

旧養護老人ホーム佐野楽寿寮の利活用に向けた サウンディング型市場調査（対話型市場調査）実施要領

■調査の目的

本市では、公共施設マネジメントの基本理念である「まちづくりとしての公共施設の保全」を念頭に置き、地域を元気にする公共施設の役割・再生を目指し、魅力的で持続可能なまちづくりの実現に向けて、公共建築物のマネジメントに取り組んでいます。

平成 28 年 3 月に策定した公共施設等総合管理計画における本市の公共建築物のマネジメント方針「総量の最適化と複合化・多機能化の推進」では、施設の廃止により生じる跡地については、原則として売却しますが、将来を見据える中で、より有効な利活用が見込まれる土地については、民間活力の活用等、売却以外の手法も検討していくこととしています。

現在、令和 7 年 3 月に廃止となった養護老人ホーム佐野楽寿寮の今後の利活用方針を検討しております。旧養護老人ホーム佐野楽寿寮については、第一種低層住居専用地域に位置することから用途は限定されるものの、宅地や福祉関連事業等での活用が期待できると考えており、市には無いノウハウやアイデアを持つ民間事業者の皆さまからのご意見をお伺いしたいと考えています。

そこで、既存の建物や更地とした場合の跡地利活用の可能性や条件等について民間事業者の皆さんにヒアリングさせていただき、応募しやすい公募条件等を整えるために、サウンディング（対話型市場調査）（以下「本調査」という。）を実施します。

なお、本調査への参加の有無や意見の内容は、今後の事業者選定に影響を与えるものではありません。

2 対象物件の概要

土地の概要	別紙物件調書参照
建物の概要	別紙物件調書参照
現況	令和 7 年 3 月末に閉鎖
売却および貸付	売却及び貸付金額は、不動産鑑定評価に基づく金額となります。 ※貸付の場合、本物件に対する維持、保存、利用、改良その他の行為をするため支出する経費は、すべて借主負担にさせていただく予定です。

3 スケジュール

項目	日程・期間・備考
実施要領の配布	令和 7 年 1 月 8 日（月）～令和 8 年 1 月 23 日（金）
事前質問の受付および対応	令和 7 年 1 月 8 日（月）～令和 8 年 1 月 9 日（金） ※別紙 1 提出
現地説明会申込受付	令和 7 年 1 月 8 日（月）～令和 7 年 1 月 23 日（火）
現地説明会	令和 8 年 1 月 13 日（火）または令和 8 年 1 月 14 日（水） ※個別に日時を調整します。1事業者につき 30 分程度を予定。
サウンディング参加申込受付	令和 7 年 1 月 8 日（月）～令和 8 年 1 月 23 日（金） ※別紙 2 提出
提案書の受付	令和 8 年 1 月 12 日（月）～令和 8 年 2 月 2 日（月） ※別紙 3 提出

サウンディングの実施	令和8年2月4日(水)終日、9日(月)午前、12日(木)終日 ※都合の悪い場合は個別に調整します。
調査結果の概要公表	令和8年3月下旬予定

4 サウンディングの申込者

(1) 民間事業者（事業の実施主体となる意向をしめす法人または法人グループ）

(2) **次のいずれかに該当する場合は、サウンディングの対象者として認めません。**

○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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員

○三島市暴力団排除条例（平成24年3月23日条例第6号。以下「条例」という。）第2条第3号に規定する暴力団員等、法第2条第2号に規定する暴力団及び同条第6号に規定する暴力団員、条例第2条第3号に規定する暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有する団体

○当該物件を暴力団の事務所その他これに類するもの用に供しようとする者

※「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。

○無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体

○次のいずれかに該当する者

a 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者

※役員等とは、「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。

b 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用している者

c 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

d 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

5 サウンディングの内容及び申込

(1) サウンディング項目

◆事業手法（自己所有、賃貸借等）

◆事業内容について

- ・既設建物利活用の可能性
- ・更地とした場合の福祉関連事業実施の可能性
- ・更地にした場合の福祉関連事業以外の可能性

◆利活用目的、アイデアの概要

(2) 質問の受付および対応（希望者のみ）

本調査に関する質問がある場合は、「質問書」（別紙1）に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに三島市ホームページで随時公表します。

【受付期間】令和7年12月8日（月）～令和8年1月9日（金）

【問合せ先】 hukusou@city.mishima.shizuoka.jp

(3) 現地説明会（希望者のみ、1事業者につき30分程度を予定）

当該物件の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地説明会を予約制にて個別に開催します。

参加を希望される方は、必要事項（参加事業者名、参加者全員の氏名・部署名、担当者の電話番号及びメールアドレス、参加希望の日時）を記入し、期日までに下記メールアドレス宛に送付してください。件名は、「旧養護老人ホーム佐野楽寿寮現地説明会参加申込」とします。

【開催日時】令和8年1月13日（火）または令和8年1月14日（水）の

午前10時または午後1時30分から

【移動手段】各自手配をお願いします（現地集合・駐車場有）。

【受付期間】令和7年12月8日（月）～令和7年12月23日（火）

【申込先】 hukusou@city.mishima.shizuoka.jp

【留意事項】

- ・現地説明会当日には、本実施要領は配付しませんので各自持参してください。
- ・現地説明会に不参加であっても、サウンディングへの参加申込は可能です。

(4) サウンディングの参加申込

対話の参加を希望される事業者は、「サウンディング参加申込書」（別紙2）に必要事項を記入し、下記申込先に持参又は郵送、電子メールで提出してください。なお、電子メールで申し込む場合は件名を「旧養護老人ホーム佐野楽寿寮サウンディング参加申込」としてください。

【受付期間】令和7年12月8日（月）～令和8年1月23日（金）午後5時必着

【申込先】

〒411-8666 三島市北田町4-4 7

三島市社会福祉部 福祉総務課〔庁舎本館1階〕

※持参の場合は、平日午前9時から午後5時までとします。

(5) 提案書の提出

対話の参加を希望される事業者は、「提案書」（別紙3）に必要事項を記入し、下記提出先に提出してください。なお、電子メールで提出する場合は件名を「旧養護老人ホーム佐野楽寿寮提案書の提出」としてください。

【受付期間】令和8年1月12日（月）～令和8年2月2日（月）午後5時必着

【提出先】 hukusou@city.mishima.shizuoka.jp

〒411-8666 三島市北田町4-4 7

三島市社会福祉部 福祉総務課〔庁舎本館1階〕

※持参の場合は、平日午前9時から午後5時までとします。

(6) 個別対話の実施

「提案書」の受理後、幅広く意見交換を行う場として、提案事業者との個別対話を予定しています。実施日時については、直接、ご担当者様と調整させていただきます。なお、対話に参加できる人数は1事業者（グループ）3名までとします。

【実施期間】令和8年2月4日（水）終日、9日（月）午前、12日（木）終日

※都合の悪い場合は個別に調整しますので、2月20日まで希望日時をお知らせください。

※1事業者につき、最大90分を予定しております。

なお、応募多数の場合は時間を調整させていただく場合がございます。

6 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、三島市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護に配慮し、公表にあたっては、事前に申込者へ内容の確認を行います。

【公表時期】令和8年3月下旬予定

7 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

サウンディングへの参加に関する費用（書類作成、現地説明会、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。

当該地に関する事業者公募を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、当該地活用の公募条件等を検討・決定する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を行う場合があります。

8 問合せ先

三島市社会福祉部 福祉総務課

〒411-8666 三島市北田町4番47号 [庁舎本館1階]

TEL : 055-983-2610 FAX : 055-976-5555

E-mail: hukusou@city.mishima.shizuoka.jp

【受付時間】 平日午前9時から午後5時まで

質問書

<旧養護老人ホーム佐野楽寿寮の利活用に向けたサウンディング調査>

事業者名			
所在地			
(グループの場合) 構成事業者名			
担当者	氏名		所属法人名 部署・役職
	E-mail		
	Tel		

No	質問内容
1	
2	
3	
4	
5	

※質問の受付期間は、令和7年12月8日（月）～令和8年1月9日（金）です。

実施要領に記載のメールアドレス宛に送付してください。

※質問内容欄の大きさは、必要に応じて適宜変更してください。

※質問内容と回答は、ホームページに公開します。

<旧養護老人ホーム佐野楽寿寮の利活用に向けたサウンディング調査>

サウンディング参加申込書

1	事業者名		
	所在地		
	(グループの場合) 構成事業者名		
	担当者	氏名	
		所属法人名 部署・役職	
		E-mail	
Tel			
2 ※ ¹	サウンディング希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。		
第1希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~11:30 <input type="checkbox"/> 13:30~15 <input type="checkbox"/> 15:30~17 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
第2希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~11:30 <input type="checkbox"/> 13:30~15 <input type="checkbox"/> 15:30~17 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
第3希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~11:30 <input type="checkbox"/> 13:30~15 <input type="checkbox"/> 15:30~17 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
第4希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~11:30 <input type="checkbox"/> 13:30~15 <input type="checkbox"/> 15:30~17 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
第5希望	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~11:30 <input type="checkbox"/> 13:30~15 <input type="checkbox"/> 15:30~17 <input type="checkbox"/> 何時でもよい	
3 ※ ²	サウンディング 参加者予定者氏名	所属事業者名・部署・役職	

※¹ ・実施期間は令和8年2月4日（水）終日、9日（月）午前、12日（木）終日とします。
上記で都合の悪い場合は、2月20日まで希望日時をご記入ください。（土・日・祝日除く）
・本申込書受領後、調整の上、実施日時及び場所をご連絡します。
（都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。）

※² サウンディングに出席する人数は、1事業者（グループ）につき3名以内とします。

<旧養護老人ホーム佐野楽寿寮の利活用に向けたサウンディング調査>

提案書

事業者名			
所在地			
(グループの場合) 構成事業者名			
担当者	氏名		所属法人名 部署・役職
	E-mail		
	Tel		

1 活用施設 ※寮舎等を取り壊す（取り壊し希望）場合は、「なし」にチェックを入れてください	<input type="checkbox"/> あり <input type="checkbox"/> なし（土地のみ活用）
2 事業手法	<input type="checkbox"/> 購入 （希望価格： 円） <input type="checkbox"/> 借入 （借入希望の場合の期間： 年） （希望価格： 円/月） ※借入の場合、定期借地（家）契約（20年程度）となります。
3 事業内容（用途等）	
4 利活用目的、アイデアの概要	
5 事業実施による効果 (周辺地域への効果、地元との連携など)	
6 その他	

※資料の添付が必要な場合は、最大A3サイズ3枚まで認めます。