

「富田山荘トライアル事業」に係る事業者募集要項



令和 6 年 6 月

島根県安来市政策推進部観光振興課

1. 実施の目的

安来市（以下「市」という。）が設置する富田山荘は、「市の郷土文化の保存伝習と自然休暇村の振興及び住民福祉の増進を図る」ために、昭和53年3月から運営を開始しましたが、平成12年10月発災の鳥取県西部地震以降泉源の湯量が減少したことや施設の老朽化、近年のライフスタイルや価値観の多様化により利用が大きく減少したことなどから売上高も減少し、運営の継続が困難な状況となり、令和3年4月から休館しています。休館以降、地域の自治会代表協議会、商工会の代表者の要望等を踏まえ、施設のあり方について検討を行い、建物の譲渡等について2回公募しましたが、交渉者の決定には至りませんでした。

以上のことを踏まえ、この度民間事業者（以下「事業者」という。）による提案内容が利用者のニーズとマッチングしているか確認する暫定利用の期間を設け、この期間の運営状況等を総合的に判断したうえで、管理運営を行った事業者へ随意契約による建物の譲渡を可能とするための試行的な事業として「富田山荘トライアル事業」（以下「トライアル事業」という。）を公募型プロポーザル方式により実施します。

なお、この事業は、提案を随時募集し、その都度プレゼンテーションを実施し、優先交渉権者が決定した場合は、募集期間中であっても募集を終了します。

2. 実施の方針

- (1) 当該施設を利活用したトライアル事業実施にあたり、潜在的な需要や市場性の把握を行うこととします。
- (2) 収益性のあるビジネスモデルにつながり、かつ、持続可能な事業内容の提案を求めることとします。
- (3) 地域住民や施設利用者等の安全に配慮するとともに、利便性、サービスの向上が見込まれる提案を求めるとともに、トライアル事業期間中における一時的な営利のみを目的とせず、広瀬地域における民間活力の導入に繋がる試験事業の提案を求めることとします。
- (4) トライアル事業の事業者は提案した事業を実施する意思と能力のある団体等であり、市との協議や調整ができる者であることとし、併せて事業化に向けて提案内容に変更等が生じて柔軟に対応ができる者であることとします。
- (5) 当該施設の柔軟かつ多様な利活用の試行の実現を目的に、当該施設に係る条例等は廃止します。

3. トライアル事業のメリット

トライアル事業のメリットについて、以下のとおりを想定しています。

(1) 民間事業者のメリット

- ① 条例や規則等にしばられることなく、自由度を高めた当該施設の利活用ができる。

- ② 民間事業者による提案内容が利用者のニーズとマッチングしているか確認することができる。
- ③ 収益性、使い勝手、必要な設備、投資額等の感触を確認することができる。

(2) 市のメリット

- ① 本格的な民間事業者への建物の譲渡に向けた課題等を検証することができる。
- ② 今までとは違う運営の仕方をするにより、当該施設の魅力やアピールにつながる。
- ③ 当該施設において、民間事業者の事業集客力、施設との相性などを確認することができる。

4. トライアル事業の募集概要

(1) 対象施設の名称等

- ① 施設名：富田山荘
- ② 所在地：島根県安来市広瀬町富田 2656 番地

(2) 募集方法

公募型プロポーザル方式

(3) トライアル事業の期間

開業から 2 年間

(4) 対象物件、提供方法等

① トライアル事業の期間中

対象物件	提供方法
建物その他構造物など	無償貸与
建物等に係る土地	無償貸与

② トライアル事業終了後

対象物件	提供方法
建物その他構造物など	随意契約による譲渡可
建物等に係る土地	無償貸与

(5) トライアル事業終了時の主な条件等

トライアル事業の運営状況等を総合的に判断したうえで、管理運営を行った民間事業者へ随意契約による建物等の譲渡を可能とします。詳しくは、市と優先交渉権者が協議のうえ、土地使用貸借契約の締結にあわせ、決定することとします。

5. 対象物件の概要

(1) 施設の概要

① 建物（トライアル事業後、現状有姿のまま譲渡可。ただし、No.4～7 の譲受けは任意。）

No.	種類等	建築年	延床面積 (㎡)	構造等
1	自然休暇村管理センター	昭和 53 年	962.00	鉄筋コンクリート造 3 階建
2	郷土文化保存伝習施設	昭和 57 年	634.00	鉄筋コンクリート造 2 階建
3	機械棟	平成 11 年	53.00	鉄骨造 1 階建
4	くつろぎの館	平成 11 年	212.00	鉄骨造 1 階建
5	工場倉庫	昭和 53 年	139.52	鉄骨造 1 階建
6	工場倉庫	昭和 53 年	113.40	鉄骨造 1 階建
7	簡易付属家	昭和 53 年	4.72	コンクリートブロッ ク造 1 階建

※ 建物には、衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備、給排水設備等付帯設備の一切を含みます。

※ 自然休暇村管理センターの装飾塔部分は、耐震診断の結果 I s 値が基準に達していないため、耐震補強が必要です。なお、この装飾塔の存続を地元から強く要望されています。

※ 建物その他構造物などは、未登記です。

※ 施設内容は、22～23 ページに記載する配置図等を参照。

② その他施設等（使用貸借により現状有姿のまま使用可能。）

No.	名称等	摘要
1	ゴーカート場	現状使用していない
2	遊歩道	現状使用していない
3	来客用駐車場	50 台収容

※土地は4～5 ページ参照。

③ その他構造物（トライアル事業後、現状有姿のまま譲渡可。）

物件の土地に存在する側溝及び擁壁等構造物、柵、塀などのほか、道路等に設置している案内（誘導）看板、照明等の構造物

④ 物品等（現状有姿のまま譲渡可。）

建物内に残置する、客室家具、食事提供に係る食器類、調理器具及び器具、その他備品など

※ 不要な物品等については、原則、事業者の費用によって処分してください。

[参考：近年の建物及び付帯設備の主な改修状況]

年度	工 事 内 容	金額（円）
平成 24 年度	地下タンクコーティング工事	1,663,410 円
平成 25 年度	富田山荘改修工事（屋根の改修）	2,782,500 円
平成 28 年度	富田山荘給湯設備改修工事	4,881,600 円
平成 31 年度	富田山荘受変電設備改修工事	1,285,200 円
令和元年度	富田山荘食堂改修工事	3,300,000 円

（２）建物等に係る土地

No.	所 在 地	地目	面積（㎡）	現 状
1	安来市広瀬町富田 2656	山林	1,031.00	富田山荘敷地
2	安来市広瀬町富田 1113	山林	66.00	富田山荘敷地
3	安来市広瀬町富田 1114	山林	76.00	富田山荘敷地
4	安来市広瀬町富田 1115	山林	152.00	富田山荘敷地
5	安来市広瀬町富田 1116	山林	119.00	富田山荘敷地
6	安来市広瀬町富田 1117	山林	317.00	富田山荘敷地
7	安来市広瀬町富田 1118	山林	33.00	富田山荘敷地
8	安来市広瀬町富田 1119	山林	56.00	富田山荘敷地
9	安来市広瀬町富田 1120	山林	433.00	富田山荘敷地
10	安来市広瀬町富田 1120-続 1	山林	42.00	富田山荘敷地
11	安来市広瀬町富田 1121	山林	109.00	富田山荘敷地
12	安来市広瀬町富田 1122	山林	290.00	富田山荘敷地
13	安来市広瀬町富田 1123	山林	208.00	富田山荘敷地
14	安来市広瀬町富田 1124	山林	119.00	富田山荘敷地
15	安来市広瀬町富田 1125	山林	459.00	富田山荘敷地
16	安来市広瀬町富田 1126	山林	119.00	富田山荘敷地
17	安来市広瀬町富田 1126-続 1	山林	79.00	富田山荘敷地
18	安来市広瀬町富田 1126-内 1	原野	393.00	富田山荘敷地
19	安来市広瀬町富田 1127	山林	56.00	富田山荘敷地
20	安来市広瀬町富田 1130	山林	393.00	富田山荘敷地
21	安来市広瀬町富田 1132	山林	330.00	富田山荘敷地
22	安来市広瀬町富田 1132-続 1	畑	52.00	富田山荘敷地
23	安来市広瀬町富田 1134	山林	274.00	富田山荘敷地
24	安来市広瀬町富田 1135	山林	343.00	富田山荘敷地

No.	所 在 地	地目	面積 (㎡)	現 状
25	安来市広瀬町富田 1137	山林	317.00	富田山荘敷地
26	安来市広瀬町富田 1138	山林	79.00	富田山荘敷地
27	安来市広瀬町富田 1139	山林	122.00	富田山荘敷地
28	安来市広瀬町富田 1140	山林	247.00	富田山荘敷地
29	安来市広瀬町富田 1141	山林	102.00	富田山荘敷地
30	安来市広瀬町富田 1142	山林	161.00	富田山荘敷地
31	安来市広瀬町富田 1143	山林	204.00	富田山荘敷地
32	安来市広瀬町富田 1144	山林	571.00	富田山荘敷地
33	安来市広瀬町富田 1145	山林	271.00	富田山荘敷地
34	安来市広瀬町富田 1146	山林	92.00	富田山荘敷地
35	安来市広瀬町富田 1147	山林	647.00	富田山荘敷地
36	安来市広瀬町富田 1148	畑	26.00	富田山荘敷地
37	安来市広瀬町富田 1149	田	297.00	富田山荘敷地
38	安来市広瀬町富田 1150	山林	95.00	富田山荘敷地
39	安来市広瀬町富田 1151	原野	76.00	富田山荘敷地
40	安来市広瀬町富田 2653-2	山林	1,537.00	富田山荘敷地
41	安来市広瀬町富田 2655	山林	3,358.00	富田山荘敷地
42	安来市広瀬町富田 2687-3	山林	8,493.00	富田山荘敷地
	合計		22,244.00	

※ 土地については、運営に必要な貸し付け範囲を想定し提案書において、地図等でその範囲を示してください。

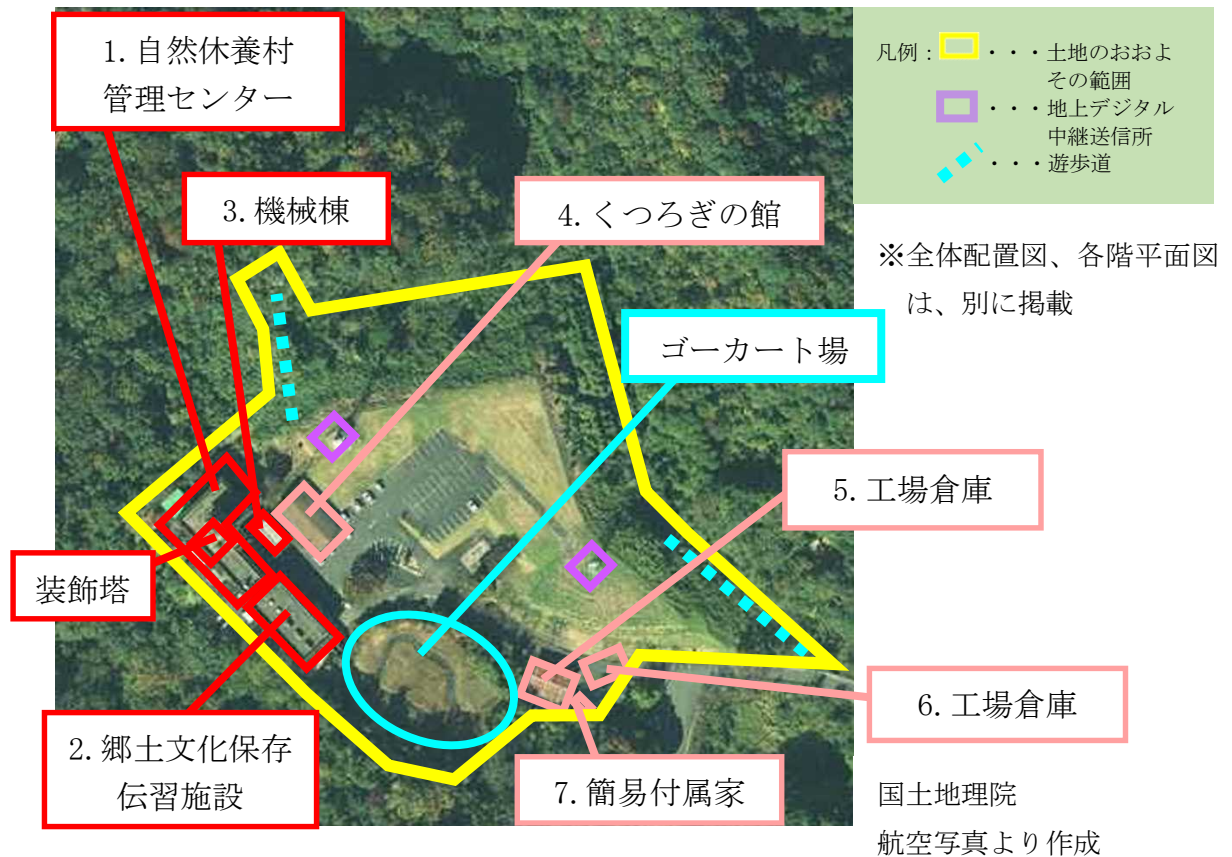
(1) 位置図及び航空写真等

【位置図】



国土地理院地図より作成

【航空写真】



【周辺の状況】

当該施設がある広瀬地区は、南北に縦断する飯梨川に沿って平坦地が開けており、地域の中央に、国道 432 号線と主要地方道安来木次線が走り、それぞれ、奥出雲町方面、雲南市方面へとつながります。また当該施設は戦国時代に名を馳せた「尼子氏」の居城であった「月山富田（とだ）城」跡の西南に位置し、城跡を間近で眺望できます。その他重要文化財に指定されている本尊の聖観音自在菩薩と脇立の帝釈天がある「巖倉寺」など歴史的文化遺産が多い地域です。

6. トライアル事業に関する条件

(1) 貸付けに関する条件

① 現状有姿の貸付け

貸付けの対象となる建物並びに土地に存する構築物はすべて、現状有姿のまま貸し付け、建物内に残置する物品等は現状有姿のまま使用可能とします。また、事業者が開業するために必要な施設の改修、設備等の復旧、不要物品の処分等を行う場合、事業者の負担となります。なお、自然休暇村管理センターの装飾塔（天守閣部分）は、耐震診断の結果 I s 値が基準に達していないため、耐震補強が必要です。また、契約後に越境物が判明した場合、市は越境関係を解消するための折衝や手続きは行いませんので、その処理については相隣関係で行ってください。（施設内容は、3 ページ参照。土地は、4～5 ページ参照。）

② 建物の付帯設備等

建物には、衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備、給排水設備等付帯設備の一切を含みます。

③ 構造物

構造物は、物件の土地に存在する側溝及び擁壁等構造物、柵、塀などのほか、道路等に設置している案内（誘導）看板、照明等付帯設備の一切を含みます。

④ 備品類

建物内に残置する、客室家具、食事提供に係る食器類、調理器具及び器具、その他備品など現状有姿のまま貸し付けます。

⑤ 契約不適合責任の免除

貸付けの物件が種類または品質に関してこの募集要項及び貸付け契約の内容に適合しないことを理由に、貸付け契約の履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることはできません。

⑥ 貸付けの時期

物件は、令和 7 年 7 月以降に現状有姿で貸付け予定です。

⑦ 用途の制限

募集において提案した用途を開業日から 2 年間は継続してください。ただし合理的な理由により当該用途を変更しようとするときは、事前に市に申請し、承認を受ける必要があります。

⑧ 禁止用途

次の用途に供することは禁止します。

ア 政治的又は宗教的な用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条 1 項に規定される風俗営業、同条第 5 項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

ウ 暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれがある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

エ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

オ 施設の運営や維持管理等において地元住民との合意形成が困難な事業（いわゆる迷惑施設）と本市が認める用途

カ その他、本市が公序良俗に反すると認める用途

⑨ その他

ア 関係法令に基づく必要な手続き等については事前に確認を行ってください。事業実施時における法令適合のリスクは事業者に帰属することとします。

イ 新規に職員を雇用する際には、地元雇用に配慮してください。

ウ 事業実施にあたっては、地域住民への周知を図るとともに要望等に対し誠意をもって対応してください。

エ 市は、事業提案者がトライアル事業の契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できることとします。

オ 不要な物品等については、事業者の費用によって処分してください。

カ 貸付けする財産を第三者に転貸し、又は当該財産上に所在する建物その他構造物等を第三者に売却若しくは賃貸しようとするとき並びに貸付財産の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に市に申請し、承認を受けることが必要です。

(2) トライアル事業終了時の条件等

① トライアル事業の運営状況等を総合的に判断したうえで、管理運営を行った事業者へ随意契約による建物等の譲渡を可能とします。なお、「くつろぎの館」、「工場倉庫（2 棟）」「簡易付属家」については、譲渡を任意とします。

② 建物、施設設備及び構造物等は現状有姿のまま譲渡を可能とします。なお、建物その他構造物などは、未登記です。

③ 建物には、衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備、給排水設備等付帯設備の一切を含みます。

④ 構造物は、物件の土地に存在する側溝及び擁壁等構造物、柵、塀などのほか、道路等に設置している案内（誘導）看板、照明等です。

⑤ 建物内に残置する、客室家具、食事提供に係る食器類、調理器具及び器具、その

他備品など現状有姿のまま使用可能とします。

- ⑥ 原則、不要な物品等については、事業者の費用によって処分してください。
- ⑦ 本件に関して市は一切の契約不適合責任を負いません。貸付けの物件が種類または品質に関してこの募集要項及び貸付け契約の内容に適合しないことを理由に、貸付け契約の履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることはできません。
- ⑧ 建物等に係る土地は、貸し付け可能な物件とし、市との協議により使用貸借期間を決定します。なお、貸付けする財産を第三者に転貸し、又は当該財産上に所在する建物その他構造物等を第三者に売却若しくは賃貸しようとするとき並びに貸付財産の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に市に申請し、承認を受けることが必要です。
- ⑨ 上記以外の条件、契約条項等については、市と優先交渉権者が協議のうえ、土地使用貸借契約の締結にあわせ、決定することとします。

7. 活用上の制約等

(1) 規制区域

- ① 津波災害警戒区域
津波災害警戒区域の指定はありません。
- ② 洪水ハザードマップ
浸水想定区域の指定はありません。
- ③ 海岸保全区域
海岸保全区域の指定はありません。
- ④ 土砂災害警戒区域
施設西側の斜面は土砂災害特別警戒区域に指定されている部分があります。
詳しくは、「やすぎ市民防災マップ」で確認してください。
(<https://www.city.yasugi.shimane.jp/kurashi/anzen/bousai/newbousaimap.html>)
- ⑤ 騒音・振動規制区域
騒音・振動規制区域の指定はありません。
- ⑥ その他
当該建物の敷地は、島根県立自然公園条例に定められている清水月山県立自然公園に隣接しているため、環境への配慮をお願いします。

(2) 供給施設、建築物等

- ① 供給処理施設等
電気、ガス、上水道、ポンプ設備、浄化槽、地下タンク（灯油）に関する負担金等は事業者が負担するものとし各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。
- ② 上水道の付帯設備の維持管理等
貸付け後の維持管理は事業者で行ってください。

なお、休館後3年以上経過していますが、上水道の付帯設備（中継ポンプ、貯水タンク等）が稼働可能であることを令和5年8月末に確認しています。

③ 建物のアスベスト含有

建物のアスベスト含有調査は行っていません。調査が必要な場合は、事前に安来市観光振興課（18. プロポーザルの事務局を参照。以下同じ。）へ確認のうえ、事業者において行ってください。

④ 電波障害

電波障害対策が必要な場合は、事業提案者で調査及び対策を行ってください。

（3）その他の事項

① 事業者は、近隣に対して、日照の他、施設から発生する音、臭い、眩光等の配慮が必要です。本事業の実施に際しては、周辺住民を対象とした説明会を開催する等周辺住民との良好な関係を維持し、要望等に対し誠意をもって対応する等必要な近隣対策を行う計画としてください。事業者は、施設の運用及び管理に際し、近隣住民その他第三者との間に紛争が生じないように留意するとともに、紛争が生じた場合は、すべて事業者の責任及び費用負担においてこれを解決しなければなりません。

② 施設周辺及び施設までの道路路肩等の草刈り、並びに敷地内の立木の剪定や防虫等については、一般的範囲内で周囲に不快感を与えないよう事業者の責任及び負担で実施してください。なお、既存の立木の一部に地元住民有志の記念樹があります。

③ 平成20年12月に建物の風呂場内で入浴利用者の死亡事故がありました。

8. 参加資格等

（1）参加資格

トライアル事業の提案を行う者（以下「提案者」という。）は、次の①～⑧に掲げる要件を満たす単独の法人、個人事業主、各種団体等又は、複数の法人等で構成されるグループ（以下「提案グループ」という。）とします。

① 次に掲げる要件をすべて満たし、提案内容を実行する意思と事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。

ア 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。

イ 経常損益について、直近の決算を含み3期連続してマイナスでないこと。

② 応募法人、個人事業主、各種団体等又は、応募グループの代表構成員は、本店、支店、営業所、その他これらに類する事業拠点の所在地が日本国内にある法人等であること。

③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者ではないこと。

④ 本プロポーザルの提案書の提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、国

又は地方公共団体その他の公共機関から競争入札における指名停止措置を受けている者でないこと。

- ⑤ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立がなされている者または、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑥ 直近における法人税、法人市町村民税、地方税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。）
- ⑧ 宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人等ではないこと。

（２）その他の留意事項

- ① 提案グループである場合は、あらかじめ提案グループの代表構成員を定めてください。なお、原則、代表構成員の変更は認めません。また、優先交渉権者の選定後の協議は代表構成員と行い、契約の締結にあたっては、代表構成員を契約の相手方とします。
- ② 提案グループの構成員のいずれかが、上記（１）の要件を満たしていない場合は応募することはできません。
- ③ 提案者又は提案グループの構成員は、他の提案の提案者又は提案グループの構成員となることはできません。

９．応募手続き及び提案受付

（１）全体のスケジュール（優先交渉権者決定次第終了）※^１

日 程	内 容
令和 6 年 6 月 2 0 日（木）から	募集要項公表
令和 6 年 6 月 2 0 日（木）から 令和 8 年 2 月 2 7 日（金）まで随時	プロポーザル参加申込受付 参加資格要件審査（第一次審査）
令和 6 年 6 月 2 4 日（月）から 令和 8 年 1 月 3 0 日（金）まで随時	現地見学会（希望者と調整）
参加申込受付後、令和 8 年 3 月 1 2 日（木）までに随時通知	参加資格通知
令和 6 年 6 月 2 0 日（木）から 令和 8 年 1 月 3 0 日（金）まで随時	参加申込及び提案書に関する 質問書受付期間

令和8年2月10日（火）まで随時 （ホームページに公表）	参加申込及び提案書に関する 質問書に対する回答
令和6年7月1日（月）から 令和8年3月31日（火）まで随時※ ²	提案書受付期間
令和6年7月以降提案書受付後随時※ ³	プレゼンテーション（第二次審査）
令和6年8月以降【予定】	優先交渉権者決定

※¹ スケジュールは、優先交渉権者が決定した場合は、募集期間中であっても募集を終了等変更となる場合があります。

※² 参加資格通知を受理した日から30日以内に、提案書を提出してください。

※³ 提案書の提出後30日間（30日目が土・日・祝日に当たる場合は、翌営業日）は他の事業者からの提案を継続して受け付ける猶予期間を設けます。その後プレゼンテーションを実施し、提案内容の採否が決定するまでの期間は、他の事業者からの提案は受け付けないこととします。なお、この猶予期間中に参加申込みする2社目以降の事業者は、猶予期間最終日までに提案書を提出してください。（この場合、上記の※²は適用しません。）

（2）募集要項公表

- ① 公表時期 令和6年6月20日（木）～
- ② 公表場所 安来市ホームページからダウンロードできます。

（3）プロポーザル参加申込

- ① 提出期間
令和6年6月20日（木）から令和8年2月27日（金）午後5時まで【必着】
期間中随時受付しますが、優先交渉権者が決定した場合は、募集期間中であっても募集を終了します。
- ② 提出方法
安来市政策推進部観光振興課（18. プロポーザルの事務局）へ持参又は郵送
※持参の場合は、平日午前9時から午後5時までとします。
※郵送による提出の場合は、収受のトラブルを防ぐため、必ず受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。
- ③ 提出書類
次の書類を各1部ずつ提出してください。
i) 参加申込書（様式1）
ii) 参加資格要件審査関係書類（10－1 提案関係書類（15 ページ）参照）

（4）現地見学会

現地の見学会を希望する場合は、希望日の7日前（土・日・祝日除く）までに現地見学会参加申込書（様式8）に必要事項を記入のうえ、申込期間内にFAX又は電子メー

ルにより安来市政策推進部観光振興課（18. プロポーザルの事務局）へ申し込んでください。見学会は個別に実施し、参加の有無は、選定には一切影響ないものとします。また、見学会では、質問は受付しません。

※FAXの場合は、受信確認のため電話で提出した旨を連絡してください。

※電子メールの場合は、メールのタイトルを「現地見学会参加申込」とし、申込書をPDFファイルにてお送りください。

現地見学会の実施期限は、令和8年1月30日（金）（土・日・祝日除く）としますが、希望日時に添えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

（5）参加資格通知

令和8年3月12日（木）までの期間に、随時プロポーザル参加申込者に参加資格適格について通知します。なお、期間中でも優先交渉権者決定次第終了します。

（6）参加申込及び提案書に関する質問及び回答

① 受付期間

令和6年6月20日（木）から令和8年1月30日（金）午後5時まで【必着】
土・日・祝日除く

期間中随時受付しますが、優先交渉権者が決定した場合は、募集期間中であっても募集を終了します。

② 提出方法

応募者が質問書（様式9）に質問事項を簡潔に記載のうえ、申込期間内にFAX又は電子メールにより安来市政策推進部観光振興課（18. プロポーザルの事務局）へ提出してください。

※FAXの場合は、受信確認のため電話で提出した旨を連絡してください。

※電子メールの場合は、メールのタイトルを「参加申込及び提案書に関する質問」とし、質問書をPDFファイルにてお送りください。

③ 回答方法

回答は、令和8年2月10日（火）まで随時、安来市のホームページに掲載します。

※個別回答は行いません。

④ 留意事項

回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとします。

10. 提案書の提出

本プロポーザルに参加する事が認められた者（以下「提案者」という。）は、次の提案書等を作成し提出してください。なお、提案数は1者につき1案に限ります。

（1）提出期間

令和6年7月1日（月）から令和8年3月31日（火）午後5時まで【必着】

- ① 優先交渉権者が決定した場合は、募集期間中であっても募集を終了します。
- ② 参加資格通知を受理した日から30日以内に、提案書を提出してください。
- ③ 提案書の提出後30日間（30日目が土・日・祝日に当たる場合は、翌営業日）は他の事業者からの提案を継続して受け付ける猶予期間を設けます。その後プレゼンテーションを実施し、提案内容の採否が決定するまでの期間は、他の事業者からの提案は受け付けないこととします。なお、この猶予期間中に参加申込みする2社目以降の事業者は、猶予期間最終日までに提案書を提出してください。
（この場合、前述の②は適用しません。）

（2）提出方法

安来市政策推進部観光振興課（18. プロポーザルの事務局）へ持参又は郵送

※持参の場合は、平日午前9時から午後5時までとします。

※郵送による提出の場合は、収受のトラブルを防ぐため、必ず受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。

（3）提出書類

① 様式

提案関係書類の表に従って提出書類を作成してください。

② 提出部数

提案関係書類の表に従って提出してください。提案概要書（公表用）、提案書及び利用区域と用途内容を示した間取図については、15部（正本を1部、副本（正本のコピー）を14部）提出してください。また、提案申込書類の電子データもCD又はDVDに記録して一式提出してください。なお、データファイル形式は原則として、ワード、エクセル（図面についてはPDF形式）又はパワーポイントを使用してください。

※提案概要書（公表用）は、提案内容の骨子を記載した書面をA3判（片面使用、横書き）カラー1ページで折りたたむ等してA4サイズにして作成ください。

なお、優先交渉権者に選定された場合、市のホームページ等で公表します。

※提案書に添付する任意様式は、各事項A4判片面3ページ程度まで、計20ページ程度とし、ページの番号は通し番号を各ページに印字し作成ください。

※間取図は、A3判（片面使用、横書き）に記載し、折りたたむ等してA4サイズにして提出してください。なお、書類については着色、彩色を可とします。

③ 費用負担

書類の作成及び提出に要する費用は、すべて提案者の負担とします。

10-1 提案関係書類（優先交渉権者決定次第終了）

提出書類		様式	部数
1	参加申込書 ※ 令和8年2月27日（金）まで随時	様式1	1部
2	参加資格要件審査関係書類 ※ 令和8年2月27日（金）まで随時		
①	会社概要	原本又は 写し	1部
②	委任状（応募グループとして参加する場合）	様式3	
③	定款	写し	
④	法人登記簿謄本及び印鑑証明書 ※ 直近3か月以内のもの	原本	
⑤	納税証明書	原本	
⑥	誓約書	様式4	
⑦	役員等調書兼照会承諾書	様式5	
⑧	財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び事業報告書 ※ 直近3期分 ※ 上場企業の場合は上記に代えて有価証券報告書を提出	写し	
3	提案申込書類 ※ 令和8年3月31日（火）まで随時		
①	提案申込書	様式2	1部
②	提案概要書（公表用） ※ 提案内容の骨子を記載した書面をA3判カラー1ページで作成ください。なお、優先交渉権者に選定された場合、本市のホームページ等で公表します。	様式6 （A3）	15部
③	提案書 ※ 17～18ページの（3）審査の評価項目と配点を参照のうえ、以下の事項を具体的に記載してください。	様式7	15部
	・施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項	任意様式 （A4）	
	・地域活性化に関する事項		
	・事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項		
	・その他の事項		
④	利用区域と用途内容を示した間取図 ※ 建物等のどの区域をどのような用途で活用するか確認できる図面を提出してください。	任意様式 （A3）	15部

※ この他に現地見学会参加申込書（様式8）、質問を行う場合の質問書（様式9）及び辞退届（様式10）があります。様式の書式については、様式集を参照してください。

※ 応募グループで参加する場合、2 参加資格要件審査関係書類の①～⑧は構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

11. 選定方法及び優先交渉権者等の決定

(1) 選定方法

17～18 ページの評価項目に基づき総合的に評価・選定を行います。評価・選定にあたっては、選定委員会を設置し、提案書等の提出書類及びヒアリングによる審査を行います。なお、選定委員会は非公開とします。

① 基本的な考え方

選定委員会において審査を行い、最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、2 番目に高い点数を得た提案を優秀提案として選定します。その後、当該審査の結果に基づき、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

② 選定委員会

ア 構成

選定委員会は、9 名の委員で構成し、安来市職員から選出します。

イ 委員への働きかけの禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、選定委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して有利な扱いを受けるように働きかけを行うことを禁止します。

(2) 審査の手順

① 第一次審査（参加資格要件審査）

提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行います。

第一次審査において、参加資格の要件を満たさない場合は失格とします。

第一次審査通過後、第二次審査の開催日、開催場所などを連絡します。

② 第二次審査

選定委員会において、第一次審査を通過した提案について、応募者のヒアリング及び質疑応答を踏まえ、提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査します。

提案者は、希望によりプレゼンテーション（最長 30 分）を行うことができます。

ヒアリング時間は、1 者あたり 60 分間です（プレゼンテーション 30 分を含む）。

なお、オンラインによるプレゼンテーション及びヒアリングを希望される場合は、提案書の送付時等にお申し出ください。

③ 留意事項

- ・提案者の出席者は 5 名以内とします。
- ・ヒアリング及びプレゼンテーションにあたり、応募書類の差し替え、当日の追加資料等を新たに提出することはできません。プレゼンテーションの際に提案者が使用できる資料等は、応募書類として提出したプレゼンテーション資料（紙媒体）及びその電子データに限ります。
- ・プレゼンテーションのために市が準備する機器は、スクリーンとプロジェクターです。それ以外の機器については、必要があれば持参してください。

- ・荒天等、第二次審査の実施が困難な場合を除き、提案者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とします。
- ・プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開とします（住民や他の提案者の傍聴は行いません）。

（３）審査の評価項目と配点

提案の評価項目及び配点（100 点満点）は次のとおりです。

No.	評価項目	評価の着目点	配点
1	施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項	・公募の趣旨を理解し、トライアル事業後も施設の譲渡先事業者等として相応しい経営理念・経営方針であるか。 ・応募した理由（動機）、建物の活用コンセプト等が明確であるか。 ・周辺環境へ配慮した事業計画であるか。 ・民間事業による自由で多角的な発想を活かした創意工夫、柔軟かつ多様な利用促進につながるノウハウなど独自性を有した取組内容の提案であるか。 ・収益性のあるビジネスモデルにつながり、かつ、持続可能な事業内容の提案であるか。 ・地域住民や施設利用者等の安全に配慮するとともに、利便性、サービスの向上が見込まれる提案であるか。 ・新たな投資（改修を含む）が計画されているか。	25
2	地域活性化に関する事項	・地域の拠点として地元の事業者、商店等をはじめ地域と協力、連携し、密接な関係を築いていくための工夫に繋がる取組内容の提案であるか。 ・地域の活性化、観光振興、魅力向上に効果的で、地域の経済的効果が期待できる施設活用の提案であるか。 ・地元雇用等地域貢献につながる提案であるか。	25

3	事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項	・事業開始にあたって実施手順や業務量の把握について実施フローや主なスケジュール等妥当であるか。 ・事業開始にあたっての資金調達計画が適切で信頼度が高く、実現の可能性があるか。 ・中長期的な管理運営の考え方、事業収支計画（収支の区分と金額及び単年度損益、累積損益等）が適切であり、最低10年間事業の継続性が期待できる現実的な提案であるか。 ・事業開始後のリスク対応等妥当であるか。 ・事業に対する役割分担が明確であり、適切な体制が確保されているか。 ・提案した同種及び類似の実績があるか。 ・提案者の財務状況、経営状況は健全であり、提案を実施する能力を有しているか。 ・公衆衛生管理の取組みについての考え方は適切か。 ・個人情報保護等セキュリティ対策は適切か。 ・緊急時対策及び非常災害の発生に備えた対策は十分か。 ・防犯・事故対策は十分か。 ・事故処理能力、損害賠償能力は十分か。 ・緊急時等を含め、事業開始後に地域住民との連絡体制がとれている提案であるか。 ・利用者への情報提供の仕組み、苦情（問い合わせ）等への対応、処理体制は十分か。 ・施設の維持管理、設備の整備点検計画及び有資格者の配置等管理体制は適切か。	40
4	その他の事項	・提案内容をよく補完したプレゼンテーションであり、説得性や実現性が十分あるか。 ・質疑に対する回答が妥当であるか。 ・積極的に事業に取り組む意欲を強く感じられるか。 ・全体としてバランス良く優れた提案内容であるか。	10
計			100

※ 各評価項目については、次に示す5段階評価により得点を付与します。

段階	当該項目の評価	得点
A	特に優れている	各項目の配点×1.0
B	優れている	各項目の配点×0.8
C	標準	各項目の配点×0.6
D	劣っている	各項目の配点×0.4
E	特に劣っている	各項目の配点×0.2

※ 優先交渉権者（次点交渉者）に最低限必要な基準点を委員合計点の60%とします。

※ いずれかの評価項目において著しく劣りもしくは合理性を欠くと判断された提案は、得点の如何にかかわらず失格とすることがあります。

（4）その他

- ① 事業提案者が1者であっても、第二次審査を開催します。
- ② トライアル事業の提案内容は、以下の事項を遵守するものとします。
 - ア 民間活力の導入により、収益性のあるビジネスモデルにつながるものとします。
 - イ 実現可能な事業内容とします。
 - ウ 地域住民や施設利用者等の安全に配慮するとともに、利便性、サービスの向上が見込まれる内容とします。
 - エ トライアル事業の実施に当たって、市の財政負担を前提としないこととします。
 - オ トライアル事業の期間中、事業報告書を年度終了後60日以内に作成し、市に提出し一年間の総括を行うこととします。
 - カ トライアル事業の期間中、施設管理の向上を図るため、定期的に市と協議や意見交換する場を設置するものとします（協議や意見交換（ヒアリング）は、事業報告書の提出の際に行うことなどが考えられます。）。
 - キ トライアル事業の検証において、必要と認められる場合は、実施期間の延長について、協議を行うものとします。また、特に効果の現れた事業において、事業開始2年後随意契約により、引き続き事業化へ移行する検討を行うことができます。

12. 審査の結果

（1）審査結果の通知

決定結果は、全応募者へ速やかに文書で通知し、電話などによる問い合わせには応じません。また、選定結果の詳細についての問い合わせにも応じません。

（2）審査結果の公表

安来市ホームページにおいて、優先交渉権者の名称及び事業の概要を公表します。また、申込者数は公表しますが、選定されなかった申込者は公表しません。

(3) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

13. 契約の締結等

(1) 建物等使用貸借契約

① 契約等の内容

契約等の内容については、本市と優先交渉権者が協議のうえ、今後定めるものとします。

(2) 土地使用貸借（借地）契約

① 契約の締結

安来市と優先交渉権者は、建物の引渡日を契約の始期とし、土地の使用貸借に関する権利義務を規定した土地使用貸借契約を締結します。

② 契約等の内容

契約等の内容については、安来市と優先交渉権者が協議のうえ、今後定めるものとします。

14. 失格条項等

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (1) 提出期限を過ぎて参加申込書が提出された場合。
- (2) 提出期限を過ぎて提案書が提出された場合。
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (4) 会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。
- (5) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (6) 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等、選定委員会が失格であると認めた場合。

15. トライアル事業後の登記等の手続

建物所有権移転登記等の手続は、譲渡契約締結後市において行うものとします。登記に必要な書類は市へ提出してください。なお、優先交渉権者が自ら行うことを妨げるものではありません。また、登録免許税や契約締結にかかる諸費用、固定資産税ほか公租公課等は、事業提案者の負担とします。

16. その他

- (1) 参加申込及び提案に要する経費は、参加事業者の負担とします。
- (2) 提出書類は、日本語を用いるものとし、通貨は日本円とします。
- (3) 提出書類は返却しません。
- (4) 提出書類は、原則として提出後の記載内容の変更を認めません。
- (5) 提出された参加申込書及び提案書等は、提案の審査以外の目的に使用しません。
- (6) 提案書等は、事業者選定に伴う作業等に必要な範囲において、複製を作成することがあります。
- (7) 提案書等の著作権は、当該提案書等を作成した者に帰属するものとします。提出物の著作権はすべて提案者が保有しますが、本市は、これを市議会・報道機関等への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。
- (8) 本件に係る情報公開請求があった場合には、安来市情報公開条例（平成16年安来市条例第8号）に基づいて提出書類等を公開することがあります。なお、公開にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認をし、了解を得た上で公開します。
- (9) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った提案者が負います。
- (10) 提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、提案者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。
- (11) 本市から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。
- (12) 各種図面等の閲覧を希望する場合は、募集要項の交付期間内に限り安来市役所2階の政策推進部観光振興課で閲覧が可能です。必ず事前にご連絡をいただき、時間等予約したうえで来庁してください。

17. 雑則

① 募集要項の修正等

本要項等の修正、変更、追加などに関する情報提供は、原則として市のホームページにおいて予告無く行います。

② 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

③ 要項に記載する地番等

本要項に記載する地番等については、法務局備え付け資料（公図・地積測量図・全部事項証明等）を応募者の責任において確認ください。

④ 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。

18. プロポーザルの事務局

島根県安来市政策推進部観光振興課

所在地：〒692-8686 安来市安来町 878 番地 2

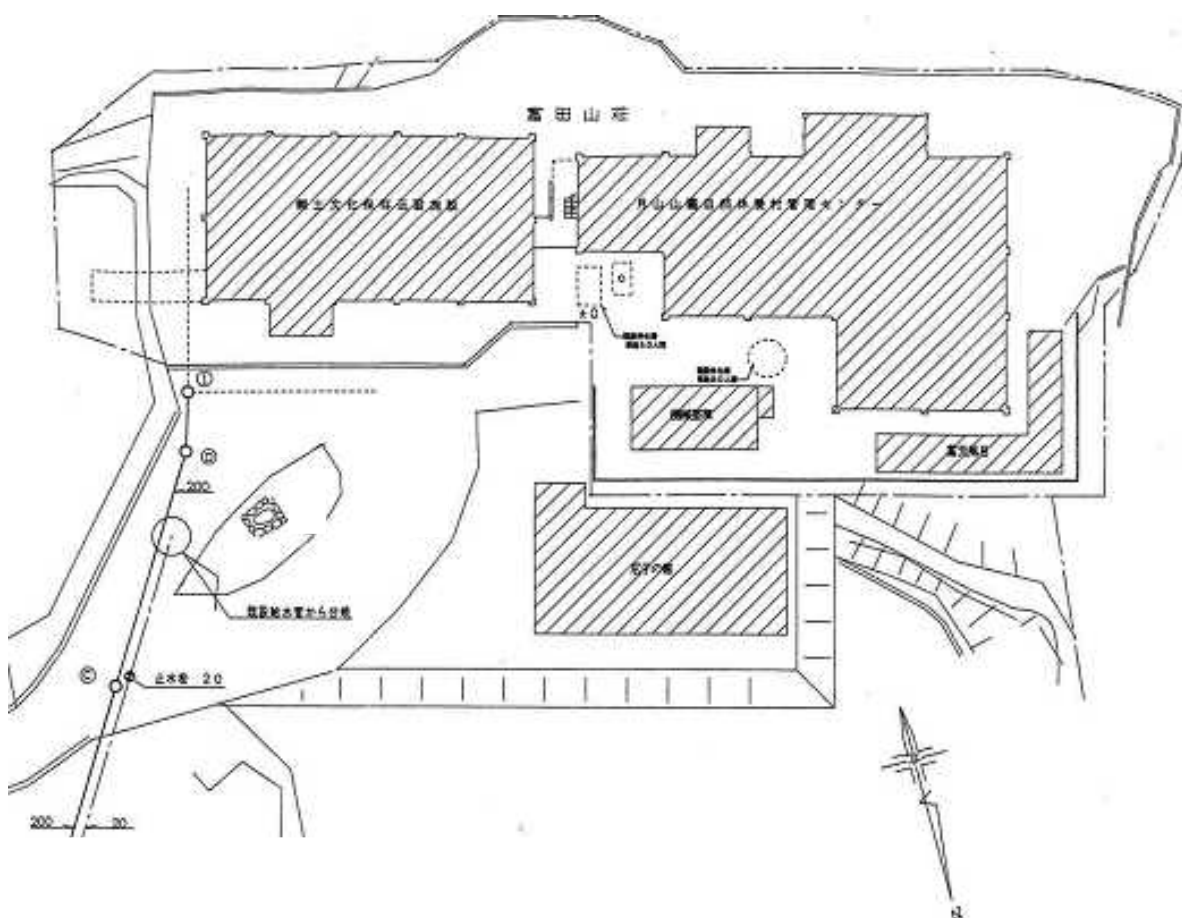
電話：0854-23-3111

ファックス：0854-23-3061

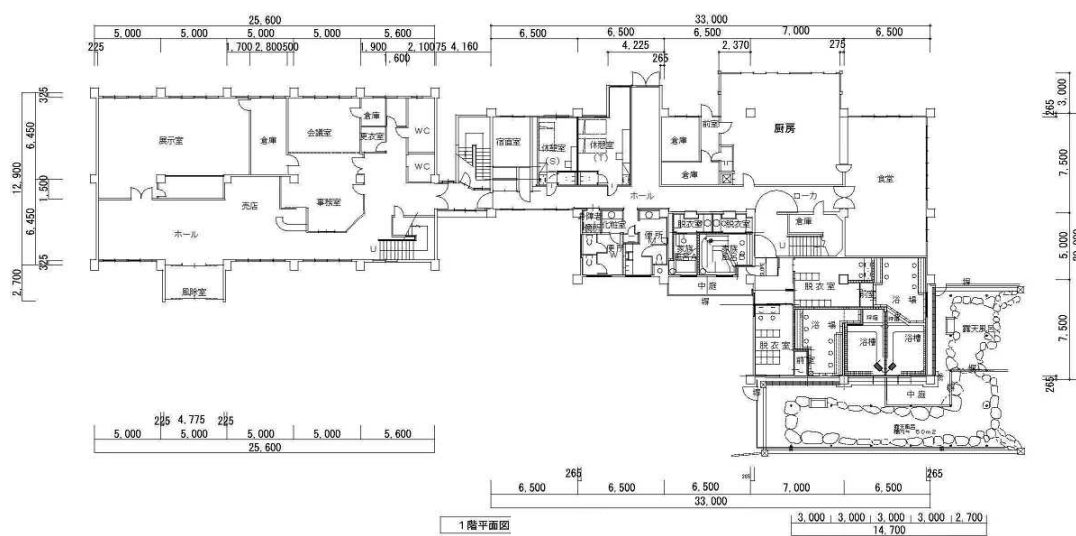
電子メール：kankou@city.yasugi.shimane.jp

19. 図面等付属資料

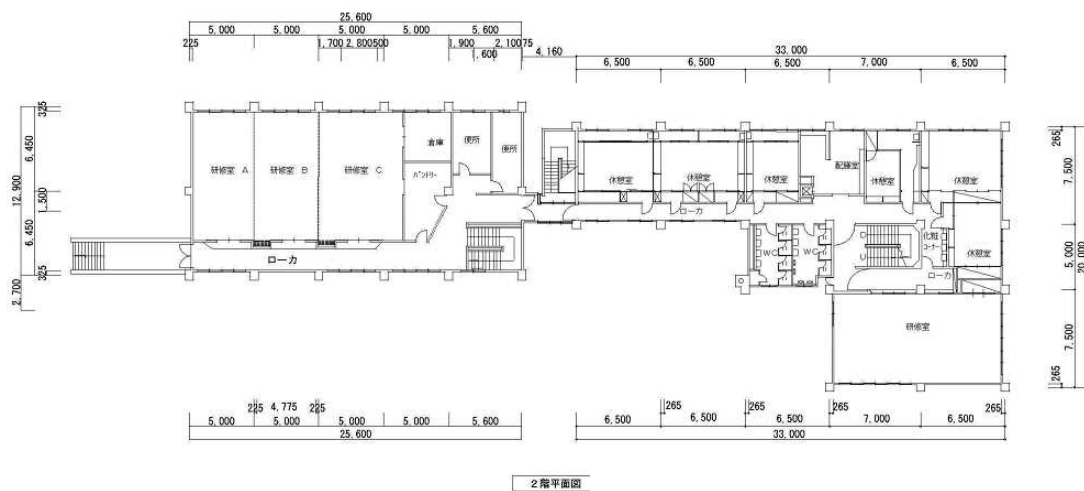
19-1 全体配置図



19-2 平面図 (1階)



19-3 平面図 (2階)



19-4 平面図 (PH)

