

神 河 町 觀 光 施 設
新運営形態による管理者公募要項

〔現行名称 神崎いこいの村 グリーンエコー笠形〕

〔グリーンエコー笠形体育施設〕

令 和 8 年 2 月
兵 庫 県 神 河 町
ひと・まち・みらい課

1. はじめに

兵庫県神河町は、県の中央部に位置する自然豊かな「ハート型のまち」です。

千ヶ峰や笠形山をはじめとする1,000m級の山々に囲まれ、四季折々の美しい風景が楽しめる地域です。清流が流れ、春には花々が咲き誇り、冬には雪景色が広がるなど、豊かな自然環境が最大の魅力です。

この恵まれた自然の中に位置する総合レジャー・宿泊施設が、昭和58年に開業した「神崎いこいの村 グリーンエコー笠形」です。

しかしながら、開業から40年を超えた当該施設の老朽化は否めません。

その様な状況の中、前指定管理者が指定管理から撤退したことにより、令和7年10月からは休館を余儀なくされています。

2. 本公募の目的

本町では、これまで当該施設を地方自治法に基づく指定管理制度により一體的な管理・運営を行ってきましたが、今後はその運営形態を見直し、民間事業者の創意工夫、投資意欲及び経営ノウハウを最大限に活用する新たな官民連携の形へ移行することとしました。

本公募は、民間事業者の自由な発想と投資判断を尊重しつつ、町として必要な公共性・公平性を契約により担保し、観光振興、地域振興及び地域経済の活性化を図ることを目的として、土地定期賃貸借、使用貸借及び業務委託を組み合わせた新たな官民連携スキームにより、本施設全体を総合的に運営する事業者を募集するものです。

なお、本町としては、従前どおり総合レジャー・宿泊施設としての利活用を基本としますが、事業者の自由な発想による新たな事業展開を尊重し、過度な行政関与は行わない方針とします。

3. 施設の概要

① 対象施設

| | |
|-------|-----------------------------|
| 施設名称 | 現行名称 神崎いこいの村 グリーンエコー笠形・体育施設 |
| 所 在 地 | 兵庫県神崎郡神河町根宇野1019-13 |
| 開業年度 | 昭和58年 |
| 敷地面積 | 242,199m ² |
| 建築面積 | 7,289 m ² |

運営開始後の施設名称は、ブランド戦略の観点から、事業者が自由に設定できるものとします。

ただし、施設名称に企業名を含める場合に限り、ネーミングライツ料として年額30万円を徴収いたします。

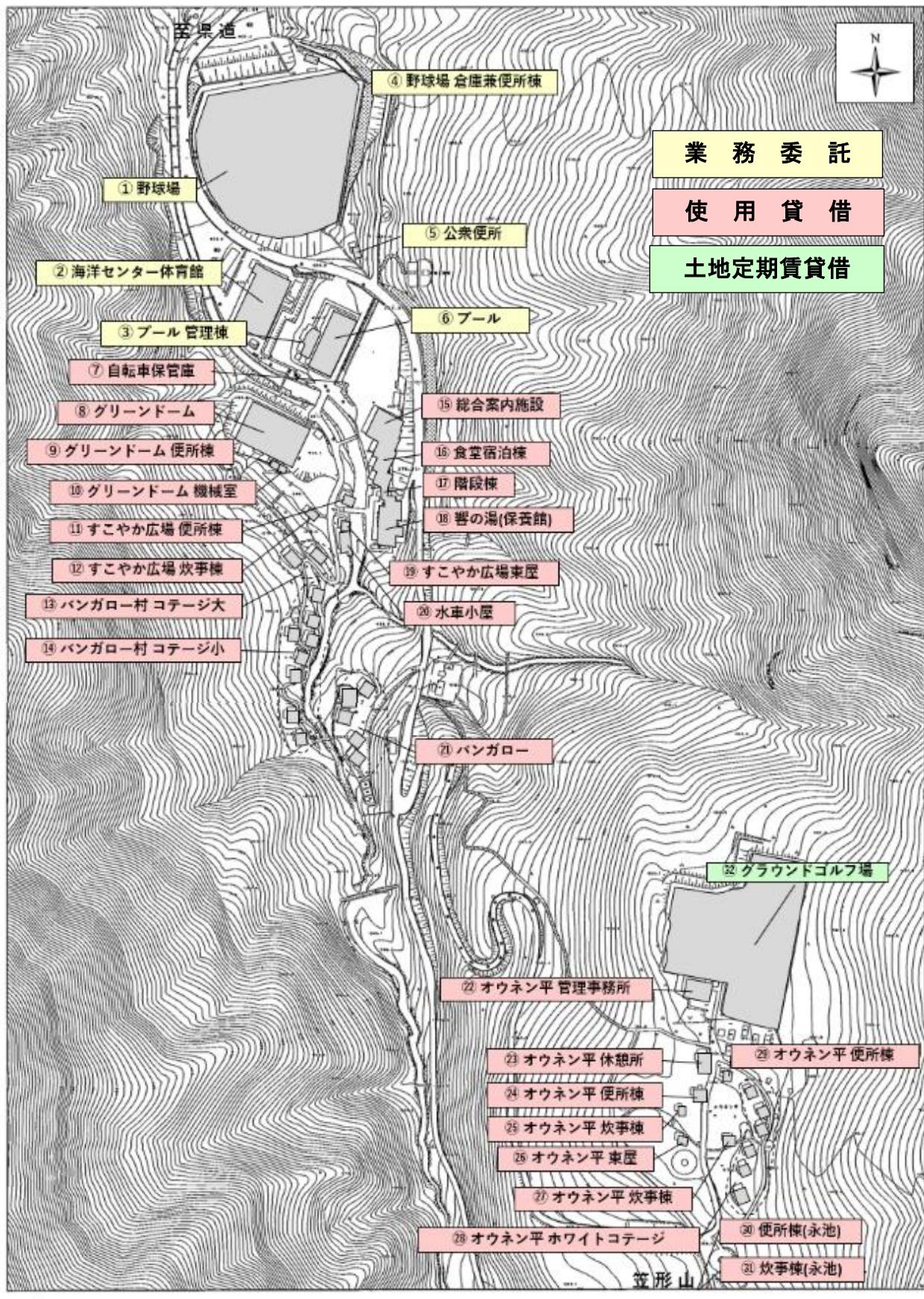
② 対象施設の詳細区分

| 契約形態 | 建築物 | 建物面積 | 設置年 | 構造 | 階数 |
|-------|-------------------|---|-----|------|----|
| 業務委託 | ① 野球場 | — | S61 | — | — |
| | ② 海洋センター体育館 | 1,102 m ² | S61 | RC | 1 |
| | ③ プール管理棟 | 125 m ² | S61 | S | 1 |
| | ④ 野球場倉庫兼便所棟 | 20 m ² | H8 | B | 1 |
| | ⑤ 公衆便所 | 21 m ² | S61 | B | 1 |
| | ⑥ プール | — | S61 | — | — |
| 使用賃借 | ⑦ 自転車保管庫 | 90 m ² | S61 | RC | 1 |
| | ⑧ ゲリードーム | 1,380 m ² | H5 | W | 1 |
| | ⑨ ゲリードーム便所棟 | 13 m ² | H6 | RC | 1 |
| | ⑩ ゲリードーム機械室 | 18 m ² | H5 | RC | 1 |
| | ⑪ すこやか広場便所棟 | 32 m ² | S61 | W | 1 |
| | ⑫ すこやか広場炊事棟 | 36 m ² | S63 | W | 1 |
| | ⑬ バンガロー村コテージ大(2棟) | 96 m ² | S58 | W | 1 |
| | ⑭ バンガロー村コテージ小(8棟) | 253 m ² | S58 | W | 1 |
| | ⑮ 総合案内施設 | 345 m ² | S58 | S | 1 |
| | ⑯ 食堂宿泊棟 | 571 m ² | H19 | S | 2 |
| | ⑰ 階段棟 | 108 m ² | H19 | S | 3 |
| | ⑱ 韶の湯(健康保養館) | 812 m ² | S63 | RC | 2 |
| | ⑲ すこやか広場東屋 | 16 m ² | S58 | W | 1 |
| | ⑳ 水車小屋 | 69+30 m ² | S59 | W/RC | 2 |
| | ㉑ バンガロー(5棟) | 259 m ² | H19 | W | 1 |
| | ㉒ オウズ平管理事務所 | 152 m ² | H15 | RC | 1 |
| | ㉓ オウズ平休憩棟 | 157 m ² | S59 | W | 2 |
| | ㉔ オウズ平便所棟 | 22 m ² | S58 | W | 1 |
| | ㉕ オウズ平炊事棟 | 14 m ² | S58 | W | 1 |
| | ㉖ オウズ平東屋 | 16 m ² | S60 | W | 1 |
| | ㉗ オウズ平炊事棟 | 27 m ² | H15 | RC | 1 |
| | ㉘ オウズ平ホリトコテージ(6棟) | 270 m ² | H15 | W | 2 |
| | ㉙ オウズ平便所棟 | 23 m ² | H15 | RC | 1 |
| | ㉚ 便所棟(永池) | 24 m ² | S61 | W | 1 |
| | ㉛ 炊事棟(永池) | 27 m ² | S61 | W | 1 |
| 土地賃貸借 | ㉕ ゲラウンドゴルフ場 | — | H27 | — | — |
| 施設内容 | 施設名 | 規模・人数等 | | | |
| | 体育館 | バレー・ボールコート2面 バスケットボールコート1面 | | | |
| | プール | 25m×13m(6コース) 幼児用:6m×10m | | | |
| | 野球場 | 両翼約90m(ナイター設備有) | | | |
| | ゲラウンドゴルフ場 | 8ホール×3コース(天然芝) (公社 日本ゲラウンド・ゴルフ協会認定コース) | | | |
| | ゲリードーム | バーベキュー場 6人用/区画×82区画 | | | |
| | カーシンの水辺 | アマゴつかみ、すべり台 | | | |
| | 宿泊施設(コテージ) | 大:9名×2棟、小:6名×8棟 ホリトコテージ:8名×6棟 | | | |
| | 宿泊施設(ウッドハウス) | 8名×5棟 | | | |
| | 宿泊施設(日本間) | 6名×6室 | | | |
| | テントサイト | 27サイト | | | |
| | 水車処 | 約100 m ² | | | |
| | 健康保養館(響の湯) | 準天然温泉響の湯 大広間30帖×3室 | | | |
| | レストラン | 約160席(焼肉コーナー、テラス、座敷含む) | | | |
| | 上水施設(自己水源設備) | 一式 | | | |
| 駐車場 | 約400台 | | | | |

③ 位 置 図



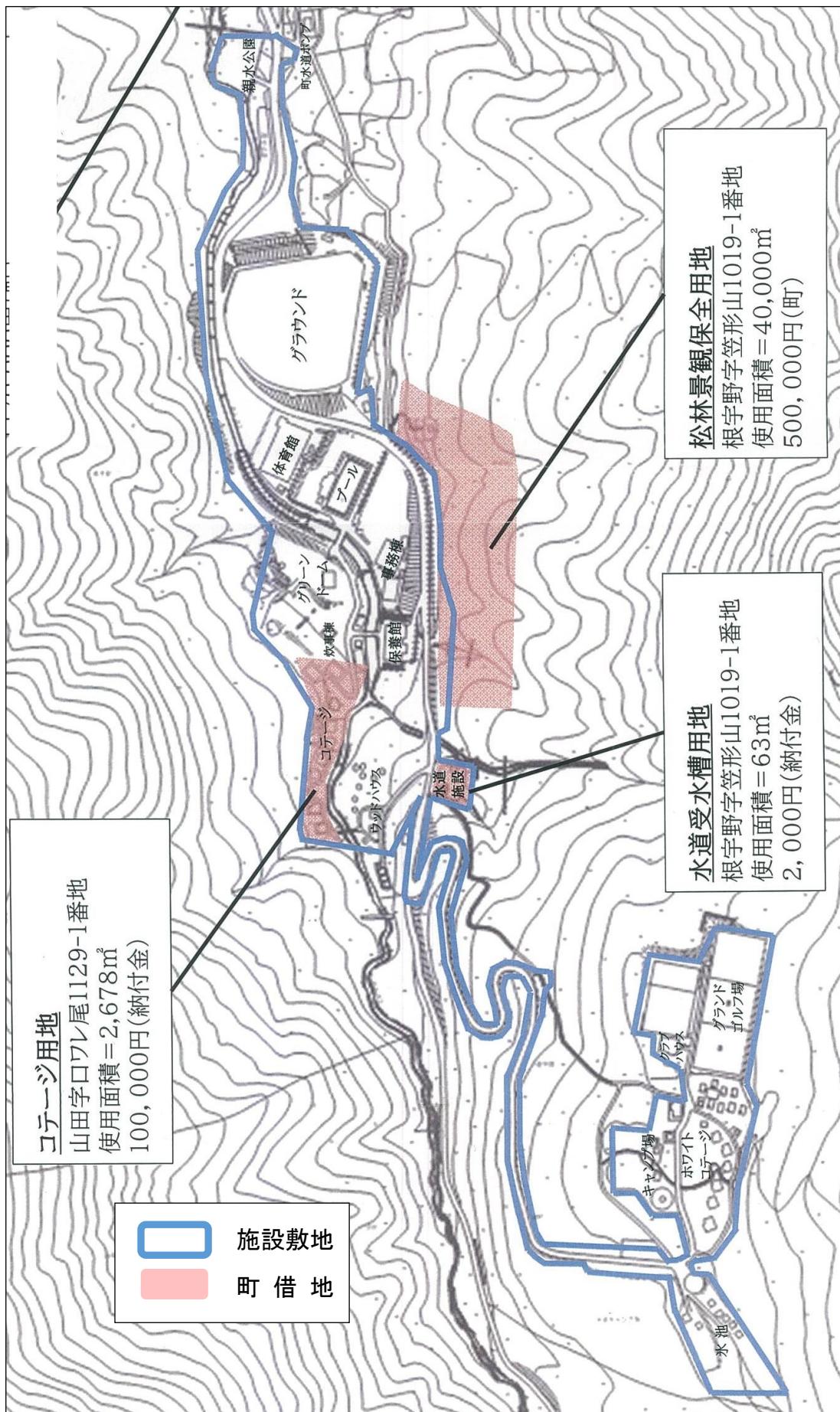
④ 配置図



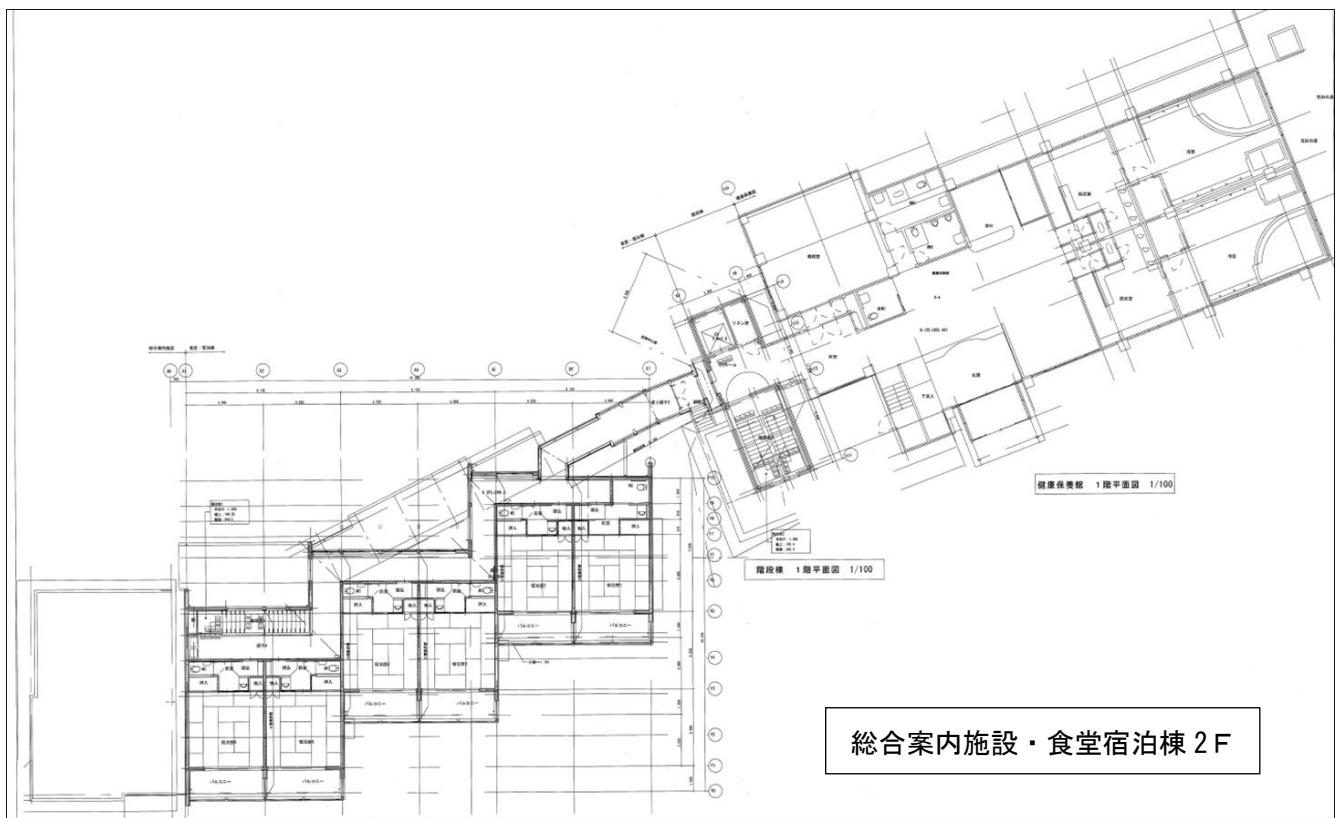
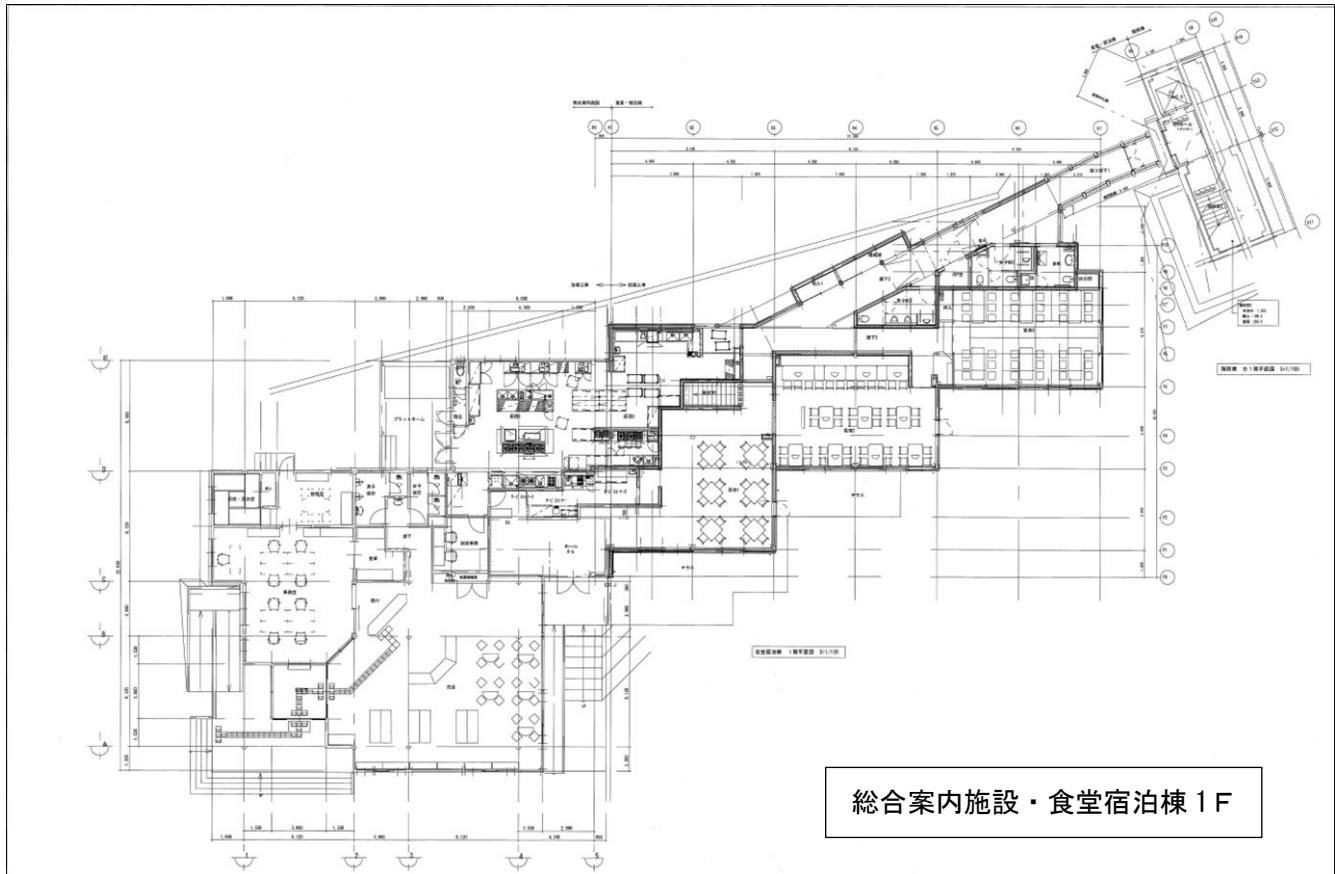
1:2,600

0 20 40 80 120 160 メートル

⑤ 施設敷地図



⑥ 平面図



⑦ 施設写真



《上空写真》



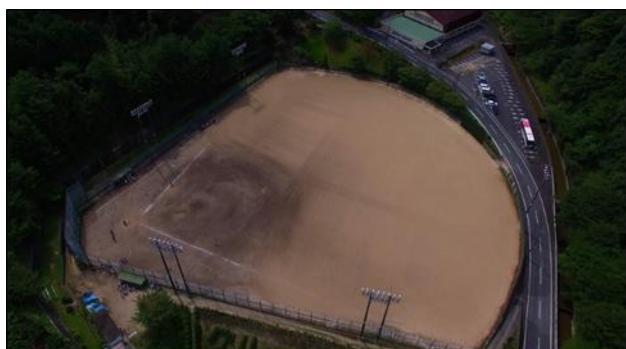
《総合案内施設》



《食堂宿泊棟》



《グリーンドーム》



《野球場》



《海洋センター体育館》



《バンガロー》



《バンガロー村 コテージ》

4. 本公募

① 応募資格

《提案事業者の構成》

- (1) 提案事業者は単独もしくは複数事業者により構成される共同事業体(以下、「グループ」という。)とします。
- (2) グループで応募する場合は、代表事業者を定め構成員の役割を明確にしてください。
- (3) 単独で応募した事業者が、グループでの応募の代表提案事業者となることはできません。

《提案事業者の用件》

提案事業者または複数事業者応募の場合の構成員は、次の全ての要件を満たしている必要があります。

- (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ものであること。
- (2) 国又は他の地方公共団体から指名停止措置を受けていないこと。
- (3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更正手続き開始の申し立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続き開始の申し立てがされていないこと。
- (4) 神河町暴力団排除条例(平成 25 年神河町条例第 5 号)第 2 条第 1 号に掲げる団体又は同条第 2 号及び第 3 号に掲げるものの統制下にある団体でないこと。
- (5) 宗教活動・政治活動を行う活動でないこと。また税の滞納がないこと。

② 施設の位置づけ

本施設は、これまで地方自治法第 244 条に基づく公の施設として設置・管理してきましたが、今後は地方自治法第 238 条の 3 の規定に基づき、行政財産としての用途を廃止し、普通財産として管理します(予定)。

この普通財産化は、民間事業者による自主的な投資、改修及び事業展開を可能とし、当該施設の再生及び価値向上を図ることを目的としています。

③ 契約方式

本公募に基づき締結する土地及び建物の定期賃貸借契約については、借地借家法の規定に基づき、契約締結に先立ち当該契約が更新されず、契約期間満了により終了するものとします。

| 施設区分 | ④配置図 | 契約方式 | 町の関与 |
|-------------|---------|-------------|-------|
| (1) 施設敷地 | 施設敷地、③② | 土地定期賃貸借(有償) | 一定の関与 |
| (2) プール他 | ①～⑥ | 業務委託(有償) | 一定の関与 |
| (3) 総合案内施設他 | ⑦～⑩ | 使用貸借 | 最小限 |

(1) 施設敷地

契約形態： 土地定期賃貸借契約

賃借料： 年額 60 万 2 千円(消費税及び地方消費税を含めた額)

契約期間： 令和 8 年 4 月 1 日から令和 23 年 3 月 31 日(15 年間)

賃貸条件

- (ア) 同土地の用途転換・形状変更については、事前に本町と協議し承認を得るものとします。
- (イ) 同土地上の建築物の基本的な構造変更及び新たに建築物を建築する場合、本町と協議し承認を得るものとします。

(2) 使用貸借施設

契約形態： 使用貸借契約

賃借料： 無償

業務内容： 宿泊、飲食、物販、レジャー施設運営、自主事業 等

契約期間： 令和 8 年 4 月 1 日から令和 23 年 3 月 31 日(15 年間)

その他

- (ア) 施設の改修、用途変更、大規模修繕等を行う場合、又は既存施設を取り壊す場合、事前に町と協議し承認を得るものとします。
- (イ) 使用貸借する建物及び付帯設備については現状引き渡しとします。
- (ウ) 法令の範囲内において、事業者の責任と負担により改修・設備投資を行うことができます。
- (エ) 使用貸借期間中に事業を中止又は撤退した場合は、原則として事業者の費用負担により町に返還するものとします。
- (オ) 契約期間満了時の施設の取扱いは、本町と事業者の協議により決定します。

(3) プール他

契約形態： 業務委託契約

委託料： 年額 250 万円(消費税及び地方消費税を含めた額)

業務内容： 施設の維持管理・運営、施設使用料の受領 等

契約期間： 令和 8 年 4 月 1 日から令和 23 年 3 月 31 日(15 年間)

※ 契約別による、各種費用負担区分については別添の費用負担区分表を参照。

④ 観光施設維持管理負担金

本町と事業者は、本施設の持続的な維持管理及び観光振興に資するため、事業の収益状況を踏まえ純利益の1%を、観光施設維持管理負担金として町に納付することとします。ただし、初期投資・事業立上げ期間を確保することを目的に契約開始日から3年間免除とします。

※「純利益」とは、当該年度の損益計算書上の税引前当期純利益とする。

⑤ 契約期間・契約期間満了後

- (1) 本契約の契約期間が満了した場合においても、本契約は当然には更新されないものとします。
- (2) 契約期間満了後における当該施設の取扱い(再契約の可否、契約条件、契約期間、契約形態その他一切の事項)については、契約期間満了日の概ね1年前を目安として、本町及び事業者の協議により決定するものとします。
- (3) 本町は、事業者が契約期間満了時点において、本公募の目的に沿った良好な運営実績を有し、かつ地域振興に寄与していると認められる場合には、次期契約に向けた協議を誠実に行うものとします。
- (4) 前各項の協議の結果、本町と事業者との間で合意に至った場合には、本町は、必要に応じて町議会の議決を経たうえで、新たな契約を締結することができるものとします。
- (5) 前各項の協議の結果、双方の合意に至らなかった場合においても、本町は、事業者に対し、契約の更新、再契約又は新たな契約の締結を行う義務を負うものではありません。

⑥ 禁止事項

次に掲げる行為は禁止します。ただし、事前に本町と協議の上、承諾を得た場合はこの限りではありません。

- (1) 売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転すること。
- (2) 第三者に使用賃借による権利または賃借権を設置すること。
- (3) 本契約上の地位又は本事業の全部若しくは一部を第三者に譲渡、承継又は担保に供すること。

⑦ 契約の解除

選定事業者が各種契約内容に重大な違反をした場合、又は応募資格を満たさなくなった場合、本町は是正を求め、相当期間を定めても改善が認められないときは、有償・無償の別を問わず、各種契約の全部又は一部を解除することができます。

⑧ 原状回復及び改修物の取り扱い

使用貸借施設において事業者が実施した改修、設備投資又は増築等の取扱い及び契約終了時における原状回復の要否については、次のとおりとします。

- (1) 既存施設については、契約期間満了又は契約解除時における原状回復の要否並びに改修、設備投資又は増築部分の取扱いについて、本町及び選定事業者が誠意をもって協議のうえ決定するものとします。
- (2) 本事業に伴い新たに建築された建築物については、契約期間満了又は契約解除時において、原則として事業者の負担により撤去し、更地にして返還するものとします。ただし、本町が存続を認めた場合は、この限りではありません。

⑨ その他

- (1) 建築基準法、消防法その他関係法令及び条例等を遵守してください。
- (2) 同施設については重油(風呂)を使用しますので、消防法に基づき危険物取扱者(乙種第4類又は丙種)を配置してください。
- (3) 事業実施に当たり、選定事業者は地域住民に対して誠実に対応し、円滑な関係構築に努めてください。
- (4) 選定事業者は、可能な範囲において町内事業者の活用、町内雇用の創出、地元産品の利用等、地域経済への波及効果に配慮した事業運営に努めてください。

5. 応募から選定事業者決定まで

① スケジュール

- (1) 募集要項の公開
令和8年2月9日(月)
- (2) 質問の受付(様式第1号)
令和8年2月9日(月)～令和8年2月13日(金)
* 質問に対する回答は2月17日(火)までに行います。
- (3) 事業者向け現地見学会
令和8年2月13日(金)
* 希望される場合は個別対応しますので、担当窓口までご連絡ください。
- (4) 提案書類(様式第2～5号)の提出
令和8年2月9日(月)～令和8年2月20日(金)
- (5) プрезентーション及び審査の実施
令和8年2月24日(火)午後3時00分から *応募順にて準備実施

- (6) 基本協定・本契約・覚書等の締結
令和8年4月1日(水)
* 契約内容により、町議会での議決(3月議会)が必要となります。
- (7) 本公募内容は、関係条例の改正及び町議会の議決を前提条件とするものであり、これらが成立しなかった場合には、本町は、関係条例の改正及び町議会の議決が得られなかった場合、本公募の全部又は一部を中止又は変更することができるものとし、これにより提案事業者に損害が生じた場合であっても、その賠償責任を負わないものとします。
- (8) 上記スケジュールはすべて予定であり、事情により変更となる場合がありますのでご了承ください。変更はすべてホームページでお知らせします。

② 募集要項の公開

- (1) 公開期間：令和8年2月9日(月)～令和8年2月20日(金)まで
(2) 公開方法：神河町ホームページからダウンロードして下さい。

③ 質問及び回答

本募集要項等に対する質問がある方については、「募集要項質問書(様式第8号)」に質問事項及び必要事項を記入の上、担当課まで、FAX若しくはメールのいずれかにて提出してください。質問に対する回答は神河町ホームページにて公表します。なお、単なる意見の表明と解されるもの等については回答しない場合があります。

受付期間：令和8年2月9日(月)～令和8年2月13日(金)まで

④ 応募登録書類の提出

本事業提案への参加を希望する者は、下記の書類 1部(原本1部、副本13部)を、ご提出ください。

- (1) 提出期間 令和8年2月9日(月)～令和8年2月20日(金)
午後5時必着(土日祝日を除く)
- (2) 提出方法 下記の提出書類を担当窓口まで、持参又は郵送にて提出下さい。
- (3) 提出書類(単独で申請の場合(ア)～(エ)、グループで申請の場合(ア)～(キ))
- (ア) 神河町公の施設の管理者指定申請書(様式第1号)
 - (イ) 事業計画書(様式第2号)
* 事業計画を補足するために必要な資料は添付できる。
その際は、事業計画の項目番号との対応関係を明記すること。
 - (ウ) 収支計画書(様式第3号)
 - (エ) 申請者概要書(様式第4号)
* パンフレットや実績紹介など必要な書類は添付できる。
 - (オ) 共同事業体協定書(様式第5号)
 - (カ) 委任状(様式第6号)
 - (キ) 共同事業体構成団体一覧表(様式第7号)

《添付書類》

- 申請の資格を証する書類(法人格を有しない団体は、これに類する書類)
- * (ア)～(ウ)は、提出日において発行の日から3か月以内のものとする。
 - * グループ申請の場合は、全ての構成団体分
 - (ア) 法人等の登記事項証明書
 - (イ) 法人等の印鑑証明書
 - (ウ) 法人等又はその代表者の納税証明書(直近で未納がないと分かるもの)
 - (エ) 法人等の定款、規約その他これらに類する書類
 - (オ) 指定管理施設にかかる営業許可、認可等の証明書(ある場合)
 - (カ) 法人等の概要を記載した書類(直近1期分の事業報告書及び決算書)

⑤ プレゼンテーション及び審査の実施

企画提案書の内容について、次によりプレゼンテーション及び審査を実施します。
詳細については、提案事業者へ個別にご連絡します。

なお、本公募は、先に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえて実施するものですが、当該調査への参加の有無や、調査時に提示された提案内容は本公募における選定結果を保証するものではありません。

すべての応募者は、本公募要項に基づき、同一の条件のもとで公平に審査されるものとします。

《審査の考え方》

本町は、本施設を単なる収益施設としてではなく、町民・来訪者・事業者が相互に価値を生み出す「地域拠点」として再生することを目指しています。

そのため、本公募においては短期的な収益性のみを評価するものではなく、中長期的な視点に立った施設の再生・価値向上、地域資源を活用した独自性のある事業展開を重視し、事業者を単なる受託者ではなく、地域の未来を共に創るパートナーとして位置づけ、誠実な協議と公正な契約関係の構築に努めます。

- (1) 日 程：令和8年2月24日(火) 午後3時00分から ※ 応募順
- (2) 場 所：神河町役場内会議室を予定
- (3) 内 容：企画提案書の内容説明(30分以内)
質疑応答 30分程度
- (4) 出 席 者：説明者3人以内
- (5) 使用機器等：パソコンを持参し使用することができます。(予め使用の有無をご連絡ください。町でプロジェクター、スクリーンを用意します。)
- (6) 配布資料：当日の持参は不要(提出された企画提案書を配布します)
- (7) 失 格：欠席または遅刻した者は、失格とします。
- (8) 選定体制：選定体制として「神河町観光施設管理者選定委員会」(以下、「審査委員会」という。)を設置します。委員名は公正な審査に影響を与える行為を防止するため非公表とします。

《審査項目及び配点》

| 審査項目 | 配点 | |
|---|--|----|
| 審査項目の合計点数が最高得点となったものを優先交渉権者とし、次に合計点が高い者を次点候補者に選定する。 | | |
| 事業内容・運営方針 | 施設のコンセプト及び運営方針が、本町の方針(観光振興・地域振興・自然資源活用)に合致し、公共施設としての役割を十分理解した内容となっているか。また、中長期的なビジョンが明確で、実現性・継続性の高い事業計画となっているか。 | 20 |
| 投資計画・施設再生への取組 | 施設の再生及び魅力向上に資する投資内容となっているか。投資規模・内容・時期が具体的かつ現実的であり、計画どおりの実行が期待できるか。 | 20 |
| 集客・収益化の取組 | 集客手法や広報戦略が具体的で、来訪者増加及びリピーター確保が期待できるか。また、安定した収益確保が見込め、継続的な施設運営が可能な内容となっているか。 | 15 |
| 地域貢献・連携 | 地元雇用の創出、地元事業者・団体との連携、地域資源の活用等により、地域活性化への貢献が期待できるか。 | 10 |
| 運営体制・実施能力 | 人員配置や管理体制が適切であり、類似施設等の運営実績やノウハウを踏まえ、安定した施設運営を行う能力があると判断できるか。 | 15 |
| 財務的安定性 | 財務状況が健全であり、長期的かつ安定した事業継続が見込めるか。 | 10 |
| アピールポイント | 事業者が有する実績、ノウハウ、ネットワーク等を活かした強みが本施設の運営に反映されている等。観光振興、地域経済の活性化、町のイメージ向上等への付加価値や波及効果が期待できる等。 | 10 |
| 合計 | 100 | |

⑥ 提案事業者の選定・通知

審査委員会による採点の結果を踏まえ、選定候補事業者としての順位付けをします。

審査の結果、選定候補事業者なしとする場合もあります。

なお、内容によっては、選定に向けた協議など複数回にわたる場合もありますのでご了承下さい。

⑦ 基本協定の締結・手続きの執行

審査後は、選定事業者と神河町で基本協定を締結し、本契約に向け手続きを進めることとします。

⑧ 本契約の締結

基本協定に基づき協議を進め、神河町・選定事業者双方合意に達し、神河町議会での議決が得られた後に、本契約を締結することとします。

ただし、協議の結果、双方合意に至らなかった場合、それまでの検討に要した費用等について、本町は一切負担しませんのでご了承ください。

⑨ そ の 他

- (1) 提出費用、書類等に係る費用は、全て提案事業者の負担とします。
- (2) 提出された書類は、返却しません。
- (3) 提出書類の著作権は提案事業者に帰属しますが、選定結果の公表等に必要な場合には、本町は当該著作権を、無償で使用できることとします。
- (4) 提出書類等に記載された個人情報は、本審査に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (5) 選定結果及びその審議の内容に関し、参加者からの照会には一切応じません。
- (6) 本公募要項に記載のない事項で疑義が生じた場合は、町と選定事業者が誠意をもって協議し決定することとします。

《担当窓口》

〒679-3116 兵庫県神崎郡神河町寺前 64

神河町役場ひと・まち・みらい課

電話：0790-34-0971 / FAX：0790-34-0691

電子メール：hitomachimirai@town.kamikawa.hyogo.jp