

## 「仲崎邸」活用・運営事業プロポーザル実施要領

### 1. 業務概要

#### (1) 業務名 「仲崎邸」活用・運営事業

### 2. 業務の目的

国の登録有形文化財である「仲崎家住宅 主屋」を含む「仲崎邸」（「仲崎邸」とは貸付対象に含まれる敷地内の建造物、構造物全般を指すものとする。）を、福岡地区の観光・文化発信の戦略的拠点として整備・改修し、備前長船刀剣博物館を核とした刀剣文化のにぎわいを福岡地区へと呼び込み、滞在時間の延長や観光消費の創出を目的とした計画・設計事業を行っている。

上記の目的を達成するために、今後、仲崎邸の文化的価値の保全に努めつつ、民間事業者の新たなアイデアによって、魅力的な施設となるように、活用・運営事業者（以下：「事業者」という。）を公募し、協議を行いながら、活用方法と一体となった仲崎邸改修に係る設計に参画し、施設の活用・運営及び管理を実施できる事業者を審査・選定するものである。

### 3. 仲崎邸概要（現況）

- ・所在地 瀬戸内市長船町福岡 688
- ・敷地面積 777.33 m<sup>2</sup>（建物面積を含む）
- ・地域指定 都市計画区域外
- ・交通アクセス JR 長船駅から徒歩 15 分
- ・施設詳細 添付①参考図面を参照
- ・水道 上水道（口径 13 mm）
- ・下水 汲取

### 4. 施設の貸付条件

#### (1) 基本条件

本事業は「仲崎邸」を活用し、刀剣文化の発信を行う事業を行うものである。現在の想定は添付③「仲崎邸改修基本構想」のとおり、主屋・蔵 1・茶室を改修し、刀剣文化の発信を行うガイダンス施設、展示活動を行い、台所棟・納屋・蔵 2 を改修し、カフェ・休憩スペースを整備し、地域及び訪問者の憩いの場とするものが望ましい。

当市は、「本物の日本文化を体験する観光拠点整備事業（ACE プログラム）」に基づき仲崎邸改修基本設計及び改修実施設計業務を実施している。

事業者は、今年度から本設計業務に参画することとし、設計業務完了後（令和 9 年度以降）に設計業務で策定された「管理運営計画」並びに改修実施設計に基づき、施設の改修を実施すること。

#### ①建物等に関すること

- ・市は、「3. 仲崎邸概要（現況）」に定める敷地内にある建物、設備、工作物）を事業者へ貸し付け、事業者は必要な改修を実施したのち、仲崎邸を活用すること。
- ・建物等は、貸付時点における現状有姿で貸付するものとし、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わないものである。
- ・本施設は、主屋が国登録有形文化財であるため、設計業務で定めた以外の外観の改装は原則不可とする。内装の改修に関しては、市と協議し、文化庁が定める「登録有形文化財（建造物）の手引2（登録後の各種届出）」を参照し、建物の本質的価値を損なわない範囲で行うものとする。
- ・建物の維持に必要な修繕、改修及び貸付事業実施に伴う設備設置は事前に市と協議し承認を得ることとする。
- ・貸付施設等を損傷する恐れがある用途や行為は禁止とする。ただし、運営に必要な釘等の使用については、市と協議のうえ、許可された場合は使用できるものとする。
- ・賃貸借契約における事業期間中は、「管理運営計画」に基づく事業を行っている限りは、市の都合による契約解除は行わないものとする。

#### ②改修に関すること

- ・市は実施設計に基づき躯体、屋根、外壁、構造補強、基幹設備等の建物・外観の保全に係る設計・改修費、浄化槽の設置、および水道・電気の基本的な配管・配線工事に係る工事を実施する。ただし、事業者が市実施工事を代わりに実施することも可能とする。その場合は市が契約する設計事務所の工事監理のもと実施すること。なお、監理事業者との契約は市が設計事務所と締結する。
- ・内装の改修、家具・厨房器具などの什器等の導入・設置に係る費用、運営に必要な水道・電気・通信設備の整備、貸付事業を行うために必要な法的手続きに係る費用等の貸付事業を行うために必要な費用は事業者が負担するものとする。
- ・費用分担について疑義が生じた場合は、適宜市と事業者で協議するものとする。

#### ③ 土地に関すること

- ・土地は現状有姿とし、維持・管理は、事業者の責任で行うものとする。その際、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わない。
- ・敷地内の植木等の適切な手入れや管理は事業者で行うこと。
- ・貸付範囲の変更はできないものとする
- ・契約期間中は「管理運営計画」に基づく利用に供することとし、基本設計に基づいて関係者等との貸付契約を締結する場合のほか、市が承認した場合を除き第三者への転貸はできないものとする。（イベントなどにおいて臨時で貸出す場合を除く。）

#### ④ 管理運営事業に関すること

- ・繁忙期・閑散期を考慮し、開館日を定めるものとする。

ただし、災害、施設のメンテナンス等により来場者の安全を確保できない場合は、その限りではない。

- ・事業により利用者・第三者及び建物等へ損害が発生した場合は、事業者の責任において保証、修繕するものとする。
- ・事業として実施する飲食、物販、イベント等について関係法令に基づくに許認可・届出については事業者の責任で行うこと。
- ・契約期間中は市と協議をし、作成した「管理運営計画」に基づく利用に供することとする。
- ・会社のオフィスや会員制のリゾートクラブなど利益を享受する人が特定される用途を目的とした活用は禁止とする。

#### ⑤ 備品等に関すること

施設内にある備品等は、貸付時点における現状有姿で貸付するものとし、いかなる瑕疵についても市は一切の責任を負わない。

事業者により、設備の改修及び新たに設備を設置した場合は、事業者の負担において施設を原状（貸付時点の状態）に回復し返還するものとする。

ただし、市が認めたときは、現状のまま返還できるものとする。

#### (2) 貸付に関すること

##### ① 貸付料について

優先交渉権者から提案された価格を基に、賃貸借契約締結時において双方で協議を行うこととする。

※本プロポーザル後にまず、基本協定書を締結し、管理運営計画の作成を行う。その後賃貸借契約を締結し、計画に基づき内装の改修・事業を行う。

※貸付料は土地及び建物両方の貸付料を合算したものである。

※光熱水費については、事業者にて別途契約のうえ、事業者の負担とする。

- ・電気代は中国電力の電気料金早見表 スマートコースを参照のこと。
- ・水道料金は瀬戸内市上水道業務課のページから官公署用 口径 13 mmの使用料を参照のこと

##### ② 貸付期間について

建物、土地及び施設内設備の賃貸借契約期間は、事業者と協議を行い、運営に係る整備後に市と協議を行い、契約締結日から 5 年間とする。ただし、期間満了時において、事業者の事業実績、施設の維持管理状況等を勘案して、引き続き貸し付けることが適当と認められる場合は、5 年毎に更新できる。

##### ③ 契約について

契約は、瀬戸内市議会の承認を得た後、締結するものとする。なお、議会で承認が得

られないときは、契約を締結することはできないものである。

### (3) その他の条件

#### ①衛生管理

関係法令及び国・県・市の定める基準等を遵守し、適正な衛生管理を行うこと。

#### ② 公序良俗に反する使用の禁止

公序良俗に反する行為に使用することはできないものとする。

#### ③ 騒音や振動が発生する使用の禁止

施設内において、騒音又は大きな振動が発生させる恐れがある用途や行為はできないものとする。

#### ④ 風俗営業等の禁止

風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業の用に供することはできないものとする。

#### ⑤ 用途の制限

事業者は、協定締結後に、市と共に策定した「管理運営計画」の内容に基づく用途に供しなければならないものとする。

ただし、合理的な理由により用途を変更する必要がある場合は、市と協議し、承認を得たうえで実施するものとする。

#### ⑥ 瀬戸内市暴力団排除条例について

- ・事業運営に係るすべての個人事業主、団体構成員及び法人の役員等（取締役、執行役、理事、代表者その他いかなる名称を有するものであるかを問わず、法人の経営を行う役職にある者及び経営に事実上参加している者をいう。）が、次の事項のいずれにも該当するものでないこととする。
- ・暴力団員（暴力団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「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう
- ・暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用している。
- ・契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結している。
- ・暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員に対して経済上の利益又は便益を供与している。
- ・暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有している。

⑦ その他

- ・その他、貸付施設の利用等にあたって、電気、上下水道、固定電話等の契約や法令等で定める必要な手続きがあれば事業者の責任・負担において手続きを行うこと。
- ・改修工事にあたっては本市が協働で実施している「本物の日本文化を体験する観光拠点整備事業（ACE プログラム）」に参画することで、当該事業の補助金（国庫補助金）を活用できる可能性がある。

【参考】

○制度案内（文化庁）ホームページ

<https://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/joseishien/94235801.html>

(4) 貸付施設の契約解除等

- ① 事業者が貸付条件に違反した場合は、市は、契約を解除し、貸付施設等の契約解除を求めることができるものとする。
- ② ①により市が貸付施設等の契約解除を求めた場合、市は事業者へ 90 日前までにその旨を通知し、事業者は自己の負担において貸付施設等を現状（貸付時点の状態）に回復し返還するものとする。  
ただし、貸付事業により貸付時点への現状に回復するのが困難な場合は、市と協議を行い、回復時点を協議するものとする。  
そのうえで、事業者の所有物が残置されている場合は、所有権を放棄したとみなし、市が任意に処分することができ、その費用は事業者が負担することとする。
- ③ 事業者は、契約期間内において経済状況の変動や不可抗力等により経営が困難となった場合、市に対して書面で通知することにより、契約解除を求めることができるものとする。

5. 参加資格

(1) 参加資格

本事業は公募型のプロポーザル形式で事業者を決定するものである。

提案者は、次に掲げる全ての事項を満たす者とする。

- ① 本プロポーザルの告示の日から優先交渉権者特定の日までの間に瀬戸内市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ③ 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及び民事再生法（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る者でないこと。

- 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）に基づく処分の対象となっている団体の構成員であると認められる者が経営者、構成員あるいは実質的に経営に関与している者ではないこと。
  - ⑤ 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団又はその構成員のいずれにも該当せず、かつ、これらの利益になる活動をそれと知りながら行う者でないこと。
  - ⑥ 国税、都道府県税、市町村税の滞納がないこと。
  - ⑦ 提案した事業を行うための企画、資金調達、管理運営等を行うことができる者であること。
- ※ 提案者は、優先交渉権者特定までの間に、前各項に定める参加資格の要件を満たさなくなった場合は、その参加資格を失うものとする。

## （2）複数の企業等で構成する連合体による参加の場合

複数の企業等で構成する連合体による参加の場合、（1）参加資格①～⑦について連合体の構成員すべてがそれぞれ満たすこと、⑦については連合体の総体により満たすことを条件とする。また、参加申込、企画提案書の提出及び候補者特定後の協議等必要な手続きを一貫して担当する代表企業を定めること、構成員の役割分担を明確に示すことを追加条件とする。

なお、連合体の構成員は、単独で参加することはできない。また、ある連合体の構成員は、他の連合体の構成員となることはできない。

## 6、募集スケジュール

### （1）全体スケジュール

| 項目               | 時期                 |
|------------------|--------------------|
| 公示               | 令和8年10月1日（木）       |
| 現地確認会参加申込締切      | 令和8年10月8日（木）正午必着   |
| 現地確認会            | 令和8年10月9日（金）       |
| 質問受付締切日          | 令和8年10月16日（金）17時必着 |
| 質問に対する回答         | 令和8年10月21日（水）      |
| 参加申込書受付締切        | 令和8年10月28日（水）17時必着 |
| 企画提案書等受付締切       | 令和8年11月9日（月）17時必着  |
| 書類審査（提案者多数の場合）   | 令和8年11月13日（金）（予定）  |
| プレゼンテーション及びヒアリング | 令和8年11月20日（金）（予定）  |
| 優先交渉権者の決定        | 令和8年11月24日（火）（予定）  |

※上記スケジュールは現時点での予定であり変更する場合があります。変更があった場合は、本市ホームページで通知する。

## (2) 現地確認会の実施

プロポーザル参加者向けの現地確認会を10月9日(13時～15時)に開催いたします。

参加を希望される事業者は、10月8日正午までに様式10を本課まで提出してください。

## (3) 本事業に対する質問受付及び回答

### ① 提出方法

別添の質問書・回答書(様式4)により、電子メールにて提出すること。

### ② 提出期限

令和8年10月16日(金)17時必着

※提出期限を過ぎた質問、上記以外の方法で提出された質問に対しては回答しない。

### ③ 回答期限

令和8年10月21日(水)

### ④ 回答方法

市ホームページへ掲載し、回答するものとする。

## (4) 参加申込書受付締切

本プロポーザルに参加する応募者は、受付締切までに①に定める1～5の提出物を提出し、参加表明を行うこと。グループで応募する場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続きを行うこととする。

ただし、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

① 提出書類及び部数

| 番号 | 書類名                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 部数  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1  | 参加申込書(様式1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1 部 |
| 2  | 会社概要(様式2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1 部 |
| 3  | 瀬戸内市暴力団排除条例に関する誓約書(様式9)                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1 部 |
| 4  | 以下、該当する書類<br>●法人にあっては、履歴事項全部証明書(登記簿謄本)<br>●商号登記している個人にあっては、履歴事項全部証明書(商号登記簿謄本)<br>●商号登記していない個人にあっては、身分証明書及び登記されていないことの証明書<br>●直近3年間の財務諸表(法人及び個人)<br>●法人にあっては、直近年度の国税(法人税及び消費税)、都道府県税(事業税及び都道府県民税)及び市町村民税すべての納税証明書(未納がないことが確認できるもの)<br>●個人にあっては、直近年度の国税(所得税及び消費税)、都道府県税(事業税)及び市町村民税すべての納税証明書(未納がないことが確認できるもの) | 1 部 |
| 5  | 返信用封筒(110円切手貼り付け)                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1 部 |

② 参加申込書受付締切

令和8年10月28日(水)17時必着

③ 参加資格の審査・審査結果の通知

参加申込者の参加資格を実施要領に基づき審査し、当該審査の完了後に審査結果を申込者全員に対して、参加資格審査結果通知書(様式3)により通知するものとする。

(5) 企画提案書等の提出

(4) の③で参加資格を有すると通知された者のうち、本プロポーザルへの書類審査及びプレゼンテーション審査へ参加を希望される場合は、以下の企画提案書等を期日までに提出ください。

① 提出書類及び部数

| 番号 | 書類名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 部数 |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | 企画提案書提出届（様式5）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1部 |
| 2  | 業務実施体制各種調書及び企画提案書一式（以下の①～⑤）<br>① 企画提案書（任意様式）<br>・施設活用計画<br>・開館日・開館時間<br>・観光誘客、滞在時間延長、観光消費創出のための提案<br>・備前長船刀剣博物館・刀剣文化との連携方法<br>・仲崎邸の文化的価値・登録有形文化財の保全方法<br>・整備に関する負担<br>・今後5年間の年間収支計画及び資金計画<br>・植生、清掃等の施設維持管理計画<br>・地域雇用・市内事業者との連携<br>・提案貸付料（月額）<br>② 事業実施計画概要（様式6）<br>③ 事業実施体制（任意様式）<br>④ 事業実施スケジュール（様式7）<br>⑤ 資金計画（様式は任意とし、市への貸付価格を提案すること） | 8部 |

② 提出方法

持参又は郵送によること。ただし、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

③ 提出期限

令和8年11月9日(月) 17時必着

④ その他

- ・原則として、企画提案書は1者1提案とする。
- ・企画提案書を受け付けた後の追加及び修正は認めない。
- ・提出書類のサイズはA4判（縦・横を問わない）で統一すること
- ・事業企画提案書についてはA4・A3判片面印刷10枚以内とし、左上綴じで簡易製本して提出してください。A3判の資料がある場合は、3つ折りで製本すること。書類作成の際は、様式集（別冊）の書類作成の留意事項等を確認のうえ作成すること。

## 7. 審査方法

### (1) 審査委員会

参加資格があると認められる者から企画提案書等を受け付け、その企画提案「仲崎邸」活用・運営事業プロポーザル審査委員会において審査し、優先交渉権者を特定する。審査方法及び審査基準等は(3) 審査基準等に定めるとおりとする。

提出された企画提案書の書類審査及び企画提案についてのプレゼンテーションを実施し、下記の審査基準に基づいて審査を行い、優先交渉権者の特定手順に基づき最も優れた提案を特定するものとする。

ただし、提案者が多数となった場合は、提出された企画提案書に基づく書類審査によりプレゼンテーション及びヒアリングを依頼する業者を3者程度に選考するものとする。

### (2) 審査結果の通知

審査結果は、プロポーザル審査結果通知書（様式3）により通知するものとする。

### (3) 審査基準等

#### 審査項目及び配点

プロポーザルは以下の審査項目及び配点に基づき審査を行う。

| 評価項目 | 評価ポイント                                                                            | 配点  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 事業内容 | ・当該地で実施する予定の事業内容や事業運営の考え方が妥当であるか。<br>・開館日、開館時間は、来館者が利用しやすく、地域住民への配慮がされた提案となっているか。 | 30  |
| 事業実績 | ・提案事業を確実かつ円滑に実施できる同種又は類似の事業実績を有しているか。                                             | 15  |
| 事業計画 | ・事業を確実に実施し、継続できる経営計画であるか。                                                         | 20  |
| 維持管理 | ・施設の維持管理計画、管理体制は適切か。                                                              | 10  |
| 地域貢献 | ・地域雇用や地域産業の活用等により地域経済への波及が期待できるか。<br>・地域の活性化や周辺地域の環境に十分配慮されているか。                  | 10  |
| 地域連携 | ・市内事業者と連携した提案があるか。                                                                | 10  |
| 貸付価格 | ・提案価格に上限は設けない。                                                                    | 5   |
|      | 合計                                                                                | 100 |

### (4) 優先交渉権者特定手順

候補者の中から、審査の評点の合計点が最も高い者を優先交渉権者に決定する。この場合において、合計点が最も高い者が2者あるときは、審査委員会が採決して決定する。

優先交渉権者との協議不調、契約不成立時には次点者と協議するものとする。

※提案者が1者の場合は、審査を行い、審査委員会が候補者特定の可否を採決して決定する。

## 8. 失格事項

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

- ・企画提案書等の様式、提出部数、提出方法、提出期限等に適合しないもの。
- ・企画提案書等の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。
- ・企画提案書等提出期限後に貸付金額の訂正を行ったもの。
- ・虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの。

## 9. プロポーザル後のスケジュール予定

### (1) 協定・契約について

#### ① 基本協定の締結

優先交渉権者の特定後、協議の仲崎邸改修に係る基本・実施設計に関する「基本協定書」を締結し、事業者は本協定に基づき、本市が実施する設計業務へ参画し、事業者視点からの意見提案や「管理・運営計画書」を作成するものとする。

※本協定締結段階では、施設の貸付料は発生しません。

#### ② 建物賃貸借契約の締結（契約日から最大5年）

計画作成後、「建物等賃貸借契約」を締結し、市による改修工事および事業者による内装・設備設置を行うものとする。

※営業を開始する前の貸付料の減免を行う場合は、事前に瀬戸内市議会の議決が必要となります。

| 日付                   | 実施事項                    | 内容                           |
|----------------------|-------------------------|------------------------------|
| 令和8年11月末             | 優先交渉権者の決定               | プロポーザル審査                     |
| 令和8年12月上旬            | 基本協定の締結                 |                              |
| 令和8年12月～<br>令和9年3月中旬 | 実施設計への参画<br>「管理運営計画」の作成 | 市・事業者・設計業者・地元<br>と協議しながら作成する |

## 10. その他

(1) 提出書類は返却しない。ただし、市は提出書類を提出者に無断で他業務に使用しない。

(2) 瀬戸内市情報公開条例に基づく開示請求があった場合、本プロポーザルに関する全ての文書（市作成文書及び参加者提出文書）は、原則として開示の対象文書となる。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他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るため、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出ること。

なお、本プロポーザルの優先交渉権者特定前において、特定に影響が出るおそれがある情報については特定後の開示とする。

- (3) 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ない。
- (4) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効にするとともに、指名停止措置を行うことがある。
- (5) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とする。
- (6) 業務実施体制各種調書に記載した配置予定の運営責任者及び担当者は、原則として変更できないものとする。なお、やむを得ない理由により変更する場合には、瀬戸内市と協議のうえ決定するものとする。
- (7) 参加者は、優先交渉権者特定までの間に、4. 参加資格に定める要件を満たさなくなった場合は、その参加資格を失うものとする。

1 1. 本プロポーザルに係る書類の提出・問い合わせ先

瀬戸内市成長戦略部観光文化戦略課

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張300-1（本庁舎 2階）

TEL：0869-22-3953 FAX：0869-22-3304

E-mail：[kankobunka@city.setouchi.lg.jp](mailto:kankobunka@city.setouchi.lg.jp)