

みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業に係る
公募型プロポーザル実施要項

群馬県
みどり市

【目次】

1. 事業の目的	1
2. 事業の概要	1
3. 応募資格要件	4
4. 応募資格の喪失	6
5. 選定スケジュール	7
6. 参加申込の手続き	7
7. 担当課及び配付資料	8
8. 現地見学会	8
9. 質問の受付及び回答	9
10. 参加申込書の提出	9
11. 二次審査	11
12. 提案書の内容	11
13. 提案書の提出	12
14. 選定、審査結果の通知及び公表	13
15. 契約候補者の決定方法	13
16. 著作権及び提出書類等の取扱い	14
17. 失格事項	14
18. その他留意事項	14

1. 事業の目的

国民宿舎サンレイク草木は、みどり市北部の東町に位置し、草木ダムの造成によってつくられた草木湖畔に建つ豊かな自然に囲まれた安らぎの宿として、コロナ禍以前は年間利用者数約4万人と関東圏内を中心に多くの方々に利用され当市における観光拠点の一役を担ってきました。

しかし、施設の老朽化や変化する社会情勢・観光ニーズへの対応が困難な施設など、様々な要因が重なり利用者数は低迷し、更には維持管理費の負担増など多くの課題を抱えてきました。

そこで、みどり市東町の更なる活性化を図るため、東町草木湖周辺地域の再生を目指した「国民宿舎サンレイク草木再生基本計画」を策定しました。

本施設の再生事業は、令和8年度の供用開始を目途に進めるもので、新たなアイデアを持った事業者による管理運営手法を採用し、効果的かつ効率的な業務遂行を目指すものです。

みどり市滞在型宿泊施設の基本設計及び管理運営事業（以下「本事業」という。）は、当該基本計画における施設コンセプトを実現できる空間や意匠とするための施設建設や遊歩道を含めた外構工事に係る基本設計、解体設計の委託及び管理運営事業者の経営的な視点を設計業務に反映させるため、管理運営事業予定者を併せて決定するものです。

本事業に係る公募型プロポーザルは、本事業の目的を達成するため、事業者から広く企画提案を募集し、柔軟かつ高度な発想力を有する提案者を選定するものです。

2. 本事業の概要

（1）事業名称

みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業

（2）事業方式

本事業は、管理運営事業者の経営的な視点を設計業務に反映させるため、基本設計業務の発注及び管理運営事業予定者を併せて決定する方式とし、応募者は単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人で構成されるグループ（以下「応募法人グループ」という。）とします。

応募法人グループにあっては、実際の運営を見通した設計となるよう管理運営事業者となる構成員の意見を反映するものとします。

また、本施設の整備後の管理運営方式については、指定管理、委託、賃貸及び運営権等の手法を提案により採用するものとします。

なお、契約候補者に本事業を委託した後、順次、実施設計業務、工事監理業務を委託し、管理運営事業については応募法人又は応募法人グループの構成員と協定書の締結等を行う予定です。

(3) 事業の範囲

本事業の業務範囲は、以下のとおりとします。

- ①本施設の基本設計・解体設計・測量に関する業務
- ②本施設の運営及び利用促進に関する業務
- ③本施設の利用に係る料金の収受に関する業務
- ④本施設の維持管理及び保全に関する業務

(4) 提案額

本事業の上限価格は4,700万円（消費税込み）とし、事業者からの提案によりその額を決定するものとします。

(5) 事業者の収入

①利用料金収入等

本施設の利用者から得る利用料金は、運営事業者の収入とすることができます。

②自主事業による収入

本施設の利用を促進するための自主事業から得る収入は、運営事業者の収入とします。

(6) 利益金の納付

運営で事業者が得た利益については、本市への利益還元の考え方も含め、固定・変動問わず自由な提案をしてください。

(7) 利活用に関する用途の制限

本施設は、次の用途に係る利活用はできません。

- ①風俗営業及びそれに類する用途

- ②近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- ③危険物の取扱い・貯蔵・処理を専らとして行う用途
- ④消費者金融並びに宗教活動・政治活動等を行う用途
- ⑤その他、市長が適さないと判断した用途

(8) 本施設の概要

敷地の概要は以下のとおりです。

土地	群馬県みどり市東町草木1 6 5 4 - 1 外
敷地面積	16,611 m ²
用途地域	用途地域指定なし
その他	土砂災害警戒区域内（一部） 市道（幅員約 6.5m）及び県道（幅員約 6m）に接道

※所在地及び土地状況については別紙 2 参照

(9) 運営期間

長期を見据えた運営期間の委託等を想定していますが、その期間は最低 5 年とし、提案により決定することとします。

ただし、その後の運営の延長を希望する場合は、それまでの運営状況等を踏まえて、運営の継続について本市と協議できるものとします。

(10) 本施設・設備の修繕等

運営開始後の本施設・設備の修繕、更新等は原則本市が行うことを想定していますが、効率的な施設運営を図るための費用負担の考え方を提案してください。

(11) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守することとします。また各種基準及びガイドライン等についても、事業者の責において、適宜参考にすることとします。

また、本事業の実施にあたり、各種許認可の取得が必要な場合、本市と事業者が相互協力のもと、事業者の責において行うこととします。

3. 応募資格要件

本プロポーザルに応募できる者（提案者になろうとする者）は、本事業の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験及び社会的信用等を有する法人とします。

応募者は応募法人又は応募法人グループの別を問いませんが、応募法人として応募した場合は、他の応募法人グループの構成員になることはできません。応募法人グループでの提案を行う場合は、代表者を定め、本プロポーザルの全ての意思決定、工程管理等の責任を持つものとしします。

なお、応募法人又は応募法人グループは、次に掲げる要件を満たしていることとします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていること。
- (3) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がなされていること。
- (4) 自己又は自社の役員等が、次のいずれにも該当する者でないこと、及び次のイからキまでに掲げる者が、その経営に実質的に関与していないこと。

ア 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。以下同じ。）

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第2条第6号に規定する暴力団員を言う。以下同じ。）

ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者

オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

- (5) 公告日から契約締結日までの間に、国又は地方公共団体から指名停止又は指名除外等の措置を受けている期間中でないこと。
- (6) 次の実績をいずれも有すること。

ア 過去に 1,000 m²以上の建物の新築工事の基本設計及び実施設計業務を受注した実績を有していること。

イ 過去に宿泊施設・観光レジャー施設等の新築工事の基本設計及び実施設計業務を受注した実績を有していること。

(7) 建築士法（昭和25年法律第202号。以下「法」という。）の規定に基づく一級建築士の資格を有する管理技術者（※）をこの業務に配置できること。

(8) 法の規定に基づく一級建築士の資格を有し、この業務の主任技術者（※）として配置できること。

※管理技術者、主任技術者の条件

①管理技術者を1名配置し、主任技術者として、建築(総合)、構造、積算、電気設備、機械設備の担当者をそれぞれ1名ずつ配置すること。なお、これらは兼任することができない。

②履行期間内に設計完了が可能な体制にあり、提出書類に記載された管理技術者、各主任技術者が業務の担当をすること。

③配置予定管理技術者届（様式4）に記載した配置予定の技術者は、病休、死亡、解雇等特別な場合を除き、変更することはできない。なお、極めて特別な場合で各技術者を変更する場合は、変更前の技術者と同等以上の業務経歴を持つ者とし、発注者の承認を要する。

④各分担業務分野の主任技術者は、それぞれ次に掲げる資格等をすべて満たすこと。

1) 建築（総合）主任担当技術者

ア 一級建築士の資格を有すること。

イ 応募法人又は応募法人グループの組織に所属しており、直接的かつ恒常的に3か月以上の雇用関係を有していること。

2) 建築（構造）主任担当技術者

ア 法第10条の2の2第1項に規定する構造設計一級建築士の資格を有すること又は一級建築士の資格を有すること。

3) 建築設備（電気）主任担当技術者及び建築設備（機械）主任担当技術者

ア 法第10条の2の2第2項に規定する設備設計一級建築士の資格を有すること又は法第2条第5項に規定する建築設備士の資格を

有すること。ただし、少なくとも1名は設備設計一級建築士の資格を有す

ること。

4) 各分担業務分野の再委託は、次のとおりとする。

ア 建築（総合）分野の再委託は禁止とする。

ただし、事前にみどり市の承認を得た業務については、この限りでない。

イ 構造分野の再委託先は、法における構造設計一級建築士による設計への関与ができる資格者が所属していること。

ただし、参加者の組織に構造設計一級建築士による設計への関与ができる資格者が所属している場合は、この限りではない。

ウ 設備分野の再委託先は、法における設備設計一級建築士による設計への関与ができる資格者が所属していること。

ただし、参加者の組織に設備設計一級建築士による設計への関与ができる資格者が所属している場合は、この限りではない。

(9) 次の条件を満たす専任の技術者（以下、専任技術者）を1人以上配置できること。

ア 専任技術者は、一級建築士であること。

イ 専任技術者は、直接的かつ恒常的に3か月以上の雇用関係を有していること。

ウ 専任技術者は、当該応募者の管理建築士（建築士法第24条第2項に規定）以外の者であること。

エ 本件業務に配置される管理技術者あるいは各分担業務分野の主任担当技術者と当該専任技術者は、兼ねることができる。

(10) 宿泊施設の運営業務実績を有していること。

(11) 提案者は関東（1都6県）圏内に本店を有すること。

(12) 応募法人グループの場合は、全ての構成員が上記（1）～（5）に掲げる条件を満たし、上記（6）～（11）に掲げる条件は構成員のいずれかで満たしていること。

4. 応募資格の喪失

優先交渉権者決定までの間に、資格要件を満たさなくなったときは、応募資格を取り消すものとする。

5. 選定スケジュール

本業務の受託候補者は、公募型プロポーザル方式により決定します。

別紙「サンレイク草木再生基本計画」のコンセプトに沿った提案とすることとし、その内容については、別紙「滞在型宿泊施設基本・解体設計業務委託仕様書」で示すとおりとします。

実施内容	日程
公告	令和5年7月12日
質問の受付期限	令和5年7月28日まで
現地見学会の受付	令和5年7月21日まで
現地見学会	令和5年7月25日～26日（予定）
質問の回答日	令和5年8月7日
参加申込提出期限	令和5年8月14日まで
参加資格確認結果通知発送	令和5年8月17日
提案書提出期限	令和5年8月25日まで
一次審査（書類審査）	令和5年8月28日
一次審査結果通知	令和5年8月29日
二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）	令和5年9月4日（予定）
優先交渉権者等の公表	令和5年9月8日（予定）
業務委託契約の締結 （管理運営事業予定者の決定）	令和5年9月中旬
運営者の決定	令和7年度中 ※市議会において関連議案が議決された場合に限り

6. 参加申込の手続き

本プロポーザルへの参加を希望される応募法人又は応募法人グループは、必ず参加申し込みを行ってください。参加申し込みがない場合、提案書の提出はできません。参加申し込みにあたっては、本募集要項、公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）及びみどり市契約規則等、関連する法令等を理解・遵守の上で、下表の書類を提出してください。

(1) 参加登録に必要な書類

書類	備考
参加申込書(様式第1号-1)	応募法人グループの場合は、応募法人グループ構成員届出書兼委任状(様式第1号-2)を添付
誓約書(様式第2号)	
実績等調書(様式第3号)	
業務体制表(任意書式)	業務体制の考え方、雇用形態等についての考え方についても記入すること
会社概要書(任意書式)	応募法人グループの場合は、全ての構成員分(会社案内等本社、支社、支店等の位置が記載されているもの)
納税証明書の写し	法人の国税及び都道府県税 応募法人グループの場合は、全ての構成員分 ※提出の3カ月以内のもの
法人税及び地方法人税申告書の写し	応募法人グループの場合は、全ての構成員分 ※直近2事業年度決算のもの
法人の登記事項証明書	応募法人グループの場合は、全ての構成員分
印鑑証明書の写し	応募法人グループの場合は、全ての構成員分 ※提出の3カ月以内のもの

7. 担当課及び配付資料

(1) 担当課

〒376-0192 群馬県みどり市大間々町大間々1511

みどり市産業観光部観光課観光政策係 須永昌記

0277-76-1270(観光課直通)

※開庁時間 8時30分～17時15分

電子メール kanko@city.midori.gunma.jp

(2) 配付資料

本市のホームページからダウンロード

8. 現地見学会

本業務への参加希望者に対し、現地見学会を次のとおり実施します。

なお、実施要領等は各自持参することとし、質問・意見等は受け付けません。

- (1) 受付期限：令和5年7月21日(金) 午後5時まで
- (2) 受付方法：電話
- (3) 連絡先：「7. (1) 担当課」に同じ。
- (4) 実施日：令和5年7月25日(火)～26日(水) 【予定】
- (5) 実施内容：敷地内の見学
- (6) 留意事項：見学者数は各者（応募法人グループの場合はグループ全体で）5名までとします。施設外観及び再利用設備の見学のみ実施し、既存宿泊施設及び温浴施設の施設内見学は実施しません。

9. 質問の受付及び回答

- (1) 受付期限：令和5年7月28日(金) 正午まで
- (2) 提出先：「7. (1) 担当課」に同じ。
- (3) 提出方法：質問書(任意様式)を電子メールにより提出してください。
 - ※電子メールの件名は「みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業プロポーザル質問書」としてください。
 - ※電子メール送信後に確認の電話を入れてください。
- (4) 回答日：令和5年8月7日(月)
- (5) 回答方法：提出された質問は、参加申込者全員に電子メールにより回答します。

10. 参加申込書の提出

- (1) 提出期限：令和5年8月14日(月) 午後5時まで
- (2) 提出先：「7. (1) 担当課」に同じ。
- (3) 提出方法：持参又は郵送
 - ※持参による提出の場合の受付時間は、土日祝日を除く午前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、封筒に朱書きで「みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業プロポーザル参加申込書」と明記し、収受のトラブルを未然に防ぐため、必ず受取日及び配達されたことが証明できる書留等の方法によるものとしてください。

(4) 提出書類：「6.(1) 参加登録に必要な書類」に同じ

(5) 参加資格確認結果通知

参加表明書を提出したものについて参加資格審査を行い、資格要件の有無について当該事業者に書面で通知するものとする。

(6) 一次審査及び結果通知

一次審査書類については、下記の評価基準に基づき評価し、順位付けを行い上位 5 者を選定する。ただし、同点により 5 者以上となった場合は、当該者全てを選定する。

評価項目	評価基準		配点
設計業務実績			(60)
	過去に、延床面積 1,000 ㎡以上の建物の基本設計及び実施設計業務の実績がある	2 件以上	20
		1 件	10
		0 件	失格
	過去に、宿泊施設・観光レジャー施設等の新築工事の基本設計及び実施設計業務の実績がある	2 件以上	10
		1 件	5
		0 件	失格
	過去に、延床面積 300 ㎡以上のレストラン施設等の新築工事の基本設計及び実施設計業務の実績がある	2 件以上	10
		1 件	5
		0 件	0
	過去に、温浴施設等の新築工事の基本設計及び実施設計業務の実績がある	2 件以上	10
		1 件	5
		0 件	0
	本業務の類似性及び親和性		1 ～10
運営実績			(60)
	観光施設	2 件以上	20
		1 件	10
	レストラン等飲食施設	2 件以上	20
		1 件	10
	その他公共施設	2 件以上	20
		1 件	10

11. 二次審査

(1) 審査方法等

参加者が提出した提案書について、審査委員会でプレゼンテーションを実施します。

①審査日：令和5年9月4日（月）予定

②会場：会場等は、別途連絡する。

③審査：別紙「評価基準」に基づき審査を行います。

④提案時間：1 提案者につき、プレゼンテーション 20 分以内

※プレゼンテーション終了後、ヒアリング（20 分程度）を実施

⑤出席者：5 名以内

⑥その他：プレゼンテーションで使用するパソコン等は提案者が準備し、プロジェクター及びスクリーン等は担当課が準備する。ただし、使用するパソコンとプロジェクターとの互換性については、提案者が事前に担当課に確認すること。

また、大型ポスターや模型の類について持ち込む場合は、提案者が事前に担当課へ持ち込み可能なサイズであるか確認すること。

なお、提案書と異なる新たな提案等は行わないこと。

12. 提案書の内容

提案書は、「2. 本事業の概要」を踏まえ、下記のテーマについて提案をするものとする。提案にあたっては、「サンレイク草木再生基本計画」の施設コンセプトを基準にすることとし、第2次みどり市総合計画 後期基本計画、第2次みどり市観光振興計画、みどり市景観計画等の本市の各計画についても考慮し提案すること。

コンセプト：日々の喧噪から離れ、自然の中で心安らげる施設

ターゲット：時代のニーズに合った、若い世代（特に女性）

(1) 施設全体の整備の考え方（周辺遊歩道を含む）

サンレイク草木再生基本計画を十分理解したうえで、その他の計画等を総合的に勘案した施設の全体像を提案してください。

(2) 各施設の設計の考え方

地域の拠点となり、施設コンセプトの実現、施設ターゲットを集客し得る施設の

設計の考え方について、下記の施設分類を基に提案してください。

- ① 宿泊棟
- ② 温浴棟
- ③ セントラル棟（受付・ロビー・観光情報案内及び情報発信等）
- ④ 飲食棟【既存バーベキューハウス】
- ⑤ 付帯施設及び周辺施設（駐車場、遊歩道、外構など）

1) 設計の提案に関わる本工事

対象とする工事は、以下のとおりとし、その工事に係る基本設計、積算業務、及び諸官庁等の手続き業務とします。

ア) 施設建設工事

（宿泊棟、温浴棟、セントラル棟、飲食棟（増築改修））

イ) 駐車場の整備工事

ウ) 外構工事

エ) 解体工事（既存の宿泊棟、温浴棟及び周辺施設）

オ) その他必要な工事（遊歩道造成工事を含む）

2) 設計の提案に関わる必要項目

ア) 滞在型宿泊施設の建設にあたっての基本方針・コンセプト（設計における留意点等）

イ) 施設規模、所要室の構成、必要な設備・機能・構造のレイアウト図及び配置計画図、完成予定のイメージが分かる図書等

ウ) 設計、建設工事、駐車場整備工事及びその他全般に係る竣工までのスケジュール

エ) 本業務の委託費の見積額は、別途見積書を提出すること。

(3) 施設運営の考え方・体制

各施設の管理運営手法や収支計画、事業の収益性、継続性などの施設運営の考え方及び本施設と周辺観光資源やコンテンツとの連携等による地域へもたらす効果などの考え方を提案してください。

13. 提案書の提出

(1) 提出書類及び部数

提案書（任意様式）：8部

機密保持誓約書(様式第6号) : 1部

見積書(任意様式) : 1部

(2) 提出期限

令和5年8月25日(金) 正午必着

(3) 提出方法

① 持参の場合

時間 : 土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

ただし、最終日は正午までに持参のこと

提出先 : 「7. (1) 担当課」に同じ

② 郵送の場合

封筒に朱書きで「みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業プロポーザル提案書」と明記し、収受のトラブルを未然に防ぐため、必ず受取日及び配達されたことが証明できる書留等の方法によるものとしてください。

14. 選定、審査結果の通知及び公表

- (1) 審査委員会において評価された点数を基に、総合評価点の高い順に順位を決定し、最高得点の提案者を契約候補者、第2位を次点候補者とします。なお、審査委員会については、本市職員のほか、外部有識者を含めた組織とします。

※審査の結果、総得点が同点だった場合は、評価基準の項目「施設運営の考え方」の得点が高い者を上位の契約候補者とし、更に同点だった場合は、項目「施設全体の整備の考え方」の得点が高い者を上位の契約候補者とする。

- (2) 審査結果については、提案者に書面で通知するとともに、みどり市ホームページに掲載します。

・審査結果の通知及び公表 令和5年9月8日(金)

・公表事項(契約候補者)

15. 契約候補者の決定方法

- (1) 「14. 選定並びに審査結果の通知及び公表」において特定した契約候補者から見積書を徴し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約を締結します。

- (2) 契約は、プロポーザルの内容・価格等に準拠して、締結されるものとします。

(3) 契約候補者との契約が成立しない場合は、次点候補者から見積書を徴します。

16. 著作権及び提出書類等の取扱い

提出された企画提案書は、提案者に帰属するものとします。なお、第三者に帰属する著作権の使用の責は、使用した提案者に全て帰するものとします。

17. 失格事項

本プロポーザルの提案者又は提出された企画提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案は失格とします。

- (1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- (2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しない場合
- (3) 提案書等提出期限後に業務委託費内訳書の合計金額に訂正を行った場合
- (4) ヒアリング等に出席しなかった場合
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得た場合
- (6) 提案条件及び提案上限額等の要件を満たしていない、又は満たさなくなった場合
- (7) その他失格とするに足る事実が明らかになった場合

18. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、指名停止措置を行うことがあります。
- (3) 提出書類は返却しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提案者の負担としてください。
- (5) 提案書の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに辞退届を提出してください。
- (6) 本事業において知り得たみどり市の事業等の内容については、守秘義務を課すものとする。また、提案終了後は、コピーを含めて責任をもって廃棄してください。
- (7) 公募の関係者に対しては、接触を禁止します。

みどり市滞在型宿泊施設基本設計及び管理運営事業に係る
公募型プロポーザル評価基準

本事業の公募型プロポーザルに係る評価基準については、以下のとおりとする。

評価項目 (得点配分)	主な評価基準
施設全体の整備の考え方 【30点】	サンレイク草木再生基本計画のコンセプトの実現性 サンレイク草木再生基本計画のターゲットを見据えた提案
設計の考え方 【30点】	創造性、現実性 ランドマーク性、地域拠点となり得る工夫
施設運営の考え方 【60点】	各施設の効果的な管理運営手法 収支計画の具体性、事業の収益性及び継続性など施設運営の考え方 利益金及び改修、修繕等のコストの考え方
	地域の消費拡大・雇用創出、周辺の観光資源やコンテンツとの連携など観光振興及び地域への貢献
業務遂行能力 【20点】	過去の業務実績、資格、経験等
	施設運営に関する実施体制
	設計業務に必要な管理体制及び配置
見積金額 【10点】	コストの妥当性

①位置図



②土地状況図

