

旧「箱根芦之湯フラワーセンター」運営事業者選定に係る
公募型プロポーザル実施要領

令和7年7月

1 事業目的

旧箱根芦之湯フラワーセンターは、地域の観光産業活性化を目的とし昭和63年4月に開館され、観光ニーズの変化等諸般の事情により、平成27年3月31日をもって閉館となった。その後、芦之湯地域の観光振興を目的とした「芦刈の里活性化事業」の一環として、民間事業者による観光施設が運営されたが、当初規定していた契約の期間が令和7年6月30日付で満了に伴う、契約満了となったものである。

当該施設の活用を図り、当該地域の更なる活性化を期待することから、民間事業者等の創意工夫による提案を受け、貸付後の業務を実施できる事業者を公募型プロポーザル方式により募集する。

2 対象物件

【建物】

所在地	箱根町芦之湯 84-55
構造	鉄骨造
床面積	1,493.928 ㎡

【土地】

所在地	箱根町芦之湯 84-55 の一部
面積	8,165.40 ㎡
地目	宅地

3 賃貸借期間

賃貸借契約の日から令和17年3月31日までとする。ただし、令和17年4月1日以降の契約に関し、町と事業者で協議のうえ、使用状況、実績等を勘案し、町が、引き続き契約することが適当と判断した場合は、5年度単位で、最長令和27年度末(10年間)まで更新できるものとする。

※ 本町が行う工事の進捗状況等によって、開始時期は変更する場合がある。

※ 借受事業者が行う、工事の完了時期にもよるが、令和8年4月1日からの供用開始を目標とするもの。

4 予定価格

(1) 月額510,000円(年額:6,120,000円)以上を条件とし、事業者が提案した額とする。ただし、事業運営に必要な設備等の設置及び維持管理費用は事業者負担とする。

なお、賃借料の最低価格については、町の算定基準に基づき算定したもの。

- (2) 賃借料は、町の発行する納入通知書により、年度ごとに、町が指定する期日までに支払うものとする。
- (3) 賃借料の改定は原則として行わないが、使用物件の価格の著しい変動、その他正当な理由があるときは、町と事業者との協議により改定をする場合がある。

5 参加資格

本プロポーザルに参加できるものは、次に掲げる要件のすべてを満たすものであること。

- (1) 個人その他、法人やその他の団体、若しくはグループ（以下「法人等」という。）とする。グループにあつては、日本国内に主たる事務所（本社・本店）を有すること。
※ グループでの応募に当たっての留意事項
 - ・グループとは、複数の法人又は法人以外の団体で構成する団体をいう。
 - ・グループで応募する場合は、代表する法人等を定めなければならない。
 - ・単独で応募した法人等は、同時にグループでの応募の構成員になることはできない。
 - ・同時に複数のグループの構成員になることはできない。
- (2) 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者であること。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (4) 箱根町指名停止等取扱基準（平成21年4月1日施行）の規定による指名停止の措置を受けていないこと。
- (5) 箱根町暴力団排除条例（平成23年箱根町条例第12号）に基づく入札等への排除措置を受けていないこと。
- (6) 国税及び地方税を滞納していないこと。

6 貸付条件

- (1) 借地借家法第38条に規定する定期建物賃借契約による貸付けとする。なお、契約が終了する日までに貸主借主間に再契約が成立しない場合においては、契約は終了し、契約が終了する日までに借主は本物件を貸主に明け渡すものとする。
- (2) 本物件は、不備箇所等も含め、全て現状有姿のまま貸し付ける。内覧会時に確認したうえで貸付するものとする。
- (3) 施設の運営、保守、維持管理及び修繕に係る費用は、使用料とは別に事業者の負担とする。なお、事業者は、建物及び付属する設備、機器の改修等を行うときは、事前に町の承認を得るものとする。

- (4) 借主は、本物件を企画提案書に記載した使用目的どおりに使用しなければならない。
- (5) マスターリース契約等による運営はできない。複数の法人等での運営の場合、代表者を決め、グループの中でパートナーシップ契約を締結するなどして運営すること。

7 禁止する用途

- (1) 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、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業の用に供すること。
- (2) 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 号に定める暴力団又は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など、公序良俗に反する用途に使用すること。
- (3) 政治的・宗教的用途に使用すること。
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- (5) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- (6) 住居の用途に使用すること。
- (7) ホテル・旅館等宿泊施設の用途に使用すること。
- (8) 建築基準法の用途地域に適しない使用をすること。
- (9) その他関係法令により禁止されている使用をすること。

8 事業者の義務

- (1) 事業者は、善良なる管理者の注意をもって対象物件を使用すること。
- (2) 事業者は、対象物件を使用して行う事業に伴う一切の責任を負うこと。
- (3) 事業者は、町が対象物件の管理上必要な事項を事業者に連絡又は通知した場合は、その事項を遵守しなければならない。
- (4) 事業者は、対象物件の使用に当たっては、近隣の迷惑とならないよう十分に配慮しなければならない。

9 損害賠償

- (1) 事業者は、その責めに帰すべき理由により、対象物件の全部又は一部を滅失し、若しくは毀損したときは、損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。ただし、事業者が自己の負担により対象物件を原状に回復した場合はこの限りでない。
- (2) 事業者は、対象物件の使用にあたり、町又は第三者に損害を与えたときは、全て事業者の責任において、その損害を賠償しなければならない。

10 応募スケジュール等

(1) プロポーザルに係るスケジュール

項 目	年 月 日
公募開始（町ホームページで公開）	令和7年9月 1日(月)
現地確認（希望者のみ）	令和7年9月 4日(木)から9月16日(火)まで
質問書の受付期間	令和7年9月 4日(木)から9月16日(火)まで
質問書に対する回答	令和7年9月22日(月)
参加申込書・企画提案書提出	令和7年9月30日(火)まで
プレゼンテーション・ ヒアリング審査	令和7年10月中旬
審査結果の通知	令和7年10月下旬
賃貸借契約の締結	令和7年12月1日（予定）
供用開始	令和8年4月から（予定）

※ スケジュールは、事情により変更することがあります。

(2) 参加手続

ア 公募関係資料の入手方法

プロポーザル実施要領、応募申込書その他公募に関する資料は町ホームページからダウンロードすること（町役場窓口での配布は行いません）。

(URL) <https://www.town.hakone.kanagawa.jp/www/contents/1754971995560/index.html>

【配布資料】

- ① 旧「箱根芦之湯フラワーセンター」運営事業者選定に係る公募型プロポーザル実施要領
- ② 旧「箱根芦之湯フラワーセンター」平面図等
- ③ 質問書 (様式1)
- ④ 参加申込書 (様式2)
- ⑤ 誓約書 (様式3)
- ⑥ 賃借料提案書 (様式4)

イ 現地確認

現地確認を希望する場合は、希望日の前日午後2時00分（閉庁日を除く）までに、企画観光部観光課産業振興係へ電話で申し込むこと。

【企画観光部観光課 TEL 0460-85-7410】

ウ 質問書の受付

本プロポーザルに関し質問がある場合は、次のとおり質問書を提出すること。

受付期間	令和7年9月4日(木)から9月16日(火)まで (午前8時30分から午後5時15分までの間（土日を除く。))
提出方法	電子メールにより提出 web_kankou@town.hakone.kanagawa.jp ※件名は「旧箱根芦之湯フラワーセンター公募質疑（事業者名）」 とすること。 ※質問書は所定の様式とする（様式1）。

回答方法	令和7年9月22日(月)に町ホームページにおいて公表
------	----------------------------

エ 参加申込及び企画提案書の提出

提出期間	令和7年9月4日(木)から9月30日(火)まで (午前8時30分から午後5時15分までの間(土日を除く。))
提出先	〒250-0398 神奈川県足柄下郡箱根町湯本 256 番地 箱根町役場企画観光部観光課産業振興係
提出方法	持参又は郵送 ・持参：箱根町企画観光部観光課(分庁舎1階) ・郵送：一般書留、簡易書留、特定記録郵便、配達時間指定郵便 又はレターパックによる(提出期間内必着)
提出書類	①参加申込書(様式2) ②誓約書(様式3) ③賃借料提案書(様式4) ④国・県・町税の納税証明書(写しでも可) ⑤法人登記簿謄本(写しでも可) ⑥委任状(任意様式：受任者を設定する場合に提出すること) ⑦企画提案書(任意様式) ⑧事業実績が分かる資料(任意様式)

(留意事項)

- ・①参加申込書(様式2)、②誓約書(様式3)、③賃借料提案書(様式4)及び⑥委任状には代表者印を押印すること。
- ・①～⑥は、企画提案書には綴らずに、各1部提出すること。
- ・企画提案書は、本要領「6 貸付条件」に合致する内容とすること。
- ・企画提案書は、A4用紙サイズ(任意様式・図面を含む)で作成し、⑦と⑧を1組とし左上部ホチキス留めし、10部提出すること。
- ・企画提案書には、会社名、ロゴマーク等、作成者が分かる表示は一切しないこと。

11 評価主体

評価は、町職員による旧箱根芦之湯フラワーセンター選定委員会により、企画提案の内容について公平かつ適正な評価を行う。

12 評価方法及び結果通知

事業者の選定にあたっては、提出された企画提案資料をもとに選定委員が内容について総合的に評価・採点し、最高点を得た参加者を運営事業候補者(以下「候補者」とい

う。)として選定する。

(1) 評価方法等

ア 各委員が審査基準及び評価点をもとに評価・採点を行い、最高点を取得した者から順に、候補者、次点候補者として選定する。

イ 最高点の参加者が2者以上ある場合は、委員の投票により候補者を選定する。

ウ 最高点の参加者が辞退を申し出た場合や以下の「13 留意事項」に該当した場合は、次点候補者を候補者とする。

エ 参加者が1者のときは、その者が最低基準点(60点以上)を満たしている場合は、候補者として選定する。

オ 評価結果に対する一切の異議申し立ては受け付けない。

(2) 配点一覧表

番号	項目	審査基準	配点
1	事業コンセプト	町民や観光客にとって魅力的な施設となるような具体的な提案がなされている。	30点
2	事業実施体制	事業実績が豊富で円滑な実施が期待できる。	10点
		提案のあった事業を確実に円滑に実施できる体制が構築されている。	10点
3	収支計画	持続可能な経営に向けた収支予測が立案されている。	10点
4	集客向上に向けた取組	集客が期待できる魅力ある施設及び機能を備えた提案となっている。	15点
		当該施設だけでなく広く町の観光産業振興に寄与する提案となっている。	15点
5	価格点	算定式=10点×提案額／最高提案額	10点
配点合計			100点

(3) 評価点

評価基準	得点		
	30点	15点	10点
A 特に優れている	30点	15点	10点
B 優れている	25点	12点	8点
C 標準的である	20点	9点	6点
D やや劣っている	10点	6点	4点
E 劣っている	5点	3点	2点

※ 「価格点」は、最高提案額を10点満点とし、それ未満の提案額については次の算定式により、小数第一位を四捨五入して採点する。

【評価点数=10点×提案額／最高提案額】

(4) 失格要件

次の要件に該当すると認められる場合は、失格とする。

ア 参加者が本要領において定める資格要件を満たしていない。

イ 企画提案書の内容が、本要領において定める要件を満たしていない。

ウ 企画提案書に不備がある（軽微な場合を除く）。

エ 2 案以上の企画提案が行われた場合

(5) 結果通知

参加者全員に書面により結果を送付し、候補者とした者の名称は、町ホームページで公表する。

13 留意事項

次のいずれかに該当するときは、候補者としての決定を取り消すものとする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載をしたことが確認されたとき。
- (2) 選定委員又はその関係者に接触を求めるなど、評価の公平性を害する行為を行ったとき。
- (3) 候補者の決定から賃貸借契約締結までの間に、候補者の資金事情の変化等により、運営の履行が困難であると町が判断したとき。
- (4) 著しく社会的信用を損なう行為等により、候補者としてふさわしくないと町が判断したとき。
- (5) 候補者が、応募資格要件に適合しなくなったとき。

14 その他

- (1) 本プロポーザルに応募する費用は、全て参加者の負担とする。
- (2) 提出書類の著作権は、参加者に帰属する。ただし、町が本プロポーザルに関する報告、公表等のために必要な場合は、参加者の承諾を得ずに提出書類の内容を無償で利用できるものとする。また、本案件に係る情報公開請求があった場合には、箱根町情報公開条例（平成 15 年条例第 14 号）に基づき、提出書類を公開することがある。
- (3) 提出された書類は、一切返却しない。
- (4) 提出のあった企画提案資料等の内容について、選定の過程で疑義が生じた場合は、後日、必要に応じて町から疑義事項の照会を行うことがある。

15 問い合わせ先

箱根町企画観光部観光課産業振興係

住 所 〒250-0398 神奈川県足柄下郡箱根町湯本 256 番地

電 話 0460-85-7410

E-mail web_kankou@town.hakone.kanagawa.jp