

出石温泉館乙女の湯
民間譲渡に係る事業者等募集要領

2019年10月
豊岡市出石振興局

目 次

1	趣旨	2
2	譲渡する施設等について	2
	(1) 建物に関する事	
	(2) 土地に関する事	
	(3) 設備及び備品に関する事	
	(4) 泉源及び配湯料金に関する事	
	(5) 市の補助金措置	
	(6) 周辺用地の活用	
3	応募資格	4
4	失格事項	4
5	譲渡の条件等について	4
	(1) 用途の制限について	
	(2) 譲渡の制限について	
	(3) 入浴料等の料金設定について	
	(4) 業務の再委託について	
	(5) 従業員の雇用について	
6	応募の手続き	5
	(1) 応募書類の提出等について	
	(2) 応募書類の受付期間、提出部数等について	
	(3) 現地内覧について	
	(4) 質問の受付及び回答について	
7	譲渡先候補者の審査・選定	7
	(1) 選定委員会による審査・選定方法	
	(2) プレゼンテーション及びヒアリングの開催期日	
	(3) 審査項目	
8	譲渡先候補者の決定、通知及び公表について	9
9	譲渡の相手方の決定について	9
10	仮契約の締結等について	9
11	本契約の締結等について	9
12	契約の解除について	9
13	その他留意事項	10
14	募集から譲渡までのスケジュール	10
15	問い合わせ先及び応募書類等の提出先	10
16	施設平面図	11
17	無償貸付け及び周辺利活用可能用地	12

出石温泉館乙女の湯民間譲渡に係る事業者等募集要領

1 趣旨

豊岡市が設置する出石温泉館乙女の湯（以下「乙女の湯」という。）は、2005年3月に「市民に憩いとやすらぎを与え、健康の増進を図り、もって地域の活性化に寄与する」ために建設され、指定管理者制度などにより管理・運営を行ってきました。

今回、指定管理者の辞退を受け、豊岡市では、民間事業者の有する企画力、資金力、経験豊かな事業ノウハウ等を活用して、乙女の湯の施設機能を維持すべく、民間譲渡することとしました。

この要領は、乙女の湯の設置目的を可能な限り遵守しながら、本市の活性化にも積極的に協力いただける民間事業者等を公募するにあたり、必要な事項を定めたものです。

2 譲渡する施設等について

譲渡する施設等に関する事項は下記のとおりです。

(1) 建物に関すること

ア 譲渡後10年間は温泉事業を継続することを条件として、次の建物を無償で譲渡します。

概	要
所在地：豊岡市出石町福住882番地	
建設年月：2005年3月	
構造：木造瓦葺 平屋建	
建築面積：579.46㎡	
延床面積：532.70㎡	
施設内容：(1) 浴室 2ヶ所（男女各一ヶ所）	
(2) 露天風呂 2ヶ所（男女各一ヶ所）	
(3) 脱衣室 2ヶ所（男女各一ヶ所）	
(4) リラックススペース	
(5) 休憩室	
(6) 厨房	
(7) トイレ（男性用、女性用、多目的）	
(8) 事務室	
(9) 倉庫	
(10) 玄関ホール	
(11) タンク室	
(12) 機械室	
(13) ペレットボイラー機械室	
※参照：11ページ「16 施設平面図」	

イ 事業を実施する上で必要となる投資（修繕・改修・更新等）は、譲渡先の責任で行うこととします。専門家による物件の診断は行っていません。

ウ 譲渡する建物は現状有姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負いません。

エ 物件の南西側において、構築物（木製塀）が一部（約14m）里道上に越境しています。豊岡市議会12月定例議会において、予算議決を得ることを前提として、引渡しまでに市が解体・移設して越境状態を解消します。

(2) 土地に関すること

ア 「17 無償貸付け及び周辺利活用可能用地図」(A)の土地を無償で貸付けます。内容は以下のとおりです。

(ア) 建物敷地…2,835㎡

(イ) 駐車場敷地…1,813㎡

イ 土地の無償貸付期間は10年間とします。無償貸付期間経過後、条件については、期間満了前に市と協議し、決定します。

ウ 土地の用途又は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など、市の承諾なく、これを行うことはできないものとします。

(3) 設備及び備品に関すること

ア 譲渡物件において市が所有する設備・備品等については、すべて無償で譲渡します。

イ 設備及び備品等は現状有姿で譲渡するものとし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負いません。

(4) 泉源及び配湯料金に関すること

ア 温泉は、供給管で施設に配湯していますが、将来における泉質の変化及び湯量の減少に伴う保証等はいたしませんので、あらかじめご了承ください。

イ 配湯料金については豊岡市温泉供給条例(平成18年豊岡市条例第54号)に基づき1㎡あたり600円(2019年4月1日現在)とします。ただし、経済状況の変動等により改定することがあります。

(5) 市の補助金措置

本募集要領の条件を満たし、本市が事業者と決定した者に対し、乙女の湯を温泉施設として運営を継続するために当面必要となる安全対策・機能維持・機能強化に関する補助金を交付します。

ア 補助金名 出石温泉館乙女の湯施設整備補助金

イ 補助内容 建物譲渡後に事業者が要した乙女の湯の建物・設備等の修繕・改修・更新等にかかる経費とする。また、次に掲げる経費は補助対象としない。

①器具備品、車両運搬具及び消耗品の購入に要する経費

②国、県又は市の他の補助金等の交付を受ける経費

③消費税相当額及びその他市長が不相当と認めるもの

ウ 補助金の額 越屋根修繕については補助対象経費の10/10以内、その他の修繕・改修・更新等については補助対象経費の1/2以内の額とします。

ただし、その合計額が3,000万円を超える場合は3,000万円とします。

(6) 周辺用地の活用

ア 乙女の湯周辺の市所有用地を利用した企画・提案も受け付けます。なお、提案内容に必要な用地については有償貸付とし、貸付料金は「17 周辺利活用可能用地図」に記載しているとおりとします。(※参照：12ページ「17 周辺利活用可能用地図」)

イ 活用可能な乙女の湯周辺用地は、最大で建物東側の3,787㎡を貸付可能です。

3 応募資格

応募にあたっては、次の条件を全て満たす事業者又は団体若しくは複数の事業者・団体等で構成される共同事業体（以下「事業者等」という。）とし、事業者等の主たる所在地については、市内・市外を問いません。

プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる事項を満たす者としてします。

- (1) 豊岡市指名停止基準（平成17年豊岡市制定）の措置要件のいずれにも該当していないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (3) 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産の申立てがなされていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- (5) 豊岡市暴力団排除条例（平成24年豊岡市条例第豊岡市32号）第7条に規定する措置の対象に該当していないこと。
- (6) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (7) 豊岡市が提示する譲渡の条件を遵守できる事業者等であること。

4 失格事項

次のいずれかに該当した場合は失格とします。

- (1) 「3 応募資格」に規定する要件を満たしていないことが判明した場合
- (2) 申請書類等の提出期限を過ぎて書類を提出した場合。ただし、誤字・脱字など、軽微な不備がある場合に限り、市が別途期限を定め、補正を認めることがあります。
- (3) 申請書類に虚偽又は不正があった場合
- (4) 特別な事情がなく指定されたプレゼンテーションの時間に遅れた場合
- (5) 申請者やその関係者が選定に対する不当な要求を行った場合
- (6) その他、不正行為があったと市長が認めた場合

5 譲渡の条件等について

(1) 用途の制限について

ア 建物等の譲渡後、速やかに温泉施設として営業を開始してください。必要となる投

資（修繕・改修・更新等）を行う場合など、一定の期間を要する場合には、市と協議を行うものとします。

イ 合理的な理由により、指定用途を変更する必要があるときは、事前に本市の承諾を受けなければ変更することができないこととします。

(2) 譲渡の制限について

ア 合理的な理由により、第三者に譲渡する必要があるときは、事前に本市の承諾を受けなければ譲渡できないこととします。

イ 第三者に譲渡する場合においては、反社会勢力の団体等に譲渡できないものとします。

(3) 入浴料等の料金設定について

乙女の湯の利用料金は、近隣の温泉施設などの状況を勘案して料金設定を行ってください。（参考：現行料金 大人500円、子供300円）

なお、譲渡後に利用料金を設定・変更する場合には、事前に市と協議を行うこととします。

(4) 業務の再委託について

指定用途に基づき運営を行っていただきますが、この場合において、業務の全部又は大部分を第三者に委託することはできません。

(5) 従業員の雇用について

乙女の湯休止直前に勤務されていた従業員については、本人の意向を踏まえ、極力継続雇用するよう配慮してください。また、新規雇用にあたっては地元雇用に努めてください。

6 応募の手続き

(1) 応募書類の提出等について

ア 提出書類

応募される事業者等は、次の書類を提出してください。

(ア) 出石温泉館乙女の湯民間譲渡応募申込書（様式1）

(イ) 事業者等の概要書（様式2）

(ウ) 事業計画書（様式3）

(エ) 収支計画損益計算書（様式4）2020年度～2029年度 10年分

(オ) 誓約書（様式5）

(カ) 応募事業者等の定款（写）

(キ) 応募事業者等の登記事項証明書

・法人…登記簿謄本 ・商号登記している個人…商号登記簿謄本

・商号登記していない個人…身分証明書及び登記されていないことの証明書

(ク) 応募事業者等の直近3カ年間の決算書（貸借対照表、損益計算書、その他財務状況に関する書類）（任意様式）

(ケ) 法人税、消費税、都道府県税、市町村税に未納がないことを証明する書類

(複数の事業者・団体等で構成される共同事業体による申請の場合は、共同事業体を構成するすべての事業所等)

(ロ) 投資計算書および資金調達計画書(様式6)

イ 共同事業体での応募における留意事項

共同事業体により応募する場合には、下記の点にご留意ください。

(ア) 代表となる事業者・団体を1社に定めてください。

(イ) 上記「ア 提出書類」の(カ)～(ケ)の書類は、共同事業体を構成する全ての事業者・団体分を提出してください。

(ウ) 上記「ア 提出書類」に加え、次の書類を提出してください。

・共同事業体構成員申請書(様式7)

・委任状(様式8)

ウ 応募の辞退

応募申込書類を提出後、辞退する場合は辞退届(様式9)を提出してください。

(2) 応募書類の受付期間、提出部数等について

ア 受付期間：2019年10月16日(水)から2019年10月31日(木)まで

(ただし、土日、祝日を除きます。)

イ 受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで

ウ 提出方法：持参又は郵送により提出してください。ただし、郵送の場合には、簡易書留郵便により、受付期間・受付時間内に必着しなければならないものとします。

エ 提出先：豊岡市役所出石振興局地域振興課

〒668-0292 兵庫県豊岡市出石町内町1番地

オ 提出部数：正本1部、副本5部

カ その他

(ア) 応募書類は、理由を問わず返却いたしません。

(イ) 本要領に定める書類のほか、必要に応じ追加書類の提出を求める場合があります。

(ウ) 提出された応募書類が本要領に定めるとおり揃っているかを豊岡市において確認し、不備・不足があった場合には、受付期間中に限り、必要に応じて不備・不足書類等の提出を求めます。

(エ) 受付期間終了後、提出された書類等の再提出及び差し替えは、原則として認めません。

(オ) 書類等の作成及び提出に要する経費や応募に係る費用は、全て応募者の負担といたします。

(3) 現地内覧について

譲渡物件の現地内覧を事前申込制で実施します。

ア 申込期限：2019年10月11日(金)午後5時15分 締切

イ 申込先等：「現地内覧参加申込書」(様式10)に必要事項を記載の上、「15 問い合わせ

先」へ電子メールで送信し、送信後は電話にて受信確認をしてください。

ウ 開催日時：日時を調整の上、電子メールにて通知します。

エ その他：①現地内覧参加の有無は、選定には一切影響ないものとします。

②現地内覧にはダウンロードした要領等の資料をプリントしてご持参ください。当日は、説明用資料を用意いたしません。

③参加者は、1事業者3人以内とします。所要時間は2時間程度とします。

④現地内覧では質問は受け付けないこととします。

(4) 質問の受付及び回答について

本件に係る質問は、次のとおり受け付けるものとします。

ア 受付方法

別紙の「質問書」(様式11)に必要事項を記載の上、「15 問い合わせ先」に、2019年10月25日(金)午後5時15分までに持参、郵送又は電子メールで提出してください。(郵送の場合には、簡易書留郵便により受付期間内に必着しなければならないものとします。)

イ 回答方法

競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、随時、市ホームページ上で公開します。最終回答は、2019年10月28日(月)に一括してホームページに掲載するとともに、電子メールにて全応募者に対して回答します。ただし、質問者名の公表は行いません。また、回答が遅れる場合は、別途連絡します。

7 譲渡先候補者の審査・選定

(1) 選定委員会による審査・選定方法

ア 「出石温泉館乙女の湯運営事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)」を設置し、応募事業者等を対象に、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、申請書類の内容、プレゼンテーションやヒアリングの結果を外部有識者の意見を聴取した上で評価し、譲渡先候補者及び次点者を選定します。

イ 審査項目ごとの評価ポイントは、7(3)「審査項目」のとおりとし、選定委員会として200点満点で評価・採点します。

ウ 総評価点の合計が最高得点の者を譲渡先候補者とし、それに次ぐ得点者を次点者とします。

エ 最高得点の者が複数いた場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定します。

オ 総評価点が満点の60%未満の提案者は、選定の対象としません。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの開催期日

ア 選定委員会の日時：2019年11月11日(月)

イ 所要時間(予定)：プレゼンテーション20分以内、質疑応答25分以内

ウ その他

- (ア) 出席人数は説明者を含めて応募者あたり3名以内とします。
- (イ) プレゼンテーションを欠席した場合は、審査及び選定から除外します。
- (ウ) スクリーン及びプロジェクターは市で準備しますが、パソコンその他必要な機器は応募者で準備してください。(スクリーン及びプロジェクターの持ち込みも可)

(3) 審査項目

審査は、次の項目に基づき総合的に評価します。

審査項目 (案)	実施内容 (案)	評価ポイント
基本方針	公募の趣旨を理解し、施設の譲渡先事業者等として相応しい経営理念・経営方針であるか。	10
施設を活用した事業内容、営業時間等	①温泉施設として活用する提案となっているか。 ②事業内容、提供するサービスの内容について、質の高いサービス提供が期待できるか。 ③利用料金及び営業時間などの考え方は適切か。 (現行サービスに配慮されているか。) ④周辺用地を利活用した場合、温泉施設の経営に期待ができるか。	20
地域活性化などの取り組み及び地域への経済的効果	①地域や施設の特徴を理解し、地域活性化に結びつく効果的な施設活用が期待できるか。 ②地域住民や地域産業との連携・協働は期待できるか。また、地域の経済的効果は期待できるか。 ③現行従業員の継続雇用について配慮されているか。	30
安定的な事業運営	①経営の改善・安定化を図るうえで画期的な計画とその実行性に期待できるか。 ②許認可の取得見込みが確実であり、スムーズに事業を開始できるか。	30
関係法令等を遵守した安全管理	①公衆衛生管理の取り組みについての考え方は充分か。 ②防犯・防災対策が計画され、示されているか。 ③事故処理能力、損害賠償能力は充分か。 ④個人情報保護等セキュリティ対策は充分か。	10
施設の維持管理	施設の維持管理施設及び設備の整備点検計画及び管理体制は適切か。	10
情報提供及び苦情処理等	利用者への情報提供の仕組み、苦情(問い合わせ)等への対応、処理体制は十分か。	10
利用促進	利用促進につながる多角的な取り組みの提案があるか。	20
適切な収支計画の策定、経費削減への取り組み、財政的基盤	①収支計画の内容は適切か。 ②継続的に安定した経営が可能な財政的基盤を有しているか。	30
総合評価	①企画提案書の内容をよく補完したプレゼンテーションとなっているか。 ②積極的に業務に取り組む意欲が感じられるか。	30

8 譲渡先候補者の決定、通知及び公表について

選定委員会における選定の後、市長が譲渡先候補者及び次点者を決定し、速やかに書面で通知するとともに豊岡市ホームページで公表します。

9 譲渡の相手方の決定について

市長は、選定委員会が選定した譲渡先候補者を譲渡の相手方(以下「譲渡事業者」という。)とします。

ただし、譲渡事業者に事故等があり譲渡が不可能となった場合は、次点者を譲渡事業者とします。

10 仮契約の締結等について

譲渡事業者が決定した場合、豊岡市議会において「豊岡市立出石温泉館乙女の湯の設置及び管理に関する条例」を廃止した後、建物の無償譲渡仮契約及び土地の使用貸借仮契約を直ちに締結します。

11 本契約の締結等について

- (1) 今回の建物譲渡及び土地使用貸借にあたっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づく豊岡市議会の議決が必要となります。議会議決をもって仮契約から本契約に移行するものとします。
- (2) 豊岡市議会への議案の提出は、譲渡事業者決定後、直近の議会に提案する予定です。（2019年12月定例議会を予定）
- (3) 議会の議決を得られなかった場合には、譲渡等ができないこととなりますが、市は一切の賠償責任を負いませんので、あらかじめご了承ください。

12 契約の解除について

譲渡事業者が次のいずれかに該当する場合は、契約を解除するものとします。この場合において、譲渡事業者は市が指定する期日までに譲渡された建物等を原状回復し、返還するものとします。ただし、市が原状回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではありません。

- (1) 「5 譲渡の条件等について」やその他契約事項に違反したとき
- (2) 市が指定する期日までに契約を履行しないとき又は譲渡先による管理業務を継続することができないと認められるとき
- (3) 応募時に誓約した事項に虚偽の申告があったとき
- (4) 譲渡事業者が譲渡契約の締結後において次のいずれかに該当するに至ったとき
 - ア 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条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員を役職員とする事業者
 - イ 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条第1項各号に規定する観察処分の決定を受けた団体又はその構成員を役職員とする事業者

13 その他留意事項

- (1) 固定資産税について
譲渡後、固定資産税が課税されますので、あらかじめご了承ください。
- (2) 入湯税は、1,000円以下の料金であれば課税されません。
- (3) 不動産取得税、登記に要する費用など、仮契約、本契約の際に必要な経費は譲渡事業者の負担となります。
- (4) 指定用途の履行状況を確認するため、市が必要と認めるときは、実地調査を行うこととします。
- (5) 市が必要と認めるときは、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。
- (6) 事業計画書の提出は1団体につき1案とします。
- (7) 応募申込者については公表しません。ただし、譲渡先候補者及び次点者については公表します。
- (8) 審査に係る電話等での問い合わせには応じません。
- (9) 審査に対する異議の申し立てはできないこととします。

14 募集から譲渡までのスケジュール

2019年 10月 1日(火)～10月11日(金)	民間譲渡に係る公募要領の配付
10月11日(金)	現地内覧会申込期限
10月16日(水)～10月22日(火)	現地内覧会(日程調整後通知)
10月 1日(火)～10月25日(金)	質問受付 回答は随時ホームページ掲載 最終回答は10月28日(月)予定
2019年10月16日(水)～10月31日(木)	応募申請書受付
2019年11月	選定委員会 1 資格審査【11月上旬】 2 書類審査及びプレゼンテーション及びヒアリング審査【11月11日(月)】 3 譲渡先候補者等の選定【11月中旬】
譲渡先候補者決定後の直近の豊岡市議会 (2019年12月定例議会の初日を予定) ※例年は11月下旬に開催	仮契約(建物の無償譲渡仮契約及び土地の使用貸借)後、豊岡市議会への議案提出・議決
豊岡市議会における議決後速やかに (2019年12月定例議会の最終日を予定) ※例年は12月下旬に議了	本契約 無償譲渡契約(本契約)に基づき譲渡 土地使用貸借(本契約)に基づき貸借

15 問い合わせ先及び応募書類等の提出先

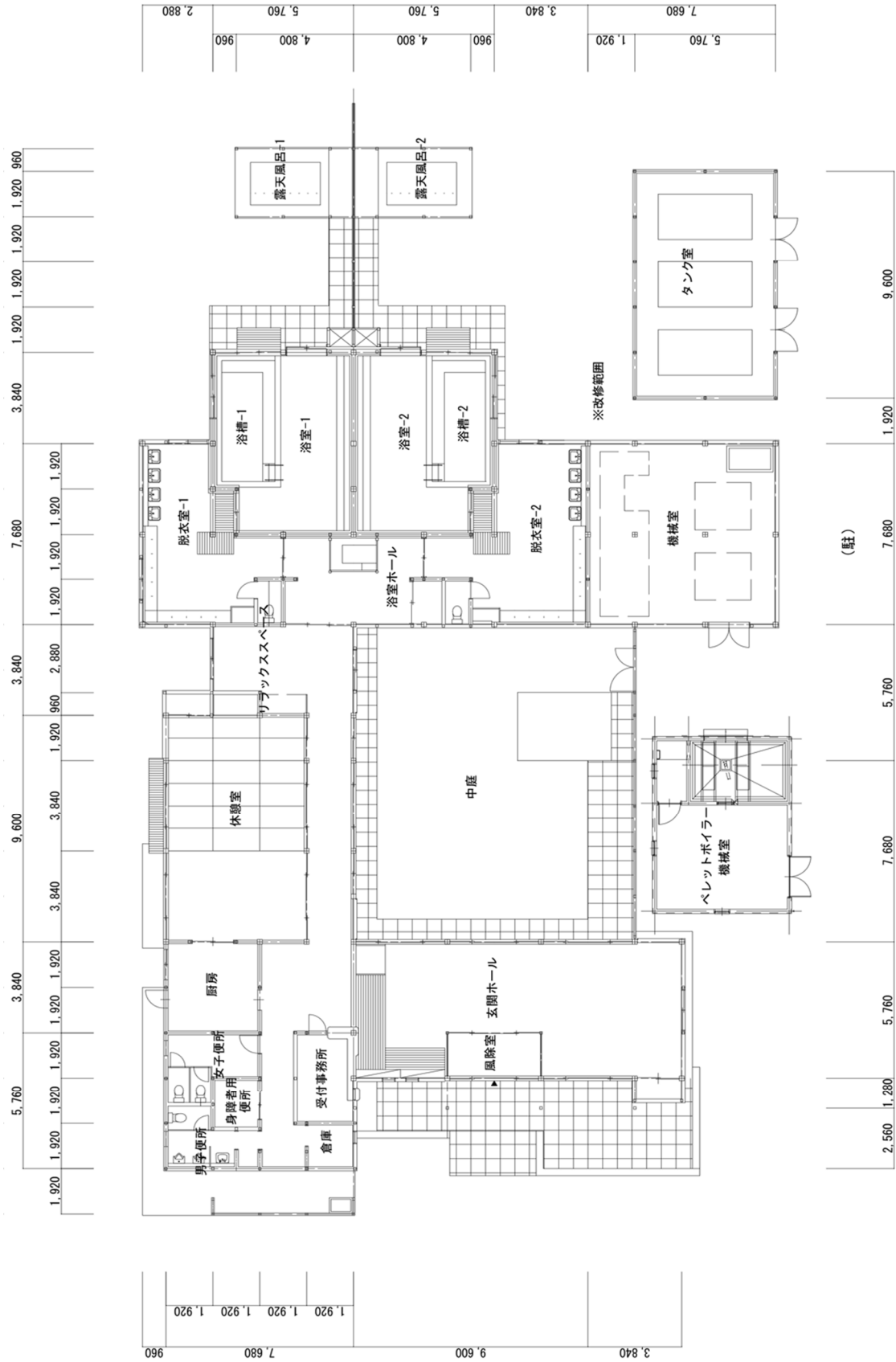
豊岡市役所出石振興局地域振興課 (担当：阪本、大岸)

〒668-0292 兵庫県豊岡市出石町内町1番地

電話番号：0796-52-3111 (内線5604・5612)

メール：izushi-chiiki@city.toyooka.lg.jp

16 施設平面図



17 無償貸付け及び周辺利活用可能用地図

