

あずさ山の家利活用事業に係る 公募型プロポーザル実施要領

※ 本プロポーザルに参加を希望する者は、この実施要領をよく読み、内容を十分把握した上で参加すること。

※ 申込み前に必ず、現地の利用等に係る諸規制の調査確認を行うこと。

下田市

令和7年10月30日

1. 事業の目的・趣旨

本プロポーザルは、下田市（以下「市」という。）が所有する土地建物（通称「あずさ山の家」）以下「本件土地建物」という。）の利活用を図る目的から行うものであり、本件土地建物の利活用にあたっては、「3 企画・提案上の条件」に沿った事業者の創意工夫による意欲的な提案を、市の産業発展への寄与度、持続性、地域貢献などの総合的な視点から判断し、契約者を決定するために、公募型プロポーザルを実施する。

なお、賃貸借契約期間については5年以上～10年以下の範囲において、優先交渉権者が提出した本プロポーザルの提案書に基づき市と協議の上決定する。更新については、貸付期間が満了する日の1年前から6箇月前までの間に、市及び契約者のいずれからも契約の更新について異議の申出がないときは、貸付期間を除き、従前の契約と同一の条件で変更契約を締結する。その後の期間満了においても同様とする。

また、契約を更新する場合において、その期間は、10年以下の範囲において、市と協議の上決定する。

2. 施設の概要

対象地	(市所有地) 下田市須原 1321-1、1322、1323-1、1323-3、1323-4、1325-2、 1326-1、1327-2、1327-3、1327-7、1328-4、1333-5、1334-2、2689- 2、2689-3、2689-4、2689-5、2690-1、2690-3、2690-4 (須原森林組合所有地) 下田市須原 2688-1、2688-2、2689-1
敷地面積	A=4,941.83 m ²
建 物	管理棟、宿泊棟、浴室棟、食堂棟、農具資料館、屋外炊飯棟、水車 小屋、工作館、渡り廊下 ※個別床面積の資料については産業振興課にて閲覧可能。 建 築 年：平成3年（経過年数：34年） 延床面積：1,387.60 m ²
土地建物の権利 状況	土地：市所有 ※敷地の一部に須原森林組合所有地（3筆 A=1,344 m ² ）を含むため、別途、土地に関する転貸借契約を締結する予定。 建物：市所有 ※工作館以外は建物登記なし ※不動産登記上の乙区（所有権以外の権利）：なし
法令による制限	都市計画区域外 一部土砂災害警戒区域・急傾斜地（イエロー）
防災関連指定	現在、災害時指定避難所、災害時ボランティアの本部第2候補地と なっているが、上記については解除予定
経緯	平成30年度までは指定管理者制度により、管理運営を行っていた が、以降は管理経費の条件が合わず、管理者が決まらないため、現 在まで休業状態。

評価額 ※須原森林組合所有地は含まず	【建物】評価想定額： 42,005,414 円 固定資産税想定額： 588,076 円 【土地】評価想定額： 25,949,167 円 固定資産税想定額： 254,302 円
その他	【設備状況】 ・電気：使用可 ・ガス：停止中。プロパンガスボンベ及び給湯器を撤去しているため、再開には費用が必要。 ・上水道：閉栓中だが、開栓しても通水せず。配管の改修が必要。 ・井戸水：検査等未実施のため飲料不可。設備の改修が必要。 ・排水：浄化槽（100人槽） 法定点検実施済。通水すれば、使用可能。 【敷地内法定外道路・水路】 敷地内に法定外道路及び暗渠状態の水路あり。公図、敷地面積表は産業振興課にて閲覧可能。

3. 企画・提案上の条件

本件土地建物の活用に当たっては、関係法令等を遵守した上で次の条件に留意して事業計画を提案すること。

- ① 市の発展に寄与する企画・提案であること
- ② 長期的な経営への見込みがあること
- ③ 事業開始までのスケジュールが適切であること
- ④ 施設を適切に維持管理する計画であること
- ⑤ 近隣・地域の住環境等に配慮した企画・提案であること
- ⑥ 地域との交流や地域活動に対する支援が期待できる企画・提案であること
- ⑦ 原則、市に新たな財政負担を生じさせない提案であること

4. 関係法令の遵守

事業の企画・提案とその実施にあたっては、関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても提案内容に照らして適宜参考にすること。

5. 参加資格等

①応募者の資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- ア 下田市建設工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱（平成5年4月1日制定）に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。

- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当しない者であること。
 - ウ 下田市暴力団排除条例（平成 23 年下田市条例第 10 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員等又は暴力団員等と密接な関係を有する者でないこと。
 - エ 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若しくは再生手続開始の申立がなされていないこと。
 - オ 消費税、地方消費税に滞納がないこと。
- ※参加者が候補者決定までの間に上記参加資格の要件を満たさなくなった場合は、参加資格を失うものとする。

②共同での応募

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可能とする。この場合は、次の事項に留意すること。

- ア 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。）を定めること。優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者と行う。なお、代表事業者の変更は、原則として認めない。
- イ 共同事業者を構成する法人のいずれかが、上記 1 の要件を満たしていない場合は、応募することができない。
- ウ 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とする。
- エ 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ない。

6. 参加資格審査

本プロポーザルへの申込みを希望する場合は、以下の書類を 1 部提出すること。

①提出書類

- ア 参加表明書（様式第 1 号）
- イ 登記簿謄本若しくは法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ウ 直前 1 年間の事業年度の貸借対照表、損益計算書に関する書類。
- エ 次に掲げる、納税証明書
 - (1) 市外業者
法人税及び消費税課税事業者にあつては、消費税及び地方消費税の未納の無いことの証明書（所轄税務署「納税証明書（その 3 の 3）」等）
 - (2) 市内業者
法人及び代表者の競争入札参加願申請用市税完納証明願（下田市役所税務課）。消費税課税事業者にあつては、消費税及び地方消費税の未納の無いことの証明書（下田税務署「納税証明書（その 3 の 3）」等）
※市税完納証明願は、下田市税を納税している本社及び委任された営業所が対象となります。
- オ 誓約書（様式第 2 号）
- カ 法人概要書（様式第 3 号）
※必要事項を全て網羅していれば、会社パンフレットでの提出も可とする。

ただし、下田市の令和 7・8 年度物品の製造等競争参加資格を有する者は、受付番号票の写しを提出することで、イ～オの書類を省略することができる。

②提出期限

- 9. スケジュールのとおり 午後 5 時必着

③提出方法

持参（祝日を除く月曜日から金曜日までの午前8時30分から午後5時まで）又は郵送のいずれかで提出すること。なお、郵送により提出する場合は、提出期限までに必着のこと。

④提出先（問合せ先）

〒415-0011 下田市河内 101 番地の 1

下田市役所 産業振興課 あずさ山の家プロポーザル担当宛て

TEL 0558-22-3914

E-mail : sangyou@city.shimoda.lg.jp

⑤共同事業者の場合

上記①に加えて次の書類を提出すること。また、全構成員は代表事業者が提出する参加表明書を除く①の書類を提出すること。

ケ 共同事業者構成員調書（様式第4号）

コ 委任状（様式第5号）

サ 共同事業者間での契約書（協定書）の写し

⑥参加資格審査結果通知

参加表明書を提出した者の応募資格を審査し、審査結果を参加資格確認結果通知にて、通知する。

7. 提案事業審査

本プロポーザルへの申込みを希望する提案者は、以下の書類を提出すること。提出部数、綴り方等は別添様式集を参照。提出方法、提出先については参加資格審査時と同様とする。また、提案内容を重視するため、選定委員会委員の審査は提案者名を伏せた状態で審査するため、「イ 企業の実績・信頼性、ウ 提案書」内には提案者名の記載をしないよう作成すること。

①提出書類

ア 提案書鑑（様式第6号）

イ 企業の実績・信頼性（様式第7号－1、2）

ウ 提案書（様式第7号－3～8）

エ 見積書（様式第8号）（一か年当り賃借料）

②提出期限

9. スケジュールのとおり 午後5時必着

③一次審査方法

提案者が8者以上あった場合は、提出書類を基に、事務局採点項目が高い順に7者を選定する。なお、提案者が8者未満であった場合、一次審査は行わない。

④二次審査方法

審査は以下の手順で実施する。

(1) 提案者から、企画提案書の内容等についてプレゼンテーションをする。

（説明要員：3名以内 説明時間：20分以内 質疑回答時間：15分以内）

(2) 審査については、選定委員会委員ごとに審査し、「事務局採点項目の合計＋各委員の評価点の合計」が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定する。

(3) 審査の結果、採点の総合計が100分の60に満たない場合は不合格とする。

9. スケジュール

項目	日程
公告（実施要領・様式の公表）	令和7年10月30日(木)
現地見学 ※希望者のみ	令和7年11月10日(月) ～ 令和7年11月12日(水)
質問受付 ※質問票（様式9号）に必要事項を記入し、「6.④問合せ先」のE-mailまで送付すること。	令和7年11月17日(月)限
質問回答 ※下田市ホームページにて質問票及び回答書を掲載する。	令和7年11月19日(水)限
参加表明書及び関係書類提出	令和7年11月21日(金)限
参加資格審査 及び 結果通知	令和7年11月27日(火)限
提案事業審査書類提出	令和7年12月17日(水)限
一次審査 及び 一次審査結果通知 ※提案者が8者以上あった場合は1次審査を実施する。 ※事務局採点	令和7年12月22日(月)限
一次審査結果についての理由説明請求期間	令和7年12月25日(木)限
二次審査（プレゼンテーション）	令和8年 1月14日(水)
審査決定通知（優先交渉権者の決定）	令和8年 1月19日(月)
住民説明会	※優先交渉権者に別途連絡

10. 審査基準・審査方法等

審査項目	評価の視点・基準	配点
企業の実績・信頼性 (15)	提案者の実績や経験は、提案事業に生かすことができるか	10
	契約期間を通じて安定的な利用を行っていただくための人的基盤や財政的基盤を有しているか	5
提案事業の内容 (75)	市の発展に寄与する企画・提案であるか	20
	一過性でなく、契約期間を通じて長期的な経営が見込めるか	10
	契約締結から事業開始までのスケジュールが適切か	10
	保守点検、修繕等を通じて、施設全体を適切に維持管理する計画となっているか	15
	近隣・地域への住環境等（景観、日陰、光害、臭気、振動、騒音、ゴミ対策、交通）に配慮した企画・提案であるか	10
	地域との交流や地域活動を支援する取組が期待できるか	10
提案価格 (10)	$\frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times 10$ ※小数点第1位を四捨五入して整数表示 ※事務局採点	10
合 計		100

※全ての参加者の提案価格が同額となった場合及び本プロポーザルへの参加が1事業者の場合、価格提案点は5点とする。

※点数の基準

評価項目ごとの採点（事務局採点項目以外）は、評価項目の配点に下表の評価基準による乗率を乗ずることにより算出する。

評価基準	乗率
特に優れている	100%
優れている	80%
標準的である	60%
やや不十分である	40%
不十分である	20%

11. 本プロポーザルに関する事項

(1) 提出書類の留意事項

- ① 提出書類に虚偽の記載をした場合は申込みを無効とする。
- ② 参加の申込みに係る費用は、提案者の負担とする。

③ 提出書類は返却しない。

④ 提出が必要な各様式については、下田市ホームページからダウンロードすること。

(2) 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任は、提案を代表する提案者にあるものとする。そのため、本プロポーザルに係る通知等については代表する提案者のみに行う。

(3) 著作権の取扱い等

企画提案書の著作権は、提案者に帰属する。また、提案者の企画提案書については、優先交渉権者を選定する目的以外に使用しない。それ以外で使用する場合には提案者に確認を得て使用する。なお、いったん提出された企画提案書は返却しないが、公開はしない。

(4) 1 提案者参加での実施

参加意思表明者が 1 提案者であっても、本プロポーザルは実施する。

(5) 優先交渉権者への通知

優先交渉権者及び次点者に決定した提案者には、審査（プレゼンテーション）終了後 3 日以内を目途に書面により通知する。なお、選定結果および選考の経過についての問合せ及び異議申立てには応じない。

(6) 契約の相手方の決定

① 契約内容の協議

優先交渉権者と市は、事業計画の提案内容、プレゼンテーションにおける質疑応答等について確認した上で貸借条件等（契約書の内容）について協議を行い、合意後、「決定通知書」を交付する。なお、合意に至らなかった場合は、次点者と同様の協議を行う。

② 地域への説明

優先交渉権者は、①の結果を持って、市が主催する住民説明会において企画提案内容等の説明を行う。説明会の日時、場所及び方法は、優先交渉権に別途連絡する。

(7) 審査結果等の公表

本プロポーザルの審査結果は、プロポーザル審査後、下田市ホームページで公表する。なお、公表内容は次のとおり。

- ・ 優先交渉権者名
- ・ 次点者名
- ・ 上記事業者の評価結果

1 2. 契約上の主な要件

(1) 現状有姿の引渡し

物件は、現状有姿による引渡しとする。事前に本件土地の利用制限や関連法規について、調査確認を行うこと。物件に関する不知や不明を理由として、異議申し立ては認めない。

(2) 契約の締結

- ① 契約は市が指定する契約書にて締結する。
- ② 「決定通知書」を受けた提案者（以下、「契約決定者」という）は、通知の日から7日以内に契約を締結すること。期間内に契約の締結をしないときは決定を取消しとする。
- ③ 契約書に貼付する収入印紙、その他契約に必要な一切の費用は、契約決定者の負担とする。

(3) 土地建物利用条件

- ① 本プロポーザルにおいて契約決定者が市に対して提案した事業は、市の承認なく廃止し、若しくは休止し、又は本件土地を市長の承認なく目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けることはできない。ただし、契約決定者のやむを得ない事由により市からあらかじめ書面によって承認を得た場合はこの限りではない。
- ② 契約決定者は、契約完了後2年以内に提案事業に係る工事に着手しなければならない。提案事業に着手する際は、市に対して書面により事業着手の開始を届け出ること。（任意様式）なお、提案事業の実施に著しい遅延や支障が生じた場合は、市に書面により申し出て協議すること。また、提案事業に係る改築・修繕等の費用については、原則、契約決定者負担とする。
- ③ 契約決定者は、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合、若しくは施設の改良、修繕を行う場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により申し出て協議すること。
- ④ 契約決定者は、本件土地を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項に規定する暴力団の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地を第三者に貸すことはできない。
- ⑤ 契約決定者は、契約締結後、速やかに、光熱水費等の支払いを契約決定者の名義へ変更する手続きを取ること。
- ⑥ 浄化槽法、消防法、に規定する点検、検査、報告等については契約決定者が実施すること。
- ⑦ 火災等建物保険については契約決定者が加入すること。

(4) 違約金

契約決定者が行う事業の実施において、契約書で規定する制約条件等に違反した場合、若しくは契約期間内に提案者の一方的な都合により契約を解除した場合、1年分の賃借料に相当する金額を違約金として徴収する。