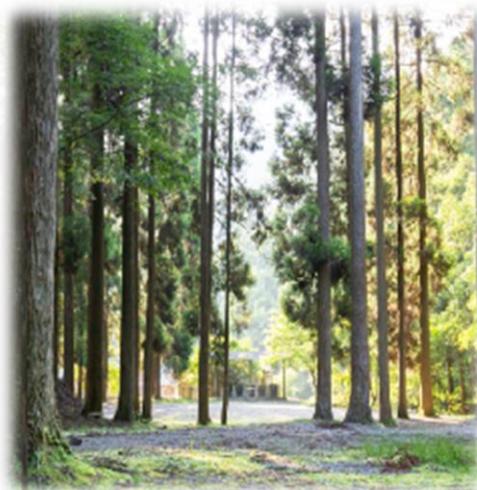


姫路市立グリーンステーション鹿ヶ壺貸付に係る

公募型プロポーザル実施要項



令和6年10月1日

兵庫県 姫路市

目 次

1	募集の背景	・・・	1
2	事業の概要	・・・	2
3	参加資格	・・・	2
4	プロポーザルに関する担当部局等	・・・	3
5	プロポーザル実施に係るスケジュール	・・・	4
6	建築関係図書等の閲覧	・・・	4
7	現地説明会の開催	・・・	5
8	プロポーザルに関する質疑	・・・	5
9	参加表明手続及び参加資格の確認	・・・	6
10	提案書類の提出	・・・	6
11	ヒアリングの実施	・・・	7
12	提案書類の審査及び優先交渉権者の選定	・・・	7
13	契約締結に係る事項	・・・	8
14	参加の辞退に関する事項	・・・	9
15	失格に関する事項	・・・	9
16	著作権等	・・・	9
17	プロポーザルの参加に要する費用負担	・・・	9
18	その他	・・・	9

別添資料

・要求水準書

- 資料 1 G S 鹿ヶ壺位置図
- 資料 2 - 1 G S 鹿ヶ壺貸付地（公図）
- 資料 2 - 2 G S 鹿ヶ壺貸付地（敷地図）
- 資料 3 G S 鹿ヶ壺施設概要
- 資料 4 物件調書
- 資料 5 施設の利用状況・稼働率・収支状況
- 資料 6 既存備品リスト
- 資料 7 姫路市立グリーンステーション鹿ヶ壺条例及び同施行規則

・別紙 1 提出書類一覧

・別紙 2 提案評価書

【様式】

- 参加表明書（様式 1）、誓約書（様式 2）、参加表明者概要・事業経歴書（様式 3）
- 提案書（様式 4・4-1・4-2・4-3・4-4・4-5）
- 年間貸付料・賃貸借期間提案書（様式 5）、閲覧申込書（様式 6）
- 現地説明会参加申込書（様式 7）、質疑書（様式 8）、辞退届（様式 9）

※ 姫路市立グリーンステーション鹿ヶ壺貸付に係る公募型プロポーザル実施要項（以下「本実施要項」という。）と上記に掲げる別添資料を併せて「本実施要項等」という。

2 事業の概要

(1) 募集の趣旨

ア 内容

現在、公の施設として管理運営（指定管理者による管理運営）しているGS鹿ヶ壺について、事業者の創意工夫を最大限活かした新たな施設として活性化を図っていくため、公共施設の制約を外し、GS鹿ヶ壺の施設（土地・建物等）を貸し付ける事業者を募集する。

イ 民間活力を導入する目的

GS鹿ヶ壺のような宿泊設備を有するアウトドア施設においては、付加価値を持った魅力ある施設やサービスを切れ目なくスピード感を持って提供することで、集客力や来訪者の満足度の向上が期待できるが、現行の指定管理者制度の下では、市及び指定管理者の投資やサービス提供に様々な制限がかかるため実現できていない。

そこで、民間活力を導入し、民間の経営力（ノウハウ）、実行力などを活かすことで施設の魅力を高め、集客力及び満足度の向上につなげることで、地域活性化に資する施設とする。

(2) 募集の概要

市が要求水準書で定める基本方針（コンセプト）の趣旨を理解した上で、優れたアイデアとノウハウを活用し、GS鹿ヶ壺を魅力的な施設へと具現化できる構想を有する事業者を公募型プロポーザルにより募集する。

審査の結果、最も優れた提案をした者を「優先交渉権者」として選定する。

(3) 募集条件（貸付条件）

別紙「要求水準書」のとおり

(4) 契約期間（貸付期間）

令和8年4月1日から15年以上30年以下の範囲内で希望する期間

(5) 貸付料（年額）

土地：1,327,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）以上
建物等：無償

3 参加資格

公募型プロポーザルに参加表明をする者（以下「参加表明者」という。）は、次に掲げる要件（以下「参加資格要件」という。）を全て満たしていなければならない。

(1) 法人であること。

(2) 「姫路市が行う公有財産の処分等の契約からの暴力団排除に関する要綱（平成25年4月1日制定。以下「暴力団排除要綱」という。）」第3条に定める排除対象者に該当しないこと。

(3) 姫路市税、法人税並びに消費税及び地方消費税の滞納がない者であること。

（公告の日以後に交付された国税又は地方税の納税証明書の提出を求める。）

(4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる場合における更生手続開始の申立てを含む。以下同じ。）がなされていないこと。

- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (6) 他の参加表明者との関係において、次のアからウまでのいずれにも該当しないこと。
- ア 資本関係
次のいずれかに該当する2者の場合をいう。
(ア) 親会社（会社法第2条第4号の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
(イ) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
- イ 人的関係
次のいずれかに該当する2者の場合をいう。
(ア) 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
(イ) 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
- ウ その他適正な業者選定手続が阻害されると認められる関係
次のいずれかに該当する2者の場合をいう。
(ア) 組合とその組合員にある場合
(イ) 一方の会社の代表者と、他方の会社の代表者が夫婦の関係である場合
- (7) 旅館業法第2条第2項に規定する「旅館・ホテル営業」、又は同条第3項に規定する「簡易宿所営業」の営業実績が、令和6年10月1日（火）時点で継続して3年以上あること。

4 プロポーザルに関する担当部局等

(1) 担当部局

姫路市農林水産環境局農林水産部北部農林事務所（以下「北部農林事務所」という。）
〒671-2103 姫路市夢前町前之庄2160番地
電話 (079) 336-4413・4430
FAX (079) 336-4420
E-mail hokubunourin@city.himeji.lg.jp

(2) 本実施要項等を示す期間、閲覧の場所及び入手方法

本実施要項等 を示す期間	令和6年（2024年）10月1日（火）から 令和7年（2025年）2月7日（金）まで 市の休日（姫路市の休日を定める条例（平成2年姫路市条例第15号） 第2条第1項各号に掲げる本市の休日をいう。以下同じ。）を除く。
閲覧の場所	北部農林事務所
入手方法	参加表明手続及び提案手続に必要な様式等については、市ホームページからダウンロードし、使用すること。 https://www.city.himeji.lg.jp/sangyo/0000028686.html

5 プロポーザル実施に係るスケジュール

No.	項 目	日 程
1	公告及び要求水準書等の公表	令和6年10月1日(火)
2	建築関係図書等の閲覧期間	令和6年10月1日(火)～令和7年1月31日(金)
3	現地説明会の開催期間	令和6年10月1日(火)～令和7年1月31日(金) ※日程については別途個別に通知
4	プロポーザルに関する質疑の受付期間	1回目 令和6年11月1日(金)～11月8日(金) 2回目 令和6年11月25日(月)～11月29日(金)
5	プロポーザルに関する質疑への回答期限	1回目 令和6年11月22日(金)まで 2回目 令和6年12月13日(金)まで
6	参加表明手続の提出書類の受付期間	令和6年12月16日(月)～12月20日(金)
7	参加資格確認結果の通知	令和7年1月17日(金)まで
8	提案書類の受付期間	令和7年2月3日(月)～2月7日(金)
9	提案内容のヒアリング	令和7年3月上旬(予定)
10	優先交渉権者の選定	令和7年3月24日(月)頃
11	優先交渉権者の通知及び審査結果の公表	令和7年3月下旬(予定)
12	基本協定の締結	令和7年6月30日(月)まで
13	契約の締結	令和8年3月31日(火)まで
14	貸付物件の引渡し予定日	令和8年4月1日(水)

6 建築関係図書等の閲覧

次のとおり貸付物件の図面等を閲覧することができる。

(1) 閲覧期間

令和6年10月1日(火)から令和7年1月31日(金)まで

なお、閲覧時間は、市の休日を除く日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

(2) 閲覧場所

北部農林事務所

(3) 閲覧方法

市が指定する閲覧日時、場所で閲覧すること。

(4) 申込方法

閲覧を希望する日の3日前(市の休日を除く。)の午後2時までに、閲覧申込書(様式6)を「(5) 提出場所(送信先アドレス)」に記載のメールアドレスに電子メールで送信すること。(ファイル形式は、Microsoft Wordとする。)

(5) 提出場所(送信先アドレス)

hokubunourin@city.himeji.lg.jp

(6) 閲覧図書等

現在、市が保有している各施設の建築関係図書等

(7) その他

図書等の持ち出しは不可とするが、図書等を汚損、破損しない方法であれば、個人情報に該当する箇所を除き、転写又は写真撮影は可能とする。

7 現地説明会の開催

現地説明会を次のとおり開催する。（1時間程度を予定）

(1) 開催期間

令和6年10月1日（火）から令和7年1月31日（金）まで
現地説明会は希望者毎に実施（日程については別途個別に通知）。

なお、説明会開催時間は、市の休日を除く日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

(2) 場所

G S 鹿ヶ壺（姫路市安富町関775番地）

(3) 内容

G S 鹿ヶ壺の施設説明及び見学

会場において今回の公募型プロポーザルに係る質疑は受け付けない。

(4) 申込方法

現地説明を希望する日の3日前（市の休日を除く。）の午後2時までに、現地説明会参加申込書（様式7）を「(5) 提出場所(送信先アドレス)」記載のメールアドレスに電子メールで送信すること。（ファイル形式は、Microsoft Wordとする。）

(5) 提出場所（送信先アドレス）

hokubunourin@city.himeji.lg.jp

(6) 本実施要項等の資料は、事業者各自で持参すること。また、事業者の現地までの移動手段は各自で手配すること。

(7) 現地説明会への参加は、必須ではない。また、出欠が審査に影響することはない。説明会に参加できるのは、参加表明者につき1回限りとする。

8 プロポーザルに関する質疑

(1) プロポーザルに関する質疑は、次のとおりとする。

ア 提出書類

質疑書（様式8）

イ 提出方法

質疑事項のほか、必要事項を入力し、「ウ 提出場所（送信先アドレス）」記載のメールアドレスに電子メールで送信すること。（ファイル形式は、Microsoft Wordとする。）

ウ 提出場所（送信先アドレス）

hokubunourin@city.himeji.lg.jp

エ 提出期間

1回目 令和6年11月1日（金）から同月8日（金）まで

2回目 令和6年11月25日（月）から同月29日（金）まで

(2) 質問に対する回答は、次により行う。

ア 回答期限

1回目の質問に対する回答期限 令和6年11月22日（金）まで

2回目の質問に対する回答期限 令和6年12月13日（金）まで

イ 回答方法

回答は、市ホームページに掲載する。

(3) その他

ア 質問及び質問に対する回答は、市ホームページに掲載する本実施要項等の追加又は修正事項とする。

イ 質問が提案書類の評価に関する内容である場合は、回答しないことがある。また、質問の内容に参加表明者（他の参加表明者を含む）を特定できる記載があるときは回答しない。

ウ 質問者名は、公表しない。

9 参加表明手続及び参加資格の確認

(1) 参加表明者は、次の方法により参加表明手続を行い、「3 参加資格」に規定する参加資格の有無について確認を受けなければならない。

ア 提出書類

参加表明関係に係る書類（様式1、様式2、様式3）

イ 提出部数

各1部

ウ 提出方法

持参又は郵送とする。

なお、郵送の場合は、書留郵便等配達記録が確認できるものによること。

エ 提出場所

北部農林事務所

オ 提出期間

令和6年12月16日（月）午前9時から同月20日（金）午後5時までとする。

なお、持参により提出する場合の受付時間は、市の休日を除く日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、郵送により提出する場合は、提出期間最終日の午後5時必着とする。

(2) 参加資格の確認結果

ア 参加資格の確認結果は、令和7年1月17日（金）までに参加資格確認通知書を電子メールにより通知する。

なお、参加資格の確認日は、令和6年12月20日（金）（参加表明手続の提出書類の受付期間最終日）とする。

イ 参加資格がないと判断した者には、参加資格確認通知書にその理由を記載する。

ウ 参加資格がないと判断された者は、市に対して参加資格がないと判断した理由について説明を求めることができる。その場合は、令和7年1月24日（金）正午までに、参加資格がないと判断したことに対する説明を電子メールにより北部農林事務所に請求すること。市は、期日までに当該請求があった場合は、請求者に対し電子メールで速やかに回答するものとする。

10 提案書類の提出

「9 参加表明手続及び参加資格の確認」の規定により参加表明手続を行い、市から参加資格を有すると認められた者（以下「参加者」という。）は、次の方法により提案書類を提出しなければならない。

(1) 提出書類

提案関係に係る書類

(様式4、様式4-1、様式4-2、様式4-3、様式4-4、様式4-5、様式5)

(2) 提出部数

様式4、様式5 各1部

様式4-1、4-2、4-3、4-4、4-5 各6部(原本1部、写し5部)

(3) 提出方法

持参又は郵送とする。

なお、郵送の場合は、書留郵便等配達記録の確認ができるものによること。

(4) 提出場所

北部農林事務所

(5) 提出期間(提案受付期間)

令和7年2月3日(月)午前9時から同月7日(金)午後5時までとする。

なお、持参により提出する場合の受付時間は、市の休日を除く日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、郵送により提出する場合は、提出期間最終日の午後5時必着とする。

(6) その他

ア 提案書類様式4-1、4-2、4-3、4-4、4-5(各添付資料を含む。)には、提案書類を提出した参加者(以下「提案者」という。)が特定される表示及び記載をしないこと。提案者が特定できる表示及び記載がある場合は、失格とすることがある。

イ 提案者につき提案書類の提出は、1件とする。

ウ 提案書類の作成に当たっては、本実施要項等の内容を確認の上、要求水準書に基づき作成すること。

エ 提案書類の提出後において、書類の差替えは認めない。

オ 提出された提案書類は、一切返却しない。

カ 提出された提案書類は、プロポーザルにおける優先交渉権者の選定の過程で必要に応じて複製する場合がある。

キ 提出された提案書類は、プロポーザル以外の目的で使用しない。

11 ヒアリングの実施

(1) 提案者は、前項の規定により提出した提案書類についてヒアリングを受けなければならない。ヒアリングは、令和7年3月上旬を目途に、姫路市立グリーンステーション鹿ヶ壺民間活用事業者選定委員会(以下「委員会」という。)の委員(以下「委員」という。)からの質疑により実施する。

なお、ヒアリングの開催日時、場所等の詳細については、提案書類の受付期間終了後、別途提案者に通知する。

(2) ヒアリングに出席できる者は、提案者につき5名以内とし、出席者は原則として法人の代表者及びその社員に限る。

(3) ヒアリングは、提案書類の概要説明及び質疑応答により実施するものとし、委員が求める場合を除き補完的な書類の提出は認めない。

(4) ヒアリングの時間は、提案書類の概要説明20分以内、質疑応答20分以内、合計40分以内を予定している。

12 提案書類の審査及び優先交渉権者等の選定

(1) 審査及び優先交渉権者の選定方法

- ア 審査は、ヒアリングを実施の上、「10 提案書類の提出」の規定により提出のあった提案書類を次号に基づき評価し、提案者ごとに総合評価点を算出する方法で行う。
- イ 提案に関する評価は、委員会において実施する。また、委員会が審査に際し必要と認めるときは、提案書類の内容について説明を求めることがある。
- ウ 委員会において、提案書類及びヒアリングにより、提案内容の全てについて総合的に審査を行い、総合評価点の最も高い提案者を優先交渉権者とし、次に点数が高い提案者を次点交渉権者として選定する。
- エ 優先交渉権者となるべき総合評価点の者が2者以上ある場合は、それらの者のうち、提案等に関する評価点の最も高い者を優先交渉権者とし、次に点数が高い提案者を次点交渉権者として選定する。提案等に関する評価点の最も高い者がなお2者以上ある場合は、それらの者の中から、くじにより優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。なお、くじは辞退することはできない。

(2) 評価項目及び評価基準

ア 提案等に関する評価

提案評価書（別紙2）を基に評価する。

イ 貸付提案価格に関する評価

貸付提案価格は年間貸付料で提案することとし、次の方法により評価点を算出する。

各提案者から提案された年間貸付料のうち、最高の金額を示した提案者を第1位として、年間貸付料に関する評価点の満点である50点を付与し、その他の提案者の評価点は、50点に第1位の年間貸付料と当該提案者が示す年間貸付料との比率を乗じて得た数とする。

ただし、提案価格が1,327,000円未満の場合は失格となる。

$$50点 \times \left(\frac{\text{提案者が示す年間貸付料}}{\text{全提案中最高額の年間貸付料}} \right)$$

ウ 総合評価点

提案等に関する委員全員の評価点の合計点と貸付提案価格に関する評価点の合計により算出する。（満点550点）

(3) その他

ア 提案者が1者の場合でも、提案書類の審査を実施する。

イ 提出された提案書類を審査した結果、いずれの提案も要求水準書で示した要求水準等を満たしていないと判断した場合は、優先交渉権者の選定を行わないことがある。

ウ 審査の経過に対する問合せには応じない。

エ 優先交渉権者の選定を令和7年3月24日（月）頃に行う。選定された優先交渉権者への連絡は、口頭又は電話連絡により通知するものとする。また、優先交渉権者とならなかった提案者については、その旨を別途書面で通知する。

オ 優先交渉権者名及び審査結果については、令和7年3月下旬を目途に市ホームページに掲載する。

カ 審査の経緯については、一切公表しない。また、審査結果に対する異議申立ては一切受け付けない。

13 契約締結に係る事項

(1) 基本協定の締結

ア 市と優先交渉権者は、対等の立場で相互の信頼関係のもと、事業実施に向けた様々な事項についての協議を行い、事業実施に係る基本協定を締結する。基本協定締結後、優先交渉権者を「事業予定者」とする。

イ 市と優先交渉権者の協議のなかで、事業実施に係る基本協定の締結が難しい状況となった場合は、双方合意の上、協議を中止するものとし、次点交渉権者と基本協定の締結に向けた手続を行う。

(2) 契約の締結

基本協定締結後に姫路市議会定例会へ「公の施設の廃止」に係る条例を提出し、姫路市議会の議決が得られた後に、市と事業予定者が契約を締結する。

14 参加の辞退に関する事項

(1) 参加表明者は、事業予定者となるまでの間は、いつでも参加を辞退することができる。

ただし、事業予定者となった者が正当な理由なく契約の締結を辞退した場合は指名停止を受けることがある。

(2) 参加を辞退する場合は、速やかに辞退届（様式9）を北部農林事務所に持参又は郵送（書留郵便等、配達記録が確認できるものに限る。）で提出すること。

なお、辞退届を提出した後は、辞退届の撤回はできない。

15 失格に関する事項

次のいずれかに該当する者は、失格とする。

- (1) 「3 参加資格」に規定する参加資格を満たしていない者
- (2) 提案書類を提出期限までに提出しなかった者
- (3) 提出書類に虚偽の記載をした者
- (4) 市が設定した年間貸付料に達していない額を提案した者
- (5) 本実施要項等に違反する内容の提案をした者

16 著作権等

(1) 提案書類の著作権は、提案者に帰属する。ただし、このプロポーザルに関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書類の全部又は一部を提案者の承諾を得ずに無償で使用できるものとする。

(2) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている方法等を提案に使用した結果生じた責任は、原則として提案者が負うものとする。

17 プロポーザルの参加に要する費用負担

提案書類の作成等、このプロポーザルの参加に要する費用は、参加者の負担とする。

18 その他

(1) 参加表明するに当たり事前の調査を希望する場合は、GS鹿ヶ壺の営業（開館）に影響しない範囲において、事前に市及び現指定管理者の承認を得た上で、調査を実施することができる。ただし、調査に費用が発生する場合は、参加者が負担すること。

- (2) 本実施要項等は、市の調査及び市が保有する資料に基づいて作成したものであり、現地の状況や施設を活用するに当たっての法的条件等は、必ず参加者自身の責任において確認すること。
- (3) 優先交渉権者が、契約締結までの間に、「3 参加資格」の規定による参加資格要件を満たさなくなった場合、これを満たしていなかったことが判明した場合、又はこのプロポーザル手続における不正行為が判明した場合は、市は優先交渉権者との間で契約を締結しないことがある。この場合において、市は、優先交渉権者に対する損害賠償責任を負わない。
- (4) 本実施要項等により提出された提案は、優先交渉権者を選定するための審査資料となるものである。市との契約に当たっては、提案内容に大幅な変更が生じないことを前提とするものの、市との協議の中で変更が生じる場合があることを承知のこと。
- (5) 公の施設の廃止について市議会の議決が得られない場合は、契約を延期又は中止することがある。この場合において、優先交渉権者に損害が生じても市は損害賠償責任を負わない。
- (6) 優先交渉権者は、契約締結までに暴力団排除要綱様式第1号に定める暴力団排除に関する誓約書及び同要綱様式第2号に定める役員名簿を提出しなければならない。
- (7) 各項記載の日時等に変更がある場合は、市ホームページに掲載するので、その指示に従うこと。
- (8) 市が配布及び公表する資料並びに閲覧した建築関係図書等は、参加表明並びに提案に関する目的以外で使用することはできない。
- (9) 予期せぬ事情により、本実施要項等の遂行に支障が生じた場合は、予告なく募集を取り止めることがある。
- (10) 本実施要項等に定めるもののほか、必要な事項は地方自治法、地方自治法施行令、姫路市公有財産規則（昭和39年姫路市規則第28号）、姫路市契約規則（昭和62年姫路市規則第29号）その他関係法令等の定めるところによる。