

宿泊施設等誘致のための
白浜町字瓜切地内町有地貸付に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和7年8月
和歌山県白浜町

**宿泊施設等誘致のための
白浜町字瓜切地内町有地貸付に係る
公募型プロポーザル募集要項**

目次

1. 公募の目的等	2
2. 賃借物件の概要	2
3. 公募から契約までの流れ	3
4. 応募	4
5. 現地説明会	6
6. 質問	6
7. 提案	7
8. 賃借候補者の選定	8
9. 契約の締結	9
10. 応募者がいなかった場合の取扱い	10
11. 貸付条件	10
12. 問合せ先他	11

【様式集】

- 【様式1】 公募型プロポーザル参加表明書
- 【様式2】 暴力団排除に関する誓約書
- 【様式3】 参加表明取消申出書
- 【様式4】 提案説明書
- 【様式5】 見積書

1. 公募の目的等

白浜町（以下「本町」という。）は下記の字瓜切地内の町有地（以下「本物件」という。）について、国立公園の自然と景観を活かした民間による公有遊休資産の利活用を行うことにより、誘客による人の流れの創出と地域経済の活性化を図り、もって地域振興に資するため、宿泊施設等を誘致することを目的とした公募型プロポーザルでの貸付を行います。

提案にあたっては、周辺環境への十分な配慮を図り、本目的達成のための物件活用を図られるよう、本要項に沿った応募を求めます。

2. 賃借物件の概要

（１）土地の概要

【土地①】

地 番：和歌山県西牟婁郡白浜町字瓜切 2927 番 317

地 目：（登記）山林、（現況）山林

地 積：2,637 m²（公簿面積）

貸付料：都市計画変更の見通しがつき次第不動産鑑定により決定予定
行政的主な条件

- ・都市計画区域：白浜町都市計画区域内
- ・市街化調整区域：なし
- ・用途地域：第二種住居地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
第三種娯楽レクリエーション地域
- ・景観法（町条例）：特定景観形成地域以外の地域
- ・屋外広告物（県条例）：第 2 種地域

※「白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱」の規定あり。

【土地②】

地 番：和歌山県西牟婁郡白浜町字瓜切 2927 番 2267

地 目：（登記）山林、（現況）山林

地 積：8,622 m²（公簿面積）

貸付料：都市計画変更の見通しがつき次第不動産鑑定により決定予定
行政的主な条件

- ・都市計画区域：白浜町都市計画区域内
- ・市街化調整区域：なし
- ・用途地域：第二種住居地域（建ぺい率 60% 容積率 200%）
第三種娯楽レクリエーション地域
- ・景観法（町条例）：特定景観形成地域以外の地域
- ・屋外広告物（県条例）：第 2 種地域

※「白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱」の規定あり。

【土地③】

地 番：和歌山県西牟婁郡白浜町字瓜切 2927 番 319

地 目：（登記）山林、（現況）山林

地 積：29,768 m²（公簿面積）

貸付料：都市計画変更の見通しがつき次第不動産鑑定により決定予定

行政的主な条件

- ・都市計画区域：白浜町都市計画区域内
- ・市街化調整区域：なし
- ・用途地域：無指定

第一種風致地区

都市計画公園（南湯崎公園）・・・現在除外審議中

- ・景観法（町条例）：特定景観形成地域以外の地域
- ・屋外広告物（県条例）：禁止地域
- ・自然公園：吉野熊野国立公園

※「白浜町開発事業及び中高層建築に関する指導要綱」の規定あり。

※吉野熊野国立公園の地種区分等詳細は環境省へ確認すること。

（注）提案者は、本提案にあたり、上記に掲げる関係法令等のほか、提案内容に応じて関係法令及びその他関係施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を関係機関等で調査し、確認すること。

（２）地籍調査

- ・未実施

（３）注意事項

- ・各種法令遵守に努めること。
- ・土地①②と土地③を横断する町道三段線の取り扱いは要協議とする。
- ・温泉権利の確保・申請・配湯等に関する手続きは、提案者の責任において対応すること。
- ・三段集会所、三段壁来客者用駐車場について支障がある場合は要協議とする。
- ・南湯崎公園（都市計画公園）は現在除外審議中である。

３．公募から貸付開始までの流れ

町は応募者から参加表明書及び暴力団等の排除に関する誓約書（以下「参加表明書等」という。）の提出を受け、現地説明会の後提出された書類（以下「提出書類」という。）の審査を行い、賃借候補者を選定後に本契約に向けた覚書を締結し、都市計画審議会の結果をもって本契約を締結します。

手 続	日 付	主 体	備 考
募集要項の公示	令和7年8月13日	白浜町	
参加表明等の提出	令和7年8月13日 ～令和7年9月12日	応募者	
現地説明会案内の送付	令和7年9月19日頃	白浜町	
現地説明会参加の申込	案内後 ～令和7年9月26日	応募者	
現地説明会	令和7年10月2日	白浜町	
質問受付	令和7年8月25日 ～令和7年10月14日	応募者・白浜町	
質問への回答	令和7年10月24日	白浜町	
提案書類の提出	令和7年10月27日 ～令和7年11月17日	応募者	
プロポーザル	令和7年11月25日(予定)	応募者・白浜町	
賃借候補者の選定	令和7年12月中旬(予定)	白浜町	
覚書	令和8年1月頃(予定)	応募者・白浜町	
本契約(貸付開始)	令和8年4月以降(予定)	応募者・白浜町	都市計画変更後

4. 応募

本募集への応募にあたっては、参加表明の後に提出書類の提出を行います。

参加表明を行わない場合、又は応募資格を満たさない場合は応募できません。

参加表明後、賃借候補者の選定前までに無効となる事項が判明した場合は、応募を無効とします。

なお、この処分により生ずる損害は応募者の負担とし、町は一切負担しません。

(1) 応募資格

次に掲げる事項すべて満たす者であることとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び同条第2項に該当しない者であること。
- ② 参加表明時点において、白浜町税、消費税及び地方消費税に未納がない者であること。
法人が参加表明を行う場合は、当該法人だけでなく代表者も白浜町税、消費税及び地方消費税の未納がないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き又は再生手続き開始の申立てがなされていない（申立てがなされた者であっても計画認可決定が確定した者を除く。）こと。
- ④ 会社法（平成17年法律第86号）の規定に基づく清算又は破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産が開始されていない者であること。
- ⑤ 暴力団による不当行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有するものでないこと。

(2)応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、これを無効とします。

- ① 応募資格がない者がした応募
- ② 同一応募者が2つ以上の応募をしたときのすべての応募
- ③ 応募者その他の重大な過失により、違法又は不正な状態となった応募
- ④ 違法又は不正な手段による応募をしたときの全ての応募
- ⑤ 参加表明書等及び提案書類の提出期限後の応募
- ⑥ その他応募を認めるには不適切と町長が判断した応募

(3)参加表明

参加表明にあたっては、参加表明書及び暴力団等の排除に関する誓約書を作成し、指定の期限までに町に提出してください。

なお、郵送で提出する場合は、令和7年9月12日（金）消印有効とします。

【提出先及び提出期限】

提出先 〒649-2211 和歌山県西牟婁郡白浜町 1600 番地
 白浜町役場 総務課 企画政策係 kikaku@town.shirahama.lg.jp

提出期限 令和7年8月13日（水）から令和7年9月12日（金）

◇ 押印不要、データ提出可とします。

◇ 持参する場合は、土日祝日を除く午前8時30分から午後5時15分までの間に提出してください。

◇ 郵送の場合は、提出書類の到着を電話等で必ず確認してください。

(4)参加表明の取消し

参加表明については取消することができ、その場合は【参加表明取消申出書】を提出してください。

(5)現地説明会のご案内

参加表明書を提出いただいた方には9月19日頃に現地説明会のご案内を送付します。

5. 現地説明会

ご案内に記載するスケジュールのうち、ご参加いただく時間を電話・メール等にてご連絡ください。

なお、予約がない場合は開催しません。

【予定日時】 令和7年10月2日（木） ①午前10時 ②午後2時

【集合場所】 三段壁来客者用駐車場

【持 参】 現地説明会のご案内

【参加申込】 白浜町役場 総務課 企画政策係 kikaku@town.shirahama.lg.jp

電話番号 0739-43-5555（代表） 内線122

0739-43-6598（直通）

【申込期限】 令和7年9月26日（金）午後5時までに以下をご連絡ください。

【連絡事項】 ① 個人の氏名又は法人の名称

② 参加予定人数

③ 希望時間

【留意事項】

- ・参加者数によって、日程を調整させていただくことがあります。
- ・現地説明会に参加しなくても本件に応募可能ですが、参加されない場合の物件現況や情報等は各自ご確認ください。

6. 質問

(1) 受付

質問は、現地説明会で行う場合を除き、参加表明を行った者からのものに限り、原則として町が電子メールにより受け付けます。

【受付期間】 令和7年8月25日（月）から令和7年10月14日（火）午後5時まで

【メール宛先】 kikaku@town.shirahama.lg.jp

(2) 回答

質問内容及び回答については、ホームページに掲載することとし、後日、取りまとめて掲載します。

【掲載予定日】 令和7年10月24日（金）

7. 提案

(1) 提案書類

以下の書類を提出してください。

- ① 提案説明書（様式4）
 - ◇ 応募者の状況、事業計画
- ② 見積書（様式5）
 - ※ 年額とする。
- ③ 決算関係書類
 - ◇ 財産目録、貸借対照表、損益計算書等の写し（直近3事業年度分）
- ④ 定款
- ⑤ その他説明資料（図面等）
- ⑥ 法人登記履歴事項全部証明書（法人の場合）
 - ※ 発行後3ヶ月以内の原本とする。
- ⑦ 住民票、身分証明書（個人の場合）
 - ※ 発行後3ヶ月以内の原本とする。
- ⑧ 印鑑（登録）証明書
 - ※ 発行後3ヶ月以内の原本とする。
- ⑨ 納税を証明する書類等
 - ◇ 地方税：納税証明書
 - ※ 発行後3ヶ月以内の原本とする。
 - ※ 法人の場合は、代表者の完納証明書も提出してください。
 - ◇ 法人税、消費税及び地方消費税：納税証明書
 - ※ 発行後3ヶ月以内の原本とする。
 - ◇ 課税がない場合は、課税がない旨の証明書を提出してください。

(2) 提出方法

提案書類の提出にあたっては、各9部及びデータ一式を指定の期限までに町に提出してください。

なお、郵送で提出する場合は、令和7年11月17日（月）消印有効とします。

【提出先及び提出期間】

提出先 〒649-2211 和歌山県西牟婁郡白浜町 1600 番地

白浜町役場 総務課 企画政策係 kikaku@town.shirahama.lg.jp

提出期間 令和7年10月27日（月）から令和7年11月17日（月）まで

- ◇ 押印不要とします。
- ◇ 持参する場合は、土日祝日を除く午前8時30分から午後5時15分までの間に提出してください。
- ◇ 郵送の場合は、提出書類の到着を電話等で必ず確認してください。

(3) 提案書類の留意事項

- ① 町では提案書類の作成について指導・助言は行いません。
- ② 提出された書類の変更は、軽易な誤りの修正などを除き認めません。
- ③ 提出された書類の返却は行いません。
- ④ 町が必要のあると認めるときは、前記書類以外の書類の提出を求める場合や提出書類の内容について説明を求める場合があります。
- ⑤ 町は、提出書類を賃借候補者の選定のみに使用し、他の目的には使用しません。
ただし、裁判所に開示を命ぜられた場合、又は白浜町情報公開条例（平成 18 年条例第 10 号）その他の法令に基づき開示する必要がある場合は、必要な範囲において開示することがあります。
- ⑥ 提案書類の作成等に要する費用については、応募者の負担とします。

8. 賃借候補者の選定

(1) 審査会による選定

審査会は、審査方針に基づき、提出された提案書類を審査し、賃借候補者及び次点の者を選定します。

(2) 審査方針

選定における審査方針は以下のとおりです。

段階	審査項目	審査内容	評価点
Ⅰ	1. 応募者の状況	応募者の現在の状況	10
	2. 事業計画	事業内容	20
		事業の実現性	20
		提案事業の公益性・公共性	20
		周辺地域への貢献（紀州材の活用計画含む）	20
		地域環境・周辺環境への配慮	10
Ⅱ	賃借希望額		20

(3) 評価の方法等

- ① 第Ⅰ段階で応募者の状況及び事業計画の評価を行い、審査員7名の評価点のうち、最高点数と最低点数を除き平均値を算出する。そのうち上位2者を選出し、第Ⅱ段階で賃借希望額の評価点を加えて、最終評価（最大評価点120点）とする。
- ② 第Ⅰ段階における最大評価点は100点とする。また、項目の評価は、「応募者の現在の状

況」と「地域環境・周辺環境への配慮」は1点毎の11段階（0～10）評価、その他の項目は2点毎の11段階（0～20）評価とする。

- ③ 第Ⅰ段階の評価において合計点が60点未満の場合は失格とする。
- ④ 第Ⅱ段階の希望額については、第Ⅱ段階の審査を受ける者（以下「第Ⅱ段階被評価者」という。）が示した希望額のうち最高価格を20点とし、その金額に対する比率で点数を評価する。

【計算式】

応募者の評価点＝（当該応募者の賃借希望額／第Ⅱ段階被評価者の賃借希望額のうち最高価格）×20

（小数点以下、切り捨て）

- ⑤ 提案内容が公序良俗に反すると町長が判断する場合は失格とする。
- ⑥ 応募者が1者の場合も上記により審査する。

(4) 審査会

- ① 審査会の開催は非公開とし、審査員は非公表とします。
- ② 審査の結果、町が適当と認める応募者がいない場合は「賃借候補者なし」とします。
- ③ 賃借候補者の決定後、応募者数並びに賃借候補者の氏名（法人の場合はその名称）、事業計画の概要、評価点を公表します。

(5) 通知

賃借候補者及び次点の者が決定した場合は、町から応募者全員に通知します。

(6) その他

賃借候補者の選定後、契約締結前までに無効（4. 応募（2）応募の無効参照）となる事項が判明した場合は、賃借候補者の選定を取り消します。

なお、この処分により生ずる損害は賃借候補者の負担とし、町は一切負担しません。

9. 契約の締結

- ① 審査会が決定した賃借候補者と協議の上、賃貸借契約に関する覚書を締結することとし、当該地の都市計画公園からの除外後、本覚書に基づき賃貸借契約を締結します。
- ② 前項により本契約を締結しないこととなったときは、町は賃借候補者に対し何ら責任を負いません。
- ③ 賃借希望（見積）額又は不動産鑑定価格から算出した賃借料（賃料比率法）のうち、金額の高い方を賃貸借契約金額とします。
- ④ 契約の締結の日までの間に、賃借候補者が応募の資格を満たさなくなった場合や応募が無

効となる事実が発覚した場合、賃借候補者の選定を取り消した場合や賃借候補者が辞退の意向を示した場合は覚書を破棄し、次点の者と協議の上、覚書を締結することとします。

- ⑤ 賃貸借契約後30日以内に保証金を納付しない場合は当契約を解除し、次点の者と協議の上、改めて賃貸借契約を締結することとします。

10. 応募者がいなかった場合の取扱い

応募者がいなかった場合の取扱いについては、白浜町ホームページでお知らせします。

11. 貸付条件

(1) 施工期限

本物件の賃貸借契約を締結した日の翌日から起算して1年以内に着手し、3年以内に稼働を開始することとします。

なお、事業の設計を行う場合は設計の開始時点を事業着手とします。

また、やむを得ない事由等により遅延が生じる場合は速やかに報告し、対応の協議に努めてください。

(2) 建築工事

本物件上への建築工事にあたっては、周辺住民の理解を得た上で進めてください。また、施工過程の状況は定期的に町に報告してください。この情報は町民及び利害関係人等からの請求により開示することがあります。

(3) 転貸し

本物件の第三者への貸付は原則認めません。ただし、提案内容を実現するために必要とする場合など、特別の事情があり事前に承認を得た場合はこの限りではありません。

(4) 租税公課

本公募における賃料算定は本公募独自の基準によるものであり、国税・地方税その他の計算とは直接の関係はありません。

(5) 解除及び原状回復

本要項及び契約書の条項を遵守されない場合、賃貸借契約を解除する場合があります。

町が解除を通知した場合、速やかに原状回復に向けた措置を講ずるものとし、その費用負担は賃借人が負うものとします。

(6) 紀州材の利用

木質化の推進のため、使用国産材の概ね3割以上は紀州材を利用するものとし、特に町内

産材の利用に努めてください。

(7) 保証金

建物建築価格の概ね1割を原状回復保証金として町に納入してください。なお、本保証金は契約満了後に賃借人へ返却します。

(8) 運営法人

本物件上に建築した宿泊施設等の運営にあたっては、白浜町に本店所在地を置く法人により実施してください。

(9) 貸付期間

貸付期間は30年とします。

12. 問合せ先他

◇ 問合せ及び書類提出先
〒649-2211 和歌山県西牟婁郡白浜町 1600 番地 白浜町 総務課 企画政策係 担当：鳴尾 電話：0739-43-5555（代表）内線 122 0739-43-6598（直通） ファクス：0739-43-5353 メール：kikaku@town.shirahama.lg.jp
◇ 質問及び回答
質問提出：上記メール宛 回答掲出：下記ホームページ https://www.town.shirahama.wakayama.jp/soshiki/somu/kikaku/boshu/3347.html
◇ 公表
結果公表：下記ホームページ https://www.town.shirahama.wakayama.jp/soshiki/somu/kikaku/boshu/3348.html