

公民連携対話窓口「いっしょにやらいや」特定課題提案事業

「元老人憩の家」跡地利活用促進事業

提案募集要項

令和2年4月

鳥取県米子市

目次

1、はじめに	1、2、3
2、事業概要	4
2-1 事業名称	4
2-2 事業趣旨	4
2-3 事業の流れ	4
2-4 主催者及び事務局	4
2-5 募集要項の修正等	5
2-6 要項に記載する地番等	5
3、事業用地	6
3-1 事業用地の概要	6
3-2 事業用地の位置図及び航空写真（イメージ）	7
3-3 事業用地の提供方法と最低価格	7
4、事業条件	8
4-1 事業用地に関する条件	8、9、10、11、12、13
4-2 建築物等に関する条件	13、14
5、参加資格等	14
5-1 参加資格	14、15
5-2 その他の留意事項	15
6、応募手続き及び提案受付	16
6-1 募集等スケジュール	16
6-2 募集要項の公表	17
6-3 提案受付	17、18
6-4 提案書関係書類	19、20
7、審査方法及び優先交渉権者等の決定	20
7-1 提案の審査	20
7-2 第二次審査の評価項目及び配点	21
7-3 審査の結果	22
8、契約の締結等	23

8-1 契約等	23
9、その他の関連事項	24
9-1 留意事項	24
9-2 雑則	25

用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については以下を参照してください。

①応募者

本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいう

②応募法人

応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。

③応募グループ

応募者の内、複数の法人で提案するものをいう。

④構成員

応募グループを構成している法人をいう。

⑤代表構成員

構成員のうち、本市に対して代表構成員として届出のあった法人をいう。

⑥特別目的会社

本事業を実施することを目的として設立された法人などのことをいう。資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社も含む。

⑦優先交渉権者

本市と事業者との間で締結する市有財産売買契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできるものをいう。

⑧次点交渉権者

本市と市有財産売買契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう

⑨事業者

本市と市有財産売買契約を締結した者をいう。

1.はじめに

【米子市の地域特性】

(豊かな自然環境)

鳥取県の西側、山陰のほぼ中央に位置し、東に中国地方最高峰の「大山」、北に「日本海」、西にコハクチョウ渡来南限地でラムサール条約に登録されている「中海」という、豊かな自然環境に囲まれています。

(交通の要所)

また、交通の要所として山陰鉄道発祥の地の歴史を誇る「米子駅」を中心とする鉄道網や高速道路（米子道・山陰道）、国道などの道路網が整備され、また、山陰唯一の国際定期航空路線を持つ米子空港を有するとともに、国際定期航路を持つ境港市と隣接しており、陸・海・空いずれにおいても便利なアクセス環境等から、海外にも開かれた山陰の玄関口と呼ばれています。

古くから人や物の行き来が盛んな地の利をいかして「商都米子」として栄えてきた歴史があります。このような歴史で培われてきた特性のひとつとして、人と物が行き交う土地柄とそれに育まれた明るく開放的で進取の精神に富む市民性があります。

(充実した医療・介護環境)

生活面においては、医療施設や介護施設が非常に充実しています。医療施設については、4つの大規模な病院のほか、診療所などの小規模医療機関も多数集積しています。医療施設数・医療人材数においては、人口10万人当たりの全国平均を大きく上回る水準を有し、充実した医療サービスが提供されています。

また、介護施設数についても、人口10万人当たりの全国平均を上回るとともに、ほぼすべての種類の介護サービス事業所・施設が整備されており、多様なニーズに対応できる環境が実現されています。

(米子市の将来像)

10年後の本市がめざすべき姿である市の将来像を『住んで楽しいまち よなご ～新商都米子の創造に向けて～』としています。

「住んで楽しいまち」とは、誰もが生きる喜びを感じられ、人生の充実感を得ることができるまちです。人生の喜びや充実感は、人が成長し、物事が前進し、まちが発展するときに感じられると考えます。

本市では、古くから「交通の要衝」と呼ばれた地の利を活かし、人々が進取の精神で物事に挑戦し、開放的な市民性ととも「商都米子」を築いてきました。「逃ぎょい逃ぎょい（逃げよう逃げよう）と米子に逃げて、逃げた米子で花が咲く」といわれたように、

多くの人々が米子に来て成功を収め、まちの発展に貢献してきました。

これからの時代に、本市が 21 世紀に燦然と輝く地方都市として新たなる発展を遂げるためには、米子の人々が昔から大切にしてきた「挑戦する気概」や「開放的な市民性」を基にして、市民が共に生きる新しい商都を創り上げていく必要があります。「新商都米子の創造」とは、このような市民の気概や市民性が大いに発揮されることで成し遂げられるものと考えます。

そして、これからの新しい挑戦の中で、人々が成長し、物事が前進し、まちの発展とともに市民が生きる喜びを感じ、人生の充実感を得られる「住んで楽しいまち よなご」を市民と共に創ります。

(皆生温泉について)

皆生温泉の始まりは、漁師が海中に沸きだす温泉を発見したことをきっかけとして、大正 9 年（1920 年）有本松太郎氏により温泉郷として開発され、今年（2020 年）で開発 100 周年を迎えます。

皆生温泉は海・砂浜・温泉が一体となった温泉郷で、「海に湯が湧く」と表現され、塩の香りを感じることが特徴の一つとしてあげられます。

また、山陰観光の宿泊拠点として国内外から年間約 40 万人もの宿泊者を受入れる環境を有するとともに、鳥取県西部・島根県東部の各地に点在する観光資源への送客拠点としての役割も担っています。

(皆生温泉の将来像)

この皆生温泉エリアに立地する旅館・ホテルの評価は決して低くなく、大手旅行サイトランキングでも上位の常連として評価を得ているほか、近年では「ミシュランガイド（京都-大阪 2019 版）」において皆生温泉の 9 旅館が掲載されました。

しかしながら、皆生温泉全体としての評価については、じゃらん「人気温泉地ランキング」にランクインするような温泉地ではなく、面としてのブランド力の向上がこれから取り組むべき課題です。

他の人気温泉地は、旅館・ホテルの魅力を評価されているのみならず、その温泉地ならではの特徴や面としての魅力を兼ね備えているからこそ、人気を獲得しています。

こうした中、皆生温泉の若手経営者を中心とした皆生温泉まちづくり会議が今後 20 年、30 年先の皆生温泉の将来像を描いた「皆生温泉まちづくりビジョン」を策定しました。そのなかで、皆生温泉の一番の特徴である「海・砂浜・温泉」を活かした、温泉街の面としての魅力向上に資するアクションプランを定め、ビジョンの実現に向けて、それぞれの取組をスタートしています。

(公募型プロポーザルを実施する趣旨)

その一環として、本市としては、老朽化や利用者減などを理由に平成31年3月に用途を廃止した「元老人憩の家」跡地について、皆生温泉への誘客や面としての魅力に資するよう、その有効な利活用の方策を求めるための事業として、民間事業者の自由な発想による活用案を募集することとしました。

本事業は、これまでにない発想のもと、皆生温泉に新たな風を吹き込み、観光資源としての皆生温泉のブランド力を高めることを目的とした市有地活用案の公募型プロポーザルです。

民間事業者各位におかれては、本事業が皆生温泉エリア全体の活性化とイメージアップを目的としていることを十分ご理解の上、ご応募ください。

2. 事業概要

2-1 事業名称

「元老人憩の家」跡地利活用促進事業

2-2 事業趣旨

本募集は、本市から取得する事業用地において整備する宿泊・展示・販売・観覧・娯楽等の新たな施設が皆生温泉エリアのブランド力を高め、国内外から多くの人を呼び込む賑わい拠点施設整備事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集し、決定するものです。事業計画及び事業用地の取得価格を提案していただき、本市が設置し有識者等で構成する「元老人憩の家」跡地利活用促進事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において最優秀提案を審査・選定します。この審査結果に基づき優先交渉権者は、本市と基本協定及び市有財産売買契約を締結し、当該用地で提案内容に基づく事業を実施していただきます。

2-3 事業の流れ

令和4年7月までに開業することを前提に提案してください。なお、下記に示す大まかな事業の流れは現段階の予定であり、確定したものではありません。

時期（予定）	内容
令和2年4月～令和2年7月	事業者の公募・プロポーザル
令和2年7月～令和2年8月	事業の優先交渉権者の選定、契約などの締結
令和2年8月～令和3年3月	土地の仮引渡、施設の基本設計、実施設計
令和3年4月～令和3年6月	開発許可、土地の引き渡し
令和3年6月～令和4年6月	建設工事
令和4年7月	施設開業

2-4 主催者及び事務局

主催者 米子市

事務局 米子市経済部文化観光局観光課（〒683-8686 鳥取県米子市東町161番地2）

電話 0859-23-5213 FAX 0859-23-5598

担当者 田仲、諏訪、長谷川

E-mail kanko@city.yonago.lg.jp

ホームページ <https://www.city.yonago.lg.jp/27392.htm>

2-5 募集要項の修正等

本募集要項の修正、変更、追加などに関する情報提供は原則として上記の本市ホームページにおいて行います。

2-6 要項に記載する地番等について

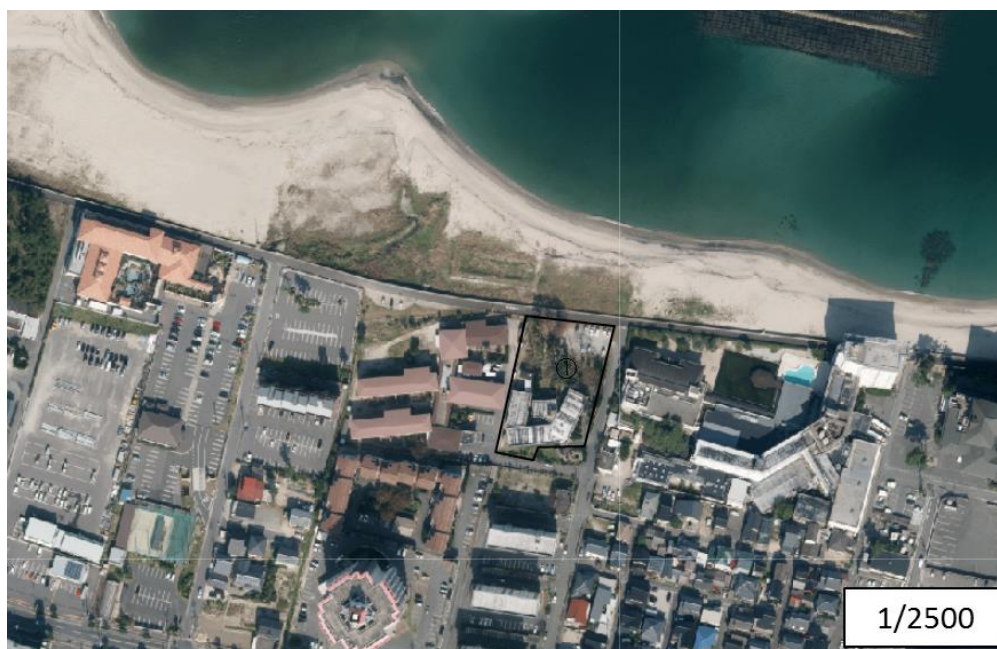
本募集要項に記載する地番等については、法務局備え付け資料（公図・地積測量図・全部事項証明等）を応募者の責任において確認ください。

3. 事業用地

3-1 事業用地の概要 (表1)

登記簿 記載事項等	所在	米子市皆生温泉四丁目			
	地番	1754 番 11	1754 番 14		
	地目 (現況)	宅地(宅地)		宅地(雑種地)	
	地積 (実測)	2906.11 m ² (2906.11 m ²)		275.28 m ² (275.28 m ²)	
	所有者	米子市		米子市	
	備考	合計地積 3181.39 m ² (962.37 坪) 1754 番 14 は海岸保全区域。			
接面道路の状況		東側：市道温泉西7号線(建基法 42-1-1)、幅員約 6.0~6.3m、接面 67.20m 北側：堤防道(建基法 42-1-3)、幅員約 4.5m、接面 45.84m ※国土交通省中国地方整備局日野川河川事務所の管理道			
法令に 基づく 制限	建都 築市 基計 準画 法	都市計画区域	市街化調整区域		
		用途地域	—		
		指定建ぺい率	70%		
		指定容積率	400%		
		建築物の 高さの制限	有：道路斜線制限、隣地斜線制限 無：北側斜線制限、絶対高さ制限、日影規制		
	その他	宅地造成等規制法	造成宅地防災区域 指定無し		
		土砂災害防止対策推進法	土砂災害(特別)警戒区域 指定無し		
		津波防災地域づくりに関する法律	津波災害警戒区域の指定区域		
		洪水ハザードマップ	0.5~3m未満の浸水想定区域		
		周知の埋蔵文化財包蔵地	無し		
	備考	津波ハザードマップは、佐渡島北方沖断層により M8.16 の地震が発生し、米子市に 4.72m の津波が到達した場合を想定しています。 洪水ハザードマップは、日野川・法勝寺川流域の 48 時間総雨量 519mm を想定しています。			
私道の負担等 に関する事項	私道負担の有無	無	負担等 の内容		
	道路後退の有無	無			
供給処理施設 の概要	上水道	東側市道に配管有り ※延長が必要		下水道	東側道路に配管有り (負担金納付済み)
	電気	宅内引込幹有り		都市ガス	東側道路に配管有り

3-2 事業用地の位置図及び航空写真（イメージ）



※上記イメージと現状が異なる場合は、現状が優先されます。

3-3 事業用地の提供方法と最低価格

用地全体を一括で売却します。

面積	3181.39 m ²
最低売却価格	23,760,000 円

4. 事業条件

4-1 事業用地に関する条件

P 6（表 1）に列挙した法令に基づく制限は概略です。

なお、関係法令に基づく必要な手続きについては、事前に確認を行ってください。

また、既存の建物（「元老人憩の家」）を取り壊す場合、事業者の負担にて建物取壊が必要です。

(1) 地盤条件 地盤調査有無

地盤調査は行っていません。調査が必要な場合は、事前に事務局へ確認のうえ、事業者において行ってください。

(2) 埋蔵文化財

周知の埋蔵文化財は確認されていません。

(3) 地下埋設物調査有無

地下埋設物調査は行っていません。調査が必要な場合は、土地の引き渡し後から、事業者において行ってください。

(4) 地中障害物有無

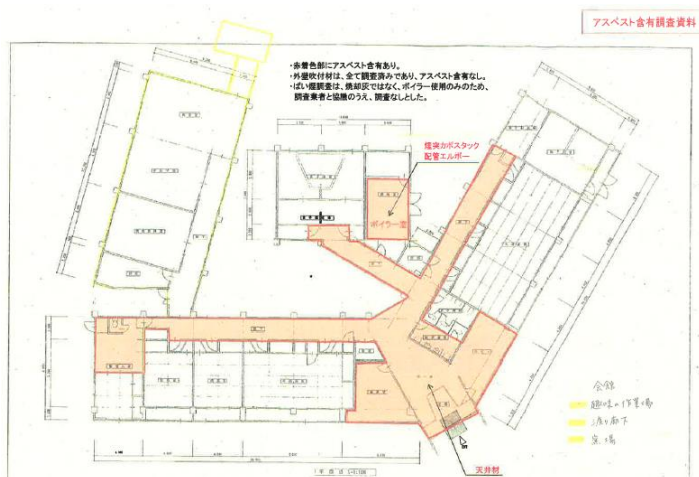
地中障害物の調査は行っていません。事業用地の仮引渡以降、地中障害物が確認される場合は、事業者負担で撤去等を行ってください。

なお、既存の建物付属設備（浄化槽、重油タンク等）については、事業者負担にて撤去等を行ってください。

(5) 建物のアスベスト含有調査有無

本物件上の建物のアスベスト含有調査は実施済みです。含有箇所があります。

調査報告書については事務局に確認ください。



(6) 隣接市有地 (1754 番 13) について

売却予定土地に隣接する市有地 (1754 番 13) には防火水槽があります。

売却予定土地の開発計画検討の際に、当該防火水槽埋没地に関しては、事前に米子市総務部総務管財課と協議を行ってください。

(7) 土壌汚染 土壌汚染調査有無

土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。

土壌汚染調査は行っていません。調査が必要な場合は、事前に事務局へ確認のうえ、事業者において行ってください。

(8) 電波障害

電波障害対策が必要な場合は、事業者で調査及び対策を行ってください。

(9) 供給処理施設等

電気、ガス、温泉供給管、上下水道の引込工事及びこれらに関する負担金は事業者が負担するものとし、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

(9)-①温泉供給管 (既存分イメージ)

民地 (地番 1754 番 1) 及び市有地 (地番 1754 番 13) 経由して接続されています。



※耐圧試験の結果、バルブボックスと温泉供給管間で漏水が確認されています。
温泉利用にあたっては東側市道に埋設された温泉供給管（支管）を更新し、原則として東側市道の配管を北へ延長して「元老人憩の家跡地」へ引き込んでください。

※既存の温泉供給管（支管）については、掘削、撤去は米子市で実施します。

新設する温泉供給管の接続および埋設、舗装は温泉供給会社と協議の上、事業者の負担にて実施ください。

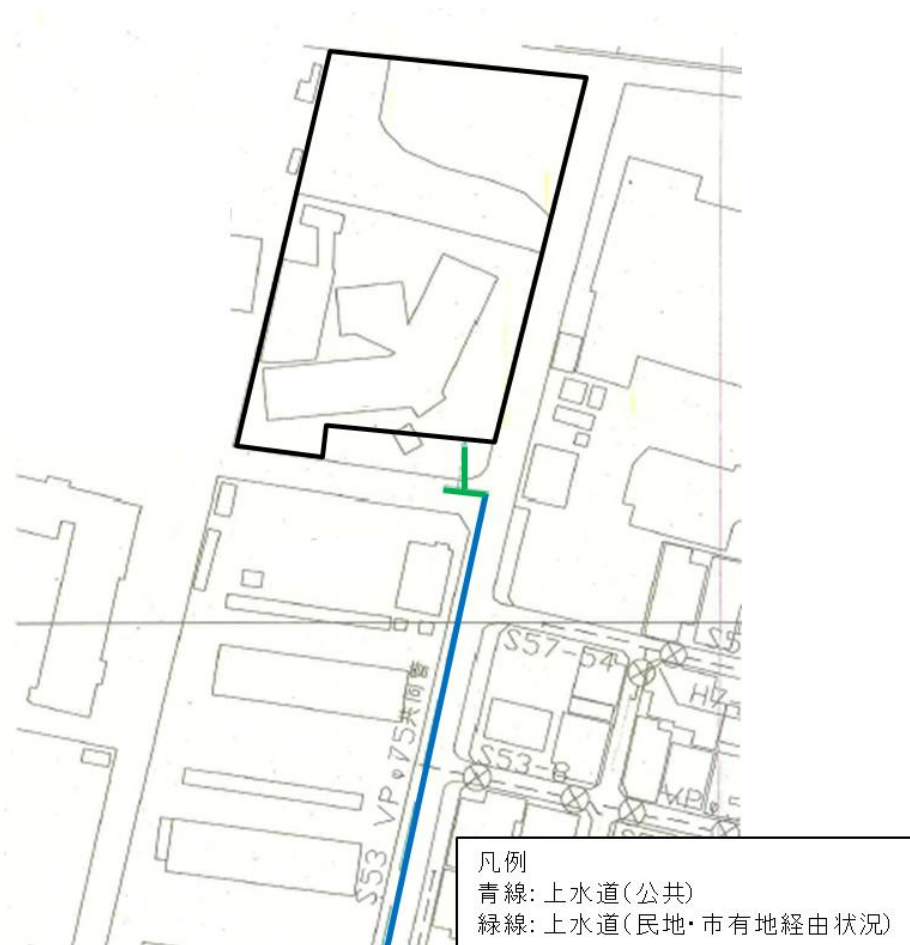
また、温泉供給会社への保証金の納付が必要です。

詳細は温泉供給会社（皆生温泉観光株式会社 Tel 0859-33-2051）へお問い合わせください。

(9)-②上水道（既存分イメージ）

現状、上水道（口径 40mm）は民地（地番 1754 番 1）及び市有地（地番 1754 番 13）を經由していますので、原則的には東側市道の配管を北へ延長し引き込みが必要です。

民地及び市有地を經由して売却予定地に引き込んでいる配管の取扱い等に関しては、民地所有者、及び市有地所管課（米子市総務部総務管財課）と協議してください。



(9)-③下水道（既存分イメージ）

現状、下水道は民地（1754 番 1）及び市有地（1754 番 13）を經由して接続されています。原則的には東側市道の配管より引き込みが必要です。

民地及び市有地を經由して売却予定地に引き込んでいる配管の取扱い等に関しては、民地所有者、及び市有地所管課（米子市総務部総務管財課）と協議してください。

下水道受益者負担金は納付済みです。詳細は米子市下水道部へお問い合わせください。



(9)-④ガス管（既存分イメージ）

必要に応じ都市ガスは東側市道の配管より引き込むか、プロパンガスを利用ください。
都市ガスを利用する場合は、供給事業者と協議してください。

（米子瓦斯株式会社 Tel 0859-23-0111）



(10) 海岸保全区域

地番 1754 番 14 は海岸法において海岸保全区域に指定されているため行為の制限があります。

詳細は国土交通省中国地方整備局日野川河川事務所調査設計課及び鳥取県西部総合事務所米子県土整備局維持管理課へお問い合わせください。

(11) 津波災害警戒区域の指定

詳細は鳥取県危機管理局危機管理政策課へご確認ください。

(12) 近隣への配慮

事業者は、近隣に対して、日照の他、施設から発生する音、臭い、眩光等の配慮が必要です。本事業の実施に際して、必要な近隣対策を行う計画としてください。

(13) 開発許可等

開発許可等の建物建築に要する許認可については、事業者の責任において必要な申請手続き、協議などを行ってください。

(14) 仮引渡と維持管理

事業用地及び建物等は、市有財産売買契約成立後、現状有姿のまま事業者に仮引渡します。仮引き渡し後の維持管理は、事業者で行ってください。

(15) 引渡し

事業用地は、施設にかかる開発許可後、市有財産売買契約に基づき現況で引渡します。

(16) 売却・貸与等

事業用地及び建物は、所有権移転日から10年間は、本市の承認を受けずに第三者へ売却・貸与等を行うことを禁止します。

(17) その他

- ①土地境界にある塀及びフェンスは、土地付属物として売払物件に含まれます。(西側ネットフェンスのみ隣接者の所有物です。)
- ②平成29年5月に本物件内にて自死事故がありました。

4-2 建築物等に関する条件

(1) 施設のコンセプト

皆生温泉エリアの価値を一層高め、国内外から多くの人を呼び込む賑わい拠点施設として、魅力的で実現性の高い施設コンセプトを提案してください。

(2) 景観や自然環境への配慮

皆生温泉エリアの特徴である、海・砂浜・温泉街に立地する施設としてふさわしく、建築物の色彩、形状などが皆生温泉エリアの景観や自然環境を損なわないよう配慮してください。

(3) 禁止用途

上記の条件を満たす場合であっても、次の用途に供するものは認められません。

- ①政治的又は宗教的な建築物としての用途
- ②風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途
- ③暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれがある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途
- ④著しく近隣環境を損なうことが予想される用途
- ⑤その他、本市が公序良俗に反すると認める用途

5. 参加資格等

5-1 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の①～⑦に掲げる要件を満たす単独の法人又は複数の法人で構成されるグループとし、個人での応募は認めません。また、グループで応募する場合、②の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとします。

- ①次に掲げる要件をすべて満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。
 - ア 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
 - イ 経常損益について直近の決算を含み3期連続マイナスでないこと。
- ②過去20年の間（平成11年4月1日から令和2年3月31日）において、提案事業を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。
- ③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でないこと。
- ④本プロポーザルの提案書提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、国又は地方公共団体その他の公共機関から競争入札における指名停止措置を受けている者でないこと。
- ⑤破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑥本市市税を滞納していないこと。
- ⑦役員（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している

も者を含む。)が、暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。
⑧宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人等ではないこと。

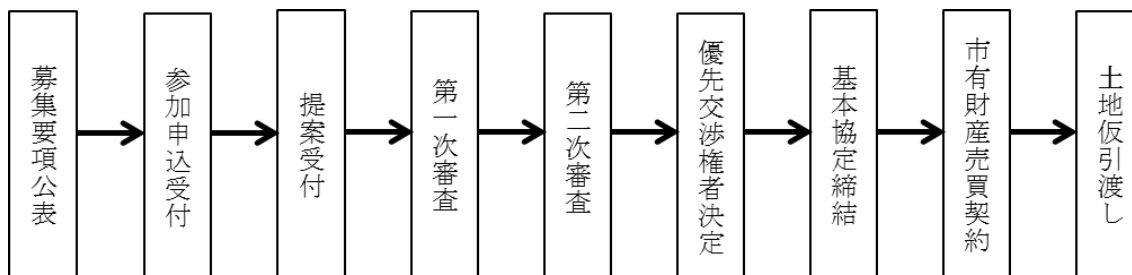
5-2 その他の留意事項

(1) 構成員の重複の禁止

応募法人又は応募グループの構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

6. 応募手続き及び提案受付

6-1 募集等スケジュール



事項	時期
募集要項公表	令和2年4月8日(水)
参加申込受付	令和2年4月9日(木)から令和2年4月21日(火)
質問受付期間	令和2年4月22日(水)から令和2年4月30日(木)
提案書受付期間	令和2年6月9日(火)から令和2年6月23日(火)
一次審査(参加資格要件審査)	令和2年6月24日(水)から令和2年6月26日(金)
二次審査(プレゼンテーション)	令和2年7月1日(水)から令和2年7月10日(金)の間で指定する日時
優先交渉権者決定	令和2年7月17日(金)
基本協定締結	令和2年8月上旬 予定
市有財産売買契約の締結	令和2年8月上旬 予定
土地仮引渡し	令和2年8月上旬 予定

※土地引渡しは、建築確認取得後となります。

※上記のスケジュールは変更となる場合があります。

6-2 募集要項の公表

(1) 募集要項

募集要項は、令和2年4月8日（水）から公表しています。

(2) プロポーザル参加申込

参加希望者は、令和2年4月9日（木）から令和2年4月21日（火）までに、参加申込書（様式1）を郵送（郵便書留に限る）又は持参で事務局に提出してください。

参加申込書を事務局が受け付けると、参加希望者は「応募者」となります。

(3) 質問及び回答

①受付期間

令和2年4月22日（水）から4月30日（木）午後5時まで

②受付方法

質問などは、応募者が質問書（様式9）に内容を簡潔にまとめ、電子メールまたはFAXで事務局に提出してください。

③回答方法

回答は、令和2年5月15日（金）までに、本市ホームページに掲載します。

④留意事項

回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとします。

6-3 提案受付

(1) 提案の受付

①受付期間

令和2年6月9日（火）から令和2年6月23日（火）の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

郵送（宅配便）等による提出の場合、令和2年6月23日（火）午後5時必着とします。

②受付場所

事務局

③提出方法

提案は、6-4 提案書関係書類の表に規定する書類を郵送（宅配便）等または持参で提出してください。郵送等の場合の期限内不着について、事務局では責任を負えませんが、期限に余裕を持って提出してください。提案書関係書類が提出されない場合は辞退とみなします。

(2) 提案書関係書類の様式・部数

①提案書の様式

提案書関係書類の表に従って提案書関係書類を作成してください。

②提出部数

提出関係書類は、提案書関係書類の表に従って提出してください。提案概要書（公表用）、提案書及び建築計画については、11部（正本を1部、副本（正本のコピー）を10部）提出してください。また、提案書関係書類の電子データもCD-RまたはDVD-Rに記録して一式提出してください。データファイル形式は原則としてMicrosoft Word又はExcel（図面についてはPDF形式）を使用してください。

③費用負担

提案書関係書類の作成及び提出に要する費用はすべて応募者の負担とします。

6-4 提案書関係書類

提出書類		様式	部数
1	参加申込書 ※令和2年4月21日（火）まで	様式1	1部
2	提案申込書 ※令和2年6月23日（火）まで ※以下同じ	様式2	1部
3	資格審査関係書類		
	① 会社概要 ※募集要項5-1参加資格②に定める業務実績を示す資料を含む	原本又は写し	1部
	② 委任状（応募グループとして参加する場合）	様式3	
	③ 定款	写し	
	④ 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 ※直近3ヶ月以内のもの	原本	
	⑤ 納税証明書（本市の市税に滞納がないことの証明書） ※本市の課税が無い場合は提出不要	原本	
	⑥ 参加資格に関する申立書	様式4	
	⑦ 役員等調書兼照会承諾書	様式5	
	⑧ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び事業報告書 ※直近3年間分 ※上場企業の場合は上記に代えて有価証券報告書を提出	写し	
	⑨ 施設のグレード、コンセプト、国内外における実績などを確認できる資料	写し	
	⑩ 施設の実現のための具体的な協議又は検討の状況が確認できる書類	原本又は写し	
4	提案概要書（公表用） ※提案内容の骨子及び外観パースが反映された書面をA3横カラーで作成ください。なお、優先交渉権者に選定された場合、本市ホームページ等で公表します。	様式6	11部
5	提案書 ※評価項目（P21 7-2（1））を参照の上、記載された事項を具体的に記載してください	様式7	11部
	施設の企画コンセプトに関する事項	任意様式 （A3）	
	事業の計画性・実現性に関する事項		
	地域活性化への貢献に関する事項		
	事業用地の価格設定に関する事項 ※売却希望価格見積書	様式8	1部
6	建築計画 （仕様書、施設配置図、各階平面図、立面図、外観パース等）	任意様式 （A3）	11部

※この他にも質問を行う場合の質問書（様式9）があります。様式の書式については、様式集を参照してください。

※応募グループで参加する場合、3 資格審査関連書類の①～⑧は構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

7. 審査方法及び優先交渉権者等の決定

7-1 提案の審査

(1) 基本的な考え方

提案について、審査委員会が審査を行い、第二次審査において最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、2番目に高い点数を得た提案を優秀提案として選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本市が優先交渉権者及び次点交渉者を決定します。

(2) 審査委員会

①委員の構成

審査委員会は、5名の有識者及び関係行政機関の職員から構成されます。

②委員などへの働きかけの禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、審査委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して有利な扱いを受けるように働きかけを行うことを禁止します。

(3) 審査の手順

①第一次審査（参加資格要件審査）

事務局において、提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行います。参加資格の確認基準日は、令和2年6月23日（火）とします。

第一次審査において、参加資格や価格などの要件を満たさない場合は失格とします。

第一次審査通過後、第二次審査の開催日、開催場所などを連絡します

②第二次審査

審査委員会に置いて、第一次審査を通過した提案について、応募者のプレゼンテーション及び審査委員との質疑応答を踏まえ、提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査します。

1者あたりの最大持ち時間は、説明30分、質疑応答30分とします。

1者あたりの出席者は5名までとします。

荒天等、第二次審査の実施が困難な場合を除き、応募者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とします。

7-2 第二審査の評価項目及び配点

(1) 評価項目及び配点表

評価項目		配点	
1 施設の企画コンセプトに関する事項			
①施設の内容、グレード、ブランド力	20点	30点	
②景観や自然環境への配慮	10点		
2 事業の計画性・実現性に関する事項			
①事業の具体性、実現性、継続性	10点	20点	
②申請法人の組織体制、運営能力、同種事業の実績	10点		
3 地域活性化への貢献に関する事項			
①地元事業者の参画・活用、市民の雇用等地元経済への貢献	10点	20点	
②温泉旅館等事業者と連携した事業展開への期待性	5点		
③皆生温泉まちづくり会議が策定した「皆生温泉まちづくりビジョン」への理解度、共鳴度	5点		
4 事業用地の価格設定			
評価点の算出方法 ※小数点以下四捨五入 全ての提案者中最も高い価格（最高価格）で除した割合に配点を乗じて求める 評価点 = 提案価格 / 最高価格 × 30点	30点	30点	
合計		100点	

(2) 評価項目1～3の得点化表

判断基準	評価	得点化方法
特に優れた提案である	A	配点×1.0
優れた提案である	B	配点×0.6
標準的な提案である	C	配点×0.4
やや物足りない提案である	D	配点×0.2
物足りない提案である	E	配点×0.0

(3) 評価点基準点

合計得点が50点未満の場合は、最優秀提案または優秀提案として選定しません。

7-3 審査の結果

(1) 優先交渉権者等の決定

本市は、審査委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、全応募者へ速やかに文書で通知し、電話などによる問い合わせには応じません。

(2) 優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者及び次点交渉権者の法人名などを公表します。

また、優先交渉権者から提出された提案書関係書類のうち、提案概要書（様式6）を本市のホームページなどで公表します。

(3) 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が以下の①～③のいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。

優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。

ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむをえないと認めた場合は、この限りではありません。

①参加資格を満たすことが出来なくなった者

②正当な理由なく本市と基本協定及び市有財産売買契約の締結に至らない者

③信用に重大な疑義を生じる客観的な事由（事実上の倒産、虚偽報告等）が発生した者

(4) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

8 契約の締結等

8-1 契約等

優先交渉権者は、本事業の実施に当たり、基本協定及び市有財産売買契約を本市と締結します。優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表構成員又は構成員が設立した特別目的会社などと締結します。

当該契約などを締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

(1) 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、事業の円滑な実施を目的として、基本協定を締結します。

(2) 市有財産売買契約の締結

本市と優先交渉権者は、上記の基本協定に基づき、事業用地の売却に関する権利義務を規定した市有財産売買契約を締結します。

(3) 売買代金

売買代金は、優先交渉権者が提案した希望価格となります。

(4) 契約等の内容

契約等の内容については、本市と優先交渉権者（事業者）が協議の上、審査委員会の審査結果を尊重しながら、今後定めるものとします。

9. その他関連事項

9-1 留意事項

(1) 著作権利用

提出物の著作権はすべて応募者が保有しますが、本市は、これを市議会・報道機関等への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

(2) 情報公開

応募者から提出された資料等については、米子市情報公開条例（平成17年条例第22号）の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項（非公開情報）を除き、公開する場合があります。

(3) 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

(4) 募集要項等の目的外利用の禁止等

本市から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

(5) 管轄の合意

本プロポーザルに関する第一審の訴えは、鳥取地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

9-2 雑則

(1) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

(2) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。