

サンセットの丘ホテル建設・運営事業
プロポーザル事業者募集要項

令和4年9月

長 島 町 役 場

I 事業の趣旨

1. 大型宿泊施設建設の意義

長島町で最大級の宿泊施設「サンセット長島」は、昭和47年に2階建ての施設で「国民宿舎ホテル長島」としてオープンし、9年後の昭和56年に増築し3階建ての施設となった。

当該ホテルは、これまで長島観光の拠点として長年利用されてきたが、開業から41年を迎えた平成25年9月末、老朽化により惜しまれつつ閉館となった。

このことで、宿泊観光の受け皿となるべき宿泊施設が圧倒的に不足する事態となり、交流人口の増加を目的に本町が取り組んでいる様々なイベントも、観光入込客は増加しても町内経済への波及効果は期待値を下回っている。併せて、同敷地内の自然休養村センターも結婚式や会議用のバンケットホールとして使用されていたが、現在はホテルの閉館とともに使用を休止している。

観光客や帰省客の宿泊場所を確保するとともに、地域全体の経済の活性化を牽引する施設として、早急に大型宿泊施設を建設することとする。

I サンセットの丘再開発の基本方針

大型宿泊施設を誘致し、温泉センターやプールの機能強化を図り、町民の憩いの場としての公園を整備するなど、多様な施設を整備する。この再整備により、サンセットの丘全体を本町の観光や地方創生の中核と位置づけ、これらを活用することで町全体の活性化を図ることを目的とする。

【基本方針】

1. 再整備する施設周辺一帯は町を代表する景勝地であり、イベントも数多く開催されているので、景観と賑わいに調和した整備を目指す。
2. 町内の既存宿泊施設との差別化を図り、競合を避け共存の実現を目指す。

II 事業の内容

本町では、大型宿泊施設建設の実現に向け、敷地の有効活用、既存施設（自然休養村センター）の有効活用、良質かつ安全な施設を整備し、長期に安定した維持管理・運営等のサービスを提供するため、民間が有する事業ノウハウ、企画力を生かした事業手法の提案及び実施事業者を募集する。

1 事業名称

サンセットの丘ホテル建設・運営事業

2 事業場所

鹿児島県出水郡長島町指江地内

3 事業スケジュール

供用開始については、できるだけ早い時期を目標とする。

4 施設の内容

大型宿泊施設の要求水準については、別紙要求水準書を基本とする。

5 業務内容

事業者は、町が指定する敷地を無償（議会の議決を要す）で借り受ける等の方法により前4で示す施設を建設し、維持管理及び運営等の業務を行う。

本事業におけるプロポーザルに係る業務の内容は下記のとおり。

(1) 施設整備業務

- 1) 事前調査業務
- 2) 施設設計業務
- 3) 建築工事業務
- 4) 電波障害調査及び対策業務
- 5) 施設整備に伴う各種申請等の業務（建築確認申請等）
- 6) その他本事業を実施する上で必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- 1) 建物維持管理業務
- 2) 設備保守管理業務
- 3) 外構保守管理業務
- 4) 清掃業務
- 5) 公租公課納付，火災保険等付保
- 6) 修繕・更新業務

(3) 運営業務

- 1) 施設管理業務
- 2) ヘルプデスク業務（利用者の技術的サポート業務）
- 3) クリーニング業務
- 4) 防犯・防災管理業務

6 事業スキーム

民間活力を利用し事業を実施するものであり、下記事項により【プロポーザル事業者募集】を実施する。

1. 施設設計及び建設，管理運営を一括し事業者を公募する。
2. 施設設計費及び施設建設費ならびに管理運営に係る費用は事業者が負担する。

III 事業者の募集・選定に係る事項

1. 事業者選定方式

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式を採用し、本募集要項等の手続きに基づく事業への参加意志を表明し、参加資格を認められ、かつ指定様式による提案書（以下「提案書」という。）を提出した者（以下「応募者」という。）から、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

2. スケジュール

本事業の選定スケジュールは、下記のとおりとする。

| 日 程 | 内 容 |
|---------------------------------------|---------------------|
| 令和 4 年 09 月 26 日 | 募集要項等の公表 |
| 令和 4 年 10 月 11 日～17 日 | 募集要項等の説明及び現地見学会 |
| 令和 4 年 10 月 18 日 | 質問の受付期限 |
| 令和 4 年 10 月 25 日 | 質問の回答 |
| 令和 4 年 11 月 08 日 | 参加表明書等の提出期限 |
| 令和 5 年 01 月 10 日～ 令和 5 年 01 月 20 日 | 事業提案書の受付期間 |
| 令和 5 年 02 月上旬 | 事業者選定委員会（プレゼンテーション） |
| 令和 5 年 02 月中旬 | 優先交渉権者等の決定 |

3. 手続き

(1) 応募者の募集

1) 募集要領等の交付

以下のとおり募集要項等を交付する。

※町ホームページからのダウンロードを基本とする

- ① 交付期間 : 令和 4 年 9 月 26 日 (月) ～
- ② 交付時間 : 午前 8 : 30 時 ～ 午後 5 : 15 時まで (土日祝祭日を除く)
- ③ 交付場所 : 担当窓口 (長島町役場地方創生課)

2) 募集要項等に関する質問の受付期限

- ① 受付期限 : 令和 4 年 10 月 18 日 (火)
- ② 受付時間 : 午前 8 : 30 時 ～ 午後 5 : 15 時まで (土日祝祭日を除く)
- ③ 受付場所 : 担当窓口 (長島町役場地方創生課)
- ④ 提出方法 : 様式 1-2 及び様式 5 により作成し、電子メール (添付ファイル) により提出するものとし、持参又は郵送によるものは受け付けない。電子メールでの件名は、「募集要項等質問」とし、使用するソフトウェアは Microsoft word とする。
- ⑤ 送付先の電子メールアドレスは chisei@town.nagashima.lg.jp である。
- ⑥ 電子メール (添付ファイル) を受領した場合は、本事業に関する担当窓口から当該電子メールの受領を知らせる返信メールを送付するので、返信メールを確認できない場合は、必ず窓口まで電話で問い合わせること。
- ⑦ 最終質問回答日 : 令和 4 年 10 月 25 日 (火)

(2) 参加資格の確認等

1) 参加資格確認申請書の受付

参加希望者は、参加資格を有することを証明するため、参加資格確認審査申請書（様式 2-3）を提出し、契約担当者から参加資格の有無について確認を受け、参加登録しなければならない。

- ① 受付期限：令和 4 年 11 月 8 日（火）
- ② 受付時間：午前 8：30 時～午後 5：15 時まで
- ③ 受付場所：長島町役場地方創生課
- ⑤ 提出方法：様式 2-3 に添付資料を添えて、持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお郵送する場合は必ず「配達記録郵便」又は「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

2) 参加資格確認審査

参加資格確認審査では、応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認する。

3) 参加資格確認審査結果通知の発送

参加資格確認審査の結果は、応募企業又は代表企業に対し書類受付後 7 日以内に、書面により通知する。

4) 参加資格がないと認めた者に対する理由の説明

前 3) の通知により参加資格がないとされた者は、長島町に対し、次に従い書面（様式自由，A-4 版）によりその説明（理由）を求めることができる。

- ① 申出制限：前 3) の通知を受けた日の翌日から起算して 5 日（土、日、祝祭日を含まない）以内
- ② 申出場所：長島町役場地方創生課
- ③ 申出方法：持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「配達記録郵便」又は「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。
- ④ 回 答：申出期間内に申出があった日の翌日から起算して 5 日（土日祭日を含まない。）以内に書面により回答する。

(3) 提案書の受付

1) 提案書の受付

参加資格が認められた者から下記のとおり提案書を受け付ける。

- ① 受付期間：令和 5 年 1 月 10 日（火）～1 月 20 日（金）
- ② 受付時間：午前 8：30 時～午後 5：15 時（土日祝祭日を除く）
- ③ 提出場所：長島町役場地方創生課
- ④ 提出方法：様式 4-1 から 4-13 及び様式 7 により作成し、持参又は郵送により提出するものとし、電子メールは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「配達記録郵便」又は「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

2) 提案プレゼンテーション

応募者は、サンセットの丘ホテル建設・運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において事業提案プレゼンテーションを行う。

- ① 実施日：令和5年2月上旬

4. 提案書の審査

選定委員会において、応募者から提出された提案書の審査を行う。

(1) 提出書の審査

1) 審査の方法

審査の方法は、書類審査及びプレゼンテーションに基づき、項目ごとに採点し点数の高い者を優先交渉権者として、次に点数の高かったものを次順位の交渉権者として順位を付す。

2) 最終審査結果の通知

最終審査結果については決定次第、様式8により応募者に通知する。

3) 提案書が選定されなかった者に対する理由の説明

前2)の通知により非選定となった者は、長島町に対して、次に従い書面（様式自由、A-4版）によりその説明（理由）を求めることができる。

① 申出制限：前2)の通知を受けた日の翌日から起算して5日（土、日、祝祭日を含まない）以内

② 申出場所：長島町役場地方創生課

③ 申出方法：持参又は郵送により提出するものとし、電子メールによるものは受け付けない。なお、郵送する場合は必ず「配達記録郵便」又は「書留郵便」とし、締め切り日前日の消印を有効とする。

④ 回答：申出期間内に申出があった日の翌日から起算して5日（土日祝祭日を含まない。）以内に書面により回答する。

5. 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

長島町と優先交渉権者は、本募集要項等及び提案書に基づき事業実施に向けた条件の確認を行ったうえで、基本協定の締結により、優先交渉権者を事業予定者とする。

(2) 事業契約の締結

長島町と事業予定者は、基本協定に基づき事業実施の詳細条件を協議・調整し別途契約を締結する。

IV. 応募者の構成等と参加資格要件

1. 応募者の構成等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループを構成する企業（事業者への出資を予定する企業をいい、以下「構成員」という。）の

いずれも、下記2, 3に示す要件を満たすこととする。応募グループで申し込む場合には代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定め参加資格確認申請書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこととする。

なお、参加資格確認申請書提出後における応募グループへの構成員の追加変更は認めないものとする。ただし、やむ終えない事情がある場合においては、町長の承認を得ることを前提として、追加及び変更を認めるものとする。

2. 複数応募の禁止

応募者の構成委員、協力業者及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者の構成委員もしくは協力企業になることはできない。

なお、長島町が事業者との事業契約を締結後、選定されなかった応募者又は応募者の構成委員若しくは協力企業が事業者の業務等を支援及び協力することは可能とする。

3. 応募企業、応募グループに関わる共通の参加資格要件

次に掲げる条件をすべて満たしている者であること。

- 1) 参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出期限から優先交渉権者の選定が終了するまでの期間に建設工事競争契約参加資格審査要項に基づく指名停止を受けていない者であること。
- 2) 破産法、民事再生法、会社更生法及び会社法に基づき、破産手続き、再生手続き、再生手続き及び特別精算手続き開始の申し立てがなされていない者であること。
- 3) 法人等の財政状況、損益状況及び資金状況に特段の問題がない者であること。
- 4) 不正及び不誠実な行為がない者であること。

4. 応募企業、応募グループ等に係わる各担当業務別の参加資格要件

応募企業、応募グループ構成員及び協力業者のうち、設計施工、維持管理及び運営の各業務を担当する者は、次に掲げる実績を満たしている者であること。

1) 施設整備業務

- ① 長島町において現在、設計・コンサルティング業務および施設建設に係る有資格者として登録されている者又は登録する予定の者であること。なお、同一の業務を複数の企業が実施することは差し支えない。ただし、この場合においては、共同して業務を実施するすべての参加企業又は参加グループの構成員及び協力会社が上記を満たすものとする。
- ② ホテル等宿泊施設やバンケットホール等の設計および施工の実績があること。

2) 監理業務

- ① 国土交通省において現在、設計コンサルティング業務に係る有資格者として登録されている者、又は登録する予定の者であること。
- ② ホテル等宿泊施設やバンケットホール等の設計監理実績があること。

3) 維持管理業務

- ① 長島町の一般競争入札参加者の資格を有する者、又は取得する予定の者であるこ

と。(外部委託は可とする)

4) 運營業務

- ① 本事業と同種の運營業務の実績を有すること。または、運営の能力があると認められる者であること。

V. 提案の審査等

1. 主な審査項目

(1) 資格審査

応募者（構成員）が参加資格要件を満たしていること。

(2) 基礎審査

- 1) プロポーザル事業者募集要項に規定する条件を満たしていること。
- 2) 関係法令及び条例・要項等を遵守し、抵触しないこと。

(3) 提案内容審査

添付資料② 選定基準に沿って審査する。

2. 審査結果と優先交渉権の決定の公表

応募の状況、審査結果、優先交渉権者については、優先交渉権者が決定した後に公表する。

3. 優先交渉権者の決定

優先交渉権者は、基礎審査、提案内容審査の審査結果に基づき町長が決定する。

4. 応募者の失格

- 1) 提出書類に故意に偽装又は不備があった場合
- 2) 応募者（構成員企業）が別個に審査委員会の審査委員と故意に接触を持った場合
- 3) 応募者（構成員全員）が審査前に提案内容について公表し、応募者と提案内容の関連が容易に判断できる行為を行った場合、応募者（構成員全員）の著名性を損なう行為を行った場合（例えば提案提出前から審査結果発表までの間に提案内容を発表した場合等）
- 4) その他事業の遂行にふさわしくないと認めた場合、審査に係わる不正な行為が認められた場合

VI. 応募に関する留意事項

1. 配付する資料

長島町が配布する本募集要項、質問に関する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、本募集要項と一体のものとして扱う。本募集要項を入手した者は、これを本手続き以外の目的で使用してはならない。また当該募集で知り得た情報を他に流出してはならない。

2. 提案書の変更等の禁止

提案書の変更、差し替え又は再提出は原則として認めない。

3. 費用の負担

応募に関し必要な費用は応募者の負担とする。

4. 提案書の取り扱い

応募者が提出した提案書等は返却しない。

5. 使用言語及び単位

本事業に関する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。

6. 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表及びその他長島町が必要と認めるときは、町は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しない。

特許権等提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施行方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、全て当該提案を行った応募者が負う。

7. 参加を辞退する場合の書類の提出

参加資格確認申請に関する書類を提出した者で、事業への参加ならびに提案書の提出を辞退する者は、様式3-1により担当窓口へ届けること。

8. 契約保証金

契約保証金は免除する。

9. その他

応募者は、本町が要請した場合には、追加資料の提出に応じること。

Ⅶ. 事業契約に関する事項

1. 基本協定の締結

優先交渉権者と本町は、事業の実施に向けた条件の確認を行ったうえで、契約締結予定日までに基本協定を締結する。優先交渉権者との協議が成立しない場合、本町は、選定委員会で選定された次順位交渉権者と協議を行う。優先交渉権者は基本協定の締結をもって事業予定者となり、本町と契約締結に向けて協議を行う。

2. 契約の締結

本町と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施にあたっての詳細な条件を協議・調整し、必要な契約を締結する。なお、契約書に関しては、双方協議したうえで定める。

協議が整わなかった場合、事業予定者との基本協定を解除し、次順位交渉権者と基本協定の締結に向けて協議を行う。

VIII. 担当窓口

本事業の担当窓口は以下のとおりである。

〒899-1498 鹿児島県出水郡長島町鷹巣 1875 番地 1
長島町役場 地方創生課