

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね
設計及び運営事業

募集要項

令和4年4月

倉吉市

目次

目次

1	募集要項の位置づけ.....	1
2	事業内容に関する事項.....	1
	(1) 本事業の名称.....	1
	(2) 本事業の対象となる公共施設等の名称.....	1
	(3) 管理者.....	1
	(4) 事業の背景.....	1
	(5) 事業の目的.....	1
	(6) 本事業の基本方針.....	2
	(7) 本業務の内容.....	2
	ア 事業地の概要.....	2
	イ 事業方式.....	3
	ウ 事業スケジュール.....	3
	エ 事業の範囲.....	4
	オ 事業者の収入.....	4
	カ 成果連動型報酬制度の導入.....	4
	キ サービス対価の上限額.....	5
	ク 提案金額.....	5
	ケ 利益金の納付.....	5
3	参加資格に関する事項.....	5
	(1) 参加者の定義.....	5
	(2) 応募資格.....	6
	ア 共通参加資格要件.....	6
	イ 設計・工事監理業務にあたる者の資格要件.....	6

ウ	維持管理業務にあたる者の資格要件.....	7
エ	運営業務にあたる者の資格要件.....	7
オ	その他業務にあたる者の資格要件.....	7
(3)	応募資格の確認基準日.....	8
(4)	応募資格の喪失.....	8
ア	参加資格確認基準日から提案書の受付締切日の前日まで.....	8
イ	提案書の受付締切日から優先交渉権者決定日まで.....	8
(5)	禁止事項.....	8
4	事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
(1)	募集及び選定の方法.....	9
(2)	審査の方法.....	9
ア	参加資格審査.....	9
イ	提案審査.....	9
(3)	審査委員会の設置.....	9
(4)	優先交渉権者の決定.....	10
(5)	募集の中止等.....	10
(6)	選定事業者を選定しない場合.....	10
(7)	募集スケジュール（予定）.....	10
(8)	公募に関する資料の配布.....	11
ア	募集要項等の配布.....	11
イ	公募に関する追加資料の公表.....	11
(9)	募集要項等に関する説明会、現地見学会.....	11
ア	日時.....	11
イ	場所.....	11
ウ	申込み方法.....	11
エ	申込み期限.....	11

(10)	募集要項等への質疑及び回答.....	11
ア	質疑の締切及び回答.....	11
イ	質疑の方法.....	11
ウ	質疑に対する回答.....	12
(11)	参加資格確認申請の受付及び確認結果の通知.....	12
ア	受付期間.....	12
イ	提出書類.....	12
ウ	提出方法.....	12
エ	確認結果の通知.....	12
(12)	個別対話.....	12
ア	参加対象者.....	12
イ	申込受付期間.....	12
ウ	申込方法.....	12
エ	個別対話の実施時期.....	13
オ	個別対話の実施場所.....	13
カ	個別対話の結果.....	13
(13)	提出書類の受付.....	13
ア	受付期間.....	13
イ	提出書類.....	13
ウ	提出方法.....	13
エ	提出の辞退.....	13
(14)	ヒアリング審査.....	13
ア	実施時期.....	13
イ	その他.....	13
(15)	留意事項.....	14
ア	参加費用.....	14

イ	配布資料の取扱い.....	14
5	提案書類の取扱い.....	14
(1)	著作権.....	14
(2)	特許権等.....	14
6	優先交渉権者との契約手続き.....	14
(1)	仮契約の締結.....	14
(2)	仮契約の締結.....	15
7	事業実施に関する事項.....	15
(1)	市による本事業の実施状況の確認.....	15
(2)	リスク分担.....	15
(3)	事業終了後の措置.....	15
8	その他.....	15
(1)	債権の取扱い.....	15
ア	債権の譲渡.....	15
イ	債権への質権設定及び債権の担保提供.....	16
(2)	受付窓口.....	16

1 募集要項の位置づけ

この募集要項は、倉吉市（以下「市」という。）が旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね設計及び運営事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザルで選定するために必要な事項を定めたものである。募集要項の別添資料である「様式集」、「要求水準書」及び「審査基準書」は、募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とする。

2 事業内容に関する事項

(1) 本事業の名称

旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね設計及び運営事業

(2) 本事業の対象となる公共施設等の名称

（仮称）旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね（以下「本施設」という。）

(3) 管理者

倉吉市

(4) 事業の背景

本事業地は、古湯「関金温泉」のある倉吉市関金地区（旧関金町）にある。かつて湯治場として栄えたが、昭和 60 年の国鉄倉吉線廃線を機に交通の利便性の低下等の影響で観光客が減少している。また、温泉客の減少により、地域の活気も失われ、同地区の衰退が進んでいる。以上のことから、関金温泉の中核である本施設をリニューアルし、同地区の活気を再び取り戻したい。

(5) 事業の目的

本施設は、古湯「関金温泉」のある倉吉市関金地区（旧関金町）にあり、関金温泉の宿泊機能の中核を担ってきた施設である。令和 2 年 3 月 31 日に本施設が閉館して以降、本施設の復活による宿泊機能の回復及び関金地域の持続的な発展のため、市は「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね再生プラン」を作成し、本施設の再生事業を進めてきた。本施設の再生事業は、老朽化が進む本施設を令和 7 年の供用開始を目途にリニューアルし、新たなアイデアを持った事業者による運営管理を採用し、効果的かつ効率的な業務遂行を行っていく。

本施設のリニューアルに当たっては、「関金温泉の宿泊機能強化」を目的とし、関金温泉を象徴する持続可能な中核施設として再び蘇らせ、観光客等の確固たる受け皿として存在感を示し、関金温泉の発信力を高めていく施設となることが期待される。

(6) 本事業の基本方針

本施設は安心して寛ぐことのできる温泉宿泊施設として、関金温泉の宿泊機能強化に寄与し、倉吉市観光及び地元地域の活性化の拠点であることを基本方針とする。

(7) 本業務の内容

ア 事業地の概要

(ア) 事業地

鳥取県倉吉市関金町関金宿 1397 番地 3 外

(イ) 土地

所在	鳥取県倉吉市関金町関金宿字堤谷
地番 地目 地積	1396 番 1 雑種地 6,460.00 m ² 1396 番 7 雑種地 125.00 m ² 1397 番 3 宅地 4,731.55 m ² 計 11,316.55 m ²
重要事項	用途地域 無指定地域 (400/70) 準防火地域 無 土砂災害警戒区域 区域内 (一部) 土砂災害特別警戒区域 区域外

(ウ) 既存建物

用途	旅館
建築年	昭和 43 年 (本館)、平成 8 年 (新館)
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根・ルーフィングぶき地下 1 階付 4 階建
階数 面積	1 階 1,709.74 m ² (ロビー、レストラン、喫茶、厨房、客室、中会議室、大浴場) 2 階 1,603.46 m ² (宴会場、客室) 3 階 974.22 m ² (客室) 4 階 554.19 m ² (客室) 地下 1 階 773.48 m ² (ロビー、結婚式場、小会議室、客室) 【客室数内訳】本館 25 室、別館 17 室 (定員 147 名)

耐震性等	本館 I s 値 0.4 (平成 25 年耐震診断結果) エレベーター 2 基 (乗用・荷物用) 建築基準法施行令に基づく既存不適格
------	--

(エ) 温泉

含有成分	泉温 49.2 度 (気温 25°C、加温・循環ろ過装置使用) 泉質 単純弱放射能温泉 (ラジウム温泉) 性状 無色透明無臭無味 水素イオン濃度 (ph) 7.6
------	--

(オ) 隣接する建物

名称	倉吉市せきがね簡易宿泊施設
所在地	鳥取県倉吉市関金町関金宿 1396 番地 2
構造	鉄筋コンクリート 2 階建 延床面積 1,109 m ²
備考	隣接する本建物については、本事業の建物建設時に解体することとし、本事業の建設工事には本建物の解体工事を含む。

イ 事業方式

本事業の事業方式は設計 (D) と運営 (O) を一括して発注する DO 方式を採用する。本施設は、地方自治法第 244 条に規定する「公の施設」とし、運営事業者を指定管理者として指定することを想定している。

ウ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、次のとおりとする。

項目	期間等
設計・工事監理	契約締結日～令和 7 年 1 月 15 日
供用開始	令和 7 年 4 月 1 日
運営・維持管理	令和 6 年 10 月 1 日～令和 17 年 3 月 31 日 (開館準備期間：令和 6 年 10 月 1 日～令和 7 年 3 月 31 日)

エ 事業の範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりである。具体的な業務の内容及びその他詳細については、別紙「要求水準書」を参照すること。

- (ア) 設計業務
- (イ) 工事監理業務
- (ウ) 維持管理業務
- (エ) 運営業務

オ 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりである。

(ア) 市から得る収入

a 設計・工事監理業務に係る対価

市は、設計・工事監理業務委託契約に基づき、委託料を設計事業者に支払う。

b 運営・維持管理業務に係る対価

市は、指定管理者協定書に基づき、指定管理料を運営事業者に支払う。

c 本施設利用者から得る収入

本施設の利用者から得る施設利用料は、運営事業者の収入とする。ただし、利用料金額は、あらかじめ市長の承認を受けて定めること。

d 自主事業から得る収入

自主事業から得る収入は、運営事業者の収入とする。

カ 成果連動型報酬制度の導入

本事業の DO 事業者のサービス対価について、次の通り、一部分を運営・維持管理業務に関する成果連動型の報酬と位置付ける。

目指す成果	関金地区における宿泊観光客の増加による賑わいの醸成
成果指標	下記の指標について、事業者より成果目標とする最低基準を提案のこと。なお実際の業務に際しての最低基準については、市との協議に基づき定めることとする。 ①宿泊室の稼働率

	②アンケートによる利用者満足度（接遇、環境及び食事） ③その他
成果連動型報酬部分	下記の運営・維持管理業務対価のうち、1%以上5%未満（事業者の提案による。）を成果連動型報酬部分とし、詳細は市と協議の上決定する。 （ただし、上記に関わらず、開業から3年間及び準備期間は「指定管理料の提案金額の全額」（対象期間相当分）を支払う。

キ サービス対価の上限額

(ア) 設計・工事監理業務に係る対価

77,980 千円

(イ) 運営・維持管理業務に係る対価

（開業準備期間 6 か月及び指定管理期間 10 年の総額）

378,000 千円

ク 提案金額

上記「キ サービス対価の上限額」に示すサービス対価の総額の範囲内とすること。
 提案金額が上記「キ サービス対価の上限額」に示すサービス対価の総額を超える提案をした参加者は失格とする。

ケ 利益金の納付

事業によって生じた利益については、その一部を市に納付することとし、応募者は、その納付率（0～100%）を提案することとする。

3 参加資格に関する事項

(1) 参加者の定義

本公募型プロポーザルへ参加する者（以下「参加者」という。）は、各業務を実施できる複数の事業者で構成されるグループを結成し、運営業務を実施する事業者をそのグループの代表事業者として定め、代表事業者が代表して参加手続きを行うものとする。

(2) 応募資格

ア 共通参加資格要件

- (ア) 民法（明治 29 年法律第 89 号）及び会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく複数の構成員で形成される共同体（以下「コンソーシアム」という。）であること。SPC（特別目的会社）の設立を求めるものではない。
- (イ) コンソーシアムの構成員は、他のコンソーシアムと重複して参加しないこと。なお、選定結果が出たのちに、選定外となった設計及び工事監理業務にあたる者が、選定された事業者の協力団体となることを妨げるものではない。
- (ウ) コンソーシアムでの参加にあたり、以下の書類を提出し、当該書類により代表者とされる者が契約手続きを行う窓口となること。
 - a コンソーシアム届出書兼委任状
 - b コンソーシアム協定書
- (エ) 企画提案時から契約締結時の間において、倉吉市建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱（以下「措置要綱」という。）に基づく競争入札参加停止、競争入札参加資格取消及び排除措置を受けている者でないこと、又は措置要綱に規定する措置要件に該当している者でないこと。
- (オ) 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 条又は倉吉市暴力団等排除条例第 2 条に該当する者でないこと。なお、本事項の確認のため、市は警察当局に照会を行う。
- (カ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続き開始申し立てがなされていないものであること。
- (キ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続き申し立てがなされていない者であること。
- (ク) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- (ケ) 直近 2 年間の国税、県税及び市町村税を滞納していないこと。
- (コ) 直近 2 年間の消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

イ 設計・工事監理業務にあたる者の資格要件

- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

- (イ) 一級建築士の資格を有し、直接かつ恒常的な雇用関係にある者を本件業務の技術者として1名以上配置できること。
- (ウ) 設計・工事監理業務にあたる者は2者以上のJV（共同事業体）とし、代表者は次の資格を満たしていること。
 - a 令和4年度倉吉市測量等業務入札参加資格者名簿に登録されている者であり、かつ本店を倉吉市内に設置していること。
 - b 一級建築士の資格を有し、直接かつ恒常的な雇用関係にある者を3名以上有していること。
 - c bの者の中から、一級建築士の資格取得後5年以上の設計業務に係る実務経験を有する者を本件業務の管理技術者として配置できること。
 - d 平成20年度以降、単独又は共同企業体の構成員（出資比率が20%以上の場合に限る。）として、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造で、延床面積500㎡以上の建物の建築設計業務（新築又は増築に係るものに限る。）を行った実績を有すること。

ウ 維持管理業務にあたる者の資格要件

（維持管理業務にあたる者が複数である場合、1者が要件を満たすこと）

- (ア) 本施設の維持管理業務の遂行において、事業者の責務を達成するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有する者であること。

エ 運営業務にあたる者の資格要件

（運営業務にあたる者が複数である場合、1者が要件を満たすこと）

- (ア) 本施設の運営業務の遂行において、事業者の責務を達成するために必要な資格者及び実務経験者を配置できる者であること。

オ その他業務にあたる者の資格要件

（イ～エの業務にあたらぬ者が参加する場合）

- (ア) 担当する業務の受託実績を有する者であること。
- (イ) 担当する業務の遂行において、事業者の責務を達成するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有する者であること。

(3) 応募資格の確認基準日

募集参加資格確認基準日は募集参加資格審査書類の受付日とする。

(4) 応募資格の喪失

参加者が、参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、参加資格要件を満たさなくなったときは、次の場合を除き、原則として当該参加者の参加資格を取り消すものとする。

ア 参加資格確認基準日から提案書の受付締切日の前日まで

- (ア) 提案書の受付締切日の前日において、再度、参加資格要件を満たす場合。
- (イ) 参加資格を喪失しなかった事業者のみで募集要項で定める参加資格要件を満たしており、「構成員等変更承諾願」市に提出し、提案書の受付締切日までに市が変更を認めた場合。
- (ウ) 参加資格を喪失した事業者と同等の能力及び実績を有し、参加資格要件を満たす新たな構成事業者を加えた上で、「構成員等変更承諾願」を市に提出し、提案書の受付締切日までに市が変更を認めた場合。

イ 提案書の受付締切日から優先交渉権者決定日まで

- (ア) 優先交渉権者決定日において、再度、参加資格要件を満たす場合。
- (イ) 参加資格を喪失しなかった構成事業者のみで募集要項で定める参加者の参加資格要件を満たしており、「構成員等変更承諾願」を市に提出し、優先交渉権者決定日までに市が変更を認めた場合（ただし、代表事業者が参加資格を喪失した場合を除く）。
- (ウ) 参加資格を喪失した構成事業者と同等の能力・実績を有し、参加資格要件を満たす新たな構成事業者を加えた上で、優先交渉権者決定日までに市が変更を認めた場合（ただし、代表事業者が参加資格を喪失した場合を除く）。

(5) 禁止事項

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの間に、参加者及び参加者と同一と判断される者に次の行為があったときは、当該参加者の参加資格を取り消すものとする。

- (ア) 審査委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。
- (イ) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為を行うこと。

- (ウ) 他の参加者と提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- (エ) 事業者選定終了までに、他の参加者に提案の内容を意図的に開示すること。
- (オ) 提出書類に虚偽の記載を行うこと。
- (カ) その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

4 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定の方法

公募型プロポーザルによる総合評価方式とする。

本事業は、設計・工事監理及び運営・維持管理の各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたって、市の財政負担額、提案内容、業務遂行能力を総合的に評価する。

(2) 審査の方法

審査は、参加資格審査と提案審査の二段階で実施する。本審査にあたり、選定結果への異議申し立て等は、受け付けないこととする。具体的な審査内容については、「審査基準書」を参照すること。

ア 参加資格審査

応募参加者に対し、参加表明書及び参加資格審査の必要書類の提出を求める。

イ 提案審査

参加資格審査通過者に対し、設計・工事監理業務、維持管理・運営業務に関する提案内容を記載した提案書類及び参加書等の提出を求める。

(3) 審査委員会の設置

提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した「旧倉吉市国民宿舎グリーンスコールせきがね設計及び運営事業者選定審査委員会（倉吉市指定管理候補者選定委員会条例に基づく倉吉市指定管理候補者選定委員会と同じ。以下「審査委員会」という。）において行う。

(4) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の審査基準書に基づく最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次順位優先交渉権者を決定する。

(5) 募集の中止等

募集業務妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により募集を公正に執行できないと認められるときは、募集の執行延期、再募集公告又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

(6) 事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、応募者が無い場合、あるいはその他の事由により事業者を選定しない場合は、その旨を速やかに公表する。

(7) 募集スケジュール(予定)

事業者の募集及び選定にあたっては、次のスケジュールで行うことを予定している。

項目	日程
募集要項及び要求水準の公表	令和4年4月28日
説明会及び現地見学会の開催	令和4年5月18日
募集要項等に関する質疑の受付締め切り	令和4年5月20日
募集要項等に関する質疑に対する回答公表	令和4年5月25日
参加資格確認申請の受付期限	令和4年5月27日
参加資格審査の結果通知	令和4年6月3日
個別対話の実施	令和4年6月13日 ～令和4年6月17日
提案書の受付期間	令和4年7月29日
ヒアリング審査	令和4年8月10日
優先交渉権者の決定・公表	令和4年8月22日
設計業務委託契約の締結 工事監理業務委託契約の仮契約の締結 指定管理者基本協定の仮協定の締結	令和4年8月下旬
工事監理業務委託契約及び指定管理者基本協定の締結（市議会において全ての関連議案が議決された場合に限る。）	令和5年3月下旬

(8) 公募に関する資料の配布

ア 募集要項等の配布

募集要項等は、市ホームページで公表し、紙での配布は行わないものとする。

イ 公募に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、公募に関する追加資料を公表することがある。この場合は市ホームページに公表する。

(9) 募集要項等に関する説明会、現地見学会

募集要項等に関する内容についての説明会及び現地見学会を次のとおり実施する。

ア 日時

令和4年5月18日（水）13時～17時

イ 場所

倉吉市関金総合文化センター2階大会議室

（倉吉市関金町大鳥居193-1）

現地見学会は、募集要項等に関する説明会終了後に行う。

ウ 申込み方法

「募集要項等に関する説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、担当窓口で電子メールで提出すること。

エ 申込み期限

令和4年5月12日（木）17時

(10) 募集要項等への質疑及び回答

募集要項等への質問疑義を次のとおり受け付ける。

ア 質疑の締切及び回答

質疑の締切：令和4年5月20日（金）17時

質疑に関する回答期限：令和4年5月25日（水）17時

イ 質疑の方法

「募集要項等に関する質問疑義照会書」に必要事項を記入の上、担当窓口で電子メールで提出すること。電話及び口頭による質疑には応じないものとする。

ウ 質疑に対する回答

事業実施上回答が必要と認められるものについてのみ、回答期限までに市ホームページ内で回答する。なお、質疑を提出した事業者名は公表せず、意見表明と解されるものには回答しないものとする。

(11) 参加資格確認申請の受付及び確認結果の通知

ア 受付期間

令和4年5月27日（金）17時

イ 提出書類

様式集に示すとおりとする。

ウ 提出方法

持参又は書留郵便により事務局まで提出すること。

エ 確認結果の通知

令和4年6月3日（金）までに応募者の代表企業に対して、書面により確認結果を通知する。

(12) 個別対話

市及び応募者が十分な意思疎通を図ることにより、応募者が本事業の趣旨、要求水準書等の意図を理解することを目的として、下記のとおり、市及び応募者による個別対話を実施する。

ア 参加対象者

参加資格があると認められた応募者（グループ）を対象とし、単独企業単位では行わない。また、応募者（グループ）の全ての構成企業及び協力企業が参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。なお、個別対話への参加は義務ではなく、参加の有無は提案後の審査に影響しない。

イ 申込受付期間

令和4年6月3日（金）9時から令和4年6月8日（水）17時まで

ウ 申込方法

個別対話参加申込書を事務局まで電子メールにて提出すること。

エ 個別対話の実施時期

令和4年6月13日（月）から令和4年6月17日（金）まで

なお、実施時間は、参加申込順に応募者（グループ）の意向を踏まえて決定する。

オ 個別対話の実施場所

倉吉市役所第2庁舎3階会議室又は相談室

ただし、新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止等の理由により、WEB形式で実施する場合がある。

カ 個別対話の結果

応募者（グループ）のノウハウ等に関わり、権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため、個別対話の結果は公表しない。

(13) 提出書類の受付

ア 受付期間

令和4年7月29日（金）17時まで

イ 提出書類

様式集に示すとおりとする。

ウ 提出方法

持参により事務局まで提出すること。

エ 提出の辞退

参加資格があると認められた応募者が提案書の提出を辞退する場合は、提案辞退届を事務局まで持参又は郵送（特定記録郵便又は簡易書留）により提出すること。

(14) ヒアリング審査

提案審査にあたって、審査委員会によるヒアリング審査を実施する。ヒアリング審査は一般公開する公開審査とする。

ア 実施時期

令和4年8月10日（水）

イ その他

具体的な実施時間、場所、留意事項等は、事前に通知する。

(15) 留意事項

ア 参加費用

本プロポーザルへの参加に必要な費用は、すべて参加者の負担とする。

イ 配布資料の取扱い

市が配布する資料は、本プロポーザルに関わる検討以外の目的で使用することはできない。参加者の目的外での資料の使用により生じた損害は、参加者が負担するものとする。

5 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

6 優先交渉権者との契約手続き

(1) 仮契約等の締結

市と優先交渉権者は、優先交渉権者選定後速やかに、設計・工事監理を担当する事業者においては旧倉吉市国民宿舎グリーンスコーレせきがね設計業務委託契約の締結及び工事監理業務委託契約の仮契約の締結を、運営・維持管理を担当する指定管理候補者においては指定管理者基本協定の仮協定を締結する。

(2) 本契約及び指定管理基本協定の締結

市と優先交渉権者は、仮契約締結後、本事業に関する倉吉市議会による関連予算並びに指定管理制度の導入に要する条例案及び指定管理者の指定に関する倉吉市議会の議決、市の協議を経て、工事監理業務委託契約及び指定管理者基本協定を締結する。優先交渉権者と契約を締結しない場合は、審査委員会の審査順位の高い参加者から順に協議を行うこととする。市は、事業者が本契約の締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合には、本契約を締結しないことができるものとする。

7 事業実施に関する事項

(1) 市による本事業の実施状況の確認

市は、本事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認するものとする。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要費用は事業者の負担とする。募集要項等、提案書類に基づいて契約書に定められた性能基準等が満たされていない場合、サービス対価の減額等を行うことがある。

(2) リスク分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「リスク分担表（案）」（別紙1）に定められている。

(3) 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を市の定める要求水準を満足する状態で、市に引継ぐものとする。運営・維持管理事業者は、指定管理期間満了後、本施設について継続的に運営及び維持管理業務を行うことができるように、指定管理期間満了日の約3年前から事業の引継に必要な協議・協力を行うこと。詳細は、要求水準書（案）に示す。

8 その他

(1) 債権の取扱い

ア 債権の譲渡

事業者は、市に対して有する支払請求権（債権）を他者に譲渡することはできないものとする。

イ 債権への質権設定及び債権の担保提供

事業者が市に対して有する債権に対し、質権を設定すること及びこれを担保提供することはできないものとする。

(2) 受付窓口

本募集要項に関する問合せ先及び各種書類の提出先は、以下のとおりとする。

倉吉市 生活産業部 商工観光課 観光係

住 所：〒682-8633 鳥取県倉吉市堺町2丁目253番地1（第2庁舎3階）

電話番号：0858 - 22 - 8158

電子メール：gs-sekigane@city.kurayoshi.lg.jp

別紙1 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、契約書で明らかにする。なお、契約書と重複する箇所については契約書の規定が優先する。

段落	リスクの種類	番号	概要	負担者	
				市	民間
共通	応募手続き	1	応募資料等の誤り、応募手続の誤り	○	
	応募費用	2	応募手続きに係る費用の負担		○
	契約	3	契約締結の中止	○	○
	政策変更	4	市の政策変更による政策方針や事業計画の変更によるもの	○	
	法令変更	5	本事業に特別に影響を及ぼす法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）	○	
		6	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法制度の新設・変更に関するもの（税制度を除く）		○
	税制変更	7	民間の利益に課される税制度の新設・変更		○
		8	上記以外の税制度の新設・変更等	○	
	許認可取得遅延	9	市の事由による許認可の取得遅延	○	
		10	上記以外による許認可の取得遅延		○
	住民対応	11	本事業の実施に関する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合	○	
		12	民間事業者の実施業務に起因する住民の反対運動・訴訟等が生じた場合		○
	第三者への賠償	13	市の事由による事故によるもの	○	
		14	上記以外の事由による事故によるもの		○
	不可抗力	15	戦争、風水害、地震、感染症等その他自然的又は人為的な現象のうち通常の見可能な範囲を超えるもの	○	△ ※1
	環境問題	16	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		○
	用地の瑕疵	17	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等		○
		18	上記以外の地質障害、地中障害物等	○	

共通	事業の中止・延期・遅延	19	市の事由による事業の中止・延期・遅延	○	
		20	上記以外の事業の中止・延期・遅延		○
	要求性能未達	21	要求水準未達によるもの（施工不良を含む）		○
設計・工事監視	物価変動	22	物価変動によるもの	○	△※2
		測量調査	23	市が提示した測量・調査の不備	○
	24		上記以外の測量・調査の不備		○
	設計遅延・調査・設計費等の増大	25	市の事由による 設計の完了遅延・設計費の増大	○	
		26	上記以外の事由による設計の完了遅延・設計費の増大		○
	計画・設計・仕様変更	27	市の帰責事由により変更する場合	○	
		28	上記以外の事由による大幅な計画・設計変更等		○
	工事遅延	29	市の事由による工事遅延	○	
30		上記以外の事由による工事遅延		○	
用地の確保	31	本施設建設予定地の確保に関するもの	○		
運営・維持管理	施設損害	32	工事材料、建設機械器具、引き渡し前の工事目的物について生じた損害、その他工事の施工に関して生じた損害		○※3
	物価変動	33	物価変動によるもの	○	△※2
		供用開始の遅延	34	市の事由による運営・維持管理 開始の遅延に関するもの	○
	35		上記以外による 運営・維持管理 開始の遅延に関するもの		○
	什器・備品管理リスク	36	事業期間中に必要となる什器・備品等の破損・紛失・盗難		○
	什器・備品更新リスク	37	事業期間中に必要となる什器・備品等の更新		○
	施設瑕疵	38	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵		○
		39	事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵	○	
	施設等の損傷	40	市の事由による施設の損傷	○	
		41	上記以外の事由による施設の損傷		○
	需要変動	42	施設利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
	温泉利用の支障	43	温泉の枯渇、泉量・泉質・温度の変動等による温泉利用の支障	○	△※1
44		設備の故障等、事業者の責に帰すべき理由による温泉利用の支障		○	

移管	性能確保	45	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○
	移管手続き	46	事業の終了手続きに係る諸費用に関するもの及び事業者の清算手続きに伴うもの		○

※1 一定の範囲まで民間事業者も負担する。

※2 スライド条項を設ける。

※3 設計・工事監理事業者と建設事業者がリスクを負担する。