

令和8年度
真庭市蒜山ヒルズにおける民間活力導入に向けた
サウンディング型市場調査支援業務
プロポーザル実施要領

令和8年5月
真庭市蒜山振興局地域振興課

1. 業務概要

(1) 目的

本業務は、真庭市（以下、「本市」という。）が真庭市蒜山ヒルズにおける民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査支援業務の受託者を公募型プロポーザル方式により選定する手続きについて必要な事項を定めるものである。蒜山ヒルズは、平成9年に優れた自然環境の中で良質な余暇時間を過ごす場を提供し、並びに地域資源の活用及び情報発信による産業振興を図ることを目的に整備したホテルですが、部屋数などの構造的な問題に加え、近年の物価高騰の影響もあり厳しい状況が続いています。

今後の蒜山ヒルズのあり方について、民間による活用の可能性を検討するため、売却を含めた当該施設の市場性、事業成立性及び民間事業者の参入意向等を調査・整理することを目的とする。

(2) 業務名

真庭市蒜山ヒルズにおける民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査支援業務

(3) 業務内容

真庭市蒜山ヒルズへの民間活力導入に向けたサウンディング型市場調査

- ① 基礎調査
- ② サウンディング調査資料の作成
- ③ 市内外関連事業者へのサウンディング参加周知
- ④ 市内外関連事業者からのサウンディング調査（5社以上）
- ⑤ 中間報告
- ⑥ 報告書 作成

(4) 業務期間

契約締結の日から令和9年3月26日（金）

2. 業務の方針等

(1) 業務の基本方針

民間事業者から蒜山ヒルズの利活用及び運営について意見を聴取し、問題点や課題を抽出し、今後の活用方法に関する意向を調査する。

調査については、活用概要、活用条件、運営状況、施設利用状況、老朽化による修繕箇所を整理し、その資料を基に民間事業者にサウンディング調査を行い、問題・課題等を把握する。

(2) 業務内容

業務内容は、次に掲げる業務を想定しているが、受託者からの提案内容をふまえ、調整することとする。また、本業務遂行のため必要となる業務も本業務に含めるものとする。

業務内容
(1) 基礎調査 蒜山ヒルズの利用状況及び施設老朽化の調査 施設の老朽化状況、機能劣化について確認し、施設の現状分析及び類似事例の収集・分析を行う。

<p>(2) サウンディング調査資料の作成</p> <p>(1) で整理した内容を基に、調査の目的、整備概要、活用可能な範囲と条件、事業スキーム、事業者への質問事項、その他事業者への説明資料を作成する</p>
<p>(3) 市内外関連事業者へのサウンディング参加周知</p> <p>本市ホームページへの掲載及び個別案内を含む積極的な周知活動を実施する。</p>
<p>(4) 市内外関連事業者へのサウンディング調査</p> <p>市内外の参加希望事業者に対して日程調整、事前連絡調整等を行い、5社以上の民間事業者へサウンディング調査を実施する。</p>
<p>(5) 中間報告（11月）</p> <p>(1)～(4)までの進捗状況について整理し、調査した内容をとりまとめて状況を報告する。</p>
<p>(6) 報告書作成</p> <p>(1)～(5)で調査した内容を取りまとめ、課題、企業参画の可能性、及び必要な支援等を整理する。想定される事業スキームに基づく事業スケジュール案を作成し、報告書を作成する。</p>

3. 業務に要する費用（予定価格）

金 3,747,000円（税込）

ただし、参考見積書の金額が、業務に要する費用（予定価格）を超過した場合は失格とする。

4. 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる事項を満たす者でなければならない。

- (1) 真庭市に入札参加資格審査申請書【役務】を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること又は入札参加資格者名簿に未登録の場合には、プロポーザル参加資格確認書類を提出し、内容の確認を受けたものであること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- (3) 提案書提出時点において、真庭市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止措置規程による指名停止を受けていないこと。
- (4) 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- (6) 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア 役員等(法人にあっては役員(非常勤の者を含む。)、支配人及び支店又は営業所(市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。))の代表者を、法人格を持たない団体(法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。))が暴力団員(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。以下「暴対法」という。以下同じ。))第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。))であると認められるとき。

- イ 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。
- エ 役員等が、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若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、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と認められるとき。

(7) 提案者は、過去10年間(平成28年度～令和7年度)において、同種業務の実績があること。同種業務は、国又は地方公共団体の発注したサウンディング型市場調査業務とする。

5. 参加表明手続

(1) 参加表明書の提出

参加希望者は次のとおり参加表明書及び資料(以下「参加表明書等」という。)を提出すること。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者又は参加資格要件に該当しないと認められた者はこのプロポーザルに参加することができません。

①提出書類 参加表明書等

ア プロポーザル参加申込書【様式1】

イ 会社概要【様式4】

ウ 類似業務実績調書【様式5】

エ 予定業務担当者調書【様式6】

②提出期限 令和8年(2026年)6月8日(月)17時まで

③提出場所 真庭市蒜山振興局地域振興課

④提出方法 持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受け取り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。

(2) 参加資格の確認等

①参加資格要件の確認及び企画提案書提出要請

4に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、令和8年(2026年)6月9日(火)までに次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を通知する。併せて参加資格要件を有する者に企画提案書の提出を要請する。

ア 提出者に参加資格があると認めるとき

参加資格がある旨及び所定の期限までに企画提案書の提出を依頼する旨

イ 提出者に参加資格がないと認めるとき

参加資格がない旨及びその理由並びに所定の期限までに理由について説明を求めることができる旨

②参加資格を有しないと認められた者は、その理由について、次のとおり書面(様式は任意)により市長に対し説明を求めることができる。

③提出期限 令和8年(2026年)6月19日(金)

④提出場所 真庭市蒜山振興局地域振興課

⑤提出方法 持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受け取り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。

6. プロポーザルの提案課題

本プロポーダルにおいては、以下の課題について提案すること。

課題1 スケジュールについて

業務を遂行するにあたり、業務内容を踏まえ、適切なスケジュールについて提案すること

課題2 調査内容について

サウンディング調査を実施するにあたり手法について提案すること

課題3 本業務について

貴社がこのサウンディング業務の中で、提案したい事項や検討したい事項があるか

7. 質問の受付及び回答

(1) 提出期限：令和8年（2026年）5月29日（金）正午まで

(2) 提出方法：別添の質問書【様式2】により、電子メールにて提出してください。

※質問書以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。

Email chiiki_hz@city.maniwa.lg.jp（件名：プロポーザルの質問について）

(3) 回答日：令和8年（2026年）6月2日（火）

(4) 回答方法：市公式ホームページに掲載

8. 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

①企画提案書【様式3】 原本1部

(2) 提出書類の内容と枚数

項目	記載内容
企画提案書	【添付書類】 1. 企画提案書…【任意様式】 特に必要がある場合を除いて A4 版の用紙を用いること。また、使用する言語は日本語とし、フォントは 10.5 ポイント以上の大きさとして、次の点を全て満たすこと。 ・6. プロポーザルの課題提案に記載する事項の項目について、もれなく記載すること。 ・簡潔に記載し、文書を補完するためのイメージ図・イラスト等の使用は可とし、見やすさに配慮すること。 ・本文の各ページには、ページ番号を記載すること。 ・企画提案書の表紙を除く全てのページにおいて、会社名及び会社のロゴ等を記載しないこと。 ・企画提案書本文は、30 ページ以内にする事。 ・企画提案書の内容について、2 通り以上に解釈できるような記載はしないこと。また、企画提案書の記載内容に不整合があった場合は、本市に有利な記載内容を正とみなすものとする。
見積書	本業務の見積価格…【任意様式】 ・税抜き価格及び税込み価格の両方を明記し、明細を付けること。

(3) 提出期限等

①提出期限：令和8年（2026年）6月19日（金）正午まで

②提出場所：真庭市蒜山振興局地域振興課

③提出方法：持参又は郵送、及び写しのPDFデータ送付

なお、持参する場合は、土曜、日曜、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時まで。郵送で提出する場合は、受け取り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。また、要求した内容以外の書類等は受理しません。

9. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

(1) 第1次審査（書類審査）

提出された参加表明書等に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を選考します。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとします。

実施日：令和8年(2026年)6月9日（火）予定

(2) 第2次審査（ヒアリング等による最終審査）

第1次審査により選考された者に対し企画提案についてのプレゼンテーション及びヒアリング等を実施し、第1次審査の点数に下記10.(3)(4)を加算し、総合評価して最も優れている提案を特定します。

10. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

(1) 事業者評価 20 / 100点

(2) 参考見積書 10 / 100点

(3) 業務の計画及び実施方法の評価 40 / 100点

(4) ヒアリング時の内容 30 / 100点

11. 日程

公告	令和8年5月19日（火）
質問受付締切	令和8年5月29日（金） 正午まで
質問回答	令和8年6月2日（火）
参加表明書提出締切	令和8年6月8日（月） 17時まで
提案資料提出締切	令和8年6月19日（金） 正午まで
審査会	令和8年6月24日（水）
結果通知	令和8年6月26日（金）（予定）
契約締結	令和8年6月下旬

12. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- (1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (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もの
- (3) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (4) ヒアリング等に出席しなかったもの
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (6) 参考見積書の金額が、3業務に要する費用（予定価格）を超過したもの
- (7) 審査において総評価点が60点未満のもの

13. 契約

受託候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うもの
とします。

なお、その際には、特定された者は改めて見積書を提出するものとします。

14. 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もに、入札参加停止措置を行うことが
あります。
- (3) 提出書類は返却しないと、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (5) 評価点が同点の者が2者以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定します。
- (6) 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となります。ただし、提
案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があります。
なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決
定後の開示とします。

15. 担当部署（提出・問合せ先）

真庭市蒜山振興局地域振興課 担当 市場、有富

〒717-0504 真庭市蒜下福田 305

TEL 0867-66-2511

E-mail : chiiki_hz@city.maniwa.lg.jp

審査基準（予定）

審査項目	評価割合	評価及び評価点数				
		極めて良好	良好	普通	やや不十分	不十分
1. 業務実績	20/100					
業務実績は十分であるか	10	10	8	6	4	2
予定業務担当者は適正であるか	10	10	8	6	4	2
小計		/20				
2. 参考見積	10/100					
業務コストの妥当性	10	※				
小計		/10				
3. 業務の計画及び実施方法の評価	40/100					
現状の把握、分析ができているか	10	10	8	6	4	2
業務に対する理解力があるか	10	10	8	6	4	2
スケジュール管理は妥当か	10	10	8	6	4	2
十分な成果が見込めるか	10	10	8	6	4	2
小計		/40				
4. ヒアリング（2次審査）	30/100					
提案に説得力があるか	10	10	8	6	4	2
業務に対する意欲が感じられたか	10	10	8	6	4	2
提案内容に魅力を感じたか	10	10	8	6	4	2
小計		/30				
合計		/100				

※業務コスト評価は、以下の算出方法を用いて評価点を試算することとする。

価格点（10点）×最低見積価格／入札金額