

大村市新庁舎コンビニエンスストア等運営事業者募集要項

1 公募の目的

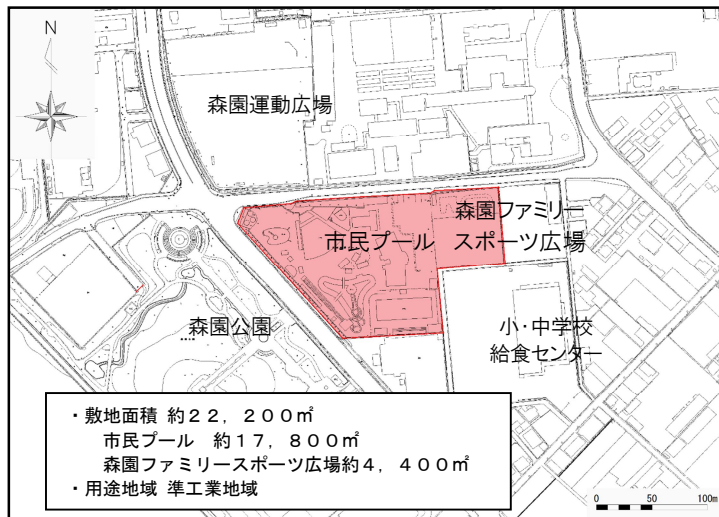
大村市（以下「市」という。）では、来庁者の利便性の向上や職員の福利厚生の実現を図るため、令和10年度供用開始予定の新庁舎内にコンビニエンスストア及び飲料類の自動販売機の設置を予定している。

そこで、市が定める条件の下、安定した経営及び質の高いサービスの提供が可能な運営事業者（以下「事業者」という。）を選定するため、公募を実施するものである。

2 新庁舎建設の概要

(1) 建設地

長崎県大村市森園町1537番地1ほか



(2) 建築概要

建築概要		庁舎棟	倉庫棟
構造		鉄筋コンクリート造＋鉄骨造 免震構造	鉄筋コンクリート造＋一部鉄骨造 耐震構造（Ⅰ類）
建築面積（㎡）		4,760	1,350
		6,110	
各階面積 （㎡）	5階	590	—
	4階	3,270	—
	3階	4,600	—
	2階	4,765	1,350
	1階	4,810	685
延床面積（㎡）		18,035	2,035
		20,070	

(3) 配置予定部局

階 層	配置予定部局
1 階	<u>市民課、税務課、収納課</u> 、会計課、国保けんこう課、福祉総務課、障がい福祉課、長寿介護課、保護課、選挙管理委員会 (計 3 2 1 名)
2 階	観光振興課、商工振興課、企業誘致課、農林水産整備課、農林水産振興課、農業委員会、文化振興課、学校教育課、教育総務課、地域げんき課、スポーツ振興課、環境保全課、こども政策課、こども家庭課、こども支援課、上下水道局（下水道工務課、水道工務課、業務課）、監査委員事務局 (計 3 3 3 名)
3 階	財政課、契約課、管財課、建築課、都市計画課、新幹線まちづくり課、道路管理課、道路整備課、河川公園課、広報戦略課、人事課、総務課、デジタル推進課、企画政策課、安全対策課、秘書課 (計 2 4 7 名)
4 階	議会エリア (計 9 名)
5 階	

※下線の部署については、令和7年度現在、土曜日開庁（8時30分～12時）を実施している。

(4) 新庁舎入居職員数

910人（令和7年1月31日現在）

(5) 来庁者数（見込み）

約1,760人/日（令和4年度市民アンケート集計結果より試算）

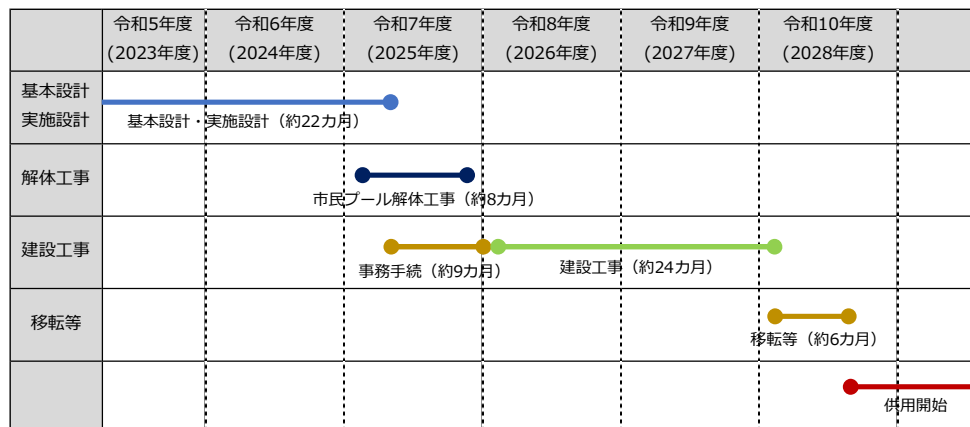
(6) 駐車台数

205台（車椅子駐車場5台及び広め駐車場3台を含む）

(7) 開庁時間

8時30分～17時15分（土・日曜日、祝日、12月29日～翌年1月3日を除く）

(8) 新庁舎建設スケジュール



※実施設計や建設工事を進める中で、変更となる可能性がある。

3 募集概要

(1) 貸付物件

区 画	面 積(m ²)	場 所	用 途
1	78.0	庁舎棟1階 エントランス北側	コンビニエンスストアの設置・運営
2	1.1	庁舎棟1階 ロビー西側	自動販売機(1台)の設置・運営
3	1.1	庁舎棟1階 ロビー東側	自動販売機(1台)の設置・運営
4	3.3	庁舎棟2階 ラウンジ	自動販売機(3台)の設置・運営
5	1.1	倉庫棟2階 エレベーター横	自動販売機(1台)の設置・運営
6	1.1	庁舎棟3階 ロビー西側	自動販売機(1台)の設置・運営
7	1.1	庁舎棟4階 ロビー西側	自動販売機(1台)の設置・運営

※区画2～7には、使用済容器回収ボックスの設置面積を含む。

※各区画の位置については、別紙1「貸付物件区画図」を参照すること。

(2) 契約方法

本公募により選定された事業者は、地方自治法（昭和22年法律第67号）238条の4第2項第4号の規定に基づく行政財産の貸付により、コンビニエンスストア及び自動販売機の設置・運営を行うものとする。なお、契約方法は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約とする。

(3) 貸付期間

ア 貸付期間は、新庁舎供用開始日から10年間とする。貸付期間には、コンビニ設置工事、開店準備期間は含まないものとする。ただし、退去時の原状回復に要する期間は、貸付期間に含むものとする。

イ 本契約は、借地借家法第38条の規定に基づき、契約の更新がないこととする旨を定めることから、同法第26条、第28条及び第29条第1項並びに民法第604条の規定は適用されないので、契約更新に係る権利は一切発生せず、貸付期間満了時において本契約の更新（更新の請求及び建物の使用の継続によるものを含む。）は行わないものとする。

(4) 契約保証金の免除

大村市財務規則（昭和39年大村市規則第8号）第95条第1項第8号の規定により免除するものとする。

(5) 貸付料

ア 各区画の月額貸付料は、大村市財産評価委員会規則（昭和30年大村市規則第14号）第5条第1項の規定により評定された下限額（下表の額）以上とし、応募者が企画提案書に記載した額とする。

貸付物件	面積（㎡）	貸付料下限額（円/月額）
区画1	78.0	113,801
区画2	1.1	1,604
区画3	1.1	1,604
区画4	3.3	4,812
区画5	1.1	1,604
区画6	1.1	1,604
区画7	1.1	1,604
計	86.8	126,633

イ 貸付料は、市の発行する納入通知書により、市が指定する期日までに支払うものとする。

ウ 貸付料は、原則として改定しない。ただし、貸付物件の価格の著しい変動その他正当な理由があるときは、市と事業者との協議により改定する場合がある。

(6) 経費の負担

ア 事業者の継続的な入居の促進、市民の利便性向上、職員の福利厚生等の目的に照らし、事業者は、貸付物件（区画1～7）に係る光熱水費については、支払うことを要しない。

イ 上記アの規定にかかわらず、コンビニエンスストア及び自動販売機の設置に関する経費のほか、使用した通信費、衛生管理費、修繕費、廃棄物処理費、看板類の設置など、コンビニエンスストア及び自動販売機の運営に係る光熱水費以外の一切の経費は、事業者の負担とする。また、事業者が負担する経費のうち市へ納入する経費については、市の発行する納入通知書により、市が指定する期日までに支払うものとする。

ウ 事業者は、改装工事、店舗の改修、自動販売機の交換等を行うときは、事前に市の承認を得るものとする。なお、費用は事業者の負担とする。

(7) 禁止事項

ア 事業者は、貸付物件を市が定める用途以外に供することはできない。

イ 事業者は、貸付に基づく権利の全部又は一部を第三者に譲渡し、転貸することはできない。ただし、フランチャイズ本部が事業者として応募・決定した後に、本部とフランチャイズ契約をした加盟者に本業務の運営を委託し、本業務に係る最終責任を本部が負う場合を除くものとする。

ウ 事業者は、店舗内及び庁舎敷地内へ喫煙所を設置してはならない。

(8) 原状回復及び返還

事業者は、貸付期間が満了したとき又は契約解除に至ったときは、自らの負担により貸付物件を現状の状態に回復させ、また市が指定する期日までに返還しなければならない。ただし、市が原状回復の必要がないと認めた場合には、この限りではない。

また、事業者が期日までに原状回復の義務を履行しないときは、市が原状回復の処置を行い、その費用を事業者に請求することができる。この場合において、事業者は、何ら異議を申し立てることはできない。

(9) 有益費等の請求権の放棄

事業者は、貸付物件に投じた改良のための有益費、修繕費その他の費用を請求することはできない。なお、契約から事業開始までの準備期間にかかった経費についても同様とする。

(10) 損害賠償

事業者がコンビニエンスストア及び自動販売機を設置・運営するに当たり、市又は第三者に損害を与えたときは、市の瑕疵によるものを除き、全て事業者の責任でその損害を賠償しなければならない。

(11) 遅延損害金

事業者は、市からの請求に基づく貸付料等をその支払い期限までに支払わないときは、その翌日から支払の日までの日数に応じ、当該金額につき、大村市税外収入の督促及び延滞金に関する条例（昭和27年大村市条例第22号）で定める割合に準じて計算した延滞金を支払わなければならない。

(12) 事業者の義務

ア 事業者は、善良な管理者の注意をもって店舗を使用すること。

イ 事業者は、市が店舗の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

ウ 事業者は、コンビニエンスストア及び自動販売機の運営に当たっては、市の業務の支障とならないよう十分に配慮しなければならない。

(13) 法令の遵守

事業者は、使用物件の使用に当たっては、関係法令、関係条例、関係規則等を遵守しなければならない。

4 設置工事等

(1) コンビニエンスストア店舗

ア 事業者は、別紙2「工事区分表」に基づき、自らの責任と負担において、店舗の設置工事を行うものとする。

イ 店舗の設置工事に当たっては、工事開始前に、市と設計及び施工上の協議を行い、市の承認を得るものとする。

ウ 開店準備期間の開始日は、市と事業者で協議の上、決定することとする。

エ 事業者は、店舗の改修工事、大規模修繕、その他原型を変更する行為を行う場合は、事前に市の承認を得るものとする。

(2) 自動販売機

事業者は、自動販売機の設置・運営に当たり、別紙3「自動販売機の設置及び管理運営上の遵守事項」を遵守するものとする。

5 営業条件・形態等

(1) 営業開始日

営業開始日は、原則として新庁舎供用開始日と同日とし、それ以外とする場合は、市と事業者との協議により定めた日とする。

(2) 営業日及び営業時間

営業日及び営業時間は、応募者提案によるものとする。ただし、市役所開庁日（土曜日、日曜日、国民の祝日及び振替休日、12月29日から翌年1月3日までの年末年始休業期間以外の日）の8時00分から17時45分までは、必ず営業することとする。

(3) 取扱品目

取扱品目は、以下に定めるもののほかは、事業者が定めることとする。なお、市から依頼があった販売物については、店舗の運営に支障のない範囲で協力すること。

ア 取扱必須品目

飲食物（おにぎり、パン、菓子、飲料等）、郵便切手、収入印紙

イ 取扱禁止品目

酒類（ただし、市の特産品など市が指定したもの、市のイベント時などを除く）及び長崎県少年保護育成条例（昭和53年長崎県条例第17号）に抵触する有害図書類

(4) 販売・精算方法

応募者の企画提案によるもの（現金、クレジットカード、プリペイドカード、電子マネー、地域通貨「ゆでび」等）とする。ただし、現金精算は必ず取扱うこと。

(5) サービス

事業者は、接客態度等に配慮しサービスの提供を行うとともに、利用者の要望について可能な範囲で最大限配慮すること。また、事業者は、自らの提案により、公共料金の収納や、市が公費で取扱品を購入する場合の請求書発行による後払い処理、その他任意のサービス業務を取扱うことができるものとする。

(6) 商品の仕入れ及び管理

取扱う商品については、安全性等信頼できる業者から仕入れることとし、提供商品の瑕疵については、事業者が全ての責任を負うものとする。また、商品の安全管理には十分に配慮するとともに、適温管理を行い、鮮度及び品質保持に努め、消費期限等を厳守すること。

(7) 商品の搬入口・搬入方法

商品の搬入の際は、市の指定する場所に駐車し、来庁者の安全に十分配慮の上、通行の妨げにならないよう可能な限り短時間で行うものとする。また、停車場所及び搬出入経路は、あらかじめ市の指示を受けた方法とする。

(8) 営業許可等の申請

市及び監督官庁の申請、届出その他コンビニエンスストアの営業に関して必要な一切の手続きは、全て事業者の責任において行うものとする。ただし、コンビニエンスストア設置工事に係る行政申請について、別紙2「工事区分表」に定めがある場合は、それに従うものとする。

(9) 廃棄物の処理

事業者は、店舗及び自動販売機で販売した商品から発生する廃棄物について、その回収に必要な容量のゴミ箱を区画内に設置するものとする。また、区画内から発生する全ての廃棄物の処理費用については、全て事業者の負担とする。

(10) 清掃

事業者は、店舗部分の衛生管理には十分注意することとし、貸付部分の清掃を含め店舗内を常に清潔に保つものとする。

(11) 広告、看板等の表示及び掲出

広告、看板等の表示及び掲出場所については、市が場所及び大きさを指定するものとし、指定した場所に表示及び掲出する場合に限り、使用料は免除する。

(12) 法定点検等への協力

受変電設備の法定点検等により全庁一斉停電を実施する際は、事業者は市と調整の上、協力し、商品等の保管対策を行うこと。

(13) 保険

事業者は、運営上発生し得る事故を保障する保険（賠償保険等）に加入することとする。

(14) 定期報告

事業者は、毎年度終了後、速やかに前年度の収支実績を含む貸付物件に係る事業報告書を作成し、市に提出することとする。また、この定期報告以外にも、市から修正等の報告を求められた場合は、事業者は、その求めに応じなければならない。

(15) 疑義等の取扱い

本要項に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、市と事業者で協議の上、決定することとする。

6 参加資格

公募に参加できる者は、次の要件を全て満たす法人又は個人事業主とする。

- (1) 大村市内にコンビニエンスストアを有しているコンビニエンスストア事業者と協力し、コンビニエンスストアを出店及び運営することができる者であること。
- (2) 良質な商品及び優良なサービスを提供できる能力を有する者であること。
- (3) 必要な資金の調達及び継続して貸付料の支払いを行う能力がある者であること。
- (4) 営業に必要な許認可・免許等の条件を満たすことができる者であること。
- (5) 新庁舎供用開始日に開店ができる者であること。
- (6) 次の要件のいずれにも該当しない者であること。

ア 国税又は地方税を滞納している者

イ 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者

ウ 会社更生法又は民事再生法による手続開始の申立てがなされている者

エ 過去3年間に店出予定の事業に関し、営業停止、業務停止等の行政処分を受けた者

オ 応募者若しくは応募者の役員等（その支店等の代表者を含む。以下同じ。）が、暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であり、又は暴力団員が応募者の経営に実質的に関与していること。

カ 応募者又は応募者の役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員を利用していること。

キ 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していること。

ク 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

ケ 応募者又は応募者の役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不正に利用するなどしていること。

7 スケジュール

項 目	日 程
募集要項の交付開始	令和7年4月21日（月）
意向表明書（様式第1号）の受付期間	令和7年4月21日（月）～ 令和7年4月30日（水）
質問書（様式第6号）の受付期間	令和7年4月21日（月）～ 令和7年4月30日（水）
質問書に対する回答期限	令和7年5月9日（金）
申込書類（様式第2～5号）の受付期間	令和7年4月21日（月）～ 令和7年5月16日（金）
個別ヒアリング	令和7年6月27日（金）
審査結果の通知・公表	令和7年7月4日（金）
協定書の締結予定時期	令和7年7月中旬

8 申込方法等

（1）提出書類（各1部）

- ア 意向表明書（様式第1号）
- イ 応募申込書（様式第2号）
- ウ 欠格要件なきことの誓約書（様式第3号）
- エ 事業実績調書（様式第4号）
- オ 企画提案書（様式第5号）
- カ 営業に必要な許認可等の写し（既に取得済みの場合）
- キ 発行後6か月以内の国税及び地方税に滞納がないことの証明書
- ク 直近3年分の損益計算書及び貸借対照表（法人の場合）
- ケ 発行後6か月以内の商業登記簿謄本（法人の場合）
- コ 直近3年分の確定申告書の控え及び収支計算書の写し（個人事業主の場合）
- サ 発行後6か月以内の身分証明書（個人事業主の場合）
※身分証明書は、本籍地の市区町村において発行可能
- シ 印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）

（2）意向表明書（様式第1号）の受付期間

令和7年4月21日（月）～ 4月30日（水）

上記期間のうち、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分～17時00分

（3）申込書類（様式第2～5号）の受付期間

令和7年4月21日（月）～ 5月16日（金）

上記期間のうち、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分～17時00分

（4）提出方法

提出書類一式は、持参又は郵送により提出すること。

郵送の場合は令和7年5月16日（金）必着

(5) 提出先

〒856-8686

大村市玖島一丁目25番地 大村市役所 総務課 新庁舎整備室

電話 0957-53-4111 (内線175)

FAX 0957-54-0300

(6) 質問書の受付

本要項の内容等に関する質問については、次の方法によるものとし、電話や口頭での質問は受け付けない。

ア 提出書類 質問書(様式第6号)

イ 受付期間 令和7年4月21日(月)～4月30日(水)

ウ 提出方法 電子メールに限る。

※メールアドレス: shinchosha@city.omura.nagasaki.jp

※件名は以下のとおりとすること。

件名: 【コンビニエンスストア運営事業者募集__質問】事業者名

※電子メールの到達を電話で確認すること。

エ 回 答 質問書への回答については、令和7年5月9日(金)の17時00分までに市のホームページに掲載する。

(7) その他

ア 企画提案書(様式第5号)は、別表「審査内容及び配点一覧」(以下「評価基準」という。)の評価視点を踏まえた内容とすること。

イ 意向表明書(様式第1号)提出後、辞退する場合は、辞退届(様式第7号)を提出すること。

9 書類の取扱上の留意点

(1) 提出期間以降における応募申込書類の差替え及び再提出は認めない。

(2) 提出された書類は返却しないとともに、事業者選定の目的以外には応募者に無断で使用しない。

(3) 書類の作成及び提出に係る一切の費用は、応募者の負担とする。

(4) 提出書類に記載された個人情報、事業者選定の目的以外に応募者の承諾なく利用しない。

(5) 企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。

(6) 市は、事業者選定の手続及びこれに係る事務処理において必要があるときは、提出された書類の全部または一部の複製をすることができる。

(7) 市が保管する提出書類は、大村市情報公開条例(平成12年6月26日大村市条例第20号)に基づく公開文書の対象となる。

10 審査及び事業者選定

(1) 審査体制

審査は、市職員6名で構成された大村市新庁舎コンビニエンスストア等運営事業者選定審査委員会（以下「委員会」という。）が行う。

(2) 審査の方法

ア 委員会は、提出された各種書類及び企画提案書に関する応募者への個別ヒアリングを行い、評価基準に定める提案事項について評価・採点し、最高点を得た応募者を事業者として選定する。

イ 委員は、評点基準に基づき150点満点で評価・採点を行い、各委員の合計得点（900点満点）が最も高い者から順に、優先交渉権者、次点交渉権者とする。

ウ 最高点の応募者が2者以上ある場合は、委員の投票により事業者を選定する。

エ 応募者が1者のみの場合であっても、審査は実施し、その提案内容が優れていると審査された場合は、その応募者を事業者として選定する。なお、一定の基準（配点合計の6割）に達する応募者がいない場合は、適切な事業者なしと判断し、再募集を行うものとする。

オ 優先交渉権者が辞退を申し出た場合や「12 決定の取り消し」に定める事項に該当した場合には、次点交渉権者を事業者とする。

(3) 個別ヒアリングに関する留意事項等

ア 個別ヒアリングの時間は1応募者につき20分程度とし、その後、質疑応答を20分程度行うものとする。

イ 個別ヒアリングへの出席者は、責任者を含む3名以内とする。なお、説明は全て提出済みの企画提案書（様式第5号）に基づいて行い、追加資料の提出等は認めない。

ウ 個別ヒアリングは、令和7年6月27日（金）に実施する。なお、当日の集合時間及び集合場所等の詳細については、応募者へ別途通知する。

エ 個別ヒアリングに欠席した場合は、応募を辞退したものとみなす。

(4) 審査結果の通知及び公表

審査結果については、令和7年7月4日（金）に書面により応募者へ通知するとともに、市のホームページにおいて公表する。なお、審査方法、審査内容及び審査結果に対する異議申立ては認めない。

11 協定書及び賃貸借契約の締結

(1) 協定書の締結

事業者選定後、協定書を締結し、コンビニエンスストア及び自動販売機の設置に関する工事協議及び次号に定める契約の締結に向けた協議を開始する。なお、協定書の締結時期は、令和7年7月中旬を予定している。

(2) 賃貸借契約の締結

事業者と当該業務について協議を行い、内容について合意の上、仕様書を作成するものとし、その後、市との協議が整い次第、借地借家法第38条の規定に基づく定期建物賃借権の設定を目的とした賃貸借契約の方法により契約を締結する。

12 決定の取り消し

次の場合には、事業者としての決定を取り消すこととする。

- (1) 提出した書類に虚偽の内容が記載されていることが判明したとき。
- (2) 契約締結までに事業計画の履行が不可能であると市が判断したとき。
- (3) 著しく社会的信用を損なう行為等により、事業者としてふさわしくないと市が判断したとき。

以上

○審査内容及び配点一覧（１５０点満点）

評価項目	提案事項	評価視点	配点
運営体制 ・運営方法 (６０)	店舗の運営方法	・効率的かつ安定的な商品の物流及び商品管理システムであるか（管理運営に係る基本方針について評価）	１０
	経営基盤	・経営基盤が安定しており、長期にわたり出店が可能であるか（様式第４号：事業実績調書について評価） ・収支計画の算出根拠に妥当性、確実性があるか	２０
	従業員の配置体制	・責任体制や緊急時の体制が整っているか ・スタッフの配置は適切であるか ・スタッフの教育方針は適切であるか	５
	クレーム・要望への対応	・利用者のクレームや要望に対し、適切に対応できる体制が整っているか	５
	安全管理・食品衛生・品質管理	・防犯、防火等、店舗運営上の安全管理方法は適切であるか ・食品衛生、品質管理の体制及び事故防止策が整っているか	１０
	災害時の支援体制	・具体的で有効な提案であるか	５
	環境等への配慮	・省エネルギー及びゴミの減量化に努めているか ・廃棄物の適切な処理体制が整っているか	５
サービス (６５)	商品・サービスの構成等	・商品の構成等が利用者の多様なニーズに合致しているか ・魅力的な商品があるか	２０
	公金取扱い・決済方法等	・公共料金及び公金の収納代行（市税、国民健康保険料等）の実施があるか ・現金以外（クレジットカード、プリペイドカード、電子マネー、地域通貨「ゆでび」等）の決済方法の取扱いがあるか	２０
	設置機器	・来庁者の利便性向上につながる機器（ＡＴＭ、マルチコピー機、ユニバーサル自販機等）の設置があるか	２０
	開庁日の営業時間	・開庁時間外に営業の実施があるか	５
区画使用料 (１０)	貸付料の提案額	・下限価格への上乗せ金額があるか	１０
その他 (１５)	店舗のコンセプト	・来庁者の利便性向上に寄与しているか ・来庁者以外も気軽に立ち寄ることができ、庁舎周辺のにぎわい創出に寄与しているか	５
	店舗のレイアウト	・ユニバーサルデザイン及び混雑時の動線に配慮した動線となっているか	５
	地元への貢献	・市特産品、おむらんちゃんグッズ等の取扱いについて具体的な提案があるか	５
合計点			１５０