

王地山公園ささやま荘の  
経営・運営等に関するプロポーザル募集要項

令和元年11月1日

丹波篠山市

## 公募スケジュール

募集要項 配布期間	＜令和元年11月1日（金）～11月29日（金）＞
	<p>配布場所 (1) 丹波篠山市役所第2庁舎 農都創造部商工観光課 (2) 丹波篠山市ホームページ(農都創造部商工観光課内)</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.city.sasayama.hyogo.jp/pc/group/kanko/recruitment/1129.html">https://www.city.sasayama.hyogo.jp/pc/group/kanko/recruitment/1129.html</a></p>
応募予定者 登録申込書 受付期間	＜令和元年11月1日（金）～11月29日（金）＞
	<p>受付場所 丹波篠山市農都創造部商工観光課 電話079-552-6907</p> <p>受付方法 事前に電話予約の上、担当窓口へ必要書類を持参してください。郵送は不可です。 (受付時間：平日9時から17時まで)</p>
資料開示 及び 質問受付・回答 期間	＜令和元年11月1日（金）～12月13日（金）＞
	<p>関係する資料については、11月1日以降、順次ホームページで掲示します。</p> <p>配布場所 紙媒体 (1) 丹波篠山市役所第2庁舎 農都創造部商工観光課 ※紙媒体で配布を希望する場合は、応募予定者登録完了後、事前に電話で申し込みを行い、受領してください。 データ (2) 丹波篠山市ホームページ(農都創造部商工観光課内)</p> <p style="text-align: center;"><a href="https://www.city.sasayama.hyogo.jp/pc/group/kanko/recruitment/1129.html">https://www.city.sasayama.hyogo.jp/pc/group/kanko/recruitment/1129.html</a></p> <p>※建物及び設備図面が、必要な場合は、先着で貸し出しします。</p>
	<p>質問受付 市で定めた質問フォーム（様式）に基づき、下記電子メール宛てに送信してください。送信後は、担当課に対し、送信の確認電話を行ってください。電子メールを受領した場合は、担当課から受領確認（受付）メールを送信します。 商工観光課メールアドレス：kanko_div☆city.sasayama.hyogo.jp（☆を半角「@」に入れ替えて送信してください） (質問受付期限：12月13日（金）17時まで)</p>
	<p>質問回答 応募予定者登録申込書に記載された電子メールに逐次送信し、回答します。(すべての回答を送信します) 回答は、質問受付後、原則1週間以内に回答します。</p>
施設見学会	＜令和元年11月15日（金）＞
	<p>原則自由見学とします。11月15日、9時から12時までの間 ※現地での質疑等については担当者を配置します。当日質疑に答えられない場合は、別途回答します。</p>
事業提案書 受付期間	＜令和元年12月23日（月）～25日（水）＞
	<p>受付場所 丹波篠山市役所第2庁舎 農都創造部商工観光課 電話079-552-6907</p> <p>受付方法 事前に電話予約の上、担当窓口を持参してください。郵送は不可です。 (受付時間：平日9時から17時まで)</p>
	<p>提出部数 正本1部 副本（コピー）10部</p>
提案者 プレゼンテーション	＜令和2年1月初旬＞
	<p>詳細については、12月末までに、郵送または電子メールで別途通知します。</p>
事業予定者決定	＜令和2年1月下旬＞

## 丹波篠山市王地山公園ささやま荘の経営・運営等に関するプロポーザル募集要項

### 1 公募の趣旨・目的

王地山公園ささやま荘は、市民の憩いの場と休養の場、そして、丹波篠山市の観光拠点、情報発信、地場産品の普及を目的に整備しています。

丹波篠山市では、丹波篠山市河原町474番地1に所在する「丹波篠山市王地山公園ささやま荘」（以下「ささやま荘」という。）に関し、「王地山公園ささやま荘あり方検討会」の提言をふまえ、公募型プロポーザル方式（企画提案競技）による民間事業者への管理、運営、譲渡などにかかる公募を行います。

ささやま荘は、昭和38年町営国民宿舎ささやま荘として開館し、昭和59年新館完成を経て、平成13年まで町及び市直営で経営を行ってきました。平成14年4月、宿泊棟の改築、宴会場等の改修を行い、王地山公園ささやま荘としてリニューアルオープンしました。オープンにあわせ、（有）クリエイトささやま（現（株）アクト篠山）が受託管理し、平成18年度からは、指定管理者制度に移行し、丹波篠山市の観光、そして丹波篠山の味を食する拠点、地域のシンボルとして運営し、多くの市民及び来訪者に親しまれてきました。

しかしながら、宿泊及びレストラン利用者の減少とともに、平成31年4月、宿泊営業を停止、令和元年8月末をもって休館しました。

丹波篠山市としては、令和元年7月、「王地山公園ささやま荘あり方検討会」を設置し、専門家、関係機関、地域の皆さんから、丹波篠山市のシンボル施設として、経営の継続を望む意見が多く出されたことから、経験豊富な民間事業者に施設を任せ、宿泊並びに飲食施設として、長期的かつ健全な経営いただき、そして観光振興・特産振興・地域活性化への寄与を目的に、ささやま荘を運営いただける事業者を公募することとしました。

### 2 経営公募の考え方

ささやま荘に対する経営公募は、①土地建物貸借、②建物譲渡・土地貸与、2つの方式のどちらかで、応募者ら自由な経営体制等で応募いただく方式とします。

### 3 対象の施設

ささやま荘のうち、下記に示す土地、建物・施設、動産の一式が公募にかかる対象施設等で、応募の中で、建物等譲渡する場合は、土地以外（土地は賃貸借）の建物、設備、動産等が譲渡の対象となります。

#### ささやま荘の概要

所在地	丹波篠山市河原町474番地1
構造	鉄筋コンクリート造り 3階建て
延べ床面積	2,578.27㎡
法に基づく規制、制限等	丹波篠山市まちづくり条例 土地利用基本計画（自然環境保全区域） 丹波篠山市景観条例 景観計画 都市公園法並びに都市公園条例 建物敷地は、対象地域外 土砂災害警戒区域・傾斜地崩壊危険区 建物増築及び改築の場合影響する場合があります

竣工	昭和38年開館、昭和59年改築、平成14年改修及び一部改築
定期借地対象面積	2,621㎡ ※駐車場及び進入道路等は、優先利用とし、借地契約の対象外とします。

#### 宿泊施設の概要

部屋タイプ	室数	面積	定員(人)	備考
洋室(シングル)	7	14.4㎡	1	
洋室(ツイン)	10	16.2㎡	2	
和室10畳	5	32.4㎡	5	
和室7.5畳	1	29.5㎡	4	
和洋室	1	43.2㎡	7	

#### 宴会、レストランの概要

室名	階数	和洋別	面積	最大収容人数(人)	備考
大宴会場	3階	和洋	252.0㎡	120~160人	和宴120人 洋宴160人
広間	2階	和	74.5㎡	40人	38.5畳
栈敷2部屋	2階	和	17.9㎡	各6人	10畳2部屋
囲炉裏4部屋	2階	和	11.9㎡	各4人	
レストラン	1階	洋	110.3㎡	60人	
鉄板コーナー	1階	洋	16.7㎡	8人	

#### その他

項目	階数	内容
温浴施設	1階	大浴場、露天風呂、リラクゼーションルーム、マッサージコーナー
売店	1階	ホテルロビー売店

## 4 公募条件

### 1) 建物譲渡、土地賃貸借

#### ア) 建物譲渡の条件

##### ①用途

丹波篠山市としては、宿泊及び飲食(宴会・レストラン)の2つの機能と設定していますが、応募者の自由な提案を提示ください。

##### ②動産譲渡

建物内に残置する動産一式には、客室家具、備品、食事提供にかかる食器類、調理器具及び器具、その他備品、施設内に残置するすべてのものとします。提案者で不要な動産については、事業予定者の費用によって処分してください。

##### ③使用

施設の使用は、事業提案書に基づき行ってください。また、本件公募の趣旨に反する建物の使用(宿泊や飲食を伴わない使用、反社会的勢力による建物使用、風俗営業の建物使用)を行ったときは、丹波篠山市が建物を買い戻すことができる特約を設けます。

##### ④価格

建物・付帯施設・動産を譲渡で応募される場合は、譲渡希望価格を提案ください。

なお、それぞれの価格に基準額は設定しませんので、応募者によってご提示ください。

##### ⑤建物の増改築

外観の改修並びに改築又は増築後、建物床面積が増加する場合は、都市計画法(都市公園)、土地利用基本条例、景観条例による事前協議並びに認可が必要です。

また、宿泊及び飲食以外の利用や外観の改修や増改築については、市における他計画等の変更が必要になるため、着手又は開業まで一定の日数を要します。

##### ⑥議会の議決

議会議決後、本契約となります。

##### ⑦条件等への違反

本公募並びに契約書記載事項などに違反した場合は、本件土地を丹波篠山市に対し、建物を撤去し、更地にして返還することを基本としますが、提案及び契約の際に、丹波篠山市と協議することもあります。

また、返還義務が生じた場合、契約以後、建物等に対して投資した費用は、請求することができません。

#### イ) 土地の条件

##### ①用途

建物と同様とし、用途と異なる使用を行った場合は、丹波篠山市は土地の賃貸借を停止します。

##### ②貸付面積

建物が所在する土地 2, 6 2 1 m<sup>2</sup> (丹波篠山市河原町4 7 4 番地1)

※駐車場用地は、貸与の対象とせず、優先利用とします。

※王地山公園内の道路については、市道又は都市公園の管理道路との兼用利用となります。

##### ③貸付方法

事業用定期借地権設定契約(借地借家法第23条第2項)

##### ④貸付期間

丹波篠山市としては、契約の日から10年～30年間を基本としていますが、応募者によって、50年間までの提案が可能です。

##### ⑤賃貸料

市が基準として設定する金額は、年額 金 2,783,000 円です。土地賃借料については、応募者による提案とします。

年額賃料  $32,474,190 \text{ 円} \div 2,621 \text{ m}^2 \div 70\% \times 6\% \times 2,621 \text{ m}^2 = 2,783,000 \text{ 円}$

※当該土地の固定資産税の評価額 $\div$ 地積 $\div$ 調整率 $\times$ 定率 $\times$ 賃借予定面積

①固定資産税の評価 32,474,190 円 (12,390 円/m<sup>2</sup> (令和元年 10 月税務課調べ))

②地積 2,621 m<sup>2</sup>

③調整率 宅地の場合、70%

④定率 6%

⑥建物買取請求権

契約には、借地借家法第13条(建物買取請求権)による買取りの請求をしないこととする旨を定めます。

⑦再契約

貸付期間満了前に、賃貸借期間満了の日の翌日を始期とする新たな事業用定期借地権設定契約を締結する協議をすることは可能です。

⑧更地返還

契約の満了・中途解約にかかわらず、本件契約を終了するときは、原則として、本件土地を丹波篠山市に対し、更地返還することを基本としますが、提案及び契約の段階で協議することも可能です。

⑨維持管理

土地賃借対象エリア内の舗装、外構、植栽など構築物等の維持管理は、事業予定者の費用負担によって行ってください。

⑩他用途への利用

事業提案書に基づく用途に使用します。計画に基づく用途以外に利用する場合は、丹波篠山市の同意が必要です。

ウ) 権利の譲渡等

譲渡及び貸与を受けた施設等について、第三者への譲渡、又は賃貸を禁じます。ただし、譲渡等条件に支障がないと市が特に認めた場合は、この限りではありません。

エ) その他の条件

①顧客情報の提供等

ささやま荘は、令和元年8月31日をもって、指定管理者である株式会社アクト篠山の業務が終了しています。事業予定者への事業継承は行いません。また、個人情報保護の観点から顧客情報も一切継承しません。

②許認可

事業予定者は、宿泊等営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約・予約営業などを自ら責任において行ってください。

③手続き

光熱水費、電話など営業に必要な手続きは、事業予定者の責任によって行ってください。

④名称

現在の施設の名称の使用は自由です。また、新たに名称を事業予定者で設定することも可能です。名称を変更する場合は、事前に丹波篠山市と協議してください。

⑤外構等の改修

建物及び土地周辺の外構・修景・造作は、現状のまま譲渡します。丹波篠山市として、施設

等の改善投資を行う予定はありません。

事業予定者が、自らの費用負担において、建物及び土地貸借エリアの外構・修景・造作について改善投資を行う場合、事前の承認を得ることによって、関係法令・条例の手続きを経て実施することは可能ですが、契約期間終了後、改善投資した部分の所有権を主張することはできません。

## 2) 建物、土地賃貸借

### ア) 建物の条件

#### ①用途

丹波篠山市としては、宿泊及び飲食(宴会・レストラン)の2つの機能と設定していますが、応募者の自由な提案を提示ください。

#### ②動産

建物内に残置する動産一式は、無償貸与します。貸与する動産は、客室家具、備品、食事提供にかかる食器類、調理器具及び器具、その他備品、施設内に残置するすべてのものとし、提案者で不要な動産については、事業予定者の費用によって処分してください。

#### ③使用

事業計画書に記載されていない施設の使用、市が同意していない使用を行ったときは、速やかに賃貸契約を解除します。

また、契約解除が生じた場合、契約以後、建物等に対して投資した費用は、請求することができません。

#### ④賃貸料

賃貸借にかかる使用料(賃貸料)は、応募者の提案とします。

なお、それぞれの価格に基準額は設定しませんので、事業予定者(応募者)によってご提示ください。

#### ⑤建物の増改築

外観の改修並びに改築又は増築後、建物床面積が増加する場合は、都市計画法(都市公園)、土地利用基本条例、景観条例による事前協議並びに認可が必要です。

また、宿泊及び飲食以外の利用や外観の改修や増改築については、市における他計画等の変更が必要になるため、着手又は開業まで一定の日数を要します。

#### ③賃貸借の期間

丹波篠山市としては、契約の日から10年～30年間を基本としていますが、応募者によって、50年間までの提案が可能です。

#### ④議会の議決

議会議決後、本契約となる場合があります。

#### ⑤条件等への違反

返還義務が生じた場合、契約以後、建物等に対して投資した費用は、請求することができません。

### イ) 土地の条件

#### ①用途

建物と同様とし、用途と異なる使用を行った場合は、丹波篠山市は土地の賃貸借を停止します。

#### ②貸付面積

建物が所在する土地 2, 621㎡(丹波篠山市河原町474番地1)

※駐車場用地は、貸与の対象とせず、優先利用とします。

※王地山公園内の道路については、市道又は都市公園の管理道路との兼用利用となります。

#### ③貸付方法

事業用定期借地権設定契約(借地借家法第23条第2項)

#### ④貸付期間

丹波篠山市としては、契約の日から10年～30年間を基本としていますが、応募者によっ



て、50年間までの提案が可能です。

⑤賃貸料

市が基準として設定する金額は、年額 金 2,783,000 円です。土地賃借料については、応募者による提案とします。

年額賃料  $32,474,190 \text{ 円} \div 2,621 \text{ m}^2 \div 70\% \times 6\% \times 2,621 \text{ m}^2 = 2,783,000 \text{ 円}$

※当該土地の固定資産税の評価額 $\div$ 地積 $\div$ 調整率 $\times$ 定率 $\times$ 賃借予定面積

①固定資産税の評価 32,474,190 円 (12,390 円/m<sup>2</sup> (令和元年10月税務課調べ))

②地積 2,621 m<sup>2</sup>

③調整率 宅地の場合、70%

④定率 6%

⑥建物買取請求権

契約には、借地借家法第13条(建物買取請求権)による買取りの請求をしないこととする旨を定めます。

⑦再契約

貸付期間満了前に、賃貸借期間満了の日の翌日を始期とする新たな事業用定期借地権設定契約を締結する協議をすることは可能です。

⑧更地返還

契約の満了・中途解約に関わらず、本件契約を終了するときは、原則として、本件土地を丹波篠山市に対し、更地返還することを基本としますが、提案及び契約の段階で協議することも可能です。

⑨維持管理

土地貸借対象エリア内の舗装、外構、植栽など構築物等の維持管理は、事業予定者の費用負担によって行ってください。

⑩他用途への利用

事業提案書に基づく用途に使用します。計画に基づく用途以外に利用する場合は、丹波篠山市の同意が必要です。

ウ) 権利の譲渡等

譲渡及び貸与を受けた施設等について、第三者への譲渡、又は賃貸を禁じます。ただし、譲渡等条件に支障がないと市が特に認めた場合は、この限りではありません。

エ) その他の条件

①顧客情報の提供等

ささやま荘は、令和元年8月31日をもって、指定管理者である株式会社アクト篠山の業務が終了しています。事業予定者への事業継承は行いません。また、個人情報保護の観点から顧客情報も一切継承しません。

②許認可

事業予定者は、宿泊等営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約・予約営業などを自ら責任において行ってください。

③手続き

光熱水費、電話など営業に必要な手続きは、事業予定者の責任によって行ってください。

④名称

現在の施設の名称の使用は自由です。また、新たに名称を事業予定者で設定することも可能です。名称を変更する場合は、事前に丹波篠山市と協議してください。

⑤外構等の改修

建物及び土地周辺の外構・修景・造作は、現状のまま譲渡します。丹波篠山市として、施設等の改善投資を行う予定はありません。

事業予定者が、自らの費用負担において、建物及び土地貸借エリアの外構・修景・造作について改善投資を行う場合、事前の承認を得ることによって、関係法令・条例の手続きを経て実施することは可能ですが、契約期間終了後、改善投資した部分の所有権を主張することはできません。

## 5 応募者の資格

### 1) 次のア～イすべての条件を満たす法人等であること。

ア) ささやま荘の管理運営、経営を行うための能力を備える法人又は個人、複数の法人等がグループを構成し応募することができます。

イ) 次のいずれかの項目に該当する法人は、応募することができません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者。
- ② 会社更生法、民事再生法に基づく更生又は再生手続きを開始している者。
- ③ 丹波篠山市から指名停止処分を受けている者。
- ④ 市税、法人税、消費税及び地方消費税等納付すべき税金を滞納している者。
- ⑤ 暴力団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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
- ⑥ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が⑤に該当する者。
- ⑦ 法人であって、その役員のうち⑤⑥のいずれかに該当する者がある者。
- ⑧ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する者。
- ⑨ その者の親会社等（その者の経営を実質的に支配することが可能となる関係のある者）が⑤から⑧までのいずれかに該当する者。
- ⑩ 候補者選定審査会及び公募事務に関与した者及びこれらの者と利害関係を有する者。
- ⑪ 丹波篠山市及びその他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消され、その取消しの日から5年を経過しない者。

ウ) グループ申請の場合の条件

- ① 複数の法人等がグループを構成して応募する場合は、代表となる法人等を定めるとともに構成団体は連帯して責任を負うこととして申請してください。
- ② 同時に複数のグループの構成団体となることはできません。
- ③ 単独で応募した法人等は、グループで応募する場合の構成団体となることはできません。
- ④ 代表となる法人等及びグループを構成する法人等の変更は原則として認めません。
- ⑤ 代表となる法人等及びグループを構成する法人等が申請資格・条件（2）に該当する場合は申請できません。