

射水市道の駅周辺エリア宿泊施設誘致事業
公募型プロポーザル実施要項

令和5年3月
富山県 射水市

目次

第1 事業の目的	1
第2 事業内容	2
1 事業名称	
2 事業用地の概要	
3 用語	
4 公募概要	
第3 事業条件	3
1 基本条件	
2 使用条件	
3 契約の途中終了等	
4 権利制限等に関する事項	
5 通知義務	
6 損害賠償	
第4 公募型プロポーザル参加資格	7
1 応募者の資格	
2 応募者の制限	
3 その他	
第5 参加に関する手続	8
1 公募型プロポーザルのスケジュール	
2 参加表明書の受付	
3 質問書の受付	
4 企画提案書の受付	
5 参加に際しての留意事項	
6 提出書類の受付場所及び送付先	
第6 選考に関する事項	11
1 選考方法	
2 審査する項目	
第7 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等	12
1 評価項目・配点	
2 順位の決定方法	
3 失格事項	

第1 事業の目的

平成10年9月にオープンした道の駅カモンパーク新湊は、交通の利便性が高いことなどから利用客は年間約70万人に及び、これまで射水市の魅力・情報の発信に努めてきました。

一方で、建築後24年が経過し、施設の劣化が進んでいることから、早急に対応を検討する必要がありました。加えて、道の駅カモンパーク新湊に隣接する新湊博物館や新湊農村環境改善センターにおいても、施設の劣化や利用者の減少等の課題を抱えていたため、令和3年10月に「射水市道の駅周辺エリア基本構想」を策定し、エリア全体の更なる魅力向上や賑わい創出についての方針を示しました。

この基本構想の内容を踏まえ、令和4年7月から8月にかけて、対話（サウンディング）型市場調査を実施したところ、道の駅周辺エリアへの宿泊施設の誘致は可能であるという結果を得たことから、本市の観光振興や経済波及効果による地域経済の活性化を目指し、宿泊施設誘致事業（以下「本事業」という。）を実施することとしました。

本事業では、本市と連携して道の駅周辺エリアの魅力向上に取り組んでいただけの宿泊施設設置・運営事業者を、公募型プロポーザルにより募集します。

第2 事業内容

1 事業名称

射水市道の駅周辺エリア宿泊施設誘致事業

2 事業用地の概要

(1) 所在地等

射水市鏡宮 320-1 の一部、320-6 の一部、300-6 の一部、321-1 の一部、322-1 の一部、323-1 の一部

約 3,000 m² (図 1 : 対象事業用地図、図 2 : 公図)

(2) 所有者

射水市

(3) 都市計画法の規制等

- ・区域区分 市街化調整区域
- ・用途地域 指定なし
- ・建ぺい率 60%
- ・容積率 200%
- ・防火地域及び準防火地域 指定なし
- ・地区計画 あり

※建築物等の用途制限、壁面の位置、高さの最高限度等が定められている。

※地区計画は市ホームページからご覧いただけます。

<https://www.city.imizu.toyama.jp/guide/svguidedt1.aspx?servno=411>

※市街化調整区域で、かつ地区計画が定められているため、民間事業者による開発行為、建築行為を行う場合は、地区計画の区域内における行為の届出や開発及び建築に伴う許可申請手続きが必要となる。

※このほか、富山県景観条例や富山県屋外広告物条例に基づく届出が必要となる。

(4) 道路条件

- ・敷地北側：市道作道 228 号線
- ・敷地西側：市道朴木鏡宮線

(5) 下水道

市公共下水道に接続

※下水道受益者負担金・分担金が必要となる。

(6) 上水道

市上水道に接続

※水道加入金・給水装置設計審査手数料が必要となる。

※4階以上の建築物を建設する場合、受水槽の設置が必要となる場合がある。

(7) ガス

都市ガス

3 用語

(1) 事業者

優先交渉権者となり事業を行う者又は企画提案により設立される S P C
(特別目的会社) 等

(2) 企画提案書等

参加表明書及び企画提案書

4 公募概要

(1) 公募内容

本プロポーザルは、本事業の実施にあたり、民間活力を活かした専門的知識と豊富な経験を有し、最も優れた提案を行う事業者を選定することを目的とする。

事業者の選定は公募によるものとし、企画提案書等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式とする。本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、市と基本協定を締結し、企画提案内容に基づく事業を実施するものとする。

(2) 優先交渉権者の決定方法

市が設置する射水市道の駅周辺エリア宿泊施設誘致事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、応募者より提出された企画提案書等及びプレゼンテーションによる審査により、最優秀提案を優先交渉権者として決定する。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者を特定する手続である。

第3 事業条件

1 基本条件

本プロポーザルに係る企画提案内容の基本的な条件は次のとおりとする。なお、優先交渉権者が決定した後は、その提案をできる限り尊重し、協議のうえ事業の条件や企画提案内容の調整を行う。

(1) 宿泊施設の提案

- ① 宿泊施設の建設及び運営に際しては、関係法令等を遵守すること。
- ② 宿泊施設の客室数は 50 室以上が望ましい。客室の広さ、客室の価格帯等については提案に委ねるものとする。
- ③ 宿泊施設については、周辺施設との連携を図ること。また、本市の観光振興に寄与し、経済波及効果が見込まれる事業提案が望ましい。
- ④ 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 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に使用できない。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことはできない。

⑤任意提案により、宿泊施設以外の用途を同一建物内又は同一敷地内へ設置することを可能とする。

(2) 事業用地

①事業用地として、第2-2-(1)で示したすべての用地を活用する提案又は一部の用地を活用する提案とする。

②事業用地内の遊具やモニュメント等の撤去及び整地は市が実施するが、造成工事は事業者の責任と負担で実施すること。

なお、事業用地の管理については市と協議のうえ決定するものとする。

③建設に伴う電気、ガス、上下水道の工事費用は事業者が負担すること。

④電波障害対策については、事業者の責任と負担で対応すること。

⑤開発許可その他の許認可の取得が必要な場合、事業者は自らの責任と負担により許認可を取得すること。

⑥造成工事に伴い、調整池の設置が必要となる場合があるので、事業者は射水平野土地改良区と調整を行い、その指示に従うこと。

(3) 周辺環境等

①事業用地は新湊博物館や道の駅新湊が隣接していることから、宿泊施設の外観及び外構は、周辺施設との調和を考慮した、景観に配慮したデザインとすること。

②施設整備にあたっては、周辺施設への日照に配慮するほか、施設から発生する音、臭い等、環境への影響にも配慮すること。

(4) 事業期間等

宿泊施設の営業開始は、優先交渉権者と本市が行う基本協定締結から概ね3年以内とすること。

(5) 地域貢献

①事業者は、基本協定締結から工事着手までの間に、近隣住民等を対象とした事業説明会を開催し、問合せや苦情等に対応すること。

②事業者は、地域住民等との良好な信頼関係の形成を図ること。

③事業者は、宿泊施設の営業に際し、地域の事業者との連携や活用を図るなど、地域貢献及び市への経済波及効果につながる取組を実施すること。

④市内在住者の雇用に努めること。

2 使用条件

事業用地の使用に関する条件等は、次のとおりとする。

(1) 事業用地の使用に際しては、定期借地権契約を締結するものとし、公正証書により特約を定めるものとする。なお、賃貸借期間終了後の再契約を妨げない。

(2) 賃貸借期間は20年以上とし、提案に基づき、市と協議のうえ決定する。

ただし、市との合意がある場合においては、新たに契約を締結できるものとする。

- (3) 貸付料は原則提案によるが、市と協議のうえ適正な額を定めるものとする。なお、貸付料は「1 m²あたり 1,200 円/年」※以上で提案するものとする。

※射水市普通財産の貸付けに関する事務取扱要領第5条第2号に基づき、不動産鑑定士の意見価格を基礎に算定した価格

- (4) 賃貸借期間中は、提案内容に即した利用に限定する。ただし、第3-1-(1) -⑤による任意提案についてはこの限りでない。
- (5) 事業者は、定期借地権契約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ないものとする。ただし、不動産信託による場合を除く。
- (6) 事業者は、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、市の承諾を必要とするが、事業の継続に係る合理的な理由がある場合、市はこれを妨げない。
- (7) 基本協定締結後においては、事業用地での必要な調査を行うことができる。
- (8) 事業者は、市との定期借地権契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見された場合、解決にかかる費用負担等は別途協議とするほか、解決にかかる費用等が過大となる場合、市との合意により本事業関連契約を解除できる。
- (9) 市は、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場合は、事業者としての資格を取り消し、定期借地権契約を解除することができる。
- (10) 賃貸借期間満了時には、すべての建築物その他の工作物を収去し、事業用地を市へ返還することを原則とする。
- (11) 定期借地権契約のために必要な公正証書の作成及びそれに要する費用は、事業者の負担とする。

3 契約の途中終了等

- (1) 事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行う。その結果、市が事業の継続の見込みがないと判断した場合は基本協定を解除するとともに、定期借地権契約を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができるものとする。

- ①本プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- ②市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合(貸付料の支払については、3か月以上遅延した場合)
- ③事業用地を基本協定及び定期借地権契約の用途外に供した場合
- ④事業者が支払不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て(自己申立てを含む。)、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整

理の開始、特別精算開始の申立て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

⑤営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

⑥その他基本協定及び定期借地権契約を継続することができない理由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により市が基本協定及び定期借地権契約締結を解除した場合、事業者は、貸付料の2年分相当額以上を違約金として本市に支払わなければならないものとする。この場合、施設を解体し更地にして返還することを基本として、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定する。なお、事業者が負担した設計、建設等の経費、有益費その他一切の費用について市は負担しない。

(2) 不可抗力または法令変更による場合

天変地異等の不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合は、市と事業者は協議のうえ事業を終了し、本事業関連契約を締結しない。または解除することができる。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定する。

4 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承認を得ることとする。ただし、事業継続に係る合理的な理由がある場合、市はこれを妨げない。

(1) 建築物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

(2) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。

(3) 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、事業用地の原状を変更しようとするとき。

5 通知義務

基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合、直ちに市へ通知することとする。

(1) 事業者が支払い不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て(自己申立てを含む。)、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

(2) 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

- (3) 合併の決議をした場合
- (4) 滞納処分、仮差押えを受けた場合
- (5) その他基本協定書に定める事項

6 損害賠償

事業者が、基本協定に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、第3-3-(1)の違約金とは別に、損害賠償として市に支払うこととする。

第4 公募型プロポーザル参加資格

1 応募者の資格

- (1) 本プロポーザルに応募できる者は、次の要件をすべて満たす事業者とする。
 - ①単独の法人又は複数の法人で構成するグループ（個人事業主を除く。）
 - ②以下のすべての者が含まれていること
 - ア 事業用地は借主となる者
 - イ 宿泊施設の所有者となる者
 - ウ 宿泊施設の運営者となる者
- (2) 前項によらず、SPC（特別目的会社）等の組成による事業提案を行う応募者は、その旨も併せて提案することができる。

2 応募者の制限

- 本プロポーザルに応募する者は、次の条件を満たしていること。
- ①宗教活動・政治活動を行う者でないこと。
 - 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)、民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生又は再生手続を行っている者でないこと。
 - ④国税、地方税を滞納している者でないこと。
 - ⑤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号に規定する暴力団をいう）又は暴力団員が経営に関与していないこと。

3 その他

- (1) 共同事業者による応募の場合は、構成員の中から代表法人(本市と基本協定及び定期借地権契約を締結する法人)を定めるものとする。
- (2) 単独で応募した一つの法人は、他の共同事業者の構成員となることはできない。また、一つの法人は、複数の共同事業者の構成員となることはできない。
- (3) SPC等による提案を行う応募者は、定期借地権契約の締結までに当該法人を設立すること。
- (4) 公募開始から優先交渉権者の決定に係る通知までの期間に、応募者が資

格要件を欠くこととなった場合は失格とする。

第5 参加に関する手続

1 公募型プロポーザルのスケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、下記のとおりとする。

公募の開始	令和5年3月20日（月）
質問書受付期限	令和5年4月14日（金）
質問に対する回答期限	令和5年4月21日（金）
参加表明書提出期限	令和5年4月28日（金）
企画提案書等提出期限	令和5年5月8日（月）
審査（プレゼンテーションによる審査）	令和5年5月中旬
審査結果通知	令和5年5月下旬
協定締結	令和5年6月～7月

※上記は予定であり、変更する場合がある。

2 参加表明書等の受付

（1）提出期限

令和5年4月28日（金）午後5時15分まで

（2）提出方法

次の提出書類を観光・定住課へ持参又は郵送するものとする。

なお、郵送の場合は書留郵便とし、上記提出期限必着とする。

（3）提出書類

次の①～⑧の書類を提出すること。

なお、証明書等の取得に時間を要することを踏まえ、④～⑧の書類については、①～③の書類提出後の追加提出とすることを認める。

	書類名	様式	備考
①	参加表明書（兼 誓約書）	様式1	
②	参加表明書構成員調書	様式1-1	※共同事業者による応募の場合のみ提出
③	会社概要書	様式2	会社の資格取得状況は、資格・認証が確認できる書類の写しを添付
④	実績確認書	様式3	本業務と同種または類似の業務に関する実績を記入（2事業以内）
⑤	法人登記簿謄本	—	履歴事項全部証明書で申請前3か月以内に発行されたもの
⑥	印鑑登録証明書	—	申請前3か月以内に発行され

			たもの
⑦	納税証明書	—	直近年度の国税の納税証明書、本店所在地の都道府県民税の納税証明書又は未納がないことを証する納税証明書(完納証明書可)で申請前3か月以内に発行されたもの
⑧	直近3年分の財務関係書類一式	—	財務諸表(貸借対照表、損益計算書)及び税務申告書の写しなど

(4) 提出部数

1部

(5) その他

①参加表明書(①～③の書類)提出後、希望する事業者には道の駅周辺エリア全体の測量実測図のCADデータを提供する。

②参加表明書(①～③の書類)提出後は、市と協議のうえ事業用地での必要な調査を行うことができる。なお、調査については事業者の責任と負担で実施すること。

③参加表明書(①～⑧のすべての書類)提出後に、市は参加資格の確認を行う。参加資格を満たしていない応募者は失格とする。

3 質問書の受付

(1) 提出期限

令和5年4月14日(金)午後5時15分まで

(2) 提出方法

募集要項等の記載事項及び企画提案書類作成に関し疑義がある場合は、質問書(様式4)に内容を記載し、観光・定住課あてに電子メールで提出するものとする。

なお、質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を連絡することとし、送信誤り等により期限内に届かなかつた場合は、その質問は無効とする。

(3) 回答方法

令和5年4月21日(金)までに本市のホームページに掲載する。

ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が認めるものについては、公表の対象としない。

なお、質問に対する回答の内容は、本要項の追加又は修正とみなす。

4 企画提案書の受付

(1) 提出期限

令和5年5月8日(月)午後5時15分まで

(2) 提出方法

事務局まで持参又は郵送するものとする。

(3) 提出書類

次の①～②の書類を作成・提出すること。なお、提出書類はホチキス留めをせず、2穴を開け、ファイルにとじること。

	書類名	様式	備考
①	企画提案書提出書	様式5	
②	企画提案書	様式任意	企画提案書には、「第7 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等」の評価項目①～⑥の評価事項（以下、「評価項目等」という。）に係る内容とその順番通りに盛り込み、必要に応じて見出しを作成すること。なお、作成資料において、評価項目等の内容が再掲となることは差し支えない。

(4) 提出部数

10部

(5) その他

提出された企画提案書等をもとに選考を行うが、必要に応じて本市から追加資料の提出を求める場合があるので、その際は速やかに対応すること。

5 参加に際しての留意事項

(1) 著作権・特許権等

企画提案書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、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて提案者が負うものとする。

(2) 複数提案の禁止

本業務に関して、複数の企画提案書を提出することはできない。

(3) 提出書類の変更及び追加書類の提出の禁止

受理された後の企画提案書等の変更及び再提出並びに提案者側からの申出による追加書類の提出はできない。

(4) 返却等

提出書類は、原則として返却しない。

(5) 費用負担

企画提案書等の作成、提出等参加に要する一切の費用は、すべて提案者の負担とする。

(6) その他

- ①提案者は、企画提案書等の提出をもって、募集要項の記載内容に同意したものとする。
- ②募集の概要、選定結果等については、本市のホームページで公表する。
ただし、選定結果の公表時期については、優先交渉権者との協議による。
- ③審査結果に関する異議は一切受け付けない。
- ④企画提案書等の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式6）を観光・定住課に持参又は郵送する。

6 提出書類の受付場所及び送付先

射水市 産業経済部 観光・定住課（担当：分家、橋本）

〒939-0292 富山県射水市小島 703 番地 射水市役所大島分庁舎

TEL：0766-51-6676 / E-mail：kankou-teiju@city.imizu.lg.jp

第6 選考に関する事項

1 選考方法

選考は、市が別に定める「射水市道の駅周辺エリア宿泊施設誘致事業プロポーザルに係る事業者選定基準」（以下、「選定基準」という。）に基づき、審査委員会が行う。その際、評価項目に沿って企画提案内容及び業務実施能力等を精査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、委員会の評価・採点により実施する。

なお、審査委員会は非公開とする。

- (1) 企画提案書等及びプレゼンテーションによる審査とする。
- (2) プレゼンテーションは、令和5年5月中旬の予定とし、応募者と調整する。なお、1者あたりの時間は質疑を併せ30分程度とする。
- (3) 企画提案書等の提出後、プレゼンテーションを実施するまでの間に、委員から提案者に対し文書にて質問をすることがある。
- (4) 当日の説明は事前提出された企画提案書（任意様式）により行うことを原則とするが、企画提案書の抜粋等を使用する場合は別途用意することを認める。ただし、当初企画提案している内容を変更することはできない。
- (5) プレゼンテーションへの出席は、最大で3名までとする。
- (6) スクリーン・プロジェクター・HDMI ケーブルについては市が用意するが、パソコン等は各自で用意すること。
- (7) 審査結果は、令和5年5月下旬を目途に、参加した者すべてに文書で通知する。ただし、プレゼンテーションの日程により通知が遅延する場合、その旨も文書で通知する。なお、審査結果に対する異議には応じないものとする。

2 審査する項目

「第7 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等」に記載する「評価項目・配点」のとおりとし、その内容についての質問は受け付けない。

第7 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等

1 評価項目・配点

企画提案書の評価項目・配点は、下表に示すとおりとする。

評価項目	評価事項		配点
①事業コンセプト	・本市への新しい人の流れを生み出す明確な事業コンセプトが提案されているか。		20
	・本市の観光振興に寄与する提案となっているか。 ・多くの観光客(宿泊客)を受け入れられる提案となっているか。		10
	・アフターコロナのインバウンド需要の回復を見越した提案となっているか。		10
②施設計画	外観等	・本市ベイエリアの玄関口となる道の駅周辺エリアにふさわしい、質の高いデザイン性を持ち、魅力ある空間を創出しているか。	10
	施設配置	・宿泊者、周辺施設に配慮した配置計画が提案されているか。	5
③事業実施能力	事業実施計画等	・事業実施における資金調達計画が、具体的に実現性の高いものとなっているか。 ・長期にわたり安定して運営できる財務状況であるか。	5
	事業スケジュール	・宿泊施設の建設、開業までの事業スケジュールが適正に計画され、実現性の高いものとなっているか。	5
④地域貢献・経済波及効果	・周辺施設との連携が図られた提案となっているか。 ・地域貢献及び市への経済波及効果について、具体的かつ優れた提案となっているか。 ・宿泊施設以外の任意提案がある場合、本市の観光振興に寄与し、経済波及効果が見込まれるものか。 ・類似実績はあるか。		20
	・使用期間、使用面積及び㎡当たりの年間使用料		5
⑤事業収支計画	・収支計画が適正で、継続性のある計画となっているか。 ・実施体制が適正に構成されているか。		10
合計			100

2 順位の決定方法

評価項目に基づき各委員が採点を行い、評価点数の総合計が最高得点の提案者を最優秀提案者として選定する。ただし、審査の結果、最優秀提案者が該当なしとなる場合がある。最高得点の提案者が複数ある場合も、委員協議により選定する。

最優秀提案者の選定後、市長が優先交渉権者を決定し、基本協定を締結する。ただし、協定締結に関する協議が不調となった場合は、最優秀提案者に次ぐ評価点の提案者を新たな優先交渉権者とする。

また、企画提案書等の提出が1者のみの場合、審査基準に照らし、適当と認められたときは、当該提案者を優先交渉権者とする。

3 失格事項

- (1) 審査委員会の委員に対し、審査について自己の提案が有利な扱いを受けようとして働きかけを行った場合は失格とする。
- (2) 提出された企画提案書等について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とする。
 - ①企画提案書等に虚偽の記載等があった場合
 - ②企画提案書等に重大な不備・不足があった場合
 - ③審査の公平性に影響を与える行為があった場合
 - ④本募集要項等に違反すると認められる場合
 - ⑤企画提案書等に重大な問題があるなど、審査委員会が失格と判断した場合
 - ⑥その他不正行為があった場合

【問合せ先】

射水市 産業経済部 観光・定住課
(担当：分家、橋本)
〒939-0292 富山県射水市小島 703 番地
射水市役所大島分庁舎
TEL：0766-51-6676
E-mail: kankou-teiju@city.imizu.lg.jp