

# 町営原白住宅跡地活用事業 公募要項

(価格競争型プロポーザル方式)



令和8年2月

## 1. 本事業の趣旨

今回の対象物件については、町営原臼住宅として長らく利用してきたが、その役割を終えたことから、売却することとし、地域性に配慮した新たな用途で活用する事業者を募集するもの。

なお、募集にあたっては、公平性を考慮した上で、価格及び活用方法について、優良な提案を行った事業者に売却する「価格競争型プロポーザル方式」で執行する。

## 2. 対象物件の概要

所在地	町営 原臼住宅跡地	①愛川町半原字臼ヶ谷3851番2 ②愛川町半原字臼ヶ谷3852番1 ③愛川町半原字臼ヶ谷3853番1		
面積（実測）	①	235.87	m <sup>2</sup>	地 目  宅 地
	②	431.81	m <sup>2</sup>	
	③	91.14	m <sup>2</sup>	
	合 計	758.82	m <sup>2</sup>	
接面道路の 幅員及び構造	南東側、町道半原237号線（幅員5.2m～5.5m）舗装道路 南西側、町道半原7307号線（幅員4.0m）舗装道路 ※ 幅員は道路有効幅員			
法令等 に基づく 制限	都市計画法 建築基準法	市街化区域		
	用途地域	第1種住居地域（国道412号の中心から55.75m以内） 及び準工業地域		
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	防火地域等	指定無し		
	その他規制	特別工業地区（準工業地域内）、建築基準法第22条による区域、高さ制限、北側斜線、日影規制等 （詳しくは、建設部 都市施設課に問い合わせること。）		
文化財保護法	埋蔵文化財 包蔵地の有無	無		
私道の負担等に関する事項	私道負担の有無	無	負担の内容	
	道路後退の有無	無		
供給処理施設 の状況	電気	可	公共下水道	可
	上水道	可	プロパンガス	可
交通機関 （直線距離）	鉄道	小田急線本厚木駅より約14km		
	バス	神奈川中央交通バス、「原臼」バス停留所より300m		
公共施設 （直線距離）	愛川町役場	4.7km	半原小学校	300m
	半原保育園	600m	消防署半原分署	750m

近隣の状況	中小規模の一般住宅やアパートのほか、農地等も見られる住宅地域
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 敷地は更地となっており、一部に再生砕石が敷き詰めてある。</li> <li>○ 敷地は北側隣接地よりも高く、公図上、この隣接地との間に畦畔があり、のり面となっている。</li> <li>○ 南東側に設置されている間知ブロック及び間知ブロック天端上のネットフェンスは、町道敷内に含まれている。</li> <li>○ 上水道については、南東側町道内にφ100mm、南西側町道内にφ100mmの本管が敷設されている。</li> <li>○ 下水道については、南東側町道内にφ300mm、南西側町道内にφ200mmの污水管が敷設されている。</li> <li>○ 南東側と南西側の町道が交差する角地付近、及び西側隣接地3839-5と町道との境界付近に東京電力柱が設置されている。</li> <li>○ 本敷地については、土壌調査及び地耐力調査は実施していない。</li> </ul>

### 3. 売却条件

#### (1) 売却方法

価格競争プロポーザル方式により対象物件の活用を図る事業者等（個人、法人を問わない。）を公募し、本プロポーザルに応募した事業者等の中から、最も優良な提案を行った事業者等を選定した後、一定の手続きを経て売却する。

#### (2) 売却基準価格

① 売却基準価格（不動産鑑定評価に基づく価格）は、18,400,000円とする。

提案価格は当該価格以上であることを原則とするが、ただし、本事業の目的に資する優れた提案を募る観点から、売却基準価格を下回る提案も可能とする。

② 審査は、価格及び事業計画の内容により行うが、売却基準価格を下回る提案を町が選定した場合は、議会の議決が必要となる。この場合、まず、仮契約の締結を行った後、議決後に本契約に移行し、売却することとなる。

③ 応募者は、以下の費用を自ら負担することを前提として、提案価格を提出すること。

（ア）当該用地の購入に係る諸費用

（イ）自己の提案に基づく整備、維持管理等に係る諸費用

#### (3) 売買物件の引渡し

売買物件は、現状有姿で引き渡すものとする。

#### (4) 買受事業者の責務と設定等の制限

所有権移転後は、次の各項目を厳守の上、提案した内容に基づいた事業を履行すること。

- ① 売買物件の引渡しから、住宅用家屋以外で活用する場合は「5年以内」、住宅用地として活用する場合は「3年以内」に提案事業に係る事業を開始すること。
- ② 提案事業に係る事業が完了するまでは、愛川町の承諾を得ない提案用途の変更及び第三者への譲渡、貸付などの権利の設定を禁止する。
- ③ 売買契約書の締結後の土地利用にあたっては、関係法令や条例等を遵守すること。
- ④ 新たな建築物の建設等にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を自らの責任及び負担で行うこと。
- ⑤ 提案事業の実施にあたっては、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書で、町に申請し、承諾を得ること。  
ただし、本要項の趣旨に反する変更は認めません。
- ⑥ 道路、上下水道、電気、通信等の施設については、それらの事業者と調整し、自らの責任及び負担で行うこと。
- ⑦ 町は、提案事業の履行に違反がないか確認するため、立入検査や経理帳簿等の検査を行うことができるものとし、上記の①～⑥に違反した場合は、当該物件を買い戻しすることができるものとします。買い戻しの期間は、契約締結日から10年間とする。

#### **4. 応募者の資格等**

(1) 次の要件をいずれも満たすものであること。

- ① 指定期日までに売買代金の支払が可能であること。(選定された買受事業者が指定期日までに売買代金の支払いができない場合は、売買契約締結時に納付された契約保証金は、町に帰属し、契約を解除します。)
- ② 提案した事業を自ら適切に実施できること。

(2) 次の要件のいずれの項目にも該当しないこと。

- ① 破産者で復権を得ていない事業者等
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する団体またはその構成員
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条に規定する団体または、その構成員
- ④ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。)または、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)
- ⑤ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項及び第2項の各号のいずれかに該当すると認められる者または、正当な理由がなく

契約を締結しなかった者で、その事実があった後3年を経過しない者及びその代理人、支配人その他使用人として使用する場合

- ⑥ 住所、居住または事業所所在地の都道府県税、市区町村税並びに消費税及び地方消費税の滞納がある事業者等

### (3) その他

- ① 上記の(1)及び(2)で規定した資格を失った場合は、応募資格を喪失する。
- ② 提出書類に不備または虚偽の記載があった場合は、応募資格を喪失する。
- ③ 同一の事業者等が複数の事業提案をすることはできない。

## 5. 事業者等の選定について

(1) 審査方法は、次のとおりとする。

- ① 応募書類等により、本要項「4. 応募者の資格等」を満たしているか審査する。
- ② 事業提案書の審査において、参加者から提案内容のヒアリングを実施し、「9. 選定方法及び評価基準」により実施する。
- (ア) ヒアリングの期日  
令和8年3月27日(金)実施予定  
※詳細の日時や実施方法は、各参加者に別途通知する。
- (イ) ヒアリングを受けて採点を行い、評価点の合計が最も高い者を優先交渉権者と決定する。
- (ウ) 決定した優先交渉権者が、町指定の期日までに売買契約書の締結ができない場合は、採点結果が次点の者から順に優先交渉権者として繰り上げることができるものとする。
- (エ) 本プロポーザルへの参加者が1者であっても、その者の採点結果が、合計配点100点中(価格点:60点、提案点:40点)60点を上回った場合には、プロポーザルは成立するものとし、優先交渉権者と決定できるものとする。

## 6. 募集手順及び買受事業者決定までの流れ

(1) 実施要項の配布

- ① 配布開始 令和8年2月10日(火)※町ホームページに掲載
- ② 現地確認 本プロポーザルへの応募を希望する事業者等を対象として、実施するので、希望する事業者等は、令和8年2月25日(水)午後5時までに管財契約課まで申し出ること。
- ・ 現地確認の期間: 令和8年2月12日(木)から2月26日(木)まで (土・日・祝日を除く)
- ・ 受付方法: 管財契約課に電話で連絡し、予約すること  
連絡先046-285-6926(直通)

- ・ 確認時間：1事業者等あたり60分以内とする。
- ・ 注意事項：現地確認時に質問は受付できない。  
現地確認の日程は、町の都合により調整する場合があります。

## (2) 質問書の受付及び回答

本要項に関する質問は、質問書（様式1）に記入の上、メールで提出すること。

- ・ 受付期間：令和8年2月10日（火）から令和8年3月3日（火）午後5時まで
- ・ 提出場所：[メールアドレス：[kanzai@town.aikawa.kanagawa.jp](mailto:kanzai@town.aikawa.kanagawa.jp)]  
メール送信後、必ず管財契約課に電話でメール着信について確認の連絡をすること。
- ・ 回答方法：令和8年3月6日（金）に町ホームページに回答を掲載します。

## (3) 応募書類の受付

応募書類は、次の項目に従って、提出すること。

- ・ 受付期間：令和8年3月9日（月）から令和8年3月24日（火）午後5時まで（郵送による提出の場合も、提出場所までに期限までに到着したものを有効とする。）
- ・ 提出場所：愛川町役場 財務部 管財契約課  
〒243-0392 愛川町角田251-1
- ・ 応募書類：① 事業者等に関する書類（様式2～様式5）  
② 事業計画に関する書類（様式6～様式7）  
③ 価格提案書（様式8）  
※詳細については、「8. 応募書類」を確認すること。

## (4) 応募書類の提出にあたっての注意事項

- ① 応募書類は、全てA4サイズのファイルに綴じて、正本1部、副本3部提出すること。
- ② 正本のファイルの表紙には、事業者名を記載し、副本については、事業者名は記載しないこと。
- ③ A4の用紙を使用することを原則とし、A3の用紙を使用する場合には、折りたたんでからファイルに綴じこむこと。
- ④ 使用言語は日本語とし、使用する単位は、計量法に定めるところとすること。
- ⑤ 町が配布する資料等は、公募に関する検討以外での目的に使用することは禁じる。
- ⑥ 提案に関する権利は、提案する事業者に帰属するが、提案の内容は、買受事業者を選定するために町が使用する。

- ⑦ 提出のあった提案書は、返却しない。
- ⑧ 誤字脱字を含め、提出後に提案内容の差し替え、変更は認めない。

(5) ヒアリングの実施

「5. 事業者等の選定について (1) 審査方法」を参照すること。

(6) 優先交渉権者の決定及び次点者の扱い

町は、審査結果に基づき、最高得点を得た者を「優先交渉権者」として選定する。

なお、優先交渉権者が辞退した場合、もしくは失格となった場合、または、優先交渉権者との契約に向けた協議・調整が整わず仮契約の締結に至らなかった場合は、町は次点の者（選定基準を満たす者に限る。）を優先交渉権者に繰り上げることができるものとする。

また、審査結果については、応募者に書面で通知する。

※審査結果に対する質問や意義の申立て等については応じない。

(7) 買受事業者の正式決定（契約締結及び契約保証金の納付）

優先交渉権者は、町と土地売買に関する協議を行うこと。

なお、買受事業者の正式な決定（契約締結等）は、提案価格に応じて次のとおり取り扱うものとする。

① 売却基準価格以上の価格で契約を締結する場合

(ア) 買受事業者の決定通知から10日以内に、売買契約書（本契約）を締結する。

(イ) 契約締結に要する費用は、買受事業者の負担とする。

(ウ) 参加申込書に記載された名義で、売買契約書を締結する。

(エ) 売買契約の締結日に売買代金の10分の1の割合の金額（1円未満切り上げ）の契約保証金を、町が発行する納入通知書により支払うこと。

なお、契約保証金に利息は付さない。

② 売却基準価格未満の価格で契約を締結する場合

(ア) 買受事業者の決定通知から10日以内に、売買仮契約書を締結する。

(イ) 契約締結に要する費用は、買受事業者の負担とする。

(ウ) 参加申込書に記載された名義で、売買仮契約書を締結する。

(エ) 売買仮契約書は、議会の議決を経て本契約となる。

なお、議会の議決が得られない場合は、当該仮契約は無効となる。町は、そのことにより生じた損害賠償の責任を負わない。

(オ) 売買契約の締結日（本契約する日）に売買代金の10分の1の割合の金額（1円未満切り上げ）の契約保証金を、町が発行する納入通知書により支払うこと。

なお、契約保証金に利息は付さない。

#### (8) 売買代金の納付

売買代金から契約保証金を除く金額については、町が作成した納入通知書により、一括して町が指定する期日までに納付すること。

契約保証金は、買受事業者が納入通知書に記載の納入期限までに、納入通知書に記載の金額を納入したときは、売買代金の一部として充当する。

買受事業者が納入期限までに納入通知書に記載の金額を納入しなかったときは、契約を解除するものとし、契約保証金は町に帰属する。

#### (9) 所有権の移転等

- ① 所有権は、売買代金が完納されたときに移転するものとし、所有権が移転したときに、現況有姿のまま物件の引渡しを行う。

なお、所有権の移転までの間、使用または収益事業等を実施することはできない。

- ② 土地の所有権の移転登記の手続きは、売買代金の納付後に町が行います。

なお、所有権移転登記に必要となる一切の諸費用は、買受事業者の負担となる。

- ③ 土地の所有権移転登記には、住民票（法人にあっては、登記簿謄本）が必要となる。

所有権移転の登記識別情報の通知書は、登記完了後、町から交付する。

#### (10) 町の承認事項

土地の所有権移転の日から10年を経過する日までの間において、土地の取得者が次に掲げる行為を行おうとする場合は、あらかじめ協議の上、町の承認が必要となる。

承認の可否については、その時点における経済状況や付近の状況を鑑みて、総合的に判断する。

- ① 所有権移転

土地の所有権移転をしようとするとき。

ただし、住宅として分譲する場合または、応募書類に記載した立地企業等に所有権移転する場合は不要とする。

- ② 権利の設定

土地に地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。採用事業の計画の範囲内や簡易なものの場合であれば承認等は不要とする。

- ③ 目的外使用

事業者等がプロポーザル提案した以外の用途で、土地の全部若しくは一部を使用するとき。

#### (11) 契約違反の場合の取扱い

事業者等が契約条件に違反した場合は、町は相当の期間を定めて催告し、その

期間に履行されないときは、契約を解除し、または土地を買い戻すことができる。この場合、次の①から④の措置を行うこととし、町は、既に納付された土地の売買代金と以下の違約金等を相殺することができる。

① 違約金

土地売買代金の10分の1の割合に相当する金額を違約金として徴収する。

② 土地使用料

土地の引き渡し後は、使用料相当額として土地売買代金の100分の3の割合による金額に使用年数（ただし、1年未満の分は日割計算とする、）を乗じて得た金額を徴収する。

③ 原状回復

土地を原状に復すこと。土地を原状に復さない場合は、事業者に代わって町が土地を原状に復することができる。この場合、事業者は、この費用を町に納付しなければならない。

④ 損害賠償

事業者が、本要項、本要項等に関する質問への回答、応募関係書類及び土地売買契約書に定める義務を履行しないことにより町に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、違約金とは別に、損害賠償として町に支払うこと。

(12) 契約不適合責任

当該土地に隠れた瑕疵が発見された場合には、当該土地の引渡しの日から2年以内に町に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求または契約の解除をすることができることとし、その取扱いは、次の①及び②のとおりとする。

なお、不適合が事業者の責に帰すべき事由によるものであるとき、または、契約締結時に事業者が不適合を知っていた（本要項等記載事項は、「知っていたこと」に含む）ときは除く。

① 修補について

事業者は、町に対して、当該土地の修補による履行の追完を請求することができる。

ただし、町は、事業者に不相当な負担を課すものでないときに限り、事業者が請求した方法と異なる方法により修補をすることができる。

また、当該修補に係る費用の総額が、当該土地売買代金を超えるときは、町は修補責任を負わない。

② 損害賠償

不適合が土地売買契約及び社会通念に照らして町の責に帰すことができない事由によるものであるときを除き、事業者は、不適合によって生じた損害（当該土地に現実かつ直接に生じた損害に限る。）の賠償を請求することができる。

### (13) 費用負担

土地売買契約書（町保管用1部）に貼付する収入印紙、所有権移転登記等に必要となる登録免許税、その他土地売買等の契約の締結、履行及び所有権移転に関して必要な一切の費用は、買受事業者の負担とする。

また、開発、建設等のために必要な各種法令等に基づく手続きは、買受事業者が行うものとし、その手続きに要する一切の費用は、買受事業者の負担とする。

### (14) 公租公課

土地に賦課される公租公課は、土地の引き渡し後は、買受事業者の負担となる。

### (15) 事業の実施時期

住宅用家屋以外を建設する場合は、土地の引渡しの日から5年以内に立地企業の事業を開始すること。

住宅用地として利用する場合は、土地の引渡しの日から3年以内に住宅用地として供給すること。

時期、規模や内容に変更が生じるときは、あらかじめ町に対して文書により協議し、町の承認を受けなければならない。

### (16) 事業実施における注意事項

#### ① 近隣住民等への対応

##### (ア) 周知及び説明

土地の引き渡し後、事業の実施にあたり、近隣住民等への周知及び説明対応等が必要な場合は、事業者の責任及び負担において誠意をもって十分に行い、紛争等が生じた場合は、責任をもって解決にあたること。

##### (イ) 工事の影響について

事業者が行う建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等、及び建物等を建設したことによる電波障害等の周辺への影響については、事業者の責任及び負担により対策を行うこと。

##### (ウ) 日照権について

日照等に関して争いが起こった場合、事業者の責任において対応すること。

#### ② 関係機関との協議

関係法令及び条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議を行うこと。

なお、提案した事業の審査は、関係法令等の適否について、具体的に判断する行政機関等に確認の上、実施したものでないことを承知すること。

## 7. 実施スケジュール

1	実施要項の公表	令和8年2月10日(火)
2	質問・現地確認の受付開始	令和8年2月10日(火)
3	現地確認受付期限	令和8年2月25日(水)
4	質問の受付期限	令和8年3月3日(火)
5	質問書への回答	令和8年3月6日(金)
6	応募書類の受付期限	令和8年3月24日(火)
7	ヒアリング	令和8年3月27日(金) 予定
8	買受事業者の決定	令和8年4月上旬予定
9	売買契約書締結 (売買仮契約書締結)	令和8年4月上旬予定 (令和8年4月上旬予定)
10	— (町議会での議決)	— (令和8年5月下旬予定)
11	— (本契約)	— (令和8年5月下旬予定)
12	売買代金の支払	令和8年5月上旬予定 (令和8年6月下旬予定)
13	所有権移転	令和8年5月下旬予定 (令和8年7月中旬予定)
14	土地の引渡し	令和8年5月下旬予定 (令和8年7月中旬予定)

※2段書きの箇所の上段は、議会議決を要しない場合の日程

下段は、議会議決を要する場合の日程

※議会の日程等により、日程が前後する場合があります。

## 8. 応募書類（正本1部、副本3部提出すること）

### （1）事業者等に関する書類

提出書類	記載事項	様式
応募申込書	・ 様式のとおり	様式 2
役員等氏名一覧表	・ 様式のとおり	様式 3
誓約書	・ 様式のとおり	様式 4
事業経歴書	①事業者名 ②事業内容 （個人の場合は、事業実績） ③定款 ④商業・法人登記事項証明書 （法人の場合） ⑤印鑑証明書 ⑥納税証明書 ⑦決算書 ※事業案内書（パンフレット等）	様式 5

### （2）事業計画に関する書類

提出書類	記載事項	様式
事業計画総括表	①事業計画、基本計画等 ②事業計画スケジュール ③事業計画のアピールポイント	様式 6
事業計画書	①事業内容・計画の詳細 ②資金計画 ③その他（計画図面等）	様式 7

### （3）価格提案に関する書類

提出書類	記載事項	様式
価格提案書	売却基準価格をもとに、提案する価格を記載すること。 <u>※特に、売却基準価格未満の価格を提案する場合は、事業計画・資金計画等の視点から、その理由（明細）を備考欄に記載すること。</u>	様式 8

## 9. 選定方法及び評価基準

### (1) 選定方法

提出された応募書類（事業計画書等）、価格提案書及びヒアリング審査を行い、最高得点を得た者を優先交渉権者（売却候補者）として選定する。

### (2) 評価配点

評価は、100点満点とし、内訳は以下のとおりする。

価格評価点：60点、事業計画評価点：40点

### (3) 価格評価点（60点）の算出方法

有効な価格提案を行った応募者のうち、最も高い提案価格を提示した者に満点を与え、その他の者は、次の算式により算出する。（小数点第3位以下切り捨て）

$$\boxed{\text{価格評価点}} = \text{提案価格} \div \text{最高提案価格} \times 60$$

（※売却基準価格を下回る提案であっても、本算出式の対象とする。）

ただし、応募者が1者のみ（または有効な提案が1者のみ）である場合の価格点は、次のとおり算出する。

① 提案価格が売却基準価格以上の場合：60点

② 提案価格が売却基準価格未満の場合：次の算式により算出する。

$$\boxed{\text{価格評価点}} = \text{提案価格} \div \text{売却基準価格} \times 60 \quad (\text{小数点第3位以下切り捨て})$$

### (4) 事業計画評価点（40点）の算出方法

評価項目	配点	評価の着眼点（審査のポイント）
土地利用のコンセプト	10点	・定住促進や人口増、地域産業の育成等への寄与が期待できる内容か。
周辺環境との調和・配慮	15点	・周辺の住宅街の景観や街並みと調和した計画となっているか。 ・隣接地のプライバシー、日照、通風等への配慮がなされているか。 ・防犯灯の配置や安全な動線確保など、地域の安全性に寄与するか。
事業の確実性・実施体制	10点	・同規模の開発・販売実績があり、事業遂行能力が認められるか。 ・資金計画が具体的かつ現実的であり、安定した事業完了が見込めるか。
工程計画	5点	・着工から完了、入居開始までのスケジュールが迅速かつ合理的か。 ・長期間、更地のまま放置されることなく、早期の活用が見込めるか。
合計	40点	

(5) 失格事項

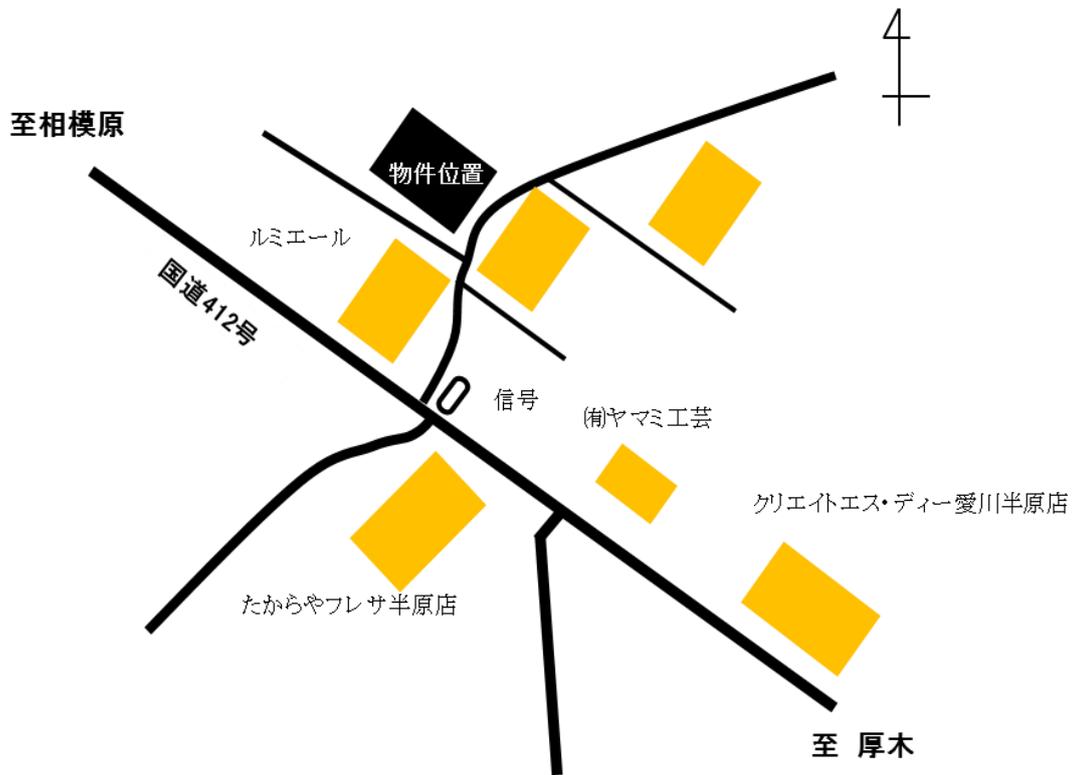
以下のいずれかに該当する場合は、選定対象から除外（失格）とする。

- ① 事業計画評価点（40点満点）の合計平均点が、24点に満たない場合。
- ② 提案価格が、社会通念上、著しく安価な場合であって、事業者が提示した理由等を勘案しても、事業の継続性や公共の利益を著しく損なうと町が判断した場合。
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合。

(6) 優先交渉権者の決定

- ① 価格評価点と事業評価点の合計が最も高い者を優先交渉権者とする。
- ② 合計得点が同点の場合は、事業評価点の高い者を上位とする。
- ③ 優先交渉権者が辞退した場合、若しくは失格となった場合、又は優先交渉権者との交渉が整わず仮契約の締結に至らなかった場合は、町は次点者（評価基準を満たす者に限る。）を優先交渉権者に繰り上げることができる。
- ④ 売却基準価格を下回る提案価格の者が優先交渉権者となった場合は、その提案の合理性等を精査した上で、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づき、町議会の議決を経て正式に売却を決定する。

# 案 内 図



# 公 図(写し)

