

長泉町障害者就労支援施設ほほえみ&みのり工房
民間譲渡に係る公募型プロポーザル実施要領

長泉町福祉保険課

令和8年9月

目次

1 趣旨	3
2 対象施設の概要	3
3 土地、建物及び備品の譲渡について	4
4 市街化調整区域に関する事項	4
5 譲渡予定年月日	5
6 譲渡の基本条件	5
7 応募参加資格	6
8 スケジュール	7
9 応募手続き	8
10 企画提案	10
11 審査及び選定に関する事項	11
12 契約の手続き	12
13 その他留意事項.....	13
14 問い合わせ先	13

1 趣旨

長泉町障害者就労支援施設「ほほえみ&みのり工房」は、平成 16 年に長泉町知的障害者通所授産施設「ほほえみ」及び長泉町精神障害者通所授産施設「みのり工房」として事業を開始しました。その後、平成 24 年に現名称へ変更し、就労移行支援及び就労継続支援 B 型事業所として、長年にわたり障がいのある方の自立促進及び地域生活の支援に寄与してきました。

施設整備当時は、地域における障害福祉サービスの受け皿が不足していたことから、行政による施設整備の必要性が高い状況にありました。しかしながら、現在では民間事業者の参入が進み、地域における障害福祉サービスの提供体制は大きく変化しています。

このような状況を踏まえ、本町では、民間事業者の持つ専門性や創意工夫を活かした、より柔軟で安定的な施設運営を図るため、当該施設を譲渡することとしました。

この要領は、これまでのサービスを継承しつつ、障がい福祉の向上に寄与する意欲と能力を有する民間事業者を公募するにあたり、必要な事項を定めるものです。

2 対象施設の概要

施設名称	: 長泉町障害者就労支援施設 ほほえみ&みのり工房
所在地	: 長泉町下長窪 1120 番地の 1
敷地面積	: 2,170.49 m ² (※公簿面積)
区域区分	: 市街化調整区域
延床面積及び構造	: 1,166.23 m ² 鉄骨造 2 階建
その他建物	: 自転車駐車場、その他 (温室 1 棟)
建築年月	: 平成 16 年 3 月
実施事業	: 就労継続支援 B 型 定員 44 人 就労移行支援 定員 6 人

3 土地、建物及び備品の譲渡について

(1) 土地に関すること

土地については有償譲渡とします。応募者は土地購入希望価格を提案するものとします。なお、不動産鑑定評価額を参考に最低売却価格を下記のとおり設定します。

【最低売却価格】 82,100,000 円

※土地の譲渡は消費税及び地方消費税の非課税取引です。

※施設管理者である町福祉保険課と道路管理者である町建設計画課は、施設隣接地（下長窪字鉄平 1120 番 2）の敷地界に関し管理区分の覚書を締結しています。譲渡先事業者は、本覚書を承継するものとします。

※土地については公簿面積による取引とし、町は隣地との境界明示義務を免除されるものとします。将来、測量等により公簿面積と実測面積に差異が生じた場合、または境界に関する紛争が生じた場合であっても、町はその責任を負わず、売買代金の増減請求も行えないものとします。

(2) 建物及び設備に関すること

建物及び設備については無償譲渡とします。

ただし、建物は現状有姿での引渡しとし、譲渡後に必要となる修繕、改修、維持管理その他一切の費用は譲渡先事業者の負担とします。

なお、建物の引渡し後に生じた不具合等については、町は責任を負いません。

(3) 備品に関すること

現在、施設において使用している備品のうち、町が所有するものについては、無償譲渡とします。

4 市街化調整区域に関する事項

本施設は、市街化調整区域に立地しており、平成 15 年の建築時に都市計画法施行規則第 60 条の適合証明を受け、社会福祉施設として建築された施設です。そのため、町からの譲渡にあたっては、都市計画法上、同一の使用目的・機能を維持することが必要となります。

また、譲受人にあっては、譲受後における建築確認を要する増改築、建築物の用途変更等を行う際には、改めて、都市計画法その他関係法令に基づく許可、長泉町土地利用事業指導要綱に基づく承認等の手続が必要となります。応募者は、あらかじめこれらの条件を十分理解した上で応募するものとします。

5 譲渡予定年月日

令和9年4月1日

6 譲渡の基本条件

譲渡物件について、障がい者（児）の福祉にかかわる事業の用に供し、以下の条件を満たすこととします。ただし、町がやむを得ないと承認した場合には、この限りではありません。

(1) 財産譲渡の用途指定

譲渡物件は、障害福祉サービスの用に供するものとし、現在実施している就労継続支援 B 型及び就労移行支援については、原則として 18 年間継続することを条件とします。

ただし、利用者サービスの向上その他やむを得ない理由により変更する必要がある場合は、あらかじめ町と協議し、その承認を受けるものとします。

(2) 企画提案内容の遵守

運営法人は、運営開始日から 18 年間、譲渡物件について企画提案書により提案した内容に供さなければならないこととします。

(3) 利用者の継続利用

現在の利用者が希望する場合は、引き続き利用できるよう最大限配慮するものとします。

(4) 職員の配置について

施設の職員配置については、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（以下「障害者総合支援法」という。）、児童福祉法等の関係法令の要件を満たすこととします。

(5) 職員の継続雇用

運営法人は、指定管理者に採用され、当該施設に配属されている職員のうち、民間移管後も引き続き当該施設において従事することを希望する者については、指定管理者と協議の上、運営法人職員として採用できるよう努めるものとします。

(6) 引継ぎについて

民間移管前の一定期間、運営法人職員と指定管理者の職員とが共同で利用者の支援に当たり、利用者個々の特性や対応の仕方等について把握するため、次のとおり引継ぎを実施することとします。

ア 期間（予定）

令和9年1月から令和9年3月まで

イ 方法

- a 施設長（管理者）予定者が現行の管理者から管理業務全般に渡る引継ぎを受けるとともに、利用者や施設全体の状況を把握する。

- b 支援員従事予定者が現行の支援員と共同で支援を行い、各種行事や作業内容の習熟に努めるとともに利用者との信頼関係を構築する。

ウ 費用負担

引継ぎにおける運営法人従事予定者に係る人件費その他の経費については、運営法人の負担とします。

(7) 関係法令の遵守

運営に当たっては、社会福祉法、障害者総合支援法、児童福祉法等の関係法令を遵守し、適正に行うこととします。

(8) その他

- ア 本町の障がい福祉行政を理解し、これに積極的に協力するものとします。
- イ 本町から協力依頼があった場合は、運営に支障のない範囲で応じるようにするものとします。
- ウ 施設の運営にあたり、社会情勢や制度改正等により運営内容の見直しが必要となった場合は、町と協議の上、対応するものとします。

7 応募参加資格

(1) 応募者の資格要件

応募者は以下の資格をすべて満たしているものとします。なお、各要件の基準日は、参加意思表明書の提出期限日とします。

- ア 法人格を持つ事業者であること。
- イ 6年以上にわたり、障害福祉サービス（就労継続支援 B 型及び就労移行支援）の実績を持つこと。
- ウ 過去 5 年間の事業所に対する指導監査において、指定取消や指定の全部若しくは一部の効力停止の行政処分を受けていないこと。
- エ 町の競争入札参加資格を有していること。ただし、参加表明時点において当該資格を有していない場合は、参加表明の受付期間内に競争入札参加資格に係る申請書を提出していること。
- オ 法人及びその代表者並びに役員等が以下のすべての項目に該当しないこと。
 - a 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - b 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により、指定管理者の指定の取消しを受けたことがある者
 - c 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者

- d 成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者及び禁固刑以上の刑に処せられている者
- e 長泉町暴力団排除条例（平成 24 年長泉町条例第 13 号）に基づく排除措置を受ける者
- f 町税その他租税を滞納している者
- g 法人所轄庁から、必要な措置の命令、業務の停止命令、役員の解職勧告又は解散命令を受けている者

(2) 失格要件

次のいずれかに該当する場合は、失格とすることがあります。

- ア 本実施要領で定めた提出方法、提出期限に適合しない場合
- イ 本実施要領で定めた様式及び記入要領に示す条件に適合しない場合
- ウ 提出書類に記載すべき事項が記載されていない場合
- エ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- オ 審査結果に影響を与えるような不正行為を行った場合
- カ 契約締結日までに参加資格に記載する参加資格要件を満たさなくなった場合
- キ その他実施要領に違反すると認められる場合

(3) 応募者が資格要件を喪失した場合の取扱い

- ア 事業提案書等提出日までに応募者が参加資格を欠くに至った場合は、プロポーザルに参加することができない。
- イ 上記ア以降、譲渡先事業者決定日までの間に応募者が参加資格要件を欠くに至った場合は、譲渡先事業者決定の審査対象から除外する。
- ウ 上記イ以降契約の締結日までの間に譲渡先事業者が参加資格要件を欠くに至った場合は、失格となる。

8 スケジュール

スケジュールは下表のとおりとします。ただし、閉庁日には受付等はいりません。なお、このスケジュールは応募者の状況、審査の進捗状況等により変更となる場合があります。

内 容	時 期
公募開始	令和 8 年 9 月 17 日(木)
参加表明の受付期間	令和 8 年 9 月 17 日(木)から 10 月 1 日(木)まで
質問受付期間	令和 8 年 9 月 17 日(木)から 9 月 29 日(火)まで
現地説明（希望事業者のみ）	令和 8 年 9 月 29 日(火)までの期間で調整
参加資格審査結果の通知	令和 8 年 10 月 6 日(火)
提案書等の受付期間	令和 8 年 10 月 6 日(火)から 10 月 20 日(火)まで
プレゼンテーション実施通知	令和 8 年 10 月 23 日(金)

プレゼンテーション及びヒアリング	令和 8 年10月30日(金)
譲渡先事業者の決定 譲渡契約等の締結（仮契約）	令和 8 年11月6日(金)
議会の議決、本契約への移行	令和 8 年12月中旬
譲渡時期（所有者移転登記）	令和 9 年 4 月 1 日

9 応募手続き

(1) 実施要領等の配布

実施要領及び申請書等の電子ファイルは、町のホームページからダウンロードできます。

(2) 参加申込の手続き

ア 応募者は、参加表明書に必要書類を添えて提出してください。書類に不備がある場合は参加できません。また、参加申込をしない場合、提案書は提出できません。

【提出書類】

- a 参加意思表明書（様式 1）
- b 誓約書（様式 2）
- c 応募資格確認書（様式 3）

〈添付書類〉

- ① 法人履歴事項全部証明書（発行から 3 ヶ月以内のもの）
- ② 国税の納税証明書（非課税の場合は理由書等を提出※任意様式）
- ③ 県税の完納証明書
- ④ 町税の完納証明書

- d 法人概要（様式 4）

〈添付書類〉

- ① 法人のパンフレット等（ある場合のみ）

- e 法人の代表者及び役員名簿（様式 5）

- f 法人定款の写し

イ 受付期間

令和 8 年 9 月 17 日(木)から 10 月 1 日(木)まで

ウ 提出方法

福祉保険課窓口へ提出書類を持参又は郵送してください。受付時間は、午前 9 時から午後 4 時 30 分（日曜日、土曜日、祝日を除きます）までとします。郵送（書留郵便に限る）の場合は期間内必着とし、提出期限後に到着した応募書類は無効とします。

(3) 参加資格の審査

町は、参加意思表明書を提出した応募者について資格審査を行い、応募者の資格要件を満たしている応募者は参加登録されたものとし、書面により通知します。

(4) 参加登録に係る注意事項

ア 参加登録された応募者が、企画提案書を提出することができます。

イ 応募資格を満たしていない応募者には、参加登録できなかった旨を書面により通知します。

ウ 参加登録できなかった旨の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して5日（日曜日、土曜日、祝日を除きます）以内に、書面により、参加不可の理由の説明を求めることができます。

エ 町は、参加登録できなかった理由について説明を求められたときは、原則として請求日の翌日から起算して5日以内（日曜日、土曜日、祝日を除きます）に書面により回答することとします。

(5) 閲覧可能資料

以下に掲げる資料の閲覧が可能です。閲覧を希望の際は、希望日時について福祉保険課へあらかじめご相談ください。

ア 建築確認申請書及び竣工図

イ 施設運営に関する事業報告書

ウ 不動産鑑定評価書

エ 備品一覧

オ 覚書

(6) 質問の受付・回答

実施要領等に関する質問を下記のとおり受け付けます。

ア 受付期間

令和8年9月17日(木)から9月29日(火)まで（必着）

イ 提出方法

郵送、ファックス、電子メールのいずれかにより提出してください。電話、来庁によるご質問にはお答えできません。

ウ 質問様式等

様式は任意としますが、次の内容について記載してください。

a 件名は「ほほえみ&みのり工房民間譲渡に関する質問（法人名）」としてください。

b 質問者の法人名、部署名、役職・氏名、電話番号、電子メールアドレス、質問対象箇所（実施要領の項目番号等）及び質問内容を記載してください。

c 質問内容は、簡潔かつ具体的に記載してください。

d 審査基準に関する個別の問い合わせや評価内容に関する質問には回答しません。

エ 回答方法

町のホームページにおいて、質問・回答内容のみ随時公表します。

(7) 現地見学について（希望する法人のみ）

応募を検討する法人を対象に、希望に応じて現地見学を実施します。

ア 実施期間

令和8年9月29日(火)までの期間（日曜日、土曜日、祝日を除きます）で調整

イ 実施場所

長泉町障害者就労支援施設ほほえみ&みのり工房

ウ 申込方法

現地見学を希望する法人は、福祉保険課へ電話又は電子メールにより申し込むものとします。

エ 留意事項

- a 見学日時は、施設運営に支障のない範囲で福祉保険課が調整の上決定します。
- b 現地見学において質問を行うことはできますが、回答を要する事項については、上記(6)により提出するものとします。
- c 質問に対する回答は、必要に応じて町のホームページに掲載し、全応募予定者に周知します。

10 企画提案

(1) 提案書類の受付

ア 受付期間

令和8年10月6日(火)から10月20日(火)まで（日曜日、土曜日、祝日を除きます）

イ 提出書類

- a 企画提案書（様式6）
- b 運営指導等実施記録（様式7）

【添付書類】

- ①直近3か年の運営指導結果通知
- ②指摘事項改善状況報告（指摘があった場合）
- c 類似事業の実施状況一覧（様式8）
- d 職員配置計画書（様式9-1）、施設長（管理者）等の経歴書（様式9-2）、従事者等の勤務体制一覧（様式9-3）
- e 事業計画書（様式10）
- f 収支計画書（様式11）
- g 資金計画書（様式12）

h 価格提案書（様式 13）

i 直近 3 期分の財務関係書類の写し

（財務諸表またはそれに準ずる書類の写し）

ウ 提出部数

正本 1 部

エ 提出方法

福祉保険課窓口へ提出書類を持参又は郵送してください。受付時間は、午前 9 時から午後 4 時 30 分（日曜日、土曜日、祝日を除きます）までとします。郵送（書留郵便に限る）の場合は期間内必着とし、提出期限後に到着した応募書類は無効とします。

オ その他

a 申請書等の電子ファイルは、町のホームページからダウンロードできます。

b 応募に関して必要となる費用は、全て応募する事業者の負担となります。

(2) プレゼンテーション及びヒアリング

企画提案内容については以下の日程でプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

ア 令和 8 年 10 月 30 日(金) 午前 9 時から午後 4 時まで

参加申込事業者には、事前に開始時間を連絡いたします。

イ 参加人数は 3 名までとします。参加予定者の氏名は、事前に福祉保険課までご連絡ください。なお、プレゼンテーションは 30 分以内とし、その後ヒアリングを 20 分程度行います。

(3) 応募に係る注意事項

ア 審査会委員、本件業務に従事する職員及び関係者に対する本件応募についての接触を禁じます。

イ 応募に関して必要となる一切の費用は、応募団体の負担とします。

ウ 提出された書類の内容変更及び書類の追加はできません。ただし、町が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めることがあります。

エ 提出された応募書類は返却しません。

11 審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法

ア 審査委員会

町職員により構成される審査委員会において、別紙の評価基準により優先交渉権者を選定します。なお、審査の結果優先交渉権者が選定されない場合もあります。

イ 優先交渉権者の特定方法

- a 審査委員が選定基準に基づき採点を行い、合計得点の最も多い応募者を優先交渉権者として特定します。得点が同点の場合は、最高価格提案者を優先交渉権者として特定し、以下同点の場合は、提案額の高い順に順位を続けます。
- b 企画提案評価の合計 60 点を最低基準点とし、最低基準点以上の点数を得られなかった応募者は失格となります。また、提案価格が最低売却価格を下回る応募者も失格となります。
- c 応募者が 1 者の場合でも審査を行います。

(2) 譲渡先事業者の決定

町長は、審査委員会の審査結果報告を受け、譲渡先事業者を決定します。譲渡先事業者は、前述のスケジュールに従い、速やかに譲渡仮契約等の手続きを行うこととします。

(3) 選定結果の通知

選定結果は、申請書類を提出した応募者に対して通知します。

(4) 選定結果の公表

選定結果については、全ての応募者に書面にて通知します。

12 契約の手続き

(1) 仮契約の締結

ア 町有財産（土地）有償譲渡仮契約の締結

譲渡先事業者は、選定結果公表の日から起算して 30 日以内に町有財産（土地）有償譲渡仮契約を締結することとします。

イ 町有財産（建物・物品）無償譲渡仮契約の締結

譲渡先事業者、選定結果公表の日から起算して 30 日以内に町有財産（建物・物品）無償譲渡仮契約を締結することとします。

ウ 費用負担

契約の締結に必要な費用及び権利の移転の際に必要な登録免許税、不動産取得税等の費用は、譲渡先事業者の負担とします。

(2) 本契約の締結

仮契約については、長泉町議会における関係議案の議決を経て、本契約へと移行します。

関係議案が長泉町議会で否決された場合は、譲渡等ができないこととなるため、この要項に定める譲渡等先事業者の決定は無効とします。この場合において、仮契約者が支出した費用については、町は一切補償しませんのであらかじめ了承願います。

13 その他留意事項

(1) 申請内容変更の禁止

申請書類等の受付期間終了後の再提出及び差替えは、原則として認めません。ただし、町から書類の不足及び内容の不備のため、必要に応じ追加資料の提出を求める場合は、この限りではありません。

(2) 選定に関する情報の公開

選定過程における、応募者名、評価結果、総合的な評価点及び提案の概要（個人情報、法人等の事業運営情報のうち、当該法人等の競走上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがあるもの等の長泉町情報公開条例第7条に規定する不開示情報となるものを除く。）については、原則として公表を行います。また、提出された書類は、長泉町情報公開条例上の公文書となります。

(3) その他

ア 企画提案書類の取扱い

- a 提出書類は、返却しません。
- b 企画提案書類の提出は、1 応募者につき 1 案とします。
- c 提出書類に記載されている個人情報及び法人情報は、譲渡等先選定作業以外には使用しません。

イ 申請の辞退

企画提案書類を提出した後に辞退する際には、10 月 21 日(火)までに辞退届（様式 14）を提出してください。

ウ 情報提供の依頼

町が必要と認めるときは、応募者の事業の利用者数や決算状況など、情報提供を求める場合があります。

14 問い合わせ先

長泉町福祉保険課福祉チーム（役場北館 1 階）

担当：金丸・緒方

〒411-8668 長泉町中土狩 8 2 8

電話 055-989-5512（直通） F AX055-989-5515

メール fukushi@town.nagaizumi.lg.jp

ホームページ <https://www.town.nagaizumi.lg.jp>