

要求水準書

1 基本方針(コンセプト)

ヒト・モノ・コトの交流及び情報発信施設、自然環境に触れることができる体験型施設、地域資源を活用して魅力を高め賑わいを創出する施設、さらに周辺の自然環境と調和した施設として、GS鹿ヶ壺が地域活性化のための拠点施設となること。

2 貸付物件の概要

(1) 土地

姫路市安富町関775番ほか

地積 43,536.23㎡

※地積は公簿面積又は公図から求積した面積であり、実測値ではない。

(2) 建物等

コテージA～E棟、コテージF～J棟、オートキャンプ場、キャンプ場、バーベキューサイト、ふれあい交流センター、鹿ヶ壺ふれあいの館、管理棟、その他施設

(3) 指定管理期間

令和8年3月31日（火）まで、現在の指定管理者が施設の管理運営を行う。

(4) 土地利用規制等

- ・都市計画区域外
- ・土砂災害特別警戒区域（急傾斜地の崩壊、土石流）（一部）
- ・砂防指定地（一部）
- ・河川保全区域（一部）
- ・兵庫県指定文化財（名勝・鹿ヶ壺）
- ・雪彦峰山県立自然公園 第2種・第3種特別地域（一部）
- ・緑豊かな環境形成地域 第3号区域

【参考】

資料1	GS鹿ヶ壺位置図
資料2-1、2-2	GS鹿ヶ壺貸付地（公図・敷地図）
資料3	GS鹿ヶ壺施設概要
資料4	物件調書
資料5	施設の利用状況・稼働率・収支状況
資料6	既存備品リスト
資料7	姫路市立グリーンステーション鹿ヶ壺条例及び同施行規則

3 貸付料(年額)

- ・土地 1, 3 2 7, 0 0 0 円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)以上
- ・建物等 無償

4 利活用の条件

(1) 利活用の基本的な考え方

ア 利活用の基本方針

- (ア) 屋外活動の場として市内外を問わず多くの方に親しまれてきたG S 鹿ヶ壺の更なる魅力の創出をはじめ、市が定めるコンセプトを実現できるものとする。
- (イ) 具体的な計画を伴った実現可能なものであり、公益を害するおそれのある用途ではないこと。また、利活用に当たっては、各種法令に適合すること。

イ 地域との連携

G S 鹿ヶ壺の利活用に当たっては、周辺地域の良い住環境が維持できる利用形態とする。また、地域との連携に積極的に取り組み、地域活性化に資する施設とするとともに、新たな雇用が見込まれる場合は、地元雇用に配慮すること。

(2) 対象物件

ア 土地及び建物等

G S 鹿ヶ壺の建物、工作物、立木、埋設物等、敷地内にある全てのもの(以下「現施設」という。)を現状有姿のまま、事業者に貸し付けるものとし、市が定めるコンセプトに沿った内容で事業者が整備、管理及び運営を行う。

なお、現施設の全部若しくは一部を引き続き利用するか、又は自らが再整備若しくは撤去することについては、事業者が自らの判断で行うものとする。現施設等の全部又は一部が不要である場合は、市の承諾を得て事業者が処分することとし、その処分に係る費用は事業者の負担とする。

イ 既存備品

現施設内に付帯する既存備品については事業者が無償で貸借する。

なお、故障等により修繕又は買替えが必要な場合は、修繕又は買替えに係る費用は事業者の負担とする。また、当該備品が不要である場合は、市との協議の上、事業者が処分することとし、その処分に係る費用についても事業者の負担とする。

ウ 使用料

現施設又は事業者が再整備した建物等の使用料は、事業者が別途定めるものとする。ただし、その金額は設定又は改定の都度、市に報告するものとする。

(3) 土砂災害警戒区域その他

G S 鹿ヶ壺の敷地は、その一部が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域に含まれているため、利活用計画において建築物の配置などの配慮を行うとともに、施設運営においては防災計画及び避難計画等を作成し、緊急時の連絡体制を整備することで、来訪者の安全確保に努めること。

5 貸付契約の条件

(1) 貸付契約の内容

ア 土地については、借地借家法(平成3年法律第90号)の適用がない賃貸借契約を基本とする。

イ 建物等については、使用貸借契約を基本とするが、上記アの契約と併せて契約締結時までに契約手法を協議する。

ウ 事業者が、新たに建物を建築する場合は、土地についての賃貸借契約を一部変更し、事業用定期借地契約を別途締結する。

(2) 貸付期間

ア 貸付期間は、令和8月4月1日から15年以上30年以下の間で事業者が提案するものとし、市と協議の上、契約を締結する際に決定するものとする。

イ 貸付期間満了後の更新等については、満了時前に改めて市と協議するものとする。

(3) 指定用途等

ア 事業者は、現施設又は自らが再整備した施設を活用して旅館業法第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」、又は同条第3項に規定する「簡易宿所営業」を実施するものとする。

イ 事業者は、「1 基本方針（コンセプト）」に沿った用途に基づき企画提案し、採用された事業以外の目的に使用することはできない。ただし、社会トレンドやニーズの変化等を踏まえ、事業内容を変更しようとする場合は、あらかじめ変更内容について市と協議し、承認を得ることとする。

ウ 事業者は、次に掲げる用途に貸付物件を使用することはできない。

(7) 政治的又は宗教的用途

(イ) 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項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供するために利用する用途

(ウ) 暴力団（姫路市暴力団排除条例（平成24年条例第49号。以下「条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する用途

(エ) 公序良俗に反する用途

(オ) その他、「1 基本方針（コンセプト）」にそぐわない用途

エ 事業者は、貸付物件が市有物件であることを常に考慮し、適正に使用するよう努めなければならない。

(4) 貸付料及び納入方法

貸付料は、年間貸付料で提案すること。なお、提案価格が1,327,000円未満の場合は、失格とする。

年間貸付料は、市が発行する納入通知書により、毎年度当初に指定する期日までに納入すること。ただし、1年に満たない期間については、日割計算とし、市が指定する期日までに納入すること。また、納入の期日が金融機関の休日に当たるときは、翌営業日を納入の期日とする。

(5) 貸付料の遅延利息

事業者は、指定する期日までに賃貸料を支払わなかったときは、当該期日の翌日から支払った日までの日数に応じ、その未払額について、法定利率で計算して得た金額に相当する遅延利息を、市に支払わなければならない。

(6) 貸付料の改定

貸付料は、貸付物件に対する公租公課の変動、感染症の蔓延その他経済情勢の変動等やむを得ない事情があると認められるときは、市と事業者が協議の上、これを変更することができるものとする。

(7) 費用負担

開設準備、事業運営（電気・水道代等を含む。）、維持管理（合併浄化槽を含む。）及

び修繕に係る費用のうち、特に定めのないものについては、貸付料とは別に事業者が全て負担することとする。

ただし、大規模修繕が必要となる場合又は天災その他、市と事業者のいずれの責めにも帰すことができない事象が生じた場合は、市と事業者が協議の上、費用負担を定めるものとする。

(8) 管理義務

ア 事業者は、貸付物件を常に善良な管理者の注意をもって維持保全しなければならない。

イ 事業者は、貸付物件の全部若しくは一部が滅失し、又は損傷した場合は、直ちにその状況を市に報告しなければならない。

ウ 事業者は、貸付物件を使用して行う事業に伴う一切の責任を負うものとする。

エ 事業者は、市が貸付物件の管理上必要な事項を事業者に通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。

オ 事業者は、貸付物件の使用に当たっては、近隣住民の迷惑とならないように、充分に配慮しなければならない。

カ 事業者は、G S 鹿ヶ壺周辺地権者及び観光客等の通行や通過の妨げとならないよう配慮しなければならない。

キ 施設の管理運営上必要な法定点検は、事業者の責任で実施しなければならない。

(9) 事業者は、事業者の責めに帰すべき事由により市又は第三者に損害を与えたときは、その損害を補償しなければならない。

(10) 転貸等の禁止

事業者は、貸付物件を第三者に転貸し、賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定し、又は賃借権を第三者に譲渡してはならない。

(11) 反社会的勢力の排除

ア 事業者は、自己又は第三者をして、貸付物件を暴力団又は暴力団関係者（暴力団又は暴力団員（条例第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）と社会的に非難されるべき関係を有するものをいう。）の事務所（暴力団の活動の拠点である施設又は施設の区画された部分をいう。以下「暴力団事務所等」という。）の用に供してはならない。

イ 市は、事業者が次の(ア)から(エ)までのいずれかに該当する者であるか否かを所轄の警察署に照会できるものとする。その結果、該当すると判明したとき、又は(カ)から(キ)までのいずれかに該当するときは、催告をしないでこの契約を解除することができるものとし、このために事業者に損害が生じて、市はその責めを負わない。

(ア) 暴力団又は暴力団員であるとき。

(イ) 暴力団員が役員（法人等（法人その他の団体をいう。以下同じ。）において、業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、当該法人等に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずるものと同等以上の支配力を有するものと認められるものをいう。以下同じ。）として経営に参与している者であるとき（実質的に参与している場合を含む。）。

(ウ) 暴力団員を相当の責任の地位にある者（役員以外で業務に関し、監督する責任を有する使用人をいう。以下同じ。）として使用し、又は代理人として選任している者であるとき。

(エ) 次に掲げる行為をした者を、役員等（法人等にあつては役員その他経営に実質的

に關与している者又は相当の責任の地位にある者をいい、個人にあってはその者又は経営に実質的に關与している者若しくは相当の責任の地位にある者をいう。以下同じ。) としている者であるとき。

- ① 自己若しくは第三者の利益を図り、又は第三者に損害を与えるため、暴力団若しくは暴力団員の威力を利用する行為
 - ② 暴力団又は暴力団員に資金的援助等の経済的便宜を図る行為
 - ③ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどして、いると認められる行為
 - ④ ①から③に掲げるもののほか、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していると認められる行為
- (オ) 自己又は第三者をして、貸付物件を暴力団事務所等の用に供していることが判明したとき。
- (カ) 自己又は第三者をして、貸付物件上に暴力団であることを感知させる名称、看板、代紋等を掲示したとき。
- (キ) 自己又は第三者をして、貸付物件に反復継続して暴力団員を立ち入らせたとき。
- ウ 事業者は、イの規定により契約を解除されたときは、市に生じた損害を賠償しなければならない。

(12) 現状変更等

- ア 事業者は、現況道路及び水路等並びに電柱、電話柱等の公共用に使用されている施設の用途を変更してはならない。
- イ 事業者は、貸付物件の現状を変更（建物の増改築又は新たな建物、工作物の設置、並びに建物の解体又は立木の伐採等）しようとするとき（軽微な変更を行う場合を除く。）は、各種法令等に抵触しないことを確認の上、その変更内容を市に書面で提出し、承認を受けた後に実施しなければならない。

(13) 実地調査等

市は、貸付物件については、必要に応じ使用状況等を実地に調査し、又は事業者に対して必要な報告若しくは資料の提出を求めることができるものとする。この場合において、事業者は、その調査等を拒み、若しくは妨げ、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(14) 契約の解除

- ア 市は、次に掲げる事項に該当するときは契約を解除することができるものとし、このために事業者に損害が生じて、市はその責めを負わない。
- (ア) 事業者が契約に定める義務に違反した場合に、市が相当の期間を定めて事業者に対しその履行を催告し、その期間内に履行がないとき。
- (イ) 法令の改正、天災及びその他市又は事業者の責に帰すことのできない事由により、対象物件が使用できなくなった場合

イ 事業者は、貸付期間満了前に契約の解除を希望する場合は、市に対し、解除希望日の1年前までに解除の申入れをしなければならない。

(15) 契約の変更

契約の内容に変更が生じたときは、市と事業者が協議のうえ決定するものとする。

(16) 対象物件の原状回復及び返還

- ア 事業者が契約に定める義務に違反し、契約の解除があった場合には、事業者は原状に戻して市に返還するものとする。ただし、市が承諾した場合は、この限りではない。
- イ 貸付期間が満了した場合も、前項と同様とする。

なお、賃貸借物件の返還において、事業者は自らが整備した施設及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等を請求することはできない。

(17) 契約保証金

ア 契約保証金は、最短貸付期間である15年間の貸付料総額の10分の1（1円未満の端数があるときは、これを切り上げた額）とする。

イ 事業者は、契約保証金を、契約締結日までに市が発行する納入通知書により、指定金融機関に納入するものとする。

ウ 事業者が契約に定める義務に違反したことによって契約が解除された場合や、貸付期間満了前に事業者の都合で契約を解除した場合、事業者は市に対して、アに定める契約保証金と同額の違約金を支払う義務を負う。この場合において、市は、契約保証金をもって当該違約金に充当することができる。

エ 市は、貸付期間の満了によって契約が終了したときは、事業者の請求に基づき、契約保証金を、利息を付さずに返還する。なお、この場合において、事業者が市に対して賃料の未払金、損害賠償金等の債務を負っているとき、並びに事業者が第16号に定める原状回復を行わなかったときは、市は、契約保証金をもって、それらの債権及び原状回復費用に充当することができる。

(18) 違約罰

事業者は、第14号イに定める期間を過ぎて契約の解除の申し入れを行ったときは、前号ウに定める違約金とは別に、前号アに定める契約保証金と同額の違約金を、違約罰として市に対して支払うものとする。

(19) 資料の提出等

ア 貸付期間中は、事業者は毎年度、事業報告書を提出するものとし、市はこれを公表できるものとする。

イ 姫路市情報公開条例（平成14年条例第3号）に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けた場合には、事業者は市に協力するものとする。

(20) 事業者は、貸付期間中に貸付物件で事故や故障等が発生した場合や、利用者や周辺住民からの苦情等があった場合は、責任をもって迅速・誠実に対応すること。市からの対応要請があった場合も同様とする。

(21) 事業者は、貸付期間中に貸付物件で事故や故障等が発生した場合は、その内容を速やかに市へ報告することとする。

(22) 事業者は、関連する法令を遵守すること。

(23) 事業者は、市又は安富地域のまつり等周辺地域活性化に資するイベント開催に対し、年間5日程度を限度として、ふれあい交流センター等の無償使用を許可すること。ただし、宿泊客等の利用を制限するものではないため、無償使用の日時、内容及び場所等については事業者と市又は使用希望者との協議により決定する。

(24) 電柱、電話柱、水道管等のインフラに係る使用（占有）許可は市が行い、使用に係る収入は市に帰属する。

なお、移設、新設する場合は、事業者と協議の上、市が実施する。

(25) 契約不適合責任

ア 事業者は、対象物件の賃貸借契約締結後、対象物件（備品等を含む。）に種類、品質、数量、隠れた構造物及びその他契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、本契約を解除し、又は貸付料の減免を請求し、若しくは損害賠償の請求をすることはできない。

イ 土壌汚染、アスベスト等に関しては、賃貸借契約締結後、対象物件にこれらの存在

等が判明した場合は速やかに市に申し出ること。

6 対象物件の増改築等における遵守事項

- (1) 建築物の新築及び増改築、立木の伐採等を行う場合、事前に関係機関と十分協議の上、その手法及び重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等について、関係法令等を遵守すること。
- (2) 建築物の新築及び増改築や外観の変更等を行う場合は、建築基準法等の適用される関係法令等を事業者自らの責任において確認し、関係機関と協議し遵守するとともに、周辺地域の良好な景観形成に十分配慮したものとする。
- (3) 周辺住民等に対し、できる限り早い時期に、住民説明会やチラシの配布等により建築物の新築及び増改築工事等に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- (4) 建築物の新築及び増改築工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し本実施要項等に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

7 対象物件の引渡し

対象物件は、貸付期間の初日に現状有姿のまま引渡すものとする。

8 留意事項

- (1) 対象物件の運営に関する法人市県民税、法人税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認すること。これら施設運営にかかる税金は、全て事業者が納税すること。
- (2) 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続は、事業者の責任において行うものとする。
- (3) 提案事業の着手に当たって、開発要件等の審査が必要な場合があるため、事業者の責任のもと事前に十分な確認をすること。
- (4) 公の施設の廃止後は「姫路市立グリーンステーション鹿ケ壺」の名称は使用できない。「グリーンステーション鹿ケ壺」の名称は使用可能とするが、それ以外の施設名称を使用する場合は、提案書（様式４－１）に新名称を記載すること。