

飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業  
プロポーザル募集要項

令和3年4月

飯山市

# 目次

|     |                         |    |
|-----|-------------------------|----|
| 第1  | 事業の目的                   | 1  |
| 第2  | 事業内容                    | 2  |
| 2-1 | 事業名称                    | 2  |
| 2-2 | 事業用地の概要                 | 2  |
| 2-3 | 公募概要                    | 3  |
| 2-4 | 事業スケジュール                | 4  |
| 第3  | 事業条件                    | 4  |
| 3-1 | 基本条件                    | 4  |
| 3-2 | 事業用地の使用条件               | 5  |
| 3-3 | 契約の途中終了等                | 6  |
| 3-4 | 権利制限等に関する事項             | 7  |
| 3-5 | 通知義務                    | 7  |
| 3-6 | 損害賠償                    | 7  |
| 第4  | 宿泊施設等立地に対する優遇制度         | 8  |
| 4-1 | 優遇制度                    | 8  |
| 第5  | 公募型プロポーザル参加資格           | 8  |
| 5-1 | 応募者の資格                  | 8  |
| 5-2 | 応募者の制限                  | 8  |
| 5-3 | その他                     | 9  |
| 第6  | 参加に関する手続き               | 9  |
| 6-1 | 公募型プロポーザルのスケジュール        | 9  |
| 6-2 | 現地見学                    | 10 |
| 6-3 | 質問書の受付                  | 10 |
| 6-4 | 参加申込書の受付                | 10 |
| 6-5 | 企画提案書（第1次）の提出(受付)       | 11 |
| 6-6 | 企画提案書（最終）等の受付           | 12 |
| 6-7 | 参加に関しての留意事項             | 14 |
| 第7  | 選考に関する事項                | 15 |
| 7-1 | 選考方法                    | 15 |
| 7-2 | 審査委員会                   | 16 |
| 7-3 | 審査する項目                  | 16 |
| 第8  | 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等 | 17 |
| 8-1 | 審査項目及び配点                | 17 |
| 8-2 | 審査項目の得点化方法              | 18 |
| 8-3 | 失格事項                    | 18 |
| 第9  | 協定の締結                   | 19 |
| 第10 | 契約の締結等                  | 19 |
| 第11 | その他                     | 20 |
| 別紙  |                         | 21 |

## 第1 事業の目的

飯山市は、長野県内で最も低い千曲川沖積地に広がる飯山盆地を中心に、西に関田山脈、東に三国山脈が走る南北に長い地形をもっており、南西部には斑尾高原、北西部に鍋倉山、東部には北竜湖などがあり、多くの自然資源に恵まれた地です。この南西の斑尾山から北西の鍋倉山に連なる関田山脈によって、日本海暖流の比較的暖かく湿った風が上昇し、積乱雲を形成して雪を降らせるため、日本でも有数の豪雪地帯となっています。

近年、高橋まゆみ人形館や飯山市文化交流館「なちゅら」の開館、飯山城址公園の整備などを行い、四季の変化を活かした美しい景観に富んだ街づくりを念頭に市街地の整備事業を推進し、回遊性のあるまちづくりを進めています。

さらに、平成27年3月には北陸新幹線飯山駅が開業し、東京駅より約100分、金沢駅へは約75分と、時間的距離が飛躍的に短縮されました。首都圏・関西圏から自然豊かな飯山市へのアクセス条件が改善されたことにより、都市部や海外からの旅行者等、交流人口の増加による地域の発展が期待されています。

一方で、市内スキー場のホテル、ペンション、民宿などを除くと、市内に宿泊施設は少なく、スキー場以外を利用する観光客やビジネス利用客等の要望を満たすには至っていないため、また、周辺9市町村で形成する信越自然郷エリアへの拠点として、市内、特に飯山駅前への宿泊施設立地の需要は高まっていると考えられます。

また、宿泊事業、観光事業を始めとした経済事業者においては、新型コロナウイルス感染症の拡大により甚大な影響を受けている状況ですが、「Withコロナ」及び「afterコロナ」の時代を見据えた中で、これまで多く訪れてきていただいた外国人観光客（インバウンド）は基より国内旅行者等に質の高い宿泊を提供することにより本市及び周辺地域への観光振興に寄与する施設が必要と考えているところです。

そこで、本市の優れた交通利便性を生かし、民間事業者が有するノウハウを活用した良質な宿泊施設を誘致することで、ビジネス目的、観光目的の来訪者の増加を促進し、まちのにぎわい創出や地域産業の活性化を図るため、飯山駅前市有地に宿泊施設を整備・運営する民間事業者を公募します。

## 第2 事業内容

### 2-1 事業名称

飯山駅前市有地宿泊施設整備促進事業

### 2-2 事業用地の概要

#### (1) 概要

|                  | 所在地  | 地目         | 面積     | 備考              |
|------------------|--|------------|--------|-----------------|
| 所在地等             | ①飯山市大字飯山243番地4   | 雑種地        | 2,532㎡ | 売買・賃貸可          |
|                  | ②飯山市大字飯山243番地17  | 雑種地        | 41㎡    | 賃貸のみ<br>構造物設置不可 |
|                  | ③飯山市大字飯山243番地18  | 雑種地        | 104㎡   | 賃貸のみ<br>構造物設置不可 |
|                  | 合計   |            | 2,677㎡ |                 |
| 所有者              | 飯山市  |            |        |                 |
| 道路条件             | 敷地東側：市道1-578号線 幅員 6.0m<br>敷地西側：主要地方道飯山野沢温泉線 幅員16.0m (歩道等含む)<br>敷地南側：市道1-576号線 幅員 6.0m<br>敷地北側：市道1-232号線 幅員15.0m (歩道等含む)                      |            |        |                 |
| 用途地域             | 近隣商業地域   |            |        |                 |
| 地区計画<br>(都市計画法)  | 飯山駅周辺地区 A地区  |            |        |                 |
| 建ぺい率/容積率         | 80%/200%   |            |        |                 |
| 現況用途             | 未活用(空地)  |            |        |                 |
| 建築に係る制限          | 道路斜線(勾配)   | 1.5/1      |        |                 |
|                  | 隣地斜線(立上り+勾配)   | 3.1m+2.5/1 |        |                 |
|                  | 北側斜線(立上り+勾配)   | —          |        |                 |
|                  | 高さの制限  | —          |        |                 |
|                  | 敷地境界線からの壁面後退距離(m)  | —          |        |                 |
| 飯山市景観条例<br>(景観法) | 市街地商業地域  |            |        |                 |
| 現況構造物            | ①防火水槽：埋設1基(注水口・エアー抜き口含む)(所在地番号③内)<br>②地中電線：延長約22m(所在地番号②内)<br>③電柱：1本(支柱2本あり・中部電力)<br>④電柱：2本(中部電力)<br>⑤照明用電源引込柱：1本(中部電力)<br>⑥立木：3本(ブナ)(敷地北西側) |            |        |                 |

|                     |   |
|---------------------|---|
|                     | ⑦消火栓：2基（敷地西外側（歩道地下埋設）1基・南東側1基）<br>⑧消火栓（2基）用ホース格納庫：2体 ※地元区（新町）管理<br>※上記構造物において、特段の記載のないものは飯山市が所有 |
| 上水道                 | ①市上水道に接続：加入金必要（賃貸の場合：加入金は飯山市負担）<br>②敷地東側に管径50mmの引込み管  |
| 下水道                 | ①市下水道に接続：加入金必要（賃貸の場合：加入金は飯山市負担）<br>②敷地東側に公共枿1箇所   |
| ガス                  | プロパンガス  |
| 埋蔵文化財               | 工事前の発掘調査必要なし  |
| 地盤条件                | 敷地内2か所地質調査済（調査結果は提供します）   |
| 事業実施に係る土地<br>利用契約関係 | 賃貸（事業用定期借地権設定）又は売買（所有権移転）若しくは、売買<br>と一部賃貸   |
| その他                 | ①準防火地域<br>②長野県屋外広告物条例による屋外広告物規制あり   |

(2) 位置図  
別紙のとおり。

(3) 分筆図  
別紙のとおり。

## 2-3 公募概要

### (1) 公募内容

飯山駅前市有地宿泊施設整備事業に係る事業者の選定にあたり、専門的な知識と豊富な経験を有し、かつ最も優れた提案を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザルにより参加事業者を募集します。

本プロポーザルによって決定した最優秀提案者は、最優先交渉権者として本市と基本協定及び市有財産売買契約若しくは事業用定期借地権設定契約を締結し、提案内容に基づく事業を実施することとします。

### (2) 事業予定者の決定方法

本市が設置する飯山駅前市有地宿泊施設整備事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、本プロポーザルで実施する提案書類等及びプレゼンテーション等の審査により、最優秀提案者及び優秀提案者を選定し、最優秀提案者を最優先交渉権者（事業予定者）として決定します。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者（事業予定者）を特定する手続です。

### (3) 主催者及び事務局

主催者：飯山市

事務局：経済部 商工観光課 商工係

所在地：〒389-2292 長野県飯山市大字飯山1110-1

電話：0269-67-0731（直通） 0269-62-3111（代表）

FAX：0269-62-6221

e-mail：shoukan@city.iiyama.nagano.jp

### (4) 追加情報

本募集要項に関する追加情報等の提供は、本市のホームページで行います。

## 2-4 事業スケジュール

本事業のスケジュールは下記のとおりです。

| 予定時期       | 項目                        |
|------------|---------------------------|
| 令和3年4月     | 公募・プロポーザル                 |
| 令和3年8月     | 最優秀提案者（最優先交渉権者）及び優秀提案者を決定 |
| 契約締結から3年以内 | 宿泊施設開業                    |

## 第3 事業条件

### 3-1 基本条件

事業の基本条件は次のとおりとします。なお、企画提案書の内容をできる限り尊重し、決定した最優先交渉権者（事業予定者）と改めて協議の上、事業の条件を確定します。

#### (1) 建物の用途等

- ① 宿泊施設（ホテル）等の立地及び運営。
- ② 宿泊施設の建物内または同一敷地内へ食堂、大浴場等温浴施設、会議室等、テナント（商業施設）施設を設置（別棟・複数棟可能）する場合は、宿泊施設等を含むものとする。（後記：「4 宿泊施設等立地に対する優遇制度 4-1 優遇制度」の優遇対象）
- ③ 任意提案により「宿泊施設等以外」の用途の同一建物内または同一敷地内への施設設置は可能とする。※設置費用等は事業者負担による。（優遇対象外）
- ④ 上記③における任意提案施設を設置する場合において、事業用地を賃貸借する場合については、居住用施設は除くものとする。
- ⑤ 上記③における任意提案施設の合計床面積は宿泊施設等の合計床面積（上記②記載の施設部分を含む）を超えないこと。
- ⑥ 客室数は「50室以上」とすること。
- ⑦ 客室の広さ、客室の価格帯、食事提供の有無等について、本市からの条件の提示はしません。
- ⑧ 本市との契約後、3年以内に宿泊施設等を開業すること。

- ⑨ 宿泊施設等の開業後、20年以上は提案した事業を継続すること。
- ⑩ 宿泊施設等の建設及び運営に際しては関係法令等を遵守すること。
- ⑪ 宿泊施設（ホテル）については、ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設とすること。
- ⑫ 施工の際は、下請け業者、材料調達について市内業者を優先するよう配慮すること。
- ⑬ 宿泊施設等の営業に際し、資材調達等に係る市内業者への発注、地元食材の利用など地域貢献及び市全体への経済波及効果につながるよう努めること。
- ⑭ 従業員の雇用に際しては、市内在住者を優先して雇用するよう努めること。
- ⑮ 施設整備及び運営にあたっては、地域住民等の理解を得るとともに、交流や連携を大切に、良好な信頼関係形成や周辺の住環境の影響に配慮すること。
- ⑯ 開発、施設配置にあたっては、近隣に対する日照、施設から発生する騒音、臭い等に配慮すること。

### 3-2 事業用地の使用条件

- (1) 事業用地の使用に際しては、売却希望の場合は市有財産売買契約を、賃貸借希望の場合は事業用定期借地権設定契約を締結します。
- (2) 賃貸借の場合における賃貸借期間は20年以上50年未満とし、事業者の提案に基づき、本市と協議の上決定するものとします。また、期間満了後の更新は行わないものとします。ただし、本市との合意がある場合においては新たに契約を締結できるものとします。
- (3) 賃貸借の場合における1年間の貸付料は以下のとおりとします。ただし、貸付料は3年毎に見直すこととします。
 

|                  |        |            |
|------------------|--------|------------|
| ① 飯山市大字飯山243番地4  | 2,532㎡ | 3,642,810円 |
| ② 飯山市大字飯山243番地17 | 41㎡    | 58,690円    |
| ③ 飯山市大字飯山243番地18 | 104㎡   | 148,880円   |
- (4) 売買を希望する場合の売却可能用地及び売却予定価格は以下のとおりです。
 

|                 |        |                               |
|-----------------|--------|-------------------------------|
| ① 飯山市大字飯山243番地4 | 2,532㎡ | 売却予定価格 83,000,000円(32,800円/㎡) |
|-----------------|--------|-------------------------------|
- (5) 事業用地のうち、「飯山市大字飯山243番地17(41㎡)」及び「飯山市大字飯山243番地18(104㎡)」については、売却(所有権移転)することはできません。また、構造物等を設置・建設することもできません。
- (6) 賃貸借の場合において、事業者は事業用定期借地権設定権を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定をすることはできないものとします。
- (7) 賃貸借の場合において、事業者は建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、本市の承諾を必要とすることとします。
- (8) 事業者は、本市との事業用定期借地権設定契約締結後、若しくは市有財産売買契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。
- (9) 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の用に使用できません。

また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことはできないものとします。

- (10) 事業用地は現状有姿での貸付若しくは所有権移転するものとし、敷地内に存在する建築物の解体、工作物の撤去、地下埋設物の撤去等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。
- (11) 賃貸借の場合における賃貸借期間開始日は、事業用地の引渡し日とします。
- (12) 賃貸借の場合において、賃貸借期間満了時には借地借家法第23条の規定により、すべての建築物その他の工作物を収去し、事業用地を本市へ返還することが原則となります。
- (13) 賃貸借の場合において、事業者は定期借地権設定契約の締結時に保証金として貸付料の3年分相当額を本市に支払うこととし、賃貸借の終了後に、債権債務を相殺のうえ無利息で事業者に戻します。
- (14) 賃貸借の場合における公正証書の作成及びそれに要する費用は折半するものとします。
- (15) 開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこととします。

### 3-3 契約の途中終了等

#### (1) 事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、本市が事業の継続の見込みがないと判断した場合は基本協定を解除し、事業用定期借地権設定契約若しくは市有財産売買契約を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

ア 当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合

イ 本市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（賃貸借の場合は貸付料の支払について、3か月以上遅延した場合）

ウ 事業用地を基本協定及び事業用定期借地権設定契約若しくは市有財産売買契約の内容以外の用途に供した場合

エ 事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合

オ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

カ その他基本協定及び事業用定期借地権設定契約若しくは市有財産売買契約の内容を継続することができない理由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により本市が基本協定及び事業用定期借地権設定契約締結若しくは市有財産売買契約を解除した場合、事業者は、事業用定期借地権設定契約の場合は貸付料の3年分相当額以上、また、市有財産売買契約の場合は売買価格の15パーセント以上を違約金として本市に支払わなければならないものとします。この場合、施設を解体し更地に



して返還することを基本として、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。その際、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

また、売買（市有財産売買契約）の場合において、すでに所有権移転登記がなされている場合は、事業者の費用と責任において登記名義人の回復を行うこととし、登記名義人の回復を確認した後、売買代金を指定の金融機関口座に返還します。ただし利息は付しません。

#### (2) 不可抗力または法令変更による場合

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、または事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、本市と事業者は協議の上、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない、または解除することができます。この場合、当該自体の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

### 3-4 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承認を得ることとします。

- (1) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- (2) 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、事業用地の原状を変更しようとするとき。

### 3-5 通知義務

基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに本市へ通知することとします。

- (1) 事業者が支払い不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- (2) 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- (3) 合併の決議をした場合
- (4) 滞納処分、仮差押えを受けた場合
- (5) その他基本協定書に定める事項

### 3-6 損害賠償

事業者が、基本協定に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、前記「3-3 契約の途中終了等（1）」における違約金とは別に、損害賠償として本市に支払うこととします。

## 第4 宿泊施設等立地に対する優遇制度

### 4-1 優遇制度

飯山市北陸新幹線飯山駅周辺地区における商業施設等の立地に関する条例（平成26年条例第13号）の規定により、立地する宿泊施設等の建物と償却資産に係る固定資産税及び都市計画税を、また、賃貸借の場合における当該土地に対する賃料について以下のとおり減免します。

- (1) 建物と償却資産に係る固定資産税及び都市計画税
  - ① 賃貸借の場合：課税初年度から10年間免除
  - ② 売買の場合：課税初年度から5年間免除※土地は通常課税となります。
- (2) 賃貸借の場合における土地の賃料
  - ① 契約の日から10年間免除

## 第5 公募型プロポーザル参加資格

### 5-1 応募者の資格

- (1) 本プロポーザルに応募できる者は、次の要件をすべて満たす事業者とします。
  - ① 単独の法人又は複数の法人で構成するグループ（個人は認めません）
  - ② 以下のすべての者が含まれていること
    - ア 事業用地の所有者（売買の場合）又は借主（賃貸借の場合）となる者
    - イ 宿泊施設等の所有者となる者
    - ウ 宿泊施設等の運営者となる者

### 5-2 応募者の制限

- (1) 以下のいずれかに該当するものは本プロポーザルに応募することができません。（グループの場合はすべての構成員が対象）
  - ① 宗教活動、政治活動を行う者
  - 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 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きの開始の申し立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立て、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申し立てをうけている者
  - ④ 国税、地方税を滞納している者
  - ⑤ 役員等（非常勤を含む）に飯山市暴力団排除条例（平成24年条例第21号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員、若しくは暴力団員と密接な関係を有すると認められる者（法人その他の団体にあつては、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団員と密接な関係を有すると認められる者をいう。）

- ⑥ 長野県暴力団排除条例（平成23年長野県条例第21号）第14条各項のいずれか又は第15条に違反している事実がある者

### 5-3 その他

- (1) 共同事業者による応募の場合は、構成員の中から代表法人（本市と契約等を締結する法人）を定めてください。
- (2) 単独で応募した一つの法人は、他の共同事業者の構成員となることはできません。また、一つの法人は、複数の共同事業者の構成員となることはできません。

## 第6 参加に関する手続き

### 6-1 公募型プロポーザルのスケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、下記のとおりとします。なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

| 項目                      | 期日                 |
|-------------------------|--------------------|
| 公募の開始（市ホームページへ掲載）       | 令和3年4月21日（水）       |
| 説明会（現地見学）※随時・予約制        | 令和3年4月22日（木）～      |
| 質問書受付期限                 | 令和3年5月20日（木）       |
| 質問に対する回答期限              | 令和3年5月27日（木）       |
| 参加申込書提出期限               | 令和3年6月15日（火）       |
| 企画提案書等提出期限（第1次）         | 令和3年6月30日（水）       |
| 企画提案書等提出期限（最終）          | 令和3年7月30日（金）       |
| 審査（プレゼンテーションによる審査）      | 令和3年8月18日（水）       |
| 審査結果通知（最優秀提案者決定）        | 令和3年8月31日（火）       |
| 基本協定書の締結                | 令和3年10月20日（水）      |
| （売買の場合）市有財産売買契約の締結      | 令和3年11月10日（水）      |
| （賃貸の場合）定期借地権設定の仮契約      | 令和3年11月10日（水）      |
| （賃貸の場合）公正証書の作成（於：公証人役場） | 令和3年11月※期日等は事業者と調整 |
| （賃貸の場合）定期借地権設定契約発効      | 令和3年12月1日（水）       |

## 6-2 現地見学

- (1) 期 日 令和3年4月22日(木)～令和3年5月20日(木)(土日祝日を除く)
- (2) 時 間 午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)
- (3) 申 込
  - ① 随時、予約制により実施しますので、現地見学を希望される場合はご希望の日時をご連絡ください。
  - ② 連絡先 経済部商工観光課商工係  
電話0269-67-0731(商工観光課直通) 0269-62-3111(代表)
- (4) その他
  - ① 事業用地の引渡は現状有姿のままで行いますので、必ずご自身の責任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 事業用地について、本募集要項と現状が異なる場合には現状を優先します。

## 6-3 質問書の受付

- (1) 提出期限 令和3年4月22日(木)から令和3年5月20日(木)午後5時まで
- (2) 提出方法
  - ① 募集要項等の記載事項及び企画提案書類作成に関し疑義がある場合は質問書(様式1)に内容を記載し、商工観光課商工係に電子メールで提出してください。なお、質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を連絡することとし、送信誤り等により期限内に届かなかった場合は、その質問は無効とします。
  - ② 電子メール送信先: shoukan@city.iiyama.nagano.jp
  - ③ メールのはじめの件名は「駅前ホテル質問書」としてください。
  - ④ 連絡先 経済部商工観光課商工係  
電話0269-67-0731(商工観光課直通) 0269-62-3111(代表)
- (3) 回答方法 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和3年5月27日(木)午後5時までに本市のホームページに掲載します。なお、回答は本要項の追加及び修正とみなします。

## 6-4 参加申込書の受付

- (1) 提出期限 令和3年6月15日(火)午後5時15分必着
- (2) 提出方法
  - ① 商工観光課商工係まで持参又は郵送するものとします。  
持参の場合は、土日祝日を除き、午前8時30分から午後5時15分までの間受け付けます。
  - ② 提出先: 〒389-2292  
長野県飯山市大字飯山1110-1  
飯山市役所 経済部商工観光課商工係
- (3) 提出書類  
次のア～エの書類を提出してください。  
ア 参加申込書兼誓約書(様式2)

イ グループ名簿兼委任状（様式3）※共同事業者の応募に限る。

ウ 会社概要書（様式4）

エ 定款

(4) 提出部数 1部

(5) 参加制限 提出期限までに参加申込書の提出がなかった場合は、本プロポーザルにおける企画提案書等の受付はできません。（本プロポーザルには参加できません。）

#### 6-5 企画提案書（第1次）の提出（受付）

(1) 提出期限 令和3年6月30日（水）午後5時15分必着

(2) 提出方法 ① 商工観光課商工係まで持参又は郵送するものとします。

持参の場合は、土日祝日を除き、午前8時30分から午後5時15分までの間受け付けます。

② 提出先：〒389-2292

長野県飯山市大字飯山1110-1

飯山市役所 経済部商工観光課商工係

(3) 提出書類

次の①及び②、また必要に応じて③により書類を作成・提出してください。

① 企画提案書類提出書（様式5-1）

ファイルの1ページ目にとじてください。

② 企画提案書（様式任意）

ア 様式は任意とします。

イ 白黒、カラーの別は問いません。

ウ 提案書の内容は指定しませんが、提案内容の概要（事業コンセプト、宿泊施設以外の施設の構想、施設規模等）がわかるものとしてください。

エ 以下の資料については可能な場合は添付又は企画提案書中に記載してください。

・施設配置図

・各階平面図

・パース図、立面図

・客室単価及び想定稼働率

・テナントスペースの貸付料（単価及び収入見込み）

③ 支援要望書（飯山市に対する支援要望：任意様式）

ア 本プロポーザルにより応募した事業を実施するにあたり、飯山市からの支援を希望する場合は下記イの内容を別途記載のうえ、企画提案書に添付してください。

イ 飯山市からの支援希望内容を具体的に記載してください。費用負担が発生する場合は希望金額も明示してください。

(4) 提出部数 1部

(5) その他

- ① 第1次の企画提案書については、参加申込事業者の考え方や事業構想の概要を、また当市への支援要望事項などがある場合、その内容などを確認するために提出を求めるものです。
- ② 上記①の内容等により、企画提案書（最終）の作成等に関して提案事業者からの聞き取りを行うなど当市と提案事業者の間において事前協議を行う場合があります。
- ③ 聞き取り等の事前協議を行う場合、相互に開示又は提供される秘密情報の取り扱いに関して「秘密保持契約」を締結します。
- ④ 選考（審査）は下記「6－6 企画提案書（最終）等の受付」により提出された企画提案書に基づき実施しますので、第1次企画提案書の内容が選考（審査）結果に影響することはありません。

## 6－6 企画提案書（最終）等の受付

(1) 提出期限 令和3年7月30日（金）午後5時15分必着

(2) 提出方法 ① 商工観光課商工係まで持参又は郵送するものとします。

持参の場合は、土日祝日を除き、午前8時30分から午後5時15分までの間受け付けます。

② 提出先：〒389-2292

長野県飯山市大字飯山1110-1

飯山市役所 経済部商工観光課商工係

(3) 提出書類

次の①及び②、また必要に応じて③により書類を作成・提出してください。なお、提出書類はホチキス留めをせず、2穴を開け、ファイル（又は綴じ紐）に綴じてください。

① 企画提案書類提出書（様式5－2）

ファイルの1ページ目にとじてください。（副本は複写を使用）

② 企画提案書（様式任意）

ア 様式は任意としますが、用紙はA4判（A3判の場合は「Z折」としててください。）とし、文字サイズは10.5ポイント以上としてください。

イ 印字は白黒、カラーの別は問いませんが、図表等が見やすいものとしてください。

ウ 提案書の内容は指定しませんが、以下の資料は必ず添付又は企画提案書中に記載してください。

- ・土地の利用形態（売買、賃貸借、売買と賃貸借の別）
- ・施設配置図
- ・各階平面図
- ・パース図、立面図
- ・年間（月次）収支計画（予測）のわかるもの（事業収支計画書、損益計算書等）
- ・客室単価及び想定稼働率
- ・資金計画書

- ・返済計画書（自己資金以外の資金（借入金等）がある場合）
  - ・テナントスペースの貸付料（単価及び収入見込み）
- エ 企画提案書には以下の資料を添付してください。
- ・法人登記簿謄本  
履歴事項全部証明書で申請前3か月以内に発行されたもの
  - ・印鑑登録証明書  
申請前3か月以内に発行されたもの
  - ・納税証明書  
直近年度の国税の納税証明書、本店所在地の都道府県民税及び市町村民税の納税証明書又は未納がないことを証する納税証明書（完納証明書可）で申請前3か月以内に発行されたもの
  - ・事業実施に必要な資金を確保できる資料  
金融機関の融資証明書、預金残高証明書等
- ③ 支援要望書（飯山市に対する支援要望：任意様式）
- ア 本プロポーザルにより応募した事業を実施するにあたり、飯山市からの支援を希望する場合は下記イの内容を別途記載のうえ、企画提案書に添付してください。
  - イ 飯山市からの支援希望内容を具体的に記載してください。費用負担が発生する場合は希望金額も明示してください。

(4) 企画提案書に記載する内容

以下の評価項目、評価事項を参考に企画提案書を作成してください。

| 評価項目          |          | 評価事項   |
|---------------|----------|--|
| ア 事業コンセプト     |          | ・実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されていること  |
| イ 施設整備        | 外観等      | ・飯山駅前の立地にふさわしい質の高いデザイン性を持ち、周辺の自然と町並に配慮しつつ、飯山駅前のにぎわい創出に寄与する魅力ある空間を創出していること                      |
|               | 施設配置     | ・宿泊者、近隣店舗、近隣住宅に配慮した配置計画が提案されていること  |
|               | 施設機能     | ・ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設となっている  |
|               | その他      | ・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか  |
| ウ 実施能力        | 事業収支計画等  | ・事業実施における損益計画（想定する客室単価、稼働率等）及び資金計画が適切であること<br>・経営状況及び信用力が良好で、長期的・安定的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を有していること |
|               | 事業スケジュール | ・宿泊施設等の建設、開業までの事業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  |
| エ 地域貢献・経済波及効果 | 地域活性化    | ・市内在住者の雇用促進、市内業者の活用、地元食材の利用など、地域貢献及び市全体への経済波及効果に繋がるような提案がされているか                                |
|               | 地域連携     | ・地域の自治会や経済団体等と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら地域貢献に取り組む提案がされているか  |
| オ 事業計画・実施体制   |          | ・事業計画及び実施体制が適切に構築されていること   |

(5) 提出部数

8部（正本1部、副本7部）

なお、副本7部に関しては、法人名が特定される記述及びマーク等を伏して提出してください。

(6) その他

提出された企画提案書をもとに選考を行います。必要に応じて本市から追加資料の提出を求める場合がありますので、その際は速やかに対応してください。

## 6-7 参加に際しての留意事項

(1) 著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本の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事業手法、維持管理手法



等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて提案者が負うものとします。

(2) 複数提案の禁止

本業務に関して、複数の企画提案書を提出することはできません。

(3) 提出書類の変更及び追加書類の提出の禁止

受理された後の提出書類の変更及び再提出並びに提案者側からの申出による追加書類の提出をすることはできません。

(4) 返却等

提出書類は、原則として返却しません。

(5) 費用負担

企画提案書等の作成、提出等参加に要する一切の費用は、すべて提案者の負担とします。

(6) その他

- ① 提案者は、企画提案書等の提出をもって、募集要項の記載内容に同意したものとします。
- ② 提出された企画提案書等は、飯山市情報公開条例（平成28年条例第3号）に基づく情報公開請求の対象となり、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 募集の概要、選定結果等については、本市のホームページで公表します。
- ④ 審査結果に関する異議は一切受け付けません。
- ⑤ 企画提案書等の提出後に辞退する場合は、参加申込辞退届（様式6）を商工観光課商工係に持参又は郵送してください。

## 第7 選考に関する事項

### 7-1 選考方法

選考は、本市が別に定める委員により組織された審査委員会が行います。その際、評価項目に沿って企画提案内容及び業務実施能力等を精査し、競争性・透明性の確保に十分配慮しながら、構成員の評価・採点により実施します。

- (1) 審査は「一次審査」を行い、その後「二次審査」を実施します。
- (2) 一次審査として、提出書類及びプレゼンテーションによる審査を実施します。
- (3) 二次審査として、一次審査の採点状況に加え、上記「6-6 企画提案書（最終）等の受付（3）提出書類中の③支援要望書」の記載内容を加味し、審査委員会において総合的に評価、審査します、
- (4) 一次審査（プレゼンテーション）は、令和3年8月18日（水）の午後に実施します。また、1者あたりの時間は質疑時間を含めて30分程度を予定しています。なお、プレゼンテーションの日時等の詳細又は期日に変更がある場合は令和3年8月11日（水）午後5時までに企画提案書類提出書に記載されている担当者へ連絡します。

- (5) 企画提案書等の提出後、プレゼンテーションを実施するまでの間に、本市から提案者に対し質問をすることがあります。
- (6) 当日の説明は事前提出資料（任意様式）により行い、企画提案書の抜粋等を使用する場合は別途用意することを認めます。ただし、当初企画提案している内容を変更することはできません。
- (7) プレゼンテーションには業務実施責任者及び配置する予定の担当者が出席することとし、説明は業務を担当する者が行うこととします。ただし、出席者は最大で3名までとします。
- (8) パソコン・プロジェクター等を使用する場合は、各応募者をご持参ください。スクリーンについては本市が用意しますので、事前にお知らせください。なお、準備にかかる時間は、プレゼンテーションの前後で概ね5分とします。
- (9) 審査結果は、令和3年8月31日（火）までに、参加した者すべてに文書で通知します。なお、審査結果に対する異議には応じません。

## 7-2 審査委員会

### 飯山駅前市有地宿泊施設整備事業提案審査委員会

| 区分  | 氏名    | 所属等                  | 備考 |
|-----|-------|----------------------|----|
| 委員長 | 新家 智裕 | 飯山市副市長               | ※  |
| 委員  | 高村 秀紀 | 信州大学工学部建築学科 教授       | 建築 |
| 委員  | 福島 英男 | 日本政策金融公庫長野支店国民生活事業統括 | 金融 |
| 委員  | 高橋 政宏 | みゆき野青年会議所 理事長        | 商工 |
| 委員  | 石田 一彦 | 一社) 信州いいやま観光局常務理事    | 観光 |
| 委員  | 北爪 英紀 | 飯山市総務部長              | 行政 |

※委員長は一次審査（採点）には加わりません。

## 7-3 審査する項目

次の「8-1 審査項目及び配点」のとおりとし、その内容についての質問は受け付けません。

## 第8 企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等

### 8-1 審査項目及び配点

#### (1) 一次審査

| 評価項目         |          | 評価事項   | 配点   |
|--------------|----------|--|------|
| ①事業コンセプト     |          | ・実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されていること  | 10   |
| ②施設整備        | 外観等      | ・飯山駅前の立地にふさわしい質の高いデザイン性を持ち、周辺の自然と町並に配慮しつつ、飯山駅前にぎわい創出に寄与する魅力ある空間を創出していること                       | 10   |
|              | 施設配置     | ・宿泊者、近隣店舗、近隣住宅に配慮した配置計画が提案されていること  | 10   |
|              | 施設機能     | ・ビジネス利用から観光利用まで十分に対応できる機能を有した施設となっている  | 10   |
|              | 環境等への配慮  | ・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等へ配慮されているか  | 10   |
| ③実施能力        | 事業収支計画等  | ・事業実施における損益計画（想定する客室単価、稼働率等）及び資金計画が適切であること<br>・経営状況及び信用力が良好で、長期的・安定的な事業運営が見込まれる財務・事業基盤を有していること | 15   |
|              | 事業スケジュール | ・宿泊施設等の建設、開業までの事業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   |
| ④地域貢献・経済波及効果 | 地域活性化    | ・市内在住者の雇用促進、市内業者の活用、地元食材の利用など、地域貢献及び市全体への経済波及効果に繋がるような提案がされているか                                | 10   |
|              | 地域連携     | ・地域の自治会や経済団体等と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら地域貢献に取り組む提案がされているか  | 5    |
| ⑤事業計画・実施体制   |          | ・事業計画及び実施体制が適切に構築されていること   | 10   |
| 合計           |          |  | 100点 |

## (2) 二次審査

上記「(1) 一次審査」における得点に加え、下記項目を加味し、総合的に評価、審査するものとします。

| 評価項目    | 評価事項   |
|---------|--|
| 市への支援要望 | ・ 支援要望の内容は適法・適正なものであるか<br>・ 市として対応が可能（受け入れられる内容）かどうか |

## 8-2 審査項目の得点化方法

### (1) 審査項目の得点化

「8-1 審査項目及び配点(1) 一次審査」の各項目に基づき各審査委員が審査を行い、次に示す5段階評価により得点化し、評価点を算定します。

| 評価 | 判断基準    | 得点化方法      |
|----|---------|------------|
| A  | 特に優れている | 各項目の配点×1.0 |
| B  | 優れている   | 各項目の配点×0.8 |
| C  | 標準的     | 各項目の配点×0.5 |
| D  | やや物足りない | 各項目の配点×0.2 |
| E  | 物足りない   | 各項目の配点×0.0 |

### (2) その他

- ① 審査後、最優秀提案者（最優先交渉権者）との契約に関する協議が不調となった場合は、最優秀提案者に次ぐ評価点の提案者（優秀提案者）を新たな事業予定者とします。
- ② 1応募者のみ参加の場合であっても選考は行うものとし、審査の結果、提案内容が基準を満たしていると認められた場合には、その応募者を最優秀提案者として選定します。
- ③ 審査の結果、最優秀提案者が「該当なし」となる場合があります。
- ④ 応募者による事業計画提案（プレゼンテーション）及び審査委員会による審査は非公開とします。
- ⑤ 審査に関する質問や問い合わせについては、お答えできません。また、審査結果に対する異議等はお受けできませんのでご了承ください。

## 8-3 失格事項

- (1) 審査委員会の委員に対し、審査について自己の提案が有利な扱いを受けるように働きかけを行った場合。
- (2) 提出された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。
  - ア 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
  - イ 事業提案書に重大な不備・不足があった場合

- ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- エ 本募集要項等に違反すると認められる場合
- オ 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合
- カ その他不正行為があった場合

## 第9 協定の締結

### (1) 協定締結の目的と時期

- ① 最優秀提案者（最優先交渉権者）に決定した事業者は、事業予定者として市と相互に連携し、本事業の推進を図るために必要な基本的事項を定めた協定を締結するものとします。
- ② 協定は令和3年10月20日（水）午後5時までに締結しなければなりません。

### (2) 協定事項

協定事項は、本募集要項を基に本市と事業予定者の双方協議により取り決めるものとします。

### (3) グループで応募の場合

事業予定者がグループの場合は、代表者と全ての構成員が連名で本市と本協定を締結するものとします。

### (4) 事業予定者が上記の期限までに協定を締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

## 第10 契約の締結等

### (1) 契約期限

最優秀提案者に決定した事業者は、事業予定者として令和3年11月10日（水）午後5時までに本市と事業用定期借地権設定契約（覚書）若しくは市有財産売買契約を締結しなければなりません。

### (2) 事業予定者が上記の期限までに締結しない場合、事業予定者の地位はその効力を失います。

### (3) 保証金又は売買代金支払

- ① 賃貸借（事業用定期借地権設定契約）の場合、保証金として年間賃料の3か年相当分を令和3年11月30日（火）までに納付してください。
- ② 売買（市有財産売買契約）の場合、売買代金を令和3年11月30日（火）までに納付してください。

### (4) 所有権の移転（売買の場合）

- ① 売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿で事業用地の引渡しがあったものとします。
- ② 所有権移転登記手続きは、売買代金完納後に本市が行います。また、手続きが完了次

第、事業者に登録識別情報通知をお渡しします。

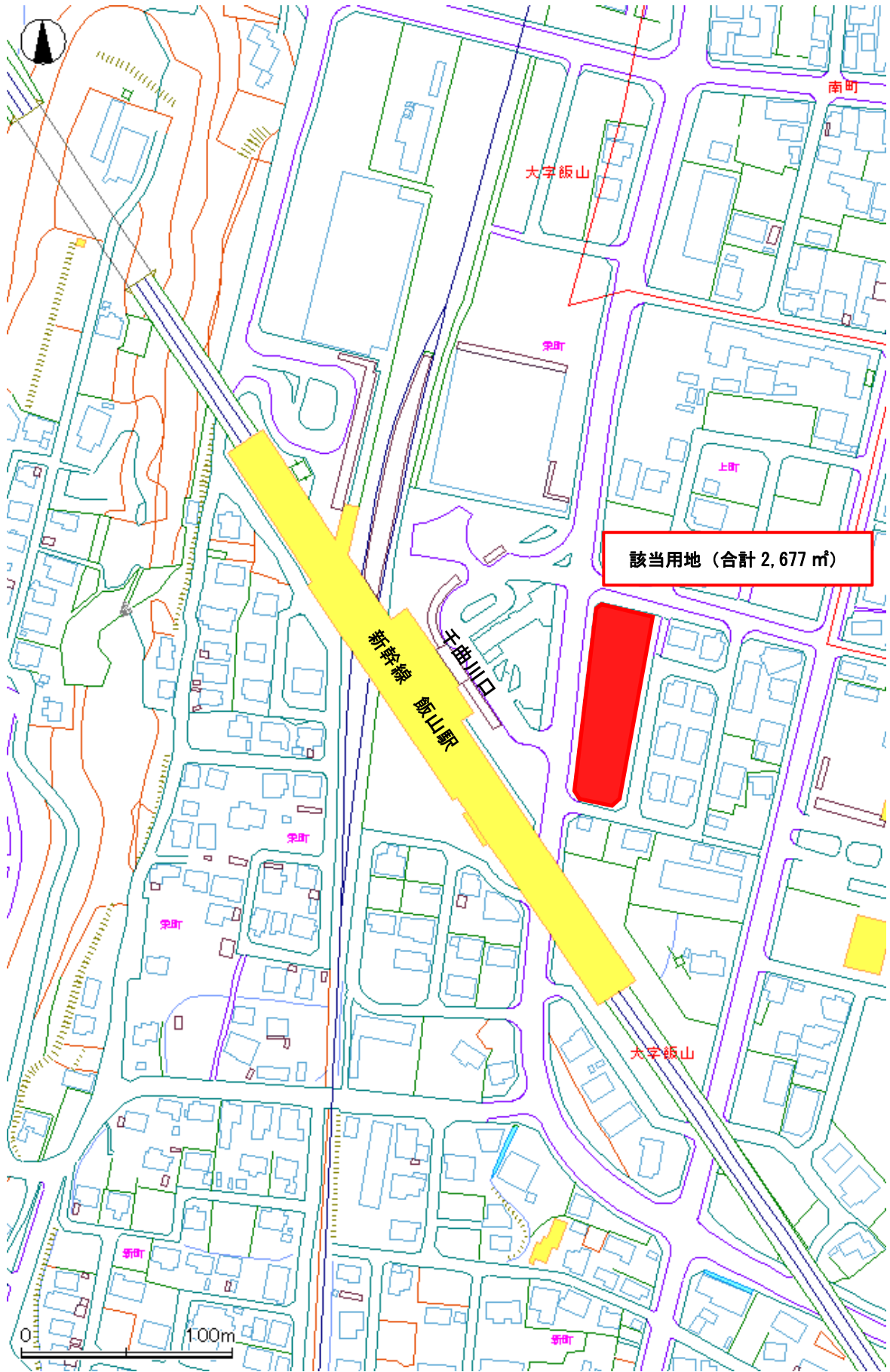
- ③ 売買契約書（本市保管のもの1部）に貼付する収入印紙及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に必要な費用は、事業者の負担となります。

#### 第11 その他

- (1) 本募集要項に修正、変更、追加等があった場合には、速やかに本市ホームページで公開します。
- (2) 本事業への応募に要する全ての費用は、応募者の負担とします。
- (3) 提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が本案件の報告、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。
- (4) 文書等の送達は、届出のあった所在地へ、グループで応募する場合は、代表者への到達をもって、グループ全員への到達があったものとみなします。
- (5) 本募集要項に定めのない事項は、本市契約規則その他関係法令の定めるところによります。

【別紙】  
位置図

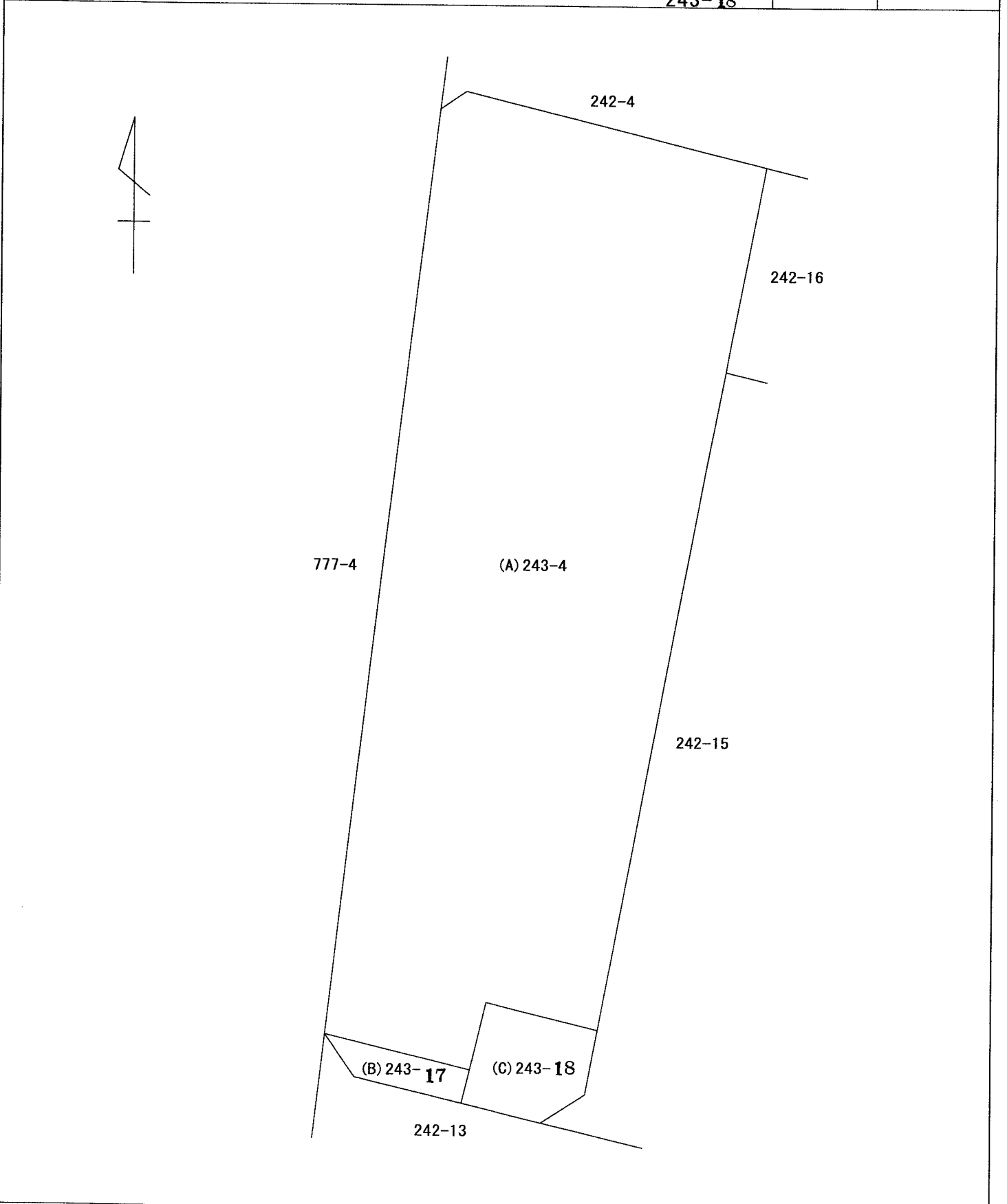






# 地 形 図

|               |                           |         |
|---------------|---------------------------|---------|
| 土 地 の 所 在     | 縮 尺                       | 1 : 500 |
| 飯山市 大字飯山 字新町裏 | 243-4<br>243-17<br>243-18 | 地図番号    |



|       |  |
|-------|--|
| 作 成 者 |  |
|-------|--|