

倉敷市鷺羽山レストハウスを活用した
スモールコンセプション等実現可能性
調査業務公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 3 月 2 1 日

倉敷市 企画財政部 企画経営室
文化観光部 観 光 課

1 目的

倉敷市鷺羽山レストハウスは、昭和 63 年に開館した休憩所、貸室、レストラン等を有する観光施設で、児島ジーンズストリート等で賑わう倉敷市児島エリアの、JR 瀬戸大橋線「児島駅」から約 4km、瀬戸中央自動車道「児島 IC」から約 4km の瀬戸内海国立公園内に位置します。

施設の管理運営は令和 7 年 3 月末まで 0 円指定管理により行いますが、引き続き独立採算による指定管理での管理運営が厳しい状況であるため、令和 7 年 4 月から令和 9 年 3 月末までについては、2 年間 1200 万円で指定管理による管理運営を継続します。

瀬戸内海の島々や瀬戸大橋の眺望に優れた観光の要所に立地しているものの、施設利用者数はコロナ禍以降年間 5 万人を割っている状況から、施設の在り方や今後の方向性について抜本的な見直しが必要な状況となっています。施設の魅力向上や倉敷市児島地区のエリア価値向上につなげられるよう、PFI-コンセッション方式や賃貸借なども視野に、民間事業者との対話等を通じ、民間の創意工夫を最大限に活かせる事業手法の検討や、最適な事業スキーム等の調査・検討・評価を行い、令和 9 年度以降の具体的な事業化に繋げていくことを目的として、本実現可能性調査を実施します。

2 業務概要

(1) 業 務 名 倉敷市鷺羽山レストハウスを活用したスモールコンセッション等実現可能性調査業務（以下、「本業務」という。）

(2) 対 象 施 設 名 倉敷市鷺羽山レストハウス
所 在 倉敷市下津井田之浦 1 番地 1
敷 地 面 積 1 9 7 7 0 8 . 5 1 m²（借地部分（駐車場）を含んだ場合の面積）
建 築 面 積 1 5 8 . 3 1 m²
延 床 面 積 2 1 8 2 . 8 7 m²
構 造 鉄筋コンクリート造 4 階建て
施 設 白 書 別添参照
施 設 平 面 図 電子ファイルにて提供

（様式②）「借用願」（Excel 様式）を提出してください。

(3) 履 行 期 間 契約締結の日 から 令和 8 年 1 月 3 0 日（予定） まで

(4) 業 務 内 容

次に掲げる業務を行うものとします。

ア PFI-コンセッションを含めた事業手法等の検討

検討の前提となる諸条件（施設の状況、利用状況、管理運営の状況、関係法制度等、周辺環境や敷地の形状等）の把握・整理を行ったうえで、民間事業者が中長期的に安定した施設運営を行うための事業範囲や事業手法の検討を行ってください。

イ 事業参画意向調査

上記アの整理内容を踏まえ確認すべき事項をヒアリング項目として整理したうえで、倉敷市（以下、「本市」という。）が情報提供する関心事業者、及び事業参画可能性のある複数の民間事業者（金融機関を含む。）にヒアリングを実施し、ヒアリング結果を取りまとめてください。

また、本市が実施するサウンディング型市場調査（履行期間内に２回程度を予定）において技術的助言や議事録の作成を行ってください。

ウ 関係法令の整理

都市計画法や建築基準法など関係法令による条件整理を行い、実現可能な対象施設の活用方法を検討してください。

エ 将来損益及びキャッシュフローの整理

収支検討の与条件を整理し、想定される公民連携手法における将来損益及びキャッシュフローの試算を行ってください。また、現状継続した場合（本市の試算）との比較検討を行ってください。また、公民連携手法により事業を実施した場合に想定されるリスクを抽出・分析し、行政と民間のリスク分担を明確にしてください。

オ 公募に向けた方針の整理

業務全般を通じて総合的な評価を行い、最適な事業手法を提案してください。また、課題等を整理し、実現可能な事業スケジュールを策定してください。

カ 報告書の作成

上記業務について報告書を作成してください。

キ 会議・打合せ資料等の作成

本業務に関する会議や打合せを実施する際の会議資料、及び打ち合わせ記録簿等を作成してください。また、会議に説明者として出席（オンラインを含む。）してください。

ク その他

本市の求めに応じて、報告書等を随時作成してください。

(5) 成 果 品

本業務の成果品は次のとおりとし、業務完了時に納品してください。なお、成果品の管理及び権利は、すべて倉敷市に帰属するものとします。

ア 報告書（Ａ４判簡易製本）	２部
イ 報告書の原稿（電子データ）及び電子媒体（ＣＤ－Ｒ等）	１式
ウ 打合せ記録	１部
エ 収集資料及びその他本市が指示するもの	１部

※編集方法については、あらかじめ本市の職員と協議する。また、本業務は、内閣府の民間資金等活用事業調査費補助事業による支援対象事業であることから、内閣府が指定する様式及び編集方法にも対応するものとする。

※電子媒体は、ウイルス対策を実施したうえで提出する。

※本市が承諾した場合を除き、受託者は成果品の公表をしてはならない。また、成果品提出後に、不備等が発見された場合、受託者は契約終了後も訂正の責務を負うものとする。

3 実施形式

公募型プロポーザル

4 提案上限額

６，７７０，０００円（消費税及び地方消費税を含む。）

5 委託料の支払方法

業務完了後一括払い

6 スケジュール

項 目	日時（期限）
公募開始	令和7年3月21日（金）
参加申込書提出締切日	令和7年4月 4日（金） 17時（必着）
質問受付締切日	令和7年4月 4日（金） 17時（必着）
質問に対する回答	令和7年4月 9日（水） 17時までに
参加資格の確認通知（1次審査結果通知）	令和7年4月11日（金） 17時までに
提案書提出締切日	令和7年4月21日（月） 17時（必着）
プレゼンテーション・ヒアリング審査	令和7年4月25日（金）（予定）
審査結果通知・契約締結	令和7年5月上旬～中旬（予定）

7 参加資格

参加できるのは、次の要件全てに該当する者としてします。

- （1） 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと
- （2） 賦課されているすべての税（国税、岡山県税、倉敷市税）を滞納していないこと
- （3） 倉敷市暴力団排除条例（平成23年倉敷市条例第45号）に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれら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
- （4） 参加申込書及びその添付書類に虚偽の記載がないこと
- （5） 参加申込書の受付締切日から審査結果通知日の間に本市から指名停止措置を受けていないこと
- （6） 過去5年以内に本市又は他の自治体における公民連携手法による公共施設の整備・運営に関する基本計画等策定支援業務、導入可能性調査業務、又は事業者公募等支援業務の元請実績を5件以上有していること

8 参加申込手続

参加を希望する場合は、次のとおり書類を提出してください。

（1） 参加申込書

ア 受付期間 令和7年4月4日（金） 17時まで（時間厳守・郵送の場合は必着）

イ 提出方法 持参または郵送

ウ 提出書類 ①参加申込書（様式1） 5部

②会社の概要（様式2） 5部

③業務実績（様式3） 5部

④予定担当責任者の経歴等（様式4） 5部

⑤納税証明書（国税、岡山県税、倉敷市税に滞納がないことの証明） 1部

※岡山県や倉敷市に支店等がない場合は国税のみ

※倉敷市の競争入札参加資格者名簿に登載され、現に入札参加の資格を有し

ている場合は不要

⑥委任状（様式5） 1部

※本社が支店・営業所へ参加申込書の提出や契約等の業務を行う権限を委任する場合のみ

エ 提出場所 〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田 640 番地（本庁舎4階）
倉敷市企画財政部企画経営室

（2）提案書

ア 受付期間 令和7年4月21日（月）17時まで（時間厳守・郵送の場合は必着）

イ 提出方法 持参または郵送

ウ 提出書類 ①提案書（任意様式） 5部

・様式、枚数については任意としますが、「12 評価基準」の評価項目、評価事項に沿った提案書としてください。

・提案書枚数は必要最小限に抑え、イラスト、図式、ページ番号、インデックス等を活用し、読みやすい製本としてください。

②委託費提案書（様式6） 1部

エ 提出場所 〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田 640 番地（本庁舎4階）
倉敷市企画財政部企画経営室

9 参加資格の確認通知

（1）通知期限 令和7年4月11日（金）17時までに、参加の可否を通知します。

（2）通知方法 参加申込書に記載されたメールアドレスにメール送信にて通知します。

10 質問回答

（1）質問方法 質問受付期間内に（様式①）「質問書」（Excel 様式）に質問事項を記入し、メール送信で提出してください。なお、必ず電話で受信の確認をしてください。

（2）質問書送付先 メールアドレス：plnpol@city.kurashiki.okayama.jp

（3）受付期間 令和7年3月21日（金）から令和7年4月4日（金）17時（必着）

（4）回答日時 令和7年4月 9日（水）17時までに

（5）回答方法 倉敷市企画経営室のホームページに公表します。

11 プレゼンテーション・ヒアリング審査

（1）日時 令和7年4月25日（金）午後 ＜予定＞

※日時等は変更する場合があります。詳細については、提案書受付期間終了後に通知します。

（2）場所 倉敷市役所本庁舎5階502会議室 ＜予定＞
（岡山県倉敷市西中新田640番地）

（3）出席者 予定担当責任者を含む4名以内（やむを得ない理由がある場合は、オンラインによる出席を可能とする場合があります。）

12 評価基準

(1) 1次審査

評価項目	評価事項	配点
会社の実績	公共施設の維持管理運営等における公民連携手法（特にPFI－コンセッション方式又は類似施設の独立採算型に近似した事業手法）による基本計画等策定支援業務、導入可能性調査業務、又は事業者公募等支援業務の元請としての業務実績を総合的に評価	20
担当責任者	予定担当責任者の実務経験を総合的に評価	5
実務実施体制	実務実施体制・スケジュール管理を総合的に評価	5

(2) 2次審査（プレゼンテーション）

評価項目	評価事項	配点
企画力	【テーマ1】倉敷市鷺羽山レストハウスの持つポテンシャルを見出したうえで、施設の魅力向上や倉敷市児島地区のエリア価値向上につながる実現可能で効果的なアイデアが提案されているか。	15
	【テーマ2】民間事業者の参入可能性を把握し、当事業への参画を促す工夫があるか。	10
	【テーマ3】令和9年度以降の事業化に向けて、本市で実施する事業者公募業務等の一助となる提案があるか。	10
業務遂行力	類似案件における業務実績をアピールできているか。（工夫点等を具体的に示してください。）	15
専門技術力	ヒアリング・質疑応答を通じて、公民連携手法（特にPFI－コンセッション方式又は類似施設の独立採算型に近似した事業手法）の専門性の高さを総合的に評価	15

(3) 価格審査

価格評価	価格評価点 = (1 - 提案価格 / 提案上限額) × 100	5
------	----------------------------------	---

※配点は5点を上限とし、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位まで算出する。

総合計	1次審査（30点）＋ 2次審査（65点）＋ 価格審査（5点）	100
-----	--------------------------------	-----

13 選考方法

- (1) 評価基準に基づき、参加申込書、提案書、ヒアリング等について本市審査委員会による審査を行い、審査委員の平均点を評価点とします。
- (2) 参加申込が5者以上となった場合は、1次審査の得点の上位4者を選定し2次審査（プレゼンテーション）を実施します。
- (3) 選考の結果、評価点が最も高い者を優先交渉権者とし、随意契約の交渉を行います。ただし、その者と合意に至らない場合は、評価点の高い順に交渉を行います。

- (4) 評価点が同点の場合は、提案価格が低い者を優先します。この場合において、なお同点である応募者が複数あるときは、選定委員の投票により最優秀提案者を選定します。
- (5) 評価点が60点未満の場合は、交渉権者として選定しません。
- (6) 参加者が1者であっても、評価点が60点以上であれば随意契約の交渉を行います。
- (7) 次の事項のいずれかに該当する提案者は失格とします。
 - ア 参加申込がされていない、又は参加資格の審査により参加不可となった者
 - イ 提出期限を過ぎて提案書を提出した者
 - ウ 提案書に虚偽の内容が記載されている者
 - エ ヒアリングに参加しなかった者
 - オ 審査の公平性を害する行為があったと審査委員会が認めた者
 - カ 提案価格が提案上限額を超えている者

14 選考結果の通知・公表

選考結果は、優先交渉権者が決定後、ヒアリングに参加した全者に書面で通知します。ただし、2次審査（プレゼンテーション）の審査対象とならない場合及び失格となった場合は、別途通知します。

15 提出書類について

- (1) 提出書類は返却しません。
- (2) 提出書類は、このプロポーザルに係る審査以外には使用しません。ただし、情報公開請求があった場合には、倉敷市情報公開条例に基づき対応します。
- (3) 提出後の訂正、差替えは、本市から指示があった場合を除き認めません。

16 契約条件

- (1) 優先交渉権者と、委託内容、仕様書、経費等について交渉を行った上で、再度見積書の提出を求め、契約を締結します。
- (2) 契約保証金は、倉敷市財務規則第173条により契約金額の100分の10以上の納付となります。ただし、倉敷市財務規則第175条に該当する場合は、契約保証金を減免します。
- (3) 委託業務の全部又は主要部分を一括して第三者に再委託することはできません。
- (4) 委託業務の実施に際して個人情報を取得したときは、倉敷市個人情報保護条例の規定に基づきこれを適切に取り扱うものとします。
- (5) その他契約に関する条項は倉敷市財務規則によります。

17 その他

- (1) 本業務は、内閣府の民間資金等活用事業調査費補助事業の対象事業です。
- (2) このプロポーザルにかかる費用は、すべて参加者の負担とします。やむを得ない理由によりこのプロポーザルが中止された場合においても、それまでに要した費用を本市に請求することはできません。
- (3) 参加申込書の提出後に参加を辞退する場合は、応募辞退届（様式7）を提出してください。
- (4) 提案書の著作権は、その提案書を作成した者に帰属するものとしますが、契約相手となった

者の提案書については、事前に通知することにより本市が無償で利用できるものとします。

18 問い合わせ先

倉敷市企画財政部企画経営室 担当 大橋・石井

〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田 640 番地

電話 086-426-3055 FAX 086-426-5131

E-mail : plnpol@city.kurashiki.okayama.jp

ホームページアドレス

<https://www.city.kurashiki.okayama.jp/business/contract/1013065/1014315/1014415/index.html>