

1 募集の趣旨

旧国民宿舍うずしお荘及びその敷地は、昭和46年に供用を開始して以来、恵まれた自然環境の中で、誰もが気軽に利用できる宿泊休養施設として、国民の健康増進に寄与するとともに、当該地域の観光拠点として利用されてきました。

しかし、施設の老朽化や耐震性の問題等により、平成20年度末をもって閉館しております。

ついては、当該地を民間事業者売却し、民間の企画力や実行力、ノウハウを活かした土地利用を図ることにより、活気や賑わいの復活を期待したいと考えております。こうした趣旨に基づき、この度公募型プロポーザル方式により当該地を有効活用していただける民間事業者を募集するものです。

2 売却物件の概要

本市が売却する物件の概要は以下のとおりです。

(1) 土地の概要

所在	地目	概算面積
柳井市 神代1310番2の一部	山林	約 6,200 m ² (航空写真上で算出)
柳井市 神代1312番の一部	山林	
柳井市 神代1313番2の一部	山林	
柳井市 神代1324番1の一部	山林	
柳井市 神代4046番5の一部	山林	
柳井市 神代4113番2の一部	ため池	
法定外公共物（里道）の一部	—	

- ・ 当該地には、国道、市道、学校用地及び法定外公共物が含まれているため、協定書の締結後、本市において測量及び分合筆、法定外公共物の用途廃止及び表題登記を行い売却する土地の面積を確定します。
- ・ 当該地には、土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）上の有害物質使用特定施設に該当する施設は存しないため、土壤汚染状況調査は実施しておりません。当該調査を必要とされる場合は、譲受人において実施してください。

(2) 建物等の概要

- ・ 当該地には、下表に掲げる建物、建物附属設備（機械設備、電気設備、排水設備等）建物内の動産、構築物、防火水槽（以下「建物等」という。）が存置しており、これらを含めて現状有姿の状態で引き渡します。
- ・ 建物は、建築基準法上の耐震基準を満たしていません。

名称	建築年	構造	建築面積	備考
(旧)国民宿舍うずしお荘	昭和46年	鉄筋コンクリート造 3階建て	1,750.06 m ²	未登記

- ・ 建物の地下には、浄化槽（８０人槽）及び貯水槽が埋設されています。
- ・ 当該地の駐車場部分等には、アスファルト舗装、車止め、フェンス、外灯、門扉、グレーチング付き側溝等の工作物や植栽等が存置されています。
- ・ 当該地には、水道配水管が埋設されていますが、これは協定書の締結後、本市を登記権利者として本市により地上権を設定します。
- ・ 建物の一部には、別に提示する図面のとおりアスベストを含有した建材が使用されている箇所及び使用されている可能性のある箇所があります。

（３）法令に基づく制限

- ・ 都市計画区分…… 都市計画区域外
- ・ 用途地域…… 建築形態規制等の集団規定の適用なし
- ・ 防火規制…… 非該当
- ・ 景観規制…… 一般景観計画区域（景観法及び柳井市景観条例）
- ・ 接道規制…… 建築形態規制等の集団規定の適用なし
- ・ 建築制限…… 当該地の一部に土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域が含まれていることから、建築物の位置や構造等によっては特定の開発行為に対する許可制、建築物の構造規制等が行われます。

※ その他諸規制については、必要に応じて現地確認及び調査確認をお願いします。

（４）交通アクセス

- ・ J R 山陽本線 大島駅まで車で約２分
- ・ J R 山陽新幹線 新岩国駅まで車で約３５分
- ・ 山陽自動車道 玖珂ICまで車で約２０分
- ・ 岩国錦帯橋空港まで車で約３５分（岩国→羽田 約９０分）
- ・ 柳井港まで車で約７分（四国の松山行き、市内離島の平郡島行きフェリー及び上関町祝島行き定期船が運航）

（５）インフラ整備状況

- ・ 電気…… 引込み済（中国電力）
- ・ ガス…… 無し
- ・ 上水道…… 有り（口径３０mm）
- ・ 下水道（污水）… 農業集落排水事業整備区域内
- ・ 下水道（雨水）… 既設側溝へ排水

(6) その他

現況写真及び敷地図は、以下を参照してください。



3 契約上の条件

(1) 売却価格

土地及び建物等を一体として、現状有姿の状態で売却することとし、売却価格は0円とします。（当該地の更地での評価額から建物等の解体・撤去・処分に係る費用を差し引いた場合、残価は存しないものと考えています。）

(2) 協定書及び契約の締結

- ・ 当該地については、筆の整理が未済となっているため、本市が算出した概算面積により、協定書を締結します。
- ・ 協定書締結後、本市において測量・分合筆、法定外公共物の用途廃止及び表題登記を行い、売却面積を確定させた上で、公簿面積により契約を交わします。
- ・ 契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条に規定される随意契約により締結するものとします。

(3) 登記

- ・ 当該地の所有権移転登記については、契約成立後、譲受人の請求により本市が行います。それ以外の登録免許税及びその他登記に関して必要となる一切の費用は、譲受人の負担となります。
- ・ 当該地には水道配水管が設置されているため、本市において設置箇所の土地を分合筆し、本市を登記権利者として本市により地上権を設定します。なお、地上権設定に係る地代は無償とし、存続期間は永年とします。

(4) 提案事業の制限

- ・ 譲受人は、募集において提案した内容に基づいた事業計画を履行してください。
- ・ 原則として、提案事業は所有権移転の日から5年以内に開始することとし、所有権移転の日から10年間は事業計画に定める用途に供してください。

(5) 用途の制限

譲受人は、当該地を次に掲げる用途に供することはできません。

ア 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「風俗営業」及び第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」としての用途

イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する「廃棄物」を処理するための用途

ウ 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条に規定する「暴力団」の事務所としての用途

エ 騒音、悪臭、振動、大気汚染、水質汚濁など近隣住民の生活環境に著しい悪影響を与える用途

(6) 違約金

本市は、所有権移転の日から10年間は譲受人が提案内容の遵守、用途の制限、公序良俗に反する使用の禁止に反した場合、違約金として当該地の固定資産税評価額の100分の30に相当する額を請求できるものとします。譲受人は本市から請求があった場合は、これを支払わなければなりません。

(7) 買戻し特約

契約の締結に当たっては、譲受人が提案した事業計画の実行を担保するため、次の事項に違反したときに本市が買戻しできるよう10年間の買戻し特約を付することとします。

ア 所有権移転の日から10年間は事業計画に定める用途以外への転用は禁止します。

イ 所有権移転の日から5年以内に提案事業の用に供してください。

ウ 正当な理由無く、事業計画を遅延させることは禁止します。

(8) 契約不適合、契約解除等

- ・ 譲受人は、契約締結後に、売買物件に種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。
- ・ 譲受人に契約上の債務不履行があった場合には、自らの責めに帰すべき事由によるものであると否とにかかわらず、本市は契約を解除できます。

(9) その他

- ・ 契約締結の日から10年間は、本市から事業に関する報告及び協議を求められた場合は、誠意をもってこれに応じなければなりません。
- ・ 事業実施に当たっては、譲受人の責任において近隣住民等との調整を行ってください。

4 手続スケジュール

	内容	日程
1	募集要領の配布	令和6年6月3日から随時
2	質問書の受付	随時
3	質問書の回答	質問受付後、1週間以内
4	現地見学会の申込受付	随時
5	現地見学会の開催	随時
6	事業提案の受付	随時、毎月末締め切り
7	審査会の開催	事業提案の受付後、別途調整
8	審査結果の通知	審査会実施後、1週間以内
9	協定書の締結	譲受人の選定後、概ね3ヶ月以内
10	契約の成立及び物件の引渡し	※測量等諸手続き完了後、別途調整

※ 測量・分合筆、法定外公共物の用途廃止及び表題登記等に要する期間によっては、スケジュールに変更が生じる可能性があります。あらかじめご了承ください。

5 応募者の資格

応募者は、次に掲げる全ての要件を満たす者とします。

ア 法人その他の団体であること。

イ 現地見学会に参加すること（共同事業体の場合は、代表法人のみで可）。

ウ 提案した事業を自らが適切に実施できること（共同事業体の場合は、「自ら」を「共同事業体」と読み替える）。

エ 他の応募者の構成員として重複していないこと。

オ 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条に規定する暴力団若しくはその構成員又はそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

カ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

キ 会社法（平成17年法律第86号）第475条又は第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定に基づく破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者でないこと。

ク 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）の適用を受ける団体若しくはこの団体に属している者又はこれらの者と取引がある者でないこと。

7 質問書

(1) 受付期間 随時

(2) 受付方法

「募集要領等に関する質問書」（様式6）に必要事項と質問内容を記入の上、窓口を持参（日曜日、土曜日及び祝日を除く平日午前8時30分から午後5時15分まで）されるか、FAX又はEメールにて提出してください。FAX又はEメールで送信の場合は、確認のため必ず電話で送信のご連絡をお願いします。

(3) 提出先 上記「6の（4）」のとおり

(4) 回答方法

原則5営業日以内に本市のホームページに掲載します。質問者へ個別には回答しませんのでご了承ください。

8 事業提案

事業提案は、募集の趣旨に基づき、周辺環境との調和を図りつつ良好な土地利用に資するものとし、短期的、暫定的なものではなく、長期的、恒常的なものとしてください。

事業提案書は、「申込書」（様式1）のほか「事業計画概要書」（様式4）、「評価項目説明書」（様式5）等から構成されるものとします。（下記「（6）提出書類」参照）

事業提案の申込みをした後、審査委員会において提案内容のプレゼンテーションを行っていただきます。（次の「9審査方法等」参照）

本市が必要と認めるときは、追加資料の提出を求める場合があります。

(1) 受付期間 随時、毎月末締め切り

(2) 提出先 上記「6の（4）」のとおり

(3) 提出方法

- ・申込書に必要事項を記入の上、提出書類一式を柳井市経済部商工観光課に持参（日曜日、土曜日及び祝日を除く平日午前8時30分から午後5時15分まで）又は郵送にて提出してください。
- ・郵送の場合は、必ず一般書留郵便又は簡易書留郵便にてお送りください。

(4) 提出部数

- ・各7部（正本1部、副本6部）提出してください。ただし、副本は写しで可とします。

- ・提出書類は、原則A4版の大きさを作成し、項目ごとにインデックスを貼り、ファイル等で1部ずつ綴じてください。A3版で作成した資料は、A4版の大きさと同様になるように折り込んで綴じてください。

(5) 失格事由

次のいずれかの事項に該当する場合は、失格となります。

- ア 資格不備や虚偽記載が判明した場合
- イ 他の提案者と提案内容又はその意思について相談を行った場合
- ウ 審査委員会終了までの間に、他の提案者に対し、提案内容を意図的に開示した場合
- エ 本募集要領に反すると認められる場合
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正又は不誠実な行為を行った場合

(6) 提出書類

	事業提案書	概要	様式
1	申込書	共同事業体で応募する場合は、代表法人を定め、その者が申し込んでください。また、その際は、裏面も記載してください。	様式1
2	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	共同事業体の場合は全構成員分	様式2
3	法人(団体)役員名簿	〃	様式3
4	事業計画概要書	事業提案の内容を記載するもの	様式4
5	評価項目説明書	〃	様式5
6	法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)	発行後3か月以内のもの 共同事業体の場合は全構成員分	—
7	印鑑証明書	発行後3か月以内のもの 共同事業体の場合は全構成員分	—
8	納税証明書	発行後3か月以内のもの ・法人税、消費税及び地方消費税納税証明書 ・本店所在地の法人市町民税、固定資産税、その他の完納証明書及び本市内に支店又は事業所が存在する場合は本市税の完納証明書 ※共同事業体の場合は全構成員分	—
9	財務諸表(決算書類)	直近1期分のもの(貸借対照表、損益計算書、利益金処分計算書、事業報告書等) 上記書類がない場合は、上記書類に準じたものを提出すること	—
10	募集要領等に関する質問書	—	様式6
11	見学会参加申込書	複数の共同事業体の者が参加する場合は裏面も記載してください。	様式7

(7) その他

- ・書類の不備を含め、提出期限までに必要な書類が整わない場合は、受付できませんので余裕をもって提出してください。提出期限後の提出書類の変更、差し替え又は再提出は認められません。
- ・提出書類に使用する言語は日本語、数字はアラビア数字、単位は計量法に定めるものとします。
- ・提出書類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てい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、全て提案者が負うものとします。
- ・複数の提案書の提出は認められません。
- ・提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- ・事業提案書の作成、提出など本手続に要する全ての経費は、提案者の負担とします。
- ・提出された事業提案書は、柳井市の保有する情報の公開及び説明責任に関する条例（平成17年柳井市条例第18号）に基づく情報公開請求の対象となります。
- ・事業提案書の提出後に辞退する場合は、審査委員会開催日の前日午後5時までに、辞退届（任意様式）を柳井市経済部商工観光課に持参又は郵送（必着）により申し出てください。

9 審査方法等

(1) 審査委員会

- ア 開催日時 事業提案の受付後、別途調整します。
- イ 開催場所 柳井市役所
詳細は、審査委員会の案内文書送付時にお知らせします。

(2) 審査基準

審査基準は、次に掲げる審査項目及び評価内容によるものとし、各項目の配点の合計を100点満点として審査委員会にて評価します。

審査項目及び評価内容		配点
企画の妥当性	地域に活気や賑わいが創出される提案内容となっているか	20点
	周辺環境との調和に配慮した持続可能な提案内容となっているか	20点
	地域を取り巻く現状と課題を踏まえ、事業目的や必要性、目標、期待される効果等が適切かつ具体的に提案されているか	20点

企画の実現性	提案事業を適切かつ確実に実現できる能力（体制、経営基盤、人材等）を有しているか	20点
	事業スケジュールに実現性はあるか	10点
	提案事業に類する過去の実績はあるか	10点
合 計		100点

（３）審査委員

審査委員会は、本市が別に定める旧国民宿舍うずしお荘用地売却に係るプロポーザル審査委員会設置要綱において組織された委員で構成されます。

（４）譲受人の選定

提出書類及びプレゼンテーションを基に、競争性及び透明性の確保に十分配慮しながら、審査項目に沿って審査を行います。事業提案の内容、事業の実施能力等を審査委員が評価採点し、審議の上、評価点の合計が最高点の者を譲受人として選定します。最高点の者が複数の場合は、審査委員の協議によって譲受人を決定します。

なお、評価点の合計が評価点満点の６割に満たない場合は選定の対象としません。

（５）審査結果の公表

選定された譲受人の名称や応募者ごとの評価点の合計等の審査結果については、譲受人選定後、速やかに全ての応募者に文書にて通知するとともに、本市のホームページで公表します。ただし、選定された譲受人以外の応募者名は公表しません。

１０ 問合せ先

柳井市経済部商工観光課

〒742-8714 柳井市南町一丁目10番2号

TEL：0820-22-2111（内線）365

FAX：0820-23-7474

E-mail：shokokanko@city-yanai.jp