

温泉施設譲渡に関する公募型プロポーザル実施要項

令和5年1月

中野市 経済部 商工観光課

温泉施設譲渡に関する公募型プロポーザル実施要項

1 目的

市では、住民福祉や地域経済への刺激や雇用創出、観光振興などに寄与することを目的に、平成5年から「晋平の里間山温泉公園」及び平成15年から「斑尾高原体験交流施設」を運営してまいりました。

しかしながら、近年の入込客数の減少や温泉施設を維持するための投資的経費の増加が見込まれる中、行政による温泉施設運営は廃止し、民間の持つ専門的な経営ノウハウやアイデア等を活かすことで、利用者の増大や温泉施設の継続が図られることから、現在行っている温泉施設運営を継続していただける民間事業者を広く募集します。

2 譲渡する施設の概要

譲渡後5年間は日帰り温泉業務を行う温泉施設の運営することを条件として、次の土地及び建物を無償で譲渡します。

(1) 晋平の里間山温泉公園（ぼんぼこの湯）

- ・所在地 中野市大字間山 956 番地
- ・敷地面積 20,932.00 m²
- ・湧出量 64L/m（動力揚湯）
- ・泉温 43.7℃
- ・泉質 ナトリウム・カルシウム－塩化物・硫酸塩温泉
- ・本館棟 鉄骨造1階建 730.764 m² 平成5年建築
- ・浴室棟 鉄骨造1階建 453.143 m² 平成5年建築
- ・機械室棟 鉄骨造1階建 121.00 m² 平成5年建築
- ・ログコテージA 木造2階建 94.20 m² 平成6年建築
- ・ログコテージB 木造2階建 94.20 m² 平成6年建築
- ・マレットゴルフクラブハウス（旧仮設公衆浴場） 木造平屋建 89.43 m²
平成3年建築
- ・マレットゴルフ場
- ・駐車場

※参照：添付資料3施設平面図、添付資料4譲渡対象土地内訳、添付資料5温泉分析書

※施設に付属する設備等（貯湯槽、受水槽、源泉槽、合併浄化槽、倉庫ほか）、温泉源に関する権利及び温水汲み上げ設備（建屋、井戸、ポンプ、送湯管ほか）についても譲渡対象です。

※施設内に設置されている音声告知放送機器については、別途、危機管理課と協議すること。

※法定外公共物は譲渡対象に含まれません。

※譲渡後において、一部占用料が発生いたします。

※建物等につきましては、現況が優先されますので、現地をご確認ください。

(2) 斑尾高原体験交流施設（まだらおの湯）

- ・所在地 中野市大字永江 8156 番地 649
- ・敷地面積 55,159.00 m²
- ・湧出量 100L/m（掘削動力揚湯）
- ・泉温 25.1℃
- ・泉質 アルカリ性単純温泉
- ・本館棟 鉄骨造1階建 1,190.78 m² 平成14年建築
- ・キャビンハウス3棟 木造1階建 250.74 m² 平成15年建築
- ・保健休養センター 木造2階建 375.17 m² 昭和53年建築
- ・キャンプ場炊事場 鉄骨造1階建 20.16 m² 平成16年建築
- ・キャンプ場トイレ 鉄骨造1階建 20.21 m² 平成16年建築
- ・バイオマスボイラー室 鉄骨造1階建 12.50 m² 平成24年建築
- ・マレットゴルフ場
- ・駐車場

※参照：添付資料8施設平面図、添付資料9譲渡対象土地内訳、添付資料11温泉分析書

※施設に付属する設備等（貯湯槽、貯水槽、源泉槽、合併浄化槽、倉庫ほか）、温泉源に関する権利及び温水汲み上げ設備（井戸、ポンプ、送湯管ほか）についても譲渡対象です。

※敷地の一部が私有地となっており、譲渡対象には含まれません。

（参照：添付資料10譲渡範囲図）

※敷地の一部が道路用地となっており、分筆登記等が必要になることから、公簿面積の増減が発生いたします。

※譲渡後において、一部占用料等が発生いたします。

※建物等につきましては、現況が優先されますので、現地をご確認ください。

3 譲渡の条件等

- (1) 議会の議決を得た後、無償で譲渡し、財産無償譲渡契約を締結します。ただし、譲渡後5年間（指定用途期間）は日帰り温泉業務を行う温泉施設として運営すること。履行できない場合は、違約金の支払いが発生する場合があります。

※本館棟以外の付属施設等においても指定用途期間は5年間とします。但し、申出により指定用途外の使用も可能とします。

※引き渡し後、6カ月以内に温泉施設の運営を開始すること。

- (2) 本物件の予定引き渡し日は、令和6年4月1日とします。
- (3) 建物の表題登記及び施設の所有権移転登記は市で行います。所有権移転登記に必要な登録免許税その他の費用（財産無償譲渡契約に関する費用も含む）については、

譲渡先事業者の負担となります。

- (4) 温泉施設運営を実施するうえで必要となる改修等は、譲渡先事業者の責任で行うこと。
- (5) 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。
- (6) 引き渡し時点で施設等に備えている市所有の備品・物品については、無償譲渡を受けること。また、不用品については、責任を持って処分すること。
- (7) 所有権移転の日から5年間は次に掲げる行為を禁止します。
 - ① 売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転すること。
 - ② 第三者に地上権、使用貸借による権利又は賃借権の設定をすること。※指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときは、この限りでない。ただし、その場合は、上記①及び②に定める条件を当該第三者に対し書面により継承し、遵守させなければならない。
※違反した際は、違約金の支払いが発生する場合があります。
- (8) 施設修繕・改修等に対する負担又は補助する措置を予定します（ぽんぽこの湯は5年間で上限1,000万円、まだらおの湯は5年間で上限500万円）。
- (9) 固定資産税相当額を3年間補助する措置を予定します。

4 応募資格

応募については、「2 譲渡する施設の概要」に記載の(1) 晋平の里間山温泉公園（ぽんぽこの湯）(2) 斑尾高原体験交流施設（まだらおの湯）の一方又は両方でも応募できることとし、次に掲げる事項に該当する場合は、応募することはできません。

（※応募は法人を対象としています。個人及び個人事業主は応募できません。）

- (1) 市税等を滞納している者
- (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項の規定に該当する当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
- (3) 正当な理由が無く契約を締結せず、又は契約者が契約を履行することを妨げた者で、当該事実があった後、2年を経過していない者
- (4) 宗教活動・政治活動のために利用しようとする者
- (5) 風俗営業等の制限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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する営業の用に供する者
- (6) 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77号）第2条第2号から第6号までに該当する者
- (7) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者
- (8) 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）

に基づく処分の対象となっている団体またはその構成員

5 スケジュール

- (1) 公告 令和5年1月10日(火)
- (2) 現地説明会受付 令和5年1月16日(月)から1月23日(月)午後4時まで
- (3) 現地説明会 晋平の里間山温泉公園 令和5年1月26日(木)午後2時から
斑尾高原体験交流施設 令和5年1月31日(火)午後2時から
- (4) 質問受付 令和5年2月17日(金)まで
- (5) 質問回答 随時
- (6) 参加表明書等の提出 令和5年2月28日(火)まで
- (7) 企画提案書の提出 令和5年3月3日(金)から3月10日(金)午後5時まで
- (8) 事業内容等ヒアリング(プロポーザル審査会) 令和5年3月24日(金)
- (9) 審査結果通知 令和5年3月下旬

6 現地説明会

参加希望者は次のとおり申し込みください。

- (1) 日時 晋平の里間山温泉公園 令和5年1月26日(木)午後2時から
斑尾高原体験交流施設 令和5年1月31日(火)午後2時から

(2) 申込方法

- ① 様式
現地説明会参加申込書(様式8)を使用
- ② 提出方法
持参、FAX又は電子メールにより提出
- ③ 提出期限
1月23日(月)午後4時00分
- ④ 提出先
中野市経済部商工観光課観光交流係
FAX: 0269-22-5924
Eメール: kanko@city.nakano.nagano.jp

7 質問及び回答

(1) 質問の内容

本要項に関する質問は、参加表明書及び企画提案書の作成や提出に関する事項に限ることとし、評価及び審査に関する質問受付はしない。

(2) 質問の方法

- ① 様式
質問書(様式7)を使用
- ② 提出方法

持参、FAX又は電子メールにより提出

③ 提出期限

令和5年2月17日（金）午後5時15分

（持参による場合の受付は、休日を除く午前8時30分から午後5時15分まで）

④ 提出先

中野市経済部商工観光課観光交流係

F A X : 0269-22-5924

Eメール : kanko@city.nakano.nagano.jp

⑤ 回答の方法

提出された質問に関する回答は、随時、中野市公式ホームページに掲載します。

8 参加表明書の提出

(1) 提出書類

参加表明書（様式1）、事業者等の概要（様式2）、誓約書（様式3）、登記事項証明書（履歴事項全部証明書）、法人定款、決算書等、市税等の納税証明書

※証明書は発行から3か月以内のものとする。

(2) 提出方法

① 提出期間

令和5年2月28日（火）午後5時15分まで

持参による場合の受付は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「休日」という。）を除く。郵送により提出する場合には、提出期間内に必着とする。

② 提出先

〒383-8614 長野県中野市三好町一丁目3番19号

中野市経済部商工観光課観光交流係

9 企画提案書の提出先等

(1) 提出書類

企画提案書等（様式4～6）

(2) 提出方法

① 提出期間

令和5年3月3日（金）午前8時30分から3月10日（金）午後5時15分まで

持参による場合は、休日を除く。郵送により提出する場合には、特定記録郵便・簡易書留郵便・書留郵便等とし、締切日の消印があるものまで有効とする。

② 提出先

〒383-8614 長野県中野市三好町一丁目3番19号

中野市経済部商工観光課観光交流係

③ 提出部数

原本1部及び様式5、6については、原本を複写したもの10部 ※事業者名は、原本のみ記載することとし、複写した10部には名称の記載をしないこと。

(3) 応募の辞退

企画提案書を提出後、辞退する場合は、辞退届(様式9)を提出してください。

(4) その他留意点

- ① 提出書類は、日本工業規格A4版縦型左綴じとする。
- ② 文字は12ポイント以上とする。
- ③ 様式5、6の要件を満たす独自の企画提案書を作成して提出してもよい。
- ④ 提出書類は理由の如何を問わず返却はしない。
- ⑤ 参加申込書の様式については、中野市公式ホームページからダウンロードして利用すること。

10 事業内容等ヒアリング(プロポーザル審査会)

上記9で提出された書類に係るヒアリングを実施する。

(1) 日時

令和5年3月24日(金) ※時間は、別途通知する。

(2) 場所

中野市役所4階 43会議室

(3) 出席者

3名以内(出席者は応募者(参加表明者)の職員であること。)

(4) 内容

企画提案に関するヒアリングは15分程度を予定している。

なお、提出された計画書のほか説明が必要な場合(希望者のみ)は、ヒアリング前に別に10分程度とすること。

また、上記で提出した書類以外の資料は使用しないこと。

(5) その他

ア 参加表明者が、1者の場合であってもヒアリングは実施する。

イ 参加表明者は、表明者名を公表してはならない。

11 審査方法、審査基準

(1) 審査委員会

選定に係る審査は、選定審査会(以下「審査会」という。)を設置する。なお、審査会は非公開とする。

(2) 審査方法

令和4年度温泉施設譲渡先業者選考要領による。申出のあった事業所等から提出された書類やヒアリングを受け、「提案書評価基準」(別紙1)に基づき評価を行い、その妥当性、効率性及び実施可能性、有効性を総合的に判断し、最適な者を「候補者」として決定する。

(3) 評価点

審査会は、企画提案書、ヒアリングの内容から評価点を算定する。
審査委員一人当たりの配点及び評価項目は、別紙1のとおりとする。
企画提案評価の項目に0点の項目がある場合は、失格とする。

(4) 最適候補者及び次点者の選定

ア 評価点が最高であった者を最適候補者、次いで高い者を次点者として選定する。
イ 評価点が同点の場合は、評価項目「施設を活用した事業内容、営業等」の評価点が高い者を上位とする。
ウ 上記イにおいても同点の場合は、審査会の協議により選定するものとする。

(5) 審査結果の発表

後日、上記10のヒアリングに参加した者すべてに通知する。

(6) その他

審査内容や選定結果に関する問い合わせ等は、一切受け付けない。

12 失格事項

参加申込者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 参加資格があると確認された者であっても、確認の後、審査・選定時点において、「4 応募資格」の資格要件を満たしていない場合。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (3) 公平な審査を阻害する行為があった場合。
- (4) 本要項に定める手続き以外の方法により、審査委員又は関係者にプロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合。
- (5) その他本要項に違反すると認められる場合。

13 その他

- (1) 申出に関して必要な費用は、申出者の負担とする。
- (2) 譲渡に至るまで
 - ① 選定後、令和5年6月市議会での無償譲渡の議決を経た後、候補者と細目の協議を行ったうえ財産無償譲渡契約書を締結します。
 - ② 本プロポーザルにおける提案は、譲渡後の活用における能力等について、与えられた条件下における提案を基に評価し、最適な候補者を選定するために求めるものとする。提案は、候補者選定を行ううえでの資料であり、提案内容を拘束するものではない。
 - ③ 令和6年3月31日の廃止以降から円滑に活用できるよう、準備等を行うものとする。

14 提出及び問い合わせ先

住 所：〒383-8614 長野県中野市三好町一丁目3番19号
中野市経済部商工観光課観光交流係

電 話：0269-22-2111

F A X：0269-22-5924

Eメール：kanko@city.nakano.nagano.jp

参考：晋平の里間山温泉公園利用者数推移

項目	H29	H30	R元	R2	R3
入浴者	74,106人	72,813人	75,811人	40,406人	64,531人
コテージ利用者	778人	766人	768人	443人	683人
マレットゴルフ場利用者	1,193人	967人	762人	120人	18人

参考：斑尾高原体験交流施設利用者数推移

項目	H29	H30	R元	R2	R3
入浴者	42,300人	43,750人	57,961人	39,069人	52,189人
キャビンハウス利用者	917人	942人	963人	645人	983人
キャンプ場利用者	98人	255人	222人	130人	240人
マレットゴルフ場利用者	69人	126人	52人	38人	66人

(別紙1)

提案書評価基準

評価項目	評価の着眼点	配点
基本運営方針	① 募集要項、施設の譲渡条件等を理解した経営理念・経営方針であるか。	15
施設を活用した事業内容、事業計画等	① 事業内容等（サービスの種類、料金など）、提供するサービス内容について、質の高いサービス提供が期待できるか。 ア 事業運営の透明性・公平性 イ 利用者への対応・接遇 ウ サービスの向上 エ 利用者ニーズの把握・反映 オ 地域住民や地域産業との連携 ② 敷地内で本館棟以外の利用提案があるか。 ア 施設再配置などの計画 ③ 収支計画の実行性が期待できるか。 ④ 必要な許認可の取得計画や、スムーズな営業開始ができるか。	60
関係法令等を遵守した安全管理体制	① 公衆衛生管理の取り組みは適切か。 ② 防犯・防災・緊急時の対応は適切か。 ③ 個人情報保護等の対策は適切か。	30
情報発信及び苦情処理体制	① 利用者への情報発信はされているか。 ② 利用者からの苦情への対応や処理体制は十分であるか。	20
利用促進策	① 利用促進に繋がる顧客満足度向上の取り組み提案があるか。 ② 様々な利用者に配慮した多角的な取り組み提案があるか。	20
合計		145