

# 深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業に係る 公募型プロポーザル募集要領

## 1 事業の目的

深浦町ウェスパ椿山（以下「ウェスパ椿山」という。）は、平成7年6月、コテージ5棟と展望風呂を開業し、その後、新コテージ5棟、レストラン、物産館、展望台、モノレール、昆虫館、ガラス工房等の施設を順次整備してきました。また、JR東日本の駅舎も新設されるなど、県内有数のリゾート施設として運営していました。

しかしながら、施設の指定管理者として管理運営していた町第三セクターの業績不振や新型コロナウイルス感染症による経営状況の悪化が懸念されたこと、今後、施設の老朽化による多額の改修費用が見込まれることなどから、町は施設の継続運営を困難と判断し、令和2年10月末で町第三セクターとの指定管理に係る基本協定を解除、ウェスパ椿山の運営を終了しました。

このような中、物産館については、令和3年7月から深浦町観光協会の観光案内所とJR東日本「ウェスパ椿山駅」利用客の待合スペースや物産販売など、駅舎機能を持つ複合施設として運営を再開したところであります。

この度、ウェスパ椿山におけるその他施設の有効活用と持続可能な運営を通して、地域の活性化と賑わいを創出し、町の観光振興、魅力向上に寄与する民間事業者（以下「事業者」という。）からの発案によるビジネスモデルを導入するため、事業の企画提案を募集するものであります。

また、本要領は、深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業（以下「本事業」という。）の担い手として、最も優れた成果が期待できる事業者を選定するため、公募型プロポーザル方式の実施に必要な事項を定めるものです。

## 2 事業の内容

### (1) 事業名

深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業

### (2) 事業内容

本事業は、(4)の施設の概要に掲げる対象施設の有効活用と持続可能な運営を通して、地域の活性化と賑わいを創出し、町の観光振興、魅力向上に寄与する民間事業者のビジネスモデルを導入する。

### (3) 施設所在地

深浦町大字舳作字鍋石226番地1他

(4) 施設の概要

ア 対象施設 (利活用)

施設名	建築年月	構造	延床面積	備考
島コテージ	平成 10 年 4 月	木造 2 階建	160.43 m <sup>2</sup>	
ゲストハウス	平成 13 年 6 月	木造平屋建	143.01 m <sup>2</sup>	
センターハウス (昆虫館併設)	平成 7 年 3 月 (平成 14 年 3 月)	木造 2 階建 (鉄骨平屋建)	461.06 m <sup>2</sup> (217.16 m <sup>2</sup> )	
ガラス工房	平成 13 年 6 月	鉄骨造 2 階建	506.87 m <sup>2</sup>	
レストラン	平成 11 年 6 月	鉄骨造平屋建	745.59 m <sup>2</sup>	
野外ステージ	平成 14 年 3 月	鉄骨造	307 m <sup>2</sup>	
緑地広場	平成 7 年 3 月	芝生	-	

イ 対象外施設

施設名	建築年月	構造	延床面積	備考
花コテージ	平成 7 年 3 月	木造 2 階建	128.62 m <sup>2</sup>	
物産館	平成 12 年 4 月	鉄骨造平屋建	506.87 m <sup>2</sup>	利用中
モノレール	平成 12 年 4 月	562m	-	
白神展望台	平成 12 年 4 月	鉄骨造 3 階建	540.27 m <sup>2</sup>	
昆虫観察園	平成 14 年 3 月	-	-	
展望風呂	平成 8 年 3 月	C. B 造平屋建	348 m <sup>2</sup>	
温泉スタンド	平成 15 年 3 月	-	-	
物販倉庫	-	-	-	利用中
温泉ろ過施設	平成 7 年 3 月	木造平屋建	112 m <sup>2</sup>	
沈殿池	平成 7 年 3 月	-	-	利用中
源泉	-	-	-	利用中

※物産館・物販倉庫・沈殿池・源泉は施設を利用中、その他施設は、修繕、改修費用、維持費が多額であることから、今後解体・廃止を検討している。

### 3 事業実施の条件

本事業の提案・実施に当たっては、次に掲げる事項を遵守及び配慮してください。

- (1) 対象施設での事業実施に際しては、適用される関係法令、条例等を遵守してください。
- (2) 本事業の実施に当たっては、対象施設の一括貸付を原則としますが、企画提案内容により一部貸付を認めます。  
また、施設の修繕、改修が必要な場合は、事業者がその費用を負担するものとします。  
なお、貸付の対象外施設についても、事業者が修繕、改修費用等を負担し、貸付を希望する場合は、貸付を認めます。
- (3) 貸付期間は、契約締結から5年間とします。期間満了後の再契約も可能とします。  
なお、貸付期間が終了したときは、施設を原状に回復して町に引き渡すこととします。
- (4) 対象施設の引渡し後、2年以内に提案した事業計画により、事業を開始してください。  
なお、事業計画の趣旨を逸脱しない範囲で、かつ、町の同意を得た場合は、事業計画の変更を認めます。
- (5) 本事業で貸付する施設は、現状有姿で引き渡すことから、貸付期間中の施設の維持管理費、故障や破損等に伴う設備の更新に必要となる一切の経費は、事業者の負担とします。  
また、事業運営経費についても、町の負担が生じないものとします。
- (6) 貸付施設を対象とした施設賠償責任保険に加入することとし、その費用は事業者の負担とします。
- (7) 対象施設の引き渡し後も、町の求めに応じ、事業計画や事業実施に係る報告を行ってください。
- (8) 本事業の募集要項に記載のない事項については、別途協議し、決定します。

### 4 貸付料

- (1) 施設に係る土地の貸付については、原則有償とし、深浦町行政財産使用料徴収条例の規定に基づいて、算定した額とします。(使用面積は協議)
- (2) 施設に係る建物の貸付料については、協議のうえ決定(無償貸付可)、建物内の備品等の使用を認めます。

### 5 参加資格

企画提案する参加者は、次の資格要件のすべてに該当するものとする。

- (1) 本事業の実施について、町の要求に速やかに対応できる協議・調整能力を有し、十分な企画提案能力及び業務実績を有する者であること。
- (2) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- (4) 深浦町暴力団排除条例(平成23年12月14日条例第18号)に違反しない者。

## 6 実施スケジュール

プロポーザルの実施スケジュールは、次のとおりとする。

内 容	日 程
募集要領等の公表（町ホームページ掲載）	令和 3 年 9 月 15 日（水）から
参加表明書の提出期限	令和 3 年 10 月 22 日（金）まで
現地見学の実施期間（現地見学申込の提出）	令和 3 年 11 月 12 日（金）まで
質問書の受付期限	令和 3 年 11 月 15 日（月）まで
質問書に対する回答	令和 3 年 11 月 17 日（水）
企画提案書の提出期限	令和 3 年 11 月 26 日（金）まで
審査委員会の開催 （プレゼンテーション・ヒアリング）	令和 3 年 12 月 上 旬
審査結果の通知（事業候補者決定）	令和 3 年 12 月 中 旬
事業化に向けた協議	令和 3 年 12 月 中 旬
賃貸借契約の締結	協議が調い、準備行為終了後
事業開始	施設引渡し後 2 年以内

## 7 参加表明書の提出

### (1) 提出書類

参加表明書（様式 1）

### (2) 提出期限

令和 3 年 10 月 22 日（金）午後 5 時まで（必着）

### (3) 提出方法

「14 担当及び問い合わせ先」へ持参又は郵送、電子メールにより提出すること。

※郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法とし、電子メールの場合は、PDF ファイルにて提出すること。

## 8 現地見学の申込

### (1) 現地見学の期間

公表の日から令和 3 年 11 月 12 日（金）まで（ただし、土曜日、日曜日、祝日は除くものとし、見学時間は、午前 10 時から午後 3 時までとします。）

## (2) 提出書類等

現地見学申込書（様式2）を見学希望日の7日前までに「14 担当及び問い合わせ先」へ郵送、電子メール又はファクスにより提出を受け付けます。

## (3) 現地見学日時のお知らせ

調整の上、現地視察の日時を決定し、通知する。

## 9 質問及び回答

### (1) 提出方法等

質問がある場合は、質問書（様式3）に記入のうえ、令和3年11月15日（月）までに「14 担当及び問合せ先」へ郵送、電子メール又は、ファクスにより提出すること。

なお、他提案者の状況など、事業実施に関係のない質問は受け付けません。

### (2) 回答方法

質問内容については、質問者に電子メール又はファクスで回答する。

## 10 企画提案書の提出

### (1) 提出書類等

企画提案書提出届（様式4）に次の書類を12部添付し提出すること。

#### ア 企画提案書（任意様式により作成）

記載内容は、次のとおりとする。

##### ① 提案の趣旨

企画提案に際しての基本的な考え方（コンセプト）を記載してください。

##### ② 事業計画の概要

提案の趣旨に基づき、利活用する対象施設を記載のうえ、実施する事業計画の概要を記載してください。また、提案に当たり事業実績等がある場合は、その内容が分かる資料を添付してください。

##### ③ 企画提案事業スケジュール

対象施設を引き渡し以降、事業の運営開始までの主だった工程を記載してください。

##### ④ 資金調達計画

事業の運営開始時点までの総事業費の調達額、調達区分（自己資金、借入金等）を記載してください。

##### ⑤ 事業の運営開始から3か年の事業収支計画

各年度の収入・支出（人件費、公租公課、減価償却費、メンテナンス費、借入利息等）の区分と金額、年度収支（単年度損益、累積損益）を記載してください。

##### ⑥ 事業の実施体制・役割分担

実施体制については、事業の構成員その他事業に関わる者について、それぞれの体制、役割、関係等を記載してください。

⑦ 事業リスク

提案事業内容におけるリスクとその対応策について記載してください。

⑧ 地域への貢献に関する提案

②の事業計画の内容等を踏まえ、地域の活性化や地域住民の利便性向上など地域貢献に資する提案内容を記載してください。

⑨ その他アピールしたい事項等

**イ 提案する法人に関する書類**

① 法人概要（任意様式、参考として概要等が分かるパンフレット等の添付可）

② 事業実績（任意様式、企画提案内容に類似する事業実績が分かるもの）

③ 定款

④ 履歴事項全部証明書

⑤ 計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）又は有価証券報告書（過去2期分）会社概要書

**(2) 提出期限**

令和3年11月26日（金）午後5時まで（必着）

**(3) 提出方法**

「14 担当及び問合せ先」に持参又は郵送により提出すること。

※郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

**11 企画提案の審査方法（契約候補者の決定方法）等**

提出された企画提案書により、厳正かつ公正に決定するため町が設置する下記審査会で審査し、最も高い評価を受けた事業者を事業実施候補者として決定する。

**(1) 審査委員会**

審査委員会は、町長、副町長、総務課長、財政課長、総合戦略課長、建設課長、観光課長の職にある者、外部有識者をもって充てる。

**(2) 審査方法**

提出された企画提案書並びに付随する提出書類によりプレゼンテーションとヒアリングを行います。

審査基準に基づき評価し、委員全員の評価点の合計が最も高い企画提案を行った事業者を事業実施候補者として決定します。

ただし、提出された提案が適格でないと判断した場合（委員全員の評価点の平均が60%未満）は、事業実施候補者を決定しない場合があります。

なお、評価点の合計が同じ場合は、抽選により事業実施候補者を決定します。

また、事業実施候補者への決定については、契約内容等の交渉権を付与するものであり、一定期間内に合意に至らなかった場合は、不調となります。

なお、提案内容について、提案事業者に電話等で質問・確認をする場合があります。

### (3) 審査基準

別紙の「深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業審査基準表」のとおりとします。

### (4) 審査結果の通知

審査結果は、令和3年12月中旬に企画提案者全員に郵送等により通知する。

なお、審査は非公開とし、選定結果等についての異議申し立ては一切受け付けません。

### (5) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ア 参加資格の要件を満たさなくなった場合
- イ 企画提案書に関する書類の提出期限に遅れた場合
- ウ 提出した書類に虚偽の記載があった場合

## 12 契約等

- (1) 町は、事業実施候補者と企画提案書の記載事項等を協議します。協議が調い次第、対象施設の貸付に向けた準備行為を実施し終了後、施設の賃貸借契約の締結を行います。
- (2) 本事業の目的達成のため、必要な範囲において、事業実施候補者との協議により項目を追加、変更及び削除することがある。
- (3) 事業実施候補者との協議が調わなかった場合は、他の企画提案者のうち、次順位者と協議を行うものとする。

## 13 その他留意事項

- (1) 企画提案等に参加する費用は、すべて参加者が負担するものとする。
- (2) 提出後の書類の修正又は変更は一切認めないこととする。

## 14 担当及び問合せ先

深浦町 総合戦略課

住 所 〒038-2324

青森県西津軽郡深浦町大字深浦字苗代沢 84-2

電 話 0173-74-2111 (代表) 内線 273 0173-74-2122 (直通)

F A X 0173-74-4415

E-mail [sougousenryaku@town.fukaura.lg.jp](mailto:sougousenryaku@town.fukaura.lg.jp)

## 深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業評価審査基準

評価項目		評価基準	配点	評価係数	評価点
提案内容	事業の目的と方針について	地域の特性や課題、対象施設の経緯を理解し、本事業の趣旨に沿った目的・方針が示されているか。	10		
	事業計画内容	民間事業による自由な発想を活かした事業計画となっているか。	20		
	施設の利活用	対象施設を十分に活かした提案であるか。	10		
	事業の実施体制	提案事業に対する適切な体制が確保され、同種及び類似の実績があるか。	10		
	地域への効果	地域の活性化、観光振興、魅力向上に期待できる事業であるか。	10		
事業の実現性	財務状況	提案事業者の財務状況、経営状況は健全であるか。	10		
	資金調達の確実性	必要資金の概算、事業の収支計画、資金調達方法（各種補助金・助成金を含む。）は確実性ある内容であるか。	10		
	事業の継続性	持続可能な施設運営の事業の継続性に期待できるか。	10		
プレゼンテーション能力等	資料作成能力等	説明内容が明確で説得力があるか、質疑に対する回答が妥当であるか。	5		
	意欲	事業に取り組む意欲を強く感じられるか。	5		
合 計			100		

## 【評価方法】

評価点は「配点×評価係数」とし、評価係数は次のとおりとする。

評 価	評価係数
A：非常優れている／高度な能力がある	1.0
B：優れている／十分な能力がある	0.8
C：平均的である／平均的な能力がある	0.6
D：やや劣っている／物足りない	0.4
E：劣っている／不安がある	0.2



(様式1)

年 月 日

深浦町長

様

所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

## 参加表明書

深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業に係る公募型プロポーザルについて、参加を希望します。

### 【担当者】

職・氏名		
所属先及び 所在地	(所属先) (所在地)	
連絡先	(TEL)	(FAX)
E-mail		

(様式2)

年 月 日

深浦町長

様

所在地  
商号又は名称  
代表者氏名

## 現地見学申込書

深浦町ウエスパ椿山施設利活用事業に係る公募型プロポーザルに参加するため、次のとおり現地見学を申込みます。

記

現地見学希望日 及び時間	第1希望	年 月 日 時から	
	第2希望	年 月 日 時から	
現地視察参加者	職・氏名	1	
		2	
		3	

(様式3)

## 質 問 書

年 月 日

所 在 地  
商号又は名称  
代表者氏名

深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業に係る公募型プロポーザルについて、下記のとおり質問がありますので、回答をお願いします。

質問事項	回 答

※内容が分かるよう簡潔に記入してください。

提 出 先 総合戦略課  
TEL 0173-74-2212 (直通) FAX 0173-74-4415

(様式4)

年 月 日

深浦町長 吉 田 満 様

所 在 地  
商号又は名称  
代表者氏名

## 企 画 提 案 書 提 出 届

深浦町ウェスパ椿山施設利活用事業に係る公募型プロポーザル募集要項に基づき、企画提案書を提出します。

### 【担当者】

職・氏名		
所属先及び 所在地	(所属先) (所在地)	
連絡先	(TEL)	(FAX)
E-mail		