

人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務委託

(サウンディング調査)

公募型プロポーザル実施要領

令和 8 年 8 月

人吉市交通政策課

1 目的

本実施要領は、人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務（サウンディング調査）（以下「本業務」という。）の実施に当たり、ＳＬ人吉の動態展示を軸とした観光・交流拠点の整備という地域固有の背景を深く理解した上で、本業務の事業化に関心・意欲・ノウハウを有する民間事業者を選定し、当該事業者が本市と協働してサウンディング調査を設計・実施するための必要事項を定めるものである。

本業務に係るサウンディング調査は、ＳＬ人吉の事業化の可能性・収益性について他の民間事業者の意向・アイデア・ノウハウを広く把握することを目的とし、今後の人吉駅前周辺整備の方向性を左右する重要な調査である。その調査の設計・実施に当たっては、ＳＬ人吉を軸とした事業化への具体的なビジョンと、民間事業者からの実現可能性の高い提案・意見を引き出すための高度な企画力・調整力・専門知識が求められる。

このような業務の性質上、価格のみを基準とする一般競争入札では最適な受託事業者の選定が困難であることから、提案内容・専門性・実績・業務遂行体制等を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式により選定するため、その実施方法に関する必要事項を定めるものである。

2 委託業務名

人吉駅周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査）

3 委託業務内容

別添人吉駅周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査）仕様書（以下「仕様書」という。）のとおり

4 委託期間

契約締結日から令和９年３月１９日まで

5 委託料上限額

人吉駅周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査）

６，９９９，３００円（消費税及び地方消費税額を含む。）

※ 提案額が委託料上限額を超過した場合は、失格とする。

※ 候補者決定後の最終見積書（本見積書）の提出に際し、予定価格については、委託料上限額以下で設定するものとする。

6 プロポーザルの形式

本業務の委託事業者を選定する際には、入札方式のように単に金額による選定ではなく、ＳＬ人吉を軸とした事業化への具体的なビジョンと、民間事業者から実現可能性の高い提案・意見を引き出すための高度な企画力・調整力・専門知識が求められる。このため、事業化ビジョン・提案内容・専門性・実績等を総合的に評価し、本業務に最も適した事業者選定を可能とする公募型プロポーザル方式

を採用するものとする。

7 スケジュールについて

(1) 全体スケジュール

- | | |
|-----------------|---|
| ・令和8年10月 | 契約・キックオフ会議・事業計画策定 |
| ・令和8年10月～11月 | エリア分析・事業化検討
サウンディング対象事業者の確定・調査準備
(対象事業者リストアップ・募集) |
| ・令和8年11月～令和9年1月 | サウンディング調査実施
(説明会・現地見学会・対話) |
| ・令和9年 2月 | 調査結果の分析・報告書作成・協議 |
| ・令和9年 3月 | 最終報告書の提出・業務完了 |

(2) 契約者決定までの事務手順

項目	日程
公募開始及び参加申込受付開始	令和8年 8月31日(月)
質問受付期間	令和8年 8月31日(月) ～ 9月 7日(月)
質問回答最終日	令和8年 9月 9日(水)
参加申込締切日	令和8年 9月14日(月)
企画提案者の決定	令和8年 9月15日(火)
企画提案書等提出期間	令和8年 9月15日(火) ～ 10月 1日(木)
一次審査結果通知	令和8年10月 9日(金)
二次審査(プレゼンテーション、及びヒアリング)	令和8年10月中旬
二次審査結果通知・公表	令和8年10月中旬
委託契約締結	契約者決定後速やかに

8 業者の選定方法

選定は、市職員及び外部有識者等にて構成された人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務委託(サウンディング調査)事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)によるものとし、次に定める「9 審査概要」に基づき選定する。

9 審査概要

- (1) 参加資格要件(共同企業体に当たっては、全ての構成員が以下の事項を満たすこと。)

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる全ての事項を満たす者でなければならない。

ア 法人格を有する団体であること。

- イ 本業務の趣旨を把握し、具体的な提案等ができること。
- ウ 参加申込書提出の際において、人吉市工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成6年人吉市告示第52号）に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- エ 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。
- オ 公募開始の日から契約締結までのいずれの日においても、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者であること。
- カ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- キ 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条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第2号に規定する暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者を経営に関与させていないこと。
- ク 本業務を遂行するために必要とされる業務経験等を有した者を従事させることができる者であること。
- ケ 本業務を一括再委託しない者であること。
- コ 履行期間を遵守すること。
- サ その他法令等に違反していないこと、又は違反する恐れがないこと。
なお、参加申込書等が受理されている場合でも、要件のいずれかを満たしていないことが判明した場合、要件を満たすまで有資格者としては取り扱わないこととする。
また、同一事業者や関連事業者などで、適正な競争性が阻害される恐れがある場合は、その参加資格を取り消すことができる。
加えて、プロポーザル参加資格のない者が行った提案等、提案書又はそれらの添付資料に虚偽の入力又は記載を行った者の提案等及び人吉市工事等競争入札心得（昭和54年人吉市告示第6号）等の本市入札条件に違反した者の提案等は無効とする。

(2) 審査基準

提出書類、プレゼンテーション並びにヒアリングの内容について、別紙1 審査基準等を適用する。

(3) 審査方法

事務局において、必要書類及び記載内容に漏れがないこと、並びに別紙1 審査基準等に掲げる形式審査を行った後、選定委員会において、事業者名は伏せて、一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーション並びにヒアリング）の二段階で審査を行うものとする。

ア 一次審査

一次審査は、選定委員会にて企画提案書等の確認及び審査を行う。点数の付け方は、審査員の各点数を合計し、最高点から順に3者程度を選定する。ただし、応募者が3者以下の場合は、一次審査を省略することができる。

イ 二次審査

(ア)二次審査は、選定委員会がプレゼンテーションの審査を行う。点数の付け方は、一次審査時の点数と二次審査の点数の合計点数により最優秀者及び次点者を選定する。

(イ)プレゼンテーションの順番は、参加申込受付の早い順とする。プレゼンテーションの時間は30分以内とし、そのあと質疑応答を行う。なお、プレゼンテーションの終了時刻に関わらず、質疑応答は20分以内とする。1者当たりのプレゼンテーション及び質疑応答に係る時間は、最大50分とする。

(ウ)説明に当たっては、参加人数は3人以内とし、原則として事前に提出した企画提案書により、管理責任者又は主任担当者が行うこと（プレゼンテーションの際には、事務局にてプロジェクター及びスクリーンを準備する。それ以外の機器等については各自で準備すること。）。

(エ)ウェブ会議システムによるプレゼンテーション等も可能とする。プレゼンテーション等をウェブ会議システムで実施する場合は、令和8年10月14日（水）までに申し出ることとし、取扱いについては次のとおりとする。

a プレゼンテーションをする応募者がウェブ会議のホストとなり、プレゼンテーションの前日までに本市と協議の上、接続試験を行うこと。

b ウェブ会議の環境については、プレゼンテーションをする応募者が準備すること。

c 接続パソコン、スクリーン、外付けスピーカーについては本市が準備する。

d 本市は、共有された画面をスクリーンへ投影し、外付けスピーカーで音声を出力する。

e プレゼンテーションをウェブ会議システムで実施する場合においても、参加人数は3人以内とし、原則として、事前に提出した企画提案書により、管理責任者又は主任担当者が説明を行うこと。

(4) 共同企業体の結成に当たっての要件

ア 構成員の数は2者以上5者以内とする。

イ 自主結成方式とすること。

ウ 該当業務に関し、2つ以上の共同企業体の構成員となることはできない。

エ 代表構成員は構成員のうち最大の履行能力を有し、かつ最大の出資割合の者でなければならない。

オ 共同企業体の協定書は、共同企業体協定書（様式10）によるものであること。

10 参加申込み

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、次により参加申込書等を提出すること。参加資格を認定した全ての参加申込者に対して、公募型プロポーザル方式参加資格確認通知書（様式5）及び企画提案書提出要請書（様式6）により通知する。

(1) 参加申込書等の提出

ア 提出書類（(カ)、(キ)については、提出日の3か月前の日以降に発行されたもの）

(ア) 参加申込書（様式2）

(イ) 会社概要書（任意様式）

事業者等の経歴、役員の構成及び氏名、組織体制、従業員数、事業概要等が把握できるもの

(ウ) 業務実績書（様式3）

(エ) 業務体制表（様式4）

契約締結後における業務の実施体制（管理責任者、主任担当者及び担当者の氏名、経験及び担当する業務等）について記載すること。

(オ) 履歴事項全部証明書（写しでも可）

(カ) 国税納税証明書（「納税証明書その3の3」、写しでも可）

(キ) 県税及び市税の滞納がない証明書（写しでも可）

(ク) 共同企業体資格審査申請書（様式9）※共同企業体のみ提出

(ケ) 共同企業体協定書（様式10）※共同企業体のみ提出

イ 提出部数等

(ア)、(オ)、(カ)、(キ)、(ク)及び(ケ)の書類については各1部（紙媒体）、(イ)から(エ)までの書類については電子データで提出すること。

ウ 提出期間

(ア) 紙媒体

令和8年8月31日（月）から令和8年9月14日（月）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時までとする。

(イ) 電子データ

令和8年8月31日（月）から令和8年9月14日（月）までの午後5時までとする。

エ 提出方法

(ア) 紙媒体

持参又は郵送（書留郵便に限る。令和8年9月14日（月）必着）とする。

(イ) 電子データ

提出先に記載のメールアドレスへ提出すること。

なお、参加申込書等の提出後の差替え及び再提出は認めない。

オ 提出先

〒868-8601

熊本県人吉市西間下町7番地1

人吉市役所復興政策部交通政策課（市役所3階）

メールアドレス koutsuseisaku@hitoyoshi.kumamoto.jp

1.1 質疑の受付及び回答

(1) 参加申込み及び企画提案に関する質疑については、質疑受付期間中に受け付ける。質疑書（様式1）に質疑内容を簡潔にまとめ、電子メールにより提出するこ

と。電話、口頭での質疑は受け付けない。

※ メールの件名には、質疑の回数と会社名が分かるようにすること。

なお、質疑書提出後、必ず電話により受信確認を行うこと。

(2) 受付期間

令和 8 年 8 月 3 1 日（月）から令和 8 年 9 月 7 日（月）午後 5 時までとする。

(3) 回答方法

令和 8 年 9 月 9 日（水）に本市ホームページへ掲載する。

なお、質疑のあった事業者名は公表しない。

(4) 提出先アドレス及び確認先電話番号

人吉市役所復興政策部交通政策課

メールアドレス koutsuseisaku@hitoyoshi.kumamoto.jp

電話番号 0 9 6 6 - 2 2 - 2 1 1 1

1 2 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

ア 企画提案書（様式 7）及び企画提案書別紙（任意様式）

(ア) 企画提案書別紙については、仕様書をもとに、業務実施に向けた基本的な考え方、効果的かつ効率的な具体的実施方法等、必要な事項を具体的に記載すること。また、提案趣旨やアピールしたいポイントなどを簡素にわかりやすく記載すること。

企画提案書別紙には、以下の 3 つの必須記載事項を明確に区分して記載すること。

【必須記載事項①】 人吉駅前エリアにおける駅周辺や S L 人吉をどのようにとらえているか

提案者が、人吉駅前エリアにおける駅周辺や S L 人吉の現状・ポテンシャル・課題をどのように認識しているかを、以下の観点から具体的に記載すること。

a エリアの現状認識

b エリアのポテンシャル

c エリアの課題

d エリアの将来像

【必須記載事項②】 S L 人吉の事業化アイデア

提案者が考える S L 人吉の事業化に向けた具体的なアイデアを、以下の観点から鉄道・観光にとどまらない、飲食・物販・教育・エンターテインメント等のあらゆる分野からの自由な発想を記載すること。

a 事業コンセプト

b 想定する収益モデル

c 周辺資源との連携

【必須記載事項③】サウンディング調査の対象事業者のリストアップ

本市と協働で実施するサウンディング調査において、提案者が調査対象として想定する民間事業者を5者以上具体的にリストアップし、その選定理由・期待する意見を記載すること。

(イ) その他独自提案がある場合は、企画提案書別紙の中に独自提案であることが分かるように明示し、簡潔に分かりやすく記述すること。

イ 業務工程表（任意様式）

実施スケジュールと役割分担が具体的に分かるように提案すること。

ウ 見積書（任意様式）

次の点に分かる記載とすること。

(ア) 仕様書の「5 業務内容」に基づき、具体的な積算内訳を記載すること。

(イ) 見積金額及び内訳金額は、消費税及び地方消費税を含む額とすること。

(ウ) 仕様書の業務内容に応じて一部再委託予定のものがある場合は、その旨を記載すること。

(2) 作成上の留意点

ア 原則、簡易なA4ファイルで提出すること。

イ 文字の大きさは、原則として11ポイント以上とすること。

ウ 企画提案書別紙は、表紙、目次を除き両面印刷とすること。

エ 文書を補完するための写真、イラストの使用は任意とする。

オ 企画提案書の印刷の色は、カラー、白黒を問わない。

カ 企画提案書の下段余白中央にページ番号を付けること。

キ 使用言語は日本語とし、企画提案書の一部に日本語以外の言語を使用する場合は、同じページ内に注釈を付けること。

ク 企画提案書別紙の表紙には、タイトル（人吉駅前周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査））、提出年月日を記載し、正本にのみ、会社名、代表者氏名を記名すること。

ケ 見積書の正本には、会社名、会社印、代表者氏名、代表者印を記名押印すること。

なお、見積書の宛先は、人吉市長 松岡隼人と記載すること。

コ 企画提案書別紙副本の各ページには、会社名、商標等企業名が特定できる情報は一切記入しないこと。

(3) 提出部数等

提出書類のうち正本として各1部（紙媒体）、副本として各6部（紙媒体）及び電子データを提出すること。

(4) 提出期間

ア 紙媒体

令和8年9月15日（火）から令和8年10月1日（木）まで（閉庁日を除く。）の午前9時から午後5時までとする。

イ 電子データ

令和8年9月15日（火）から令和8年10月1日（木）までの午後5時ま

でとする。

(5) 提出方法

ア 紙媒体

持参又は郵送（書留郵便に限る。令和８年１０月１日（木）必着）により提出すること。

イ 電子データ

提出先に記載のメールアドレスへ提出すること。

(6) 提出先

〒８６８－８６０１

熊本県人吉市西間下町７番地１

人吉市役所復興政策部交通政策課（市役所３階）

メールアドレス koutsuseisaku@hitoyoshi.kumamoto.jp

1.3 参加辞退届の提出

参加申込書の提出後、プロポーザルへの参加を辞退する者は、辞退届を次の方法で提出すること。

(1) 提出書類

参加辞退届（様式８）

(2) 提出期限

令和８年１０月１日（木）午後５時までとする。

(3) 提出方法

持参又は郵送（書留郵便に限る。令和８年１０月１日（木）必着）により提出すること。

(4) 提出先

〒８６８－８６０１

熊本県人吉市西間下町７番地１

人吉市役所復興政策部交通政策課（市役所３階）

1.4 参加申込書等に関する説明書（実施要領等）の交付期間、交付場所及び交付方法

(1) 交付期間

令和８年８月３１日（月）から令和８年１０月１日（木）まで（閉庁日を除く。）の午前９時から午後５時までとする。

(2) 交付場所

人吉市役所復興政策部交通政策課交通政策係

(3) 交付方法

交付期間中に交通政策課で交付する。また、市のホームページにも掲載する。

1.5 参加資格の審査及び結果の通知

(1) 参加申込みの資格審査

参加申込書等を「９(1)参加資格要件」に基づき、事務局が審査し、その結果を令和８年９月１５日（火）に通知する。

なお、応募者が1者のみの場合は、当該1者について、参加資格の確認を行う。

(2) 参加資格がないと認めた者が説明を求めることができる期間

ア 参加資格がないと通知した日から令和8年9月29日（火）までの午前9時から午後5時までとする。

イ 上記アについての回答は、令和8年10月7日（水）頃までに書面により回答する。

1.6 非選定理由に関する事項

(1) 提出された企画提案書が選定されなかった者に対しては、選定されなかった旨を通知する。

(2) (1)の通知を受けた者は、人吉市長に対して非選定理由について説明を求めることができる。

(3) 提出方法

非選定の説明を請求する場合は、書面（任意様式。ただし、A4判とする。）を作成し、持参又は郵送（書留郵便に限る。提出期間内に必着のこと。）により提出すること。

なお、電話及び口頭によるものは受け付けない。

(4) 提出期間については、非選定の通知時に別途連絡する。

(5) 提出場所

〒868-8601

熊本県人吉市西間下町7番地1

人吉市役所復興政策部交通政策課（市役所3階）

(6) 回答方法

提出期限日の翌日から起算して14日以内に請求者へ郵送により回答する。

1.7 失格条件

(1) プロポーザル関係者と不正な接触を行ったとき。

(2) 各書類の提出方法及び提出期限を遵守しないとき。

(3) 企画提案書等の作成に当たり、第三者の著作権を侵害する提案をしたとき。

(4) 各書類に虚偽の内容を記載したとき。

(5) 本プロポーザルの他の応募者と資本関係、人的関係（取締役の兼務等）等にある者が応募したとき。

1.8 経費負担

今回のプロポーザルに参加するための一切の費用は、応募者の負担とする。

1.9 契約の締結

本市は、最優秀者と予定価格の制限の範囲内で業務委託の契約交渉を行う。ただし、最優秀者との契約が不調となった場合は、次点者との交渉を行うものとする。

2 0 その他留意事項

- (1) 公募型プロポーザル方式は、委託事業者を選定するものであることから、具体的な作業は提案等に記載された内容を反映しつつも、本市との協議に基づいて実施すること。また、コスト縮減・機能向上を図るために協議を行う予定である。
- (2) 契約書作成の要否 「要」
- (3) 契約については、人吉市契約規則（昭和 3 9 年人吉市規則第 4 号）に基づいて行うこと。
- (4) 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び測量法（平成 4 年法律第 5 1 号）に定める単位に限る。
- (5) 参加申込書、企画提案書等の返却は行わない。
- (6) 本プロポーザルに関して、応募者が 1 者のみの場合であっても、選定委員会において提案内容の審査を行い、委託事業者としての選定を行う。
- (7) 提出書類は、委託事業者選定の目的以外に使用しない。ただし、人吉市情報公開条例（平成 1 3 年人吉市条例第 1 号）第 7 条に基づき、開示請求があったときは、法人等の競争上又は事業運営上の地位を害すると認められるもの等不開示情報を除いて、開示請求者に開示する。
- (8) 審査結果の公表については、人吉市が発注する契約に関するプロポーザル方式等の実施に関する指針（平成 1 8 年告示第 1 1 0 号）に基づいて行う。
- (9) 参加申込書及び企画提案書は、提出後の差し替え、追加及び再提出は認めない。
- (10) 最終結果に対しての異議申立ては受け付けない。
- (11) 業務上の留意事項

上記「9 (1)参加資格要件」等に違反等があった場合は、委託契約の一部又は全部を解除し、委託料を支払わないこと、若しくは既に支払っている委託料の一部又は全部を返還させ、又は損害賠償を求めることがあるので十分留意すること。

2 1 問合せ先

人吉駅周辺公共施設等整備事業検討業務委託（サウンディング調査）

事業者選定委員会事務局

人吉市役所復興政策部交通政策課内

メールアドレス koutsuseisaku@hitoyoshi.kumamoto.jp

電話番号 0 9 6 6 - 2 2 - 2 1 1 1

F A X 0 9 6 6 - 2 4 - 7 8 6 7

2 2 様式

別添のとおり

別紙 1

審査基準等

評価項目		評価基準	審査主体	審査段階	配点
1 業務実施体制	(1) 人員及び実績	ア 本業務を遂行できるだけの経験と実績を有しているか【調査実績】	事務局 (形式審査)		5
		イ 本業務を迅速かつ円滑に遂行するために、管理責任者及びスタッフが適正に配置されているか。【実施体制、資格・経験年数】			15
	(2) 見積金額	ア 最低提案価格÷提案価格×配点（※小数点以下切捨て）【業務コスト】			
2 業務実施方針	(1) 提案内容	ア 人吉駅前エリアの現状・ポテンシャル・課題・将来像について、具体性・説得力を備えた的確な認識を示しているか。【必須記載事項①】	選定委員会	一次審査	80
		イ 事業コンセプト・収益モデル・周辺資源との連携について、実現可能性と収益性の観点から具体的かつ説得力のある提案となっているか。【必須記載事項②】			
		ウ 調査対象として想定する民間事業者（5者以上）のリストアップについて、選定理由・期待する意見の具体性・提案者のネットワーク活用可能性のある提案内容であるか。【必須記載事項③】			
		エ 業務に対する実施工程・スケジュール・役割分担の計画性及び実現性のある提案内容であるか。【計画性・実現性】			
		オ 提案趣旨やアピールポイント等の文章表現が、多彩な相手にも伝わるような簡潔性を有しているか。			
	カ 人吉市の総合計画、復興まちづくり計画、まちなかグランドデザイン推進アクションプラン等の上位・関連計画を踏まえ、SL人吉の事業化及びサウンディング調査の実施が、これらの計画の目標・方向性と整合し、的確な提案となっているか。【関連計画等への貢献度・具体性・的確性】				
	(2)業務内容の総合的理解度	ア 総合的に本業務の目的及び内容等の理解度が高く、業務実施の方向性が的確かどうか。【理解度、専門性、将来性、コミュニケーション能力、コーディネート力】			二次審査
合計					200

備考 選定審査評価表の平均点数が120点を下回った場合は、選定しないものとする。

2 最終的な評価結果の得点が同点の場合は、二次審査の評価点が高い者を選定するものとする。