佐賀県
唐津市
KaratsuCity

Press Release

令和8年10月30日
商 工 観 光 部

唐津市国民宿舎虹の松原ホテルの譲渡先選定プロポーザルを実施します

唐津市国民宿舎虹の松原ホテルの譲渡先選定プロポーザルを実施します。

1 公募対象施設
唐津市国民宿舎虹の松原ホテル

2 公募期間
10月30日（金）から令和9年2月26日（金）まで

3 応募資格
1者単独の事業者または複数の事業者で構成される共同企業体

4 譲渡条件
・建物・付帯設備など　　4,020,500 円（最低譲渡価格）
※土地は譲渡対象外
・譲渡対象延床面積　　4,068.883㎡（附帯施設を含む）
・宿泊事業として 10 年間営業すること

本件の問い合わせ先
商工観光部 観光課
担当：石井 渡邊
電話：72-9127（内線2341）

唐津市国民宿舎虹の松原ホテルの
民間譲渡先選定プロポーザル実施要領
【公募】



令和８年１０月

佐賀県唐津市

商工観光部観光課

目 次

Ⅰ 公募の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

Ⅱ 公募の概要
1 施設の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
2 法令等による制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5
3 譲渡予定時期・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・6
4 公募スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
5 財産の譲渡方法等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・8
6 譲渡の条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
7 関係機関への手続に関する特記事項・・・・・・・・・・・・・・・１０

Ⅲ 応募手続き
1 参加資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１１
2 現地説明会の開催・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
3 資料の閲覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
4 質問事項の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
5 参加申込書の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４

Ⅳ 企画提案
1 企画提案書類の受付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１４
2 企画提案書の作成要領・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１５
3 プレゼンテーション・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１６

Ⅴ 提案の審査及び選定
1 審査委員会の設置・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
2 審査方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１７
3 優先交渉権者の決定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９
4 審査結果の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

Ⅵ 契約の締結
1 契約の締結・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１９

Ⅶ その他留意事項
1 失格要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
2 その他留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１

添付資料

Ⅷ 様式

1 様式１ 現地説明会参加申込書
2 様式２ 質問書
3 様式３ プロポーザル参加申込書
4 様式４ 誓約書
5 様式５ プロポーザル応募申請書
6 様式６ 建物買取価格書
7 様式７ 共同企業体構成員調書
8 様式８ 委任状
9 様式９ 辞退届

Ⅰ 公募の趣旨

唐津市国民宿舎「虹の松原ホテル」（以下「本施設」という。）は、日本三大松原の一つであり、国の特別名勝である「虹の松原」に隣接し、白砂青松の美しい景観を間近に臨む絶好のロケーションを有する宿泊施設として、昭和３８年に設置され、平成７年３月に全面改築を行いました。これまで唐津観光の重要な拠点として、多くの市民や観光客に親しまれ、心安らぐ滞在の場として重要な役割を果たしてまいりました。

本施設は、指定管理者制度による管理運営を行ってまいりましたが、近年、建物の老朽化が進み、今後の維持管理や魅力向上のために大規模な改修等の投資的経費を要する状況にあります。

しかしながら、本施設は「虹の松原」という極めて高いブランド価値と唐津湾を望む稀有な立地を有しており、本市における観光振興の要として、さらなる発展の可能性を秘めています。

このような背景から、本市では、行政による直営または指定管理という形態から一歩踏み出し、民間の持つ専門的な経営ノウハウ、斬新なアイデア、そして機動的な投資判断を最大限に活かすことで、本施設のポテンシャルを最大限に引き出し、唐津市の観光産業の活性化を牽引する施設へと昇華させることを目的として、民間への譲渡を行うことといたしました。

この公募は、特別名勝「虹の松原」の優れた景観保全に配慮しつつ、将来にわたって安定した施設運営を行い、さらなる観光需要の掘り起こしや地域経済への波及効果を生み出せる、高い経営能力と企画能力を有する民間事業者を選定することを目的に実施いたします。

Ⅱ 公募の概要

１．施設の概要

施設名称　唐津市国民宿舎虹の松原ホテル

所 在 地　唐津市東唐津４丁目１８９番地

（国との貸付契約書における所在地：

唐津市満島　満島虹ノ松原国有林１２６ニ林小班）

建物概要

・設置年月：昭和３８年７月（平成７年３月　全面改築）

・構　　造：鉄筋コンクリート造３階建

・延床面積：4,068.883㎡

・本館　　4,059.726㎡

・ゴミ置き場　9.157㎡（補強コンクリートブロック造）

・建築面積：1,698.014㎡

敷地概要

・面　　積：6413.22㎡（6,493㎡　国との貸付契約書における面積）

・土地所有者：国

現在、唐津市が国と国有林野有償貸付契約（唐津市満島　満島虹ノ松原国有林１２６ニ林小班）を締結のうえ使用しています。

なお、本公募における譲渡対象は建物、附帯設備及び構築物等であり、敷地（土地）は譲渡対象に含みません。

買受人は、本施設の運営に必要な敷地利用について、国その他の関係機関から必要な承認、許可、認可等を受ける必要があります。これらの可否、要件、使用料その他の条件については、応募者の責任において事前に確認してください。市は、敷地利用に係る権原の取得を保証するものではありません。

ただし、本施設への進入路の敷地（唐津市東唐津４丁目１９０番地）については、本市が引き続き国から借り受けるものとします。

主要施設・設備

・客　　室：計５８室

・シングル　　１８室

・ツイン　　３２室

・和室（８畳）　６室

・和室（１２畳）２室

・附帯設備

・会議室（大・中・小　各１室）

・多目的ホール、レストラン、厨房、ロビー　等

宿泊定員　：１１０名

【留意事項】

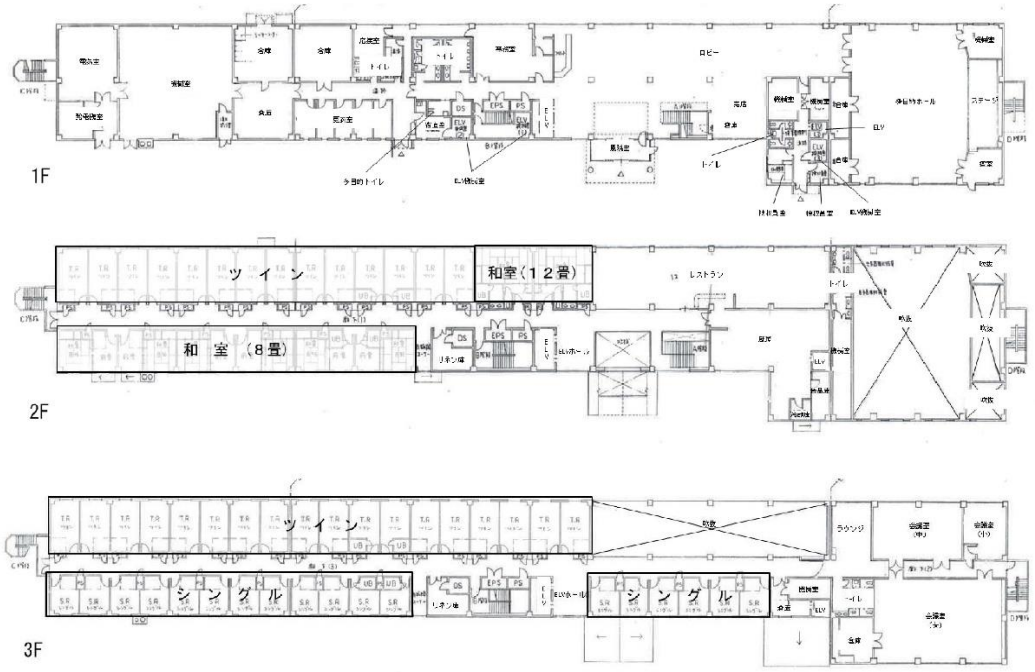
・本施設は文化財保護法、自然公園法、都市計画法、都市公園法等の制限区域内にあります。詳細は「Ⅱ－２法令等による制限」を参照してください。
・建物の改修・建て替えに当たっては、関係機関との事前協議及び関係法令に基づく許可等が必要です。
・主な法令等による制限及び相談窓口は次項（Ⅱ－２）のとおりです。
・建物及び設備の老朽化状況については、応募前に現地及び図面等で十分に確認してください。
・市が把握している建物等の状況については、別添「物件状況確認書」及び「建物状況調書」のとおりです。これらを確認の上、応募してください。

◇譲渡対象不動産位置図（別紙：拡大図あり）



◇譲渡対象建物平面図（別紙：拡大図あり）

唐津市国民宿舎虹の松原ホテル



◇東の浜海浜公園区域（都市公園・赤線囲み部分）

東の浜海浜公園
S28都市計画決定6.5ha（緑）、S31開設4.4ha（赤線）



2.法令等による制限

本施設は、特別名勝「虹の松原」という極めて高い価値を有する区域に位置しており、以下の法令等による制限を受けています。建物の改修、増改築、建て替え、外観の変更、看板の設置等を行う際は、所管行政庁の許可又は承認等が必要です。これらの法令上の制限により、事業計画の変更や縮小を求められる場合があることを、応募者は十分に認識した上で提案を行ってください。

本公募においては、買受人が自然公園法第１６条第３項の規定に基づく国定公園事業（玄海国定公園宿舎事業）の執行認可を受けることを前提とします。

（１）適用される主な法令等

・文化財保護法：特別名勝「虹の松原」（Ｂ地区）に係る現状変更の許可
・自然公園法：玄海国定公園（第２種特別地域）に係る行為の制限。ただし、国定公園事業の執行認可を受けた場合は、一部の制限が適用除外となります。
・都市計画法：風致地区（虹の松原風致地区）に係る建築行為等の許可
・都市公園法：東の浜海浜公園に係る制限。ただし、国定公園計画により設けられる施設については、同法第２条第３項第１号の規定により、都市公園に含まれないものとなります。

（２）留意事項及び相談窓口

国定公園事業の執行認可を受けた場合であっても、文化財保護法、自然公園法、都市計画法等に基づく全ての制限が適用除外となるものではありません。

・事前相談の徹底

応募者は、必ず事前に各法令等に基づく制限内容を調査し、具体的な事業計画については、各担当窓口にて事前に相談を行ってください。なお、事前相談の内容及び結果は、企画提案書の作成に当たって必ず反映させてください。

【主な相談窓口】

・国有林野関係
佐賀森林管理署　総務グループ　管理担当
TEL:0952-26-1111　Mail:ky_saga@maff.go.jp
・自然公園法関係
佐賀県有明海再生・環境課
TEL:0952-25-7349　Mail:ariakekaisaisei@pref.saga.lg.jp
唐津市都市計画課
TEL:0955-72-9136　Mail:toshikeikaku@city.karatsu.lg.jp

・都市計画法・都市公園法関係

唐津市都市計画課

TEL:0955-72-9136　Mail: toshikeikaku@city.karatsu.lg.jp

・文化財保護法

唐津市教育委員会生涯学習文化財課

TEL:0955-72-9171　Mail:manabee@city.karatsu.lg.jp

※上記のほか、本施設に関連する全ての法令等については、応募者の責任において調査及び確認してください。

（３）本公募における特別な前提条件

国定公園事業の執行認可、国有林野の使用その他の関係機関への手続については、「Ⅱ-７ 関係機関への手続に関する特記事項」を必ず確認し、その内容を承諾した上で応募してください。

３．譲渡予定時期

令和９年１１月頃

※国及び県との協議、承認、認可等の進捗状況により、変更する場合があります。

４．公募スケジュール

内　　容	日　　程
公募の開始	令和８年１０月３０日（金）
現地説明会申込み期間	令和８年１０月３０日（金）から 令和８年１１月２６日（木）まで
現地説明会（２回開催）	令和８年１１月１３日（金） 令和８年１１月２７日（金）
質問受付期間	令和８年１１月１６日（月）から 令和９年　１月２２日（金）まで
質問回答期限	令和９年　２月　１日（月）まで
参加申込書提出期間	令和８年１０月３０日（金）から 令和９年　２月１２日（金）まで
企画提案書提出期間	令和９年　２月１２日（金）から 令和９年　２月２６日（金）まで
第１次審査（書類審査　応募者が６者以上の場合に実施）	令和９年　４月中旬頃
第２次審査 （プレゼンテーション審査）	令和９年　４月下旬頃
優先交渉権者の決定 （通知・公表）	令和９年　５月上旬頃
施設所有権移転承認申請 （市・優先交渉権者→国）	優先交渉権者の決定後速やかに実施
施設所有権移転承認通知 （国→市・優先交渉権者）	申請後約３か月程度（※変動あり）
国定公園事業執行認可申請 （優先交渉権者→市→県）	国からの移転承認通知後、速やかに実施
国定公園事業執行認可 （県→優先交渉権者）	申請後約１か月程度（※変動あり）
売買契約締結	国・県の承認及び認可後（令和９年９月頃）
国有林野使用許可申請 （契約事業者→国）	売買契約締結後速やかに
国有林野使用許可 （国→契約事業者）	申請後約２か月程度（※変動あり）
所有権移転登記	令和９年１１月頃

（１）募集、選定等に係る日程については、概ね次のとおりです。
※上記スケジュールは予定であり、国及び県との協議、申請内容の補正その他の事情により、変更する場合があります。
※国及び県への申請後の期間は目安であり、承認、認可又は許可の時期を保証するものではありません。
※日程が確定していない事項、日程変更については適宜通知します。

（２）実施要領の配布
市のホームページからダウンロードをしてください。
URL　https://www.city.karatsu.lg.jp/

５．財産の譲渡方法等

（１）譲渡対象と最低譲渡価格
虹の松原ホテル本館、附帯設備及び構築物（以下「建物等」という。）は有償譲渡とし、最低譲渡価格は金４，０２０，５００円（消費税及び地方消費税を含む。）とします。

（２）残置物の取扱い
建物内に残置される物品等については、現状のまま無償譲渡とします。市はその動作、性能、安全性を保証しません。残置物の使用、撤去、処分等に要する費用は、買受人の負担とします。

（３）所有権の移転登記
譲渡に伴う所有権移転登記は、市が嘱託して行います。買受人は、市の求めに応じ、登記に必要な書類等を速やかに提出するものとします。なお、登録免許税その他登記に要する費用は、買受人の負担とします。

（４）現状有姿による引渡し及び市の免責（契約不適合責任の免責）
譲渡物件は「現状有姿」での引渡しとなります。市は、建物等の老朽化、耐用年数の経過に伴う機能低下、地下配管等の外部から容易に確認できない不具合その他の契約不適合について、契約不適合責任を負いません。
また、買受人は、売買物件に数量の不足その他契約内容に適合しない場合であっても、市に対し、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができません。

（５）公租公課及び費用の負担
本物件の取得及び保有に伴う印紙税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税その他の公租公課並びに登記、申請及び名義変更等に要する費用は、買受人の負担とします。
なお、これらの税額は最低譲渡価格又は建物買取提案額ではなく固定資産評価額等を基礎として算定され、譲渡価格と比較して高額となる可能性があります。応募者は自らの責任において事前に確認してください。

６．譲渡の条件

買受人は、本物件の譲受けに当たり、次に掲げる条件を遵守するものとします。

（１）建物の用途

建物は、宿泊事業を主たる用途として使用するものとし、飲食、宴会、会議、入浴、物販、観光案内、体験プログラムその他宿泊施設の運営又は魅力向上に付随する事業に使用することができます。

（２）用途の指定期間

前号の指定用途による使用期間は、譲渡の日から１０年間とします。ただし、必要となる投資（改築・修繕・更新）を行う場合など、営業開始までに一定の期間を要する場合には市と協議を行うものとし、市が承認した場合は、営業開始日から１０年間とします。

（３）所有権移転等の禁止

前号に定める期間中は、原則として本物件の所有権を第三者に移転してはなりません。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

なお、市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、買受人は本項に定めるすべての条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければなりません。

（４）公序良俗に反する使用の禁止

買受人は、本物件を、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してはなりません。また、第三者に使用させる場合であっても、当該第三者に対して同様の条件を遵守させなければなりません。

（５）風俗営業等の禁止

買受人は、本物件を、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及び同条第１３項に規定する接客業務受託営業の用途に使用してはなりません。また、第三者に使用させる場合であっても、当該第三者に対して同様の条件を遵守させなければなりません。

（６）法令等の遵守及び市の免責

買受人は、本物件の改修及び運営等に当たっては、関係法令（文化財保護法、自然公園法、都市計画法、都市公園法等）を遵守し、買受人の責任において必要な許可、認可、承認等を取得するものとします。これらの法令上の制限により、事業計画の変更や縮小を余儀なくされた場合であっても、市はこれに関与せず、一切の責任を負いません。

（７）その他

本要領に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、必要に応じて市と買受人が協議の上決定するものとします。

7. 関係機関への手続に関する特記事項

本施設の敷地は、国（佐賀森林管理署）と国有林野有償貸付契約を締結して使用している国有林野であり、かつ「東の浜海浜公園（都市公園）」の区域内に位置しています。したがって、本物件を適法に譲り受け、事業を運営するためには、国及び県等から必要な承認、認可及び許可等を受ける必要があります。

（１）本物件の法的位置づけと適用除外

本公募は、買受人が自然公園法に基づく「国定公園事業（玄海国定公園・宿舎事業）」の執行認可を受けて、宿泊施設を運営することを前提としています。

国定公園計画により設けられる施設については、都市公園法第２条第３項第１号の規定により、都市公園に含まれないものとなります。

また、認可を受けた国定公園事業の執行として行う行為については、自然公園法第２０条第９項第１号の規定により、同条第３項の許可は不要となります。ただし、当該認可の内容及び範囲を超える行為について、同項その他の関係法令に基づく許可、認可又は承認等が必要となる場合があります。

（２）各種承認、認可及び許可等の取得順序と手続の実施

前号の適用を受け、建物の所有権及び敷地の使用に係る権原を適切に承継するため、優先交渉権者は、市の指示に従い、次の順序で各種手続を行わなければなりません。

①施設所有権移転の承認

優先交渉権者の決定後、市及び優先交渉権者は国（佐賀森林管理署）に対し施設所有権移転承認申請を行いその承認を受けるものとします。

②国定公園事業執行認可

国から施設所有権移転の承認を受けた後、優先交渉権者は、佐賀県知事に対し自然公園法第１６条第３項に基づく国定公園事業執行認可を申請しその認可を受けるものとします。

③建物売買契約の締結

佐賀県知事から国定公園事業執行認可を受けた後、市と優先交渉権者は建物売買契約を締結します。

④施設譲渡届及び返地届の提出

建物売買契約の締結後、市が国（佐賀森林管理署）に対し、施設譲渡届及び返地届を提出します。

⑤国有林野の使用許可

市が施設譲渡届及び返地届を提出した後、買受人は、国（佐賀森林管理署）に対し、国有林野使用許可申請を行い、その許可を受けるものとします。

⑥所有権移転登記

市は、買受人が国有林野使用許可を受けた後、売買代金の完納を確認した上で、買受人の承諾を得て、建物の所有権移転登記を登記所に嘱託します。買受人は、市の求めに応じ登記に必要な書類等を提出するとともに、登録免許税その他の登記に要する費用を負担するものとします。

（３）市の協力及び費用・使用料等の負担

市は、優先交渉権者又は買受人が行う前項の申請その他の手続について、市が保有する資料の提供その他必要な範囲で協力します。

ただし、各種申請その他の手続に要する手数料、調査費、設計費、登録免許税その他一切の費用は、優先交渉権者又は買受人の負担とします。

また、国有林野の使用許可に伴う使用料その他の費用は、買受人が国に対して直接納付するものとします。

（４）承認及び認可取得の不確実性と市の免責

本件譲渡は、優先交渉権者が国から施設所有権移転の承認及び県から国定公園事業執行認可を受けることを前提とします。法令上の理由や関係機関の審査等によりこれらの承認、認可又は許可が得られない場合（大幅な計画変更を求められ事業を断念した場合を含む。）、市は当該優先交渉権者の決定を取り消し、当該優先交渉権者とは売買契約を締結しません。

この場合において、契約不成立により当該優先交渉権者又はその関係者に生じた損害等（調査費、設計費、資金調達費用等の一切を含む。）について、市はいかなる賠償責任も負わないものとします。

Ⅲ 応募手続き

１．参加資格

（１）応募者は、１者単独の事業者又は複数の事業者（以下「構成員」という。）で構成される共同企業体（以下「共同企業体」という。）とします。

（２）共同企業体による応募の要件は、次のとおりとします。

ア　応募及び事業に必要な諸手続を一貫して行う構成員（以下「代表事業者」という。）をあらかじめ１者定めること。

イ　参加申込書の提出期限後は、原則として構成員の変更及び追加は認めません。

ウ　構成員は、他の提案を行う共同企業体の構成員になることはできませ

ん。

（３）次のいずれにも該当しないこと（応募者が共同企業体であるときは、その構成員の全てが該当しないこと。）。

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（一般競争入札に参加させることができない事由等）に該当する者

イ　次の申立てがなされている者

（ア）破産法（平成１６年法律第７５号）第１８条又は第１９条の規定による破産手続開始の申立て

（イ）会社更生法（平成１４年法律第１５４号）第１７条の規定による更生手続開始の申立て

（ウ）民事再生法（平成１１年法律第２２５号）第２１条の規定による再生手続開始の申立て

ウ　国税及び地方税の滞納者

エ　次に該当する者

（ア）役員等が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６号又は唐津市暴力団排除条例（平成２４年条例第４号）第２条第２号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者

（イ）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第２条第２号又は唐津市暴力団排除条例第２条第１号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

（ウ）暴力団員等（唐津市暴力団排除条例第２条第３号に規定する暴力団員等をいう。）であると認められる者

（エ）役員等が自己、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するなどしたと認められる者

（オ）役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

（カ）役員等が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していると認められる者

（キ）暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用していると認められる者

（ク）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成１１年法律第１４７号）第５条又は第８条第２項に掲げる処分を受けている団体若しくは過去に当該処分を受けたことがある団体又はこれらの団体に所属している者

（４）本プロポーザル手続の開始の告示日から審査委員会による審査が終了するまでの間、唐津市から指名停止等の措置を受けていない者（応募者が共同企業体であるときは、その構成員の全てが受けていないこと。）
（５）関係法令を遵守すること。

２．現地説明会の開催

物件の現地説明会を事前申込制で２回実施します。

（１）申込期限　第１回　令和８年１１月１２日（木）午後５時まで
　　第２回　令和８年１１月２６日（木）午後５時まで
（２）申 込 先　唐津市役所商工観光部観光課（以下「事務局」という。）
（３）申込方法　事務局のメールアドレス宛に電子メールにて「現地説明会参加申込書（様式１）」を送信してください。
（４）開催日時　第１回　令和８年１１月１３日（金）午前１０時から
　　第２回　令和８年１１月２７日（金）午前１０時から
　　※現地説明会は、原則として質問時間を含め１２０分程度を予定しています。
（５）開催場所　国民宿舎虹の松原ホテル(唐津市東唐津４丁目１８９番地)

３．資料の閲覧

以下の関係資料を閲覧することができます。閲覧には次のとおり事前申込みが必要です。

（１）閲覧期間
　令和８年１１月２日（月）から
　令和９年２月２６日（金）まで
　午前９時から午後５時まで
　ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
（２）閲覧可能な資料
　・地積測量図
　・「唐津市国民宿舎虹の松原ホテル」各種設計図書
　・不動産鑑定評価書
　・本施設の維持管理経費に関する資料
　・国民宿舎虹の松原ホテルの買受けに係る参考税額
（３）申込方法
　閲覧を希望する場合は、事業者名、担当者名、連絡先、閲覧希望日時及び閲覧を希望する資料を記載の上、事前に電子メールで申し込んでください。
（４）申 込 先　事務局（kankou@city.karatsu.lg.jp）
（５）閲覧場所　唐津市役所商工観光部観光課

４．質問事項の受付

実施要領等に関する質問を次のとおり受け付けます。

（１）受付期限　令和８年１１月１６日（月）から
　　令和９年１月２２日（金）午後５時まで

（２）提 出 先　事務局（kankou@city.karatsu.lg.jp）

（３）提出方法　電子メールで質問書（様式２）を提出してください。

（４）回答方法　質問に対する回答は、随時、市ホームページ上で公開し、
　　最終回答を令和９年２月１日（月）までに公開します。

５．参加申込書の受付

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、次のとおり提出してください。

（１）提出期間　令和８年１０月３０日（金）から
　　令和９年２月１２日（金）午後５時まで

（２）提 出 先　事務局(本要領末尾に記載)

（３）提出書類　①プロポーザル参加申込書（様式３）
　　②誓約書（様式４、様式４別紙）

（４）提出方法　各様式に必要事項を記載の上、郵送又は電子メール(PDF形式)により提出してください。なお、提出書類への押印は不要です。郵送による場合は、提出期限までに必着とします。
　　電子メールによる場合は、件名を「【虹の松原ホテルプロポーザル参加申込】事業者名」としてください。

Ⅳ 企画提案

１．企画提案書類の受付

（１）提出期間　令和９年２月１２日（金）から
　　令和９年２月２６日（金）午後５時まで

（２）提出書類

①プロポーザル応募申請書（様式５）
②企画提案書（任意様式）
③定款
④法人登記に係る履歴事項全部証明書
（発行後３か月以内のもの）
⑤直近３事業年度の事業報告書及び決算書
⑥納税証明書（法人税、消費税及び地方消費税、法人住民税及び法人事業税）
⑦建物買取価格書（様式６）

※建物買取価格書は、封筒に「唐津市国民宿舎虹の松原ホテル建物買取価格書」と記載の上、封かんして提出してください。買取価格が最低譲渡価格に満たない場合は、当該提案を無効とします。

共同企業体の場合は、上記の書類に加えて、次の書類を提出してください。

⑧共同企業体構成員調書（様式７）

⑨委任状(様式8)

なお、③から⑥までの書類は、共同企業体の全ての構成員について提出してください。

（３）提出部数　正本１部、副本９部　ただし、⑦は１部とします。

（４）提 出 先　事務局(本要領末尾に記載)

（５）提出方法　提出期間内に、持参又は郵送により提出してください。持参による場合の受付時間は、午前９時から午後５時までとし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

郵送による場合は、令和９年２月２６日(金)午後５時までに必着とします。

※提出書類の右側に書類番号①から⑥まで、⑧及び⑨のインデックスを貼付してください。ただし、該当しない書類のインデックスは不要です。

※企画提案書の著作権に関し、市が本件契約の締結、履行に必要な範囲で複製を作成し、第三者に開示することを応募者は承諾するものとします。

（６）費用負担　応募に関して必要となる全ての費用は応募する事業者の負担となります。

２．企画提案書の作成要領

企画提案書（任意様式）には、「Ⅴ提案の審査及び選定」に示す審査項目を踏まえ、次の内容を盛り込んでください。

（１）事業実施計画

①概要

②宿泊施設としての取組計画

③地域との連携・協力計画

④運営体制図

⑤事業収支計画（事業開始から１０年間）

（２）宿泊事業の実績

（３）類似施設等の運営実績

（４）法令上の制限への対応方針

本施設が位置する特別名勝等に係る法令上の制限を把握した上で、外観改修や設備投資を行う際の方針及び景観保護に対する考え方を具体的に記述してください。

（５）周辺環境の維持管理及び公共利用への対応方針

本施設への進入路（唐津市東唐津４丁目１９０番地）は、市が引き続き国から借り受け、東の浜海浜公園の一部として、ホテル利用者のほか、東の浜海浜公園及び東の浜海水浴場の利用者等が通行する共用の進入路として供用します。

また、本施設に隣接する「東の浜海浜公園附帯地（東唐津４丁目１８４番地）」は、東の浜海浜公園及び東の浜海水浴場の利用者用駐車場として供用されています。現在、当該附帯地への車両の進入には本施設の駐車場内が通行経路として利用されているほか、本施設の駐車場についても、ホテルの営業に支障のない範囲で、東の浜海浜公園及び東の浜海水浴場の利用者に無償で開放しています。

市は、このように本施設と周辺の公園等が進入路その他の利用環境を共有していることを踏まえ、施設譲渡後においても、買受人に対し、ホテルの営業及び駐車場の利用に支障のない範囲で、当該附帯地への車両通行及び本施設の駐車場の一部利用について協力を求めることがあります。

応募者は、これらの利用実態を踏まえ、車両通行及び駐車場利用への協力の可否並びに協力可能な場合の条件や対応方針について、具体的に記述してください。

なお、協力内容の詳細については、応募者の提案内容を踏まえ、市と買受人が協議の上定め、必要に応じて協定を締結するものとします。

※原則として、Ａ４判縦、左綴じ、片面印刷とし、各ページに通し番号を付してください。ただし、パンフレット、証明書類等については、この限りではありません。

※文字の大きさは、１２ポイント以上としてください。ただし、図表中の文字については、この限りではありません。

※必要に応じて、イラスト、イメージ図及び表を使用することができます。

３．プレゼンテーション

第１次審査を通過した応募者を対象に、企画提案内容に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。ただし、応募者が５者以下の場合は、参加資格その他本実施要領に定める要件を満たす全ての応募者を対象とします。

（１）開催時期　令和９年４月下旬頃
※場所及び時間は別途通知します。

（２）開催場所　未定

（３）出 席 者　１応募者につき３名以内

（４）実施時間
①企画提案説明　２０分以内
②質疑　３０分以内

※説明は提出した企画提案書等に沿って行ってください。
※スクリーン及びプロジェクターは市で準備しますが、パソコンその他必要な機器（電源・机・イスを除く。）の用意及びセッティングは、応募者で行ってください。

（５）そ の 他　応募者が１者の場合であっても、プレゼンテーションは実施します。
なお、プレゼンテーションの順番は原則として企画提案書等の受付順とします。ただし、企画提案書等の到着が同日同時刻の場合は、提出者の五十音順とします。

Ⅴ 提案の審査及び選定

１．審査委員会の設置

企画提案内容の審査に際しては、唐津市国民宿舎虹の松原ホテルの民間譲渡先選定プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、応募者が６者以上の場合に行う第１次審査(書類審査)及び第２次審査(プレゼンテーション及びヒアリングによる審査)を非公開で行います。

２．審査方法

（１）本実施要領に定める応募者の備えるべき要件を満たしていることを確認します。

（２）応募者が６者以上の場合は、第１次審査として、提出書類を以下の「審査項目」により評価し、第２次審査の対象者を５者以下に選定します。応募者が５者以下の場合は、第１次審査による選定を行わず、全ての応募者を第２次審査の対象とします。

（３）第２次審査では、企画提案書並びにプレゼンテーション及びヒアリングの内容を以下の「審査項目」により評価し、優先交渉権者及び次点者を選定します。第１次審査の得点は、第２次審査に引き継がないものとします。

なお、審査の結果、適切な提案がないと認められる場合は、優先交渉権者を選定しないことがあります。また、次点者として適切な提案がないと認められる場合は、次点者を選定しないことがあります。

審査項目

	審査の視点	配点
理解・分析	①公募の趣旨を理解し、譲渡先の事業者としてふさわしい経営理念・経営方針であるか。 ②地域の現状や課題について的確に把握・分析しているか。	１０点
事業コンセプト	③事業提案のコンセプトが明確で、唐津市に資する機能を整備するとともに、市外からの利用者数を増加させる提案となっているか。	１５点
具体性・実現性	④事業内容及びスケジュールの実現性が高く、明確な事業スケジュールの提案となっているか。 ⑤運営に伴う収支や、そのコストの分析が徹底されているとともに、宿泊施設の機能継続において最適な設備構造となっているか。	１５点
事業の継続性	⑥運営開始後継続して運営できる運営計画となっているか。 ⑦事業継続にあたり想定されるリスクに対して､適切な事業計画が策定されているか。	２０点
運営体制の信頼性	⑧提案事項に類似する事業の実績があり、事業を安定して運営できることが期待できるか。 ⑨運営に必要な事業実施体制がとられているか。	１０点
施設の機能維持・向上	⑩事業の継続及び利用者の安全性・利便性向上に資する提案があるか。	５点
地域との連携	⑪唐津市の特産品や地場産品の活用など、地域との連携が見込まれるとともに、周辺の公園及び海水浴場の利用実態を踏まえ、車両通行及び駐車場利用への協力について具体的な考え方が示されているか。	１０点
法令遵守と景観調和	⑫特別名勝等の法的制限を十分に理解し、虹の松原の自然環境及び景観と調和した改修計画・運営計画となっているか。	５点
建物買取提案額	⑬最低譲渡価格に対しての建物買取提案額	１０点
合　　計		１００点

（４）評価項目の採点方法

各評価ポイントに基づき審査し次表に示す６段階評価により得点化します。

判断基準	評価	得点化の方法
特に優れた提案であった場合	Ａ	配点×１．０
優れた提案であった場合	Ｂ	配点×０．８
標準的な提案であった場合	Ｃ	配点×０．６
やや物足りない提案であった場合	Ｄ	配点×０．４
物足りない提案であった場合	Ｅ	配点×０．２
提案がない、又は提案内容が不適切である	Ｆ	配点×０．０

３．優先交渉権者の決定

審査の結果、最優秀提案者として選定された応募者を、優先交渉権者として決定します。

市は、優先交渉権者と建物売買契約の締結に向けた詳細な条件について協議を行い、市及び優先交渉権者は、それぞれ「Ⅱ-７」に定める売買契約の締結に必要な手続を行います。

優先交渉権者との協議が調わない場合、優先交渉権者が辞退した場合、又は「Ⅱ-７」に定める承認若しくは認可が得られない場合は、次点者を優先交渉権者として決定し、協議及び必要な手続を行うことがあります。

４．審査結果の公表

審査結果は、全ての応募者に書面により通知します。また、市ホームページにおいて、優先交渉権者の名称及び各応募者の評価点を、審査結果の公表日から３年間公表します。ただし、優先交渉権者以外の応募者については、応募者名を伏せて公表します。

なお、審査委員ごとの採点、評価の理由その他の個別の審査内容に関する問合せ及び審査結果に対する異議申立てには応じません。

Ⅵ 契約の締結

１．契約の締結

（１）建物売買契約の締結時期及び条件

市及び優先交渉権者は、本要領「Ⅱ-７関係機関への手続に関する特記事項」に定めるところにより、国（佐賀森林管理署）による施設所有権移転の承認及び佐賀県知事による国定公園事業の執行の認可を受けた後、建物売買

契約を締結します。

（２）関係機関への手続

優先交渉権者は、本要領「Ⅱ－７」に定める関係機関への申請その他の手続について、市と連携し、自らが行うべき手続を適切に行わなければなりません。

（３）承認又は認可が得られない場合の取扱い

法令上の理由、関係機関の審査その他の事情により、国による施設所有権移転の承認又は佐賀県知事による国定公園事業の執行の認可が得られない場合は、市と優先交渉権者は、建物売買契約を締結しません。

（４）費用負担

建物売買契約の締結及び履行に要する印紙税その他の費用は、優先交渉権者の負担とします。

Ⅶ その他留意事項

１．失格要件

応募者が次のいずれかに該当する場合は、当該応募者を失格とします。

なお、優先交渉権者として決定した後、建物売買契約を締結するまでの間に、次のいずれかに該当することが判明した場合は、優先交渉権者の決定を取り消します。

【失格要件】

①本実施要領に定める参加資格を満たしていないことが判明した場合又は参加資格を満たさなくなった場合

②審査の公平性を損なう行為があったと認められる場合

③本実施要領に定める所定の様式を使用せず、市が指定する期限までに補正しなかった場合

④本実施要領に定める提出方法、提出先又は提出期限に適合しない場合

⑤プロポーザル参加申込書、企画提案書その他の提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合

⑥プロポーザル参加申込書、企画提案書その他の提出書類に虚偽の記載があることが判明した場合

⑦本実施要領に定める最低譲渡価格に満たない建物買取提案額を提示した場合

⑧唐津市建設工事請負契約及び業務委託契約に係る指名停止等の措置要綱（平成２６年唐津市告示第５９号）別表第１から別表第３までに掲げる措置要件のいずれかに該当する行為が認められた場合

２．その他留意事項

（１）参加申込書の提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式９）を提出してください。

（２）提出期限後における提出書類の差替え又は再提出は認めません。ただし、市が提出書類の補正を求めた場合は、この限りではありません。

（３）提出書類は返却しません。また、審査その他本公募に必要な範囲で、提出書類の複製を作成することがあります。

（４）提出書類の作成、提出及び説明その他本公募への参加に要する費用は、全て応募者の負担とします。

（５）個別の審査内容に関する問合せ及び審査結果に対する異議申立てには応じません。

（６）本公募に係る情報公開請求があった場合は、唐津市情報公開条例に基づき、提出書類を公開することがあります。ただし、同条例の規定により非公開とされる情報については、公開しません。

事務局（応募書類等提出先・問合せ先）
唐津市商工観光部観光課
〒８４７－８５１１　佐賀県唐津市西城内１番１号
電　話　０９５５－７２－９１２７
Ｅメールアドレス kankou@city.karatsu.lg.jp