

平戸城懷柔櫓宿泊施設化改修・運営事業

募 集 要 項

平成31年4月

長崎県平戸市

【 目 次 】

1 本募集要項の位置づけ	1
2 本事業の目的	1
3 対象事業の概要	2
(1) 事業の名称	2
(2) 既存施設の概要	2
4 公募概要	3
(1) 公募内容	3
(2) 事業範囲	3
5 事業スケジュール	4
6 事業条件	4
(1) 基本条件・建築設計条件	4
(2) 運営条件	5
(3) 費用負担等の条件	5
(4) リスク分担	6
7 応募資格及び応募手続き等	8
(1) 公募への参加資格等	8
(2) スケジュール	9
(3) 応募手続き	9
(4) 提出書類の受付	10
(5) 提出書類の評価、優先交渉権者の選定	13
(6) 結果通知	15
(7) 選定委員会の委員への接触の禁止等	15
(8) 優先交渉権者等の決定	15
8 その他	15

1 本募集要項の位置づけ

平戸市（以下「本市」という。）は、第2次平戸市総合計画の主要プロジェクトにも掲げる「日本初の城の宿泊施設化」実現に向け、平戸城の櫓の一つである懐柔櫓を経年劣化による長寿命化とあわせ、入館対策及び外国人誘客につなげるべく、宿泊施設としての整備を行うこととしました。

「平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業 募集要項」（以下「募集要項」という）は、平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業（以下「本事業」という）を実施する事業者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業に応募しようとするもの（以下「応募者」という。）に配布するものです。

以下の資料は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とし、応募者は募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

- ・平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業 様式集（以下「様式集」という。）
- ・平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業 資料集（以下「資料集」という。）

2 本事業の目的

平戸市は、九州本土の西北端、平戸瀬戸を隔てて南北に細長く横たわっている平戸島と、その周辺に点在する大小およそ 40 の島々から構成されています。人口はおよそ 32,000 人。島の形は「タツノオトシゴ」にも似ており、北は玄界灘、西は東シナ海を望んでいます。

平戸城は、別名亀岡城と呼ばれ、平戸瀬戸に突出した平山城です。第 29 代天祥鎮信は、平戸古城の再築（日の岳城を 1599 年築城、1613 年焼く）を図り、山鹿素行と共に設計を行い、1704 年 30 代雄香棟が着工、1718 年（享保 3）31 代松英篤信の時亀岡城として落成しました。1871 年（明治 4 年）、廃藩置県後の廃城令により廃城となり、翌年、現存する狸櫓と北虎口門（搦手門）を残し、城の建物は解体されましたが、1962 年（昭和 37 年）、模擬天守及び復興の見奏櫓・乾櫓・地藏坂櫓・懐柔櫓が建てられ、天守閣からは平戸港を一望でき 2006 年（平成 18 年）に日本 100 名城（90 番）に選定されているところです。

本事業は、現在、倉庫となっている平戸城懐柔櫓の長寿命化とあわせて、日本 100 名城初となる城の宿泊施設としてリニューアルすることにより、本市の新たなキラーコンテンツを造成するものです。また、改修される平戸城懐柔櫓の PR に関しても、宿泊施設化の設計・工事等に対して助言を行う民間事業者の知見を生かし、他の地域におけるプロモーション事例を踏まえながら効果的に行っていくことで、本市の観光活性化に貢献することを目的としています。

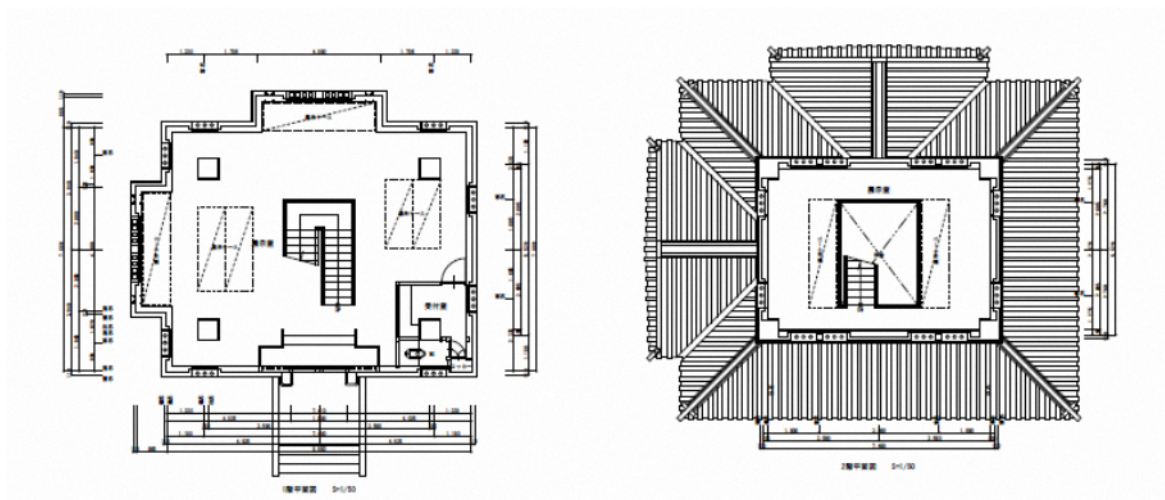
3 対象事業の概要

(1) 事業の名称

平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業

(2) 既存施設の概要

名称	平戸城懐柔櫓		
立地場所	長崎県平戸市岩の上町亀岡 1458		
構造	鉄筋コンクリート造 2階建て		
竣工	昭和 52 年		
規模	面積	126.84 m ²	
		1 階	86.25 m ²
		2 階	40.59 m ²
電気	参考資料（S52 復元工事設計図）参照		
水道	参考資料（S52 復元工事設計図）参照		



4. 公募概要

(1) 公募内容

本募集は、本事業に係る事業者の選定にあたり、民間活力を活かした専門的知識と豊富な経験を有し、最も優れた提案を行う事業者を選定することを目的としています。

事業者の選定にあたっては、公募により広く事業者から応募を求め、そのうえで提案のあった提案書などを総合的に評価する公募型プロポーザル方式で事業者を選定します。

本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、本市と「基本協定」及び「マーケティング等及び建築設計・工事監理業務委託契約」を締結するとともに、施設整備後は指定管理者としての議決後、施設の運営管理を担っていただきます。

(2) 事業範囲

本事業の範囲は、マーケティング、空間デザイン及び建築設計、運営方針の検討、工事監理、施設整備後の運営管理とします。なお、建設工事事業は別途発注します。

区分	主な業務内容	備考
1) マーケティング及び建築設計・工事監理業務 (随意契約の締結)	① 各種マーケティング分析による全体ゾーニング・内部空間デザインの検討	観光ニーズの把握・分析結果をもとに、城郭全体のゾーニングや活用方策を明らかにした上で、懐柔櫓の内部空間のデザイン検討を行う。
	② 建築設計	内部空間の設計、耐震診断、耐震診断に基づく耐震補強設計、施設長寿命化に関する設計、工事費積算（長崎県公共建設工事積算基準に準ずる）、建築確認申請等関係法令の適合の確認、申請等を行う。 ◎別途、長寿命化実施設計書あり
	③ 工事監理	工事監理を行う。 (建築工事事業は別発注)
2) 運営管理 (基本協定の締結)	独立採算事業としての運営管理（10年間）	①懐柔櫓宿泊開設準備に関する業務 ②施設等の運営に関する業務 (利用許可、利用料金の設定・収受、利用促進、収支予算・決算等) ③施設及び設備等の維持管理及び修繕に関する業務 ④その他の業務 (地域活性化に関する取り組み等)

(2) 優先交渉権者の決定方法

本市が設置する「平戸城懷柔櫓宿泊施設改修・運営事業審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において、本プロポーザルで実施する提案書類及び提案説明（プレゼンテーション）の審査により、最優秀案を選定した後、総合的に判断し、本市で優先交渉権者を決定します。

5. 事業スケジュール

本市が想定する事業スケジュール（案）は下表のとおりです。

年 月	本事業スケジュール
平成 31 年 4 月～5 月	公募(約1ヶ月)
平成 31 年 5 月～6 月	審査会・優先交渉権者決定・業務委託契約 ①マーケティング(契約締結日から約5ヶ月間の調査期間を予定) ②実施設計および耐震診断補強設計(耐震判定委員会の審査を必ず受けること) ③施工監理(入札後から工事期間約7ヶ月間)
平成 31 年 6 月	議会への事業者選定結果報告
平成 31 年 10 月	実施設計完了(設計図書等の提出)
平成 31 年 11 月	建設工事着工(7ヶ月間)
平成 31 年 12 月もしくは平成 32 年 3 月	設置条例の制定(予定) 指定管理者に関する議決(予定) 指定管理者との基本協定締結
平成 32 年(夏頃)	開館予定

6. 事業条件

事業の基本条件は次のとおりとします。事業者は、以下の条件を踏まえたマーケティング、建築設計、運営方針を提案していただき、施設完成後、運営管理を行って頂きます。

(1) 基本条件・建築設計条件

- ①宿泊施設は、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・ホテル営業であること。なお、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、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用できない。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことはできないものとする。
- ②宿泊施設は、懷柔櫓の内部空間を改修して整備するものとする。なお、客室数や各部屋の広さは問わない。また、リニューアルに関する構造計算及び耐震診断は必ず行うものとし、耐震判定委員会の結果を必ず受けるものとする。その際の申請手数料は事業者負担とし、必要な耐震補強等を含めた設計を行うものとする。（総事業費は耐震補強等を含めたものである）※耐震判定委員会に係る申請手数料についても含めた明記記載をお願いします。

- ③導入機能は、宿泊機能を中心に、宿泊に関連する飲食、物販、各種サービス提供及びイベント開催等は可能とする。
- ④車寄せ、駐車場、サイン、外構整備等については、提案内容について別途市と協議を行う。
- ⑤内部の設計にあたり、階段等の位置等構造に変更が生じる場合は、必ず建築確認申請（大規模模様替え）を提出すること。その際の申請手数料は事業者負担とする。

（２）運営条件

①本事業の運営に伴う収入及び費用負担について

地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に規定する利用料金制度を採用するものとする。
事業者の行う運営管理業務に係る費用は、施設の利用者が支払う宿泊費等の利用料金及びその他の収入（売店、自動販売機等）をもって充てるものとする。

②利用料金等の設定について

宿泊料金等の利用料金は、事業者の提案に基づき本市が決定し条例に定める。運営管理事業者は、条例に定める利用料金の範囲内において、市長の承認得て宿泊料金等を決定する。なお、利用料金及び宿泊料金等は、市内の既存宿泊関連事業者が設定する宿泊料金相場と重複しない料金範囲の中で設定するものとする。

③付帯事業の収入について

事業者の責任によって行う付帯事業の収入は、事業者の収入とする。

④施設使用料

事業者は、本市に対し、施設使用料として年間約 350 万円を支払うものとする。
※工事の契約金額で使用料が決定するため、現段階では目安的なものでしかない。
なお、正式な施設使用料については、基本協定時に別途協議するものとする。

⑤開館準備に要する費用

開館準備に要する費用については、事業者の負担とする。

（３）費用負担等の条件

	主な業務内容	費用負担		備考	
		市	事業者		
1) マーケティング及び建築設計・工事監理業務	①各種マーケティング分析による全体ゾーニング・内部空間デザインの検討 ②建築設計 ③工事監理	○		1500 万円～3000 万円（提案価格により決定） ※ただし、消費税税込 10%による提案価格とすること。	総事業費 1.39 億円
(参考) 建築工事費	内装工事、耐震工事、長寿命化に関する工事	○		約 1.1 億～約 1.24 億円 ※1の提案価格により決定	

2) 運営管理	独立採算事業としての運営管理（10 年間）		○	開業準備、備品購入、プロモーション、運営管理など全て含む （※大規模修繕除く）
---------	-----------------------	--	---	--

※建築設計は、市が想定する建築工事費約 1.1 億円～1.24 億円の範囲内で収まる内容とする。ただし、民間事業者の自らの負担による投資を行う場合はその限りではなく、別途市との協議により決定する。

※100 万円以上の大規模修繕は市が負担

（４）リスク分担

本事業における主なリスク分担は、以下のとおりとする。

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク負担	
			本市※ 1	事業者 ※2
共通	許認可の遅延等	市の責めに帰すべき事由による本事業の実施に必要な許認可の取得の遅延、失効（行政当局の責めに帰すべき事由によらない指定管理者の指定の遅延、失効を除く）	○	
		上記以外の事由による本事業の実施に必要な許認可の取得の遅延、失効		○
	法令変更	本事業の業務に影響を及ぼす法令の変更	○	
		その他の法令の変更		○
	税制変更	本事業の業務に影響を及ぼす税制の変更	○	
		委託料等に係る消費税制の変更	○	
		その他の税制の変更		○
	住民対応	本施設の整備に対する住民の反対運動等による事業の延期、中止等	○	
		本施設の設計及び運営に関して通常必要とされる近隣住民への説明等		○
	第三者賠償	市の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	○	
		上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		○
	労災	事業者の従業員の労働災害		○
	不可抗力※3	不可抗力に起因する本事業の延期、中止等	協議事項	
	政策変更	政策変更に基づく本事業の延期、中止等	協議事項	
設計段階	応募コスト	応募コストの負担		○
	保険	施設の整備・運営における保険及び維持管理・運営期間中のリスクを保証する保険		○
		施設の火災保険等	○	
	設計変更	市の責めに帰すべき事由による設計変更	○	
		上記以外の事由による設計変更		○
	設計費の増加	本施設の設計に要する費用の増加（物価の変動に起因する増加を含む）		○

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク負担	
			本市※ 1	事業者 ※2
工事監理 段階	工事監理の不備	事業者による工事監理の不備		○
	工事監理費の増加	本施設の工事監理に要する費用の増加（物価の変動に起因する増加を含む）		○
運営管理 段階	開業の遅延	市の責めに帰すべき事由による開業の遅延	○	
		上記以外の事由による開業の遅延（工事事業者の責めに帰すべき事由によるものを除く。）		○
	利用者対応	運営管理業務全般に係る利用者からの要望、クレームへの対応		○
	運営・維持管理	運営及び維持管理（清掃等）に関する費用		○
	市場環境の変化	利用者の減少、競合施設の増加等による収入の減少		○
	施設の瑕疵	施設の工事及び開きの調達・設置等に係る瑕疵		○
	設備等の保守点検	施設及び機器等の保守点検の費用		○
		保守点検の不備		○
	施設及び設備等の修繕	1件当たりの費用が100万円未満の小規模な修繕		○
		1件当たりの費用が100万円以上の大規模な修繕（指定管理者に責めがある場合を除く。）※4	○	△
	セキュリティ	施設等の破壊・破損、進入その他事件・事故等の発生		○
	食堂等の運営	本事業の一環として提供される食料飲料等の衛生面等に起因する問題発生		○
	持続可能な運営のための費用	市場環境及び利用者ニーズへの対応に係る費用		○
	環境影響	本施設の運営管理に関する環境への悪影響		○

※1 市が負担するリスクについては、事業者の逸失利益を含まないものとする。

※2 事業者とは、事業者グループ及びグループを編成する設計事業者、工事監理事業者、運営監理事業者をいい、リスクの種類により対象となる定義は異なる。詳細については、個別契約段階等で明らかにする。

※3 不可抗力とは、暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、地震、火災その他の自然災害、又は騒擾、騒乱、暴動その他の人為的な現象のうち、いずれの責めにも帰すことができない事象を想定している。

※4 1件当たりの費用が100万円以上の大規模修繕については、事業者は1年以上前から本市と計画及び費用等について協議するものとし、本市は大規模修繕に該当するかどうか個別に決定する。費用負担については基本的に本市が行うが、直近年度の事業者の収益状況等を踏まえ別途協議を行うものとする。

7. 応募資格及び応募手続き等

(1) 公募への参加資格等

① 応募者の資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件を全て満たす法人（又は個人）とします。ただし、一つの企業が複数の企画提案に参加することはできません。

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

イ 平戸市又は国・県・その他の地方公共団体の指名停止及び指名除外期間中でないこと。

ウ 募集開始日（公表日）から契約締結日までの間において、国・県・地方公共団体の入札参加資格停止等の処分を受けていないこと。

エ 法人税、消費税及び地方消費税及び個人の場合は市町村民税の滞納がない者であること。

オ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定により破産の申し立てがなされていないこと。

カ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始等の申し立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続等開始の申し立てがなされていないこと。

キ 平戸市暴力団排除条例（平成 24 年平戸市条例第 22 号）に規定する暴力団員等でないこと及び暴力団員等との関係を有しないこと。

② 応募者の資格

ア 応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限ります。

イ グループで応募する場合は、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めてください。

ウ 応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下「応募法人等」という。）は、直近決算において債務超過でないこととします。

エ 応募法人等の内で、施設の管理・運営業務を実施する法人を定めてください。

オ 応募法人等の内で、施設の設計及び監理業務を実施する法人を 1 社以上定めてください。当該法人は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所又は二級建築士事務所の登録を行っていることとします。

カ 代表法人は施設の整備・運営について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。

③応募条件

ア 複数応募の禁止

単独で応募した法人は、グループ応募の構成員になれません。

イ グループ応募の構成員の変更

グループ応募の場合、代表法人及び構成法人の変更は原則として認めません。ただし、構成法人については、業務遂行上支障がないと本市が判断した場合、変更を認めることがあります。その場合は必要に応じ書類の再提出等を求めることもあります。

ウ その他

設置等予定者は選定後に自己都合による辞退はできません。

(2) スケジュール

応募及び選定のスケジュールは、以下のように予定しています。

募集要項等の交付	平成 31 年 4 月 17 日 (水)～平成 31 年 5 月 27 日 (月)
参加表明受付	平成 31 年 4 月 22 日 (月)～平成 31 年 5 月 10 日 (金)
現地見学・確認会参加申込期限	平成 31 年 4 月 22 日 (月)
現地見学・確認会	平成 31 年 4 月 22 日 (月)、平成 31 年 4 月 26 日 (金)
質問書受付	平成 31 年 4 月 22 日 (月)～平成 31 年 5 月 8 日 (水)
質問書回答	平成 31 年 5 月 15 日 (水) ごろ
提案書等の受付	平成 31 年 5 月 20 日 (月)～平成 31 年 5 月 27 日 (月)
プレゼンテーション	平成 31 年 6 月 8 日 (土)
優先交渉権者の決定	平成 31 年 6 月中旬
基本協定締結	平成 31 年 6 月下旬

※優先交渉権者の決定後、市議会への出席を依頼することもあります。

(3) 応募手続き

① 募集要項等の交付

募集要項を下記の期間、本市のホームページに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

【HP アドレス】

<https://www.city.hirado.nagasaki.jp>

【掲載期間】

平成 31 年 4 月 17 日 (水) から平成 31 年 5 月 27 日 (金)

② 現地見学・確認会の開催

現地見学・確認会を以下のとおり開催します。参加される場合は、事前に申し込みが必要です。以下のとおり申し込みをしてください。なお、見学会等への参加は公募の条件ではありません。参加しなくても提案書等を提出することは可能です。参加しないことにより選定において不利になることはありません。

使用様式：様式 1－1 「現地見学・確認会 参加申込書」

申込期限：平成 31 年 4 月 22 日（月）

申込方法：電子メール

アドレス：kanko@city.hirado.lg.jp

申込先：「平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業」担当 藤田

開催日時：平成 31 年 4 月 22 日（月）、平成 31 年 4 月 26 日（金）

開催場所：平戸城「懐柔櫓」他

参加人数：1 社あたり 3 名まで

③ 募集要項等に対する質問及び回答

本要項の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。

使用様式：様式 1－2 「募集要項等質問書」

受付期間：平成 31 年 4 月 22 日（月）～平成 31 年 5 月 8 日（水）まで

提出方法：電子メール

※件名（subject）は「平戸城懐柔櫓宿泊施設化に係る質問」と記載してください。

アドレス：kanko@city.hirado.lg.jp

回答日：平成 31 年 5 月 15 日（水）ごろ

回答方法：質問された方のメールアドレスへ回答します。

（４）提出書類の受付

①参加表明及び提案書等の受付

提出書類を以下のとおり受け付けます。なお、事前に参加表明を受け付けますのでご注意ください。提出書類は、以下の注意事項及び提出書類一覧に従って提出してください。なお、受付期間内に受付場所に到達しなかった場合は受理しません。

□参加表明受付

受付期間：平成 31 年 4 月 22 日（月）～平成 31 年 5 月 10 日（金）必着

使用様式：様式 2－1 参加表明書、様式 2－2 応募構成員書

□提案書等の受付

受付期間：平成 31 年 5 月 20 日（月）～平成 31 年 5 月 27 日（月）必着

□共通（参加表明受付・提案書等の受付）

受付場所：平戸市文化観光商工部 観光課

提出方法：郵送又は受付場所へ持参

(1) 一般的事項

- ## 提出書類一覽

11

7. 運営管理団体の業務実績に関する調書	様式2-6	1 部	1 部
8. 事業計画 表紙	任意様式	1 部	1 部
(1) 実施方針 ①事業の実施方針 ②事業実施体制及び資金・収支計画 ③スケジュール	様式 4 - 1	1 部	6 部
(2) 全体計画 ①全体ゾーニング（城郭エリア全体） ②整備・活用イメージ	様式 4 - 2	1 部	6 部
(3) 懐柔櫓整備計画 ①基本コンセプト・ターゲット・導入機能 ②ゾーニング ③空間イメージ ④耐震化・長寿命化に関する考え方 ⑤事業費積算の考え方 ⑥工事監理の考え方 ⑦その他特記事項	様式 4 - 3	1 部	6 部
(4) 運営管理計画 ①運営方針・サービス ②各種料金設定 ③スタッフ体制・人材育成方針 ④プロモーション・セールス方針 ⑤維持管理方針 ⑥地域貢献の考え方 ⑦その他特記事項	様式 4 - 4	1 部	6 部
5. 費用提案 ①マーケティング及び建築設計（各種申請手数料を含む）・工事監理業務 ②建築工事費用	任意様式	1 部	6 部

②事務局

ア) 平戸市文化観光商工部 観光課

「平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業」担当 藤田

住 所：長崎県平戸市岩の上町 1508 番地 3

電 話：0950-22-4111（内 2271）／FAX：0950-23-3399

アドレス：kanko@city.hirado.lg.jp

イ) アドバイザリー業務委託事業者

公益財団法人 ながさき地域政策研究所

③受付時間

提出書類の受付を含め、すべての事務取扱は、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとします。

(5) 提出書類の評価、優先交渉権者の選定

①審査の流れ

以下の手順に従って審査します。なお、審査は提案者が1者の場合でも実施します。

ア) 第一次審査

提出資料等について、法第5条の4第1項に基づき、以下の点について審査します。

a 参加資格の確認

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

b 法令遵守に関する審査

事業計画等の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

c 募集要項に照らし適切なものであることの審査

提出書類が本要項に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・事業計画が、募集要項で示した内容と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・運営期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

イ) 第二次審査

第一次審査を通過した提案について、本市が設置する「平戸城懐柔櫓宿泊施設化改修・運営事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、以下に示す評価方法・評価基準に沿って審査します。応募者には、審査委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を数社程度に絞ることがあります。

ウ) 審査委員会

本市は提出書類等の審査にあたり、審査委員会を設置します。

審査委員会では、応募者から提出された書類及び提案内容について以下に示す評価方法・評価基準に沿って審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。

なお、審査の結果によっては、最優秀提案、次点提案の一方又は両方について、該当案なしとする場合があります。

エ) 評価方法・評価基準

審査会において、提案書に記載された内容に基づき、募集要項に規定するヒアリングの結果等も踏まえ、以下の各項目について絶対評価により、以下の5段階で評価し、得点を決定します。5段階評価の得点の算出は以下のとおりとします。

評価	評価の内容	得点化方法
5	当該評価項目において具体性のある特に秀でて優れた提 案がなされている	配点×1.00
4	当該評価項目において具体性のある秀でて優れた提 案がなされている	配点×0.75
3	当該評価項目において具体性のある優れた提案がな されている	配点×0.50
2	当該評価項目において優れた提案がなされているが、 具体性や実効性に欠けている	配点×0.25
1	当該評価項目において評価に値する優れた提案がな されていない	配点×0.1

＜評価の項目、内容＞

評価の視点	事業計画	配点	
（１）実施方針 事業目的を理解し、懷柔櫓や周辺環境の強みを活かした魅力的な提案となっているか。また、事業実施体制や資金計画に確実性があり、開業に至るスケジュールが的確であるか。	①事業の実施方針	10	60
	②事業実施体制及び資金 ・収支計画	45	
	③スケジュール	5	
（２）全体計画 中長期的視点で城郭全体を見据えた活性化の方向性やゾーニングを示しているか。	①全体ゾーニング (城郭エリア全体)	15	30
	②整備・活用イメージ	15	
（３）懷柔櫓整備計画 懷柔櫓の特性を活かした競争力と持続可能性のある宿泊施設としてのリニューアル方針・イメージが示されているか。 リニューアル実現にあたり耐震化や長寿命化の考え方が示されているか。 公共工事発注に向けての事業費積算の確実性があるか。	①基本コンセプト ・ターゲット・導入機能	50	100
	②ゾーニング		
	③空間イメージ		
	④耐震化・長寿命化に関する考え方	20	
	⑤事業費積算の考え方	15	
	⑥工事監理の考え方	15	
	⑦その他特記事項		
（４）運営管理計画 付加価値の高いサービスを持続的に提供できる運営管理の方針が示されているか。 国内外に向けたプロモーションやセールスの方針が示されているか。 地域活性化の方針が示されているか。	①運営方針・サービス	40	100
	②各種料金設定		
	③スタッフ体制・人材育成 方針	20	
	④プロモーション・セールス 方針	20	

	⑤維持管理方針	20	
	⑥地域貢献の考え方		
	⑦その他特記事項		
(5) 費用提案 ①について予算内での費用提案がなされているか。十分な工事費用の確保が来ているか。	①マーケティング及び建築設計・設計監理業務	10	10
		合計	300

(6) 結果通知

選定結果は、応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて速やかに通知することとし、審査に対する異議申立ては受理いたしません。また、電話等による問い合わせには応じません。なお、選定結果は優先交渉権者の決定を本市ホームページで公表します。

(7) 選定委員会の委員への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となる場合があります。

また、本指針配布日から優先交渉権者決定通知日までは、応募法人等に問わずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問合せには、お答えできません。

(8) 優先交渉権者等の決定

本市は、選定された最優秀提案を提出した応募法人等を優先交渉権者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。

なお、審査の結果によっては、優先交渉権者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとする場合があります。

8. その他（平戸版DMO形成確立に向けた今後の動き）

(1) PRプロモーション事業

本市では、キャッスルスティを中心とした情報発信のためのPRプロモーションを実施する予定です。

平成32年度 11,500千円

平成33年度 15,000千円

(2) 旅行商品化確立事業

平戸城懐柔櫓宿泊施設を活用した旅行商品の造成をはじめインバウンド誘客のための受入環境整備や旅行商品の一元的な予約システムの構築等を実施する予定です。

平成32年度 6,000千円