南伊勢町町有財産(旧南伊勢町福祉作業所)土地売却に係る募集要領

この要領は、南伊勢町普通財産の処分に関する要綱（令和 8 年告示第 076 号）第 4 条第 2 項に基づき、旧南伊勢町福祉作業所（旧かもめ作業所）土地の売却にあたり、公募型プロポーザル方式に付するため、必要な事項を定める。

1 公募の趣旨

当該施設は南伊勢町福祉作業所として、障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律(平成 17 年法律第 123 号)第 5 条第 7 項に規定する生活介護及び同条第 15 項に規定する就労継続支援を行うため、『特定非営利活動法人かもめ』が指定管理を受託され、当該施設の管理及び事業の運営を行ってきました。

当該施設の老朽化と南海トラフ地震による津波浸水被害等を想定し、令和 6 年 10 月 1 日より高台移転したことを受け、現在は閉鎖しています。

このような地理的特性はあるものの、この度、当該土地を公募型プロポーザル方式による売却に至る目的は、民間事業者が持つ柔軟な発想、ノウハウを生かした創意工夫による企画提案を募り、本町のまちづくりに寄与し、新たな活力の創出を期待するものです。

選定においては、参加事業者の健全性と当町への企業貢献及び事業計画や買受希望価格等を審査し、本町に最も相応しいと認められる事業者を契約候補者として選定する。

応募にあたっては、この趣旨を十分にご理解いただき、周辺の地域環境に十分配慮するとともに、まちづくりへの貢献と当該土地の有効活用を図ることを求めるものです。

2 売却物件

⑴ 売却対象物件

土地（建物付） 度会郡南伊勢町村山字浜田 1131 番 2 宅地 889.14 ㎡

※ 別紙「物件調書」のとおり

⑵ 最低価格(この価格を下回る提案は、受け付けない。)

3，417，000円

※価格の算定には、土地売却希望価格から建物解体費用相当分を相殺しています。

3 参加資格

参加事業者は、参加申込書の提出日において、⑴に定める資格要件を全て満たし、 且つ⑵の参加制限に該当しない者とする。

⑴ 資格要件

ア 日本国内に本社又は主たる事務所を有する法人等であること。(地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 260 条の2第1項及び第5項の規定により、南伊勢町長が認めた認可地縁団体を含む。

イ 事業実績書(任意様式)に記載された事業と同種又は同規模の事業実績が3年度以上あり、同事業を円滑に遂行できる資金力、技術力、経営能力等を有すること。

⑵ 参加制限

ア 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

イ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定による更生手続開始の申立て、 並びに民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の規定による再生手続開始の申立てがなされている者及びなされた者

ウ 消費税、地方消費税、法人税、主たる事業所が在する自治体の市区町村民税を滞納している者

エ 南伊勢町暴力団排除条例(平成 23 年南伊勢町条例第 1 号)第2条第1号から第2号までの規定に該当する者

オ 南伊勢町建設工事等指名登録事業者にあっては、参加申込書を提出した日から契約締結の日までの期間において、本町から指名停止を受けた期間を有する者

4 事業計画書に記載する事業の条件等

事業計画書に記載する事業は、次の⑴～⑹の全てを満たすものとする。

⑴ 南伊勢町の地域振興、教育・医療・福祉の増進、産業振興及び雇用促進のいずれか1つ以上を目的とした事業であること。

ただし、周辺に類似の事業又はサービスの提供等を行う店舗及び施設がある場合、提案事業の一部又は全部について、承認しない場合がある。

地域振興	地域内への移住促進に繋がる事業 本町出身者のUターン定住に繋がる事業 地域住民の郷土愛の醸成に繋がる事業 地域の交流の場
教育・医療・福祉の増進	地域の教育振興に貢献する事業 地域の医療環境向上に繋がる事業 地域の高齢者福祉向上に繋がる事業 地域の精神・知的・身体障がい者等の福祉の増進に繋がる事業 地域の児童福祉向上に繋がる事業 地域の生活困窮者の自立促進に繋がる事業
産業振興及び雇用促進	住民の所得向上に繋がる事業 地域の特産品を活かした物産を製造又は販売する事業 地域の特産品を活かした飲食物を提供する事業 雇用の安定と促進に関する事業 地元産業の振興に貢献する事業

⑵ 倉庫等物資の単純保管を目的とした事業ではないこと。

⑶ 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭、地盤沈下、光害等が発生する恐れがない事業であること。

⑷ 周辺地域の環境及び景観を損なわないこと。

⑸ 政治的、宗教的活動又は選挙的な活動を目的とした事業ではないこと。

⑹ 公序良俗に反する事業ではないこと。

⑺ その他、実施に当たり法令に違反する事業ではないこと。

5 参加申込書の受付

参加事業者は、次のとおり必要書類を提出すること。

⑴ 受付期間

公告から令和 8 年 10 月 30 日(金)までの執務時間中(土日・祝日を除く午前 8 時 30 分から午後5時 15 分)とする。

⑵ 提出方法

持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送の場合は受付日時及び配達の受領

が証明できる方法とし、提出期限までに必着すること。 なお、本町において郵送中の事故に伴う損害に関しては一切の責任を負わない。

⑶ 提出書類

ア プロポーザル参加申込書(様式1)

イ 会社概要書(任意様式)

・法人登記の写し

・パンフレット等会社の沿革及び組織がわかる書類(役員名簿、支店・営業所・事務所、組織図等)を添付すること。

ウ 事業実績書(任意様式)

決算報告書等、業務実績が確認できる書面を添付すること。

エ 公募型プロポーザル企画提案書(様式2)

オ 価格提案書(様式3)

カ 消費税、地方消費税、法人税、主たる事業所が在する自治体の市区町村民税に滞納がないことを証明する書類

⑷ 提出部数 2 部(正本1部、副本 1 部)

⑸ 提出先・問合せ先

〒516-0194 三重県度会郡南伊勢町五ヶ所浦 3057 番地

南伊勢町役場 管財契約課 管財係(TEL:0599-66-1182/FAX:0599-66-1113)

電子メール:kanzai@town.minamiise.lg.jp

⑹ 留意事項

ア 参加申込みにおける注意事項

(ア) 提案事業は、1事業者につき1案とする。

(イ) 書類の不備又は不足があった場合は、受付できない場合がある。

(ウ) 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とする。

(エ) 受付後に辞退する場合は、理由を付した辞退届(任意様式)を提出すること。

(オ) 町が必要と判断した場合、提案事業等について事前に聞き取りを行う場合がある。

(カ) 提出書類の作成、応募、現地内覧会、ヒアリング等本プロポーザルの参加に要する経費は、全て参加事業者の負担となる。

イ 参加申込書等の取扱い

(ア) 提出書類は、いかなる理由があっても返却しない。

(イ) 提出書類は、選定以外の目的で参加事業者に無断で使用しない。ただし、 購入事業者となった者の名称、企画提案書及びそれらの概要については、広報『みなみいせ』、町公式ホームページで公表する。

(ウ) 企画提案書、図面、写真(添付があった場合)等の著作権は、参加事業者に帰属する。ただし、町が本プロポーザルに関する報告や公表等のために必要な場合は、事業者の承諾を得ずに提出書類の内容を無償で使用できるものとする。

なお、提出書類に第三者の著作物を使用する場合は、著作権法(昭和 45 年 法律第 48 号)に認められた場合を除き権利者の承諾を得て使用すること。その場合、第三者の著作物の使用に関する責任は参加事業者に帰するものとし、 町は一切の責任を負わない。

(エ) 提出書類の記載内容について、他の官公署、公共的団体等に照会することがある。 なお、参加事業者は書類の提出をもってこのことに合意したものとみなす。

(オ) 提出書類が、南伊勢町情報公開条例(平成 17 年 10 月1日条例第 10 号)に基づく情報公開請求の対象となった場合、非公開とすべきと本市が判断した部分を除き公開することがある。

6 現地内覧会の開催

次のとおり現地内覧会を開催するので、参加を希望する事業者は、現地内覧会参加申込書(様式 4)を事前に提出すること。

⑴ 日 時 令和 8 年 10 月 20 日(火)午後 1 時 30 分集合

⑵ 場 所 旧南伊勢町福祉作業所(南伊勢町村山字浜田 1131 番 2)

⑶ 留意事項

ア 出席者は、1事業者につき 3 名以内とする。

イ 参加を希望する事業者は、内覧会前日閉庁までに内覧会参加申込書(様式 4)を管財契約課まで事前申し込みすること。【FAX 及びメール送信可】

ウ 駐車場は、当該敷地内または、ふれあいセンターなんとう駐車場を利用すること。

エ 申込みがなかった場合、現地内覧会は実施しない。

7 質問の受付及び回答

本募集要領等について不明な点がある場合は、質問書(任意様式)に内容を簡潔に記載し、「5参加申込書の受付 ⑸提出先・問合せ先」の宛先へ、電子メール及び FAX により令和 8 年 10 月 15 日(木)午後 5 時 15 分までに提出すること。

⑴ 回答方法

提出された質問への回答は、令和 8 年 10 月 21 日(水)までに質問書の提出者全員に電子メールで回答するほか南伊勢町ホームページ内において公表する。
(https://www.town.minamiise.lg.jp/)

⑵ その他

ア 着信の確認は、質問者の責任において実施すること。

イ 電話による質問は受け付けない。

ウ 他の事業者からの提案内容や提出状況に関する質問等は受け付けない。

エ 回答は、本募集要領等の追加又は修正とみなす。

8 プロポーザル審査の実施

参加事業者は、提出書類に基づくプレゼンテーションを行うものとし、町において組織するプロポーザル審査委員会において次のとおりヒアリングを実施する。

⑴ 予定実施日:令和 8 年 11 月 13 日(金) 午後 10 時 00 分から

⑵ 実施場所 :南伊勢町役場 南勢庁舎 3 階第 3 会議室

⑶ 説明者:参加申込書に記載された担当者を含む2人以内の者とする。ただし、機器操作

者として別に1人のみ出席を認めるが、発言はできないものとする。

⑷ 持ち時間:プレゼンテーションは 15 分以内、質疑応答は 10 分程度とする。 なお、プレゼンテーションの時間は厳守とし、途中であっても終了させるものとする。

⑸ その他

ア 本町において、会場にスクリーン及び電源ケーブルは用意するが、その他必要な機材がある場合は参加事業者において用意すること。

イ 参加事業者による傍聴及び録音は認めない。

ウ プレゼンテーション当日に、資料の差し替えや新たな資料の提出は認めない。

エ プレゼンテーションの順番は、参加申込書の受付順とする。

オ 欠席した事業者は、審査及び選定から除外する。

9 購入事業者の選定

⑴ 審査方法

提出書類及びプレゼンテーションに基づき、プロポーザル審査委員会において「⑵審査項目」による総合的な評価を行い、獲得点数の最も高い参加事業者を契約の優先交渉権者とする。

ア 獲得点数が最も高い参加事業者が2者以上の場合の決定方法

(ア) 価格提案書の獲得点数が最も高い参加事業者を優先交渉権者とする。

(イ) 価格提案書の獲得点数も同点の場合は、地域活性化の提案の獲得点数が最も高い参加事業者を優先交渉権者とする。

(ウ) (ア)(イ)において決定しない場合は、審査委員会委員長が決定する。

イ 最も高い参加事業者の獲得点数が、満点の 60%未満の場合 審査委員会において協議し、優先交渉権者としない場合がある。

ウ 参加事業者が1者の場合、総合的な評価を行い、満点の 60%以上の場合に優先交渉権者とする。ただし、この場合においてもイの規定は適用する。

⑵ 審査項目等

審査項目、内容及び配点は次のとおりとする。

審査項目	内　容	配　点
1. 事業者の業績	事業者の経営状況について、その健全性を収益性・安全性・生産性・成長性などの観点から評価します。	3
2. 事業者の地域貢献	事業所所在地、地元雇用、ボランティア活動、寄付、企業版ふるさと納税等、地域への貢献度を評価します。	3
3. 提案内容	提案内容が、当町が求める利用目的に合致しているか評価します。	3
4. 提案の実効性	事業の運営方法が、具現的で実効性のあるものか評価します。	3
5. 提案価格の妥当性	提案価格は、最低売却額を上回っているか、また提案価格を全体評価し、その妥当性を評価します。	3
合　計		15

⑶ 審査結果

全参加事業者に対し、令和 8 年 11 月 20 日(金)付け発送の書面にて結果を 通知するとともに、南伊勢町ホームページ内に優先交渉権者以外の名称を伏せて、各参加者の取得点数を含めて公開する。

なお、審査結果に対する異議申し立ては受理しない。

10 審査対象からの除外

次のいずれかに該当する場合は、審査対象から除外する。

⑴「5参加申込書の受付 ⑴受付期間」内に所定の書類が整わなかった場合

⑵ 評価の公平性を害する行為があった場合

⑶ 提出書類に虚偽又は不正があった場合

⑷ 本プロポーザルの実施に当たって、不誠実な行為があった場合

⑸ 本募集要領に違反又は逸脱した場合

⑹ 本町から指名停止等の措置を受けた場合

⑺ その他不正な行為があった場合

11 契約相手方の決定

⑴ 審査結果により優先交渉権者とされた参加事業者と契約に向けた協議をおこない、採用となった場合に契約を締結し、購入事業者とする。

なお、優先交渉権者が企画提案した内容での契約を確約するものではなく、必要に応じ内容の変更、修正の協議を行う場合がある。

⑵ 優先交渉権者との協議が不調となった場合は、獲得点数により順位付けられた上位の者から順次、契約締結の交渉を行うものとする。

⑶ 優先交渉権者が契約締結の日までに「3参加資格」要件を欠くこととなった場合は、契約を行わない。

この場合において、優先交渉権者は町の決定に対し、異議申立はできない。

12 売買契約手続き等

⑴購入事業者は、決定通知を受けた日から 5 日以内に、所定の売買契約書により、締結しなければならない。

⑵ 契約時の留意点

ア 契約保証金

購入事業者は、売買契約締結の日までに、町の交付する納入通知書により、 契約保証金として売買代金の 100 分の 10 以上の金額を納付すること。

イ 売買代金の支払い

購入事業者は、売買契約締結の日から 30 日以内(期限最終日が土曜日、日曜日、祝日の場合は、その前の平日まで)に、売買代金から契約保証金を控除した金額を納付すること。

ウ 所有権の移転等

(ア) 売買代金の納付があったときに所有権を移転するものとし、所有権が移転したときに売買物件を現状有姿で購入事業者に引き渡す。

(イ) 所有権の移転登記は売買代金納付後、購入事業者の請求により、町が購入事業者に所有権移転登記に必要な書類を交付し、購入事業者が所有権移転の手続きを行う。

(ウ) 登記名義人は、参加申込書における申請者とする。

(エ) 所有権の移転登記に要する費用(登録免許税等)は、全て購入事業者の負担とする。

エ 契約不適合

売買契約締結日以後に、売買物件に隠れた契約不適合のあることが発見されても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることはできない。

オ その他施設内に存在する物品等は、契約者へ全て無償譲渡するものとし、町において引取りや処分等は行わない。

13 購入事業者の責務

⑴ 購入事業者は、購入した土地の利用に当たって事業計画書の内容を遵守した上で、契約締結の日から起算して1年以内に事業を開始し、町に報告すること。
この場合において、町から確認のための本物件への立入り、その他、必要な資料の提示等の求めがあった時は、誠意をもって協力すること。

⑵ 購入事業者は、事業計画書に記載された事業の開始の日から、少なくとも5年間は事業を継続させるものとし、本町の許可なく本物件を転売等することはできない。

⑶ 道路、下水道、電気、ガス、通信等の施設については、各所管課又は事業者と調整し、契約者の責任及び負担で整備を行うこと。

⑷ 建物の屋根に民間事業者の太陽光発電装置が設置されているため、購入事業者 は、当該事業者と当該太陽光発電装置に係る設置の継続又は撤去の協議に応じること。

⑸ その他、本募集要領に記載されていない事項で必要があるときは、本町において、その対応を決定することとし、購入事業者は誠意をもって対応すること。