

彦根市
「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定
公募型プロポーザル実施要項

令和5年(2023年)12月策定
彦根市 産業部 地域経済振興課

目次

1 趣旨	P1
2 施設の概要	P1
3 貸付に関する条件	P1～2
4 施設改修等に関する条件	P3～4
5 事業者等に関する条件	P4～5
6 応募および選定のスケジュール	P5
7 実施要項の内容についての質問の受付および回答	P6
8 応募前の現地確認の申込	P6
9 応募書類の提出	P6～7
10 審査方法および審査基準	P7
11 応募事業者の失格	P7
12 契約方法	P7
13 決定の取消し	P7
14 その他留意事項	P8
15 担当課(問合せ先)	P8

添付資料

1 位置図(都市計画図)	資料1
2 既存建物図面	資料2
3 「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定公募型プロポーザル審査基準	資料3
4 提出書類一覧	資料4
5 様式集	資料5

1 趣旨

「夢京橋あかり館」は、平成9年に滋賀県の「近江歴史回廊づくり整備事業費補助金」の交付を受け、彦根の歴史・文化の紹介、観光情報の提供および地域活性化の拠点となる施設として設置し、行政財産として指定管理者制度のもと、運営を行ってきた。

また、本市ではコロナ禍を経た今、観光都市としてのさらなる活性化を目指している。特に、令和9年(2027年)に彦根城の世界遺産登録を目指していることに加え、令和7年(2025年)に開催される国民スポーツ大会および全国障害者スポーツ大会の主会場として、市内観光拠点の強化を図る必要があると考えている。

こうした背景のもとに、彦根城のすぐ前に位置する「夢京橋あかり館」を民間の豊かな創造力で宿泊施設化することにより、昼夜を通じて賑わいのある観光地彦根の拠点の一つとして、まちの活性化につながることを期待するものである。

以上の趣旨に基づき、この要綱は、「夢京橋あかり館」を宿泊施設化する事業者を選定するために実施する公募型プロポーザルについて必要な事項を定めるものである。

2 施設の概要

施設名称(※)	「夢京橋あかり館」
所在地	滋賀県彦根市本町二丁目 1 番 3 号
アクセス	JR 彦根駅から徒歩約20分 バスの場合「本町キャッスルロード」もしくは「京橋口」下車 彦根城大手門から徒歩約 5 分 夢京橋あかり館からびわ湖岸まで徒歩約 20 分
構造	木造および鉄骨構造、瓦葺き、二階建て
延床面積	561.56 m ² (1 階 284.36 m ² 、2 階 277.2 m ²) (中庭約 45 m ²)
築年数(令和5年12月現在)	26年
敷地面積	431.79 m ²

※ 名称は令和 5 年度現在の名称であり、変更可能とする。

3 貸付に関する条件

貸付条件は以下のとおりとする。

(1) 宿泊施設化の方針

宿泊施設化にあたり、内装や客室の数、想定する客層、売店等(併設する場合)については指定せず、「1 趣旨」に沿った内容において自由な提案を求める。

(2) 宿泊施設の開館時期

令和7年(2025年)中に開館すること。

(2) 土地・建物に関すること

貸付期間中は事業計画に基づく利用に限ることとし、市が承認した場合を除く、第三者への転貸はできない。

ア 建物

- (ア) 原則無償貸付とする。(※)
- (イ) 貸付時の現状有姿で貸付けるものとし、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わない。なお、令和6年度当初に市と事業者で協議の上、不要となった既存設備の一部および備品の処分作業を市にて行う。
- (ウ) 当施設は展示および物販施設として設計されているため、宿泊施設化に当たり改修等が必要である。
- (エ) 改修に必要な工事および手続きならびに貸付期間中の維持管理費用については、すべて事業者の責任および負担において実施するものとする。
- (オ) 増改築を含む改修工事後の建物の所有権は彦根市に帰属する。
- (カ) 市が加入する(社)全国市有物件災害共済会の建物総合損害共済に係る費用を負担すること。
- (キ) 施設の改修等に伴い生じる、当該施設内における配管などの設置あるいは撤去に関する費用はすべて事業者の負担とする。ただし、配管の設置あるいは撤去を行う場合、市と協議を行うこと。

イ 土地

- (ア) 原則無償貸付とする。(※)
- (イ) 貸付時の現状有姿で貸付けるものとし、整備・維持・管理は事業者の責任で行うものとする。その際におけるいかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わない。

ウ 既存の備品等

市が所有する既存の備品については、契約時に市および事業者で協議の上、活用できる場合は無償貸付けあるいは無償譲渡する。

ただし、無償貸付けあるいは無償譲渡する備品等については、現状有姿での貸付あるいは譲渡するものとし、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わない。

※令和6年2月に開催される「彦根市公有財産審議会」の結果により、変更となる可能性がある。ただし、条件が変更となった場合において彦根市は一切の責任を負わない。

(3) 貸付の期間

令和6年(2024年)4月1日～令和22年(2040年)3月31日

なお、貸付期間経過後の利用条件については、期間満了後に市と事業者とで協議し、決定するものとする。

(4) 宿泊施設に求める機能等

ア 貸付期間中は宿泊施設を継続すること。

イ 宿泊施設だけの機能ではなく、地域拠点や観光拠点としての機能を有すること。

ウ 「夢京橋商店街振興組合」への加盟およびその他地元で活動する宿泊や観光に関する団体へ加入すること等により、中心市街地の活性化につながる機能を有すること。

4 施設改修等に関する条件

(1) 建築物の規制について

ア 「建築基準法」(昭和 25 年法律第 201 号)等の関連法令を遵守し、必要な手続きを行うこと。

イ 「都市計画法」(昭和43年法律第 100 号)第 58 条の 2 の規定に基づき、地区計画の区域内における行為の届出(建築物等の用途の変更)を行うこと。なお、届出にあたっては、地区整備計画の各事項に適合するものであること。

ウ 「彦根市本町地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例」(昭和 63 年条例第14号)を遵守し、必要な手続きを行うこと。

エ 「彦根市屋外広告物条例」(平成27年条例第6号)を遵守し、必要な手続きを行うこと。

オ 「彦根市中高層建築物指導要綱」(令和5年彦根市告示第183号)に基づき、事前協議書を提出するとともに、各種手続きおよび審査結果に基づく関係所属との協議を行ったうえで、建築物の計画を確定させること。

カ 「景観法」(平成16年法律第110号)および「彦根市景観条例」(平成7年条例第26号)ならびに「彦根市景観計画」を遵守し、必要な手続きを行うこと。

キ 「彦根市旅館等建築規制に関する条例」(昭和61年条例第1号)および「彦根市旅館等建築規制に関する条例施行規則」に定める基準等を遵守し、必要な手続きを行うこと。

ク 「だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例」(平成6年条例第42号)に定める基準を遵守し、必要な手続きを行うこと。

ケ 市の都市計画において、特別用途地区(彦根城周辺歴史環境保全地区)を定めているため、建築物の用途の変更にあたっては注意すること。

コ 当該事業を実施するにあたり、その他必要な関係法令、条例、規則および要綱等を遵守すること。

(2) 旅館業法に基づく運営について

当施設の宿泊施設化に当たり、「旅館業法」(昭和23年法律第138号)等、関係法令の定める基準を遵守し適切な運営を行うこと。

(3) 公序良俗に反する使用の禁止

宿泊施設を公序良俗に反する行為に使用することを禁じる。

(4) 風俗営業等の禁止

事業者が宿泊施設を、「風俗営業などの規制およ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を禁じる。

(5) 用途の制限について

事業者は、貸付期間である 15 年間は、当該宿泊施設を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らないものとする。ただし、合理的な理由により当該用途を変更する必要性が生じ、市の承認を得た場合はこの限りではない。

(6) 施設改修等のスケジュールの報告について

事業者は選定の通知後、速やかに施設改修等の開始から宿泊施設の営業開始までのスケジュールを市に報告すること。なお、合理的な理由によりスケジュールの変更が生じた場合は市と協議のうえ、承認を得るものとする。

(7) 埋蔵文化財に係る制限について

当該施設の所在地は、周知の埋蔵文化財包蔵地である「彦根城下町遺跡」に位置するため、掘削を伴う工事の場合、「文化財保護法」(昭和25年法律第214号)に基づき、市文化財課と埋蔵文化財に関する事前協議を行い、必要な手続きを行うこと。

(8) 工事期間中の外観について

工事期間中においては、周囲の景観に配慮し、市および地元と協議のうえ、適切な掲示を行うこと。

5 事業者等に関する条件

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、下記(1)～(6)の全ての条件を満たしていることとする。なお、彦根市入札参加資格者名簿に登載されていることは必須ではない。

また、共同での提案も可能とするが、共同提案の場合、すべての構成員は下記(1)～(6)の条件をすべて満たす必要があるほか、代表する事業者を代表構成員として定め、応募の手続きはすべて代表構成員が行うこととする。

(1) 法人格を有していること。

なお、共同提案を行った場合において、その構成員が出資者となる特別目的会社(SPC)を設立する場合、市と協議の上、当該特別目的会社が本プロポーザル参加事業者の地位を継承することは可能とする。ただし、当該特別目的会社は宿泊施設の営業開始前に設立していることを条件とする。

(2) 公告日において国税および地方税に未納がないこと。

(3) 提出書類の提出期間において、経営不振の状態(会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき民事再生手続開始の申立てをしたとき等)でないこと。

(4) 旅館業法に基づく宿泊施設営業実績が1件以上あること。

※共同提案を行う場合、構成員のいずれかに上記実績があること。

(5) 事業者またはその代表者が次に掲げる項目に該当しないこと。

ア 彦根市入札参加停止措置に関する要綱(令和元年彦根市告示第104号)に基づく入札参加停止措置期間中でないこと。

イ 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)第2条第2

- 号に規定する暴力団またはその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)もしくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある事業者
- ウ 暴力団、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)、暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者および暴力団員と密接な関係を有する者が、役員や職員であり、もしくは出資または融資を行う等、これらの者が事業活動に相当程度の影響力を有している事業者
- エ 暴力団、暴力団員、暴力団員の親族(事実上の婚姻関係にある者を含む。)および暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者に対して、名目のいかなを問わず、金銭、物品その他の財産上の利益供与を行っている事業者
- オ 政治団体(政治資金規正法(昭和23年法律第194号)第3条第1項に規定する政治団体およびこれに類する団体)
- カ 宗教団体(「宗教法人法」(昭和26年法律第126号)第2条に規定する宗教団体およびこれに類する団体)
- (6) 構成員重複の禁止
- 参加事業者は、本件の応募に際し、1つの提案しか行うことができない。また、参加事業者の構成員は他の提案の応募者の構成員となることはできない。

6 応募および選定のスケジュール

実施要項の公表から最優先候補者選定までの実施手順は、次のとおりとする。

項目	日時
実施要項の公表	令和5年12月26日(火)
質問受付期限	令和6年1月15日(月)正午まで(必着)
質問の回答および公表	令和6年1月19日(金)(予定)
現地確認可能期間(要事前申込み)	令和6年1月9日(火)～2月22日(木) 午前10時～午後4時まで (休日および祝祭日を除く)
プロポーザル参加申込書の提出期限	令和6年1月31日(水) 午後5時15分まで(必着)
企画提案書等の提出期限	令和6年3月6日(水) 午後5時15分まで(必着)
審査(書類審査およびプレゼンテーション審査)	令和6年3月12日(火)(予定)
審査結果の通知	令和6年3月19日(火)(予定)
賃貸借契約の締結	令和6年4月1日付 ※ 3月中に契約書内容の確認作業実施(予定)

7 実施要項の内容についての質問の受付および回答

(1) 受付方法

様式第1号「彦根市「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定公募型プロポーザル質問書」(資料1 様式集)に質問内容を記載の上、E-mailにより提出すること。

(2) 受付先

「15 担当課(問合せ先)」に同じ。

(3) 受付期限

令和6年1月15日(月)正午まで(必着)

(4) 回答方法

ア 市は、質問内容を取りまとめ、質問および回答を市ホームページに掲載する。ただし、質問のあった事業者名は、非公表とする。

イ 質問回答書は、募集要項の追加または修正とみなすこととする。

8 応募前の現地確認の申込

事業者は、企画提案書の作成に当たり、以下の条件で現地確認を行うことができるものとする。

なお、1事業者による現地確認回数が複数回に及ぶことを認める。

(1) 申出方法

事前に「15 担当課(問合せ先)」へ E-mail により連絡の上、日程調整を行うこと。

なお、彦根市および施設等の都合により、希望どおりに実施できない可能性がある。

(2) 現地確認可能期間

令和6年1月9日(火)～2月22日(木) 午前10時～午後4時まで

※ただし、休日(祝祭日を含む)を除く。

9 応募書類の提出

(1) 提出書類・部数

資料4「提出書類一覧」のとおり

(2) 提出方法

持参または郵送(書留郵便に限る。)により提出すること。

なお、郵便事故等について、市はその責めを負わない。

(3) 提出先

「15 担当課(問合せ先)」に同じ。

(4) 提出期限

令和6年3月6日(水)17時15分まで(必着)。

(5) 参加辞退届

(1)の書類提出後、都合により参加を辞退する場合は、速やかに「彦根市「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定公募型プロポーザル参加辞退届(様式第4号)」を「15 担当課(問合せ先)」

へ提出すること。

10 審査方法および審査基準

- (1) 彦根市「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定公募型プロポーザル審査会設置要綱に基づき、「『夢京橋あかり館』宿泊施設化貸付事業者選定公募型プロポーザル審査会」(以下「審査会」という。)を設置し、事業者選定に係る審査は、審査会が行う。
- (2) 審査は、資料3「彦根市「夢京橋あかり館」宿泊施設化事業者選定公募型プロポーザル審査基準」により定められた審査項目について、書類審査、プレゼンテーション(20分)および質疑応答(15分)を実施し、最高得点者を最優先候補者として選定する。ただし、200満点中得点が120点未満の場合、最高得点者であっても選定しない。
- (3) 審査の結果、得点が同点となった場合は、審査会の合議により決定することとする。
- (4) 審査は、書類審査および対面方式によるプレゼンテーション審査とする。ただし、新型コロナウイルス感染症拡大の状況その他やむを得ないと市が判断した場合には、オンラインによるプレゼンテーションを実施する場合がある。詳細については別途通知する。
- (5) 最優先候補者が、採用の辞退その他の理由で契約できない場合は、当該次点提案者を候補者として繰り上げる。
- (6) 審査の結果については、提案者全員に書面等により通知する。

11 応募事業者の失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) 応募資格を満たさなくなった場合
- (3) 審査の透明性・公平性を害する行為があった場合
- (4) 提出書類が提出期限を過ぎて提出された場合
- (5) 提出すべき書類が欠落している場合
- (6) 前各号に定めるもののほか、提案に当たり、著しく信義に反する行為があった場合

12 契約方法

市は、最優先候補者と賃貸借契約を締結するものとし、契約手続等については、彦根市契約規則(昭和44年彦根市規則第33号)の定めるところによるものとする。

13 決定の取消し

最優先候補者決定の通知から賃貸借契約を締結するまでの間に次の事由が判明した場合は、その決定を取り消すことがある。この場合、10(5)に従い、最優先候補者を変更するものとする。

- (1) 応募資格を満たさなくなった場合
- (2) 提案資料等に虚偽の記載または内容に重大な誤りがあった場合

14 その他留意事項

- (1) 本件に参加する費用は、全て参加事業者の負担とする。
- (2) 提出書類提出後の修正または変更は、認めない。
- (3) 提出書類については、返却しない。
- (4) 審査結果について情報公開請求があった場合は、彦根市情報公開条例(平成14年彦根市条例第56号)に基づき公開する。
- (5) 企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属するものとする。
ただし、市と契約に至った者が作成した企画提案書については、市が必要と認める場合において、市があらかじめ通知することにより、その一部または全部を無償で使用(複製・転記または転写をいう。)することができるものとする。
- (6) このプロポーザルに関する不知、内容の不明等を理由とする異議申立てならびに審査の経緯および結果についての異議申し立ては、受け付けない。
- (7) 提案する事業者がない場合または審査の過程で選定事業者として適切な者がいないと市が判断した場合、プロポーザルを取り止めることがある。
- (8) 提案する事業者が不適切な行動を行った場合およびその疑いが生じた場合において公正に審査を執行できない、またはその恐れがあると市が判断したときは、市は当該事業者をプロポーザルに参加させない、またはプロポーザルを取り止めることがある。
- (9) 事業企画案作成、事業企画案提出およびその他これに関連する事項について、故意または過失の如何を問わず、参加事業者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しない。
- (10) すべての事業者は本件事業計画の提案内容について、また選定事業者においては事業実施にあたり、提案事業の内容に適用される関係法令および市の関係条例等を遵守すること。

15 担当課(問合せ先)

彦根市産業部地域経済振興課

担当:戸塚

所在地:〒522-8501 彦根市元町4番2号 彦根市役所本庁舎3階

電話:0749-30-6119

E-mail:shoko@ma.city.hikone.shiga.jp