

美作市高齢者福祉施設利活用事業者募集要項

1. 趣旨

美作市（以下、「市」という。）において、これまで高齢者福祉施設として設置していた次の施設について、現在は当初の設置目的による実質的な利用が行われていない状況にあります。

このため、施設の維持管理経費の縮減を図るとともに、民間事業者による積極的な施設改修及び長期的な事業運営を促進し、地域資源として有効活用するため、公募型プロポーザル方式により利活用事業者を募集します。

契約方法は、建物無償譲渡又は普通財産貸付のいずれかとし、応募者の希望及び事業内容等を踏まえ、市との協議により決定します。

なお、施設の活用用途は、契約方式の特性及び施設管理上の必要性を踏まえ、それぞれ定めるものとします。

2. 対象施設

対象施設は、次のとおりとします。

また、対象は次に掲げる建物及び附属物とし、土地は譲渡対象に含まないものとします。

なお、敷地には、市が第三者から借り受けている土地を含みます。

名 称	所在地
① 旧美作市英愛センター	美作市福本 865 番地
② 旧美作市コスモス苑	美作市東青野 844 番地 1

※土地・建物の詳細、面積、附属設備、インフラ状況等は、別紙物件調書によるものとします。

※応募は、1施設ごとの応募を基本とし、複数施設への応募も可とします。

3. 契約方式

市は、本募集に係る契約方式として、次に掲げる方式を設けます。

- (1) 建物無償譲渡（土地は貸付）
- (2) 普通財産貸付

応募者は、次のいずれかの区分を選択して応募するものとします。

- ① 建物無償譲渡を希望する。
- ② 普通財産貸付を希望する。
- ③ 建物無償譲渡又は普通財産貸付のいずれでも可とする。

市は、応募者の希望を基本とし、提案内容、関係法令、財産評価その他必要な事項を踏まえ、契約方式及び契約条件を決定します。

応募者は、希望する契約方式に応じた施設活用の目的及び契約条件を満たす提案を行うものとします。

4. 施設活用の目的

対象施設は、次に掲げる用途に供することを目的とします。

(1) 建物無償譲渡の場合の活用用途

次のいずれか又は複数に該当する事業とします。

- ① 地域福祉の推進に関する事業
- ② 地域活性化に資する事業
- ③ 過疎対策に関する事業
- ④ 定住促進対策に関する事業
- ⑤ 商業、観光その他産業の振興に関する事業
- ⑥ その他、本市の重要施策に資する業務として適当と認める事業

(2) 普通財産貸付の場合の活用用途

次のいずれか又は複数に該当する事業とします。

- ① 高齢者福祉に関する事業
- ② 障害福祉に関する事業
- ③ 健康増進に関する事業
- ④ 介護予防に関する事業
- ⑤ 地域包括ケアの推進に資する事業
- ⑥ 地域住民の交流、見守り、相談支援等に関する事業
- ⑦ その他、市が地域・保健福祉に資する業務として適当と認める事業

(3) 認められない用途

次の用途には供することができません。

- ① 風俗営業その他これに類する用途
- ② 騒音、振動、悪臭等により周辺環境に著しい支障を及ぼす用途
- ③ 政治活動又は宗教活動を目的とする用途

- ④ 暴力団その他反社会的勢力の活動に関する用途
- ⑤ 法令又は公序良俗に反する用途
- ⑥ その他、市が不適當と認める用途

5. 施設利用条件（共通事項）

（１）土地の取扱い

対象施設の敷地については、市が第三者から借り受けている土地を含みます。

契約事業者は、当該土地の使用に伴い市が負担する借地料相当額について、市に対し負担するものとします。

負担額は、現に市が土地所有者に支払っている額を基準として、市が別途定めるものとします。

（２）現況有姿

対象施設は、現況有姿のまま引き渡すものとします。

市は、施設、設備、備品等の性能、数量、作動状況その他一切について保証しません。

（３）法令適合

契約事業者は、提案事業の実施に当たり必要となる関係法令上の許認可、届出、協議、検査その他一切の手続を、自らの責任と負担において行うものとします。

また、契約事業者は、必要に応じて建築士その他専門家に確認の上、自らの責任において法令適合性を確認するものとします。

（４）修繕等の負担

対象施設に係る次の費用は、すべて契約事業者の負担とします。

ア) 日常的な修繕費

イ) 経年劣化に伴う修繕費

ウ) 設備更新費

エ) 内装、外装、屋根、外構等の修繕・改修費

オ) 電気、給排水、空調、消防設備その他附帯設備の修繕・更新費

カ) 法令適合のために必要な改修費

キ) 用途変更、営業許可、指定取得等に必要な工事・手続費用

ク) 光熱水費、通信費、保守点検費、清掃費、警備費、その他施設の維持管理に要する一切の費用

(5) 事業実施状況の報告

市は、必要に応じて契約事業者に対し事業実施状況その他必要事項について報告を求め、又は現地確認を行うことができるものとします。

(6) 契約不適合責任

市は、対象施設について、次に掲げる事項その他一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約事業者は、現況を十分確認の上、自らの責任と負担において必要な調査、修繕、改修、法令適合措置等を講じるものとします。

雨漏り、給排水設備の不良、電気設備の不良、耐震性能不足、アスベスト含有の可能性、消防設備の不適合、用途変更に伴う追加工事その他施設に関する不具合について、市は契約不適合責任その他一切の責任を負わないものとします。

(7) 近隣対応

契約事業者は、施設運営に伴う近隣住民、自治会その他関係者への説明及び調整に努め、苦情等が生じた場合は、自らの責任において誠実に対応するものとします。

(8) 事業開始期限

契約事業者は、契約締結後 1 か月以内に必要な準備に着手し、原則として契約締結後 6 か月以内に提案事業を開始しなければなりません。

6. 契約方式別条件

(1) 建物無償譲渡

① 所有権の移転

建物の所有権は、本契約成立後、所有権移転登記その他必要な手続を経て譲受事業者に移転するものとします。

② 登記費用

所有権移転登記に要する費用その他譲渡に伴い必要となる費用は、原則として譲受事業者の負担とします。

③ 所有に伴う費用の負担

公租公課（固定資産税等）その他所有に伴う一切の費用は譲受事業者の負担とします。

④ 事業継続義務

譲受事業者は、譲渡契約締結の日から起算して 10 年間は、原則として提案した事業を継続し、譲渡目的に適合した用途に供しなければなりません。

ただし、やむを得ない事情があり、市が認めた場合は、この限りではありません。

⑤ 事前承認を要する行為

譲受事業者は、契約で定める義務履行期間中において、次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ市の承認を受けなければなりません。

- ア) 譲渡目的に反する用途への変更
- イ) 第三者への譲渡
- ウ) 第三者への貸付又は使用貸借
- エ) 抵当権その他担保権の設定
- オ) 建物の全部又は主要部分の除却

⑥ 転売等の禁止

譲受事業者は、義務履行期間中は⑤の承認を受けた場合を除き、譲渡対象施設を第三者に売却し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供してはなりません。

⑦ 契約解除又は返還条項

譲受事業者が次のいずれかに該当する場合、市は契約解除その他契約で定める措置を講ずることがあります。

- ア) 提案事業を正当な理由なく開始しない場合
- イ) 提案事業を正当な理由なく中止し、又は廃止した場合
- ウ) 譲渡目的に反する用途に使用した場合
- エ) 市の承認なく第三者に売却し、譲渡し、貸し付け、又は担保に供した場合
- オ) 法令違反その他重大な契約違反があった場合
- カ) 公序良俗に反する行為があった場合
- キ) その他市が特に必要と認めた場合

⑧ 原状回復

無償譲渡は所有権移転を伴うため、契約終了時における原状回復義務はありません。

ただし、前項に基づき契約解除又は返還となる場合の取扱いについては、契約書において別途定めるものとします。

なお、建物を解体する場合の費用は、譲受事業者の負担とします。

(2) 普通財産貸付

① 貸付期間

貸付期間は、原則として10年以内とします。

ただし、事業計画、投資回収の必要性、公共性その他の事情を勘案し、市が必要と認める場合は更新を妨げないものとします。

② 貸付料

貸付料は、市が別途定める額とします。

ただし、美作市財産条例第 11 条の規定により、提案内容の公益性、地域貢献性、施設改修負担の程度等を勘案し、関係例規の範囲内で減額又は一定期間の減免を行うことがあります。

③ 保険料相当額の負担

市は、対象施設について火災保険その他必要と認める保険に加入するものとし、契約事業者は、当該保険料相当額を市に負担するものとする。

④ 市の修繕義務の免除

市は、貸付期間中、施設及び設備の修繕、改良、更新その他一切の費用を負担しないものとします。

⑤ 改修等の事前承認

借受事業者は、施設の改修、模様替え、設備設置、工作物設置その他現状変更を行う場合は、事前に市の承認を受けなければなりません。

⑥ 原状回復等

貸付期間満了又は契約解除により施設を返還するときは、借受事業者は市の指示に従い、原則として自己の費用で原状回復しなければなりません。

ただし、市が承認した場合は、借受事業者が設置した改修部分、設備又は造作の原状回復義務を免除することがあります。

⑦ 貸付期間終了後の設備等の取扱い

契約終了時に借受事業者が設置した設備、造作その他の付属物について、市が引き続き使用を希望するものがある場合は、市と借受事業者が協議の上、その取扱いを決定します。

⑧ 権利譲渡等の禁止

借受事業者は、賃借権その他契約上の地位を第三者に譲渡し、又は転貸してはなりません。

ただし、市の事前承認がある場合は、この限りではありません。

7. 応募資格

応募者は、次の要件をすべて満たす法人その他の団体とします。

- ① 提案事業を安定的に運営できる組織体制及び財務基盤を有すること
- ② 施設維持管理及び修繕等を自己の責任と負担において遂行できること
- ③ 地方自治法施行令に基づく一般競争入札参加制限に準ずる事由に該当しないこと
- ④ 国税、都道府県税、市町村税等の滞納がないこと
- ⑤ 会社更生法、民事再生法等に基づく手続中でないこと
- ⑥ 暴力団又は暴力団員と関係を有しないこと
- ⑦ 宗教活動又は政治活動を目的とする団体でないこと

- ⑧ 法令遵守の体制を有していること
- ⑨ 提案内容を実施するために必要な許認可、資格、人員等を確保できる見込みがあること

8. 応募書類

応募者は、次の書類を提出するものとします。

< 共通提出書類 >

- ① 参加申込書【様式 1】
- ② 法人概要書【様式 2】
- ③ 役員等一覧【様式 3】
- ④ 登記事項証明書
- ⑤ 定款又はこれに準ずる書類
- ⑥ 直近 3 期分の決算書類
- ⑦ 納税証明書
- ⑧ 事業計画書【様式 5】
- ⑨ 資金計画書【様式 6】
- ⑩ 施設活用計画書【様式 7】
- ⑪ 改修計画書【様式 8】
- ⑫ 維持管理計画書【様式 9】
- ⑬ 収支計画書【様式 10】
- ⑭ 地域貢献に関する提案書【様式 11】
- ⑮ 類似事業実績書【様式 12】
- ⑯ 誓約書【様式 4】
- ⑰ 印鑑証明書
- ⑱ 使用印鑑届【様式 17】
- ⑲ その他市が必要と認める書類

< 建物無償譲渡を希望する場合の追加提出書類 >

- ⑳ 事業継続誓約書【様式 13】
- ㉑ 譲渡条件承諾書【様式 14】

※ 各様式は、記載事項に変更が生じない範囲において、行数の追加、列幅の調整、文字サイズの変更等、必要な書式の変更を行って差し支えありません。

9. 事業計画書に記載すべき主な内容

応募者は、事業計画書に次の事項を具体的に記載してください。

- ① 活用しようとする施設名
- ② 実施する事業の内容
- ③ 第4に定める施設活用の目的との整合性
- ④ 地域課題に対する効果
- ⑤ 利用対象者
- ⑥ 実施体制、人員配置
- ⑦ 開業までのスケジュール
- ⑧ 必要な改修内容
- ⑨ 建築基準法、消防法その他関係法令への適合方針
- ⑩ 維持管理の方法
- ⑪ 長期的な資金計画及び収支見込み
- ⑫ 想定リスクと対応策
- ⑬ 地域住民、関係団体との連携方法
- ⑭ 長期的な事業継続方針
- ⑮ 契約解除又は返還請求を受けた場合の対応方針
- ⑯ 希望契約方式
- ⑰ 当該契約方式を希望する理由

10. 現地説明会

応募を希望する者を対象に、現地説明会を実施します。

現地説明会では、施設の現況、設備の状況、契約条件、応募手続等について説明します。

応募者は、施設が老朽化していることを十分認識した上で応募してください。

11. 質問受付

募集要項に関する質問は、所定の期間内に書面【様式 15】又は電子メールで受け付けます。電話、口頭による質問は一切受け付けません。

質問に対する回答は、市ホームページ等で公表します。

ただし、応募状況、他の応募者に関する情報、審査内容に関する質問には回答しません。

12. 応募辞退

応募申込後に辞退する場合は、応募者は辞退届【様式 16】を提出するものとします。

なお、辞退により、今後市が実施する公募等において不利益な取扱いを受けることはありません。

13. 選定方法

選定は、公募型プロポーザル方式により行います。

市が設置する選定委員会において、提出書類及び必要に応じて実施するプレゼンテーション審査により、優先交渉権者及び次点者を選定します。

14. 審査項目

審査項目は、別紙「美作市高齢者福祉施設利活用事業者公募型プロポーザル審査要領」のとおりとします。

15. 失格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 応募資格を欠くことが判明した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 募集要項に定める条件に違反した場合
- ④ 審査の公平性を害する行為があった場合
- ⑤ その他市が不相当と認めた場合

16. 契約の締結

市は、優先交渉権者と契約方式及び契約条件の詳細について協議を行い、協議が整った場合は契約を締結します。

なお、建物無償譲渡を行う場合において、地方自治法その他関係法令に基づき議会の議決が必要となるときは、仮契約を締結し、議会の議決を経たときに本契約として効力を生ずるものとします。

優先交渉権者との協議が整わない場合は、次点者と協議を行うことがあります。

契約方式は、応募者の希望を尊重しつつ、市との協議により決定するものとします。

17. 契約解除等

市は、契約事業者が契約に違反した場合その他必要があると認める場合は、契約解除その他契約で定める措置を講ずることができるものとします。

18. 留意事項

応募に要する費用は、すべて応募者の負担とします。

提出書類は返却しません。

提出書類は、必要に応じて情報公開の対象となる場合があります。

契約締結前であっても、市の都合により本募集を中止し、又は内容を変更する場合があります。

市は、議会の議決が必要となる場合において、議決が得られなかったことにより契約が成立しなかった場合であっても、そのことにより応募者に生じた損害について責任を負いません。

契約事業者は、関係法令を遵守し、自らの責任で必要な許認可等を取得するものとします。

土地に関する権利関係の変更その他やむを得ない事情により、土地の使用継続が困難となる場合があります。市は、土地の継続使用を保証するものではありません。

19. スケジュール

項 目	時 期
募集要項公表	令和8年7月28日
現地説明会申込期限	令和8年8月10日
現地説明会	令和8年8月18日
質問の受付	令和8年8月3日から9月4日
質問に対する回答	令和8年8月10日から9月11日
応募書類提出期限	令和8年9月18日
書類審査	令和8年9月24日から10月5日
プレゼンテーション審査	令和8年10月8日
選定結果通知	令和8年10月15日
契約協議	令和8年10月15日から10月23日
契約締結又は仮契約締結	令和8年10月30日
議会議決（必要な場合）	令和8年12月定例会 など
本契約成立（議決が必要な場合）	議会議決後
引渡し	別途定める日

※ 選定結果通知以降の日程については変更になる可能性があります。