

音羽職員宿舎(土地・建物)
売却に係る公募型プロポーザル
企画提案募集要項

令和5年度
山梨県

音羽職員宿舎(土地・建物)売却に係る公募型プロポーザル企画提案募集要項

次のとおり、公募により法人等から企画提案を募集し、その内容を審査して、最良の提案をした者を選定し、随意契約の相手方の候補者とする手続き(以下、「公募型プロポーザル方式」という。)を実施します。

令和5年9月22日

山梨県知事 長崎 幸太郎

1 趣旨

山梨県は、音羽職員宿舎の土地と建物を売却する。

売却する音羽職員宿舎は、JR中央本線甲府駅の北西約2.8km、中央自動車道双葉スマートICの東方約3.7kmに位置し、生活上の利便施設は、北方を通過する山の手通り沿いに概ね集合している。電気、上水道、下水道、都市ガスが整備され、都市再生特別措置法第81条に定める居住誘導区域となっている。

これまで当県では、山梨県総合計画において、希望を叶える子育て支援等の充実として安心して子どもを産み育てることができる環境の整備を、地域へのひとの流れの強化として二拠点居住や移住の推進を位置づけ、本県人口の社会増と自然増の対策を講じてきた。

しかし、本県の人口動態を見ると、社会増減では2年連続の転入超過となったものの、自然増減では、ひとたび上昇のきざしをみせた合計特殊出生率も再び下降に転じ、総人口は43年ぶりに80万人を下回る危機的な状況となっている。

こうした状況を改善するため、県・市町村・民間企業等、全ての関係者が一丸となり、この危機的な状況を克服する決意として、令和5年7月27日にやまなし人口減少危機突破共同宣言を行ったところである。

以上の経緯を踏まえ、本県の人口減少対策として、音羽職員宿舎を良質かつ安価な住環境に整備するため、多角的な観点から総合的に評価し、公募型プロポーザル方式で、より優れた提案を持つ売却事業者を選定する。

2 売却の概要

(1) 売却物件(詳細は、物件調書を参照)

物件名	音羽職員宿舎
所在地	山梨県甲府市音羽町4
最低売却価格	なし (参考価格 155,000,000円)
土地面積	4,912.66㎡
建物	RC造3階建1棟 延床面積664.16㎡ RC造4階建3棟 延床面積2656.62㎡ 集会所 延床面積34.78㎡ 各倉庫棟4棟 延床面積48.0~57.6㎡/棟
外構等	自転車置場、ゴミ置場、フェンス、ポンプ室 一式

(2) スケジュール

①	募集要項の公告	令和5年9月22日(金)
②	現地説明会	令和5年10月5日(木)13:30から
③	質問書の受付	令和5年9月25日(月)～令和5年10月25日(水)
④	質問書に対する回答	令和5年10月30日(月)まで
⑤	参加申込書の提出	令和5年9月25日(月)～令和5年10月25日(水)
⑥	参加申込結果の通知	令和5年10月30日(月)まで
⑦	企画提案書の提出	令和5年11月13日(月)～令和5年12月1日(金)
⑧	プレゼンテーション審査	令和5年12月中旬頃 別途通知する。
⑨	評価結果通知(売却候補者の選定)	令和5年12月下旬頃 別途通知する。
⑩	売買仮契約締結 契約保証金の納入	令和6年1月上旬予定 ※議会の同意の議決後(3月予定)に本契約となる。
⑪	売買代金の支払い	令和6年3月29日(金)まで
⑫	所有権移転	令和6年4月1日(月)

3 参加者の資格

参加資格は、次の要件を全て満たす法人又は複数の法人により構成される共同事業者(ただし、1つの法人が重複して申込むことはできない。)とする。

共同事業者として申込む場合、構成員は次の全ての要件を満たさなければならない。また、参加申込書提出後に共同事業者の構成員を変更することはできない。

(1) 山梨県税、法人税及び消費税に滞納がないこと。

(2) 次のいずれにも該当しない者であること。

ア 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後3年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者

(ア) 山梨県との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

(イ) 山梨県が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利得を得るために連合した者

(ウ) 落札者が山梨県と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た者

(エ) 地方自治法(昭和22年法律第67号)第234条の2第1項の規定により、山梨県が実施する監督又は検査に当たり職員の職務の執行を妨げた者

(オ) 正当な理由がなくて山梨県との契約を履行しなかった者

イ 自己又は自社の役員等が、次のいずれかに該当する者

(ア) 暴力団(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をいう。以下同じ。)

(イ) 暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)

(ウ) 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者

ウ イの(イ)又(ウ)に該当する者が、その経営に実質的に関与している法人

エ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき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)に基づき民事再生手続開始の申立てがされている者(更生手続開始又は民事再生手続開始の決定を受けた者を除く。)

4 現地説明会

日時 令和5年10月5日(木)13時30分～16時頃まで

場所 物件の所在地(敷地内に駐車可能)

留意事項

ア 参加希望者は10月4日(水)17時までに知事政策局二拠点居住推進グループに連絡すること。

イ 参加申込がなかった場合は、現地説明会を開催しないので留意すること。

ウ 参加される場合は、当日、本企画提案募集要項を持参すること。

エ 現地説明会に参加しなくても本公募に参加可能であるが、現地及び物件調書をよく確認すること。

オ 現地で説明した事項については、全て了知したものとみなす。

その他 上記の現地説明会とは別に、独自で物件の現地確認をしたい場合、予定日時を事前に二拠点居住推進グループへ連絡すること。この場合、確認可能な範囲は、物件の建物外観や土地とし、室内の確認はできない。なお、現地確認をする際は、入居者の生活の妨げにならぬよう配慮すること。

5 質問書の受付及び回答

(1) 質問方法

質問票(様式3)に必要事項を記入し、受付期間内に電子メールにて次のアドレスに送信すること。

nikyoten@pref.yamanashi.lg.jp 知事政策局二拠点居住推進グループ

(2) 受付期間

令和5年9月25日(月)から令和5年10月25日(水)午後5時まで

※山梨県の休日を定める条例(平成元年3月27日山梨県条例第6号)第1条に規定する休日(以下、「県の休日」という。)を除く

(3) 質問に対する回答

ア 質問に対する回答は、令和5年10月30日(月)までに、参加申込者すべてに対し原則電子メールで連絡する。

イ 回答により、本企画提案募集要項の修正が生じた場合は、本企画提案募集要項の追加・訂正として取り扱うものとする。企画提案書はこの内容を踏まえて提出すること。

ウ 質問及び回答は、本企画提案募集要項に関するものとする。それ以外のものや、単なる意見表明と解されるもの、公平性を保てないものと判断した場合は回答しないことがある。

6 参加申込書の作成・提出

(1) 申込方法

参加申込書(様式1)に必要事項を記入、押印し、必要書類を添付の上、受付期間内に知事政策局二拠点居住推進グループまで持参又は郵送すること。

(2) 受付期間

令和5年9月25日(月)から令和5年10月25日(水)まで
午前9時から午後5時まで(※土曜日、日曜日、県の休日を除く。)

(3) 提出書類

	提出書類	備考
①	参加申込書 ※共同事業者は構成員の中から代表法人を定め、その者が申し込むこと。	様式1
②	構成員調書 ※共同事業者のみ提出すること。 ※構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。	様式1-2
③	委任状 ※共同事業者のみ提出すること。 ※代表法人を除く構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。	様式1-3
④	誓約書	様式2
⑤	法人の登記事項証明書(発行から3ヶ月以内のもの)	
⑥	法務局に登録してある法人の印鑑証明書(発行から3ヶ月以内のもの)	
⑦	納税証明書(発行から3ヶ月以内のもの) ※全ての県税(個人県民税・地方消費税を除く)に未納がない証明 ※法人税、消費税及び地方消費税に関する納税証明書	
⑧	会社の定款の写し	
⑨	会社案内(企業の概要がわかるパンフレット等)	
⑩	直近3期分の財務諸表 ※貸借対照表、損益計算書、事業報告書(法人概要書でも可)	
※共同事業者は、全ての構成員について④から⑩までの提出書類を提出すること。 ※書類に虚偽があった場合は受付を取り消す。 ※書類提出後は、追加・修正を一切認めず、いかなる理由でも書類は返却しない。		

(4) 参加資格審査結果通知

受付期間終了後、参加申込のあった者全員に対し、令和5年10月30日(月)までに参加資格の確認結果を書面で通知する。

(5) 辞退について

参加申込書の提出以降、参加を辞退する場合は、辞退届(様式5)を提出すること。

7 企画提案書の提出

6(4)により、参加資格ありと通知された者のみが企画提案書を提出できる。企画提案を行う者は、次に掲げる書類を持参又は郵送で知事政策局二拠点居住推進グループに提出すること。

※郵送の場合、必要書類の到着を必ず電話で確認すること。郵便事故などによる不着、遅着について、県では一切責任を負いません。

(1) 提出書類 各10部

ア 企画提案書(様式任意)

企画提案書は、8(2)の評価基準に留意して記載すること。また、「評価内容及び評価ポイント」欄の①～⑤ごとに別葉にして簡潔に記載すること。

イ 価格調書(様式4) 1部

買取希望価格は、算用数字を使用し、金額の前に必ず「¥」を付すこと。また、金額を訂正した場合は、無効とする。提出にあたっては、封入し、封印すること。

(2) 提出期間

令和5年11月13日(月)から令和5年12月1日(金)まで

午前9時から午後5時まで(※土曜日、日曜日、県の休日を除く。)

(3) 留意事項

ア 書類に虚偽があった場合は、受付を取り消す。

イ 企画提案書の作成に要した費用は、全て企画提案書提出者の負担とする。

ウ 企画提案書の著作権は、企画提案書提出者に帰属する。また、企画提案書提出者数に関係なく、売却候補者なしとする場合もある。

エ 県は、必要があると認めるときは、上記書類以外の書類の提出を求める場合や、提出書類の内容について説明を求める場合がある。

オ 県は、提出書類を売却候補者の選定にのみ使用し、他の目的には使用しない。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合、又は山梨県情報公開条例(平成11年12月21日条例第54号)その他の法令に基づき開示する必要性が生じた場合は、必要な範囲において開示する場合がある。

8 評価及び結果通知

(1) 評価方法

提出された企画提案書等の内容を総合的に評価し、評価点が最も高かった者を売却候補者として選定する。

企画提案書提出者が一者でも評価を行うものとし、企画提案書提出者数に関係なく売却候補者なしとする場合もある。

また、正当な理由無くプレゼンテーション審査を欠席した場合は、提案を辞退したものとする。

(2) 評価基準

ア 企画提案書等の評価項目及び配点は次表のとおりとし、100点満点で評価する。

イ 企画提案に関する評価点を75点、買取希望価格に関する評価点を25点とする。

ウ 評価点が最も高い者が複数あった場合、買取希望価格が高い者を売却候補者とする。

エ 評価点については、各評価者が評価・採点し、全評価者の企画提案に関する評価の合計値を評価者数で除した値(小数点以下切り捨て)に買取希望価格に関する評価の値を加えたものとする。

(表) 企画提案書等の評価項目及び配点

	評価項目	評価内容及び評価ポイント	配点	配点
企画提案に関する評価	経営状況	① 経営状況・事業実績等	5	75
	資金計画	② 投資計画の信頼性	5	
	提案内容	③-1 子育て世帯にとって魅力的な住居となる工夫	15	
		③-2 移住者・二拠点居住者にとって魅力的な住居となる工夫	15	
		③-3 その他、入居者同士の交流や入居者の利便性向上等、入居者の満足度が向上する工夫	15	
		④ 事業内容、事業スケジュール	10	
		⑤ 周辺地域や県内経済への波及効果等	10	
買取希望価格に関する評価	買取希望価格	25点×(買取希望価格÷最高買取希望価格) ※小数点以下切り捨て	25	25

※詳細は審査基準を参照

(3) プレゼンテーション審査

ア 企画提案書について、次のとおりプレゼンテーション審査を実施する。

日時: 令和5年12月中旬 詳細は別途通知する。

場所: 別途通知する。

備考: 開始時間等の詳細については、別途連絡する。

イ プレゼンテーション審査は、企画提案書提出の受付順に30分程度(企画提案書説明20分、質疑応答10分、入退室時間を含む。)とし、入室は4名以内とする。また、非公開で実施する。

ウ スクリーン及びプロジェクターは県で準備する。パソコンその他必要な機器があれば、企画提案書提出者で準備すること。(スクリーン及びプロジェクターの持ち込みも可とする。)

エ プレゼンテーション審査では、企画提案書以外の資料の提出も受け付けるが、評価の対象としない。

(4) 無効及び失格

ア 次による場合は、無効とする。

(ア) 参加資格のない者が企画提案書を提出した場合

(イ) 参加申込を行わなかった者が企画提案書を提出した場合

(ウ) 価格調書(様式4)に所定の記名押印がない提案の場合

イ 企画提案に関する評価の得点が30点未満の場合又は審査委員の1名以上から企画提案に関する評価の各評価項目に1点以下の評価点があった場合は失格とする。

(5) 評価結果(売却候補者の選定)

評価結果については、令和5年12月下旬に、書面にて通知する。

9 売却候補者との協議及び買受事業者との契約の締結

(1) 売却候補者との協議

山梨県と売却候補者が協議し、提案内容や契約内容に関する調整を行った上で、当該売却物件の買受事業者として内定する。

また、売却候補者との協議の結果、売買契約を締結しないこととなった場合には、次に評価点が高かった者と協議する。

(2) 売買仮契約締結

ア 買受事業者として内定した者と、令和6年1月上旬を目処に売買仮契約を締結する。

イ 売買仮契約書(山梨県保管用のもの1部)に貼付する収入印紙など、契約の締結及び履行に関して必要な費用は、買受事業者の負担とする。

ウ 仮契約書は、議会の同意の議決を得たときに、その議決の日をもって本式に契約が成立するものとする。ただし、議会の議決が得られないときは、この契約は無効となり、甲は損害賠償の責めを負わないものとする。

(3) 契約保証金

ア 売買仮契約締結と同時に、売買代金の100分の10以上に相当する額を納入すること。

イ 契約保証金は、売買代金の一部に充当する。

ウ 売買代金の支払が行われず、契約が解除された場合、契約保証金の返還は行わない。

(4) 契約に付す条件

売買物件については、売買契約書において次の制限を付す。

ア 買受事業者は、売買物件の引渡しを受けてから1年以内に操業を開始するとともに、操業開始から令和16年3月31日まで(以下、「指定期間」という。)企画提案を行った事業を継続すること。

イ 買受事業者は、指定期間、県の承認を得ずに、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は同物件に権利を設定してはならない。

ウ 買受事業者は、指定期間、売買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業の用途に供してはならない。

エ 買受事業者は、売買物件を暴力団事務所(山梨県暴力団排除条例(平成22年山梨県条例第35号)第2条第5号に規定する暴力団事務所をいう。)その他住民に著しく不安を与える施設の用途に供してはならない。

オ 県は、指定期間、売買物件の使用状況について随時実地調査をし、買受事業者に報告を求めることができる。買受事業者は、調査を拒み若しくは妨げ、又は報告を怠ってはならない。

カ 買受事業者は、上記アからオまでの条件に違反した場合、県の定める金額を違約金として県に支払わなければならない。

キ 企画提案書の内容と売買物件の利用状況が著しく異なる場合及び上記アからエまでの条件に違反した場合は、県が買い戻すことがある。

10 売買代金の支払い、物件の引渡し及び所有権移転登記

(1) 売買代金の支払い

売買代金は、令和6年3月29日(金)までに支払うこと。契約保証金は、売買代金の一部に充当するため、差額を県の発行する納入通知書により支払うこと。

(2) 物件の引渡し

売買物件の所有権は、売買代金全体の支払いが完了した場合に限り、令和6年4月1日に移転するものとし、売買物件を現況により引き渡す。

(3) 所有権移転登記

ア 所有権の移転登記は、売買物件の所有権が移転した後、買受事業者からの請求に基づき県が行う。請求は、所有権が移転した後1週間以内に行うこと。

登記完了後に、登記完了証と登記識別情報通知を送付する。

イ 所有権移転登記と同時に、買戻しの特約登記(10年間)を申請する。

ウ 所有権移転登記に必要な「登録免許税」は、買受事業者の負担となるので、必要となる金額の収入印紙を届けること。

エ 買受事業者は、売買物件の所有権移転登記前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできない。

11 その他留意事項

(1) 売買物件の引渡しは現状のまま行うので、必ず事前に現地を確認すること。

(2) 売買契約締結時から売買物件の引渡しの日までの間において、県の責に帰すことのできない理由により売却物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、その損害は買受事業者の負担とする。

(3) 買受事業者は、売買契約締結後、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵のあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできない。

(4) 売買物件の活用に当たっては、法令等の規制を必ず遵守すること。

(5) その他本企画提案募集要項に定めのない事項については、山梨県財務規則(昭和39年山梨県規則第11号)その他関係法令等の定めるところによる。

問い合わせ先

〒400-8501 山梨県甲府市丸の内一丁目6番1号
山梨県庁北別館4階 知事政策局二拠点居住推進グループ
電話:055-223-1845(直通) FAX:055-223-1851
メール:nikyoten@pref.yamanashi.lg.jp