

すこやかハウス町田跡地施設 利活用事業者募集要項

令和7年9月

東かがわ市

すこやかハウス町田跡地施設 利活用事業者募集要項

1 目的

令和6年12月5日に廃止した虚弱高齢者等共同生活福祉ホームの跡地施設の建物と土地及びその他付属施設（以下「跡地施設」という。）を有効に活用し、地域の福祉（介護・医療も含む）を前提とした事業を展開する事業者等（以下「事業者」という。）を募集するため、跡地施設の利活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して事業者を選定するものであります。

2 跡地施設の概要

廃止前の名称 虚弱高齢者等共同生活福祉ホーム（すこやかハウス町田）

所在地 香川県東かがわ市町田 227 番地 1

土地 地目：宅地 7 筆 合計面積：1,100.68 m² 所有者：東かがわ市

建物 鉄骨造 1 階建 床面積：295.20 m² 建築年：平成 14 年 4 月 1 日新築

- ・ 居室 8 室
- ・ 室ごとに、ユニットバス、トイレ、電気温水器、IH クッキングヒーター、エアコン、畳ベッド、冷蔵庫あり
- ・ 共用 10 畳談話室、トイレ、給湯室、洗濯室、玄関自動ドア

その他付属施設

- ・ 駐車場

設備

- ・ 上水道：香川県広域水道企業団
- ・ 生活排水処理：合併処理浄化槽
- ・ 電気：四国電力

指定区域

- ・ 非線引都市計画区域

災害

- ・ 土砂災害警戒区域外

3 募集に関する条件

(1) 土地

◆ 無償 使用貸借契約（10年間・更新あり）

ア 地域の福祉を前提とした事業を展開する事業者等を募集の目的としていることか

ら、利活用の内容が異なる場合は契約の見直しを行うものとする。

- イ 貸付期間の継続は、協議して決定する。
- ウ 施設の運営にあたり、定期的に維持管理に必要な草刈りや樹木の剪定等を行い、地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。
- エ 土地又は土地に定着する工作物の用途または形状の変更及び近隣住民へ影響を及ぼすような土地上への新たな施設等の建設又は設置については、事前に市の承諾を得ること。
- オ 譲渡後、譲渡物件引渡しの日から10年間、市の承諾を得ずに、使用貸借権（賃貸借権）を第三者へ譲渡又は移転することはできないものとする。
- カ 土地貸付一覧中、法定外公共物及びため池部分については、貸付しないものとする。
- キ 使用貸借契約が終了したとき、又は市が解除権を行使したときは、市の指定する期日までに、本件建物その他本件土地上の一切の工作物を解体撤去し、本件土地を更地にして返還すること。ただし、本件土地を更地にすることが適当でないとき市が認めるときは、この限りではない。

(2) 建物（「2 跡地施設の概要」において、建物に含まれる設備含む）

- ◆ 譲渡価格 3,300,000 円以上（税抜き）
- ※ 譲渡契約締結時に消費税及び地方消費税が必要である。
- ア 建物の譲渡に関しては、市と事業者で所有財産譲渡契約を締結する。
- イ 建物は、現状有姿のまま事業者を引き渡しをする。
- ウ 所有権移転登記は、市が登記の囑託を行う。ただし、登記に要する登録免許税は事業者の負担とする。
- エ 地域の福祉を前提とした事業を展開する事業者等を募集の目的としていることから、原則、最低10年間は現在の建物を利活用すること。
- オ 土地を無償で使用貸借契約している期間中、建て替えを行う場合は、地域の福祉を前提とした事業を展開する目的のものとする。
- カ 跡地施設に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄については、事業者の負担とする。
- キ 譲渡価格、消費税及び地方消費税以外に、固定資産税等の経費が必要である。

(3) その他

- ア 引き渡し日から1年以内に利用を開始すること。
- イ 跡地施設に係る補修、維持管理、法令に基づく検査等は事業者の負担により実施すること。
- ウ 跡地施設に存在する建物、工作物、立木を使用しない場合の除去については、事前

に市の承諾を得ることとし、要する一切の費用は、事業者の負担とする。

- エ 土地に関する土地使用貸借契約締結後、跡地施設に隠れた瑕疵があることを発見しても損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできない。
- オ 建物に関する所有財産譲渡契約締結後、市は現状有姿の状態ですべてに引渡す責務のみを負担し、事業者は譲渡物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、追完の請求、損害賠償、契約の解除その他の請求を一切することはできない。
- カ 事業者は、土地の使用貸借契約及び建物の譲渡契約締結にあたり、市が地域住民への周知等を行う場合に、資料の提供等に関し協力を求めた場合に、市に対し、協力を行うものとする。
- キ 施設の運営にあたっては、地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。
- ク 現存する備品類もそのまま引き渡すものとする。

4 応募者の条件

- (1) 香川県内の事業者で、東かがわ市内で福祉・介護・医療施設を運営している又は運営を予定している法人又は法人のグループとする。
- (2) 跡地施設を活用し、福祉・介護・医療施設又はこれに関連する用途で使用するこ
- (3) 本市の指名除外措置若しくは指名保留措置又は国等が定める指名停止基準に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
- (4) 本市に納付すべき市税及び国税等を滞納していない者であること。
- (5) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していない者であること。
- (6) 東かがわ市物品等の買入れ等に係る指名停止等措置要綱（平成 15 年告示第 125 号）及び東かがわ市建設工事指名停止等措置要綱（平成 15 年告示第 24 号）に基づく指名停止を受けていない者であること。
- (7) 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又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (8) 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 号に定める暴力団に該当する者でないこと。
- (9) 宗教活動又は政治活動を行うことを主たる目的としていない者であること。

5 募集の日程

No.	手続き	時期
1	事業者募集の公告・募集要項の公表	令和7年9月4日(木)
2	提案書類の受付	令和7年9月4日(木)～ 令和7年9月30日(火) 必着
3	質疑期間 ※ 質疑・回答は、ホームページに掲載します。	令和7年9月4日(木)～ 令和7年9月22日(月)
4	<p>現地見学</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設の現況や周辺の環境等について現地の見学が必要な場合は、自由に行うことができる。希望する場合は、事前に日程調整をする必要があるため、以下の連絡先まで連絡すること。なお、見学可能期間は、提案書類の受付期間を踏まえ、 令和7年9月4日(木)～9月22日(月)とする。 <p>東かがわ市役所 長寿保健課 電話番号 0879-26-1360</p> <p>※ 受付時間は、午前8時30分から午後5時までとする。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。</p>	
5	審査会	令和7年10月頃
6	事業者決定	令和7年10月頃
7	建物譲渡(仮)契約締結/土地使用貸借契約	令和7年11月頃
8	<p>市議会へ議案上程</p> <p>※ 地方自治法第96条第1項第6号の規定による</p> <p>※ 議決後、本契約となる</p>	令和7年12月
9	引き渡し	令和8年1月頃
10	所有権移転登記	令和8年2月頃

6 応募に関する提出書類

応募者は、下記により必要書類を提出すること。

- (1) 提出場所 東かがわ市役所 長寿保健課
〒769-2792 東かがわ市湊1847番地1
電話番号 0879-26-1360

※ 受付時間は、午前8時30分から午後5時までとする。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

(2) 提出書類は、郵送（特定記録）または持参により提出すること。令和7年9月30日（火）午後5時必着とし、期限を越えた場合は、受理しない。

(3) 提出書類

① 提案書（様式第1号）及び主に下記ア～オについて記載された書類（任意様式）

ア 利活用の概要

- ・ 基本方針及び事業内容（様式第2号）
- ・ 開設までのスケジュール（様式第3号）
- ・ 施設利用レイアウト図

イ 運営体制（様式第4号）

- ・ 運営形態（営業時間、休日など）
- ・ 人員配置（配置職種や人数など）
- ・ 雇用方針（必要人員の確保方法など）

ウ 事業収支計画書及び資金計画書（10年間）（様式第5号）

エ 事業経歴書（過去3年の業績や事業内容、事業実績など）（様式第6号）

オ 地域への貢献に関する考え方等（様式第7号）

② 下記の書類

- ・ 会社概要が分かる資料（パンフレット等）
- ・ 誓約書（様式第8号）
- ・ 登記事項証明書または法人登記簿謄本（履歴事項全部証明で発行後3か月以内のもの）
- ・ 定款（写し）
- ・ 参加事業者の直近3か年の決算書（貸借対照表、損益計算書、その他財務状況に関する書類）
- ・ 直近の決算の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税の納税証明書
- ・ 租税等に未納がないことを証明する書類

(4) 提出書類は、(3)①及び②を順にA4サイズにとじて、正本1部（社名記載あり）と電子データ（メールで送れない場合はCD又はDVDでも可）1部及び(3)①をA4サイズにとじて、副本5部（社名記載なし）を提出すること。電子データについては、PDF形式で提出すること。

(5) 応募にあたっての留意事項

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合は失格とする。

イ 提出書類は、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要な限度

において、これを公表することがある。

- ウ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、前号の規定により公表する場合は、市が無償で使用できるものとする。
- エ 市において提出書類を審査し、不備がないものとして受理した提出書類は、審査実施後においても返却しない。
- オ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とする。
- カ 著しく信義に反する行為があった場合は失格とする。
- キ 上記に掲げるもののほか、本募集要項に違反すると認められる場合は、失格とする。
- ク 書類の提出後、本応募を辞退しようとする場合は、応募辞退届（様式第9号）を提出すること。

7 事業者選定の方法等

- (1) 書類確認 応募者から書類の提出があったときは、長寿保健課において書類の確認を行い、書類に不備がある場合には、期間を定めて補正や追加提出等をお願いする場合がある。また、応募者の提出した提案書等の内容を確認し、跡地施設の利活用条件及び使用条件を満たしていないことが明らかである場合は、その旨を応募者に連絡し、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）するものとする。なお、審査に必要な事項等を事前に確認する必要がある場合は、応募者に対する事前ヒアリングを行うこともある。
- (2) 地域住民等からの意見聴取等 地域に及ぼす影響度や審査の困難性などを考慮し、あらかじめ地域住民等の意向を把握する必要があると市長が認めたときは、応募者からの提案内容を公表又は説明し、これに対する意見等を求めることができるものとする。
- (3) 選定について
提案された内容を審査する。
選定は8. 審査項目に基づき、事業者を選定するものとする。
- (4) 事業者決定の方法 事業者の決定方法は、選定委員会における「提案書評価基準」（別紙）に基づく評価による採点結果に基づき決定する。最多得点の応募者を交渉権者とし、第2位を次点候補者とする。
- (5) 評価点が60点未満の提案については、交渉権者の選定対象者から除外することとする。
- (6) 1者だけの提案であっても、その提案内容を審査し、交渉権者として特定するに足りるものであれば、その者を交渉権者として特定することとする。
- (7) 選考結果等の通知 選考結果は、応募者全員に、選定結果通知書（様式第10号）

又は非選定結果通知書（様式第11号）により通知する。なお、ホームページにおいて、決定した交渉権者の名称等を公表することがある。

(8) 交渉権者との契約 市は、交渉権者と事業内容等の詳細について協議し、仮契約を締結する。その後、地方自治法第96条第1項第6号の規定による議会の議決後、本契約となる。ただし、議決を得られず契約に至らない場合、これにより生じる一切の損害や賠償等について、市は責任を負わない。

(9) その他

本実施要項に定めるもののほか、必要な事項については市の指示に従うものとする。なお、応募等に必要な様式については、市ホームページに掲載する。

8 審査項目について

提案書等の審査は、「4 応募者の条件」のほか、下記の内容に関する採点により行う。

- (1) 事業内容・運営体制・工程
- (2) 雇用創出
- (3) 地域貢献
- (4) 地域住民への対応と地域の理解
- (5) 安全管理、施設の維持管理
- (6) 譲渡価格

9 その他手続等に関すること

(1) 失格事項について

次に掲げる条件のいずれかに該当する場合は、失格とする。

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合

イ 契約締結までの間に、「4 応募者の条件」を満たさなくなった場合

ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

エ 本要項に定める手続を遵守しない場合

オ 事務局及び施設（事業）所管課に協力しない場合

カ 提案の取下げ（辞退）があった場合、辞退届の提出が必要である

(2) 法令等の遵守について

提案に当たっては、事前に関係法令・条例等に適合していることを確認すること。事業実施時において法令等に適合していることに関する責任は、提案者に帰属することとする。

(3) 引き渡しについて

現状有姿で建物、工作物等（擁壁、樹木、街灯等）を含めた土地を引き渡す契約を前提とする。事業者は、本物件に含まれる建物、工作物及び建物に附帯する諸設備等が現状有姿での引き渡しの契約となることを十分に理解し、これを活用

する場合において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとする。

- (4) 提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市において情報公開等の必要がある場合は、応募書類等の全部又は一部を応募者の承諾を得て無償で使用できるものとする。
- (5) 市が提供する資料について応募者が応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- (6) 本事業への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とする。
- (7) 提出書類等は、返却しない。
- (8) 応募書類の提出後、これに係る一切の修正等は認めない。ただし、明らかな誤りであって、その修正を市が認めた場合、または、本事業の公正な実施に支障のおそれがある場合で市の指示があったものについては、この限りではない。
- (9) 本要項に定めのない事項については、市において協議の上、決定する。

10 添付資料

- ・ 施設位置図
- ・ 土地貸付一覧
- ・ 備品一覧