

府中市立八ヶ岳府中山荘 譲渡先選定公募要項書

1 募集の趣旨

府中市では、市立学校の教育活動、市民の保健体育その他教育の振興を図るため、山梨県が所有する学校寮地区に府中市立八ヶ岳府中山荘を昭和39年に設置した。

現在の施設は、昭和59年に建て替えてから約40年が経過し、建造物や設備の老朽化が顕著となっていることなどの課題を踏まえた上で令和3年3月に策定した「宿泊機能・サービスの今後の在り方に係る基本方針」において、施設を処分することとしていた。当該方針に基づき、施設を処分する方法を検討するため、民間事業者との対話を通じて市場性を把握するサウンディング型市場調査を実施した結果、民間事業者による施設の活用が見込めたため、公募型プロポーザル方式により譲渡先を募集する。

2 譲渡物件の概要

(1) 建物の概要

名称	府中市立八ヶ岳府中山荘
所在地	山梨県北杜市高根町清里字念場原3545番地1
地域地区	用途地区：無指定 高度地区：なし（高さ制限13m） その他：清里学校寮地区（山梨県有林）敷地内の森林率約53%
敷地面積	17,107㎡（山梨県からの借地）
建築面積	2,486.093㎡
延べ面積	4,501㎡
建物用途	簡易宿泊所
階数	地下1階、地上3階
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
竣工年月	昭和59年6月（1984年6月）（施設の大部分）
設計者	株式会社白川設計建築事務所
施工者	佐藤工業株式会社

※詳細別紙（資料①府中市立八ヶ岳府中山荘 建物の詳細）

(2) 土地の概要

区分	所在地	面積
府中市立 八ヶ岳府中山荘	山梨県北杜市高根町清里字念場原3545 番地1	17,107㎡ （山梨県か らの借地）

※詳細別紙（資料②府中市立八ヶ岳府中山荘 敷地の詳細）

(3) 工作物

府中市立八ヶ岳府中山荘にある全ての工作物、埋設設備、電気等供給設備等。以下に主なものを示す。

名称	数量
① 焼却炉	1か所

② ゴミ置き場	1 か所
③ 倉庫	1 か所
④ 看板（道路沿い）	1 か所

(4) 備品類

別紙資料のとおり

※詳細別紙（資料③府中市立八ヶ岳府中山荘 備品一覧）

3 譲渡物件の譲渡価格

建物の一体譲渡として、価格は0円以上（消費税および地方消費税額を含まない。）とする。その他工作物、立木竹、備品類についても譲渡価格に含まれるものとする。

(1) 価格内訳

項目	内訳	数量	譲渡価格 (税抜)
建物	建物・設備・その他資産等	一式	0円以上

※契約金額では、消費税および地方消費税が加算される。

※引き渡し後、固定資産税・不動産取得税等が発生する。

4 譲渡条件等

(1) 山梨県所有地の取扱いに関すること

本件公募により建物の譲受人は、山梨県との協議により令和6年9月以降の本件建物引渡し完了までに借地契約（契約の終期は令和28年3月31日となる予定）を締結すること。

区分	所在地	面積
府中市立 八ヶ岳府中山荘	山梨県北杜市高根町清里字念場原3545番地1	17,107㎡ (山梨県からの借地)

※借地料は年額1,797,109円とすること。（現在締結している賃料額は賃借人たる府中市が地方公共団体であること等を理由として土地所有者である山梨県から特別の減免措置を受けているものであり、新たに賃借人となる者は府中市の負担していた賃料額をそのまま承継する旨主張することはできない。また、左記借地料は、新たに国有資産等所在市町村交付金法の適用を受けることを想定し、同交付金を含む額であることに留意すること。ただし、左記借地料は、今後の山梨県との協議により変更となる場合がある。）

(2) 施設の利活用の条件及び、山梨県所有地の取扱いに関すること

ア 設置又は運営に係る施設が山梨県恩賜県有財産土地利用基準（昭和49年告示第78号）第3条に掲げる施設ではないこと、その他当該施設の使用形態が周辺の自然環境及び既存施設と調和するものであること。

イ 森林率並びに建築物の高さ、建築線、周障及び建物の色彩が山梨県恩賜県有財産土地利用基準別表に掲げる基準に適合するものであること。

ただし、山梨県の承認を受けずに、本件土地にある立木竹を伐採し、又は除去しな

- いこと（倒木、枯死木又は著しく損傷した立木竹を伐採する場合及び施設又は森林の管理上必要な伐採の場合を除く。）。
- ウ 周辺の道路において自動車交通の渋滞を来すおそれのある施設の運営を行わないこと。
- エ 譲受人への借地権及び建物の譲渡に関して、八ヶ岳学校寮地区利用者協議会の同意を得ること。また、同協議会に加入し、かつ共用部分の維持管理に係る活動に参加すること。
- オ 借地権譲渡には土地所有者である山梨県の承認が必要であること。なお、山梨県が譲渡を承諾しなかったときは、借地権の譲渡は行わないものとする。この場合において、応募に要した費用等については市に請求することはできない。
- カ 借地権譲受人の賃貸借契約上の債務を担保するため、賃貸借契約期間（譲受日から令和28年3月31日まで）の年数に年額賃料を乗じて得た額の1割以上の契約保証金を県へ納付すること。（ただし、県が契約保証金の納付を免除できると認めた場合にはこの限りでない。）

（3）学校寮地区利用者協議会・管理人会の同意及び議会の議決に関すること

本件公募により建物の譲渡には、学校寮地区利用者協議会・管理人会の同意及び、府中市議会の議決を要する。本件公募により優先交渉権者を決定した後、学校寮地区利用者協議会・管理人会の同意、府中市議会における議決を経て、譲受人として決定される。よって、契約手続は、学校寮地区利用者協議会・管理人会の同意、府中市議会の議決後に行うこととする。

なお、学校寮地区利用者協議会・管理人会及び、府中市議会において否決されたときは、優先交渉権者は応募に要した費用等について市に請求することはできない。

（4）施設の引渡し

譲渡物件は現状有姿のまま事業者引渡しするので、必要であれば現地説明会に参加すること。（閲覧図面等と現状が相違している場合は、現状を優先する。）また、建物は築40年（本館）を経過しており、別途添付するエンジニアリングレポートを参照すること。それを含めた一切を容認して譲渡するものである。

※現地説明会に参加しない場合、内覧会において容易に知り得る事項については、全て了知されているものとみなす。

※詳細別紙（資料④エンジニアリングレポート抜粋版）

5 応募者の資格

（1）応募資格

- ① 対象業務において、契約事務規則（昭和39年規則第11号）第34条に規定する参加資格を有していること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者でないこと。
- ③ 府中市業者指名停止基準による指名停止措置期間中の者でないこと。
- ④ 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号から第6号の規定による暴力団等を、役員、代理人、支配人その他を含めて使用していないものであること。また、法人の役員または使用人が、暴力団等との関与があると認められないこと。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き又は民事再生法（平

- 成 1 1 年法律第 2 2 5 号) に基づく再生手続き中の者でないこと。
- ⑥ 国税及び地方税を滞納しているものでないこと。
- ⑦ 提出した書類に虚偽がないこと。

6 スケジュール及び応募手続き等

(1) スケジュール

予定	日程
募集要項の公表	令和6年4月15日(月)
募集要項配布期間 (参加申込書受付期間)	令和6年4月15日(月)～5月8日(水)
質問書受付期間	令和6年4月15日(月)～4月26日(金) 17:00
現地説明会 (内覧会開催期間/施設関連資料の閲覧期間)	令和6年4月25日(木) 13:00～ ※日時は要調整
質問回答	令和6年5月2日(木)
参加申込書受付期限	令和6年5月8日(水) 必着
1次審査の結果通知	令和6年5月15日(水)
2次審査の受付期間	令和6年5月15日(水)～5月24日(金) 必着
プレゼンテーション及びヒアリング・審査	令和6年5月29日(水)～5月31日(金)
優先交渉権者公表	令和6年6月7日(金)
譲渡物件の引渡し	令和6年9月末以降

※上記スケジュールは予定であり、日程を変更する場合がある。

※譲渡時期については府中市議会における議決を経て決定する。

(2) 募集要項の配布

- ① 配布期間：令和6年4月15日(月)～5月8日(水)
- ② 配布場所：市ホームページ又は要項末尾問合せ先

(3) 現地説明会の実施(内覧会開催/施設関連資料の閲覧)

- ① 予定日時：令和6年4月25日(木) 13:00～開始予定。
(申込者1者につき1時間程度)
- ② 開催場所：山梨県北杜市高根町清里字念場原3545番地1
- ③ 申込方法：説明会への参加を希望する旨並びに法人の名称、代表者氏名及び当日参加者の氏名を明記の上、電子メール(要項末尾問合せ先)にて令和6年4月22日(月)午後5時までに申し込むこと。(任意様式)
- ④ 現地説明会への参加は任意であり、参加しない場合でもプロポーザルに応募することは可能である。

(4) 質問書の受付

- ① 受付期間：令和6年4月15日（月）～4月26日（金）午後5時まで
- ② 受付方法：質問書（様式10）にまとめ、要項末尾問合せ先に電子メールにて提出すること。件名は「【会社名（略称可）】八ヶ岳府中山荘譲渡に関する質疑書」とすること
- ③ 注意事項：電話又は口頭による質疑は受け付けない。
- ④ 回答方法：市ホームページで公表する。その際、質問元事業者名は公表しない。ただし、参加資格に係る質問等で早期の回答が必要であると市が判断した場合は、事前に個別回答を行う場合があり、この場合でも、後日、市ホームページで公表する。

(5) 参加申込みの受付等

- ① 受付期間：令和6年4月15日（月）～5月8日（水）
- ② 受付方法：要項末尾問合せ先に郵送（必着）又は持参し、原本を提出すること
※持参の場合、5月8日（水）午後5時まで。期限を過ぎての提出はできない。
- ③ 提出書類：下記書類（各1部）
- ④ 1次審査の結果については5月半ば頃書面にて通知する。
- ⑤ 提案書の提出を求めるものとして3事業者程度を選定する。
- ⑥ 提案書の提出を求める者として選定しなかったものに対しても、書面により通知する。なお、この通知を受けたものは、通知を発送した日の翌日から起算して7日以内（休日を含まない）に、書面により非選定理由の説明を求めることができる。また、非選定理由の説明を求められたときは、説明を求めることができる日の最終日の翌日から起算して10日以内（休日を含まない）に、書面により回答する。

	提出書類	備考
1	参加申込書	様式1
2	誓約書	様式2
3	法人の概要書	様式3
4	登記事項証明書	令和6年4月1日以降に 取得したもの
5	定款その他これに類する書類	任意様式
6	役員名簿	様式4
7	決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ フロー計算書、税務申告書の写し）	直近3事業年度分
8	納税証明書（国税、県税、市税の未納がないことの 証明）	令和6年4月1日以降に 取得したもの
9	印鑑証明書	令和6年4月1日以降に 取得したもの
10	グループ構成員表	様式5
11	グループ申請に係る構成法人の委任状	様式6
12	グループ協定書の写しその他これに類する書類	任意様式

※作成する必要のない場合は、提出不要。

(6) 2次審査の受付（提案書）

- ① 受付期間：令和6年5月15日（水）～5月24日（金）
- ② 受付方法：要項末尾問合せ先に郵送（必着）又は持参し、原本を提出すること。

※持参の場合、5月24日（金）午後5時まで。期限を過ぎての提出はできない。

- ③ 提出書類：下記書類（各10部）

	提出書類	備考
1	提案書	任意
2	事業計画書	様式7
3	資金調達計画書	様式8
4	価格調書	様式9

- ④ 提案書（任意）：提案書の内容は、7（2）に基づき作成すること。また、次の順序で記載すること。

ア 企業概要

イ 業務実績

本業務と類似する業務の実績等を記載。

ウ 業務実施方針

施設運営の方針、施設維持の計画、地域貢献等、ノウハウを活かした施設運営手法について、独自の提案を記載。

エ 業務体制図

本業務を実施する人員体制（役職、氏名、経験年数、実績、資格、兼任または専任など）について記載。

※簡易製本した10部のうち1部は社名を記載し、他9部は提案書から提案者が特定できないように、社名や提案者が推測可能な情報を記載せず、本市が指定する貴社の識別名を提案書の表紙及び各頁の右下に記載し、提案者の判別を可能とするようにすること。

※提出書類は、表紙・目次等を含め20頁以内とする。A4判用紙に両面印刷し、簡易製本したもの10部とCD-R媒体1部（PDF形式で作成されたもの）を提出すること。必要に応じてA3判も使用可能としますが、両面印刷の場合、A4判用紙4頁使用したものとみなす。

※専門知識を有さないものにも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど、見やすいものとする。

※2次審査の提出物の詳細については1次審査後に別途通知する。

(7) 候補者選定にあたっての留意事項

- ① 市は本要項で定める書類のほか、必要に応じ追加書類の提出を求めることがある。
- ② 受付期間終了後、提出された書類の再・追加提出を求めることがある。
- ③ 応募書類は、理由の如何を問わず返却しない。
- ④ 次のいずれかに該当すると判明した場合は、応募者を失格とする。
 - ア 提出書類等に必要事項が記載されていない場合
 - イ 提出書類に虚偽の記載が判明した場合
 - ウ 応募申込の資格条件に違反している場合
 - エ 選定委員会（後記参考）の構成員への審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平性を害する行為があった場合

- ⑤ 書類の作成及び提出に要する経費は、すべて応募者の負担とする。
- ⑥ 応募者が提出する事業計画書等の著作権は、応募者に帰属する。市が選定以外の用途で使用する場合は事前に応募者の了解を得なければならないこととする。
- ⑦ 参加申込後に辞退する場合は、必ず辞退書（様式11）を要項末尾問合せ先に提出すること。
- ⑧ 提出書類等は、期限を過ぎて提出することはできない。
- ⑨ 提出された書類について、情報公開請求があった場合は、府中市情報公開条例に基づき、原則として公開する。
- ⑩ 通信障害による電子メールの不達など、本市及び提案事業者以外の第三者の席に起因する事故について、本市はいかなる責任も負わない。

7 審査に関する事項

事業者の選定にあたっては、透明性、公平性、客観性を確保するため、委員で構成する府中市立八ヶ岳府中山荘譲渡先選定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(1) 2次審査の方法

- ① 委員会では、審査基準表に基づき提案書、プレゼンテーション等の内容について、審査し、優先交渉権者と次点候補者を選定する。審査は総合点方式とし、委員合計点の最高得点者を優先交渉権者、それに次ぐ者を次点候補者とする。
- ② 優先交渉権者（次点候補者）に最低限必要な基準点を委員合計点の50%とする。なお、委員会では原則として全ての参加資格者に対して審査を行い、応募者が1者の場合でも委員合計点50%を満たしている場合に限り優先交渉権者とする。
- ③ 優先交渉権者は、詳細協議を行い、両者の合意形成がなされた後に本市の内部事務手続きを経て決定されるため、候補者内定通知で地位を約束するものではない。なお、協議が合意に至らなかった場合には、次点者と協議を行うものとする。
- ④ いずれかの審査項目において著しく劣り若しくは合理性を欠くと判断された提案は得点の如何にかかわらず失格とすることがある。

（次ページへ続く）

(2) 審査基準表

評価項目		配点
基本方針		10
	公募の趣旨を理解し、施設の譲渡対象者として相応しい経営理念・経営方針であるか。	(10)
事業計画に関すること		30
	事業の継続性に問題がない計画となっているか。	(10)
	施設の維持管理、衛生管理及び利用者の安全管理について、適切な実施が見込めるか。	(10)
	当該施設の使用形態が周辺の自然環境及び既存施設と調和するものであるか	(10)
地域貢献に関すること		30
	地域や施設の特徴を理解し、地域活性化に結び付く効果的な施設活用が期待できるか。	(10)
	地域住民や地域産業との連携、協働は期待できるか。地域に貢献することを目指しているか。	(10)
	八ヶ岳学校寮地区利用者協議会での維持管理に係る活動に積極的に参加できるか。	(10)
事業推進体制に関すること		20
	収支計画、投資計画、資金調達計画は適当であるか。	(10)
	財務状況は健全な状態にあるか。安定した経営を行える財政基盤を有しているか。	(10)
売却価格に関すること		10
	提案価格/最高提案価格×10	(10)
合計点		100

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- ① 実施日時：令和6年5月29日（水）～5月31日（金）予定
※時間及び場所等詳細は参加事業者へ別途通知する。
- ② 注意事項：プレゼンテーションは応募者自ら行うこと。また、出席者は1者4名までとし、事前に出席者を報告すること。

(4) 審査結果の公表

審査結果は、審査を受けた全ての事業者に通知する。また、市ホームページにおいて優先交渉権者名及び、参加者の評価点を公表する。

8 その他の事項

(1) プロポーザル、契約に要する費用

プロポーザル、契約に要する一切の費用は応募者自らの負担とする。

(2) 土地の返還と解体

譲受人が本件土地を返還する場合は、山梨県と協議した上で、建物、工作物等を撤去するとともに、跡地の保全等を行い、本件土地を返還するものとする。それにかかる費用は譲受人が負担するものとする。

問合せ先

府中市教育委員会学校施設課 山口・宮内
住 所：府中市宮西町2-24 府中市役所 おもや3階
電 話：042-335-4429（直通）
E-mail：gaksisetu01@city.fuchu.tokyo.jp