

# 浜崎伝建地区町家モデル施設運営事業者 募集要項

## 1 事業概要と実施方針

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」）とする。）に基づくコンセッション方式により実施するものです。

事業概要及び実施方針は、「浜崎伝建地区町家モデル施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」（以下、「実施方針条例」という。）及び「浜崎伝建地区町家モデル施設の公共施設等運営権に係る実施方針」（以下、「実施方針」という。）に明記しています。

本施設は、浜崎伝統的建造物群保存地区の重要な建造物の一つとして、地域の歴史的・文化的価値を高め、観光客の誘致、地域のにぎわい創出と活性化を図る交流拠点施設として整備を行っており、本事業の意義を理解した事業者を運営権者として選定する必要がありますことから、基本的な考え方に示した方針に基づき、公募型プロポーザルにより評価を行い、選定した事業者と随意契約を締結します。

## 2 活用のコンセプト

次のコンセプトに基づく活用提案を募集します。

### （１）町並み景観の保全と活用の実践

浜崎地区を代表する伝統的建造物を保存・活用するという意義に立ち、まち全体の景観に配慮した活用方策を実践できること。

### （２）まちの賑わいづくりと魅力の発信

本事業を通じて、浜崎地区において人々の集いの場の創造と賑わいを創出させ、まちの魅力発信に貢献すること。

### （３）浜崎地区の新たな観光資源

浜崎地区の新たな集客ポイント（交流施設等）として活用すること。

### （４）波及効果の創造

本事業を通じて、地域のコミュニティ形成やまちづくりの核となる人材育成等、波及効果を創造すること。

## 3 参加資格

本プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、民間の営利法人を含めた法人その他の団体（個人は除く。）とし、次に掲げる要件を満たすこと。

- （１）地方自治法施行令（昭和２２年施行令第１６号）第１６７条の４第１項に該当しないこと。
- （２）萩市のほか、他の公共機関から指名競争入札における指名停止措置を受けていないこと。
- （３）経営に実質的に関与している者及び使用人が、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号に規定する暴力団及び第６号に規定する暴力団員に該当しないこと。

(4) 国税を滞納している者でないこと。

#### 4 活用に関する制限

次の用途に係る活用はできません。

- (1) 風俗営業及びそれに類する用途
- (2) 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- (3) 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- (4) 消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- (5) 事務所や住居のみの活用等、広く市民や観光客等が利用できない用途
- (6) その他、市長が適さないと判断した用途

#### 5 施設の整備方針

##### (1) 整備方針

ア 本施設の改修工事は、国の補助金を活用し実施しています。

イ 本施設は、元々民間事業者が商用に使用していた建築物であり、関係法令を遵守した上で、地域や観光客にとって魅力ある施設として、活用を図るべく改修を行いました。

ウ 本施設は、萩市浜崎重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物（特定物件）であり、街道沿いに面する外観については伝統的建造物の保存修理を前提とした改修を行っています。

エ 施設改修工事は、令和5年6月以降の契約とします。

オ 事業者の提案により内装、設備等の機能を追加・変更する場合、それに伴う追加工事、申請手続き等の一切の費用については事業者の負担で行うものとし、市は費用を負担しません。なお施設の追加・変更をする場合は市と事前協議及び承認を得ることとします。

カ 駐車場は設けていません。運営権設定対象外となりますが、施設に近接する浜崎観光駐車場の利用が可能です。

##### (2) 施設概要（実施設計段階による）

|                   |                                                                         |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 建物（浜崎伝建地区町家モデル施設） |                                                                         |
| 構造                | 木造2階建て                                                                  |
| 建築面積              | 164.9 m <sup>2</sup>                                                    |
| 床面積               | 197.5 m <sup>2</sup> （1階：139.3 m <sup>2</sup> 、2階：58.2 m <sup>2</sup> ） |
| 築年月               | 明治期創建、令和5年3月改修工事竣工                                                      |

##### (3) 本事業に係る前提条件

ア これまでの経緯と今後の予定

| 年月      | 運営                     | 施設整備        |
|---------|------------------------|-------------|
| ～令和5年3月 | サウディング型市場調査<br>実施方針の公表 | 萩市による施設改修整備 |

|           |                                 |              |
|-----------|---------------------------------|--------------|
| 令和5年4月～5月 | 事業者公募、選定                        |              |
| 令和5年6月～   | 基本協定の締結<br>運営権設定の議会議決<br>施設の引渡し | 事業者による施設改修整備 |
| 令和5年度中    | 開業準備～開業                         | 事業者による施設改修整備 |

#### イ 対象施設の図面等の貸与

対象施設の詳細を把握できるようにするため、施設整備工事着手時点における設計図等を貸与します。希望する場合は、「18 お問い合わせ」に電子メール又は FAX にて希望する旨をご連絡ください。

#### ウ 各関係法令に基づく許認可資料の貸与

対象施設の施設改修工事着手時点において、必要な関係法令の許認可を取得しています。提案により内容変更する必要がある場合は、必要に応じて事業者の負担で一切の手続を行うこととします。

詳細な資料の貸与を希望する場合「13 参加申込・参加承認」の要領に基づき様式を提出してください。貸与の方法は、参加承認を得た事業者へ別途通知します。

(主な関係法令)

- ・建築基準法
- ・消防法
- ・萩市屋外広告物等に関する条例
- ・萩市伝統的建造物群保存地区保存条例
- ・その他事業者の業態に関わる法令等

## 6 運営権設定期間

本事業の契約期間は、萩市と事業者が実施契約を締結した日（以下、実施契約締結日という。）から、令和25年（2043年）3月末日までとします。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から令和25年（2043年）3月末日までとし、運営権者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長について萩市と協議できるものとします。

## 7 運営権の対価について

運営事業者が支払う運営権対価は、令和6年（2024年）3月末日までの間は、無償とします。それ以降の運営権対価は、14,176,000円を下限額とし、事業者の選定に当たり、運営権対価として設定した下限額を上回る提案のみを受け付けます。

萩市が求める運営権対価の支払方法は、年額、月額等の分割払いも可とし、下限額を提案した場合は、支払予定回数の千円未満を切り上げた額を支払うこととします。下限額以上の提案があった場合の支払計画は市と事業者双方の合意により決定します。

## 8 現地見学

現地見学は令和5年4月6日（木）まで随時行います。希望される方は、「18 お問い合わせ」の事務局まで電話又は電子メールにてご連絡ください。

日程を調整して行いますが、ご希望の日時に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

## 9 質問・回答

参加表明及び企画提案書の作成について質問がある場合は、別添の質問書（様式3）により、電子メール又はFAXにて受け付けます。

各質問内容は取りまとめの上、質問の提出があった事業者（企画提案書についての質問は全事業者）に対して回答期日までに電子メールにて回答します。

- |                |      |                |
|----------------|------|----------------|
| （1）参加表明に関するもの  | 質問期日 | 令和5年4月6日（木）まで  |
|                | 回答期日 | 令和5年4月7日（金）まで  |
| （2）企画提案書に関するもの | 質問期日 | 令和5年4月17日（月）まで |
|                | 回答期日 | 令和5年4月19日（水）まで |

## 10 運営事業者の選考方法

### （1）プロポーザルの審査

「萩市浜崎伝建地区町家モデル施設の運営事業者選定委員会」を設置し、事業者の企画提案に基づくプレゼンテーション及びヒアリングを行い、次の審査基準に基づいて採点します。応募者多数の場合は提出書類をもとに、事前に事務局審査を実施する場合があります。

### （2）プレゼンテーション及びヒアリング日時及び審査結果の通知

プレゼンテーション及びヒアリングは令和5年4月26日（水）を予定しています。

ア 確定した日時は、各応募者へ通知します。

イ オンラインでの参加も可とします。希望者は事前にお知らせください。

ウ プロポーザル選定結果は、書面により全提案者に通知します。

## 11 審査基準

「2 活用のコンセプト」に基づき審査を行います。審査における評価項目、評価事項、配点等は次のとおりです。

| 評価項目  | 評価事項                                              | 配点   |
|-------|---------------------------------------------------|------|
| 提案者   | 施設運営能力、類似施設経験、経営状況、組織体制                           | 30点  |
|       | 趣旨の理解度、チャレンジ性、投資意欲、熱意                             | 20点  |
| 提案内容  | 計画の具体性、将来性、収支計画、創意工夫                              | 50点  |
|       | 内部デザイン、営業内容の具体性（顧客ターゲット、サービスの内容、営業活動、プロモーション など）  | 40点  |
|       | 地域との関わり（親和性、地域との連携、地域活性化（雇用創出、波及効果など）、市への施策貢献 など） | 40点  |
| 実施体制  | 人員体制、維持管理、危機管理、モニタリング体制 など                        | 30点  |
| 運営権対価 | 運営権対価の見込み金額                                       | 40点  |
| 計     |                                                   | 250点 |

## 12 参加表明・参加承認

### （1）提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、本募集要項、PFI法、公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）、萩市会計規則の契約関係諸規則、運営権対価の税法上の取扱い等、他の関係諸法令を理解・遵守の上で、次の書類を提出すること。

- ア 参加表明書（様式1）
- イ 会社概要書（様式2）
- ウ 法人の国税の納税証明書の写し（申請日から3ヵ月以内に発行のもの）
- エ 法人の登記事項証明書（現在事項証明）の写し（申請日から3ヵ月以内に発行のもの）
- オ 印鑑登録証明書の写し（申請日から3ヵ月以内に発行のもの）
- カ 財務諸表の写し（直近決算のもの）

（2）提出期限 令和5年4月10日（月）17時まで（必着）

（3）提出方法 持参又は郵送等（レターパックでも可）  
なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けません。

（4）提出場所 萩市商工観光部文化財保護課

（5）提出部数 原本1部

（6）審査結果通知 令和5年4月12日（水）までに参加資格要件確認結果を通知します。

## 13 企画提案書提出期日及び留意事項

- (1) 提出書類 企画提案書（様式4）  
 ア 事業計画書（任意様式）  
 イ 収支計画書（様式4－2 ①～⑤）  
 ウ 認定支援機関の意見書（様式4－3）
- (2) 提出期限 令和5年4月21日（金）17時まで（必着）
- (3) 提出方法 持参又は郵送等（レターパックでも可）  
 なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けません。
- (4) 提出場所 萩市商工観光部文化財保護課
- (5) 提出部数 原本1部、副本7部  
 ・書類はA3版またはA4版で提出してください。  
 ・副本は複写可とします。
- (6) 留意事項 「ア 事業計画書」については、任意様式で構いませんが、本募集要項の記述内容を熟読され、本事業の趣旨等を網羅した上で、「11 審査基準」のポイントを押さえた計画書を作成してください。（収支計画は必須とし、運営権対価の見込み額を明記のこと）なお、プレゼンテーションは、内容説明用のパワーポイント等を使用してもかまいません。
- 「ウ 認定支援機関の意見書」については、税理士や公認会計士、中小企業診断士、商工会議所、金融機関等の国の認定を受けた支援機関により作成された意見書を提出してください。

### [スケジュール]

| 日                    | 内容                           | 備考              |
|----------------------|------------------------------|-----------------|
| 令和5年4月6日（木）<br>まで    | 現地見学会                        | 希望者（事前申込）のみ随時   |
|                      | 参加表明に係る質問締切                  |                 |
| 令和5年4月7日（金）          | 参加表明に係る質問回答締切                | 回答は電子メールにて行います。 |
| 令和5年4月10日（月）         | 参加表明書提出締切                    |                 |
| 令和5年4月12日（水）         | 参加資格確認結果通知                   |                 |
| 令和5年4月17日（月）         | 企画提案に係る質問締切                  |                 |
| 令和5年4月19日（水）         | 企画提案に係る質問回答締切                | 回答は電子メールにて行います。 |
| 令和5年4月21日（金）         | 企画提案書提出締切                    |                 |
| 令和5年4月26日（水）<br>[予定] | プレゼンテーション・ヒアリング<br>審査（選定委員会） | 実施時刻は別途通知します    |

## 14 契約

最優秀提案者と契約締結に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに改修工事及び運営権実施契約等の締結の手続を行います。なお、契約締結に係る協議により、最優秀提案者と契約ができない場合は、次点者と契約について協議するものとします。



## 15 提出書類の取扱い

---

- (1) 提出された企画提案書等は、返却しません。
- (2) 提出後の企画提案書等の修正又は変更は認めません。
- (3) 提出された提案等の書類は、プロポーザルによる候補者の選定のために使用（複製等含む。）し、提案者に無断で他の目的のために使用することはいたしません。
- (4) 市が審査等に当たり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- (5) 企画提案書の提出は1者につき1案とします。

## 16 その他

---

- (1) 費用負担  
書類作成及び提出に係る費用等の必要経費は、全て提案者の負担とします。
- (2) 参加辞退  
参加表明後又は企画提案書類の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに書面（任意様式）により、辞退の旨を担当課あてに提出すること。
- (3) 失格事項  
次のいずれかに該当する場合は失格とし、失格要件に該当することが判明した場合又は辞退した場合は、次順位の参加事業者と契約締結の協議を行います。
  - ア 参加資格要件を満たしていない場合
  - イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
  - ウ 本要項で示した条件に適合しない書類の提出があった場合
  - エ 選定に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
  - オ プレゼンテーションを無断で欠席した場合

## 17 問い合わせ先

---

萩市商工観光部文化財保護課 担当：中村浩二

〒758-8555 萩市大字江向5 1 0 番地

電話：0838-25-3166 / Fax: 0838-25-3420

e-mail：1409@city.hagi.lg.jp