

由布院サテライトオフィス施設（由布市有不動産）の貸付に係る プロポーザル実施要領

1. 募集の趣旨

本要領は、由布市（以下「市」という。）が所有する「由布院サテライトオフィス」（以下「本施設」という。）の有効活用を図るため、本施設を活用した新たな産業や交流人口等の創出、地域の活性化、就労機会の拡大、二地域居住の促進等につながる利活用の提案を募集するものである。

公募型プロポーザル方式により、本施設の特性を活かし、地域に新たな価値を生み出すとともに、継続的かつ安定的な事業の実施が期待できる良質な利活用提案を行う事業者を選定し、本施設を一時的に貸し付けるために必要な事項を定めるものである。

2. 対象物件の概要

所在	住居表示	大分県由布市湯布院町川上 2863 番地
	地 番	大分県由布市湯布院町川上 2866 番地 2 (健康温泉館クアージュゆふいん敷地内)
建物	築 年 数	36 年（平成 2 年建築）※令和 4 年施設改修歴有
	構 造	鉄骨造 平屋建て（一部木造）
	床 面 積	209.30 m ²
	設備等	個室①・③：2.36 m ² 、個室②・④：2.39 m ² 、 個室⑤：4.76 m ² 、個室⑥：8.14 m ² 、会議室：10.73 m ² 、 大広間：45.65 m ² (男女別共用トイレ、多目的便所、シェアキッチン、共用 スペースエリア 有)
用 途 地 域		第一種住居地域
公法上の規制		建蔽率 60% ・ 容積率 200%
前面道路の幅員		約 5.1 m
交通アクセス		J R 久大本線 由布院駅から徒歩約 10 分 湯布院 I C から車で約 10 分
備 考		上水道：市営上水道 下水道：合併処理浄化槽 駐車スペース 有（健康温泉館クアージュゆふいん共用）

3. 貸付に係る利活用の基本的な考え方

募集の趣旨である地域における新たな産業等の創出や地域の活性化及び就労機会の拡大、二地域居住の促進等を前提とした、サテライトオフィスやシェアオフィス、又はコワーキングスペースなどの施設として利活用できる提案内容とすること。

4. 貸付に係る契約の条件

(1) 契約の内容

本件貸付の契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 1 項による普通財産の貸付とする。

(2) 貸付価格

本物件の最低貸付価格は 100,000 円（月額・税込）とする。

(3) 貸付の範囲

本物件の貸付は現状有姿にて建物を一括で貸付けることとし、一部のみの貸付はしないものとする（施設に配置する市の備品等は無償貸与）。

(4) 貸付期間

本物件の貸付期間は契約締結日から 5 年間（由布市財産規則（平成 17 年規則第 53 号）第 21 条第 1 項第 3 号）とし、市と事業者の協議により 1 回に限り 5 年間を超えない範囲で更新できるものとする。

なお、貸付期間には、開設準備と原状回復のための期間を含むこととする。

(5) 転貸等の禁止

貸付期間内に本物件の全部又は一部を第三者に賃貸し、又は地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできない。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではない。

(6) 利活用用途の制限

建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 48 条第 1 項に規定する第一種住居地域における用途制限その他の関係法令を遵守すること。

なお、提案する利活用の内容については、事業者の責任において、あらかじめ関係法令への適合性を確認すること。

(7) 現状変更

原則として、本物件の間取りその他の現状の変更を伴う改修工事は認めない。ただし、軽微な変更又はあらかじめ書面により市の承諾を得た変更については、この限りでない。

(8) 原状回復

貸付期間が満了したとき、又は契約が解除となったときは、事業者の負担において、本物件を原状回復しなければならない。ただし、市の承諾を得た場合は、この限りではない。

(9) 費用負担

以下に掲げる費用は、事業者の負担とする。

① 契約に要する費用

② 提案内容に応じた本物件の改修工事に要する費用

③ 本物件及び市の備品の日常的な維持管理及び軽微な修繕に要する費用（光熱水費、消耗品費等を含む。）

④ 建物及び外構の維持管理に要する費用（建築設備等の保守管理、清掃、植栽管理、保安警備など）

⑤ 原状回復に要する費用

(10) 地域環境への配慮

本物件の使用に当たっては、開設前に近隣へ丁寧な説明を行うとともに、地域との良好な関係を築くために、誠意をもって対応すること。また、紛争等が生じた場合は、事業者の責任と負担において対応及び解決をするものとする。

(11) 実施調査等

市は、必要に応じて使用状況等を調査し、又は必要な報告若しくは資料の提出を求めることができることとする。

5. 参加資格

本プロポーザルに参加できる事業者は、次に掲げる参加資格を全て満たす団体又は法人（大学を含む）、若しくは当該参加資格を有する事業者で構成する共同体（以下「共同体」という。）とする。

ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできない。

(1) 参加資格

- ① 国税又は地方税の滞納の無い者であること。
- 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者でないこと。
- ③ 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 条及び由布市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 1 号）第 2 条に規定する暴力団及びそれらに利益となる活動を行う団体でないこと。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請していない者であること等、経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- ⑤ 契約締結後、指定期日までに貸付料の支払いが可能であること。
- ⑥ 市から入札参加資格停止措置等を受けている者でないこと。
- ⑦ 過去に市との契約において、契約条件に違反したことがない者又は違反行為に関与したことがない者であること。

(2) 共同体による参加資格

共同体により参加する場合は、上記(1)の参加資格のほか、次の条件を全て満たさなければならない。

- ① 共同体の中から代表者 1 名を選定すること。
- ② 共同体を構成する事業者が、他の事業提案の共同体に参画していないこと。
- ③ 共同体を構成する事業者が、それぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6. 実施に係るスケジュール

項目	期日等
公募の開始	令和8年 9月 1日 (火)
現地見学 (※要連絡)	令和8年 9月28日 (月) から 9月30日 (水) まで
質問書の提出期限	令和8年10月 2日 (金) 17時まで
質問書の回答	令和8年10月 7日 (水) までに回答
参加申込書の提出期限	令和8年10月 9日 (金) 17時まで
参加資格審査結果の通知等	令和8年10月16日 (金) までに回答
企画提案書等の提出期限	令和8年10月28日 (水) 17時まで
一次審査結果の通知	令和8年11月 6日 (金) 予定
二次審査 (プレゼンテーション等)	令和8年11月18日 (水) 予定
二次審査結果の通知	令和8年11月20日 (金) 予定
賃貸借契約締結	令和9年4月1日を予定

7. 現地見学

以下の日程で現地見学を実施する。なお、現地見学に参加しない場合であっても、本プロポーザルに参加することができる。

- (1) 見学日時 令和8年9月28日 (月) ～9月30日 (水) のいずれか1日
- (2) 申込方法 令和8年9月23日 (水) 17時まで 事務局に電子メール
 - ・日時については、調整して電子メールにて回答。

8. 質問及び回答

(1) 質問方法

質問は、件名に「由布院SOプロポーザルの質問」と記載したうえで、プロポーザル質問書 (様式1) を電子メールにより提出すること。また、提出後は、事務局へ送信した旨を電話にて連絡すること。

メール: seisaku@city.yufu.lg.jp

- (2) 提出期限 令和8年10月2日 (金) 17時まで

- (3) 回 答 令和8年10月7日 (水) までに回答。

- ・質問への回答は、質問書提出者に電子メールにより行う。
- ・質問提出者の名称、参加事業者数に関する質問には回答しない。
- ・審査基準に関する質問、選定委員会に関する質問には回答しない。
- ・参加申込を行う意思がないことが明らかである者からの質問、または関連事項以外の質問には回答しない。

9. 参加申込等

本プロポーザルへの参加を希望する者は、次により必要書類を提出し、参加資格の審査を受けなければならない。

(1) 提出期限 令和8年10月9日（金）17時まで

(2) 提出書類（必要書類）

① 参加申込書（様式2）

② 会社概要書（様式3-1）※併せて既存パンフレットの添付も可。

③ 構成事業者調書（様式3-2）※共同体による参加申込の場合にのみ提出

④ 業務実績書（様式4）

⑤ 会社・法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

※発行日から3か月以内の原本を提出すること。

※共同体の場合は、構成事業者全員分を提出すること。

(3) 提出場所 本要領の「18. 事務局（問合せ先、提出先）」のとおり。

(4) 提出方法

持参又は郵送とする。持参の場合は、由布市役所の開庁日の開庁時間内に提出すること。郵送の場合は、簡易書留郵便とし、9.(1)に定める提出期限までに到着したものに限る。

(5) 提出部数 1部

(6) 参加資格確認結果の通知

提出された参加申込書について参加資格を確認し、参加資格の有無に関わらず、令和8年10月16日（金）までに、参加申込書（様式2）に記載されたメールアドレス宛てに、参加資格確認結果を電子メールにより通知する。

なお、参加資格を有すると認められた者に対しては、併せて企画提案資料の提出を依頼する。

(7) 辞退

参加申込書提出後に参加を辞退する場合は、参加辞退届（様式5）を令和8年10月28日（水）17時までに提出すること。

10. 企画提案書等の提出

企画提案書等の提出の依頼を受けた者は、次により必要書類を提出すること。

なお、企画提案は各参加者1提案とする。また、次の提出書類以外に独自提案等の書類を提出することを妨げるものではない。

(1) 提出期限 令和8年10月28日（水）17時まで

※期限日までに、企画提案書等の提出が無かった場合、辞退したものとみなす。

(2) 提出書類（必要書類）

① 企画提案書（様式6）

② 会社概要書（様式3-1）※併せて既存パンフレットの添付も可。

③ 構成事業者調書（様式3-2）※共同体による参加申込の場合にのみ提出

④ 業務実績書（様式4）

⑤ 企画提案書本文（任意様式）

(3) 提出場所 本要領の「18. 事務局（問合せ先、提出先）」のとおり。

(4) 提出方法

持参又は郵送とする。持参の場合は、由布市役所の開庁日の開庁時間内に提出すること。郵送の場合は、簡易書留郵便とし、10. (1)に定める提出期限までに到着したものに限る。

(5) 提出部数 書面 8部（正本1部 副本7部）

電子媒体（CD-R等） 1枚（ファイル形式はPDF）

11. 企画提案書

(1) 企画提案書（任意様式）

企画提案書の作成にあたっては、「16. 評価基準・配点」に掲げる事項を踏まえ、次の事項に留意し、日本語でわかりやすく作成すること。

- ① 企画提案書の規格はA4判とし、文字の大きさは11ポイント以上とすること。
- ② 適宜ページ番号等を付し、全体の構成が分かりやすいものとする。
- ③ 資料やイメージ図等を見やすくするためA3判を使用する場合は、A4判の大きさになるよう三つ折りにすること。
- ④ 提案内容は、「16. 評価基準・配点」に掲げる評価項目の順に、具体的に記載するとともに、図、表等を活用し、視覚的にも分かりやすいものとする。

内容	様式
1. 利活用に関する基本理念・方針等 2. 利活用の概要 (1) 利活用（事業）の概要 (2) 開設までのスケジュール 3. 施設管理運営体制 (1) 運営形態（施設管理体制、事業運営体制など） (2) 人員配置（配置職種や人数等） (3) 雇用方針（必要人員の確保方法等） 4. 地域との関わりに関する考え方 (1) 地域との関わりや地域振興 (2) 地域資源の活用 (3) 地域環境への配慮 5. 事業収支計画等（5年間） (1) 収支計画 (2) 資金計画	任意様式 （A4版） 25枚以内

12. 選定に関する事項

(1) 選定方法

① 選定は、由布市政策会議構成員等の中から市長が指名した者（以下「審査員」という。）が、本要領「16. 評価基準・配点」に基づいて審査及び評価を行い、総合評価点が6割以上である事業者のうち、最も評価点（各審査員の評価点の合計）が高い事業者を優先交渉権者として選定するものとする。

なお、本プロポーザルへの参加事業者が1者の場合であっても審査を行うものとする。
また、参加事業者が多数の場合は、提出された企画提案書等の内容について一次審査を行い、二次審査の対象者を4者程度に絞ることがある。

② 一次審査は、事務局において提出された企画提案書等の内容を審査し、その結果について審査員の確認を得た上で、二次審査の対象者を決定するものとする。

③ 参加事業者が1者のみの場合は、一次審査を行わず、二次審査を行うものとする。この場合、総合評価点が6割以上に達した場合は、市が求める基準を満たすものとし、優先交渉権者として選定するものとする。

④ 総合評価点が最も高い事業者が複数となった場合は、当該事業者を対象として再評価を行い、順位を決定するものとする。再評価においても同得点の事業者が複数となった場合は、審査員の協議により順位を決定するものとする。

⑤ 一次審査及び二次審査は非公開とする。

(2) 一次審査（書面審査）

一次審査は、前項(1)の選定方法により、書面にて審査を行う。

(3) 一次審査結果の通知

一次審査の結果は、令和8年11月6日（金）までに、電子メールにて通知する。

※一次審査通過の通知を受けた者は、通知メールに受信した旨を返信すること。

※一次審査結果の通知が届かなかった場合は、本要領の「18. 事務局（問合せ先、提出先）」の電話番号に連絡すること。

(4) 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）

提案プレゼンテーションは、事業者ごとに、提出した企画提案書等をもとに行うものとし、追加提案の資料や追加資料の配付を認めない。ただし、これらを踏まえて、パソコン及びプロジェクターによるパワーポイント等でのプレゼンテーションは許可する。

① 日 時 別途通知 ※令和8年11月18日（水）を予定

② 場 所 別途通知 ※由布市役所本庁舎内を予定

③ 説 明 者 3名以内

④ 提案時間 提案プレゼンテーション 20分以内（プレゼン設営を含む）
質疑応答 15分程度

⑤ 留意事項 プロジェクター及びスクリーンは市が用意するが、パソコンの
持込、接続は事業者の責任において行うものとする。

(5) 二次審査結果の通知

二次審査の結果については、令和8年11月20日（金）に、選定結果を市ホームページ（当該プロポーザル公告専用ページ）に掲載するとともに、全ての提案事業者に対し、書面により結果を通知する。

なお、審査の経緯、内容及び結果に関する問い合わせは、電話、文書、電子メールその他の方法を問わず、一切受け付けない。また、審査の過程及び結果に対する異議申し立ては受け付けない。

13. 契約方法

- (1) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、契約を締結するものとする。
- (2) 市が指定する期限までに優先交渉権者との協議が整わない場合又は契約が締結できない場合は、優先交渉権者としての地位を失うものとする。この場合、市は、次点者と協議を行い、合意に至った場合に契約を締結することができるものとする。
- (3) 次点者としての地位は、優先交渉権者との契約締結をもって消滅するものとする。
- (4) 契約の締結に必要な費用は、事業者の負担とする。
- (5) 賃貸借の開始時期及び月額貸付料の納入期限については、契約締結時に市と事業者が協議の上、決定するものとする。
- (6) 契約締結後、事業者が公募時に定めた条件に違反した場合、参加資格を満たさなくなった場合又は市の承諾を得ずに企画提案内容と異なる事業を実施した場合は、市は契約を解除することがある。この場合において、当該解除により事業者に損害が生じて、市はその責めを負わないものとする。

14. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 本実施要領の項目「9. 参加申込等」～「11. 企画提案書」に定める事項に適合しない場合。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (4) 提案に関して著しく信義に反する行為等があり、審査を継続することが適当でないと認められる場合。

15. その他

- (1) 提出書類の作成及び企画提案に要する費用は、事業者の負担とする。
- (2) 提出された書類は返却しない。
- (3) 提出期限後の提出書類の差し替え、追加又は削除は認めない。ただし、市が認めた場合は、この限りではない。
- (4) 企画提案書等の著作権は、事業者に帰属する。ただし、市が本プロポーザルに係る審査、説明、報告等のために必要と認める場合は、事業者の承諾を得ることなく、提出書類の内容を無償で使用又は複製することができるものとする。

(5) 提出された書類は、事業者の正当な利益が害されるおそれがあることから、事業者の許諾無しに情報公開等の開示をしない。

(6) 一次審査及び二次審査は非公開とし、審査の経緯、内容及び結果に関する問い合わせ並びに審査の過程及び結果に対する異議申立ては受け付けない。

16. 評価基準・配点

	評価項目	評価基準	配点
①	基本事項	・運営又はその運営支援等の活動実績があるか。 ・施設管理及び運営体制は適切なものとなっているか。 ・既存施設を十分に活かした現実的な提案であるか。 ・企画提案に具体性があるか。	20
②	適格性	・企画提案が募集の趣旨及び貸付に係る利活用の基本的な考え方に合致したものか。 ・利活用に関する基本理念・方針等に魅力があり、発展的な期待がもてるか。 ・創意工夫により意欲的な提案がなされているか。	30
③	地域環境	・地域資源を積極的に活かした提案であるか。 ・地域と良好な関係を築くことが期待できる提案であるか。 ・地域環境への配慮が図られ、騒音・悪臭等の影響を及ぼすおそれのない提案であるか。	20
④	持続性	・企画提案は経営状況を踏まえ、確実かつ継続的に実施できる適切な事業計画となっているか。 ・事業を継続的かつ安定的に実施するための人員・組織体制、役割分担等が適切に構築されているか。 ・事業の収支計画・資金計画は妥当なものとなっているか。	25
⑤	貸付金額	・最低貸付金額を基準として、提示額を評価。	5

17. 参考資料（※別途添付）

(1) 現地写真

(2) 配置図・平面図・立面図

18. 事務局（問合せ先、提出先）

担当課：由布市役所 総合政策課 企画調整係（担当：長谷川）

住 所：〒879－5498

大分県由布市庄内町柿原 302 番地

電 話：097－582－1158（直通）

メール：seisaku@city.yufu.lg.jp