

国民宿舎「かいもん荘」跡地 利用事業者募集要項



指 宿 市

平成28年9月

<目 次>

1	提案競技の趣旨	1
2	提案競技の概要	1
	(1) 名 称	
	(2) 主催者及び事務局	
	(3) 提案の内容	
3	提案競技の条件	2
	(1) 提案競技の対象とする土地	
	(2) 提案競技の対象とする泉源等	
	(3) 対象地の条件	
	(4) 指宿市の承諾が必要な事項	4
	① 事業計画提案書の内容の変更	
	② その他	5
	(5) 土地利用に関する条件	
	① 基本的な考え方	
	② 運 営	
	③ 建 設	
	④ 維持管理	
	⑤ 雇 用	
	⑥ 公租公課	
	⑦ その他	
4	応募資格等	6
	(1) 応募資格	
	① 企業グループにおける代表企業の選定	
	② 設立後1年未満の企業や企業以外の申請	
	③ 応募数の制限	
	④ 応募除外者	
	(2) 構成企業の変更	
	(3) 応募資格の喪失	
5	提案競技の手続き	7
	(1) スケジュール	
	(2) 応募の手続き	
	① 募集要項の公表・配布	
	② 応募者の登録受付	8
	③ 質疑の受付	
	④ 質疑に対する回答	
	⑤ 現地見学会	9
	⑥ 応募提案書類の提出	

(3) 注意事項	10
① 費用の負担	
② 書類等の変更の禁止	
③ 使用言語及び単位	
④ 著作権	
⑤ 応募書類の取り扱い	
⑥ 補足資料の提出	
⑦ その他	
6 事業計画提案書の内容	11
7 審査の方法	
(1) 審査の概要	
(2) 選定委員会の設置	
(3) 事業者の決定方法	
① 書類審査	
② 選定委員会<プレゼンテーション>	12
③ 優先交渉権者の決定	
④ 優先交渉権者との協議	
⑤ 基本協定の締結	
(4) 選定委員会審査項目	13
① 基準評価点	
② 審査項目及び配点	
(5) 応募者の失格	
8 その他	14
(1) 物件調書	
① 対象地	
② 対象泉源<温泉の禁忌症・適応症>	15
<資料>	
■ 位置図	16
■ 現況配置図(概略図)	17
■ 国民宿舎「かいもん荘」解体前の周辺写真	18
■ 国民宿舎「かいもん荘」跡地現況写真	19

1 提案競技の趣旨

国民宿舎「かいもん荘」は、開聞岳・東シナ海に臨む良好な眺望を有する施設であり、昭和36年に旧開聞町により建設・開業しました。

しかし、観光・旅行のニーズの変化や施設の老朽化等により、平成19年6月30日をもって閉館しました。

国民宿舎「かいもん荘」は、開聞地域の住民にとって、交流拠点施設として愛されてきた非常に重要な施設であり、指宿市全体の観光振興の拠点施設としても重要です。

市では、この跡地を活用するにあたり、民間のノウハウを最大限活用するため、土地を無償貸付、事業用定期借地又は売買での公募を行います。

本公募は、施設の建設・運営計画等の提案を受け、本市の観光振興の拠点施設を創出していただけの民間事業者を選定するために実施するものです。

2 提案競技の概要

(1) 名称

国民宿舎「かいもん荘」跡地利用事業提案競技（以下「提案競技」という。）

(2) 主催者及び事務局

主催者：指宿市

事務局：指宿市産業振興部観光課

【事務局連絡先】

鹿児島県指宿市産業振興部観光課

〒891-0497

鹿児島県指宿市十町2424番地（指宿市役所指宿庁舎1階正面玄関左）

電話：0993-22-2111（内線328）

Fax：0993-23-4987

E-mail：kankou@city.ibusuki.lg.jp

(3) 提案の内容

指宿市が所有する開聞川尻地区内にある国民宿舎「かいもん荘」跡地等を活用するものとします。

この土地活用について、事業者（提案競技により選定された企業又は複数の企業で構成されるグループ等）自身の活用を前提とした実現性のある具体的な提案を求めます。

提案にあたっては、以下の点に留意し、適切な事業内容の提案を求めます。

- ・ 提案する事業は、ホテル・旅館業（宿泊施設）を主とすること。
- ・ 対象地について提案すること。（P17：■現況配置図(概略図)参照）
- ・ 事業者は、提案した事業内容に基づき自己の責任において資金を調達し、事業を実施、運営及び維持管理をすること。
- ・ 事業者は、提案した事業について、土地の使用貸借、事業用定期借地又は売買契約締結後、原則1年を経過する前に建設に着手すること。

3 提案競技の条件

(1) 提案競技の対象とする土地（以下「対象地」という。）

No.	所在地	面積 (㎡)	登記 地目	摘要	
①	指宿市開聞川尻大月5389	555.06	宅地	駐車場	
②	指宿市開聞川尻大月5390-3	1,600.35	宅地	国民宿舎「かいもん荘」跡地	
③	指宿市開聞川尻大月5390-4	933.65 ※Ⅰ	宅地	老人憩いの家跡地、ソーラーシステム跡地	
④	指宿市開聞川尻古川尻5402-1	2,508.00	雑種地	国民宿舎「かいもん荘」跡地 自炊宿泊施設跡地 プール施設跡地・湯津温泉源	
⑤	指宿市開聞川尻古川尻5411-2	125.92	宅地	プール施設跡地	
⑥	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-34	360.00	雑種地	駐車場	国立公園区域 第2種特別地域
⑦	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-36	20.00	雑種地		
⑧	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-37	194.13	宅地		
⑨	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-38	341.00	雑種地		
⑩	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-35	21.00	雑種地		
	合計	6,659.11 ※Ⅰ			

※Ⅰ. ③の土地には、川尻温泉の泉源約45㎡が含まれています。この鉱泉地部分については、契約の協議が整った段階で分筆し、対象地外とする予定です。

※ P14：8その他(1)物件調書①対象地・P17：■現況配置図(概略図)参照

①、⑥、⑦、⑧、⑨の駐車場部分は、レジャーセンターかいもん併用になります。ただし、指宿市と協議の上、駐車場部分のうち、大型バス2台分相当を優先使用できます。

(2) 提案競技の対象とする泉源等（以下「対象温泉」という。）

名称\項目	泉源所在地	泉質	泉温等
湯津温泉	指宿市開聞川尻古川尻5402-1	単純温泉	摂氏32.0度(気温16度)

※ P14：8その他(1)物件調書②対象温泉・P17：■現況配置図(概略図)参照

(3) 対象地の条件

- 対象地は、使用貸借、事業用定期借地または売買のいずれかの契約形態により提案するものとします。

【対象地の参考価格】

①使用貸借・・・無償貸借

②事業用定期借地・・・最低貸付価格 996,000 円以上/年額

③売買・・・最低売買価格 24,900,000 円以上

(※事業用定期借地及び売買価格については、鉱泉地約45㎡を引いた金額です。)

(事業用定期借地の最低貸付価格及び売買の最低売買価格については、②、③、④、⑤の土地についての算出です。①、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩については、レジャーセンターかいもん併用になります。)

(事業用定期借地貸付料については、土地の評価替基準年度と同時期に見直しを行います。)

ア) 使用貸借の場合

貸付期間は、土地の貸付契約日から30年とし、以後、両者協議の上、更新する

ことができます。土地の上に建設された建物等に関する所有権の設定等は指宿市の承認を必要とします。

使用貸借権設定契約に定める貸借期間が満了するまでは、使用貸借権の転貸、譲渡、賃貸はできません。また、建物の転貸、譲渡、賃貸、目的外利用はできません。ただし、指宿市が認めた場合はこの限りではありません。契約期間満了時または契約が解除されたときは、本件土地を原状回復して返還するものとします。

使用貸借契約等に必要となる書類等の費用は事業者の負担とします。

イ) 事業用定期借地の場合

貸付期間は、借地借家法第23条に基づく30年以上50年未満で提案するものとし、以後、指宿市と選定された事業者間で協議の上、契約を再契約することができます。指宿市と選定された事業者間にて、事業用定期借地権設定契約（公正証書）を締結します。なお、公正証書の作成費用は事業者の負担とします。事業用定期借地権の登記事務に必要な書類を指宿市に提出していただきます。ただし、事業用定期借地権の契約及び登記等の費用は事業者の負担とします。

事業用定期借地権設定契約に定める賃貸借期間が満了するまでは、貸借権の転貸、譲渡、賃貸はできません。また、建物の転貸、譲渡、賃貸、目的外利用はできません。ただし、指宿市が認めた場合はこの限りではありません。契約期間満了時または契約が解除されたときは、本件土地を原状回復して返還するものとします。

ウ) 売買の場合

転売目的での応募はできません。

公有財産売買契約を締結しますが、原則として、契約書に定める指定期間（指定期日から10年間）が満了するまでは、指定用途の変更及び第三者への本件土地の譲渡、貸し付けはできません。また、用途指定等の義務を遵守しない場合において、対象地を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を、公有財産売買契約締結の日から10年間設定し、買戻権の登記を行います。

優先交渉権者は、指宿市との間で、土地売買仮契約を締結していただきます。仮契約は、指宿市議会の議決を経て本契約となります。指宿市議会の議決が得られない場合は、当該仮契約は失効しますが、指宿市はこれによって生じた損害賠償は行いません。

買受事業者は、本契約の成立後すみやかに、契約保証金として、指宿市が発行する納入通知書により、売買代金の100分の10に相当する金額を納付することとします。

売買代金については、指宿市が発行する納入通知書に記載された納入期限までに全額納付しなければなりません。なお、契約保証金は、売買代金に充当します。

所有権は、売買代金を完納したときに移転し、物件を現状のまま引き渡します。かし担保責任等は負いません。

売買契約、所有権の移転登記等に必要となる費用は、事業者の負担となります。

エ) その他

- ・対象地に存する湯津温泉は、事業者専用となります。
- ・売買の場合、対象地内の湯津温泉の温泉権は譲渡します。使用貸借及び事業用定期借地の場合、事業者専用として使用できますが、指宿市所有です。
- ・湯津温泉の維持補修にかかる費用負担は事業者とします。また、対象泉源の保守及び不調により生じた損失は、指宿市に請求することはできません。

- ・対象地に存しない泉源（指宿市所有）が近くにありますが、指宿市（レジャーセンター）専用のため利用することはできません。

- ・対象地内に敷設されている2本の排水管の扱いについては、事業者と指宿市が協議するものとします。

- ・事業者は提案した事業について、土地の使用貸借契約、事業用定期借地契約又は売買契約に定めた期間は提案内容に即した土地利用を行ってください。

- ・使用貸借及び事業用定期借地の場合、期間満了時の買取請求は行わないものとします。

- ・本件土地の面積は実測ではなく、地籍面積で、現状有姿（あるがままの姿）での貸付もしくは売買とします。今後の測量により本件土地の面積に増減があっても借受希望価格や最低貸付価格、もしくは買取希望価格や最低売買価格に変更は行いません。また、土地一部の鉱泉地（川尻温泉）約45㎡については、契約の協議が整った段階で分筆し、対象地外とする予定です。

(4) 指宿市の承諾が必要な事項

①事業計画提案書の内容の変更

事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、応募申込時に提出した事業計画提案書の計画案を変更する場合には、事前に文書により指宿市に申請し、指宿市の承諾を得てください。ただし、本国民宿舎「かいもん荘」跡地利用事業者募集要項（以下「募集要項」という。）の趣旨を損なうような変更は認められません。

②その他

指宿市が必要であると認める事項

(5) 土地利用に関する条件

①基本的な考え方

- ・おもてなしの心を大切にする施設であること。
- ・自然豊かな眺望を最大限活用した施設であること。
- ・地域との共生及び連携を大切にする施設であること。

②運営

- ・全体を通して安心感のある宿を目指すこと。
- ・収容人員及び宴会場の規模については、自由提案とします。
〈参考〉旧国民宿舎「かいもん荘」の規模：客室数28室（126人）、宴会場188畳
- ・料理は指宿の地産品を最大限に活用したものとします。
- ・地域との連携・共生を図り、地域に愛される施設となるための案を提示すること。

③建設

- ・事業者は、自然環境保全の下、自らの責任において、宿泊施設等を建設するものとします。
- ・地域の環境及び景観を考慮した適正施設とします。
- ・自然豊かな眺望及び温泉を最大限に生かしたデザインとし、ユニバーサルデザインにもできるだけ配慮してください。

④維持管理

- ・事業者は建設後、自らの経営責任においてサービスを提供するとともに、施設及びオープンスペースの維持管理を行うものとします。
- ・対象地に存する対象泉源の維持管理は、事業者が行うものとします。

⑤雇用

- ・地域との共生及び連携を大切にするため、職員は優先的に地元住民を雇用すること。

⑥公租公課

- 固定資産税（建物及び償却資産）については、指宿市過疎地域産業開発促進条例の要件を満たす場合は3年間、免除または支援します。また、指宿市かいもん荘跡地利用奨励条例の要件を満たす場合はこれに加えて7年間支援します。
※申請手続きが必要です。

⑦その他

- 上記提案のほか、特筆すべき独自提案がある場合、提示してください。
- 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5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用しないこと。
- 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項に定める暴力団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利用を行わないこと。
- 反社会的活動のために利用する等公序良俗に反する利用を行わないこと。

4 応募資格等

(1) 応募資格

応募者は、代表企業の本社もしくは本部の所在地が日本国内にあり、募集要項に定める趣旨及び諸条件を遵守し、旅館・ホテル業を経営し得る十分な資力、信用及び管理運営能力等を有する企業又は複数の企業で構成されるグループ等とします。

①企業グループにおける代表企業の選定

応募者が企業グループの場合は、代表する企業を定め、応募登録以降の手続きは当該代表企業が行ってください。

②設立後1年未満の企業や企業以外の申請

応募者が、法人設立後1年未満の場合は、法人への出資者及び本提案への融資者や出資者の概要・経常等に関する資料を提出してください。

③応募数の制限

1つの企業等は、提案競技について、1つの公募期間内に1つの提案しか行うことができません。

また、1つの企業等は、1つの公募期間内に複数の企業グループへの参加を通した2つ以上の提案を行うことはできません。

④応募除外者

次に該当する者は応募者（企業グループの場合は構成員も含む。）になることはできません。

- ・本業務を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有しない者
- ・国民宿舎「かいもん荘」跡地利用事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)の委員が経営又は運営に直接関与している者
- ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ・会社更生法、民事再生法に基づき更正又は再生手続きをしている者
- ・指宿市から指名停止処分を受けている者
- ・最近1年間、法人市民税、法人事業税、消費税、地方消費税、市町村民税及び固定資産税を滞納している者
- ・本件公募事務の関係者
- ・正当な理由がなく、契約を履行しなかった者

(2) 構成企業の変更

応募登録者が単独の法人企業である場合、応募登録申込書を一度提出した後は、応募登録者の変更は認められません。

ただし、企業グループ等は、その構成員に限り、応募提案申込みまでは変更可能です。

(3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で指宿市は当該応募者の応募資格を喪失させます。

なお、企業グループを構成する1事業者でも該当した場合は応募資格を喪失させます。

- ・前記の(1)応募資格を失った場合
- ・応募提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ・反社会的活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする場合

5 提案競技の手続き

(1) スケジュール (予定)

項目	実施予定年月日・期間
① 募集要項の公表・配布 (約3カ月)	平成28年 9月5日(月)～11月30日(水)
② 応募者の登録受付 (約3カ月)	9月5日(月)～11月30日(水)
③ 質疑の受付	9月5日(月)～11月30日(水)
④ 現地見学会	実施しません。
⑤ 応募提案書類提出期間 (3カ月)	9月5日(月)～11月30日(水)
⑥ 書類審査	12月1日(木)～1月6日(金)
⑦ 選定委員会<プレゼンテーション>	平成29年 1月下旬
⑧ 優先交渉権者の決定	2月上旬
⑨ 優先交渉権者との協議	2月上旬～2月下旬
⑩ 基本協定の締結	3月中旬
⑪ 契約の締結	4月中旬
⑫ 事業着手	4月中旬以降
⑬ 公募の継続※1	12月1日(木)～

※1 応募がなかった場合

項目	28年				29年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
①	●	●	●	●								
②	●	●	●	●								
③	●	●	●	●								
④												
⑤	●	●	●	●								
⑥				●	●							
⑦					●							
⑧						●						
⑨						●	●					
⑩								●				
⑪									●			
⑫									●	●	●	●
⑬				●	●	●	●	●	●	●	●	●

(2) 応募の手続き

① 募集要項の公表・配布

事務局にて配布します。郵送請求もできます。

なお、国民宿舎「かいもん荘」の営業実績等の資料を必要な方には、関係資料も併せて配布します。

配布期間	平成28年9月5日(月)～11月30日(水) ※土、日、祝日を除く。
配布時間	8時30分～17時15分
配布場所	<事務局> 〒891-0497 鹿児島県指宿市十町2424番地 指宿市産業振興部観光課 (指宿庁舎1階正面玄関左) 電話 0993-22-2111 (内線328)

②応募者の登録受付

ア登録の方法

提案競技への応募を希望される方は、事前に事務局に電話予約の上、応募登録申込書【様式1-1】等を、受付期間内に事務局まで郵送または直接持参により提出してください。

受付期間	平成28年9月5日(月)～11月30日(水) ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分
受付場所	<事務局> 〒891-0497 鹿児島県指宿市十町2424番地 指宿市産業振興部観光課(指宿庁舎1階正面玄関左) 電話 0993-22-2111(内線328)
提出書類	応募登録申込書【様式1-1】……1部 ※企業グループの場合は、「企業グループ調査書【様式1-2】」1部も提出してください。

イ応募登録者の変更

企業グループのその他の構成員の変更をする場合は、「応募登録企業グループ構成企業変更届出書【様式1-3】」と新たな「企業グループ調査書【様式1-2】」を事務局へ提出してください。

ウ注意事項

応募登録をしていない方は、応募提案申込をすることはできませんので、注意してください。

なお、応募登録者が、応募提案を辞退する場合は、「応募提案辞退届出書【様式1-4】」を事務局へ提出してください。

③質疑の受付

ア質疑の方法

質疑については、すべて所定の質問書によって行います。所定の質問書【様式2】に記入の上、事務局まで持参又はE-mail、郵送により提出してください。

なお、E-mailの場合は、電話で着信確認を行ってください。

※ 口頭、電話、Faxによる質疑は、一切受け付けません。

受付期間	平成28年9月5日(月)～11月30日(水) ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分
受付場所	<事務局> 〒891-0497 鹿児島県指宿市十町2424番地 指宿市産業振興部観光課(指宿庁舎1階正面玄関左) 電話 0993-22-2111(内線328) E-mail : kankou@city.ibusuki.lg.jp
提出書類	質問書【様式2】……1部

イ質疑内容

具体的な項目について、簡潔かつ明瞭に表記してください。

抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

質疑者

質疑を行える者は、応募登録者に限ります。

※ 質疑を行う方は、必ず事前に応募者の登録を行ってください。

④質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答(以下、質問回答書)は、後日、指宿市から送付します。

⑤現地見学会

現地見学会は実施しません。

⑥応募提案書類の提出

ア応募提案書類の提出方法・受付期間

応募登録者のうち、応募提案をしようとする方は、事前に事務局に電話連絡の上、指定する日時に事業提案書等の応募書類を事務局まで持参するか、郵送してください（受付期間内必着）。

受付期間	平成28年9月5日(月)～11月30日(水)※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分
受付場所	<事務局> 〒891-0497 鹿児島県指宿市十町2424番地 指宿市産業振興部観光課（指宿庁舎1階正面玄関左） 電話 0993-22-2111(内線328)

イ提出書類

●すべての応募者は、次の書類を提出してください。

名 称	書 式 等	部数
誓約書【様式3】	所定の様式に従って作成してください。	企業毎に1部
事業計画提案書【様式4-1～10】		1式
事業計画提案書	<ul style="list-style-type: none"> ・A判 ・右下隅に応募登録受付番号を明記 ・A4判縦で簡易製本（左綴じ） （A3判は折り込んでください。） ・紙質、表現方法は自由 	15部
事業計画提案書原稿	同上図書のクリップ止め	1部
提案書データCD	<ul style="list-style-type: none"> ・MS-WORD形式で処理可能な文書形式 ・ラベルに応募登録受付番号を明記 	1枚
見積書	<ul style="list-style-type: none"> ・指定様式 （提案が使用貸借の場合も提出してください。） 	1枚
企業概要、経営内容等に係る書類		1式
表紙【様式5-1】	所定の様式に従って作成してください。	1枚
企業概要【様式5-2】	同 上	企業毎に1部
事業実績調書【様式5-3】	同 上	
法人登記簿謄本	交付から3カ月以内のもの	
印鑑証明書	交付から3カ月以内のもの	
最近3年間の財務諸表（損益決算書、貸借対照表等）※1		
最近3年間の法人税、消費税、市町村民税、固定資産税の納税証明書※1		

※1 法人設立後1年未満の企業の場合は、提出の必要はありません。

- 応募者が法人設立後1年未満の企業の場合は、次の書類も提出してください。

提出を要する対象者		
当該法人設立後1年未満の企業に対するすべての出資者		
本提案の事業実施に対するすべての出資者及び融資者		
提出する書類（出資者・融資者が企業の場合）		
表紙【様式5-1】	所定の様式に従って作成してください。	1枚
企業概要【様式5-2】	同上	出資者 及び融 資者毎 に1部
事業実績調書【様式5-3】	同上	
法人登記簿謄本	交付から3カ月以内のもの	
印鑑証明書	同上	
最近3年間の財務諸表（損益決算書、賃借対照表等）		
最近3年間の法人税、消費税、市町村民税、固定資産税の納税証明書		
提出する書類（出資者・融資者が個人の場合）		
表紙【様式5-1】	所定の様式に従って作成してください。	1枚
戸籍謄本	交付から3カ月以内のもの	出資者 及び融 資者毎 に1部
住民票	同上	
印鑑証明書	同上	
最近3年間の確定申告書の写し		
最近3年間の市町村民税、固定資産税の納税証明書		
最近3年間の消費税の納税証明書（消費税を納税している場合のみ。）		

(3) 注意事項

①費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

②書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正・変更等は、原則認めません。ただし、誤字等の修正及び指宿市が必要と認めるときは、この限りではありません。

③使用言語及び単位

応募書類等における使用言語は日本語、単位はメートル法、通貨単位は円を使用してください。

④著作権

提案図書等の著作権は応募者に帰属します。ただし、指宿市が必要と認めるときは、提案図書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

⑤応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、応募企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとします。なお、応募書類は返却しません。

⑥補足資料の提出

提案内容について説明及び補足資料の提出を求める場合があります。

⑦その他

提案にあたっては、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施についても、関係法令等に違反しない実現可能な計画とします。

6 事業計画提案書の内容

事業計画提案書は、次の書類を作成し提出してください。

名 称	記 載 事 項 ・ 内 容 等
I 事業計画	
1 事業提案概要 【様式4-2】	①事業コンセプト ②事業概要（施設・附属施設の用途，規模の概略説明）
2 事業計画 【様式4-3】	①事業内容の詳細 ②事業スケジュール （施設建設・供用開始までのスケジュール） ③運営計画・施設管理計画 （体制（雇用）・方針・企業グループの場合は役割分担等） ④その他（事業計画において，特にアピールしたい点（地域貢献への取組等）や特徴があれば記入してください。）
3 資金・収支計画 【様式4-4～6】	①事業費概算書（初期投資） ②資金調達計画書（開業までの総資金需要の調達計画） ③事業（収支）計画書（開業前～開業後5年度までの収入及び支出等）
II 建築計画	
1 建築概要 【様式4-7】	①施設計画概要（計画している施設内容及び規模等の概要） ②その他（施設計画策定にあたり，建築，外構計画の特色等，配慮した点，アピールしたい点等があれば，記入してください。）
2 建築等図面 【様式4-8～10】	①土地利用計画図（配置計画図） ②各階施設配置図（1階平面図は外構計画を兼ねる。2階以上は代表的な平面図でよい。） ③完成予想図（貸付土地全体を含めた施設イメージ図）
3 見積書 【様式4-11】	①見積書（提案が使用貸借の場合も提出してください。）

7 審査の方法

(1) 審査の概要

応募者から提出された提案内容について，事務局による応募資格等に関する書類審査を行います（書類審査）。

書類審査を通過した応募者は，事業提案のプレゼンテーションを行っていただきます。その後，選定委員会による審査を実施し，優先交渉者を決定します（選定委員会）。

(2) 選定委員会の設置

本事業の優先交渉権者候補者と次順位交渉権者候補者を選定するにあたり，選定委員会を設置します。

- 選定委員会は，市職員及び学識経験者等で構成します。
- 委員名については，事業者の決定を終えるまで一切公表しません。
- 選定委員会は，非公開とします。

(3) 事業者の決定方法

①書類審査

事務局は、次の審査項目に基づいて、書類上の確認及び審査を行います。

実施期間	平成28年12月1日(木)～平成29年1月6日(金)
------	----------------------------

ア応募資格

応募者が募集要項に規定する資格要件等を満たしていること。

イ基本的な事項

提案書類が募集要項に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等を満たしていること。

ウ書類審査結果の通知

書類審査の結果は、応募者へ文書で通知します。

書類審査を通過した応募者には、プレゼンテーションの日時を併せて通知します。

なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

②選定委員会<プレゼンテーション>

書類審査を通過した応募者は、提案の内容についてプレゼンテーションを行っていただきます。

選定委員会においては、提案書類とプレゼンテーションの内容について、本募集要項に示す審査項目に従い総合的に審査し、優先交渉権者と次順位以下を決定します。

開催予定日	平成29年1月下旬
-------	-----------

③優先交渉権者の決定

指宿市は、選定委員会の審査結果に基づき、優先交渉権者と次順位交渉権者を決定し、各応募提案者あてに書面により通知します。

なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

優先交渉権者決定の予定日	平成29年2月上旬
--------------	-----------

④優先交渉権者との協議

指宿市は、優先交渉権者と、応募された提案書をもとに具体的な条件等の合意に向けた協議を行います。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、又は、優先交渉権者が失格（喪失）条件に該当した場合には、指宿市は優先交渉権者との協議を打ち切り、次順位交渉権者と交渉するものとします。

優先交渉権者との協議予定時期	平成29年2月上旬～2月下旬
----------------	----------------

⑤基本協定の締結

指宿市と優先交渉権者は、応募された提案書をもとに、協議した内容を踏まえ、次の事項を中心とした基本協定を市との間で締結し、事業者として決定します。

<ul style="list-style-type: none">・ 土地使用貸借、事業用定期借地、売買のいずれかの契約締結、着工・事業開始の時期等・ 応募提案内容に基づく基本計画の確認（基本計画として作成し協定書に添付。）・ その他、合意すべき事項
--

基本協定締結予定日	平成29年3月中旬
-----------	-----------

(4) 選定委員会審査項目

選定委員会は、次の基準評価点、審査項目及び配点に基づき、応募提案書類の審査を行います。

①基準評価点

評価点については、次の表に則って点数化します。

評価の意味合い	点数（5点）	点数（10点）	点数（15点）
優れている	5点	10点	15点
やや優れている	4点	7点	12点
普通	3点	5点	10点
やや劣っている	2点	3点	5点
劣っている	1点	1点	1点

②審査項目及び配点

- ・審査項目における得点の総和（100点満点）が70点を超えたものを交渉権者とします。
- ・交渉権者のうち、最も得点の高かった応募者を優先交渉権者とします。

審査項目	評価の視点	配点
事業者 (25)	○運営能力	10
	○資金能力・資金の適正	10
	○類似実績	5
事業計画 (20)	○計画の実現性	10
	○資金計画・収支計画の適切性	10
施設整備計画 (15)	○周辺環境や立地特性への配慮	10
	○施設のデザイン性・機能性	5
運営計画 (20)	○運営組織・人員配置の適切性	5
	○営業方針（企画・販売等）	5
	○地域貢献（地産地消・地元雇用）	10
維持管理計画 (5)	○維持管理・衛生管理	5
その他 (15)	○特筆すべき事項など	15

(5) 応募者の失格

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で指宿市は当該応募者を失格とします。

また、審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格とする場合があります。

- ・提出期限を経過して提出された場合
- ・募集要項に定める事項に違反した場合
- ・応募書類に不備、又は、明らかに虚偽の記載があった場合
- ・審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- ・その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

8 その他

(1) 物件調書

①対象地

No.	所在地	面積 (㎡)	建ぺい率	容積率
①	指宿市開聞川尻大月5389	555.06	70%	400%
②	指宿市開聞川尻大月5390-3	1,600.35	70%	330%*1
③	指宿市開聞川尻大月5390-4	933.65*3		
④	指宿市開聞川尻古川尻5402-1	2,508.00		
⑤	指宿市開聞川尻古川尻5411-2	125.92	15%*2	30%*2
⑥	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-34	360.00		
⑦	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-36	20.00		
⑧	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-37	194.13		
⑨	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-38	341.00	10%*2	20%*2
⑩	指宿市山川岡児ヶ水古川尻935-35	21.00		
	合計	6,659.11*3		

地目	No.①・②・③・⑤・⑧	宅地
	No.④・⑥・⑦・⑨・⑩	雑種地
利用規制等	No.①～No.⑤：都市計画区域内・用途地域無指定・防火指定なし No.⑥～No.⑩：都市計画区域外・国立公園区域（第2種特別地域）	
電気	九州電力（株）	宅内引込可【隣接道路電線】
ガス	LPG	
水道	指宿市水道課	宅内引込可【隣接道路】
下水道	なし	合併浄化槽対応
近隣施設	指宿市温泉保健保養館（レジャーセンターかいもん）	
最寄駅	JR指宿枕崎線「西大山駅」, 「薩摩川尻駅」	

※1 前面道路 5.5m×0.6=330%

※2 自然公園法施行規則第11条第6項の規定による第2種特別地域の建ぺい率及び容積率

※3 ③の土地一部の鉱泉地約45㎡については、契約の協議が整った段階で筆し、対象地外とする予定です。

敷地面積	建ぺい率	容積率
500㎡未満	10%以下	20%以下
500㎡～1000㎡	15%以下	30%以下
1000㎡以上	20%以下	40%以下

②対象泉源

・湯津温泉

所在地	指宿市開聞川尻5402-1
泉質	単純温泉（低張性、弱アルカリ性、低温泉）
泉温	摂氏32.0度（気温16度） 調査日：平成22年1月27日
設置動力	動力揚湯量：140ℓ/分（水中ポンプ） 設置日：平成14年7月 設置深度：12.72m ※現在故障中であり、長期間使用していないため、現在の状況については不明です。
利用施設	事業者専用

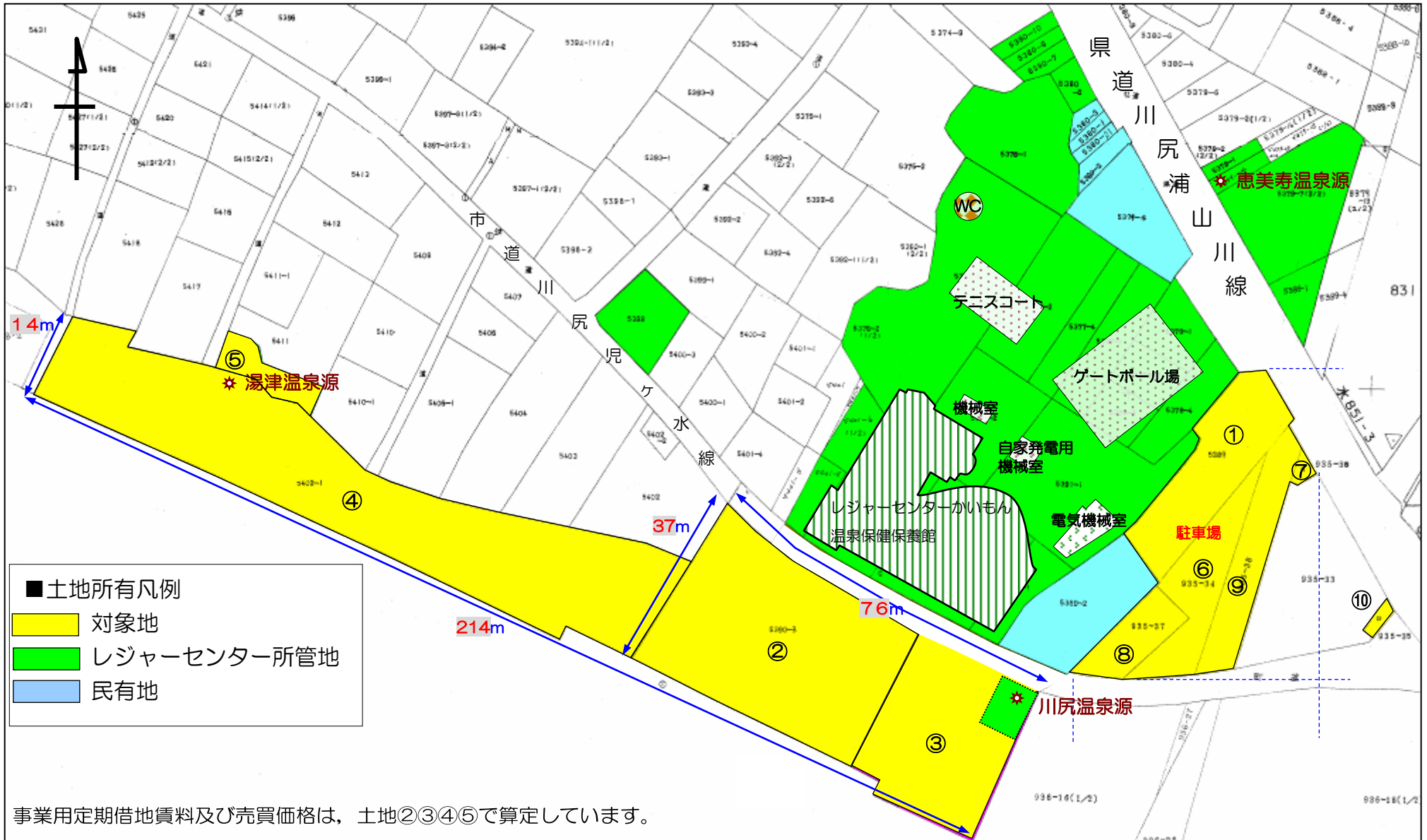
<温泉の禁忌症・適応症>

禁忌症	<p>1 一般的禁忌症</p> <p>(1)急性疾患（特に熱のある場合） (2)活動性の結核 (3)悪性腫瘍 (4)重い心臓病 (5)呼吸不全 (6)腎不全 (7)出血性疾患 (8)高度の貧血 (9)その他病勢進行中の疾患 (10)次の疾患については、原則として高温浴（42度以上）を禁忌とする。 ア 高度の動脈硬化症 イ 高血圧症 ウ 心臓病</p>
適応症	<p>1 一般的適応症</p> <p>(1)神経痛 (2)筋肉痛 (3)関節痛 (4)五十肩 (5)運動麻痺 (6)関節のこわばり (7)うちみ (8)くじき (9)慢性消化器病 (10)痔疾 (11)冷え症 (12)病後回復期 (13)疲労回復 (14)健康増進</p> <p>2 泉質別適応症</p> <p>湯津温泉 (浴用) 神経痛 筋肉痛 五十肩 運動麻痺 関節のこわばり うちみ くじき 慢性消化器病 痔疾 冷え症 病後回復期 疲労回復 健康増進</p>

■ 位置図



■現況配置図（概略図）



事業用定期借地賃料及び売買価格は、土地②③④⑤で算定しています。

■国民宿舎「かいもん荘」解体前の周辺写真

<平成 20 年撮影>

<南西側かい糸い漁港から撮影>



<南東側砂浜から撮影>

<北東側高台から撮影>

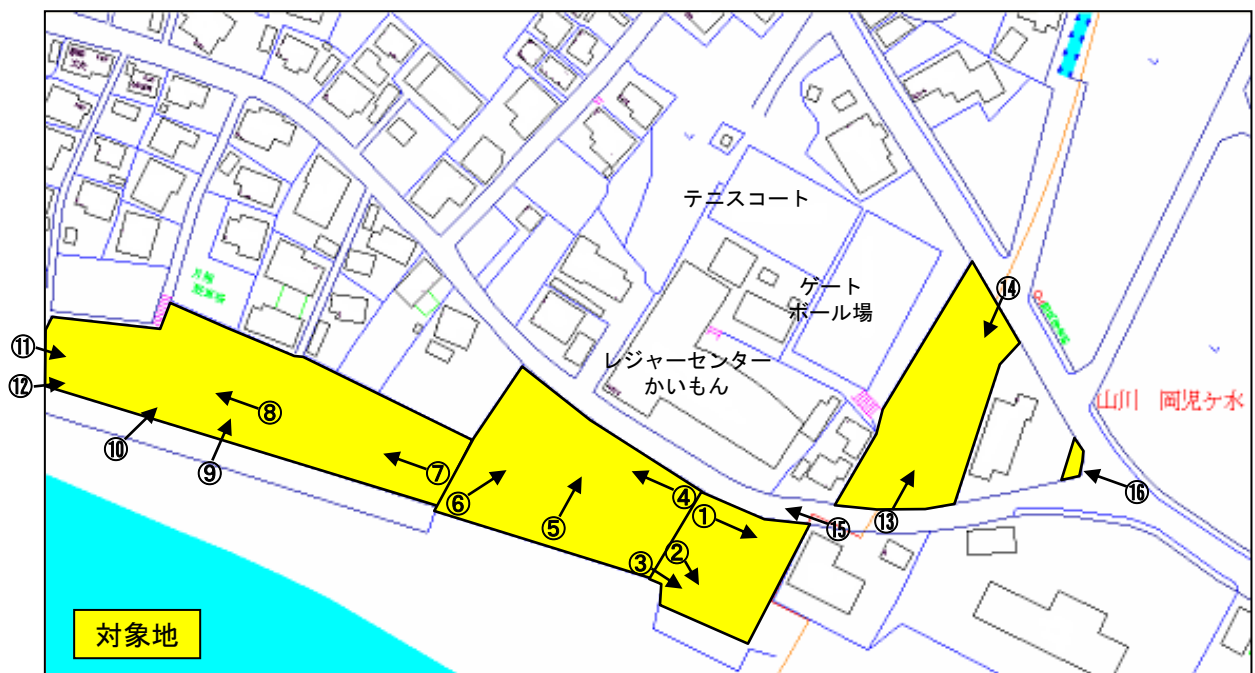


■国民宿舎「かいもん荘」跡地現況写真

<平成 22 年 1 月 21 日撮影>

<撮影場所方向凡例>

⑩については平成 28 年 8 月 3 日撮影



< ① >



< ② >



< ③ >



< ④ >



< ⑤ >



< ⑥ >



< ⑦ >



< ⑧ >



< 9 >



< 10 >



< 11 >



< 12 >



< 13 >



< 14 >



< 15 >



< 16 >

