

函館市ホテル恵風 売却候補者募集要項



令和6年（2024年）3月
函館市榎法華支所産業建設課

【 目 次 】

第1 募集の概要	1
1 募集の趣旨	
2 売却物件の概要	
第2 物件の最低売却価格	4
1 物件の最低売却価格内訳	
2 売却価格に含まないもの	
第3 売却の条件等	5
1 売却の条件	
2 温泉宿泊施設の運営に関する事	
3 公衆浴場の運営に関する事	
4 所有権の移転禁止	
5 用途制限	
6 契約の解除	
7 現従業員への雇用機会の確保	
8 その他	
第4 応募者の資格等	7
1 資格要件	
第5 応募の手続き等	8
1 募集要項の配付等	
2 参加申込書の提出	
3 参加資格審査結果の通知	
4 企画提案書の提出	
5 応募にあたっての留意事項	
第6 スケジュール	12
第7 最適提案者・次点者の選定方法	13
1 評価の方法	
2 審査結果の通知	
3 審査結果の公表	
4 参加資格等の取消し	
5 次点者の協議	
6 プロポーザルの中止等	

- 1 契約の締結
- 2 売買代金の納入ならびに所有権の移転および引渡し
- 3 危険負担
- 4 担保責任等
- 5 買戻特約
- 6 契約の解除
- 7 返還金, 損害賠償および違約金
- 8 土地および建物の返還
- 9 返還金の相殺

別紙・様式等

別紙1	関係法令等
別紙2	函館市ホテル恵風売却プロポーザルに関するグループ協定書 (参考例)
別紙3	市有財産売買仮契約書 (案)
第1号様式	プロポーザル参加申込書
第2号様式	法人グループ構成調書
第3号様式	法人概要書
第4号様式	誓約書
第5号様式	グループ申請に係る構成法人の委任状
第6号様式	企画提案書 (表紙のみ)
第7号様式	融資予定証明書
第8-1号様式	購入価格調書
第8-2号様式	購入価格調書内訳書
第9号様式	プロポーザル参加に関する質問書
第10号様式	プロポーザル参加辞退届
第11号様式	プレゼンテーションおよびヒアリング出席者報告書
別添	函館市ホテル恵風売却候補者募集要項資料集

第1 募集の概要

函館市（以下「市」という。）では、次のとおり売却候補者を募集します。

1 募集の趣旨

ホテル恵風は、観光の振興を図り、もって雇用の増大、住民福祉の向上に資することを目的に、旧榎法華村が平成9年(1997年)に開設した温泉宿泊施設です。

現在、ホテルの管理は、指定管理者制度を導入し、民間事業者が行っておりますが、今後の施設のあり方を検討した結果、ホテルサービスや周辺地域の観光振興等は、民間事業者においても実施可能であることから、土地、建物および温泉権を一括で売却します。

なお、売却にあたっては、本募集要項で定める売却条件等を満たし、かつ施設利用者へのサービス向上や地域の観光振興に寄与することができる民間事業者を、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により募集します。

2 売却物件の概要

(1) 土地

ア 土地の概要

区分	地番	地目	地積
ホテル恵風	函館市恵山岬町61番2	山林	24,257.92㎡
	函館市恵山岬町65番5	山林	2,133.50㎡
恵山岬温泉（5号井）	函館市恵山岬町61番12	山林	119.17㎡
	函館市恵山岬町61番14	鉱泉地	3.17㎡
	函館市恵山岬町64番2	山林	521.65㎡
水無温泉（4号井）	函館市恵山岬町90番1	原野	313.82㎡
	函館市恵山岬町90番4	鉱泉地	1.36㎡
計		7筆	27,350.59㎡

イ 行政的条件

- ・ 都市計画区域外
- ・ 景観計画区域（都市景観形成地域以外）
- ・ 恵山道立自然公園内 第3種特別地域（※）

（※）通常の農林漁業活動を容認しながら優れた自然の風致景観を保護する地域

規制概要：農林漁業活動以外の行為の規模等に制限

ウ 街路条件

区分	地番	内容
ホテル恵風	函館市恵山岬町61番2 函館市恵山岬町65番5	道道635号元村恵山線に接面（一部擁壁あり）
	函館市恵山岬町61番12 函館市恵山岬町61番14 函館市恵山岬町64番2	市道恵山岬2号線に接している。
水無温泉（4号井）	函館市恵山岬町90番1 函館市恵山岬町90番4	市道水無1号線に接面（擁壁あり）

エ 供給処理設備

区分	上水道	排水	ガス	電気
ホテル恵風	有	合併浄化槽	プロパン	有
恵山岬温泉（5号井）	無	無	無	有
水無温泉（4号井）	無	無	無	有

オ 災害想定区域

- ・ 火山災害警戒地域（恵山：標高618m 気象庁による常時観測対象の活火山）
- ・ 北海道太平洋沿岸における浸水予測範囲(※) 水無温泉(4号井)該当
(※) 平成24年(2012年)6月に北海道が公表した「北海道太平洋沿岸における津波浸水予測図」

カ その他の事項

売却物件は、文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していません。

(2) 建物

ア ホテル恵風

所在	家屋番号	種類	構造	床面積
函館市恵山岬町 61番地2	61番2	ホテル	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付き 3階建	1階 1,868.77㎡
				2階 1,007.50㎡
				3階 629.89㎡
				地下1階 316.96㎡
恵山自然公園特別地域内工作物新築許可			平成8年5月29日	
建築年度		平成9年度		
建築事業費		1,734,958千円		
旅館業経営許可		平成9年9月10日～（旅館営業：29室128名）		
温泉利用許可		平成9年9月10日～（浴用） 平成22年7月30日～（浴用） 3階露天風呂増設		
公衆浴場経営許可		平成9年9月10日～（その他の浴場）		

イ 水無温泉（4号井）ポンプ室

所在	家屋番号	種類	構造	床面積
函館市恵山岬町 90番地1	90番1	機械室	木造垂鉛メッキ鋼板 ぶき平屋建	21.80㎡
恵山自然公園特別地域内工作物新築許可			昭和42年（旧榎法華村第2号井ポンプ室から継続）	
建築年度		平成4年度		

(3) 温泉権

ア 恵山岬温泉（5号井）

源泉名	恵山岬温泉（源泉名：5号井）
湧出地	函館市恵山岬町61番14（鉱泉地3.17㎡）
湧出方法	動力揚湯（深井戸水中ポンプ）
温泉掘削許可	恵山道立自然公園 平成4年1月23日 温泉法 平成4年3月4日 口径204.7mm 深度150m
動力装置設置許可	恵山道立自然公園 平成5年5月14日 温泉法 平成5年6月14日（許可量450ℓ/分）
湧出量	平成27年度 430ℓ/分
泉温	55.5℃（気温：29℃） 令和3年(2021年)8月6日調査
泉質	ナトリウム・カルシウムー塩化物・炭酸水素塩・硫酸塩温泉 （低張性中性高温泉）
供給先	ホテル恵風 1階浴場，1階客室露天風呂，3階浴場
送湯方法	自然流下（函館市恵山岬町64番2内源泉貯湯槽経由）

イ 水無温泉（4号井）

源泉名	水無温泉（源泉名：4号井）
湧出地	函館市恵山岬町90番4（鉱泉地1.36㎡）
湧出方法	動力揚湯（深井戸水中ポンプ）
温泉掘削許可	恵山道立自然公園 昭和59年4月7日 温泉法 昭和59年5月28日 口径254.2mm 深度35m
動力装置設置許可	恵山道立自然公園 昭和42年（旧榎法華村第2号井から継続） 温泉法 昭和61年3月4日（許可量300ℓ/分）
湧出量	平成27年度 210ℓ/分
泉温	58.9℃（気温29℃） 令和3年(2021年)8月6日調査
泉質	ナトリウムー塩化物温泉 （等張性弱アルカリ性高温泉）
供給先	ホテル恵風 1階浴場，3階浴場
送湯方法	陸上ポンプ（ポンプ室内源泉貯湯槽経由）

第2 物件の最低売却価格

物件の最低売却価格は160,477,000円（消費税および地方消費税相当額は含まない。）とします。なお、内訳は次のとおりです。

1 物件の最低売却価格内訳

項目	内 訳	数 量	最低売却価格（税抜き）
土 地	ホテル恵風 函館市恵山岬町6 1番2	24,257.92㎡	21,716,000円
	函館市恵山岬町6 5番5	2,133.50㎡	
	恵山岬温泉（5号井） 函館市恵山岬町6 1番12	119.17㎡	
	函館市恵山岬町6 1番14	3.17㎡	
	函館市恵山岬町6 4番2	521.65㎡	
	水無温泉（4号井） 函館市恵山岬町9 0番1	313.82㎡	
	函館市恵山岬町9 0番4	1.36㎡	
	計	27,350.59㎡	
	建 物	ホテル恵風 水無温泉（4号井）ポンプ室 ※ 建物・設備・その他固定資産等	
温泉権	恵山岬温泉（5号井） 水無温泉（4号井）	一式	20,810,000円
合 計			160,477,000円

備考 土地については、消費税および地方消費税相当額は課税されません。

2 売却価格に含まないもの

備品は、全て売却することを前提に、別途協議のうえ売却額を決定します。

第3 売却の条件等

売却物件に次の使用条件ならびに用途制限等を付すものとします。

1 売却の条件

- (1) 売却物件は、現状有姿のまま引き渡します。
- (2) 契約の締結および所有権移転の登記等、履行に関して必要な一切の費用はすべて買受者の負担とします。

2 温泉宿泊施設の運営に関すること

- (1) 買受者は、温泉宿泊施設を使用して、旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」を行い、売却物件引渡しの日から5年間は継続して運営することとします。
ただし、施設改修等必要な理由により運営を休止する場合は、その期間も運営しているものとみなします。
- (2) 指定管理者制度によるホテル恵風の運営は、令和7年(2025年)3月31日をもって満了し、同制度によるホテル運営を終了します。
買受者は、自らの責任においてホテル営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約、予約営業などを行うこととなります。

3 公衆浴場の運営に関すること

- (1) 買受者は、源泉から湧出する温泉を使用し、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条第2項に規定する浴場業で、かつ、函館市公衆浴場法施行条例（昭和25年函館市条例第34号）第2条に規定する普通浴場またはその他の浴場であって、その利用目的および形態がその他浴場に準じたものとなる浴場として、1階温泉浴場を使用することとし、売却物件引渡しの日から5年間は継続して運営することとします。
ただし、施設改修等必要な理由により運営を休止する場合は、その期間も運営しているものとみなします。
- (2) 指定管理者制度によるホテル恵風での公衆浴場の運営も、令和7年(2025年)3月31日をもって満了し、同制度による公衆浴場の運営を終了します。
買受者は、自らの責任において公衆浴場営業に必要な許認可の取得、取引業者の選定・契約などを行うこととなります。

4 所有権の移転禁止

買受者は、売却物件引渡しの日から5年間、市の承認を得ずに、売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転することはできません。なお、契約書に売却物件引渡しの日から5年間、市が売却物件を買戻すことができる権利（買戻権）を有し、登記することを規定します。

5 用途制限

- 買受者は、売却物件を次の各号に掲げる用途に利用してはなりません。
また、市の承認を得て売却物件の所有権を第三者に移転するときは、用途制限等を承継させるものとし、当該第三者は、買受者の所有する権利義務等を連帯して履行しなければなりません。
- (1) 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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）その他の反社会的団体およびその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

- (2) 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および同条第13項に規定する接客業務受託営業の用途

6 契約の解除

買受者が「2 温泉宿泊施設の運営に関すること」、「3 公衆浴場の運営に関すること」および「5 用途制限」等に定める義務を履行しない場合は、市が契約を解除することができることとします。

7 現従業員の雇用機会の確保

買受者は、ホテル恵風の現従業員のうち、継続雇用を望む者に対して、雇用応募の機会を与え、極力本人の希望に添うような条件で雇用するよう努めてください。

8 その他

(1) 道立自然公園

売却物件は、北海道立自然公園条例（昭和33年北海道条例第36号）に基づく恵山道立自然公園第3種特別地域に指定されており、売却物件の引渡し後に建物の新增築および改築などの行為をする場合は、事前に北海道（渡島総合振興局保健環境部環境生活課）との協議を行う必要があります。

(2) 温泉供給管

売却物件の附帯設備である温泉供給管は、源泉地からホテルまでの間に道道、市道およびつつじ公園内等の敷地に布設していることから、北海道（渡島総合振興局函館建設管理部事業室事業）と市に対し、占有・使用許可の手続きを改めて行う必要があります。

なお、占有・使用に際しては有償となります。（試算額：年間総額4万円程度）

(3) 防火水槽

市では、敷地内に防火水槽を2か所設置しており、売却後においても継続して設置することを原則として買受者と協議を行います。

(4) 観光看板

市では、敷地内に観光看板を1か所設置しており、売却後においても継続して設置することを原則として買受者と協議を行います。

(5) 行政財産の使用許可・普通財産の貸付

市では、次の物件について、設置に関する使用許可または用地の貸し付けを行っており、売却後においても継続して設置することを原則として各設置事業者と協議を行ってください。

ア 電力柱（敷地内） 北海道電力ネットワーク(株)による本柱2本および支線5本の設置。

イ 電気通信線（敷地内） 東日本電信電話(株)による共架柱3本および支線2本の設置。

ウ 郵便差出箱（敷地内） 日本郵便(株)による郵便ポスト1個の設置。

エ 携帯電話無線基地局アンテナ（ホテル屋上）

- ・ (株)NTTドコモによるアンテナ1基の設置。
- ・ KDDI(株)によるアンテナ2基の設置。
- ・ ソフトバンク(株)によるアンテナ1基の設置。

(6) 指定緊急避難場所

現在、市では、地震、津波または土砂による災害の危険から緊急に逃れる緊急避難場所としてホテル恵風を指定しており、売却後においても継続して指定することを原則として買受者と協議を行います。

※ 上記のほか、運営にあたっては、関係法令を遵守し、必要な許可や届出手続きを行ってください。

第4 応募者の資格等

本件プロポーザルの応募資格は、次のとおりです。

なお、資格要件を欠くことが判明した場合は、失格となります。

1 資格要件

(1) 応募者は、日本の法律に基づく法人であって、単独の法人または複数の法人で構成されるグループであることとします。

ア 応募者は、売却物件の所有者となる予定の法人であることとします。

イ グループで申請する場合は、グループの目的、名称、事務所、代表となる法人および構成する法人の売却物件（土地・建物）の共有持分の割合や事務分担等を定めた協定書を締結しなければなりません。

ウ グループを代表する法人は、売却物件を取得する法人の中から定め、代表法人が申請してください。

エ 同一応募者による複数の応募または他のグループの構成法人になることはできません。

オ 参加申込書の提出期間後において、グループの構成法人の変更または追加は認めません。

(2) 応募者は、次に掲げる要件を全て満たしていることが必要となります。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。

イ 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を受けていないこと。

ウ 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を受けていないこと。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあつては更生手続開始の決定、民事再生法にあつては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと等、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

オ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実がないこと。

カ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続を行っている法人でないこと。

キ 公租公課を滞納している者でないこと。

ク 暴力団および役員または実質的に経営に関与する者が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）ならびに暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと。

ケ 暴力団および暴力団員ならびに暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者の利益となる活動を行う者でないこと。

- コ 函館市ホテル恵風売却候補者選定委員会の委員が自ら主宰または役員もしくは顧問となっている法人その他の組織でないこと。
- サ 上記アからコが事実と相違する場合は、本公募プロポーザルの応募申込を無効とされても異議のないこと。

第5 応募の手続き等

本件の応募にあたっては、以下のとおり指定期日までにプロポーザルへの参加申込書を提出してください。

提出された書類をもとに、参加資格を有しているか審査のうえ、参加資格を有していると認められた応募者については、企画提案書を提出していただきます。

1 募集要項の配付等

(1) 募集要項の配付

- ア 配付期間： 令和6年3月25日（月）から同年4月23日（火）まで
（平日の午前8時45分から午後5時30分まで）
- イ 配付場所： 巻末の担当部課（以下「担当課」という。）で配付するほか、市ホームページからダウンロードできます。

(2) 質問書の受付

- ア 受付期間： 令和6年4月1日（月）から同年5月24日（金）まで
（平日の午前8時45分から午後5時30分まで）
- イ 受付方法： 質問書（第9号様式）により、担当課まで持参、FAXまたは電子メールにより提出してください。
 - ※ FAXおよび電子メールの場合は着信確認の電話連絡をしてください。
 - ※ 電話または口頭による質問は、受け付けません。
- ウ 回答方法： 市ホームページに随時掲載します。（個別回答しません。）
 - ※ 質問書を提出した商号または名称は公表しません。
 - ※ 回答内容は、本募集要項の追加または修正とみなします。
 - ※ 質問および回答は、この募集要項に関するものに限り、それ以外の質問または単なる意見表明と解されるものは回答しません。

(3) 施設関連図書の閲覧

- ア 閲覧期間： 令和6年4月1日（月）から同年5月24日（金）まで
（平日の午前9時から午後5時まで）
- イ 閲覧場所： 担当課
- ウ 閲覧方法： 閲覧を希望する方は、事前に担当課へ連絡し、日時の調整を行ってください。

(4) 施設見学会

- ア 予定日： 令和6年4月8日（月）から同年4月10日（水）まで
 - ※ 参加状況により、個別または集団での実施を判断します。
 - ※ 日時については、別途通知します。

イ 申込方法： 見学会への参加を希望する旨ならびに商号または名称、代表者の氏名および参加希望者（4名まで）の氏名を明記のうえ、郵送、FAXまたは電子メールのいずれかにより、令和6年4月3日（水）の午後5時までに担当課へ申し込みください。（任意様式）

なお、FAXまたは電子メールの場合は、送信の電話連絡をしてください。

2 参加申込書の提出

応募者の参加資格の審査を行うため、次のとおり参加申込書を提出してください。

(1) 参加申込書の内容

No.	提出書類	グループ申請の場合の提出者	備考
1	プロポーザル参加申込書	代表法人	第1号様式
2	法人グループ構成調書	代表法人	第2号様式
3	法人概要書	代表法人、構成員	第3号様式
4	誓約書	代表法人、構成員	第4号様式
5	グループ申請に係る構成法人の委任状	代表法人	第5号様式
6	グループ協定書の写し（グループの各構成員が協働連携して本物件の取得および事業を実施することについて協定を締結したもの）	代表法人	任意様式 （別紙2参照）
7	商業登記簿謄本または登記事項証明書	代表法人、構成員	交付から3か月以内のもの
8	定款、寄附行為、規約、役員名簿（生年月日入り）、組織および運営の方法を示す書類	代表法人、構成員	任意様式
9	決算書類（貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益金処分計算書、法人税申告書別表1・別表4・別表5）	代表法人、構成員	直近3年間分
10	納税証明書（都道府県税、法人税、市税ならびに消費税及び地方消費税）	代表法人、構成員	任意様式 最近期のもの
11	印鑑証明書	代表法人、構成員	交付から3か月以内のもの

(2) 提出期間： 令和6年3月25日（月）から同年4月23日（火）まで
（平日の午前8時45分から午後5時まで）

(3) 提出部数： 正本1部、副本9部（副本は複写可）

※ 提出書類は、A4縦方向長辺綴じ、片面印刷とするほか、副本はファイルに綴じて提出してください。

※ 提出書類の作成に用いる文字のサイズは、10ポイント以上、使用する言語は日本語、通貨は円とします。

(4) 提出場所： 担当課

(5) 提出方法： 持参もしくは郵送とし、郵送の場合は提出期間内必着とします。

3 参加資格審査結果の通知

- (1) 参加申込書を受け付けた全ての応募者に別途、書面にて通知します。
- (2) 参加資格がないと認められた応募者については、市に対してその理由を請求することができますので、請求する場合は、指定期日までに書面（任意様式）により理由請求手続きを行ってください。

4 企画提案書の提出

参加資格を有すると認められた応募者は、次のとおり企画提案書を提出してください。

(1) 企画提案書の内容

No.	提出書類	備考
1	企画提案書	第6号様式（表紙のみ）
	(1) 提案要旨	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の基本方針や事業コンセプト ・温泉宿泊施設および公衆浴場の運営に関する考え方 ※ 営業時間, 料金, 定休日, 衛生管理, 安全管理, 新規事業など ・利用者サービスの向上に関する考え方 ・集客増加に関する考え方 ・地域貢献に関する考え方 ・観光振興に関する考え方
	(2) 施設維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・長期的な維持管理について
	(3) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・類似事業の実績の有無 ・事業実施体制や事業リスクへの対応策 ・従業員の育成に関する考え方 ・雇用の安定と雇用環境の考え方
	(4) 事業収支計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画の概要 ・資金調達計画 ※ 複数の者が自己資金を出資する場合は, 出資者と出資割合を記載すること。 ※ 借入金は, 調達先毎に記入し, 調達先, 償還年限・金利等を記載すること。 ・投資計画 ・売上計画 ・損益計画 <p style="text-align: right;">} 5年分を記載すること。</p>
2	公開用企画提案資料	<ul style="list-style-type: none"> ・1枚とすること。 ・事業内容, イメージ図等を掲載するなど, 一般向けにわかりやすく説明すること。
3	融資予定証明書	<p>本物件の取得に係わるもの（全額自己資金の場合は不要）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・金融機関：金融機関が発行する融資証明書 ・その他：第7号様式
4	預金残高証明書	金融機関が発行する残高証明書（企画提案書提出前1か月以内のもの）
5	購入価格調書	第8-1号様式
6	購入価格調書内訳書	第8-2号様式

- (2) 提出期間： 令和6年5月1日（水）から同年6月10日（月）まで
（平日の午前8時45分から午後5時まで）
- (3) 提出部数： 正本1部，副本9部（副本は複写可），電子データを格納したCD-R1枚
※ 提出書類No.1～2は，A3横方向短辺綴じ，片面印刷，ファイルに綴じて提出してください。
※ 提出書類No.3～4は，一式とし，封筒に入れ，封筒表面に応募者名および購入価格調書在中であることを記載のうえ封緘し，提出してください。
※ 価格は十分に確認のうえ，誤りのないようにしてください。
※ 提出書類の作成に用いる文字のサイズは，10ポイント以上，使用する言語は日本語，通貨は円とします。
- (4) 提出場所： 担当課
- (5) 提出方法： 持参もしくは郵送とし，郵送の場合は提出期間内必着とします。

5 応募にあたっての留意事項

- (1) 本要項で定める書類のほか，必要に応じ追加書類の提出を求めることがあります。
- (2) 参加申込書および企画提案書（以下「応募書類」という。）は，所定の期間までに一括で提出してください。
- (3) 提出期間終了後の書類の再提出または差替は，原則認めません。
- (4) 応募書類は，理由の如何を問わず返却しません。
- (5) 応募書類の作成および提出に要する経費は，すべて応募者の負担とします。
- (6) 企画提案書の著作権は，応募者に帰属します。ただし，市は必要に応じて，企画提案書の内容の全部または一部を使用することができるものとします。
- (7) 応募書類は，函館市情報公開条例（平成13年函館市条例第7号）の規定に基づき開示することがあります。この場合において，個人情報または企業等の正当な利益を害する情報は，非開示とします。
- (8) 参加申込書の提出後にプロポーザルの参加を辞退する場合は，第10号様式「プロポーザル参加辞退届」を提出してください。

第6 スケジュール

本件公募に係る日程については、次のとおりです。

No.	内 容	実 施 日
1	募集要項の配付	令和6年3月25日(月)～ 同年4月23日(火)
2	質問書の受付期間	同年4月1日(月)～ 同年5月24日(金)
3	施設関連図書の閲覧期間	同年4月1日(月)～ 同年5月24日(金)
4	施設見学会の開催	同年4月8日(月)～ 同年4月10日(水)
5	参加申込書の提出期間	同年3月25日(月)～ 同年4月23日(火)
6	参加資格の審査・通知	同年4月24日(水)～ 同年4月30日(火)
7	参加資格がないと認められた応募者からの理由請求期限	同年5月10日(金)
8	参加資格がないと認められた応募者に対する理由の回答期限	同年5月17日(金)
9	企画提案書の提出期間	同年5月1日(水)～ 同年6月10日(月)
10	プレゼンテーション・ヒアリング実施案内通知	同年6月中旬
11	プレゼンテーション・ヒアリング，選定委員会による審査，最適提案者および次点者の決定	同年7月上旬
12	売買仮契約の締結	同年8月下旬
13	契約保証金の納入期限	同年10月中旬
14	財産処分の議決(本契約成立)	同年12月上旬
15	売買代金の納入期限	令和7年3月31日(月)
16	売買物件の引渡し	同年4月1日(火)

※ スケジュールは、一部変更となる場合があります。

第7 最適提案者・次点者の選定方法

応募者の企画提案書は、専門的視点からの評価を行うため、学識経験者等で構成する函館市ホテル恵風売却候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、匿名性、公平性および客観性のもと審査・評価を行います。

基準となる審査点を超えた応募者の中から購入価格が最も高かった者を最適提案者として選定するものとします。

1 評価の方法

選定委員会は、応募者からの企画提案の内容を審査し、次に示す審査項目ごとに採点、委員間の協議を行い、審査点を決定します。

審査点が70点以上の応募者において、購入価格調書を開封し、最高購入価格を提示した者を「最適提案者」また、次に購入価格が高かった者を「次点者」として選定します。

ただし、いずれかの審査項目および内容において、著しく劣りもしくは合理性を欠き、選定委員会で不適と判断された応募者は、得点の如何にかかわらず落選となることがあります。

また、最高購入価格が同額の場合は審査点が最も高い者、なお優劣を決することができない場合には、再度、購入価格調書を提出してもらい、最も高い購入価格を提示した者を「最適提案者」として選定します。

(1) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

選定委員会において、対面による応募者のプレゼンテーションとヒアリングを実施します。

日時、場所、実施方法等は、別途通知します。

なお、次の留意事項を守ってください。

ア 企画提案書の提出時に添付していない資料を、この場で新たに提出することはできません。

なお、プレゼンテーションでは、応募者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として、提出された企画提案書の範囲内にとどめてください。

イ プレゼンテーションの出席は4名までとします。（応募者以外の出席は不可）

なお、出席者については、事前に書面により報告してください。（第11号様式）

ウ プレゼンテーションに出席しなかったときは、参加資格を取り消す場合があります。

(2) 審査基準

分野	No.	審査項目	評価の観点	配点
経営基盤・収支計画 (40点)	1	事業者の経営基盤が安定しているか	<ul style="list-style-type: none"> 経営状況および信用力が良好で、資金や人材等の経営資源が十分に備わっているか。 事業の安定性・継続性はあるか。 	10点
	2	事業の収支計画が妥当であるか	<ul style="list-style-type: none"> 事業の資金調達計画・投資計画・売上計画・損益計画が適切であるか。 	15点
	3	事業内容に必要な運営体制が提案されているか	<ul style="list-style-type: none"> 必要な人員の確保など実施体制が適切に構築されているか。 類似事業の実績はあるか。 不測の事態によるリスクに迅速かつ適切に対応できるか。 従業員の育成・資質向上への取り組みは適切か。 雇用の安定と雇用環境が適切であるか。 	15点
事業計画 (40点)	4	温泉宿泊施設としての機能が維持され、かつ利用者サービスの向上が図られる提案であるか	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理、衛生管理および利用者の安全管理等について適切に実施されると見込まれるか。 利用者の満足度の向上が図られるか。 集客増加への取り組み（プロモーション活動・情報発信等）に積極的であるか。 	20点
	5	公衆浴場としての機能が維持され、かつ利用者サービスの向上が図られる提案であるか	<ul style="list-style-type: none"> 施設の維持管理、衛生管理および利用者の安全管理等について適切に実施されると見込まれるか。 利用者の満足度の向上が図られるか。 集客増加への取り組み（プロモーション活動・情報発信等）に積極的であるか。 	20点
地域貢献 (20点)	6	地域貢献が図られる提案であるか	<ul style="list-style-type: none"> 地元雇用が配慮されているか。 地場製品の活用に積極的であるか。 地域へどのような貢献が図られるか。 	10点
	7	観光振興が図られる提案であるか	<ul style="list-style-type: none"> 国際観光都市函館としてふさわしい観光振興が図られるか。 体験メニューの充実など地域の観光資源が活用されるか。 他の観光施設等との連携や広域連携が図られるか。 	10点
合 計（審査点）				100点

(3) 採点方法

次に示す5段階評価を参考として、各審査項目ごとに採点し、委員間の協議により応募者の審査点を決定します。

段階	当該項目の評価	採点
A	優れている	各審査項目の配点×1.0
B	やや優れている	各審査項目の配点×0.8
C	普通である	各審査項目の配点×0.6
D	やや劣る	各審査項目の配点×0.3
E	劣っている	0

2 審査結果の通知

市は、特別な理由がない限り、選定委員会で選定された最適提案者を「売却候補者」として決定し、応募者全員（グループで応募した場合は、代表法人）に次の事項を書面により通知します。

また、審査点が70点以上に至らなかった応募者については、提出した購入価格調書を未開封の状態で審査結果通知書と併せて返送します。

なお、選定結果に関する問合せ、異議申立ては一切受け付けません。

- (1) 全応募者名（五十音順）
- (2) 売却候補者名および売却価格
- (3) 応募者（通知先）の順位
- (4) 応募者（通知先）の審査点および内訳（審査項目ごとの点数）
- (5) 売却候補者の審査点および内訳
- (6) 選定委員会委員の所属・職氏名

3 審査結果の公表

応募者への審査結果通知後、函館市ホームページで次の事項を公表します。

- (1) 全応募者名（五十音順）
- (2) 売却候補者名および売却価格
- (3) 全応募者の審査点および購入価格
 - ※ 売却候補者については、審査点の内訳も併せて表示します。
 - ※ 売却候補者以外の審査結果応募者名は表示しません。
 - ※ 応募者が2者の場合は、2位の審査点および購入価格は表示しません。
 - ※ 応募者が3者以上の場合、2位以下で審査点70点未満の購入価格は公表しません。
- (4) 売却候補者の公開用企画提案資料
- (5) 選定委員会委員の所属・職氏名

4 参加資格等の取消し

次のいずれかに該当することが判明した場合、市はプロポーザルの参加資格を取消し、審査の対象から除外します。

また、売却候補者の決定後に次のいずれかに該当することが判明した場合、当該売却候補者の決定を取消します。

- (1) 選定委員会委員に個別に接触したとき。
- (2) 本要項第4に定める応募資格のいずれかに違反したとき。
- (3) 応募書類の内容に虚偽の記載があったとき。
- (4) その他不正な行為があったとき。

5 次点者の協議

売却候補者決定後に、その決定が取消しになった場合または仮契約の締結に至らなかった場合は、次点者を売却候補者とし、仮契約締結のための協議を行うものとします。

6 プロポーザルの中止等

市は、緊急かつやむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止することがあります。

なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。

第8 契約に関する事項

売却候補者決定後の契約に関する留意点は、次のとおりです。

1 契約の締結

(1) 仮契約

市は、売却候補者と物件の売買に関して協議を行い、協議が成立したときは、物件の売買についての仮契約(以下「仮契約」という。)を締結します。

(2) 契約保証金

売却候補者は、仮契約締結後、市が指定する期日までに契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する金額を一括で納入しなければなりません。

- ・ 契約保証金は、売買代金の納入後に還付しますが利息を付しません。
- ・ 契約保証金の全部または一部を売買代金に充当することができます。
- ・ 売却候補者の都合により仮契約を解除した場合には、契約保証金を還付しません。

(3) 本契約

当該仮契約は、函館市議会の議決を得たときに本書を書き換えることなく本契約とします。

(「本契約成立後、「売却候補者」は「買受者」とします。)

ただし、議決が得られなかったときは当該仮契約は無効となり、市は一切の責任を負いません。

(4) 契約に要する費用

契約に要する一切の費用は、買受者の負担とします。

2 売買代金の納入ならびに所有権の移転および引渡し

(1) 売買代金

本契約成立後、買受者は、市が発行する納入通知書により、令和7年(2025年)3月31日(月)までに、売買代金(売買代金から契約保証金を差し引いた額)を一括して、市に支払うものとします。

(2) 延滞違約金

買受者は、売買代金を期限までに支払わなかったときは、期限の翌日から納入の日まで売買代金に対し年14.6パーセントの延滞違約金を市に支払うものとします。

(3) 所有権の移転および引渡し

売買物件の所有権は、売買代金を完納した後、令和7年(2025年)4月1日に移転するものとし、所有権が移転したときに売買物件を引渡すものとします。

(4) 所有権移転登記手続き

売買物件の所有権移転登記手続きについては、売買物件引渡し後、市において行うものとします。ただし、所有権の移転登記に要する一切の費用は、買受者の負担とします。

3 危険負担

買受者は、本契約締結から売買物件の所有権移転までに、当該物件が市の責に帰することのできない事由により滅失またはき損した場合は、甲に対して売買代金の減免を請求することができません。

4 担保責任等

市は、売買物件について、現状有姿のまま買受者に引渡します。

買受者は、本契約締結後、売買物件に数量の不足または地中埋設物の発見、産業廃棄物等の汚染物質による土壌汚染や地下水汚染の存在等が判明した場合であっても、市に対して売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができません。

5 買戻特約

市は、売買物件の引渡しの日から5年間に限り、買受者が市の承認を得ずに、売買、贈与、交換、出資等により売買物件の所有権を第三者に移転した場合に売買物件を買戻すことができる権利（以下「買戻権」という。）を有するものとし、この権利を登記します。

また、買戻権の有効期限が満了したときは、買受者からの請求により抹消登記します。

なお、抹消登記に要する費用は、買受者の負担とします。

6 契約の解除

市は、買受者が用途指定や用途制限など契約に定める義務を履行しない場合（市の承認を得ずに売買物件の所有権を第三者に移転した場合を除く。）に契約を解除する権利（以下「解除権」という。）を有するものとします。

7 返還金、損害賠償および違約金

(1) 返還金

市は、買戻権または解除権（以下「解除権等」という。）を行使したときは、買受者が支払った売買代金を返還しますが、利息を付けません。

また、買受者が負担した契約の費用、違約金および売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しません。

(2) 損害賠償

市は、買受者が契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、買受者に請求することができるものとします。

(3) 違約金

買受者は、市が解除権等を行行使したときは、契約成立時から売買物件の返還のときまでの賃貸料相当額に売買代金の10分の1の額を加えた違約金を市に支払うものとします。

ただし、その該当するに至った理由が買受者の責めに帰すことができないものであると市が認めるときは、この限りではありません。

なお、この違約金は、損害賠償金の予定またはその一部と解釈しません。

8 土地および建物の返還

買受者は、市が解除権等を行行使したときは、市の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければなりません。

ただし、市が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のままで返還することができるものとします。

また、売買物件の原状回復を市の指定する期日までに買受者が履行しないときは、市が代わって原状回復を行い、その費用は買受者が負担しなければなりません。

9 返還金の相殺

市が解除権等を行使したときは、買受者が支払う損害賠償金、違約金または市が買受者に代わって行う原状回復に要した費用と返還する売買代金の全部または一部を相殺するものとします。

【担当部課・問合わせ先】

函館市榎法華支所産業建設課

〒041-0611 函館市新浜町156番地1

電 話：0138-86-2111

FAX：0138-86-2837

電子メール：tod-sanken@city.hakodate.hokkaido.jp