

米沢市森林体験交流センター「白布森の館」
譲渡先公募型プロポーザル実施要項

令和5年6月23日変更

山形県米沢市

目次

1	募集の概要	1
2	施設の所在	1
3	譲渡する物件	1
4	施設等の譲渡条件	2
5	議会の議決	4
6	応募資格	4
7	スケジュール	6
8	参加意思表示	6
9	現地説明会	6
10	質問の受付及び回答	7
11	提出書類	7
12	書類の審査	9
13	プレゼンテーションの実施	9
14	審査会の開催	9
15	欠格事項	10
16	優先交渉権者の決定	10
17	売買（譲渡）契約	10
18	プロポーザルに係る留意事項	11

1 募集の概要

米沢市森林体験交流センター（以下「本施設」という。）は、林業者の資質の向上及び林業後継者の育成を図り、広く市民の森林及び林業に対する意識を高揚させるための施設として、平成8年12月にオープンしました。また、白布温泉に近接していることから、白布温泉の源泉を使用した日帰り入浴施設も併設し、多くの方々に利用されてきました。さらに、磐梯朝日国立公園内に立地しており、風景の観賞など自然に親しむこともできます。

しかし、年々利用者が減少していることや、一部市の木工クラフトイベント会場として利用しているものの、もう一つの設置目的である林業者のための利用が皆無であることなどから、「米沢市公共施設等総合管理計画個別施設計画⑥産業等施設編」において、「令和4年度末で施設を廃止するか、その後については、施設の解体だけでなく民間活力を利用した手法を含めた令和5年度以降の活用方法について包括的な検討を行う」と方針を定め、施設のあり方について検討を行ってきました。

つきましては、この方針に基づき、本施設の活用を行う民間事業者を募集します。事業者選定に当たっては、単に購入希望者からの価格提案だけではなく、本施設を活用した白布地区の活性化に繋がる事業提案や国立公園の特色を活かした事業提案等に比重を置き、公募型プロポーザル方式により譲渡先を決定します。

2 施設の所在

米沢市大字関3934番地の18

3 譲渡する物件

(1) 土地

番号	所 在	地目	登記面積 (㎡)
1	大字関字湯ノ入沢3934番18	宅地	1,605.46
2	大字関字湯ノ入沢3934番26	宅地	707.08
合 計			2,312.54

(2) 建物

番号	施設	構造	建築年月	床面積 (㎡)
1	本館	木造一部鉄骨造2階建	平成8年12月	689.86

(3) 土地建物以外に譲渡するもの

1) 土地に定着した一切の構築物

4 施設等の譲渡条件

(1) 財産に関すること

- 1) 本件は、市が権利を有する本施設の土地・建物・付属設備及び構築物を現状有姿で譲渡するもの（以下「本物件」という。）です。
- 2) 本物件は、「磐梯朝日国立公園」内に位置しております。そのため、建物の改修等には自然公園法に基づく許認可が必要な場合があります。計画事業の適否や、その他事業に必要な諸手続き等に関しては、直接「環境省東北地方環境事務所裏磐梯自然保護官事務所（〒969-2701 福島県耶麻郡北塩原村大字桧原 1093・Tel0241-32-2221）」に問い合わせてください。
- 3) 本物件のうち、土地の所有権移転登記は市で行いますが、登記に要する登録免許税は購入者（最優秀提案者又は優秀提案者で、契約の締結を行ったものをいう。以下同じ）の負担となります。建物は未登記物件になりますので、購入者の負担で登記を行ってください。その際に必要な書類（建築確認申請書類等）を土地家屋調査士や司法書士から求められた場合には、貸出を行います。
- 4) 本物件の引渡し日は、契約締結後から令和6年3月31日までの間で市と協議して定める日を予定しています。
- 5) 譲渡後における事業実施の上で必要となる投資（改修、更新、解体等）は、購入者の責任で負担することとなります。
- 6) 引き渡された本物件が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。
- 7) 本物件の土地及び隣接する土地には、白布温泉の源泉本管が埋設してあります。今後、白布温泉による源泉本管の維持管理に係るメンテナンスを行う場合等において、その作業を拒み、又は妨げてはいけません。また、その上に構造物等を設置してはいけません。なお、現駐車場から建物に行くためには、その埋設する土地を通らなければならず、その土地は譲渡物件ではありません（白布温泉側の所有）。現在、市と白布温泉との間で通行の協定を締結しており、その協定を継承しますが、白布温泉から条件を付された場合には、それに従ってください。
- 8) 白布温泉の源泉を利用し、近接する県道米沢猪苗代線及び市道白布湯元線の融雪を行っており、本物件の隣接する土地に、それぞれの融雪管への通水を制御するバルブ及び建屋が設置されています。今後、県

又は市がその維持管理に係るメンテナンス等を行う場合において、その作業を拒み、又は妨げてはいけません。

- 9) 経営状況やその他の事由により施設を閉鎖しようとするときは、譲渡等による施設の継続又は解体を行うこととし、空き家のまま放置することがないようにしてください。施設を閉鎖する場合においては、白布地区とも連絡を密にし、譲渡先事業者も同席する協議の場を設けるなど、周知漏れ等がないよう注意してください。

(2) 施設の運営に関すること

- 1) 購入者は、本施設を、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5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供してはなりません。
- 2) 購入者は、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の事務所の用に供してはなりません。
- 3) 購入者は、本物件を、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条に規定する観察処分の事務所の用に供してはなりません。
- 4) その他、法律、条例等により規制される用途に供してはなりません。
- 5) 現在、本物件は災害時に近隣住民の方々が使用する「地域避難所」となっています。譲渡後、継続して避難所とするかは協議いたします。
- 6) 現在、入浴施設の用に、白布温泉から毎分9リットルを分湯していただいております。市と白布温泉との事前の協議により譲渡後も同量の分湯が可能ですが、個人の私的利用はできません（企業の保養所は除く）。使用する場合には、譲渡契約後に白布温泉と契約を締結してください。分湯料やその他条件については、購入者が白布温泉と協議してください。

(3) 白布地区の振興に関すること

- 1) 本施設を活用して事業を行う場合は、白布地区の住民その他団体と協力し、白布地区の活性化、振興のために行ってください。
- 2) 本施設を保養所として使用する場合でも、利用者に対し、白布地区内の施設や天元台の利用を促すものとし、地区内の活性化を図ってください。
- 3) 購入者は、白布地区観光協会に入会し、月1回の会議のほか、白布地区内の共同作業（地区内清掃、行事等）や地区会費の納入などに御協

力ください。なお、それらに関する疑義等については、白布地区観光協会等に確認してください（Tel0238-55-2480 白布温泉西屋内）。

(4) その他

- 1) 上記(1)及び(2)の条件の履行を確認するため、譲渡物件の使用状況について実地調査を行う場合があります。また、使用状況について報告を求める場合があります。この場合において、購入者はその調査を拒み、妨げ、報告を怠ってはなりません。

5 議会の議決

譲渡については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号又は第8号及び米沢市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（昭和39年3月31日条例第12号）第3条の規定により米沢市議会の議決が必要となる場合があります。

議決を要する場合は、仮契約の締結後、直近の議会に契約締結の議案を提出し、議決が得られないときは、この要項による購入者としての決定が無効となり、譲渡できません。

無効となった場合であっても、購入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ません。

<参考：不動産鑑定額（令和4年度実施）>

	項目	鑑定額
1	建物（森林体験交流センター）	14,090,000円
2	土地	1,910,000円
	合計	※16,000,000円

※消費税及び地方消費税含む。また、この鑑定額はアスベスト含有の建材が使用されている可能性を考慮した金額となります。なお、この金額は契約時の予定価格を示すものではありません。

※様式第6号に記載する購入希望金額が、この鑑定額を下回ることも可能とします。

6 応募資格

応募に当たっては、次の条件を全て満たすものとします。

- (1) 次のいずれかの者であること（以下2）3）を「法人等」という）
 - 1) 個人
 - 2) 法人
 - 3) 共同事業体（複数の法人で構成されるグループ）

(2) 次に掲げる者でないこと

- 1) 未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ている者
- 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法人等
- 3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている法人等
- 4) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている法人等
- 5) 会社法（平成17年法律第86号）に基づく精算の開始がなされている法人等
- 6) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている法人等
- 7) 米沢市競争入札参加資格者指名停止規程（平成6年3月31日告示66号）に基づく本市の指名停止期間中である法人等
- 8) 租税に未納がある個人又は法人等
- 9) 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又はその構成員の利益につながる活動（暴力団員であることを知りながら、次の①から⑦までのいずれかの事実があるものをいう。）を行う個人又は法人等
 - ①暴力団員を経営幹部とすること
 - ②その他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること
 - ③暴力団員を雇用すること
 - ④暴力団員を代理人、受託者等として使用すること
 - ⑤暴力団員が経営幹部となっている個人又は法人等に委託業務を再委託すること
 - ⑥暴力団員に対して金銭、物品その他財産上の利益を不当に与えること
 - ⑦経営幹部が暴力団員と密接な交際をすること
- 10) 本社又は本店が海外にある法人等

(3) 次の条件を満たす者であること

- 1) 事業を行うに当たって必要な資金を確保できる個人又は法人等であること

7 スケジュール

今後のスケジュールについては、次のとおりです。ただし、やむを得ない事情等により変更する場合があります。なお、このスケジュールは議会の議決を要する場合を想定しています。議決が不要な場合は、協議の上、調整します。

	項 目	スケジュール
1	実施要項の公表・配布	R5. 5. 2 (火) ～R5. 7. 24 (月)
2	参加意思表明書提出	R5. 5. 2 (火) ～R5. 7. 24 (月)
3	現地説明会	※随時開催
4	質問の受付	R5. 5. 8 (月) ～R5. 7. 10 (月)
5	質問に対する最終回答日	R5. 7. 14 (金)
6	各審査書類提出	R5. 5. 8 (月) ～R5. 7. 24 (月)
7	審査会（プレゼン・質疑応答）	R5. 8. 2 (水) ※予定
8	優先交渉権者決定通知	R5. 8. 中旬
9	優先交渉権者決定議会報告	R5. 8. 下旬
10	基本協定・売買（譲渡）仮契約	R5. 8. 下旬～R5. 9. 月上旬
11	売買（譲渡）契約	R5. 12. 下旬（R5. 12月定例会提出）
12	物件の引渡し	契約締結後～R6. 4. 1 までで協議

8 参加意思表明

本施設の購入を希望する個人又は法人等（以下「応募者」という。）は、参加意思表明書（様式第1号）を提出してください。

提出期間：令和5年5月2日（火）～令和5年7月24日（月）

提出方法：持参又は郵送（特定記録）による

提出先：米沢市産業部森林農村整備課（市庁舎2階7番窓口）

〒992-8501 山形県米沢市金池五丁目2番25号

9 現地説明会

本施設の現地説明会については、随時開催します。参加を希望する事業者は、事前に森林農村整備課へ電話連絡し、現地説明会申込書（様式第15号）を提出してください。現地確認は1回のみ参加とし、複数日の参加は認めません。

申込方法：持参、郵送又は電子メール

申込先：米沢市産業部森林農村整備課（市庁舎2階7番窓口）

〒992-8501 山形県米沢市金池五丁目2番25号

shinnou-ka@city.yonezawa.yamagata.jp

10 質問の受付及び回答

質問書（様式第3号）に要旨をまとめ、電子メールで提出してください。

受付期間：令和5年5月8日（月）～令和5年7月10日（月）

提出先：米沢市産業部森林農村整備課

shinnou-ka@city.yonezawa.yamagata.jp

回答方法：応募者及び現地説明会に参加された事業者に、電子メールにて随時回答します。最終回答日は令和5年7月14日（金）とします。

11 提出書類

以下の様式または内容を具備した書類を作成、準備し、提出してください。ただし、提出された書類は返却しませんので、ご承知おきください。

提出期間：令和5年5月8日（月）～令和5年7月24日（月）

提出方法：持参又は郵送（特定記録）により提出

提出先：米沢市産業部森林農村整備課

〒992-8501 山形県米沢市金池五丁目2番25号

（1）資格審査用

提出はA4フラットファイルに綴じ、1部提出してください。

- 1) 会社等概要・事業経歴書（様式第2号）
- 2) 誓約書（様式第4号）
- 3) 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式第5号）
- 4) 印鑑証明書（発行日から3か月以内の原本に限る）
- 5) 次に掲げる書類

① 個人の場合

- ア 住民票抄本（発行日から1か月以内のもの）
- イ 戸籍抄本（発行日から1か月以内のもの）
- ウ 身分証明書（発行日から1か月以内のもの）及び登記されていないことの証明書（発行日から1か月以内のもの）
※身分証明書：本籍地のある市区町村が発行する禁治産・準禁治産宣告の通知、後見登記の通知、破産宣告・破産手続き開始決定の通知を受けていないことを証明するもの
※登記されていないことの証明書：法務局が発行する成年後見人制度の利用者を登記（記録）していないことを証明するもの
- エ 直近期2年分の所得税及び居住する市区町村の納税証明書

② 法人等の場合

- ア 法人概要書（法人の概要（名称、所在地、代表者、設立年月、資本金、従業員数、営業内容、主要株主、主要取引先、主要取引金融機関等）がわかるパンフレット等の任意の様式）
- イ 登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本（現在事項証明書）
（発行日から1か月以内のもの）
- ウ 定款（原本証明が必要）（発行日から1か月以内のもの）
- エ 経理状況がわかる資料（直近期2年分の貸借対照表、損益計算書並びに株主資本等変動計算書又は剰余金処分計算書若しくは欠損金処理計算書）
- オ 直近期2年分の法人税及び法人住民税の納税証明書

<作成上の注意事項>

上記により難しい書類がある場合は、あらかじめ森林農村整備課と協議し、当該書類に準じた内容の書類を提出してください。提出書類の追加、差し替え、訂正はできません（市から指示があった場合を除く）。

提出期限までに必要書類が整わない場合には、受付できません。

代理人がこの募集に係る手続きを行う場合は、委任状（様式第14号）及び使用印鑑届（様式第16条）を提出してください。

（2）事業計画審査用

提出部数はA4フラットファイルに綴じ、9部提出してください。

- 1) 提案書（様式第6号）
- 2) 事業コンセプト（様式第7号）
- 3) 事業詳細計画（様式第8号）
- 4) 事業開始までのスケジュール（様式第9号）
- 5) 事業年度ごとの収支計画（様式第10号）
- 6) 資金計画（様式第11号）
- 7) 地域貢献概要書（様式第12号）
- 8) 事業実績に関する資料（様式第13号）

<作成上の注意事項>

- 1) 提案書（様式第6号）

購入希望価格は、土地・建物の別に記載してください。

- 2) 事業コンセプト（様式第7号）

白布温泉の源泉の使用を希望する場合は、その旨を記載してください。

- 3) 事業詳細計画（様式第8号）

土地建物を一括して譲渡します。建物の取壊しや改築等を計画している場合は、その内容を記載してください。

4) その他

様式の内容を具備していれば、任意の様式にて作成することも可としますが、様式に「別紙のとおり（資料〇〇ページ）」と記載してください。

12 書類の審査

応募者が参加資格要件を満たしているかどうかについて、資格審査用書類の確認を行い、審査します。書類提出後7日以内に審査し、その審査結果を文書で通知します。なお、条件を満たさないと判定された者は、この時点で失格となります。

13 プレゼンテーションの実施

上記「12 書類の審査」を通過した方（以下「提案者」という。）には、提出した事業計画に基づき、下記日時でプレゼンテーションを行っていただきます。プレゼンテーションは30分程度とし、その後、質疑応答を行います。提案者が多数の場合は、日時を調整することがあります。

日時：令和5年8月2日（水）午後1時30分～

場所：米沢市役所302会議室

なお、プレゼンテーションに必要な物品（パソコン、プロジェクター、スクリーン等）は、提案者が準備し、持参してください。また、プレゼンテーション及び質疑は非公開とし、実施順序は、参加申込書の受付順とします。

14 審査会の開催

前項「13 プレゼンテーションの実施」終了後、別に定める「米沢市森林体験交流センター「白布森の館」譲渡先公募型プロポーザル審査会設置要項」に基づいた審査会を開催します。各審査員が提案者からの事業計画を「森林体験交流センター「白布森の館」譲渡先公募型プロポーザル審査基準」に照らして採点します。採点は、審査委員一人当たり最高200点とし、5名の審査委員の合計点（最高1,000点）で最優秀提案者等を決定します。なお、同点の場合は、以下の4つの項目のうち地域貢献の配点が高い業者を最優秀提案者等とします（それでも同点の場合は、事業の長期継続性、個人・法人等の信頼性、提案価格の順に判断します）。

<審査基準（抜粋）>

- (1) 個人・法人等の信頼性（財務基盤、施設運営実績）・・・配点40点
- (2) 事業の長期的継続性（経営理念、収益性、計画実現性）・・・配点60点

- (3) 地域貢献（地域振興、経済効果、地域利用）・・・・・・・・・・配点90点
- (4) 提案価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・配点10点
- 合 計・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・200点

15 欠格事項

市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- (1) プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻まで参集できなかったとき
- (2) 評価点の平均が100点に満たないとき

16 優先交渉権者の決定

審査の結果、最も点数の高い提案者を最優秀提案者、次に点数の高い提案者を優秀提案者とし、優先交渉権者を決定します。なお、審査の結果は、令和5年8月中旬に提案者全員に文書で通知します。

- (1) 最優秀提案者に決定された場合

最優秀提案者と別に定める期限までに本施設の譲渡に係る仮契約及び基本協定を締結します。締結しないときは、最優秀提案者の決定は無効になります。

- (2) 優秀提案者に決定された場合

上記最優秀提案者が、別に定める期限までに本施設の譲渡に係る仮契約及び基本協定を締結しない場合、本施設の譲渡に係る仮契約及び基本協定を締結することができます。

17 売買（譲渡）契約

契約に議決を要する場合には、令和5年8月下旬頃までに、本施設の譲渡に係る売買（譲渡）仮契約と基本協定の締結を行います。その後、直近の議会（令和5年12月定例会を予定）に提出し、議決が得られたときに契約が成立します。

議決を要しない場合には、令和5年8月下旬頃までに、本施設の譲渡に係る基本協定を締結します。その後、譲渡に向けた施設の準備を行い、準備が完了した時点において、売買（譲渡）契約を締結します。

なお、譲渡する日については、契約締結後から令和6年3月31日までの間で、双方協議し、決定します。

18 プロポーザルに係る留意事項

- (1) 書類提出後に応募を辞退する場合は、あらかじめ森林農村整備課へ電話で連絡の上、辞退届（任意様式）を同課に提出してください。
- (2) 市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (3) 応募者及び提案者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、米沢市情報公開条例の規定に基づき書類を開示することがあります。
- (4) 応募者及び提案者は提案内容、市との協議事項、交渉内容等について守秘義務を遵守することとし、事前に市の承諾がないまま公表してはなりません。
- (5) 不可抗力によりプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知をした事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止をすることがあります。この場合において、本プロポーザルに要した経費を市に請求することはできません。
- (6) 本プロポーザルや登記等、物件の取得に要した一切の経費等については、全て応募者の負担とします。
- (7) 本プロポーザルの選定結果に対する問合せ及び異議申し立ては受け付けません。また、選定経過については公表しません。
- (8) 本物件は課税物件になりますので、取得後は不動産取得税や固定資産税等が課税されます。県や市が立ち入り調査を行う場合がありますので、その際にはご協力ください。
- (9) 本要項の内容に追加、変更が生じた場合には、随時市ホームページ等で周知を行うものとし、質問に対する回答についても同様とします。

<問合せ先>

米沢市森林農村整備課林業振興担当

TEL : 0238-22-5111（内線 4402）

shinnou-ka@city.yonezawa.yamagata.jp