

旧喬木カントリークラブ跡地活用事業に係る民間提案募集要項

1. 趣旨

喬木村（以下「村」という。）は、旧喬木カントリークラブ跡地（以下「対象地」という。）において、民間事業者の柔軟な発想とノウハウを活用した公民連携手法により、対象地の有効活用を図るため事業提案を募集する。本募集により、地域経済の活性化、交流人口の拡大を目指す。

2. 制度の性質（停止条件付）

本制度は、民間提案による事業化検討制度である。提案が選定され協議が成立した場合でも、関連する予算案や条例案等が村議会で承認されない場合は、本事業は実施されない。その際、提案者が支出した経費（調査・設計費等）について、村は一切の補償を行わないものとする。

3. 事業概要

- （1）事業名称：旧喬木カントリークラブ跡地活用事業に係る民間提案事業
- （2）所在地：旧喬木カントリークラブ跡地（対象地詳細は別紙Ⅰのとおり）
- （3）敷地面積：約 12 ha
- （4）現況：造成状況はゴルフ場運営当時同様。一部、山林/原野化が進行中。
- （5）履行期間：民間提案計画期間と同期間

4. 提案要件

（1）事業範囲

取得した対象地すべてを整備計画に含めること。ただし、エリアゾーニングによる段階的整備も可とする。なお、用地交渉の結果、用地取得を断念せざるを得ない土地については、「9. 事前協議」の期間中に可能な限り情報共有を図り、事業計画に反映させなければならない。

（2）基本コンセプト

（ア）対象地の持つ景観や豊かな自然環境を活かしたアウトドア施設を中心とした観光振興に資する地域活性化拠点とする。（本事業は、村全体の活性化につながる重要な拠点として整備するため、単なる不動産等財産の貸付事業は本提案の対象外とする。）

（イ）子供からシニアまで幅広い層が安全かつ能動的に楽しめる空間設計であること。

(ウ) 将来的に施設内に留まらず、近隣の観光資源や地域文化を組み合わせた事業を企画できる提案とすること。

(3) 整備時期

令和9年度中に整備を開始すること。

(4) 事業期間

10年以上の長期事業計画とすること。

(5) 業務範囲

旧喬木カントリークラブ跡地活用事業の想定している業務範囲は次のとおりであり、「村」と「民間事業者」の担う業務範囲を明確に示すこと。

(ア) 設計業務

(イ) 整備業務

(ウ) 維持管理業務

(エ) 運営業務

(6) 役割・負担

「村」と「民間事業者」の役割分担、および責任分界点を明確にすること。

(7) 財政支出

上記(5)及び(6)により整理した「村」と「民間事業者」が担うべき業務及び役割・負担における財政支出について明確に示すこと。

(8) 提案内容

提案内容は、次のいずれにも該当するものとする。

(ア) 旧喬木カントリークラブ跡地の地形、景観等の特性を最大限活かした提案であること。

(イ) 基本コンセプトを理解し、主旨に概ね沿う内容の提案であること。

(ウ) 施設の整備から運営に至るまでの提案であり、初期投資の内容及び財源等の収支計画を示した提案であること。

(9) 応募に関する留意事項

(ア) 費用の取り扱い

提案に係る調査、設計、提案書作成等に要する一切の費用は提案者の負担とする。議会否決等の理由により事業化に至らなかった場合においても、村は一切の損害賠償、費用負担を行わない。

(イ) 提出書類の取扱い、著作権等

(i) 提出書類の著作権は提案者に帰属するが、提出書類は返却しない。

(ii) 村は、提案者の提出書類を提案審査以外には無断で使用しないものとし、また、第三者にその情報を漏らしてはならない。

- (iii) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の法律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、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案者が負うものとする。
- (iv) 提案者が事業実施者となった場合は、村が議会報告、広報、事業管理等に使用するために必要な範囲の利用権は村に帰属する。ただし、提案者固有のノウハウ、営業秘密、特定の事業モデル、独自のデザインコンセプト等、当該提案者の正当な利益を害するおそれのある情報については、提案者に帰属するものとし、村は提案者の事前の承諾なく第三者へ開示・提供しないものとする。なお、議会等で公開する際には、当該機密情報については適切にマスキング処理を行う等の保護措置を講じる。

(10) 法令の遵守

提案者は、提案に当たっては、事前に提案者の責任において関係法令等を確認するものとし、事業実施時における法令適合のリスクは提案者に帰属する。

(11) 既存インフラの適正管理

調整池や法面等、周辺住民の生活環境に影響を与える箇所の適切な管理（点検、保守）が行える計画であること。

(12) 協議の方針

村と事業者は、事業実施に向けた協議において、公共的責務（安全、適正な収支報告等）および事業全体の方向性については村がイニシアチブを保持する。一方で、運営手法、収益向上のためのマーケティング、デザインコンセプト等の創意工夫については、民間事業者の自由度を最大限尊重し、対等な立場で協議を行うものとする。なお、具体的な協議のプロセスについては13. に定めるところによる。

5. 参加資格

提案者は、本事業を遂行する意思と能力を有し、次のいずれかに該当する単体企業又は共同企業体であること。

(1) 単体企業

単体企業として応募する場合は、次の要件をすべて満たすこと。

- (ア) 本事業の企画、整備、維持管理又は運営に関する実績又は遂行能力を有する者であること。
- (イ) 観光事業、アウトドア事業、地域活性化事業、施設運営事業、SNSマーケティング事業、コンサルティング事業その他本事業の目的達成に資する事業を行う者であること。
- (ウ) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (エ) 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

(オ) 喬木村暴力団排除条例(平成23年条例第11号)の規定による入札参加資格停止措置の期間中でない者であること。

(カ) 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) 共同企業体

共同企業体として応募する場合は、次の要件をすべて満たすこと。

(ア) 共同企業体の代表構成員は、本事業全体の企画、運営、資金計画、地域連携又は事業推進を統括する能力を有する者であること。

(イ) 共同企業体の構成員には、観光事業、アウトドア事業、地域活性化事業、施設運営事業、SNSマーケティング事業、コンサルティング事業、設計業務、測量業務、建設コンサルタント業務、工事施工業務その他本事業に必要な業務を担う者を含めることができる。

(エ) 共同企業体のすべての構成員は、上記（I）（ウ）から（カ）までの要件を満たすこと。

(オ) 共同企業体の構成員間における役割分担、責任分界点及び費用負担を明確にすること。

6. 提出書類

(1) 提案意向申請書（様式第1号）

(2) 誓約書（様式第2号）

(3) 技術提案書（様式第3号） ※以下の内容を必須とし、任意様式で提出する。

(ア) 事業の名称および基本コンセプト

(イ) 事業内容

(ウ) 事業スキーム

(エ) 事業推進体制図（設計、施工、管理、運営の各フェーズにおける責任体制および配置人員の役割分担を明記）

(オ) 施設整備・運営計画（全工程を記載）

(カ) 4.（5）～（7）事項整理表

(キ) 資金計画および長期収支計画（10年以上、自治体・民間それぞれの負担額を明記）

(ク) 村・地域との共創プロセス（事業化に向けた機運醸成（ワークショップ開催、住民説明会等）および、村との協議・連携タイミングを含めた全体スケジュールを提示）

(ケ) 議会承認リスクへの対応方針

7. 参加手続等

(1) 担当部署・問い合わせ先

〒395-1107 長野県下伊那郡喬木村6664 喬木村企画財政課

電話：0265-33-5129 E-Mail：kikaku@vill.takagi.lg.jp

(2) 審査書類（提案意向申請書・技術提案書）の提出

(ア) 提出期限：15. に記載のとおり

(イ) 提出部数：15部（正本1部、複製本14部）

(ウ) 提出場所：7. (1) に同じ

(エ) 提出書類：6. (3)

(オ) ヒアリング：提案者による説明を実施（※日時は別途通知）

8. 質問及び回答

(1) 質問書の提出方法

(ア) 提出期限：15. に記載のとおり

(イ) 提出場所：7. (1) ※質問の受付は電子メールのみとする。

(ウ) 提出書類：質問書（様式第4号）

※メールを受信した後、受信確認メールを送信アドレスに返信するため、メール送信日の翌日までに受信確認メールが届かないときは、電話にて連絡すること。

(2) 質問書の回答に対する回答方法

回答は、全ての質問を取りまとめたうえで、15. に記載の期日までに電子メール等により回答する。

9. 事前協議

本事業は、審査会実施前に有識者等を交え、1～3回の範囲内で事前協議を実施する。また、事前協議で扱う住民意見について、柔軟な反映に努めること。なお、事前協議により合意した内容は審査会資料（事前提出を含む）へ反映させなければならない。

10. 審査方法及び評価基準

本民間提案審査（提案意向申請書・技術提案書）は、評価委員会にて実施する。

(ア) ヒアリングを実施し、履行能力（組織力、業務実績、組織・技術体制等）、コンセプト、事業スキーム、収支計画を総合的に審査し、最適候補者（交渉権者）を選定する。

(イ) ヒアリング及び審査会議は非公開とする。

(3) 評価基準

別表第Ⅰに記載のとおり

11. 協議の成立

村と交渉権者は、提案内容を基に詳細を協議する。協議が成立した場合、村は当該事業者を事業候補者として決定する。ただし、交渉権者が、14. に該当した場合には、次順位の候補者と手続きを行う。

12. 契約の締結

協議成立後、予算措置等の手続が完了した時点で、随意契約により契約を締結する。

ただし、不動産貸借契約以外の事業で村と契約を締結する場合は、各事業（業務委託・工事請負契約等）の参加資格を満たす必要がある。（令和7・8・9年度入札参加資格審査申請の受付について：<https://www.vill.takagi.lg.jp/doc/2025011700037/>）

13. 業務内容および協議プロセス

本事業は民間事業者が整備・運営を行う場合も公共性の観点から村がイニシアチブを保持する。事業者は、設計、施工、運営の各段階において、村および有識者による「事業推進検討会（仮称）」を定期開催し、その助言を事業計画に反映させなければならない。（本検討会は、事業者による創意工夫や収益向上策を阻害するものではなく、公共性と事業性の両立を目的とするものである。）協議には、設計方針、施設整備仕様、運営ルール策定、地域連携イベント等の策定を含むものとし、事業者は村の意向を十分に踏まえて業務を遂行すること。

14. 失格事項

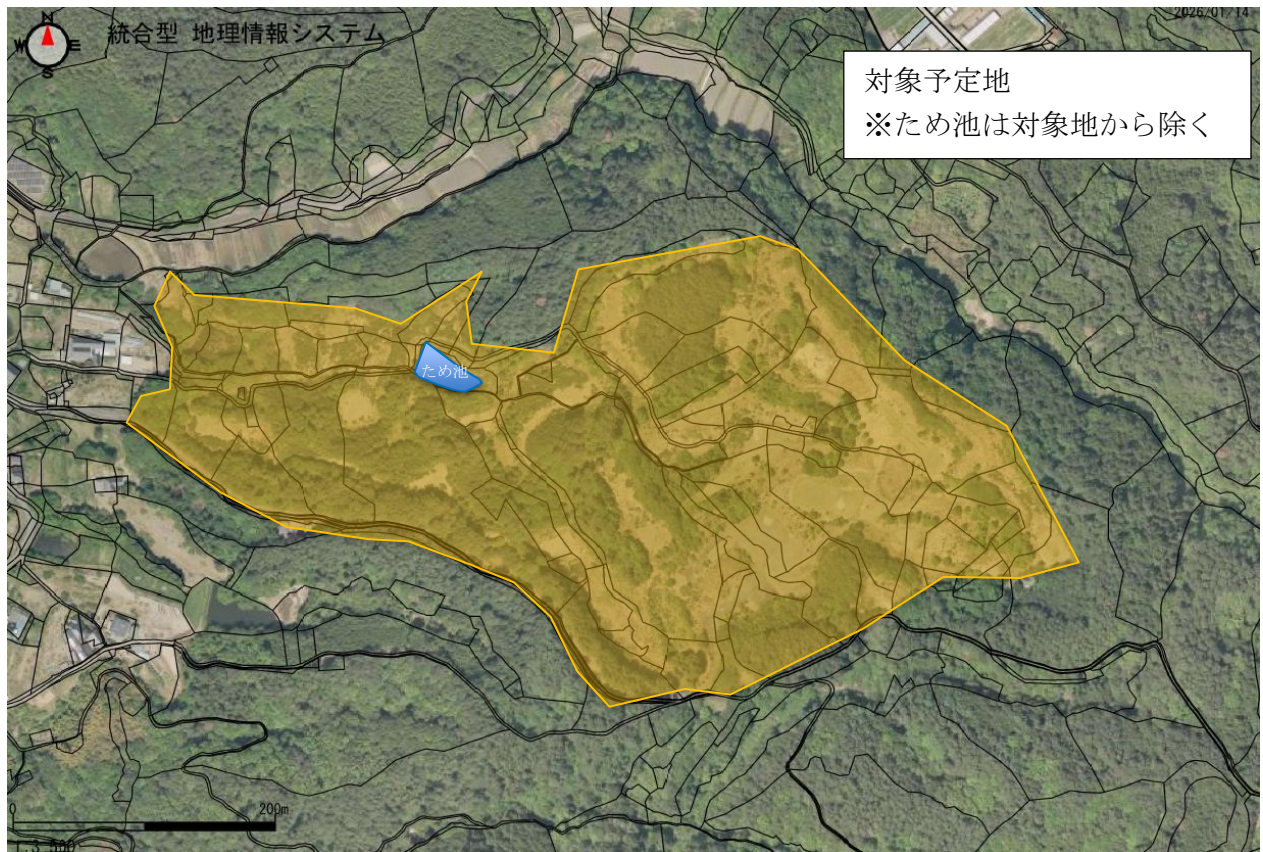
次のいずれかに該当した者は、その者を失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) 実施要領等で示された、提出期限、提出場所、提出方法等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- (3) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- (4) 本要領の要件を欠くことになった場合
- (5) その他、本プロポーザルの公正・公平な実施に支障があると認められる場合

15. スケジュール

(1) 募集要項公表	令和8年7月24日
(2) 質問書の提出期限	令和8年8月7日15時
(3) 質問書に対する回答	令和8年8月13日（予定）
(4) 審査書類（提案意向申請書・技術提案書） の提出期限	令和8年9月11日17時
(5) 事前協議期間（最終技術提案書提出期限）	上記（4）～令和8年10月28日17時
(6) 第二次審査（プレゼンテーション）	令和8年10月30日
(7) 第二次審査結果通知	令和8年11月（予定）
(8) 契約（協定）締結	令和9年4月1日以降

別紙 I



【令和 8 年度実施（予定）事業】

- ・ 用地測量業務
- ・ 井戸試掘事業
- ・ 用地取得事業
- ・ エントランス施設（仮）実施設計業務 ※令和 9 年度村で整備予定

※施設の機能については、提案者との協議により決定し、令和 8 年度に実施設計を作成予定

別表第Ⅰ 評価基準表

評価項目	評価基準	備考
1. 提案の独自性・コンセプト (60点)	① 地域課題の解決 (20)	村の課題（人口減少、遊休施設等）に対する的確な解釈と、独自の解決アプローチがあるか。
	② 独創性と魅力 (20)	喬木村の自然・歴史・文化を活かした独自の付加価値（他所にない体験等）が提案されているか。
	③ 企画力・集客力 (20)	イベント企画、SNS発信、広域連携など、人を呼び込むソフト事業が具体的に示されているか。
2. 施設計画と空間活用 (30点)	① 対象地全体への配慮 (15)	土地全体の特性を理解し、段階的整備であっても全体調和を意識したゾーニングがなされているか。
	② デザインと維持 (15)	景観との調和、および長期的な劣化に対する修繕容易性や維持コストへの配慮がなされているか。
3. 事業収支の現実性 (45点)	① 収益性の高さ (15)	想定集客数や単価の設定が市場調査に基づき根拠あるものか。単年度収支が安定しているか。
	② 村財政への配慮 (15)	村の負担額（補助・委託等）が具体的であり、必要最小限に抑えられているか。
	③ 資金調達の確実性 (15)	自己資金、融資の見込み等、初期投資（建設費）の調達基盤が安定しているか。
4. 公共貢献性 (25点)	① 住民意見の反映 (10)	事前相談において共有された住民意見の反映に努めているか。
	② 住民の利便性 (15)	観光客のみならず、村民が日常的に利用・参加できる仕組みが用意されているか。
5. 運営体制・プロセス (25点)	① 段階別の体制図 (10)	設計・施工・管理・運営の各フェーズの責任体制・人員体制は盤石か。
	② 村との共創プロセス (15)	村および有識者との協議・検討プロセスが明確か。事業者を巻き込んだ機運醸成や、地域住民との関係性構築が具体的に示されているか。
6. 持続可能性・リスク管理 (35点)	① 地元雇用と経済波及 (15)	村内での雇用創出や、地元農産品等の供給網構築など、地域経済への還元がなされているか。
	② 議会リスクの理解 (10)	議会承認（停止条件）のリスクを理解し、不測の事態でも事業が破綻しない代替案が提示されているか。
	③ 運営体制の盤石さ (10)	運営主体が長期間の事業遂行に必要なスタッフ体制、緊急時対応フローを有しているか。
合計(220点)		合計点により、交渉権者を総合評価する。