

旧坂出市白峰パークセンター 民間活用事業者募集要項



令和5年1月

坂出市

1 趣旨

旧坂出市白峰パークセンターは、瀬戸大橋・瀬戸内海国立公園・五色台近辺の文化財や自然環境等の紹介を行ったり、喫茶スペースも設け、お遍路さんの休憩所や案内所として長年にわたり、多くの観光客やお遍路さんに親しまれてきました。

本施設は、四国第81番霊場札所・白峯寺の入口に位置し、日本初の国立公園に指定された瀬戸内海国立公園が一望できる素晴らしいロケーションにあるなど、観光資源として非常に大きな可能性がある施設です。

しかしながら、旧坂出市白峰パークセンターの利用者はピーク時から年々減少傾向をたどっておりました。利用者数の増加を図るために観光客の目に留まりやすいよう大型の看板設置等を行ってきましたが、利用者数を増加させるには至らず、令和4年12月に施設を廃止いたしました。

つきましては、本施設について、「既存の地域資源を活用した宿泊施設」として、五色台エリア全体に観光客の誘致を図るため、施設の譲渡、敷地の売払いを前提として豊富なノウハウを持つ民間事業者をプロポーザル方式により公募します。

2 施設概要

施設名称 旧坂出市白峰パークセンター

(1) 土地

所 在	坂出市高屋町字東山 2042 番 255	
登 記 地 目	山林	
面 積	960 m ² (公簿面積)	
区 域	非線引き都市計画区域	
用 途 地 域	特定用途制限地域 (一般環境保全型)	
文化財調査	無	
ア ク セ ス	坂出北 IC から車で約 20 分 坂 出 IC から車で約 20 分	
供 給 施 設 整 備 状 況	上 水 道 : 有	香川県広域水道企業団 ※給水ポンプが破損しているため、給水ポンプの取替工事を実施する必要があります。
	電 気 : 有	四国電力
	電 話 : 有	N T T 西日本
	下 水 道 : 無	単独浄化槽 (50 人槽)
	都 市 ガ ス : 無	
	W i - F i : 無	
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> ・ニューサンピアの排水管に旧坂出市白峰パークセンターの排水を流すことについて、協定書を締結し排水設備の占用料および借地料の 5% (年額約 13,000 円) を支払っています。そのため、所有権移転後はケービー食品株式会社 ニューサンピア坂出と協定を再度締結していただく必要があります。なお、その際負担割合の見直しが行われる可能性があります。 	

(2) 建物

種 類	店舗	
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	
延床面積	1 階	111.80 m ² (公簿面積)
	2 階	84.00 m ² (公簿面積)
建 築 年	平成元年 4 月 1 日 新築	

3 契約条件

契約条件は以下のとおりです。

(1) 事業期間

10年以上事業運営を継続することを必須条件とします。

(2) 財産の処分方法

現状有姿での引き渡しとします。

ア 土地：鑑定評価額での売払 イ 建物：無償譲渡

(3) 土地の売払い価格

6,182,400円（令和4年10月1日時点）6,440円/㎡

(4) 土地売払および建物譲渡条件

ア 本施設は、瀬戸内海国立公園の第2種特別地域内に位置し、建物の改変や敷地内への工作物・広告物の設置等にあたっては、事前に自然公園法に基づく許可が必要です（詳細別添）。なお、当該建築物の増築は許可基準上認められていません。

- ・【高松】許可申請の手引き 2209〈資料1〉
- ・施行規則第11条の審査基準早見表〈資料2〉
- ・瀬戸内海国立公園（香川県地域）管理計画書の「許可・届出取扱い方針抜粋（以下 URL 内「瀬戸内海国立公園（香川県地域）管理計画書」の表紙と17～21ページ）

<https://www.env.go.jp/park/setonaikai/intro/index.html>

イ 現在建物1階にある公衆用トイレおよび敷地内にある看板の取扱いについては、優先交渉権者決定後に市と協議の上決定することとします。

ウ 建物譲渡および土地売買契約にあたっては、地方自治法第96条第1項第6号の規定により市議会の議決が必要となりますので、議決をもって仮契約から本契約となります。議会の議決を得られなかった場合には、譲渡等ができないこととなりますが、その場合、本市は一切の賠償責任を負いませんので、あらかじめご了承ください。

エ 本施設は特定用途制限地域（一般環境保全型）に位置し、坂出市特定用途制限地域における建築物等の制限に関する条例第4条の規定において施設の改修にあたり建物利用用途および改修図面等を提出していただき、別途市長の許可を得る必要があります。

オ 本敷地内にある白峯寺案内標識（香川県中讃土木所有）の基礎の一部については、残置することとします。また、2階出入口の一部が県有地内にあるため、今後道路拡幅工事が実施される際、県有地内の工作物の撤去を命じられる可能性があります。その撤去費用は買受者負担となります。

（別添図面参照）

4 活用の条件

施設（不動産等）の活用条件は以下の通りです。

- (1) 本契約日から1年以内に企画提案書に基づく事業を開始すること。
- (2) 都市計画法や建築基準法、消防法、自然公園法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- (3) 事業実施にあたり周辺住民と良好な関係を構築すること。
- (4) その他市が適当でないと認める用途ではないこと。

5 参加資格要件

次のすべての要件を満たす事業者または団体であること。

- (1) 法人等であり、個人ではないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続き開始の申立ておよび民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により再生手続き開始の申立てがなされていない者。ただし、会社更生法の規定による更生計画認可または民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- (4) 企画提案募集に係る公告の日から企画提案の特定の日までの期間に、坂出市建設工事指名停止等措置要領（昭和63年6月1日要綱）に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- (5) 参加する事業所のある市区町村税の全税目について滞納していないこと。
- (6) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する坂出市の職員ではない者。
- (7) 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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者に該当しないこと。
 - ア 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - イ 法人の役員もしくはその支店もしくはその営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者または暴力団員がその経営に関与している者
 - ウ 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - エ 暴力団または暴力団員に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等、直接的または積極的に暴力団の維持運営に協力し、または関与している者

- オ 暴力団または暴力団員と非難されるべき関係を有している者
 - カ 暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - キ 暴力団およびアからカまでに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者
- (8) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号。以下「団体規制法」という。）第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体および当該団体の役職員または構成員に該当しない者。
- (9) 提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (10) その他法律等に違反していないこと。

6 募集スケジュール

1	募集開始	令和5年 1月 4日 (水) ~
2	現地内覧会参加申込書期限	令和5年 1月13日 (金)
3	質問書受付期限	令和5年 1月20日 (金)
4	参加表明書提出期限	令和5年 1月31日 (火)
5	企画提案書提出期限	令和5年 2月28日 (火)
6	プレゼンテーション審査	令和5年 3月20日 (月)
7	プロポーザル結果公表	令和5年 3月23日 (木)

7 参加手続き

- (1) 担当課および問い合わせ先

〒762-8601 香川県坂出市室町二丁目3番5号
 坂出市 建設経済部 産業観光課（合同庁舎4階）
 電話 0877-44-5103 FAX 0877-44-4585
 E-mail sangyoukankou@city.sakaide.lg.jp

- (2) 募集要項等の配布

ア 配布期間

令和5年1月4日（水）～令和5年1月31日（火）
 午前8時30分～午後5時まで
 （土曜日、日曜日および祝日を除く。）

イ 配布場所および受付場所

坂出市 建設経済部 産業観光課（合同庁舎4階）で配布するほか、
 坂出市ホームページ (<https://www.city.sakaide.lg.jp>) からダウンロードすることが出来ます。

(3) 参加申込書類の提出期限、提出場所および提出方法

ア 提出期限

令和5年1月31日(火)午後5時必着

※提出期限後に到着した提出書類は無効とします。

イ 提出場所

坂出市 建設経済部 産業観光課(合同庁舎4階)

ウ 提出書類

①参加表明書(様式第1号)

②会社概要書(様式第2号)

- ・登記簿謄本(写し可)
- ・会社の経営状況が分かる書類(直近3か年の財務諸表等)
- ・会社、法人代表者の印鑑登録証明書

③参加する事業所の市区町村税の完納証明書(写し可)

④誓約書(様式第3号)

【グループで参加する場合の必要書類】

⑤共同事業体構成員申請書(様式第4号)

⑥委任状(様式第5号)

(グループ構成員すべての②③④資格審査書類が必要)

エ 提出方法

提出書類は、持参または郵送により提出すること。

なお、持参の際の受付時間は、午前8時30分から午後5時まで(土曜日、日曜日および祝日を除く。)とします。また、郵送の場合は簡易書留郵便等、配達完了の確認ができる方法とし、提出期限までに必着とします。

(4) 現地調査および施設内覧

現地調査および施設内覧希望者は、令和5年1月13日(金)までに現地内覧会参加申込書(様式第6号)を坂出市 建設経済部 産業観光課(合同庁舎4階)に提出してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をお願いします。

施設内覧可能期間:令和5年1月16日(月)~令和5年1月18日(水)
午前9時30分から午後4時までとします。

8 質問書提出および回答について

本募集要項の内容に不明な点がある場合は、次のとおり質問を受付し、回答します。

(1) 受付期間

令和5年1月4日（水）～令和5年1月20日（金）午後5時必着

(2) 質疑方法

質問書（様式第7号）を作成し、持参のほか、郵便、FAX または電子メールにより、坂出市 建設経済部 産業観光課（合同庁舎4階）に提出してください。持参以外の場合、確認のため電話で提出した旨をご連絡ください。

(3) 回答日時

令和5年1月25日（水）

(4) 回答方法

質問への回答については、質問者に対して電子メールにて回答し、加えて坂出市ホームページ（<https://www.city.sakaide.lg.jp>）に公開します。（質問者名は非公表とします）また、市の回答は、募集要項を補足する効力を有するものとします。

9 企画提案書等の提出

(1) 提出期限

令和5年2月28日（火）午後5時必着

(2) 提出場所

坂出市役所 建設経済部 産業観光課（合同庁舎4階）

(3) 提出書類

①企画提案提出書（様式第8号）

②企画提案書（ 8 部）

(4) 提出方法

提出書類は、持参または郵送により提出すること。

なお、持参の際の受付時間は、午前8時30分から午後5時まで（土曜日、日曜日および祝日を除く。）とします。また、郵送の場合は簡易書留郵便等、配達完了の確認ができる方法とし、提出期限までに必着とします。

(5) 企画提案書の内容

宿泊施設の活用計画は応募者の自由としますが、提案にあたっては、坂出ならではの食材を使用した食事の提供やお土産の設置などのサービスを行い、既存地域資源を活用した宿泊施設として施設を運営し、四国第81番霊場札所・白峯寺や五色台への観光推進に資する提案で、さらには、五色台エリア全体のエリアマネジメントにも寄与する提案を募集します。

なお、提出に際しては必ず事前に環境省 中国四国地方環境事務所 四国事務所 高松自然保護官事務所と自然公園法の調整を行い、許可相当であることが確認済みの提案書を提出すること。

環境省 中国四国地方環境事務所 四国事務所 高松自然保護官事務所
〒760-0019

香川県高松市サンポート 3-33 高松サンポート合同庁舎南館 2F
TEL : 087-811-6227 FAX : 087-822-6203

なお、企画提案書の具体的な内容として以下の事項について記載をお願いします。

ア 旧坂出市白峰パークセンター活用の考え方について

- ・旧坂出市白峰パークセンターの地理的状況や周辺施設の現状から将来ビジョン（取組目標やターゲット層）の想定について
- ・坂出市の観光における課題をふまえた上で、本施設が坂出市の観光にどのような好影響を与えていくか。
- ・旧坂出市白峰パークセンターの施設および立地を活用するからこそできること。

イ 提案事業内容について

- ・10年間の事業計画、収支計画
- ・施設改修に伴う資金計画
- ・事業運営開始までの整備スケジュール
- ・事業計画、資金計画と合致した施設レイアウトおよび改修予定図面

ウ 地域との関わりについて

- ・地元事業者と協働し、地元食材を利用したサービスの提供やお土産の設置など本市のPRや既存地域資源を活用した本市での観光滞在時間を延ばす体験型プログラムの造成など地域活性化に資すること。
- ・本事業を通じて、五色台エリア全体の観光、地域振興にどのように貢献していくか。
- ・地元人材採用など本事業が地域経済に与える影響について

- エ 自然景観への配慮について
 - ・周辺地域の自然景観や自然環境との調和、配慮、保全についてどのように考えているか。
- オ その他PR
 - ・自社のPR、比較優位など、特にPRしたい内容
 - ・これまでの地域活性化への取組みや行政組織と協働の実績

10 評価方法について

(1) 評価基準

別表「評価基準」のとおり。また、選定に係る審査は旧坂出市白峰パークセンター民間活用事業公募型プロポーザル選定委員会(以下「選定委員会」という。)が行います。

(2) プレゼンテーションおよびヒアリングの実施(予定)

選定委員会は、評価基準に基づき、提出された企画提案書について、プレゼンテーションおよびヒアリングを実施します。

ア 日時

令和5年3月20日(月) ※詳細な時間は後日通知します。

イ 場所

坂出市役所 本庁舎 本館3階中会議室2

ウ 出席者

本プロポーザル担当者を含め3名までの出席を可とします。

エ プレゼンテーションおよびヒアリングの持ち時間

プレゼンテーションの時間を30分以内、質疑応答の時間を15分程度とします。プレゼンテーションに要するパソコンおよびプロジェクター、スクリーン等の機器は市で準備を行いますが、パソコンは持ち込みも可としますので事前に事務局と打合せをお願いします。

オ プレゼンテーションの内容

プレゼンテーションでは、提出した企画提案書の範囲を逸脱しないように特に強調したい点や提案の背景などを中心に述べることにします。

カ その他

プレゼンテーション当日の追加資料の提出は認めません。(市が必要と認める場合を除く。)

(3) 評価方法

企画提案書、プレゼンテーションおよびヒアリングについて、別表「評価基準」に基づいて、選定委員会が評価を行い、各提案者に対し、総合評価点を決定します。

(4) 候補者（優先交渉権者）の選定方法

ア 上記（3）評価方法の総合評価点が最も高い者を優先交渉権者として1社特定し、次に総合評価点が高い者を次点候補者とします。

イ 上記アに関わらず基準点（各委員の評価点が6割以上、各審査項目において基礎評価点が2点以上。）を満たさない場合は、優先交渉権者として選定しません。

ウ 基準点に満たない場合または提案者がいない場合は、再度プロポーザルを検討します。

(5) その他

次に掲げる事項に該当する者は失格となります。

ア 提出した書類に虚偽の内容を記載した者

イ 本募集要項に示した企画提案書等の作成および提出に関する条件に違反した者

ウ 評価の公平性に影響を与える行為を行った者

エ 評価に係る選定委員、職員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた者

オ その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った者

1.1 結果の通知

選考結果は、全ての参加者に対し、郵送にて書面で通知を行います。また、選考結果は、下記項目等を坂出市ホームページ (<https://www.city.sakaide.lg.jp>) において公表します。

【公表事項】

(1) 候補者の名称、総合評価点および選定理由

(2) (1) 以外の参加者の名称および総合評価点

※ (1) 以外の参加者の名称は五十音順、総合評価点は点数順で表記します。

※参加者が（優先交渉権者＋1者）の場合、選定されなかった参加者の得点は公表しません。

1 2 契約締結

- (1) 選定した優先交渉権者と市が、双方協議の上、提案内容に基づき、詳細内容を協議した後、仮契約を締結します。なお、建物譲渡および土地売買契約等にあたっては、市議会の議決が必要となりますので、議決をもって仮契約から本契約となります。議会の議決を得られなかった場合には、譲渡等ができないこととなりますが、その場合、市は一切の賠償責任を負いませんので、あらかじめご了承ください。
- (2) 選定された優先交渉権者が、特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届を提出すること。なお、この場合は次点候補者を優先交渉権者とします。

1 3 その他

- (1) 提出された書類の取扱い
 - ア 提出された企画提案書は、本プロポーザル手続きにおける優先交渉権者の選定以外の目的では使用しない。ただし、公文書公開請求があった場合は、坂出市情報公開条例に基づき取り扱うこととする。
 - イ 提出のあった企画提案書は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。
 - ウ 提出された応募書類は返却しない。
 - エ 企画提案書等の著作権は、提案者に帰属する。
 - オ 企画提案書等に含まれる著作権、特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は提案者が負う。
- (2) 法的制限等
 - ア 国立公園区域における規制
瀬戸内海国立公園の第2種特別地域内に位置するため、事業計画について以下環境省担当者と事前協議の上、自然公園法に基づく申請等を行うこと。
また、提出に際しては必ず事前に環境省 中国四国地方環境事務所四国事務所 高松自然保護官事務所と自然公園法の調整を行い、許可相当であることが確認済みの提案書を提出すること。
中国四国地方環境事務所 四国事務所 高松自然保護官事務所
〒760-0019
香川県高松市サンポート 3-33 高松サンポート合同庁舎南館 2F
TEL : 087-811-6227 FAX : 087-822-6203

イ 都市計画区域における規制

特定用途制限地域における開発基準についての詳細は、担当窓口（合同庁舎4階 都市整備課）または本市ホームページでご確認ください。

- (3) 参加表明書の提出後に辞退する場合は、書面により届け出るものとします。
- (4) 参加表明書を提出した後、市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることができます。
- (5) 参加書類の作成、提出、ヒアリングおよびプレゼンテーション等に要する経費は、提案者の負担とします。
- (6) 提出された書類等は、提案者に無断で本プロポーザル以外に使用しません。
- (7) 書類等の作成に用いる言語、通貨および単位は、日本語、日本円、日本の標準時および計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。
- (8) 参加者が1者の場合は、本プロポーザル手続きを中止することがあります。
- (9) 提出された書類の著作権は、原則として当該書類等の作成者に帰属するが、採用した企画提案書等の著作権は、市に帰属するものとします。
- (10) 提出された書類等の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて企画提案者が負うものとします。
- (11) 提出書類等の提出後の再提出、差替えおよび修正は原則認めません。
- (12) 同一の提案者による複数の提出書類の提出は認められません。