

令和7年度 旧富浜中学校（土地・建物）の売却に係る
公募型プロポーザル実施要項



令和7年6月

大月市 特命推進課

1 趣旨・目的

本市は、旧富浜中学校の土地・建物を売却する。

売却地は、本市の東部、JR中央本線「鳥沢駅」の南西約0.5km、一級河川桂川の左岸にあって、昭和57年に大月市立富浜中学校として整備した場所である。しかしながら、少子化の影響により平成28年に閉校となり、その後は社会教育施設として市民等へ開放してきた。

また、JR鳥沢駅から徒歩圏内にあり、大月市民総合体育館が隣接し、国道20号からも近い位置に立地する。一方、豊かな自然を感じられるとともに、眺望も良い場所であることから、幅広い分野での活用が見込まれる。

売却にあたり、民間が保有するノウハウや資金を最大限に活かした新たな起業の促進や雇用の創出など、地域の活性化に資する利活用を図るため、公募型プロポーザルにより幅広く事業提案を募集するものである。

2 売却の概要

(1) 売却物件

所在地	売却物件	地積	予定価格
大月市富浜町鳥沢 字奈賀多568番地 外	土地・建物	15,220.80㎡	162,849,000円 内訳) 土地 116,000,000円 建物 46,849,000円

※詳細は、別紙「物件調書」を参照のこと

(2) スケジュール

項目	日程
参加募集の公告(実施要項の配布開始)	令和7年6月20日
現地見学会	令和7年7月4日(第1回) 令和7年8月1日(第2回) 令和7年9月5日(第3回)
質問書の受付	令和7年6月23日～令和7年11月7日
質問書に対する回答(随時)	令和7年11月14日まで
参加申込書の受付	令和7年6月23日～令和7年11月21日
参加申込結果の通知(一次審査)	令和7年12月4日まで
企画提案書の受付	令和7年12月5日～令和8年1月16日
プレゼンテーション(二次審査)	令和8年1月26日
評価結果通知	令和8年1月30日まで
売買仮契約	令和8年2月13日まで
売買代金(契約保証金)の支払	令和8年2月13日まで
売買本契約(議決の日)	令和8年3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（以下「公募参加者」という。）とする。ただし、1つの法人が重複して申し込むことはできない。なお、共同事業者により申し込む場合は、全ての構成員が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）国税、地方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 公募参加者は、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）本市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）本市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）落札者が本市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、本市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本市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）又は（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 参加申込書の作成・提出

（1）実施要項の配布

ア 配布期間

令和7年6月20日から

ただし、閉庁日を除く、午前9時から正午まで、及び午後1時から午後5時まで

イ 配布場所

大月市役所 特命推進課

大月市大月二丁目6番20号 第二庁舎4階（電話）0554-23-8057

※実施要項は、本市ホームページからダウンロード可能

(2) 参加申込書の提出

売却物件の購入を希望する者は、次に掲げる書類を整え、直接持参もしくは郵送（「書留」「簡易郵便」「レターパック」等書類の到達確認が取れる方法に限る。受付期間内の必着。）により提出すること。

ア 提出期間

令和7年6月23日から令和7年11月21日

ただし、閉庁日を除く、午前9時から正午まで、及び午後1時から午後5時まで

イ 提出場所

大月市役所 特命推進課

大月市大月二丁目6番20号 第二庁舎4階

ウ 提出書類

(ア) 参加申込書（様式1）

※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。

(イ) 構成員調書（様式1-2）

※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。

(ウ) 委任状（様式1-3）

※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。

(エ) 誓約書（様式2）

(オ) 法人の登記事項証明書（発行から3か月以内のもの）

(カ) 法務局に登録してある法人の印鑑証明書（発行から3か月以内のもの）

(キ) 納税証明書（発行から3か月以内のもの）

国税、地方税に滞納がない証明書

(ク) 会社の定款の写し

(ケ) 会社案内（企業の概要がわかるパンフレット等）

(コ) 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（法人事業概況説明書でも可））

(サ) 被保険者縦覧照会回答票（発行から3か月以内のもの）

※共同事業者は、（エ）から（サ）までの提出書類は、全ての構成員について提出すること。

エ その他

(ア) 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消す。

(イ) 原則、書類提出後は、追加・修正を認めず、書類は返却しない。

(3) 参加資格の確認

提出書類等に基づき、参加資格を確認する。

(4) 結果通知

参加資格の確認結果は、令和7年11月14日までに全ての参加申込書提出者に通知する。

(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。

5 現地見学会

(1) 現地見学会の場所等

場 所（物件の所在地）	日 時
大月市富浜町鳥沢字奈賀多568番地 （旧富浜中学校）	第1回 令和7年7月4日（金）
	午前10時
	第2回 令和7年8月1日（金）
	午前10時
	第3回 令和7年9月5日（金）
	午前10時

(2) その他

ア 実施要項を持参すること。

イ 現地見学会への参加希望者は、現地見学会参加申込書（様式4）により、各開催日の1週間前までに申し込みをすること。

6 質問書の受付及び回答

実施要項に関する質問がある場合は、質問書（様式3）により、大月市役所特命推進課に電子メールにて提出すること。また、併せて、その旨を電話で本市へ連絡すること。

(1) 受付期間

令和7年6月23日から令和7年11月7日 午後5時

(2) 質問書提出先

大月市役所 特命推進課

（電子メール）tokumei-19206@city.otsuki.lg.jp

（連絡先）0554-23-8057

(3) 質問に対する回答

ア 質問に対する回答は、令和7年11月14日までに、随時、本市ホームページ内に掲載する。個別に回答は行わない。

イ 回答により実施要項の修正が生じた場合は、実施要項の追加・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、実施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については回答しない。

7 企画提案書等の作成・提出

企画提案の提出は、4（4）により、公募参加者のうち「参加資格あり」と通知された者のみが行うことができる。企画提案を行う者は、次に掲げる書類を整え、直接持参もしくは郵送（受付期間内の必着。）により提出すること。

（1）提出書類

ア 企画提案書（様式6～様式9）

（紙媒体：各9部（正本1部、副本8部）、電子媒体：PDF 1部）

企画提案書は、9－4の「提案評価項目及び配点」に留意して記載すること。

イ 価格調書（様式10）（1部）

買受希望価格は、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。提出に当たっては、封筒に封入し、封印すること。

（2）提出期間

令和7年12月5日から令和8年1月16日まで

ただし、閉庁日を除く、午前9時から正午まで、及び午後1時から午後5時まで

（3）提出場所

大月市役所 特命推進課

大月市大月二丁目6番20号 第二庁舎4階

（4）企画提案書等の提出の注意事項

ア 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消す。

イ 企画提案書の作成に要した費用は、全て公募参加者の負担とする。

ウ 企画提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。また、企画提案書については、売却候補者を特定するためのみに使用し、提出された企画提案書については返却しない。

エ 誤字を除き、企画提案書提出後の提案内容の変更は認めない。

8 プレゼンテーションの実施

（1）企画提案書について、次のとおりプレゼンテーションを実施する。

日 時 令和8年1月26日 午前10時から

場 所 第二庁舎 4階会議室

※開始時間等の詳細については、別途連絡する。

（2）プレゼンテーションは、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。

（3）スクリーン及びプロジェクターは本市で準備する。パソコンその他必要な機器があれば、公募参加者で準備すること。

（4）プレゼンテーションでは、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。

9 企画提案書等の審査及び結果通知

9-1 提案内容審査の流れ

企画提案書等の審査は、事業コンセプト・内容、事業実施の確実性、地域貢献、本市の施策への貢献度、買受希望価格により、以下の方法により実施する。なお、審査にあたっては、提案内容を公平かつ公正に審査するため、外部有識者等（以下「審査委員」という。）で構成する「旧富浜中学校の売却に関する優先交渉権者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市長に報告する。（公募参加者が1者の場合も実施し、優先交渉権者を選定する。）

本市は、選定委員会の報告を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、優先交渉権者との契約交渉及び契約手続を行うものとする。なお、提案内容の審査は、非公開とする。

(1) 提案価格（価格点）の審査

- ア 公募参加者が価格提案書に記載した提案価格が、本市の設定する土地及び建物の予定価格を同額若しくは上回っていることを確認する。
- イ 提案価格が土地及び建物の予定価格を下回っている場合は失格とする。
- ウ 価格点の算定方法は、9-2に示す方法で決定する。
- エ 予定価格の最低額は、土地分と建物分をそれぞれ別に定めている。

(2) 提案内容（評価点）の審査

- ア 選定委員会において、企画提案書等の評価項目について、提案内容の審査及び評価を行う。
- イ 評価点が50点未満の場合は、優先交渉権者として選定しない。また、過半数以上の審査委員が9-4に示す採点基準の「不十分」とした審査項目がある場合も、公募参加者を優先交渉権者として選定しない。
- ウ 評価点の算定方法は、9-3に示す方法で決定する。

(3) 優先交渉権者の決定

- ア 選定委員会は、総合評価値の最高点を獲得した公募参加者を優先交渉権者、2位の公募参加者を次点交渉権者として市長に報告し、本市は、その結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。
- イ 総合評価値が同点の場合は、価格点の高い公募参加者を上位とする。なお、価格点も同点の場合は、審査委員の協議によって順位を決定する。

(4) 審査結果の公表

- ア 審査結果は、全ての公募参加者の代表者に速やかに通知する。
- イ 応募状況や審査結果等は、本市ホームページに掲載する。

9-2 価格点の算定方法

- (1) 価格点は、満点を10点とする。
- (2) 価格点は、次の式により算出する。なお、端数が生じる場合は、小数点第3位を四捨五入する。

$$\text{価格点} = 10 \times \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}}$$

9-3 評価点の算定方法

- (1) 提案内容評価点は、9-4に示す「提案評価項目及び配点」に従って評価し、満点を90点とする。
- (2) 各々の審査委員が、評価項目の「評価内容及び評価ポイント」毎の内容を評価し、採点する。
- (3) 8名の審査委員の採点をもとに、「評価内容及び評価ポイント」毎に平均点を計算して評価点を算出する。なお、平均する際には、小数点第3位を四捨五入する。

9-4 提案評価項目及び配点

提案評価項目及び配点は、下表のとおりとする。

(1) 企画提案書等の評価項目及び配点

No	評価項目	評価内容及び評価ポイント	配点
1	評価点 事業コンセプト・内容 (様式 6)	① 事業内容・施設計画 (5点)	20点
		② 環境への配慮 (5点)	
		③ 将来性、発展性 (10点)	
2	評価点 事業実施の確実性 (様式 7)	① 資金計画、資金調達 (5点)	15点
		② 事業スケジュール (5点)	
		③ 事業実施の体制や仕組み (5点)	
3	評価点 地域貢献 (様式 8)	① 雇用計画 (地元雇用を含む) (15点)	30点
		② 地域への協力・支援 (5点)	
		③ 地元事業者への波及効果 (5点)	
		④ 地域貢献実績 (5点)	
4	評価点 市の施策への貢献度 (様式 9)	① 定住促進、出生数増加、子育て支援 (15点)	25点
		②災害時協力体制 (10点)	
小計①			90点
5	価格点 買受希望価格 (様式 1 0)	最高買受希望価格との比較 (10点) (買受希望価格/最高買受希望価格) × 10	10点
小計②			10点
(総合評価値) 合計 ① + ②			100点

(2) 採点基準

・評価内容及び評価ポイントについて、以下の5段階で評価する。ただし、価格点を除く。

採点基準	5点評価	10点評価	15点評価
非常に優れている	5点	10点	15点
優れている	4点	8点	12点
普通	3点	5点	8点
やや劣る	2点	3点	4点
不十分	1点	1点	1点

9-5 無効及び失格

(1) 無効

- ア 参加資格のない者が企画提案書等を提出した場合
- イ 参加申し込みを行わなかった者が企画提案書等を提出した場合
- ウ 価格調書（様式10）に所定の記名押印、「¥」がない提案の場合

(2) 失格

- ア 企画提案に関する評価点が50点未満の場合は、優先交渉権者として選定しない。また、過半数以上の審査委員が「不十分」とした評価内容及び評価ポイントがある場合も、公募参加者を優先交渉権者として選定しない。
- イ 正当な理由なくプレゼンテーションを欠席した場合は、提案を辞退したものとする。
- ウ 予定価格を下回る買受希望価格の提案をした場合

9-6 優先交渉権者等の決定（再掲）

- (1) 選定委員会は、総合評価値の最高点を獲得した公募参加者を優先交渉権者、2位の公募参加者を次点交渉権者として市長に報告し、本市は、その結果を受けて、優先交渉権者、次点交渉権者を決定する。
- (2) 総合評価値が同点の場合は、価格点の高い公募参加者を上位とする。なお、価格点も同点の場合は、審査委員の協議によって順位を決定する。

10 優先交渉権者との協議及び買受事業者との契約の締結

(1) 優先交渉権者との協議

本市と優先交渉権者が協議し、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、優先交渉権者との協議の結果、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次点交渉権者と協議する。

(2) 契約

買受事業者として内定した者と、令和8年2月13日までに売買仮契約を締結する。なお、売買契約書（本市保管用のもの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。

(3) 契約保証金

- ア 売買契約締結と同時に、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 売買代金の支払いが行われず、契約が解除された場合、契約保証金の返還は行わない。

(4) 議会の議決

「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」に基づき、議会の議決を得る必要があるため、仮契約書にその旨を記載し、議会の議決の日をもって何らの手続きをすることもなく本契約の日とする。なお、本契約に係る議案が議会において否決された場合は、本契約は効力を生じないものとし、当事者は互いに何らの債権債務を負わないものとする。

(5) 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４年以内に操業を開始するとともに、操業開始から１０年を経過するまで（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、指定期間において、本市の承認を得ずに、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、指定期間において、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 本市は、指定期間において、随時に売買物件の使用状況等について実地調査をし、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、本市の定める金額を違約金（契約金額の３０％）として本市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土地利用が著しく異なる場合及び上記アからオまでの条件に違反した場合は本市が買い戻すことがある。このため、売却物件に１０年間の買戻し特約を付し、市が所有権移転登記の際に、この登記を行います。なお、登記費用については、事業者の負担とします。
- ク 買受事業者は、売買物件の引渡し以降は、売買物件を十分な注意をもって管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意すること。また、地域に密着し、地域振興や雇用の創出等の地域活性化に寄与すること。
- ケ 買受地の整備に関して隣地の利用に影響を与える可能性がある場合には、その都度本市と協議を行うこと。
- コ 買受事業者は、地域住民から事業説明等の要請があった場合、本市と連携しながら速やかに対応すること。なお、本契約の成立後は、速やかに住民説明会を開催すること。

サ 買受事業者は、災害時等の有事の際は、地域の避難所及び避難場所として提供するよう努めること。また、地域住民の安全と安心を確保するために協力すること。

シ 買受事業者は、売却地にある防災行政無線基地局（以下「子局」という。）について、次の事項を遵守すること。

- a. 当該敷地に設置されている防災行政無線子局を存置すること、及びこれに伴う土地の無償使用に承諾すること。
- b. 地域の自主防災会や自治会等による防災訓練、または保守業者による子局の点検・修繕・建替え・移設等の際に、人員や車両が敷地内に出入りすることに承諾すること。
- c. 子局の周辺に建築物を建てる場合、車両の出入りが困難となるおそれがあるため、本市と事前に十分な期間をもって協議を行うこと。
- d. 子局の放送音量は、原則として変更できないこと。

ス 買受事業者は、隣接する大月市民総合体育館で行うイベント等において、当該施設を使用したい（駐車場等の利用）旨の要請がある場合は、可能な限り協力すること。

セ 買受事業者は、売却地に隣接する市道が狭小なため、地元車両を優先するように努めること。

ソ 売却物件は、引き渡し日現在における現状有姿のまま引き渡す。立木の伐採、地上・地下工作物等の補修・撤去などは本市で行わないので留意すること。ただし、閉校記念碑、落成記念碑は、本市の費用で移設する。

1 1 売買代金の支払い、土地・建物の引き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、本市の指定する期日までに支払うこと。契約保証金は、売買代金の一部に充当するため、差額を本市の発行する納入通知書により支払うこと。

(2) 土地・建物の引き渡し

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転するものとする。

(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本市が行う。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。なお、地目変更の手続きは、買受事業者が行うこと。

イ 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。

ウ 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。

1 2 その他注意事項

- (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、本市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) その他この実施要項に定めのない事項については、大月市財務規則、その他関係法令等の定めるところによる。
- (6) 物件内に電柱、電線等がある場合は、あらかじめ、その管理者に移設の可否等について確認すること。
- (7) 土地の開発等（建築を含む）に当たっては、都市計画法、建築基準法、文化財保護法等の法令、山梨県及び本市の条例等により、規制、指導がなされる場合や負担金が生じる場合があるので、あらかじめ確認すること。
- (8) 物件の地下埋設物調査、土壌汚染調査及び地盤調査は行っていません。
- (9) 本市が知り得ない地下埋設物が発見された場合に、撤去や地盤改良等の費用等について対応しない。