

作州城東屋敷を活用して観光振興業務を行う  
テナント事業者

公募型プロポーザル実施要領

令和5年1月

津山市 観光文化部 歴史まちづくり推進室

## 1 目的

---

本要領は、作州城東屋敷の一部を使用して（有料）観光振興に係る業務を行う事業者の選定にあたり公募型プロポーザルの実施方法等、必要な事項を定めることを目的とします。

津山市では、城東地区における地域コミュニティの振興と地域活性化のため平成4年度に作州城東屋敷を整備し、一般に公開し、地域の皆様や観光客に親しまれる施設として運営してきました。建設以来30年経ち、市では施設のあり方を見直し、地域活性化に加えてより観光振興にも資する施設としてリニューアルすることとしました。そこで、出雲街道に面する同施設の本棟南スペースを事業者が有料で長期間使用し、民間ならではのアイデアを活用した観光客誘客につながる観光振興業務を展開する施設にすることとしました。

その事業者選定にあたり、体験プログラムや展示、物販など当該地区への観光客誘客につながる魅力的な観光コンテンツを提案し、それを確実に実施できる事業者を募集します。

## 2 業務概要 ※詳細は【仕様書】を参照

---

### （1）業務名称

作州城東屋敷を活用して行う観光振興業務

### （2）業務内容

体験プログラムや展示、物販など城東地区への観光客誘客につながる魅力的な観光コンテンツの実施。

### （3）業務のコンセプト

#### ①城東地区の新たな観光コンテンツ

津山市屈指の観光地である城東地区で、幅広い層の観光客が思い出に残る体験をでき、またリピーターが増えて本市の観光客増加を期待できる業務とすること。

#### ②町並み保存への配慮と実践

国の重要伝統的建造物群保存地区にも選定されている城東地区の町並みを活かした業務内容とすること。

#### ③まちの魅力発信

業務を通じて、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地域活性化

業務を通じて、にぎわいが地域住民の暮らしにも豊かさをもたらし、観光振興とともに地域活性化にも貢献すること。

### （4）業務形態

事業者は、市の施設使用許可を受け、市に使用料を納めた上で独立採算で業務を実施する（市の委託業務ではない）。

### 3 施設概要 ※詳細は【仕様書】を参照

---

(1) 業務を行う施設の名称、所在地

①名称：作州城東屋敷

②所在地：岡山県津山市中之町19番地

※上記の内、業務に使用できるのは、本棟（町家複合施設）南スペース

(2) 施設規模等

作州城東屋敷 本棟南スペース

延べ床面積	134.44㎡(40.7坪)
	1階：約94.11㎡(28.5坪)
	2階：約40.33㎡(12.2坪)

※厨房施設なし（飲食を目的とした業務は不可）。

※トイレ・手洗いは当該スペース外の共有スペースにあり。

(3) 使用可能期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日までの最長5年間

※作州城東屋敷条例に基づく市の使用許可によって使用し、年度ごとに申請する。また上記期間以降も使用を希望する場合は、市と協議するものとする。なお、使用の継続を希望しない場合は、使用しなくなる6ヶ月前までに書面により市に意思表示するものとする。

※事業者が許可条件等に違反または条件を満たしていないと市が判断した場合は、事業者に改善を指示することがある。指示後に改善が見られない場合は、市は許可を取り消すことがある。

(4) 施設使用料として津山市に納める費用

年額720,000円（月額60,000円）

※消費税及び冷暖房使用料を含む。光熱水費は市が負担。

(5) 開館時間及び休館日

・開館時間・・・午前9時～午後5時

・休館日・・・毎週水曜日

※ただし、市と協議し、必要と認めるときは上記以外の期間でも開館・休館することができる。

---

### 3 実施形式

公募型プロポーザル

## 4 スケジュール

---

令和5年1月12日（木）	：公募開始
1月16日（月）午後5時必着	：現地説明会の参加申込書提出締切
1月18日（水）	：現地説明会
1月25日（水）午後5時必着	：質問の提出締切
1月27日（金）	：質問回答予定（市ホームページ）
2月 3日（金）午後5時必着	：参加申込書の提出締切
2月 7日（火）	：参加資格審査結果通知発送予定
2月17日（金）午後5時必着	：企画提案書の提出締切
2月24日（金）	：プレゼンテーション審査実施予定
3月中旬	：審査結果公表予定（市ホームページ）

## 5. 参加資格

---

この事業に応募できるのは、次の各号に掲げる条件を全て満たす事業者とします。

- (1) 使用期間中、提案内容を確実に実施できる民間の営利法人を含めた法人又はその他の団体、及び個人事業者（以下「団体等」という。）。なお、団体等は単独であっても共同企業体であっても応募できるが、同一の団体等が複数の提案を行うこと、及び複数の共同企業体の構成員になることは禁止する。
- (2) 体験プログラムや展示、物販等で施設を運営した実績があり、令和5年3月末までに3年以上の実績期間を有していること。
- (3) 岡山県内に本社、支社、事業所、営業所等を有していること。
- (4) 本プロポーザルの趣旨を十分理解し、記載された条件・制限などを順守すること。
- (5) そのほか次の条件を満たすこと。
  - 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項の規定に該当する者でないこと。
  - 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（令和2年津山市告示第1条。以下、「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止又は指名留保（以下、「指名停止等」という。）の期間中でないこと。また、指名停止要綱に基づく指名停止等の基準に該当していないこと。
  - 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、岡山県税、津山市税並びに申請者（受任者がいる場合は受任者）の属する市区町村税を滞納している者でないこと。
- ⑥宗教活動又は政治活動を主たる目的としていないこと。

## 6 現地説明会の開催


---

現地説明会を次により開催します。参加を希望される場合は期日までに申し込んでください。なお、参加者は1団体2名までとします。

- (1) 開催日時 令和5年1月18日（水） 午後1時30分から
- (2) 集合場所 作州城東屋敷（津山市中之町19）
- (3) 参加申込 現地説明会参加申込書【様式第1号】に必要事項を記入の上、郵送、FAX又は電子メールで1月16日（月）午後5時までに提出。電話では受け付けない。
- (4) 提出先 〒708-8501 津山市山北520番地  
津山市観光文化部歴史まちづくり推進室  
Fax：0868-32-2154  
電子メール：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

## 7. 質問・回答

---

- (1) 提出方法 質問書【様式第2号】に記入し、郵送、FAX又は電子メールで提出。
- (2) 提出期間 令和5年1月18日（水）から令和5年1月25日（水）午後5時必着
- (3) 提出先 〒708-8501津山市山北520番地  
津山市観光文化部歴史まちづくり推進室  
Fax：0868-32-2154  
電子メール：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp
- (4) 回答方法 津山市観光文化部歴史まちづくり推進室のホームページにて公表  
 URL <http://www.city.tsuyama.lg.jp/s/business/index2.php?id=8492>
- (5) 回答日 令和5年1月27日（金）
- (6) その他 回答内容は本要領及び仕様書と一体となって効力を有するものですので、必ず内容を確認すること。事業候補者の選定後、回答内容の不知又は不明等を理由として異議を申し立てることはできない。

## 8. 参加申込・参加承認

---

本プロポーザルへの参加を希望する者は、本実施要領及び仕様書、作州城東屋敷条例その他の関係諸法令を理解のうえで、次に定めるところにより、参加申込書等を提出してください。

ただし、令和3、4年度津山市指名業者登録名簿（物品・役務）にすでに登録がある場合は、次の書類のうち、キ～コの書類を省略することができます。

また、新型コロナウイルス感染症の影響等により税の猶予制度（納税の猶予・換価の猶予・特例猶予）を受けたため、納税証明書の写しを提出できない場合は、税の猶予制度の適用を受けていることを示す書類の写しを提出してください。

### （1）提出書類

- ア 公募型プロポーザル参加申込書兼誓約書【様式第3号】
- イ 事業者概要書【様式第4号】
- ウ 業務実績書【様式第5号】
- エ 印鑑証明書 ☆
- オ 法人の場合、商業登記簿本またはその写し
- カ 個人の場合、身分証明書（運転免許証等）の写し
- キ 国税の納税証明書 ☆
- ク 岡山県税の納税証明書 ☆
- ケ 津山市税の納税証明書 ☆
- コ 申請者（受任者がいる場合は受任者）の属する市区町村税等納税証明書 ☆
- サ 財務諸表の写し（直近決算のもの）【任意様式】

※☆印は、受付時点で発行後3か月以内のもので、納税証明は滞納がないことを確認できるもの。

- （2）提出期限 令和5年2月3日（金）午後5時必着
- （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・持参したものは受付ない（消印有効ではない）。
- （4）提出部数 各1部
- （5）提出先 〒708-8501津山市山北520番地  
（持参の場合は、津山市山北663番地 津山市役所東庁舎2階）  
津山市観光文化部歴史まちづくり推進室
- （6）審査結果通知 電子メール及び郵送にて令和5年2月7日（火）に通知文書を発送。
- （7）その他 参加申込書を提出した後に参加辞退する場合は、辞退届【任意様式】を提出すること。

## 9. 企画提案書の作成及び提出方法

---

### (1) 応募に必要な企画提案書類等

#### ア 企画提案書

- 以下の内容をA4判（縦向き、横書き）で5ページ以内にまとめること（様式不問）
- ページ数は、表紙、目次を含まずに、下記の（a）～（e）までの事項を踏まえて作成すること。
- 企画提案書の提案は1者につき1案とする。

(a) 作州城東屋敷を活用した観光振興業務の提案内容

(b) 本業務による観光振興の効果（コンセプトに沿った内容か）

(c) 本業務の実施方法や体制、収支計画（実現可能か）

(d) スケジュール（年間計画、5年計画）

(e) そのほかのPRポイント

#### イ 企画提案書表紙【様式第6号】

### (2) 提出期限 **令和5年2月17日（金）午後5時必着**

### (3) 提出方法 持参または郵送

#### ア 持参の場合

土曜日、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時15分（提出期限日は午後5時）までの間に、提出先に持参（あらかじめ提出日時を担当課まで連絡すること）。

#### イ 郵送の場合

配達証明付き書留郵便とし、上記の提出期限内の必着となるよう郵送すること（消印有効ではない）。

### (4) 提出部数 正本1部、写し6部（またPDFファイルデータを別途メールで送付すること）

### (5) 提出先 〒708-8501津山市山北520番地

（持参の場合は、津山市山北663番地 津山市役所東庁舎2階）

津山市観光文化部歴史まちづくり推進室

電子メール：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp

## 10 審査概要

---

本プロポーザル審査は、提出された企画提案書等について、書面・プレゼンテーション等により、審査基準に基づく審査を行い、最も得点の高かったものを最優秀提案者として選定します。

### (1) 審査方法

#### ①1次審査（書類審査）

1次審査は書類審査とし「8. 参加申込・参加承認」に記載してある必要な書類をもとに1

次審査通過提案者を選考。なお、1次審査の結果については、参加申し込みのあった応募者全員に書面で通知。

②2次（プレゼンテーション及びヒアリングによる）審査

ア 審査日程 令和5年2月24日（金）

イ 会場 津山市役所東庁舎内会議室（所在地：津山市山北663番地）

（2）審査委員会

作州城東屋敷活用事業者選定委員会

〔委員構成〕委員長：観光文化部長

委員：総務部財産活用課長、観光振興課長、歴史まちづくり推進室長、文化課長

（3）審査基準及び配点

本プロポーザルは、【表1】に定める「作州城東屋敷を活用した観光振興業務」に係る審査基準に基づき審査する。

【表1 審査項目と審査基準及び配点】

審査項目	審査内容	配点
姿勢	<ul style="list-style-type: none"> <li>熱意を感じるか</li> <li>伝わってくるか（趣旨・施設の理解度、わかりやすさ）</li> </ul>	20点
提案内容全般	<ul style="list-style-type: none"> <li>提案の具体性・実現性はあるか</li> <li>将来性・独自性・優位性はあるか</li> <li>観光客を誘客できるか</li> </ul>	30点
実施要領に掲げる コンセプトとの 整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>城東地区の新たな観光コンテンツになりうるか</li> <li>町並み保存への配慮と実践があるか</li> <li>まちの魅力を発信できるか</li> <li>にぎわい創出が地域の活性化にも貢献できるか</li> </ul>	40点
地域性	<ul style="list-style-type: none"> <li>津山らしさがあるか （コンテンツや提案者など津山にちなんだ内容か）</li> </ul>	10点
合計		100点

①最低基準点

100点満点中60点の評価点に満たない場合は失格となります。

②採点方法

上記【表1】に基づいて、委員長及び委員の計5人が企画提案書類、プレゼンテーションの内容を評価。各項目の採点は、【表2】に基づく5段階で行い、次の計算方法により評価点を算出。

[各提案者の評価点＝評価点合計÷評価者数5人 ただし、小数点第2位以下は四捨五入する]

【表2 企画提案書及び企画ヒアリング評価の判断基準】

評価点	判断基準
10点	非常に優れている
8点	優れている



6点	普通
4点	やや劣る
2点	劣る

なお、審査において最優秀提案者が、同点の評点で複数となった場合には、くじびきで候補者を決定する。

#### (4) 審査結果

審査の結果については、審査を受けた者に対して以下の通り通知する。

①通知方法 書面による

②通知時期 令和5年3月中旬

※候補者として決定されなかった者がその理由を求めることができるのは通知を受けて7日以内とする

③審査結果についての疑義の申し立て

審査結果について、審査内容及び疑義、その他の問い合わせの一切に答えないものとする

### 1 1 協定書の締結等

---

- (1) 市は事業候補者と協議を行い、調整が済み次第、事業者を正式に決定し、速やかに両者による協定書締結の手続きを行う。なお協議の結果、締結に至らなかった場合は、次点者と締結について協議する。
- (2) 令和4年度に行う本施設の改修工事がやむを得ない事由により年度内に完了しなかった場合、市は事業者が発生した損害・損失について補償等は一切行わない。

### 1 2 情報公開

---

2次審査の結果は、津山市ホームページ上で公表します。公表する内容は以下の通りです。

- (1) 最優秀提案者名（最優秀提案者以外の提案者は仮名で公表する）
- (2) 評価順位及び点数

### 1 3 提出書類の取扱い

---

- (1) 提出されたすべての書類は、返却しない。
- (2) 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めない。
- (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ない。
- (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る。
- (5) 企画提案書の提出は1者につき1案とする。

## 14 著作権・知的財産権の使用

---

企画提案書類等の著作権は提案者に帰属するものとします。提案にあたっては、他者が保有する特許権や著作権、著作者人格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、事業候補者となった提案者の企画提案書類等の書類については、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。

## 15 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出者の負担とする。

### (2) 参加辞退

参加申し込み後また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、事態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、失格とする。

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 実施要領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及びヒアリングを欠席した場合

カ 審査基準で設定する、最低基準点を下回った場合

(4) 参加申込者は、本プロポーザルの実施後、不知または内容の不明を理由として異議を申し立てることはできない。

## 16 問い合わせ先

---

津山市観光文化部歴史まちづくり推進室

〒708-8501 津山市山北520 担当：西村

電話：0868-32-7000

Eメール：machizukuri@city.tsuyama.lg.jp