

ラ・フォーレ吹屋及び周辺施設有効活用に係る民間提案募集要項

第1 趣旨・目的

「高梁市農林漁業体験実習館__ラ・フォーレ吹屋（以下「ラ・フォーレ吹屋」という。）」は、平成5年の営業開始以来、都市住民や学童などが農村生活を体験し、豊かな自然とのふれあいを通じて、農林業に対する理解を深め、地域の活性化と産業振興に資することを目的に、宿泊事業やレストラン事業を行ってまいりました。

しかし、令和6年6月に、当時の指定管理者から指定管理者取消申出書が提出されたことに伴い、同日付で指定管理の取り消しを行うとともに、施設についても同日から現在まで休館しています。

ラ・フォーレ吹屋につきましては、吹屋地域最大のキャパシティをもつ宿泊施設として、市の観光振興に大きく寄与してきました。そのため、本施設をいつまでも休館状態にしておくことは、観光地吹屋のイメージダウンに繋がるだけでなく、宿泊施設の少ない本市の観光振興にも大きな影響を及ぼすもので、観光客の滞在時間の増加を図り、観光消費額の増額につなげていくという本市では観光振興の目標の一つを達成するためにも、ラ・フォーレ吹屋を宿泊施設として早期に再開する必要があると考えています。

この度、高梁市では「高梁市市有財産の有効活用に係る民間提案制度」を活用し、令和6年度に実施した「ラ・フォーレ吹屋方向性調査」において導き出した大枠の方向性の中から、コンセプトを選択してもらい、そのコンセプトに沿ってどのような形で営業していくのか、そのために必要な設備等についてどのように整備していくのか、その管理運営をどのように実施していくのか等について、民間事業者の皆さまから提案を募集します。

第2 対象施設

今回、提案を募集する対象施設は、市が所有するラ・フォーレ吹屋及び周辺の付属施設です。

対象施設の概要

主 要 施 設 名 称	ラ・フォーレ吹屋
代 表 地 番	高梁市成羽町吹屋6 1 1 番
主 施 設 の 構 造	鉄筋コンクリート造+鉄骨造【本館棟、宿泊棟2階 研修棟、浴室棟平屋】
主要施設建物概要	本館棟 1階：457.66㎡（事務所、ロビー、レストラン、厨房等） 2階：430.61㎡（客室和室8室） 研修棟 1階：175.50㎡（宴会場3室仕切可） 浴室棟 1階：123.60㎡（男湯・女湯） 宿泊棟 1階：154.70㎡（客室洋室6室） 2階：159.20㎡（客室洋室4室、和洋室1室） 倉庫等 35.90㎡（車庫、倉庫等） 客室数等 洋室ツイン（19㎡）…10室（バス・トイレ付） 和室（10畳…8室、10畳+洋室バス・トイレ付…1室）…9室 ※洋室、和室あわせて60名利用可 宴会場（70畳 3室に仕切れることも可能） レストラン 40名利用可
主要施設延床面積	1,604.15㎡
主要施設建築年月	平成5年2月（一部平成8年4月増築）
その他の施設等	ぱんやんカントリーハウス（研修・集会施設）、バンガロー6棟、天文台、ふれあいの森管理棟、ふれあいハウス、テニスコート（3面）、キャンプ場

法令等の制限	都 市 計 画	☐ 区域内	用途区域	建ぺい率	容 積 率	防火地域
			—	—	—	—
		☒ 区域外				
	立地適正化計画	☐ 都市機能誘導区域 ☐ 居住誘導区域 ☒ 区域外				
	景 観 計 画	☒ 重点地区 ☐ 普通地区				
	歴史的風致維持向上計画	☒ 重点地区 ☐ 区域外				

※詳細については、別添の物件調書を参照してください。

第3 提案の基本的な考え方

(1) 提案の基本的な考え方

- ① 対象施設は、吹屋地域最大のキャパシティをもつ宿泊施設として、市の観光振興に大きく寄与してきた施設であり、地域からも宿泊施設として早期の再開を望まれていることから、宿泊施設として有効活用される提案を募集します。
- ② 事業の方向性・コンセプトについては、令和6年度に実施した「ラ・フォーレ吹屋方向性調査」において、3タイプの方向性・コンセプトを示しています。提案は、この調査で示している3タイプの中から、大枠の方向性・コンセプトを選択していただき、詳細な内容について肉付け等をした内容のものを提案してください。
なお、方向性・コンセプトの詳細については、別添の「令和6年度観光振興事業 ラ・フォーレ吹屋方向性調査業務委託報告書」をご覧ください。
- ③ また、提案した方向性・コンセプト実現に向けた整備や運営手法、地域との連携に向けた取り組み、市の財政負担軽減に資する手法等について、併せてご提案ください。
- ④ 提案内容は、実現可能なものであり、公益を害する恐れのないものとします。
- ⑤ 付属施設については、基本的には活用していただく提案をお願いしたいと考えていますが、提案内容によっては活用が難しい場合もあると思われますので、付属施設を活用しない提案についても、排除しないものとします。
- ⑥ 1事業者1提案とします。

(2) 対象外となるもの

次のいずれかに該当するものは、本制度における提案の対象外とします。

- ① 市に新たな財政負担を生じさせる提案
ただし、長期的な視点から財政負担の軽減につながるなど、市政運営に多大な貢献をすると判断するものを除きます。
- ② 吹屋地域と連携が図られない提案
- ③ 宿泊施設として活用しない提案
- ④ 法令に抵触するなど、事業化の可能性がないことが明白な提案
- ⑤ 提案する民間事業者（以下「提案者」という。）以外が実施主体となることを前提とした提案
※提案者と実施主体者の間で合意がなされている場合には、共同でご提案してください

第4 提案者の資格要件

(1) 提案者の参加要件

- ① 提案者は、提案内容を自ら実行する意思と能力（経営能力、資金力、企画力、実績等）を有している日本国内で法人登録をしている事業者とします。
- ② 複数の事業者で構成されるグループ（以下「グループ」という。）による提案も可能としますが、グループで応募する場合は提案資料において、提案者の代表及び構成員並びに各々の役割分担を明確にしてください。
- ③ グループで応募する場合は、グループを1事業者とみなします。そのため、重複して他のグループの構成員になることや、単独の事業者として提案書を提出することはできません。
- ④ 提案書提出後に、グループの代表者及び構成員が変更されることは、原則として認めません。

(2) 提案者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、提案者及び提案者の構成員になることができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）第167条の4第1項bの規定に該当する者
- ② 会社更生法に基づき、更正手続開始の申立てがされている者又は民事再生法に基づき、再生手続開始の申立てがされている者
- ③ 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及び同条第6号に規定する暴力団員並びに暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している者 ※必要に応じて、警察に照会します。
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する売払いを受けている団体又はその構成員の統制の下にある団体
- ⑤ 市税等を完納していない者
- ⑥ 高梁市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止要領に基づく指名停止措置（指名保留を含む。）の期間中にある者
- ⑦ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者
- ⑧ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定に該当する高梁市職員

第5 提案方法

(1) 提案募集期間

令和7年8月12日（火） から 令和8年2月13日（金） 午後5時まで

(2) 事前協議

- ① 事前協議の申し込み
 - ア) 提案書の提出の前に、必ず市と事前に協議を行ってください。事前協議を行わない提案については受け付けられないものとします。
 - イ) 事前協議の申込みは、提案募集期間内であれば、随時受け付けます。
 - ウ) 事前協議を申し込む提案者は「事前協議申込書」（様式1号）に記入し、Eメール、郵送又は持参により、高梁市観光課に提出してください。

- エ) 事前協議とは別に、ラ・フォーレ吹屋及び周辺施設の現地調査等を希望する民間事業者等は、事前協議申込書にその旨を記入してください。
- オ) 事前協議申込書の確認後、事前協議及び現場調査の日程調整等について、市から連絡します。

② 事前協議の実施

- ア) 検討している提案内容の概要を確認するため、市と提案者の事前協議を行います。
- イ) 事前協議は、観光課での対面式の面談、またはWEB等でのオンライン協議により行います。協議方法は、提案者の希望を踏まえ、申込書の受付後に調整のうえ、決定します。
- ウ) 事前協議はアイデア段階の提案ベースで行うものですので、事前協議の実施時点では、提案内容に係る詳細な資料（提案書等）を市に提出する必要はありませんが、場合によっては追加で資料等をご提供いただく場合があります。
- エ) 事前協議では、本事業の概要説明のほか、事業者が検討中の提案内容をお聞きしたうえで、市の行政課題や事業化に当たり想定される懸案等をお伝えします。
- オ) 事前協議申込書の記載内容、または協議の内容を踏まえ、提案に必要な範囲内で、ラ・フォーレ吹屋及び周辺施設の基本情報等を市から提供します。
- カ) 事前協議の内容は、提案審査の結果に一切影響を与えません。

③ 事前協議結果の通知

事前協議実施後、当該協議内容に係る提案書の受付の可否について、「事前協議結果通知書」（様式2号）により、市から提案者に通知します。

なお、事前協議で確認した事業内容が「対象外となるもの」と市で判断した場合には、当該提案に係る提案書を受け付けることはできません。

(3) 提案書の提出

事前協議の結果、提案の受付が可能である旨の通知を受け取った後、持参又は郵送により、提案書等を観光課に提出してください。

① 提出書類

提出書類及び提出部数は次のとおりです。

名称	内容	様式	部数
提案書	◆施設の方向性・コンセプト ◆方向性・コンセプト実現に向けた整備手法及び運営手法 ◆地域との連携に向けた取り組み ◆市の財政負担軽減に資する手法 ◆その他の提案	様式3号	1部
補足資料 (任意提出)	必要に応じて、提案内容の概要、独自性や特徴、事業スキーム、資金計画等を記載	任意	1部
提案団体調書	所定の様式に記入	様式4号	1部
誓約・同意書	所定の様式に記入	様式5号	1部

② 留意事項

- ア) 提出書等のは返却しません。また、追加の資料提出を依頼することがあります。
- イ) 提案書等の提出後に辞退したい場合は、参加辞退届（様式6号）を提出してください。

(4) 提案書の審査

① 提案審査

- ア) 一次審査として、提出された提案書等の内容が募集対象及び資格要件を満たしているかについて審査します。
- イ) 一次審査を通過した提案を対象に、市が設置する審査会において、二次審査を実施します。二次審査は提出済みの提案書や補足資料等による書類審査とします。ただし、場合によっては、提案者に直接ヒアリングさせていただくことがあります。
- ウ) 二次審査は次の観点から実施します。

項 目	観 点
独自性	・提案者の独自のアイデアや工夫に基づく付加価値があるか
公益性	・市の施策の方向性と合致しているか ・地域のにぎわいの向上、地域との連携、市の経費削減、歳入増加等が効果的に図られる内容となっているか
実現性	・各種法令、市民の理解、市のリスク等支障となる事項はないか ・事業内容、収支計画等は実現性の高いものとなっているか

エ) 審査を経て決定される事項は次のとおりです。

- i) 提案の採否とその理由
- ii) 提案を実施する者（契約の相手方）の選定に係る公募の実施の有無
※契約相手方の選定については、原則、プロポーザルによりますが、場合によっては、公募によらず提案者をそのまま契約の相手方として選定する場合があります。
詳細は後述の「契約相手方の選定」を参照してください。

② 審査結果の通知・公表

ア) 審査結果について「審査結果通知書」（様式7号）により提案者に通知するとともに、市のウェブサイトで公表します。公表対象は「事業名称」及び「採否の区分」とします。

区 分	説 明
趣旨採用	提案の趣旨を採用し、事業化に向けた検討を進めると判断した場合
不採用	事業化に適さないと判断した場合

イ) 通知は、募集期間終了後30日以内を基本としますが、提案内容によっては審査に時間を要することがありますのでご了承ください。

なお、審査期間が30日を超える場合には、その旨を提案者に連絡します。

ウ) 審査結果に対する異議は受け付けません。

(5) 趣旨採用後の流れ

- ① 審査において「趣旨採用」となった提案について、市において公募又は契約等に向けた要件整理（例：境界確定等）や条件設定（例：売却額、貸付料等）などを行います。
- ② 要件設定や条件設定等に相当の期間を要する場合や、活用に向けた条件等が整わない場合など、採用した提案を実施できない場合もあります。そのため、「趣旨採用」となった場合においても、市と提案者の間に権利・義務関係が生じるものではなく、必ずしも事業化を保障するものではありません。
- ③ 契約相手方（実施主体）の選定に当たっては、提案内容に応じて、次の方法等により選定します。なお、具体的な募集方法については、別に定めることとします。
- ア) 他の者の別の手段による実施では同等の成果等が得られず、提案者でなければ履行できないと認められる独自のノウハウや創意工夫に基づく提案をはじめ、施行令第167条の2第1項に該当する場合は、提案者を契約の相手方として選定します。

イ) 提案者以外の民間事業者でも実施可能であると認められる場合は、公募型プロポーザル等により契約の相手方を選定します。

- ④ 公募等の実施に当たり、市は提案者から得た情報の全部または一部を利用し、仕様書等を作成することがありますが、提案者と事前に協議を行い、提案者独自の権利やノウハウ等、公表により提案者に不都合が生じる情報について、提案者から利用を希望しない旨を明示されたものについては、公募等における公平性、競争性等を確保した上で、その利用について配慮するものとします。

第6 その他

- (1) 提案者が次のいずれかに該当する場合は失格とします。
 - ① 本要項に定める手続を遵守しない場合
 - ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ③ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (2) 本件の提案に係る一切の費用は、提案者の負担とします。
- (3) 提案書等の著作権は提案者に帰属します。ただし、提案者は、市が設置する審査会や事業化の検討における提出書等の利用及び市ウェブサイトにおける事業名称の公表に同意することとします。
- (4) 提案書等は、高梁市情報公開及び個人情報保護に関する条例（平成16年高梁市条例第10号）に基づく公開請求の対象となりますが、提案者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのある部分は非公開とします。
- (5) 提案に当たっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認し、提案書提出時における法令適合のリスクは提案者に帰属することとします。
- (6) 本要領に記載されていない事項及び想定されない事態が発生した場合には、市と提案者との間で別途協議を行うものとします。

第7 問合せ・書類等提出先

高梁市 産業経済部 観光課（高梁市観光交流センター内）

〒716-0039

岡山県高梁市旭町1335-7

TEL：0866-21-0217（直通）

FAX：0866-22-9460

Eメール：kanko@city.takahashi.lg.jp