

高松市庵治太鼓の鼻オートキャンプ場 民間活用事業者募集要項



令和4年5月

高松市

1 趣旨

高松市庵治太鼓の鼻オートキャンプ場は、地域住民や観光客等の交流、レクリエーションの場として、長年にわたり、親しまれてきました。

このオートキャンプ場は、目の前に瀬戸内海の絶景が広がる、素晴らしいロケーションにあり、市内外からも良好なアクセスにあるなど、観光資源として、大きなポテンシャルを有する施設です。

しかしながら、近年は、施設老朽化に伴い、利用者数の減少や修繕費の増加などが課題となっています。

本要項は、このオートキャンプ場について、民間の資金やノウハウを活用して魅力を高め、地域活性化に資するため、施設の貸与及び譲渡等を前提として、この施設を活用する民間事業者を広く募集するものです。

2 対象施設の概要

施設の名称 高松市庵治太鼓の鼻オートキャンプ場

(1) 土地に関すること

地番	高松市庵治町3224-2、3224-1、3222、3220-1、3221、3225-1、3217-2、3223、3225-5、3218-2、3216、3214-1、3213-1、3212-1、3211-1、3198、3196、3197、4229-5
敷地面積	総敷地面積：36,889.44㎡ ※公簿面積 うち、事業用地面積 8,850.44.00㎡
土地利用上の制約	陸地：国立公園区域外、都市計画区域外 海浜：海域公園地区内、海岸保全区域内
アクセス	ことでん志度線塩屋駅から約5.8km、志度ICから車で約20分、 さぬき三木ICから車で約20分
供給施設整備状況	電気(四国電力)、電話(NTT西日本)、上水道(公営水道)、下水道(合併浄化槽)、温水設備(灯油)
その他	敷地内に法定外公共物(水路用地)及び公衆用道路があります。 ※ 法定外公共物用地については、占用許可申請が必要です。

(2) 建物に関すること ※未登記

種別	構造	延床面積(実面積)	建築年
①管理棟	W	154.00㎡	平成11年しゅん工
②バンガロー	W	15.00㎡	平成12年しゅん工
③バンガロー	W	15.00㎡	平成12年しゅん工
④バンガロー	W	15.00㎡	平成12年しゅん工
⑤バンガロー	W	15.00㎡	平成12年しゅん工
⑥バンガロー	W	15.75㎡	平成12年しゅん工
⑦トイレ	W	7.87㎡	平成12年しゅん工
⑧炊事棟	W	16.00㎡	平成11年しゅん工
⑨炊事棟	W	13.00㎡	平成12年しゅん工

※土地、建物面積は測量をしていないため、実際の面積とは一致しない場合があります。

(3) 駐車場

敷地内に、約50台の来客用駐車場（平面駐車場）があります。

(4) その他設備

設備の現状は以下のとおりです。

①オートキャンプサイト：10区画(1区画100m²)

②一般駐車場：6台

③浄化槽：合併処理接触ばっ気方式72人槽

3 施設（不動産等）の契約条件

施設（不動産等）の契約条件は、以下のとおりです。

(1) 事業期間

10年以上30年以内で提案を受け付けます。(1年単位)

(2) 財産の処分方法

現状有姿での引渡しを基本とします。

ア 土地 原則有償貸付（ただし、無償貸付等を希望する提案を妨げるものではありません。）

イ 建物 無償貸付又は無償譲渡（無償譲渡の場合、建物の解体費用は事業者負担とする。）

(3) 土地の貸付価格

事業者による提案額を基に定めます。

※ 参考として、令和3年度評価額に基づく普通財産貸付料算定額は、総敷地面積36,889.44m²で年間約170万円です。

(4) 契約方法

ア 土地 賃貸借契約又は事業用定期借地権契約

イ 建物 使用貸借契約又は無償譲渡契約

ウ 契約満了前に事業継続等について、市と協議することを可とします。

(5) 物品

現キャンプ場内にある物品は、原則、事業者が自由に使用できるものとします。

(6) 附則

現キャンプ場内にある石彫作品2点については、現位置に存置するものとし、引き続き、本市が所有権を有するものとします。また、管理は、場内施設と一体として、事業者により管理するものとします。

それらについて、場内、又は場外に移設を希望する場合は、移設先、移設方法等について本市の了解を得た上で、事業者の負担により移設するものとします。

4 利活用の条件

施設（不動産等）の利用条件は、以下のとおりです。

(1)本契約日から1年以内に事業計画に基づく事業を開始すること。

(2)事業者等の負担により施設の維持管理及び事業の運営を行うこと。

- (3) 樹木伐採や土地の造成（区画形質の変更）等を行うときは、市と事前に協議すること。
- (4) 都市計画法や建築基準法、消防法、高松市景観条例等の関係法令、条例等を遵守すること。
- (5) 事業実施に当たっての事前説明の実施や市民生活に影響を及ぼす開発等を行う場合は事前協議を行うなど、地域住民に対して誠実に対応し、良好な関係を構築すること。
- (6) 庵治半島の貴重な自然景観や自然環境を保全すること。

5 選考方法及び選考手順

(1) 選考方法

事業者選考は、公募型プロポーザル方式で行います。

(2) 選考手順

事業者選考及び事業着手までの手順は、以下のとおりです。

必要な手続き		期間・期限
手順1	提案公募の公告 事前準備	令和4年5月23日(月) ～令和4年7月15日(金)
手順2	参加表明書の提出・受理	令和4年5月23日(月) ～令和4年6月13日(月)
	質問書の受付 ※ 質問に対する回答は6月10日(金)までに行います。	令和4年5月30日(月) ～令和4年6月6日(月)
手順3	企画提案書の提出	令和4年7月1日(金) ～令和4年7月15日(金)
手順4	第1次選考 (プレゼン審査)	令和4年8月上旬
手順5	第2次選考 (プレゼン審査)	令和4年8月下旬
手順6	優先交渉権者決定	令和4年9月下旬
手順7	仮契約の締結	令和4年10月中旬
手順8	関連議案の議決・本契約	令和4年12月下旬

※各日程は、都合により、変更となる場合がございます。

(3) 各手続きにおける留意事項

以下の内容に十分留意し、各手続きを行うこと。

ア 事前準備

(ア) 募集要項の配布

- 配布期間 令和4年5月23日(月)～令和4年7月15日(金)
- 配布時間 午前9時～午後5時(窓口配布時間) (土、日、祝日を除く)
- 配布方法 高松市観光交流課観光エリア振興室(市役所本庁舎7階西側) 窓口での受取又は高松市ホームページよりダウンロードしてください。
郵送での配布は行いません。

(イ) 現地調査・施設内覧

現地調査及び施設内覧希望者は、令和4年5月30日(月)までに現地内覧会参加申込書(様式8)を高松市観光交流課観光エリア振興室へ提出してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をしてください。

施設内覧可能期間：令和4年6月1日(水)～令和4年6月3日(金)

- 注1) F A X又は電子メールにより提出してください
 注2) 現地内覧会参加の有無は、選考には一切影響ないものとします。
 注3) 参加人数については、1事業者3人までとします。
 注4) 現地内覧会では質問は受け付けませんこととします。

イ 参加表明書の提出・受理

参加希望者は、参加表明書及び応募資格の確認に必要な書類（以下のとおり）を令和4年5月23日(月)～令和4年6月13日(月)に提出してください。

※持参の場合は、6月13日(月)の午後5時（ただし、土曜日・日曜日を除きます）まで、郵送の場合は、6月13日(月)の消印有効です。

【参加表明書及び応募資格に必要な書類】

提出書類		提出部数	備考
①	参加表明書 (様式第1号)	1部	
②	会社概要書 (様式第2号)	1部	・当該法人の登記簿謄本 ・会社の経営状況が分かる書類（直近3か年における事業報告書、貸借対照表、損益計算書など）
③	税に関する証明書等	各1部	「営業証明書」及び「国、県、市税についての滞納無証明書」を提出してください。証明日については、いずれも、令和4年1月1日以降のものとしてください。
④	住民票	各1部	申請者の全役員の住民票抄本（写し可） ※申請日から3か月以内のもの
⑤	誓約書 (様式第3号)	1部	
⑥	共同事業体構成員申請書 (様式第4号)	1部	グループで応募する場合は提出してください。
⑦	委任状 (様式第5号)	1部	

応募資格及び条件は以下のとおりです。

(ア) 応募資格

次の全ての要件を満たす事業者又は団体若しくは複数の事業者・団体等で構成されている共同事業体であること。

- a 法人等であり、個人ではないこと。（法人格の有無は不問とします。）
- b 法人等又はその代表者は、次に該当しないこと。
 - (a) 法律行為を行う能力を有しない者
 - (b) 地方自治法施行令第167条の4の規定により、本市における一般競争入札等の参加を制限されている者
 - (c) 高松市指名停止等措置要綱（平成24年5月28日高松市告示第403号）に基づく指名停止期間中の者
 - (d) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされていない者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く）であること。

- (e) 法人等の役員・構成員に、高松市が行う指定管理者の指定からの暴力団等の排除に関する要綱第3条各号に該当するものが含まれている者
- (f) 法人税、消費税、地方消費税、法人市民税等（以下これらを「国税・県税・市税」という。）を滞納している者

(イ) 応募条件

a 市外企業等を含むもの（準市内企業等又は市外企業等のみの応募も可。）とします。市内企業等、準市内企業等、市外企業等の定義は次のとおりです。

※選定時の審査において、市内企業等に加点項目があります。なお、複数の事業者によるグループで応募の場合は、代表事業者が市内企業等であれば加点対象となります。

市内企業等	主たる事務所の所在地が高松市内である法人等で、法人にあっては地方税法（昭和25年法律第226号）第317条の2第8項の規定に基づき、高松市内に事務所又は事業所を有する法人である旨の申告がなされているものをいい、NPO法人にあっては、当該法人の登記簿謄本の主たる事務所の所在地により、市内企業等の判断を行うものとする。
準市内企業等	主たる事務所の所在地が高松市外である法人等で、法人にあっては従たる事務所の所在地が高松市内で、契約の締結等の権限を当該事務所に委任し、かつ、地方税法（昭和25年法律第226号）第317条の2第8項の規定に基づき、高松市内に事務所又は事業所を有する法人である旨の申告がなされているものをいい、NPO法人にあっては、当該法人の登記簿謄本の主たる事務所等の所在地により、準市内企業等の判断を行うものとする。
市外企業等	市内企業等、準市内企業等のいずれにも該当しない者をいう。

- b 複数の法人等によるグループで応募する場合は、代表する法人等を定めること。
- c 単独で応募した法人等は、グループ応募の構成員とならないこと。
- d 複数のグループにおいて、同時に構成員とならないこと。

ウ 質問及び企画提案書の提出

(ア) 質問の受付及び回答

■質問受付方法

企画提案書の作成にあたり、質問がある場合は、質問票（様式7）に記入の上、高松市観光交流課観光エリア振興室へ電子メールにより送付してください。

また、質問書送付後、必ず電話にて到達確認をしてください。

■質問受付期間 令和4年5月30日（月）～令和4年6月6日（月）午後5時

■回答方法

質問への回答は令和4年6月10日（金）までに、市ホームページで公開します。

(イ) 企画提案書の内容

施設の活用計画は応募者の自由としますが、提案に当たっては、地域活性化につながる、豊かな自然を活用した観光施設としての機能を維持しつつ、周辺地域の交流促進に資する提案で、さらには、庵治・牟礼・屋島地域のエリアマネジメントにも寄与する提案を募集します。

*ただし、以下の提案は不可とします。

- a 高松市に経費負担が発生するもの
- b 提案者以外が実施主体となることを前提としたもの（ただし、共同による提案は認める。）

- c 周辺地域の自然景観や自然環境を損なうようなもの
d 近隣居住者等の市民生活に過大な負担が生じるようなもの
企画提案書は、所定の様式（様式6）に必要事項を記入し、期日までに提出してください。
なお、必要に応じて、参考資料や補足資料の提出も認めます。

項目	記載する内容
1 高松市庵治太鼓の鼻オートキャンプ場民間活用事業に対する考え方	高松市のまちづくり方針や、対象施設の現状と課題を踏まえた上で、施設の民間活用の考え方（今後施設が果たすべき役割、整備活用コンセプト、取組目標、ターゲットなど）を記載してください。
2 整備計画	以下の内容について、記載してください。 (1)整備計画 (2)資金計画（初期投資） (3)整備スケジュール (4)収支計画・キャッシュフロー (5)その他の、地域活性化に資する取組など
3 施設の管理運営体制、人材確保の考え方等について	(1)管理運営の考え方 (2)施設の管理運営体制 (3)雇用及び人材確保の考え方
4 契約内容	土地・建物の契約条件（提案内容）を記載してください。 なお、引渡しは、現状有姿を基本とします。 (1)土地：原則有償貸付 ※令和3年度評価額ベースで算定すると、総敷地面積36,889.44㎡の貸付価格は年間約170万円です。 (2)建物：無償貸付又は無償譲渡（無償譲渡の場合、建物の解体費用は事業者負担とします。）
5 地域貢献及び自然景観等への配慮に対する考え方	(1)事業を通して、観光及び地域振興にどのように貢献していくか記載してください。 (2)周辺地域の自然景観や自然環境との調和、配慮、保全等についての考えを記載してください。
6 その他PR（自由記載）	(1)自社のPR、比較優位など、特にPRしたい内容を記載してください。 (2)これまでの地域活性化への取組や公共事業の実績があれば記載してください。

注) 応募者1者につき、1提案とします。また、応募者間で協力事務所等が重複することは、問いません。ただし、応募者が別の応募者の協力事務所等になること及び他の応募者の協力事務所等が、自らの名で応募することはできません。

(ウ) 審査基準等

事業者の選定は、申請内容を総合的に審査し、候補者を選定します。

審査基準等としては、提案内容とプレゼンテーションの2項目について、次の内容を予定しています。

選考基準の詳細については、別紙12のとおりとします。

エ 第1次選考及び第2次選考（プレゼンテーション）

事業者（優先交渉権者）の選定は、第1次選考及び第2次選考（プレゼンテーション・ヒアリング）により行います。

（ア）第1次選考

各選考員が、提案書等に加え、プレゼンテーション及びヒアリングの結果を踏まえ、選定基準に定めた項目及び配点に基づき評価を行います。

1者当たり3名以内の出席とします。原則、管理責任者（業務責任者）による説明、質疑応答とし、所要時間は、1者当たり30分以内（応募者による提案要旨説明約15分、質疑応答約15分）の予定です。

プレゼンテーションに要するパソコン及びプロジェクター、スクリーン等の機器は市で準備いたしますが、持ち込みも可としますので、事前に事務局と打ち合わせください。

各選考員の評価点合計の上位から、2～3者程度を選定します。ただし、当該評価点合計を評価した選考員の人数で除した平均点が100点満点中60点に満たない応募者については、不合格とします。

※プレゼンテーションの開催日時及び場所については、申請者に通知します。

（イ）第1次選考結果の通知

第1次選考結果は、全ての応募者に対し、郵送にて書面で通知します。なお、第1次選考通過者に対しては、第2次選考の実施時間・場所等の詳細を併せて通知します。

（ウ）第2次選考

各選考員が、第1次選考通過者の提案書等に加え、プレゼンテーション及びヒアリングの結果を踏まえ、選定基準に定めた項目及び配点に基づき評価を行います。

1者当たり3名以内の出席とします。原則、管理責任者（業務責任者）による説明、質疑応答とし、所要時間は、1者当たり30分以内（応募者による提案要旨説明約15分、質疑応答約15分）の予定です。

プレゼンテーションに要するパソコン及びプロジェクター、スクリーン等の機器は市で準備いたしますが、持ち込みも可としますので、事前に事務局と打ち合わせください。

なお、プレゼンテーション資料は、第1次選考と同一のものとします。

（エ）事業者（優先交渉権者）の決定

第2次選考の各選考員の評価点合計が最も高い応募者を選定します。当該評価点合計が最も高い事業者が2者以上ある場合は、第2次選考の「提案内容」項目の評価点数が高い事業者を選定します。「提案内容」の評価点も同点の場合は、選考員で協議し、決定します。選考は非公開とします。

なお、契約締結の協議の結果、合意に至らなかった場合又は応募資格を満たさなくなったとき、若しくは不正と認められる行為をしたことが判明した場合は、次点の応募者と協議を行います。

（オ）第2次選考結果の通知

第2次選考結果は、全ての第1次選考通過者に対し、郵送にて書面で通知します。

また、選考結果は、市ホームページで公表します。

オ 契約締結

選定した優先交渉権者と市が、双方協議の上、提案内容に基づき、詳細内容を協議した後、仮契約を締結します。

なお、建物譲渡及び土地使用貸借等にあたっては、市議会の議決が必要となりますので、

議決をもって仮契約から本契約となります。

議会の議決を得られなかった場合には、譲渡等ができないこととなりますが、その場合、市は一切の賠償責任を負いませんので、あらかじめ御了承ください。

6 その他の留意事項

(1) 応募者の失格又は提案書等の無効について

応募者又は提案書等が次のいずれかに該当する場合は、無効となることがあります。なお、この場合その者と契約しないこととし、一切の損害賠償責任を負いません。

- ア 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- イ 本要項及び様式に示された条件に適合しないもの
- ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- エ 虚偽の内容が記載されているもの
- オ 選考員に対する働きかけがあったと本市が判断した場合
- カ 応募資格があると認められた者が、本業務に係る契約締結までの間に指名停止措置を受けた場合、その他の応募資格及び応募条件の要件を満たさなくなった場合
- キ 第三者の知的財産権を侵害した場合
- ク ヒアリング等の審査に出席しなかったとき
- ケ 応募資格のいずれかに違反したとき
- コ 提出書類等の内容に虚偽、不正又は本要項の定めに違反する記載があったとき
- サ その他本市が不適格と認めた場合

(2) 法的制限等

ア 国費の返還について

本施設は平成10年度沿岸漁業活性化構造改善事業及び平成11年度沿岸漁業活性化構造改善事業の補助事業に該当しているため、土地及び建物等の財産処分に当たっては、承認基準を順守すること。

イ 国立公園地域における規制

土地は瀬戸内海国立公園区域外、海岸は海城公園地区に当たるため、開発等を行う際は環境省と協議の上、自然公園法に順守して行うこと。

ウ 海岸における規制

キャンプ場正面の鞍谷海岸は海岸保全区域に指定されているため、開発等については県東讚土地改良事務所と協議の上、海岸法に順守して行うこと。

エ 都市計画区域外における規制

都市計画区域外における開発基準についての詳細は、担当窓口（市役所本庁舎9階都市計画課）又は本市ホームページで御確認ください。

※ 企画提案の検討に当たって開発基準に疑義があれば、市の関係課と十分に確認を行ってください。

(3) 提案公募の中止等

本市がやむを得ない理由等により提案公募を実施することができないと認めるときは、提案公募の実施を中止又は取り消すことができます。

(4) 提出後の企画提案書の扱いについて

- ア 企画提案書は、理由を問わず返却しません。
- イ 本要項に定める書類のほか、必要に応じ追加書類の提出を求め場合があります。
- ウ 提出された企画提案書が本要項に定めるとおり揃っているかを市において確認し、不備・不足があった場合には、受付期間中に限り、必要に応じて不備・不足書類等の提

- 出を求めます。
- エ 受付後、提出された書類等の再提出及び差替えは、原則として認めません。
ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。
- オ 書類等の作成及び提出に要する経費や応募に係る費用は、全て応募者の負担とします。

(5) 情報公開

- ア 提案書等については、高松市情報公開条例等関係規程に基づき、公開される場合があります。
- イ 提案書等に含まれる第三者の著作権の公表、展示などの使用に関しては、応募者が第三者の承諾を得ておいてください。

(6) 施設の譲渡後の対応について

- ア 施設の譲渡後、固定資産税が課税されます。
- イ 譲渡取引については、不動産取得税や法人税の課税対象取引となります。
- ウ 公序良俗に反する行為、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条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供することはできないものとします。
- エ 事業者は、公募型プロポーザルで市に提出した企画提案書の内容に基づく用途に供しなければなりません。ただし、合理的な理由により指定用途を変更する必要性が生じ、市の承認を得たときは、この限りではありません。
- オ 事業期間中に条件を満たさなくなった場合は、更地で返還することを条件とします。
- カ 指定用途の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、実地調査を行います。
- キ 市が必要と認めるときは、利用者数や決算状況など、情報提供を求める場合があります。

7 不当要求行為の排除対策

本市では、受託者（市との契約の相手方）が暴力団等から不当要求行為を受けた場合や当該不当要求行為による被害を受けた場合の、市への報告と所轄警察署への届出等を契約書において受託者の遵守事項として定め、本市が発注する物品の買入れ等（物品の買入れ、借入れ及び製造、役務の提供その他の行為をいいます。）からの暴力団等の排除対策の強化を進めています。

詳しくは、契約監理課ホームページを御参照ください。

8 提出書類等一覧表

- ・提出方法：持参又は郵送（配達記録が残る方法で期限内必着に限る。※期限内消印有効）
- ・提出先：〒760-8571 香川県高松市番町一丁目8番15号 高松市役所7階
観光交流課観光エリア振興室「高松市庵治太鼓の鼻オートキャンプ場民活」担当

提出書類	提出部数	提出期限	備考
① 参加表明書 (様式第1号)	1部	令和4年5月23日(月) ～令和4年6月13日(月)	【添付書類】 ・当該法人の登記簿謄本 ・会社の経営状況が分かる書類 (直近3か年における事業報告書、 貸借対照表、損益計算書など) 「営業証明書」及び「国、県、市 税についての滞納無証明書」を提 出してください。証明日について は、いずれも、令和4年1月1日 以降のものとしてください。 申請者の全役員の住民票抄本(写し 可) ※申請日から3か月以内のもの
② 会社概要書 (様式第2号)	1部		
③ 税に関する証 明書等	各1部		
④ 住民票	各1部		
⑤ 誓約書 (様式第3号)	1部		
⑥ 共同事業体構 成員申請書 (様式第4号)	1部		
⑦ 委任状 (様式第5 号)	1部		
⑧ 提案書 (様式第6号)	15部 (正本1部、 副本14部)	令和4年7月1日(金) ～令和4年7月15日(金)	提案書は指定様式(A4判)で提 出してください。 ※各項目におけるページ数制限はあ りませんが、提案書全体では10 ページ以内に収めてください。
⑨ 提出物の電子 データ	1部		
⑩ 質問書 (様式第7号)	必要に応じて	令和4年5月30日(月) ～令和4年6月6日(月)	
⑪ 現地内覧会参 加申込書 (様式第8号)	必要に応じて	令和4年5月23日(月) ～令和4年5月30日(月)	
⑫ 辞退届 (様式第9号)	必要に応じて	随時	参加表明書類を提出後、辞退する場 合は辞退届を提出してください。

9 問い合わせ先及び企画提案書等提出書類の提出先

■高松市 観光交流課 観光エリア振興室 (担当：秋山、山本)
■住所 〒760-8571 高松市番町一丁目8番15号
■電話 087-839-2417
■FAX 087-839-2440
■電子メール kankou@city.takamatsu.lg.jp