旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザル実施要項

令和８年１１月

韮崎市

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る

公募型プロポーザル実施要項

【 目次 】

第１章	総則（事業の目的）	Ｐ２
第２章	物件概要	Ｐ３
第３章	売買条件等	Ｐ６
第４章	応募資格要件	Ｐ８
第５章	事業者選定の手続及びスケジュール	Ｐ１０
第６章	応募書類及び企画提案書の提出方法	Ｐ１１
第７章	審査及び選定	Ｐ１３
第８章	優先交渉権者選定後の手続及び契約等	Ｐ１５
第９章	その他	Ｐ１７
提出書類様式集		Ｐ１９

【 第１章　総則 】

１-１　事業の目的

本物件は、南アルプスや八ヶ岳、富士山などの名峰を一望できる優れた景観や「ガラスドーム」のシンボル性、正面に「道の駅にらさき」を有する立地特性を活かし、平成10年の開設以来「市内外を問わず集まれる地域の湯」として親しまれ、これまで本市の観光・地域消費の拠点としての役割を果たしてきた。

施設の老朽化に伴う維持管理コストの増大や利用者数の減少等を踏まえ、令和8年3月末をもって閉館したものの、現在も災害時指定避難所として地域住民の安全・安心を支える重要な公共的役割を担っている。

本要項は、閉館した本物件を現状有姿で売却し、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用して新たな施設へと再生させることにより、地域の活性化を図ることを目的とするものであるが、その実現にあたっては、これまで本物件が地域で担ってきた温泉機能や避難所機能の一部継承を含めた事業展開を求めるものとする。

なお、本公募は、事前に実施したサウンディング型市場調査における民間事業者の意見を踏まえ、公募型プロポーザル方式により、総合的な見地から最も優れた提案を行う事業者を選定するために必要な事項を定めるものである。

１-２　問い合わせ先

（１）要項に関すること

担　　当　：　韮崎市 総務課 契約管財担当
住　　所　：　〒４０７-８５０１　韮崎市水神１丁目３番１号
電 話 番 号　：　０５５１-４５-９３６７
電子メール　：　keiyaku@city.nirasaki.lg.jp

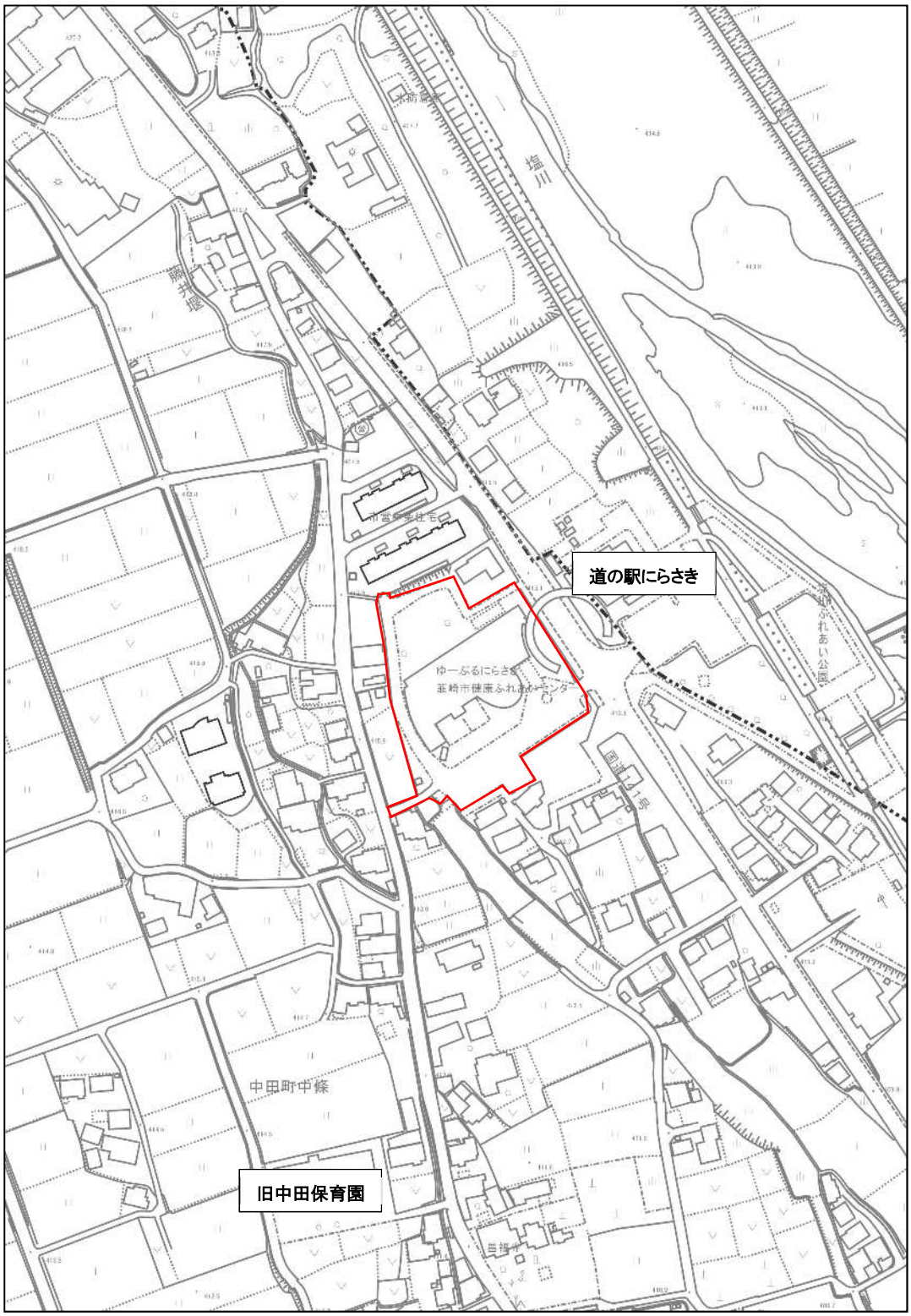
（２）現地確認、資料の閲覧の日程調整に関すること

担　　当　：　韮崎市 商工観光課 商工観光担当
住　　所　：　〒４０７-８５０１　韮崎市水神１丁目３番１号
電 話 番 号　：　０５５１-４５-９１５８
電子メール　：　shoukou@city.nirasaki.lg.jp

【第２章　物件概要】

２―１　物件概要

物　件	旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」
所在地	山梨県韮崎市中田町中條 1800 番地 1
温泉施設開館	平成 10 年 10 月



（1）土地

所在・地番	登記地目	登記地積(㎡)	備考
韮崎市中田町中條字中河原 1780 番 1	宅地	133.43	
1780 番 2	用悪水路	42	※現況水路
1780 番 3	宅地	50.21	
1800 番 1	宅地	5,783.97	※北側・東側一部市道認定あり （市道中田 53 号線）
1800 番 4	用悪水路	34	※現況水路
1800 番 5	宅地	29.19	※現況道路
1804 番 1	宅地	790.00	
1804 番 2	用悪水路	85	※現況道路
1804 番 3	宅地	193.65	※一部防災倉庫敷地
1816 番 1	宅地	23.58	※現況道路
1816 番 3	宅地	12.48	※現況水路
1816 番 4	宅地	25.94	
1819 番 3	用悪水路	19	※現況水路
1831 番 1	宅地	171.31	※現況道路
1831 番 2	用悪水路	77	※現況水路
1831 番 3	宅地	207.04	
1831 番 4	宅地	114.16	※現況道路
韮崎市中田町中條字杉木 1847 番 4	公衆用道路	53	
1847 番 5	宅地	7.93	※一部防災倉庫敷地
計		7,852.89	

所有	韮崎市	
接道状況	東側：幅員約 15m の舗装国道（141 号：清里ライン、両側約 1m 歩道付） 西側：幅員約 6.5m の舗装市道(市道中田 52 号線) 南側：幅員約 2～6m の舗装・未舗装道路 北側：幅員約 4m の舗装市道(市道中田 53 号線) ※詳細は市または山梨県の担当窓口において道路台帳を確認すること。	
都市計画区域区分	都市計画区域外（建蔽率・容積率指定なし）	
浸水想定区域区分	最大浸水深 0.5～3.0m 未満エリア	
土砂災害警戒区域指定	家屋倒壊等氾濫想定区域（氾濫流）	
供給施設の状況	電気	有
	ガス	プロパンガス
	上水道	有
	下水道	無 ※物件の引渡し前に、市で浄化槽を清掃予定
交通機関	・JR 中央本線「韮崎」駅の北方約 4.6km ・最寄バス停留所「ゆ～ぷる韮崎」の至近 ・中央自動車道「須玉 IC」の南東方約 3.7km	
備考	・公告時点では地積測量、境界確定が未実施であり、令和９年６月頃に用地	

	測量が完了する予定であるため、分筆等により地番・地目・数量に増減が生じる。 ・敷地内の現況機能が無い法定外公共物（公図上「水」「道」の一部）は用途廃止し、売却面積に含める予定である。 ・敷地内に残存する用悪水路を廃止又は変更（占用を含む）する場合は、管理者と協議の上、同等以上の機能を持つ代替施設を確保するなど、機能を維持し、管理に協力しなければならない。 ・本物件のうち、主に別図（物件調書 P2）に示す道水路（市道中田 53 号線と国道 141 号線をまたがる歩道橋の敷地を含む）及び防災備蓄倉庫の敷地として使用されている部分については、優先交渉権者と協議の上、本件土地から分筆し、売却対象土地から除外するものとする。

（2）建物

所在	韮崎市中田町中條字中河原 1800 番地 1、1804 番地 1、1800 番地 1 先、1804 番地 1 先
家屋番号（公簿）	1800 番 1
構造・種類	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板・ガラス板ぶき２階建 公衆浴場・屋内プール
建築時期	平成 10 年 7 月 23 日新築（新築後約 28 年経過）
床面積	１階：1,850.18 ㎡ ２階：　570.87 ㎡ 延：2,421.05 ㎡
利用状況	災害時指定避難所
部分別 使用資材	躯体：鉄筋コンクリート 屋根：合金メッキ・ガラス板 外壁：コンクリート打放し 床　：タイルカーペット、アスファルト、ビニル床タイル等 天井：アルミパネル、岩綿吸音板等 内壁：アルミパネル、ビニルクロス、吹付タイル等
アスベスト調査	未実施 （主構造への大規模な「吹付けアスベスト（レベル１）」の施工は法令上既に厳しく制限されていたため、柱や梁に直接吹き付けられている可能性は低いが、建物資材に有害物質が使用されている可能性は否定できない。）
耐震性	建築基準法に基づく新耐震基準に適合している。

その他の情報については「物件調書」のとおり

【第３章　売買条件等】

３―１売却方法

（１）本物件の売却にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者から本物件の有効活用に関する提案を広く募集する。

（２）提出された提案書等に基づき、別に定める選定委員会において厳正な審査を行い、最も優れた提案を行った者を「優先交渉権者」として選定する。

（３）優先交渉権者との間において基本協定及び売買仮契約を締結し、市議会の議決を経た上で、本物件を売却するものとする。

【売買契約等に関する注意事項】

（１）本物件の売払いについては、地方自治法その他関係法令及び本市の条例等の規定に基づき、市議会の議決に付するものとする。

優先交渉権者の決定後、市と当該優先交渉権者は、売買仮契約を締結するものとする。当該売買仮契約は、市議会の議決を得ることを条件として、本契約としての効力を生ずるものとする。

市は、売買仮契約の締結後、速やかに市議会に議案を提出するものとし、市議会の議決が得られたときは、当該議決の日をもって、別段の手続を要することなく、当該売買仮契約が本契約としての効力を生ずるものとする。

市議会の議決が得られなかったときは、当該売買仮契約は本契約としての効力を生じないものとし、市は、これにより優先交渉権者に生じた損害について、賠償その他の責任を負わないものとする。

（２）本物件は現在、境界確定及び地積測量を実施中である。市議会の議決日までに測量が完了した場合はその実測面積を契約に反映させるものとする。一方で、同日までに完了しない場合は、暫定の公簿面積をもって契約し、後日測量が完了した時点で実測面積に基づく変更契約を締結するものとするが、この場合において面積の増減による売買代金の精算は一切行わないものとする。

３―２　売却価格

最低売却価格　金１円

上記最低売却価格は、土地及び当該土地上の建物等（建物の附属設備、工作物、備品、その他の動産を含む。）の売買代金並びに課税対象となる資産の譲渡に係る消費税及び地方消費税相当額を含むものとする。

応募者は、消費税及び地方消費税相当額を含む売買代金の総額を提案するものとし、市は、売買契約締結後、買受人に対して消費税及び地方消費税相当額を別途請求しないものとする。

３―３　前提条件等

（１）温泉機能の継承及び災害における避難所機能に関する事項

① 本物件の売却にあたっては、これまで地域に親しまれてきた温泉機能の継続（一部継続を含む。）を必須条件とし、事業者は、温泉事業の運営も併せて事業提案しなければならない。
② 本物件の売却にあたっては、災害時における地域住民の安全・安心を確保するため、市との間で本物件の活用に関する災害時避難所としての協定締結を必須条件とし、事業者は、避難所としての活用方法を含めて事業提案しなければならない。

（２）物件の引渡しに関する事項

① 物件の引渡しは、物件概要への記載の有無にかかわらず、現状有姿で行うものとする。事業者は事前に現地の状況等を十分に確認のうえ、土地及び建物の利用に当たっては、関係法令並びに関係機関の条例等を遵守すること。
② ガス、水道等のライフラインの利用に必要な工事等の一切の費用は事業者負担とし、利用に際しては事前に供給事業者と十分な協議を行うこと。
③ 土地及び建物内に残存する設備、什器備品等は市で撤去せず、所有権移転と同時に事業者の所有となる。市はこれら設備の動作、性能、安全性等について一切保証しない。また、その使用、処分、撤去等に要する費用はすべて事業者の負担とする。
④ 市との売買契約締結後、物件に隠れた瑕疵（契約不適合）が発見された場合であっても、事業者は市に対して履行の追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償請求及び契約の解除をすることはできない。ただし、前段の規定にかかわらず、本物件において温泉の再開に重大な支障が生じていることが確認された場合は、市がその状況に応じ、最低限の修繕措置を講ずるものとする。
⑤ すべての土地及び建物を一括して売却するものとする。
⑥ 敷地内に残存する建物等の解体撤去、改良、修繕、移設等の形状変更を行う場合は、関係法令に基づき事業者の費用と責任において行うこと。
⑦ 土地に係る土壌調査、地質調査及び地下埋設物調査は実施していない。各種調査、土壌改良及び埋設物除去等に係る費用は、事業者の負担とする。
⑧ 本物件の利用等に当たり、電柱等の移転・撤去、除草、フェンス・囲障・擁壁等の工作物の補修・撤去に要する費用負担及び調整は、敷地の内外を問わず、市は一切行わない。
⑨ 本物件において開発行為を行う場合は、関係法令を遵守すること。

（３）用途制限及び第三者への所有権移転等に関する制限

① 所有権移転の日から起算して１０年間は、特別な事情により市の事前の書面による承認を得た場合を除き、本物件を提案された事業の用に供しなければならない。
② 契約締結の日から起算して３年を経過する日までの間は、特別な事情により市の事前の書面による承認を得た場合を除き、第三者へ本物件の所有権を移転し、又は転貸してはならない。また、承認を得て移転等を行う場合であっても、本契約上の条件を当該第三者に承継させなければならない。

③ 本物件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公の秩序を害するおそれのある団体の事務所等の用に供してはならない。また、これらを知りながら第三者に所有権を移転し、又は使用収益権を設定してはならない。

④ 本物件を風俗営業等の規制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その他これらに類する事業の用に供してはならない。また、これらを知りながら第三者に所有権を移転し、又は使用収益権を設定してはならない。

（４）道水路及び既設防災備蓄倉庫敷地の取り扱い

① 本物件のうち、主に別図（物件調書 P2）に示す道水路（市道中田 53 号線と国道 141 号線をまたがる歩道橋の敷地を含む）及び防災備蓄倉庫の敷地として使用されている部分については、優先交渉権者と協議の上、本件土地から分筆し、売却対象土地から除外するものとする。

② 前項の分筆に伴う売買対象面積の減少について、事業者は市に対して売買代金の減額請求、損害賠償請求その他一切の異議を申し立てることができないものとする。

③ 事業者は、売却対象から除外された道水路及び防災備蓄倉庫部分の維持管理や防災活動に協力するものとし、市及び市が認める者（地元自治会を含む。）による無償での通行権を確保しなければならない。また、事業者は、本物件の所有権を第三者に移転する場合においても、当該第三者に対して本項に定める義務及び無償の通行権を確実に承継しなければならない。

（５）その他の条件

① 所有権移転に伴い発生する公租公課（不動産取得税、固定資産税等）は、すべて事業者の負担とする。

② 契約締結後、市が必要と認めるときは、事業者に対して業務若しくは資産の状況に関する報告、資料の提出、又は実地調査を求めることができ、事業者はこれに協力しなければならない。

③ 土地及び建物の利用、事業の実施に当たり、隣接土地所有者及び地域住民への説明等、必要な調整は事業者が主体的に行い、地域住民との良好な信頼関係の構築・維持に努めること。

【 第４章 応募資格要件 】

４-１ 応募資格者

応募資格者は、単独の法人、又は複数の法人により構成されるグループ（以下「コンソーシアム」という。）とし、個人での応募は認めない。

４-２ コンソーシアムによる応募

コンソーシアムにより応募する場合は、次の要件を満たすこと。

（１）構成員の中から代表企業を１社定めて応募すること。
（２）代表企業は、プロポーザルの応募、契約締結、事業遂行における一切の責任を負い、市との窓口を一元化すること。
（３）応募書類提出後は、市の事前の書面による承認がない限り、構成員の変更、追加又は脱退は認めない。

４-３ 欠格事由

次のいずれかに該当する法人は、単独での応募、又はコンソーシアムの構成員となることができない。

（１）地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定に該当する者
（２）韮崎市一般競争入札事務取扱要綱（令和２年３月３１日告示第５７号）第４条第１項各号の要件を満たしていない者
（３）本公募の開始日から事業者選定の日までの間に、本市から入札参加資格停止措置を受けている者
（４）会社更生法（平成１４年法律第１５４号）又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続中の者
（５）破産法（平成１６年法律第１５４号）の規定による破産手続の申し立てをしている者
（６）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条に規定する暴力団、又はその構成員
（７） 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条第１項に規定する観察処分の決定を受けた団体若しくはそれらの構成員、又はこれらの者から委託を受けた者
（８）破壊活動防止法（昭和２７年法律第２４０号）第５条第１項に規定する処分を受けた団体若しくはそれらの構成員、又はこれらの者から委託を受けた者
（９）対象物件を、風俗営業等の規制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項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用途に供しようとする者
（10）対象物件を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和４５年法律第１３７号）に定める一般廃棄物、産業廃棄物又は特別管理産業廃棄物を処理するための用に供しようとする者
（11）対象物件の土地等を公序良俗に反する目的に使用しようとする者
（12）地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３８条の３第１項に規定する公有財産に関する事務に従事する職員
（13）国外に本社を置く者
（14）市が指定する期日までに売買代金の支払いができない者
（15）その他、事業の実施に必要な資力及び資格、技術的能力等を有していない者
（16）国税（法人税、消費税及び地方消費税）、県税（法人事業税及び地方法人特別税、法人都道府県民税）、市区町村民税（法人市区町村民税、固定資産税及び都市計画税）を滞納している者
（17）前各号に掲げるもののほか、市長が適当でないと認めた者

【 第５章 事業者選定の手続及びスケジュール 】

５-１ スケジュール

事業者の選定手続は、以下のスケジュール（予定）に基づき実施する。

	項　　目	日　　程
１	募集要項の公表・配布	令和８年１１月　９日（月）～
２	募集要項に関する質問受付	令和８年１１月　９日（月）～ １２月１８日（金）午後３時
３	質問に対する回答公表（市 HP）	随時
４	応募書類の受付	令和８年１１月　９日（月）～ 令和９年　１月　８日（金）午後３時
５	応募者資格確認結果･提案要請書の通知	令和９年　１月１３日（水）
６	提案書の受付	令和９年　１月１３日（水）～ １月２５日（月）午後３時
７	プレゼンテーション、審査	令和９年２月上旬
８	優先交渉権者の決定及び通知	令和９年２月上旬
９	基本協定の締結 契約締結に向けた詳細協議	令和９年２月中旬
１０	売買仮契約の締結	令和９年２月下旬
１１	議会議決、本契約締結	令和９年３月下旬
１２	（測量完了後、変更契約締結）※	（令和９年６月頃）※

※測量完了の時期により日程が前後する可能性があります。また、本契約締結前までに測量が完了した場合は、変更契約は不要です。

５-２ 現地確認、資料の閲覧及び質問受付

（１）現地確認

現地確認を希望する場合は、随時個別に対応するものとする。希望者は、事前に問合せ先へ電話により連絡のうえ、日程を予約すること。

（２）資料の閲覧

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の竣工当時の確認書類及び建築確認に関する書類の閲覧を希望する場合は、個別に対応するものとする。希望者は、事前に問合せ先へ連絡のうえ、日程調整を行うこと。

① 申込受付時間
　午前９時から午後４時３０分まで（土日祝日を除く）

② 申込期限
　閲覧希望日の２日前（土日祝日を除く）までに行うこと。

③ 閲覧期間及び日時
　令和８年１１月９日から令和９年１月１３日までの間における午前９時から午後４時３０分まで（土日祝日を除く）

④ 閲覧場所
　韮崎市役所 商工観光課 商工観光担当

⑤ 注意事項

ア　閲覧資料は対象物件の購入を検討するための参考資料であり、現況と相違している場合は、現況を優先するものとする。

イ　閲覧資料の貸与及び複写は認めない。なお、撮影は許可するが、本プロポーザルの応募に関する検討以外の目的で使用してはならない。

（３）質問受付

① 受付期間及び受付時間

令和８年１１月９日（月）～１２月１８日（金）午後３時まで

② 質問送付先

韮崎市 総務課 契約管財担当

電子メール：keiyaku@city.nirasaki.lg.jp

電 話 番 号 ：０５５１-４５-９３６７(受信確認用)

③ 受付方法

本要項に関する質問は、様式第５号により電子メールで提出し、提出後に受信確認のための電話をすること。電話や口頭での質問は一切受け付けない。

【 第６章 応募書類及び企画提案書の提出方法 】

６-１ 応募書類の受付

（１）受付期間及び受付時間

令和８年１１月９日（月）から令和９年１月８日（金）午後３時まで

受付時間は、開庁日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時３０分までとする。

ただし、最終日（令和９年１月８日）に限り午後３時までとする。

なお、書類を提出する際は、事前に電話で連絡のうえ、日時の調整を行うこと。

（２）提出場所

韮崎市 総務課 契約管財担当（韮崎市水神１丁目３番１号 韮崎市役所３階）

※郵送や宅配便等による提出は一切受け付けないため、必ず直接持参すること。

（３）提出部数及び作成方法

応募事業者は、以下の書類について、正本１部、副本１部（写し可）、及び電子データ（CD-R 等）１枚を持参により提出すること。

なお、提出の際は次の事項を遵守すること。

ア 書類はＡ４判縦長フラットファイル等に綴じ、インデックス等を付けること。また、表紙及び背表紙に「事業者名」並びに「正本」又は「副本」の別を明記すること。

イ Ａ４サイズより小さい書類は、Ａ４サイズの台紙に剥がれないよう貼り付けること。

ウ 提出書類のうち、④から⑩までの書類は、代表企業及びグループ構成員（コ

ンソーシアム形式の場合）のすべての者について提出すること。

【提出書類一覧】

① 公募型プロポーザル応募申込書（様式第１号）
② コンソーシアム構成員一覧及び委任状（様式第２号 ※グループ応募の場合）
③ 誓約書（様式第３号）
④ 法人の登記事項証明書（現在事項証明書又は履歴事項証明書。発行後３ヶ月以内のもの）
⑤ 法人の印鑑証明書（発行後３ヶ月以内のもの）
⑥ 法人の定款の写し
⑦ 会社案内書（パンフレット等も可）
⑧ 納税証明書（国税・県税及び市税に未納がないことの証明。発行後３ヶ月以内のもの）
⑨ 直近２期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、株主資本等変動計算書）
⑩ 直近５ヵ年における類似提案の実績及び採否結果（任意様式 ※該当実績がある場合に限る）

（４）応募者資格確認結果及び提案要請の通知

市は、提出された書類に基づき応募者資格の確認を行い、その結果及び今後の提案要請に関する事項について、電子メール送信及び書面の郵送により、応募事業者（代表企業）に対して通知するものとする。

６-２ 提案書の受付

（１） 受付期間及び受付時間

令和９年１月１３日（水）から１月２５日（月）午後３時まで

受付時間は、開庁日の午前９時から正午まで及び午後１時から午後４時３０分までとする。ただし、最終日（１月２５日）に限り午後３時までとする。

なお、書類を提出する際は、事前に電話で連絡のうえ、日時の調整を行うこと。

（２）提出場所

韮崎市 総務課 契約管財担当（韮崎市水神１丁目３番１号 韮崎市役所３階）

※郵送や宅配便等による提出は一切受け付けないため、必ず直接持参すること

（３）提出書類

応募事業者は、以下の書類について、正本１部、副本１５部、及び電子データ（CD-R）１枚を持参により担当課へ提出すること。

なお、提出の際は次の事項を遵守すること。

ア 書類はＡ４判縦長フラットファイル等に綴じ、インデックス等を付けること。

また、表紙及び背表紙に「事業者名」並びに「正本」又は「副本」の別を明記すること。

イ Ａ４サイズより小さい書類は、Ａ４サイズの台紙に剥がれないよう貼り付けること。

【提出書類一覧】

① 企画提案書の表紙（様式第４号-１）
② 価格提案書（様式第４号-２）
③ 企画提案書類（任意様式、最大２０ページ以内）

【企画提案書類に記載すべき事項】

ア 開発コンセプト・地域活性化等に関する提案
なお、提案書の末尾に以下の３項目についても記載すること。
（ｉ）温泉の継続計画（必須）
（ii）災害時の避難所としての活用に関する市との協定範囲（必須）
（iii）事業実施における市への要望事項（特記事項がある場合）

イ 配置計画図・平面図・立面図（基本レイアウト）

ウ 駐車場・交通動線計画（周辺環境や駐車場等の計画を含む）

エ 事業スケジュール及び維持管理体制計画

オ 資金計画（収支シミュレーション）
※イニシャルコスト（初期費用）とランニングコスト（維持費）を明確に区分して示すこと。また、市に対し、費用に関する要望事項がある場合は、資金計画の中に明記すること。

カ 事業実施に必要な公的資格等の写し

（４）注意事項

ア プレゼンテーション当日に新たな資料の追加や、提出された提案書に含まれていない資料を使用しての説明を行うことは認めない。

イ 企画提案書の作成に当たっては、次章「７-２ 審査基準及び配点」を十分に確認し、必要な内容をもれなく記載すること。

【 第７章 審査及び選定 】

７-１ 選定委員会

優先交渉権者の選定は、本市が設置する選定委員会において、提出された書類及びプレゼンテーションの審査に基づき総合評価方式により行い、厳正かつ公平に審査のうえ決定するものとする。

なお、応募者が１者である場合においても、同様に審査を実施するものとする。

７-２ 審査基準及び配点（１１０点満点）

審査項目及び配点構成は、次に掲げる「審査評価シートの構成」のとおりとする。

【審査評価シートの構成】

（１）目的との整合性（配点：合計８点）
本市の現状理解、事業の適格性、土地活用の適格性、課題解決への独自の視点等

（２）独自性・創造性・空間デザイン・信頼性（配点：合計２０点）
独自の付加価値、創造的・先駆的な視点、空間デザイン（施設活用）の質、事業者の実績等

（３）実現の可能性（配点：合計３０点）
実現性、リスク対策、実施体制、事業スケジュール、事業の継続性、コストパフォーマンス、財務の健全性等

（４）地域への影響と効果（配点：合計３０点）
地域活性化、コミュニティ基盤の強化、集客力（外部企業参画等）、産業振興・雇用創出、市の新たな魅力発信と交流促進

（５）地域必需機能の継承（配点：合計１２点）
温泉機能の継続計画、災害時避難所機能等の公共的役割の継続計画、地域住民への配慮・共生策

（６）価格評価（配点：合計１０点）
価格（順位配分方式）

７-３ 足切りライン（最低評価基準値）の設定

審査項目の合計得点(１１０点満点)について、選定委員の平均評価点が６割(６６点)に満たない応募事業者は、失格とする。

７-４ 同点時の処理

総合評価点が同点である応募事業者が複数ある場合は、選定委員会の協議により優先交渉権者を決定する。

７-５ プレゼンテーションの実施

（１）実施日時及び場所は、後日、該当者に通知する。
（２）プレゼンテーション及びヒアリングの時間は、説明に３０分、質疑応答に３０分とする。なお、準備及び撤収には各５分程度を見込むものとする（準備及び撤収の時間は、上記の持ち時間には含めない)。
（３）応募多数となった場合は、事前の書類審査を実施し、プレゼンテーションに参加する事業者を選定する場合がある。
（４）プレゼンテーションに出席できる人数は、１事業者につき５名以内とする。なお、

正当な理由なく欠席した場合は、失格とする。

（５）プレゼンテーションで使用する機材のうち、プロジェクター、スクリーン及び接続ケーブルは市で用意するが、パソコンは提案者が持参するものとする。なお、用意する接続ケーブルの規格は「HDMI」及び「VGA」の２種類とするため、いずれかの端子に接続可能なパソコンを必ず用意すること。

（６）提案書の提出後における資料の追加や差し替えは一切認めない。プロジェクター等の機材を使用して説明を行う場合も、提出済みの提案資料の範囲内のものを使用すること。

７-６　審査結果の通知及び公表

（１）審査結果の通知

審査結果は、すべての応募事業者（代表企業）に対し、電子メール及び書面の郵送により通知する。

（２）応募の概況等の公表

応募の概況及び審査結果の概要等については、後日、市ホームページにおいて公表する。ただし、審査の詳細や各事業者の提案内容等については、事業者のノウハウや競争上の地位を保護するため公表しない。

【 第８章 優先交渉権者選定後の手続及び契約等 】

８-１ 基本協定の締結

（１）優先交渉権者として選定された者は、選定の通知を受けた日から概ね２週間以内に、事業の円滑な実施に向けた「基本協定」を市と締結しなければならない。

（２）優先交渉権者の責めに帰すべき理由により、前項の期間内に基本協定が締結されない場合、市は、その選定を取り消し、次点者を新たな優先交渉権者として繰り上げることができる。

（３）基本協定には次に掲げる事項を明記し、双方の責任を明確化するものとする。

① 事業計画の概要及び事業スケジュール
② 売買代金の支払について
③ 市の支援内容及び対象条件
④ 境界確定に伴う売却対象土地等について
⑤ 契約締結及び事業の進行に係る特記事項
⑥ その他、本協定の締結に当たり必要と認められる事項

８-２ 契約の締結及びペナルティ

（１）契約の種類　売買契約

（２）契約締結期限

令和９年２月末日までに売買仮契約を締結するものとする。

売買仮契約後、市は速やかに市議会に議案を提出し、議決が得られたときは当該議決の

日をもって本契約とする。

（３）売買代金の納付

売買代金は、本契約締結後に市が交付する納入通知書により、当該納入通知書の発行日から起算して３０日以内に一括して納入しなければならない。

（４） 違約金と契約解除

契約締結後、１年以内に事業者の都合により事業に着手しない場合、又は誓約書の内容に違反した場合その他契約解除事由に該当した場合、市は契約を解除することができるものとし、次に掲げる違約金規定を適用する。

① 違約金として１００万円を市に支払うこと。
② 契約解除により事業者に損害が生じた場合であっても、市はその賠償及び補償の責めを負わないものとする。
③ 契約解除により市に損害が生じたときは、事業者はその損害を賠償しなければならない。契約解除となる場合は、その条件や理由を明確に示し、透明性を担保する。

（５）買戻し特約及び報告義務

① 事業計画の確実な実行を担保するため、売買契約締結時に、所有権移転の日から１０年間の買戻し特約を付するものとする。
② 所有権移転の日から１０年間、事業者は市からの求めに応じ、事業の実施状況に関する報告及び協議を行わなければならない。
③ 買戻しの実行又は契約解除を行う場合、買受者は自らの責任と費用負担により、対象物件を原則として原状に回復しなければならない。
④ 買戻しにおける買戻価格は、当初の売買代金及び契約締結に要した費用等を勘案し、両者協議の上で決定した合意金額とする（なお、利息は付さないものとする）。また、買戻しに関する登記手続その他一切の手続は市の指示に従うものとし、これに要する費用は買受者の負担とする。
⑤ 買戻し又は契約解除を行う場合、買受者は、対象物件に投じた必要費、有益費等の費用償還請求権を放棄するものとし、これを市に請求することはできない。また、当該物件に係る公租公課についても買受者の負担とする。

８-３ 所有権の移転等

（１）所有権の移転

対象物件の所有権は、売買代金の完納をもって買受者に移転するものとする。

（２）登記費用

所有権移転登記に係る嘱託等の手続は市において行うものとする。ただし、当該登記に要する登録免許税その他の諸費用は、売買代金とは別に買受者の負担とする。

（３）土地の引渡し

対象物件の引渡しは、売買代金の完納（又は所有権の移転）と同時に、現状有姿により行うものとする。

【 第９章 その他 】

９-１　その他の留意事項

（１）応募書類の作成、提出、プレゼンテーションへの参加その他応募に係る一切の費用は、すべて応募事業者の負担とする。

（２）提出期限経過後における応募書類の差し替え、再提出又は追加は、原則として認めない。

（３）応募事業者が、次の各号のいずれかに該当する場合は、本事業の応募者から除外する。

① 参加資格要件に適合しなくなった場合、または不適合であることが判明した場合

② 提出書類に虚偽の記載その他不正があった場合

③ 提出書類に記載すべき事項の全部または一部が記載されていなかった場合

④ 応募事業者又はその関係者が、選定に関して選定委員や市関係者に対して不当な要求や働きかけを行った場合

⑤ その他、本公募の適正な執行を妨げるような不正な行為があった場合

（４）提出された一切の書類及び資料等は、返却しないものとする。

９-２　プロポーザルの中止等

市は、天災地変その他やむを得ない事情が生じた場合、又は本事業を継続しがたい重大な事由が生じた場合は、応募事業者に対する事前の予告なく、本公募型プロポーザルを中止し、又は実施内容を変更することがある。

なお、これに起因して応募事業者に生じた損害（応募書類の作成費用のほか、準備等に要した一切の費用を含む。）について、市はその賠償の責めを負わないものとする。

提出書類様式集

【 様式第１号 】

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る

公募型プロポーザル 応募申込書

令和　　年　　月　　日

（宛先）韮崎市長

（応募事業者）
所在地
法人名
代表者役職・氏名　　印
担当者連絡先（部署・氏名）
電話番号
E-mail

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却にかかる事業者公募について、実施要項に定める応募資格要件をすべて満たしていることを確認のうえ、関係書類を添えて応募を申し込みます。

なお、提出書類の記載事項はすべて事実と相違ないことを誓約します。

応募の形態　：　□ 単独法人 ／ □ コンソーシアム（グループ）

【 様式第２号 】

コンソーシアム構成員一覧表及び委任状（グループ応募のみ）

1 構成員一覧

代表企業（応募事業者）
所　在　地 商号又は名称 代表者氏名　　（印） 電話番号 FAX 番号 E-mail 担当役割　[　　]
その他グループ構成員
所　在　地 商号又は名称 代表者氏名　　（印） 電話番号 FAX 番号 E-mail 担当役割　[　　] 所　在　地 商号又は名称 代表者氏名　　（印） 電話番号 FAX 番号 E-mail 担当役割　[　　]

注 1 構成員を書ききれない場合は、別葉で記載すること。なお、それぞれの役割分担を明確にすること。

2 委任状

令和　　年　　月　　日

（構成員 1・2 等）
法人名
代表者氏名　　印

私は、上記の［代表企業名］を代表企業と定め、旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザルに関する応募書類の提出、質問の提出、プレゼンテーションの実施、及びこれらに付随する一切の権限を委任します。

【 様式第３号 】

誓約書

令和　　年　　月　　日

（宛先）韮崎市長

所在地
法人名
代表者役職・氏名　　印

当社（当グループ）は、旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザルへの応募にあたり、下記事項について一切の虚偽がないことを誓約します。万一、誓約に違反したことが判明した場合は、応募の却下、優先交渉権の取消等の処分を受けても一切の異議を申し立てません。

記

1　地方自治法施行令第１６７条の４の規定、及び実施要項「第４章 応募資格要件」に掲げる欠格事由のいずれにも該当しません。

2　私は、次に掲げる不当な行為は行いません。
(1)　正当な理由がなく、当該プロポーザルに参加しないこと。
(2)　プロポーザルにおいて、その公正な執行を妨げ、又は公正な価格の成立を害し、もしくは不正な利益を得るために連合すること。
(3)　優先交渉権者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げること。
(4)　契約の履行をしないこと。
(5)　契約に違反し、契約の相手方として不適当と市に認められること。
(6)　プロポーザルに関し贈賄などの刑事事件を起こすこと。
(7)　社会的信用を失墜する行為をなし､契約の相手方として不適当と認められること。
(8)　天災その他不可抗力の事由がなく、履行遅延をすること。

3　私は、「旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザル実施要項」の各条項を熟覧し、及び現地確認を行い、これらについてすべて承知のうえ参加しますので、後日これらの事柄について貴市に対し一切異議、苦情などは申しません。

【 様式第４号-1 】

企画提案書（表紙）

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザル企画提案書

受付番号：[　　]　※市記入欄（空欄のこと）

提案事業名称 ： [＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿事業]

応募者名 ： [単独法人名 又は コンソーシアム代表企業名]

提出日 ： 令和　　年　　月　　日

【 様式第４号-2 】

価格提案書

令和　年　月　日

（宛先）韮崎市長

所在地
法人名
代表者氏名　　印

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザルについて、実施要項の条件を承諾のうえ、下記の金額での購入を提案します。

	百	十	億	千	百	十	万	千	百	十	一
提案金額（円）（税込）											

（注）１　土地、建物、工作物、附属設備及び備品を含む税込みの合計買入額を記載してください。
２　提案金額が基準価格に満たない場合は無効となります。
３　字体は、インク又はボールペンではっきり記載してください。
４　金額はアラビア数字で明確に記載し、金額の頭書に「金」又は「￥」の文字を必ず記入してください。また、金額を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
５　印影が分かるように印鑑登録印を押印してください。

【 様式第 5 号 】

質問書

（宛先）韮崎市長

【質問者】
法人名
担当者連絡先（部署・氏名）
電話番号
E-mail

旧韮崎市健康ふれあいセンター「ゆ～ぷるにらさき」の売却に係る公募型プロポーザルについて、次の事項を質問します。

No.	質問内容
1	
2	
3	

※ 質問書をメール送信した後は、必ず担当課まで電話にてご連絡ください。