

**グラスハウス利活用事業  
事業者募集要項**

**令和3年4月  
津山市**

## 【目次】

1. 趣旨	1
2. 事業の目的	1
3. 事業のコンセプト	2
4. 事業の内容	2
5. 応募資格要件	5
6. 利活用に関する制限	6
7. 対象施設及び敷地周辺の概要	7
8. 運営権の設定期間	10
9. 応募の手続き	10
10. 選考の手続き	15
11. 応募から事業者選考までのスケジュール	19
12. 基本協定に関する事項	20
13. 問合せ先（事務局）	20

### ■別表

別表1 サービス購入料の対象区分	21
別表2 価格点の算出例	22

### ■添付資料

資料1 グラスハウス位置図	
資料2 グリーンヒルズ津山全体配置図	
資料3 グラスハウス周辺航空写真	
資料4 グラスハウス現況写真	
資料5 グラスハウス関係図面	
資料6 グラスハウス管理運営に係る収支（平成23年度～令和元年度分）	
資料7 指定管理業務評価結果書（平成29年度～令和元年度分）	
資料8 対象施設の主な不具合箇所	
資料9 基本協定書（案）	

### ■別紙資料（様式集）

様式1 資料貸与申込書	
様式2 現地見学会申込書	
様式3 質問書	
様式4 参加申込書 兼 誓約書	
様式5 エントリーシート	
様式6 津山市暴力団排除条例に係る誓約書	
様式7 委任状	
様式8 営業実績書	
様式9 提案価格に関する書類	

## 1. 趣旨

---

本募集要項は、津山市（以下「本市」という。）が、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（平成 11 年法律第 117 号。以下「P F I 法」という。）に基づき、令和 3 年 4 月 15 日に特定事業として選定したガラスハウス利活用事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために必要事項を定めるものです。本事業の実施にあたっては、民間の資金、経営及び技術的能力の活用を図り、行政と民間のパートナーシップ（公民連携）のもとで、効率的・効果的な施設の整備及び運営を目指すこととします。

本事業は、P F I 法に基づき、事業者が自らの提案をもとにガラスハウスの利活用に向けた施設の改修設計・改修工事を行った後、ガラスハウス及び周辺敷地（以下「対象施設」という。）を対象範囲として、本市が事業者が公共施設等運営権（P F I 法に基づくコンセッション。以下「運営権」という。）を設定するものです。

本事業の実施により、収益性と市民サービスの向上、持続可能な施設の運営を図り、地域の活性化とグリーンヒルズ津山の賑わい創出、交流人口の増加と観光の振興を目指すこととします。

なお、本事業の事業概要及び実施方針は、「ガラスハウス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「ガラスハウス利活用事業実施方針」（以下「実施方針」という。）に明記しています。

## 2. 事業の目的

---

グリーンヒルズ津山内に位置するガラスハウスは、建築の特殊性とレジャープールの特異性を備えた施設として平成 10 年に整備され、平成 23 年に岡山県から本市が譲り受け営業を継続してきました。以来、憩いと交流、健康づくりの場として市内外から多くの方々に利用されてきましたが、施設の管理運営費に加え、老朽化による多額の改修費用が見込まれることから、継続運営は困難と判断し、令和 3 年 3 月末をもって営業を終了しました。

こうした現状を踏まえ、本事業においては、ガラスハウスの特徴的な外観を残しながらレジャープールという枠に捉われない、事業者からの発案による独自のビジネスモデルを導入することとします。事業化にあたっては次のコンセプトに基づく、施設の整備と収益性の高い事業へ転換を図ることで、持続可能な施設の運営、地域の活性化とグリーンヒルズ津山の賑わい創出、観光の振興やまち全体の魅力向上を事業の目的として、事業者からの提案を募集します。

### 3. 事業のコンセプト

---

#### (1) 新たな集客を呼び込むコンテンツの開発

グリーンヒルズ津山の立地条件及びガラスハウスのガラスドームとしての建築意匠の特殊性を活かした、新たな事業コンテンツの開発による集客性の高い利活用

#### (2) まちの賑わいづくり

本事業を通じて、人々の集まる場と市民交流の場を創出し、地域の活性化及びグリーンヒルズ津山全体に波及する賑わいを生む利活用

#### (3) まちの魅力発信

本事業を通じて、ガラスハウス及びグリーンヒルズ津山の魅力を高め、本市の観光産業及びまち全体の魅力発信に貢献できる利活用

#### (4) 域内消費及び地域雇用の拡大

本事業を通じて、人々の消費行動を促進することにより、域内消費の拡大に寄与し、また地域雇用の拡大に貢献できる利活用

#### (5) 収益性の高いビジネスモデルの構築

事業者の独自の発想による高い収益性と事業採算性を備えた、持続可能で安定的な経営が見込まれる施設の利活用

### 4. 事業の内容

---

#### (1) 事業名

ガラスハウス利活用事業

#### (2) 事業方式

本事業は、P F I 法に基づき選定された事業者が、本市と実施契約を締結して、対象施設の改修設計及び改修工事を行った後、事業期間中における対象施設の維持管理及び運営業務を遂行する R O (Rehabilitate Operate) 方式により実施します。

また、整備後の対象施設に対し、運営権を設定するコンセッション方式により本事業を実施することとし、自由度の高い運営を目指します。

本市は、議会の議決を得た上で事業者に運営権を付与し、事業者は実施契約に従って公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）となり、対象施設の運営を行います。

### (3) 事業の範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりとします。

- ① 対象施設の改修設計、改修工事・工事監理に関する業務
- ② 対象施設の運営に関する業務
- ③ 対象施設の利用に係る料金の収受に関する業務
- ④ 対象施設の維持管理及び保全に関する業務
- ⑤ 対象施設の利用促進に関する業務

### (4) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下のとおりとなります。

#### ① 本市からのサービス購入料

本市は、本事業における改修設計（工事監理料を含む。）・改修工事費相当額をサービス購入料として、令和3年度から令和12年度までの間、10年に分け平準化した上で事業者を支払う予定です。サービス購入料の上限価格は2億6,500万円（消費税込み）とし、事業者からの提案によりその額を決定することとします。

なお、対象施設の老朽化に伴う設備等の更新や長寿命化、施設の整備に係る費用はサービス購入料の対象としますが、本事業の運営費及び整備完了後の施設の維持管理業務に係る対価については、本市から事業者へのサービス購入料の支払い予定はありません。

また、サービス購入料の上限額を超える施設の整備費及び7（4）で示す付帯事業は、事業者の自己負担で行っていただきます。

#### ② 利用料金収入等

運営権者は、実施方針条例第5条の規定に基づき、対象施設の利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができます。

### (5) サービス購入料の対象範囲

サービス購入料の対象範囲は、対象施設の改修設計費（工事監理料を含む。）及び改修工事相当分（調査費、事務費等の関連費用を含む。）とします。また、対象範囲の詳細については、「別表1 サービス購入料の対象区分」に例示していますので、そちらを参照ください。

なお、対象施設の運営・維持管理及び保全に係る費用はサービス購入料の対象とはなりません。

## (6) 運営権対価の支払い

運営権の設定後、実施契約に定める金額および方法により、運営権者は本事業に係る運営権対価を本市に支払うものとします。

運営権対価の最低提案額は、年額0円以上とし、運営権設定から3年目となる年度の3月末日までの間、免除とします。運営権の設定後4年目以降、事業者が本市に運営権対価をいくら支払うか、固定した年額を提案してください。

## (7) 対象施設の修繕等

対象施設は、築後23年が経過しており、不具合箇所も見られます。主な不具合箇所は「資料8 対象施設の主な不具合箇所」を参照ください。これらの不具合箇所の修繕、更新（設備類の更新等を含む。）については、サービス購入料の対象とし、上限価格の範囲内において本市がその費用を負担することとします。

ただし、運営権設定後の対象施設の修繕、更新等は原則運営権者が行うこととし、本市はその費用を負担しないものとします。

## (8) 事業のスケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね以下のとおりとなります。

内容	日程
基本協定の締結	令和3年7月頃
実施契約の締結	令和3年9月頃
対象施設の改修	令和3年10月～
運営権の設定 (対象施設の改修内容により、運営権の設定時期は大きく変動する場合があります)	令和4年度以降の予定

## (9) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、PFI法のほか本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守することとします。また各種基準及びガイドライン等についても、事業者の責において、適宜参考にすることとします。

また、本事業の実施にあたり、各種許認可の取得が必要な場合、本市と事業者が相互協力のもと、事業者の責において行うこととします。

なお、本プロポーザルへの応募に際しては、以下の条例・規則は本事業に大きく関係するため、事前に十分に理解した上で本事業への企画提案を行ってください。

- ① グラスハウス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
- ② グリーンヒルズ津山条例
- ③ グリーンヒルズ津山条例施行規則

## 5. 応募資格要件

---

本プロポーザルに応募できる者（提案者になろうとする者）は、本事業の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用等を有する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。）とします。

応募者は単独の法人（応募法人）又は複数の法人で構成されるグループ（応募法人グループ）の別を問いませんが、応募法人として応募した場合は、他の応募法人グループの構成員になることはできません。また、応募法人グループの構成員は、他の応募法人グループの構成員になることもできません。

なお、応募法人又は応募法人グループの構成員は、次に掲げる要件を満たしていることとします。

- (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項に規定する者に該当しないこと。
- (2) P F I 法第9条第1項各号のいずれにも該当しない者。
- (3) 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱（令和2年津山市告示/津山市水道事業管理規程/第1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。
- (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。
- (5) 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。
- (6) 国税、岡山県税、法人が所在する市町村税（支店・営業所等の受任者がいる場合は受任者）を滞納している者でないこと。
- (7) 事業者の選考にあたって、本市が設置するガラスハウス利活用事業に係る選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員が経営又は運営に直接関与していないこと。

## 6. 利活用に関する制限

---

### (1) 提案の前提条件

本プロポーザルへの提案にあたっては、次のことを前提条件とします。

- ① グラスハウスのガラスドームとしての外観意匠は維持することとします。
- ② 対象施設範囲内の外構、屋外プール等の屋外付帯施設・工作物等、内装・設備類等については提案に基づき改変できるものとします。
- ③ プール設備（ウォータースライダーを含む）の残置及び運営は前提としません。ただし、プール設備の継続的な利用提案も可とします。
- ④ 既存のグリーンヒルズ津山温泉は利用できません。
- ⑤ 対象施設内に残置してある備品類（家具、スポーツ器具等）は、本市から運営権者に譲渡することを前提として、対象施設内で運営権者が利用ができることとします。
- ⑥ 実施契約の締結後、施設改修等の整備にかかる期間は2年以内とします。また運営権開始後は速やかに開業することとします。
- ⑦ 備品等を除く運営権設定の対象となる整備対象部分（実施方針で示している更新投資の対象部分を含む。）については、整備前への現状回復は求めません。

### (2) 利活用に関する用途の制限

本事業は、次の用途に係る利活用はできません。

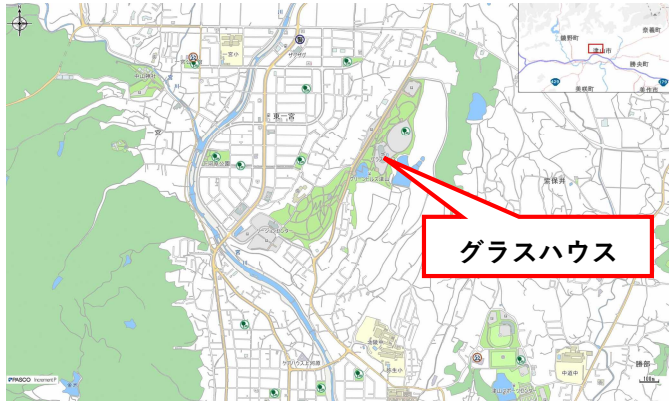
- ① 風俗営業及びそれに類する用途
- ② 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- ③ 危険物の取扱い・貯蔵・処理を専らとして行う用途
- ④ 消費者金融並びに宗教活動・政治活動等を行う用途
- ⑤ その他、市長が適さないと判断した用途



## 7. 対象施設及び敷地周辺の概要

### (1) 周辺環境

本事業の対象となる敷地の周辺環境は、以下に示すとおりです。

所在地	津山市大田 512 番地
敷地面積	270,601.18 m <sup>2</sup> ※グリーンヒルズ津山全体の面積 ガラスハウスはグリーンヒルズ津山内に位置し、施設の周辺はグリーンヒルズ津山条例が適用されます。 ※グリーンヒルズ津山は都市計画法に基づく都市公園ではありません。
都市計画区域	都市計画区域内（区域区分非設定）
用途地域	用途地域指定無し
容積率・建蔽率	容積率：200%、建蔽率 60%
その他地域・区域	防火地域指定無し、宅地造成規制区域
接道条件	県道大田上横野線（幅員約 16m）
位置図	
駐車場	ガラスハウス専用を除き、グリーンヒルズ津山全体で約 770 台の駐車場があります。 ※ガラスハウス専用駐車場として 50 台分
交通アクセス	JR 津山駅より北へ約 6km（車で約 15 分） 津山インターより西へ約 9km（車で約 20 分） 院庄インターより東へ約 12km（車で約 25 分）

対象施設の敷地図、配置図等は添付資料を参照ください。

## (2) 周辺の状況

ガラスハウスは、本市が所有・管理している公園、グリーンヒルズ津山内に設置されています。ガラスハウスが位置するグリーンヒルズ津山の北ゾーンには、他にトリムの森、多目的広場、公衆トイレ等の公園施設があります。

駐車場はグリーンヒルズ津山全体で約770台程度あり、これとは別にガラスハウスの北側に対象施設専用として50台分の駐車場があります。

なお、グリーンヒルズ津山は、都市公園法（昭和31年法律第79号）に規定される都市公園ではありません。グリーンヒルズ津山の位置付け、目的、使用制限等は、グリーンヒルズ津山条例及び同施行規則を参照ください。

## (3) 対象施設の概要

- ① 本事業の運営権設定対象施設は、以下のとおりです。敷地の概要及び配置図は添付資料（資料5）に示すとおりとします。

施設名称	ガラスハウス
建築年	平成10年（築23年）
構造・階数	RC造+鉄骨造（地下部分はRC造）、地下1階・地上2階建て
敷地面積	約12,000㎡
延べ床面積	5,276.15㎡
主な諸室	屋内・屋外温水レジャープール、フィットネスプール、ジャグジー、サウナ室、フィットネスルーム、マッサージルーム、レストラン・厨房、ロッカールーム、シャワー室、事務室、機械室・電気室・ボイラー室・受水槽室
主な付帯設備	ウォータースライダー×2台
専用駐車場	50台
水道方式	受水槽方式（引き込みメーター径75mm） 受水槽80㎡（加圧給水方式）
ガス	LPGガス（レストラン厨房用として利用）
受電方式	高圧受電方式 契約電力1,100kVA（非常用発電機48kVA）
空調方式	灯油炊き吸収式冷温水機+ファンコイルユニット方式 ※フィットネスルーム・事務室はEHPパッケージ式
下水道	公共下水道接続
エレベーター	有り（乗用13人乗り×1台）、（荷物用1,000kg×1台）
その他主な設備	屋内消火栓設備、自動火災報知設備、非常用放送設備、誘導灯設備
主な外部仕上げ	ガラス部：アルミサッシ+合わせガラス（FL5mm+5mm） 外壁部：コンクリート打ち放しの上、撥水材塗布
設計者（建設時）	横河設計工房+木村建築設計事務所

## ② 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、対象施設の建設時点及び大規模改修実施時の設計図等（CADデータ等）を貸与します。資料の貸与を希望する場合は、別紙資料の資料貸与申込書（様式第1号）に記載された条件に同意の上、必要事項を記入し、事務局まで提出してください。

なお、貸与した資料は事務局の指定する期日までに返却してください。

## （４）付帯事業の要件

本事業の目的のひとつとして、グリーンヒルズ津山の賑わいの創出を挙げていることから、グリーンヒルズ津山の北ゾーンを範囲として、本事業と連動した付帯事業（付加価値事業）の提案を受け付けることとします。付帯事業の対象エリア（以下「付帯エリア」という。）は添付資料の資料5（配置図）に示すとおりです。

ただし、付帯エリアについては運営権の設定対象範囲外とし、事業者の自己投資（サービス購入料の対象とはなりません。）による事業開発（恒常的な建築物等の施設整備を伴わないソフト事業とします。）及び独立採算による自主運営とします。また付帯エリアの事業開発については、グリーンヒルズ津山条例の適用に従うものとし、公園としての運営・維持管理に支障のない範囲での提案とします。

なお、事業化にあたっては、本事業の運用とは別に実施するものとし、公園管理部署との調整・合意の上での実施となるため、事業化を約束するものではありません。事業スキームについても、本事業とは別に本市と協議の上、決定することとします。

## （５）付帯事業として本市が求めるもの

- ① グリーンヒルズ津山の賑わい創出や集客性に貢献できる事業
- ② 対象施設と連動して、更なる集客・収益が見込める事業
- ③ 公園管理費の低減に寄与できる事業
- ④ 持続可能で安定的な経営ができる事業

付帯事業の提案の有無は、本プロポーザルの必須条件ではありません。10（3）審査基準に示す加点要素とします。

## 8. 運営権の設定期間

---

運営権の設定期間は、運営権の開始の日から10年目となる年度の3月末日までとします。

ただし、事業者が本市に対して、運営事業終了日の3年前の3月31日までに期間延長を希望する旨の届出を行った場合は、実施方針に示すとおり、それまでの運営状況等を踏まえて、期間の延長（延長オプション）について本市と協議できるものとします。

## 9. 応募の手続き

---

### (1) 現地見学会

令和3年4月16日（金）～5月21日（金）の期間で随時実施します。現地見学を希望する事業者は、別紙資料の現地見学会申込書（様式第2号）に記入の上、下記の事務局宛に電子メールによりお申し込みください。事務局にて日程調整の上、開催日時を連絡します。

なお、現地見学会は1者につき複数回の参加も可能です。

### (2) 質疑・回答

- ① 提出方法 別紙資料の質問書（様式第3号）により、電子メールにて提出してください。
- ② 提出期限 令和3年5月21日（金）17時まで（必着）
- ③ 提出先 津山市総務部財産活用課（事務局）  
メール送付先：zaisan@city.tsuyama.lg.jp
- ④ 回答方法 津山市ホームページにて公表  
ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が認めるものについては、公表の対象としません。
- ⑤ 回答日 令和3年5月28日（金）（予定）

### (3) 参加登録の手続き

本プロポーザルへの参加を希望される法人又はグループ（個人は不可）は、必ず参加登録を行ってください。参加登録がない場合、提案書の提出はできません。参加登録にあたっては、本募集要項、実施方針、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、関連する法令等を理解・遵守の上で、下表の書類を提出してください。

#### ① 参加登録に必要な書類

書類名称	様式番号	備考
参加申込書 兼 誓約書	4号	
エントリーシート	5号	
津山市暴力団排除条例に係る誓約書（※）	6号	
委任状	7号	必要に応じて
法人の国税の納税証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの
法人の岡山県税の納税証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの 岡山県に納税がある場合のみ
法人が所在する市町村税（支店・営業所等の受任者がいる場合は受任者）の納税証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの
財務諸表の写し（※）		直近2事業年度決算のもの
法人税及び地方法人税申告書の写し（※）		直近2事業年度決算のもの
法人事業概況説明書の写し（※）		直近2事業年度決算のもの
総勘定元帳の売上高部分の写し（※）		直近決算以降で、令和3年3月期までのもの
営業実績書（※）	8号	
法人の登記事項証明書（現在事項証明）（※）		
印鑑登録証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの
企画提案の概要（企画書A）	様式自由	事業の企画概要をA3判1枚以内にまとめてください。

応募法人グループで参加登録をする場合、代表法人が参加登録の手続きを行ってください。ただし、（※）の書類はすべての構成員について提出してください。また、応募法人が子会社の場合、親会社の書類の提出を求める場合があります。

なお、公益法人、NPO法人等で法人税関係書類の提出が困難な法人、2事業年度の経営実績のない法人については、事前に事務局までお問い合わせください。

- ② 提出期限 令和3年6月2日(水)17時まで(必着)
- ③ 提出方法 持参又は郵送とします。  
なお、提出期限を過ぎて到着、持参したものについては参加登録を認めません。郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、上記の期限内の必着とします。消印有効ではありませんので、ご注意ください。
- ④ 提出場所 〒708-8501  
岡山県津山市山北520  
津山市総務部財産活用課(津山市本庁舎6階)
- ⑤ 提出部数 各1部  
ただし、企画提案の概要(企画書A)は紙媒体での提出とは別に、PDFファイルを電子メール又はCD-ROMで送付してください。  
メール送付先: [zaisan@city.tsuyama.lg.jp](mailto:zaisan@city.tsuyama.lg.jp)
- ⑥ 結果通知 令和3年6月9日(水)(予定)までに参加登録の可否、1次審査の結果を応募者に対して通知します。

#### (4) 企画提案書類の受付

一次審査通過提案者からの企画提案書類等を以下のとおり受け付けます。応募に必要な企画提案書類等は下表のとおりとし、以下の注意事項に従って提出してください。なお、企画提案書（企画書B及びC）の様式は特に指定しませんが、本募集要項の内容を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で、10（3）「審査基準」のポイントを押さえた企画提案書を作成し、提出してください。なお、プレゼンテーションは、内容説明用のプレゼンテーションソフト（パワーポイント等）を使用することを認めます。

##### ① 応募に必要な企画提案書類等

書類名称	様式番号	備考
提案価格に関する書類	9号	本市に求めるサービス購入料の総額と、運営権対価の年額を記載してください。
サービス購入料の内訳を示す書類	様式自由	サービス購入料の根拠を示した内訳概算書（工種別科目とその費用が分かるものとし、ただし、数量の算出までは求めません）を必ず提出してください。
企画提案書（企画書B） （紙及びPDFデータ）	様式自由	以下の内容をA3判10枚以内にまとめてください。 ①提案する事業区域の範囲 ②全体計画提案 （企画のコンセプト、事業の内容、事業の効果、実施体制（協力業者）等） ③提案事業のレイアウト案 （配置・平面計画案、パース等） ④改修、整備計画 （施設の改修・整備内容の概要） ⑤事業工程表 （改修工事、運営開始までの工程表） ⑥事業の収支計画 （事業年度ごとの収支計画及び資金調達計画、運営収入の根拠等）
付帯事業の企画提案書 （企画書C） 付帯事業の提案がある場合のみ	様式自由	内容は企画書Bに準じますが、A3判3枚以内で別途作成してください。

- ② 提出期限 令和3年6月15日（火）17時まで（必着）
- ③ 提出方法 持参又は郵送とします。  
 なお、提出期限を過ぎて到着、持参したものについては受付を認めません。  
 郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、上記の期限内の必着とします。  
 消印有効ではありませんので、ご注意ください。
- ④ 提出場所 （3）と同じです。
- ⑤ 提出部数 正本1部、副本10部（書類のうち企画提案書（企画書B及びC）はA3判、  
 その他の書類はA4版とし、副本は複写可とします。）  
 ただし、企画提案書（企画書B及びC）は紙媒体での提出とは別に、PDF  
 ファイルを電子メール又はCD-ROMで送付してください。
- ⑥ 注意事項 企画提案書類等には、法人の名称やロゴマークなど応募者を特定できるよ  
 うな表示はしないでください。

#### （5）応募の失格事項

次の項目に該当した場合は、応募を無効とします。

- ① 本募集要項に示した応募資格を満たしていないことが判明した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本募集要項に示した条件に違反又は著しく逸脱した場合
- ④ 審査の公平性を損なう行為があったと本市が認めた場合
- ⑤ 応募者による事業遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ⑥ プレゼンテーション審査を欠席又は遅参した場合
- ⑦ その他不正行為があった場合

#### （6）応募に関する注意事項

- 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 本市が審査等を行うにあたり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。
- ④ 本事業への応募は、1者につき1提案とします。
- ⑤ 企画提案書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が、事業者の選定の公表等必要な場合は、優先交渉権者となった応募者の企画書Aの内容を無償で使用できるものとします。その他の提案書類については、公表の対象とはしません。また、提案にあたっては、他者が保有する特許権や著作権等を侵害するものでないことを保証した上で提案してください。

なお、提案者が事業者となった場合、企画提案書類等の書類については、本市が必要とする場合は、あらかじめ提案者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。

- ⑥ 参加登録に必要な書類、応募に必要な企画提案書類等の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。



- ⑦ 参加申込後又は企画提案書類等の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに書面（任意様式）により、辞退の旨を事務局宛に提出してください。

## 10. 選考の手続き

---

### (1) 事業者の選考方法

選定委員会において評価し、その結果をもとに、審査の上、優先交渉権者を選考します。  
なお、エントリーが1者のみの場合においても、本審査基準に基づき選考を行います。

#### ① 1次審査（書類審査）

1次審査は書類審査とし、9「応募の手続き」に記載してある参加登録に必要な書類をもとに、1次審査通過提案者を選考します。ただし、参加登録が5者以上あった場合、エントリーシート（様式第5号）の内容、営業実績書（様式第8号）の同種実績、類似実績と企画提案の概要（企画書A）について比較し、次に掲げる選考のポイントに基づき、1次審査通過提案者を5者程度に絞り込むことがあります。

なお、1次審査の結果については、参加登録のあった応募者全員に対して、書面により通知するものとします。

#### ② 2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

1次審査通過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実施します。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、企画提案書類等に基づいて行い、パソコンやプロジェクタ等の機材を使用する場合には、事前にその旨を事務局に申し出てください。プレゼンテーションは、制限時間を厳守して行いますので、提出した企画提案書の内容について、事業内容を中心に正確かつ端的に説明してください。

応募者からのプレゼンテーション時間は20分以内（厳守）、審査員からのヒアリング及び応答時間は30分以内とします。

2次審査において、次に掲げる選考のポイント及び審査基準に基づき、総合的に審査し、本事業を最も適切に実施できると認める者を優先交渉権者として選定し、その者を優先交渉権者とします。また、次点候補者も併せて選定します。

選定後、優先交渉権者名及び次点候補者名を、本市ホームページに公表します。また後日、応募者全員に郵送及び電子メールにより通知します。

なお、応募者から提出された参加登録書類及び企画提案書類等のうち、開示することにより、当該法人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おそれがあるもの（津山市情報公開条例第7条第3号の規定）については開示しないものとします。

## (2) 選考のポイント

- ① グラスハウスは、本市が所有し管理するグリーンヒルズ津山の中に位置し、ガラスドームという特殊な意匠性を有する建築物である。公園内に位置する施設であるというロケーションと施設の特殊性を十分に理解した上で、新たな事業コンテンツの開発による、高い集客性が見込める提案であるか。
- ② 人々の集まる場や市民交流の場を創出し、地域の活性化やグリーンヒルズ津山の賑わいが期待できる提案であるか。
- ③ グラスハウスとグリーンヒルズ津山は、本市全体の中において、まちづくり及び観光に資する施設であり、本事業の実施により、まち全体の魅力発信、観光振興に貢献できる提案であるか。
- ④ 本事業の実施により、人々の消費行動を促進することが期待でき、域内消費及び地域雇用の拡大に貢献できる提案であるか。また、地域の経済に好循環を生む提案であるか。
- ⑤ レジャープールという既存の用途や利用方法に捉われず、自由な発想で施設を利活用する提案であり、高い収益性と事業採算性が見込める提案であるか。
- ⑥ 本事業の運営等を適正かつ確実に実施するために必要な経済力、持続可能な経営能力、技術力を有する者であるか。
- ⑦ まちづくりに対する理念を持ち、自身の経済活動だけにとどまらず、本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か。
- ⑧ P F I 法及び公共施設等運営権の意義について十分理解している者であるか。
- ⑨ 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しているか。

### (3) 審査基準

#### ① 審査項目と審査内容

提案内容の審査基準は、下表のとおりです。本審査基準に基づき、2次審査を実施しますので、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及び配点】

審査項目	審査内容	配点 (満点)
提案者の業務遂行能力	①施設運営能力、②類似業務経験、③経営状況、 ④組織及び人員体制（4項目）	20点
参入の姿勢	①意欲・熱意、②趣旨及び制度の理解度（2項目）	10点
経営計画	①収支計画の具体性、②事業の収益性と継続性、 ③事業の将来性と発展性（3項目）	30点
サービス購入料の額	①本市に求めるサービス購入料の額（1項目）	15点
運営権対価の額	①本市に納める運営権対価の見込み額（1項目）	15点
企画提案	①提案の独自性や集客性、②地域活性化や市民交流 への貢献、③市全体への波及効果（まちづくり、観光 振興等）、④地域消費の拡大や地域雇用の創出等、地 域への貢献（4項目）	60点
付帯事業（加点要素）	①対象施設との事業の連動性、②グリーンヒルズ津 山への相乗効果と賑わいの創出	10点

#### ② 最低基準点

加点要素を除く150点満点中60%（90点）の評価点に満たない場合は失格となります。

#### ③ 採点方法

上記【表1 審査項目と審査内容及び配点】について、企画提案書類等、プレゼンテーション及びヒアリング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、【算出方法1】の計算方法により評価点を算出します。また、審査項目のうち「サービス購入料の額（消費税込み）」については【算出方法2】の計算方法により、「運営権対価の額（消費税抜き）」については【算出方法3】の計算方法により、評価点を算出します。

### 【算出方法1】

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

### 【算出方法2 サービス購入料の額】

各提案者の評価点＝ $\frac{\text{最低提案額}}{\text{各提案者の提案額}} \times \text{配点}$   
ただし、小数点第2位以下は四捨五入する。

ただし、最低提案額が0円の場合、その額を1円と読み替えた上で算定します。

### 【算出方法3 運営権対価の額】

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

ただし、最高提案額（消費税抜き・年額）が100万円以下の場合、上記の計算式に0.6を乗じた上で、各提案者に一律6.0点を加えたものを各提案者の評価点とする。

最高提案額（消費税抜き・年額）が100万円を超え、300万円以下の場合、上記の計算式に0.8を乗じた上で、各提案者に一律3.0点を加えたものを各提案者の評価点とする。

なお、サービス購入料及び運営権対価の評価点算出のシミュレーションについては、「別表2 価格点の算出例」に例示していますので、そちらもご参照ください。

※配点の根拠となるサービス購入料及び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、信ぴょう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。

※運営権対価の額については、「4（6）運営権対価の支払い」で示したとおり、固定した年額による提案を求めています。事業者の判断によって、業績連動に応じた加配金額の提案を妨げるものではありません。この場合、審査項目の中の「経営計画」において評価します。

## 11. 応募から事業者選考までのスケジュール

提案の応募から事業者選考までのスケジュールは、下表のとおりです。

期限	内容	備考
令和3年4月15日(木)	募集要項の公表	
令和3年4月16日(金)～5月21日(金)	現地見学会	希望の日程を調整します。
令和3年4月16日(金)～5月21日(金)	質問書の受付期間	
令和3年5月28日(金) (予定)	質問への回答	回答はホームページで行います。
令和3年6月2日(水)	参加登録書類の 提出締め切り	
令和3年6月9日(水) (予定)	1次審査結果通知	書面により通知します。 (ホームページでは公表 しません)
令和3年6月15日(火)	企画提案書類等の 提出締め切り	
令和3年6月25日(金) (予定)	プレゼンテーション 及びヒアリング	
令和3年7月 (予定)	優先交渉権者等の 公表	ホームページで公表しま す。

## 1 2. 基本協定に関する事項

---

### (1) 企画提案内容の修正

優先交渉権者が企画提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

### (2) 基本協定の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者が事業予定者となり、本市との間で基本協定を締結していただきます。

基本協定の内容は、「資料9 基本協定書（案）」を基本とします。

### (3) 次点候補者の地位

優先交渉権者と契約等の合意に至らなかったとき又は優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

## 1 3. 問合せ先（事務局）

---

本募集要項の担当部署・問合せ窓口は、以下のとおりです。

津山市 総務部 財産活用課（担当：川口、影山）

〒708-8501

岡山県津山市山北520

TEL：0868-32-2122

電子メール：zaisan@city.tsuyama.lg.jp

## ■サービス購入料の対象区分

項目	内容	対象	対象外
改修設計及び 工事監理等 に係る費用	施設の改修設計費及び工事監理費	○	
	改修設計及び工事監理に係る事前調査費用等	○	
	改修設計及び工事監理に係る間接経費等	○	
施設整備 に係る費用	改修工事に伴う共通仮設費等の間接経費	○	
	改修工事に伴う現場管理事務所等の仮設工事費	○	
	設備機器（空調、照明器具、衛生器具、厨房器具）等、 対象施設に常時固定される類のもの	○	
	対象施設に取り付けられるカーテン、ブラインド、サ イン類	○	
	対象施設に常時固定されない備品類（机・椅子、事務 機器、パソコン、テレビ、電話等）及び消耗品類		○
	通信、放送設備等の対象施設への引き込みに係る経費	○	
	イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時 固定されるもの。	○	
	イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時 固定されないもの。		○
	対象施設の改修工事に伴う各種試験及び検査費	○	
対象施設の改修工事に伴う各種許認可等、官公庁へ の申請手続き費用	○		
運営 に係る費用	対象施設のプロモーション及び宣伝等に係る費用		○
	運営権設定後の施設の整備、保全、維持管理、更新経 費等		○
	運営権設定後の各種設備等の点検費用		○
その他	資金調達に係る手続き費用及び金利手数料等	○	

※対象施設内に残存する備品類については、サービス購入料とは別に、本市の負担において処分を行います。ただし、事業者が希望する場合においては、本市と協議の上、対象施設内において継続して使用できることとします。

## ■ 価格点の算出例

## (1) サービス購入料 (総額)

提案者	提案価格 (税込み)	計算式	評価点
A社	1億5,000万円	$\frac{15,000}{15,000} \times 15$	15.0
B社	2億1,000万円	$\frac{15,000}{21,000} \times 15$	10.7
C社	2億6,500万円	$\frac{15,000}{26,500} \times 15$	8.5

## (2) 運営権対価 (年額)

## 例示パターン1 (最高提案額が300万円を超えた場合)

提案者	提案価格 (税抜き)	計算式	評価点
A社	0円	$\frac{0}{350} \times 15$	0.0
B社	150万円	$\frac{150}{350} \times 15$	6.4
C社	350万円	$\frac{350}{350} \times 15$	15.0

## 例示パターン2 (最高提案額が100万円を超え、300万円以下の場合)

提案者	提案価格 (税抜き)	計算式	評価点
A社	0円	$\frac{0}{350} \times 15 \times 0.8 + 3.0$	3.0
B社	150万円	$\frac{150}{250} \times 15 \times 0.8 + 3.0$	10.2
C社	250万円	$\frac{250}{250} \times 15 \times 0.8 + 3.0$	15.0

## 例示パターン3 (最高提案額が100万円以下の場合)

提案者	提案価格 (税抜き)	計算式	評価点
A社	0円	$\frac{0}{80} \times 15 \times 0.6 + 6.0$	6.0
B社	50万円	$\frac{50}{80} \times 15 \times 0.6 + 6.0$	11.6
C社	80万円	$\frac{80}{80} \times 15 \times 0.6 + 6.0$	15.0