伊予市市有財産(旧高齢者共同住居)使用貸借に係る募集要領

1 公募の趣旨

本市では、地域活性化及び地域貢献における中核施設としての継続した活用推進等を目的に、旧高齢者共同住居の土地及び建物を使用貸借することとした。そのため、借り受け事業者（以下「事業者」という。）を選定するにあたり、次のとおり公募型プロポーザル方式による選定手続きについて必要な事項を定めたので、当該プロポーザルへの参加を希望する事業者（以下「参加事業者」という。）は申込みをすること。

2 使用貸借物件

(1) 使用貸借対象物件

別紙「物件調書」のとおり

(2) 使用貸借金額

無償とする。

(3) 使用貸借期間

使用貸借契約締結の日から令和12年3月31日までとする。ただし、期間満了後の契約更新を妨げない。

(4) 使用貸借にかかる条件等

ア 使用貸借施設（以下「施設」という。）は、現状有姿で貸付するものとし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負わない。

イ 施設の屋根に民間事業者の太陽光発電装置が設置されており、市と設置事業者において屋根部分に係る使用貸借契約を結んでいる。当該契約は施設の賃借契約締結後も継続するものであり、契約者は、契約期間中、当該太陽光発電装置の契約を了解の上、設置事業者が当該太陽光発電装置の維持管理を目的とした点検、又は維持修繕工事の為に施設へ立ち入ることに、正当な理由なく拒否しないこと。

ウ 施設内に存在する物品等は、事業者へ無償譲渡するものとし、伊予市において不用物品等の引き取りや処分は行わない。使用貸借期間が満了し、伊予市に施設を返還する場合においても、同様とする。

エ 提案する事業の実施の上で必要となる修繕・改修等工事は、事業者の責任と負担において行う。

オ 事業者が土地の形状の変更及び土地上への新たな施設等の建設又は設置を行う場合は、あらかじめ市の承認を得なければならない。

カ 引き渡された施設又は物品等が、種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

キ 施設を返還する場合において、事業者が施設に投じた改良費等の有益費、修繕費、その他の費用の一切について、事業者は市に対し請求できない。ただし、伊予市の都合による契約解除や施設の返還請求に伴う損失については、この限りでない。

(5) 施設の維持管理、修繕及び改修工事に係る条件等

ア 施設の現状を変更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らない。

- イ 施設の維持管理に要する一切の費用は、市は負担しない。
- ウ 既存建築物等の修繕及び改修工事及び重機、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すること。
- エ 施設への重機、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な協議を行い、運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂ぼこり等による悪影響を及ぼすことが無いよう、十分に配慮すること。

3 参加資格

参加事業者は、参加申込書の提出日において、(1)に定める資格要件を全て満たし、かつ、(2)の参加制限に該当しない者とする。

(1) 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項の規定により伊予市長が認めた認可地縁団体を含む。)
- イ 事業計画書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。

(2) 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 伊予市暴力団排除条例(平成23年伊予市条例第30号)第2条第1号から第3号までの規定に該当する者
- オ 伊予市建設工事等指名登録事業者にあつては、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、本市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(1)~(6)の全てを満たすものとする。

- (1) 中山地域の地域振興、中山地域の福祉向上、伊予市内の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	<ul style="list-style-type: none"> ・中山地域住民の所得向上に繋がる事業 ・中山地域の特産品を活かした物産を製造又は販売する事業 ・中山地域の特産品を活かした飲食物を提供する事業 ・中山地域住民の郷土愛の醸成に繋がる事業 ・本市外から中山地域内への移住促進に繋がる事業 ・本市出身者の中山地域内へのUターン定住に繋がる事業
福祉 向上	<ul style="list-style-type: none"> ・中山地域の高齢者福祉向上に繋がる事業(伊予市介護保険事業計画との整合性がとれたものに限る。) ・中山地域の精神・知的・身体障がい者等の福祉向上に繋がる事業(伊予

	<p>市障がい者計画等との整合性がとれたものに限る。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中山地域の児童福祉向上に繋がる事業（伊予市子ども・子育て支援事業計画と整合性のとれたものに限る。） ・中山地域の生活困窮者の自立促進に繋がる事業 ・中山地域の医療環境向上に繋がる事業
雇用促進	<ul style="list-style-type: none"> ・伊予市内に居住する者を事業開始の日から3名以上、事業実施期間において雇用（パートタイマー、アルバイト等短時間勤務者は除く。）する事業

- (2) 倉庫等物資の単純保管を目的とした事業ではないこと。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 公序良俗に反する事業ではないこと。
- (6) 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。

- (1) 受付期間

公告から令和7年8月4日(月曜日)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。
- (2) 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見込み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、本市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。
- (3) 提出書類
 - ア 参加申込書(様式1)
 - イ 事業実績書(様式2)

業務実績が確認できる書面を自由様式で添付すること。
 - ウ 会社概要書(様式3)

パンフレット等会社の沿革(設立から現在に至るまでの経緯)及び会社の組織がわかる書類(役員名簿、支店・営業所・事務所、組織図等)を添付すること。
 - エ 事業計画書(様式4)
- (4) 提出部数7部(正本1部、副本6部)
 - ア 正本・副本ともにA4版ファイルに綴じ、ファイルに案件名(旧高齢者共同住居使用貸借に係る参加申込書)及び会社名を記入することとし、正本のみ業務名の後ろにカッコ書きで正本と記入すること。
 - イ 区分間に仕切り紙を差し込み、書類名がわかるインデックスを付すこと。
 - ウ 正本がカラー刷りの箇所は、副本もカラー刷りとする。
- (5) 提出先・問合せ先

〒799-3113 愛媛県伊予市米湊 820 番地
伊予市市民福祉部長寿介護課
電話：089-982-1111 電子メール：cyojyu-kaigo@city.iyo.lg.jp
- (6) 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) 提出後の提案書、その他提出書類の修正、変更又は追加は、誤字脱字その他軽微なもので市が認めたもの以外は認めない。
- (オ) 受付後に辞退する場合は、理由を付した辞退届(自由様式)を提出すること。
- (カ) 本市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。
- (キ) 提出書類の作成、応募、現地説明会、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、事業者となった者の名称、事業計画書、賃貸借期間における事業スケジュール及びそれらの概要については、市広報紙、公式ホームページ等で公表する場合がある。
- (ウ) 事業計画書、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、本市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、参加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、市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、伊予市情報公開条例(平成 17 年 4 月 1 日条例第 17 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 現地説明会の開催

次のとおり現地説明会を開催するので、参加を希望する事業者は、事前申込をした上で集合すること。

- (1) 日 時 令和 7 年 7 月 9 日(水曜日)午後 1 時集合
- (2) 場 所 旧高齢者共同住居(伊予市中山町中山丑 557 番地 1)
- (3) 留意事項

ア 出席者は、1 事業者につき 2 名以内とする。

イ 参加を希望する事業者は、現地説明会参加申込書(様式 5)を「5 参加申込書の受付 (5)提出先・問合せ先」の宛先へ、電子メールにより令和 7 年 7 月 3 日(木曜日)までに提出すること。

ウ 開催の詳細は、別途電子メールにより通知する。

エ 荒天の場合等は順延する場合がある。

オ 出席者は、現地説明会の当日に出席者本人の名刺を提出すること。

- カ 駐車場は、旧高齢者共同住居内に用意する予定としている。
- キ 説明会当日に下痢、発熱、嘔吐等の症状がある者は、参加を認めない場合がある。
- ク 申込みがなかった場合、現地説明会は実施しない。

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(様式6)に内容を簡潔に記載し、「5参加申込書の受付 (5)提出先・問合せ先」の宛先へ、電子メールにより令和7年7月14日(月曜日)までに提出すること。

(1) 回答方法

提出された質問への回答は、令和7年7月24日(木曜日)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伊予市ホームページ内において公表する。

(<https://www.city.iyo.lg.jp/>)

(2) 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・FAX等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、本募集要項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、本市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。

(1) 予定実施日：令和7年8月18日(月曜日)※詳細については、後日通知する。

(2) 実施場所：伊予市庁舎 ※詳細については、後日通知する。

(3) 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。

(4) 持ち時間

プレゼンテーションは20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、途中でであっても終了させるものとする。

(5) その他

ア 本市において、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 事業者の選定

(1) 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「(2)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、優先交渉権者としがない場合がある。
- 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。

(2) 審査項目等

審査項目、内容及び配点は次のとおりとする。

項 目	内 容	配点
地域活性化の提案	地域振興につながる提案であるか	30
	地域の福祉向上につながる提案であるか	
	地域の雇用促進につながる提案であるか	
運営計画と実現の可能性	地域課題、地域ニーズと合致した、長期的な事業計画となっているか	20
	様々な世代が関わる事業内容となっているか	5
	地域資源を活用した取組があるか	5
	住民や地元事業者と連携・協力を推進できる取組があるか	5
	無理のない組織体系で、役割分担や活動スケジュールが明確であるか	5
	立地や建物の現状を理解し、想定されるリスクとその対応策がとられた、既存施設を有効活用できる計画となっているか	10
	資金計画が適切であり持続的な運営が可能な事業内容となっているか	10
提案のわかりやすさ	提案説明が分かりやすいか	10
合 計		100

(3) 審査結果

全参加事業者に対し、令和7年8月29日(金曜日)付け発送の書面にて結果を通知するとともに、伊予市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。

- (1) 「5 参加申込書の受付 (1)受付期間」内に所定の書類が整わなかった場合
- (2) 評価の公平性を害する行為があった場合
- (3) 提出書類に虚偽又は不正があった場合
- (4) 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
- (5) 本募集要項に違反又は逸脱した場合
- (6) 本市から指名停止等の措置を受けた場合

(7) その他不正な行為があった場合

11 契約相手方の決定

- (1) 審査結果により優先交渉権者とされた参加事業者と普通財産使用貸借仮契約を締結する。

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。

- (2) 優先交渉権者が契約を行わなかった場合は、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。
- (3) 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、優先交渉権者は市の決定に対し、異議申立はできない。

12 普通財産使用貸借契約手続き等

- (1) 普通財産使用貸借契約の締結

優先交渉権者の決定通知日から7日以内に、「普通財産使用貸借（仮）契約書」（様式7）により仮契約を締結する。

- (2) 契約時の留意点

ア 本契約への変更

「普通財産使用貸借（仮）契約書」は、伊予市議会の議決を持って本契約に変わるものとする。なお、伊予市議会において議決が得られなかった時は、仮契約は失効するものとし、伊予市はこれにより生じた損害について責めを負わないものとする。

イ 施設の引き渡し

施設は、契約が本契約となった時点で引き渡されたこととする。

ウ 契約の解除等

本公募要領で定める応募資格を偽るなどの不正行為により、本契約が成立したことが明らかになった場合、又は本契約に規定する義務を履行しない場合は、市は本契約を解除する。

エ 費用負担

本契約は無償貸付のため収入印紙は不要。

オ その他

その他契約等の内容の詳細については、協議の上、決定する。

13 事業者の責務

- (1) 事業者は、借り受けた土地建物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、市に報告すること。この場合において、市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。
- (2) 事業者は、契約期間中は事業を継続させるものとし、本市の許可なく本物件の用途を変更することはできない。
- (3) 道路、給排水、電気、ガス、通信等の施設については、各所管課又は設備事業者と調整し、事業者の責任及び負担で整備を行うこと。
- (4) 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、本市におい

て、その対応を決定することとし、事業者は誠意をもって対応すること。

14 全体スケジュール(予定)

項 目	日 程
公募開始(公告)	令和7年6月30日(月曜日)
現地説明会の受付期間	公告から令和7年7月3日(木曜日)まで
現地説明会の開催	令和7年7月9日(水曜日)
質問書の受付期間	公告から令和7年7月14日(月曜日)まで
質問への回答	令和7年7月24日(木曜日)
参加申込書等の提出期間	公告から令和7年8月4日(月曜日)まで
プロポーザル審査	令和7年8月18日(月曜日)
審査結果の通知	令和7年8月29日(金曜日)
優先交渉権者と契約の締結	令和7年9月上旬