

**甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に係る
公募型プロポーザル実施要領**

令和6年10月

山梨県甲斐市

目 次

第1章 趣旨

- 1 本事業の目的 . . . 1
- 2 実施要領の定義について . . . 1

第2章 事業内容に関する事項

- 1 事業名称 . . . 2
- 2 貸付財産の概要 . . . 2
- 3 事業内容 . . . 4
- 4 活用の前提条件 . . . 4
- 5 契約における条件 . . . 4
- 6 事業方式 . . . 6

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

- 1 事業者選定の方法 . . . 6
- 2 スケジュール及び選定の手順 . . . 7
- 3 参加資格に関する事項 . . . 11
- 4 応募者の参加資格要件 . . . 13
- 5 審査及び審査結果の通知と公表 . . . 13
- 6 優先交渉権者との協議と契約締結 . . . 15
- 7 参加に関する留意事項 . . . 15

第4章 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

- 1 責任分担の考え方 . . . 16

第5章 契約の考え方

- 1 契約の形態 . . . 17
- 2 基本協定 . . . 17
- 3 定期建物賃貸借契約 . . . 17
- 4 不当介入に対する措置 . . . 20

第 1 章 趣 旨

1 本事業の目的

甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産は、合併前の旧竜王町において開発された企業分譲地内に立地している不動産である。

当該不動産は、令和 5 年度に民間企業の売却に伴い、甲斐市（以下「市」という。）が取得したところである。

市では当該不動産について、新たな関係人口の創出、地域経済の活性化及び地方創生などに繋がる有効活用を図る観点から、貸付事業者を公募型プロポーザル方式により募集する。

2 実施要領の定義について

この「甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に係る公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）は、市が「甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業」を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、応募しようとする者に公表するものである。

応募者は実施要領の内容を十分に理解したうえで、応募に必要な書類（以下「応募書類」という。）を提出すること。なお、実施要領と併せて公表する次の添付資料も実施要領の関連資料とし、当該資料を含めて「実施要領等」と定義する。

別添資料 1

甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に係る事業者選定基準

別添資料 2

甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に係る提案様式集

第2章 事業内容に関する事項

1 事業名称

甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業（以下「本事業」という。）

2 貸付財産の概要

(1) 所在地

山梨県甲斐市竜王新町 1860 番地 4

(2) 土地の概要 ※P 3「赤坂ソフトパーク内起業地の市有財産位置図」参照

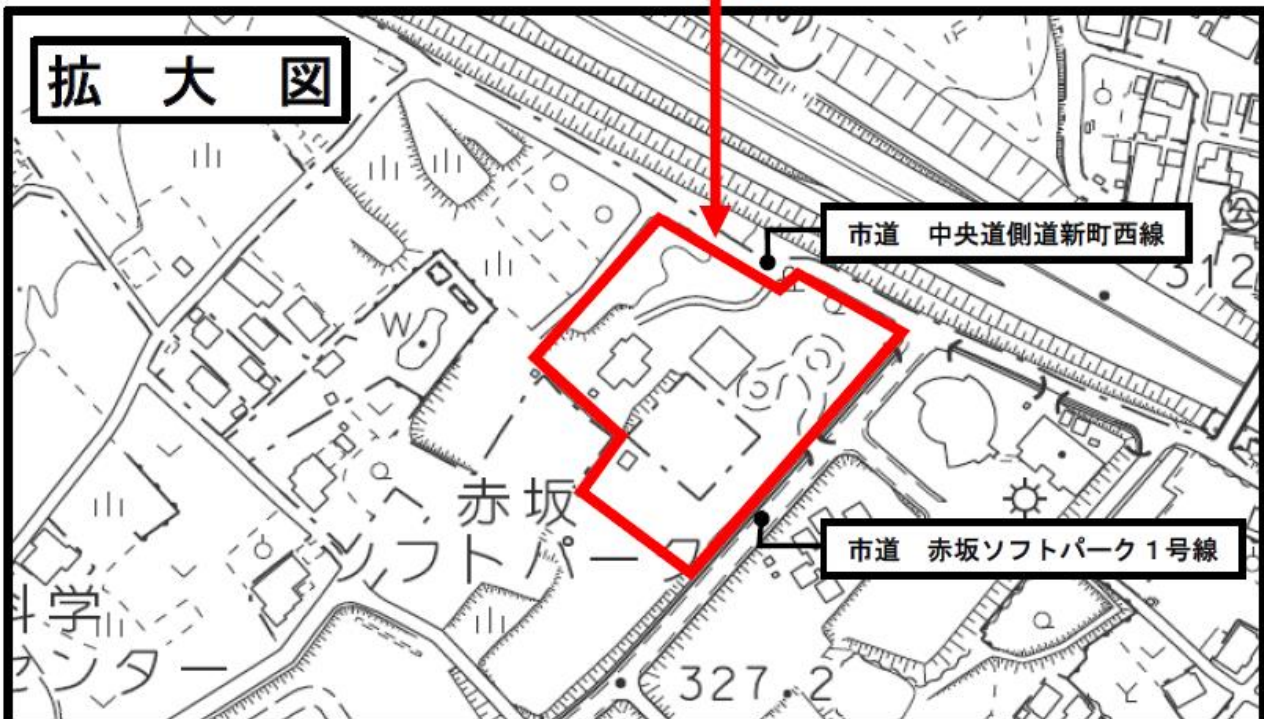
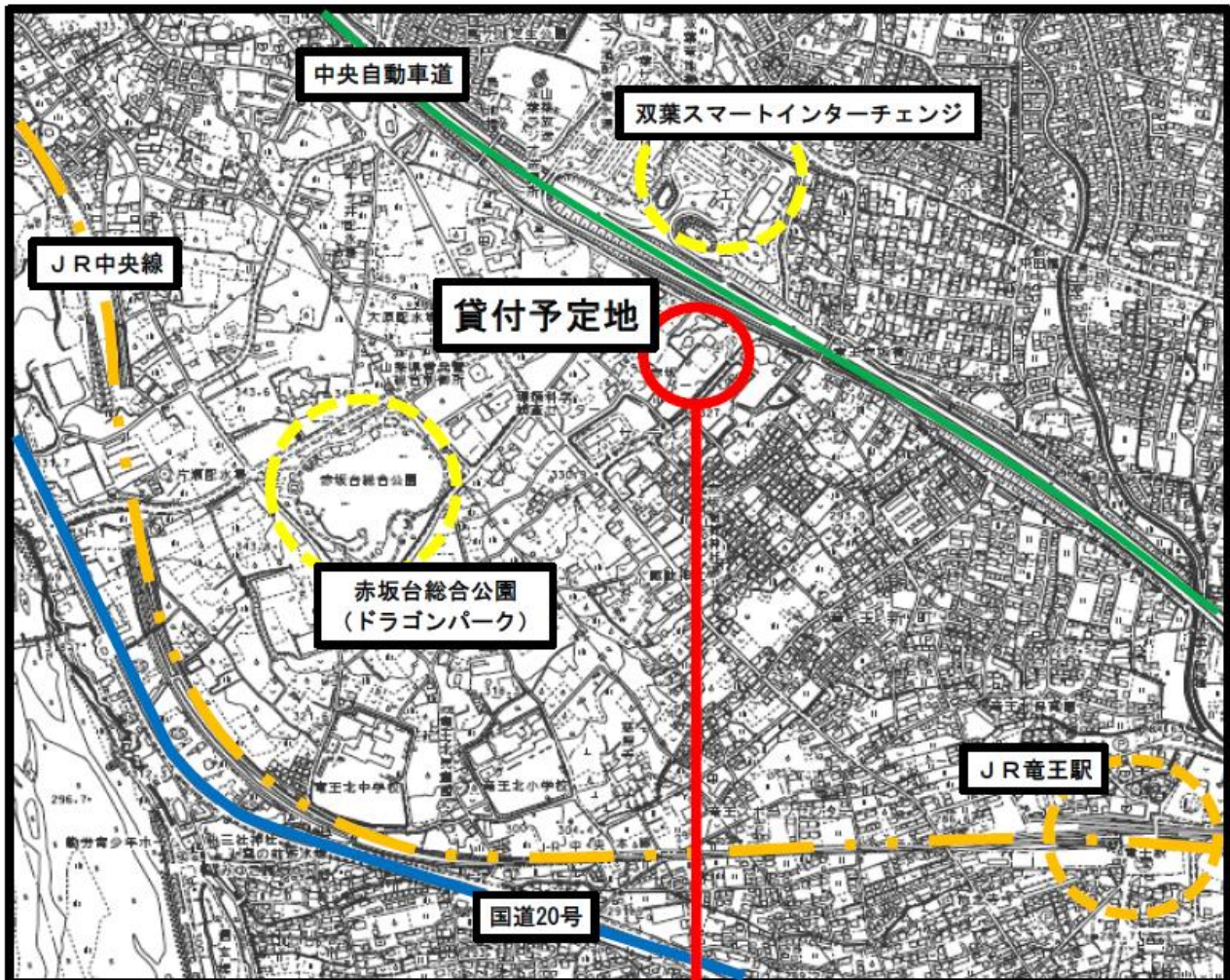
地 目	宅地
地 積	10,750.49 m ²
区部区域	市街化調整区域
用途地域	指定なし
容 積 率	200%
建ぺい率	60%
防火地域	指定なし
上下水道	上水道有・合併浄化槽（個人設置）・下水道（区域外※令和7年認可取得）

(3) 建物の概要

建築年度・家屋種類	用 途	延床面積
平成4年建築、木造スレート葺2階建（研修棟）	事務所	299.68 m ²
平成4年建築、木造スレート葺2階建（宿泊棟）	事務所	268.00 m ²

※建物は未登記のため、延床面積は課税台帳数量となっています。

赤坂ソフトパーク内起業地の市有財産 位置図



3 事業内容

本公募型プロポーザルにより選定された民間事業者（以下「選定事業者」という。）は、次の条件を満たす内容で市有財産の有効活用を行うものとする。

- (1) 時代に即したデジタルトランスフォーメーションやグリーントランスフォーメーションに寄与し、新たな関係人口の創出など、地方創生に繋がる事業であること。
- (2) 地域との交流や地元雇用など、地域経済の活性化に資する事業であること。
- (3) 建築及び開発に関する法令等（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守すること（提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと。）。
- (4) 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭、地番沈下、公害等により、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれがある事業でないこと。
- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした事業でないこと。

4 活用の前提条件

選定事業者には、既存建物等を含む市有財産全体を現状有姿で貸し付けることを基本とする。

ただし、提案内容によっては既存建物等について、市が改修（P16（3）参照）又は撤去を行うことも可能とするが、その費用については、貸付料に反映する。

5 契約における条件

選定事業者は、次の条件を満たすものとする。

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 選定事業者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建物（以下「貸付物件等」という。）を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2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

イ 選定事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせてはならない。

(2) 風俗営業等の禁止

ア 選定事業者は、貸付物件等を風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。

イ 選定事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせてはならない。

(3) 貸付等の禁止

- ア 選定事業者は、貸付期間内に貸付物件等を第三者に賃貸し、又は貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、提案事項による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではない。
- イ 選定事業者は、市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（１）及び（２）に定める条件を当該第三者に対し書面により継承し、遵守させなければならない。

(4) 用途等の変更及び制限

- ア 事業開始にあたり、市が公表したＰ２の用途（事務所）から変更する場合は、用途変更にかかる全ての手続き及び手数料等は、選定事業者の責任において実施の上、その費用を負担するものとする。
- イ 貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更してはならない。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得なければならない。

(5) 実地調査

上記（１）から（４）の状況確認において、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し選定事業者は協力しなければならない。

(6) 契約不適合責任

選定事業者は、貸付物件がその品質、数量等について契約の内容に適合しないものである場合であっても、貸付料の減免、不足分の引渡し、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(7) 相隣関係

選定事業者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理するものとする。この場合、選定事業者は、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申立てはできない。

(8) 建物の工事等における遵守事項

- ア 建物の工事等の手法、重機、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- イ 施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- ウ 作業期間中は、周辺住民や周辺道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- エ 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

オ 建物の工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

6 事業方式

(1) 契約形態

市は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約（以下「定期建物賃貸借契約」という。）によることを基本として、建物を選定事業者に貸し付けるとともに、建物の利用（活用）に必要な範囲として、敷地全体の利用を認める。

なお、公正証書の作成費用は、当該事業者の負担とする。

(2) 権利

権利は賃借権とし、選定事業者は賃借権について、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならない。

(3) 借地借家期間

契約締結の翌日から20年間

(4) 貸付料

選定事業者が市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す月額貸付料以上とし、事業提案時に当該事業者から提案された金額とする。

なお、これは当該不動産を現状有姿により貸し出す金額であり、今後の市で行う改修等に応じて、貸付料を見直すことがある。

●月額契約貸付料：286,000円以上（消費税及び地方消費税相当額を含む）

※市が改修等を行った場合は、当該改修等費用の0.5%（千円未満切り上げ、消費税及び地方消費税相当額を含む。）を月額貸付料に加算する。

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

公募型プロポーザル方式による随意契約

（プロポーザル方式を採用する理由）

本事業は、甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産の有効活用を図る観点から、価格のみによらず、提案内容や事業ノウハウ、取り組み体制について、市にとって最も適切な事業者を総合的に評価する必要があるため、優先交渉権者を選定するプロポーザル方式を採用する。

また、より多くの事業者の参加を促進することで、市が求める要件に適した信頼できる事業者を選定することが可能になることから、指名型プロポーザル方式ではなく、公募型プロポーザル方式を採用する。

2 スケジュール及び選定の手順

(1) スケジュール（予定）

項 目	日 程
実施要領の公表	令和 6 年 10 月 21 日（月）
現地見学会	令和 6 年 10 月 25 日（金）、29 日（火）の 2 日間 ①午前 10 時から午前 11 時まで ②午後 1 時 15 分から午後 2 時 15 分まで ③午後 2 時 30 分から午後 3 時 30 分まで ④午後 3 時 45 分から午後 4 時 45 分まで
実施要領に関する質問受付	令和 6 年 10 月 31 日（木）午後 5 時まで
質問回答	令和 6 年 11 月 5 日（火）に市ホームページに掲載
参加表明書及び資格審査申請書提出期限	令和 6 年 11 月 7 日（木）午後 5 時まで
資格審査	令和 6 年 11 月 8 日（金）、11 日（月）
資格審査結果の通知	令和 6 年 11 月 13 日（水）
企画提案書提出期限	令和 6 年 11 月 25 日（月）正午まで
プレゼンテーション審査	令和 6 年 12 月上旬
プレゼンテーション審査結果通知及び公表	令和 6 年 12 月上旬
基本協定締結	令和 6 年 12 月
定期建物賃貸借契約締結	令和 7 年 1 月頃

ア 現地見学会の開催

参加希望者を対象に現地見学会を実施する。

(ア) 現地見学会日時

令和 6 年 10 月 25 日（金）、29 日（火）とし、見学時間については、各日とも次のとおりとする。

- a 午前 10 時から午前 11 時まで
- b 午後 1 時 15 分から午後 2 時 15 分まで
- c 午後 2 時 30 分から午後 3 時 30 分まで
- d 午後 3 時 45 分から午後 4 時 45 分まで

(イ) 場所

山梨県甲斐市竜王新町 1860 番地 4

(ウ) 参加申込

現地見学を希望する場合については、希望する日時の前日の午後 3 時までに、次の URL 又は二次元コードから申し込むものとする。

a URL : <https://logoform.jp/f/1V4tv>

b 二次元コード :



(エ) その他

- a 当日は、担当職員による説明及び質疑応答は行わない。
- b 見学会は、各時間 1 団体とし 1 回限りとする。
- c 当日は、敷地内に駐車可とする。
- d 見学場所のトイレは、使用不可とする。
- e 見学場所は、高低差があり足元が悪い場所があるので、注意するとともに、見学会参加中に発生した参加者の事故等については、市は一切責任を負わない。
- f 指定された日時以外の敷地外からの見学については、特に期間を設けないが、立ち入りは禁止とし、見学する場合は、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないように配慮すること。

イ 参加表明書及び資格審査申請書の提出

(ア) 受付期間

令和 6 年 11 月 7 日（木）午後 5 時まで（必着）とし、受付時間は、午前 9 時から午後 5 時までとする（ただし、土、日、祝日は除く。）。

(イ) 提出方法及び提出先

次の住所へ持参又は郵送とする。

なお、郵送は令和 6 年 11 月 6 日（水）の消印まで有効とし、併せて、電子メールにおいて、郵送した旨を送信すること。

●住所 〒400-0192 山梨県甲斐市篠原 2610 番地

甲斐市 総合戦略部 経営戦略課 政策戦略係

E-mail: seisakusenryaku@city.kai.yamanashi.jp

※送信後、必ず電話により受信確認すること。

電話番号：055-278-1678（経営戦略課 直通）

また、貸付予定地は市街化調整区域内であるため、提案内容によって開発許可が必要となる場合があるので、参加表明書等の提出後、企画提案書等を提出するまでの間に、必ず事前に市都市計画課開発指導係と協議をすること。

(ウ) 提出書類

次の書類にインデックスを張り付け、A 4 ファイルに綴じたものを 9 部（正本 1 部、副本 8 部）提出すること。

- 様式2 公募型プロポーザル参加表明書及び資格審査申請書
- 様式3-1 事業者の関連業務実績一覧
- 様式3-2 協力会社届出書（該当する場合）
※本プロポーザルにおける協力会社とは、参加者が本業務を受託した場合、業務の一部を再委託する者を指す。
- 任意様式 参加者概要資料（会社案内、パンフレット等）
- 任意様式 都道府県税、市区町村税、消費税及び地方消費税の滞納がないことが証明できるもの（滞納がない旨の証明書又は納税証明書の写し。ただし、参加表明書を提出した以前1か月以内に発行したものに限る。）。

エ 実施要領に関する質問受付及び回答

(ア) 質問の方法

実施要領に関する質問については、電子メールのみの受付とする。電話、FAX及び口頭並びに持参等は不可とする。質問書（様式1）を使用し、件名を「甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に関する質問」として、令和6年10月31日（木）午後5時までに次の送信先へ送信するものとする。

なお、他の参加者の情報等に関する質問については受け付けない。

- 送信先 甲斐市 総合戦略部 経営戦略課 政策戦略係
E-mail:seisakusenryaku@city.kai.yamanashi.jp
※送信後、必ず電話により受信確認すること。
電話番号：055-278-1678（経営戦略課 直通）

(イ) 回答

令和6年11月5日（火）に市ホームページに掲載し、個別には回答しない。

オ 企画提案書の提出

(ア) 受付期間

令和6年11月25日（月）正午まで（必着）とし、受付時間は、午前9時から午後5時までとする（ただし、土、日、祝日は除く。）。

(イ) 提出方法及び提出先

次の住所へ持参又は郵送とする。

なお、郵送は令和6年11月22日（金）の消印まで有効とし、併せて、電子メールにおいて、郵送した旨を送信すること。

- 住所 〒400-0192 山梨県甲斐市篠原 2610 番地
甲斐市 総合戦略部 経営戦略課 政策戦略係
E-mail:seisakusenryaku@city.kai.yamanashi.jp
※送信後、必ず電話により受信確認すること。
電話番号：055-278-1678（経営戦略課 直通）

(ウ) 提出書類

次の書類にインデックスを張り付け、A 4 ファイルに綴じたものを 9 部（正本 1 部、副本 8 部）及び全ての電子データを保存した CD-R 又は DVD-R を提出すること。

- 様式 4 企画提案書提出届出書
- 任意様式 企画提案書（A 4 判 20 ページ以内とする。ただし、A 3 判 1 ページは A 4 判 2 ページとする。なお、提案に支障のない範囲で両面印刷すること）。
- 任意様式 配置図（A 4 判）
- 任意様式 事業開始までのスケジュール（A 4 判）
- 様式 5 事業収支計画書（A 4 判）
- 様式 6 甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業に係る貸付料提案書

(エ) 提出書類作成時のその他留意事項

使用言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は計量法に定めるものとし、全て横書きとする。提出日付は統一すること。

(オ) 途中の参加辞退

参加表明書提出後に辞退する場合は、電子メールにより、件名を「甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業公募型プロポーザル参加辞退」とし、辞退届（様式 7）を次の送信先へ送信すること。

- 送信先 甲斐市 総合戦略部 経営戦略課 政策戦略係
E-mail:seisakusenryaku@city.kai.yamanashi.jp
※送信後、必ず電話により受信確認すること。
電話番号：055-278-1678（経営戦略課 直通）

カ 既存資料の提供及び閲覧

企画提案書の作成にあたり、次の資料を提供及び閲覧することができる。

(ア) 資料名

- a 赤坂ソフトパーク内起業地施設調査図面
- b 現況平面図
- c 公図転写連続図
- d 用地実測図
- e 用地平面図
- f 三次元点群データ

※上記資料以外は、市は所有していない。

(イ) 閲覧場所

甲斐市役所内で市が指定する場所

(ウ) 提供及び閲覧期間

令和 6 年 10 月 21 日（月）午後 1 時から令和 6 年 11 月 22 日（金）午後 5 時まで（ただし、土、日、祝日は除く。）。

(エ) その他

- a 閲覧を希望する場合は、事前に市と日時等を協議すること。
- b 閲覧日時の協議については電話で構わない。
連絡先：055-278-1678（経営戦略課 直通）
- c 資料は、企画提案書作成以外の目的で使用しないこと。
- d 閲覧条件として、「4 応募者の参加資格要件」を有するもの。
- e 閲覧当日は、社員証及び身分を証明するもの（免許証等）を持参すること。
- f 電子データの提供（三次元点群データを除く。）を希望する場合は、次の送信先へ送信するものとする。

●送信先 甲斐市 総合戦略部 経営戦略課 政策戦略係

E-mail:seisakusenryaku@city.kai.yamanashi.jp

※送信後、必ず電話により受信確認すること。

電話番号：055-278-1678（経営戦略課 直通）

キ 実施要領等の変更及び追加資料の公表

市は、質問等を踏まえ、実施要領等を変更する場合がある他、募集に関する資料を追加することがある。

実施要領等の変更や資料の追加がある場合には、市ホームページで公表する。

3 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

ア 応募者の定義

応募者は、市の求める条件を満たした施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有し、かつ市と定期建物賃貸借契約を締結する単独の法人又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人を以下「応募者」という。）

なお、優先交渉権者となった応募グループが、本事業を遂行するために、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と構成法人が個別に定期建物賃貸借契約を締結する代わりに、当該 SPC を市と定期建物賃貸借契約を締結する主体としても構わな

いものとする。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件を全て満たさなければならない。

(ア) 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ず SPC に出資すること。

(イ) 代表法人は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。

(ウ) 出資者である構成法人は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、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わないこと。

(2) 代表法人の選定

応募グループにあつては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとする。

応募グループにあつては、代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、施設の定期建物賃貸借契約までの構成法人の債務全てについて連帯して責任を負うものとする。

応募者は、応募者以外の者で、施設の運営開始後に応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定している者（以下「協力法人」という。）の選定ができる。

施設を賃借する協力法人又は管理運営段階における協力法人については、可能な限り事業提案書の所定の様式において明記するものとする。

応募者は、甲斐市暴力団排除条例（平成 27 年甲斐市条例第 23 号）に基づき入札参加制限を受けた者を協力法人及び協力法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「協力法人等」という。）としてはならない。これらの事実が確認された場合、市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めることができる。

(3) 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く。）の変更ができる。

優先交渉権者決定日から本事業に係る定期建物賃貸借契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は本事業に係る基本協定（以下「基本協定」という。）及び本事業に係る定期建物賃貸借契約を締結せず、又は基本協定等の解除を行うことがある。この場合、市は一切責任を負わないこととする。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く。）の変更ができることとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できることとする。

4 応募者の参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次の条件を全て満たしている者とする。

- (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 項に該当しない者であって、同条第 2 項の規定に基づく本市の入札参加制限を受けていない者。
- (2) 国、地方公共団体等による工事等請負契約及び委託契約に係る指名停止等を現に受けていない者。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされていない者。
- (4) 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立てがなされていない者（再生手続き開始又は、民事再生手続き開始の決定を受けた後、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）。
- (5) 手形交換所による取引停止処分を受けてから、2 年間を経過していない者でないこと。
- (6) 参加表明書の受付日からさかのぼり、6 か月以内に手形若しくは小切手を不渡りした者でないこと。
- (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員に該当しないこと。また、それらの者から委託を受けた者でないこと。
- (8) 対面又はオンラインによる打ち合わせに常時参加できる体制を整えていること。
- (9) 参加表明書を提出した時点において、都道府県税、市区町村税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。

5 審査及び審査結果の通知と公表

(1) 審査方法

提案の審査にあたっては、甲斐市赤坂ソフトパーク内起業地市有財産活用事業公募型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、提出された参加表明書及び企画提案書等に記載された提案内容について審査基準に基づいて審査を行う。

(2) 資格審査

提出された資料を審査する。

(3) 資格審査結果の通知

審査の結果は、令和 6 年 11 月 13 日（水）の午後 5 時までに参加者あてに電子メールで送付する。

(4) プレゼンテーション審査

企画提案書等の内容について、プレゼンテーションを行い、プレゼンテーション終了後、審査委員会において評価する。

各審査委員が企画提案書等に評価した点を合計したものを審査点（100 点満点）とし、各審査委員における審査点が最も高い者から順位を付けた後、当該順位で第

1 位を得た数が多い順に参加者順位を付け、第 1 位の者を最優秀提案者、第 2 位の者を優秀提案者として選定する。

ただし、順位決定を行う際、同順位が複数ある場合は、各審査委員の審査点の合計が最も多い参加者を上位として扱う。

参加者が 1 者のみだった場合については、再公募は行わず、各審査委員の評価点数の合計点が満点の 7 割以上であることを条件として、審査委員の協議により、その提案者を最優秀提案者とする。

ア 日時

(ア) 実施日：令和 6 年 12 月上旬

(イ) 場所：甲斐市役所（山梨県甲斐市篠原 2610）

イ 実施方法

(ア) 所要時間は 1 者あたり 40 分程度とする。（説明 20 分以内、質疑応答 20 分程度）

(イ) プレゼンテーションは非公開とする。

(ウ) 録音、録画は禁止とする。

(エ) 提出された企画提案書等以外の使用は認めない。ただし、企画提案書等をプロジェクタに投影し、プレゼンテーションすることは可能とする。

(オ) プレゼンテーションに際し、必要な機材のうち、プロジェクタ、HDMI ケーブル及びスクリーンは本市が用意する。その他必要なパソコン等の端末機器は、参加者が用意すること。

(カ) プレゼンテーションの出席人数は、最大 4 名までとする。

(キ) 各参加者のプレゼンテーションの順番は、参加申込書の提出順とする。

(ク) プレゼンテーションの開始日及び開始時間は、別途電子メールにて通知する。

(ケ) 参加者が指定の時間に遅れた場合は、審査対象としない。

(5) プレゼンテーション審査結果の通知及び公表

ア 審査の結果は、提案者全てに文書で通知し、その概要を市ホームページで公表する。

公表内容は、原則として、参加者数、参加者ごとの審査点順位第 1 位の数、最優秀提案者の名称及び総合審査点とする。

イ 審査結果に対する異議を申し立てることはできない。

(6) 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

ア 受付期間を過ぎて提出書類が提出された場合。

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合。

ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合。

エ 実施要領に違反すると認められる場合。

オ 参加者の要件を満たさなくなった場合。

6 優先交渉権者との協議と契約締結

最優秀提案者を優先交渉権者とし、市との協議により、企画提案内容を踏まえ、貸付の詳細な内容を調整し、決定する。

なお、優先交渉権者が契約を辞退した場合若しくは契約締結前に参加資格を失った場合又は虚偽の提案を行ったことが判明した場合、当該選定事業者を失格とし、優秀提案者を新たに優先交渉権者とする。

7 参加に関する留意事項

(1) 費用負担

参加に係る全ての書類の作成及び提出に係る費用は、参加者の負担とする。

(2) 提出書類の取り扱い

提出書類の著作権は、それぞれの参加者に帰属するが、提出書類は返却しないものとする。なお、最優秀提案者の提出した書類の著作権に関しては、契約時点で本市に帰属するものとする。また、本市は参加者に無断で本提案募集以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはない。

(3) 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、参加者が負うものとする。

(4) 市からの提出書類の取り扱い

市が提供する資料は、参加に係る検討以外の目的で使用してはならない。

(5) 提出書類の変更禁止

提出した書類の変更はできない。なお、本提出書類について後日参考資料を求められることがある。

(6) 虚偽記載等の禁止

提出書類に虚偽の記載をし、又は重要な事実について記載をしなかった場合は、参加表明書又は企画提案書を無効とする。

(7) 関係法令等の遵守

受注者は、本業務の実施にあたり関係法令等を遵守しなければならない。

(8) 応募書類の開示

提出された応募書類について、公文書公開請求があった場合は、甲斐市情報公開条例（平成 16 年甲斐市条例第 10 号）に基づき取り扱うこととする。

第4章 選定事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担の考え方

市と選定事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりする。

また、実施要領に示されていない場合は、双方の協議により基本協定に定めることとする。

(1) 施設の企画、設計、建設、運営

ア 選定事業者の提案内容に起因する損害については、当該事業者が全て責任を負うものとする。

イ 計画内容及び内装工事に係る近隣への説明は選定事業者が行い、当該事業者がこれらに関する責任を負うものとする。

ウ 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、選定事業者はその利用者に対し、責任を負うものとする。

エ 選定事業者は、施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負うものとする。

(2) 建物の貸付

ア 選定事業者は、市に対する貸付料の支払いのほか、賃借人としての義務等の責任を負うものとし、その内容は法令によるものを除き定期建物賃借契約書に約定する。

イ 選定事業者は、施設の管理運営期間終了時に建物を原状に回復し、市に返還する責任を負うものとする。

ただし、市が原状回復の必要がないと認めた場合には、原状のまま返還することができる。

(3) 既存建物の改修等を市が行う場合

建物については、建物の躯体性能（外壁、屋根、床、建具（窓枠））に係る必要最低限の改修については市の責任において実施するが、当該改修以外については、選定事業者の責任において実施の上、その費用を当該事業者が負担するものとする。

なお、敷地内の建物以外の構造物の撤去については、提案内容による。

第5章 契約の考え方

1 契約の形態

市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結する。

また、市は当該基本協定に基づき、選定事業者と定期建物賃貸借契約を締結する。

2 基本協定

(1) 協定の目的及び事項

市は、本事業に関し、選定事業者より提出された企画提案書に記載されている事業内容の確実かつ誠実な履行を担保するため、優先交渉権者等の決定後、市及び当該事業者の双方が協議のうえ、事業実施に向けた基本的事項を定めた基本協定

(案)を作成し、優先交渉権者と基本協定を締結する。

基本協定書の主な事項については、次のとおりとする。

ア 本事業の役割分担（費用負担・維持管理等）について

イ 基本協定の有効期間について

ウ その他必要な事項について

(2) 協定の当事者

応募者（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人）を契約当事者とする。

(3) 次点交渉権者との契約交渉

基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行う。

(4) 地位の第三者譲渡

基本協定締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することは、原則として、不可とする。

(5) 協定の解除

選定事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は基本協定を解除することができる。

この場合、当該事業者は市に対して、所定の額の違約金を支払うとともに、別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとする。

3 定期建物賃貸借契約

(1) 定期建物賃貸借契約の締結

市では、選定事業者による手続き等の完了後、速やかに当該事業者と定期建物賃貸借契約を締結する。

なお、定期建物賃貸借契約書の作成に要する費用は当該事業者が負担するものとする。

(2) 貸付料の決定及び変更

ア 貸付料の決定

選定事業者が事業提案書において提出した貸付料（市が既存建物の改修等を行った場合は、当該費用を反映した額を加算）をもって当該事業者が市に支払うべき貸付料とし、定期建物賃貸借契約書にて、これを約定する。

イ 貸付料の支払い

(ア) 貸付料の支払義務は、定期建物賃貸借契約において定めた施設の引渡し日（以下「施設引渡し日」という。）から定期建物賃貸借契約終了日まで発生する。

(イ) 貸付料の支払いは、原則として、1か月分毎の事前支払いとする。第1回の支払い期限は施設引渡し日の前日までとする。

(ロ) 第2回目以降の支払期限は、貸付月前月末までに支払うものとする。

(エ) 施設引渡し日又は定期建物賃貸借契約終了日の属する月等、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の貸付料は、日割計算とする。

(オ) 貸付料の支払いが遅れた場合、原則して、定期建物賃貸借契約書に約定する延滞料を徴収する。

ウ 貸付料の改定

定期建物賃貸借契約締結以降の貸付料について、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した貸付料に変更することとする（千円未満切り上げ。）。

また、提案貸付料（市が建物改修等を行った費用に係る貸付料相当額を除く。）については、貸付期間開始後、3年ごとに次の算定方法^{*1}に基づき改定するものとし、改定後の貸付料については、市が通知する。

※1 改定後の貸付料（月額）＝従前の貸付料（月額）×変動率

変動率＝A×B

A：貸付料改定時直前暦年の年平均消費者物価指数

B：従前貸付料決定直前暦年の年平均消費者物価指数

※いずれも、総務省統計局の全国における消費者物価指数総合指数

※改定後の貸付料（月額）についても、千円未満切り上げ。

(3) 証拠金

選定事業者は、基本協定締結と同時に、提案した月額貸付料の6か月分相当額の証拠金を市に支払う。

証拠金は、定期建物賃貸借契約を締結したときは、保証金に充当する。

また、当該事業者は、証拠金を放棄して基本協定を解除することはできない。

(4) 保証金

選定事業者は、定期建物賃貸借契約に定められた期日までに、保証金（提案した月額貸付料の6か月分相当額）を市に預託する。

保証金は、定期建物賃貸借契約終了に伴い、施設の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還する。ただし、保証金に利子は付さないこととする。

なお、市が改修等を行った場合に加算する貸付料については、別途金額が不足した証拠金で、上記保証金に加えて、同様の月額貸付料の6か月分相当額を市に預託する。

また、貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、及び選定事業者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は、保証金の追加預託を請求することができる。

(5) 工事着手義務

選定事業者は、施設引渡し日から3か月を期限に、改修工事に着手すること。

(6) 供用開始義務

選定事業者は、原則として、施設引渡し日から1年を期限として、工事を完了し、供用開始するものとする。

(7) 原状回復の義務

選定事業者は、事業期間満了後、原則として、市が承認した部分を除き、土地・建物とも契約前の状態にし、市に返還すること。

(8) 違約金・契約解除

市は、選定事業者が定期建物賃貸借契約に定める契約条件等に違反等したとき、催告によらず定期建物賃貸借契約を解除することができる。

当該事業者の契約違反等の理由により、市が、当該事業者との定期建物賃貸借契約を解除したときは、当該事業者は市に対して、定期建物賃貸借契約書（案）に定める違約金を支払う。

(9) 中途解約に関する条件

選定事業者は、貸付期間中であっても、次に示す条件を全て満たした場合に限り、定期建物賃貸借契約を解約することができる。

ア 正当な事由がある場合

イ 貸付開始後、次項ウの申し入れ日が3年以上を経過していること。

ウ 6か月前までに市に書面での申し入れを行っていること。

エ 月額貸付料の12か月分相当額の違約金を解約終了する日の3か月前までに支払っていること。

オ 市で改修等を行った場合については、貸付料に反映した市が改修等を行った費用の残額相当額^{※2}を解約終了する日の3か月前までに支払っていること。

※2 市が改修等を行った費用×0.5%/月×残期間月数（20年－経過期間）

(10) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができる。この場合において、選定事業者に損害が生じても、当該事業者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申立てはできない。

ア 選定事業者が契約に定める義務に違反したとき。

イ 法令の変更、天災及びその他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったとき。

4 不当介入に対する措置

- (1) 選定事業者は、基本協定等の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出ること。
- (2) 選定事業者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- (3) 市は、選定事業者が市に対し、上記２号に定める報告をしなかったときは、甲斐市暴力団排除条例に基づく公表を行う。