

勝山温泉センター水芭蕉の施設譲渡等に係る 公募型プロポーザル実施要領

令和8年1月

福井県勝山市

目 次

1	募集の趣旨	1
2	譲渡（又は貸付）の概要	1
3	応募者の参加資格要件	3
4	応募の手続き	4
5	候補者の審査・選定	9
6	契約締結に関する事項	11
7	問い合わせ先及び提出先	13

1 募集の趣旨

勝山市においては、人口減少・少子高齢化等の進行により、今後の公共施設等の利用状況は、刻一刻と変化していくことが大いに見込まれます。

市では平成28年度に、公共施設等の全体を把握し、将来の市全体の姿も見据えながら戦略的に統廃合・長寿命化・更新・処分等を計画的に行いつつ、時代の変化に即したまちづくりを行っていくための骨子となる公共施設等総合管理計画を策定しました。

このような中、市民や観光客が温泉を利用し、休養と健康増進に資するため、また、交流するふれあいの場として平成2年に供用を開始した勝山温泉センター「水芭蕉」について、同計画に基づき今後の在り方を検討した結果「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付とする場合は30年）以上行うこと」の条件（以下「市が付す条件」という。）を付して、施設を民間へ譲渡、土地を売却（又は貸付）することにしました。

なお、施設の譲渡等の相手方の選定に当たっては、公募型プロポーザル方式によるものとし、市が付す条件を踏まえた上で施設を有効活用した事業の提案（価格の提案も含む。）を求めるものです。

2 譲渡（又は貸付）の概要

（1）譲渡する施設及び売却（又は貸付）する土地の概要

名 称		勝山温泉センター「水芭蕉」
所在地		福井県勝山市村岡町浄土寺 30-11
建設年月		温泉棟 平成2年10月 ふれあい会館 平成4年3月
土 地	地 目	物件調書をご確認ください。
	面 積	登記地積：16,698.02 m ² 、実測地積：20,752.36 m ² ※貸付の場合は上記面積から81 m ² を差し引きます。
建 物	構 造	温泉棟 鉄筋コンクリート造 ふれあい会館 木造
	面 積	温泉棟（1階） 1,430.12 m ² ふれあい会館（2階） 470.75 m ²
施設内容	屋内施設	事務室、浴室・サウナ室、宿泊施設、大広間
	屋外施設	テニスコート、芝生広場

（※現状有姿での引き渡し）

※物件の詳細については、物件調書及び現地写真でご確認ください。

(2) 施設の譲渡、土地の売却（又は貸付）の時期

令和8年4月1日（予定）

(3) 譲渡等の方法について

建 物 ※詳細は物件調書（建物）を参照	無償譲渡
土 地 ※詳細は物件調書（土地）を参照	売却（又は有償貸付）
備品等	引き渡しの時点において、施設が有する備品及び消耗品の全てを無償譲渡します。
その他	土地を有償貸付とする場合、 <u>契約期間は30年とし、</u> 更新する場合は新たな契約の締結を要します。

(4) 土地の売却（又は貸付）の金額

土地の売買契約（又は賃貸借契約）の金額は、下記の最低売買価格（又は最低賃貸借価格）以上で事業者が提案した金額とします。

敷地内に法定外公共物が約1,000㎡が含まれています。土地の譲渡を受けた後、事業者の負担で払下げの手続きを行ってください。賃貸借契約の場合は占用許可（占用料）が必要となります。

最低売買価格	102,700,000円
最低賃貸借価格	2,800,000円／年

※契約額ではありません。

(5) 事業者提案を求める事項

参加事業者には、「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」を可能とする事業の提案を求めるものです。

業種の条件は問いませんが、事業計画の具体性や事業の継続性が見込まれるか等の観点から提案の評価を行います。

(6) 修繕の考え方

令和7年度中に男女大浴槽ろ過機の入替、男丸風呂ろ過機の入替、女丸風呂ろ過機ろ過材の入替を予定しています。その他の部分については現状有姿での引き渡しとなります。

なお、当該施設の安定的な運営を支援するため、施設の基幹設備等の改修に係る費用に対して、令和8年度に限り2,600万円を上限とする補助金を交付します。

(7) 業務の引継ぎについて

譲渡等候補者は、譲渡日までに現在の指定管理者（東急リゾーツ&ステイ株式会社）に業務の引継ぎを受けてください。

(8) 施設の譲渡、土地の売却（又は貸付）における条件

基本条件	温浴施設の運営を 20 年（土地を有償貸付の場合は 30 年）以上行うこと		
基本条件に関する基準等	基本条件に関して、市が求める最低基準は下記のとおりです。		
	【最低基準】		
	No	内 容	最低基準
	1	温浴施設の運営を 20 年（土地を有償貸付の場合は 30 年間）以上行うこと	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年間に 310 日以上の営業日を設けること。ただし、施設維持等のために大規模改修が必要な場合は、年間 150 日までの休業を認める。 ・ 市民の保養施設であることから、市民の利用料金については、市民が利用しやすいように配慮すること。 ・ 市が行う施策に協力すること。
条件の順守期間	施設の引き渡し日から 20 年間（土地を有償貸付の場合は 30 年間）		
その他	温泉の利用、その他事業の実施に必要な許認可は、譲渡等候補者の責任において行うこと。		

3 応募者の参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次の条件を全て満たす事業者（ただし、法人に限る。）とし、事業者の主たる所在地については、国内であれば、市内・市外を問いません。

なお、複数の法人により構成されるグループでの参加はできません。

- (1) 「2 (8) 施設の譲渡、土地の売却（又は貸付）における条件」を遵守できる事業者であること。
- (2) 施設を有効に活用し、事業を安定的に行うことができる事業者であること。
- (3) 事業を行うにあたって必要となる許認可を取得済、もしくは営業日までに取得予定である事業者であること。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (5) 公告日から落札決定の日までの間のいずれかの日においても、営業停止処分又は本市の指名停止（除外）措置を受けていないこと。

- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (7) 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及びその利益となる活動を行う者でないこと。

4 応募の手続き

(1) 募集等のスケジュール

予定時期	項 目
令和8年1月16日（金）～2月4日（水）	募集実施要領の公表
令和8年1月21日（水）	現地見学会の開催
令和8年1月22日（木）	質問事項の受付期限
令和8年1月26日（月）	質問事項に対する回答
令和8年1月27日（火）	参加申込書の受付期限
令和8年1月30日（金）	参加資格審査結果通知書の送付
令和8年2月4日（水）	提案書等の提出期限
令和8年2月10日（火） ※予定	審査（プレゼンテーション）
令和8年2月16日（月）	選定結果の通知・評価の公表
令和8年2月下旬	仮契約書の締結
令和8年3月下旬 （財産処分に関する議会の議決を経て）	本契約の締結
令和8年4月以降	民間施設としての運営開始

（２）現地見学会の開催

以下のとおり、現地見学会を開催します。

参加を希望する場合は、期日までに下記申込先へ、法人名、参加者の氏名、所属部署名、電話番号を明記の上、電子メールにてお申込みください。

なお、メールの件名は【現地見学会申込】としてください。

申込期限	令和８年１月２０日（火）１７時まで
申込先	勝山市役所商工文化課観光政策係 (E-mail : kankou@city.katsuyama.lg.jp)
開催日	令和８年１月２１日（水） (※時間等の詳細については、参加申込終了後に別途通知します。)
その他	<ul style="list-style-type: none">・時間については、参加申込終了後に別途通知します。（現地集合）・１事業者につき３名以内の参加とします。・現地見学会への参加は、応募の必須条件ではありませんが、応募を予定されている事業者は可能な限り参加してください。

（３）質問の受付及び回答

質問事項がある場合は以下のとおり、質問書を提出するものとします。

受付期限	令和８年１月２２日（木）１７時まで
提出書類	質問書（様式第２号）
提出方法	質問書（様式第２号）により、下記提出先へ原則としてメールで行うこととし、電話等による口頭での問い合わせには対応はいたしません。
提出先	勝山市役所商工文化課観光政策係 (E-mail : kankou@city.katsuyama.lg.jp)
回答期限	令和８年１月２６日（月）
回答方法	質問書に記載したメールアドレス宛にメールで回答します。 また、現地見学会への参加者にもメールで通知するとともに、市ホームページにも掲載します。
その他	<ul style="list-style-type: none">・質問した応募者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答を公表します。・回答の公表をもって募集実施要領等の補完、追加又は修正とします。

(4) 参加申込

本プロポーザルに参加するには以下のとおり、必要書類を提出してください。

【提出書類及び提出部数】

No	提出書類	提出部数
1	参加申込書（様式第1号）	正本1部 副本1部
2	履歴事項全部証明書	
3	誓約書（様式第5号）	
4	直近3か年の決算書（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）	
5	納税証明書（法人事業税、法人税、消費税及び地方消費税）	

（※副本は複写可）

【提出期限等】

提出期限	令和8年1月27日（火）17時まで
提出先	勝山市役所商工文化課観光政策係 (E-mail : kankou@city.katsuyama.lg.jp)
提出方法	持参又は郵送（必着）
その他	参加申込書を提出後、辞退する場合は辞退届出書（様式第6号）を提出してください。

(5) 参加資格審査結果通知書の送付

参加申込書を提出した事業者については、参加資格を満たしているかを確認し、令和8年1月30日（金）までに、参加資格審査結果通知書（様式第3号）により結果を通知します。

(6) 提案書類の提出

市がプロポーザルへの参加資格を有することを認めた事業者については、以下のとおり必要書類を提出してください。

No	提出書類	提出部数
1	提案書（鑑）（様式第4号）	正本1部 副本1部
2	<p>事業計画書（様式第7号）</p> <p>※以下のア～オの項目を必ず盛り込むこと。</p> <p>（頁数はA4サイズ10頁以内とすること。全ての項目が盛り込まれていれば任意様式でも可）</p> <p>ア 法人の概要について （名称、所在地、基本理念・基本方針、活動について記載）</p> <p>イ 施設の譲渡、土地の売却（又は貸付）を希望する理由</p> <p>ウ 施設で実施する事業の概要について （事業コンセプト、事業概要、ふれあい会館（宿泊施設）の活用方法、事業スケジュールを記載）</p> <p>エ 市が付す基本条件への対応等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」との基本条件への対応の考え方について （施設の営業日や営業時間、利用料に関する考え方、実施事業のほか、アピールポイントなどについて具体的に記載） ・中長期的な展望について ・施設の譲渡、土地の売却（又は貸付）後の施設利用計画について ・「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」の実施に関する同種の業務実績及び業務実績の活用について ・事業運営を継続・発展させるための経営上の工夫 <p>オ 実施体制について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・社員・組織体制について ・業務・事務の円滑な引継ぎについての方針 	正本1部 副本8部
3	事業収支計画書（様式第8号）	
4	見積書（購入額又は賃借額）（様式第9号）	
5	事業者の定款（写）	正本1部 副本1部
6	事業者の役員名簿（任意様式）	

（※副本は複写可）

【提出期限等】

提出期限	令和8年2月4日（水）17時まで
提出先	勝山市役所商工文化課観光政策係 (E-mail : kankou@city.katsuyama.lg.jp)
提出方法	持参又は郵送（必着）
失格事項	<ul style="list-style-type: none"> ・提出書類の提出期限に遅れた者 ・提出書類に虚偽の記載をした者
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・提案は1事業者につき1つとします。 ・提出された書類の返却は行いません。 ・書類等の作成及び提出に要する経費は、全て参加者の負担とします。 ・提出期限後は、参加者の都合による提案書類の差替え及び再提出はできないこととします。ただし、市が必要と認めた場合は、提出書類の差替え及び再提出をできることとします。 ・プレゼンテーション時にスクリーンを使用するため、提案書類の提出時に全ての応募書類の電子データ（PDF ファイル）を記録した CD-R か DVD-R を1枚提出してください。 ・プレゼンテーションは、「4（6）の提案書類」を使用して行うものとし、追加の補足説明資料等の配布及び投影はできないものとします。

（7）その他応募に係る留意事項

（費用の負担）

応募者は、次の費用が発生する場合は、自らの負担により行うものとします。

- ・契約及び履行に関して必要となる費用
- ・不動産登記に要する登録免許税等の費用
- ・引き渡し日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

（著作権）

提案書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、提案書類について、候補者の選定、公表、その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で利用できるものとします。

5 候補者の審査・選定

施設の譲渡及び土地の売却（又は貸付）先候補者の審査・選定は「勝山温泉センター水芭蕉の施設譲渡及び土地売却（又は貸付）先選定に係る公募型プロポーザル選定委員会」において行います。

（１）選定委員会による審査・選定方法

ア 選定委員会において、事業者を対象にプレゼンテーション及びヒアリング等を実施し、提案書類の内容、プレゼンテーションやヒアリング等の結果により審査を行い、合計点数が最も高い事業者を譲渡等の候補者、それに次ぐものを次点候補者として選定します。

イ 審査項目ごとの配点は、別表「審査基準」のとおりとし、委員１人あたり１００点満点とします。

ウ 上位者の合計点数が同点となった場合は「基本条件への対応」「事業実績」「事業継続性」の順に評価点の高い者から上位者とします。

エ 譲渡等候補者の選定に当たり、最低限必要な合計点数は全体の６割以上とします。

なお、審査対象事業者が１者となった場合でも審査は実施し、合計点数が全体の６割未満の場合は、譲渡等の候補者として選定しないものとします。

【評価基準表】

区分	審査項目	審査の視点	配分
利活用方針	基本条件への対応	「温浴施設の運営を２０年（土地有償貸付の場合は３０年）以上行うこと」としての機能が十分に確保されつつ、市民だけでなく観光客等の市外客も含め、魅力的な提案となっているか。	１５
	事業の具体性	事業計画に具体性があり、実現可能なものであるか。	１０
能力性	事業実績	基本条件への対応や事業の遂行に必要なノウハウを有しているか。また、類似案件での実績があるか。	１５
	事業実施体制	事業の実施体制は整っているか。また、事業のスケジュールが適切か。	１０
継続性・発展性	事業継続性	事業の継続性が見込まれるか。また、事業を実施する十分な資金力があるか。	２０
	事業発展性	事業の発展が見込まれるか。	２０
見積価格	見積価格	見積価格について、基準により一律に評価する。	１０

(2) 審査（プレゼンテーション等）

事業者による提案内容のプレゼンテーションを以下のとおり行います。

日 時	令和8年2月10日（火） ※予定 (※時間等の詳細については、参加申込終了後に別途通知します。)
場 所	勝山市役所3階 第1・第2委員会室
留意事項	※プレゼンテーションに当たっての留意事項は以下のとおりです。 ・会場の都合上、1事業者につき2名以内の参加とします。 ・プレゼンテーションはスクリーンを使用して行います。 ・プレゼンテーションは、「4（6）の提案書類」を使用して行うものとし、追加の補足説明資料等の配布及び投影はできないものとします。 ・市において、スクリーン、パソコン、プロジェクターは準備します。 ・パソコンの操作は事業者にて行うこととします。 ・持ち時間はプレゼンテーション（20分程度）と、質疑応答（20分程度）を含め、40分程度とします。

(3) 選定結果の通知及び公表

選定結果は、提案書類を提出した全参加者に文書で通知します。

また、譲渡等候補者名について、市のホームページで公表します。

(4) その他留意事項

ア 提案書類等について、情報公開請求が行われた場合は、勝山市情報公開条例（平成11年条例第16号）に基づき公開します。ただし、選定結果を公表するまでは非公開とします。

イ 選定委員会委員及び市の関係者等に対して、便宜の提供等を目的とした接触を禁じることとします。なお、上記の事実が認められた場合には、当該参加者は失格とします。

6 契約締結に関する事項

当該施設の譲渡、土地の売却に際しては、地方自治法の規定に基づいて、契約の締結に関する議案を「令和8年3月勝山市議会定例会」に提出する予定であり、本件は、議会の議決を経て決定されることに留意してください。

なお、議会の議決が得られなかった場合であっても、本件の公募に関して支出した費用について、市は補償しません。

(1) 契約の締結

市は譲渡等候補者との間で協議を行い、合意後に勝山市議会での承認の議決を前提とした「公有財産譲渡仮契約書」を締結します。

(2) 事務・業務の引継ぎ

「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」の条件を付すことから、機能の維持に関する業務が円滑に行えるよう、令和8年4月以降の民間施設としての運営開始に向けて協議や引継ぎを行います。

なお、その経費については譲渡等先側の負担とします。

(3) 保証金

土地を売買する場合においては、譲渡契約締結時に契約保証金として譲渡代金の100分の10に相当する額を納入していただきます。

○契約保証金は、譲渡代金の一部に充当することができます。

○譲渡代金の支払いが行われずに契約が解除された場合、契約保証金は返還しません。

(4) 譲渡代金等の支払い及び所有権移転等

土地の譲渡代金の支払い期限は令和8年4月1日までとし、譲渡物件（土地及び建物）の所有権は、令和8年4月1日で移転するものとします。

土地の賃貸借契約の場合、毎年3月末日までに当該年度中（4月1日から翌年3月31日まで）における賃貸借料を支払うものとする。建物の所有権は、譲渡契約を交わしたのち、令和8年4月1日に移転するものとします。

土地の所有権移転登記手続きについては、物件引き渡し後、市において行う予定ですが、事業者が自ら行うことは妨げません。ただし、所有権の移転登記に要する一切の費用は事業者の負担となります。

建物の所有権保存登記は事業者が行ってください。

(5) 留意事項

【共通事項】

○法定外公共物等の取り扱いについて

敷地内に法定外公共物が約 1,000 m²が含まれています。土地の譲渡を受けた後、事業者の負担で払下げの手続きを行ってください。賃貸借契約の場合は占有許可（占有料）が必要となります。

○鉄塔用地について

土地の売却の場合、鉄塔用地については北陸電力送配電（株）と別途賃貸借契約を締結してください。

○契約不適合責任の排除

建物、土地、備品、建物の附帯設備及び土地の定着物等については、現状有姿で引き渡しするものとし、これらがその品質・数量等について契約に適合しないものであっても、代金（又は貸付料）の減免や不足分の引渡し、損害賠償請求又は契約の解除をすることができない。

○危険負担に関する特則

契約の締結から引渡しまでの間において、建物、土地、備品、建物の附帯設備及び土地の定着物等が市の責めに帰することができない事由により滅失、毀損等をした場合であっても、代金（又は貸付料）の減免を請求することができない。

【施設についての事項】

○第三者への譲渡等の禁止

事業者は、譲渡を受けた施設について、施設の引渡しの日から 20 年間（土地を有償貸付の場合は 30 年間）は第三者への譲渡又は賃貸を行ってはならない。ただし、事業計画の履行に支障がないと市が特に認めた場合は、この限りではない。

○投資等について

事業を実施する上で必要となる投資は譲受者の責任で行うこと。

【土地についての事項（購入の場合）】

○第三者への譲渡等の禁止

事業者は、購入した土地について、土地の引渡しの日から 20 年間は第三者への譲渡又は賃貸を行ってはならない。ただし、事業計画の履行に支障がないと市が特に認めた場合は、この限りではない。

○境界復元について

境界復元は、譲受者の責任で行うこと。

○投資等について

事業を実施する上で必要となる投資は譲受者の責任で行うこと。

【土地についての事項（賃貸借の場合）】

○賃貸料は年額 2,800,000 円以上で事業者が提案した額となりますが、当該年度の固定資産税相当額に 3 を乗じた金額（以下、当該年度のコストという）と比較して、当該年度のコストが高い場合には、当該年度のコストとします。

○第三者への転貸借等の禁止

事業者は、賃貸借を受けた土地について、第三者へ転貸借をしてはならない。ただし、市が書面により承諾した場合には、この限りでない。

○投資等について

事業を実施する上で必要となる投資を行う場合には、市と協議を行うこと。

○事業終了時の対応

事業終了時には、事業者の責任において建物及び工作物を解体撤去し、更地としたうえで市に土地を返還すること。ただし、市と協議の上、市が必要と認める場合はこの限りではない。

(6) 違約金について

譲渡等候補者の選定結果の通知以降、仮契約書の締結までの間に譲渡等を辞退したときは、土地の売買金（又は賃借料の30年分）に100分の5を乗じた金額を違約金として支払うものとする。

「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」の条件に違反したときは、土地の売買金額（又は賃借料の30年分）に100分の10を乗じた金額と、譲渡後の直近における建物の固定資産税評価額に100分の10を乗じた金額の合計額を違約金として支払うものとする。

(7) 損害賠償

「温浴施設の運営を20年（土地を有償貸付の場合は30年）以上行うこと」の条件を履行しないために市が損害を受けたときは、市は譲受者に対してその損害の賠償を請求する。

(8) その他

本要領に定めのない事項は、勝山市契約事務規則、会計事務規則その他関係法令等の定めるところ及び市と協議のうえ処理する。

7 問い合わせ先及び提出先

住 所 : 〒911-8501 福井県勝山市元町1丁目1番1号

担 当 : 勝山市役所商工文化課 観光政策係

電 話 : 0779-88-8117

E-mail : kankou@city.katsuyama.lg.jp