

武雄温泉保養村キャンプ場等利活用事業公募仕様書

1. 適用範囲

本仕様書は、武雄市が発注する「武雄温泉保養村キャンプ場等利活用事業」に適用するものとする。

2. 目的

武雄温泉保養村(以下「保養村」という。)は、昭和43～45年の池ノ内保養村内の泉源開発を始めとして、道路等の整備、宿泊施設等の誘致を行い、武雄市文化会館と白岩運動公園を含めた保養、学習、運動の理念により、観光客や市民が家族ぐるみで、くつろぐことができる西九州の保養の拠点として整備を進めてきました。

保養村は、第1次～第3次整備計画、保養村資源活用事業調査、保養村資源活用プロジェクトなどを経て、周遊道路や広場などの施設整備に取り組んだほか、佐賀県立宇宙科学館をはじめとした周辺施設と保養村の自然資源を結びつけ、「体験&癒し」型リゾートとしての機能を充実させるため、アートやアウトドアなどの事業を検証してきました。その結果コロナ前では、年間約30万人に利用される本市の重要な観光及びレクリエーションの拠点となっています。

しかしながら、観光ニーズの多様化、厳しさを増す本市財政、新型コロナウイルス感染症による観光客や施設利用者の減少など、保養村を取り巻く社会情勢が大きく変化していることに加え、保養村整備から50年近く経過し、施設の老朽化など様々な課題があります。また、2022年秋には西九州新幹線が開業し、西九州の保養の拠点として保養村のさらなる魅力の磨き上げが期待されています。

このようなことから、本事業は、保養村がもつ自然資源と周辺施設を共存させ、キャンプ場等の利活用のための整備を行うことで、保養村ならではの新しい価値を確立し、さらなる魅力や利便性の向上を図るため、民間事業者の提案を募集し、保養村の活性化を目指すものです。

3. 事業の概要

(1) 事業名称 武雄温泉保養村キャンプ場等利活用事業

(2) 事業区域

① 所在地

武雄市武雄町大字永島16355番地 (図1)

② 対象地

事業者による利活用が可能な範囲 (図2)

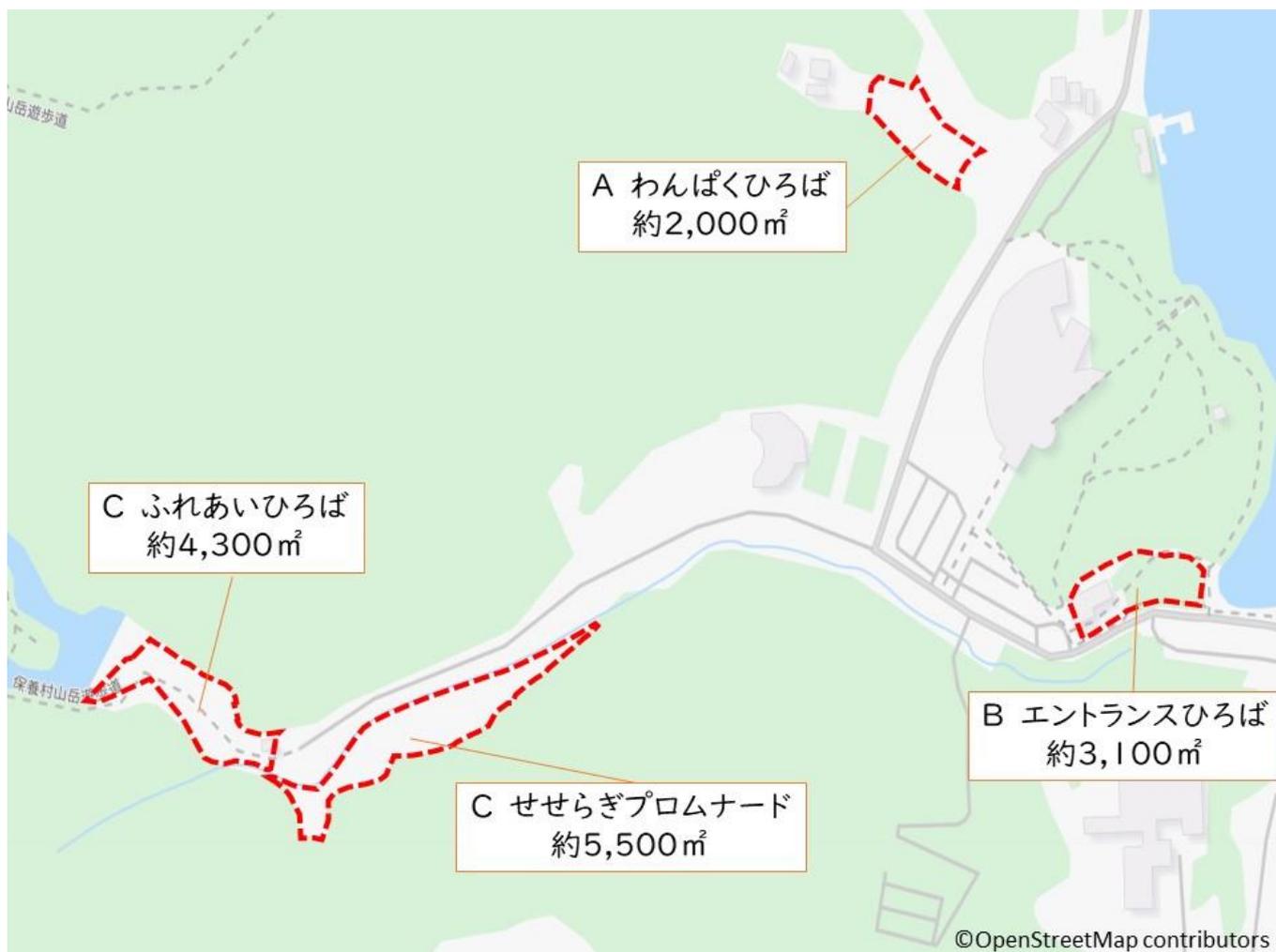
	対象地	地積
A	わんぱくひろば	約2,000㎡
B	エントランスひろば	約3,100㎡
C	せせらぎプロムナード	約5,500㎡
	ふれあいひろば	約4,300㎡

事業者は、A～Cの対象地のうち、最低1つを選択し利活用の提案を行うこととする。

原則、A～Cの土地はそれぞれ分割を行わないが、提案内容において合理的な理由を示す場合には、分割による提案を可能とする。また、対象地以外の保養村内市有地の利活用を希望する場合も同様とする。対象地内の既存建築物等は、提案内容により事業者へ貸与可能とする。



武雄温泉保養村 図1



利活用対象地 図2

4. 事業方式

事業者は、利活用対象地を市から借地したうえで、必要な施設を設計・建設し、運営事業を行う。借地方式は、借地借家法（平成4年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）とする。

対象地外の市道、公園・緑地等の整備・維持管理は、事業者と協議しながら市が行う。

(1) 契約方法

① 基本協定

市は、事業者と借地契約締結に向けた事務手続きを含む本事業の実施に係る必要な事項を定めた基本協定を締結する。

② 借地契約

事業者は、基本協定締結後、市を相手方として借地契約を締結する。

事業者は借地契約までに提案書に基づき、審査講評における意見その他市からの要望事項を踏まえた具体的な事業計画書を策定し、市の承諾を得るものとする。

借地契約締結にかかる公正証書の作成及びその費用は、事業者の負担とする。

(2) 契約期間

契約期間は、借地契約締結から10年以上50年未満とし、事業者の提案によるものとする。

ただし、借地借家法第23条第1項に基づく場合は、当初契約から50年未満、同法同条第2項に基づく場合は、30年未満の期間が上限となる。

(3) 借地料

借地料は、次に示す最低価格以上とし、事業者の提案によるものとする。

事業者は、A～Cのうち選択した対象地の最低価格の合計額以上となるよう借地料の提案すること。ただし、対象地以外の市有地の利活用を希望する場合は別途事業者の提案する額を加算すること。

	対象地	地積	最低価格
A	わんぱくひろば	約2,000㎡	994,680円/年
B	エントランスひろば	約3,100㎡	774,280円/年
C	せせらぎプロムナード	約5,500㎡	1,179,600円/年
	ふれあいひろば	約4,300㎡	

※土地の固定資産評価額に準じて、借地料の最低価格を設定

借地料については、借地契約締結後3年ごとに周辺地価変動等に基づき協議を行う。

(4) 保証金

保証金は、年額賃貸料の1ヶ年分相当額とする。

保証金は、契約期間の終了後に事業者から土地の返還を確認した後、債権債務を相殺のうえ、無利息で返還する。年額賃貸料が改定されても保証金の増減は行わない。

(5) 借地料及び保証金の支払方法

① 借地料

毎年、市が定める方法により当該年分の年額賃貸料を一括して支払うことを原則とする。

借地料の支払は、土地の引渡し日から発生することとするが、事業者の申請により、施設等の工事完了日まで免除できるものとする。

② 保証金

保証金は、原則として借地契約の締結時に全て支払うものとする。

(6) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

(7) 契約期間満了時の取扱い

契約期間満了時には、借地借家法第23条の規定により、更地での返還を原則とする。

市と事業者は、契約期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続等を行うため、契約期間満了日の3年前から協議を行うこととする。

(8) 損害賠償

事業者が協定書に定める義務の不履行等によって、市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として市に支払うこととする。

(9) 関係法令等の遵守

本事業の実施及び提案書の提出に当たり、事業者は、関係法令等（法律、政令、条例、規則、要綱等）を遵守すること。

(10) 関係機関等との協議

事業者は、本事業の各段階において、市からの要請により、国・県及び地権者等の関係者との協議・調整（資料の提供を含む）に参加するものとする。

5. 事業に求める考え方

(1) 提案内容・提出書類

- 提案主旨
事業のコンセプト(基本的な考え方)、土地活用や施設計画の基本方針
- 施設計画書
施設全体の構成と内容、土地利活用計画図、イメージ図
- 施設管理運営計画
事業実施体制(施設整備段階及び管理運営段階)
施設の管理運営計画、事業スケジュール
- 事業収支計画
概算事業費、資金調達計画、施設の供用開始から期間終了までの収支計画
- 土地の借地料に関する提案

(2) 基本的な考え方

- 武雄温泉保養村の豊かな自然環境を活かしたキャンプ場整備のほか、イベントやアクティビティ等保養村の魅力を向上させる新たな付加価値を提案すること。
- 既存の宿泊施設、文化施設、スポーツ施設等や地域と共存可能なゾーニングを提案すること。
- 大規模な土地の改変や大量の立木伐採は行わず、景観に調和した色彩及び意匠となるよう配慮すること。
- 公園、BBQ、観光ボートなど現在の保養村で市民や観光客が利用できる機能を維持した提案を行うこと。
- SDGs(持続可能な開発目標)や新型コロナウイルス感染症等により生じた新たなニーズに対応すること。
- 令和4年度秋の西九州新幹線開業を踏まえた事業スケジュールとすること。

6. 法令等に基づく制限

(1) 武雄市都市計画区域非線引き区域

- 用途地域指定なし

(2) 景観計画重点区域(武雄市景観条例第9条)

- 保養村区域内高さ20m制限
- 周辺のまち並みの景観に調和した色彩及び意匠

7. 事業に関する打ち合わせ

事業実施に必要な打合せ協議を実施する。

本業務の円滑かつ適正な業務遂行のため、進行状況を随時報告するとともに打合せ記録を作成し、提出するものとする。

8. 資料等の提供及び貸与について

本事業を実施するうえで必要な資料は、武雄市より貸与するものとする。貸与された資料については、その重要性を認識し、取扱い及び保管を慎重に行うものとし、不要となった場合は直ちに返却すること。

9. 仕様書の変更等

(1) 本仕様書の記載事項で変更する必要があるときは、市・事業者協議のうえ、変更することができるものとする。

(2) 本仕様書に記載されていない事項及び記載内容に疑義が生じたときは、市・事業者協議のうえ、決定するものとする。

10. 原状回復

事業者は、契約期間が満了したときまたは契約が解除されたとき（事業者の申し出による中途解約を含む）は、土地を原状回復して市に返還する。