

串間市串間温泉いこいの里の
民間譲渡に係る募集要項

平成30年5月

串間市商工観光スポーツランド推進課

串間温泉いこいの里の民間譲渡に係る募集要項

1 趣旨

串間温泉いこいの里は、「地域の資源である温泉を活用し、市民はもとより都市住民に対し、健康増進と心身のリフレッシュの場を提供し、併せて福祉の増進に寄与する」ために建設され、地域活性化等の取組を進めながら、指定管理者制度などにより管理・運営を行ってきましたが、このたび、民間事業者等のさらなる施設の有効活用が必要との判断から、当該施設の民間譲渡することといたしました。

この要項は、施設の設置目的を遵守しながら、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

「串間温泉いこいの里」は、串間市が設置する宿泊・複合型の温泉施設です。主な施設は、食の健康拠点施設（リフレ館）、湯ったり館、滞在型農園施設（コテージ）、農畜産物処理加工施設及び広場施設となっています。

本募集要項に基づき無償譲渡する施設は「食の健康拠点施設」及び「滞在型農園施設（コテージ）」とし、「湯ったり館」、「農畜産物処理加工施設」、「広場施設」は、本要項による譲渡対象に含まれません。譲渡する建物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

①次の建物を無償で譲渡します。

名 称	概 要
食の健康拠点施設	所在地：串間市大字本城 9 8 7 番地 建設年月：平成 9 年 3 月 (国庫補助事業：平成 7～8 年度 農村資源活用農業構造改善事業)
	種 目：温泉保養施設
	構 造：木造 2 階建て一部鉄筋コンクリート造屋・屋根瓦葺
	延床面積： 2,631.23 m ²
	敷地面積： 11,978.23 m ² (公簿)
	施設内容： I 浴場 1 階 (男女用 2 ヶ所、身障者用 1 ヶ所)
	II 宿泊室 1、2 階 (1 階～3 部屋、2 階～5 部屋)
	III 大広間 1 階
	IV 小休憩室 1 階 (6 部屋)
	V 健康相談室 1 階
	VI レストラン 1 階
	VII 展示販売コーナー 1 階
VIII トレーニング室 1 階	
IX 調理室 1 階	
X 事務室 1 階	
XI フロントロビー 1 階	

滞在型農園施設 (コテージ: 5棟)	所在地: 串間市大字本城962番地
	建設年月: 平成11年4月 (国庫補助事業: 平成10年度 農村資源活用農業構造改善事業)
	種 目: 宿泊施設
	構 造: 平屋建・屋根瓦葺
	延床面積: 256.10 m ² (1棟につき 51.22 m ²)
	敷地面積: 6,086.00 m ² (公簿)
	施設内容: I 和室 II ダイニングキッチン III 温泉風呂

②事業を実施する上で必要となる投資(修繕・改修・更新等)は、譲渡先の責任で負担することとします。なお、専門家による物件の診断は行っていません。

③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

①土地の無償貸付期間は5年間とします。無償貸与期間経過後については、期間満了前に市と協議の上、貸付期間を更新できるものとします。

②土地は事業に必要な区画等を市と協議の上、決定するものとします。

③土地の形状の変更、新たな施設等を建設又は設置、第三者への転貸など、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

①譲渡物件で管理している設備及び備品等については、すべて無償で譲渡します。

②設備及び備品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) 源泉等に関すること

源泉の付帯設備等は無償貸与いたしますが、源泉の権利は市の所有のままとします。なお、温泉は、供給管で施設に供給していますが、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。

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、国内であれば、市内・市外を問いません。

(1) 「14 譲渡の条件等」を遵守できる事業者等であること。

(2) 施設を有効に活用し、地域活性化に資する事業を安定的に行うことが期待できる事業者等であること。

(3) 事業を行うにあたって必要な許認可等を取得済または営業開始までに取得予定である事業者等であること。

- (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事業者等であること。
- (5) 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し立てがなされていない事業者等であること。
- (6) 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し立てがなされていない事業者等であること。
- (7) 租税に未納がない事業者等であること。
- (8) 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その構成員の利益につながる活動を行う事業者等でないこと。

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間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) 串間市串間温泉いこいの里譲渡先事業者選定委員会規則（平成 30 年串間市規則第 14 号）に基づき設置する串間市串間温泉いこいの里譲渡先事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員に対し、接触を求めたり、文書を送付したり、利益を供与した場合
- (7) その他、不正行為があったと市長が認めた場合

5 応募の手続

(1) 要項の配付等

募集要項は、下記のとおり配付します。なお、串間市公式サイトからも入手することができます。

- ①配付期間：平成 30 年 5 月 15 日（火）から平成 30 年 7 月 6 日（金）まで
（ただし、土日、祝日を除きます。）
- ②配付時間：午前 9 時から午後 5 時まで
- ③配付場所：串間市商工観光スポーツランド推進課

(2) 公募説明会について

公募に関する説明会を次のとおり開催します。現地説明会は開催しませんが、現地の確認のための立入りは随時対応します。事前に日時の連絡をすることにより、現地で担当者が立ち会います。

- ①日 時：平成 30 年 5 月 25 日（金）午後 2 時から
- ②場 所：串間市役所 D 会議室（地下 1 階）
- ③受 付：「公募説明会参加申込書」（様式第 1 号）に必要事項を記載の上、「17 問い合わせ先及び申請書提出先」へファクシミリ又は電子メールで平成 30 年 5 月 23 日（水）午後 5 時 15 分（必着）までに申し込んでください。

(3) 質問の受付及び回答

本件に係る質問は、次のとおり受け付けるものとします。

①受付方法

別紙の「質問書」（様式第2号）に必要事項を記載の上、「17 問い合わせ先及び申請書提出先」に、5月30日（水）午後5時までにファクシミリ又は電子メールで送付してください。

②回答方法

- (ア) 質問事項を集約後、公平を期するため全ての説明会参加団体等宛にファクシミリ又は電子メールにて回答します。
- (イ) 質問書が届き次第、電子メールにて順次回答することとし、最終の回答期限は6月5日（火）とします。
- (ウ) 公募説明会に参加しない事業者等で、質問事項及び回答内容等の情報が必要な場合には、「17 問い合わせ先及び申請書提出先」までご連絡下さい。

(4) 応募書類の提出等について

①応募書類

申し込みを希望する事業者等は、次の書類を提出してください。

- (ア) 応募申請書（様式第3号）
- (イ) 事業計画書（様式第4号）
- (ウ) 収支計画書（譲渡後3カ年分）（様式第5号）
- (エ) 事業者等の概要書（様式第6号）
- (オ) 誓約書（様式第7号）
- (カ) 事業者等の定款（写）
- (キ) 事業者等の役員名簿（任意様式）
- (ク) 事業者等の登記事項証明書
- (ケ) 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）
- (コ) 都道府県税、法人税、市町村税、消費税、地方消費税に未納がないことを証明する書類（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）
- (サ) 投資計算書および資金調達計画書（様式第8号）
- (シ) 管理運営等の体制を記載した書類（様式第9号）

②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「① 応募書類」の（ウ）～（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「①応募書類」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（様式第10号）
 - ・委任状（様式第11号）

③応募の辞退

申請書類を提出後、辞退する場合は辞退届（様式第12号）を提出してください。

(5) 応募書類の受付期間等

①受付期間：平成30年6月5日（火）から平成30年7月6日（金）まで

（ただし、土日、祝日を除きます。）

②受付時間：午前8時30分から午後5時まで

③提出方法：持参又は郵送により提出してください。

なお、郵送の場合は、平成30年7月6日（金）午後5時必着とします。

④提出先：「17 問い合わせ先及び申請書提出先」参照

⑤提出部数：正本1部、副本10部

⑥その他

（ア）応募書類は、理由を問わず返却いたしません。

（イ）本要項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項に定めるとおり揃っているかを申間市において確認し、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。

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

①選定委員会において、事業者等を対象に、プレゼンテーション及びヒアリング等を実施し、申請書類の内容、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、譲渡先候補者（及び次点者）を選定します。

②審査項目ごとの配点は、別表「評価基準表」のとおりとし、委員一人あたり200点満点となります。

③譲渡先候補者の選定にあたり、最低限必要な基準点（以下、「最低基準点」）を140点とします。最低基準点に満たない場合は、譲渡先候補者（及び次点者）として選定しないものとします。

④選定委員会委員のそれぞれの評価において、最高得点とした委員の最も多い事業者等を譲渡先候補者として選定し、それに次ぐ者を次点者として選定します。最高得点とした委員数が同数の場合、各委員の採点の合計点が高い事業者等を譲渡先候補者として選定します。

⑤上記④の場合において、最高得点とした委員数、各委員の採点の合計点と同じ場合には、選定委員会の合議により譲渡先候補者を選定するものとします。

⑥申請が1事業者等の場合は、選定委員の過半数の評価が最低基準点を満たしている場合に限り、譲渡先候補者として選定します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの開催期日

譲渡先候補者を選定するため、提出された書類をもとにプレゼンテーションを実施します。日時等の詳細については、公募期間終了後に別途通知します。

(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)
基本方針	公募の趣旨を理解し、施設の譲渡対象者として相応しい経営理念・経営方針であるか。
施設を活用した事業内容、営業時間等	①指定用途を踏まえた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及び営業時間等について、質の高いサービス提供が期待できるか。 ③料金設定に関する考え方は適切か。
地域活性化などの取り組み及び地域への経済的効果	①地域や施設の特性を理解し、地域活性化に結び付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。
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。
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秘密保持、個人情報保護等セキュリティ対策は充分か。
従業員等の管理及び教育など	①従業員等の勤務体制、教育・訓練の実施計画は適切か。 ②従業者等の確保は可能か。
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。
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。
利用促進	①利用促進につながる多角的な取り組みの提案があるか。 ②複合施設としての利用促進は図られているか。
環境保全	省エネルギーや地域環境保護への取り組みが示されているか。
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継続的に安定した管理運営が可能な財政的基盤を有しているか。

(4) 選定結果の通知

選定委員会による譲渡先候補者（及び次点者）の選定結果は、速やかに申請者に書面で通知します。

8 情報の公開

応募した事業者等の名称や申請書類等は申間市情報公開条例（平成12年申間市条例第58号）に基づく情報公開の対象となりますので、次により公開します。

①応募した事業者等の数

申請書類の受付期間終了後、公開します。

②事業者等の名称・評価点数等

譲渡先候補者（及び次点者）の選定後、譲渡先候補者（及び次点者）の団体等名称、採点結果（ただし、譲渡先候補者（及び次点者）以外の団体等名称は非表示）、選定基準、配点及び選定理由について公表します。

9 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に伴う手続き等について

- (1) 譲渡する建物のうち「食の健康拠点施設」及び「滞在型農園施設（コテージ）」については、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号。以下「補助金等適正化法」という。）に基づく財産処分の制限（用途の制限、譲渡の制限）を受けています。用途の制限及び譲渡の制限については、「14 譲渡の条件等について」に記載しています。
- (2) 選定委員会において譲渡先候補者（及び次点者）を選定した後、本要項に基づき提出された譲渡先候補者（及び次点者）の申請書類等をもとに、国・県の担当部署と補助金等適正化法に基づく財産処分の協議・申請を行います。なお、財産処分の承認までの期間を短縮するため、提出された申請書類等をもとに、事前に国・県の担当部署と協議を行う場合があります。
- (3) 国・県との財産処分の協議・申請の結果、承認が得られなかったときや補助金を返還しなければならないときは、譲渡できませんので、あらかじめご了承ください。
- (4) 補助金等適正化法の申請・承認にかかる譲渡先候補者（及び次点者）の取り扱いについては、下記のとおりとします。
 - ①財産処分の申請を行った際、譲渡先候補者の申請内容では承認を得られない場合又は補助金の返還が求められる場合には、譲渡先候補者としての資格を失うものとし、次点者を譲渡先候補者に繰り上げます。
 - ②財産処分の申請を行った際、譲渡先候補者及び次点者の申請内容では承認を得られない場合又は補助金の返還が求められる場合には、本要項に基づく譲渡先候補者は「該当なし」とします。
- (5) 財産処分の申請及び承認のため、不測の期間を要し、譲渡時期が遅れる場合がありますので、あらかじめご了承ください。

10 譲渡先候補者の決定、通知及び公表

選定委員会における選定の後、補助金等適正化法に基づく財産処分の承認を得られた場合、市長が譲渡先候補者（及び次点者）を決定し、速やかに譲渡先候補者（及び次点者）に書面で通知するとともに公表します。

11 無償譲渡契約の締結等について

譲渡先候補者が決定した後、「14 譲渡の条件等について」に係る条件等の履行を担保するため、無償譲渡の仮契約を締結します。

12 議会の議決について

- (1) 財産の譲渡にあたっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定に基づく串間市議会の議決が必要となります。串間市議会における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) 串間市議会への議案の提出は、譲渡先候補者決定後、直近の議会に提案する予定です。
- (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。

13 無償譲渡契約の解除について

譲渡先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、譲渡先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) 「14 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) 譲渡先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
 - ①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員とする事業者
 - ②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員とする事業者

14 譲渡の条件等について

(1) 用途の制限について

- ①「食の健康拠点施設」及び「滞在型農園施設（コテージ）」は、譲渡の日から補助金等適正化法に基づく財産処分の制限を受けている間、食を通じた健康増進と温泉を活用した心身リフレッシュの場を提供する機能を備えた施設と位置づけ、住民はもとより、都市住民に対し健康増進を図るとともに、地域農産物を活かした食事と特産品の提供のため（以下「指定用途」という。）に使用することとします。
- ②やむを得ない理由により指定用途を変更する必要があるときは、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。この場合において、補助金等適正化法に基づく財産処分の承認が必要なときは、承認を受けた後でなければ指定用途の変更はできないものとします。
- ③建物等の譲渡後、速やかに指定用途に供することとします。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。

(2) 譲渡の制限について

- ①「食の健康拠点施設」及び「滞在型農園施設（コテージ）」は、譲渡の日から補助金等適正化法に基づく財産処分の制限を受けている間、第三者に譲渡できないものとします。
- ②やむを得ない理由により第三者に譲渡する必要があるときは、本市の承諾を受けなければ譲渡できないこととします。この場合において、補助金等適正化法に基づく財産処分の承認が必要な場合には、承認を受けた後でなければ第三者に譲渡できないものとします。
- ③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、宿泊料などの料金設定について

食の健康拠点施設及び滞在型農園施設（コテージ）の利用料金は、近隣の温泉施設、宿泊施設等の状況を勘案して、料金設定を行ってください。なお、譲渡後、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。

15 その他

(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。なお、串間市企業立地促進条例（平成15年串間市条例第10号）第4条に該当する場合には、3年間に限り免除することができます。（※串間市企業立地促進条例については、別添資料をご参照下さい。）

(2) 入湯税は、免除します。

(3) 不動産取得税、登記に要する費用など、譲渡先の負担とします。

(4) 現在、串間温泉いこいの里に勤務している職員につきましては、職員本人の意向を踏まえ、継続雇用するよう配慮してください。

(5) 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。

(6) 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。

16 募集から譲渡までのスケジュール

平成30年5月15日（火）～7月6日（金）	民間譲渡に係る公募要項の配付
平成30年5月25日（金）	公募説明会
平成30年5月15日（火）～7月6日（金）	施設見学（随時）
平成30年5月15日（火）～5月30日（水）	質問受付
平成30年6月5日（火）までに	質問への回答（随時）
平成30年6月5日（火）～7月6日（金）	応募申請書受付
平成30年8月～9月	第2回選定委員会（資格審査）
	第3回選定委員会（書類審査及びプレゼン）
	第4回選定委員会（譲渡先候補者等の選定）
譲渡先候補者選定後速やかに	補助金等適正化法にかかる国・県との協議・申請
補助金等適正化法の財産処分承認後	市長が譲渡先候補者等の決定（仮契約の締結）
譲渡先候補者決定後の直近の議会（予定）	串間市議会への議案提出・議決（議決後本契約）
串間市議会における議決後速やかに	無償譲渡契約（本契約）に基づき譲渡

17 問い合わせ先及び申請書提出先

串間市役所商工観光スポーツランド推進課

住 所：〒888-8555 串間市大字西方5550番地

電話番号：0987-72-1111（内線268）

F A X：0987-72-6727

メ ー ル：shoukoukankou@city.kushima.lg.jp