（旧）久米山ふれあいロッジの貸付による地域活性化

事業に関する公募型プロポーザル募集要項

令和２年９月１日

津山市

津山市では、普通財産である（旧）久米山ふれあいロッジを民間団体に貸付け、（旧）久米山ふれあいロッジの土地及び建物（以下「貸付物件」という。）を利活用した地域活性化事業を推進するために、貸付物件の貸付先を募集します。

１．貸付物件の概要

（１）名称

　　　（旧）久米山ふれあいロッジ

（２）所在地

　　　津山市神代１５０７番地１

（３）土地

　　　①地目：宅地

　　　②面積：3,431.97㎡

　　　③駐車場台数：25台

（４）建物

①　床面積：69３.１４㎡

②　構　造：鉄骨造　塩ビシート防水　平屋建て

③　建築年：昭和５５年（平成１５年に、一部を改築しています）

　　　④　内　容：宿泊、休憩、研修施設

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室　名 | | 面　積 | 数　量 |
| 管理人室 | | １２㎡ | １室 |
| 個室 | シングルルーム | １１㎡ | １０室 |
| ツインルーム | １５㎡ | ４室 |
| トリプルルーム | １５㎡～１６㎡ | ３室 |
| 和室 | | ２７㎡ | ３室 |
| ミーティングルーム（小） | | １１㎡ | ２室 |
| ミーティングルーム（大） | | １６㎡ | １室 |
| 調理室 | | ３７㎡ | １室 |
| 大浴場 | | ２５㎡ | １室 |
| 小浴場 | | １１㎡ | １室 |
| その他 | エントランスホール、トイレ、洗面所、リネン室、倉庫、テラス　等 | | |

※別添「平面図」を参照してください。

（５）その他

　　　　貸付物件は、普通財産となった平成２６年１月１日から現在まで、ＮＰＯ法人「倭文の郷」に貸付けしており、自炊型宿泊施設「久米ロッジ」という名称で、営業されています。

２．貸付条件

貸付条件は、次の各号に掲げるとおりです。

1. 貸付物件は、一般的な宿泊、休憩及び研修施設として利活用するとともに、次の各

号のいずれかに該当する地域活性化事業（以下「本件事業」という。）の宿泊、研修施設に利活用するものとする。

* 1. 地域の雇用創出に資する事業
  2. 地域の産業の振興に資する事業
  3. 地域の社会福祉の増進に資する事業
  4. 地域の芸術文化の振興に資する事業
  5. 地域の定住促進に資する事業
  6. その他、地域の活性化に資するものと認められる事業

　　※提案事業数は自由とする

1. 貸付物件は、現状のままで貸し付けるものとする。

（３）その他の貸付条件は、津山市公有財産取扱規則（昭和40年津山市規則第15号）第２６条から第３2条によるものとする。

３．貸付先の選定方式

本件事業を実施することのできる能力を有する事業者のうち、本件事業に対する意欲、

資質及び能力等が優れた団体（以下「借受団体」という。）を貸付先とするため、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により、借受団体を選定します。

４．借受団体の負担

　　　借受団体は、次の各号に掲げる経費を負担してください。

（１）貸付物件の改修、修繕等に係る経費

（２）貸付物件の電気、ガス、上下水道その他の光熱費

（３）貸付物件の維持管理に係る経費

（４）その他、本件事業に必要な経費（津山市の費用負担はありません。）

５．年間貸付料

貸付物件の年間貸付料は、以下のとおりとします。

（１）122,150円（消費税抜きの額）以上の額に消費税を加えた額とする。

（２）上記とは別に、市有物件災害共済会の建物総合損害共済基金分担金額相当額（令和２年度の場合は、15,138円）を年間貸付料に加算するものとする。

６．貸付期間

貸付期間は、令和３年４月１日から５年間とします。

７．プロポーザルの参加資格

　　プロポーザルに参加する申込団体（以下「参加申込団体」という。）は、次の各号に掲

げる条件をすべて満たさなければなりません。

1. 法人格を有すること。
2. 旅館業法(昭和23年法律第138号)による旅館営業許可を令和３年４月１日までに得ること。
3. 防火管理者の資格を有する者を配置できること。参加申込の時点で防火管理者の資

格を有する者がいない場合は、借受団体となってから６ヶ月を経過するまでに資格を取得した者を配置すること。

1. 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。
2. 国税、岡山県税及び津山市税を滞納している者でないこと。
3. 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。

８．プロポーザルの参加申込み

（１）参加申込団体は、参加申込書兼誓約書（様式第１号）に、次に掲げる書類を添付し、提出してください。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 添付書類 | 様式 | 提出部数 | 備考 |
| ①貸付物件の貸付料見積書 | 様式第２号 | 正本１部  副本５部 | 122,150円（消費税抜きの額）以上の見積額とすること |
| ②貸付物件の利活用事業計画書 | 様式第３号 | 正本１部  副本５部 | 必要に応じ、資料を添付すること |
| ③貸付物件の利活用事業収支予算書 | 任意様式 | 正本１部  副本５部 | 「地域活性化事業収支予算書」及び「貸付物件の管理運営収支予算書」を添付すること |
| ④津山市暴力団排除条例に係る誓約書 | 様式第４号 | 正本１部 |  |
| ⑤参加申込団体の概要、沿革 | 任意様式 | 正本１部  副本５部 |  |
| ⑥定款 | 任意様式 | 正本１部 |  |
| ⑦参加申込団体の登記簿謄本 |  | 正本１部 |  |
| ⑧参加申込の日の属する事業年度の前事業年度における貸借対照表、収支決算書等の参加申込団体の財務状況を明らかにする書類 | 任意様式 | 正本１部  副本５部 |  |
| ⑨参加申込団体及び代表者の完納証明書 | 任意様式 | 正本１部 | 上記　７．プロポーザルの参加資格（５）の内容を証明する書類 |

（２）参加申込書の提出

参加申込書の提出については、以下のとおりとします。

1. 提出先

津山市山北５２０番地（津山市役所東庁舎３階）

津山市地域振興部生涯学習課生涯学習推進係

電話（０８６８）３２－２１１８　　ＦＡⅩ ：（０８６８）３２－２１４７

1. 提出期間

令和２年９月１日（火）～令和２年１０月１５日（木）までの日（ただし、津山市の閉庁日を除く。）の午前９時から午後５時までとします。

1. 提出方法

持参に限ります。

※郵送、ＦＡⅩ、電子メールでの提出は受付けません。

1. 提出書類の扱い

・提出書類は、返却しません。

・提出書類は、必要に応じて複写します。ただし、プロポーザル以外の目的には使用しません。

・提出された書類は、情報公開の請求により開示することがあります。

９．現地説明会

　　　現地説明会を希望する参加申込団体がある場合は、現地説明会を下記の方法で開催しますので、現地説明会参加申込書（様式第５号）を、持参、郵送、ＦＡⅩで、令和２年９月９日（水）午後５時までに、津山市地域振興部生涯学習課生涯学習推進係に提出してください。

※電話や口頭での申込みは受付けません。

（１）開催日時：令和２年９月１６日（水）　午前１０時～

（２）開催場所：津山市神代１５０７番地１

「久米ロッジ」　電話（０８６８）５７－２１４３

10．質問の受付

　　　この募集要項の内容等に関する質問を、次のとおり受付けます。

（１）質問受付期間は、令和２年９月１８日（金）～令和２年９月２５日（金）

までの日（ただし、津山市の休日を除く。）の午前９時から午後５時までとします。

（２）質問受付方法は、質問書（様式第６号）により、持参、郵送、ＦＡⅩで津山市地域振興部生涯学習課生涯学習推進係まで提出してください。※電話や口頭での質問は受付けません。

（３）質問への回答は、質問受付終了後、令和２年１０月６日（火）までに、津山市地域振興部生涯学習課のホームページにて回答します。

11．プロポーザル参加申込に関する経費

　　　 プロポーザル参加申込に関する経費は、全て、参加申込団体で負担してください。

12．参加申込の辞退

参加申込団体は、参加申込辞退届（様式第７号）を、津山市地域振興部生涯学習課生涯学習推進係に提出することによって、いつでも、プロポーザルへの参加を辞退することができます。

13．プロポーザルの審査及び評価方法

　　　プロポーザルの審査及び評価方法は、下記のとおりです。

1. 参加資格の審査

参加申込書及び添付書類によって、参加資格の有無を審査します。参加資格がない

　　と判断された参加申込団体には、失格通知（様式第８号）にて通知します。

1. 審査委員会の設置

プロポーザルにおける審査（以下「審査」という。）を行うため、「（旧）久米山ふれ

あいロッジ借受団体審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

1. 審査の評価方法

審査の評価方法は、参加申込書及び添付書類の内容について、審査委員会が定める

（旧）久米山ふれあいロッジ借受団体審査評価基準（以下「評価基準」という。）に基づき、審査委員会の各委員の評価点数を合計し、その平均点（以下「評価基準総合点」という。）の高い順に優劣（順位）を付けることによって行います。

評価基準総合点に小数点以下の端数があるときは、小数点以下第３位で四捨五入するものとします。

また、評価基準総合点の最も高い参加申込団体が複数となった場合は、貸付料見積額の高い順に優劣（順位）を付けるものとし、貸付料見積額が同額の場合は、抽選（くじ）により、優劣（順位）を付けるものとします。

1. プレゼンテーション

参加申込書及び添付書類の内容についてのプレゼンテーション及びヒヤリングを実施します。

* 1. プレゼンテーション及びヒヤリング日時及び場所については、プレゼンテーシ

ョン及びヒヤリング参加要請書（様式第９号）により、参加申込団体に通知します。

* 1. プレゼンテーションは、各参加申込団体１０分以内とし、プレゼンテーション

終了後、ヒヤリングを１０分程度で行います。

* 1. プレゼンテーション及びヒヤリング実施に当たって、電子機器を用いる場合は、原則、参加団体でご用意ください。なお、新たな資料等の使用や提出は認めません。
  2. 各参加申込団体からのプレゼンテーション及びヒヤリングへの出席人数は、参

加申込書及び添付書類の内容提出書類の内容を熟知している３名以内としますので、プレゼンテーション出席者届（様式第10号）を事前に、持参、郵送、ＦＡⅩにて津山市地域振興部生涯学習課生涯学習推進係に提出してください。

※電話や口頭での届出は受付けません。

　　　　⑤参加申込団体が1者の場合は、各委員の評価点数の平均点が60点以上を基準として採用します。

1. 評価基準

評価基準及び配点等は次のとおりとします。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 審査項目 | | 審査内容 | 評価の視点 | 配点 |
| 貸付料見積額に関する評価 | | 見積額（消費税抜きの額） | 15点×見積額÷最高見積額  ※小数点以下は、四捨五入する | 15点 |
| 参加申込団体に関する評価 | | 経済的（経営・収支）に安定しているか | 貸借対照表、収支決算書によって判断 | 10点 |
| 宿泊、休憩及び研修施設の運営実績はあるか | 施設運営の実績内容によって判断 |
| 貸付物件の利活用事業計画に関する評価 | 事業実施に関する事項 | 地域の雇用創出、産業の振興、社会福祉の増進、芸術文化の振興、定住促進、  及びその他地域の活性化のうちいずれかに資する事業かどうか | 事業計画の内容が具体的・現実的であり、かつ、創意工夫が見られるか | 2０点 |
| 事業収支予算に関する事項 | 事業収支予算は事業計画との整合性が図られており、かつ、適切な予算かどうか | 収支予算書にて判断  （具体的な実現可能な計画に基づいたものか） | 1０点 |
| 効率的な運営が工夫されているか | 計画的な経費削減の工夫が示されているか |
| 管理運営方針に関する事項 | 地域住民や地域関係団体との連携（交流・協力等）に対し、積極的で具体的な方策があるか | ・地域関係団体、地域との連携の認識が適切か  ・地域関係団体、地域との良好な関係が保たれるよう具体的な提案がされているか  ・貸付物件の名称が、地域にマッチしたものとなっているか | ３０点 |
| 利用者に対して平等な利用の確保のための方策は充分か | 具体的な方策が提案されているか |
| 施設の利用を促進させる方策（宣伝、広報等）がとられているか | 利用者が求める情報提供方法が提案されているか、提案内容が具体的か、効果的な利用者の増加に結び付くか |
| 施設や設備の維持管理計画は適切であるか | 修繕の実施に積極的か、施設の老朽箇所を把握しているか |
| 安全対策等に関する事項 | 日常の警備及び事故防止、防災に関する対策は適切か | 具体的な方策が提案されているか | 10点 |
| 緊急時の連絡体制、役割分担等の取り決めは適切か | 研修等の実施で、職員に徹底されているか |
| 運営体制に関する事項 | 適切な人員や有資格者を配置しているか | ・人員配置計画は適切か  ・総括責任者は配置されているか  ・防火管理者等の有資格者が配置されているか | 5点 |
| 合　　　計 | | | | 100点 |

14．借受団体の決定

（１）借受団体に決定は、審査委員会の評価基準総合点に基づき、市長が、借受団体を決

定します。

ただし、当該借受団体が、財産の交換・譲与・無償貸付等に関する条例（昭和39

年津山市条例第7号）第４条第１号の規定による『公共的団体』に該当しないと判断される場合は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第９６条第１項の規定に基づき、令和３年３月市議会の議決を経て決定するものとします。

（２）借受団体として決定された団体には、借受団体決定通知書（様式第11号）にて通知します。

（３）借受団体は、津山市公有財産取扱規則に基づき、普通財産借受申請書を提出し、普通財産賃貸借契約の締結をするものとします。

15．結果の通知及び公表

借受団体の決定結果については、参加申込団体に、借受団体決定通知書（様式第11号）及び借受団体不決定通知書（様式第12号）にて通知するとともに、市のホームページで公表します。

16．無効又は失格

（１）以下の事項に該当する場合は、参加申込及び借受団体の決定について、無効又は失格とします。

1. 参加申込書の提出方法、提出先、提出期限等が守られなかったとき
2. 参加申込書及び添付書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていなかっ

たとき

1. 参加申込書及び添付書類に記載すべき事項以外の内容が記載されていたとき
2. 参加申込書及び添付書類に記載すべき事項に虚偽の内容が記載されていたとき
3. その他、プロポーザルを行うに当たって不適当と認められたとき

（２）借受団体の決定が無効又は借受団体が失格となった場合には、審査委員会の評価基準総合点に基づき、市長が、新たな借受団体の決定を決定します。

17．今後のスケジュール

　　参加申込書の提出期限後のスケジュール（予定）は、次のとおりです。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項目 | 実施時期（予定） | 備考（内容） |
| 第１次審査 | 令和２年１０月下旬 | 参加資格等の確認・通知 |
| プレゼンテーションの開催 | 令和２年１１月５日 | プレゼンテーション・ヒヤリング・評価 |
| 借受団体の決定 | 令和２年　１２月下旬 | 市長決裁 |
| 貸付議案の上程、議決 | 令和３年　３月議会 | （議会議決が必要な場合） |
| 賃貸借契約の締結 | 令和３年　３月下旬 | （貸付期間：５年間） |

１８．問合せ先

　　　　津山市地域振興部生涯学習課

　　　　〒７０８－８５０１　岡山県津山市山北５２０

　　　　Tel（０８６８）３２-２１１８　　Fax（０８６８）３２-２１４７