には使用しません。

(3) 提出された企画提案書等は、審査目的の範囲内で複製することがあります。

(4) 提出された企画提案書等は、返却しません。

(5) 企画提案書等に虚偽の記載を行った場合、当該企画提案書等を無効とします。

(6) 本募集に関して、提案者が1者のみの場合であっても、委員会において提案内容の審査を行い、選定の可否を決定します。

(7) 企画提案書等は、小樽市情報公開条例(平成18年小樽市条例第52号)の規定に基づき開示請求されたときは、開示することにより同条例第7号各号の不開示情報を除き、開示の対象となります。ただし、企画提案書等の提出及び審査期間中は、開示の対象としません。

(8) 審査において知り得た情報(周知の情報は除く。)は、当該目的以外に使用し、又は第三者に開示若しくは漏えいしてはならないものとします。また、本プロポーザルの関わりがなくなった時点で、小樽市から配布された資料その他の知り得た情報については、適切に破棄してください。

(9) 企画提案書等を提出後、都合により辞退することになった場合は、速やかに書面により市に報告してください。

16 提出先・問合せ先

〒047-0007 小樽市港町4番3号 小樽市産業港湾部観光振興室 担当：旭、新保、日向
電話：0134-32-4111 内線 7266 FAX：0134-27-8600 MAIL：kanko02@city.otaru.lg.jp

小樽市市有財産の定期建物賃貸借契約による貸付け評価基準表

評価項目			評価点				
			特に優れている	優れている	普通	やや不十分	不十分
1	価格点 [10点]	算出式=(見積金額÷予定価格(最低価格)) ⁴ ×1.5 ※小数点以下切捨	上限10				
2	景観・環境 [20点]	歴史的建造物である旧小樽倉庫の価値をどのように活かしていくか。	20	15	10	5	0
3	経済的寄与 [60点]	(1)当該施設だけでなく、広く当市の観光・産業振興に寄与するものであるか。	20	15	10	5	0
		(2)北運河地区や第3号ふ頭への回遊性を高める内容であるか。	20	15	10	5	0
		(3)夜の賑わいを創出する内容であるか。	20	15	10	5	0
4	公共性 [10点]	フリースペースやトイレの確保の他に、公共的な利活用がされているか。	10	7.5	5	2.5	0
合計100点							

※「6 貸付条件」に記載の貸付条件は、上記評価の前提条件とする。

※見積金額が予定価格に満たない提案者、使用目的が募集要領の「7 禁止する用途」に該当することが明らかな提案者又は評価点の合計点が50点に満たない提案者については、契約の相手方の候補者とはしないものとする。