

# 掛川市健康ふれあい館(大東温泉シートピア)の譲渡に関する募集要領

## 1 趣旨

掛川市が設置する掛川市健康ふれあい館（大東温泉シートピア）（以下「大東温泉シートピア」という。）は、地域産業の振興並びに市民の健康増進及び福祉の向上を図るために設置された掛川市南部地域の地域振興拠点であり、指定管理者制度等により管理運営を行ってきました。

しかしながら、近年は利用者の減少や老朽化等により、多額の市費を投入して運営を継続している状況です。厳しい財政状況の中、南部地域振興という政策目的を達成するため、公共施設としての制約を外し民間事業者様の創意工夫を最大限活かした再建を図りたく、民間譲渡を行います。

この要項は、大東温泉シートピアの設置目的を踏まえた経営を行い、本市の活性化に積極的にご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 募集にあたって

この要項で定める譲渡条件を遵守し、大東温泉シートピアの有効かつ長期活用と地域の活性化に寄与するとともに、施設運営の意欲や経営能力の優れた民間事業者等を募集します。

### (1) 対象施設の名称等

掛川市健康ふれあい館（大東温泉シートピア）

### (2) 募集方法

公募型プロポーザル

### (3) 対象施設の経営状況

別紙1のとおり

### (4) 譲渡時期

令和3年4月1日

### (5) 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。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）167条の4の規定に該当しない者であること。

- ②会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされていない者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く）であること。
- ③国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ④次に掲げる者に該当しない者であること。
- ・役員等が掛川市暴力団排除条例（平成24年掛川市条例第27号）第2条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）であると認められる者
  - ・掛川市暴力団排除条例（平成24年掛川市条例第27号）第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者
  - ・役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な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、暴力団又は暴力団員等を利用したと認められる者
  - ・役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して財産上の利益の供与又は不当に優先的な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者
  - ・役員等が、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者
- ⑤この要項に記載する譲渡の条件を遵守する者であること。

(6) スケジュール（予定）

- |               |                           |
|---------------|---------------------------|
| ①募集要領の配布      | 令和3年1月22日（金）～令和3年2月3日（水）  |
| ②現地内覧会の開催     | 令和3年1月28日（木）              |
| ③参加意向確認書の提出   | 令和3年1月22日（金）～令和3年2月3日（水）  |
| ④質問の受付及び回答    | 令和3年1月22日（金）～令和3年2月3日（水）  |
| ⑤企画提案書の提出     | 令和3年2月15日（月）～令和3年2月19日（金） |
| ⑥選定委員会の実施     | 令和3年3月1日（月）               |
| ⑦結果の公表        | 令和3年3月1日（月）               |
| ⑧仮契約          | 令和3年3月初旬                  |
| ⑨市議会での関連議案の議決 | 令和3年3月19日（金）              |
| ⑩本契約          | 令和3年3月19日（金）              |
| ⑪引き渡し         | 令和3年4月1日（木）               |

### 3 譲渡の条件

(1) 譲渡施設等について

譲渡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 次の建物（附属設備・備品を含む。）を無償で譲渡します。

概	要
所在地：掛川市国安2808番地の2	
建設年月：平成10年7月	
構造：鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造） 一部2階	
建築面積：温泉館・物産館2,915.19㎡ 南側外便所57.60㎡ 北側外便所35.10㎡	
延床面積：温泉館・物産館3,183.21㎡ 南側外便所57.60㎡ 北側外便所35.10㎡	
泉質：ナトリウム塩化物温泉（高張性弱アルカリ性低温泉）	
泉温：33.8℃	
湧出量：53.9L/min	
施設内容：＜温泉館＞	
(1) 和・洋大浴場 2ヶ所	
(2) 露天風呂 2ヶ所	
(3) サウナ、ジェットバス、ハーブ湯等各種特殊浴場	
(4) バーデゾーン（温水プール、子どもプール）	
(5) 食事処・厨房	
(6) 休憩室	
(7) 家族室	
＜物産館＞	
(1) 物産販売コーナー	
(2) ふれあい（談話）コーナー	
＜駐車場＞	
201台収容 南側外便所、北側外便所	
＜附属設備＞	
ボイラー設備、空調設備、浄化槽設備、源泉設備等含む	
※参照：別紙2施設平面図、別紙3敷地平面図	

イ 令和10年8月までは日帰り温泉事業を継続していただくことを無償譲渡の条件とします。

ウ 事業を実施する上で必要となる改修等は、市議会での関連議案の議決を経て市が契約者と決定した者（以下、「譲渡先事業者等」という。）の責任で行うこととします。

エ 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。

②土地に関すること

ア 次の土地を市より無償で貸付けます。

概	要
所在地：掛川市国安2808番地の2 敷地面積：44,614㎡ 土地利用上の制約：県立自然公園 第2種特別地域 都市計画区域内（用途地域外）	
所有者：国安区	
現契約：国安区と市で賃貸借契約を締結（令和10年8月まで）	
備考：①市が所有者より賃借した上で、譲渡先事業者等に無償で貸付ける 予定です。 ②防潮堤整備が計画されており、当該土地の一部が整備予定区域に なっています。	
※参照：別紙3敷地平面図	

イ 令和10年8月までは日帰り温泉事業を継続していただくことを無償貸付の条件とします。

ウ 土地の無償貸付期間は令和10年8月までとしますが、無償貸付期間経過後も引き続き事業を継続していただくことを期待しています。無償貸付期間経過後の条件等については、期間満了前に譲渡先事業者等及び市、土地所有者で協議し、決定するものとします。

エ 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。

(2) 市の負担金措置

① 譲渡先事業者等に対し、大東温泉シートピアを温泉施設として継続的に運営するために必要となる経費の一部を負担金として交付する予定です。

② 負担金交付の対象経費は、以下の経費とします。

ア 譲渡する建物（附属設備・備品含む）の改修（整備・解体・修繕を含む）

イ 温泉施設の改築

③ 負担金交付額は、公開型プロポーザルで市に提出した企画提案書の内容を基礎に算定し、市議会の議決をもって決定しますが、施設解体費を上限額の目安とします。

※施設解体費：2億7千万円

④ 負担金の交付は、対象工事等の実績を勘案し、年度ごとに交付することを予定していますが、詳細は協議の上決定するものとします。

(3) その他の譲渡の条件

①公序良俗に反する使用の禁止

譲渡先事業者等は、2(5)④の各号に規定する者に該当する者がその活動のために利用するなど公序良俗に反する行為には使用することはできないものとします。

#### ②風俗営業等の禁止

譲渡先事業者等は、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供することはできないものとします。

#### ③用途の制限

ア 譲渡先事業者等は、(1)に規定する財産を令和10年8月までは公募型プロポーザルで市に提出した企画提案書の内容に基づく用途（以下「指定用途」という。）に供しなければならないものとします。ただし、合理的な理由により指定用途を変更する必要性が生じ、市の承認を得たときはこの限りではありません。

イ 譲渡後、速やかに日帰り温泉施設としての営業を開始してください。改修等を行う場合など、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。

#### ④所有権移転の制限

ア 譲渡先事業者等は、譲与財産を令和10年8月までは所有権移転できないものとします。ただし、合理的な理由により、第三者に所有権移転する必要性が生じ、市の承認を得た場合はこの限りではありません。

#### ⑤譲渡施設等及び負担金の返還

ア 譲渡先事業者等が譲渡の条件に違反した場合は、市は譲渡施設等及び負担金の返還を求めることができます。

イ アにより市が譲与施設等の返還を求めた場合、譲渡先事業者等は自己の負担において譲渡施設等を現状に回復し返還するものとします。ただし、市が譲渡施設等を現状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。

ウ 市は、譲渡施設等の適正な利用を担保するため、譲渡時に令和10年8月までの期間にかかる買戻し特約の登記を行う予定です。

#### ⑥譲渡関係費用等

所有権移転の手続きは、譲渡契約締結後市が行います。登記に必要な書類は、市へご提出ください。なお、譲渡契約書及び貸付契約書（市保管のもの各1部）に貼付する収入印紙関係及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、譲渡先事業者等の負担とします。

### (4) 要望事項

#### ①日帰り温泉事業の継続

温泉事業の継続が市の願いです。令和10年8月以降も日帰り温泉事業を継続的

に運営してください。

#### ②従業員の雇用

現在勤務している従業員（正社員、パート）については、本人の希望を踏まえ、継続雇用に努めてください。

また、新規雇用にあたっては地元雇用に努めてください。

#### ③大東温泉シートピアの名称

ア 「大東温泉シートピア」の名称については、道路標識等への名称表示が施設周辺を中心として相当数に及んでおり、認知度もあることから、できる限り継承するよう努めてください。

イ 大東温泉シートピアに関して市が登録している商標権（商標登録第4274841号）については、無償で使用权を設定することを予定していますが、譲渡先事業者等と協議の上決定することとします。

#### ④地域活動、市施策への協力

地元自治会等の行う活動や、市の健康増進や地域振興施策に対して、積極的にご協力をお願いします。

## 4 応募の手続き

### (1) 募集要領の配布

#### ①配布期間

令和3年1月22日（金）から令和3年2月3日（水）まで

※配布時間：午前8時30分から午後5時00分まで

#### ②配布場所

掛川市企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室（市役所本庁舎5階東側）

※土日祝日は、市役所本庁舎南玄関守衛室で配布します。

#### ③配布方法

配布場所に来所又は掛川市ホームページよりダウンロードしてください。

郵送での配布は行いません。

### (2) 現地内覧会の開催

譲渡施設等の現地内覧を下記のとおり実施します。

#### ①開催日時・場所

日時 令和3年1月28日（木）午前10時00分から午前11時00分まで

場所 掛川市健康ふれあい館 正面玄関前集合

#### ②申込方法

現地内覧会参加申込書（様式10）に記入の上、掛川市企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室へFAX又は電子メールにより送付してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をしてください。

#### ③申込期間

令和3年1月22日（金）午前8時30分から令和3年1月27日（水）午前12時00分まで

④備考

- ア 現地内覧会参加の有無は、選定には一切影響ないものとします。
- イ 参加人数については、1事業者3人までとします。
- ウ 現地内覧会では質問は受け付けられないこととします。

(3) 参加意向確認書の提出

ヒアリングの日程調整等準備の必要性から、この募集への参加意向を把握させていただくため、下記のとおり参加意向確認書を提出してください。

①提出方法

参加意向確認書（様式11）に記入の上、掛川市企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室へFAX又は電子メールにより送付してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をしてください。

②提出期間

令和3年1月22日（金）午前8時30分から令和3年2月3日（水）午後5時00分まで

③備考

- ア 参加意向確認書提出の有無は、選定には一切影響ないものとしませんが、上記趣旨をご理解いただき、可能な限り提出をお願いします。
- イ 参加意向確認書提出後、事情により応募しないことになった場合、そのことにより市から不利益な扱いを受けることは一切ありません。

(4) 質問の受付及び回答

①質問受付方法

質問票（様式12）に記入の上、掛川市企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室へ電子メールにより送付してください。

また、申込書送付後、必ず電話にて到達確認をしてください。

なお、質問がない場合は、質問票の提出は不要です。

②質問受付期間

令和3年1月22日（金）午前8時30分から令和3年2月3日（水）午後5時00分まで

③回答方法

随時、質問者に対し電子メールにより回答するとともに、掛川市ホームページで回答を公開します。なお、質問への回答は全て令和3年2月5日（金）午後5時00分までに行うものとします。

## (5) 企画提案書の提出

### ①提出方法

持参又は郵送により提出してください。

### ②受付期間

令和3年2月15日（月）から令和3年2月19日（金）まで

※持参の場合は、午前8時30分から午後5時00分までをお願いします。

※郵送の場合は、令和3年2月19日（金）午後5時00分必着とします。

企画提案書郵送後、必ず電話にて到達確認をしてください。

### ③受付場所

掛川市企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室

### ④提出書類の部数

正本1部、副本8部（副本は写しで可）

### ⑤提出書類

ア 掛川市健康ふれあい館民間譲渡応募申込書（様式1）

イ 事業者等概要書（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）

オ 投資計画書及び資金調達計画書（様式5）

カ 様式5に記載した自己資金及び負担金以外の資金調達方法について、融資証明または関心表明その他の確実に調達が見込めることを調達先が証明する書類

※自己資金及び負担金以外の資金調達計画がある場合に限る

キ 負担金活用計画書（様式6）

ク 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類の謄本

ケ 当該法人の登記簿謄本

コ 直近3か年における事業報告書、貸借対照表、損益計算書（販売費及び一般管理費の明細があるもの）及び株主資本等変動計算書

サ 直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、都道府県民税、市町村税の納税証明書

### ⑥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者に定めてください。

イ 上記「⑤ 提出書類」のク～サの書類は、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）

### ⑦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。



## ⑧備考

- ア 企画提案書は、理由を問わず返却しません。
- 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場合があります。
- ウ 提出された企画提案書が本要領に定めるとおり揃っているかを市において確認し、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します。
- カ 企画提案書については、個人情報又は法人の正当な利益を害する情報を除き、掛川市情報公開条例の規定に基づき開示する場合があります。
- キ 企画提案書に記載されている個人情報は、譲渡先選定作業以外には使用しません。

## 5 譲渡先候補者の審査・選定

### (1) 選定方法

選定にあたっては選定委員会を設置し、提出書類及びプレゼンテーション、ヒアリングによる企画内容の審査を行います。なお、選定委員は外部有識者等により構成し、非公開とします。

### (2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

#### ①選定委員会の日時・場所

令和3年3月1日（月） 於：掛川市役所（予定）

※ 対面での開催を予定していますが、新型コロナウイルス感染症の状況によっては、オンラインでの開催とする場合があります。

※ 集合時間等の詳細は令和3年2月22日（月）までに応募者に個別にご連絡します。

#### ②所要時間

プレゼンテーション 25分以内、質疑応答 25分程度

#### ③その他

ア 出席人数は説明者を含めて応募者あたり5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 プレゼンテーションに要するパソコン及びプロジェクター、スクリーン等の機器は市で準備いたしますが、持ち込みも可としますので事前に事務局と打ち合わせください。

(3) 審査項目及び評価内容

プロポーザル選定基準（別紙４）のとおり

(4) 譲渡先候補者の決定

①譲渡先候補者の選定

ア 上記審査項目について、企画提案書及びプレゼンテーション、ヒアリングによる審査を行い、プロポーザル選定基準に基づき選定委員が評価・採点し、総評価点が最高点の者を譲渡先候補者とします。

イ ただし、プロポーザル採点結果について、各審査項目の全選定委員の審査店合計の平均点が6割に満たない場合は、譲渡先候補者として採用しないものとします。

ウ 最高点の者が複数の場合は、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。

②審査結果の通知

決定後、速やかに応募者に選定結果を通知します。

また、選定結果は、市ホームページで公表します。

(5) 契約の締結

①選定した譲渡先候補者と市が、双方協議の上、速やかに仮契約を締結するものとします。

②今回の建物譲渡及び土地使用貸借及び負担金の交付にあたっては、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。

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。

(6) 応募資格の取り消し等

下記のいずれかに該当した者は、応募を取り消し、選定の対象から除外します。また、譲渡先候補者決定後であっても、次のいずれかに該当することとなった場合は、当該決定を取り消すものとします。

①ヒアリング等の審査に出席しなかったとき

②応募資格のいずれかに違反したとき

③提出書類等の内容に虚偽、不正又は本要領の定めに違反する記載があったとき

④その他不正な行為があったとき

## 6 その他留意事項

- (1) 譲渡後、固定資産税及び都市計画税が課税されますので、あらかじめご了承ください。
- (2) 入湯税は掛川市税条例（平成17年市条例第72号）の規定に基づき課税されます。
- (3) 譲渡取引及び負担金受領については、不動産取得税や法人税の課税対象取引となりますので、あらかじめご了承ください。
- (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) 審査に係る電話等での問い合わせには応じません。
- (8) 審査に対する異議の申し立てには応じません。

## 7 問い合わせ先及び企画提案書等提出書類の提出先

掛川市企画政策部企画政策課行革・公共施設マネジメント推進室

（担当：山崎・住本・石川）

住所 〒436-8650 静岡県掛川市長谷一丁目1番地の1

電話 0537-21-1127 F A X 0537-21-1167

電子メール kikaku@city.kakegawa.shizuoka.jp