

湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業 プロポーザル審査実施要領

この要領は、プロポーザル方式により「湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業（以下、「本事業」という。）」の契約候補者を決定するため、必要な事項を定めたものです。

1 件名

「湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業」

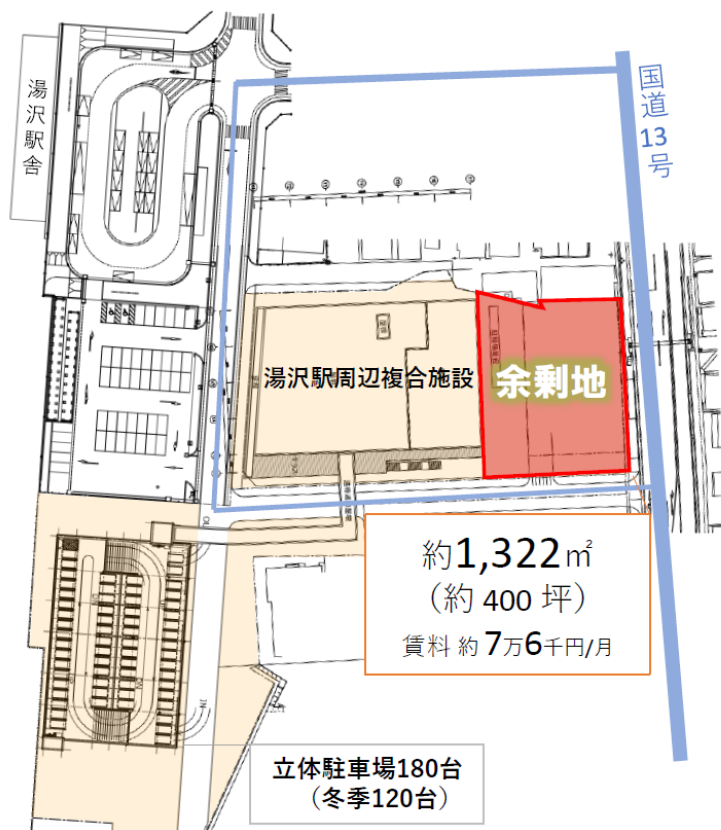
2 目的

湯沢市では、湯沢駅周辺の市有地を活用し、市内に点在する公共施設の諸機能の集積や民間機能の導入を図るとともに、まちの魅力や回遊性、利便性を高めることで湯沢駅周辺のにぎわいを創出するため、令和4年5月に「湯沢駅周辺複合施設整備基本計画」を策定し、現在、複合施設の建設工事等に取り組んでいます。

本事業は、複合施設に隣接する余剰地に民間収益施設を誘致することで、複合施設との相乗効果により、まちなか全体の活性化を図ることを目的としています。

3 事業概要

(1) 事業対象地



余剰地の概要

所 在	湯沢市表町二丁目
面 積	約1,322㎡
賃 料	57 円 / ㎡・月
売却価格	18,600 円 / ㎡
所 有 者	湯沢市
区 分	都市計画区域内
用途区域	商業地域
建ぺい率	80 %
容 積 率	400 %
そ の 他	準防火区域
接 道	国道13号 等

(2) 事業内容

複合施設に隣接する余剰地（市有地：約1,322㎡）について、民間事業者が余剰地を購入（土地売買契約）又は借上げ（事業用定期借地権設定契約）により、民間事業者の責任と費用で民間収益施設を整備・運営するものです。また、余剰地は現状の引き渡しを原則とします。

過去に実施した市民アンケート等により、市民が期待している業種のほか、複合施設との相乗効果が期待できる民間収益施設を募集します。

項目	主な内容・業種等
提案を期待する内容	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代が利用可能な飲食施設（レストラン等） ※カフェについては複合施設 1 階に出店予定 ・日用品・食品等販売施設等 （コンビニエンスストア・地場産品直売所等）
提案を認めない内容	<ul style="list-style-type: none"> ・特定の団体のみが利用する施設（事務所等） ※上記の飲食施設等を併設する場合は提案可 ・公序良俗に反する施設 ※複合施設（図書館等）は風営法上の保全対象施設

※提案する民間収益施設の整備に当たっては、当該施設に関連する各種法令等を遵守することとします。

(3) 契約内容

民間事業者は、湯沢市と下記の契約を締結し、本事業に取り組むこととします。

契約内容の詳細は別添の各種契約書（案）を参照してください。

※余剰地の購入又は借上げについては、民間事業者の提案（選択）に委ねます。

契約書	主な内容
基本契約書	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業を円滑に実施するために必要な基本的事項を定めています。
土地売買契約書	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地を購入する場合に締結します。 ・余剰地の売買に必要な事項を定めています。
事業用定期借地権設定契約書	<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地を借上げる場合に締結します。 ・余剰地の貸借に必要な事項を定めています。

4 事業期間

基本契約の契約締結日から令和28年3月31日までとします。

5 余剰地の最低制限価格

余剰地の購入又は借上げに係る価格は、民間事業者の提案によりますが、下記のとおり最低制限価格を設定します。

※最低制限価格は令和5年度の不動産鑑定により設定しています。

項目	最低制限価格（最大1,322㎡活用時）
余剰地の購入（土地売買契約）	18,600円/㎡（24,589,200円）
余剰地の借上げ（事業用定期借地権設定契約）	57円/㎡・月（75,354円/月）

6 実施形式

公募型プロポーザル方式とします。

7 参加資格

応募する者は、以下のすべての要件を満たす者であることとします。

- (1) 過去10年間（平成27年度から令和6年度まで）において、「3 事業概要 (2) 事業内容」で示した提案を期待する内容（飲食施設や日用品・食品等販売施設など）の実績を有すること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年号外政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。

- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- (4) 湯沢市暴力団排除条例（平成24年条例第2号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員が実質的に経営に関与している会社、事業所等でないこと。

8 募集方法

湯沢市ホームページにより募集を行うとともに、各種資料等を公表します。

9 申込方法

本プロポーザルに参加を希望する者は、次のとおり書類を提出してください。

(1) 提出書類

①参加申込書（様式1）

②会社概要（様式2）

③「7 参加資格 (1)」の関連業務実績（様式3）

業務内容や実施場所等を記載すること。（直近5件までの記載を可とする。）

④協力会社概要（様式4）

本業務遂行のため、社外の協力を求める場合のみ作成すること。

(2) 提出部数 各1部

(3) 提出期限 令和8年1月16日（金）正午必着

(4) 提出方法 郵送により提出してください。

(5) 提出先

〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号 湯沢市総務部企画課企画政策班

(6) 参加資格審査結果は、令和8年1月23日（金）に書面を発送し通知します。

10 質問の受付及び回答

本プロポーザルへの参加に当たって、事前の質問を受け付けますので、希望する場合は次のとおり書類を提出してください。

(1) 提出期限 令和7年12月26日（金）正午まで

(2) 質問書の提出方法

質問書（様式5）に記入のうえ、電子メールにより提出してください。

電話やFAX等による質問の受付は行いません。

メールアドレス（湯沢市総務部企画課企画政策班） kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp

(3) 質問に対する回答

回答は、すべての質問（回答）について業者名を伏せた一覧形式にして、湯沢市ホームページで公表します。

(4) 回答公表予定 令和8年1月7日（水）

11 企画提案書及び価格提案書等の提出

参加資格審査結果通知により、提案資格を有すると認められた者は、以下のとおり提出してください。

(1) 提出書類

次の①～⑥の正本1部（会社印のあるもの）を提出してください。また、副本（会社印不要）として、10部提出してください。①～⑥はDVD-R等でデータ1部の提出もお願いします。

- ①企画提案書（様式6）
- ②価格提案書（様式7-1）
- ③初期投資額見積書（様式7-2）
- ④維持管理業務費見積書（様式7-3）
- ⑤資金調達計画書（様式7-4）
- ⑥長期収支計画書（様式7-5）

(2) 企画提案書の記載に関する留意事項

①企画提案書は表紙を含めてA4用紙5枚以内とし、簡潔かつ明瞭に記載してください。

※フォントサイズは11～12を基本とします。

②本事業の目的や事業概要などを踏まえ、整備方針や整備内容、事業の安定性や収支計画、完成予想イメージ図などを提案してください。

③評価の内容や基準は、別添のプロポーザル審査基準等一覧を確認してください。

(3) 提出期限 令和8年2月9日（月）正午必着

(4) 提出方法 郵送により提出してください。

(5) 提出先

〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町1番1号 湯沢市総務部企画課企画政策班

12 審査方法

審査は、湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業プロポーザル審査委員会において、次の項目の審査を非公開で実施します。

審 査 項 目	
書類審査	価格評価
	提案書評価
プレゼンテーション審査	プレゼンテーション・質疑応答

書類審査、プレゼンテーション審査の内容に応じて、各審査員の自己審査の集計をもとに、得点が最上位のものを契約候補者として選定します。得点数が同点の場合は、見積額がより廉価であった事業者を契約候補者とし、さらに見積額が同額であった場合は、審査委員会の投票で決定します。なお、応募者が1者の場合もプレゼンテーションを実施しますが、選定については委員会で決定するものとします。

(1) 書類審査（価格評価、提案書評価）

①価格評価

価格提案書の内容を審査対象とします。

②提案書評価

企画提案書等の内容を審査対象とします。

(2) プレゼンテーション審査

①審査実施日

令和8年2月下旬の、指定する日時にプレゼンテーション審査を実施します。

なお、審査の詳細については、別途通知します。

②審査方法

提案書等により説明を受け、その内容を審査します。

審査時間は30分間とします。（事業者からの説明15分程度、質疑応答15分程度）

なお、出席者は3人以内とします。

- (3) 審査結果
書面により通知します。(令和8年2月下旬予定)
選定されなかった者は、通知をした日から起算して5日(祝祭日を含める)以内に、非選定理由について書面(任意様式)で説明を求めることができます。なお、回答は書面により行います。
- (4) 審査基準
湯沢駅周辺複合施設余剰地活用事業プロポーザル審査基準に基づき、審査を行います。

13 業務委託契約

- (1) 契約内容協議
- ①審査結果順位が1位の提案者と契約に向けた内容協議を行います。
 - ②上記の協議が整わず契約締結まで至らない場合は、次順位の提案者と契約に向けた協議を行います。
- (2) 契約の締結
- ①契約形態
随意契約とします。
 - ②契約金額
価格提案書に記載された金額を契約額とします。
 - ③契約保証金(土地売買契約)
湯沢市財務規則に基づきます。
 - ④契約書作成の要否
契約書を作成します。
 - ⑤契約後の提出書類
 - ・着手届
 - ・事業計画書(実施体制や業務計画、収支予測等を記載)
 - ・完了届
- ※湯沢市からの依頼により、事業実績報告書等を提出していただく場合があります。

14 失格要件

- (1) 応募資格を満たさない者又は契約候補者を選定するまでの間に資格要件を満たさなくなった者による提案
- (2) 応募書類に虚偽の記載をした場合
- (3) 本実施要領等における諸条件に違反した場合
- (4) 他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談した場合
- (5) その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合

15 その他

- (1) 参加者は、複数の企画提案をすることはできません。
- (2) 提案参加業者が1者のみであっても審査を行うものとします。
- (3) 企画提案書の作成及びプレゼンテーション等に要した費用は、提出者の負担とします。
- (4) 提出された企画提案書等は返却しません。また、提出期限以降の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (5) 本企画提案に対する個別のヒアリング及び説明対応は受け付けません。
- (6) 契約の相手方として特定される前までは辞退できるが、書面による辞退届(任意様式)を提出しなければなりません。なお、辞退を理由として以後の指名等において不利益な扱いを受けることはありません。

- (7) 提出書類の著作権は、参加者に帰属します。ただし、湯沢市が本プロポーザルに関する報告、公表等のために必要な場合は、参加者の承諾を得た上で、提出書類の内容を無償で利用できるものとします。
- (8) 余剰地は現状引渡しを原則とします。余剰地北東部の既設防火水槽については、湯沢市で撤去しますが、余剰地の埋設物（過去に湯沢雄勝消防本部が建築）などについては、事業者の責任と費用で対応するものとします。
- (9) 余剰地は国道や交差点に近接していますが、車の乗り入れ等に係る国土交通省や公安委員会等との協議や看板設置等は、事業者の責任と費用で対応するものとします。

16 スケジュール（予定）

内 容	期 日 等
①公募開始（実施要領等公表）	令和 7 年12月19日（金）
②質問提出期限	令和 7 年12月26日（金） 正午まで
③質問回答予定	令和 8 年 1 月 7 日（水）
④参加申込書提出期限	令和 8 年 1 月16日（金） 正午必着
⑤参加資格審査結果通知予定	令和 8 年 1 月23日（金）
⑥企画提案書提出期限	令和 8 年 2 月 9 日（月） 正午必着
⑦プレゼンテーション審査	令和 8 年 2 月下旬
⑧審査結果通知	令和 8 年 2 月下旬
⑨契約事前打ち合わせ	令和 8 年 3 月上旬～
⑩契約締結（基本契約）	令和 8 年 3 月下旬
⑪契約締結（土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約）	令和 8 年 8 月頃
⑫民間収益施設の建設工事着手	令和 8 年 8 月頃
⑬民間収益施設の営業開始	令和 9 年 7 月頃
⑭事業完了	令和28年 3 月31日 ※以降は民間事業者が事業の継続又は終了等を判断

※余剰地については、令和 8 年 6 月頃まで複合施設の建設工事における資材置き場等に利用される予定です。

まずは民間事業者と基本契約を締結（令和 8 年 3 月）し、複合施設の建設工事完了後に、土地売買契約等を締結（令和 8 年 8 月）することとします。

17 問い合わせ先

〒012-8501 秋田県湯沢市佐竹町 1 番 1 号

湯沢市総務部企画課企画政策班

電 話：0183-73-2113（直通） F A X：0183-73-2117

メールアドレス：kikaku-gr@city.yuzawa.lg.jp