

倉敷市鷺羽山レストハウス

指定管理者募集要項

令和6年10月

倉敷市文化産業局文化観光部観光課

倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者募集要項

1 対象施設の設置目的と指定管理者に期待する役割

(1) 設置目的

市民の福祉の向上を図るとともに、観光客の利便に資するため。

(2) 指定管理者に期待する役割

- ①施設の維持管理業務を適切に行うこと。
 - ②施設の利用者、利用者及び来場者（以下「利用者等」という。）が快適に施設を使用できるような接客を心掛けること。
 - ③利用者等のニーズにあった柔軟かつ弾力的な施設運営を行うこと。
 - ④利用者等の増加を図るため、積極的な情報発信を図ること。
 - ⑤利用者等に観光情報を提供し、観光の振興を図ること。
 - ⑥指定期間満了後（令和9年4月以降）、コンセッション方式（※）等による施設の管理・運営を検討しており、指定期間満了後の施設運営について、積極的に取り組む意欲があること。（指定期間満了後の管理期間においては、改めて事業者を公募・選定する予定。）
- ※PFI法に基づき、施設の所有権を倉敷市に残したまま、長期間（10～30年程度）の施設運営権を事業者が付与する管理方式。

2 対象施設の概要

(1) 名称

倉敷市鷺羽山レストハウス

(2) 所在地

倉敷市下津井田之浦1番地1

(3) 施設概要

- ・敷地面積 197,708.51㎡
 - ・建築面積 797.59㎡
 - ・延床面積 2,182.87㎡
 - ・構造 鉄筋コンクリート造 地上4階
 - ・建築年 昭和63年
- ※平成30年に改修工事实施。2階フロア内装の模様替を実施。
※令和5年に館内照明のLED改修工事を実施。
- ・施設内容 1階 機械室
 - 2階 休憩所、会議室、厨房等
 - 3階 レストラン、厨房、事務室等
 - 4階 喫茶、売店、厨房

※その他詳細は、別紙「倉敷市鷺羽山レストハウス管理区域図・施設平面図」を参照のこと。

3 指定期間

令和7年4月1日から令和9年3月31日まで（2年間）

※倉敷市と指定管理者の双方合意の上、市議会の承認を経て指定期間の短縮をすることができるものとする。

4 業務の範囲

倉敷市レストハウス条例（平成24年倉敷市条例第9号）第5条に規定する業務。業務等の範囲、管理の基準及びリスク分担の詳細は、別紙「倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者業務水準書」及び「倉敷市鷺羽山レストハウス協定条件規定書」に定める。

5 指定管理料

金12,000千円以内（消費税及び地方消費税その他一切の経費を含む。）

具体的な指定管理料の支払い方法については、別紙「倉敷市鷺羽山レストハウス協定条件規定書」に定める。

なお、指定管理者の選定にあたっては、指定管理料の提案額に応じて評価点を与える。

6 利用料金制

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第8項に定める利用料金制を採用する。

7 応募資格

指定期間中、安全かつ円滑に倉敷市鷺羽山レストハウスを管理運営できる法人その他の団体（以下「団体等」という。）。ただし、次の各号に該当する団体等は応募できない（なお、共同企業体を構成して応募する場合、①～⑬は、全ての構成員が該当してはならない。⑭及び⑮は、構成員のうち一社が公募説明会に出席し、参加表明書を提出していることで応募可とする）。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する団体等
- ②倉敷市から指定管理を取り消され、その取り消しの日から1年を経過しない団体等
- ③倉敷市から指定の全部又は一部を停止され、停止期間満了の日から6ヵ月を経過しない団体等
- ④税（国税、都道府県税及び市町村税）及び労働保険料を滞納している団体等
- ⑤手形又は銀行取引停止処分がなされ、又は支払停止事由が発生し、これが改善しない団体等
- ⑥差押、仮差押又は仮処分がなされ、これが解消していない団体等
- ⑦破産、会社整理又は特別清算その他倒産等に関する法律の手続きについて申し立て（債権者が申し立てを行った場合を除く。次号において同じ。）がなされた団体等
- ⑧会社更生、民事再生の手続きについて申し立てがなされ、この手続きが終了していない

団体等

- ⑨当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から許認可等を取り消され、その取り消しの日から1年を経過しない団体等
- ⑩当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から許認可等の停止処分を受け、又はその停止期間満了の日から3ヶ月を経過しない団体等
- ⑪当該公の施設の管理運営に必要な許認可等について、監督官庁から指導を受け、その状況が改善しない団体等
- ⑫次に掲げる者が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与している団体等
 - ア 選定委員会の委員（市職員の委員を除く）
 - イ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する者）
- ⑬暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じた権利を行使することにより、又は暴力団員がその親族関係若しくは交際関係を通じ、その事業活動の継続に重大な影響を及ぼしている団体等
- ⑭公募説明会に出席していない団体等
- ⑮公募参加表明書を提出していない団体等

8 契約保証金

倉敷市は、指定管理者（候補者）から契約保証金を徴する。

(1) 契約保証金額

金6,300,000円

(2) 納付期限

令和7年1月末まで

(3) 減 免

銀行保証又は履行保証保険等の確実な担保が倉敷市に提出されたときは、契約保証金を免除する。指定管理業務その他類似業務の実績を有することをもって契約保証金を減免することはないので注意のこと。

9 公募スケジュール

公募のスケジュールは、以下のとおり。

- | | |
|----------------------|-----------------------------|
| ①募集要項配布期間 | 令和6年10月 4日（金）
～10月18日（金） |
| ②公募説明会及び施設見学会 | 10月25日（金） |
| ③公募参加表明書提出期限 | 10月30日（水） |
| ④質問書及び自主事業事前審査書提出期限 | 10月30日（水） |
| ⑤質問及び自主事業事前審査に対する回答日 | 11月11日（月） |
| ⑥提案書提出期限 | 11月29日（金） |

⑦選定委員会による面接等	1 2月中旬（予定）
⑧優秀提案者の発表	1 2月下旬（予定）
⑨優先交渉権者と業務の詳細について協議	1 2月下旬～令和7年1月中旬
⑩優先交渉権者と仮協定の締結	令和7年1月中旬（予定）
⑪契約保証金の納入	令和7年1月31日（予定）
⑫指定管理者の指定	令和7年2月臨時市議会（2月上旬）

1 0 募集要項等の配布

(1) 配布方法

募集要項等の関係資料については、倉敷市観光課窓口（2階9番）にて配布する。直接窓口に来所するか、ホームページからダウンロードのこと。

観光課ホームページ：<http://www.city.kurashiki.okayama.jp/1240.htm>

(2) 配布資料

- ①倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者募集要項
- ②倉敷市鷺羽山レストハウス管理区域図・施設平面図
- ③倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者業務水準書
- ④倉敷市鷺羽山レストハウス協定条件規定書（リスク分担表を含む。）
- ⑤指定管理者選定委員会倉敷市鷺羽山レストハウス部会委員一覧表
- ⑥倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者選定基準書（兼配点表）
- ⑦倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者指定申請書（様式1）
- ⑧倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者事業計画書（様式2）
- ⑨倉敷市鷺羽山レストハウス管理運営費提案書（様式3）
- ⑩倉敷市鷺羽山レストハウス収支計算書（様式4）
- ⑪団体概要書（様式5）
- ⑫倉敷市鷺羽山レストハウス公募参加表明書兼誓約書（様式6）
- ⑬倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者事業計画書＜抜粋＞（様式7）
- ⑭職員配置計画書（様式8）
- ⑮労働条件審査実施要領
- ⑯倉敷市レストハウス条例、同条例施行規則
- ⑰参考資料（倉敷市鷺羽山レストハウス利用者実績、収支実績等）

1 1 公募説明会及び施設見学会

応募方法、提案書類、指定管理業務の内容、施設の状況等について下記のとおり、公募説明会を開催する。公募説明会への出席は必須とする。

公募説明会出席希望者は、令和6年10月22日（火）正午までに倉敷市観光課に連絡のこと。連絡なき場合は、公募説明会への参加を断る場合がある。

なお、質疑応答の内容は、応募資格や提出書類、質問方法に限る。その他の質問は次項による。

(1) 日時

令和6年10月25日（金）午前10時～1時間程度

(2) 場所

倉敷市鷺羽山レストハウス 2階会議室（説明の後、施設見学会を行う。）

(3) その他

参加者は1団体2名までとする。

1.2 質問及び自主事業事前審査

質問及び自主事業実施可能性の有無について、下記のとおり受け付ける。

(1) 共通事項

① 提出期限

令和6年10月30日（水）正午まで

② 提出方法

倉敷市観光課まで電子メールにより提出し、到着を電話にて確認のこと。

（電子メールアドレス：kankou@city.kurashiki.okayama.jp）

③ 提出資格

参加表明書を提出した者

(2) 質問

① 書式

自由。

② 回答

電子メールにより全ての参加表明者に通知すると同時にホームページに公開する。

なお、質問内容を公開することにより、質問者の本件公募における競争上の地位を侵す恐れのある内容の質問については、次のとおり取り扱う。

ア 質問提出時に、秘匿しなければならない理由を付すこと。

イ 秘匿理由に合理性があると倉敷市が判断した場合は、当該質問者にのみ回答を行う。

秘匿理由に合理性がないと倉敷市が判断した場合は、上記②による回答を行う。

(3) 自主事業事前審査

① 目的

倉敷市は、倉敷市鷺羽山レストハウスの価値を高めるような自主事業の実施を推奨する。しかしながら、過去、他の施設の公募にあつては、そもそも実施不可能な自主事業が提案された事例が散見された。このようなことは、倉敷市及び参加表明者の双方にとって無益な作業であるため、自主事業の実施可能性を事前審査することとした。

なお、ここでの事前審査は、そもそも実施不可能な自主事業を排除することを目的とするものであり、「実施可能性がある」と判断した自主事業についても、その実施を保障するものではないことに留意していただきたい。

② 書式

自由。

③回答

当該質問者に可能性の有無を回答する。提案書受付期限後も他の参加表明者や一般への公開は行わない。

1 3 提出書類等

(1) 公募参加表明書

①提出期限

令和6年10月30日（水）正午まで

②提出書類

倉敷市鷺羽山レストハウス公募参加表明書兼誓約書（様式6）

③提出方法

倉敷市観光課窓口に持参のこと。郵送による提出は認めない。

(2) 提案書

①提出期限

令和6年11月29日（金）正午まで

②提出書類

ア 指定申請書（様式1）

イ 事業計画書（様式2）及び事業計画書＜抜粋＞（様式7）

※指定管理期間満了後のコンセッション方式を想定した管理・運営について記載がある場合には、内容（計画の具体性、実現可能性、新規性等）に応じて加点を行う。ただし、今回提出された事業計画の内容が、次期管理者の選考に影響するものではないことに留意されたい。

ウ 管理運営費提案書（様式3）

エ 収支計算書（様式4）

オ 団体概要書（様式5）

カ 登記の全部事項証明書（法人格のない団体にあつては、団体規約）

キ 定款（寄附行為）

ク 貸借対照表及び損益計算書

（販売費及び一般管理費の明細のあるもので、直近3年分）

ケ 納税証明書（国税（税目は法人税と消費税）・岡山県民税・倉敷市民税）

なお、団体等の本社の証明は住所地に係わらず必須とし、支社や営業所等が岡山県内、倉敷市内にある場合は、本社の証明に加え、支社や営業所の国税、岡山県税、倉敷市税の証明も提出すること。

コ 労働保険料納付証明書

サ 甲種防火管理者及び普通救命講習会修了者、食品衛生責任者の資格証の写し

※注意事項

登記の全部事項証明書、納税証明書及び労働保険料納付証明書は、令和6年10月1日以降に発行されたものとし、貸借対照表、損益計算書は直近3年分とすること。

③提出方法

倉敷市観光課窓口に持参のこと。郵送による提出は認めない。

④提出部数

提案書は、原本を1部、コピーを10部の合計11部提出すること。

⑤共同企業体での応募の場合

共同事業体で応募する場合は、共同事業体協定書及び共同事業体を構成する団体について、それぞれ上記②オからコまでの書類を提出すること。

1.4 選考方法

提出書類の審査及び面接により、選定委員会において選考し、優秀提案者を決定する。

(1) 選定委員会

別紙「指定管理者選定委員会倉敷市鷺羽山レストハウス部会委員一覧表」のとおり。

(2) 選定基準

別紙「倉敷市鷺羽山レストハウス指定管理者選定基準書（兼配点表）」のとおり。

(3) 選定結果の公表

選定理由を付して、令和6年12月下旬（予定）に文書で全ての提案者に通知すると同時にホームページに公開する。

1.5 労働条件審査

優先交渉団体（共同企業体の場合は、すべての構成団体）は、選定結果の公表後、遅滞なく岡山県社会保険労務士会による「労働条件審査」を受け、岡山県社会保険労務士会が発行する「評価報告書」を提出すること。この審査は、社会保険労務士法（昭和43年6月3日法律第89号）第2条第1項第1号で規定する労働及び社会保険に関する法令について、優先交渉団体の遵守状況を審査するもので、審査内容、費用等については、配布資料⑭労働条件審査実施要領のとおりとする。

1.6 仮協定の締結

優秀提案団体決定後、優先交渉団体と細目の協議の結果、合意に至った場合、仮協定を締結する。優先交渉団体と合意に至らなかった場合、第2交渉団体と協議する。

1.7 その他注意事項

(1) 共同企業体による提案

共同企業体を結成して提案を行う場合は、応募に関する事務を全て当該共同企業体の代表者を通じて行わなければならない。また、倉敷市が当該代表者に対して行った行為は、当該共同企業体全ての構成員に対して行ったものとみなす。

(2) 重複提案等の禁止

一つの団体等が複数の提案をすることはできない。また、一つの団体等が、複数の共同

企業体に加わることもできない。

(3) 選定委員、関係市職員との接触の禁止

応募予定者、参加表明者及び提案者は、選定委員、関係市職員と本件公募についての不当な接触（公募説明会、質問及び面接等、正当な手続きでの接触は可。）を禁じる。不当な接触の事実が認められた場合には失格とすることがある。

(4) 提案に関する費用負担

公募にかかる費用は、全て提案者の負担とする。

(5) 提案書の取扱

① 返還及び提案書の内容変更

倉敷市が受理した提案書は、理由の如何に関わらず返却しない。また、明らかな間違い、軽微な修正を除き、内容変更は認めない。

② 著作権

提案書の著作権は、当該提案者に帰属する。ただし、倉敷市は、選定結果の公表等に必要な場合には、提案書の内容を使用できるものとする。

③ 文書の開示・非開示

倉敷市は提出書類について、開示請求があった場合は、倉敷市情報公開条例（平成10年倉敷市条例第5号）に則し、公表することがある。

(6) 参加辞退

参加表明者が提案を辞退するときは、必ず、倉敷市観光課窓口にて辞退届を提出のこと。なお、様式は任意とする。

(7) 提案辞退

提案書提出後、提案者が辞退することは、理由の如何に関わらず認めない。

(8) 2段階選抜

提案者が4団体を超えた場合、または、選定委員会が必要と判断した場合には、2段階選抜とすることがある。2段階選抜とした場合、日程・提案書式等を変更し、提案者に別途通知する。

(9) 協議

優先交渉団体は、選定結果の公表後、遅滞なく指定管理料の詳細な内訳を書面で倉敷市に報告しなければならない。この内訳書は、倉敷市と優先交渉団体が協定を締結した後に当該協定内容を変更する必要がある場合の基礎資料として扱うものとする。

18 窓口

〒710-8565 倉敷市西中新田640番地

倉敷市文化産業局文化観光部観光課 担当者：佐伯、上林、真田、三宅

TEL：086-426-3411 FAX：086-421-0107

E-mail：kankou@city.kurashiki.okayama.jp

用 語 集

- 1 協定条件規定書
倉敷市と指定管理者との間で締結する協定書の原案のこと
- 2 契約保証金
民法第420条に規定する賠償額の予定、違約金のこと
- 3 仮協定書
倉敷市と指定管理者との間で締結する協定書で、市議会での指定管理者の指定の議決を得ていない間のもの（仮契約書に相当し、市議会の議決を経て、正式な協定書となる）
- 4 銀行保証
金融機関が発行する、連帯保証のこと
- 5 履行保証保険
損害保険会社を取り扱う保険のこと
- 6 応募予定者
募集要項等の配布資料を取得した者
- 7 参加表明者
公募参加表明書を提出した者。提案書を提出する権利並びに公募にかかる質問を行う権利を取得する。また、提案を取り辞めた場合には、辞退届の提出義務を負う。
- 8 提 案 者
期限までに、提案書を提出した者
- 9 優秀提案団体
選定委員会によって選ばれた、優先交渉団体及び第2交渉団体等の総称
- 10 優先交渉団体
選定委員会によって、最も優れた提案を行ったとされた提案者のこと
- 11 関係市職員
窓口に在籍する職員（臨時、嘱託等を含む）、その他当該公募に関係する職員