

旧北杜市宿泊施設（たかね荘）譲渡先公募要領

北杜市では、保健及び休養に必要な施設を公共の利用に供するため、北杜市大泉町西井出地内の恩賜県有財産で県が所有する県有林内に北杜市営宿泊施設（たかね荘）を昭和39年（1964年）に設置した。

オープン以来、施設の改修・修繕や設備の交換等を行ってきたが、建造物や設備の老朽化が顕著となっている。また、近年は余暇活動の多様化、設置場所である清里の観光地としての集客力の低下により、利用客は年々減少したことから令和4年4月をもって廃止したところだ。

しかし、事業者による有効活用の可能性、併せて除却経費削減にも資することから、当施設の譲渡を行うこととし、公募型プロポーザルにより譲渡先の選定を行い、手続等に必要な事項を次のとおりとする。

1 参加資格

当事業におけるプロポーザルへ参加できるものは、次のとおりとする。

- (1) 国、県、市町村その他公共団体
- (2) 県又は市町村が資本出資を行う法人
- (3) 法令に基づく電気、通信、水道等の公益事業を行う者
- (4) 次の全ての要件を満たす民間事業者
 - ① 法人であること
 - ② 税金の滞納がないこと
 - ③ 会社更生法、民事再生法等により更生手続又は再生手続をしていないこと。
 - ④ 暴力団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条に掲げる暴力団又は暴力団若しくはその構成員若しくはその他構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある事業者でないこと。

2 譲渡施設

- (1) 建物 旧北杜市営宿泊施設「たかね荘」（令和4年4月1日 用途廃止）
- (2) 所在地 山梨県北杜市大泉町西井出字石堂8240番地1（県有地借地内）
- (3) 交通
 - ①中央自動車道 長坂ICより約20分
 - ②JR 中央線 小淵沢駅 → 小海線 清里駅 下車10分（自動車）
- (4) 建築概要
 - ⑤ 敷地面積 35,879㎡（県有地の借地）
 - ⑥ 森林体験交流促進施設 932㎡
木造一部鉄筋コンクリート構造 地上2階地下1階
 - ⑦ キャンプ場 キャビンA（5人用）（19.0㎡） 20棟

キャビンB (10人用) (31.5㎡) 8棟
 キャビンC (20人用) (71.2㎡) 4棟
 炊事場 (69.6㎡) (29.8㎡) 2棟
 屋外トイレ (24.8㎡) (16.6㎡) 2棟

竣工年月 森林体験交流促進施設 平成5年(1993年)7月
 キャビン 平成2年(1990年)4月

(5) 敷地内の設備 (写真は2023年時点のものです)

【森林体験交流促進施設】



【1階 ロビー・玄関ホール】



【1階 事務室】



【1階 食堂】



【1階 管理人室】



【厨房】



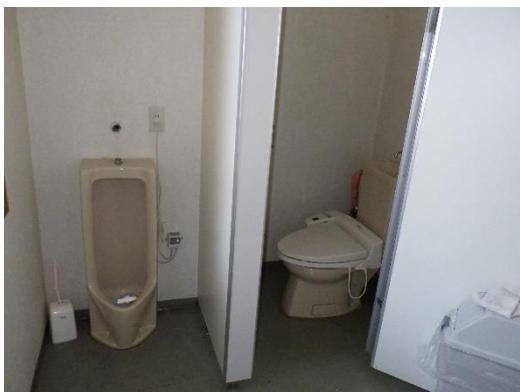
【1階 トイレ】



【2階 研修室】



【2階 トイレ】



【地下1階 浴室（大）】



【地下1階 浴室（小）】



【脱衣所】



【機械室】



【キャビンA】



【キャビンA (室内)】



【キャビンB】



【キャビンB (室内)】



【キャビンC】



【キャビンC (室内)】



【炊事場】



【屋外トイレ】



階別	1階	2階	地下1階
館内共用部	玄関風除室 玄関ホール ロビー 食堂 階段 廊下 テラス	廊下	階段
トイレ・洗面所	男子用 1室 女子用 1室	男女兼用 1室	男女兼用 1室
浴室			風呂(大) 1室 風呂(小) 1室
事務室等	事務室 休憩室 倉庫		
管理人室	浴室 和室 2室 台所		
厨房	厨房 食品庫 休憩室 トイレ エレベーター		
多目的室		多目的室 前室	
機械室			機械室 ポンプ室
屋外設備 (キャンプ場)	キャビンA(5人用) 20棟 キャビンB(10人用) 8棟 キャビンC(20人用) 4棟 炊事場 2棟 トイレ 2棟 駐車場 機械設備		

施設配置図



(6) 建物内設備備品など

別添資料1「備品一覧」を参照してください。

(7) 修繕の記録

別添資料2「修繕記録一覧」を参照してください。

(8) ライフライン

上水道・・・井戸水、汚水処理・・・合併浄化槽

電気・ガスは、借地権譲渡後、ご契約ください。

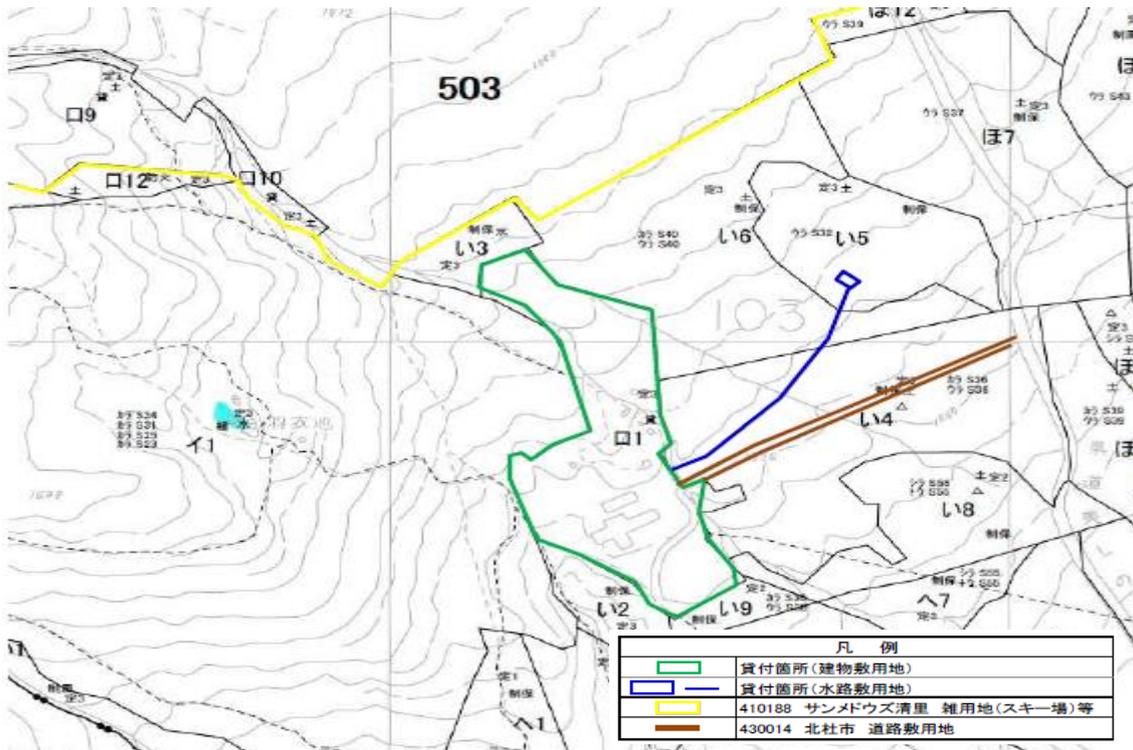
3 施設譲渡条件

- ・北杜市が有する森林体験交流促進施設、キャビンA・B・C、屋外トイレ、炊事場、設備及び備品一切の権利及び義務について譲渡する。なお、譲渡物件の譲渡価格は無償とする。
- ・施設は、令和4年4月1日で廃止され、廃止以降、維持管理を実施していない状況となっており、令和7年4月以降の譲渡時に現状と異なる場合がある。
- ・借地権の譲渡については、本館等の解体工事を市で行うため、解体完了後となる。
- ・借地権譲渡には土地所有者である山梨県の承諾が必要であること。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、公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。
- ・借地権譲渡後は土地所有者の山梨県の承認を得ずに第三者への建物及び運営の譲渡を禁止する。
- ・借地権譲渡後に県と契約する借地料は年額2,094,320円とすること。(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。)
- ・借地権譲受人の賃貸借契約上の責務を担保するため、賃貸借契約期間(譲受日から令和23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に納付すること。(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。)
- ・借地権の譲渡にあたっては、県に対して現借地人である市が名義書換料1,840,403円を支払う予定であるため、同額を市に納入することとする。(ただし、左記名義書換料は、今後の山梨県との協議により変更となる場合がある。)
- ・建物の利用目的及び運営が終了したとき又は長期にわたり休止を必要とする場合にあっては建物及び設備等は、山梨県と協議した上で、撤去するとともに跡地の保全等を行い、山梨県へ土地を返還する。それにかかる費用は譲受人が負担するものとする。
- ・引き渡し後、固定資産税(年額50万円程度)・不動産取得税が発生する。
- ・北杜市で借用している土地の立木竹は、県の所有物のため譲渡対象に含まない。
- ・立木竹を伐採する際は、山梨県への伐採補償が必要となる。また、北杜市(地元市町村)への伐採届も必要。(森林法10条の8)
- ・道路敷用地(進入路)は、譲渡施設となるが、県が管理する雨量観測施設や民間事業者の携帯電話基地局が設置されているため、来訪者の通行を妨げないこと。
- ・また、駐車場用地についても、ハヶ岳登山の駐車場として使用している経緯から、譲渡後も一部を登山者駐車場として開放すること。

4 土地概要

借 地：北杜市大泉町西井出字石堂8240番地1 第503林班口1小班外
 使用区分：建物敷用地、水路敷用地（集水池敷）、水路敷用地（水道管敷）
 面 積：35,879㎡（建物敷用地・集水池敷・道路敷）469㎡（水道管敷）
 契約名称：恩賜県有財産賃貸借契約（山梨県）
 担当部署：山梨県 林政部 森林政策課

【土地略図】



5 たかね荘運営状況

(1) 【参考】利用料金設定

区分	単位	使用料	摘要
キャビン	1人1泊につき	大人 6,170円 子供 5,150円	1泊とは午後2時から翌日の午前10時までの利用をいう。
テントサイト	1人1泊につき	1,240円	指定地に施設したものをいう。

※ 北杜市営宿泊施設条例から（令和4年3月31日廃止）

(2) 【参考】事業収支状況、施設・設備維持管理経費、利用者等

施設の概要、管理状況						
施設名称		旧北杜市営宿泊施設「たかね荘」				(単位:円)
区分		H29	H30	R1	R2	R3
収 入	指 定 管 理 料					
	利 用 料 金	12,989,979	11,616,434	9,543,248	3,411,760	5,354,290
	事 業 収 入	8,346,654	5,201,448	4,001,285	732,609	2,024,443
	雑 収 入	71,302		75,580	600,000	
合 計		21,407,935	16,817,882	13,620,113	4,744,369	7,378,733
支 出	市 納 入 金					
	人件費	10,253,629	9,425,039	6,296,421	6,698,418	6,290,939
	管理費	13,109,435	10,988,230	10,315,086	6,582,887	8,134,620
	その他	1,071,059	710,392	935,712	1,062,500	410,000
	合 計	24,434,123	21,123,661	17,547,219	14,343,805	14,835,559
差 引		△3,026,188	△4,305,779	△3,927,106	△9,599,436	△7,456,826
利用状況 (人)	宿泊	4,394	5,775	5,318	1,258	3,394
	食事	4,923	2,760			
観光課対応支 出分	工事・修繕等	1,123,200	1,189,000	411,480	1,496,000	2,439,020
	備品・委託等	0	0	419,100	0	0
	借地料(県)	1,698,662	1,680,190	1,680,190	1,676,275	1,674,971
	合計	2,821,862	2,869,190	2,510,770	3,172,275	4,113,991

6 スケジュール及び応募手続等

(1) スケジュール

予定	日程
公募要領の公表	令和6年7月5日(金)
公募要領配布期間 (参加申込書受付期間)	令和6年7月5日(金)～7月31日(水)
質問書受付期間	令和6年7月8日(月)～7月19日(金)
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7月16日(火)～7月18日(木) ※日時は要調整
質問回答	令和6年7月24日(水)
参加申込書受付期限	令和6年7月31日(水) 必着
事業提案書受付期限	令和6年8月9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8月19日以降 ※日時は調整のうえ決定
優先交渉権者公表	令和6年8月下旬
譲渡物件の引渡し	令和7年4月以降

※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北杜市議会における議決を経て決定する。

(2) 公募要領の配布

- ① 配布期間：令和6年7月5日（金）～7月31日（水）
- ② 配布場所：市ホームページ又は要領末尾問合せ先

(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7月16日（火）～7月18日（木）13：00～開始予定
（日程調整のうえ申込者1者につき1時間程度）
- ② 開催場所：山梨県北杜市大泉町西井出8240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（要領末尾問合せ先）にて令和6年7月11日（木）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7月8日（月）～7月19日（金）
- ② 受付方法：質問書（様式10）にまとめ、要領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（敬称可）】旧北杜市宿泊施設たかね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7月5日（金）～7月31日（水）
- ② 受付方法：要領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、7月31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）

	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5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、市税に未納がないことの証明）	令和6年5月1日以降に取得したもの
9	印鑑証明書	令和6年5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

※作成の必要のない場合は、提出不要。

（6）事業提案書の受付期限

① 受付期限：令和6年8月9日（金）まで

② 受付方法：要領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、8月9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15部）

	提出書類	備考
1	提案書	任意
2	事業計画書	様式7号
3	資金調達計画書	様式8号

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15部のうち1部は社名を記載し、他14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15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に配慮し、図や表などを適宜使用するなど、見やすいものとする。

(7) 候補者選定にあたっての留意事項

- ① 市は本要領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、全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）を要領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、北杜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責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、委員で構成する旧北杜市宮宿泊施設たかね荘譲渡先選定委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

(1) 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%に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内部手続きを得て決定されるため、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。

(2) 審査基準表

評 価 項 目		
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理理念・経営方針であるか。	(10)
事業計画に関すること		30
	事業に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設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
	地域や施設の特性を理解し、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。	(15)
	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。	(15)
事業推進体制に関すること		30
	収支計画、投資計画、資金調達計画は適当であるか。	(15)
	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。	(15)
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8月19日（月）以降（日程調整のうえ決定）

※日程調整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、市の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、契約に要する一切の費用

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。

9 提出場所・問合せ先

〒408-0188

山梨県北杜市須玉町大豆生田961-1

北杜市役所 産業観光部 観光課

電話：0551-42-1351

メール：kankou@city.hokuto.yamanashi.jp

担当：山田、浅川