

旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者募集要項  
～ 城東重要伝統的建造物群保存地区の古民家の再生リノベーション事業～

### 1 事業概要と実施方針

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」(以下「PFI法」)とする。)に基づくコンセッション方式により実施するものです。

事業概要及び実施方針は、「旧苅田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針に関する条例」(以下、「実施方針条例」という。)及び「旧苅田家付属町家群を活用した施設の公共施設等運営権に係る実施方針」(以下、「実施方針」という。)に明記しています。

### 2 活用のコンセプト

次のコンセプトに基づく活用提案を募集します。

#### (1) 城東地区の新たな観光資源

城東地区の新たな集客ポイント(宿泊施設、交流施設等)として活用すること。

#### (2) 町並み保存への配慮と実践

歴史的建造物を保存・活用するという意義に立ち、まち全体の景観に配慮した活用方策を実践できること。

#### (3) まちの魅力発信

本事業を通じて、城東地区の魅力を高め、まちの魅力を情報発信すること。

#### (4) まちの賑わいづくり

本事業を通じて、人々の集まる場を創造し、賑わいを創出すること。

#### (5) 波及効果の創造

本事業を通じて、地域のコミュニティ形成やまちづくりの核となる人材育成等、波及効果(市内の他施設への展開に向けたモデルづくり等を含む)を創造すること。

### 3 参加資格

本プロポーザルに参加できる者(提案者となろうとする者)は、民間の営利法人を含めた法人その他の団体(ただし、個人は除く。)とし、次に掲げる要件を満たすこと。

(1) 地方自治法施行令(昭和22年施行令第16号)第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。

(2) 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱(平成25年津山市告示第85号)に基づく指名停止措置(指名保留を含む。)を受けていないこと。

(3) 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又は民事再生法(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。

(4) 津山市暴力団排除条例(平成23年津山市条例第21号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同上第3号に規定する暴力団員等(以下「暴力団員等」という。)でないこと。また暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

(5) 国税及び津山市税を滞納している者でないこと。

#### 4 活用に関する制限

次の用途に係る活用はできません。

- (1) 風俗営業及びそれに類する用途
- (2) 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- (3) 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- (4) 消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- (5) 事務所のみの活用又は住居等、広く市民が利用できない用途
- (6) その他、市長が適さないと判断した用途

#### 5 施設の整備方針

##### (1) 整備方針

- ア 本施設の改修工事は、国の補助金である地方創生推進交付金、重要伝統的建造物保存地区保存事業補助金、街なみ環境整備交付金を活用し実施しています。
- イ 本施設は、元々住宅として使用していた建築物であり、関係法令を遵守した上で、地域や観光客にとって魅力ある施設として、宿泊施設、交流施設等へ改修を行います。
- ウ 本施設は、城東重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物（特定物件）であり、街道沿いに面する外観については伝統的建造物の「復原修理」を前提とした改修を行います。
- エ 施設改修工事は、平成 30 年 12 月末～平成 32 年 6 月末の契約としています。
- オ 事業者の提案により内装、設備等の機能を追加・変更する場合、それに伴う追加工事、申請手続き等の一切の費用については事業者の負担で行うものとし、市は費用負担を行いません。  
なお追加・変更をする場合は市と事前協議および承認を得ることとします。  
(実施方針 P 3 「第 2 特定事業の選定に関する事項 (10)」参照。)
- カ 本施設は、火気を使用しない前提で、建築審査会などを経て許認可を取得しています。
- キ また、駐車場は、運営権設定対象外となりますが、施設南側に確保しています。  
(実施方針 P 11 「第 11 配置図・位置図」参照。)

##### (2) 施設概要（実施設計段階による）

所在地：津山市林田町 66 - 1 , 67 - 1 , 67 - 2 , 68 , 68 - 1 の一部

建物（旧苅田家付属町家群）	
構造	木造 2 階建て
建築面積	378.13 m <sup>2</sup>
床面積	519.11 m <sup>2</sup>
築年月	江戸時代後期
土地（旧苅田家付属町家群・北側多目的広場の両方）	
敷地面積	885.54 m <sup>2</sup>

(3) 本事業に係る前提条件

ア これまでの経緯と今後の予定

運営と施設整備に係るスケジュールは以下の通りです。

	運営	施設整備
平成29(2017)年度		実施設計
平成30(2018)年度	実施方針の公表 特定事業の選定 事業者公募	施設改修工事(1月より) 工事監理(1月より)
平成31(2019)年度	基本協定の締結 開業準備	施設改修工事 工事監理
2020年度	開業準備 対象施設引渡し(年度前半) 開業(年度中盤)	施設改修工事(年度前半) 工事監理 対象施設引き渡し(年度前半)

イ 対象施設の図面等の貸与

対象施設の詳細を把握できるようにするため、施設改修工事着手時点における設計図等を貸与します。希望する場合は、「13 参加申込・参加承認」の要領に基づき様式を提出すること。貸与の方法は、参加承認を得た者へ別途通知します。

ウ 各関係法令に基づく許認可資料の貸与

対象施設の施設改修工事着手時点において、必要な関係法令の許認可を取得しています。提案により内容変更する必要がある場合は、必要に応じて事業者の負担で一切の手続きを行うこととします。

詳細な資料の貸与を希望する場合「13 参加申込・参加承認」の要領に基づき様式を提出してください。貸与の方法は、参加承認を得た者へ別途通知します。

(主な関係法令)

- ・建築基準法
- ・消防法
- ・津山市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例

6 運営権設定期間

本事業の契約期間は、津山市と民間事業者が実施契約を締結した日(以下、実施契約締結日という。)から、2040年3月末日までとします。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から2040年3月末日までとし延長しません。

7 現地見学会

平成31年2月8日(金)10時~

現地見学を希望する者は、平成31年2月6日(水)17時までに、事務局に電話またはFAXで連絡をお願いします。参加希望者多数の場合には、調整後、開催時刻を連絡します。

## 8 質問・回答

### (1) 提出方法

別添の質問書(様式第6号)により、FAXで提出すること。

- (2) 提出期限 平成31年2月15日(金)17時まで(必着)
- (3) 提出先 都市建設部歴史まちづくり推進室のFAX番号(0868)32 2155
- (4) 回答方法 津山市都市建設部歴史まちづくり推進室のホームページにて公表
- (5) 回答日時 平成31年2月18日(月)予定

## 9 選考の基準

- (1) 付属町家群は、城東重要伝統的建造物群保存地区に立地する施設であり、国指定重要文化財の旧苅田家住宅及び酒造場に隣接しており、城東重要伝統的建造物群保存地区内の伝統的建造物群を構成する歴史的建築物であるという特殊性を十分理解していること。
- (2) 付属町家群は、城東地区だけでなく、津山市全体の中においてもまちづくり及び観光の拠点となる施設であり、賑わい創出、地域の活性化及び域内の需要の拡大の具体的な利活用の方針を持っていること。
- (3) 付属町家群の運営等を適正かつ確実に実施するために必要な経済的、技術的な能力を有する者であること。
- (4) まちづくりに対する理念を持ち、経済活動のみでなく、市との連携による他の施策への波及効果についてのアイデアを有し、その必要性を理解し実践できる者であること。
- (5) 前各号に掲げるもののほか、実施方針で定める基準を満たすこと。

## 10 選考のポイント

運営事業者の選考に当たっては、次に掲げる事項に重点を置いて審査します。

- (1) 津山市の歴史・文化を踏まえ、本事業の趣旨を十分理解していること。
- (2) 創意工夫とチャレンジ精神を持ち、経営に意欲的であること。
- (3) まちづくりに積極的に関わり、地元団体等との連携にも意欲的であること。
- (4) 地域との連携の重要性を理解し、地域コミュニティと友好関係を構築できること。
- (5) 波及効果を創造するための具体的な展開モデルを有していること。
- (6) 公共施設等運営権設定の意義について十分理解していること。

## 11 運営事業者の選考方法

「旧苅田家付属町家群を活用した施設の管理運営事業者選定委員会」において、審査のうえ、最優秀提案者を選考します。なお、エントリーが1社の場合においても本審査基準に基づき選定を行います。

### (1) 1次審査(書類審査)

1次審査は、書類審査とし、選考基準に従い行います。

エントリーが5社以上の場合、営業実績書(様式第4号)の同種実績、類似実績をもとに、5社を選考します。審査結果は、提案者全員に対し通知します。

## (2) 2次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)

審査対象となる提案者からのプレゼンテーションを受け、必要に応じてヒアリングを行います。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開で行い、説明者は3名までとします。

プレゼンテーションは、提出書類に基づいて行い、パソコンやプロジェクター器材を使用する場合には、事前にその旨申し出ることとします。

プレゼンテーション及びヒアリングの時間は、プレゼンテーション10分以内(厳守)、ヒアリング30分以内とします。

審査結果は、最優秀提案者選定後、最優秀提案者名(最優秀提案者以外の者は仮名で公表します。)の評価順位及び点数は、速やかに市ホームページに公表します。また、後日、提案者全員に郵送及びメールにより通知します。

なお、提案者から提出された企画提案書については、津山市情報公開条例第7条第3号の規定(開示することにより、当該法人等又は当該個人の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害する恐れがあるもの)に基づき開示しないものとします。

なお、審査結果に対するいかなる異議を申し立てることはできませんが、最優秀提案者として決定されなかった者が、その理由の説明を求めることのできる期間は、通知を受けてから7日以内とします。

## 1.2 審査基準

### ア 審査項目と審査内容

前述の1、2、9、10に基づき、審査項目、審査内容等を明記しています。

本審査基準に基づき、2次審査を行いますので、プレゼンテーションは、できるだけ審査内容に沿ったものとしてください。

【表1 審査項目と審査内容および配点】

審査項目	審査内容	配点 (満点)
提案者の能力	施設運営能力、類似施設経験、経営状況、組織体制 4項目	20
参入姿勢	熱意、趣旨・制度の理解度、独自性・チャレンジ性 4項目	20
事業計画全般	計画の具体性、将来性、収支計画との整合性 3項目	15
運営権対価	運営権対価の見込み金額 1項目	15
運営体制	人員体制、維持管理、危機管理、モニタリング等 4項目	20
企画提案	内部デザイン、城東地区との融合、営業内容の具体性(ターゲット顧客層、営業活動、サービスの内容、プロモーション)等 6項目	30
地域貢献等	地元団体との連携、地域行事の企画、地域活性化(雇用創出、物資調達等)波及効果の創造、市への施策貢献等 6項目	30

イ 最低基準点 150点満点中60%以上の評価点に満たない場合は失格となります。

### ウ 採点方法

上記【表1 審査項目と審査内容および配点】について、企画提案書、企画提案プレゼンテーションの内容により評価を行います。なお各項目の採点にあたっては、【表2 企画提案書及び企画提案ヒアリング評価の判断基準】に基づき1点から5点の5段階による評価を行い、【算出方法1】の計算方法により配点を算出します。審査項目のうち「運営権対価」については、【算出方法2】の計算方法に評価を行い、評価点を算出します。

【表2 企画提案書及び企画提案ヒアリング評価の判断基準】

評価点	判断基準
5点	非常に優れている
4点	優れている
3点	普通
2点	やや劣る
1点	劣る

【算定方法1】

各提案者の配点 = 評価点の総和 ÷ 評価者数  
 ただし、小数第2位以下は四捨五入する。

【算出方法2】(運営権対価の評価)

各提案者の配点 =  $\frac{\text{各提案者の提案額}}{\text{最高提案額}} \times \text{配点}$   
 ただし、小数第2位以下は四捨五入する。

配点の根拠となる運営権対価の金額については、算出根拠を十分審議の上、実現性、信憑性のある場合のみ採用しますので、単純に金額の大小を比較するものではありません。

1.3 参加申込・参加承認

(1) 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、本募集要項、PFI法、公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン(内閣府)、津山市契約規則、運営権対価の税法上の取扱い等、他の関係諸法令を理解・遵守の上で、次の書類を提出すること。

- ア 参加申込書(様式第1-1号)
- イ エントリーシート(様式第1-2号)
- ウ 津山市暴力団排除条例に係る誓約書(様式第2号)
- エ 委任状(必要に応じて。様式第3号)
- オ 法人の国税の納税証明書の写し  
(申請日より3ヵ月以内に発行のもの)
- カ 法人の津山市発行の市税等納税証明書  
(申請日より3ヵ月以内に発行のもの。津山市に課税がある場合のみ。)
- キ 法人の登記事項証明書(現在事項証明)の写し  
(申請日より3ヵ月以内に発行のもの)
- ク 印鑑登録証明書の写し  
(申請日より3ヵ月以内に発行のもの)
- ケ 財務諸表の写し(直近決算のもの)
- コ 営業実績書(様式第4号)
- サ 資料貸与申込書(希望しない場合は不要)(様式第5号)

- ( 2 ) 提出期限 平成 3 1 年 2 月 2 5 日 ( 月 ) 1 7 時まで ( 必着 )
- ( 3 ) 提出方法 持参又は郵送等。( レターパックでも可 )  
 なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受付しません。
- ( 4 ) 提出場所 津山市都市建設部歴史まちづくり推進室
- ( 5 ) 1 次審査結果通知 平成 3 1 年 2 月 2 6 日 ( 火 ) に 1 次審査結果を通知します。

#### 1 4 企画提案書提出期日及び留意事項

- ( 1 ) 提出期限 平成 3 1 年 3 月 1 1 日 ( 月 ) 1 7 時まで ( 必着 )
- ( 2 ) 提出方法 持参又は郵送等。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受付しません。
- ( 3 ) 提出場所 津山市都市建設部歴史まちづくり推進室
- ( 4 ) 提出部数 原本 1 部、副本 1 0 部 ( 書類は A 3 版以内。副本は複写可とします。 )
- ( 5 ) 留意事項  
 様式は特に指定しませんが、本募集要項の記述内容を熟読し、本事業の趣旨等を網羅したうえで、1 2 「審査基準」のポイントを押さえた企画提案書を作成すること。( 収支計画は必須とし、運営権対価の見込み額を明記のこと ) なお、プレゼンテーションは、内容説明用のパワーポイントを使用してもかまいません。
- ( 6 ) プレゼンテーションは平成 3 1 年 3 月 1 4 日 ( 木 ) を予定しています。( 時間等は別途通知 )

#### 日程表

日にち	内容	備考
平成 3 1 年 2 月 8 日 ( 金 )	現地見学会	希望があった場合のみ開催します。
平成 3 1 年 2 月 1 5 日 ( 金 )	質問書提出締め切り	
平成 3 1 年 2 月 1 8 日 ( 月 )	質問への回答	回答は H P にて行います。
平成 3 1 年 2 月 2 5 日 ( 月 )	参加申し込み締め切り	
平成 3 1 年 2 月 2 6 日 ( 火 )	1 次審査結果通知	
平成 3 1 年 3 月 1 1 日 ( 月 )	企画提案書提出締め切り	
平成 3 1 年 3 月 1 4 日 ( 木 )	プレゼンテーション	実施時刻は別途通知します。

#### 1 5 契約

最優秀提案者と契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに改修工事及び運営等についての基本協定締結の手続きを行います。なお、基本協定締結に係る協議により、最優秀提案者と契約ができない場合は、次点者と契約について協議するものとします。

#### 1 6 提出書類の取扱い

- ( 1 ) 提出されたすべての書類は、返却しません。
- ( 2 ) 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めません。
- ( 3 ) 提出された書類は、本プロポーザルに係る審査以外には使用しません。
- ( 4 ) 市が審査等にあたり必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- ( 5 ) 企画提案書の提出は 1 者につき 1 案とします。

## 17 その他

### (1) 費用負担

書類作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて提案者の負担とします。

### (2) 参加辞退

参加申込後又は企画提案書の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに書面(任意様式)により、辞退の旨を担当課あてに提出すること。

### (3) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア 参加資格要件を満たしていない場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 募集要項等で示された提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合

エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為があった場合

オ プレゼンテーションを欠席した場合

### (4) 著作権等の権利

企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとします。ただし、受託先に選定された者が作成した企画提案書等の書類については、市が必要とする場合は、あらかじめ受託先に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用(複製、転記又は転写をいう。)することができるものとします。

### (5) 2次審査において最優秀者の評点が同点の場合は、改めて、決選審査を実施し決定します。

決選審査は、企画提案と地域貢献等の項目で審査します。

## 18 お問合せ先

津山市都市建設部歴史まちづくり推進室

〒708-8501 岡山県津山市山北520番地

TEL(0868)32 7000 FAX(0868)32 2155

担当者：小坂、廣瀬