

福知山市ファームガーデンやくの再構築事業
公募型プロポーザル募集要項

令和 7 年 1 2 月

福知山市

目 次

第1章 本募集要項の位置付け

第2章 本事業の概要

- 1 事業名称
- 2 事業方式
- 3 契約体系
- 4 市負担工事及び事業者負担工事
- 5 市負担限度額
- 6 対象となる施設の概要
- 7 事業の背景・目的
- 8 リニューアル計画
- 9 事業方式、事業期間
- 10 本事業の内容

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

- 1 事業者選定に関する基本的事項
- 2 応募者の参加資格要件
- 3 募集及び選定の手続きに関する事項

第4章 事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- 1 リスク分担の基本的な考え方
- 2 予想されるリスクと責任分担

第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

- 1 疑義が生じた場合の措置

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- 1 本事業の継続が困難となった場合の措置

第7章 その他事業の実施に関し必要な事項

- 1 議会の議決
- 2 使用言語、通貨
- 3 応募に伴う費用の負担
- 4 情報提供
- 5 問合せ先

第1章 本募集要項の位置付け

本募集要項は、福知山市ファームガーデンやくの再構築事業（以下「本事業」という。）に係るリニューアル企画及び、DBO 方式（Design Build Operate：設計・施工・運営一体方式）により本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定に関する事項並びに、福知山市の基本的な考え方を定めるものである。

また、福知山市ファームガーデンやくのリニューアル及び、管理運営業務を効果的かつ効率的に実施するため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び福知山市ファームガーデンやくの条例（平成17年福知山市条例第106号、以下「条例」という。）第13条の規定に基づき、本事業を担う事業者を公募型プロポーザルで選定し、議会の議決を経て指定管理者とする。

本募集要項に合わせ公表する資料を含め、「募集要項等」と定義する。本事業への参加を希望する者（以下「応募者」という。）は、募集要項等の内容を踏まえ、公募に参加するものとする。

第2章 本事業の概要

1 事業名称

福知山市ファームガーデンやくの再構築事業

2 事業方式

本事業は、民間事業者がリニューアル企画を行い、市が市負担工事に係る資金を負担し、事業者が設計・施工・運営を一体的に行う DBO 方式により実施する。DBO 方式とは、市が資金調達を行い、市負担工事及び事業者負担工事を一体的なスキームのもとで実施する方式をいう。

3 契約体系

- (1) 基本協定
- (2) 基本契約
- (3) 設計業務委託契約 (※1・※2)
- (4) 改修工事請負契約 (※2)
- (5) 指定管理基本協定及び指定管理者の指定 (議会の議決を経て)
 - ※1 基本設計と実施設計を分割する場合がある。
 - ※2 設計施工一括契約とする場合がある。

4 市負担工事及び事業者負担工事

(1) 市負担工事

事業者の提案に基づく、道の駅としての再構築に必要な施設・設備の改修であって、公共性が高く長期にわたり市が資産として保有すべき部分を市負担工事とする。

(2) 事業者負担工事

収益施設の任意改修等であって、当該施設から得られる収益をもって投資回収を図る部分を事業者負担工事とする。

事業者が事業者負担工事により整備した施設の所有権は、原則として事業者に帰属するものとする。ただし、契約期間満了時における当該施設の取扱い（無償譲渡、撤去、更新等）の考え方については、別途締結する基本協定書において定める。

5 市負担限度額

本事業の実施にあたり市が算定した本市負担額の上限（以下「市負担限度額」という。）は下記のとおりであり、応募者は市負担限度額を上限として提案するものとする。

提案された施設のうち市負担工事に係る整備費用は、本市が市負担限度額の範囲内で負担するものとし、市負担限度額を超える整備費用は、応募者が負担するものとする。

提案にあたっては、消費税率を10%として提案すること。

応募者は、上記の市負担限度額を踏まえ、既存施設を効果的に活用しつつ、新たに整備する施設や改修する施設を提案するものとする。

なお、申請時において本市負担分として市負担限度額を超えた提案があった場合は、その

応募者は失格とする。ただし、市負担限度額を超える分を応募者が負担する提案となっている場合は、この限りでない。

本市は、原則として提案された施設を実現すべく取り組むものとするが、事業者の決定後、調査・設計等により提案内容の具体化を進めた結果、工事費等が増加し、本市が負担できる市負担限度額を超過した場合には、本市と事業者は提案内容の変更その他必要な措置について協議するものとする。

なお、必要な費用は原則として本市が負担するものとするが、費用の超過が事業者の提案内容の不備等に起因すると本市が判断した場合には、本市と事業者が協議の上、当該超過額の全部又は一部について事業者に負担を求めることができるものとする。また、費用の増加が著しく、市負担限度額を大きく超過し、事業者による費用負担も困難であると認められる場合には、本市は指定管理候補者を選定しなおすことができる。

費目	事業費（千円・税抜）
設計等業務、改修等業務に係る費用	640,000
維持管理・運営業務に係る費用 ※	110,000

※維持管理・運営業務に係る費用については、5年間分の指定管理料限度額を示す。

6 対象となる施設の概要

（１）名称

福知山市ファームガーデンやくの（道の駅「農匠の郷やくの」）

（２）当該地における諸条件

提案に係る敷地の条件は以下のとおりである。

地番等	福知山市夜久野町平野 2182 番 ほか
敷地面積	139,165.24 m ²
都市計画による制限	区域・区分：都市計画区域外
建築・造成等に関する制限	<ul style="list-style-type: none"> ・今後の土地利用の内容によっては、都市計画法第 29 条に基づく開発許可の協議が必要 ・建物等を建設する場合、用途・規模によっては、建築確認申請が必要
アクセス	<ul style="list-style-type: none"> ・ＪＲ山陰本線／上夜久野駅から約 0.9 k m ・北近畿豊岡自動車道、山東ＩＣから福知山方面へ 10 分（約 9 k m） ・舞鶴若狭自動車道、福知山ＩＣから国道 9 号鳥取方面へ 40 分（約 30 k m）
土壌汚染	「ファームガーデンやくの」として運営する以前に工場等が立地していた経緯なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・上水道：福知山市上水道 ・下水道：浄化槽処理 ・現在、道の駅「農匠の郷やくの」として登録

（３）提案可能な施設の範囲

応募者が提案可能な敷地の範囲は、「ファームガーデンやくの」の敷地全域とし、この範

囲内で応募者は、賑わいの創出及び収益性の向上に資するものとし、自由に施設の活用について提案することができる。

活性化方針に示されていない機能・施設の提案は差し支えないが、コンセプトを大きく逸脱した施設の提案は認めない。

① 総合交流ターミナル施設（ほっこり館） 平成11年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2179番地

対象施設 木造鋼板葺平屋建一部地下1階 994.00㎡

展望風呂（天然温泉）、露天風呂、ドライサウナ、ミストサウナ、打たせ湯、水風呂

② 研修センター（やくの一道庵） 平成11年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2168番地

対象施設 木造瓦葺平屋建 150.00㎡

研修所

③ 地域食材供給施設（やくの本陣） 平成11年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2164番地

対象施設 木造鋼板葺平屋建 342.80㎡

レストラン

④ 夜久野荘 昭和52年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2174番地

対象施設 鉄筋コンクリート造アスファルトシングル葺二階建 750.89㎡、洋室2室（13.6畳、15.5畳）、和室4室（7.5畳、10畳2室、12.5畳）、多目的室2室（24畳）、会議室
テニスコート3面 2,000㎡

⑤ 展示販売用温室（ベゴニア園） 平成12年開設

所在地 福知山市夜久野町平野232番地の54

対象施設 鉄骨造平屋建 647.00㎡

展示販売用温室

⑥ 農林水産物処理加工施設（やくの花あずき館） 平成11年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2170番地

対象施設 木造鋼板葺平屋建 320.32㎡

喫茶コーナー、販売コーナー、加工処理室、体験学習室

⑦ やくの木と漆の館 平成12年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2199番地

対象施設 木造平屋建 248.03㎡

漆の体験施設

⑧ やくの高原市 平成11年開設

所在地 福知山市夜久野町平野2149番地

対象施設 木造平屋建 148.3㎡

農産物直売所

- ⑨ 夜久野町化石・郷土資料館 昭和53年開設
 所在地 福知山市夜久野町平野2150番地
 対象施設 鉄骨平屋建 315.4㎡
 資料館

⑩ その他附属施設

(ア) 集中機械施設

- 所在地 福知山市夜久野町平野1771番地
 対象施設 鉄筋コンクリート造アスファルトシングル葺平屋建 228.00㎡

(イ) 源泉施設

- 所在地 福知山市夜久野町平野1674番地の1
 対象施設 鉄骨造トタン葺平屋建 36.50㎡

(ウ) その他

- | | |
|--------------------|--------|
| a 駐車場トイレ（木造） | 51.30㎡ |
| b 駐車場 | 4,392㎡ |
| c のんびり広場 | 3,000㎡ |
| d 夜久野高原花と芝生の広場・トイレ | 6,112㎡ |
| e 丹州材PR棟（木造） | 62.07㎡ |

(4) 必須施設に関すること

以下に示す施設は、本事業の実施にあたり必ず整備しなければならない施設とする。

(ア) やくの高原市（農産物直売所）

(イ) 駐車場トイレ（木造）

7 事業の背景・目的

道の駅「農匠の郷やくの」を構成する「ファームガーデンやくの」（以下、「本施設」という。）は、都市からの観光客が夜久野の自然や文化・食に触れ、体感・交流できることで、その後も交流人口として夜久野地域に関わってもらい、地域活性化につながることを目的として、平成10・11年度に、温泉、地域食材を提供するレストラン、宿泊・研修施設、地域の伝統文化を体験できる施設などを造成したが、利用者数は「道の駅」として国土交通省に登録された平成14年度の30万人をピークに減少、築20年を超え施設は老朽化が進んでいる。

このような状況の中、本市では、平成31年3月に福知山市指定管理者制度第三者評価委員会から「一体的な運営を行うために、民間事業者への貸付又は売却すべき」との提言を受け、民間事業者の資本力・企画力・事業ノウハウを活かした経営により本施設の賑わいを復活させ、地域の活性化に繋げることとし、令和7年4月に本施設の活用に向けた「やくの高原活性化方針」（以下「活性化方針」という。）を策定した。

この活性化方針に基づき、農村と都市住民との交流促進及び地域産業の振興と発展を図るため、本施設を体験型・滞在型観光拠点へと再整備し、地域の交流及び経済活動の活性化に貢献することをめざす。

本施設の休館状態を解消し、地域の賑わいを創出するため、民間事業者の経営ノウハウを活かすとともに、施設の老朽化等によるインフラ整備に関しては市が関与することが必要となるため、当面の間は指定管理者制度を採用する。

本事業では、各業務を通じて、指定管理者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、指定管理者の選定は、事業実施計画に係る収支計画、業務遂行能力、事業計画の妥当性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により選定するものとする。

8 リニューアル計画

本施設のリニューアル計画の内容は、本事業において事業者選定された応募者の提案に基づくものとする。

提案にあたっては、下記の活性化方針に示す以下の5つの基本方針を念頭において行うこと。

- (1) 地域内外の多くの人が訪れることができる様々な体験プログラムの創出を図ること
- (2) 現在の温浴施設については別用途の利活用を図るが、温泉水は活用すること
- (3) 宝山や玄武岩公園など周辺の観光施設や公共施設との回遊により相乗効果を発揮すること
- (4) 事業を通じて雇用の創出を図ること
- (5) 検討会で出された「地元住民からの意見・要望」について可能な限り反映すること

9 事業方式、事業期間

(1) 事業方式

本施設のリニューアルにあたっては、施設整備に係る設計前に事業者を公募型プロポーザル方式で選定し、その事業者の意向を設計及び工事等に反映するため、設計業務・改修等工事・工事監理業務及び維持管理・運営業務（Design Build Operate）を一括して行う方式とする。

また、維持管理・運営業務については、地方自治法第244条の2に基づき、議会の議決を経て事業者を指定管理者として指定する。

(2) 指定期間

指定管理者の指定期間は、10年間を想定し、令和10年4月1日から令和20年3月31日までとする。

ただし、本市が推進する公共施設マネジメントにより、上記期間を変更する場合がある。この期間は、議会議決後、正式に指定期間とする。

(3) 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおり予定している。

なお、提案内容を施設整備に反映させつつ、将来的に指定管理者として指定することを前提に、「事業者」を選定することとする。

本事業の事業期間の想定は、次のとおり。

項 目	期 間
本施設の設計・工事期間	令和８年４月～令和９年１２月
開業前準備期間	令和９年１２月～令和１０年３月
維持管理・運營業務期間	令和１０年４月～令和２０年３月

10 本事業の内容

事業者は、次に示す業務を行うこととする。

(１) リニューアル計画

- ①全体計画
- ②市負担整備計画
- ③事業者負担整備計画
- ④地域振興計画（観光入込客数増加策、地域産品の販売促進、市民共同の機会促進、住民のウェルビーイング向上策など）

(２) DBO 事業

- ① 設計等業務
 - (ア) 設計業務
 - (イ) 工事監理業務
 - (ウ) その他関連業務（施設整備に係る必要な調査、申請及び届出）
- ② 改修等業務
 - (ア) 改修業務
 - (イ) 什器備品等調達業務
 - (ウ) その他関連業務（施設整備に係る必要な調査、申請及び届出）
- ③ 維持管理・運營業務
 - (ア) 開業前準備業務
 - ・施設リニューアルに係る協議への参加
 - ・市民や各団体等との連携
 - ・広報・告知に関する検討・準備
 - (イ) 維持管理業務
 - ・既存施設及び施設整備に係る施設等の保守管理業務
 - ・施設整備・備品等の保守管理業務
 - ・清掃業務
 - ・土木・外構施設の維持管理業務
 - (ウ) 運營業務
 - ・既存施設及び施設整備に係る施設等の運營業務
 - ・広報業務
 - ・総務業務
 - ・安全管理・警備業務
 - ・地域振興業務

④ その他業務

令和7年度に実施する「ファームガーデンやくの」施設調査業務において改修が必要と判断された経年劣化による改修・修繕（例：継続使用する際に改修が必要となる建物、上下水道、受変電設備、空調設備等）に係る（１）設計業務、（２）建設工事、（３）工事監理業務についても業務の範囲とする。

ただし、当業務に要する費用については別途市が負担するものとし、今回の提案価格には含めないものとする。

（３）事業期間終了後の取扱い

① 設計等業務

事業期間終了時において、本施設のすべてが性能及び機能を発揮でき、損傷がない状態で市に引き継ぐこととする。なお、性能及び機能を満たす限りにおいて、経年による劣化は許容することとする。

② 業務の引継

市等への業務の引継は、事業期間内に行うこととする。

なお、事業者は、本事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに、事業者の引継業務に係る費用は事業者自ら負担することとする。

（４）本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は次のとおり。

① 業務の対価

市は、事業者に以下の業務に係る対価について、各契約等において定める額を支払うものとする。

（ア）設計等業務、改修等業務に係るもの

設計等業務、改修等業務に係る対価については、各契約において定める額とし、市が事業者に支払う。

なお、市の財源確保策として、新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金）の活用を想定している。

（イ）維持管理・運営業務に関するもの

維持管理・運営業務に係る対価については、指定管理料として指定管理基本協定書等において定める額とし、本施設の維持管理・運営業務期間にわたり市が事業者を支払う。

ただし、指定管理料の支払いは、指定管理期間当初5年間を上限とし、期間終了後は、運営に係る指定管理料の支払いは行わないものとする。

② その他の収入

（ア）利用料金収入に関するもの

利用料金の金額は、本市が条例で定める利用料の額を上限とし、本市の承認を得て指定管理者が定めることを想定している。なお、条例に定める使用料は、提案を踏まえて本市が設定する。

(イ) その他自主事業に関するもの

上記以外の自主事業（イベント実施等）を行った場合に得られる収入を指定管理者の収入とする。

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業は、設計・施工・運営を一体的に担う高度な能力が求められることから、応募者の

- ①要求水準への適合性
- ②設計・施工の技術的能力
- ③運営の実現可能性
- ④地域との連携・貢献度
- ⑤長期的な安定性及びリスク管理能力

を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を事業者として選定する。

(2) 選定の方式

本事業における選定方式は、公募型プロポーザル方式とする。

当該方式は、提案内容を競わせることにより、最も優れた企画・設計・運営計画を有する者を選定するものである。

(3) 選定委員会の設置及び評価

優先交渉権者の選定にあたり、市は公募型プロポーザル候補者選定会議（以下「選定会議」という。）を設置する。

2 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ①応募者は、法人単独又は複数法人による応募者グループとする。

応募者グループにおいては、代表企業を明確に定め、構成企業の役割分担（設計・施工・工事監理・運営）を示すものとする。

- ②応募者グループは、代表となる企業（以下「代表企業」という。）の他に、構成企業及び協力企業から構成されることとし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすることとする。

- ③代表企業は、応募者グループを代表して応募手続を行うこととする。

- ④ 応募資格確認申請書の提出以降、代表企業の変更は認めない。また、構成企業の追加や変更は原則として認めない。ただし、構成企業が参加資格要件を満たさなくなった際に、当該構成企業に替わる新たな企業を充てるなど必要な措置を講じた上で、市と協議し、本事業を確実に履行できると市が認める場合において、構成企業の変更を認めることとする。なお、応募者が参加資格要件を満たさなくなった場合、市に速やかに通知すること。

- ⑤ 代表企業及び構成企業は、同時に他の応募者グループの代表企業、構成企業及び協力企業となることはできないこととする。また、協力企業は、同時に他の応募者グループの代表企業及び構成企業となることはできないこととする。

(2) 応募者の共通の参加資格要件

応募者は、以下の要件を満たしていなければならない。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 応募者（構成企業含む）は、会社更生法・民事再生法による更正・再生手続き中である団体でないこと。
- ③ 法人格を有し、法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税を滞納している者でないこと。
- ④ 福知山市または他自治体から指名停止措置を受けていない者であること。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者でないこと。
- ⑥ 指定管理者の責に帰すべき事由により、2年以内に指定の取り消しを受けた者でないこと。
- ⑦ 労働基準法、最低賃金法、社会保険関係法令その他関係法令に基づく是正勧告を受けた場合には、適切な是正措置が講じられ、継続的な改善体制が整っていること。
- ⑧ 当該施設の管理運営に不可欠な資格を有している者であること。

(3) 応募者の業務別の参加資格要件

応募者のうち代表企業及び構成企業は、それぞれ実施する業務につき、次に掲げる要件を満たすこととする。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、改修業務と工事監理業務は、同一の企業又は資本もしくは人事等において一定の関連がある者同士が実施しないこと。

① 設計業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。

- (ア) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (イ) 平成27年度（2015年度）以降に、同種同規模の公共施設の設計業務を元請けとして受託し、かつ履行完了した実績を有すること。
- (ウ) 企業グループとして参加する場合は、設計業務を主として担当する企業が上記要件を満たすこと。
- (エ) 本事業の優先交渉権者に選定された場合、契約締結に必要な手続（納税証明、反社会勢力排除誓約書その他市が求める書類の提出）を行えること。

② 改修業務を行う者

以下のすべての要件を満たすこととする。

- (ア) 建設業法第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- (イ) 令和7年度福知山市指名競争等参加資格者名簿（以下「名簿」という。）に登載されていること。
- (ウ) 企業グループとして参加する場合は、施工時に名簿に登録されている市内事業者とのJVを組むこと。

(エ) 平成27年度(2015年度)以降に、同種同規模の公共施設の改修業務を元請けとして請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

③ 工事監理業務を行う者

以下のすべての要件を満たすこととする。

(ア) 建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(イ) 平成27年度(2015年度)以降に、同種同規模の公共施設の建設工事・改修工事の工事監理業務を元請けとして受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

④ 維持管理・運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととする。

(ア) 平成27年度(2015年度)以降に、同種同規模の公共施設の維持管理、運営業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

3 募集及び選定の手続きに関する事項

(1) 募集スケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下を予定している。

時期(予定)	内容
令和7年12月12日	募集要項等の公表
令和7年12月18日	募集要項等に関する質問の提出締切
令和7年12月24日	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
令和8年1月8日	応募資格確認申請書の提出締切
令和8年1月15日	参加資格確認結果の通知
令和8年1月30日	提案書類の提出締切
令和8年2月3日	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
令和8年2月9日	優先交渉権者の決定
令和8年2月下旬	基本協定の締結
令和8年4月	基本契約の締結
令和9年12月	指定管理者の指定
令和10年4月 ～令和20年3月	運営・維持管理期間(指定管理期間)

(2) 募集要項等公表以降における手続き

① 募集要項等の公表

募集要項等は、市のホームページで公表する。

② 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

(ア) 受付期間

令和7年12月12日(金)から令和7年12月18日(木)午後5時(必着)まで

(イ) 提出方法

募集要項等に関する質問がある者は、質問書(様式1-1号)に記入し、電子メ

ールにより送信すること。(口頭、電話、ファックス等による質問は受け付けません。)

E-mail: yakuno■city.fukuchiyama.lg.jp

ただし■は@に読み替えること。

(ウ) 回答方法

市は、質問及びその回答を令和7年12月24日(水)までに市のホームページで公開する。質問は、質問者名を伏せたうえで用紙を掲載する予定にしているが、質問内容は公開することが前提となるため、その点を承知したうえで質問を提出すること。

③ 応募資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

応募者グループは、以下の応募資格確認申請書(様式2-1号)及び資格審査に必要な書類を提出し、応募者グループが備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に市の承認を得なければならないこととする。

(ア) 参加資格確認等に関する書類提出

以下の書類を提出すること。

本事業の応募資格確認申請書について、代表企業、構成企業及び協力企業に関する必要書類を添付の上提出すること。

項 目	概 要
応募資格確認申請書	様式2-1号
団体に関する書類	(1) 応募者グループ構成表及び役割分担表(様式2-2号) (2) 委任状(様式2-3号) (3) 法人等概要書(様式2-4号) (4) 定款又は寄付行為(法人以外の団体にあつてはこれに類するもの) (5) 法人の登記事項証明書あるいは登記簿謄本及び印鑑証明書(申請日の3か月以内に取得したもの) (6) 役員の名簿 (7) 事業(営業)報告書(直近のもの) 申請者の活動等に関する実績及び実施計画の内容がわかるもの (8) 貸借対照表、損益計算書(又は収支計算書) 最近の予算及び決算等経営の規模及び状況がわかるもの(直近3年間) (9) 市税・法人税の納税証明書、消費税の滞納がない証明書 (10) その他市長が必要と認める書類 ※(8)は、設立3年未満の場合は、設立から提案時点までのもの

(イ) 提出期限

令和7年12月12日(金)から令和8年1月8日(木)午後5時(必着)まで

(ウ) 提出方法

応募書類の提出は持参又は郵送とする。

持参の場合は、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く日の午前9時から午後5時までとする。

(エ) 応募書類の提出場所・問合せ先

〒629-1304 福知山市夜久野町額田19番地の2
 福知山市市民生活部夜久野支所地域振興係
 電話 0773-37-1103（直通）

（オ）参加資格確認結果の通知

市は、令和8年1月15日（木）までに、応募資格確認申請を行った応募者グループの代表企業に対し、参加資格に確認結果を個別に通知する。なお、参加資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

④ 提案審査書類の提出及び審査等

参加資格審査において必要な資格を有すると確認された応募者グループは、以下のとおり提案審査書類を市に提出することができる。

なお、市は、提案審査書類を提出した者を対象に、選定会議を通じて提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類に対するヒアリングを行う。日時や場所等の詳細は、提案審査書類を提出した者に個別に通知する。

市は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき優先交渉権者を決定し、その旨を通知する。

（ア）提出書類

A4 縦ファイルに次の書類をつづり、正本1部（事業者名表示有）、副本14部（事業者名表示禁止）を提出してください。

様式を特に定めていない提出書類については、A3判までの大きさを作成し、折ってA4ファイルに綴じてください。

項 目	様 式	内 容
企画提案書等提出届	様式3号	この様式は、正本の1番前に1部のみ綴じてください。副本へのとじ込みは不要です。
表紙	様式自由	表現自由（事業者名は記載しないこと）
目次	様式自由	表現自由
リニューアル計画書 （任意様式可）	様式4号	・事業効果（集客数）は必須
再整備事業計画概要		
配置図 （任意様式可）	様式5-1号	・対象区域内全体の施設配置図
施設等の概要 （任意様式可）	様式5-2号	・施設整備に提案する全ての建設物、工作物等について、用途、整備費用概算、その他必要に応じて事業計画を説明すること
工期工程表 （任意様式可）	様式5-3号	・施設等の設計・工事・運営など運用期間の開始までの工程が分かるように記載すること
施設の提案に関する事項についての提案書	様式6-1号	・基本構想との整合性や施設の活用内容に関する内容を分かりやすく記載すること
地域社会、地域経済への貢献に関する事項についての提案書	様式6-2号	・地域社会・地域経済への貢献について具体的に記載すること
収支計画等の考え方に関する事項についての提案書	様式6-3号	・指定管理期間（10年間）の収支計画について分かりやすく記載すること
指定管理事業計画書		

事業者の概要	様式7-1号	・経営方針、業務内容、業務実績
維持管理業務 (任意様式可)	様式7-2号	・実施内容、実施体制、経営計画、アピールポイント等
運営業務 (任意様式可)	様式7-3号	・実施内容、実施体制、経営計画、地域振興・地域活性化等への取組、アピールポイント等
収支計画概要		
本事業の収支計画書	様式自由	・本事業を実施するにあたっての収支計画 ・事業の損益計算、収支資金計画 ・資金調達計画等
本事業の施設・事業関連の経費内訳表 (任意様式可)	様式8-1号 様式8-2号 様式8-3号	・施設整備等に必要な経費 ・維持管理業務に関する経費 ・恒常的なソフト事業を実施するための体制に関する経費（人件費含む）等

※任意様式を使用する場合は、各様式の項目を網羅してください。

(イ) 提出期限

令和8年1月15日（木）から令和8年1月30日（金）午後5時（必着）まで

(ウ) 提出方法

【第7章 5 問合せ先】に記載の部署宛に持参又は郵送とする。

持参の場合は、日曜日、土曜日および国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く日の午前9時から午後5時までとする。

(エ) 留意事項

- ・必要に応じ、追加資料の提出をお願いすることがある。
- ・提出された書類に虚偽又は不正があった場合は失格とする。
- ・提出された書類の内容を変更することはできない。
- ・提出された書類は返却しない。
- ・応募に要する費用は、申請者の負担とする。
- ・提出された応募書類は、福知山市情報公開条例に基づく情報公開の請求により開示する場合がある。

⑤ 提案の条件

本募集要項は、事業者の自由な発想による創意工夫を活かした提案を求めるものであるが、次に記載する事項は必ず提案内容に盛り込むこと。

(ア) 必須改修に係る要求水準

以下の機能について、本市の活性化方針に沿った改修を提案に含めること。

- ・集客コアとなる施設の整備
- ・飲食施設の整備
- ・産直品を扱う市場の整備（やくの高原市）
- ・道の駅トイレ及び観光案内所の整備

(イ) 本事業に共通する提案条件

- ・対象施設について、用途、整備費用等を示すこと。（様式5-2号）
- ・提案する内容は、実施を想定して実現可能なものとしてください。

(ウ) 設計等業務、改修等業務に係る提案条件

- ・ 設計業務・改修業務・工事監理業務について、工期工程を具体的に示すこと。(様式5-3号)。提案内容や改修規模により、一部エリアや施設をオープンし、その後にフルオープンとする提案も可とする。
- ・ できる限り早期開業をめざし、令和9年度中に整備が完了となる工期工程とすること。
- ・ 10年間の指定管理期間に、大規模改修や大規模修繕が無いように整備を行う提案とすること。

(エ) 維持管理・運營業務に係る提案条件

- ・ 維持管理・運營業務については、指定管理期間(10年間)の年度ごとの収支見通しを示すこと。
- ・ 指定管理事業を実施するにあたっては、恒常的に事業を実施するために必要な体制(人員、予算など)を確保した提案とすること。また、維持管理業務については、敷地内全てのエリアについて、良好・快適な環境を確保するための維持管理業務を行う方法や体制について提案すること。

⑥ 提案審査の辞退

参加資格審査において必要な資格を有すると確認された応募者グループが、提案審査を辞退する場合は、提案審査書類提出期限までに提案取下届(様式1-2号)を提出すること。

⑦ 募集手続の中止等

市は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期または中止することがある。

この場合、市は、速やかにその旨を市のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

(3) 事業者選定基準

① プレゼンテーション及びヒアリング

提案書の内容をより詳細に把握し、より適切に候補者が選定できるよう、プレゼンテーション及びヒアリングを行う。

プレゼンテーションについては、全ての応募者に同一の時間を与えて、企画提案書の内容を基に説明させることを基本とする。

② 外部有識者からの意見聴取

下記の評価基準に基づき、企画提案書、プレゼンテーション及びヒアリングの内容について、外部有識者から意見を聴取する。

(ア) 採点

選定会議は、応募者から提出された提案書について企画提案評価を行う。

(イ) 候補者の選定

候補者については、失格者を除いたもののうち、総合点の最も高い者を候補者とする。

なお、適切な提案がない場合(評価点の得点率が60%未満)には、候補者として選

定せず、前者において適切な提案がない場合は、プロポーザル手続きを中止します。

企画提案評価の評価基準（評価項目及び配点）

評価項目	評 価 内 容			配点
全体の評価	提案内容的的確性	募集要項を的確に踏まえ、明確かつ具体的に提案されているか。		5点
	提案内容の実現性	提案内容が具体的で、実現性があるか。		5点
	地域貢献度	事業内容が地域の賑わい創出につながるか。		5点
提案項目①	施設の提案に関する事項	「やくの高原活性化方針」の内容を十分に理解し、地域内外の集客につながる体験プログラムの提案が具体的、実現的で魅力的な提案になっているか。	5点	20点
		既存施設の特徴を活かしつつ、新たな価値を創出できる提案となっているか。	5点	
		地域の活性化、集客を考慮した提案となっているか。	5点	
		施設の提案について、提案価格も含め、実現性が高い提案になっているか。	5点	
提案項目②	地域社会、地域経済への貢献に関する事項	地域の産業振興や地域経済の活性化、地域との連携などの方策について、具体的な提案がされているか。（地域の特産物の活用策、地元住民の雇用方策などを含む）	5点	20点
		周辺施設（公園、観光地等）との回遊性を高め、地域全体の来訪・消費拡大に寄与する提案となっているか。	5点	
		市や地域団体、地域住民等との連携について、有効な提案となっているか。	5点	
		短期的ではなく、継続的に地域に利益や価値をもたらす提案となっているか。	5点	
提案項目③	収支計画等の考え方に関する事項	売り上げ・経費等の妥当性を示す積算根拠が明確で、事業収入の増収、支出の縮減など将来性のある収支計画となっているか。	5点	20点
		指定管理料の使途内訳と提案額は、具体的で適正な提案となっているか。	5点	
		5年経過後の指定管理料無しでの運営見直しなど、市の財政負担軽減に配慮しつつ、適正な管理経費で効率的な運営の提案となっているか。	5点	
		施設改修・整備に係る投資計画が現実的で、投資額に見合う収益回収計画が提案されているか。	5点	
小計				75点
業務実施面	業務実施体制	組織構成が明確で、責任体制が整理されているか。	5点	15点
		地元住民・地元団体・企業との連携が提案されているか。	5点	
		効率的で効果的な業務実施体制となっているか。	5点	
	業務実績	他地域での地域活性化の取組実績があるか。		5点
価格点	本市財政負担に対し配慮しているか。			5点
小計				25点
合計				100点

(4) 優先交渉権者の選定後の手続き

① 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、事業者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

なお、市は優先交渉権者と協議が成立しなかった場合並びに優先交渉権者が基本協定締結までに参加資格要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行うこととする。

② 基本契約の締結

市と事業者は、本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した基本契約を締結する。

③ 設計施工一括契約の締結

市と事業者のうち、設計、施工、工事監理を担当する企業は、設計施工一括仮契約を締結し、その後、議会の承認を得た後に、設計施工一括契約を締結する。

但し、市の予算の都合上、上記の一部を分割して契約する場合がある。

④ 指定管理者の指定等

市は、事業者のうち維持管理・運営業務を担当する企業に対して、市議会の議決を経て指定管理者として指定するとともに、指定期間における基本的な事項を定めた「基本協定」及び年度ごとに締結する「年度協定」を締結する。

第4章 事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 リスク分担の基本的な考え方

本事業における本施設の設計、改修、維持管理等に係る工期遅延や瑕疵及び、需要変動リスクなどの運営等における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うこととする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うこととする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担の程度や具体的な内容については、基本協定及び各契約で規定する。

第5章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1 疑義が生じた場合の措置

基本協定及び各契約の解釈について疑義が生じた場合、又は基本協定及び各契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議することとし、協議が調わない場合は、基本協定及び各契約に規定する具体的措置に従うこととする。

第6章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、基本協定の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、基本協定の定めるところにより、市又は市の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続することとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

市は、基本協定に定めるところにより、事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、又はその懸念が生じた場合、事業者に対してその改善を図ることを求めることとし、改善が認められない場合、基本協定を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができることとする。

上記において、市が基本協定を解除した場合、市は事業者に対し、市が被った損害の賠償を請求することができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、基本協定に定めるところにより、市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、基本協定を解除することができることとする。

上記において、事業者が基本協定を解除した場合、事業者は市に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、又は事業の継続が困難と市が判断した場合、基本協定を解除できることとする。

第7章 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業は解除条件付きの事業であり、本市において予算化されること及び地方自治法第214条に基づき債務負担行為を設定することを前提としている。議会において予算・債務負担行為の議決が得られない場合は事業化しない場合があり得るものとする。

また、指定管理者の指定は、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、本市条例の定めるところにより、議会の議決を経て行うものとし、議会の議決が得られない場合には指定を行わないものとする。

2 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても応募者の負担とする。

4 情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

5 問合せ先

福知山市市民生活部夜久野支所地域振興係

〒629-1304 福知山市夜久野町額田19番地の2

電 話 番 号 0773-37-1103（直通）

メールアドレス yakuno■city.fukuchiyama.lg.jp

ただし■は@に読み替えること。