

無償貸付による「山香温泉 風の郷」施設活用事業者募集について

1. 公募の要旨

「山香温泉 風の郷」は、杵築市の豊かな自然環境を活かした観光交流施設です。この施設を民間事業者の活力を活用し、効率的に運営することにより、地域経済の活性化を図りたいと考えています。

そこで、本要項に基づき、当該施設の利活用を希望する事業者から事業提案を募り、プロポーザル方式により活用事業予定者を選考するものです。  
なお、詳細については実施募集要項等をご覧ください。

2. 参加表明書提出期間

令和2年4月22日（水）から5月27日（水）まで

3. 企画提案書提出期間

令和2年7月15日（水）から7月22日（水）まで ※郵送の場合は必着

4. プレゼンテーション及び選定

令和2年8月5日（水）予定 ※時間は別途通知します。

5. 募集要項等

- (1) 募集要項
- (2) リスク分担表
- (3) 募集様式集

事務局（杵築市役所商工観光課）

住所 〒873-0001 杵築市大字杵築377番地1

電話 0978-62-1808 FAX0978-63-3833

メール [syoukou-kankou@city.kitsuki.lg.jp](mailto:syoukou-kankou@city.kitsuki.lg.jp)



無償貸付による「山香温泉 風の郷」  
施設活用事業者募集要項

令和2年4月  
大分県杵築市

## 目 次

I	公募の要旨	1
II	公募の概要	1
	1. 対象施設の概要	
	2. 貸与予定期間	
	3. 無償貸与の条件	
	4. 公募スケジュール	
III	募集手続き	5
	1. 応募資格	
	2. 現地説明会の開催	
	3. 資料の閲覧	
	4. 質問事項の受付	
	5. 提案参加表明書の受付	
IV	企画提案	7
	1. 企画提案書類の受付	
	2. 企画提案書の作成要領	
	3. プレゼンテーション	
V	提案の審査及び選定	9
	1. 審査の概要	
	2. 審査基準	
	3. 審査結果の通知	
VI	契約の締結	10
VII	その他留意事項	10
	1. 失格要件	
	2. その他留意事項	

## I 公募の要旨

「山香温泉 風の郷」は、杵築市の豊かな自然環境を活かした観光交流施設です。

この施設を民間事業者の活力を活用し、効率的に運営することにより、地域経済の活性化を図りたいと考えています。

そこで、本要項に基づき、当該施設の利活用を希望する事業者から事業提案を募り、プロポーザル方式により活用事業予定者を選考するものです。

## II 公募の概要

### 1. 対象施設の概要

#### (1) 土地

所在住所	公募地目	台帳面積 (㎡)
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 2 番地 1	山林	4 7 0
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 2 番地 4	山林	9 5
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 4 番地 1	山林	1, 4 7 2
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 5 番地	山林	1, 7 5 7
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 2 番地 2	山林	1 7 1
杵築市山香町大字倉成 2 8 7 4 番地 2	山林	3 4
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 3 番地 1	山林	2 1 0
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 4 番地 2	原野	1 5 5
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 6 番地 1	山林	1 7 5
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 7 番地	山林	1, 1 4 7
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 8 番地	山林	1, 1 4 7
杵築市山香町大字倉成 2 9 5 9 番地 1	山林	4 6 5
杵築市山香町大字倉成 2 9 6 2 番地 2	山林	1 0 6
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 0 番地	原野	2, 2 4 8
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 3 番地	山林	1, 7 6 2
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 4 番地	山林	1, 2 9 3
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 5 番地	山林	6 1 5
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 6 番地 2	山林	1, 0 6 9
杵築市山香町大字倉成 3 0 0 8 番地 2	山林	9 6 1

※ 都市計画区域外で用途指定はありません。

※ 地積は、用地確定測量の結果により若干変動する可能性があります。

## (2) 施設

施設区分	延床面積 (㎡)	構造
レストラン	216.3	木造平屋建て
カフェ	144.0	木造平屋建て
大浴場	300.49	木造平屋建て
温泉ラウンジ	304.97	木造平屋建て
八角堂	105.26	木造平屋建て
小研修室「四季の間」	125.47	木造平屋建て
特産品直売所	24.3	木造平屋建て
地域交流館	48.6	木造2階建て
宿泊棟 (9棟)	517.24	木造平屋建て
離れ (のこぎり)	77.76	木造平屋建て
離れ (いろり)	58.32	木造平屋建て
離れ (かなごえ)	59.99	木造平屋建て
管理棟・リネン室等	148.43	木造平屋建て

※ 備品類については、「備品一覧」を閲覧してご確認ください。

※ これら土地、施設等に付随する構造物も全て無償で貸与します。

## (3) 現在の運用状況及び現指定管理者から引継ぐべき事項

- ・直近の収益、利用実績については、「決算報告書」及び「事業報告書」を閲覧してご確認ください。
- ・雇用継続を望む従業員については、希望に沿うよう配慮してください。また、その考え方や対応方針を企画提案書に記載してください。
- ・その他、運営に際して、引継ぎを受けるものと準備、手続等が必要なものは次のとおりです。

項目	引継ぎの可否	備考
電話番号	○	0977-75-1126 (そのまま利用できます。)
FAX番号	×	貸与を受ける事業者の負担により準備が必要です。
ウェブサイト	×	貸与を受ける事業者の負担により準備が必要です。
予約者リスト	△	原則として、令和3年4月以降の予約は受け付けさせていません。

インターネット等による宿泊予約サイト情報	×	貸与を受ける事業者の負担により準備が必要です。
宿泊・飲食等の各種営業に関する手続き	×	貸与を受ける事業者の負担により準備が必要です。

#### (4) 立地的特徴

- ・ JR 中山香駅から約 2 km、杵築市城下町地区から約 1.7 km
- ・ 車で、大分農業文化公園 IC から約 20 分、大分空港から約 40 分

## 2. 貸与予定期間

「1. 対象施設の概要」に掲げる土地、施設等（以下「貸与物件」という。）についての貸与期間は、令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの 5 年間とします。ただし、期間満了後、再度の貸与を妨げるものではありません。

## 3. 無償貸与の条件

### (1) 基本的な留意事項

- ①貸与物件について、現況有姿での一括無償貸与とし、貸与後における貸与物件の隠れた瑕疵について本市は一切の責任を負いません。
- ②貸与期間において、本市が保有する「山香温泉 風の郷」にかかる温泉権についても無償で貸与します。
- ③施設の名称「山香温泉 風の郷」は、継続利用又は変更することができますが、地元配慮してください（企画提案書に案を明記してください）。
- ④貸与物件を一括転貸することはできません。
- ⑤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 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗特殊営業又は同条第 9 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に供することはできません。
- ⑥貸与期間中は、公共の財産であることに鑑み、特定の政党又は政治団体の利害に関すること及び特定の宗教を支持又は支援する用に供することはできません。
- ⑦企画提案書に記載する事業内容を変更する場合又は新たに別の事業を行う場合は、事前に本市の承認を得る必要があります。
- ⑧このほか、公序良俗に反する用に供することはできません。

(2) 日帰り温泉入浴・宿泊事業（以下「入浴・宿泊事業」という。）の継続と任意の事業実施

- ①貸与物件は、その全部又は一部において、杵築市民その他一般の利用に供する温泉を活用した入浴・宿泊事業を継続して実施することを無償貸与の条件とします。
- ②貸与を受ける事業者は、貸与物件を利用して、入浴・宿泊事業以外の任意の事業を、企画提案書に記載し、事前に本市の承認を得た範囲で実施することができます。また、任意の事業を変更するときは本市の承認を得なければなりません。
- ③貸与を受ける事業者は、入浴・宿泊事業を自ら実施しなければなりません。また、任意の事業を第三者に請け負わず場合も本市の承認を得なければなりません。他の事業者と共同で実施する場合は、企画提案書に体制や役割分担を明記し、事前に本市の承認を得る必要があります。

(3) 事業に係る経費負担及び収益

- ①貸与を受ける事業者が実施する事業に必要な経費は事業者の負担とし、事業から生じた利益は事業者が得るものとします。
- ②施設運営に必要な維持管理費全般（光熱水費、施設に係る各種保険料、施設・設備等の保守料、修繕費用等）については、すべて貸与を受ける事業者の負担とし、本市からは一切支出しません。
- ③貸与を受ける事業者は、施設の改修（内装に留まらない屋根・柱等主要部分への改修工事全般）を本市の承認を得て実施することができます。その改修費用はすべて貸与を受ける事業者の負担とします。なお、その場合の原状回復義務は伴わないこととします。
- ④貸与を受ける事業者は、必要に応じて備品や設備を更新、導入等を行うことができますが、貸与期間満了後、持ち出していただく必要があります。ただし、施設と一体である場合や持ち出しを行う必要がないと判断された場合においては、その所有権は、本市に属するものとし、本市は、一切の購入や補填を行わないものとします。
- ⑤本市は、貸与を受ける事業者が更新、導入等した設備や備品等が不要な場合は、その除却・廃棄に係る費用の全額を事業者に請求できるものとします。
- ⑥事業に関するリスク分担についての基本的な考え方は、「別紙1 無償貸与による「山香温泉 風の郷」施設活用事業に関するリスク分担表」のとおりとします。



#### 4. 公募スケジュール

募集、選定等に係る日程は、概ね以下のとおりとします。

公募の公告・公募要項配布の開始	令和2年4月22日（水）
現地説明会申込み及び資料の閲覧期間	令和2年4月22日（水）から 令和2年5月13日（水）まで
現地説明会	（適宜調整）
参加表明書提出期限	令和2年5月27日（水） ※郵送の場合は必着
質問受付期間	令和2年4月22日（水）から 令和2年5月27日（水）まで
企画提案書提出期間	令和2年7月15日（水）から 令和2年7月22日（水）まで ※郵送の場合は必着
書類審査	令和2年7月下旬
プレゼンテーション及び選定	令和2年8月5日（水）
契約予定者の決定 （審査結果の通知・公表）	令和2年8月7日（金）
貸与物件の貸借契約の覚書（仮契約）	令和2年8月7日付け
議会の議決	令和2年9月下旬（予定）
契約の締結（本契約）	令和2年9月下旬（予定）
貸与開始	令和3年4月1日

※ 上記スケジュールは予定であり、日程を変更する場合があります。日程が確定していない事項については、適宜、文書等により通知します。

### Ⅲ 募集手続き

#### 1. 応募資格

応募者は、次に掲げる条件の全てを満たすこととします。

- (1) 過去、同様案件の事業、施設運営を行ったことがある法人又は同様案件の事業、施設運営を行ったことがある者が設立する法人であること。
- (2) 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）等により更生又は再生手続きを開始していないこと。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号の規程に該当しないこと。
- (4) 杵築市暴力団排除条例（平成23年条例第31号）第2条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と関係を有しないこと。
- (5) 市税等の滞納がないこと。

## 2. 現地説明会の開催

貸与物件の現地説明会を事前申込制で実施します。

- (1) 申込期間：令和2年4月22日から5月13日まで
- (2) 申込先：事務局（杵築市役所商工観光課）  
住所 〒873-0001 杵築市大字杵築377番地1  
電話 0978-62-1808  
メール syoukou-kankou@city.kitsuki.lg.jp
- (3) 申込方法：事務局あて、メール又は電話にて申し込んでください。
- (4) 開催日等：申し込みを受けた後、日時を調整します。

## 3. 資料の閲覧

以下の関係資料を閲覧することができます。次のとおり、事務局への事前申込が必要です。

- (1) 閲覧可能なもの
  - ・公函、各種設計図書等
  - ・備品一覧、決算報告書及び事業報告書等
- (2) 閲覧期間：令和2年4月22日から5月13日までの開庁日  
(午前9時から午後4時まで)
- (3) 申込方法：事前に希望日を事務局あて、メール又は電話にて申し込んでください。申し込みを受けた後、日時を調整します。
- (4) 閲覧場所：事務局（杵築市役所本庁舎 商工観光課）

## 4. 質問事項の受付

本事業に関する質問は、質問書（様式第1号）に記入して、以下の内容で行ってください。

- (1) 期限：令和2年5月27日（水）17時まで
- (2) 質問方法：質問書を電子メールに添付して事務局へ送信してください。件名先頭に「【風の郷質問】〇〇〇〇（事業者名）」と記載してください。
- (3) 回答：質問者及び参加資格者全員に対し、質問者名を伏せ、原則として電子メールにより随時回答します（回答は複数回に分けて行う場合があります。）。

## 5. 提案参加表明書の受付

本募集にご提案いただける場合は、次の書類全てを揃えて以下の内容で提出してください。

- (1) 提出期限：令和2年5月27日（水）17時まで
- (2) 提出方法：事務局あて郵送（必着）又は持参
- (3) 提出書類
  - ア 参加表明書（様式第2号）
  - イ 会社概要がわかる資料（会社ウェブサイトの印刷物で可）
  - ウ 応募資格を満たしていること等の申出書（様式第3号）
  - エ 配置予定担当者名簿（様式第4号）

- (4) 提出部数：各1部

※共同提案の場合、「ア」は代表事業者のみ提出すれば足り、「イ」及び「ウ」は、すべての事業者を揃えて提出してください。「エ」においては代表事業者が取りまとめて、全ての事業者につき配置予定の担当者を記載してください。

※参加表明書を提出いただいた事業者の担当者に対して、随時電子メールで参加資格の可否を回答する予定です。

#### IV 企画提案

##### 1. 企画提案書類の受付

- (1) 提出期間：令和2年7月15日（水）から7月22日（水）まで
- (2) 提出方法：事務局あて郵送（必着）又は持参
- (3) 提出書類
  - ①企画提案書（任意様式 「2. 企画提案書の作成要領」参照）
  - ②応募者の概要書（任意様式 法人パンフレットなど既存のもので可）
  - ③定款（任意様式 既存のもので可）
  - ④法人登記簿謄本（提出日前3か月以内に発行のもの）
  - ⑤直近3事業年度の収支（損益）計算書、貸借対照表又はこれらに相当する書類
- (4) 提出部数：正本として①～⑤を各1部、①のみ副本として5部
- (5) 提出先：事務局

##### 2. 企画提案書の作成要領

以下の内容を記載（提案）してください。

- (1) 類似施設等の運営実績
- (2) 本貸与物件を活用した事業の考え方
  - ・本貸与物件の立地条件や活用の可能性
  - ・提案者の利益や本市への好影響
- (3) 事業の実施計画

- ①事業概要(杵築市民その他一般の利用に供する温泉を活用した日帰り入浴・宿泊事業に係る利用料金、営業時間や休日、その他自主事業の予定等)
  - ②運営体制図(想定する従業員数や責任者・連絡体制。また、再委託等がある場合は、現時点の案を記載。相手方業者名を明らかにする必要はありませんが、「Ⅲ募集手続き 1. 応募資格」を提案者同様に満たす必要があります。)
  - ③地域や観光事業者等との連携
  - ④施設を運営するにあたり、利用者への安全配慮、施設の補修や維持管理について提案者が実施する具体的な取組方針
  - ⑤事業収支計画(令和3年度、4年度の2か年以上)
  - ⑥現従業員の再雇用など配慮する事項
  - ⑦その他、アピールしたい事項
- (4) 書式に関する留意事項
- ①企画提案書の用紙はA4判、両面印刷、左綴じ、横書き(用紙の横使い・縦使いは問いません。)。一部にA3判を使用する場合は片面印刷のみとし、A4判に折り込んでください。文字は図表中を除き11ポイント以上で作成してください。
  - ②表紙及び目次を作成し、各ページの下部にページ番号を記載してください。
  - ③正本には、提出年月日、会社名及び提案責任者氏名を記載し、押印してください。
  - ④総ページ数は、表紙及び目次を除いて最大20ページとし、A3判を使用した場合は2ページ分の換算とします。

### 3. プレゼンテーション

企画提案内容に係るプレゼンテーションを実施します。

- (1) 開催日時：令和2年8月5日(水) ※時間は別途通知します。
- (2) 開催場所：杵築市役所本庁舎内会議室
- (3) 出席者：3名以内
- (4) 実施時間：①事前準備 5分程度  
②企画提案内容の説明 20分以内  
③質疑 15分以内

※ 説明は、提出された企画提案書に沿って行ってください。資料の追加提出は認められません。

※ プレゼンテーションに必要な機材(電源、机、イスを除く)の準備と設定は、提案者が行ってください。本市が保有するプロジェ

- クターを当日無償で貸出可能ですが、動作保証はできません。
- ※ プロジェクターは用いず、提出資料（提出された企画提案書）をご説明いただいても差し支えありません。

## V 提案の審査及び選定

### 1. 審査の概要

- ①審査は、杵築市山香温泉風の郷活用事業者選定委員会を設置し、提出書類の審査及びプレゼンテーションを行います。
- ②最も得点が高かった提案者を契約候補者とし、契約締結に向けた協議を行います。基準点に満たないなどの理由により、いずれの提案も選定しないことがあります。

### 2. 審査基準

企画提案書、それに基づくプレゼンテーションの配点と評価項目は次のとおりです。

評価項目（審査の視点）		配点
書類審査	①類似業務の実績	15点
	②業務姿勢や施設の維持管理方針、本市（地域雇用や地域・観光事業との連携）への好影響	15点
	③提案の具体性・実現性・業務の安定性（財務状況、管理・連絡体制や人員配置、収支計画等）	35点
プレゼンテーション	④提案内容の説得性、施設運営に対する熱意・意欲、その他リスク等に対する対応方針、考え方等	35点
合計点		100点

※応募が一者のみの場合：基準点を65点とし、評価点が基準点を満たす場合のみ、当該応募者を契約候補者とします。（満たさない場合は、該当なし。）

### 3. 審査結果の通知

審査結果について、すべての提案者に書面で通知します。また、審査を受けた全事業者の担当者からの審査結果に関する問い合わせには、委員の評価・所見等について、事務局から簡潔に回答する場合がありますが、いかなる場合も異議は認められません。

## VI 契約の締結

契約までの流れ、手続きについては、次のとおり予定しています。

### (1) 貸借物件の契約に係る覚書の締結

契約候補者には、審査結果公表の日から起算して30日以内に、市との間で貸与物件の契約に係る覚書を締結していただきます。

覚書締結に係る費用については、契約候補者の負担とします。

### (2) 契約の締結

この貸与物件の貸し付けは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により、市議会の議決を受ける必要があるため、令和2年9月に予定される杵築市議会定例会に議案として提出し、議決を経て本契約となります。

## VII その他留意事項

### 1. 失格要件

応募者が、次に掲げる事項のいずれかに該当した場合は、失格となります。

- (1) 災害等の正当な理由なく、書類の提出期限及び提出方法を守らなかった場合
- (2) 提出書類に虚偽の内容が記載されていた場合及び不正行為が判明した場合
- (3) 1事業者が2件以上の企画提案書を提出した場合
- (4) 企画提案書に著しく小さな文字の使用や行間を無理に詰める等、読みづらい書類の提出又は外国語表記や専門用語の使用、難解な表現の多用が認められる場合

※ 失格となった応募者の提案は、評価（採点）しません。

### 2. その他留意事項

- ・企画提案後に辞退する場合は、審査前までに任意様式にて「辞退届」を提出してください。
- ・提出期限後の書類の差し替え及び再提出は認められません。
- ・提案に係る費用は、応募者の負担とします。
- ・提出された書類は返却しません。