

下関港ウォーターフロント開発
あるかぽーと1番36、37、38事業者公募
公募要綱

2018年11月

下関市

目次

1 . 公募の趣旨	
1) 目的	1
2) 本書の位置づけ	1
3) 公募を実施する用地の概要	2
2 . 公募要件	
1) 参加資格	4
2) 必須条件	7
3) 用地の利用に係る契約条件	7
4) その他遵守すべき事項	7
3 . 選定手続	
1) 選定スケジュール概要	9
2) 現地説明	11
3) 参加表明書及び公募参加資格審査	11
4) 質疑受付・回答	12
5) 提案書の提出	13
6) 選定審査	13
7) ヒアリング	14
8) 優先交渉権者の決定と通知	14
9) 優先交渉権者決定後のスケジュール	15
4 . 選定基準	
1) 定量評価の採点方法	17
2) 定量評価の項目・配点	18
3) 総合評価（定性評価）の項目	19
5 . 留意事項	20
6 . その他	
1) 情報公開及び情報提供	22
2) 法制度上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項	22
別紙 1 公募対象用地 用途区分図	
別紙 2 下関港ウォーターフロント開発 あるかぼーと 1 番 36、37、38 事業者公募 提出書類提出要領	
別紙 3 法令及び上位計画等の参考 URL	

【別添配布資料】

様式集

1. 公募の趣旨

1) 目的

下関市（以下「本市」という。）では、市民が未来に希望を感じることでできる下関を実現するため、『希望の街へ 改革への挑戦』を基本姿勢とし、「活力」「賑わい」「優しさ」「安心」の4つの視点から各種施策に取り組んでおります。

観光客をはじめとする交流人口の拡大は、地域経済の活性化に直結するもので、特に、新たな魅力溢れるハイクオリティなウォーターフロント開発は、その中核を成すものと考えております。そのため、世界有数の景観を誇る関門海峡の絶好のロケーションを活かした、美しく大人が癒される上質な空間の形成や、都市型ホテルなどのくつろぎ交流のできる施設の誘致を目指し、民間活力の導入を前提に、中心市街地と一体となった段階的な整備を推進することとしております。

また、2012年12月に、「観光交流都市 下関市」を宣言するとともに、「下関市観光交流ビジョン 2022」を策定し、2022年の目標として、観光客数1,000万人、宿泊者数100万人を掲げております。

“あるかぼーと”は、海陸交通の玄関口として発展してきた唐戸地区とJR下関駅の間、本市の観光を先導するウォーターフロントエリアに位置しています。近隣には、唐戸市場、カモンワーク、唐戸旅客ターミナル、海響館、水の広場等が整備されているとともに、これらを繋げるボードウォークにより連続した海峡空間が形成されています。また、あるかぼーとを含む全体は、国土交通省から「みなとオアシス」として登録を受け、多くの観光客や市民の憩いの場となっております。

本市では、あるかぼーとにおけるウォーターフロント開発の促進に向け、2017年より、観光交流拠点の形成に向けた導入機能の検討や、民間活力の導入に向けたサウンディング調査を行ってきました。それらの基礎的な検討を踏まえ、パブリックコメントや産学の委員で構成する「あるかぼーと開発推進協議会」での審議を経て、2018年10月に全体の開発コンセプトの策定に至りました。

このコンセプトを基に、下関市の特徴を踏まえた魅力的な宿泊機能を主とした施設（以下「本施設」という。）を事業化するにあたっては、民間事業者のノウハウを最大限活用することが最も効果的であると考えております。本公募は、あるかぼーと地区に本施設を誘致するにあたり、下関市とともに、ウォーターフロント開発の一翼を担う十分な知見、実績を有する事業者を選定することを目的として実施するものです。

2) 本書の位置づけ

この公募要綱は、本市が計画する「下関港ウォーターフロント開発 あるかぼーと1番36、37、38事業（以下「本事業」という。）」を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、その手続等を取りまとめたものです。

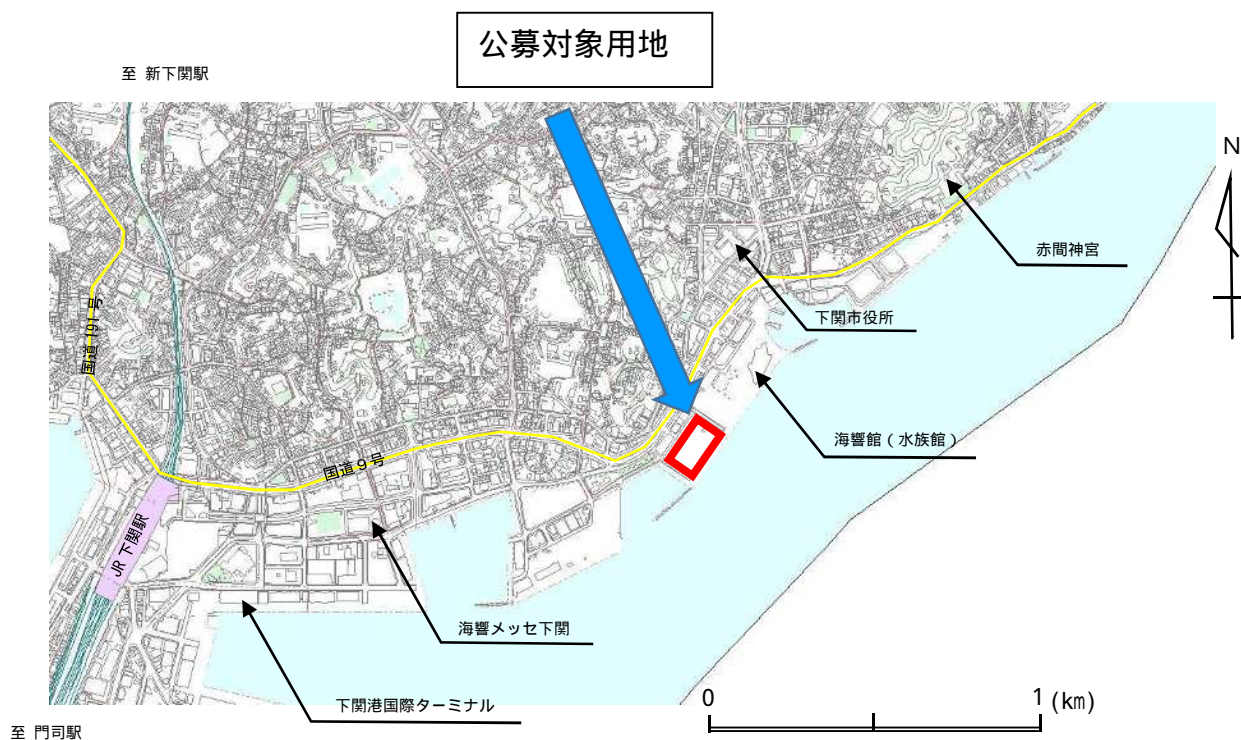
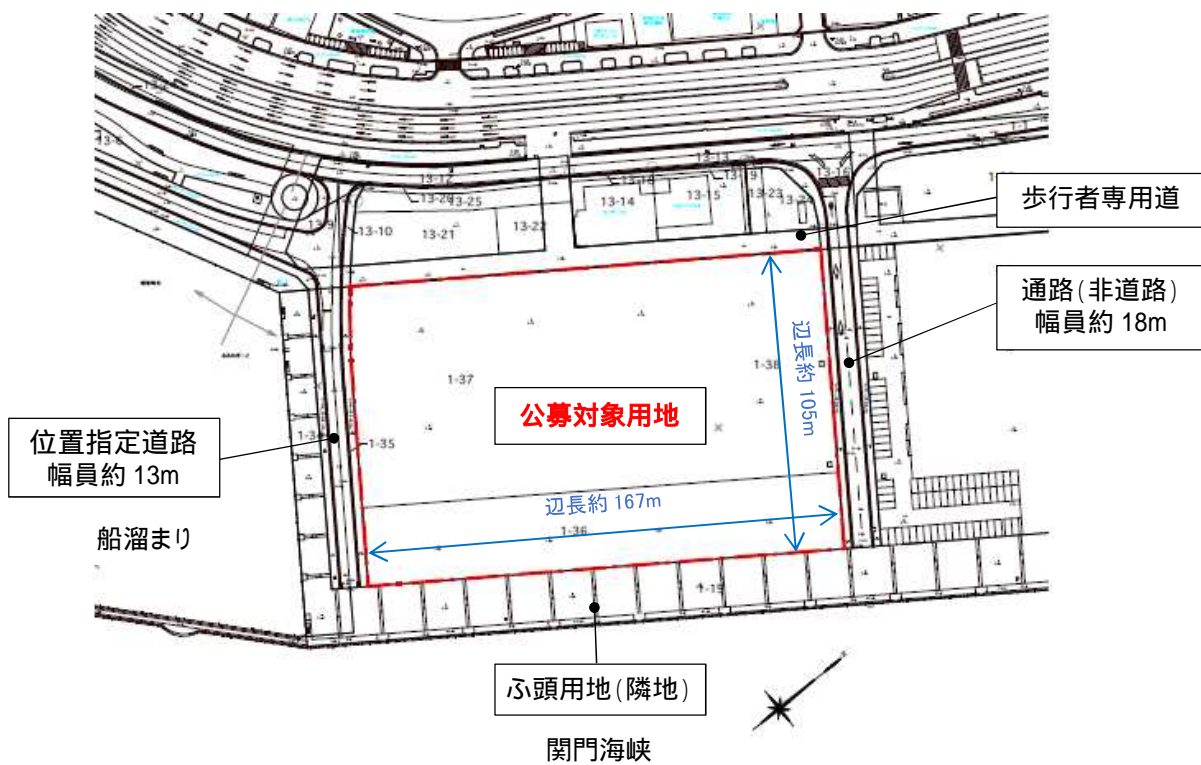
公募参加希望者は、公募要綱の内容を踏まえ、公募に必要な書類を提出するものとします。また、別添資料である「様式集」は、公募要綱と一体のもの（以下「公募要綱等」という。）とします。

3) 公募を実施する用地の概要

今回公募の対象となる用地は下記の通りです。

区分	内容
地番等	下関市あるかぼーと1番36、37、38
賃貸可能面積	約1.8ha（詳細は別紙1参照）
地域地区	商業地域、準防火地域、臨港地区（商港区）、 関門景観形成地域
建ぺい率 / 容積率	80% / 400%
接道・隣地条件	北東側：非道路（通路）幅員約18m 南西側：建築基準法第42条第1項5号道路 （位置指定道路）幅員約13m 南東側：ふ頭用地 北西側：緑地（歩行者専用道）
法律・条例等	港湾、都市計画、施設建設、維持、管理等に関する法令等を厳守するとともに、下関市関門景観条例、山口県福祉のまちづくり条例等を遵守してください。
自然災害	南海トラフ地震により想定される津波は、公募対象用地に近接するあるかぼーと岸壁において、30cm未満となっています。満潮時であったとしても、陸上への浸水は想定されていません。 高潮については、1999年18号台風において、唐戸地区で30cm程度の浸水が生じた実績があります。 その他、自然災害に関するハザードマップ等については、以下のURLを参照願います。 下関市が作成した各種防災マップ（高潮、津波、土砂災害等） http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/genre/0000000000000/1348559700668/index.html 山口県の地震活動の特徴（政府 地震調査研究推進本部） https://www.jishin.go.jp/regional_seismicity/rs_chugoku-shikoku/p35_yamaguchi/

図表 1 公募対象用地



2. 公募要件

1) 参加資格

構成要件

本事業の公募参加者の構成等は、次のとおりとします。

- ア 公募参加者は、単独企業（以下「公募参加企業」という。）又は、複数の公募参加企業により構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。グループの場合、代表企業を定めること。
- イ グループ構成員となった公募参加企業は、他のグループの構成員となることはできない。
- ウ 公募参加資格確認後は、グループの構成員の変更は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合であって、かつ、本事業の公募参加者として必要な資格要件を満たしていることが確認できた場合は、構成員の変更を認めることがある。

資格要件

公募参加者の資格は、「ホテル事業を展開するのに十分な資力、信用、技術的能力を有する者、もしくはそれらの者によるグループ」とし、次に掲げるすべての審査基準を満たしていることとします。

グループで応募する場合は、全ての構成員が下記審査基準を満たさなければなりません。

審査項目		審査基準	
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	過去3期連続で赤字を計上していないこと
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本額	過去3期連続で債務超過状態となっていないこと
資力・ 財務状況	3. キャッシュフロー (収益性)	営業活動による キャッシュフロー	過去3期連続でマイナスになっていないこと
	4. 利払能力 (資金状況)	利払能力	直近期末において利払能力が1.0倍未満でないこと

構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、公募参加企業となることはできません。

ア 法人でない者

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

ウ 公募提出書類（提案書類）の提出締切日までの間において、下関市競争入札参加資格者指名停止等要綱による本市の指名停止措置を受けている者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限る。）を除く。）

オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者に限る。）を除く。）

カ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

キ 以下に列挙する反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）

a 役員等（公募参加企業の役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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とき。

c 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ク 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者

- ケ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
 - a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に
取り扱われている者
 - b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上こ
れと同様に取り扱われている者
 - c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に
処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなっ
た日から起算して5年を経過しない者
 - d 暴力団構成員等又は暴力団構成員等でなくなった日から5年を経
過しない者
 - e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法
定代理人がaからdまでのいずれかに該当するとき
- コ 反社会的勢力が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活
動に支配的影響力を及ぼしている法人
- サ 子会社又は親会社がエからコマまでのいずれかに該当する法人
- シ 最近1年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納して
いる者及び最近1年間の下関市税を滞納している者
- ス 本市が本事業について、アドバイザー業務を委託している企業及び
当該企業がアドバイザー業務の一部を委託又は再委託している企業
並びにこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。
なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総
数の100分の50を超える株式を有し、又は企業の出資総額の100分の
50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」
とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。
- セ 募集要綱公表日から事業者選定結果の公表までの期間に、本事業の
「選定審査委員会」の委員に対し、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、接触等の働きかけを行った者

公募参加資格の確認基準日

構成要件及び資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付
締切日（2018年11月26日）とします。

なお、公募参加資格確認結果の通知以降、市が基本協定を締結すると予定
した事業者（以下、「優先交渉権者」という。）の決定日までに、公募参加者
が募集要綱に定める参加資格を欠くような事態が生じた場合には、当該公募
参加者は失格とします。

また、優先交渉権者の決定日から事業契約の締結日までの間に、公募参加
企業又はグループの構成員に資格要件を欠くような事態が生じた場合には、
本市は契約を締結せず、又は契約の解除を行うことがあります。これにより
契約を締結せず、又は契約を解除しても、本市は一切責任を負いません。

2) 必須条件

主たる事業をホテル事業として、

- 敷地面積 1 ha あたり 100 室以上
- 1 室あたりの客室面積 20 m²以上

のサービスを提供すること。

3) 用地の利用に係る契約条件

市と用地の普通借地契約を結ぶこととし、詳細は本市及び優先交渉権者との協議により定めることとします。

用地の貸付料は、下関市公有財産取扱規則第 29 条によることとします。

(以下、下関市公有財産取扱規則より抜粋)

第 29 条 普通財産を貸し付ける場合に徴すべき貸付料(以下この条及び次条において「貸付料」という。)は、当該普通財産が不動産である場合は、当該普通財産の価格に次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める割合を乗じて得た額を年額とする基準貸付料を標準として、市長が別に定める基準に従い算定するものとし、当該普通財産が不動産以外の財産である場合は、当該普通財産の価格を考慮して市長が個別に算定するものとする。

(1) 土地の場合 4 / 100 (貸付期間が 1 月に満たない場合及び駐車場その他の施設の利用に伴って土地が使用される場合は、4.32 / 100 とする。)

(例) 2019 年度に契約する場合の貸付年額単価

1-36 約 2,038 (円/m²)

1-37、38 約 1,712 (円/m²)

貸付料は、3 年毎に行われる固定資産税評価額の評価替え年度の次年度に改定します。

4) その他遵守すべき事項

開発コンセプト(協議会資料参照)

協議会での審議内容等を踏まえ、単なるビジネスホテルではない、市民利用にも配慮した魅力ある事業計画とすること。

法令及び上位計画等

ア 主な法令

港湾法

都市計画法

建築基準法

景観法

駐車場法

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律

都市緑地法

道路法

都市再生特別措置法

地域公共交通の活性化及び再生に関する法律 等

イ 主な条例

関門景観条例

山口県福祉のまちづくり条例 等

ウ 上位計画

第2次下関市総合計画

下関市中心市街地活性化基本計画

下関市都市計画マスタープラン

下関市景観基本計画

下関市景観計画

下関市夜間景観ガイドライン

下関市駐車場整備計画（駐車場附置義務制度）

下関市総合交通戦略

下関市緑の基本計画

下関市観光交流ビジョン 等

これらが、掲載されている URL については、別紙 3 を参照願います。

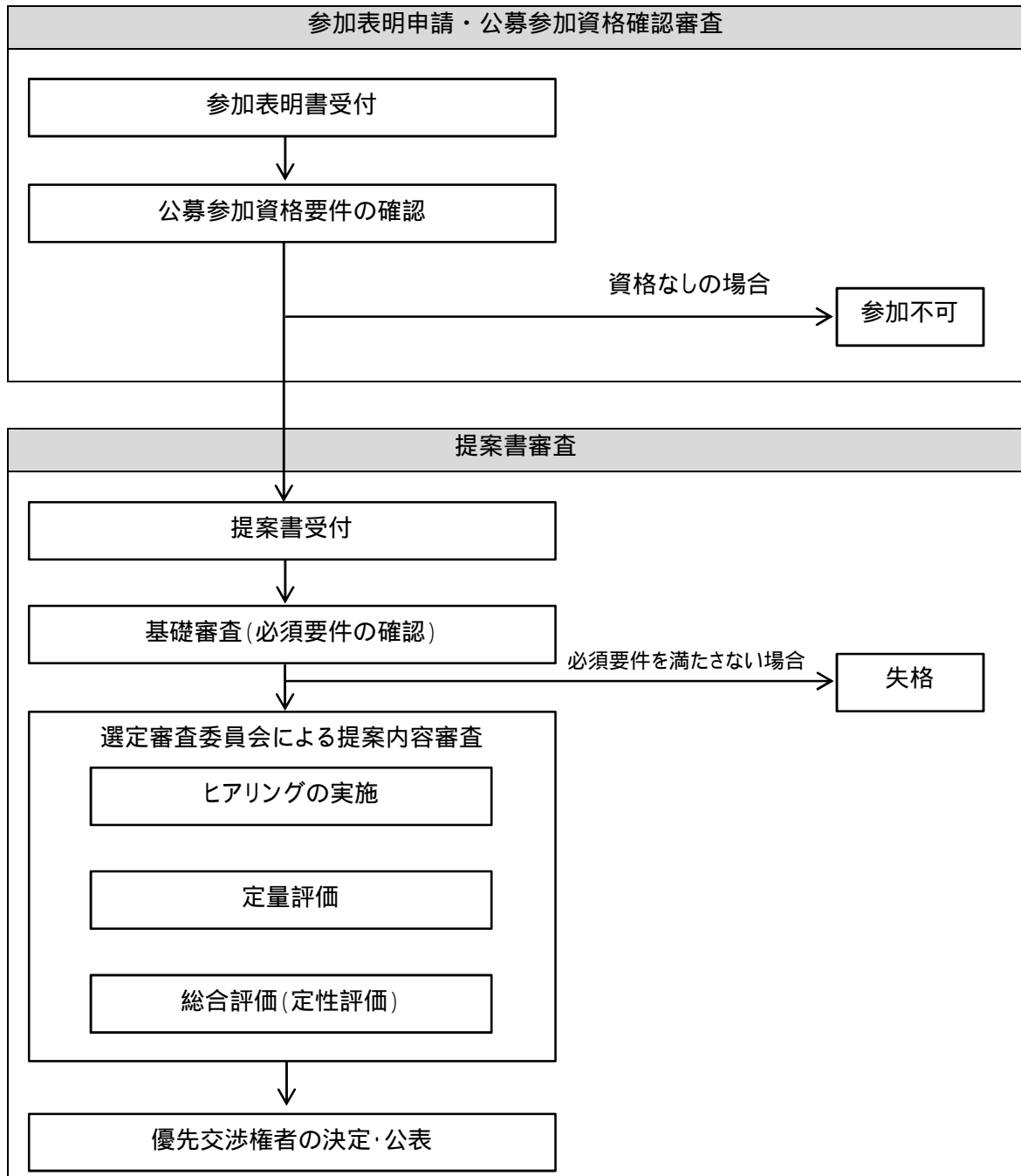
3 . 選定手続

1) 選定スケジュール概要

2018年11月5日	公募要綱の配布開始
2018年11月5日～11月14日	現地説明会参加申込受付期間
2018年11月中旬	現地説明会
2018年11月20日～26日	参加表明書受付
2018年12月3日まで	参加資格確認結果の通知
2018年12月4日～14日	質疑受付
2018年12月21日まで	質疑回答
2019年1月21日～2月1日	提案書受付
2019年2月下旬	提案内容のヒアリングの実施
2019年3月下旬	優先交渉権者の決定
2019年4月下旬	基本協定締結
2019年秋頃	事業契約締結
2020年秋頃	普通借地契約締結（本施設の工事着工）
2022年秋頃	本施設の運営開始

現時点での想定であり、事業者との協議等により変更する可能性があります。

審査フロー



2) 現地説明

本市は、公募への参加を検討している者に対して、下記の通り現地説明会を開催します。

なお、現地説明会に参加しなくても、公募に参加することは可能です。

現地説明会開催日時については、現地説明会参加申込書の申込者へ別途連絡します。

区分	内容
提出書類	現地説明会参加申込書（様式 1 - 1）
受付期間	2018 年 11 月 5 日～11 月 14 日（17 時 15 分まで）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390 kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。 送付するメールの件名は、「[下関港 WF 開発説明会]（事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、申込者に対して、2018 年 11 月 14 日 18 時までには受付を受理した旨、電子メールで連絡します。
注意事項	参加人数は 1 企業 2 名までとします。 資料の当日配付はありませんので、各自印刷して持参してください。

区分	内容
日付	2018 年 11 月中旬（申込者に別途通知）
場所	あるかぼーと現地

3) 参加表明書及び公募参加資格確認審査

書類の提出方法

参加表明及び資格審査書類提出の方法は、下記の通りです。

区分	内容
提出書類	参加表明書（様式 2 - 1）

	資格審査書類（別紙 2 参照）
受付期間	2018 年 11 月 20 日～26 日（17 時 15 分まで）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2018 年 11 月 26 日 18 時までには受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

公募参加資格確認の結果・通知

本市は、募集要綱に基づき、参加資格を確認します。

参加資格確認の結果は、公募参加資格確認申請を行った者（グループの場合は代表企業）に対して、2018 年 12 月 3 日までに書面で通知します。

なお、審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加資格確認申請を行った者は、通知を受けた日から 7 日以内に、本市に対してその理由について書面（様式任意）により説明を求めることができます。本市は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

4) 質疑受付・回答

参加資格確認の結果、参加資格を有すると認められた公募参加者は、本市に対して、公募要綱等に関する質問を次のとおりすることができます。なお、他の方法による質問は不可とします。

区分	内容
提出書類	公募要綱等に関する質問書（様式 3 - 1）
受付期間	2018 年 12 月 4 日～14 日（17 時 15 分まで）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日を除く）
提出先	下関市東大和町 1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL：083-231-1390 kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き、上記時間必着）してください。 送付するメールの件名は、「[下関港 WF 開発質問書]（事業

	者名)」と記載してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話を連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2018年12月14日18時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。
回答方法	質問者が特定されない形にして、参加資格を有すると認められた公募参加者全員に回答します。
回答予定日	2018年12月21日まで

5) 提案書の提出

提案書の提出方法は、下記の通りです。

区分	内容
提出書類	提案書提出届(様式5-1) 提案書(様式6-1~9-5) 函面集(別紙2参照)
提出期間	2019年1月21日~2月1日(17時15分まで)
持参提出時間	8時30分~17時15分(土日を除く)
提出先	下関市東大和町1-10-50 下関市港湾局経営課 TEL:083-231-1390
提出方法	別紙2及び様式集に基づき作成した紙媒体及び電子媒体を持参または郵送(配達証明付き、上記時間必着)してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、2018年2月1日18時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

6) 選定審査

提案書類の基礎審査

本市は、提案書類の内容が本要綱に示した条件等(質疑回答等追加資料に記載の情報を含む)を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない公募参加者は、失格とします。

ただし、提出書類の不備や記載事項もれ等の軽微な修正が必要と判断した場合、補正をさせ、提出期間内であれば受理することとします。

選定審査委員会

公平性、透明性及び客観性を確保するため、本市が設立した「選定審査委員会」において、４．選定基準に基づいて、提案書類の審査を行い、優先交渉権者を選定します。

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、提案内容を総合的に評価します。

審査については、提案内容について審査基準に基づいた、「定量評価」を行い、その結果を踏まえつつ、提案内容を総合的に審査する「定性評価」を行います。

なお、提案内容の概要について匿名で公表する場合があります。

【定量評価】

- ・ 審査委員は会計・法務・学識経験（まちづくり・建築・景観）に関する実務に精通する者等を予定しています。
- ・ 審査委員の所属・氏名は、一連の優先交渉権者選定手続きの完了後に公表します。
- ・ 選定審査委員会での公募参加者名は匿名とし、公募参加者を特定できないように、提案書にマスキングを施した状態で審査します。
- ・ 選定審査委員会は、より詳細な審査の必要から、公募参加者に審査に必要な追加書類等の提出を求める場合があります。
- ・ 提案の概要は匿名で公表する場合があります。

【総合評価（定性評価）】

- ・ 審査委員は、市内まちづくり関係者を予定しています。

7) ヒアリング

提案書の審査にあたって、公募参加者に対するヒアリングを実施します。ヒアリングの詳細は、後日公募参加者（グループの場合は代表企業）に通知します。

8) 優先交渉権者の決定と通知

選定審査委員会の審査結果を踏まえ、本市が優先交渉権者を決定します。

結果は公募参加者（グループの場合は代表企業）に書面にて通知するとともに、優先交渉権者は本市より公表する予定です。

審査の結果に対する問い合わせ及び異議については一切応じません。

なお、優先交渉権者（公募参加企業又はグループの構成員のいずれかの者）が、優先交渉権者決定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とします。

本市からの優先交渉権者として決定した旨の通知を受領した日から 30 日以内に、本市との間で基本協定を締結しないとき。

基本協定を締結した日から6か月以内に、本市との間で事業契約を締結しないとき。

破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他倒産法制上の手続について、取締役会でその申立を決議したとき、又はその他第三者（落札者の取締役を含む。）により、その申立がなされたとき。

本事業又は事業契約に関して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。以下「独占禁止法」という。）第61条第1項に基づき排除措置命令を受けたとき。

本事業又は事業契約に関して独占禁止法第62条第1項により納付命令を受けたとき。

役員又は使用人について、本事業又は事業契約に関して刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条に規定する刑が確定したとき、又は落札者又はその代表者、役員若しくは使用人について、独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項に規定する刑が確定したとき。

贈賄・談合等著しく本市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により、個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。

2.1) 構成員の制限のうち、キのa～eに該当するとき。

請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が上記 から のいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

上記 から までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他相手方としていた場合（上記 に該当する場合を除く。）に、本市からの当該契約の解除の求めに従わなかったとき。

募集要綱の公募参加資格要件を欠くような事態が生じたとき又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けたとき。

9) 優先交渉権者決定後のスケジュール

事業スケジュールについては、2019年秋頃に事業契約を締結した後、1年以内に建設工事に着手し、着手後2年以内に全ての工事を完了させ、必須施設である宿泊施設の全面供用を開始することを基本的なスケジュールとしますが、具体的には、優先交渉権者との協議を経て、確定されます。（図表2参照）

基本協定

優先交渉権者決定後30日以内に、本市と優先交渉権者は、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します。

事業契約

基本協定締結後2019年秋頃に、優先交渉権者と本市との間で、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する予定です。事業契約締結後、優先交渉権者は事業者となります。

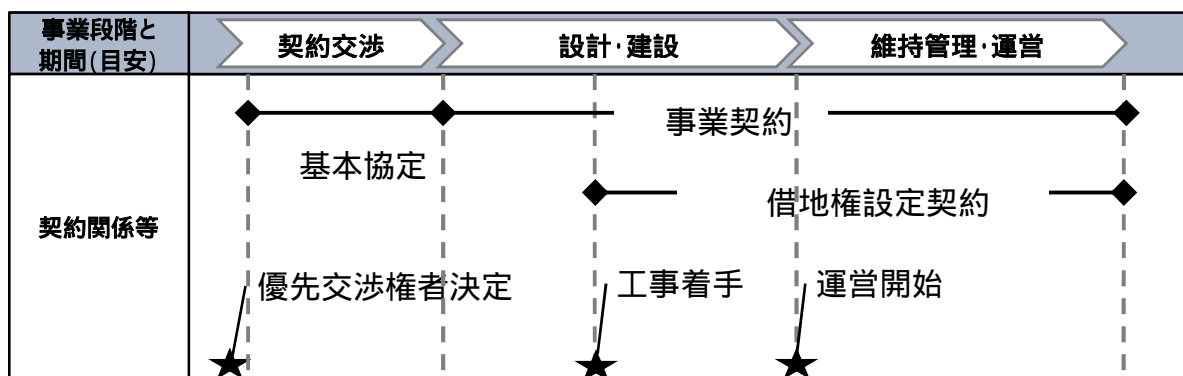
事業契約では、本事業の実施にかかる本市と事業者との業務分担・リスク分担等に関する事項等を規定します。

また、建物建築予定スケジュールの具体化を行います。なお、段階的な供用開始を想定した事業スケジュールの提案も可能とします。

借地権設定契約

事業契約締結後、本市と事業者は、工事着工日（現地で工事を着手する日）までに借地権設定契約を締結します。

図表 2 契約の枠組み



4 . 選定基準

審査については、提案内容を審査基準に基づき、「定量評価」を行い、その結果を踏まえつつ、応募内容を総合的に審査する「定性評価」を行います。

1) 定量評価の採点方法

次項に示す審査項目ごとに、AからEまでの5段階で評価を行い、点数化(200点満点)します。

評価	評価内容	評価点数
A	優れている	配点 ×1.0
B	やや優れている	配点 ×0.8
C	普通	配点 ×0.6
D	具体性や実現性についてやや懸念される点がある	配点 ×0.4
E	具体性や実現性について懸念される点がある	配点 ×0.2

2) 定量評価の項目・配点

評価項目	提案を求める内容	評価の視点	配点
1 . 事業計画	・ ホテル事業のコンセプト	市の開発方針との整合性	80 点
	・ 実施体制 ・ 類似業務の実績 ・ 集客戦略	事業の実現可能性	
	・ 資金調達計画 ・ 事業規模 ・ 事業採算性（FIRR 等）		
	・ 建設工事の進め方		
2 . 施設計画	・ 施設計画の考え方 ・ 隣接地区との連携	建物の機能性やデザイン性 隣接する公共エリアとの連携	60 点
	・ 多様なアクセスへの対応	モード（徒歩・バス・車） 毎のアクセス利便性	
	・ 客室の計画、共用部の計画 ・ 宿泊機能以外の付加機能の概要	ホテル主要施設の機能性 付加施設の相乗効果	
	・ 防災対応	大規模災害時のリスクマネジメント	
3 . 周辺環境 配慮	・ 全体景観への配慮	主要な視点場からの景観特性（夜景含む） 海峡の景観を活かした計画	60 点
	・ 臨時催行への配慮	公的主体が開催する大規模催事との連携への配慮	
	・ 市民にとっての存在価値の向上方策	市民利用への配慮	
	・ 周辺事業者や住民への配慮	共存のための取組方針	
	・ 市経済の活性化	市経済活性化への貢献内容	
合 計			200 点

3) 総合評価（定性評価）の項目

評価項目	評価の視点
市経済への貢献度	市経済活性化への貢献内容
他地区の開発内容への提案	将来的にあるかぼーと地区全体として相乗効果を高めるための考え方
下関市のポテンシャルの活用	事業を通じた下関の既存資産（食・文化・歴史・景観等）の活用 市内民間団体等との連携
その他	特筆すべき追加提案の有無

【評価の視点に関する補足】

あるかぼーと地区のウォーターフロント開発を進めるにあたり、上位計画等において、以下に示す要素が重要であると考えています。

（市街地形成の方針）

下関市都市計画マスタープラン（抄）

- ・海峡の景観を活かした歩行空間の確保を図り、市民と観光客が憩い、賑わいの場となる水際空間の整備

（景観形成の方針）

下関市景観基本計画（抄）

- ・「海」との関わりのなかで、地域の魅力の活用・海との関わりを重視した景観誘導

下関市夜間景観ガイドライン（抄）

- ・テーマ性や連続性のある夜間景観の演出

5 . 留意事項

- ・ 提案する事業の規模は、敷地面積の全てを活用するものでなくても構いません。
- ・ 提案事業の内容により、複数の優先交渉権者を選定する場合があります。また、優先交渉権者の選定を見送る場合があります。
- ・ 宿泊施設に付帯する施設（バンケット・レストラン等）の提案については、内容により加点要素として扱うものとします。
- ・ 応募に関して必要な経費は、公募参加者の負担とします。
- ・ 応募に関して保証金は、必要ありません。
- ・ 提出期限を過ぎた提出書類の変更、差替えは禁止します。ただし、選定審査委員会が変更等を求めた場合はその限りではありません。
- ・ 公募参加者が提出した書類に虚偽の記載がある場合又は公募参加者の提出書類において重要な事実を開示していない場合は、失格とします。
- ・ 応募に関して使用する言語は、質疑応答・提案書・ヒアリング等にすべてにおいて日本語とし、単位は測量法に定めるもの、通貨単位は円を使用してください。
- ・ 提案書類の著作権は、公募参加者に帰属します。また、提案書類については、優先交渉権者を決定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合については公募参加者に確認を得て使用することとします。
- ・ 提出書類は返却しません。
- ・ 本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示することを禁止します。
- ・ 本市は、公募要綱等のほか、公募に関する追加資料を公表することがあります。この場合は参加表明提出者または公募参加者に通知するとともに、本市のホームページにて公表します。
- ・ 本市が配付する資料及び回答書は、本要綱と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。
- ・ 公募参加者は、下記の注意事項を遵守してください。
 - ア 公募参加者は、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）に抵触する行為をしないでください。
 - イ 公募参加者は、公募にあたっては、競争を制限する目的で他の公募参加者と公募意思についていかなる相談も行わず、独自に提案を行ってください。
 - ウ 公募参加者が連合し、又は不穏の行動をなす等の場合において、公募を公正に執行することができないと認められるときは、当該公募参加者を公募に参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。

- ・その他の失格事由として、２．１) 参加資格に違反したものに加え、以下の場合も失格となります。
 - ア 公募に参加する資格がない者による応募
 - イ 公募事項を記載しない提案書による応募
 - ウ 本事業について、２通以上の応募をした者による応募
 - エ 他人の代理人を兼ね、又は２人以上の代理をした者による応募
 - オ 公募者の記名押印のない応募
 - カ 提案書中その要領が不明確な応募
 - キ 公募に関し不正の行為があった者による応募
 - ク 提出書類に虚偽の記載をした者による応募
 - ケ その他募集要綱等で指定した以外の方法により応募をした者による応募
 - コ 募集要綱等の定めに違反した者による応募
- ・公募参加資格を有する通知を受けた者が、公募参加を辞退する場合は、本市の担当窓口にて、持参により、様式４－１の公募参加辞退届を提出してください。

6 . その他

1) 情報公開及び情報提供

本市は、本市のホームページ等を通じて、適宜、本事業に関する情報を提供します。

2) 法制度上及び税制上の措置並びに財政上の支援等に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

本市は、事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、これらの支援を事業者が受けることができるように努めます。本市は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合は、合理的な範囲で必要な協力を行うものとします。

本施設整備については、一般財団法人民間都市開発推進機構（以下「民都機構」という。）の金融支援のまち再生出資の対象事業となる可能性がありますので、詳細は、別途、民都機構に相談してください。

【本公募の担当窓口】

下関市東大和町 1-10-50

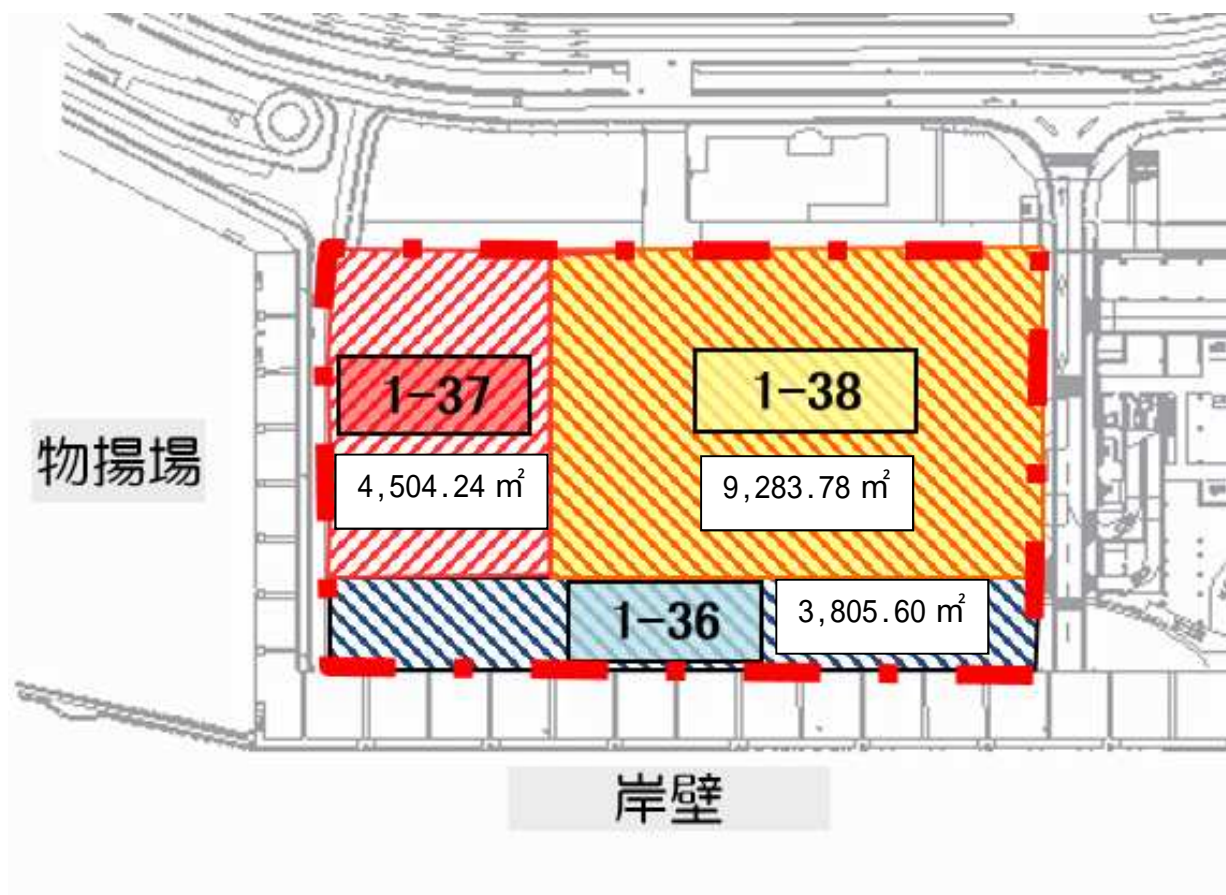
下関市港湾局経営課 下関港ウォーターフロント開発推進室

TEL : 083-231-1390

FAX : 083-233-0860

E-mail : kwkeieik@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

公募対象用地 用途区分図



面積は 2006 年 8 月に測量した地積測量図の各筆の地積によっています。
1 36 の現在の用途区分は「ふ頭用地」であり行政財産用地ですが、本公募の借地権設定契約の締結時までに普通財産用地に変更する予定です。

別紙 2

下関港ウォーターフロント開発 あるかぼーと 1 番 36、37、38 事業者公募
提出書類提出要領

提出書類	注意事項	提出部数
参加表明書	様式 2 - 1 を提出してください	正 1 部 副 1 部
資格審査書類	<p>下記を参加表明書に添えて提出してください</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募参加資格確認審査書類提出届 (様式 2 - 2) ・ 担当者登録届 (様式 2 - 3) ・ グループ応募委任状 (グループの場合) (様式 2 - 4) ・ 公募参加者 (グループの場合は構成員全社分) の会社概要 (任意様式パンフレット等、本公募に関連する実績、サービス提供がわかるものとする) ・ 公募参加者 (グループの場合は構成員全社分) の法人登記簿謄本 ・ 資力、信用力及び財務状況の確認書類 (様式 2 - 5) ・ 公募参加者 (グループの場合は構成員全社分) の監査済決算書 (直近期 3 カ年分、貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の計算内訳、売上 (工事) 原価の報告書、個別注記表、キャッシュフロー計算書) <p>連結決算を行っている場合は、直近 1 期分の決算書も提出のこと</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募参加者 (グループの場合は構成員全社分) の納税証明書 (国税、地方税その他公租公課の未納が無いこと証する書類) <p>直近 3 期以内に会社分割又は事業譲渡等があった公募参加者には、必要に応じて上記申請書を補足する書類の提出を求め場合があります</p>	正 1 部 副 1 部
提案書 提出届	様式 5 - 1 を提出してください	正 1 部 副 1 部
提案書	様式 6 - 1 ~ 9 - 5 を参照の上、提出してください	正 1 部 副 1 部 企業名なし 20 部
図面集	<p>建築概要書 (A 3 版任意様式) 施設の規模・用途等を簡潔にまとめてください。 建築計画図 (A 3 版任意様式、縮尺は用紙サイズに納まるよう適宜調整してください)</p> <p>諸元表・面積表、事業者が必要とする敷地範囲を示す敷地図 (敷地面積も記載すること)、街区全体配置図 (残余地も含め建物配置を示すこと)、配置図 (屋根伏図又は 1 階平面図と兼ねることも可)、各階平面図、立面図 (4 面)、断面図 (2 面以上)、客室の代表プラン (1/200 以上) 等</p> <p>諸元表には 1 室あたりの平均客室面積、客室数を記載すること</p> <p>イメージパース 外観イメージ、鳥瞰図</p>	正 1 部 副 1 部 企業名なし 20 部

提案書類は、様式の順に A3 版横ファイル又はバインダーに綴じてください。また、様式番号(親番号)ごとにインデックスタイトルを付け、表紙と背表紙に「下関港 WF 開発提案書類」と記載してください。

正　：会社名を記載し捺印（社印、代表者印）の上、提出してください。

副　：正本の写しを提出してください。

提出書類と同じ内容を保存した CD-R を3枚提出してください。

また、当該 CD-R には、上段に「下関港 WF 開発提案書類」、下段に「公募参加企業名(グループの場合は代表企業名)」、「提出日」を明記し、任意の封筒に入れて、提出してください。

企業名なし：企業名その他、公募参加者が特定できる情報を除いたものを提出してください。

法令及び上位計画等の参考 URL

ア 法令

e Gov〔イーガブ〕電子政府の総合窓口

http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0100/

イ 条例

関門景観条例

http://www.city.shimonoseki.yamaguchi.jp/reiki/reiki_honbun/r147RG00000661.html

山口県福祉のまちづくり条例

<http://www.pref.yamaguchi.lg.jp/cms/a13200/ud/jyourei2.html>

ウ 上位計画

第 2 次下関市総合計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1427267413173/>

第 2 次下関市総合計画（前期基本計画）実施計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1181527489260/index.html>

下関市中心市街地活性化基本計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1342770223853/index.html>

下関市都市計画マスタープラン

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1268616056384/index.html>

下関市景観基本計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1226377570939/index.html>

下関市景観計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1281072367129/index.html>

下関市夜間景観ガイドライン

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1459214077338/index.html>

下関市駐車場整備計画（駐車場附置義務制度）

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1360914973539/index.html>

下関市総合交通戦略

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1522135102477/index.html>

下関市緑の基本計画

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1428279550124/index.html>

下関市観光交流ビジョン 2022

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1354145739570/>

エ あるかぼーと開発推進協議会（審議資料、参考資料及び議事録）

第 1 回あるかぼーと開発推進協議会

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1532072664671/index.html>

第 2 回あるかぼーと開発推進協議会

<http://www.city.shimonoseki.lg.jp/www/contents/1540514606723/index.html>