

笠戸島ハイツ跡地活用事業 公募型プロポーザル実施要項

本要項は、笠戸島ハイツ跡地を活用する事業の優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定するために必要な事項をまとめたものです。

1 趣旨

笠戸島ハイツは、昭和50年の開業以来、勤労者福祉の向上と下松市の観光振興の一翼を担ってきた施設です。しかし、老朽化が進み耐震基準を満たしていない建物もあることから、現状のまま施設を継続使用することが難しくなり、平成31年4月から休館しています。

この度、笠戸島ハイツ跡地の活用について、笠戸島の観光資源を活かした施設を整備すること、またその施設が交流人口の増加、賑わいの創出、地域活性化、周辺施設等との連携による相乗効果をもたらし、下松市の観光振興に寄与することを期待して、施設を自ら整備し運営できる事業者を募集することとしました。

なお、既存の建物は、原則解体としますが、建物の全て又は一部利活用する提案も可とします。

2 地区の概要

(1) 下松市の概要

下松市は山口県の南東に位置し、瀬戸内海に面した市です。面積は 89.36 km²で東西 12.7 km、南北 20.6 kmのコンパクトな市域となっています。温暖な気候で1年を通じて過ごしやすく、豊かな自然の恵みに加えて、鉄道車両製造をはじめ、大型船の修理や製造、缶用材料の製造、アルミ打出板金など、ものづくりが盛んです。

さらに、波静かな天然の良港があり、国際バルク戦略港湾に選定されるなど工業港として重要な役割を果たしているほか、令和元年には大型クルーズ船の寄港や笠戸島の周辺施設が「みなとオアシスくだまつ☆笠戸島」として登録されるなど、市民や観光客が交流する憩いの場としても期待されています。

人口は 57,269 人(令和元年7月末)で、20年前と比べて 2000 人増加するなど、人口減少社会の中でも健闘している元気なまちです。

(2) 笠戸島の概要

笠戸島は島全体が瀬戸内海国立公園に指定され、「七浦七岬」と呼ばれる変化にとんだ海岸線と豊かな自然に恵まれた島です。遊歩道やハイキングコースが整備され、夏には海水浴場も開かれ、夕日岬、はなぐり岩という西日本有数のきれいな夕日が見られる名所があります。

また、マリンイカダレースやアイランドトレイルなどの特色あるイベントも行われ、市内外からの多くの人で賑わっています。

笠戸島ハイツへの交通アクセス

- ・岩国錦帯橋空港から車で約 60 分
- ・山口宇部空港から車で約 90 分
- ・JR 下松駅から車で約 10 分
- ・山陽自動車道徳山東 IC より車で 20 分

3 物件の概要

(1) 土地

位置	下松市大字笠戸島 10014 番 39、10014 番 42～44、10014 番 46 ほか
面積	28347.2 m ² (開発許可面積)
地目	宅地、雑種地、山林
接面道路	県道笠戸島線
主な規制等	市街化調整区域 建ぺい率 70% 容積率 200% 自然公園法普通地域 (瀬戸内海国立公園普通地域) 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域 (別紙) 保安林
その他	土地の状況については、現地視察で確認してください。

(2) 既存建物

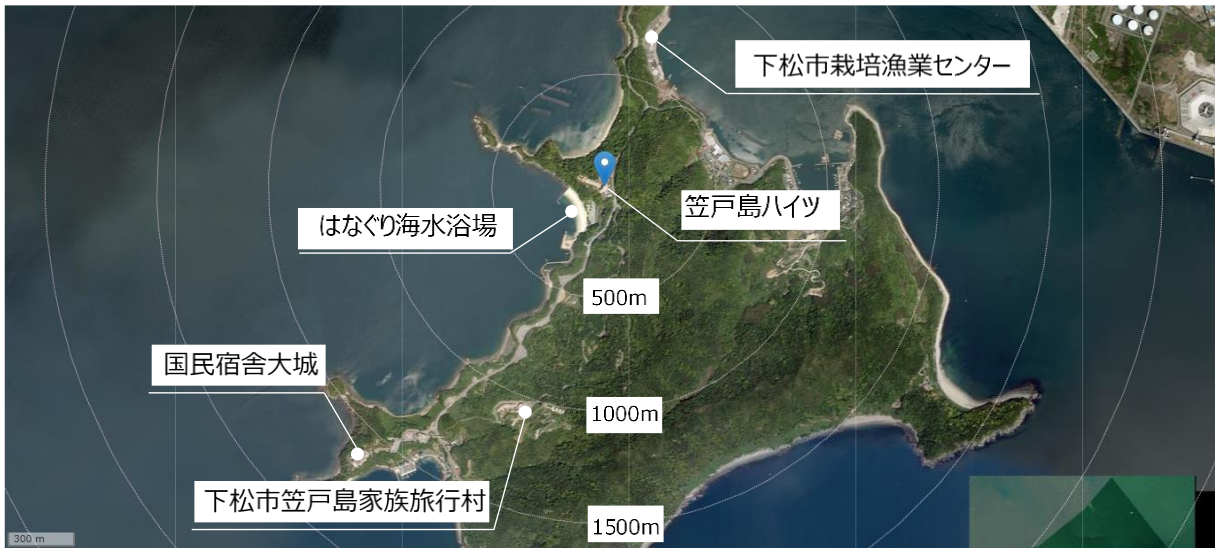
名称	笠戸島ハイツ
竣工	昭和 50 年 4 月
施設内容	レストラン、大浴場、宴会場、会議室、客室など
客室数	26 室 (和室 22 室、洋室 1 室、バリアフリールーム 3 室)
建物概要	本館棟 RC 造 2 階建 2684.08 m ² 宿泊棟 RC 造 2 階建 1417.18 m ² 身障棟 RC 造 2 階建 637.21 m ² 渡廊下 S 造 121.43 m ² 倉庫ほか
耐震性	本館棟と宿泊棟のみ耐震診断実施。本館棟は耐震補強が必要。
アスベスト	本館棟外壁吹付材に一部含有。その他は未調査。
設備	照明・外灯等電気設備、空調設備、給水設備、浄化設備 (浄化槽)、駐車場設備ほか。
構築物	排水溝、遊歩道、庭園、展望台ほか。
図面等	建物配置図 (別紙) 1 階平面図 (別紙) 2 階平面図 (別紙)
その他	既存建物の詳細については、現地視察で確認してください。

(3) 既存施設の開発許可

開発許可日	昭和 49 年 1 月 9 日
面積	28347.2 m ²
用途	事務室、機械室、宿泊棟、会議室、従業員宿舎
開発許可範囲	土地利用計画図別紙

(4) 周辺施設

周辺施設として下松市栽培漁業センター、はなぐり海水浴場、笠戸島家族旅行村、国民宿舎大城があります。



4 事業提案の条件等

次の条件等を満たした提案としてください。

- (1) 隣接するはなぐり海岸、海水浴場、はなぐり岬からの眺望等、笠戸島の観光資源を活かした観光施設としての活用であること。また、都市計画法第34条第2号のうち、「市街化調整区域内に存する観光資源の有効利用上必要な建築物」の範囲内であること。
- (2) 周辺施設等との連携による観光振興への相乗効果により、交流人口の増加、賑わいの創出、地域活性化が期待できる提案であること。
- (3) 提案するエリア、面積は現行の開発許可の範囲内とすること。
- (4) 土砂災害特別警戒区域内に、建物・工作物を設置しないこと。
- (5) 開発許可については、現在受けている開発許可の建築許可（用途変更）で実施できる提案であること。
- (6) 事業者が施設整備計画を立て、各種申請、施設整備、維持管理をし、事業を運営すること。
- (7) 土地は、下松市と事業用定期借地権契約を結ぶものとし、次の条件で貸付期間、貸付範囲、貸付料を提案すること。
 - ① 貸付期間 10年以上～50年未満
 - ② 貸付料 基準貸付料：年額130円/㎡以上
事業者による工事着手の日から発生するものとする。
- (8) 事業用定期借地権契約締結日から1年以内に、具体的な計画を市に提示し、3年以内を目途に運営を開始すること。
- (9) 既存建物等は原則下松市が解体、撤去する。解体工事に要する期間は1年程度と想定し計画を策定すること。

なお、事業者が既存建物等を利用する場合は、事業者へ既存建物等は無償譲渡するので、改修、維持管理、契約終了時の解体等は事業者が行うこと。

一部建物の利活用の場合、下松市が解体する範囲は事業者と協議して決定する。

5 参加資格

本プロポーザルの参加者は、次に掲げる資格をすべて満たしている者としてします。

複数の者が共同で参加できますが、共同で参加する者の内から代表する参加者1者を選定し、その代表者が窓口となり、協定等の手続きを進めるものとします。また、共同参加者は、次に掲げる要件をすべて満たしている者としてします。

- (1) 国内に本社を有する法人であること。
- (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項の規定に規定する者でないこと。
- (3) 公告の日から本プロポーザルにおけるヒアリング実施日までの間のいずれの日においても、下松市の入札参加資格者に係る指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていないこと。
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていないこと。
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがされていないこと。
- (7) 次のいずれにも該当しない者であること。
 - ① 役員等が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88号）第2条第6号に規定する暴力団員であると認められる者
 - ② 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項に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - ③ 役員等が自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者
 - ④ 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など直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - ⑤ 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者

6 プロポーザル実施要項等の配布

- (1) 期間：令和2年7月7日（火）～令和2年8月18日（火）
（土、日、祝日を除く、8時30分から17時00分まで）
- (2) 配布場所：下松市企画財政部 契約監理課
- (3) 配布資料等
 - ① 笠戸島ハイツ跡地活用 公募型プロポーザル実施要項（本書）
 - ② 付近見取図
 - ③ 写真
 - ④ 土地参考図
 - ⑤ 土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域の範囲図
 - ⑥ 既存開発許可についての資料（開発審査申請書、土地利用計画図）

- ⑦ 建物配置図、1階平面図、2階平面図、面積表、建物カルテ
- ⑧ 提出書類の様式（様式1～9）

7 現地視察

現地視察は下記の期間内とします。

視察を希望する場合は、希望日、時間、人数を申し出て、許可を受けてください。

（ご希望に添えない場合もあります。）

既存施設の再利用を検討する場合は必ず現地を視察して状況を確認してください。

(1) 期間：令和2年7月13日（月）～令和2年9月1日（火）

（土、日、祝日を除く、8時30分から17時00分まで）

(2) 申出先：下松市企画財政部 契約監理課

〒744-8585 下松市大手町三丁目3番3号 TEL：0833-45-1856

8 プロポーザル参加表明について

本プロポーザルに参加を希望する者は、次の書類を提出してください。

(1) 提出書類

① 参加表明書（様式1）

添付書類

印鑑証明書

登記事項証明書（写し可）

② 参加者概要書（様式3）

③ 構成員調書（様式2）共同参加の場合

(2) 提出期限：令和2年8月18日（火）17時00分（必着）

(3) 提出先：下松市企画財政部 契約監理課

〒744 - 8585 山口県下松市大手町三丁目3番3号

(4) 提出方法：持参または郵送

（郵送の場合は書留郵便とし、期限までに到着するように発送してください。）

(5) ヒアリング参加要請

参加表明書提出者（表明書記載の責任者）へ、後日ヒアリング参加要請書を郵送します。（ヒアリングの時間、使用できる機器等その他詳細についてもお知らせします。）

9 辞退について

参加表明書提出後、辞退を希望する場合は、参加辞退申出書（様式4）を令和2年8月19日（水）17時00分までに提出してください。

10 質問等

本プロポーザルについて質問のある場合は、以下により「質問書」（様式5）を提出してください。

なお、質問の無い場合は、質問書の提出は不要です。

(1) 受付期間：令和2年7月13日（月）～令和2年8月18日（火）17時00

分（必着）

- (2) 提出方法：電子メール（着信を必ず確認すること。）
件名は「笠戸島ハイツ跡地活用プロポーザルに係る質問」としてください。
- (3) 提出先：E-mail: keiyaku@city.kudamatsu.lg.jp
- (4) 回答日：回答できるものは随時行い、最終の回答日は令和2年8月21日（金）とします。
- (5) 回答方法：質問者名を伏せて、下松市のホームページに掲載します。
- (6) その他：質問の内容によっては回答できない場合があります。

1.1 提案書類の提出

(1) 提案内容

提案は、「4 事業提案の条件等」に定める内容とします。

(2) 提案書類について

- ①提案書鑑（様式6） 正本1部
- ②提案概要（様式7） A3で1枚
 - ・全体計画の概要（事業の趣旨・ポイントなど）
 - ・土地利用計画に関する基本的な考え方
 - ・施設計画に関する基本的な考え方
 - ・地域貢献（雇用の創出や地元企業と協働など）
 - ・その他を分かりやすくまとめてください。
- ③土地利用計画図（様式8） A3で1枚
 - ・土地利用計画図・施設配置図（イラスト・文章等で表現）
 - ・自動車や歩行者などの動線計画
 - ・完成予想図 など
- ④事業計画書（任意様式） A4で2枚以内
 - ・事業実施の仕組み
 - ・運営体制と役割分担
 - ・事業スケジュール（事業期間、施設整備～管理・運営まで） など
- ⑤収支計画書（任意様式） A4で2枚以内
 - ・事業費概算書（初期投資）
 - ・資金調達計画
 - ・事業（収支）計画書
 - ・長期収支計画書 など
- ⑥土地貸付料提案書（様式9）
土地賃貸借の希望価格（賃料発生初年度）及び土地賃貸借期間

(3) 共通事項

- ①文字の大きさは注記等を除き、原則10ポイント以上の大きさとしてください。
- ②参加要請書と共に提案番号をお知らせしますので、様式6と様式9以外の提案書類には、特定のものとは判断できる会社名、称号等を記載せずにこの提案番号を

記入してください。

1.2 提案書類の提出方法等

- (1) 提出部数：11に定める書類各10部（左上ホチキス止めとする）
- (2) 提出期限：令和2年9月7日（月）17時00分（必着）
- (3) 提出先：下松市企画財政部 契約監理課
〒744-8585 山口県下松市大手町三丁目3番3号
- (4) 提出方法：持参または郵送
（郵送の場合は書留郵便とし、期限までに到着するように発送してください。）
- (5) その他：所定の様式以外の書類については受理できません。

1.3 審査

(1) 審査方法

笠戸島ハイツ跡地活用事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、審査委員会において提案説明及びヒアリングにより総合的に審査を行い、総合評価得点の最上位者を最優秀提案者、次点者を優秀提案者として選定し、順に優先交渉権者とします。

審査委員会委員は次の通りです。

審査委員会（委員構成）
徳山工業高等専門学校 教授
山口県観光連盟 専務理事
下松商工会議所 専務理事
山口銀行下松支店 支店長
笠戸島自治会連合協議会 会長
山口県建築指導課 調整監
下松市 副市長
下松市 経済部長

(2) ヒアリング審査

- ①実施日：令和2年9月18日（金）
- ②実施会場：下松市役所 会議室
- ③対象者：提案書提出者
- ④実施方法：プレゼンテーション及びヒアリングによる審査
- ⑤実施内容：提出された提案書類の内容説明の後、審査委員が質疑を行います。
時間は25分程度（説明15分 質疑10分）
- ⑥出席者：説明者を含め3人以内とします。

(3) 審査結果の通知

ヒアリング審査結果を本プロポーザルにより選定された者及び選定されなかった者に対して、その旨を書面により通知します。また、審査結果については下松市のホームページ等で一定期間公開します。

(4) 審査基準

審査基準は次の通りです。

審査項目	評価事項	配点
提案内容の評価	観光資源を有効活用している	10
	観光振興に寄与することが期待できる	10
	市の施策と整合性がとれている	10
	敷地を有効活用している	10
	地域貢献 (雇用の創出や地元企業と協働など)	10
施設整備や運営の実現性と継続性	事業計画・スケジュールが具体的で現実性がある	10
	資金計画が適切である	10
	実施体制が適切である	10
	提案事業の同種・類似事業の実績件数がある	5
その他	コミュニケーション能力	5
	土地貸付料	10
合 計		100

1.4 提案書類の取扱い

- (1) 提出された提案書類は、本要項に示すもの以外に無断で使用しないものとします。
- (2) 提出された提案書類は、公正性、透明性を期すために、関連規定等に基づき公開することがあります。
- (3) 最優秀提案者が提出した提案書類は市のホームページ等で一定期間公開します。
- (4) 提出された提案書類は提案の選定及び公開等のために複製を作成することがあります。
- (5) 提案書類の提出後、下松市の判断により補足資料の提出を求められることがあります。
- (6) 提出された提案書類は返却しません。

1.5 経費等の負担

(1) プロポーザルの参加経費

提案書類の作成及び提出その他プロポーザルの参加に要する一切の費用は、参加者の負担とします。

(2) 事業の実施に関する費用

当初の既存施設の解体以外の事業費は事業者の負担とします。

1.6 失格の要件

次の各号のいずれかに該当した場合は、失格となる場合があります。

- (1) 提案書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの

- (2) 本要項に指定する提案書類の作成様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの
- (3) 提案書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (4) 提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (5) 虚偽の内容が記載されているもの
- (6) 本プロポーザルに関して本プロポーザルに係る審査委員との接触があった者
- (7) ヒアリングに出席しなかった者

1.7 基本協定、契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、契約締結に向けて提案内容に沿った必要な協議事項、権利義務、遵守する事項等について定めた基本協定を作成し、締結することとします。

協定の期間は契約締結までとします。

協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

協定締結後においても、募集要項等や提案事業の趣旨に反しない限り、本市と事業者の合意により本事業の実施に関して必要な事項を定めることができます。

(2) 土地の定期借地権契約

土地は下松市と事業者で定期借地権契約を締結します。

公正証書その他必要な登記に関する費用は事業者の負担となります。

貸付料は事業者の提案をもとに下松市と協議して決定し、以降は固定資産税の評価替えごとに下松市の定める算出方法をもとに決定します。

部分貸付の場合、通路、駐車場等の事業に必要な用地を含むものとします。

貸付料は、事業者による工事等着手日から発生するものとし、貸付料の支払いは、市が発行する納入通知書で支払うものとします。

定期借地権の存続期間は、事業者の提案をもとに、下松市と協議して決定することとします。

契約の更新は行いませんので、期間満了後は原則更地にして返還するものとなりますが、期間満了時に本市との合意がある場合においては再契約をすることができます。

契約期間中は事業計画に基づく事業以外の目的に利用することができません。

事業用定期借地権を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定をすることはできません。

事業者が建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、本市の承諾を必要とすることとします。

契約締結後、事業用地等に品質上の問題が発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。

事業者は貸付料、その他契約に基づく一切の債務の担保として年間貸付料の1年分の契約保証金を契約締結の日の前日までに本市の指定する方法で納付してください。契約保証金は契約の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還します。また、契約保証金返還請求権の譲渡、質入れは認めません。

(3) 既存建物を再利用する場合の建物譲渡契約

事業者が既存建物を再利用する場合は、該当する建物を無償譲渡する仮契約を締結します。地方自治法第96条第6項に基づく下松市議会の議決を経たのちに本契約となり、事業者へ譲渡します。

(4) 契約の解除等

本市は、次の事由に該当すると認められる場合は基本協定を解除し、契約を締結しない、又は締結した契約を解除することができるものとします。なお、契約を解除した場合において、事業者に不利益が生じても本市はその責任を負わないものとし、本市に損害が生じたときは、事業者はその損害を賠償しなければなりません。

- ① 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。
- ② プロポーザル、協定締結、契約締結の手続きにおいて提出した書類やヒアリングにおける説明に虚偽又は重大な誤りのあったことが判明したとき。
- ③ 事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じたとき。

(5) 契約後の事業者の責務

土地利用にあたっては、関係法令や条例を遵守してください。

予定期間内に提案事業の運営開始が困難である場合、市に通知し、承認を得た場合は期間の延長ができるものとします。

建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、協議を事業者自らの責任で行ってください。

提案事業の実施に当たって、やむを得ない事情により変更する場合は、書面で市に届け出をし、承認を得てください。ただし、本要項の趣旨に反する変更は認められません。

18 その他

(1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨

- ①言語：日本語
- ②通貨：日本国通貨

(2) 提案書類の作成のために下松市が配布した資料は、下松市の了解なく公表、使用することはできません。

(3) 提案書類の提出は、1者につき1案とします。

(4) 参加表明書の提出から契約締結までの期間中に指名停止となった場合は、以後の本件に関する手続きの参加資格を失うものとします。

(5) 参加者は審査結果について異議申し立てはできません。

(6) 提案者が1者の場合でも審査を行い、全審査員の評価点合計の平均点が60点以上であれば選定することがあります。

(7) リスク分担の内容については、必要に応じて選定された提案をもとに本市と事業者で作成することとします。