

旧朝日出張所跡地利活用事業

募集要項

令和6年6月

別府市

— 目 次 —

1. 本事業の概要	1
1.1. 事業名	1
1.2. 事業の目的	1
2. 対象物件の概要等	2
2.1. 対象物件の概要	2
3. 事業スキーム	5
4. 施設整備の計画条件等	6
5. 土地の貸付条件等	7
5.1. 貸付物件.....	7
5.2. 土地の貸付の概要	7
5.3. 貸付価格及び保証金.....	7
5.4. 貸付期間.....	8
5.5. 活用の条件及び契約に付する主な条件	8
6. 応募手続に関する事項	10
6.1. 募集スケジュール	10
6.2. 募集要項等の配布	10
6.3. 質問の受付及び回答.....	10
6.4. 事業提案書等の提出方法	11
6.5. 応募にあたっての留意事項.....	11
6.6. 応募の辞退について.....	12
6.7. 応募の無効	12
7. 応募者の資格要件	13
7.1. 応募者の構成等	13
7.2. 応募者の資格要件	13
8. 審査に関する事項	15
8.1. 審査方法.....	15
8.2. ヒアリング	15
8.3. 最終優秀提案者の選定	15
8.4. 優先交渉権者の決定.....	16
8.5. 審査結果の公表.....	16

9. 契約の締結等	17
9.1. 基本協定及び契約の締結	17
9.2. 契約履行に係る保証金の納入	17
9.3. 対象物件の引渡し	17
10. その他	18
10.1. 募集要項等の修正	18
10.2. 募集の中止	18
10.3. 情報公開	18
10.4. その他の留意事項	18
11. 問合せ先	18

1. 本事業の概要

1.1. 事業名

旧朝日出張所跡地利活用事業

1.2. 事業の目的

旧朝日出張所跡地は、別府市が保有する公有地であることから、財政健全化の維持、人口減少や市民ニーズの変化への対応を行いながら、まちの活性化に寄与する土地活用を行うことが求められている。

このような背景から、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業への参画の可能性を調査し、民間活力を最大限に活用することにより本市財政負担の軽減や本市全体への波及効果を高め、まちの活性化やまちの魅力向上を図ることを目的として「別府市跡地等利活用方針」を策定した。本跡地等利活用方針に基づき、民間事業者のノウハウや資金等を活用した対象地の有効活用を図るために、公募型プロポーザル方式による民間事業者の公募を行うものである。

2. 対象物件の概要等

2.1. 対象物件の概要

旧朝日出張所跡地は、JR 別府大学駅から車で 10 分、別府 IC から車で 10 分の場所に位置し、敷地の北側は国道 500 号に接している。対象地の北側には鉄輪温泉街が形成されており、観光名所や宿泊施設が多く立地している。

- ・対象地の用途地域は商業地域に指定されており、鉄輪温泉街へのアクセス性にも優れ、観光や買い物等における利便性が高いエリアである。
- ・対象地は「温泉市街地景観地域内」に位置し、遠景やまちなみに調和した景観づくりが目指されている。
- ・対象地の南側のエリアは、第 2 種住居地域に指定されており、住宅街が形成されている。
- ・当該対象地周辺には、教育施設（小学校、中学校）や子育て施設、市営温泉（鉄輪むし湯、熱の湯）、大型小売店舗、複数の宿泊施設が立地している。また、近隣ではホテルの建替えなどが計画されており、開発需要が高いエリアである。



図 1 対象地位置図

表 1 対象地の概要

所在地	大分県別府市大字鶴見 634 番地の 1
敷地面積	(整備対象面積) 1,643.53 m ² (貸付対象面積) 1,423.03 m ² (※)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
地区計画	指定なし
景観形成	温泉市街地景観地域
接続道路	北側：国道 500 号 (幅員 20m) 東側：一般県道別府山香線 (幅員 8m) 南側：市道 (幅員 4.7~7.1m)
インフラ整備状況	上水：北側道路 A.DIP-150 東側道路 CIP-75 下水：合併浄化槽 ガス：LPG 電力：新電力
交通アクセス	【徒歩】 鉄輪バスセンターから 5 分 【車】 JR 別府大学駅から 10 分 別府 IC から 10 分 【バス】 亀の井バス：JR 別府駅東口→「朝日バス停」下車
その他	旧朝日出張所は令和 3 年に解体・撤去されたが、別府市消防団第 11 分団格納庫及び ATM (JA) は存置されている。

※整備対象面積 1,643.53 m²より、ATM 駐車場、消防団駐車場の面積を除いた範囲



図 2 対象地

3. 事業スキーム

対象地は、旧朝日出張所の跡地であり、将来的に本市の公共施設の集約化を図る時の用地として確保する等必要があり、まちづくりのコントロール性を保つため、原則として、土地の所有形態は、借地期間終了後に土地が本市に返還される定期借地権方式とする。

別府市公共施設マネジメント基本方針には施設の維持管理費用の縮減、施設の再編と圧縮が示されていることを踏まえ、跡地利活用における施設の設置に当たっては、民間事業者が建物を所有する。

事業スキームとしては、以下を想定する。

表 2 事業スキーム

所有形態	事業手法	市の土地に民間事業者が建物所有 (事業用定期借地権設定契約)	
	土地所有	市	
	建物所有	民間が所有	
管理運営形態	管理運営	民間事業者が管理・運営	
	契約	・事業用定期借地権設定契約 ・基本協定	
	契約期間	20年以上50年未満を条件に、事業者の提案に委ねる	
	運営費用	民間：借地料、保証金、市税を市に支払う 市：契約期間満了後、保証金を民間に返還 ※パブリックスペースにかかる維持管理費用等は借地料から差し引く	

4. 施設整備の計画条件等

以下の施設の全体コンセプトを踏まえた事業者の提案に基づき、事業者が建物の建設・運営・維持管理等を行う民設民営による事業を実施する。

詳細については、要求水準書に記載する。

(1) 基本機能

基本機能として、以下の「観光」「物販・飲食」「駐車場事業」のうち、いずれかの機能を必ず備えることとし、その具体的な規模・仕様等については、事業計画に沿った適切な提案を求める。

基本機能			
	機能	規模	仕様等
観光	土産物屋や乗り物レンタル等の観光の利便性を向上する施設	提案に委ねる	・提案に委ねる
物販・飲食	コンビニエンスストアやスーパー等の機能のほか、飲食店や直売所そのスペースを有する機能	提案に委ねる	・提案に委ねる
駐車場事業	地元住民や観光客等が利用できる有料駐車場	提案に委ねる (月極駐車場を整備する場合は、全駐車台数の3割以内とする)	・提案に委ねる

(2) 付加機能

地域住民の交流拠点の形成に寄与する付加機能として、地域住民が自由に利用できるパブリックスペース※を事業者において設置し、維持管理・運営を行うこととする。

パブリックスペースの具体的な規模・仕様及び利用料等については、事業計画に沿った適切な提案を求める。

※室内で地域住民が自由に利用でき、集える空間

付加機能			
	機能	規模	仕様等
交流	集会所や多目的スペース等、地域住民の交流拠点の形成に寄与する室内空間	提案に委ねる	【設備】 ・提案に委ねるものとする。 【利用料】 ・地域住民が利用しやすい料金、もしくは無料とすること。

(3) その他市が期待する事項

地域住民の意向（別紙1参照）を可能な限り反映するなど、地域への貢献が見込まれる提案を期待する。

5. 土地の貸付条件等

5.1. 貸付物件

大分県別府市大字鶴見 634 番地の 1

貸付対象面積：1,423.03 m²

5.2. 土地の貸付の概要

市は事業者と借地借家法第 23 条の規定に基づき事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を貸付ける。

事業者の権利設定登記については、賃借型定期借地権のみ許可する。

登録免許税等の登記費用（抹消登記の費用を含む）及び公正証書作成に関する費用は、事業者負担とする。

5.3. 貸付価格及び保証金

ア 貸付価格

貸付価格は次の月額基準価格以上からパブリックスペースにかかる設置撤去・維持管理費等（月額換算額）を除いた額を条件として、事業者の提案価格とする。

なお、貸付料は、貸付契約締結時点から支払うものとする。

貸付価格(提案価格)=月額基準価格以上－(パブリックスペースにかかる月額換算額※)

※貸付期間中に発生する設置撤去費用や維持管理費用などを月額に換算した額

(例)

月額基準価格以上：50 万円

パブリックスペース設置撤去費：14,400 万円

(月額換算額：14,400 万÷40 年÷12 ヶ月=30 万円)

パブリックスペース維持管理費用：10 万円/月

貸付期間：40 年間

貸付価格（提案価格） = 50 万円 － (30 万円+10 万円)
= 10 万円

貸付価格（提案価格）

【月額基準価格】

370,581 円（消費税及び地方消費税は除く）

支払い方法については、毎月、翌月分の月額貸付料を市が定める方法により支払うものとする。ただし、貸付契約締結日の属する月の月額貸付料は、当月に支払うものとする。

イ 貸付価格の改定

社会経済情勢の変動その他の理由により貸付価格が実情に沿わなくなったときは、原則として固定資産税評価額の評価見直しに合わせ、3年ごとに改定できるものとする。

ウ 保証金

別府市公有財産規則第24条に基づく貸付料の年額（該当土地の適正な評価額に100分の5を乗じて得た額以上の額）を市に納付する。貸付価格が改定された場合でも保証金の増減は行わない。

保証金は、貸付契約に定める事業終了時の引渡し条件の履行を市が確認後、無利息で返還する。貸付契約に定める事業者の債務不履行が存在する場合、市は、契約保証金のうちからこれらを控除することができる。また、事業者による貸付契約に定める事業終了時の引渡し条件について不履行があり、市が履行した場合、それに係る一切の費用を契約保証金のうちから控除することができる。

5.4. 貸付期間

貸付期間は、事業期間と同じ期間（20年以上50年未満を条件）とし、事業者の提案によるものとする。なお、この期間には、施設運営期間のほか造成工事期間、施設の建設工事期間及び建物等の収去期間を含むものとする。

ただし、事業者からの期間延長の申し出や本事業の継続が合理的と判断した場合などは、事業期間の延長を50年までの残期間の範囲内で協議する場合がある。

5.5. 活用の条件及び契約に付する主な条件

(1) 事業期間終了時の条件

事業期間の終了までに事業者は、段差解消のために土地造成を行った部分を除き、事業用地を原状回復し、退去するものとする。

事業期間終了までに市と事業者は、契約終了に際しての必要事項の決定に向けた協議を開始するものとする。

(2) 土地の譲渡・転貸

市が貸付けた事業用地は、市が承諾した場合を除き、第三者に譲渡又は転貸してはならない。また、貸付けた事業用地は、貸付の目的以外の目的に使用してはならない。

(3) 契約の解除

次の各号のいずれかに該当する理由が生じたときは、市は貸付契約を解除する。なお、契約において、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さない。

ア 契約の締結又は履行について、不正の行為があったとき。

イ 事業者が、本募集要項に示す応募者の資格要件、本事業の実施条件及び要求水準を満たさないとき。

ウ 事業者の責に帰す理由により、貸付料を納付期限後3ヶ月以上経過してもなお納付しないとき。

エ 上記の他、事業者が貸付契約に違反したとき。

(4) 契約解除における損害金等

ア 事業者の責めに帰すべき事由により貸付契約を解除したときは、既納の貸付料は還付しない。この場合において、なお損害があるときは、イに示す損害金の他、市は、当該超過損害額の賠償を事業者に請求することができる。

イ 契約解除の通知を受けた事業者は、正当な理由がなく、事業者が整備した施設を解体撤去し、土地を更地にして返還しない場合、明け渡しまでの日数に応じ、貸付料及び年 14.6% の割合で計算した額を合計した金額を市へ支払う。この場合の計算方法は、年 365 日（又は 366 日）の日割り計算とする。

(5) 事業期間中における提案施設への制限

提案施設に対して抵当権を設定する場合及びやむを得ない事情によって提案施設における地位又は権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、書面による市の事前承諾を得るものとする。

(6) その他不測の事態への対応

不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、本事業の継続が困難であると認められる場合には、市と事業者は協議のうえ事業を終了し、本事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとする。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、市と事業者の協議により施設の取扱を決定する。

6. 応募手続に関する事項

6.1. 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは以下の通りとする。

表 3 募集スケジュール（予定）

時期（予定）	項目
令和6年6月3日（月）	募集要項等の公表
令和6年6月3日（月）～令和6年6月14日（金）	募集要項等に関する質問受付期間
令和6年6月21日（金）頃	質問への回答 募集要項の最終版の公表
令和6年6月3日（月）～令和6年7月19日（金）	参加申請書等の受付期間
令和6年7月26日（金）	参加資格審査結果の通知
令和6年8月19日（月）～令和6年8月30日（金）	企画提案書の受付期間
令和6年9月下旬～令和6年10月上旬	ヒアリングの実施
令和6年10月上旬	優先交渉権者の決定
令和6年12月頃（予定）	基本協定締結

6.2. 募集要項等の配布

募集要項等は、令和6年6月3日（月）から市のホームページに公表する。

6.3. 質問の受付及び回答

表 4 質問の受付・回答

提出期間	令和6年6月3日（月）～令和6年6月14日（金）17時まで
提出方法	必要事項及び質問を記入した様式1「質問書」をメールに添付し、以下のメールアドレス宛に送付すること。なお、メールのタイトルは「旧朝日出張所跡地利活用事業に係る質問書」とすること。 Mail: zai@city.beppu.lg.jp (別府市 総務課 管財係)
回答方法	令和6年6月21日（金）を目途に、市のホームページに公表予定。
その他	<ul style="list-style-type: none">・応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがある質問については回答しない。・市が必要と認めた場合は、質問内容について直接確認を行うことがある。・公表する内容は質問とその回答のみとし、企業名等は公表しない。・類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答する場合がある。・回答にあたり時間等を要する場合、その旨を事前に公表した上で、後日追加回答する場合がある。

6.4. 事業提案書等の提出方法

(1) 参加資格審査書類（参加申請書等）の提出

表 5 参加資格審査書類の提出

提出期間	令和 6 年 6 月 3 日（月）～令和 6 年 7 月 19 日（金）17 時まで
提出方法	市の担当窓口へ郵送又は持参により提出する。なお、郵送の場合は 17 時までの必着とし、電子メール・FAX による提出は認めない。
提出書類	参加資格審査に係る書類について、所定の書類、部数を揃えて提出すること。（「別紙 応募に係る提出書類一覧」を参照）

(2) 参加資格審査結果の通知

第一次審査（参加資格審査）の結果及びヒアリングの実施日については、令和 6 年 7 月 26 日（金）を目途に応募者に書面にて発送する。なお、参加資格審査において参加資格が認められないと判断した場合は、その理由を明記の上、通知する。

(3) 企画提案審査書類（企画提案書等）の提出

表 6 企画提案審査書類の提出

提出期間	令和 6 年 8 月 19 日（月）～令和 6 年 8 月 30 日（金）17 時まで
対象者	第一次審査（参加資格審査）通過者
提出方法	市の担当窓口へ郵送又は持参により提出する。なお、郵送の場合は 17 時までの必着とし、電子メール・FAX による提出は認めない。
提出書類	企画提案審査に係る書類について、様式集に記載された指示事項等に従って所定の書類を揃え、正本を 1 部、副本を 9 部提出すること。（「別紙 応募に係る提出書類一覧」を参照。）

6.5. 応募にあたっての留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、事業提案に係る書類の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 契約手続きにおいて使用する言語、通貨単位及び時刻

応募において使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 著作権

提案書の著作権は応募者に帰属するが、市が必要と認めるときには、市は応募者と協議のうえ、提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

ただし、公開用提案概要書については、市は本事業に関する報告等のために、応募者との協議を経ずに、内容を無償で使用できるものとする。

公表用資料（提案概要）に含まれる第三者の著作権の公表などの使用に関して、応募者が第三者の承諾を事前に得ておくこと。

また、契約に至らなかった応募者の提案内容については、市が事業者選定過程等を説明する以外の目的には使用しない。

(5) 特許権等

企画提案書等に含まれる著作権、特許権等の日本国内の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた一切の責任は応募者が負うものとする。

(6) 提出書類の取扱い

市が必要と認めた場合を除き、提出された書類の差替え及び再提出、書類の返却には対応しない。

(7) 市からの提示資料

市が提示する資料は、本事業への応募における検討以外の目的で使用することはできない。

(8) 異議申し立て

応募者は、審査、選定結果に対する異議を申し立てることはできない。

6.6. 応募の辞退について

参加申請書を提出した者は、企画提案書の提出期限までの間、随時、応募を辞退することができる。辞退する場合は、辞退届（様式 3）を郵送又は持参により市の担当窓口へ提出すること。なお、辞退の撤回はできないものとする。

6.7. 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は失格（選定対象から除外）とする。

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合

イ 参加資格要件を満たしていない場合

ウ 募集要項に定める手続きを順守しない場合

エ 提出書類が全て揃っていない場合

オ 審査委員に対する直接又は間接的な接触を故意に求めた場合

カ 最優秀提案者の選定終了までの間に、他の提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合

キ 他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合

ク 審査結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

ケ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者が提出した場合

コ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者が提出した場合

サ その他応募に関する条件に違反した場合

7. 応募者の資格要件

7.1. 応募者の構成等

応募者の構成等は、以下のとおりとする。

- ア 本事業に応募できる者は、本事業への意欲があり、事業用地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、資本力などの経営能力を備えた単独企業（以下、「応募企業」という。）、又は複数の法人によって構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とする。（以下、応募企業及び応募グループを総称して「応募者」という。）
- イ 応募グループで応募する場合は、グループを構成する法人（以下、「構成企業」という。）の中から代表企業を定めること。市は、本事業の応募に係る連絡等を代表企業に対して行う。
- ウ 1つの応募者が複数の提案を行うことはできず、グループで応募する場合も、応募グループから1つの提案を行うこと。
- エ 応募企業及び応募グループの全ての構成企業は、他の応募企業又は応募グループの構成企業となることはできない。
- オ 応募グループで応募する場合は、あらかじめ全ての構成企業を明示しなければならず、第一次審査（参加資格審査）書類の受付最終日以後の応募グループの構成企業の変更及び追加は、原則として認めない。

7.2. 応募者の資格要件

応募企業及び応募グループの全ての構成企業は、以下の要件を満たすこと。

- ア 国内に本店を有する法人
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていないこと
- エ 次に該当する者がいないこと
 - (ア) 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6号に規定する暴力団員であると認められる者
 - (イ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。）、又は、暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - (ウ) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者
 - (エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は、便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められ

る者

(オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成企業

オ 国税及び地方税に滞納がないこと。

カ 市が設置する旧朝日出張所跡地利活用事業プロポーザル審査委員会の委員が属する組織・企業、又は、その組織・企業と資本面若しくは人事面において関連がないこと。なお、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として委員と接触を試みた者については、応募の参加資格を失うものとする。

キ 本事業においてアドバイザー業務に関与している以下の会社と資本面若しくは人事面において関連がないこと。

・総合建設コンサルタント 株式会社オオバ（本社：東京都千代田区）

ク 提案する事業の実現に必要な資力及び信用等を有する者であること。なお、「提案する事業の実現に必要な資力」は、主に以下の要件を確認するものとする。

(ア) 直近事業年度 3 期分の決算において、経常損益の値が 3 期連続してマイナスになっておらず、1 期以上はプラスであること。

(イ) 直近事業年度の決算において、自己資本金額が債務超過になっていないこと。

8. 審査に関する事項

8.1. 審査方法

優先交渉権者を決定するため、専門的知見を携えた有識者等で構成された旧朝日出張所跡地利活用事業プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。

審査委員会は、参加資格を満たした応募者が提出した提案書について、事業者選定基準に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、その結果を本市へ報告する。市は、審査委員会の報告を受けて、優先交渉権者を決定する。

また、審査の過程において、提案者によるヒアリングを実施する。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を5者程度に選定する場合がある。その場合、選定結果を事務局より書面で通知する。

8.2. ヒアリング

(1) ヒアリングの概要

ア 応募者から提出された企画提案書に基づく提案説明

イ 審査委員会からの提案に係る質問及び質問に対する応募者からの回答

(2) 出席者

ヒアリングへの出席者については、参加申請書（様式2）に記載の応募法人又は応募グループの中から、5名以内とする。

(3) ヒアリング内容

事業者によるプレゼンテーション時間を20分、質疑応答時間を20分とし、1事業者当たり40分程度のヒアリングを実施する。

(4) その他

ヒアリングに関する場所・時間等の詳細については、対象となった事業者に書面で通知する。

なお、ヒアリングに当たっては、提案書類等で記載している以外の内容を提案することはできない。

8.3. 最終優秀提案者の選定

審査委員会は、第二次審査（企画提案審査）の結果、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。

ただし、総合評価点が同点の応募者が複数いる場合は事業計画審査点の評価点が高い応募者を選定する。その場合において、事業計画審査点の評価点の合計点が同点の応募者が複数いる場合は、委員の合議により選定する。

なお、事業計画審査点の合計点が45点に満たない場合や、貸付価格（提案価格）の算定に使用する月額基準価格が募集要項記載の月額基準価格を下回る金額で提案した提案者は失格とし、最優秀提案者として選定しない。

この場合、その次に高い総合評価点を獲得した提案を順次繰り上げて最優秀提案とし、最優秀提案者を選定する。

事業計画審査点と価格審査点の合計が同点の場合は、事業計画審査点が高い方の提案者を上位とする。事業計画審査点と同点の場合は、委員の合議により選定する。

8.4. 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会が選定した最優秀提案者を優先交渉権者として決定する。

8.5. 審査結果の公表

市は、優先交渉権者を決定した場合は、令和6年10月上旬に市のホームページに公表する。

9. 契約の締結等

9.1. 基本協定及び契約の締結

市と優先交渉権者が締結する基本協定及び事業用定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約の主な内容は以下の通りとする。

(1) 本事業の契約の枠組み

ア 基本協定

優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者として選定された事業者は速やかに、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

イ 事業用定期借地権設定契約

市と事業者は、事業用定期借地権設定契約を締結する。また、事業用定期借地権設定契約は、事業者の費用負担により公正証書を作成する。

9.2. 契約履行に係る保証金の納入

事業者が市に支払う保証金は月額貸付料の 12 ヶ月分相当額とし、事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

事業用定期借地権設定契約の契約期間満了後、市は事業者に保証金を返還するが、保証金に利子は付けない。また、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合、保証金は返還しないものとする。

9.3. 対象物件の引渡し

事業者は、借地借家法第 23 条の規定により、定期借地期間満了時には対象地に所在する全ての建築物・工作物・地下埋設物を、自己の負担で解体・撤去し、市へ更地により返還しなければならない。なお、段差解消のための土地造成を行った部分については、原状回復の対象外とする。

ただし、本施設を継続利用することが合理的と判断した場合など、市は本施設の継続利用を求め、事業期間の延長又は再契約について協議する場合がある。

10. その他

10.1. 募集要項等の修正

募集要項等に修正が発生した場合は、速やかに市のホームページに公表する。

10.2. 募集の中止

市長が必要と認めた場合は、プロポーザルを中止、延期又は取り消すことができる。

10.3. 情報公開

本事業は、別府市情報公開条例に基づき情報公開を行うこととし、各情報の提供は適宜、市のホームページ等を通じて行う。

10.4. その他の留意事項

本募集要項に定めのない事項に疑義が生じた場合は、協議により定める。

また、本事業で行われる審査は、提案内容に関して、法令等に基づく許認可等を審査し保証するものではなく、提案を実現するために必要な手続等は、事業者自らの責任と負担により実施すること。

11. 問合せ先

各手続における市への連絡及び書類等提出先は、特に指定のない限り以下を窓口とする。

部 署：別府市 総務課 担当：宇薄・平野

住 所：〒874-8511 大分県別府市上野口町1番15号（市庁舎 2F）

電 話：0977-21-1118

M a i l：zai@city.beppu.lg.jp

別紙 応募に係る提出書類一覧

様式	応募書類	必須	一次審査時	二次審査時
様式 1	質問書	必要な場合	—	—
様式 2	参加申請書	○	●	
様式 3	辞退届	必要な場合	—	—
様式 4	応募者（代表企業）の概要	○	●	—
様式 5	代表企業以外の参画者の概要	該当する場合	●	—
様式 6	企画提案書表紙	○	—	●
様式 7	事業計画書	○	—	●
様式 8	価格提案書	○	—	●
様式 9	提案概要	○	—	●
任意様式	会社概要書	○	●	—
任意様式	決算報告書	○	●	—
任意様式	納税証明書	○	●	—

※各様式の作成にあたっては、様式中の注記に準拠すること。