

# 香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 事業者募集要領

令和 7 年10月

(令和 7 年 11 月 26 日修正)

(令和 8 年 1 月 14日修正)

高松市

## 【目次】

第1	趣旨 .....	1
第2	事業の目的 .....	2
第3	事業の概要 .....	3
1	事業名 .....	3
2	履行場所 .....	3
3	事業者を募集する施設及び敷地環境 .....	3
4	公共施設等の管理者の名称 .....	7
5	事業内容 .....	7
6	事業期間（予定） .....	13
7	事業スケジュール（予定） .....	13
8	事業全体における業務基準等（指定管理者制度による業務を含む） .....	14
9	経費に関する取扱い .....	18
第4	利活用に関する制限 .....	20
1	提案の前提条件 .....	20
2	利活用に関する用途の制限 .....	20
第5	応募資格要件 .....	21
1	基本的要件 .....	21
2	SPCの設立について .....	22
第6	応募の手続き .....	23
1	参加表明書の提出 .....	23
2	現地見学会 .....	24
3	質問・問合せ及び回答 .....	25
4	企画提案書 .....	25
5	応募の失格事項 .....	27
6	応募に関する注意事項 .....	27
第7	選定の手続き .....	29
1	事業者選定に係る体制 .....	29
2	プレゼンテーション .....	29
3	優先交渉権者の選定 .....	30
第8	優先交渉権者選定後の手続き .....	33
1	基本協定の締結 .....	33
2	事業契約の締結 .....	33
3	運営権の設定及び指定管理者の指定 .....	34
第9	事業実施状況の監視等（モニタリング） .....	35
1	事業報告書及び業務報告書等の提出 .....	35

2	モニタリングの実施.....	35
3	業務が基準を満たしていない場合の措置.....	35
第10	その他の特記事項.....	36
1	事業の継続が困難となった場合等の措置.....	36
2	関係職員等への接触の禁止 .....	37
3	業務引継ぎ .....	37
4	その他.....	37
第11	問合せ先.....	38
別表 1	サービス購入料（事業費）の対象区分.....	39
	用語集.....	40

## ■添付資料

- 資料 1 貸与可能な図面等一覧
- 資料 2 香南楽湯の主な不具合箇所
- 資料 3 市所有備品一覧
- 資料 4 現行設備一覧（香南楽湯）
- 資料 5 香南楽湯の収支状況（過去10年間分）
- 資料 6 指定管理者のモニタリング状況（過去 5 年間分）
- 資料 7 基本協定書（案）

## ■別紙資料（様式集）

- 様式第 1 号 資料貸与申込書
- 様式第 2 号 現地見学会申込書
- 様式第 3 号 質問及び回答書
- 様式第 4 号 参加表明書
- 様式第 5 号 会社概要書
- 様式第 6 号 業務実施体制及び実績調書
- 様式第 7 号 辞退届
- 様式第 8 号 提案書
- 様式第 9 号 提案価格に関する書類
- 様式第10号 提案書の公開に係る意向申出書

## 第1 趣旨

---

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 事業者募集要領（以下「本要領」という。）は、高松市（以下「市」という。）が、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、令和7年10月24日に特定事業として選定した香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために必要事項を定めるものである。

「道の駅香南楽湯」は、駐車場、トイレや地域交流施設等を備えた生活交流の拠点であり、平成14年に香南町が整備し、合併後の平成18年以降は、地域振興施設である「香南楽湯」について、指定管理者制度により本市が管理・運営を行い、長年にわたり、健康増進、保養及び憩いの場として、地域住民や観光客に広く親しまれてきた。

こうした中、「香南楽湯」では、香川県の空港連絡道路事業に伴い、施設の西側に高架橋が整備されることで、施設への出入りがしづらくなるとともに、事業用地の買収により、駐車場収容台数が減少するなどの課題が想定されている。また、昨今の燃料費高騰等の影響を受けた指定管理料の増加による財政負担も課題となっており、指定管理者制度による施設の継続運営は難しい状況にある。

本施設が、将来も、地域の拠点として、にぎわいの創出や持続可能なまちづくりにつながるよう、民間の資金と経営能力・技術力を活用した官民連携による、運営コストの軽減及び、安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供するものである。

## 第2 事業の目的

---

本事業はPFIの事業方式として、施設の所有権を公共団体が有したまま、民間事業者が施設を改修し、管理・運営する「RO（Rehabilitate Operate）方式」及びその運営についてPFI法に基づき、施設の運営権を民間事業者に設定する「公共施設等運営方式」とすることで、安定的で自由度の高い運営を可能とすることにより、利用者ニーズを反映した質の高いサービスを提供可能な施設等の再整備を目的とする。

本業務の実施に当たっては、現行施設における駐車場不足や老朽化に対応するとともに、施設等整備と維持管理・運営を一体的に検討し、民間活力を活用した収益性の高い事業へ転換できる再整備とすることで、持続可能な施設の運営を図るものとする。

本事業の実施手順として、事業者が、市が指定した内容及び自らの提案を基に地域振興施設等の改修に係る設計・工事等を行った後、香南楽湯及びその周辺敷地を対象範囲として、市が事業者に公共施設等運営権（以下「運営権」という。）を設定する。公共施設等運営権制度により、公共施設等運営権者（以下「運営権者」という。）は、利用料金等の設定に裁量が認められ、施設改修等に対し自主的な投資を行うことが可能となるほか、運営権に抵当権を設定することも可能となるなど、自由度の高い運営が可能となる。他方、運営権者は、自らの責任と判断によって、施設の適正な管理・運営を行いつつ、住民サービスの向上を図る必要がある。

本市においては、運営権者に対し、運営権の設定とともに、公共施設等運営事業では、運営権者に施設の使用許可権限が認められていないことから、運営権者に施設の使用許可権限を与えるため、指定管理者制度（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項）に基づく指定管理者に指定する予定としている。なお、運営権の設定期間における指定管理料の支払いは行わないものとする。

本事業の事業概要及び実施方針は、「高松市香南楽湯条例」（以下「条例」という。）及び「香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業実施方針」（以下「実施方針」という。）に明記する。

### 第3 事業の概要

#### 1 事業名

香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業

#### 2 履行場所

高松市香南町横井地内

【位置図】



#### 3 事業者を募集する施設及び敷地環境

(1) 本事業の実施に係る施設（以下「対象施設」という。）は、次のとおりである。

【運営権の設定対象内】

敷地区分	敷地A	敷地B
施設名称	①香南楽湯	②香南地域保健活動センター ③香南朝市 ④ATM棟
所在地	香川県高松市香南町横井 9 9 7 - 2	②香川県高松市香南町横井 1 0 2 8 ③香川県高松市香南町横井 1 0 3 6 - 1 ④香川県高松市香南町横井 9 9 2 - 2
財産種別	行政財産（高松市香南楽湯条例） ※施設管理者は、高松市長	行政財産（②高松市保健ステーション）

		<p>ヨン及び 地域保健活動センター規則③高松市香南産地形成促進施設条例④)</p> <p>※施設は、解体前に用途廃止予定。</p>
建築年	平成 14 年（築 23 年）	平成14年（築23年）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地下 1 階・地上3階建て	<p>②鉄筋コンクリート造、地上 2 階建て</p> <p>③鉄骨造、地上 1 階建て</p> <p>④鉄筋コンクリート造、地上 1 階建て</p>
敷地面積	3,680.80 m <sup>2</sup>	②1983.01m <sup>2</sup>
延べ床面積	2,943.11 m <sup>2</sup>	<p>②712.30m<sup>2</sup>（デイサービス357.29m<sup>2</sup>）</p> <p>③40.50m<sup>2</sup></p> <p>④62.08m<sup>2</sup></p>
主な諸室	ラウンジ、ショップ、レストラン、浴室、研修室、事務室 電気室、機械室、ボイラー室	②事務室、保健指導室、調理実習室、多目的室、検診室
専用駐車場	30台程度	—
水道方式	<p>・受水槽方式（引き込みメーター径 50 mm） 上水受水槽（FRP製） 24m<sup>3</sup>（加圧給水方式）（有効容量18m<sup>3</sup>）</p> <p>・雑用水受水槽（コンクリート製）（加圧給水方式）（有効容量1100m<sup>3</sup>）</p> <p>・貯湯槽（ステンレス製） 3.5m<sup>3</sup>×2台</p>	
ガス	LPG ガス（レストラン厨房用として利用）	
受電方式	高圧受電方式 契約電力 1,100kVA（非常用発電機 42kVA）	
空調方式	<p>・氷蓄熱型空冷ヒートポンプビル用マルチ</p> <p>・空冷ヒートポンプビル用マルチ（1 階控室、更衣室、会議室、事務室）</p> <p>・壁掛型ルームエアコン（3 階研修室 1・2）</p>	②空冷ヒートポンプビル用マルチ
下水道	公共下水道接続	
エレベーター	有り（乗用、荷物用）	—
その他主な設備	屋内消火栓設備、自動火災報知設備、ガス漏れ火災警報設備、非常放送設備、誘導灯、非常電源（自家発電設備、蓄電池設備）、防火	

	設備、消火器	
主な外部仕 上げ	サッシ：アルミサッシ ガラス：フロートガラス、一部強化ガラス 外部：コンクリート打放し、保護材、フッ素 樹脂塗装、一部アクリルシリコン樹脂塗布	
設計者（建 設時）	株式会社プランツアソシエイツ	株式会社プランツアソシエイツ

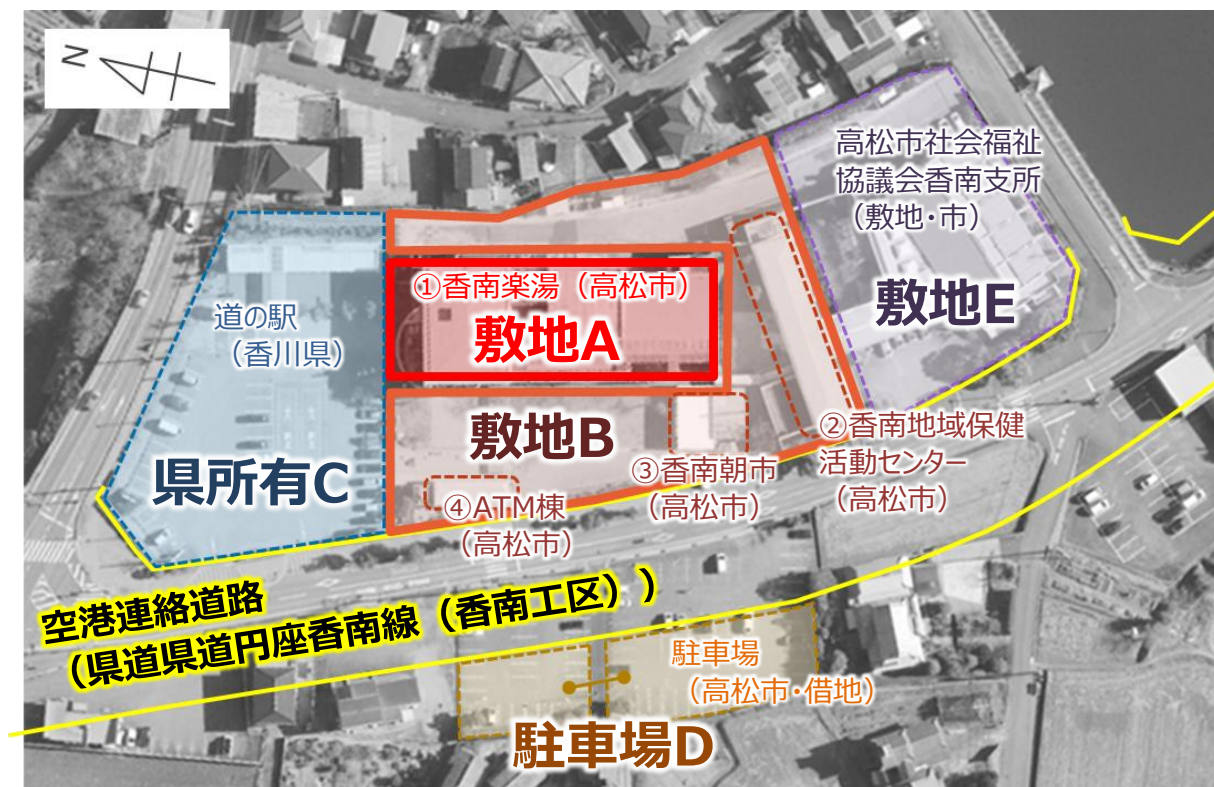
上記の他に、道の駅を構成する一体的施設として次の敷地が存在する。

【運営権の設定対象外】

敷地区分	県有地C	駐車場D	敷地E
保有・管理主 体	香川県	高松市（民間からの借 地）	高松市
整備年	平成 14 年（築 23 年）	平成14年	平成14年（築23年）
敷地面積	2,334.23㎡	1,182.79㎡	1,242.09㎡
構成施設（延 床面積を記 載）	トイレ、情報発信コーナ （S+RC造平屋建 117.23 ㎡）、駐車場（アスファル ト舗装・大型2台、小型車 30台、身体障がい者用2 台）	駐車場（アスファルト舗 装、普通車30台程度）	高松市社会福祉協議会香 南支所
特記事項	駐車場について、一体的 な利用を実施する場合 は、事業者側で県との調 整が必要となる。	管理は市が継続する（事 業者への随意契約による 管理委託契約を想定） が、事業者が管理運営す る施設の駐車場として一 体的に利用することが可 能。	同敷地内に所在する施設 であり、社会福祉協議会 において、デイサービス 事業を実施している。



【配置図】



敷地環境は次のとおり。

所在地	高松市香南町横井 9 9 7 - 2
敷地面積	3,680.80 m <sup>2</sup> ※敷地 A（香南楽湯）の面積
都市計画区域	都市計画区域内（区域区分非設定）
用途地域	用途地域指定無し
容積率・建蔽率	容積率：200%、建蔽率 70%
その他地域・区域	防火地域指定無し、宅地造成規制区域
接道条件	県道13号三木綾川線（幅員約 11m）、県道円座香南線（幅員約 25m）
駐車場（再掲）	県有地 C：大型2台、小型車30台、身体障がい者用2台 駐車場 D：40台程度
交通アクセス	高松空港より北へ約4km（車で約10分） JR 高松駅より南へ約16km（車で約33分） 高松西インターより南へ約7km（車で約10分）

## （2）対象施設の図面等の貸与

対象施設の詳細を把握できるよう、建設時点及び大規模改修実施時（令和元年度）の設計図等（詳細は、資料 1「貸与可能な図面一覧」を参照。）を貸与する。資料の貸与可能期間は令和 7 年10月29日（水）から令和 8 年 1 月23日（金）までとする。貸与を希望する場合は、資料貸与申込書（様式第 1 号）に記載された条件に同意の上、必要事項を記入し、観光エリア振興室まで提出すること。

なお、貸与した資料は観光エリア振興室の指定する期日までに返却すること。

## 4 公共施設等の管理者の名称

高松市長 大西 秀人

## 5 事業内容

### （1）事業方式

本事業は、PFI法の事業方式として、PFI法に基づき選定された事業者が、市と事業契約を締結し、対象施設の改修等に係る設計及び工事を行った後、運営権設定期間中における対象施設の維持管理及び運営業務を遂行する「RO方式」により実施する。

市は、事業者に対し、市議会の議決を得た上で、PFI法第19条第1項の規定により運営権を設定するとともに、地方自治法第244条の 2 第 3 項に基づく指定管理者に指定し、対象施設の使用を許可する権限を付与する。

事業者は、運営権者として、事業契約及びPFI法第22条の規定による公共施設等運営権実施契約により本事業を実施する。

## （２）事業方針

本事業では、香南楽湯において、既存の温浴事業にとらわれることなく、地域振興施設の機能として適した再整備とし、安定的で自由度の高い運営により収益性の高い事業へ転換し、持続可能な施設運営が図られる事業として、事業者が自由に提案し、市との協議を経て事業内容を決定する。

## （３）業務範囲

本事業における業務範囲は、次のとおりとする。

ア 施設の改修等整備に関する業務

（ア）施設の改修に係る設計、工事及び工事監理業務

改修の対象となる施設は、「３ 事業者を募集する施設及び敷地環境」に規定する敷地Aにある「①香南楽湯」であり、その内容は次のとおりである。

- a 屋根・外壁の改修
- b 空調機器（全面）の更新
- c 中央制御盤の更新
- d その他不具合箇所の更新
- e 事業者自らが実施する、地域振興施設の機能を拡充・向上させる施設の改修（以下「自主事業」という。）

（イ）施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務

解体及び駐車場整備の対象となる施設は、「３ 事業者を募集する施設及び敷地環境」に規定する敷地Bにある施設であり、その内容は次のとおりである。

- a 香南地域保健活動センター、香南朝市、ATM棟及び香南楽湯南側の屋外階段の解体
- b aの実施後、敷地Bにおける40台程度の駐車場整備

イ 施設の運営に関する業務

- a 準備業務
- b 施設の運営に関する業務
- c 指定管理者として実施する、施設の利用の許可に関する業務
- d 利用料金の徴収等に関する業務
- e 施設の利用促進に関する業務
- f 温泉水の管理及び給水に関する業務

ウ 施設の維持管理に関する業務

エ その他の業務

イ～エに掲げる業務は、運営権の設定及び指定管理者の指定に基づき実施されるものであり、運営権の設定及び指定管理者を指定する、事業者が維持管理・運営すべき範囲は、「３ 事業者を募集する施設及び敷地環境」に規定する敷地A及び敷地Bである。

各業務の詳細及び達成すべき水準については、香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業 業務要求水準書（以下「業務要求水準書」という。）のとおりとする。

#### （４）事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおりとする。

##### ア 市からのサービス購入料

サービス購入料とは、本事業における対象施設の改修等整備に係る委託費（設計費及び工事監理費）及び工事費相当額（調査費、事務費等の関連費用を含む。）（以下「事業費」という。）のことである。

市は、事業費について、次の方法により支払う。

詳細については、事業契約締結の際に定めるものとする。

事業費区分	対象経費	支払時期								
事業費 A (一括払分)	事業費のうち、地方債の対象となる額（一般単独事業債を想定、事業費×75%※1（10万円未満切り捨て））	・ 業務区分に応じ、次のとおり支払うことを予定している。なお、支払条件については、「第 8 優先交渉権者選定後の手続き（3）支払条件」に示す。								
		<table><tr><th>業務区分</th><th>支払方法</th></tr><tr><td>設計</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：委託費※2の、10分の3以内）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分を除いた残額）</li></ul></td></tr><tr><td>工事</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：工事費※2の、10分の4以内）</li><li>部分しゅん工払有り（部分しゅん工払の対象は、要求水準書第 2 の 3 「施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務」に示す「施設の解体」とする。）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分及び部分しゅん工払分を除いた残額）</li></ul></td></tr><tr><td>工事監理</td><td><ul style="list-style-type: none"><li>完了払</li></ul></td></tr></table>	業務区分	支払方法	設計	<ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：委託費※2の、10分の3以内）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分を除いた残額）</li></ul>	工事	<ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：工事費※2の、10分の4以内）</li><li>部分しゅん工払有り（部分しゅん工払の対象は、要求水準書第 2 の 3 「施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務」に示す「施設の解体」とする。）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分及び部分しゅん工払分を除いた残額）</li></ul>	工事監理	<ul style="list-style-type: none"><li>完了払</li></ul>
		業務区分	支払方法							
		設計	<ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：委託費※2の、10分の3以内）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分を除いた残額）</li></ul>							
		工事	<ul style="list-style-type: none"><li>前金払有り（上限：工事費※2の、10分の4以内）</li><li>部分しゅん工払有り（部分しゅん工払の対象は、要求水準書第 2 の 3 「施設の解体及び駐車場整備に係る設計、工事及び工事監理業務」に示す「施設の解体」とする。）</li><li>完了払（左記対象経費のうち、前金払分及び部分しゅん工払分を除いた残額）</li></ul>							
工事監理	<ul style="list-style-type: none"><li>完了払</li></ul>									
・ 事業者が前金払を希望する場合は、請求を受けた日から14日以内に前払金を支払う。										
・ 事業者が部分しゅん工払を希望する場合は、請求を受けた日から40日以内に部分しゅん工払金を支払う。										
・ 事業者は、業務が完了したときは、完了払金の支払を請求することができる。										
・ 市は、完了払金の請求があったときは、設計及び工事										

		監理に係る請求については、請求を受けた日から30日以内に、工事に係る請求については、請求を受けた日から40日以内に事業費を、各年度一括で支払う。
事業費 B (割賦払分)	事業費のうち、上記の額を除いた額	<ul style="list-style-type: none"> <li>市は、割賦元本及び割賦金利を合わせた額について、令和10年度第1四半期終了後を第1回とし、四半期ごとに計60回（運営権設定期間である15年間分）に分けて、元利均等方式により支払う。事業者提案により供用開始時期が早期となる場合も同様とする。</li> <li>事業者は、割賦金利の設定及び支払金額について、上限額の範囲内での提案に基づき市と協議し、事業契約の締結の際に、その内容を記載する。</li> <li>事業者は、各事業年度の各四半期終了後の30日以内に、市に事業費 B の支払を請求する。</li> <li>市は、事業費 B の支払の請求があったときは、請求を受けた日から30 日以内に支払う。</li> </ul>

※1 より有利な地方債が充当できることとなった場合、事業費×90%まで引き上げる可能性がある。

※2 事業者が提案した事業費のうち、委託費又は工事費として提案した金額をいう。

#### イ 事業費の上限額

事業費の上限額は、**526,544千円（税込み）**とし、事業者提案によりその額を決定することとする。

なお、本事業の改修等整備完了後の対象施設の維持管理・運営に係る対価（光熱水費を含む）については、事業契約に特段の定めがある場合を除き、市から事業者への事業費の対象としない。

また、「第3の5（3）ア（ア）e」で示す自主事業及び事業費の上限額を超える費用は、事業者の自己負担で実施することとする。

#### ウ 利用料金収入

事業者は、PFI法第23条及び香南楽湯条例第15条の規定に基づき、市に届け出た上で、条例に定める利用料金の上限額に関わらず、利用料金の額を定めるものとし、利用料金を収受し、収入とすることができる。これにより、事業者は、施設の管理・運営について責任を負うこととなり、施設の利用を促進し、収入の確保を図るよう努めることとする。

なお、本公募時点では、香南楽湯条例に定める利用料金は、温浴施設を前提としたものであるが、事業者提案により利用料金を変更する必要がある場合は、適切な時期に、市において香南楽湯条例の改正を行うこととする。

#### エ 自主事業による収入

事業者は、対象施設において、事業目的に反しない限り自主事業を自由に提案し、自主事業による収入の料金額を自ら定め、収受し、収入とすることができる。

## (5) 事業費の対象範囲

事業費の対象範囲の詳細については、「別表1 サービス購入料（事業費）の対象区分」に示す。

なお、対象施設の維持管理・運営に係る費用は対象としない。

## (6) 運営権対価

事業者は、運営権の設定後、事業契約に定める金額及び方法により、本事業に係る運営権対価を市に支払うものとする。

運営権対価の最低提案額は、0円以上の固定金額での提案のみ、受け付けるものとする。

## (7) 事業終了時の取扱い

運営権設定期間の経過に伴い、当該期間が終了する場合の運営権の主な取扱いは次のとおりとする。

### ア 運営権

運営権設定期間終了日の翌日に、事業者を設定されている運営権は消滅する。

### イ 運営権設定対象

事業者は、運営権設定期間終了日の翌日に、市に運営権対象を引き渡さなければならない。

### ウ 事業者の保有資産等

本事業のために、事業者が保有する資産等は、すべて事業者の責任と費用負担により引き取り又は処分するものとする。ただし、事業者が保有する資産等のうち、市が必要と判断したものについては、適正な価格で買い取ることができるものとする。

なお、運営権設定期間延長の申し出を3年前までに行うのと同様、運営権設定期間終了後の資産について、運営権設定期間終了の3年前までに、市又は事業者から申し出ること。

### エ 業務の引継ぎ

事業者は、運営権設定期間終了前において、自らの責任と費用負担により、本事業に係る業務が円滑に市又は市が指定する者に引き継がれるよう、十分な準備期間を確保し、業務引継ぎを適切に行うこと。

## (8) 施設の更新等

「第3の3 事業者を募集する施設及び敷地環境」に示す敷地A内の運営権設定対象施設は、整備から23年が経過しており、老朽化による不具合箇所が出ている（「資料2 香南楽湯の主な不具合箇所」参照）。

これらの不具合箇所の更新（設備類の更新等を含む。）については、事業者が必要と認める内容を提案できるものとする。その費用は事業費の対象とし、上限額の範囲内において市がその費用を負担する。

運営権設定後の対象施設の更新等は、原則事業者が行うこととし、市はその費用を負担しない。

## (9) 更新投資等の取扱い

本事業において、改修等整備後の、運営権設定対象において更新投資等を行う場合の取扱いは、次のとおりとする。

### ア 運営権設定対象

事業者は、運営権設定対象のサービス向上、収益性の改善、向上に資する更新投資及び追加投資を、市の事前の承諾を得た上で、自らの責任と費用負担により行うことができる。

市は、必要と判断したとき、事業者の了解を得た上で、運営権設定対象に更新投資を行うことができる。

事業者又は市による更新投資等の結果、更新投資の対象部分は、更新投資による改修の完了後に市の所有物となり、運営権設定対象に含まれるものとして運営権の効果が及ぶものとする。

ただし、本事業の対象以外で、事業者が自主事業により恒常的な建築物等の整備を行った場合は、原則として、運営権設定期間終了時に原状回復を行うこととする。

### イ 事業者の保有資産等

事業者は、本事業実施のために自ら保有する資産等について、原則として対象施設のサービスや魅力向上に資すると自ら判断する資産等において、更新投資及び追加投資を行うことができる。

## (10) 自主事業の要件

自主事業は、事業者の自己負担による事業開発（恒常的な建築物等の施設整備を伴う場合は、運営権設定期間終了時に原状回復を行うこと。ただし、別に定める運営権設定期間の延長を行う場合には、再設定された運営権設定期間終了時において原状回復を行うものとする。）及び独立採算による自主運営とし、実施の可否については、本事業とは別に市と協議の上、決定することとする。

ただし、自主事業として提案された事業のうち、広く一般に地域振興施設の機能として適する内容であると市が認めた事業については、本事業で実施すべきものとして位置付け、行政財産の目的外利用許可及び目的外利用料を要しない。

なお、この場合も、事業者の自らの責任と自己投資により実施するものとする。

また、自主事業の実施に当たり、行政財産目的外利用を要する場合の利用料は、令和7年10月現在、次のとおりである。

・ 香南楽湯部分 5,386円/㎡（1年間当たり）

・ それ以外の部分 352円/㎡（1年間当たり）

なお、当該利用料は3年毎に見直されるものであり、令和9年度に見直される予定である。

## (11) 自主事業の審査における取扱い

自主事業の提案は、本プロポーザルの必須条件ではないが、「第7の3（1）」に示す審査基準の企画提案における審査要素とする。

なお、自主事業について、前項の「広く一般に地域振興施設の機能として適する内容」として

提案する際は、事例等により地域振興施設の機能である根拠を示した上で、提案することとする。

(12) 自主事業として市が求めるもの

- ア 地域の賑わい創出や、集客性に貢献できる事業
- イ 解体を予定している香南地域保健活動センター及び香南朝市で実施されている、地域の健康づくりに資するイベント等、また、農産物の加工及び販売に関する事業
- ウ 対象施設と連携して、更なる集客・収益が見込める事業
- エ 持続可能で安定的な経営ができる事業

6 事業期間（予定）

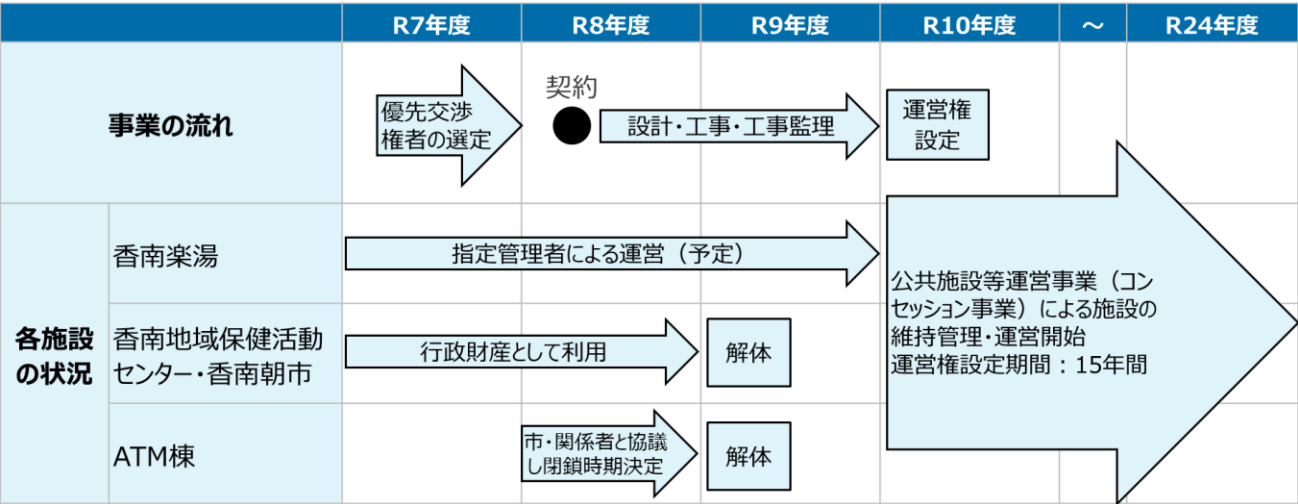
本事業の改修等整備を行う期間は、原則、事業契約を締結してから令和9年度末までとし、事業者の提案によるものとする。

なお、香南保健活動センター、香南朝市及びATM棟については、8年度末まで利用する予定であることから、当該施設の解体及び駐車場整備工事は、9年度以降に実施するものとする（設計業務は8年度中でも実施可）。

改修等整備完了後に設定する運営権の設定期間は、運営権の開始日から15年目となる年度の3月末日までとするが、事業者が市に対して、運営権設定期間終了日の3年前の3月31日までに、当該期間の延長を希望する旨の届出を行った場合は、それまでの運営状況等を踏まえて、当該期間の延長について市と協議できるものとする。

事業者は、運営権の効力発生後、自らの費用負担により、PFI法第27条に基づく運営権の登録に必要な手続きを行うこと。

【事業期間のイメージ】



7 事業スケジュール（予定）

日程	内容	備考
令和7年10月29日(水)	募集要領の公表	



令和7年10月29日(水) ～12月1日(月)正午まで	参加表明書の受付期間	
令和7年10月29日(水) ～12月5日(金)正午まで	質問書の受付期間	質問は随時回答予定です。 回答はホームページで行います。
令和7年11月19日(水)	現地見学会	
令和7年12月8日(月) (予定)	参加資格者選定通知書の送付	電子メールにより通知します。 (ホームページでは公表しません)
令和7年12月15日(月) ～令和8年1月23日(金)正午まで	質問書回答の閲覧期間	
令和7年12月15日(月) ～令和8年1月23日(金)正午まで	企画提案書の受付期間	
令和8年2月9日(月) (予定)	プロポーザル審査委員会 (企画提案プレゼンテーション 及びヒアリング)	高松市役所会議室で実施します。
令和8年2月16日(月) (予定)	審査結果の通知及び選定結果の 公表	ホームページで公表します。
令和8年3月 (予定)	基本協定の締結	
令和8年3月 (予定)	見積書提出	
令和8年6月頃	事業契約の締結	
令和8年6月頃～令和9年度	改修等整備	
令和10年度 (予定)	運営権の設定、指定管理者の指 定 (対象施設の整備内容により、 運営権の設定時期は変動する場 合があります。)	

## 8 事業全体における業務基準等（指定管理者制度による業務を含む）

### （１）事業計画書の提出及び業務責任者等の配置

事業者は、本事業の実施に当たり、事業契約の規定により、事業計画書の提出及び業務責任者等を配置することとする。

## **(2) 包括的な再委託の禁止**

事業者は、本事業に係る業務の全部を一括して第三者に委任し、若しくは請け負わせることはできない。ただし、業務の一部について、あらかじめ市の承認を得た場合についてはこの限りではない。

## **(3) 遵守すべき法令等**

事業者は、本事業の実施に当たり、業務要求水準書のほか本事業を実施するために必要な関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準及びガイドライン等についても、本事業の要求水準に照らし、準拠すること。

また、各種許認可の取得が必要な場合、市と事業者が相互協力のもと、事業者の責任において行う。特筆すべき事項を次に記載する。

### **ア 法制上及び税制上の措置に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

### **イ 財政上及び金融上の支援に関する事項**

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### **ウ その他の支援に関する事項**

市は、事業者が本事業の実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を努めるものとする。

なお、本プロポーザルへの応募に際して、次に示す条例・規則は本事業に大きく関係するため、事前に十分に理解した上で本事業への企画提案を行うこと。

### **ア 高松市香南楽湯条例（平成17年高松市条例第188号）**

### **イ 高松市香南楽湯条例施行規則（平成18年高松市規則第26号）**

## **(4) 個人情報の保護**

事業者は、個人情報を取り扱う場合、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）第66条第2項の規定に基づき、その取り扱う個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の安全管理を徹底しなければならない。

## **(5) 情報公開**

事業者は、本業務の遂行のために作成し、又は取得した文書、図画及び電磁的記録等で事業者が管理しているものの公開に関し、高松市情報公開条例（平成12年高松市条例第39号）を参考として、情報の透明性を高めるように努めるものとする。

## **(6) 情報及び文書の保存及び管理**

事業者は、各業務を行うに当たり事業契約で定める書類を作成し、市に提出すること。また、本業務の遂行のために作成し、又は取得した情報及び文書等については適正に管理し保存すること。

本事業の終了時の引継ぎに必要な情報については、事業期間中にわたり保存管理する

こと。

#### **(7) 守秘義務**

事業者は、本業務の遂行において、知り得た内容を第三者に漏らし、自己の利益のために使用してはならない。

#### **(8) 環境への配慮**

事業者は、省エネルギーや省資源等に可能な限り取り組み、規制を受ける環境関係法令等を遵守し、環境負荷の低減に努めること。

#### **(9) 県有地C及び駐車場Dの管理委託**

道の駅における県所管施設（「3 事業者を募集する施設及び敷地環境」における県有地Cに所在するトイレ、情報発信コーナー、駐車場を指す）及び駐車場Dの管理について、地域振興施設との一体的な運営の必要性から随意契約により、事業者管理に管理委託する予定としている。

#### **(10) 労働関係法規の順守及び適正な労働条件の確保**

労働関係法規を遵守及び適正な労働条件の確保に関しては、次によること。なお、(5)以外は法定事項である。

- (ア) 所定労働時間については、労働基準法に基づき、工事の施工や業務の実施に当たっては、就労の実態を踏まえ、完全週休2日制の導入や1日の労働時間を縮減する等、法定労働時間の週40時間（特例措置の適用を受ける事業にあっては、週44時間）を遵守すること。また、時間外、休日及び深夜（午後10時から翌日の午前5時まで）に、労働させた場合においては、同法に定める率の割増賃金を支払うこと。
- (イ) 雇入れの日から起算して6か月間継続勤務し、全労働日の8割以上出勤した労働者に対して、最低10日の年次有給休暇を付与すること。いわゆるパートタイム労働者についても、所定労働日数に応じて年次有給休暇を付与すること。
- (ウ) 労働者の雇入れに当たっては、賃金、労働時間その他の労働条件を明示した書面を交付すること。
- (エ) 賃金は毎月1回以上、一定の期日にその全額を直接、労働者に支払うこと。支払の遅延等の事態が起こらないよう十分配慮すること。
- (オ) 本業務の設計は、国土交通省の設計業務委託等技術者単価等に基づく香川県の単価表等により、積算しているので、この点に十分留意し、労働者の適切な賃金の支払いについて配慮すること。また、下請契約を締結する場合は、下請等労働者に対しても適切な賃金が支払われるよう元請業者として配慮すること。
- (カ) 労働保険はもとより、労働者の福祉の増進のため健康保険及び厚生年金保険は法令に従い加入すること。なお、健康保険及び厚生年金保険の適用を受けない労働者に対しても、国民健康保険及び国民年金に加入するよう指導すること。
- (キ) (ア)から(カ)までに定めるもののほか、労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法規を遵守すること。

### **(11) 損害賠償**

事業者は、本事業の実施において諸事故が発生したときは、市に発生原因、経過及び被害の内容を速やかに報告するものとする。また、事業者は当該事故について一切の責任を負い、損害賠償等の請求があった場合は、一切を事業者の責任において処理するものとする。

### **(12) 参考資料の貸与**

市は、本事業の遂行に必要な関係資料等を、所定の手続によって貸与する。事業者は、その取扱い及び保管を慎重に行い、業務上必要であっても発注者の承諾なく複製又は貸与してはならない。

また、本事業完了後、貸与された資料は、速やかに市へ返納するものとし、破損及び滅失、盗難等のないよう慎重に取り扱わなければならない。

### **(13) 参考文献等の明記**

文献その他の資料を引用した場合は、その文献名又は資料名等を明記するものとする。

### **(14) 市の内部公益通報制度**

売買、貸借、請負その他の契約を市との間で締結し専ら当該契約に係る業務、事務等の履行中において、法令等に違反する事実が生じ、又は生じるおそれがあると思料するときは、市の内部公益通報制度により通報することができます（同制度における通報方法：電子メール又は書面を高松市公正職務審査会に提出（原則として提出者の氏名を明らかにする必要があります。）⇒メールアドレス：naibu.tuho.shinsakai@nifty.com 書面提出の場合の宛先：総務局コンプライアンス推進課内高松市公正職務審査会）。

※ 市の内部公益通報制度について定めた「高松市職員の倫理及び公正な職務の執行の確保に関する条例」と同条例の施行規則（いずれも総務局コンプライアンス推進課所管）は、契約監理課ホームページに掲載しています。

### **(15) 「業務に関し不正又は不誠実な行為」に該当する行為を例示する告示の公表**

平成24年6月1日から、高松市指名停止等措置要綱の別表の措置要件第26号にある「業務に関し不正又は不誠実な行為」について、これに該当する行為を例示する告示を下記のとおり定め公表しています。御留意ください。

高松市指名停止等措置要綱別表第26号を適用し指名停止をする場合の運用基準(抄)

1 要綱別表第26号の「不正又は不誠実な行為」とは、中央公共工事契約制度運用連絡協議会による「工事請負契約に係る指名停止等の措置要領中央公共工事契約制度運用連絡協議会モデルの運用申合せ」の例によるもののほか、有資格業者である個人又は有資格業者の役員若しくは使用人の、その業務に関する次に掲げる行為その他の著しく信頼関係を損なう行為をいう。

(1) 予定価格、最低制限価格等の秘密情報の提供を要求する行為等入札の公正を害すべき行為

(2) 入札に参加するに際し担当職員の指示に従わない等入札の秩序を乱す行為

- (3) 監督又は検査の実施に当たり市職員の職務執行を妨げる行為
- (4) 市職員に対する脅迫的な言動又は暴力的な行為
- (5) 執拗な抗議等を行い、市職員の執務を妨害する行為
- (6) 暴力団等から不当要求行為を受けた場合の報告義務違反
- (7) 市職員による経理上の不正又は不当な行為への関与

#### **(16) 関係規程について**

以上、引用している市の規則、要綱及びマニュアル並びに市の内部公益通報制度について定めた「高松市職員の倫理及び公正な職務の執行の確保に関する条例」と同条例の施行規則（いずれも総務局コンプライアンス推進課所管）は、いずれも契約監理課ホームページに掲載している。

#### **(17) 疑義の解釈**

本要領等に定める事項について疑義を生じた場合、又は本要領等に定めのない事項については、市と事業者で協議の上、これを定める。

### **9 経費に関する取扱い**

#### **(1) 区分会計の独立**

事業者は、管理運営に係る経理事務を行うに当たり、自身の団体の口座とは別の口座で管理した上で、独立した会計帳簿書類等を設ける必要がある。

#### **(2) 管理運営における課税**

対象施設の運営において課税された場合、運営権者が租税公課費を負担することとする。

#### **(3) 備品等の取扱い**

市の所有に属する物品等（「資料3 市所有備品一覧」を参照）については、無償で貸与する。ただし、その修理及び更新は事業者の負担とする。なお、貸与物品は、事業期間終了後、整備点検の上返却すること。

また、事業者が事業期間中に自己資金により購入した物品等は、事業者の所有に属するものとする。

#### **(4) 保険への加入**

事業者がその責に帰すべき理由により、市や施設利用者、その他の関係者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。当該事象に備え、事業者は、事業期間開始日までに、必要に応じて賠償責任保険契約を締結し、事業期間中、当該保険に引き続き加入すること。

事業者が実施する施設整備に係る工事は、その責任の一切を事業者が負うこととし、必要に応じ、工事保険や請負業者賠償責任保険等に参加すること。

事業者は、必要に応じ、その他の保険等に参加し、本事業の安定的な維持管理・運営に努めること。なお、運営事業における事業者は、市が加入する「全国市長会市民総合賠償補償保険」と見なされるが、自主事業は保険の対象外となることや支払限度額があることなどから、事業者は自らのリスクに対応して、自らの責任において業務要求水準書の範囲で保険に

加入すること。

## 第4 利活用に関する制限

---

### 1 提案の前提条件

本プロポーザルへの提案に当たっては、次のことを前提条件とする。

- (1) 香南楽湯の外観意匠は維持することとする。
- (2) 対象施設範囲内の外構及び駐車場、屋外付帯施設・工作物等、居室の間仕切り・内装・設備類等については、事業者の提案に基づき改変できるものとする。
- (3) 温浴施設・設備の残置及び運営は前提としない。ただし、温浴施設の継続的な利用提案も可とする。
- (4) 備品等を除く本事業の施設整備事業の対象部分（事業費の対象部分）については、整備前への現状回復は求めない。

なお、事業者が実施する自主事業において、新たに恒常的な建築物等の施設整備を行う場合は、事業期間終了時点で当該整備部分の原状回復を行うものとする。ただし、市が事業期間完了後も当該建築物等を保有する意思を示した場合は、この限りではない。

### 2 利活用に関する用途の制限

本事業においては、次の用途に係る利活用は認めない。

- (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) 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

## 第5 応募資格要件

### 1 基本的要件

本プロポーザルに参加表明し選定されたことにより企画提案書を提出する者（以下「応募者」という。）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、民間の営利法人を含めた法人その他の団体（ただし、個人は除く。）とする。

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。応募法人グループは代表企業、構成員※により構成）の別を問わないが、応募法人又は応募法人グループの構成員として応募した場合は、他の応募法人グループの構成員となることはできない。

なお、応募法人又は応募法人グループの構成員は、次に掲げる要件を満たしていることとする。

※ 「構成員」とは、応募法人グループを構成する企業で、代表企業以外の本事業に係る契約等の締結主体となる企業、「代表企業」とは、構成員のうち応募手続を代表して行うとともに、事業全体を統括する企業をいう。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- (2) PFI法第9条第1項各号のいずれにも該当しない者。
- (3) 公表の日から契約締結の日までの間に、高松市指名停止等措置要綱（平成24年5月28日高松市告示第403号）に基づく指名停止措置（指名保留を含む。）を受けていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (5) 都道府県及び市町村税、法人税、消費税および地方消費税を滞納している者でないこと。
- (6) 事業者の選定にあたって、本市が設置する香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業実施事業者選定プロポーザル審査委員会の委員が、経営又は運営に直接関与していないこと。
- (7) 本事業における施設整備業務のうち、工事業務を担当する法人は、代表企業、構成員のいずれにおいても、すべて次の条件を満たしていること。

ア 参加表明書の提出日現在で、令和7・8年度高松市建設工事等入札参加資格者名簿に登載されていること。

イ 高松市内に本店又は支店、営業所を有すること。

ウ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定による建築工事に係る特定建設業の許可を有していること。

エ 本要領の公表日から過去15年間（下請実績の場合は7年間）の公共建築物の建築一式工事（新築、増築、改築）において、**契約金額 238,700千円（税込み）**以上の契約の実績を有すること。

- (8) 本事業における管理運営業務を担当する法人は、次の条件を満たしていること。また、管理運営業務を担当する法人は、市内企業であることが望ましい（必須ではない。）ため、市内企



業である場合には、審査基準において加点を行う。

ア 本要領公表日から過去15年間に於いて、公共建築物の指定管理者又は公共施設等運営権者としての施設の管理運営業務の実績（運営期間中であっても可）を有すること。

## 2 SPCの設立について

本事業においては、SPCの設立を必須としないが、プロポーザル審査により選定され、優先交渉権者となった応募法人グループは、優先交渉権者の構成員により設立される本事業を遂行するための会社法に定める株式会社である特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができる。

SPCを設立する場合は、前記の基本的要件に定めるもののほか、次に掲げる要件についても満たすものとする。

- （1）本事業を実施するため、仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を経営するに当たり妥当な資本金を持ったSPCを高松市内に設立すること。
- （2）優先交渉権者となった応募法人グループの構成員のうち、代表企業は、必ずSPCに出資するものとする。
- （3）SPCの代表となる企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。
- （4）応募者の構成員によるSPCへの出資比率※は2分の1を超えることとし、代表企業のSPCへの出資比率は出資者中最大とすること。
- （5）出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定、その他の一切の処分を行ってはならない。

※「出資比率」とは、株式会社の資本金額に対して、出資する金額の割合をいう。

- （6）SPCにおいて原則親会社の保証は求めないが、親会社の保証の提案がある場合は事業者選定において加点を行う。

## 第6 応募の手続き

### 1 参加表明書の提出

本プロポーザルへの参加を希望される法人又はグループ（個人は不可）は、必ず参加表明書の提出を行うこと。当該提出がない場合、提案書の提出は認めない。

参加登録に当たっては、本要領、業務要求水準書、実施方針、PFI法、公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）、高松市契約規則、運営権対価の税法上の取扱い等、関連する法令等を理解・遵守の上で、下表の書類を提出すること。参加登録に合わせて、本プロポーザルへの参加資格の有無について市で書類審査を行い、参加登録の可否結果について参加登録に応募した者全員に対して、書面により通知するものとする。

#### （１）参加登録に必要な書類

参加登録に必要な書類は下表のとおり。

書類名称	様式番号	備考
参加表明書	第4号	
会社概要書（※）	第5号	
業務実施体制及び実績調書（※）	第6号	
辞退届	第7号	必要に応じて
法人の県税の納税証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの 香川県に納税がある場合のみ
法人が所在する市町村税（支店・営業所等の受任者がいる場合は受任者）の納税証明書の写し（※）		提出の3か月以内に発行のもの
財務諸表の写し（※）		直近3事業年度決算のもの
法人税及び地方法人税申告書の写し（※）		直近3事業年度決算のもの
法人事業概況説明書の写し（※）		直近3事業年度決算のもの
定款、寄附行為、規約その他これらに準じるもの		
法人の登記事項証明書（現在事項証明）（※）		

応募法人グループで参加登録をする場合、代表法人が参加登録の手続きを行うこと。

ただし、（※）の書類はすべての構成員について提出すること。また、応募法人が子会社の場合、親会社の書類の提出を求める場合がある。

なお、公益法人、NPO法人等で法人税関係書類の提出が困難な法人、3事業年度の経営実績のない法人については、事前に下記（３）提出先まで問い合わせること。

#### （２）提出期限

令和7年10月29日（水）から令和7年12月1日（月）正午まで

**(3) 提出先**

〒760-8571 高松市番町一丁目8番15号

高松市 創造都市推進局 観光交流課 観光エリア振興室 整備係（本庁舎7階）

**(4) 提出方法**

対面、郵送どちらでも可。

対面の場合は、市役所閉庁日以外の日午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時までの間に提出すること。

郵送の場合は、一般書留又は簡易書留により提出すること。なお、消印有効ではなく、提出期限必着とする。また、到着時刻については、下記郵便追跡サービスに記録されている時刻による。到着確認の問合せには応じない。

<https://trackings.post.japanpost.jp/services/srv/search/>

**(5) 提出部数**

紙2部（正本1部、副本1部）※正本には押印をすること。

**(6) 企画応募者の選定**

企画提案の参加資格の有無については、令和7年12月8日（月）（予定）までに電子メールで送付する。なお、選定した者には選定通知書を、選定しなかった者にはその理由を送付する。

**2 現地見学会**

募集要領等の説明会及び施設の現地見学会（以下「説明会等」という。）を次のとおり開催する。

**(1) 開催日時**

令和7年11月19日（水） 9時から15時まで

**(2) 開催場所**

高松市香南楽湯（高松市香南町横井997-2）

**(3) 参加申込方法**

説明会等への参加を希望する者は、申込期限までに現地見学会申込書（様式第2号）を、観光エリア振興室まで電子メールで提出するものとする。また、電子メール送信後に、必ず確認の電話をすること。

なお、参加人数は5人以内とし、会場での申込は受け付けない。

**(4) 申込期限**

令和7年11月7日（金）正午まで

**(5) 提出先**

第11 問合せ先を参照

**(6) 留意事項**

現地見学会に参加する者は、本要領等を持参するものとする。なお、現地での本要領等の配布は行わない。

また、現地見学会における写真撮影及び動画等の録画は問題ないが、企画提案書の作成の

みに使用できるものとし、その他の目的による使用は一切認めない。

### 3 質問・問合せ及び回答

本事業の応募に関する質問・問合せは、質問及び回答書（様式第3号）を利用し、（5）に記載の担当者3人に宛てて「香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業について」という件名で、電子メールで提出すること。

#### （1）質問書受付期間

令和7年10月29日（水）から令和7年12月5日（金）正午まで

#### （2）到着確認

質問・問合せが電子メールで到着した場合は、担当者から受領した旨の電子メールを返信する。当日（午後5時以降及び閉庁日に受信した電子メールは翌開庁日）の内に、到着確認の電子メールが届かない場合は、電話で問い合わせること。

#### （3）質問に対する回答

質問書受付後、速やかに質問書提出者に電子メールで回答するとともに、質問及び回答の全件について、本市ホームページで公表する。ただし、事業者のノウハウや知的財産等に係るもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が認めるものについては、公表の対象としない。

なお、質問及び回答が閲覧に供された場合は、本要領等同様、これを熟知の上、企画提案書を提出しなければならない。

#### （4）閲覧期間

令和7年12月15日（月）から令和8年1月23日（金）正午まで

#### （5）問合せ先

高松市 創造都市推進局 観光交流課 観光エリア振興室 整備係 谷口・松本・山本

電話：087-839-2417

電子メールアドレス：kankou@city.takamatsu.lg.jp

### 4 企画提案書

企画提案書について、本要領及び業務要求水準書の内容を熟読し、本事業の趣旨等を理解した上で、「第7 3 審査基準」のポイントを押さえた企画提案書を作成し、提出すること。

併せて、企画提案書の内容に対して、高松市情報公開条例第5条に基づく公開請求があった場合の取扱いについて、提案書の公開に係る意向申出書（様式第10号）を提出すること。

#### （1）基本的な構成

企画提案書の基本的な構成は下表のとおりとすること。

項目	様式番号	備考
提案書	第8号	
企画提案の概要	様式自由	1枚以内にまとめること。

本体事業に係る提案	様式自由	次の内容を 10枚以内にまとめること。 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案する事業区域の範囲</li> <li>・ 全体事業計画案（企画のコンセプト、事業内容、事業効果、実施体制（協力業者）、運営権対価等）</li> <li>・ 提案事業のレイアウト案（配置・平面計画案、パース等）</li> <li>・ 対象施設の整備計画（施設の整備内容の概要）</li> <li>・ スケジュール（改修等整備、維持管理・運営開始までのスケジュール）</li> <li>・ 事業の収支計画（事業年度ごとの収支計画及び資金調達計画、運営収入の根拠等）</li> <li>・ 運営権設定期間中のモニタリングの方法</li> </ul>
自主事業に係る提案 ※自主事業の提案がある場合のみ	様式自由	内容は基本的に本体事業に係る提案に準じる。 3枚以内にまとめること。
提案価格に関する書類	第9号	市に求めるサービス購入料（事業費）の額と、運営権対価の額を記載すること。
事業費の内訳を示す書類	様式自由	事業費の根拠を示した内訳概算書（工種別科目とその費用が分かるものとする。ただし、数量の算出までは求めない。）を必ず提出すること。
提案書の公開に係る意向申出書	第10号	

## （２）書式等

ア 用紙サイズ：A 4 版（必要に応じて A 3 版も可）

イ 原稿の向き：縦・横自由

ウ 使用言語：日本語

エ 記号・略称等の使用：初出の箇所に、記号・略称等の説明を記述すること。

なお、審査委員が、記号・略称等が意味することを十分に理解できない場合、審査の結果に影響が出る可能性がある。

オ 提出期限以降における企画提案書の差替え及び再提出は、一切認めない。

## （３）提出期限

令和 7 年 1 2 月 1 5 日（月）から令和 8 年 1 月 2 3 日（金）正午まで

## （４）提出先

〒760-8571 高松市番町一丁目 8 番 1 5 号

高松市 創造都市推進局 観光交流課 観光エリア振興室 整備係（本庁舎 7 階）

## (5) 提出方法

対面、郵送どちらでも可。

対面の場合は、市役所閉庁日以外の日の午前 8 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までの間に提出すること。

郵送の場合は、一般書留又は簡易書留により提出すること。なお、消印有効ではなく、提出期限必着とする。また、到着時刻については、下記郵便追跡サービスに記録されている時刻による。到着確認の問合せには応じない。

<https://trackings.post.japanpost.jp/services/srv/search/>

## (6) 提出部数

紙 8 部（正本 1 部、副本 7 部）※正本には押印をすること。

## 5 応募の失格事項

次の項目に該当した場合は、応募を無効とする。

- (1) 本要領等に示した応募資格を満たしていないことが判明した場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 事業費の提案額と内訳に相違があった場合
- (4) 本要領等に示した条件に違反又は著しく逸脱した場合
- (5) 審査の公平性を損なう行為があったと市が認めた場合
- (6) 関係職員及び選定委員への接触及び働きかけがあったと認められる場合
- (7) 応募者による事業遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- (8) プレゼンテーション審査を欠席又は遅参した場合
- (9) その他不正行為があった場合

## 6 応募に関する注意事項

- (1) 提出されたすべての書類は返却しない。
- (2) 提出後の書類の差し替え及び追加・削除は認めない。
- (3) 市が審査等を行うに当たり、必要と認める場合は、追加資料を求めることがある。
- (4) 本事業への応募は、1 者につき 1 提案とする。
- (5) 企画提案書等の著作権は応募者に帰属する。ただし、市が、事業者の選定の公表等必要な場合は、優先交渉権者となった応募者の企画提案の概要の内容を無償で利用できるものとする。ま

た、提案に当たっては、他者が保有する特許権や著作権等を侵害するものでないことを保証した上で提案すること。

なお、応募者が事業者となった場合、企画提案書等の書類については、市が必要とする場合は、あらかじめ応募者に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。

- (6) 参加登録に必要な書類、応募に必要な企画提案書類等の作成及び提出に係る費用等の必要経費は、すべて応募者の負担とする。
- (7) 企画提案の参加資格について選定通知書を受領したものが、提案公募への参加を行わない

場合は、企画提案書受付期間中の、令和８年１月１６日（金）正午までに、辞退届（様式第 7 号）を観光エリア振興室に提出すること。提出は対面によるものとし、市役所閉庁日以外の日、の午前 8 時 3 0 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までの間とする。

## 第7 選定の手続き

---

### 1 事業者選定に係る体制

本事業を実施する事業者の選定に当たり、市は、学識経験者等により構成する、香南地域の道の駅に係る官民連携再整備事業実施事業者選定プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置し、審査委員会において審査委員会委員（以下、「審査委員」という。）が評価し、その結果をもとに優先交渉権者を選定する。

なお、審査委員会の公正性を損なう行為をした者は失格とする。

### 2 プレゼンテーション

本事業におけるプレゼンテーションを要請する。なお、応募者が1 者の場合もプレゼンテーションを要請する。

プレゼンテーションは非公開で行い、プレゼンテーションへの出席者及び説明者は1 者につき3 人までとする。

#### （1）実施予定日

令和8年2月9日（月）（予定）

※具体的な日時は企画提案者の選定結果送付とともに通知する。

#### （2）場所

高松市役所内会議室

#### （3）時間

1 者につき20 分を割り当てる。

その後、15 分間の質疑応答を設ける。

#### （4）内容及び方法

制限時間を厳守して行うため、提出した企画提案書の内容について、ポイントを端的に説明すること。説明に当たりパソコンやプロジェクタ等の機材を使用する場合は、事前にその旨を観光エリア振興室に申し出ること。

#### （5）留意事項

プレゼンテーションに係る費用は応募者において負担すること。



### 3 優先交渉権者の選定

本提案公募に対し企画提案書を提出した者においてプレゼンテーションを行い、審査基準における審査項目の合計得点の最も高い者を優先交渉権者として選定する。

#### (1) 審査基準

本要領に従い提出された、企画提案書等及びプレゼンテーションの内容に対する審査項目と配点は次のとおりとする。なお、審査は非公開とする。

審査項目		審査事項	評価点	加重	配点
1	業務遂行能力	① 施設運営能力 ② 経営状況 ③ 組織及び人員体制	5	2	10
2	参入の姿勢	① 趣旨及び制度の理解度	5	1	5
3	企画提案	① 提案の独自性や集客性 ② 地域活性化や市民交流への貢献 ③ 市全体への波及効果 ④ 地域消費の拡大や地域雇用の創出等、地域への貢献 ⑤ 地域の健康づくりに資するイベント等や農産物の加工・販売関連事業の提案	5	5	25
4	SPC 親会社保証 (加点要素)	① SPC 親会社保証の有無	5	1	5
5	整備計画	① 計画性 ② 実行可能性 ③ トラブルの未然防止と対処法 ④ 環境への配慮	5	4	20
6	経営計画	① 収支計画の具体性 ② 事業の収益性と継続性 ③ 事業の将来性と発展性	5	4	20
7	市内企業 (加点要素)	① 市内企業※ <sup>1</sup>	5	2	10
8	サービス購入料 (事業費)の額	① 市に求めるサービス購入料(事業費)の額 ※運営権対価の額を控除	5	1	5
合計			—	—	100

※1 管理運営業務を行う企業は市内企業であることが望ましいが、準市内企業及び市外企業でも応募を可とする。(配点についての順位は、①市内企業等、②準市内企業等③市外企業等とする。)

市内企業等	法人にあっては主たる事務所の所在地が高松市内である法人で、地方税法第317条の2第8項の規定に基づき高松市内に事務所又は事業所を有する法人である旨の申告がなされているものをいう。
準市内企業等	法人にあっては主たる事務所の所在地が高松市外である法人で、従たる事務所の所在地が高松市内で、契約の締結等の権限を当該事務所に委任し、かつ、地方税法第317条の2第8項の規定に基づき高松市内に事務所又は事業所を有する法人である旨の申告がなされているものをいう。
市外企業等	市内企業等、準市内企業等のいずれにも該当しないものをいう。

## (2) 特定方法

ア 企画提案書ごとに、審査項目を審査委員5人が審査し、一人当たり100点満点で採点する。

イ 評価は、「5」から「1」までの5段階評価とする。

「5」極めて良好「4」良好「3」普通「2」やや不十分「1」不十分

各項目には「加重」を設けることとし、各項目の配点を次のように算出する。

(配点) = (評価点) × (加重)

配点の合計を、審査委員の評価点とする。

ウ 全審査委員の評価点の合計が最も高い応募者を、優先交渉権者に選定する。ただし、当該合計を審査委員の人数で除した平均評価点数が60点に満たない場合は、優先交渉権者として選定しない。

エ 当該企画提案者が1者のみであった場合でも、審査委員の平均評価点数が60点以上の場合には有効として取り扱い、優先交渉権者として選定する。

オ 評価合計が最も高い企画提案書の提出者が複数ある場合は、審査項目のうち、特に重点を置く「3 企画提案」、「5 整備計画」、「6 経営計画」の評価点のみを集計した評定点が最も高い応募者を、優先交渉権者として選定する。この場合においても、同点の場合は、審査委員会委員長の決するところとする。

## (3) 通知

優先交渉権者の選定結果は、応募者に電子メールで通知するものとし、優先交渉権者として選定しなかった応募者に対しては、その理由も併せて通知するとともに、選定結果について本市ホームページで公表する。公表の際、優先交渉権者以外の評価点等の審査結果は、応募者名を伏せて公表する。

自社の配点については、高松市情報公開条例第5条に基づき公開を請求することができる。

なお、選定結果に関する異議申し立て及び質問は一切受け付けないこととする。

また、優先交渉権者であっても、基本協定締結の手続きが完了するまでは、本市との契約関係は生じない。

#### (4) 次点繰上げ

契約締結までに、優先交渉権者が「第5 応募資格要件」を満たさなくなった場合、優先交渉権者と契約等の合意に至らなかった場合、優先交渉権者が辞退した場合、提案内容に虚偽があった場合、又は事故等の特別な事由により契約締結が不可能となった場合は、審査結果の次点の者から順に繰り上げて優先交渉権者とする。

## 第8 優先交渉権者選定後の手続き

---

### 1 基本協定の締結

優先交渉権者は、市からの選定通知後、速やかに事業内容及び準備行為について市と協議を行う。

準備行為とは、事業者自らの費用及び責任において行う本事業の実施に関して必要な準備（設計に関する打合せを含む。）を指す。なお、事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が、「第10 その他の特記事項」に記載する、優先交渉権者の責めに帰すべき事由によるものでないものと認められる場合は、市は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

本事業の基本的事項及び準備行為についての協議後、令和8年3月末までを目途として、基本協定書（案）の内容にて、市と優先交渉権者との間で基本協定を締結する。

### 2 事業契約の締結

市と事業者は、基本協定に定めるところにより、令和8年4月末までを目途として、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた仮契約を締結し、市議会の議決を経た後に、事業契約（本契約）を締結する。

なお、事業者は、本市と基本協定書を基に事業契約を前提とした仕様等の協議を行い、改めて見積書を提出すること。この協議に基づき仮契約書を作成し、仮契約を締結する。契約締結の際、印紙税が発生する場合があるので、留意すること。

#### （1）内容

契約の詳細については、仮契約締結交渉の際に仕様調整について協議の上で確定する。

#### （2）契約方法

随意契約

#### （3）支払条件

完了払とし、前金払は「有り」、部分しゅん工払は「有り」とする。

##### 【前金払について】

事業者は、保証事業会社と公共工事の前金払保証事業による法律第2条第5項に規定する保証契約を締結し、その保証証書を市に寄託して、前金払の支払を市に請求することができる。

##### 【部分しゅん工払について】

事業者は、別途事業契約書に定める施設の解体に相応する請負代金相当額について、あらかじめ、当該請求に係る施設の解体の確認を市に請求し、市がその請求を受けた日から14日以内に、事業者の立会いの上、施設の解体に係る検査を行い、その結果、事業者は部分しゅん工払可能額の通知を受けた上で、部分しゅん工払を請求することができる。なお、検査に直接要する費用は、受注者の負担とする。

#### （4）契約保証金

ア 事業者は、契約締結時に工事に係る契約金額の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付し、又はそれに代わるべき担保（高松市契約規則第23条において準用する同規則第8条第2項）を提供しなければならない。

イ 契約保証金には利子を付さないものとする。

ウ 受注者は、契約上の義務を履行しないときは、契約保証金又はその納付に代えて提供した担保は、市に帰属する。

### **3 運営権の設定及び指定管理者の指定**

施設整備業務の実施後、適切な時期において、市は、事業者に対して運営権を設定するとともに、指定管理者に指定する議案を市議会に提出し、市議会の議決を経て、事業者に運営権を設定するとともに、指定管理者制度基本協定書を締結するものとする。

事業者は、運営権設定期間中において、運営権設定対象を運営する義務を負う。

## 第9 事業実施状況の監視等（モニタリング）

---

### 1 事業報告書及び業務報告書等の提出

事業者は、施設整備業務において、業務要求水準書に定めるとおり、設計図書、工事監理報告書、工事完了届等を適切な時期に市へ提出する。

事業者は、維持管理・運営に係る業務において、業務要求水準書に定めるとおり、毎年度、業務報告書を市に提出する。

### 2 モニタリングの実施

市は、事業者が行う業務の実施状況を把握し、維持管理・運営状況を確認するため、モニタリングを実施する。なお、モニタリングの実施時期や項目については、事業契約書に定めることとする。

### 3 業務が基準を満たしていない場合の措置

業務報告書及びモニタリングの結果、事業者の業務が業務要求水準書に定める基準を満たしていないと判断される場合は、市は、事業者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正勧告を行い、それでも改善が見られない場合は、基本協定及び契約の解除、運営権設定の取消し等を行う場合がある。

取り消しに伴う市の損害については、事業者に損害賠償を請求する場合がある。

## 第10 その他の特記事項

---

### 1 事業の継続が困難となった場合等の措置

事業者は、本事業を継続することが困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに市に報告しなければならない。その場合の措置方法は次のとおりとする。

#### (1) 事業者の帰責事由による場合

事業者の帰責事由により、本要領及び業務要求水準書、事業契約書に定める業務の継続が困難になった場合又はそのおそれが生じた場合は、市は事業者に対し是正勧告等の指示を行い、期間を定めて改善案の提出及び実施を求めることができる。この場合において、事業者がその定められた期間内に改善できなかった場合は、市は事業契約の解除及び運営権の設定、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

また、上記の場合において、市に損害を与えたときは、事業者は、市に対し、その損害に応じた違約金を支払わなければならない。

#### (2) 市の帰責事由による場合

市は、本施設等を他の公共の用途に供することその他の理由に基づく公益上やむを得ない必要が生じた場合又はその他本市が合理的に必要と認める場合には、6ヶ月以上前に事業者に対して通知することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

市の責めに帰すべき事由により、市が事業契約上の市の重大な義務に違反し、本事業の実施が著しく困難になった場合において、事業者から150日以上当該不履行を是正するのに必要な合理的期間を設けて催告を受けたにもかかわらず、当該期間内に当該不履行が是正されないとき又は事業契約の履行が不能となったときは、事業者は、解除事由を記載した書面を本市に送付することにより、事業契約の全部又は一部を解除することができる。

上記の場合において、市は、事業者に対し、事業者が生じた損害を賠償するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により生じた損害がある場合は、市の支払額からこれを控除する。また、事業者は、事業契約を解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。

#### (3) 不可抗力等による場合

不可抗力等、市及び事業者双方の責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難になった場合、そのおそれがある場合又は事業契約履行のために多大なる費用を要する判断をした場合は、市は、事業継続の可否について協議を行い、継続することが困難と判断した場合、市は事業契約の解除及び運営権の設定、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができる。

不可抗力を原因として事業契約を解除する場合、事業者は、市の選択に従い、運営権の放棄又は市の指定する者に対する無償譲渡を行うこととし、当該不可抗力により市及び事業者が生じた損害は各自が負担し、相互に損害賠償は行わないこととする。また、事業者は、事業契約が解除又は終了された場合、それまでの期間に相当する運営権対価及びその利息の未払い分を一括で支払うこととする。

## 2 関係職員等への接触の禁止

応募者は、審査委員、本事業に係る事務手続きに従事する市職員及び本件関係者に対し、本件応募に関わる接触を禁止する。接触の事実が認められた場合は、失格とする場合がある。

## 3 業務引継ぎ

事業者は、事業期間の終了又は事業契約の解除並びに運営権の設定及び指定管理者の指定の取消しにより、事業者としての資格がなくなるときは、次期事業者への円滑な引継ぎに協力すること。

## 4 その他

- (1) 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨及び国際単位系（ＳＩ）による。
- (2) 参加表明書及び企画提案書の作成・提出に要する費用は、提案者の負担とする。
- (3) 参加表明書及び企画提案書に虚偽の記載を行った場合、プレゼンテーションに出席しなかった場合又は審査の公平性を害する行為があった場合は、当該表明及び提案を無効とする。
- (4) 参加表明書及び企画提案書は、返却しない。
- (5) 提出された参加表明書及び企画提案書は、提案者の選定以外に無断で使用しないものとする。
- (6) 企画提案書作成のために発注者から受領した資料は、発注者の了解なく公表・使用することはできない。
- (7) 事業契約書に定める事項及び解釈等について疑義を生じた場合、又は事業契約書に定めのない事項については、市と事業者で協議の上、これを定める。
- (8) 募集要領等の公表における民間事業者の質問等を踏まえ、必要に応じて募集要領等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には、募集要領等の公表と同じ方法で速やかに公表する。



## 第11 問合せ先

---

本事業及び本要領等に係る問合せ先は、次のとおり。

高松市 創造都市推進局 観光交流課 観光エリア振興室  
整備係 谷口・松本・山本

〒760-8571

香川県高松市番町一丁目 8 番 1 5 号

電 話 0 8 7 - 8 3 9 - 2 4 1 7

メール kankou@city.takamatsu.lg.jp

**別表1 サービス購入料（事業費）の対象区分**

項目	内容	対象	対象外
改修等整備に係る設計及び工事監理等に係る費用	施設の改修等整備に係る委託費	○	
	改修等整備の設計及び工事監理に係る事前調査費用等	○	
	改修等整備の設計及び工事監理に係る間接経費等	○	
施設の改修等整備に係るその他費用	改修等整備に伴う共通仮設費等の間接経費	○	
	改修等整備に伴う現場管理事務所等の仮設工事費	○	
	設備機器（空調、照明器具、衛生器具、厨房器具）等、対象施設に常時固定される類のもの※ <sup>1</sup>	○	
	対象施設に取り付けられる備品類（カーテン、ブラインド、サイン類）	○	
	対象施設に常時固定されない備品類（机・椅子、事務機器、パソコン、テレビ、電話等）及び消耗品類※ <sup>2</sup>		○
	通信、放送設備等の対象施設への引き込みに係る経費	○	
	イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されるもの。	○	
	イメージアップ等に係るもののうち、対象施設に常時固定されないもの。		○
	改修等整備に伴う各種試験及び検査費	○	
運営に係る費用	改修等整備に伴う各種許認可等、官公庁への申請手続き費用	○	
	対象施設のプロモーション及び宣伝等に係る費用		○
	運営権設定後の施設の整備、維持管理、更新経費等		○
運営に係る費用	運営権設定後の各種設備等の点検費用		○
	資金調達に係る手続き費用及び金利手数料※ <sup>3</sup> 等	○	

※1 事業者の提案内容が温浴機能の継続を前提とする場合は、経年劣化等により不具合が発生している温浴機能関連設備がサービス購入費に含まれる。

※2 対象施設内に残存する備品類については、事業費とは別に、市の負担において処分を行う。ただし、事業者が希望する場合においては、市と協議の上、対象施設内において継続して使用できることとする。

※3 「第3 5（4）ア 市からのサービス購入料」に記載する事業費B（割賦払分）に係る金利手数料

## 用語集

用語	定義
PFI事業	公共施設等の整備等に関する事業であって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することにより効率的かつ効果的に実施されるものをいう。（PFI法第2条）
実施方針	公共施設等の管理者等がPFI事業に係る特定事業の選定及び民間事業者の選定を行おうとするとき、特定事業の実施に関する方針を定めるもの。（PFI法第5条）
特定事業の選定	公共施設等の管理者等が、実施方針を公表したとき、実施方針に基づき、PFI事業を実施することが適切であると認める特定事業を選定することをいう。（PFI法第7条）
指定管理者制度	地方自治法244条の2第3項に基づき、地方公共団体が、条例の定めるところにより、法人その他の団体で地方公共団体が指定する者に、当該公の施設の管理を行わせることができる制度。
公共施設等運営権	施設の所有権を公共団体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定するもの（PFI法第16条） 公共施設等運営権制度により、公共施設等運営権者は、利用料金等の設定に裁量が認められ、施設改修等に対し自主的な投資を行うことが可能となるほか、運営権に抵当権を設定することも可能となるなど、自由度の高い運営が可能となる。
RO方式	RO方式はPFI事業の事業方式の一つ。「Rehabilitate-Operate」方式の略で、施設の所有権を公共団体が有したまま、民間事業者が施設を改修した後、その施設の維持管理及び運営を行う事業方式。
サービス購入料	本事業における対象施設の改修等整備に係る委託費（設計費及び工事監理費）及び工事費相当額（調査費、事務費等の関連費用を含む。）のことであり、市が事業者に対して支払う事業費である。
代表企業	本プロポーザルに参加表明し選定されたことにより企画提案書を提出する者（以下「応募者」という。）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、民間の営利法人を含めた法人その他の団体（ただし、個人は除く。）とする。 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。応募法人グループは代表企業、構成員※により構成）として応募が可能だが、代表企業とは、応募法人グループで応募する際の構成員のうち、応募手続きを代表して行うとともに、事業全体を統括する企業をいう。

構成員	応募法人グループのうち、代表企業以外で、市と事業契約を結んだ上で、本事業の一部業務を直接請け負う法人をいう。
-----	--