

甲斐市長塚地内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 7 年 10 月

山梨県甲斐市

1 事業名称

甲斐市長塚地内市有財産活用事業（以下「本事業」という。）

2 事業の趣旨

本事業では甲斐市長塚に所在する市有地（以下「貸付土地」という。）における新たな交流や賑わいの創出に向けて、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用した企画提案を募るとともに、飲食・物販・教育等の地域活性化に資する整備と、その後の施設管理運営を合わせて行っていただき、更に賑わいのある地域を目指すため、貸付事業者を公募型プロポーザル方式により募集します。

3 貸付土地の概要

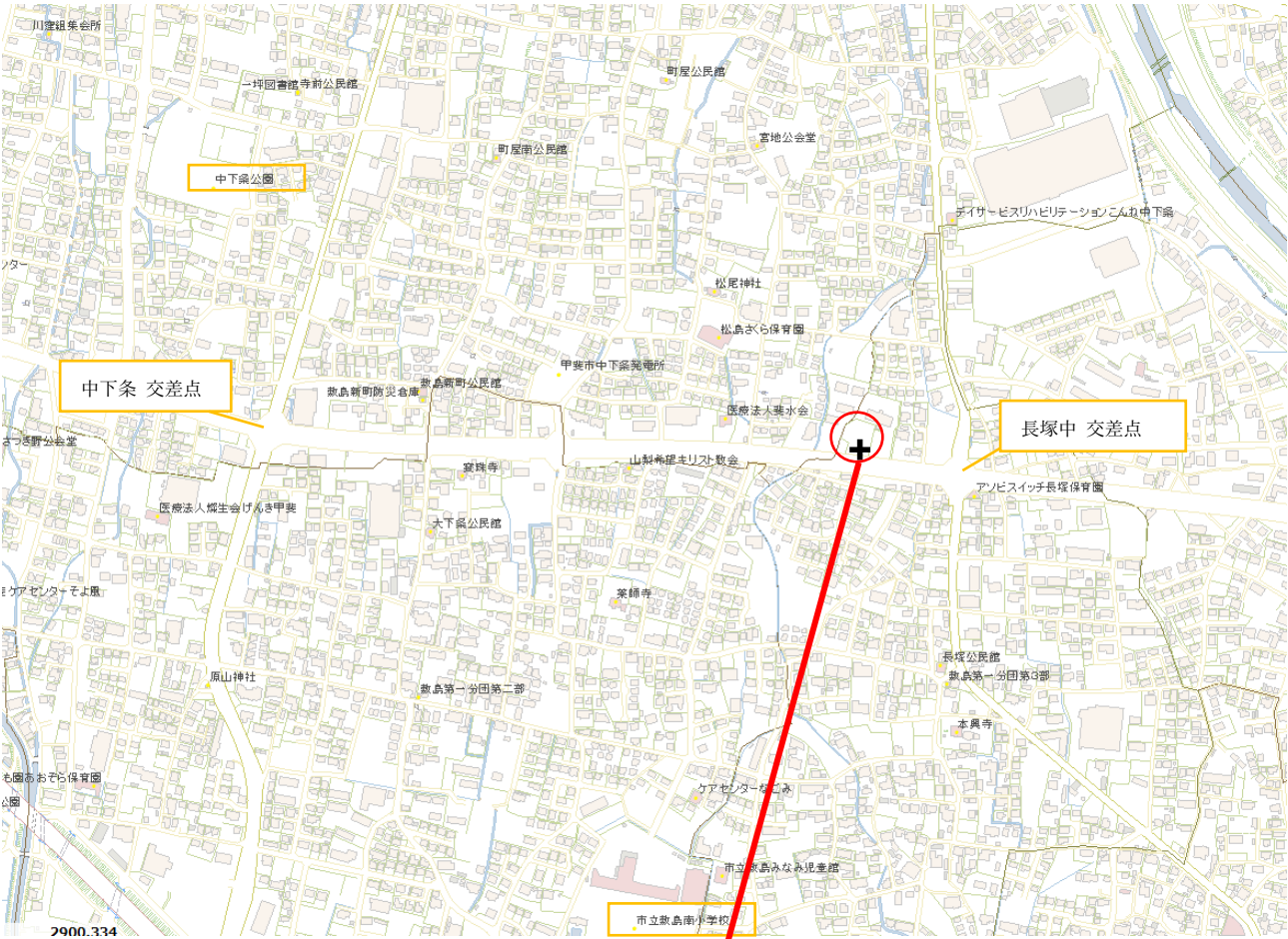
（１）所在地：甲斐市長塚 27 番 1、33 番 1

（２）貸付面積：1350.78 ㎡（一部のみの貸付は不可）

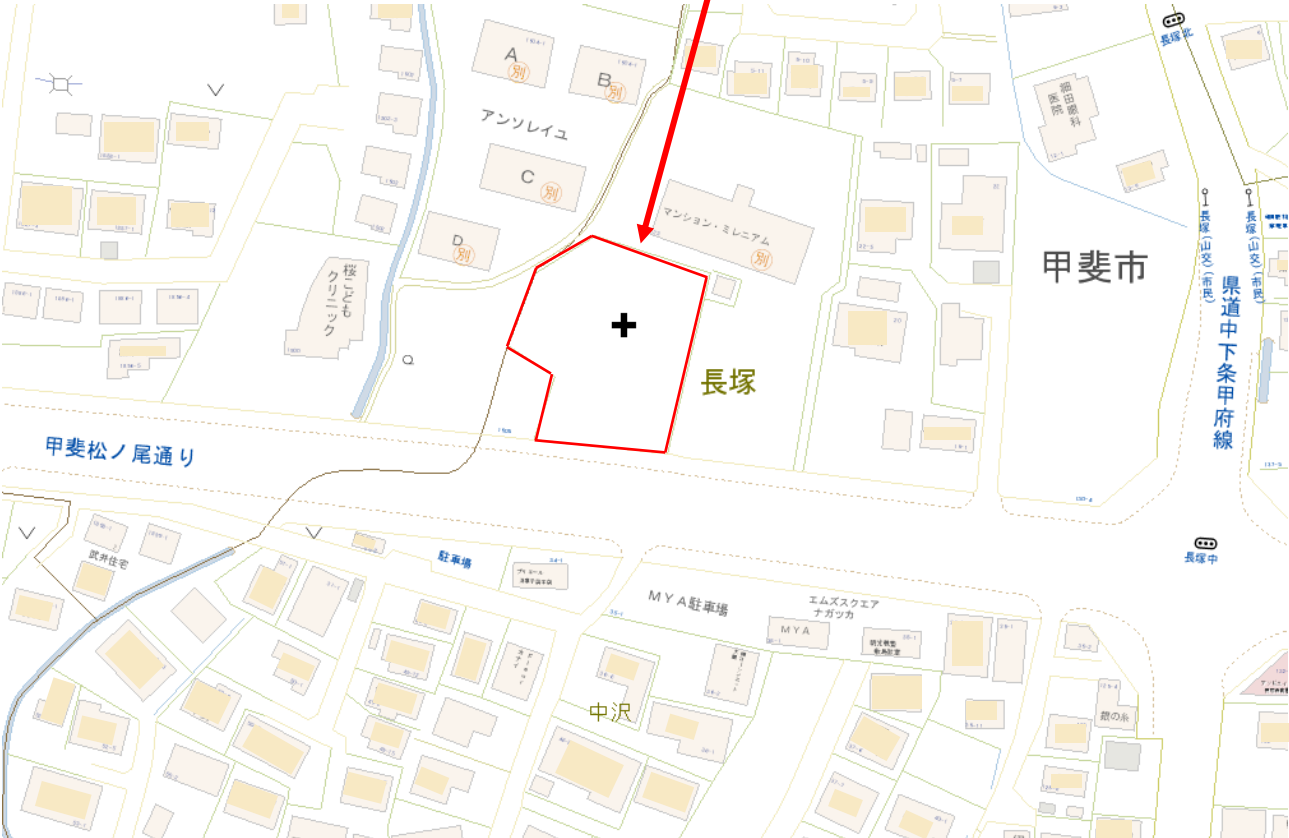
土地の所在地	地目（公簿）	地積（公簿）
甲斐市長塚字中沢 27 番 1	宅地	1264.92 ㎡
甲斐市長塚字中沢 33 番 1	宅地	85.86 ㎡
合計		1350.78 ㎡

（３）貸付土地の現状：貸付土地は令和 7 年 10 月 1 日現在、長塚自治会に貸し出しを行っており、契約期間は令和 7 年 12 月 31 日までを予定しています。

位置図



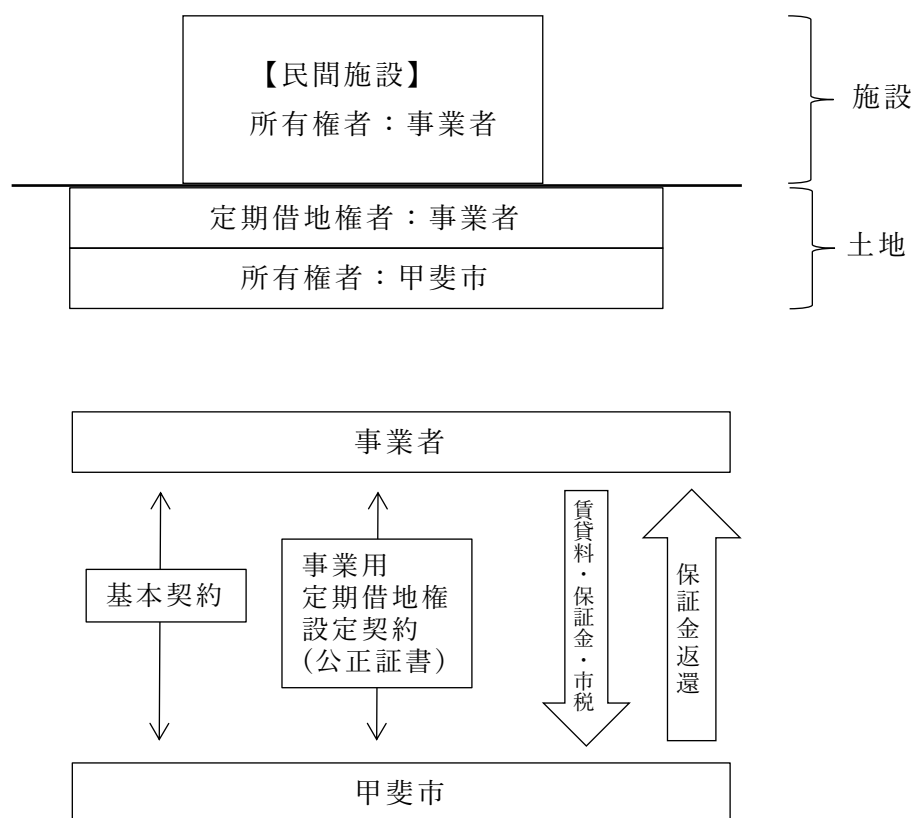
拡大図



4 貸付条件等

本事業は、貸付土地に事業用定期借地権を設定し、事業者が貸付土地を賃借のうえ、自らの資金で施設の計画、設計、土地開発、建設、所有、維持管理及び運営を行うものとします。

〈事業スキームイメージ〉



(1) 貸付条件

- ア 貸付土地は、令和7年度中を目途に事業者に現状有姿で貸し付けるものとします。
- イ 本プロポーザルにより優先交渉権を得た事業者は、市と事業用定期借地権設定のための基本契約（以下「基本契約」という。）締結に関する協議を行い、協議が成立した場合には、速やかに事業の実施体制等を構築のうえ基本契約を締結するとともに、協議後、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結するものとします。なお、本定期借地権は賃借権とし地上権の設定は認めないものとします。
- また、別紙「事業用定期借地権設定のための基本契約書(案)」及び本契約の詳細については、優先交渉権者との今後の協議により決定するものとします。
- ウ 本契約期間は「工事開始日から、施設の営業開始30年、建物撤去工事完了まで」とし、また令和8年度中に施設の営業開始を目指すものとします。なお、建物撤去期間については、30年の営業期間終了後、原則3か月以内に建物を収去のうえ貸付部分を更地にし、市に返還するものとします。
- なお、市と事業者は、本契約満了日の3年前から、本契約満了に際しての必要事項の決定又は再契約及び期間延長に向けた協議ができるものとし、事業者は、貸付土

地について、契約日から一定期間(20年程度)が経過した場合に限り、市に対し土地の買取りに関する協議ができるものとします。

エ 市は、事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、一定期間の期限を設け事業者に義務の履行を催告するとともに、催告したにも関わらず事業者がその期間内に義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除できるものとします。また、事業者が、契約に定める義務を履行せず、本市に損害を与えたときは、事業者はその損害を賠償するものとします。

オ 事業者は、事業実施にあたっては、貸付土地周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす行為の防止とともに、地域活動への参加・協力など、地域住民等と良好な関係を築くものとします。

(2) 賃貸料

ア 本契約期間中の30年間の賃貸料は月額195,000円(年額2,340,000円)を下限とします。(千円単位)

イ 工事開始日から営業開始日前日まで、及び本契約満了後の原状回復工事期間中の賃貸料については、月額賃貸料の50%とします。

ウ 基本契約締結後、土地の実測面積に変更が生じた場合においても、賃貸料の変更は行いません。

エ 営業開始日から3年を経過する毎に、市と事業者の協議のうえ賃貸料を改定できるものとします。改定方法については、下記の算定式を基準とします。

改定後の賃貸料＝従前の賃貸料×変動率 (千円未満切り上げ)

※変動率＝A÷B

A：貸付料改定日の属する年度の市道三味堂村上線固定資産税路線価

B：従前の賃貸料の属する年度の市道三味堂村上線固定資産税路線価

〈賃貸料スキームイメージ〉

契約協議	調査・設計	工事・営業準備	営業期間	解体
		令和7年度～令和8年度中	30年	原則3か月以内
		賃貸料の50%	賃貸料	賃貸料の50%
基本契約		本契約		

(3) 保証金

ア 保証金は、甲斐市財務規則第163条のとおりとし、本契約時の賃貸料総額の10/100とします。

イ 振込手数料は事業者の負担とします。

ウ 本契約が終了し、事業者が貸付土地を本市に返還し、かつ、建物の滅失登記がなされたとき、市は事業者の債務で未払いがあるときは、保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、又、未払いの債務がないときは、保証金の全額を遅滞なく事業者へ返還します。なお、この場合において、返還すべき金員には利子を付しま

せん。

(4) 中途解約

一定の収益をあげることや顧客の集客ができない等、本事業の目的が達せられないことが明らかになった場合は、事業者は保証金返還請求権を放棄することにより、中途解約の協議を申入れすることができることとします。ただし中途解約の協議を申入れる場合、本市に対し、解約しようとする日の1年前までに書面により申入れることとし、協議に本市が合意した場合は、建物を事業者が取壊して貸付土地を更地にして本市に返還しなければならないこととします。

(5) 賃借権の登記

事業者は賃借権を登記することはできないこととします。また全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。

5 建物の条件等

(1) 建物は、事業者が行う飲食・物販・教育等の地域活性化に資する事業、又は、当該事業を行うテナントへの転貸に使用するものとして、その全部又は一部を次の用途に使用することを禁止します。

ア 居住の用途

イ 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」、その他これらに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他地区の品位や価値を損なう用途

ウ 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（同条第5号に規定する指定暴力団を含む。）及びその構成員がその活動のために利用する用途

エ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力及びその構成員がその活動のために利用する用途

オ 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）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体及びその構成員がその活動のために利用する用途

カ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物の発生又は使用等、近隣土地建物の所有者又は使用者等に迷惑を及ぼすような用途

キ 政治的用途・宗教的用途

ク その他市が適当でないと判断した用途

(2) 電気、通信及び上下水道等の整備については、事業着手の際に各管理者と協議のうえ整備を進めるものとし、これに係る費用は事業者の負担とします。

(3) 当該地への重機、資材、廃棄物などの搬入・搬出等にあたっては、事業者の責任において、事前に、周辺住民及び周辺自治会等との協議・調整・周知を徹底するとともに、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、砂埃等による影響を及ぼすことのないよう十分に配

慮してください。

- (4) 作業期間中は、当該地の周辺住民や周辺施設利用者の安全の確保及びプライバシーの確保に十分配慮してください。

6 応募資格等

- (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) 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。

7 募集スケジュール

(1) 日程

募集要項等公表 (市ウェブサイトに掲載)	令和 7 年 10 月 6 日 (月)
現地見学会の受付期日	令和 7 年 10 月 17 日 (金) 午後 5 時まで
質問受付期間	令和 7 年 10 月 20 日 (月) 午後 5 時まで
質問への回答	令和 7 年 10 月 24 日 (金) 午後 5 時まで随時
参加表明書等提出期日	令和 7 年 10 月 31 日 (金) 午後 5 時まで
企画提案書等提出期日	令和 7 年 11 月 14 日 (金) 午後 5 時まで
プレゼンテーション	令和 7 年 11 月 18 日 (火)
優先交渉権者決定	令和 7 年 11 月下旬を予定
事業用定期借地権設定のための 基本契約締結	基本契約締結に向けた協議が成立した後、速やかに締結
事業用定期借地権設定契約締結 (公正証書の作成)	基本契約締結後、協議のうえ締結。令和 8 年中を予定。

※上記スケジュールはあくまでも予定であり、変更となる場合がございます。

(2) 現地見学会の受付

本プロポーザルに当たり、現況を詳細に把握することを目的として、現地見学会を実施します。

ア 受付日時

令和 7 年 1 0 月 1 7 日（金）午後 5 時まで

イ 申込方法

電子メールのみ受付とする。件名を「甲斐市長塚地内市有財産活用事業に関する現地見学会申込」とし、ウの内容を記載したものを送付。

甲斐市 アセットマネジメント推進課 資産活用係（TEL055-268-2326）

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

※なお送信後、必ず確認の電話をお願いします。

（土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時）

ウ 申込内容

- ・参加希望の意思表示
- ・事業者名及び見学会対応に係る代表者氏名
- ・参加人数
- ・連絡可能な電話番号、電子メールアドレス

エ 現地見学会日時

令和 7 年 1 0 月 2 0 日（月）まで随時

オ その他

日程、集合場所等の詳細については、市から申込者に連絡します。

8 募集要項に関する質問の受付及び回答

募集要項に関する質問は、質問書（様式 1）により、電子メールにて提出してください。

(1) 質問受付期間

令和 7 年 1 0 月 2 0 日（月）午後 5 時まで

(2) 受付窓口

甲斐市 アセットマネジメント推進課 資産活用係（TEL055-268-2326）

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

※なお、送信後、必ず確認の電話をお願いします。

（土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時）

電話番号：055-268-2326

(3) 質問への回答

回答は、令和 7 年 1 0 月 2 4 日（金）午後 5 時までに、市ウェブサイト内に掲載します。

ただし、質問に対する回答は、募集要項の内容に関するもののみとし、単なる意見等と解されるもの、ほかの参加者の情報等に関する質問については回答しません。

なお、回答により募集要項に修正が生じた場合は、募集要項の追加・訂正として取り扱うものとし、追加・訂正後の募集要項を改めて市ウェブサイトに掲載しますので、最

新の内容に基づき企画提案書の提出をお願いします。

9 参加表明書等

(1) 受付期間

令和 7 年 1 0 月 3 1 日（金）午後 5 時まで（必着）

（土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時）。

(2) 提出方法

以下の住所への持参、郵送又は宅配便での送達も可としますが、指定期日までに必着することとします。

〒400-0192

山梨県甲斐市篠原 2610 番地 甲斐市アセットマネジメント推進課 資産活用係

（竜王庁舎本館 3 階 3 2 番窓口）

(3) 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）提出してください。

様式 2 参加表明書及び宣誓書

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）

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 国、事業所所在地の都道府県及び市町村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、参加表明書及び宣誓書等の書類提出日以前 1 か月以内に発行されたものに限る。

※証明書の例

国税：納税証明書様式その 3 の 3

都道府県税：未納がない旨の証明書又は該当する税目の納税証明書

市町村税：未納がない旨の証明書

10 企画提案書等

(1) 提出期間

令和 7 年 1 1 月 1 4 日（金）午後 5 時まで（必着）

（土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時）

(2) 提出方法

以下の住所への持参、郵送又は宅配便での送達も可としますが、指定期日までに必着することとします。

〒400-0192

山梨県甲斐市篠原 2610 番地 甲斐市アセットマネジメント推進課 資産活用係

(3) 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）提出してください。

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 30 ページ以内とする。なお、A4 ファイルには両面印刷した上で綴ること。できる限り評価基準の順番で提案書の作成をお願いします。）

様式 5 賃貸料提案書

（４）提出に際しての注意事項

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、全て横書きとします。提出日付は統一してください。

なお、企画提案書には、次に示す内容は必ず記載してください。

項目	内容
事業内容	提供するサービスの内容等
コンセプト	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り、更に賑わいのある地域を目指す方法等
施設整備	施設配置図等
事業工程計画	工事期間、事業スケジュール等
財務基盤	事業を継続するために必要な財務基盤を示す記述
リスク管理及び運営計画	想定されるリスク及びその対応策、長期間安定的に事業継続するための工夫等

（５）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「甲斐市長塚地内市有財産活用事業に係る公募型プロポーザル参加辞退」とし、辞退届（様式 6）を次の送信先へ送信すること。

送信先

甲斐市アセットマネジメント推進課 資産活用係（TEL055-268-2326）

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

※なお、送信後、必ず確認の電話をお願いします。

11 提案の審査

（１）審査方法

提案の審査に当たっては、「甲斐市長塚地内市有財産活用事業審査委員会」を開催し、提出された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います。

審査委員が企画提案書等について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 位を得た数が多い者を最優秀提案者、次点の者を優秀提案者として選定します。

ただし、順位決定を行う際、同順位が複数ある場合は、同順位の者のうち参加者順位第 2 位を最も多く得た参加者を上位として扱います。さらに同数の場合は、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こととします。

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、その参加者を最優秀提案者としします。

(2) プレゼンテーション

ア 日時

(ア) 実施日：令和7年11月18日（火）

(イ) 場 所：甲斐市役所竜王庁舎本館3階 大会議室
(山梨県甲斐市篠原 2610 番地)

イ 実施方法

(ア) 所要時間は1者あたり40分程度。(説明25分、質疑応答15分程度)

(イ) 録音録画禁止。

(ウ) 提出された技術提案書等以外の使用は認めません。ただし、技術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します。

(エ) 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市で用意します。その他必要なパソコン等の端末機器は、参加者が用意してください。

(オ) プレゼンテーションの出席人数は最大5名までとします。

(カ) 各参加者のプレゼンテーションの順番は、参加表明書の提出順とします。

(キ) プレゼンテーションの開始時間は別途通知します。

(ク) 参加者は他の参加者のプレゼンテーションを傍聴することはできません。

(3) 審査結果の通知及び公表

ア 審査の結果は、参加者全てに通知し、その概要を市ウェブサイトで公表します。公表内容は、原則として参加者数、最優秀提案者の名称及び総合審査点とします。なお、電話や口頭、FAX、電子メール等による審査結果及び評価内容、点数等に関する問い合わせには応じません。

イ 審査結果に対する異議を申し立てることはできません。

(4) 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 本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

カ 参加者が指定の時間に遅れた場合

12 契約手続に関する事項

(1) 本市と最優秀提案者との間において、基本契約締結に向けた協議・調整を行います。

なお、最優秀提案者との協議が整わない場合、又は最優秀提案者が契約締結までの間

に失格事項に該当した場合、次点の優秀提案者を最優秀提案者とし、同様の協議を行うものとします。

(2)協議が整い次第、最優秀提案者は、事業の実施体制等を構築のうえ、速やかに市と基本契約を締結するものとします。なお、契約の締結及び履行に関して必要な費用は、最優秀提案者の負担とします。

(3)最優秀提案者は、公正証書締結時に、保証金を、市の指定口座に納入してください。

(4)最優秀提案者は、基本契約の内容に基づき、建物の営業開始日等が決定後速やかに公正証書を作成し事業用定期借地権設定契約を締結してください。なお、公正証書作成、登記等に必要な費用は、最優秀提案者の負担とします。

13 事業者のリスク

本市や第三者に対する事業者の主なリスク（負担）は、次のとおりとします。

リスクの種類	内容
応募リスク 及び契約締結 リスク	応募にかかわる費用に関するもの
	契約締結に係る費用に関するもの
設計・計画・工 事に伴う リスク	土地の貸付（基本契約締結から土地返還日まで）における、事業者による事業業務に対して支障となる地中障害物等の除去に関するもの
賃貸借期間中 における社会 リスク	事業者による事業業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、貸付土地に対する環境保全に関するもの
	事業者による事業業務に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの
	事業者による事業業務に起因する第三者へ与える損害に関するもの
	入居者の賃貸契約に関するもの
	地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの
賃貸借期間中 における制度 関連のリスク	各種法制度等の新設・変更に関するもの
不可抗力の リスク	土地の賃貸借期間中における、地震、火災、風水害、その他の市の責に帰すことができない事由によって事業者が被った被害に関するもの
資金調達 リスク	必要な資金調達に関するもの
物価リスク	物価変動に関するもの
金利リスク	金利変動に関するもの

14 その他

(1) その他の留意事項

本プロポーザル手続きにおける、企画提案書等に関する取扱いは次のとおりとします。

- ア 企画提案書等は返却しません。
- イ 企画提案書等は、審査以外の目的には使用しません。
- ウ 参加者は、本プロポーザルにおいて入手した市の情報等を本プロポーザルの目的以外に使用すること及び第三者に漏らしてはなりません。
- エ 天災その他の不可抗力により審査等が実施できない場合は、本プロポーザルのスケジュールを延期することがあります。
- オ 貸付土地にある建造物等の図面はありません。また土壌汚染、地盤調査等その他調査についても行っていないため、調査等が必要な場合は事業者の負担で行うものとします。
- カ 応募に関する書類作成及び提出等のすべての費用は、参加者の負担とします。
- キ 市は現状有姿で貸付土地を貸し出すにあたり、契約不適合責任は負わないものとします。
- ク 本事業における市の費用負担は一切ないものと想定しております。

資料

立地に関する条件

所在地	甲斐市長塚字中沢 27 番 1	甲斐市長塚字中沢 33 番 1
現況地目	雑種地	雑種地
公簿地目	宅地	宅地
公簿面積	1264.92 m ²	85.86 m ²
①用途地域	第一種住居地域	
②市街化区分	市街化区域	
③地区・街区等	市街地景観形成地域、居住誘導区域	
④指定建ぺい率	60%	
⑤指定容積率	200%	
⑥高さ制限	道路斜線制限適用 有 適用距離 20m、勾配 1.25 隣地斜線制限適用 有 適用距離 20m、勾配 1.25	
⑦景観計画に基づく届出義務	届出の必要有無については、土地利用計画をもとに担当課と要協議。 【届出行為例】 ・行為面積 1,000 m ² 以上又は高さ 3mを超える法面もしくは擁壁を生じる土地の形質の変更 ・高さ 13m又は床面積 500 m ² を超える建築物の新築・改築	
⑧都市計画法第 29 条の開発許可	開発行為の内容によっては、許可必要（甲斐市開発行為指導要綱の適用有り）	
⑨上水道	接面道路配管 有	
⑩下水道	接面道路配管 有	
⑪その他制限	埋蔵文化財包蔵地の指定 有	
⑫接面道路の状況	南側：市道三味堂村上線（認定幅員 22m、有効 14m）	
⑬校区	小学校：敷島南小学校 中学校：敷島中学校	
⑭その他特記事項	※詳細及び上記に記載のない内容については担当課及び関係企業等に確認・協議したうえで提案書を提出すること。	