

旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業
民間事業の条件書

2023年（令和5年）9月

（2023年（令和5年）11月15日修正版）

福山市

目次

1	業務内容	1
2	民間活用エリアの範囲の設定	1
3	導入を期待するサービス	2
4	導入を禁止する用途・施設	2
5	民間活用エリアの貸付条件	3

1 業務内容

旧福山市国民宿舎仙酔島跡地等利活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）に定める民間活用エリアで、事業者が自らの投資により施設等（以下「民間施設」という）を整備し、福山市（以下「本市」という。）及び広島県に借地料を支払うとともに、事業者が整備する民間施設の料金収入により、独立採算で管理・運営を行います。

(1) 事業用定期借地

民間活用エリアに、事業用定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書による契約に従い借地料、保証金を納付します。

なお、具体的な借地範囲は、本市及び広島県と事業者との協議により決定します。

(2) 民間施設の整備・管理・運営

事業者は、民間施設の設計及び建設工事を行います。

設計にあたっては、民間施設の整備に必要な設計図書を作成するものとします。関係法令等を遵守の上、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議各種許認可等の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを工事着手前に遅滞なく行うものとします。

工事後は、提案に基づいた民間事業の管理・運営を行うものとします。

(3) 業務等の報告

事業者は、事業年度ごとの業務報告書を翌事業年度の6月末までに本市に提出してください。

(4) 事業期間終了時の民間施設の撤去

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに民間施設を撤去し、更地（※）の状態でも本市に返還するものとします。ただし、事業者より民間施設の撤去に関する申し出があり、本市が認めた場合はこの限りではありません。

なお、県有地において事業用定期借地権を設定した場合においても、同様の取扱いをとする。

※建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を撤去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態。

2 民間活用エリアの範囲の設定

民間活用エリアは、事業者提案により範囲や規模を設定することとします。なお、設定条件については、「別紙 募集要項」に示すとおりです。

3 導入を期待するサービス

本市が事業者を実施を期待するサービスは以下のとおりです。

(1) 滞在型サービス

- ・宿泊や飲食，ワーケーション等の滞在型サービス
- ・来島者が仙酔島を含む鞆地区の観光情報や自然公園について学ぶことが出来るビジターセンターサービス（滞在型の施設内でも可能）

※ビジターセンターサービスの運営に係る業務は，指定管理業務内で実施します。

【ビジターセンターサービス機能に期待する事項】

※下記事項を踏まえて御提案ください。

(例) プロジェクター（天吊り）が設置できる設備，島内情報コーナー（有識者意見を伺った正確な情報），島内コンシェルジュの配置など

(2) アクティビティプログラム

- ・国立公園内という立地特性を活かして，ここでしか体験できないアクティビティプログラム
- ・来島者誰もが鞆の浦や仙酔島の歴史・自然に触れ合うことができ，そのおもしろさや大切さを学ぶことができるプログラム
- ・エリア内に限らず，仙酔島や鞆地区等と連携した内容

4 導入を禁止する用途・施設

ア 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，その他これらに類する用途

ウ 青少年に有害な影響を与える興行，物販，サービスの用途

エ 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）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ 居住の用に供する用途

キ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業

ク 上記の他，事業敷地で実施することが望ましくない事業

5 民間活用エリアの貸付条件

民間活用エリアの借地料及び保証金については次のとおりとします。

なお、県有地の具体的な貸付条件については、別途県と事業者が協議のうえ決定します。

(1) 借地料

現時点の参考値のため、土地評価額の変化により変更の可能性があります。事業者は、提案する民間活用エリアの面積分の借地料を広島県及び本市に支払います。

なお、借地料は、固定資産税基準年度の翌年度（3年ごと）に改定するものとし、以後3年間その額を据え置くものとします。

借地料（年間）：326 円/m ² （2023 年度（令和5年度）時点）

(2) 保証金

事業者の債務不履行を担保するため、事業者は本市に対し、保証金として借地料の1年分及び解体費相当額以上（事業者の提案を踏まえ、選定後に本市との協議により確定します。また、土地の更地返還に係る費用を含みます。）を預託することとします。なお、保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができるものとします。

解体費相当額の確定は、基本協定の締結から事業用定期借地権設定契約の締結までに本市による積算額との調整を協議により行うこととします。なお、将来的に借地料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。

また、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

(3) 借地権の譲渡・土地の転貸

原則として、事業者は第三者に対し、本件借地権の譲渡、本件土地の転貸することができません。

ただし、提案書に借地権の譲渡を含めた事業全体の管理運営スキームを提示する場合には可能とします。なお、譲渡の際には、本市又は広島県の承諾が必要です。

問合せ先

担 当：福山市経済総務課

所在地：〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号

電 話：084-928-1215

F A X：084-928-1733

E-mail：keizai-soumu@city.fukuyama.hiroshima.jp

H P：https://www.city.fukuyama.hiroshima.jp/