

サンセットの丘ホテル建設・運営事業
プロポーザル仕様書

令和4年9月

鹿児島県長島町

サンセットの丘ホテル建設・運営事業プロポーザル仕様書

(目 次)

1. 本仕様書の位置づけ	3
2. 基本的な考え方	3
(1) 本事業の基本コンセプト	
3. 整備事業の敷地及び建物に関する事項	4
(1) 敷地	
(2) 建物	
4. 既存施設等の取扱い	4
5. 温泉に関する事項	4
6. 優遇処置	5
7. 事業者応募の必要事項	5
(1) 公募の方法	
(2) 業務範囲	5
(3) 資金に関する事項	
(5) 施設運営の条件	
(6) その他の事項	
8. 事業者の選定方法	6
(1) 事業者選定委員会の設置	
(2) 審査・選定手順	
9. 協定の締結	6
(1) 基本協定の締結	
(2) 契約の締結	

1 本仕様書の位置づけ

本町は、サンセットの丘ホテル建設・運営管理に対し、民間事業者の知識と能力を積極的に活用し、利用者のニーズに応じた柔軟なサービスと効率的な運営を目指すこととしている。

本仕様書は、サンセットの丘ホテル建設・運営事業（以下「本事業」という。）の事業者を公募型プロポーザルにより募集及び選定するにあたり、本事業に参加する者に対し交付するものである。募集要項に添付する「仕様書」は、募集要項と一体のものとする。（以下「募集要項等」という。）

2 基本的な考え方

(1) 本事業の基本コンセプト

本事業の施設整備、運営にあたっては、関係法令等を遵守しながら、以下のコンセプトに基づき実施するものとする。

(ア) 他事業者との共存共栄による地域全体の活性化を牽引する施設づくり

本事業では、町内既存の宿泊関連事業者との共存共栄が可能で、相互連携による相乗効果を生み出す施設づくりが必要である。そのため、既存宿泊施設とのサービスの差別化や、町内の観光業、農林水産業等の多様な分野と連携を図り、地域全体の活性化を牽引する施設づくりを目指すものとする。

(イ) 地域資源を最大限に生かした個性的で魅力的な施設づくり

本町は、豊かな自然環境や豊富な農林水産物等多様な資源に恵まれた地域である。また、本事業で、活用可能な天然温泉は、長島では数少ない極めて貴重な観光資源である。こうした本町ならではの地域資源及び周辺環境を効果的に活用した施設づくりとサービス展開により、持続可能な運営を目指すものとする。

(ウ) 町民の余暇活動や福祉の向上に寄与する施設づくり

本事業では、観光客の受け入れのみならず、町民の憩いの場としての利用や町外からの帰省客が利用しやすい施設を整備し、町民の福祉向上に寄与することを目的とする。

3 整備事業の敷地及び建物に関する事項

(1) 敷地

- ① 敷地は、サンセット長島跡地を基本とし、周辺の町有地内での建設提案も可能とする。
- ② 敷地は、現状により本町が貸付けるものとし、貸付ける敷地は別表のとおりとする。
- ③ 敷地の貸付期間は 30 年以内とする。ただし、期間満了後の取り扱いについては、その都度、本町と協議するものとする。

(2) 建物

- ① 地域の環境及び景観に配慮した施設であること。
- ② 建物の規模は、宿泊定員 100 名程度を満たすものとするが、宿泊定員を含め事業者からの提案は可能とし、今後選定された事業者と協議の上決定するものとする。
- ③ 付帯施設として会議室兼宴会場（バンケットホール）として約 100 人収容 1 室の設置を検討すること。（間仕切りによる分割使用可）
- ④ 実施設計に当たっては、本町と協議のうえ実施するものとする。

4 既存施設等の取扱い

- ① 自然休養村センターは、指定管理者制度により事業者へ管理委託することができ。但し町議会の議決を要する。

表

施設等（経過年数） R4.9.1 現在	既存施設の基本的な考え方（注：事業者からの提案は可能）
①自然休養村センター（H17 一部改修） （48 年） R C－2 964.79 m ²	既存施設の有効利用を図るものとし、必要に応じたリフォームや機能転換等は可能とする。

5 温泉に関する事項

- ① ホテル内の浴場・浴室で使用するお湯については、必要に応じて町が管理している泉源を無償で貸し付けるものとする。
- ② 湯量の調整については本町との協議によるものとする。なお、泉源の機械及び配管設備等の維持管理については、事業者が行うものとする。
- ③ 温泉水の使用料は無料とする。

6 優遇処置

- ① 固定資産税について、課税年度から 5 年間、当該固定資産税に相当する額の免除を受けることができる。その後は両者の協議によるものとする。
- ② ホテルの電力使用については、町の風力発電設備を利用することにより、支援を受けることができる。
- ③ 敷地の貸付は無償とすることができる。（町議会の議決を要する。）

7 事業者応募の必要事項

(1) 公募方法

自ら施設を建設し運営管理する（民設民営）事業者をプロポーザル方式により一般公募する。

(2) 業務範囲

ホテル建設及び運営を基本とし、外構計画を含めた敷地全体について行うこととする。自然休養村センターについては、指定管理者制度により管理運営を受託することができる。

(3) 資金に関する事項

建設及び運営管理に必要な資金は、事業者自らの責任において調達するものとする。

(4) 施設運営の条件

① 名称

ホテルの正式名称は、本町と協議のうえ事業者が定める。

② 利用料金の設定

宿泊料金等の金額は、事業者の提案に基づき本町と協議のうえ決定する。

(5) その他の事項

① 事業者は、本町の観光振興や地域との連携に関する業務を積極的に行うものとする。

② 事業者は、本町が地域活性化等に必要と認める業務について、双方協議の上で積極的に行うものとする。

③ 従業員については、地元からの雇用に努めること。

④ 食材、燃料その他の物品については、地元調達に努めること。

⑤ 事業者は、建設後自らの経営責任においてサービスを提供するとともに、施設及び設備の維持管理を行うこと。

⑥ 建設工事にあたっては、資材及び施工業者等はできるだけ本町内の業者の活用を図ること。

8 事業者の選定方法

(1) 事業者選定委員会の設置

提案書の審査は、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。）において行う。

なお、選定委員会の審査は非公開とする。また、選定委員会は、事業者の応募が1社（者）の場合でも開催する。

(2) 審査・選定手順

事業者の選定にあたっては、あらかじめ定めた「選考基準」に基づいて、選定委員会において審査を行い、その結果を受け、町長が優先交渉権者及び次点を決定する。

① 基礎審査

応募者が参加要件を備え業務の遂行のために必要な能力を有しているかどうかについて審査する。全ての要件を満たしていることが確認された場合のみ、提案審査の対象とする。

② 提案審査

提案内容（事業の基本的な考え方、施設整備及び運営管理に係る計画並びに収支計画など）について、提案書類及び選定委員会でのプレゼンテーションによって総合的に評価を行う。

なお、円滑な審査に資するため、事前に担当課においてヒアリングを実施することがある。

③ 選定結果の通知

審査の結果は、事業者募集要項に基づき書面にて通知する。

④ その他

通知により非選定となった者は、長島町に対し事業者募集要項に基づき説明を求めることができる。

9 協定の締結

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者を決定し、両者の協議が整った時点で基本協定を締結する。基本協定の締結により、優先交渉権者は事業予定者となる。

ただし、優先交渉権者の選定が終了するまでの期間に事業者が地方自治法第167条の4の規定に基づく入札参加資格の制限、または、本町の指名停止処分等を受けた場合には協定を締結しないものとする。

(2) 優先交渉権者と基本協定が成立しない場合は、次点事業者を協定交渉の相手方とする。

(3) 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を協議・調整し契約を締結する。

別表

(単位 m²)

NO	所在地	面積	備考
1	長島町指江 1553	4,502	サンセット長島跡地
2	長島町指江 1553-2	2,040	自然休養村センター用地
3	長島町指江 1546-6	1,428	西側駐車場
		合計 7,970	

※ 敷地案内図については、別図のとおり