

奥大井音戯の郷売却に係る
「二段階一般競争入札」実施要項

令和 8 年 9 月

川根本町（奥大井音戯の郷）

<目次>

第1 公募の趣旨	・ ・ ・ ・ ・ P5
第2 用語の定義	・ ・ ・ ・ ・ P5
第3 売却対象物件の概要	・ ・ ・ ・ ・ P5~6
1 土地の概要	・ ・ ・ ・ ・ P5
2 建物等の概要	・ ・ ・ ・ ・ P6
第4 売却・土地利用条件	・ ・ ・ ・ ・ P6~10
1 最低売却価格	・ ・ ・ ・ ・ P6
2 売却条件	・ ・ ・ ・ ・ P6~7
3 土地利用条件	・ ・ ・ ・ ・ P7
4 禁止事項・制限	・ ・ ・ ・ ・ P7~8
5 その他の条件	・ ・ ・ ・ ・ P8~9
6 既存建築物等の改修及び建設・解体撤去工事における遵守事項	・ ・ ・ ・ ・ P9~10
第5 応募資格	・ ・ ・ ・ ・ P10~12
1 応募者の資格	・ ・ ・ ・ ・ P10~11
2 共同事業者による応募に関する留意事項	・ ・ ・ ・ ・ P11
3 提案の条件	・ ・ ・ ・ ・ P12
第6 審査・入札手続	・ ・ ・ ・ ・ P12~22
1 スケジュール	・ ・ ・ ・ ・ P12
2 募集要項・提出様式等の公開	・ ・ ・ ・ ・ P12
3 質問	・ ・ ・ ・ ・ P13
① 受付	・ ・ ・ ・ ・ P13
② 回答	・ ・ ・ ・ ・ P13
4 見学会	・ ・ ・ ・ ・ P13

① 見学期間	・・・P13
② 参加方法	・・・P13
5 第1次審査「プレゼンテーション（施設運営適格性審査）」の受付	・・・P13~16
① 提出書類	・・・P13~15
② 提出先及び提出期間	・・・P15~16
③ 第1次審査参加通知	・・・P16
6 第1次審査「プレゼンテーション（施設運営適格性審査）」の実施	・・・P16~19
(1) 第1次審査の位置付け	・・・P16~17
(2) 実施日時	・・・P17
(3) 実施場所	・・・P17
(4) 実施方法	・・・P18
(5) 実施主体及び出席者	・・・P18
(6) 時間配分、説明資料	・・・P18
(7) 審査体制	・・・P18
(8) 審査方法	・・・P18
(9) 失格となる提案	・・・P18~19
7 第1次審査結果の通知	・・・P19
8 第2次審査「価格競争入札会」の受付	・・・P19~20
① 第2次審査書類を提出できる者	・・・P19
② 提出書類	・・・P19~20
9 第2次審査「価格競争入札会」の実施	・・・P20~21
(1) 実施日時	・・・P20
(2) 実施場所	・・・P20
(3) 入札方法	・・・P20

(4) 入札の無効 P20

(5) 落札者の決定 P21

(6) 第2次審査結果の公表 P21

10 審査・入札手続に関する留意事項 P21

11 その他 P21～22

第7 契約に関する条件 P22～24

1 契約の交渉と締結 P22

2 売買契約金額 P22

3 契約保証金 P22

4 土地の分筆登記及び建物の所有権保存登記 P22

5 売買代金の支払い P22

6 所有権移転登記・引渡し P22

7 構成事業者の資格要件の変更（共同事業者による応募の場合） P23

8 契約書の作成費用 P23

9 土地の目的外使用の禁止及び転売等の禁止 P23

10 買戻し特約の設定 P23

11 契約の解除及び違約金 P23～24

第8 その他 P24

第 1 公募の趣旨

「奥大井音戯の郷」に隣接する大井川鐵道の千頭駅は、令和 11 年春に全線復旧が予定されている大井川鐵道本線の終着駅であるとともに、日本唯一のアプト式鐵道である井川線の始発駅であり、今後さらなる発展と賑わいが期待されています。

町は地域資源の活用と、地域活性化に向け民間の創意工夫を活かす観点から、「奥大井音戯の郷」を民間事業者等へ売却することとしました。

「奥大井音戯の郷」の売却にあたっては、今後の活用を「地域発展における戦略的な役割」を果たす施設として位置付けます。また、公民連携の事業用地として、千頭駅周辺の特徴を活かした一体的なまちづくりを進めていくため、民間事業者等による創意工夫に富んだ意欲的な企画提案を第一段階で選定します。そのうえで、第二段階で第一段階を通過した企画応募者の中から最も高い売却価格を提示した者を落札者として選定する「二段階一般競争入札方式」により売却します。

第 2 用語の定義

本実施要項において以下のとおり定義します。

- ・「応募者」：本公募に応募する法人、または共同事業者をいう。
- ・「単独応募」：応募者が単独で提案・履行を行う形態
- ・「共同事業者による応募」：複数の法人が共同して提案を行い、代表事業者を定めて事業を実施する形態。代表事業者及び各構成事業者は本要項の応募資格をそれぞれ満たすものとし、代表事業者は選定・契約手続に関して町と主たる連絡窓口となる。
- ・「代表事業者」：共同事業者の代表となる法人をいう。
- ・「構成事業者」：共同事業者を構成する法人
- ・「町」：川根本町を指し、本公募条件の管理・運営および選定権を有する。ただし、所在地等を示す場合を除く。

第 3 売却対象物件の概要

1 土地の概要

項 目	内 容
土地の所在地	静岡県榛原郡川根本町千頭 1217-2 他 2 筆
地 積	約 5,055 m ² 分（奥大井音戯の郷全敷地内） ・ 本件土地は、町が実施する分筆登記後に付される地番及び面積により確定するものとします。この場合において、面積が増減しても売却金額を変更しませんので留意してください。
地 目	雑種地

※ 詳細は、物件調書を必ずご確認ください。

2 建物等の概要

項 目	内 容
建物名称	奥大井音戯の郷 ミュージアム施設
構 造	木造、鉄骨造および一部鉄筋コンクリート構造
建築年月	平成 10 年 4 月（築後約 28 年経過）
延床面積	合計 約 1,792 ㎡（詳細：物件調書別添図）
用 途	展示棟（ミュージアム施設）、管理棟（受付、販売）、付帯施設（取合通路、モニュメント、入り口スロープ） 計 5 施設分

※ 詳細は、物件調書を必ずご確認ください。

第 4 売却、土地利用条件

1 最低売却価格

63,400,000 円（土地 17,900,000 円、建物 45,500,000 円（消費税抜き））

- ① 最低売却価格には、建物に係る消費税及び地方消費税相当額（税率合計 10%）が別途加算されます。
- ② 土地と建物（消費税抜き）を合わせた金額を買取希望価格とします。
- ③ 本物件の売却にあたっては、応募者から提出された買取希望価格が最低売却価格を下回る提案は失格とします。
- ④ 買取希望価格の土地価格と建物価格の内訳は、最低売却価格の土地価格と建物価格の比率により、町が決定します。
- ⑤ 本物件は、協働促進型による売却条件を付した販売とします。
- ⑥ 最低売却価格は、令和 8 年 7 月 10 日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定価格を基本としています。
- ⑦ 最低売却価格は、売買物件等について不動産鑑定士が評価した不動産鑑定評価額を基礎とし、事業収支分析を総合的に勘案して、町が設定したものです。

2 売却条件

（1）施設活用による地域価値及び観光振興の推進

買受者は、町内観光の拠点として周辺地域のにぎわい創出の「核」となる施設運営を行ってください。

（2）周辺事業者等との連携による周遊促進

買受者は、周辺事業者及び主要観光施設等と連携し、施設の利用促進に加え周遊事業を実施してください。

（3）利用者利便性の向上及び地域交流の促進

買受者は、観光客及び地域住民が利用しやすい施設運営を行い、地域の活性化に努めてください。

(4) 三者連携協議会への参加

買受者は、町及び周辺事業者で構成する協議会に参加し、情報共有及び地域連携を推進してください。

(5) 物件の引渡し

本件土地・建物（工作物を含む）について、すべて現状有姿のまま引き渡します。

引渡し後の土地・建物（工作物を含む）の管理、修繕、改善、解体等は買受者の全責任において負担し実施するものとします。

(6) 町民説明・理解の確保

買受者は、近隣住民を対象とした説明会を開催するなどの手法により、町民理解の確保に努めてください。

3 土地利用条件

(1) 費用負担

引渡しから事業開始までに要する一切の費用は、買受者の全責任において負担してください。

(2) 契約・登記義務

買受者は、権利関係の整理を含め、必要な契約及び登記の手続を自己の責任と費用で行ってください。

(3) 災害・紛争

災害、紛争その他のリスク及びその対応責任は、全て買受者が負うものとします。

(4) 法令遵守および調整義務

買受者は、関係法令、条例、規則、要綱、基準及び指針を遵守し、運用に関する関係機関への調整等を行ってください。

4 禁止事項・制限

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

① 買受者は、売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「売買物件等」という。）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その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはいけません。

② 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記①の定めに反する使用をさせてはいけません。

(2) 風俗営業等の禁止

① 買受者は、売買物件等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、暴力団の事務所及び無差別大量殺人

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 条に規定する觀察処分を受けた団体の事務所の用に使用させてはいけません。

- ② 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記①の定めに反する使用をさせてはいけません。

（３）賃貸等の禁止

- ① 買受者は、売買物件の売買契約締結の日から起算して 10 年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により町の書面による承認を得たときはこの限りではありません。
- ② 買受者は、指定期間内に町の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（１）及び（２）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させてください。

（４）所有権移転の禁止

- ① 買受者は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転してはいけません。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により町の書面による承認を得たときはこの限りではありません。
- ② 買受者は、指定期間内に町の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、上記（１）から（３）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければいけません。

（５）その他の制限

買受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守してください。

- ① 本物件の契約が成立する財産処分の議決の日から起算して原則 2 年以内に提案事業の用途に使用してください。
- ② 指定期間内は、提案事業の用途を変更してはいけません。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守の上、事前に町へ書面により協議してください。
- ③ 事業の実施に著しい支障が生じた場合は、町へ書面により協議してください。

5 その他の条件

（１）実地調査

上記 4（１）から（５）について、町が必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し買受者は協力してください。

（２）契約不適合責任

買受者は、売買物件の売買契約締結後、売買物件に数量の不足、地下埋設物（土壌汚染、廃棄物、埋設管等）の存在その他契約の内容に適合しない事実を発見しても、当該事実に対する売買代金減免、損害賠償請求又は契約解除をすることができません。

(3) 相隣関係

買受者は、自己の責任と費用負担において境界に係る問題を全て処理するものとします。この場合、買受者は、町に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

(4) 契約の解除及び違約金

買受者が契約に定める義務を履行しないときは、町は相当の期間を定めて催告の上、契約を解除することができます。この場合、買受者は町へ違約金を支払わなければならないとします。

(5) 地域防災拠点の機能要件

当該施設は川根本町地域防災計画により土砂災害時における一次避難場所として指定されていることから、町と防災協定覚書等を締結に協力いただき、以下の防災拠点機能の確保に努めてください。

- ① 開放スペースは、災害発生時に即時開放できるよう、可動式で収納可能な備品・物品の配置に配慮に努めてください。
- ② 高齢者や障がい者を含む利用者が容易にたどり着けるよう動線を確保するとともに、バリアフリーな状態の維持に努めてください。
- ③ 買受者により新たに施設等を建設する場合は、川根本町地域防災計画に定める指定要件を満たすよう努めてください。

(6) 越境物及び町所有物の取扱い

売却物件上空の越境物（電力供給に関する引っぱり線等）については、現状のまま容認するものとし、敷地内の電気関係の電柱及び敷地の地下に存在する町所有の擁壁についても、買受人はこれらを容認し、維持管理に必要な範囲での町の使用を妨げないものとします。これらの越境物及び町所有物に関する苦情・請求は行えません。

(7) 売却対象外駐車場の取扱い

売却対象外の駐車場については、道の駅の機能を維持し、道路利用者の休憩等のための利用に供するものとします。

ただし、買受人が新たに運営する施設の駐車場として利用する場合は、物件調書の特記事項の記載によるものとします。

6 既存建築物等の改修及び建設・解体撤去工事における遵守事項

- (1) 既存建築物等の改修又は建設・解体撤去工事手法及び、重機・資材・廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守してください。
- (2) 重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議し、周辺道路及び運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼさないよう十分に配慮してください。
- (3) 作業期間中は、周辺住民や道路通行人の安全確保及びプライバシー確保に配慮してください。

- (4) 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により改修又は建設・解体撤去工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって解決に努めてください。
- (5) 改修又は建設・解体撤去工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容の理解・遵守を十分に確保してください。

第5 応募資格

1 応募者の資格

次の要件を満たし、日本国内で法人登録をしている法人とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- (2) 法人税、消費税及び地方消費税並びに法人住民税を滞納していないこと
- (3) 町における建設工事等又は物品買入等に係る指名に関する規定に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること
- (4) 次のいずれにも該当しないこと
 - ① 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をしている者（当該申立てについて更生手続開始の決定を受けている者を除く。）
 - ② 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をしている者（当該申立てについて再生手続開始の決定を受けている者を除く。）
 - ③ 破産手続開始の決定を受けている者、解散手続中の者、又は事業停止命令を受けている者
- (5) 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号に該当する団体（以下「暴力団」という。）若しくは同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと
 - ① 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ② 募集に付する町有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
 - ③ 法人の役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者をいう。）が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - ④ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団又は暴力団員等を利用している者

- ⑤ 暴力団又は暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者若しくは暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ⑥ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (6) その他の要件
- ① 前記(1)から(5)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと
 - ② 前記(1)から(5)までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと
 - ③ 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する町の職員でないこと
 - ④ 同一法人又は同一代表者が、複数の応募(単独応募又は共同事業者による応募を含む)を行わないこと。同一法人が複数の共同事業者の構成事業者として重複して参加することは認めません。
 - ⑤ 共同事業者による応募にあたっては、代表事業者及び各構成事業者が「1応募者の資格」に定める全ての資格要件を満たすこと。SPC(特別目的会社)設立予定の場合は、設立予定のSPC及び全ての出資予定者も同様に当該資格要件を満たすこと
 - ⑥ 過去5年以内に公共事業における重大な契約不履行、契約解除、指名停止、刑事罰又は行政処分を受けた者でないこと。
 - ⑦ 施設の経営に必要な資力及び信用を有すること
 - ⑧ 土地・建物売買代金の支払能力を有すること
 - ⑨ 契約が成立する議会の議決後、原則2年以内に業務を開始すること
 - ⑩ 公害防止対策が十分でき、過去に重大な水質事故等、環境に著しい影響を与えたことがない(申込みの日から過去10年以内に地方公共団体等に損害を与えた(係争中を含む。)ことがない。)こと
 - ⑪ 当該土地において、廃棄物処理業を行わないこと
 - ⑫ 良好な景観形成に配慮し、緑化等の環境保全の取組ができること
 - ⑬ 都市計画法、建築基準法等関係法令を遵守すること
 - ⑭ その他、町が特別な理由で不適格と判断する者でないこと
- 2 共同事業者による応募に関する留意事項
- (1) 共同事業者の名称を設定し、代表事業者を定めること。なお、代表事業者の変更は認めません。
 - (2) 構成事業者のいずれかが、「1 応募者の資格」の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
 - (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。
 - (4) 同一事業者が複数の共同事業者の構成事業者を兼ねることはできません。

3 提案の条件

応募される提案は、次の要件を満たすものであること

- (1) 売却の目的及び募集の趣旨に合致したものであること
- (2) 千頭駅周辺や川根本町の地域活性化に寄与するものであること
- (3) 具体的かつ実現可能な計画を伴うものであること
- (4) 建築及び開発に関する法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること
- (5) 地域の景観保全に配慮した計画であること
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと
- (7) 公益を損なうおそれのない計画であること
- (8) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと

第6 審査・入札手続

1 スケジュール

項 目	日 程
募集要項の公開	令和8年 9月4日(金)
質問書の受付	令和8年 9月4日(金)から 令和8年 9月25日(金)まで
見学会	令和8年 9月14日(月)から 令和8年 9月25日(金)まで
質問書の最終回答	令和8年 10月5日(月)まで
第1次審査の受付	令和8年 10月 9日(金)から 令和8年 10月19日(月)まで
第1次審査の実施	令和8年 10月29日(木)
第1次審査結果の通知	令和8年 11月10日（火）まで
第2次審査の実施	令和8年 11月26日（木）
第2次審査結果通知	令和8年 12月 中旬
契約の締結	令和9年 3月 下旬

2 募集要項・提出様式等の公開

- ① 公開日： 令和8年9月4日(金)
- ② 公開方法： 川根本町ホームページに掲載します。様式等はダウンロードしてください。

3 質問

① 受付

質問は、現地見学会で行う場合を除き、電子メールにて行ってください。

ただし、共同事業者による応募の場合、質問書は代表事業者が取りまとめて提出してください。

ア 提出書類：質問書【様式5】

イ 受付期間：令和8年9月4日(金)～令和8年9月25日(金)午後5時まで

ウ メール宛先 otogi@town.kawanehon.lg.jp

エ 電子メール件名：【質問】「奥大井音戯の郷売却事業に関する質問」

② 回答

質問に対する回答は、質問者名等を伏せて、川根本町ホームページに随時掲載します。質問者に対する個別の回答は行いません。

なお、本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答します。審査基準に関する質問、応募状況に関する質問等にはお答えできません。

【最終回答日】令和8年10月5日(月)午後5時まで

4 見学会

応募者が土地及び施設の現状を確認するために見学会を実施します。

① 見学期間

令和8年9月14日(月)から令和8年9月25日(金)まで午前10時から午後4時まで(正午から午後1時を除く)見学は、原則として60分以内1回限りとします。

② 参加方法

見学を希望する者は、下記連絡先へ電子メールにて見学日時を調整してください。

ただし、共同事業者による応募の場合は、代表事業者が取りまとめて照会してください。

・連絡先：奥大井音戯の郷担当あて メール：otogi@town.kawanehon.lg.jp

5 第1次審査の受付

① 提出書類

以下の書類を提出してください。

本公募の透明性・適正性の確保及び応募者の運営能力判断のため、必要に応じて応募者に対し、財務状況、経営体制、事業実績その他の関連資料の提出を求めることがあります。応募者はこれに応じてください。

共同事業者による応募の場合、代表事業者は各構成事業者分の証明書類及び誓約書を取りまとめて一括提出してください。ただし、町は必要と判断した場合には各構成事業者に対して直接の原本提示を求めることがあります。

提出書類に虚偽又は改ざんがあった場合、選定取り消し、契約解除、損害賠償請求等の措置を講じることがあります。

ア 企画提案応募申込書類（提出部数：各１部（紙１部）及びPDFデータ（１つのファイルにまとめてください））

書類名	内容等	様式
企画提案応募申込書	申込に関する事項を記載してください。	様式１
会社概要	最新の内容を記載してください。	様式２
法人登記事項証明書 （全部事項）	写し可。発行日より３カ月以内のもの。 ただし、共同事業者による応募の場合は、 全構成事業者分を提出してください。	
決算書	原則として最近３期分の貸借対照表、損益 計算書、キャッシュフロー計算書又はこれ らに類する書類 ただし、共同事業者による応募の場合は、 構成事業者ごとに提出してください。	
最近２年間分の納税 証明書	写し可。①法人税、②消費税及び地方消費 税、③法人住民税 ただし、共同事業者による応募の場合は、 全構成事業者分を提出してください。	
構成企業調書	共同事業者による応募のみ提出してくださ い。	様式３
共同事業体協定書の 写し	共同事業者による応募のみ提出してくださ い。	
委任状	共同事業者による応募のみ提出してくださ い。	様式４
誓約書	共同事業者による応募の場合は、全構成事 業者分を提出してください。	様式６

イ 企画提案書類（提出部数：各１部（紙１部）及びPDFデータ（１つのファイルにまとめてください））

書類名	内容等	様式
提案概要書	・施設を整備するにあたり、コンセプトや進 め方を記載してください。	様式８又は 任意様式
施設配置計画図	・施設の配置計画図を作成してください。	様式９又は 任意様式

実施計画書	・事業概要、提供サービス・機能、実施体制、人員・雇用計画、資金計画・収支見込み、供用開始までのスケジュール、維持管理計画、リスク管理、地域連携・地元優先方針、事業目標・報告体制を具体的に記載してください。	様式 10 又は任意様式
周辺連携事業計画書	・連携の基本方針（にぎわい創出に向けた連携の位置づけ） ・連携内容の詳細（具体的な連携内容、実施時期、実施方法） ・三者連携協議会への参加の意思 ・地域への波及効果の見込み ・リスク対応	様式 11 又は任意様式

※作成上の注意事項

- ・提出書類は、上記「提出書類一覧」の掲載順に従い、下部中央に通し番号（ページ番号）を付してください。
- ・文章を補完するための写真・イラスト・イメージ図等が必要な場合は、適宜該当様式に貼付してください。
- ・任意様式を使用する場合は、該当する様式の「タイトル（上段）」と「様式番号（右上）」「応募者名」を必ず記載してください。
- ・提案概要書等の図には、方位及び任意の縮尺を必ず記載してください。
- ・提案概要書等に使用する文字の大きさは、10.5pt 以上としてください。

② 提出先及び提出期間

ア 提出先：〒428-0411

静岡県榛原郡川根本町千頭 1217-2

奥大井音戯の郷

電話：0547-58-2021

イ 提出期間：令和 8 年 10 月 9 日(金)～令和 8 年 10 月 19 日(月)午後 4 時まで

ウ 提出方法： 持参又は郵送

【注意事項】

※ 持参する場合は、土日祝日及び音戯の郷休館日（音戯の郷ホームページの営業日カレンダーを確認してください。）を除く平日の午前 10 時から午後 4 時までの間に提出するものとします。

※ 郵送の場合は令和 8 年 10 月 19 日（月）までに必着とします。

※ 第 1 次審査書類の提出に関する費用は応募者の負担とします。

※ 受け付けた第1次審査書類はいかなる理由があっても返却しません。

※ 第1次審査書類到着の連絡は町から行いません。到着の確認が必要な場合は応募者において到着確認が可能な方法により送付してください。

③ 第1次審査参加通知

町は、提出書類の受領後、応募資格要件を満たし、かつ提出書類に不備がないと判断された応募者に対し、第1次審査参加通知書を交付します。

第1次審査に参加する業者数及び関連する内容については、公表しないものとし、これらに関する問い合わせにも応じないものとします。

6 第1次審査の実施

第1次審査参加通知書の交付を受けた者に対し企画提案プレゼンテーションによる審査を実施します。

(1) 第1次審査の位置付け

① 第1次審査は、下記審査基準により審査します。

② 第1次審査で「運営適格性の有無」のみを判定し、順位付けを行いません。

【審査基準】

審査項目		審査基準	審査の視点・ポイント	対象資料
施設運営能力に関する事項	参加資格	応募者が施設売却の公募への参加資格を有しているか。	1 申込添付資料に不足はないか。 2 参加資格を満たしているか、又は欠格事由（暴力団等）に該当していないか。	・法人登記事項証明書（全部事項） ・誓約書
	資力	対象施設を取得し運営するために十分な資力を有しているか。	1 ①法人税、②消費税及び地方消費税、③法人住民税の未納がないか。 2 財務分析の安全性指標（自己資本比率・流動比率・固定比率等）に問題はないか。 3 必要な現金を保有していると貸借対照表等から確認できるか。 4 貸借対照表において債務超過に陥っていないか。	・財務諸表 ・納税証明書
本町から求める条件に関する事項	運営コンセプト	公募の趣旨と合致しているか。	1 地域発展における戦略的な役割を果たす提案がされているか。 2 民間の創意工夫を活かす観点を踏まえた、実現可能性の高い提案となっているか。	・提案概要書 ・実施計画書
		募集要項「第5 応募資格、3 提案の条件」を踏まえた内容	1 売却の目的及び募集の趣旨に合致した提案であるか 2 千頭駅周辺や川根本町の地域活性化に	

		になっているか。	寄与した提案であるか 3 具体的かつ実現可能な計画を伴う提案であるか 4 建築及び開発に関する法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した提案であるか 5 地域の景観保全に配慮した提案であるか 6 宗教活動や政治活動を目的とした提案でないか 7 公益を損なうおそれのない提案であるか 8 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならない提案であるか	
	運営スケジュール	行政協議、近隣説明を含め、一連の運営スケジュールが計画されているか。	1 一連の運営スケジュールが適切に計画されているか。 2 土地引渡しから運営開始までが原則2年以内に計画されているか。	・実施計画書
	周辺連携事業計画	連携内容、地域資源活用案が企画されているか。	1 連携内容（商品開発、イベント開催、人材交流等）が具体的に示され、実施体制・スケジュール・費用等が明示されているか。	・提案概要書 ・実施計画書
	資金計画、事業収支計算	運営規模と内容から、適切な資金・収支計画となっているか。	1 運営規模や初期投資に要する経費を踏まえた資金計画となっているか。 2 初期投資に要する経費及び入込等に応じた収入が適切に計上されているか。 3 事業収支計算において利益が確保され、事業の継続性・実現性が高い計画となっているか。	・実施計画書

(2) 実施日時

令和8年10月29日（木）

(3) 実施場所

川根本町役場本庁舎3階会議室（静岡県榛原郡川根本町上長尾627）

※実施日時・場所の詳細は、第1次審査参加通知書にてお知らせします。

(4) 実施方法

- ① 応募受付順により各応募者の説明及び質疑を行います。
- ② 第1次審査を欠席した場合は当該応募者を審査及び選定の対象から除外します。

(5) 実施主体及び出席者

- ① 単独応募の場合：代表者又は管理責任者が説明を行ってください。必要に応じて町は代理者や担当者に説明を求めることがあります。
- ② 共同事業者による応募の場合：原則として代表事業者が説明を行ってください。必要に応じて町は構成事業者の事業責任者等に照会することがあります。

(6) 時間配分、説明資料

- ① 審査時間は1件当たり概ね30分（説明20分、質疑10分）とします。
- ② 説明は事前提出の企画提案書類に基づいて行ってください。
- ③ 共同事業者による応募の場合は提出資料内に代表事業者と各構成事業者の役割分担、主要責任範囲、履行体制（担当人員、体制図等）を明示してください。

【留意事項】

- ① 第1次審査に要する経費は応募者の全額負担とします。
- ② 第1次審査を欠席又は指定した時間までに参集していない場合はその理由に関わらず応募を辞退したものとみなします。
- ③ 第1次審査時に参加できる者は応募者毎に5名以内とします。
- ④ 説明の状況について町が事後的な内部検証及び確認の目的のため録音又は動画撮影をすることがあります。

(7) 審査体制

応募者が本公募への参加資格を有することを確認した上で、中立かつ公正に優先交渉権者を選定することを目的として、町が別に定める委員により組織された「奥大井音戯の郷施設売却に係る二段階一般競争入札第1次審査「プレゼンテーション（施設運営適格性審査）」委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

(8) 審査方法

- ① 審査委員会は応募者から提出された提案内容及び経営状況について審査・評価を行います。
- ② 各審査基準のすべての項目で「達成」または「一部達成」と判定された場合に限り「適合」と判定し、いずれかの項目について「未達成」と判定された場合は「不適合」と判定するものとします。

(9) 失格となる提案

応募者が次の各号のいずれかに該当する場合は失格とし審査委員会による審査・評価の対象外とします。

- ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合は構成事業者のいずれかが要件を満たさなくなった場合を含む）

- イ 同一応募者が2つ以上の応募をした場合の全ての応募
- ウ 第1次審査書類の提出期限を経過した後の応募
- エ 提出書類に虚偽の記載又は重大な不備がある場合
- オ 契約の履行が困難と認められる場合
- カ 第1次審査に出席しない場合
- キ 第1次審査時に、審査委員会の許可なく追加資料を提出した場合
- ク 応募者が審査委員に対して個別に接触し審査の公平性を害する行為があった場合
- ケ 他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合
- コ 審査決定までの間に他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- サ その評価結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合
- シ 前各号に掲げるもののほか審査委員会が不適格と認めた場合

7 第1次審査結果の通知

- ① 町は、令和8年11月10日（火）までに、第1次審査の結果を文書にて応募者に通知します。
- ② 応募者は当該審査に対する問い合わせ、異議申し立て、その他不当な要求を行わないものとします。これに違反した場合は当該応募を失格とします。
- ③ 審査・決定等に関する問い合わせや異議には、一切応じません。

8 第2次審査の受付

- ① 第2次審査書類を提出できる者
第1次審査通過決定を受けた応募者
- ② 提出書類

買取希望価格入札書（提出部数：1部）

書類名	内容等	様式
買取希望価格入札書	・対象となる土地・建物等の合計買取希望金額及び価格算定根拠を明記してください。 ・買取希望価格が最低売却価格に満たない場合は無効とします。 ・買取希望価格入札書を無地封筒（長型3号）に入れ、糊付けし、下記記載見本により必要事項を記入の上、会社印を押印してください。	様式7

<入札書封筒記載見本>

	封筒うら
榛原郡川根本町役場 御中 入札番号 第〇〇号 事業名 令和〇年度 〇〇〇〇〇〇〇〇〇 入札書在中	住所 〇〇県〇〇市〇〇1234 商号又は名称 株式会社〇〇〇〇 代表者 代表取締役社長 〇〇〇〇

9 第2次審査の実施

第1次審査通過決定を受けた応募者で、価格競争入札を実施します。

(1) 実施日時

令和8年11月26日(木)

(2) 実施場所

川根本町役場本庁舎3階会議室(静岡県榛原郡川根本町上長尾627)

※実施日時・場所の詳細は、第1次審査結果の通知にてお知らせします。

(3) 入札方法

入札は買取希望価格入札書【様式7】を使用し、入札書封筒に買取希望価格入札書のみを入れ密封し、入札箱に投入します。

なお買取希望価格入札書の投入後は入札の取消し及び買取希望価格入札書の記載変更はできません。

(4) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とします。

- ① 入札参加資格のない者の入札
- ② 指定した日時までに買取希望価格入札書を提出しなかった場合
- ③ 入札価格が最低売却価格に達していない場合
- ④ 買取希望価格入札書を2通以上提出した場合の全部の入札
- ⑤ 買取希望価格入札書の金額が訂正されているもの
- ⑥ 買取希望価格入札書の金額及び氏名が確認しにくいもの
- ⑦ 買取希望価格入札書に記名及び押印がないもの
- ⑧ 買取希望価格入札書が鉛筆で記入されているもの
- ⑨ 入札にあたり不正行為があった入札
- ⑩ 他人の代理人を兼ね又は2人以上の代理人をした入札
- ⑪ 入札に関して担当職員の指示に従わなかった入札
- ⑫ 上記に掲げるもののほか特に指定した事項に違反した入札

(5) 落札者の決定

開札の結果、最低売却価格以上の最高額の入札をした者を落札者として選定します。

入札参加者が1者の場合は最低売却価格以上の価格であれば落札者として選定します。この場合は、地方自治法第167条の2第1項の規定に基づき、随意契約にて実施します。

最高額の入札をした者が2者以上あるときは直ちにくじによって決定します。なお、くじによる決定については辞退できないものとします。

(6) 第2次審査結果の公表

審査終了後、速やかに審査結果を通知し、川根本町ホームページで公表します。

10 審査・入札手続に関する留意事項

(1) 費用負担等

書類の作成、提出など参加に関し必要な費用は応募者の全額負担とします。

(2) 著作権・特許権等

審査書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は応募者が全て負うものとします。

(3) 複数提案の禁止

応募者は複数の審査書類の提出はできません。

(4) 提出書類の変更の禁止

提出期限後の提出書類の変更、差替え及び再提出は認めません。

(5) 使用言語及び通貨

提案に関し使用する言語は「日本語」とし、通貨は「円」とします。

(6) 第1次審査書類に記載された内容の扱い

第1次審査書類に記載された内容は、特に明記がない場合は契約後に追加費用を伴わず実施する意向があるものとします。

(7) その他

本要項に定めるほか、提案にあたって必要な事項が生じた場合には応募者に通知します。

11 その他

- (1) 第1次審査及び第2次審査の選定過程において応募がなかった場合、又は入札額が最低売却価格に達しない入札のみの場合、若しくは事業実施が困難と判断した場合は落札者を決定しないことがあります。その際においてはその旨を速やかに公表します。

- (2) 第1次審査及び第2次審査が公正に実施できないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、第1次審査及び第2次審査の実施の延期、又は取り止めることがあります。

第7 契約に関する条件

1 契約の交渉と締結

町は用途廃止の議決を得た後に、落札者と仮契約を締結し、財産処分の議決を得ることにより本契約として成立するものとします。

共同事業者による応募の場合は原則として代表事業者を契約当事者とし、町が必要と判断した場合構成事業者に対して連帯保証又は履行確保のための保証を求めることがあります。共同事業者内の役割分担、責任範囲及び履行体制については契約締結前に町の承認を得るものとします。

2 売買契約金額

売買契約金額は、以下の算式により算定するものとします。

$$\text{売買契約金額} = \text{落札者の買取希望価格} + \text{建物に係る消費税及び地方消費税相当額} \\ (\text{税率合計 10\%})$$

3 契約保証金

仮契約締結後から30日以内に、売買価格の10%相当額を契約保証金として納付するものとします。

納付した契約保証金は、本物件の財産処分の議決が得られなかった場合は、買受者へ返還します。なお、契約保証金は、その受入期間について利息をつけません。

また、議会の議決が得られなかった場合、買受者は、町に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

4 土地の分筆登記及び建物の所有権保存登記

町は、予算の議決後に売買物件に係る土地の分筆登記及び建物の所有権保存登記に必要な手続を行うものとします。

5 売買代金の支払い

本物件の財産処分の議決後30日以内に、売買代金から契約保証金を差し引いた残額を納付するものとします。

6 所有権移転登記・引渡し

- ① 買受者による売却代金の完納後、町は登記所に対し所有権移転登記及び買戻し特約登記を嘱託するものとします。
- ② 前項の登記嘱託と同日に売却物件を現状のまま引き渡すものとします。
- ③ 当該登記に要する費用は買受者の負担とします。

7 構成事業者の資格要件の変更（共同事業者による応募の場合）

代表事業者は構成事業者の資格要件（登記状況、納税・社会保険の状況、反社会的勢力に関する状況等）に変更が生じた場合、変更及び追加に至る合理的な理由があり、かつ変更及び追加後の体制に資格及び能力等の面で事業の継続に支障がないと町が判断した場合は構成事業者の資格要件の変更を可能とします。

なお、変更可能な構成事業者は代表者以外の構成事業者に限るものとし、代表者の変更は認めません。

町は必要と判断したときには代替体制の提出、当該構成事業者の差替え又は追加の資格確認を求めることができます。

8 契約書の作成費用

契約内容の検討に伴い買受者が負担する弁護士費用、印紙代その他契約書の作成に要する一切の費用は買受者の負担とします。

9 土地の目的外使用の禁止及び転売等の制限

- ① 指定期間は、提出書類に定めた提案事業の用途以外の目的に使用することはできません。
- ② 指定期間は、町の承認を得ないで、土地の所有権の移転、又は、地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他使用収益を目的とする権利を土地に設定できません。
- ③ 指定期間は、町の承認を得ないで、建物等の所有権の移転、又は、質権、賃借権、使用貸借による権利その他使用収益を目的とする権利を建物等に設定できません。

10 買戻し特約の設定

- ① 指定期間を買戻し特約の期間として設定し、登記を行います。
- ② 買戻し価格は売買契約金額と同額とします。
- ③ 買戻し特約の行使は、事業者による契約不履行等の場合に、物件の適正利用の確保することを目的とし、事業採算性の維持や経営リスクの補填を目的とするものではありません。
- ④ 買受者が契約締結及び売却物件若しくは売却物件上に設置した建物等に支出した費用（公租公課を含む。）については、これに係る補償を町に請求することはできません。
- ⑤ 買受者に損害が生じた場合においても、買受者は町に対しその賠償を請求することはできません。

11 契約の解除及び違約金

買受者が次に掲げる行為を行ったときなど契約に違反し、町が必要と認めたときは、契約を解除することがあります。

この場合、契約価格の20%相当額を違約金としてお支払いいただきます。

- ・提出書類に虚偽の記載があったとき
- ・本実施要項に定める事項に違反したとき

- ・社会的な信用を著しく失墜させる行為をしたとき
- ・当該土地に法令上建築できない建築物を建設したとき
- ・その他、契約に定める事項に違反したとき

第8 その他

- 1 契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用並びにその他一切の費用は買受者の負担とします。
- 2 契約に際して物件調書に記載のとおり条件があるため必ず確認してください。
- 3 本実施要領に定めのない事項は地方自治法、同法施行令（昭和22年政令第16号）、川根本町財務規則（平成17年規則第38号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。

<書類の提出先、町担当窓口>

川根本町観光交流課【奥大井音戯の郷】

〒428-0411 静岡県榛原郡川根本町千頭 1217-2

電話 0547-58-2021

FAX 0547-58-2024

Eメール otogi@town.kawanehon.lg.jp