

青島ビーチサイド活性化プロジェクト募集要項
(折生迫広場開発事業)

平成29年4月

宮崎市大字折生迫財産区

宮 崎 市

目 次

〔Ⅰ 趣旨〕

- 1 はじめに P. 1
- 2 本事業の基本的な考え方 P. 1
- 3 事業内容に関する事項 P. 1

〔Ⅱ 募集の概要〕

- 1 目的 P. 3
- 2 本プロポーザルの主催者 P. 3
- 3 優先交渉権者の決定方法 P. 3
- 4 事務局 P. 3
- 5 事業スケジュール P. 4
- 6 用語の定義 P. 4

〔Ⅲ 事業の条件〕

- 1 整備・運営等の考え方 P. 5
- 2 本事業の機能 P. 5
- 3 基本条件 P. 7
- 4 事業の条件 P. 7
- 5 本プロポーザルのスケジュール及び手続き P. 9

〔Ⅳ 応募者の資格等〕

- 1 応募者の資格 P. 15
- 2 その他の留意事項 P. 15

〔Ⅴ 審査の方法〕

- 1 選定委員会による審査 P. 17
- 2 応募者ヒアリング P. 17
- 3 審査による入選案の選定 P. 17

〔Ⅵ 事業者の決定方法等〕

- 1 契約締結手続き等 P. 18
- 2 契約等に関する基本事項 P. 18
- 3 覚書の取り交わし及び事業計画の策定 P. 18
- 4 基本協定及び定期借地権設定契約の締結 P. 19

〔Ⅶ その他関連事項〕

- 1 留意事項 P. 2 2
- 2 雑則 P. 2 2

〔Ⅷ 提供資料一覧〕 P. 2 3

I 趣旨

1 はじめに

青島ビーチサイド活性化プロジェクト募集要項（以下「募集要項」という。）は、事業用地を宮崎市大字折生迫財産区（以下「財産区」という。）から借り受けて、宮崎市青島二丁目の旧橘ホテル跡地（通称：折生迫広場）において、観光拠点を整備することを目的とした事業（以下「本事業」という。）を行う民間事業者を募集する公募型プロポーザルであり、応募しようとする者に交付するものです。

応募者は、募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

2 本事業の基本的な考え方

事業用地は、青島ビーチに隣接するエリアで、観光地青島の中核的な場所に位置しています。年間をとおして多くの観光客が訪れる他、近年はサーフィンをはじめとするマリンスポーツやサイクリング、ランニングなど、個々のスタイルに合わせた楽しみ方で過ごす方が増えています。

このような中、本事業では、公共投資に頼ることなく、民間の資金とノウハウを活用し、観光の要となる拠点を整備することで、観光客の誘客及び観光消費額の増加を図り、地域経済の活性化に資することを目的としています。

3 事業内容に関する事項

(1) 事業名称 青島ビーチサイド活性化プロジェクト

(2) 事業用地の概要

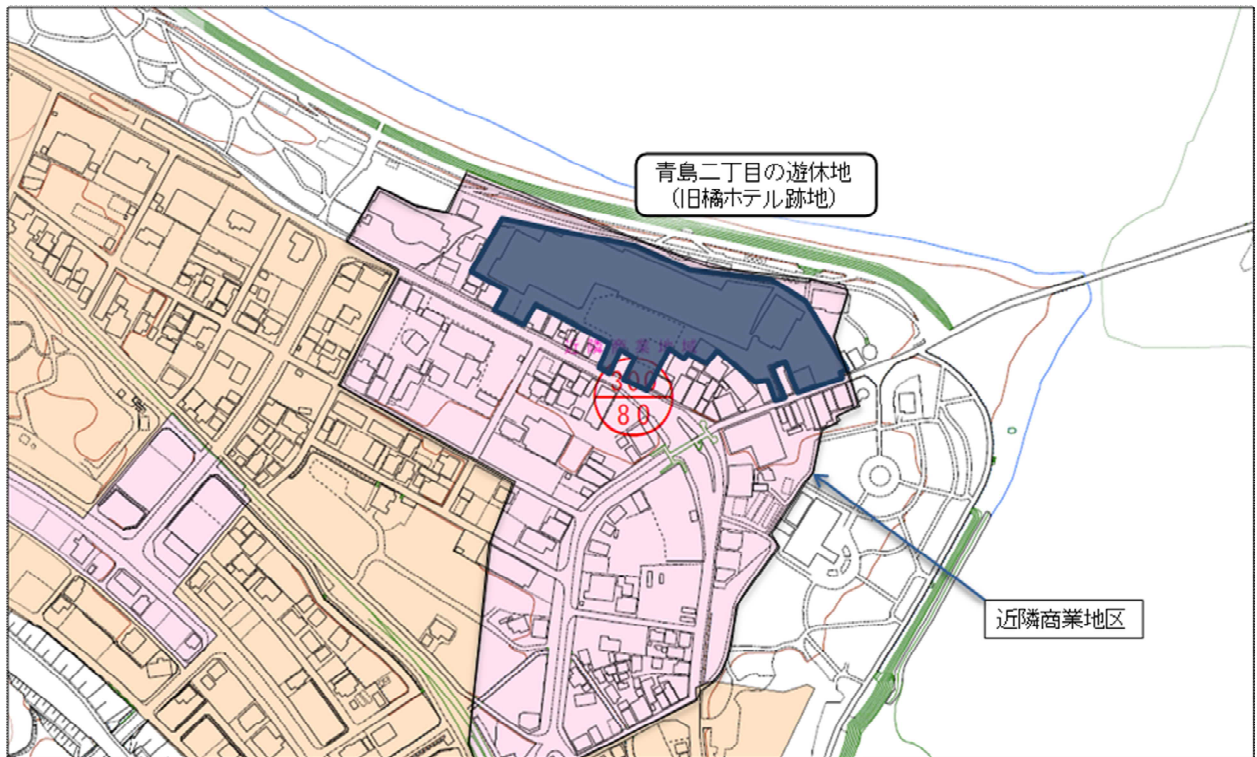
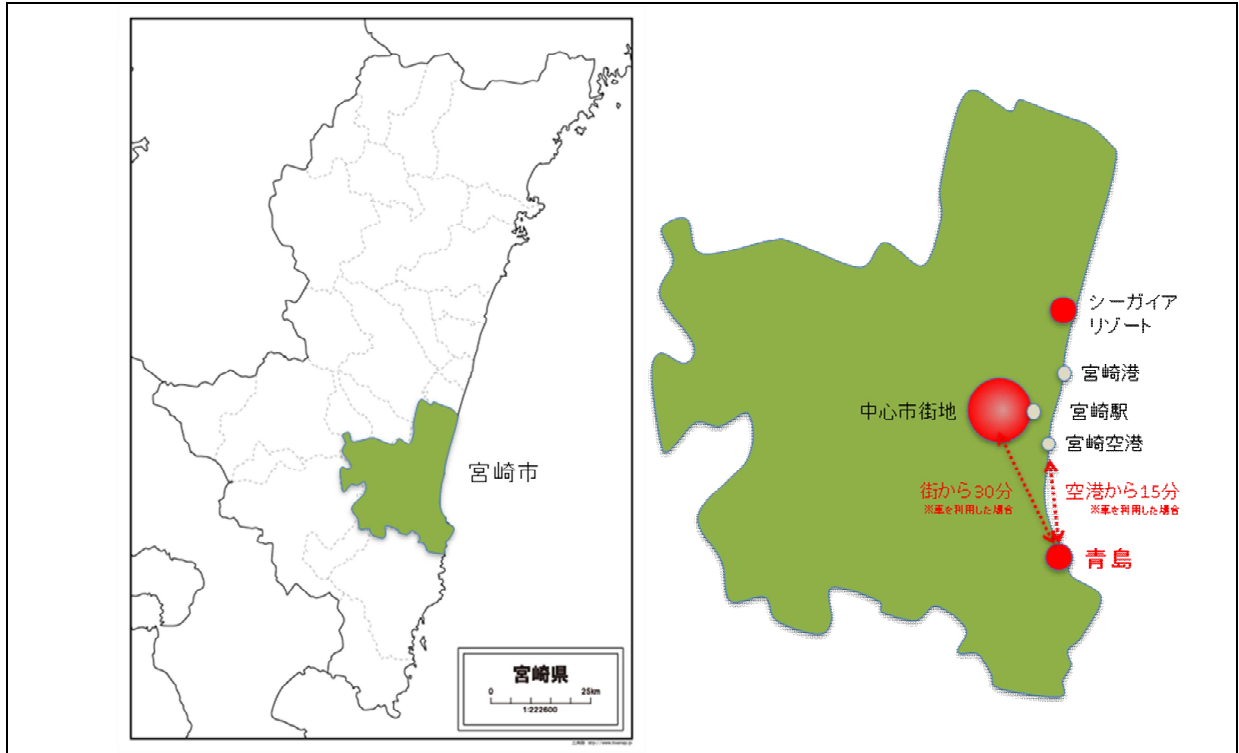
ア 募集の対象

募集要項では、以下の事業用地において事業を実施する民間事業者を募集します。

イ 事業用地（現状）

所在地	宮崎市青島二丁目241番1（通称：折生迫広場）
敷地面積	18,048㎡
道路条件	敷地西側の一部が県道377号線に接道 敷地南側の一部が県道342号線に接道
用途地域	近隣商業地域
容積率	300%
建ぺい率	80%
その他	日南海岸国定公園 第2種特別地域（特認地域）
土地の状況	建築物なし。ただし、敷地に旧橘ホテルが使用していた温泉施設と地下に旧橘ホテルの地下構造物及び基礎杭が残存
交通・アクセス	鉄 道：JR日南線青島駅より徒歩5分 自動車：東九州自動車道宮崎ICより15分 空 路：宮崎空港から車で15分

【位置図】



II 募集の概要

1 目的

本募集は、事業用地を財産区から借り受けて、青島地域における観光の拠点施設の整備を目的とした青島ビーチサイド活性化プロジェクトを実施する民間事業者を、公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定し、決定するものです。

2 本プロポーザルの主催者

本プロポーザルは、財産区が主催し、宮崎市が財産区の公募手続きをサポートします。

3 優先交渉権者の決定方法

財産区が有識者等で構成する折生迫広場開発事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会において最優秀提案を審査・選定します。この結果に基づき、財産区が優先交渉権者を決定します。

4 事務局

財産区の事務局を、宮崎市地域振興部青島地域センター内に置き、「青島ビーチサイド活性化プロジェクトプロポーザル事務局」と称します。

宮崎市では、宮崎市観光商工部観光戦略課内に「市事務局」を置き、公募手続き等のサポートを行うとともに、事業者に対する募集要項等に関する相談に応じます。

■財産区事務局

宮崎市地域振興部青島地域センター

住 所：〒889-2163 宮崎市青島西二丁目1番地

青島地域総合センター2F

電 話：0985-65-1231 F A X：0985-55-4001

E-MAIL：07aosima@city.miyazaki.miyazaki.jp

■市事務局

宮崎市観光商工部観光戦略課

住 所：〒880-8505 宮崎市橘通西一丁目1番1号

宮崎市役所 第2庁舎3F

電 話：0985-21-1791 F A X：0985-20-2132

E-MAIL：17kankou02@city.miyazaki.miyazaki.jp

U R L：<http://city.miyazaki.miyazaki/>

5 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、現時点では以下のとおり予定しています。今後、変更が生じる場合には、財産区と優先交渉権者又は事業予定者（以下、「優先交渉権者等」という）で協議を行うこととします。なお、宮崎市もサポートとして協議に参加します。

平成29年9月 優先交渉権者の決定

平成30年3月末 基本協定の締結

平成30年4月 定期借地権設定契約の締結

平成30年4月～ 施設の設計、建設、開業に向けた作業

※施設の設計、建設、開業については、優先交渉権者等の提案内容に基づき協議により定めます。

6 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本項「用語の定義」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

応募者のうち、複数の法人等で提案する者をいう。民間企業グループも同義。

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、財産区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（SPC）

設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等のことをいう。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定期借地権設定契約

財産区と事業者との間で締結する事業用地の定期借地権の設定契約のことをいう。

⑧優先交渉権者

財産区と事業者との間で締結する基本協定及び事業用地の定期借地契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる者をいう。

⑨次点交渉権者

事業者との間で締結する基本協定及び定期借地契約の締結に当たり、優先交渉権者等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。

⑩事業予定者

財産区と事業化に係る内容についての覚書を交換した者をいう。

⑪事業者

財産区と定期借地権設定契約を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

Ⅲ 事業の条件

1 整備・運営等の考え方

本事業では、事業者に対して、青島の景観等の観光資源を生かし、青島地域における観光拠点となるよう次に考え方に基づいた施設整備・運営等を求めます。

(1) 整備に関する考え方

海に開かれた空間・景観を活用し、多くの人を訪れ、心地よく過ごすことができる環境を創造する。

(2) 運営に関する考え方

来場者を増やすとともに、消費活動を喚起させるよう、青島のイメージに沿った雰囲気づくりやイベント開催などの魅力的な運営を行う。

(3) 収益事業の考え方

長期に継続的かつ安定的な運営を行うことができるよう、自然公園法をはじめとする規制の範囲内において収益事業を実施する。

(4) 公園事業の決定・認可

日南海岸国定公園において、一定規模を超える事業は公園事業として、宮崎県知事による事業決定及び宮崎市長の認可を受けることを条件とする。

2 本事業の機能

本事業では、事業者に対し次のとおり求められる機能（必須機能）を備えた観光拠点の整備を求めます。また、事業者の創意工夫により望ましい機能（加算機能）を観光拠点に加えることができます。

①求められる機能（必須機能）

機能	内容	備考
宿泊施設・レストラン等	美しい景観の中でゆったりとした雰囲気での滞在できるための「宿泊施設」や、飲食物を提供できる「休憩施設」など、公園利用者の利便性向上を図る機能	宿泊施設・レストラン等のいずれか一つ以上の機能があることを条件とします。(P.6 別表を参照)
パブリックな空間	青島を訪れる市民や観光客等の「青島ファン」の交流拠点となるような広場や公共的な施設といったパブリックな空間	
遊歩道	来場者がビーチや青島本島及びその周辺を歩いて周遊したくなるような遊歩道や折生迫広場とビーチを結ぶ導線	歩いて青島ビーチに行き来できる遊歩道が必須です。

②望ましい機能（加点機能）

機能	内容	備考
ビーチカルチャーの拠点機能	青島地域や周辺地域などを訪れる青島ファンが、1日を通して快適に過ごせるよう、気軽に立ち寄り休憩を取れるとともに、飲食物などを提供できる機能	
アクティビティの拠点機能	マリンスポーツやサイクリング、健康づくりのためのトレーニングなど、青島の豊かな自然を活かしたアクティビティを楽しむための拠点となる機能	
有料駐車場	青島方面に訪れた観光客なども、気軽に立ち寄ることのできる有料の駐車場機能	50台以上が駐車できる有料の駐車場とします。なお、料金は事業者が自由に設定でき、来場者の観光消費の状況によって減額又は無料とすることも可能です。
その他の機能	民間事業者の創意工夫により青島に新たな魅力を付加し、誘客の増加及び地域経済の好循環に繋げることが期待できる機能	

（別表）公園利用者の利便性向上を図る機能の例

事業名	大まかな用途・施設
宿舎	利用者の宿泊の用に供する施設。
休憩所	利用者の休憩のための施設。建築物を伴い、売店又は軽飲食施設を付属する場合もある。
野営場	キャンピングのための施設。ケビン、ロッジ、給水施設その他必要な施設。
園地	利用者の散策、ピクニック、風景鑑賞などのために、一定の土地の広がりをもつ施設で、人工的な造園修景が加えられた施設。
展望施設	自然の風景を眺望するための施設。建築物又は工作物を伴う場合もある。
植物園、動物園、水族館等	現地の特徴を活かした小規模な博物館。

※なお、詳細についてはⅢ-5-(3) 事前確認が必要です。

3 基本条件

(1) 賃貸料

賃貸料は、財産区が実施する不動産鑑定評価を基に算定された価格に 4/100 を乗じて得た額とし、年額で 13,040 千円とします。なお、3 年ごとに不動産鑑定評価の見直しを行い年額を改定させていただきます。

ただし、不動産鑑定評価の額が著しく高騰し、事業の安定運営に重大な影響があると判断する場合の対応は、基本協定において別に定めるものとします。

(2) 事業用地の借地条件

借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権とし、借地期間は事業者の提案した期間を基本に、財産区と協議の上、決定します。また、この借地期間には、事業者による施設の建設期間、及び解体・撤去期間を含むものとします。

なお、借地期間満了時において、財産区と事業者との協議により定期借地権を再度設定することもあります。現時点でそれを確約するものではありません。

4 事業の条件

(1) 事業用地の条件

事業用地に関する条件について、主な状況については次のとおりです。なお、あらかじめ提示した資料から合理的に推測できない地下埋設物、文化財等が発見された場合の対応については、企画提案書のリスクに対する対応策〈様式 7-6〉において提案してください。企画提案の内容を基に、リスクへの対応を財産区と協議の上、基本協定において定めるものとします。

①供給処理施設等の条件

電気、ガス及び上下水道の条件は以下のとおりです。また、各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、下記の各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

施設	状況	連絡先
電気	県道 377 号線の地上に高圧線が架設されています。	九州電力宮崎支店
上水道	県道 377 号線に本管が布設されています。	宮崎市上下水道局 排水管理課
下水道	県道 377 号線に本管が布設されています。	宮崎市上下水道局下 水道整備課
ガス	付近に都市ガスの配管はありません。	—

②地盤条件

事業用地における既調査結果については、【参考資料】「宮崎市地盤図（改訂版）」に記載がありますので参照してください。事業用地において、追加で調査が必要な場合は、事業者において実施してください。

③土壌汚染

事業用地については、平成2年まで旧橋ホテルが運営を行っていた土地で、平成22年6月に民間業者が建物の解体を行っており、その際に有害物質については適切な方法により除去しています。なお、解体で残置されていたPCBについても、財産区が適切な方法により除去を行っています。

④埋蔵文化財

事業用地においては、現在までのところ埋蔵文化財は確認されておらず、事前の協議、予備調査等が必要でないことを確認しています。

⑤支障物（地下構造物等）

事業用地には、旧橋ホテルの地下構造物、基礎杭等が残存していますが、必要に応じて事業者の責任と負担において、撤去等の対策を講じてください。

⑥電波障害

電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行ってください。

⑦開発許可の取り扱いについて

本事業の実施によって、開発許可が必要となる事業を行う場合、宮崎市の開発にかかる指導基準等に従い、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

⑧周辺環境への配慮について

事業用地の西側には民家が、北側と南側には店舗等が所在しています。このため、事業者は、開発・施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い及び眩光に対する配慮が必要となります。

⑨事業用地の引き渡し

事業用地は現状有姿で事業者引き渡します。引渡し後の付帯施設、フェンス等の維持管理や移設・撤去については、事業者の負担とします。

(2) 施設整備等に必要手続きについて

①建築確認申請

事業者が建築する建物の取り扱いについては、事業者の責において、関連法令に従い必要な協議、申請手続き等を行ってください。

②国定公園における公園事業の決定等

国定公園についての開発は、宮崎市長の許可が必要となりますので、事業者の責において手続きを行ってください。また、一定規模の開発や事業内容によっては、宮崎県知事の公園事業の決定が必要となる場合があるため、事業者の責において手続きを行ってください。なお、これらの許可や事業決定が公募の条件となることに十分留意してください。

③その他

その他、法令等で定める必要手続きがあれば、事業者の責において手続きを行ってください。

(3) 運営形態に関する条件

①事業コンセプトの実現

本事業では、青島の景観等の観光資源を生かした、地域の観光の要となる拠点づくりが求められています。本事業の目的や提案に求める具体的な内容については、「Ⅲ-2 本事業の機能」の項目を

参照してください。なお、この他にも地域の活性化に資する様々な提案についても受け付けますが、定期借地の期間を通して、観光拠点としての機能が主となるよう運営していただく必要があります。

②禁止事業

以下に示す施設の整備及び事業の実施については、借地期間全体にわたって禁止します。

- ア) 地区計画として、建築物の用途の制限に定める建築物
- イ) 国定公園内で制限される建築物や事業
- ウ) 公序良俗に反するなど、①の事業コンセプトを明らかに逸脱するもの

③店舗・業態の変更等

借地期間中に、観光拠点の中核的な機能として事業者が提案した店舗や業態を変更しようとする場合は、事前に財産区と協議を行ってください。

④施設の運営

事業期間をとおして目的が継続して達成されるよう、来場者のニーズを的確に捉え、運営計画の検証・立案・実践により、施設を安定的に運営してください。なお、地域からの雇用など地場振興にも配慮してください。

5 本プロポーザルのスケジュール及び手続き

(1) スケジュール

事項	時期
募集要項公表	平成29年4月 1日 (土)
募集要項説明会	平成29年4月18日 (火)
募集要項の質疑受付期間	平成29年4月24日 (月)～5月 2日 (火)
質疑に対する回答	平成29年5月中旬頃
事前確認	平成29年5月8日 (月)～6月16日 (金)
応募意思申請の受付期間	平成29年5月8日 (月)～5月12日 (金)
一次審査 (書類審査)	平成29年5月15日 (月)～5月31日 (水)
事業企画案の受付期間	平成29年7月18日 (火)～7月21日 (金)
二次審査 (ヒアリング)	平成29年8月
優先交渉権者の決定	平成29年9月上旬

※上記スケジュールは現時点の予定であり変更する場合があります。変更があった場合は、市のホームページでお知らせします。

(2) 募集要項の公表

ア) 公表

募集要項は、平成29年4月1日（土）から宮崎市のホームページにて公表しています。

イ) 説明会

募集要項に関する説明会を下記のとおり開催します。

①日時・場所

- ・平成29年4月18日（火）10時から（受付開始9時30分）
- ・宮崎市民プラザ4階 大会議室

②説明内容

募集要項の説明

③参加申込

参加希望者は、平成29年4月17日（月）までに、説明会の事前申込書（別紙様式）を電子メールで市事務局へ提出してください。

④留意事項

- ・当日、募集要項は配布しませんので、各自で持参してください。
- ・参加企業1社につき3名までの参加とします。

ウ) 募集要項等に対する質問及び回答

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、以下の要領で質問書を提出することができます。なお、電話による質問への回答はできません。

①受付期間

平成29年4月24日（月）から5月2日（火）午後5時まで

②提出方法

質問等は、質問書（様式1）に内容を簡潔にまとめ、電子メールにファイルを添付し、市事務局に提出してください。電子メールの件名（Subject）には、「青島ビーチサイド活性化プロジェクトの質問」と記載してください。

③回答方法

回答は、平成29年5月中旬頃に、市ホームページに掲載し、個別に質問者に連絡は行いませんので、確認してください。

④留意事項

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。

(3) 事前確認の手続き

応募者は、国定公園における公園事業又は規制計画について、必ず事前確認を行っていただきます。事前確認の方法は、説明会終了後から市事務局に対して以下の要領で申し込みを行ってください。必要に応じて、後日、市事務局より面談についての連絡をします。

①受付期間

平成29年5月8日（月）から6月16日（金）午後5時まで

②申し込み方法

事前確認関係書類の表に規定する書類を添付し、電子メールにて市事務局あてに、申込を行って

ください。電子メールの件名（Subject）には、「青島ビーチサイド活性化プロジェクトの事前確認」と記載してください。

③面談の実施及び回答の方法

提出した資料を基に、事業者と面談を行い資料の内容について確認します。協議の結果について、後日、回答します。

④その他

事前確認で提出した事業概要及び施設配置図の内容が、二次申請で提案する計画と大きく異なる場合は、市事務局と協議してください。

事前確認関係書類

提出書類	様式	部数
青島ビーチサイド活性化プロジェクト事前確認		1部
事業概要書（事前確認用）	様式2-1	
施設配置図（イメージ）	様式2-2	

（参考）日南海岸国定公園管理計画に基づく公園事業取扱方針（概要）

※公園事業とは、自然公園法における国定公園の公園計画に基づいて執行する事業であり、都道府県が設置する審議会の意見を聞いて知事が決定する事業です。なお、宮崎県では公園事業の決定を受ける際は、この指針に配慮した計画策定が求められます。

（1）共通事項

- ① 利用の安全性と快適性の確保
- ② 自然環境への悪影響の回避・最小限化と生物多様性の確保
- ③ 自然とのふれあいの推進
- ④ 自然環境と調和したデザイン・材料・色彩

（2）集団施設地区

①宿舎

- ・建築物の高さは50m以下
- ・建築物が隣接する場合は、軒高を揃えるなどにより統一性を図る
- ・南国の海岸リゾート地域におけるふさわしいデザイン など

②園地

- ・園地内の建築物は、周囲の自然環境に調和したデザイン
- ・全体の調和を図るためデザインや色彩の統一 など

（4）応募意思申請（参加表明）

本プロポーザルに参加する民間企業及び民間企業グループは、必ず参加表明を行ってください。民間企業グループで提案を行う場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続きを行うこととします。その場合、様式3-2の「構成企業調書」に応募グループの代表構成員及び各構成員の法人名を明記してください。参加表明は、応募意思申請書類の表に定める書類を郵送又は持参

してください。

①受付期間

平成29年5月8日（月）から5月12日（金）
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。）

②受付場所

市事務局（観光商工部観光戦略課）

③提出部数

提出書類は、応募意思申請書類の表に従って提出してください。なお、関係書類の内容を記録した電子データ（CD-R）一式を提出してください。データのファイル形式は、原則としてMicrosoft Word 又は Excel（PDF形式も可）を使用してください。

応募意思申請書類

提出書類	様式	部数
応募意思申請書	様式3-1	1部
添付① 構成企業調書	様式3-2	
添付② 委任状（民間企業グループとして参加する場合）	様式3-3	
添付③ 実績にかかる書類	様式3-4	
添付④ 定款	写し	
添付⑤ 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	
添付⑥ 納税証明書（宮崎市の市税に滞納がないことの証明書） ※募集要項公表日以降の原本	写し	
添付⑦ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書）及び事業報告書 ※直近3年間分	写し	
添付⑧ 法人税の申告書の別表一(1)、別表二、別表四、別表五(1)、別表五(2)、勘定科目内訳書 ※直近3年間分	写し	

(5) 二次申請（提案受付）

一次審査を通過した応募者及び応募グループからの事業企画案の提案を次のとおり受け付けます。

①受付期間

平成29年7月18日（火）から7月21日（金）
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。）

②受付場所

市事務局（観光商工部観光戦略課）

③提出書類及び方法

書類の提出は、事業企画案関係書類の表に規定する書類を持参して行うものとし、郵送による受付は行いません。なお、事前に市事務局に提出の連絡を行ってください。

④提出部数

提出書類は、事業企画案関係書類の表に従って提出してください。書類は各 20 部（正本を 1 部、副本（正本のコピー）を 19 部）提出してください。

⑤提出書類の仕様

提出書類のサイズは A4 版縦長で統一し、左綴じで簡易製本した上で、提出してください。なお、提出類については、ページが多い場合でも両面印刷の 50 ページ程度（設計図書は除く）を目安に作成してください。なお、A3 判の資料については 3 つ折りで製本してください。

なお、関係書類の内容を記録した電子データ（CD-R）一式を提出してください。データのファイル形式は、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。

⑥優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者の応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名、並びに予定される開発計画の概要（提案概要書：様式 4）を公表します。

なお、応募者は、提案申込を行った日から、優先交渉権者等の決定について財産区（又は宮崎市）が公表する日までの間、提案申込を行った事実、提案内容等本プロポーザルに係るいかなる事項についても、応募者自ら（構成員を含む）が公表することを禁止します。

事業企画案関係書類

提出書類	様式	部数
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。なお、優先交渉権者に選定された場合、公表することになります。	様式 4	1 部
提案申込書	様式 5	1 部
事業企画案書類 ※審査基準「提案内容審査項目の評価ポイント」を参照の上、記載された事項を網羅し、具体的に記載することが求められます。	表紙（任意）	20 部
事業理念	様式 6-1	
基本方針	様式 6-2	
整備施設の一覧	様式 6-3	
設計の考え方	様式 6-4	
整備計画の概要（公園事業）	様式 6-5-1	
整備計画の概要（特認地域）	様式 6-5-2	
事業展開・企画の考え方	様式 6-6	
テナント等の誘致計画	様式 6-7	

提出書類		様式	部数
	主要な入居予定テナント等一覧表	様式 6-8	
	経営の見通し ※別表 1、別紙 2 を添付	様式 7-1	
	資金調達計画	様式 7-2	
	資金計画根拠資料（収入関係）	様式 7-3-1	
	資金計画根拠資料（支出関係）	様式 7-3-2	
	事業推進体制	様式 7-4	
	運営体制	様式 7-5	
	リスク管理に関する提案	様式 7-6	
	地域への波及効果の考え方	様式 8-1	
	地域への経済効果の考え方	様式 8-2	
	その他の提案	様式 9	
設計図書等		表紙（任意）	
	建築基本設計図書（全体計画、導線計画図、主要断面図、外観パース図、重要箇所のパース図、その他資料）	任意様式	
	模型、イメージ映像 等（任意提出）	任意のもの	1 体

IV 応募者の資格等

1 応募者の資格

本プロポーザルに応募する資格を有する者は、折生迫広場を活用し、自ら事業経営を行い、かつ、財産区及び宮崎市とともに本事業を推進し、実現することができる総合的な企画力、技術力、資金力及び経営能力を有し、下記の①から⑥に掲げる要件を満たす民間企業又は複数の企業等で構成する民間企業グループとします。(個人で応募することはできません。)

- ①次に掲げる要件を全て満たし、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期連続のマイナスでないこと。
- ②地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当するものでないこと。
- ③次の申し立て等がなされているなど、経営不振の状態でないこと。
 - ア) 商法(明治32年法律第48号)の規定による整理開始又は通告
 - イ) 民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続き開始
 - ウ) 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続き開始
 - エ) 破産法(平成16年法律第75号)の規定による破産手続き開始
 - オ) 手形又は小切手が不渡りになっている
 - カ) 金融機関からの取引停止処分を受けている
- ④宮崎市及び宮崎県における建設工事等又は物品買入れ等に係る指名に関する規定に基づき、現に指名停止措置を受けているものでないこと
- ⑤宮崎市税の滞納者でないこと
- ⑥役員が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)に規定する暴力団員等と認められる者でないこと

2 その他の留意事項

(1) 応募グループでの申し込み

応募グループの場合は、代表する企業を定め、応募意思申請以降の手続きは当該代表企業が行ってください。なお、構成員についても「IV-1 応募者の資格」の要件を満たす必要があります。

(2) 構成員重複の禁止等

応募者は、本プロポーザルに対し一つの提案しか行うことができません。また、応募法人及び応募グループの各構成員は、他の提案の応募者の構成員となることもできません。

(3) 応募者が設立する特別目的会社(SPC)について

応募者が本プロポーザルへの提案後において、応募者の構成員が出資者となる特別目的会社を設立した場合で、財産区が適当と認めた場合は、当該特別目的会社が応募者の地位を継承することは可能です。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすものとします。

- ①特別目的会社は、設立形態のいかんを問わず、本事業を実施することを目的として設立された法人等をいい、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を含むものとする。

- ②応募者の構成員全体で、50%以上の議決権割合を有していること。
- ③基本協定の締結までに設立していること。

V 審査の方法

1 選定委員会による審査

(1) 審査方法

財産区が設置する「折生迫広場開発事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が審査を行います。

(2) 選定委員会の構成

選定委員会は、以下の8人で委員で構成します。

- | | |
|-----------|-----------|
| ○経営企画の専門家 | ○宮崎大学 教授 |
| ○デザインの専門家 | ○地域住民代表 |
| ○公認会計士 | ○行政代表（2人） |
| ○九州大学 教授 | |

(3) 委員への接触禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表以降から審査結果の公表までに、選定委員会の委員を特定し、かつ委員に対し、自己の提案が審査において有利な扱いを受けるよう紹介、接触等の働きを行った場合は、失格とします。

(4) 審査基準及び評価のポイント

審査基準（別冊）に基づき審査を行います。

(5) 失格事項

応募者が、次のいずれかに該当する場合は失格となります。

- ①期限内に応募書類を提出しない場合
- ②募集要項に違反した場合
- ③虚偽の記載をした場合
- ④審査に重大な影響を与えるような不正行為があった場合

2 応募者ヒアリング

提出のあった応募書類については、資格等の書類審査を行った後、応募者に対し提案内容に対するプレゼンテーションの場を設け、選定委員からの質疑応答を行います。応募者に対して、後日、応募者ヒアリングの日程をお知らせします。

3 審査による入選案の選定

選考委員会は審査基準（別冊）に基づき、応募提案の内容を審査し、入選案として最優秀提案及び優秀提案を選定します。

VI 事業者の決定方法等

1 契約締結手続き等

(1) 優先交渉権者等の決定

財産区は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。ただし、選定委員会の審査結果によっては、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがあります。

(2) 結果の通知

提案書を提出した応募者には、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、その結果を文書にて通知を行います。電話等による通知結果に対する問合せには、応じられません。

(3) 結果の公表

応募者への結果の通知後、審査結果、審査講評及び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4）については、宮崎市のホームページ等で公表します。

(4) 資格喪失

優先交渉権者等が基本協定の締結までに、以下の①から⑥までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者等の資格を喪失します。なお、応募グループである場合、構成員の一部が資格喪失の要件に該当した場合も、そ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場合、その他やむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。

① 正当な理由なく、財産区との覚書の取り交わし（又は基本協定の締結）に至らないとき

② 財産区の催告にもかかわらず、覚書の取り交わし（又は基本協定の締結）に応じないとき

③ 財産区との覚書の取り交わし（又は基本協定の締結）を辞退したとき

④ 「IV-1 応募者の資格」の②から⑥の要件を満たすことができなくなった場合

⑤ 本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき

⑥ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）

(5) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者等が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合には、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。なお、次点交渉権者が選定されなかった場合、次点交渉権者が前記資格喪失の事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は財産区が次点交渉権者と定期借地権設定契約を締結するに至らなかった場合は、選定委員会の審査における得点が高い提案をした応募者と、その順位に沿って定期借地権設定契約の締結に関する交渉を行う場合があります。

2 契約等に関する基本事項

財産区は、事業の実施にあたり、覚書の取り交わし及び基本協定の締結を行います。

3 覚書の取り交わし及び事業計画の策定

(1) 覚書の取り交わし

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知後、速やかに財産区と定期借地権の設定に向けて、事業予定者の権利義務や協議事項等についての基本的事項を規定した覚書を取り交わします。

(2) 事業者予定者の決定

財産区は、覚書の取り交わしをもって優先交渉権者を事業予定者として決定します。

(3) 覚書の当事者

覚書の当事者は、財産区及び優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と取り交わします。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、その代表構成員及び構成員の全てと取り交わします。

(4) 覚書の期間

覚書の存続期間は、覚書の取り交わし日から基本協定を締結する日までとします。

(5) 覚書の解除

事業予定者について、次のいずれかに該当したときは、財産区は事業予定者と基本協定を締結せず覚書を解除します。

- ①覚書に定める事由に該当したとき
- ②募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき
- ③募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき
- ④覚書に規定する契約締結期間を経過したとき
- ⑤募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したとき

(6) 事業計画の策定

事業予定者は、財産区及び宮崎市と、事業企画案の内容に基づき、本事業に係る次の事項に関する協議を行い、事業計画を策定します。

なお、事業計画の策定に要する費用は事業予定者の負担とします。

- ①施設等の完成までの設計、建設工事、工程、工事監理等に関する事項
- ②施設の管理、運営に関する計画
- ③賃借人（テナント）、区分所有等に関する事項
- ④第三者への委託に関する事項（地元企業活用への配慮）
- ⑤事業実施に際しての責任分担
- ⑥その他、事業の実施に関し必要な事項

4 基本協定及び定期借地権設定契約の締結

(1) 基本協定の内容

事業予定者の事業計画策定後、財産区と事業予定者は、事業計画に基づき事業用地への定期借地権の設定にあたっての権利義務を規定した基本協定を締結します。

(2) 事業者の決定

財産区は、基本協定の締結をもって事業予定者を事業者として決定します。

(3) 契約

基本協定の締結後に、財産区と事業者は借地借家法に基づき定期借地権設定契約の公正証書の作成手続きを行います。

(4) 留意事項

①契約の当事者

契約の当事者は、財産区と事業予定者及び事業者となります。なお、事業予定者が応募法人又は応募グループが特別目的会社（IV-2-③）に示す特別目的会社の要件を満たしたものを設立する場合は、契約の当事者は特別目的会社になります。

②保証金

事業予定者は、基本協定の締結時に、賃貸料の12ヶ月分に相当する保証金を財産区に納付しなければなりません。保証金は、基本協定の満了、又は契約が解除されたとき、未払賃料又は損害賠償の回収を含めた原状回復を確認後、事業者の請求に基づき利子を付さずに返還します。

③賃貸料の支払い

事業者による賃貸料、保証金等の支払に係る具体的な手続き等については、財産区と事業予定者において協議の上、決定するものとします。

④事業用地の引き渡し

定期借地権設定契約に伴う事業用地の引き渡しは、契約締結後、速やかに行います。事業者は、土地の引き渡し後、速やかに事業に着手しなければなりません。

⑤借地権の譲渡等の禁止

事業者が第三者へ借地権を譲渡する場合、新たに借地権を取得する者が定期借地権設定契約において事業者が財産区に対して負う全ての義務を継承することを、財産区の承諾の条件の一つとします。

また、不動産証券化や信託受益権の設定を前提とする借地権及び建物の所有権の第三者への譲渡等を行う場合は、上記条件に加え事前に提案がなされていることも条件とし、企画提案書様式7-5において具体的なスキーム及びストラクチャーが示されていることが必要となります。ただし、財産区は承認にあたり事業の安定性の確保や提案内容の実効性の担保、譲渡先の適格性などを総合的に判断しますので、提案がなされていることをもって直ちに承諾するものではありません。

⑥設計確認及び承諾

事業者は、基本設計及び実施設計の完了後、速やかに財産区の指示する設計図書等を提出の上、以下に規定する財産区の確認及び承諾を受けなければなりません。財産区の承諾等を得られなかったことを理由として、⑦に示す開業期間を延期することはできません。

ア) 基本設計の確認

財産区は、事業者の行う基本設計について、提案内容等との整合性を確認します。

事業者は、基本設計について財産区の承諾を得ない限り、実施設計に着手できません。

なお、基本設計については事業計画策定までに、完了いただくことを想定しています。

イ) 実施設計の確認

財産区は、事業者の行う実施設計について、事業計画等との整合性を確認します。

事業者は、実施設計について財産区の承諾を得ない限り、着工することができません。

⑦開業期間

事業者は、基本協定において財産区との協議により定めた開業期限までに開業しなければ

なりません。

⑧違約金

事業者又は事業者から借地権を取得した者は、定期借地権設定契約に定めるところによる違約金支払いにかかる事由が事業者又は事業者から借地権を取得した者に存する場合は、基本協定に定める違約金を支払わなければなりません。なお、違約金の支払いにより、契約解除に伴う財産区の損害賠償請求を妨げるものではありません。

⑨契約満了時等における措置

事業者は、定期借地権設定契約の契約期間の満了したとき、又は契約が解除されたときは、事業者の建築した建築物等を自己責任で撤去の上、原状回復及び賃借権設定登記の抹消及び施設の滅失登記を行い、財産区に返還するものとします。

また、事業者は、定期借地権設定契約の契約期間の満了したとき、又は契約が解除されたときに、財産区に対し事業用地にある建築物等の買取を請求することはできません。

⑩公園事業の決定等がなされなかった場合の措置

提案内容が宮崎県知事による公園事業の決定を必要とする計画で、かつ公園事業の決定がなされなかった場合、財産区は基本協定を締結しません。また、公園事業の決定等の遅れを理由として、財産区が予定している基本協定の締結日（平成30年3月末）より1年以上が経過したときも、公園事業決定の見込みがないものとみなし、財産区は基本協定を締結しないことができるものとします。

VII その他関連事項

1 留意事項

(1) 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、すみやかに宮崎市ホームページで公開します。

(2) 本プロポーザルの凍結・中止

財産区は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず全体事業用地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合等やむを得ない事情のある場合は、本プロポーザルを凍結し、又は中止する場合があります。

(3) 費用負担

本プロポーザルの応募に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(4) 著作権利用

提出物の著作権は、全て応募者が保有します。なお、財産区は、これを提案審査及び財産区議会への情報提供のために無償で使用するものとします。なお、提案概要書（様式4）については、前記に加えて報道機関等への情報提供及び宮崎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。

(5) 情報公開

応募者から提出された資料等については、宮崎市情報公開条例に準拠し、非公開情報として規定する事項を除き、公開される場合があります。

(6) 損害賠償規定

提案作成、提案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、財産区は一切これを補償しません。

(7) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、覚書及び基本協定の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、財産区と事業者（又は優先交渉権者等）が協議の上、定めるものとします。

(8) 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て宮崎地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

2 雑則

(1) 使用言語、単位、通貨及び適用法規

応募提出書類、質疑及び回答、審査等における使用言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本円とします。また、本件に関する適用法規は、日本の国内法とします。

(2) 提案書類の修正等の禁止

本プロポーザルへの応募にあたり、一度提出された提案書類の修正又は変更は、行うことはできません。なお、審査の過程において必要に応じ応募者に追加資料等の提出を求め場合があります。

(3) 関係法令の遵守

本プロポーザルにおける事業計画の提案内容及び事業実施にあたっては、提案事業の内容に適用される関係法令等を遵守してください。また、宮崎市の関係条例等にも留意してください。

VIII 提供資料一覧

番号	資料の名称	配布又は入手方法		
		紙又は冊子	HPよりダウンロード	閲覧
1	(関連計画) 第三次宮崎市観光振興計画		○	
2	(関連計画) 青島地域活性化基本計画		○	
3	(統計資料) 宮崎市観光統計書		○	
4	(統計資料) データで見る青島		○	
5	(統計資料) 宮崎市観光要覧		○	
6	(観光資料) 青島ビーチパークタブロイド	○		
7	(土地関係資料) 土地所在図及び地積測量図		○	
8	(土地関係資料) 宮崎市地盤図(改訂版) ※関係箇所のみ抜粋		○	
9	(土地関係資料) 旧橘ホテル解体工事資料			青島地域センター
10	(土地関係資料) 土地測量関係資料			青島地域センター