

旧「一葉亭」を活用する事業者選定の
公募型プロポーザル募集要項

令和5年12月18日

群馬県みなかみ町企画課

公募の趣旨

水上温泉街では、高度経済成長期の社員旅行・団体旅行のブームに合わせて大型温泉旅館、ホテルなどが続々と開業し、「関東の奥座敷」として隆盛を極めました。しかし、個人旅行へとニーズが移行し、そうした大型施設の宿泊客も減少したことで、ホテル・旅館の廃墟化が課題となっています。

そのため、みなかみ町では、地元住民、企業・団体等と共に地域課題解決型のまちづくりを進める「地域共創プロジェクト」を推進しており、その一環として水上温泉街の廃墟再生にも取り組むため、2021年9月に、国立大学法人東京大学大学院工学系研究科、株式会社群馬銀行（以下、群馬銀行）、株式会社オープンハウスグループ（以下、オープンハウスグループ）と「産官学金」包括連携協定を締結しました。

この「産官学金」包括連携協定に基づき、大規模な廃墟と化した旧「一葉亭（旧ひがきホテル）」を中心に温泉街全体の活性化を目指す取組を進めており、その一環として、旧「一葉亭」の対象施設を宿泊や飲食等の観光施設として活用する事業者の選定に係る公募を行います。

募集の概要

募集方法	公募型プロポーザル
対象施設	旧「一葉亭」 本館、新本館、第一別館、第二別館、エネルギーセンター ※新館は、除く。
活用の方法	①新築 （新築を希望する場合は、みなかみ町が対象となる建物を撤去します。） ②既存建物の改修 （改修を希望する場合は、対象施設を無償譲渡します。） ③新築と既存建物の改修の組合せ （この場合、新築の対象となる建物は、みなかみ町が撤去し、改修の対象となる建物は、無償譲渡します。） ※新築及び改修に係る費用は、選定された事業者の負担となります。 ※土地については、所有者である株式会社オープンハウス・ディベロップメントとの賃貸借契約を締結して頂きます。（希望する条件等については、応募書類において、ご提案ください。） ※温泉権、投資スキームや建築に関する留意事項などは、「別紙1」を参照ください。
活用の条件	①みなかみ町の地域計画などを踏まえた計画及び運営を行うこと。 ②対象施設（新築・改修した建物等を含む）の所有及び運営を10年間継続する

こと。

- ③「産官学金」包括連携協定に基づいて整備される予定の新館（またはその跡地）を活用した観光施設、及び、広場・駐車場の運営・管理者と連携して、事業に取り組むこと。（運営形態やスキーム等は、未定）

※活用の条件についての詳細は、「別紙2」を参照ください。

対象施設

旧「一葉亭（旧ひがきホテル）」は、1948年に創業し、客室120室・収容人員650名を誇り、大宴会場や様々な施設を有する水上温泉地区有数のホテルとして知られていました。

しかし、バブル崩壊後は、団体客が減少するなどし、1995年には大規模改修を実施したものの客数の減少は続き、スキー客の減少も重なったことで、経営状態が悪化しました。その後、何度かの再生支援も試みられましたが、2019年に閉業することとなりました。

建物は、本館、別館、新館、エネルギーセンター、従業員寮などに分かれ、建物面積の合計は、約5,400坪。敷地西側に商店街、東側に利根川、南側に町営駐車場、温泉公園があり、敷地の北方には谷川岳の眺望が広がる立地となっています。

建物

物件名	構造内容等	面積
本館	鉄骨、鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2階付き7階建	約910坪
新本館	鉄筋コンクリート造、陸屋根、6階建	約1,240坪
第一別館	鉄筋コンクリート造、陸屋根、6階建	約450坪
第二別館	鉄筋コンクリート造、陸屋根、7階建	約340坪
エネルギーセンター	鉄筋コンクリート造、陸屋根 4階建	約450坪

注）建物の情報は、令和5年度旧一葉亭第二期解体工事実施設計書に基づいて記載しています。登記簿謄本上の記載と異なりますのでご注意ください。

公募のスケジュール

実施方針の公表	令和5年10月18日(水)
現地見学会への参加申込の受付	令和5年10月18日(水)～10月31日(火)
現地見学会（事前申込が必要）	令和5年11月1日(水)～11月22日(水) ※平日のみ
募集要項等の配布	令和5年12月18日(月)
募集要項に対する質問受付・回答 (内容は公表)	令和5年12月18日(月)～令和6年1月19日(金)
プロポーザルへの参加申込の受付	令和5年12月18日(月)～令和6年1月26日(金)
応募書類の受付	令和6年2月1日(木)～3月29日(金)
審査（プレゼン含む）	令和6年4月1日(月)～4月26日(金)
優先交渉権者の決定	令和6年5月上旬
契約に係る手続き等	令和6年5月以降

※ 上記スケジュールは現時点の予定であり変更する場合があります。変更があった場合は、本町ホームページでお知らせします。

プロポーザルへの参加

(1) プロポーザルの参加資格

プロポーザルに参加することができる者の資格は、次のいずれにも該当する者で、この要項に定める参加申込書の審査を経てプロポーザルへの参加を認められた者としてします。

なお、現地見学会に参加しなくても、プロポーザルに参加することは可能です。

- ① 法人格を有する団体で、後述するプレゼンテーションの期日に存在している者
- ② 宿泊事業、飲食事業等に必要な資格並びに選定事業者が実施する事業に関し許可、認可等を必要とする場合において、許可、認可等を受けている者
- ③ 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当しない者
- ④ みなかみ町もしくは法人所在地の法人税等について消費税及び地方消費税のいずれかにつ

いて未納がない者

⑤ 次のアからクまでのいずれにも該当しない者

ア 暴力団(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号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。)又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。)が経営に実質的に関与していると認められる者

イ 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者

ウ 暴力団員であると認められる者

エ 暴力団若しくは暴力団に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者

カ 当該法人の役員(その支店又は営業所の代表者を含む。キにおいて同じ。)が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者

キ 当該法人の役員のうちにウからオまでのいずれかに該当する者がある者

ク みなかみ町もしくは所在地において、地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められ、一般競争入札に参加させないとする期間が満了していない者

(2) プロポーザルの参加申込と参加承認通知

① 申込期間

令和5年12月18日(月)から令和6年1月26日(金)まで(土日及び祝日を除く)
午前9時から午後5時まで

② 受付場所

群馬県利根郡みなかみ町後閑318番地

みなかみ町役場企画課地域創生係(支所・その他出先機関では受け付けません。)

③ 申込方法

以下の提出書類Aを上記受付場所まで持参又は郵送等により提出してください。

郵送等で申込みされる場合は、簡易書留郵便等の配達記録の残る方法で送付してください。

なお、申込み手続きは、必ず申込期間内に済ませてください。(電話又はFAX不可)

④ 提出書類A

ア 公募型プロポーザル参加申込書(様式1)

イ 現在事項全部証明書(代表企業のみ、提出日より3カ月以内に取得したもの)

ウ 定款の写し(代表企業のみ)

エ 法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書(代表企業のみ)

オ 直近3事業年度の収支(損益)計算書、貸借対照表、又はこれらに相当する書類
(代表企業のみ)

(3) 参加承認通知

プロポーザル参加に係る資格審査を経て、参加承認または不承認の通知をします。

通知日：令和6年1月31日(水)までに、電子メール又はFAXにて通知します。

公募説明会、現地確認および質問回答

(1) 公募説明会

令和5年12月22日(金) 午前10時から みなかみ町観光センター2階 会議室

※申込不要です。

(2) 現地確認

現地の確認のための立入りは随時対応します。

事前に日時の連絡をすることにより、現地に担当者が立ち会います。但し、積雪状況によっては、対応できない場合があります。

(3) 質問・回答

質問 令和5年12月18日(月)から令和6年1月19日(金) 午後5時まで

別紙「様式2」により電子メール又はFAXしてください。(電話不可)

回答 適宜、みなかみ町ホームページにて回答します。

最終回答期日：令和6年1月26日(金)

応募書類の提出

事前審査(資格審査)を通過した応募者から事業企画案の提案を次のとおり受け付けます。

(1) 事業企画案

① 受付期間

令和6年2月1日(木)から3月29日(金)まで

午前9時から午後5時まで(閉庁日及び開庁日の正午から午後1時を除きます。)

② 受付場所

群馬県利根郡みなかみ町後閑318番地

みなかみ町役場企画課地域創生係(支所・その他出先機関では受け付けません。)

③ 提出書類及び方法

事業企画案申請書類(提出書類B)に規定する書類を上記受付場所まで持参又は郵送等により提出してください。郵送等で申込みされる場合は、簡易書留郵便等の配達記録の残る方法で送付してください。

なお、申込み手続きは、必ず申込期間内に済ませてください。(電話又はFAX不可)

事前に、みなかみ町役場企画課地域創生係まで、提出の連絡をお願いします。

提出書類のサイズはA4版で統一し、左綴じで簡易製本して提出してください。

A3判の資料がある場合は、3つ折りで製本してください。

なお、提出書類は、30 ページ程度（設計図書は除く。）までを目安に作成してください。

④ 提出書類B

ア 事業企画書（任意様式） 正本1部、副本10部

※事業企画書には、以下の内容を記載ください。

- ・提案内容の骨子及び外観パース等が反映された事業企画の概要
- ・建物用途・施設計画
- ・収支計画（10ヵ年以上）
- ・工程計画（開業までの工程）
- ・資金計画（資金調達の方法、金額、想定する金融機関等）
- ・投資スキーム、出口戦略等
- ・類似事業の実績

イ 事業者概要書、共同事業者構成調書（様式3） 正本1部

ウ 事業関係者一覧（設計者、建設会社を含む）（様式4） 正本1部

エ 誓約書（様式5） 1部

オ 印鑑証明書（代表企業のみ、提出日より3カ月以内に取得したもの） 原本1部

⑤ 留意事項

正本のみ表紙に事業者名を記入してください。

提案事業者を特定できる内容（具体的な社名、類似事業に係る自治体名等）の記載はしないでください。

審査の方法

（1）プレゼンテーションの実施

プロポーザルによる選定にあたり、プレゼンテーションを実施します。（非公開）

日時 令和6年4月8日（月）～4月19日（金）

※ 詳細な日時や場所等は、後日、ご連絡します。

場所 みなかみ町役場（本庁舎） 会議室

（2）審査項目及び審査方針

審査は、事業運営計画書等の内容及びそのプレゼンテーションによる内容を基に、評価項目と評価ポイント、配点（別紙「審査表」）に基づき総合的に評価し、最優秀提案及び優秀提案を選定します。提案内容によっては、公募対象の施設（またはその跡地）の一部を活用する複数の事業企画案を選定する場合があります。

なお、審査表内全ての項目において評価した得点の合計が、6割未満の提案は最優秀提案又は優秀提案として選定しません。

（3）選定結果の通知及び契約締結等

① 審査結果を踏まえ、最優秀提案を行った応募者を優先交渉権者とし、優秀提案を行った

- 応募者の中から次点交渉権者を決定します。ただし、審査結果によっては、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがあります。
- ② 事業企画案を提出した応募者には、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定後、その結果を文書にて通知します。電話等による通知結果に対する問い合わせには、対応いたしません。
 - ③ 優先交渉権者等決定後、優先交渉権者の応募法人又は、応募グループの代表企業名、並びに予定される開発計画の概要を公表します。
 - ④ 審査の結果、選定事業者と決定された者は、結果の通知を受けた日から7日以内に仮契約より契約を締結し、仮契約は、当該財産の譲渡等に係る議案のみなかみ町議会の議決があった日以降、本契約としての効力が発生するものとします。譲渡する建物は現状有姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵については、町は一切の責任を負いません。
 - ⑤ 優先交渉権者等が仮契約の締結までに、次の1)から6)までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者等の資格を喪失します。なお、応募グループである場合、構成員の一部が資格喪失の要件に該当した場合も、その資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかである場合、その他やむを得ないと認められる場合は、この限りではありません。
 - 1) 正当な理由なく、本町との仮契約の締結に至らないとき。
 - 2) 本町の催告にもかかわらず、仮契約の締結に応じないとき。
 - 3) 本町との仮契約の締結を辞退したとき。
 - 4) 「プロポーザルの参加資格」の要件を満たすことができなくなった場合
 - 5) 本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重大な影響の及ぶ過失のあることが判明したとき。
 - 6) 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）
 - ⑥ 優先交渉権者等が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合には、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。なお、次点交渉権者が前記資格喪失の事由に該当し、その資格を喪失した場合は、審査における評価が高い提案をした応募者と、その順位に沿って仮契約の締結に関する交渉を行う場合があります。
 - ⑦ 譲渡する建物は、引渡し後、速やかに所有権移転登記を行うものとします。なお、譲渡契約書及び貸付契約書（町保管のもの各1部）に貼付する収入印紙関係及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行にかかる費用の一切は譲受先事業者の負担とします。
 - ⑧ 引き渡された物品が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。
 - ⑨ 事業用地においては、現在までのところ埋蔵文化財は確認されておらず、埋蔵文化財にかかる協議、予備調査等は不要であることを確認しています。
 - ⑩ 本事業の実施によって、開発許可が必要となる場合、みなかみ町の開発にかかる指導基準等に従い、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。
 - ⑪ 施設の改修等に伴い生じる配管などの埋設物撤去にかかる費用は、原則として譲渡先事業者の負担としますが、埋設物の内容によっては協議を行うこととします。

また、事業用地内及び周辺の電柱・支線等が支障となる場合は、設置者等については、お問い合わせください。

その他関連事項

(1) 留意事項

① 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本町ホームページで公開します。

② 本プロポーザルの凍結・中止

本町は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず事業用地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合等やむを得ない事情のある場合は、本プロポーザルを凍結し、又は中止する場合があります。

③ 費用負担

本プロポーザルの応募に要する費用は、すべて応募者の負担とします。

④ 著作権利用

提出物の著作権は、すべて応募者が保有します。なお、本町は、これを審査のために無償で使用するものとします。

⑤ 情報公開

応募者から提出された資料等については、みなかみ町情報公開条例に基づき、非公開情報として規定する事項を除き、公開される場合があります。

⑥ 損害賠償規定

事業企画案作成、事業企画案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本町は、一切これを補償しません。

⑦ 疑義が生じた場合の措置

提案内容、仮契約の各条項等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本町と優先交渉権者等が協議の上、定めるものとします。

⑨ 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟は、すべて群馬地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

(2) 雑則

① 使用言語、単位、通貨及び適用法規

応募提出書類、質問及び回答、審査等における使用言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本円とします。また、本件に関する適用法規は、日本の国内法とします。

② 提出書類の修正等の禁止

本プロポーザルへの応募にあたり、一度提出された書類の修正又は変更はできません。なお、審査の過程において必要に応じ応募者に追加資料等の提出を求める場合があります。

③ 関係法令の遵守

本プロポーザルにおける事業計画の提案内容及び事業実施にあたっては、提案事業の内容に適用される関係法令等を遵守してください。また、本町の関係条例等にも留意してください。

提供資料一覧

本公募における参考資料は、以下の通りです。

その他、閲覧を希望する資料等がある場合は、担当部署へご連絡ください。

- ☐ 地域計画（観光庁「地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業」にて作成した地域計画より抜粋）
- ☐ コンセプトブック
- ☐ 旧「一葉亭」建物のレイアウト図
- ☐ 旧「一葉亭」の図面
- ☐ エンジニアリングレポート
 - ※作成次第、参加事業者にご案内します。（2024 年 1 月上旬予定）
- ☐ 補強プラン（エネルギーセンターを除く）
 - ※作成次第、参加事業者にご案内します。（2024 年 2 月上旬予定）

担当部署	みなかみ町役場 企画課 地域創生係
電 話	0278-25-5032(直通)／0278-62-2111(内 563)
F A X	0278-62-2291(代表)
電 子メール	office-kikaku@town.minakami.gunma.jp