

旧国民宿舎つづらお荘^{※1}の譲渡に係る 公募型プロポーザル募集要項

※1 本館/ランタの館/レントラ（新館）の総称



■旧国民宿舎つづらお荘に隣接する「日本遺産 菅浦の湖岸集落景観」

2024年（令和6年）3月
長浜市産業観光部文化観光課

<目次>

第 1 / 趣旨	1
第 2 / 譲渡施設の概要	1
1 建物等の概要	1
2 土地の概要	2
3 事業用地の諸条件等	2
第 3 / 譲渡の条件等	4
1 譲渡の条件	5
2 譲渡価格	6
3 用途制限	6
4 契約の解除	6
5 地域との連携	6
6 地域との調和	6
7 譲渡施設に関わる工事等における遵守事項	7
第 4 / プロポーザルに関する事項	7
1 応募者の資格	7
2 共同での応募条件	8
3 企画提案の観点	9
4 プロポーザルの手続等	9
5 質疑応答	11
6 現地見学	11
7 資料の閲覧	12
8 応募手続	12
第 5 / 選定に関する事項	14
1 選定方法	14
2 プレゼンテーション/質疑応答日程・場所	15
3 審査項目及び配点	15
4 審査基準	15
5 審査項目の得点化方法	15
6 選定委員会の審査・評価	16
7 プレゼンテーションの留意事項	16
8 選定結果の通知及び公表	17
第 6 / 契約	17
1 契約の締結	17
2 譲渡代金の支払い	18
3 譲渡施設の引き渡し及び所有権移転登記	18
4 公租公課	18
5 利用開始時期	18
第 7 / 注意事項	18
第 8 / 応募・問い合わせ先	19

- 、別表（プロポーザル審査基準）
- 、物件調書（位置図・施設配置図・敷地境界図・公図・現況写真等）
- 、市有財産譲渡仮契約書（案）
- 、提出書類（様式）
- 、参考資料

第 1 / 趣旨

旧国民宿舎つづらお荘は、だれもが気軽に利用できる国民宿舎として、昭和 50 年に旧西浅井町が整備した宿泊施設です。その後、平成 11 年に体験交流施設としてランタの館が整備され、平成 16 年には新館のレントラが整備されました。3つの施設が整備されてからは、それぞれの施設で機能を分担しながら一つの宿泊施設として一体的に営業してきたところです。

営業開始から約半世紀が経過するなか、観光産業においては、「量」から「質」への転換が図られ、旅行者のニーズも「モノ」消費から「コト」消費へシフトするなど、社会経済情勢はめまぐるしく変化し、当該施設の利用者は年々減少傾向にありました。また、近年は施設の老朽化による空調設備やボイラーをはじめとする機器類等の故障や不具合が頻発し、安定したサービスの提供ができない状況であったことに、新型コロナウイルス感染症拡大の影響が重なり、令和 2 年 4 月 1 日から休館している状況です。

当該施設は西浅井地域の活性化に資するシンボリックな存在であり、休館中は施設の維持管理を継続しつつ、社会経済情勢の変化に対応した活用方針について検討を進めてきました。地元からは宿泊施設としての再活用を強く要望されていることもあり、この度、施設を譲渡して、民間活力により地域振興を図るとの方針を決定したところです。

当該施設は日本遺産にも認定された「菅浦集落」に隣接し、周辺には数々の小説に登場する「観音の里」や、発酵文化が息づく「北国街道木之本宿」、天下分け目の戦いの舞台となった「賤ヶ岳古戦場」、日本のウユニ湖と称されるほど湖面が美しい「余呉湖」などの見どころがたくさん点在しており、暮らすように滞在するエリアとしてのポテンシャルを秘めています。

このポテンシャルを生かしつつ、社会経済情勢の変化に対応した施設として再構築するため、民間事業者の有する企画力、資金力、経験豊かな事業ノウハウなどを活用して、旧国民宿舎つづらお荘を宿泊施設として再整備される事業者へ施設（建物・土地）を譲渡します。

譲渡にあたっては、本プロポーザル募集要項で定める譲渡条件等を満たすとともに、地域の活性化に寄与することができる民間事業者を、公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）により募集します。

第 2 / 譲渡施設の概要

1. 建物等の概要

施設種別	建築年	構造等	床面積	主な機能
① 本館	昭和 50 年	鉄筋コンクリート造 2 階建	1,160.09 m ²	フロント/厨房
② ランタの館	平成 11 年	鉄骨コンクリート造 2 階建	586.51 m ²	体験/温浴施設
③ レントラ（新館）	平成 16 年	鉄骨コンクリート造 3 階建	1,003.73 m ²	客室

※附属建物として、連絡通路、自転車小屋等があります。

※建物等の床面積は施設台帳を根拠としています。

- (1) 事業を実施する上で必要になる投資（修繕・改修・更新等）は、譲渡先の責任で行うこととします。専門家による物件の診断は行っておりません。
- (2) 譲渡する建物及び付帯設備、備品等については、現状有姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負いません。
- (3) 譲渡契約の締結および所有権移転の登記等、履行に関して必要な一切の費用は、すべて譲渡先事業者の負担とします。
- (4) 詳細は物件調書を参考にしてください。なお、物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

2. 土地の概要

土地名称	所在地	地目(公簿)	地積(公簿)	所有権
土地1	長浜市西浅井町菅浦内場 577 番 5	公衆用道路	1,806.00 m ²	長浜市
土地2	長浜市西浅井町菅浦内場 579 番 1	畑	268.00 m ²	長浜市
土地3	長浜市西浅井町菅浦内場 580 番	宅地	1,575.73 m ²	長浜市
土地4	長浜市西浅井町菅浦内場 616 番 1	宅地	556.33 m ²	長浜市
土地5	長浜市西浅井町菅浦内場 619 番 4	畑	269.00 m ²	長浜市
土地6	長浜市西浅井町菅浦内場 619 番 5	宅地	46.62 m ²	長浜市
土地7	長浜市西浅井町菅浦内場 620 番 2	畑	220.00 m ²	長浜市
土地8	長浜市西浅井町菅浦内場 624 番 2	畑	893.00 m ²	長浜市
計			5,634.68 m ²	

※土地の境界確定、地積測量は実施済みです。

※譲渡土地東側の個人所有地（借地して駐車場として利用）、本館前の個人所有地（所有者が畑として利用）及び譲渡土地西側の個人所有地（2階建て民家あり）の計約3,000m²の土地（以下「個人所有地」といいます。）については、それぞれ諸条件はあるものの、譲渡先事業者が行う再整備事業に関して個人所有地の活用に協力いただけるとの意思確認をしております。譲渡土地と個人所有地を一体的に活用できることを前提とした企画提案をしていただくことも可能です。個人所有地を活用される場合は、譲渡仮契約締結後に土地所有者と条件等に関する協議を行っていただくこととなります。

3. 事業用地の諸条件等

- (1) 都市計画法の規制等

都市計画区域外 ※開発面積が1ha以上の場合は開発許可申請が必要

(2) 琵琶湖国定公園第2種特別地域及び第3種特別地域（別図1）

工作物の新築、改築、増築や木竹の伐採等は滋賀県知事の許可が必要。建築物の新築等を行う際に建ぺい率や容積率の制限がある。

敷地面積	建ぺい率	容積率
500 m ² 未満	10%以下	20%以下
500 m ² ～1,000 m ² 未満	15%以下	30%以下
1,000 m ² 以上	20%以下	40%以下

その他、高さ制限（13m以下）等あり

<参考 URL> <https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kankyoshizen/shizen/303253.html>

(3) 土砂災害警戒区域、一部土砂災害特別警戒区域（別図2）

土砂災害特別警戒区域にあつては、特定の開発行為に対する許可制や、居室を有する建築物の構造規制等がある。

※都市計画法に基づく開発許可（敷地面積が1ha以上）が必要となった場合には、土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）には原則建築できない。



土砂災害特別警戒区域
土砂災害警戒区域

区域番号：I-7753

指定回数：9次

警戒区域指定年月日：H19.3.22

特別警戒区域指定年月日：H19.3.22

<参考 URL> <https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/sabou/19714.html>

(4) 滋賀県建築基準条例第2条（がけ条例）による規制

居室を有する建築物が高さ2mを超える崖（地表面が水平面に対し30度を超える角度をなす土地で、硬岩盤（風化の著しいものを除く）以外のものに近接する場合には、崖の上にあつては崖の下端から、崖の下にあつては崖の上端から、建築物との間に崖の高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。

<参考 URL> <https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/zyutaku/19338.html>

https://www.pref.shiga.lg.jp/site/jourei/reiki_int/reiki_honbun/k001RG00000917.html

(5) 盛土規制法（旧宅地造成等規制法）の規制等

切土2m以上、盛土1m以上、切り盛り2m以上（盛土1m以下で切り盛り合わせて）の造成工事を実施する場合、許可が必要

<参考 URL> <https://www.pref.shiga.lg.jp/ippan/kendoseibi/machizukuri/19020.html>

(6) 琵琶湖沿岸景観形成重点区域

一定規模以上の建築物や工作物の新築（新設）や増改築、開発行為、土石等の採取、木竹の伐採等の行為を行う場合は、市の景観形成基準に適合しているかどうか審査するため、あらかじめ景観法に基づく届出の提出が必要

(7) 屋外広告物第一種地域（琵琶湖・余呉湖ゾーン）

屋外広告物を表示・掲出される場合は、事前に長浜市屋外広告物条例に基づく許可が必要

(8) その他

奥びわ湖パークウェイからの排水管が敷地内にあり（別図3）

(9) 道路条件

市道オオラ線（幅員約6.0m）に接道

(10) 上下水道条件

公共上下水道に接続（市道オオラ線まで引き込み済み）

第 3 / 譲渡の条件等

譲渡物件に以下の条件ならびに用途制限等を付すこととします。

譲渡する物件の内、「① つづらお荘（本館）」については、解体撤去のうえ、地域の景観や環境に配慮して他の2つの建物を含めて一体的に活用してください。「② ランタの館」及び「③ レントラ（新館）」については、再活用にあたっては大規模な改修が必要なことから、応募者の判断で以下の（1）又は（2）のいずれかの手法を選択して取り扱うこととします。いずれの場合も建築基準法や消防法等の関係法令を遵守し、譲渡先事業者において必要な手続き及び費用負担を行ってください。

(1) 譲渡建物を再利用すること

(2) 譲渡建物を解体撤去のうえ、地域の景観や環境に配慮した施設を整備すること

再整備に係るインセンティブ制度

■施設の解体に関する制度

施設の解体にあたっては、施設譲渡契約締結後に補助事業者として国の「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業」の補助金を活用することが可能です。

<補助対象経費> 施設の撤去に係る工事費用（税別）

<補助率> 1/2

<限度額> 6,500万円

<対象施設> 本館・ランタの館・レントラ（新館）

※令和6年12月31日までに解体工事を完了して経費を支払い、令和7年1月10日までに完了実績報告を申請することが条件となります。

■施設の再整備に関する制度

旧国民宿舎つづらお荘を社会経済情勢の変化に対応した施設に再整備し、地域活性化に資する施設として再稼働することを目的に「旧国民宿舎つづらお荘譲渡促進交付金」を活用することが可能です。

<交付対象経費> 建物の改築、修繕や解体及び土地の購入に係る費用等、社会経済情勢の変化に対応した旧国民宿舎つづらお荘の再整備に必要な経費

<限度額> 5,000万円

<交付期間> 令和6年度限り

※ただし、当該交付金については、「令和5年長浜市議会定例会令和6年3月定例月議会」における予算の承認が前提となります。

■税制措置

当該地域において旅館業法に基づく旅館・ホテル営業を営まれる場合は、「長浜市過疎地域における固定資産税の課税免除制度」が受けられます。

<課税免除の対象> 事業の用に直接供される土地/家屋/機械及び装置

<対象要件> 土地：資本金の額が5,000万円超である法人の場合は取得価格1,000万円以上、資本金1億円超である法人の場合は取得価格2,000万円以上
※ただし、取得日の翌日から1年以内に家屋の建設着手があった場合に限る

家屋：資本金の額が5,000万円超である法人の場合は、新設・増設のみが対象となり、改築は対象外

<免除期間> 最大3年間

1. 譲渡の条件

(1) 宿泊施設の運営に関すること

ア) 譲渡先事業者は、譲渡施設を活用して、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」を行い、譲渡物件引渡しの日から10年間は継続して運営することとします。

イ) 譲渡先事業者は、自らの責任において旅館営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約、予約営業などを行うこととします。

(2) 所有権の移転禁止

ア) 譲渡先事業者は、譲渡物件引渡しの日から10年間、市の承認を得ずに、売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転することはできません。

イ) 第三者に譲渡する場合においては、反社会勢力の団体等に譲渡できないものとします。

(3) 業務の再委託について

譲渡先事業者には指定用途に基づき施設の運営を行っていただきますが、業務の全部を第三者に委託することはできないこととします。

(4) 設備及び備品に関すること

ア) 譲渡物件において、市が所有する設備及び備品等については、全て無償で譲渡します。

イ) 設備及び備品等については、現状有姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負いません。設備及び備品等の種類、品質、数量に関しては、応募者において現地で確認してください。

ウ) 引き渡された物品の種類、品質または数量に関して契約の内容に適合していないことを理由に履行の追求、損害賠償の請求及び契約の解除はできないこととします。

(5) 提案事業の履行に関すること

ア) 引き渡しの日から起算して1年以内に提案事業の工事に着手することとします。

イ) 引き渡しの日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用することとします。

2. 譲渡価格

<建物> 無償

<土地> 12,800,000円(最低売却価格)

3. 用途制限

譲渡先事業者は、譲渡物件を次の各号に掲げる用途に利用してはなりません。また、市の承認を得て譲渡物件の所有権を第三者に移転するときは、用途制限を承継させるものとし、当該第三者に対して定めを反する使用をさせてはなりません。

(1) 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。以下「暴力団対策法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)その他の反社会的団体およびその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

(2) 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年法律第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および同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途

4. 契約の解除

譲渡先事業者が譲渡の条件に定める宿泊施設の運営や用途制限等を履行しない場合は、市は契約を解除することができることとします。

5. 地域との連携

譲渡先事業者は、菅浦地域の活動(清掃等)に積極的に協力することとします。

6. 地域との調和

当該地域は、国の重要文化的景観に指定されています。また琵琶湖については、プレジャーボートの航行規制水域に指定されていますので、地域と調和した施設の活用に取り組むものとします。

7. 譲渡物件に関わる工事等における遵守事項

- (1) 既存建築物等の改修又は建設・解体撤去工事等（以下「工事等」という。）の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- (2) 工事等にあたっては、防音シート等の設置による騒音及び振動対策、散水による粉じん対策等を行い、周辺住民等に迷惑とならないよう十分な対策を行うこと。
- (3) 工事現場への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- (4) 作業期間中は、周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- (5) 周辺住民等に対し、できる限り早い時期に、住民説明やチラシの配布等により工事等に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等を解決すること。
- (6) 工事等を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し募集要項及び事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

第 4 / プロポーザルに関する事項

1. 応募者の資格

次の要件を満たしている日本国内で法人登録をしている法人とします。要件を満たしていないものによる申請は無効とします。

- (1) 「第3/譲渡の条件等」を遵守できること。
- (2) 施設を活用し地域活性化、地域振興に資する事業を安定的に行うことが期待できること。
- (3) 事業を行うにあたって必要な許認可等を取得済みまたは営業開始までに取得予定であること。
- (4) 旅館業法第2条第2項に基づく「旅館・ホテル営業」を3年以上継続していること。共同での応募の場合は、代表法人が条件を満たしていること。
- (5) 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。
- (6) 法人税、消費税、地方消費税並びに市町村税を滞納していないこと。
- (7) 市における建設工事等又は物品買入等に係る指名に関する規定に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）

でないこと。

- (9) 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（以下「暴力団」という。）若しくは同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと。
- ア) 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - イ) 譲渡物件を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
 - ウ) 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - エ) 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
 - オ) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ) 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (10) 暴力団又は暴力団員若しくは前記（9）のアからキまでのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (11) 暴力団又は暴力団員若しくは前記（9）のアからキまでのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (12) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2. 共同での応募条件

共同事業者として複数の法人が共同して応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人（以下「代表事業者」という。）を定めてください。譲渡先候補者の選定後の協議は代表事業者と行います。
なお、代表事業者の変更は認めません。
- (2) 共同事業者を構成するいずれかが、上記「1. 応募者の資格」の要件を満たしていないものの応募は無効とします。（4）の要件を除く。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。なお、譲渡先候補者の選定後の協議は代表事業者を中心に行いますが、契約に関する責任は共同事業体を構成する法人すべてが負うことになります。
- (4) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

3. 企画提案の観点

企画提案は以下の観点を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致する提案であること。
- (2) 他地域における「旅館・ホテル営業」の実績を踏まえ、当該地域の特性を考慮した提案であること。
- (3) 具体的な計画を伴った実現可能で持続可能な提案であること。
- (4) 事業のコンセプトが明確で、昨今の社会経済情勢の変化に対応した提案であること。
- (5) これまでの経験に基づく知見を生かした独自性のある提案であること。
- (6) 地域事業者の活用や地域雇用等、地域の活性化に資する提案であること。
- (7) 菅浦（西浅井）地域が有する豊かな自然、伝統・文化等の多面的な機能を再評価し、これらの機能と地域に賦存する様々な資源を活用した魅力ある地域づくりに資する提案であること。
- (8) 菅浦（西浅井）地域と都市（訪日外国人旅行者を含む）との交流を推進する提案であること。
- (9) 国の重要文化的景観地区に指定されている菅浦地域の景観や環境に配慮した施設整備等の提案であること。
- (10) 当該地域の周辺に点在する「山門水源の森」、「観音の里」、「北国街道木之本宿」、「賤ヶ岳古戦場」、「黒壁スクエア」や「竹生島」等の魅力あるコンテンツを活用し、宿泊泊施設を起点に滞在型観光（周遊観光/連泊）を促す提案であること。

★★★ 菅浦地域の魅力 ★★★



◀◀ 冬の菅浦集落

* 集落内の船泊りに
ついては条件により使
用可能



◀◀ 菅浦集落のストーリー

「隠れ里の暮らしに触れる」

4. プロポーザルの手続等

(1) スケジュール

項目	日程
募集要項の配布	令和6年3月1日(金)～令和6年4月1日(月)
プロポーザル参加申込書の受付期間	令和6年3月1日(金)～令和6年4月1日(月) 午前9時から午後5時まで ※土・日・祝日を除く
質問の受付期間	令和6年3月1日(金)～令和6年3月21日(木)
資料閲覧	令和6年3月1日(金)～令和6年4月1日(月)

現地見学	令和6年3月12日(火)～令和6年3月19日(火) ※事前予約制
質問に対する回答	令和6年3月26日(火)
企画提案書の提出期限	令和6年5月8日(水) 午後5時
選定委員会(選定審査) ・プレゼンテーション ・ヒアリング	令和6年5月14日(火)
譲渡先候補者の決定	令和6年5月15日(水)
仮契約の締結	令和6年5月下旬
本契約の締結 (市議会の議決)	令和6年6月25日(火)(予定)

(2) 募集要項等の配布

<配布期間> 令和6年3月1日(金)から令和6年4月1日(月)まで
午前9時から午後5時まで
ただし土曜日、日曜日、祝日を除きます。

<配布場所> 長浜市役所本庁舎2階 産業観光部文化観光課

※これらは市ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配付は行いません。

(3) 提出書類

応募者は、様式第12号「提出書類チェック票」を参考に次のとおり提出してください。
提出書類は、官公庁から発行されるものを除いてA4版またはA3版で作成してください。
なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

- ア) 様式第1号 プロポーザル参加申込書
- イ) 様式第2号 共同事業者構成員調書
- ウ) 様式第3号 事業者等概要書
- エ) 様式第4号 役員一覧
- オ) 様式第5号 誓約書
- カ) 任意様式 旅館業法に基づく「ホテル・旅館営業」を3年以上継続して運営していることが分かる資料
- キ) 印鑑登録証明書
- ク) 法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書)
- ケ) 定款又は寄付行為(原本証明が必要)
- コ) 直近3期分の決算書(貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これらに準ずる書類)
- サ) 納税証明書(都道府県税、法人税、市税ならびに消費税及び地方消費税)
- シ) 任意様式 共同事業者間での契約書(協定書)の写し
- ス) 様式第6号 応募申込書

セ) 様式第7号 共同事業者構成員調書

ソ) 任意様式 企画提案書

※企画提案書には、「第5 / 選定に関する事項 4. 審査基準」に明記している「審査項目1～4」及び「評価の視点」に関する内容を盛り込んでください。

タ) 参考様式第1号 事業実績報告書

チ) 参考様式第2号 収支計画損益計算書

ツ) 参考様式第3号 投資計画書及び資金調達計画書

テ) 任意様式 土地及び建物利用計画図

ト) 任意様式 開業までの事業工程表

ハ) 様式第8号 委任状

ヒ) 様式第9号 質問書

フ) 様式第10号 プレゼンテーション出席者報告書

ヘ) 任意様式 建物の解体に係る見積書

ホ) 様式第11号 価格調書

マ) 様式第12号 提出書類チェック票

(4) 共同事業者の場合

全構成員は(イ)から(オ)、(キ)から(サ)、及び(セ)、(ハ)の書類を提出してください。

5. 質疑応答

(1) 質問方法

<受付期間> 令和6年3月1日(金)から令和6年3月21日(木)午後5時まで

<提出方法> 質問書(様式第9号)を電子メールにより提出してください。
電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をしてください。

<提出先> 長浜市産業観光部文化観光課

E-mail kankouka@city.nagahama.lg.jp

※受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

※上記提出方法以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX等)による質問は受けません。

(2) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市ホームページに掲載します。掲載時期は、令和6年3月26日(火)を予定しています。

6. 現地見学

(1) 実施方法

<見学日> 令和6年3月12日(火)から令和6年3月19日(火)まで
午前9時から午後5時まで ※事前予約制

<参加方法> 見学を希望する場合は、見学日の3日前（土・日を除く）までに長浜市文化観光課宛てE-mail (kankouka@city.nagahama.lg.jp) に希望の時間を第1候補から第3候補まで記載してお申し込みください。折り返し見学時間をご連絡させていただきます。なお、調整がつかない場合は、予備日も含めて、改めて調整させていただくことがあります。

(2) 注意事項

ア) 見学は原則として1応募者90分以内、1回限りとします。

イ) 指定された日時以外の見学については特に期間を設けませんが、敷地内への立ち入りをされる場合は、事前にご連絡をお願いします。また、建物内に入ってくださいことはできません。

ウ) 見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

7. 資料の閲覧

譲渡物件にかかる図面等の資料は閲覧することができます。

(1) 実施方法

<閲覧期間> 令和6年3月1日（金）から令和6年4月1日（月）まで
午前9時から午後5時まで
ただし土曜、日曜日及び祝日を除きます。

<閲覧方法> 閲覧を希望する場合は希望する日の3日前（土・日・祝日を除く）までに長浜市文化観光課宛てE-mail (kankouka@city.nagahama.lg.jp) に希望の日時を記載してお申し込みください。時間を調整して、折り返し連絡をさせていただきます。

<閲覧場所> 長浜市役所本庁舎2階 産業観光部文化観光課

(2) 注意事項

ア) 資料は物件の譲渡を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

イ) 資料の貸与や複写はできません。

8. 応募手続

(1) プロポーザル参加申込書の受付

<受付期間> 令和6年3月1日（金）から令和6年4月1日（月）まで
午前9時から午後5時まで
ただし土曜、日曜日及び祝日を除きます。

<提出先> 長浜市役所産業観光部文化観光課

<提出方法> 本事業に係る提案に参加を希望される事業者は、プロポーザル参加申込書に必要な書類を添付し、受付期間中に提出先に直接持参により提出してください。電話、ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は一切行

いません。また、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

- <提出書類>
- ア) 様式第1号 プロポーザル参加申込書
 - イ) 様式第2号 共同事業者構成員調書
 - ウ) 様式第3号 事業者等概要書
 - エ) 様式第4号 役員一覧
 - オ) 様式第5号 誓約書
 - カ) 旅館業法に基づく「ホテル・旅館営業」を3年以上継続して運営していることが分かる資料
 - キ) 印鑑登録証明書
 - ク) 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
 - ケ) 定款又は寄付行為（原本証明が必要）
 - コ) 直近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これらに準ずる書類）
 - サ) 納税証明書（都道府県税、法人税、市税ならびに消費税及び地方消費税）
 - シ) 共同事業者間での契約書（協定書）の写し
- <提出部数> A4またはA3用紙サイズで各1部
左側綴じレールファイル（下部中央にページ番号、用紙は片袖折り）

(2) プロポーザル参加資格審査結果の通知

(1)により提出されたプロポーザル参加申込書等に基づき、参加資格審査を行い、参加申込者全員（応募者が共同応募の場合はその代表事業者のみ）に対し、審査結果の通知を行います。 ※通知期限：令和6年4月5日（金）まで

(3) 企画提案について

- ア) 応募は、1法人（共同事業者）につき1案に限ります。
- イ) 受付期間内に必要な提出書類及び部数の提出がない場合は、応募がなかったものとして取扱います。
- ウ) 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。
- エ) 応募に必要な費用は、応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。
- オ) 選定委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められた場合は、失格とします。
- カ) 提出された書類は返却しません。
- キ) プロポーザル参加申込後に辞退する場合は、辞退届（様式任意）を文化観光課まで持参又は郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- ク) 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。

ケ) 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。

コ) 市の配布する募集要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

サ) 提出書類は、長浜市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあります。このため、事業計画書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。また契約締結後、企画提案書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合があります。

シ) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位に限ります。

ス) 応募までに、提案事業の内容が各種法令に適合した事業であるか、事前に確認を行ってください。

<受付期限> 令和6年5月8日(水) 午後5時まで

<提出先> 長浜市役所産業観光部文化観光課

<提出方法> 本事業に係る応募申込書に必要な書類を添付し、受付期限までに提出先に直接持参により提出してください。電話、ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は一切行いません。また、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

<提出書類>

ス) 様式第6号	応募申込書
セ) 様式第7号	共同事業者構成員調書
ソ) 任意様式	企画提案書
タ) 参考様式第1号	事業実績報告書
チ) 参考様式第2号	収支計画損益計算書
ツ) 参考様式第3号	投資計画書及び資金調達計画書
テ) 任意様式	土地及び建物利用計画図
ト) 任意様式	開業までの事業工程表
ハ) 様式第8号	委任状
ヘ) 任意様式	建物の解体に係る見積書
ホ) 様式第11号	価格調書

<提出部数> A4またはA3用紙サイズで各10部(正本1部・副本9部)
左側綴じレールファイル(下部中央にページ番号、用紙は片袖折り)

第5 / 選定に関する事項

1. 選定方法

選定は、市が別に定める委員により組織された「旧国民宿舎つづらお荘の譲渡に係る公募型プロポーザル選定委員会」(以下「選定委員会」という。)における審査、評価結果をふまえ、市が

譲渡先候補者及び次点者を決定します。

2. プレゼンテーション（質疑応答）日程・場所

<実施日> 令和6年5月14日（火）（予定）

<実施場所> 長浜市役所本庁舎4階4B会議室

※時間や場所等は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

3. 審査項目及び配点

審査項目及び配点については、以下のとおりとします。

審査項目		配点		主な確認資料
1. 企画内容（ソフト）	ア コンセプト	55	25	ソ) 企画提案書
	イ 独自性		10	ソ) 企画提案書
	ウ 地域への波及効果		5	ソ) 企画提案書
	エ 周辺への配慮		5	ソ) 企画提案書
	オ 観光ビジョンとの整合		10	ソ) 企画提案書
2. 企画内容（ハード）	ア 周辺環境との調和	20	20	ソ) 企画提案書
3. 実現性・継続性	ア 実績・経験	25	5	タ) 参考様式第1号
	イ 財務の健全性		5	コ) 直近3期分の決算書
	ウ 資金計画		10	チ) 参考様式第2号 ツ) 参考様式第3号
	エ スケジュール		5	ト) 事業工程表
4. 地域との共存 <加点項目>	ア 地域資源の活用	10	5	ソ) 企画提案書
	イ 地域特性の活用		5	ソ) 企画提案書
5. 価格提案		10	10	ホ) 様式第11号
合計		120点		

4. 審査基準

別表「プロポーザル審査基準」のとおり

5. 審査項目の得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れた提案である	配点×1.00
B	優れた提案である	配点×0.75
C	標準的な提案である	配点×0.50
D	やや物足りない提案である	配点×0.25
E	物足りない提案である	配点×0.00

※審査項目「4. 地域との共存」及び「5. 価格提案」については、この得点化方法によらず、配点を上限に加点を行います。

6. 選定委員会の審査・評価

- (1) 選定委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び企画提案書等の応募書類によるもののほか、応募者のプレゼンテーション及び応募者への質疑応答により実施します。
- (2) 選定委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を譲渡先候補者、次に高い者を次点者として選定します。
- (3) 最高点の者が複数の場合は、審査項目「1. 企画内容（ソフト）」の得点が高い者を上位者とします。
- (4) 次に該当する場合は、失格とし、選定委員会での審査・評価は行いません。
 - ア) 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
 - イ) 提出書類に虚偽があった場合
 - ウ) 契約の履行が困難と認められる場合
 - エ) 応募者が個別に選定委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
 - オ) 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合
 - カ) その他選定委員会でも、本物件の譲渡対象者として不適と判断された場合
- (5) 選定委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の5割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- (6) 応募者が1者の場合においても応募者のプレゼンテーション及び応募者への質疑応答は実施します。

7. プレゼンテーションの留意事項

- (1) 応募者の説明、質疑応答及び審査や選定は非公開とします。
- (2) プレゼンテーションに要する費用は、全て応募者の負担とします。
- (3) 応募者による説明（プレゼンテーション）を30分以内とし、質疑応答は20分以内とします。
- (4) プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- (5) プレゼンテーションに参加できる者は、応募者毎に5人以内とします。参加者についてはプレゼンテーション出席者報告書（様式第10号）によりプレゼンテーション実施日の前日までに文化観光課に報告してください。
- (6) モニターは当方で用意しますが、パソコンは応募者で準備してください。

8. 選定結果の通知及び公表

- (1) 選定結果は書面で通知します。
- (2) 募集の概要、選定結果については市ホームページに掲載します。
- (3) 応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

第 6 / 契約

1. 契約の締結

- (1) 市は譲渡先候補者との間で協議を行い、合意後、仮契約を締結します。譲渡に関しては、議会での議決事項となりますので、長浜市議会の議決をもって本契約の締結となります。なお、長浜市議会の議決があったときに本契約としての効力が生じますが、長浜市議会において議決が得られないときは、仮契約を解除します。また、これにより譲渡先候補者に生じた損害又は損失について、市は賠償又は補償することはありません。
- (2) 譲渡先候補者決定の日の翌日から 14 日以内に仮契約を締結するものとします。仮契約の締結にあたっては、契約保証金として契約金額の 100 分の 10 以上の金額を納付していただきます。正当な理由なく、期限内に締結できない場合、譲渡先候補者の地位は消滅するものとします。消滅後、市は譲渡先候補者に代わって次点者と協議を行い、合意後、仮契約を締結できるものとします。
- (3) 次点者の地位は、譲渡先候補者との契約の締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知します。
- (4) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を文化観光課へ提出してください。
- (5) 契約の締結に関して必要な費用は、譲渡先候補者の負担とします。
- (6) 別添の譲渡仮契約書（案）は標準的な契約条項を示していますので、必要に応じて契約条項を調整することがあります。
- (7) 本契約締結後に、申請時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、申請資格に該当しない譲渡先事業者となった場合又は事業計画と異なる事業を行った場合には、何ら催告せず、本契約を一方的に解除することができるものとします。この解除により譲渡先事業者に損害が発生しても、市はその賠償の責任は負いません。
- (8) 本契約締結後から譲渡物件の引渡しの日までの間において、市の責めに帰することのできない事由により、譲渡物件に滅失、き損等の損害を生じた場合は、譲渡先事業者は、市に対して売買代金の減免を請求することができないものとします。
- (9) 譲渡物件の引渡し後において譲渡物件に関して土壌汚染その他の汚染があることが判明した場合においても、市に対して売買代金の減免若しくは当該汚染の浄化費用その他

譲渡先事業者が受けた損害の賠償請求又はこの契約の解除をすることができないものとします。

2. 譲渡代金の支払い

譲渡代金と契約保証金との差額を、本契約締結日（市議会の議決の日）から30日以内に納付いただきます。期限内に譲渡代金が完納されない場合、契約を解除し、納付いただいた契約保証金は長浜市に帰属します。

3. 譲渡施設の引渡し及び所有権移転登記

- (1) 譲渡先事業者が売買代金を完納した時点で物件を現状有姿のまま引渡しします。引き渡しに当たり、現状の一切の物の処分、撤去等を行いません。物件の数量等が物件調書等と相違する場合は、全て現況優先とします。建物劣化、老朽化、設備の能力、備品等の破損・不具合などについて一切補償しません。また、関係法令上不適切な個所が存在した場合も譲渡先事業者の負担により対応していただきます。
- (2) 所有権の移転登記は、物品の引き渡し後、本市が囑託して行います。
- (3) 登記に関して必要な一切の費用は、譲渡先事業者の負担となります。

4. 公租公課

譲渡物件の引渡し後に発生した公租公課等は、譲渡先事業者の負担とします。

5. 利用開始時期

譲渡先候補者として決定した後、売却までの間は議決手続きを含め、一定期間を要しますのでご了承ください。

第 7 / 注意事項

- (1) 応募される場合は、本要項及び物件調書に記載の条件等の内容を十分に確認してください。不明な点は、文化観光課までお尋ねください。
- (2) 施設の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて譲渡先事業者の負担となります。
- (3) 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、譲渡先事業者の責任において行ってください。
- (4) 事業の実施にあたっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、譲渡先事業者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。

- (5) 譲渡先事業者は、施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。
- (6) 提案事業の着手にあたって、関係法令等の審査が必要な場合がありますので譲渡先事業者の責任のもと事前に十分な確認をしてください。
- (7) 本市が契約の解除権を行使した場合、譲渡先事業者は、本施設の譲渡時に原状回復して返還するものとします。ただし、本市の承諾を得ている場合は除きます。
- (8) 敷地内の既存の上水道施設は廃止となります。長浜水道企業団で撤去は行いませんので、申請者において撤去工事を実施してください。水道メーターについては、接道市道の敷地境界部分から 1.0m 以内の検針およびメーターの取替に支障の無い場所に設置してください。上水道施設の設置・撤去方法等の詳細については事前に長浜水道企業団と協議していただき、設置・撤去に係る費用は、譲渡先事業者が負担するものとします。
- (9) 下水道の使用にあたっては、長浜市下水道施設課と協議してください。既存の下水道施設を引き続き利用する場合は、管理区域を明確にするため敷地境界部分に新たに人孔を譲渡先事業者で設置してください。既存施設を利用しない場合は、不明水が流入しないよう適切に閉塞してください。また、撤去が必要な場合は譲渡先事業者で撤去してください。新たに汚水枿が必要な場合は、下水道施設課に申請してください。下水道施設の設置、撤去に係る費用は、譲渡先事業者が負担するものとします。
- (10) 本施設の敷地中央付近（別紙参照）に奥びわ湖パークウェイからの排水管が埋設されています。所有者は、滋賀県（担当：長浜土木事務所木之本支所管理課）で、地役権の設定を予定しています。建築や解体工事等にあたっては、県と協議してください。
- (11) 敷地東側に設置している消火栓が 2 基については、譲渡先事業者で撤去工事をしてください。撤去に係る費用は、譲渡先事業者が負担するものとします。
- (12) 事業の実施にあたっては、譲渡先事業者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、譲渡先事業者が賠償責任を負うことになるため、譲渡先事業者は、既存施設の使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入することを検討ください。

第 8 / 応募・問い合わせ先

長浜市 産業観光部 文化観光課（長浜市役所本庁舎 2 階）

〒526-8501 滋賀県長浜市八幡東町 632 番地

電 話 0749-65-6521（直通）

F A X 0749-64-0396

E-mail kankouka@city.nagahama.lg.jp

※実施要項、応募書類は市ホームページにも掲載しています。