

# 伊根診療所旧医師住宅の活用に係る公募型プロポーザル方式応募要領

令和8年6月  
伊根町地域整備課

## 1. 主旨

この要領は、未利用の公有財産の利活用を図るため、公募型プロポーザル方式による随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）を行うことに関し、優先交渉権及び契約の相手方を決定するために必要な応募要件その他の必要な事項を定めるものです。

## 2. 応募概要

- (1) 対象公有財産  
伊根診療所旧医師住宅 ※詳細は「資料1及び2」を参照ください。
- (2) 提案募集期間  
令和8年7月1日から令和8年7月31日まで
- (3) 応募資格者  
町内の事業者 ※詳細は「3. 提案者の資格」を確認ください。
- (4) 選考方法  
提案ごとに評価を行います。 ※詳細は「6. 選考」を確認ください。  
評価が高い順に優先交渉者とし、交渉成立後に契約を行います。
- (5) 重要事項 ※詳細は「7. 契約の重要事項等」を確認ください。  
定期建物賃貸借契約（定期借家契約）による貸付となります。  
契約の更新はありません。最長での契約期間は概ね20年です。
- (6) 応募方法 ※詳細は「5. 応募手続き等」を確認ください。  
提案書を提出頂き、評価の高い方と契約交渉を行います。

## 3. 提案者の資格

提案者は、次の各項目を全て満たす者でなければなりません。

- (1) 法人又は個人事業者であって、継続して1年以上町内で事業を営んでいること。
- (2) 町に法人住民税又は個人住民税の納税義務を有すること。
- (3) 提案者が事業（使用）の実施主体であること。  
転貸者や委託者へ契約等により責任を負わせた場合であっても、施設の管理運営及び町への状況報告等の対応及び損害賠償は提案者が責任を負います。
- (4) 提案事業の内容に応じ、資金力、経済力、技術力その他の当該事業を適切に管理運営する能力を有すること。
- (5) 町税及び町の使用料等公共料金に滞納がないこと。
- (6) 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当しない者であること。  
(契約を締結する能力のない者、破産者で復権を得ない者、暴力団関係者などが該当)

#### 4. 提案条件

提案にあたり、次の事項を満たす必要があります。

(1) 施設の貸付方法

定期建物賃貸借契約による契約。 ※詳細は契約書（案）をご確認ください。

(2) 使用期間

1年以上とし、最長で概ね20年とします。

長期の提案については評価が高くなります。

原則、契約に更新はありません。また、協議により契約の更新をすること又は使用期間満了後に同様の公募を行うことを確約するものではありません。

(3) 使用目的

従業員寮を含む事業の用に供するものであること。

このため、提案者自身のみの居住を目的とするものは除きます。

(4) 使用料

基準貸付料は、月額 60,000 円です。

高い料金提案については評価が高くなります。 ※詳細は6（5）をご確認ください。

定期建物賃貸借である（借主側にデメリットがある）ことから、基準貸付料より下回る額の提案であっても交渉候補者として扱います（失格とはなりませんが評価が低くなります）。

従業員寮など住宅として使用する場合は提案価格、宿泊施設や飲食店等の事業使用は提案価格に消費税相当額を加算したものが契約額となります。住居部と事務所、店舗、宿泊施設などの事業用との区域が混在する提案については、事業使用とみなします。

(5) 維持管理及び修繕 ※詳細は契約書（案）をご確認ください。

屋根及び建物躯体を除く修繕及び維持管理は提案者の負担となります。

建物躯体とは構造耐力上主要な部分（基礎、柱、小屋組、土台、耐力壁など）を指します。

建物躯体等を除く修繕とは、毎年発生する経常的な維持修繕費のほか、日常的・定期的なもので電気設備、給排水設備、建具等の取替を含む修繕が該当します。

維持管理とは、建築設備の点検や転貸者への指導等を含む管理のほか、建築設備に付随する消耗品の取替などの維持補修を指します。

(6) 引渡し

現状での引渡しとなります。

#### 5. 応募手続き等

(1) 応募書類

①提案書・・・1部

提案書に町所有情報の利用同意を受けますので、添付書類は不要です。

同意できないときは、提案書本文の「また」以降を削除してください。この場合、課税

証明書等の審査に必要な書類を提出する必要があります。

受領確認が必要な方は、提案書の写し(郵送の場合は同写しと切手を貼った返信用封筒)をご用意ください。受付印を押印し、お返しします。

(2) 提出先

伊根町地域整備課

(3) 提出方法

募集期間中、開庁時間(8:30~17:15)内に持参されるか、郵送(郵便書留により募集期限までに必着)により提出してください。

(4) 質問の受付

質問がある場合は、7月10日17時までに質問書を提出先に提出ください。

質問とその回答は、7月15日から募集期限まで地域整備課で公表します。

(5) 建物内の公開

7月10日 午前9時から午前12時まで 建物内の公開を行います。

## 6. 選考

(1) 書面による審査及び書面選考

3、4に示す条件に合致した提案であるか審査します。

審査に合格した提案の使用期間、使用料について加点したのち書面選考を行います。

(2) 書面選考と事業ヒアリングの実施

書面選考を評価委員会(庁内部組織)で行います。

評価委員会において提案内容に確認を要することとなった場合は、提案者へのヒアリングを実施します。

(4) 優先交渉順位の決定

評価点の高い順に優先交渉順位を決定し、その順で最終的な契約交渉を進めます。

上位の方との契約がまとまったときは、下位の方との交渉は行いません。

交渉時において提案時に提案されていなかった本要領の原則から外れる条件を示したときは、点数に関わらず失格となります。

評価総点数に50点の失格ラインを設け、これを上回る提案者がいないときは公募を取りやめます。

(5) 評価点

次の配点基準で評価を行います。

- ・施設管理運営 30点
- ・使用期間 20点
- ・提案価格 30点
- ・周辺環境への影響 20点

提案価格について、居住目的と収益を伴う事業目的で基準貸付料の設定点数が異なります。同じ基準貸付料での提案であっても居住目的の方が評価は高くなります。

周辺環境への影響について、例えば民泊新法でいう民泊を行う提案の場合は、全国で問題となっている状況（ごみや騒音など地域への被害、事業者やその連絡先が不明確など）に対し、どのように対応するのかを評価します。

居住目的であってもシェアハウスなど複数の方が使用される場合は、路上駐車などの問題を生じさせない対策などに対し評価を行います。

(6) 結果の公表

契約の結果は、契約者とその評価点数のみ公表します。

## 7. 契約の重要事項等

(1) 契約の更新がないことについて

契約期間の満了をもって終了しますので、契約の更新はありません。

ただし、契約期間の終了までに協議の申出により、町が承認すれば新たな定期建物賃貸借契約を結ぶことができます（更新契約を確約するものではありません）。

(2) 途中解約の特約について

この特約は、途中解約を違約金の支払いにより認めるものです。

施設を返還する日の2か月より前に申出があれば違約金として2か月分の契約額の支払により契約解除を認めます。施設を返還する日が2か月未満のときは、2か月に不足する月数（ひと月に満たない場合は月はその日額）の契約金額を違約金に加算して支払うことにより解約を認めます。

(3) 借主負担特約について

この特約は、建物の躯体（構造耐力上主要な部分）の修繕は貸主とし、それ以外の修繕を借主の負担とするものです。

なお、借地借家法第33条に基づく造作買取請求権その他これに類する請求権を行使することはできません。

(4) 家賃について

家賃の改定は行いません。

支払時期は、月単位以上であって、当該年分や当該年4半期分を当初月で月末払、毎月での月末払など契約時に協議することができます。

(5) 原形回復について

町の承諾がない限り返還時に原形回復を行う必要があります。

既存設備の取替などにおいて原状回復義務はありませんが、既存機能が変わる（居室部に厨房を設置する、車庫を居室に変えるなど）大きな模様替えを行う場合又は使用期間が短い契約では設備の撤去や原形回復を条件とする承認となります。また、使用期間が長い場合であっても使用者の都合による途中解約時は原状回復を要する旨の条件を付します。

(6) リスク管理

火災保険（借家人賠償責任保険を含む。）に加入する必要があります。

(7) 連帯保証人

支払能力を有する連帯保証人が1名必要になります。保証人の極度額は家賃の12か月分相当額です。

(8) 転貸

居住目的のみ転貸を認めます。ただし、借主と転借人において、町との契約に定める使用期間を超えない範囲で契約更新がない旨の特約を付した定期建物賃貸借契約を結ぶことが条件となります。