

三浦地区みなとまちづくり計画

宿泊施設事業提案募集要項

令和7年9月
佐 世 保 市

目 次

§ 1. 募集の趣旨	1 頁
§ 2. 公募用地の概要	2 頁
§ 3. 公募要件	4 頁
1. 参加資格	4 頁
3-1-1 構成要件	
3-1-2 資格要件	
2. 事業条件	6 頁
3-2-1 必須条件	
3-2-2 基本条件	
§ 4. 参加に関する手続き	8 頁
1. 募集スケジュール	8 頁
2. 募集に関する手続き	9 頁
3. 優先交渉権者の選考	11 頁
4. 選考基準	13 頁
5. 留意事項	14 頁
6. その他	15 頁
§ 5. 土地活用の方法と契約の進め方	16 頁
1. 事業用定期借地権設定契約について	16 頁
5-1-1 契約条件等	16 頁
5-1-2 契約の進め方	17 頁
別紙 1 提出書類提出要領	18 頁

§ 1. 募集の趣旨

佐世保港は、港口が狭く奥に入り組んで広がった形から「葉港」とも呼ばれる天然の良港で、佐世保市はこの港との深い関わりの中で発展してきました。明治期には海軍鎮守府が置かれ、近代港湾として発展し、現在においても米海軍や自衛隊といった防衛機能と商港としての機能が共存するみなとまちとなっています。市内の至る所に見られる赤レンガなどの旧海軍時代の施設、ジャズやバーガーといったアメリカ文化などは、港を介した歴史が生み出した佐世保の特徴になっています。

このように港を中心として発展してきた佐世保市ですが、港のほとんどを防衛機能や物流・産業機能で占めており、その中で三浦地区は、倉庫や魚市場が立ち並ぶ場所だった港を中心市街地の一部として賑わいと魅力ある「みなとまち」へ再生することを目的に、昭和60年頃から「ポートルネッサンス21計画」を立ち上げました。区域全体の12haの内6haを埋立て、平成17年には基盤整備までを終えました。その後、都市計画法による地区計画によるまちづくりのルールを定め、民間施設の立地を進めてきましたが、経済変動の波を受け紆余曲折あり、土地の利活用が進まなかったことから計画の見直しを行い、「三浦地区みなとまちづくり計画」として再スタートし、公募による土地の利活用を図ってまいりました。

このような取り組みを経て、平成25年に大型複合商業施設である「させば五番街」が開業し多くの人で賑わう場所となり、さらに平成26年には地区の東側で三浦岸壁の供用を開始、翌平成27年には佐世保港国際ターミナルが完成し、クルーズ客船が多く寄港するようになっています。また近年では、「みなとオアシス」に登録されたことを契機とし、エリア内のライトアップや水際空間を活用したイベントの開催など港を核とした地域の賑わい創出に取り組んでおります。

公募対象地は、JR佐世保駅から約500メートルの至近距離に位置し、佐世保市の“1丁目1番地”とも称される市内有数の立地です。周辺には、クルーズの乗降者約30万人の国際ターミナルや、年間約1,000万人が訪れる商業施設「させば五番街」などが隣接しており、年間を通じて市民と観光客が行き交う、活気あるエリアです。

さらに本市では、中心市街地回遊性の向上及びナイトタイムエコノミーの活性化を目的として、水際空間のライトアップを通年で実施しており、幻想的な夜間景観が創出され、昼夜を問わずまちににぎわいが広がりつつあります。

また、当該エリアは、人気観光地である「ハウステンボス」や「九十九島パールシーリゾート」へのアクセス拠点であるとともに、JR・バス・フェリーなど陸上と海上の多様な交通手段が集積する交通結節点でもあります。

こうした特性により、「みなとづくり」と「まちづくり」が一体的に推進できるポテンシャルを有しており、観光・交流拠点としての更なる魅力向上が期待されています。

佐世保市は、当該事業を通じて、観光・交流拠点としての魅力向上を図り、地域経済の活性化と持続可能なにぎわいの創出を目指してまいります。

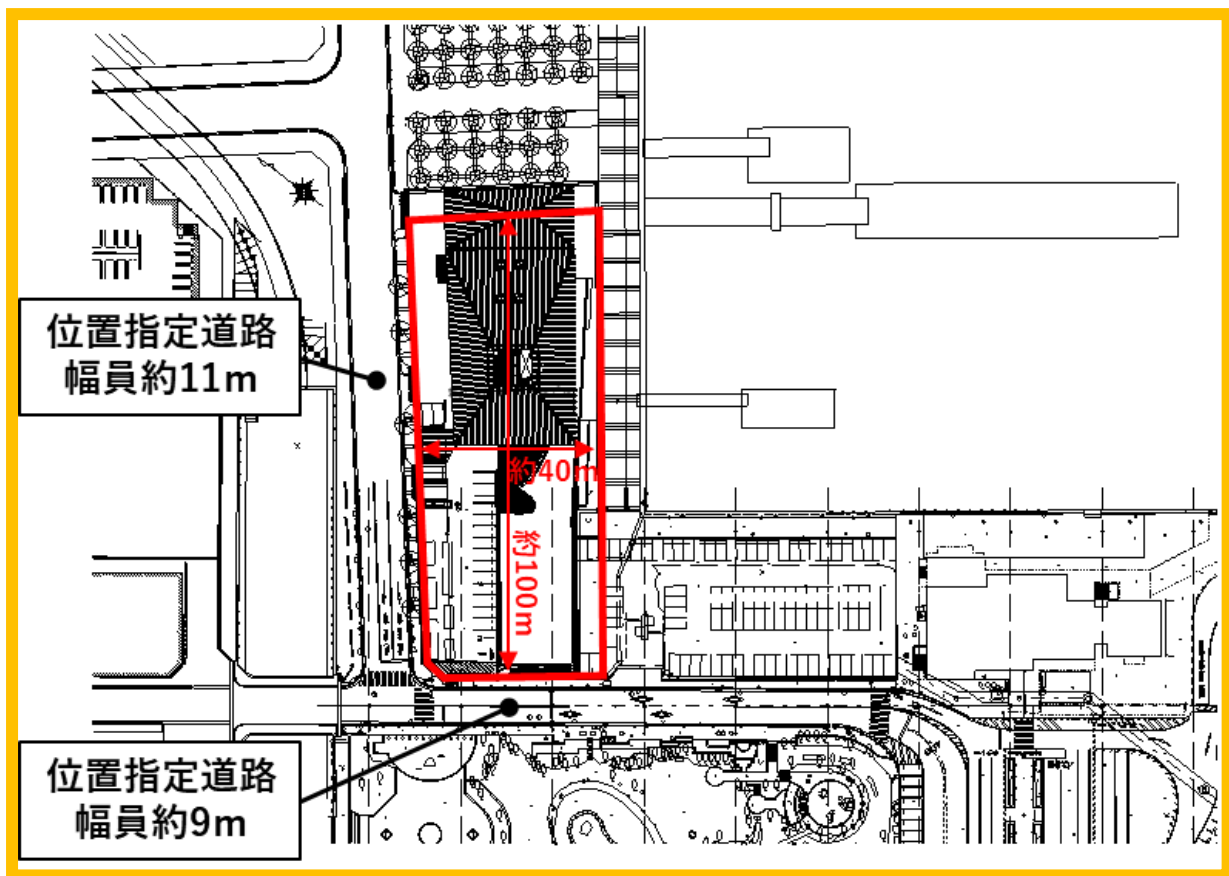
全国の先進的なノウハウと創意工夫を有する事業者の皆様からの積極的なご提案を心よりお待ちしております。

§ 2. 公募用地の概要

公募用地の概要

項 目		内 容
対象地区		「三浦地区みなとまちづくり計画」による生活航路エリアの一部
所 在		佐世保市新港町 8-1 の一部、8-6 の一部
面 積		3,972.65 m ²
契約種別		事業用定期借地
定借賃料		2,061,810 円/月
都市計画等	地域地区	商業地域、準防火地域、駐車場整備地区、 臨港地区（無分区）※分区の変更手続き中
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	地区計画等	新港町地区計画※変更手続き中
	条例等	港湾、都市計画、施設建設、維持、管理等に関する法令等を遵守するとともに、 佐世保市景観計画・景観条例、佐世保市の建築物における駐車施設及び管理に 関する条例、長崎県福祉のまちづくり条例等を遵守してください。
基盤施設等	道 路	臨港道路 1 号（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置指定道路）：幅員 11.0m 万津地区臨港道路（建築基準法第 42 条第 1 項第 5 号に基づく位置指定道路）：幅員 9.0m
	供給処理 施設	各インフラ整備の状況は参考資料②を参照してください。
	負担金	上下水道及び電力・通信・ガス等の加入金等は各管理者へお尋ねの上、事業者 で負担してください。
地盤条件等	支持地盤	地盤面下、おおよそ 10～16m 程度 ※あくまで目安としての数値ですので、詳細については事業者の負担で調査し てください。新みなとターミナル建設時の柱状図を希望される提案者には提 供します。
	地中障害等	募集用地は、平成 14 年 10 月 4 日付竣功認可告示の埋立造成地です。埋立造 成前の構築物（護岸等）、及び今後解体予定の新みなとターミナル上屋の基礎杭 が残存しています。 土地は現状引渡となりますが、地中障害等が発生した場合も一切の瑕疵担保 責任等は負いません。

図-1 公募対象用地



§ 3. 公募要件

1. 参加資格

1. 構成要件

本事業の公募参加者の構成等は次のとおりとします。

- ① 公募参加者は、単独企業（以下「公募参加企業」という。）又は、複数の公募参加企業により構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。グループの場合、代表企業を定めること。
- ② グループ構成員となった公募参加企業は、他のグループの構成員となることはできない。
- ③ 公募参加資格確認後は、グループの構成員の変更は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合であって、かつ、本事業の公募参加者として必要な資格要件を満たしていることが確認できた場合は、構成員の変更を認めることがある。
- ④ 不動産証券化を伴う場合

公募参加者は、本事業のみを実施する場合、特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。公募参加企業及びグループ代表企業が当初の契約相手となり、その後に信託する場合やリート等への移転が生じる場合は次の通りとする。

- a. SPC は会社法等に基づく法人であること
- b. 応募書類の提出時には、SPC を設立する予定であることを明記すること
- c. 事業契約締結までに SPC を設立すること
- d. SPC は佐世保市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと
- e. SPC の出資持分は、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできないこと
- f. SPC の新株発行や増資等については、事前に市の承諾を得ること

2. 資格要件

(1) 公募参加者の資格

- ① 旅館業法に基づくホテル事業（特定の会員専用のみホテルを除く）を営んでいるものに限る。ただし、グループでの提案の場合は、構成員としての参加でも可とします。
- ② 公募参加者の資格は、「ホテル事業を展開するのに十分な信用、資力、技術的能力を有する者、もしくはそれらの者によるグループ」とし、次に掲げるすべての審査基準を満たしていることとします。

グループで応募する場合は、全ての構成員が下記審査基準を満たさなければなりません。

審査項目		審査基準	
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	過去 2 期連続で赤字を計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本額	過去 2 期連続で債務超過状態となっていないこと
資力・ 財務状況	3. キャッシュフロー (収益性)	営業活動による キャッシュフロー	過去 2 期連続でマイナスになっていないこと

	4. 利払能力 (資金状況)	利払能力	直近期末において利払能力が 1.0 倍未満でないこと
--	-------------------	------	-------------------------------

(2) 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、公募参加企業となることはできません。

- ① 法人でない者
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ③ 公募提出書類（提案書類）の提出締切日までの間において、佐世保市建設工事請負業者等指名停止措置要領または佐世保市物品等入札参加資格者指名停止措置要領等による指名停止措置を受けている者
- ④ 佐世保市暴力団等排除条例（平成 24 年 4 月 1 日条例第 1 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者である者
- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生又は再生手続きを行っている者
- ⑥ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和解開始の申立てがなされている者
- ⑦ 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状況が著しく不健全である者
- ⑧ 最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者及び最近 1 年間の佐世保市税を滞納している者
- ⑨ 募集要項公表日から事業者選定結果の公表までの期間に、本事業の「選定審査委員会」の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った者

(3) 公募参加資格の確認基準日

構成要件及び資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付締切日とします。

なお、公募参加資格確認結果の通知以降、市が予約契約を締結すると予定した事業者（以下、「優先交渉権者」という。）の決定日までに、公募参加資格者が募集要項に定める参加資格を欠くような事態が生じた場合には、当該公募参加者は失格とします。

また、優先交渉権者の決定日から事業契約の締結日までの間に、公募参加企業又はグループの構成員に資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は契約を締結せず、又は契約の解除を行うことがあります。これにより契約を締結せず、又は契約を解除しても、本市は一切の責任を負いません。

2. 事業条件

1. 必須条件

主たる事業をホテル事業として、

- 一般的なビジネスホテルではなく、都市ブランドの向上を図るとともに、観光・ビジネスなど多目的な来訪を促す機能を併せ持ち、都市の中核として戦略的に位置づけられるホテル
- 1室あたりの客室面積 25 m²以上
- 800人規模の宴会（立食）が開催できるバンケット機能のサービスを提供すること。

2. 基本条件

(1) 宿泊を伴う魅力ある施設の提案

- ① 宿泊を伴う魅力ある施設の建設及び運営に際しては、関係法令を遵守すること。

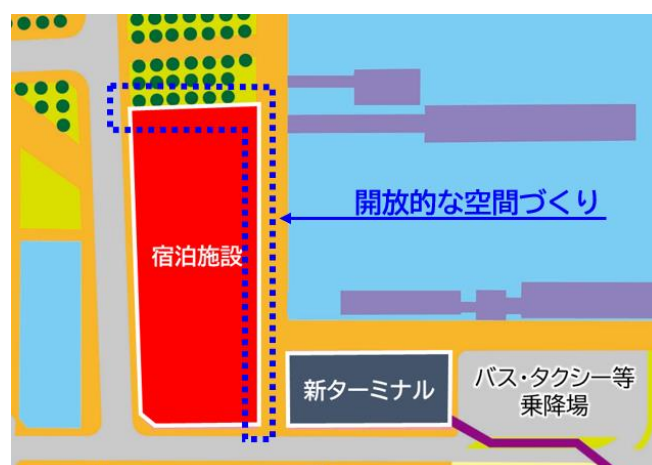
(2) 事業用地

- ① 事業用地は、平成 14 年 10 月 4 日付け竣工認可告示の埋立造成地を含んでいる。
- ② 事業用地については、臨港地区内であり公募開始時点では商港区である。現在分区の変更手続き（無分区への変更）を進めている。
- ③ 事業用地については、「新港町地区計画」により、地区にふさわしい建物用途や形態等のルールを定めている。今回の公募にあたり、事業用地に関する事項について地区計画の変更手続きを進めており、提案にあたってはこの「新港町地区計画（変更案）」に即した内容とし、事業実施段階においては変更後の新港町地区計画を遵守すること。
※「新港町地区計画（変更案）」は参考資料①を参照。
- ④ 事業用地内の施設（ターミナル上屋・駐車場等）の撤去及び整地は市が実施するが、上屋基礎杭撤去及び造成工事については、事業者の責任と負担で実施すること。
- ⑤ 建設に伴う電気、ガス、上下水道等の工事費用は事業者が負担すること。
- ⑥ 電波障害対策については、事業者の責任と負担で対応すること。
- ⑦ 建物計画に係る条件等については、この要項に定めるほか、建築基準法、都市計画法など関係する法令の規定によるものとする。なお、周辺の事業と何らかの調整等が必要となった場合、協議をお願いすることがある。
- ⑧ 事業用地は、駐車場整備地区による附置義務台数を確保する必要があるが、隣接して整備を予定しているターミナル用駐車場について、その一部を事業用駐車場として利用する計画を認めるものとする。
- ⑨ 事業用地周辺における、将来的な港湾施設配置計画は参考資料③を参照。

(3) 周辺環境

- ① 事業用地はさせば五番街や近海・離島航路及び国際ターミナル、佐世保駅などが近接していることから、宿泊施設の外観及び外構は、周辺施設と調和を考慮した、景観に配慮したデザインとすること（都市環境デザインガイドライン参照）。

- ② 施設整備にあたっては、周辺施設への工事中の振動や粉塵、また施設整備に伴う日照、施設から発生する音、臭い等、環境への影響にも配慮すること。
- ③ 事業用地は市の中心部であり、各種交通の結節点となっている地区であることから、提案にあたっては、対象地周辺の交通状況、道路形状及び歩行者動線の特徴等を踏まえ、円滑な交通動線の確保に配慮すること。
- ④ 佐世保駅周辺地区において、歩行者軸を中心としたまちづくりを推進しており、港に面して佐世保らしい景観や水際の雰囲気を感じることができるよう、させば五番街からの歩行者軸については、歩行者空間を含めた賑わいづくりに繋がる開放的なウォーターフロント空間となるような施設計画をすること（下図参照）。



(4) 事業期間等

- ① 事業スケジュールについては、予約契約を締結した後、1年以内に事業用定期借地権設定契約を締結する。その後、2年以内で全ての工事を完了させ、宿泊施設の営業開始することを基本的なスケジュールとしますが、具体的には、優先交渉権者との協議を経て、確定されます。

(5) 地域貢献

- ① 事業者は地域住民等との良好な信頼関係の形成を図ること。
- ② 事業者は、宿泊施設の営業に際し、地域の事業者との連携や活用を図るなど、地域貢献及び市への経済波及効果につながる取組を実施すること。当該エリア周辺では、「みなとオアシスさせば」等、エリア全体での賑わい創出に資する取組が行われており、これら既存団体との連携や活用についても積極的に取り組むこと。
- ③ 事業用地の一部には、地域住民や歩行者、航路利用者等が一時的に滞在・休憩できる空調が整った屋内の休憩スペース（例：ロビー、ラウンジ等）を設け、一般利用に供すること。
- ④ 市内在住者の雇用に努めること。

§ 4. 参加に関する手続き

1. 募集スケジュール

2025 年 9 月 1 日	募集要項の配布開始
2025 年 9 月 1 日～9 月 12 日	質疑受付
2025 年 9 月 26 日まで	質疑回答
2025 年 9 月 29 日～10 月 10 日	参加表明書受付
2025 年 10 月 24 日まで	参加資格確認結果の通知
2026 年 1 月 30 日まで	提案書受付
1 か月程度	審査（提案書による審査）
2026 年 3 月上旬	審査（プレゼンテーションによる審査）
2026 年 3 月下旬	優先交渉権者の決定
2026 年 4 月下旬	予約契約締結
2027 年 4 月頃	事業用定期借地権設定契約締結（工事着手）
2029 年 4 月頃	本施設の運営開始

※提案書受付後のスケジュールについては、変更となる場合があります。

2. 募集に関する手続き

① 質疑及び回答

公募への参加を検討している者は、本市に対して、募集要項等に関する質問を次のとおりすることができます。なお、他の方法による質問は不可とします。

区分	内容
提出書類	募集要項等に関する質問書（様式 1-1）
受付期間	2025 年 9 月 1 日～9 月 12 日（17 時 15 分まで）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日を除く）
提出先	佐世保市新港町 8-1 佐世保市港湾部みなと整備課 TEL：0956-25-9353 kouminato@city.sasebo.lg.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。 送付するメールの件名は、「【MMM 質問書】（事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話を連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2025 年 9 月 12 日 18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。
回答方法	質問者が特定されない形にして、本市のホームページに掲載します。ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が認めるものについては、公表の対象としません。
回答期間	2025 年 9 月 26 日まで

② 参加表明書及び公募参加資格確認審査

（ア）書類の提出方法

参加表明及び資格審査書類提出の方法は、下記の通りです。

区分	内容
提出書類	参加表明書（様式 2-1） 資格審査書類（別紙 1 参照）
受付期間	2025 年 9 月 29 日～10 月 10 日（17 時 15 分まで）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	佐世保市新港町 8-1 佐世保市港湾部みなと整備課 TEL：0956-25-9353
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。

	なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の 連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2025 年 10 月 10 日 18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

(イ) 公募参加資格確認の結果・通知

本市は、募集要項に基づき、参加資格を確認します。

参加資格確認の結果は、公募参加資格確認申請を行った者（グループの場合は代表企業）に対して、2025 年 10 月 24 日までに書面で通知します。

なお、審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加資格確認申請を行った者は、通知を受けた日から 7 日以内に、本市に対してその理由について書面（様式任意）により説明を求めることができます。本市は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

③ 提案書の提出

提案書の提出方法は、下記の通りです。

区分	内容
提出書類	提案書提出届（様式 4-1） 提案書（様式 5-1～8-2） 図面集（別紙 1 参照）
提出期間	～2026 年 1 月 30 日（17 時 15 分まで）
持参提出時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	佐世保市新港町 8-1 佐世保市港湾部みなと整備課 TEL：0956-25-9353
提出方法	別紙 1 及び様式集に基づき作成した紙媒体及び電子媒体を持参または郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の 連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2026 年 1 月 30 日 18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

3. 優先交渉権者の選考

1. 提案書類の基礎審査

本市は、提案書類の内容が本要項に示した条件等（質疑回答等追加資料に記載の情報を含む）を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない公募参加者は、失格とします。

ただし、提出書類の不備や記載事項もれ等の軽微な修正が必要と判断した場合、補正をさせ、提出期間内であれば受理することとします。

2. 選定審査委員会

公平性、透明性及び客観性を確保するため、本市が設立した「選定審査委員会」において、4. 選定基準に基づいて、提案書類の審査を行い、優先交渉権者を選定します。

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、提案内容を総合的に評価します。

- ・ 選定審査委員会での公募参加者名は匿名とし、公募参加者を特定できないように、提案書にマスキングを施した状態で審査します。
- ・ 選定審査委員会は、より詳細な審査が必要と判断した場合、公募参加者に審査に必要な追加書類等の提出を求めることがあります。
- ・ 提案の概要は匿名で公表する場合があります。
- ・ 選定審査委員会による審査は非公開とします。

3. プレゼンテーションによる審査の実施

提案書の審査にあたっては、公募参加者に対するプレゼンテーションによる審査を実施します。詳細は、後日公募参加者（グループの場合は代表企業）に通知します。

4. 決定結果の通知

決定結果については、応募者全員に文書で通知します。選定結果に対する問い合わせ及び異議については一切応じません。

5. 優先交渉権者の公表

応募者数、優先交渉権者及び次点者の名称並びにその提案内容の概要については、公表します。なお、決定通知と公表はほぼ同時に行いますので、了解の上で応募してください。

選考に漏れた応募者名については、当該応募者の不利益等を考慮し、公表しません。

6. 優先交渉権者取り消しと次点者への地位の移転について

優先交渉権者決定後、優先交渉権者との契約締結に向けて手続きを行います。その中途において優先交渉権者との契約に至らない場合、市は優先交渉権の取り消しを行い、その後次点者との契約に向けて協議を行います。

7. その他

市は審査の結果を基に「優先交渉権者なし」とする場合があります。

複数の応募者が同点となった場合は、以下の手順により優先交渉権者を決定します

- a. 審査項目のうち「施設計画」の得点が高い者を上位とします。
- b. 上記で決定しない場合は、審査委員会において合議により決定します。
- c. 必要に応じて、追加のヒアリングを行うことがあります。

優先交渉権者決定後に、予約契約を締結し予約保証金を預託していただきます。

優先交渉権者の都合による事業辞退や事業放棄は認められません。

4. 選定基準

提案書の評価項目・配点は、下表に示すとおりとする。

審査項目		評価の視点	配点
施設計画	ホテル事業のコンセプト	・賑わいの拠点形成のために十分に寄与することができる計画となっているか ・都市ブランドの向上を図るものとなっているか	10
	全体景観への配慮	・佐世保らしい景観を活かした(都市環境デザインガイドラインに配慮した)計画となっているか ・主要視点場からの景観に対して、配慮された計画となっているか ・周辺施設との調和が取れた計画となっているか	5
	施設機能	・客室及びバンケット施設について、具体的かつ優れた提案がされているか	10
		【加点項目】 ・バンケット施設収容人数 800 人を超える提案（最大 5 点）	(5)
	附帯施設・機能等	・共用部及び附帯施設・機能、また、宿泊・バンケット機能以外の付加機能等について、具体的かつ優れた提案がされているか	10
	施設配置	・提案施設に対する駐車場が適切に計画されているか ・多様なアクセス（徒歩・バス・車・船）毎の利便性が確保された計画となっているか	5
事業実施能力	事業実施体制	・ホテル及びバンケット施設が長期的に安定して運営されるための事業基礎を有する体制になっているか	10
	経営状況	・これまでの類似業務の実績はどの程度か ・好不況に関わらず、安定的な経営を行えているか	10
	事業収支計画	・事業実施における資金調達計画が、具体的で実現性の高いものとなっているか ・各施設における収支見込（使用料金、稼働率等）が適切であり、継続的に事業採算性が確保された計画となっているか	10
	事業スケジュール	・施設の設計、建設、開業までのスケジュールが適切に計画され、実現性の高いものになっているか	10
地域貢献・経済波及効果	周辺施設や住民への配慮	・周辺施設や住民との共存が図られた計画となっているか ・市民利用が促進されるような施設であり、市民にとって施設の存在価値が向上するような計画となっているか	8
	市経済の活性化	・市経済活性化への貢献内容について、具体的で実現性の高い計画となっているか ・地域住民の雇用促進や人材育成の取組みがあるか	7
	佐世保市のポテンシャルの活用	・事業を通じた佐世保の既存資産（食・文化・歴史・景観等）を活用した計画となっているか	5
合 計			100 点 (105 点)

5. 留意事項

- ・公募対象用地は中心市街地の中で市民に開かれた水辺空間であり、「三浦地区みなとまちづくり計画」のなかで、『生活航路エリア』と位置づけ、“佐世保ならではの”の賑わいづくりを目指しています。選考する上での重要な視点の一つとなりますので、土地利用条件やまちづくりのルールを満たし、水辺の雰囲気を活かすことや、周囲を含めた賑わいづくりなど、良好なまちづくりにつながるような提案をお願いします。

- ・本事業では、宿泊施設に加え、観光・交流・賑わい創出を図る附帯施設の整備を歓迎します。附帯施設は応募者の創意工夫により自由に提案可能ですが、以下のような施設は本事業の目的との親和性が高く、積極的な提案を期待します。

宿泊者以外の市民や観光客も気軽に立ち寄れる

- ・ 温浴施設（温泉、スパなど）
- ・ 地元食材を活かした飲食施設
- ・ 交流スペース（カフェ併設型ラウンジ、多目的ホール・イベントスペース、コワーキングスペースなど）

※上記は一例であり、提案内容はこれに限るものではありません。

- ・客室の提案について、客室数及び客室の最低面積を示してください。その際、客室の最低面積は内法面積で 25 m²以上とします。
- ・バンケット施設の提案について、立食での宴会時における最大収容人数を示してください。その際の 1 人当たりの平均占用面積は、提案者からの提案によるものとしますが、提案書内にて最大収容人数の算出方法を示してください。
- ・バンケット施設の提案として、§ 3.2 事業条件に定める 800 人規模の宴会（立食）が開催できるバンケット機能を最低条件としますが、更なる賑わい促進に寄与する施設として、より規模の大きな施設の提案については加点の対象とします。
- ・応募に関して必要な経費は、公募参加者の負担とします。
- ・応募に関して保証金は、必要ありません。
- ・提出期限を過ぎた提出書類の変更、差替えは禁止します。ただし、選定審査委員会が変更等を求めた場合はその限りではありません。
- ・公募参加者が提出した書類に虚偽の記載がある場合又は公募参加者の提出書類において重要な事実を開示していない場合は、失格とします。
- ・応募に関して使用する言語は、質疑応答・提案書・プレゼンテーション等すべてにおいて日本語とし、単位は測量法に定めるもの、通貨単位は円を使用してください。
- ・提案書類の著作権は、公募参加者に帰属します。また、提案書類については、優先交渉権者を決定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合には公募参加者に確認を得て使用することとします。ただし、市は優先交渉権者及び次点者の公表等必要な場合は、事業提案書の内容を無償で利用できるものとします。

- ・提出書類は返却しません。
- ・本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示することを禁止します。
- ・本市は、募集要項等のほか、公募に関する追加資料を公表することがあります。この場合は参加表明提出者または公募参加者に通知するとともに、本市のホームページにて公表します。
- ・本市が配付する資料及び回答書は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。
- ・公募参加者は、下記の注意事項を遵守してください。
 - ア 公募参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為をしないでください。
 - イ 公募参加者は、公募にあたっては、競争を制限する目的で他の公募参加者と公募意思についていかなる相談も行わず、独自に提案を行ってください。
 - ウ 公募参加者が連合し、又は不穏の行動をなす等の場合において、公募を公正に執行することができないと認められるときは、当該公募参加者を公募に参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。
- ・その他の失格事由として、§ 3.1 参加資格に違反したものに加え、以下の場合も失格となります。
 - ア 公募に参加する資格がない者による応募
 - イ 公募事項を記載しない提案書による応募
 - ウ 本事業について、2 通以上の応募をした者による応募
 - エ 他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者による応募
 - オ 応募者の記名押印のない応募
 - カ 提案書中その要領が不明確な応募
 - キ 公募に関し不正の行為があった者による応募
 - ク 提出書類に虚偽の記載をした者による応募
 - ケ その他募集要項等で指定した以外の方法による応募
 - コ 募集要項等の定めに違反した者による応募
- ・公募参加資格を有する通知を受けた者が、公募参加を辞退する場合は、本市の担当窓口にて、持参により、様式 3-1 の公募参加辞退届を提出してください。

6. その他

優先交渉権者決定後、優先交渉権者は事業提案内容について市が修正及び変更を求めた点等、事業内容について市と協議を開始し、その結果について建築確認申請等の手続きの前に書面で港湾部に提出してください。協議の中において、市から都市環境デザインガイドライン等に基づき、調整・協力を求めることがあります。なお、優先交渉権者決定後の事業計画の内容変更については、事業調整に係る軽微なものを除き認めません。

§ 5. 土地活用の方法と契約の進め方

1. 事業用定期借地権設定契約について

1. 契約条件等

(1) 事業用定期借地について

設定する借地権については、借地借家法第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定による事業用定期借地権です。建物を改築又は増築した場合等を含め、契約の更新又は存続期間の延長はありません。契約期間満了後は更地にして返還していただきます。用地の使用にあたっては提案された用途に従い、自己で利用するものとし、市の事前承諾なしに第三者へ権利を移転することや、居住の用に供することはできません。契約は公正証書により締結し、これにかかる費用は事業者負担していただきます。

(2) 借地料について

土地の借地料については、§ 2. 公募用地の概要に記載しています。本要項に記載している市の提示額での契約となります。ただし、社会情勢の変化により、実情と乖離がある場合は、借地料の変更の協議を行うこととします。

(3) 契約期間について

事業用定期借地権の契約期間については 30 年以上 50 年未満とし、提案に基づき市と協議のうえ決定することとします。

(4) 契約保証金等

予約契約時に、借地料 3 ヶ月分の額を予約保証金として預託していただきます。

また、契約時に、借地料 1 2 ヶ月分の額を契約保証金として預託していただきます。このとき、先に預託した予約保証金は契約保証金の一部に充当することとします。

これらの保証金については、事業者の都合で辞退した場合や、契約に至らなかった場合は違約金として没収することがあります。また、賃貸借料の滞納があった場合、その弁済に保証金を充てることができることとします。

契約保証金については、契約期間終了後、更地返還を受けて、滞納や違約金として没収した額を除き、事業者に返還することとします。

(5) 土地の引渡し

契約締結後、契約保証金の全額納付を確認した後に土地の引き渡しを行います。

(6) 第三者への譲渡、転貸等

事業者は、契約締結後において、市の書面による事前の承諾がない限り、本契約に基づく契約上の地位を第三者に移転し、または本契約に基づき生じた自己の権利義務の全部または一部を第三者に譲渡し、もしくは第三者の担保に供することはできません。

(7) 違約金及び損害賠償

事業者が契約に基づく義務を履行しない場合は、借地料 1 2 ヶ月分の範囲内で違約金を徴収

します。また、市が損害を被った場合は、別途、損害賠償を請求します。

(8) 連帯保証人

契約に際しては、連帯保証人を2名立てなければなりません。

(9) 原状回復義務

借地権存続期間の満了により、また、何らかの要因により契約を解除する場合、事業者の責任において土地を原状に復して返還していただきます。

(10) 土壌汚染

一定規模（3,000 m²）以上の土地の形質変更がある場合は、環境保全課へ土壌汚染対策法第4条に基づく届出が必要です。

2. 契約の進め方

(1) 予約契約の締結

市と優先交渉権者は、優先交渉権者決定後30日以内に予約契約を締結します。新法人設立が必要な場合、誓約書を提出していただきます。予約契約締結時に、借地料3ヶ月分を予約保証金として預託していただきます。予約保証金は契約保証金の一部に充当します。この予約保証金に利息は付しません。

(2) 事業用定期借地権設定契約の締結

新みなとターミナルビルを解体し、滅失登記完了後1ヶ月以内に、事業用定期借地権設定契約を締結します。契約は公正証書によるものとなります。なお、公正証書作成費用は事業者の負担とします。契約締結時に借地料12ヶ月分の契約保証金を納付していただきます。

各契約の締結時期は基本的なスケジュールとし、具体的には、優先交渉権者との協議を経て、確定されます。

別紙 1

三浦地区みなとまちづくり計画宿泊施設事業提案募集

提出書類提出要領

提出書類	注意事項	提出部数
参加表明書	様式 2-1 を提出してください	正 1 部 副 1 部
資格審査書類	下記を参加表明書に添えて提出してください ・公募参加資格確認審査書類提出届（様式 2-2） ・担当者登録届（様式 2-3） ・グループ応募委任状（グループの場合）（様式 2-4） ・公募参加者（グループの場合は構成員全社分）の会社概要（任意様式パンフレット等、本公募に関連する実績、サービス提供がわかるものとする） ・公募参加者（グループの場合は構成員全社分）の法人登記簿謄本 ・資力、信用力及び財務状況の確認書類（様式 2-5） ・公募参加者（グループの場合は構成員全社分）の監査済決算書（直近 2 ヶ年分、貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の計算内訳、売上（工事）原価の報告書、個別注記表、キャッシュフロー計算書） ※連結決算を行っている場合は、直近 1 期分の決算書も提出のこと ・公募参加者（グループの場合は構成員全社分）の納税証明書（国税、地方税その他公租公課の未納が無いこと証する書類） ※直近 2 期以内に会社分割又は事業譲渡等があった公募参加者には、必要に応じて上記申請書を補足する書類の提出を求める場合があります	正 1 部 副 1 部
提案書 提出届	様式 4-1 を提出してください	正 1 部 副 1 部
提案書	様式 5-1 ～ 8-2 を参照の上、提出してください	正 1 部 副 1 部 企業名なし 10 部
図面集	○建築概要書（A 3 版任意様式） 施設の規模・用途等を簡潔にまとめてください。 ○建築計画図（A 3 版任意様式、縮尺は用紙サイズに納まるよう適宜調整してください） 諸元表・面積表、事業者が必要とする敷地範囲を示す敷地図（敷地面積も記載すること）、街区全体配置図（残余地も含め建物配置を示すこと）、配置図（屋根伏図又は 1 階平面図と兼ねることも可）、各階平面図、立面図（4 面）、断面図（2 面以上）、客室の代表プラン（1/200 以上）等 ※諸元表には 1 室あたりの平均客室面積、客室数を記載すること ○イメージパース 外観イメージ、鳥瞰図	正 1 部 副 1 部 企業名なし 10 部

提案書類は、様式の順に A3 版横ファイル又はバインダーに綴じてください。また、様式番号(親番号)ごとにインデックスタイトルを付け、表紙と背表紙に「MMM 宿泊施設提案書類」と記載してください。

正 : 会社名を記載し捺印(社印、代表者印)の上、提出してください。

副 : 正本の写しを提出してください。

提出書類と同じ内容を保存した CD-R を 3 枚提出してください。

また、当該 CD-R には、上段に「MMM 宿泊施設提案書類」、下段に「公募参加企業名(グループの場合は代表企業名)」・「提出日」を明記し、任意の封筒に入れて、提出してください。

企業名なし: 企業名その他、公募参加者が特定できる情報を除いたものを提出してください。