

令和7年度
真庭市クリエイト菅谷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7年4月
真庭市美甘振興局地域振興課

1. 業務概要

(1) 目的

本業務は、真庭市（以下、「本市」という。）が真庭市クリエイト菅谷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について必要な事項を定めるものである。クリエイト菅谷は、平成元年度に岡山県農村型リゾート構想において河田地区が指定され、美しい自然や素朴な農山村のたたずまいを生かして、人々の交流を図り、市民の福祉と観光振興を目的に整備してきましたが、経年とともに状勢が変わり、利用者数が減少する状況が続いています。

このことから「クリエイト菅谷」を民間活力の導入より魅力向上させ、地域の交流拠点として持続的に維持管理するために必要となる（求められる）支援等について、現状と課題を整理することを目的として、行なうものである。

(2) 業務名

真庭市美甘クリエイト菅谷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

真庭市美甘クリエイト菅谷に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) 市内外関連事業者からのサウンディング調査（5社）
- (4) 地域等へのヒアリング業務の支援
- (5) 市内外関連事業者へのプロモーションの支援
- (6) 中間報告
- (7) 報告書作成

(4) 業務期間

契約締結日から令和8年3月27日（金）

2. 業務の方針等

(1) 業務の基本方針

民間事業者及び地域住民にクリエイト菅谷の利活用及び運営について、意見を把握し、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。

また、市内外関連事業者へのプロモーションの支援を行うものとする。

(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	
	クリエイト菅谷の利用状況、施設老朽化を調査 各施設の老朽化状況、機能劣化について確認し活用について検討する。
(2) サウンディング調査資料の作成	
	(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。

(3) 市内外の関連事業者からのサウンディング調査	
	(2) で作成した資料を基に民間事業者へのサウンディング調査を実施する。(5社) サウンディング調査を行う事業者は、HPによる公募など受託者と協議の上決定する。
(4) 地域等へのヒアリング業務の支援	
	クリエイト菅谷に対する地域住民の利活用などのヒアリングを実施する際の支援を行うものとする。
(5) 市内外関連事業者へのプロモーションの支援	
	市内外の関連事業者へクリエイト菅谷のPRをする際の支援を行うものとする。
(6) 中間報告(8月、10月)	
	(1)～(5)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ものとする。
(7) 報告書 作成	
	(1)～(7)で整理、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。

3. 業務に要する費用(予定価格)

金3,355,000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) 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者であること。
- (2) 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。
- (3) 本市に入札参加資格審査申請書測量・建設コンサルタント業務等を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること。
- (4) 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「法」という。第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)のほか、次のいずれにも該当しない者であること。
 - ア 法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)
 - イ 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - ウ 自己、自社若しくは第三者の不正の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の利用等をしている者
 - エ 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
 - オ 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
 - カ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - キ 暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて入札に参加しようとする者
- (5) 土木関係建設コンサルタント業務を業とする者であること。
- (6) 会社更生法、民事再生法に基づく更正、再生手続き開始の申立がなされていない者であること。
- (7) 提案書の提出は、参加を表明する事務所で1提案とする。
- (8) 提案書を提出できる者は、本業務に関する専門分野(管理技術者及び担当技術者を除く)について、協力者(協力事務所)を加えることができる。この場合において、この協力者(協力事務所)となった者及びその者の所属する事務所は、本プロポーザルにおける上記の参加資格を有しない。

- (9) 管理技術者は、参加を表明する事務所と直接かつ3箇月以上の恒常的な雇用関係にあること。
- (10) 提案者は、過去10年間（平成27年度～令和6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。
- (11) 管理技術者は、本業務を遂行するうえで技術上の管理を行うに必要な能力と経験を有する技術者で、以下のいずれかの資格を有し、資格を取得後10年以上の実務経験があること。
- ア 技術士法（昭和58年法律第25号）に基づく技術士（建設部門：都市及び地方計画）
 - イ RCCM（都市計画及び地方計画）

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ない。

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 技術者の概要【様式5】
- エ 業務実績調書【様式6】
- オ 管理技術者の経歴及び実績等調書【様式7】
- カ 担当技術者の経歴及び実績等調書【様式8】

②提出期限 令和7年（2025年）5月8日（木）

③提出場所 真庭市美甘振興局地域振興課

④提出方法 持参又は郵送によること。（なお、郵送の場合は期限必着とする。）

(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7年（2025年）5月12日（月）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7年（2025年）5月15日（木）

④提出場所 真庭市美甘振興局地域振興課

⑤提出方法 持参又は郵送によること。（なお、郵送の場合は期限必着とする。）

6. プロポーザルの提案課題

本プロポーザルにおいては、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7年（2025年）4月30日（水）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_mk@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7年（2025年）5月2日（金）
- (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、副本10部（副本は社名なし）
- (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…【様式9から様式11】 6の課題1から課題3までの項目について提案すること
見積書	本業務の見積価格…【任意様式】

※見積書注意事項 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7年（2025年）5月15日（木）正午まで
- ②提出場所：真庭市美甘振興局地域振興課
- 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3者程度選定します。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7年(2025年)5月8日（木）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意匠・技術提案についてのヒアリング等を実施し、審査基準に基づいて再評価するとともに、ヒアリング等の内容で加算点を追加し、総合評価して最も優れている提案を特定します。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第2次審査のヒアリングを省略し、提出書類審査のみを実施できるものとします。

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 | 30 / 1 | 1 | 0 | 点 |
| (2) 参考見積書 | 10 / 1 | 1 | 0 | 点 |
| (3) 業務の計画及び実施方法の評価 | 40 / 1 | 1 | 0 | 点 |
| (4) ヒアリング時の内容（第2次審査時） | 30 / 1 | 1 | 0 | 点 |

11. 日程

公告	令和7年4月22日(火)
質問受付締切	令和7年4月30日(水) 正午まで
質問回答	令和7年5月2日(金)
参加表明書提出締切	令和7年5月8日(木)
提案資料提出締切	令和7年5月15日(木) 正午まで
審査会	令和7年5月21日(水)
結果通知	令和7年5月26日(月) (予定)
契約締結	令和7年5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70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）

真庭市美甘振興局地域振興課

真庭市美甘4134 TEL0867-56-2611

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

