

元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致  
事業者募集要項

平成29年5月31日

高槻市

目次

1.公募の概要	1
(1)公募の内容	
(2)公募にあたっての考え方	
2.物件の概要	1
(1)所在地	
(2)土地面積	
(3)用途地域等その他の要件	
(4)土地の貸付価格	
(5)建設に関する条件	
3.応募資格	3
4.スケジュール	4
5.質問及び回答	5
(1)事務局	
(2)質問及び回答	
6.応募提案	6
(1)応募提案手続き	
(2)応募提案書類の受付	
(3)受付場所	
(4)重複応募の禁止について	
(5)応募提案書類	
(6)使用単位及び適用法規	
(7)応募提案書類の取扱い	
7.最優秀提案者の決定	7
(1)最優秀提案者の審査方法	
(2)審査結果の通知および公表	
(3)提案内容への助言、指導	
(4)失格事由	
8.契約の締結	9
(1)事業予定者の決定	
(2)基本協定の締結手続き	
(3)契約の締結手続き	
(4)土地の引き渡し及び返還	
(5)特記事項	
9.提供資料	10

## 1. 公募の概要

### (1)公募の内容

今回、提案募集を実施する対象地は、「元芥川出張所用地」及び「高槻駅北自転車駐車場」の公共用地（別図参照）であり、長期にわたり会議施設等を備えたホテル事業を行うことができる事業者から提案を募集し、公正な審査のもと事業予定者を定めるものである。

### (2)公募にあたっての考え方

近年の全国的な宿泊需要の増加とあいまって、市内ビジネスホテル、旅館の稼働率は高水準で推移している。また、バンケット・コンベンション機能をもつホテルは、現在市内に存在しないため、市民や市内事業者は他市のホテルを利用する等の代替措置をとっている。上質なホテルは来訪者をもてなすための拠点であり、中核市にふさわしい都市機能として、必要性が高まっていることから、本市では、平成28年4月に「高槻市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」を施行し、誘致に向けた活動を行っている。

当該対象地は、JR高槻駅徒歩3分圏内に位置し、今後、来訪者の回遊性を向上させ、まちの活性化を図る上で、本市の中心市街地の玄関口として重要な位置を占めている。

このような点から、会議施設等を備えたホテルを誘致することで、市民及び本市を訪れる者の利便を図るとともに、中心市街地の賑わいや回遊性を向上させることで、まちのにぎわいの創出及び都市機能の充実を図り、もって本市の経済の活性化及び市民福祉の向上に資することを目的とする。

## 2. 物件の概要



(1) 所在地 高槻市芥川町1丁目53番

(2) 土地面積 敷地面積 約1,300 m<sup>2</sup> (公簿: 1,242.96 m<sup>2</sup>)

※現在、測量を実施中のため、契約時の土地面積には変更があります。

(3) 用途地域等その他の要件

①用途地域等 商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、防火地域

②用途の制限

今回の対象地区内に建築することができる建築物は、ホテル又は旅館(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6項第4号に該当するものを除く)とする。なお、ホテル又は旅館を主要用途とする建築物であれば、複合施設も可能とする。

③接道状況 敷地東側:市道(建築基準法第42条第1項第1号道路、幅員約16m 歩道含む)

敷地北側:市道(同法第42条第2項道路、幅員約2m、後退有)

敷地南側:私道(同法第42条第1項第5号道路、幅員約4m)

④供給処理施設 電気:引込み可能 ガス:配管あり 上水道:引込み済 下水道:引込み済

※提案する施設の規格に合致するものかは、事業者側で確認を行うこと。

⑤現況

元芥川出張所用地 土地 約450 m<sup>2</sup>

高槻駅北自転車駐車場 土地 約850 m<sup>2</sup>

建物 鉄骨造2階建て及び鉄骨造平屋延べ面積 計 約1,000 m<sup>2</sup>

収容台数933台

⑥契約方式 事業用定期借地権設定契約

(4)土地の貸付条件

①貸付方法

事業者は高槻市から用地を借り受け、事業を実施することとし、高槻市と事業者の間で借地借家法第23条の規定により、公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結する。

②貸付期間

30年以上

③貸付料及び保証金

(i)貸付料は審査の対象とし、最低価格を月額2,153,500円とする(応募に当たり、最低価格未満の価格を提案した場合は無効とし、その応募者を失格とする。)

(ii)測量や敷地後退、その他開発行為等に伴い土地面積が増減することがあっても、最低価格の変更は行わない。

(iii)貸付料は、地価の変動を勘案し、次の計算式により、契約締結年度から3年ごとに改定する。

改定後の貸付料(月額) = A × (B/C)

A: 従前の貸付料 B: 見直す年度における本件土地東側道路の固定資産税路線価

C: 前回改定時(ただし、初回は契約締結時)の本件土地東側道路の固定資産税路線価

(iv)保証金は、貸付料の12か月分とし、契約締結までに納付すること。

(v)保証金は無利息とし、本契約が終了したときに完全な更地として土地の引渡しを受け、建物

の滅失登記手続きが完了したことを確認の後、事業者に戻還（事業者に残債務がある場合は、控除して返還）する。

#### ④禁止用途

- (i) 住宅、共同住宅など居住の用に供する用途として利用することはできない。
- (ii) 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その他これらに類する用途として利用することはできない。
- (iii) 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の事務所その他これに類する用途として利用することはできない。
- (iv) その他地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできない。

#### (5)建設に関する条件

##### ①関係法令等の遵守

以下の関係法令等を遵守すること。

- ・ 建築基準法、都市計画法、消防法、旅館業法、バリアフリー法、建築リサイクル法
- ・ 開発事業の手続き等に関する条例
- ・ 高槻市ホテル等建築の適正化に関する条例
- ・ 高槻市景観条例
- ・ 高槻市屋外広告物条例
- ・ 高槻市緑地環境の保全及び緑化の推進に関する条例
- ・ 高槻市民間施設緑化指針
- ・ 高層建築物に関する指導指針
- ・ 大阪府温暖化の防止等に関する条例
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ・ その他立地施設毎の個別法令等

##### ②会議施設等（コンベンション機能）に関する要件

会議、宴会、催物等に使用することのできる会議室、宴会場、催場等であって、床面積が300平方メートル以上の施設（以下、「会議施設等」という）を設置すること。

### 3.応募資格

次の(1)～(3)のすべての条件を満たすもの

#### (1) 次の①又は②に該当する企業又は企業グループ（以下「企業等」という。）

- ①会社法第2条第1号に基づく会社（契約時においては「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社及びそれ以外の特別目的会社を含む）
- ②会社法第2条第1号に基づく会社複数で形成される企業グループ

#### (2) 本募集要項に従い、自ら事業者として施設の計画・建設・管理及び運営を行い、その資金及び経営体制を整え、対象面積の全てを利用して事業化する企業等。

(3) 次の①～⑦のいずれにも該当しない企業等

- ① 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（参加者の資格を有さない者）
- ② 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続きの申立てをしている者又は申し立てがなされている者。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続きの決定を受けた者については、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続き開始の申立てをしなかった者又は申し立てがなされなかった者とみなす。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定により更生手続き開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続き開始の申立てを含む。以下「更生手続き開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続き開始の申立てがなされた者。但し、同法第 41 条第 1 項の更生手続き開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続き開始の申立てをしなかった者又は申し立てがなされなかった者とみなす。
- ④ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項又は第 19 条の規定による破産手続き開始の申立て（同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- ⑤ 高槻市建設工事請負業者指名停止基準に基づく資格停止または資格保留の措置を受けている期間中の者。
- ⑥ 高槻市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 33 号）第 2 条第 1 号から第 3 号の規定に該当する者。
- ⑦ 提案書の提出期限までにおいて、納税証明書（国税及び地方税）を提出できない者。

4. スケジュール（募集から開業に至るまでの流れ）

- ① 募集要項の発表 平成 29 年 5 月 31 日(水)
- ② 質問書の受付 平成 29 年 5 月 31 日(水)～6 月 9 日(金)
- ③ 質問書の回答 平成 29 年 6 月 16 日(金)
- ④ 応募受付 平成 29 年 6 月 19 日(月)～7 月 21 日(金)
- ⑤ プレゼンテーション及び審査 平成 29 年 8 月中旬（予定）
- ⑥ 最優秀提案者の決定・公表 平成 29 年 8 月下旬（予定）
- ⑦ 基本協定の締結 平成 29 年 9 月上旬（予定）

- |          |   |             |
|----------|---|-------------|
| ⑧ 協定等手続き | } | 平成 29 年度内   |
| ⑨ 契約の締結  |   |             |
| ⑩ 定期借地開始 | } | 協議による       |
| ⑪ 着工     |   |             |
| ⑫ 開業     |   | 契約締結後 5 年以内 |

## 5. 質問及び回答

### (1) 事務局

高槻市 産業環境部 産業振興課  
 大阪府高槻市桃園町 2 番 1 号  
 電話：072-674-7411 / FAX：072-675-3133  
 電子メールアドレス：hotel-bosyu@city.takatsuki.osaka.jp

### (2) 質問及び回答

事業化意向のある企業等は、本募集要項等の内容について、事務局に質問をすることができる。事務局は受け付けた質問に対して回答を行う。

受付期間 平成 29 年 5 月 31 日(水)～6 月 9 日(金)午後 5 時まで

回答時期 平成 29 年 6 月 16 日(金)

#### ① 質問方法

質問は、電子メールで受け付けるものとし、メール送信の際は、件名を「質問（元芥川出張所用地ほかホテル誘致事業）」とすること。持参又は郵送、口頭、電話、FAX 等による質問は受け付けない。なお、メール送信後に事務局に電子メール到着確認をすること。

#### ② 回答方法

事務局は、企業等からの質問とそれに対する回答を高槻市ホームページにおいて公開する。なお、公開にあたっては、質問者を特定できないようにする。

また、不当に混乱を招くことが危惧されると判断した質問については、回答しない旨を回答書に記載することがある。

#### ③ その他

本募集要項の他、質問回答その他追加資料等についても公募の条件となる。

## 6.応募提案

### (1)応募提案手続き

応募提案しようとする企業等は、「応募資格（P3参照）」を満たしている必要があり、そのうえで、応募提案書類を提出しなければならない。

なお、複数の企業でグループを形成して応募する場合、以降の応募提案者の連絡調整窓口となる1者を代表企業として届け出なければならない。

### (2)応募提案書類の受付

受付期間 平成29年6月19日(月)～7月21日(金)まで

午前8時45分から午後5時15分まで（土・日・祝日を除く）

※提出日時は事前に連絡すること。

### (3)受付場所 高槻市 産業環境部 産業振興課 -----「5.-(1)」参照

### (4)重複応募の禁止について 応募は1企業又は1企業グループにつき、1回とする。

### (5)応募提案書類

応募提案書類は以下のとおりとする。また、応募提案書類は必ず持参すること。

なお、⑤～⑨の書類については、10部提出することとし、指示のない書類その他の説明資料等の添付を認めない。また、企業名等提案者が特定される語句等を記入してはならない。

① 応募提案申込書【様式1-1】-----1部

② 構成企業調書【様式1-2】-----1部

③ 構成企業に関する書類-----構成企業毎に1式1部

(i)定款及び役員名簿

(ii)事業経歴書及び営業案内書（会社案内など）

(iii)過去に同種、同規模業務の経験がある場合、その概要がわかる書類

(iv)財務諸表（最近3年間）

・ 貸借対照表      ・ 損益計算書      ・ キャッシュフロー計算書      ・ 株主資本等変動計算書

(v)最近3か年の事業報告

(vi)納税証明書等

(vii)法人登記簿謄本（発行から3か月以内のもの）

(viii)代表者の印鑑証明書（発行から3か月以内のもの）

④ 暴力団排除に関する誓約書【様式1-3】

⑤ 事業計画書【様式2-1】

⑥ 施設計画書【様式2-2】

⑦ 資金計画書【様式2-3-1、様式2-3-2、金融機関からの借入を予定している場合は借入の見込みが確認できる書類（様式不問）】

⑧ 事業計画説明書【様式不問 客室や施設の概要について、図面、イメージパース等を用いてまとめること】

⑨ 会議施設等計画説明書【様式不問 施設の概要について、図面、イメージパース等を用いてまとめ



ること】

#### (6)使用単位及び適用法規

応募に関する単位はメートル法によるものとする。また、本件に関する適用法規は日本国内法とする。

#### (7)応募提案書類の取扱い

##### ①応募提案書類の変更の禁止

応募者が提出した応募提案書類、その他応募者から提出された書類（以下「応募提案書類等」という。）の内容の変更は原則認めない。

##### ②著作権

応募提案書類等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、高槻市が当該募集に関する報告等のため、必要な場合は、応募提案書類等の内容を無償で使用できるものとする。

##### ③ 応募提案書類の取扱い

応募提案書類等は、事業者選定審査目的のみに使用し、他の目的には使用しない。また、当該募集に関する報告等のために必要な場合及び条例等の規定による情報公開手続きによる場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しない。

##### ④ 応募提案書類の返却

応募提案書類等の資料は、理由の如何を問わず、一切返却しない。

##### ⑤応募提案に要する費用

応募提案に要する費用は、応募者負担とする。

### 7.最優秀提案者の決定

#### (1)最優秀提案者の審査方法

高槻市ホテル事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査による。最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。なお、資格審査で要件を満たしていない提案者は、提案内容審査は行わないものとする。

##### 【資格審査】

- (i)「応募資格」（P3 参照）を満たしているか。
- (ii)応募に必要な「応募提案書類」（P6 参照）がそろっているか。
- (iii)提案が「用途地域等その他の要件」（P2 参照）、「土地の貸付条件」（P2 参照）、「建設に関する条件」（P3 参照）に適合しているか。

##### 【提案内容審査】

##### (i)書類審査

##### (ii)プレゼンテーション審査

応募者からプレゼンテーションによる提案内容の説明を行い、審査を実施する。その際の実説明内容及び資料は、受付時に提出された応募提案書類の範囲に限る。プレゼンテーション審査の日程及び方法については、別途通知する。応募者が1者の場合も、審査会の審査を行う。

提案内容審査の審査項目と配点は、下表のとおりとする。なお、最優秀提案者及び次点提案者となるには、「貸付料」を除く項目において50%以上の得点（37.5点以上）が必要となる。

【審査項目と配点】

審査項目		配点
事業安定性	○事業収支：企業等の経営状況が安定したものであるか ○事業の実現性：過去の実績等から判断して、計画の実現性は高いか ○事業の継続性：提案施設の事業の安定性、継続性はあるか ○施設のマネジメント：提案施設の管理運営体制はしっかりしているか	10点
施設計画	○宿泊施設の質：建物、設備、内装等は上質なもののか サービスや設備は顧客のニーズに合致しているか ○コンベンション機能：機能や、会議施設等の広さは十分なもののか 会議、式典や宴席等、提案する用途に十分なサービスや機能を備えているか	45点
料貸付	最低価格を基準に、加算	25点
効果の波及地域へ	○中心市街地活性化等、まちづくりへの寄与 ○その他、本市にとって有益となる提案	20点
合計		100点

(2) 審査結果の通知および公表

最優秀提案者決定後、速やかに選定結果を応募者全員に通知するとともに、市ホームページ等により公表する。

(3) 提案内容への助言、指導

事業計画をより良いものとするため、最優秀提案者に対して選定委員会から提案内容の一部修正などの助言や指導、その他意見を付すことがある。また各種行政協議において事業計画の一部変更を求められることがある。

(4) 失格事由

応募者が次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格（選定対象から除外）とする。

- ① 求められた書類を期限までに提出しなかった場合
- ② 応募提案書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 貸付料の提案が最低価格未満の場合
- ④ 選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- ⑤ 応募者が応募受付日から契約締結日までの間に、「応募資格 (P3 参照)」の要件を満たさなくなった場合
- ⑥ 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
- ⑦ 事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- ⑧ その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合
- ⑨ その他、本募集要項に違反した場合

## 8. 契約の締結

### (1) 事業予定者の決定

- ① 高槻市は、選定委員会が決定した最優秀提案者を事業予定者として決定する。但し、事業予定者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次点提案者を事業予定者とする。
- ② 事業予定者が高槻市と契約を締結する際の法人格は次のいずれかとする。
  - (i) 事業予定者である 1 企業（会社法第 2 条第 1 号に基づく会社）
  - (ii) 事業予定者が設立する 1 企業（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に基づき設立する特定目的会社及びそれ以外の特別目的会社）

### (2) 基本協定の締結手続き

- ① 事業予定者は、事業用定期借地権設定契約に先立ち、契約期日を定めるために、高槻市と基本協定を締結する。基本協定の締結に際し、予約証拠金として年間貸付料の 10%以上を納付すること。予約証拠金は契約締結時に保証金の一部として充当する。
- ② 事業予定者は、基本協定締結後、高槻市、道路管理者、公安委員会との協議や地元調整、建築確認申請のための協議その他必要な手続きを進めること。

なお、事業予定者の責めに期すべき事由により、基本協定で定める期日までに契約の締結ができない場合で、市が解除したときは、予約証拠金は返還しない。

### (3) 契約の締結手続き

- ① 施設建設に必要な協議などの手続終了後、「事業用定期借地権設定のための覚書」を締結する。事業用定期借地権設定契約は、同覚書に基づき公正証書を作成することにより行う。契約締結までに、保証金（貸付料の 12 か月分）を納付すること。公正証書の作成費用は、事業予定者が負担すること。
- ② 事業予定者が事業内容や構成企業の変更を行った場合は、市がやむを得ないと認める場合を除き契約は行わない。
- ③ 次のような場合、事業予定者としての決定を取消し、契約を締結しないときがある。
  - (i) 正当な理由なくして市の指定する期日までに契約締結に応じなかった場合
  - (ii) 選考手続きの妨害など不正行為があったと認められた場合
  - (iii) その他、本募集要項に違反した場合
- ④ その他  
各種行政協議や地元調整が不調となったため、契約の締結や施設の開業ができない事態が生じても市はその責を負わない。

### (4) 土地引き渡し及び返還

- ① 事業用地については、契約締結後、貸付開始日に現状有姿にて事業者へ引き渡す。

なお、事業用地内に存在するブロック塀などの工作物の取扱については、市及び隣接地所有者と協議すること。
- ② 高槻駅北自転車駐車場の建物等（工作物及び設備等屋内残置物等を含む）の解体撤去は事業者が行うものとし、その費用についても、事業者が負担するものとする。また、解体撤去が完了するまでの間、建物等の残置に関して、土地の無償使用を承諾すること。
- ③ 事業者は、貸付期間終了までに完全な更地（土壌汚染対策法等に基づく調査及び除去の措置も含む）

として市に返還すること。

(5) 特記事項

- ① 事業者は市に対して土地上の建物の買取を請求できない。
- ② 契約締結後、5年の間に 建物を建築し、営業を開始すること。
- ③ 継続して円滑に事業を行うこととし、市の承認なく本件土地の借地権を譲渡、転貸、原状変更、用途変更等を行うことはできない。
- ④ 市の承認なく、事業者が所有する建物の第三者への譲渡、転貸、使用目的・用途の変更及び第三者への権利設定をすることができない。
- ⑤ 建物の増改築及び工作物の設置、増改設をしようとする場合は、市の承認を得なければならない。
- ⑥ 事業用定期借地権設定契約締結後、次の項目のいずれかに該当する場合、市は当該契約を解除することがある。この場合、市の定める違約金を徴収する（ただし、(i)に該当する場合はその費用等について、双方協議を行う）。
  - (i) 公用又は公共用に供する必要が生じたとき。
  - (ii) 貸付料の納付を3か月以上怠ったとき。
  - (iii) 応募内容とは異なる用途で土地を利用する又はそのおそれがあると市が判断したとき。
  - (iv) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て、解散等があり、かつ、これにより契約上の義務を履行することができないと本市が認めるとき。
  - (v) その他契約を継続し難い重大な背信行為があったと本市が認めるとき。
- ⑦ 事業用定期借地権設定契約締結後、事業者からの申し入れにより解約する場合は、契約の定めに従い 12 か月分の貸付料相当額を市に支払わなければならない。
- ⑧ 元芥川出張所用地に関しては基礎まで撤去を行っているが、敷地全体に関して地下埋設物調査は行っていない。対策が必要となった場合は、双方協議を行い、対応することとする。
- ⑨ 地盤調査等を行っていない。対策等が必要な場合は、事業予定者の負担とする。
- ⑩ 契約後において本市職員又は本市が認めた者が立ち入り、調査し、報告を求めることがあるので協力すること。
- ⑪ 電波障害、騒音、風害、日照阻害等について、事業者の責任において必要な措置を講じること。

9.提供資料

資料 1 位置図

資料 2 現況実測図

<p>&lt;問い合わせ先&gt; 高槻市 産業環境部 産業振興課 〒569-0067 高槻市桃園町 2 番 1 号 電話： 072-674-7411 / FAX： 072-675-3133 電子メールアドレス： hotel-bosyu@city.takatsuki.osaka.jp</p>
--