

# 日向サンパーク温泉「お舟出の湯」 民間譲渡に係る事業者等募集要領

令和2年12月

日向市観光交流課

## も く じ

1. 趣旨	1
2. 譲渡する施設等について	1
3. 応募資格	2
4. 失格事項	3
5. 譲渡の条件等について	4
6. 応募の手続き	4
7. 譲渡先候補者の審査・選定	6
8. 譲渡先候補者の決定、通知及び公表について	7
9. 譲渡の相手方の決定について	8
10. 仮契約の締結等について	8
11. 本契約の締結等について	8
12. 契約の解除について	8
13. その他留意事項	8
14. 募集から譲渡までのスケジュール	9
15. 問い合わせ先及び応募書類等提出先	9

### (添付資料)

別添 1 施設平面図	10
別添 2 施設の状況（要更新施設等）	13
別添 3 施設位置図	15

### (様式)

様式 1 日向サンパーク温泉「お舟出の湯」民間譲渡応募申込書	16
様式 2 事業者等の概要書	17
様式 3 役員等名簿	18
様式 4 誓約書	19
様式 5 事業計画書	20
様式 6 収支計画損益計算書	23
様式 7 投資計画書及び資金調達計画書	24
様式 8 共同事業体構成員申請書	25
様式 9 委任状	27
様式 10 辞 退 届	28
様式 11 現地見学会参加申込書	29
様式 12 質 問 書	30
様式 13 結果通知書	31

# 日向サンパーク温泉「お舟出の湯」民間譲渡に係る事業者等募集要領

## 1. 趣旨

日向市が設置する日向サンパーク温泉「お舟出の湯」（以下「温泉館」という。）は、平成 14 年 7 月に「地域の資源である温泉を活用し、憩いと交流の場を提供することにより、市民の健康増進と心身のリフレッシュを図り、併せて地域の活性化を推進する」ために設置され、指定管理者制度などにより管理・運営を行ってきました。

今回、指定管理者による管理・運営の継続は困難であると判断し、日向市では民間事業者の有する企画力、資金力、経験豊富な事業ノウハウ等を活用して、温泉館の施設機能を維持すべく、民間譲渡することとしました。

この要領は、温泉館の設置目的を理解しながら、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当たり、必要な事項を定めるものです。

## 2. 譲渡する施設等について

譲渡する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 譲渡後 10 年間は、「温泉（又は温浴）事業」を継続することを条件として、次の建物を無償で譲渡します。

概	要
所在地：日向市大字幸脇 303 番地 5 外	
建設時期：平成 14 年 3 月 29 日	
構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 3 階建て	
用途：1 階／機械室	
2 階／大浴場・露天風呂・多目的風呂・サウナ室・休憩室・売店ほか	
3 階／情報ホール・フロント・事務所・受付ロビー・レストラン・厨房ほか	
床面積：1 階／342.31 m <sup>2</sup> 、2 階／1,062.82 m <sup>2</sup> 、3 階／575.02 m <sup>2</sup> 、計 1,980.15 m <sup>2</sup>	
別添 1 「施設平面図」参照	

イ 事業を実施する上で必要となる投資（修繕・改修・更新等）は、譲渡を受けた民間事業者等の責任で行うこととします。不動産鑑定士による物件躯体の診断結果は、「中位」となっています。

ウ 譲渡する建物は、現状有姿での譲渡とします。

なお、現時点での施設の状況は、別添 2 のとおりです。

### (2) 土地に関すること

ア 建物敷地（別添 3 「施設位置図」参照：2,719.10 m<sup>2</sup>）については、県有地となっており、別途県、民間事業者等及び市の 3 者において賃貸借契約を締結する必要があります。市の試算による賃借料は、次のとおりです。

・賃借料…837,430 円／年（見込み）

イ 土地は、国定公園（第 2 種）内であるため、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については、関係法令による許可及び市の承諾なく、これを行うことはできないこととします。

ウ 専用駐車場はありません。公園の共同駐車場を利用させていただきます。

(3) 設備及び備品に関すること

ア 譲渡物件において市が所有する設備及び備品等については、すべて無償で譲渡します。

イ 設備及び備品等は現状有姿での譲渡とします。

ウ 建物内に残存する従前の指定管理者の設備及び備品等については、指定管理者と民間事業者等と双方協議のうえ取り扱いを決定していただきます。

エ 敷地内にある市の防災行政無線の電気代については、市が負担します。また、駐車場の自動販売機の電気代については、設置業者から民間事業者等へ支払われます。

オ 敷地内の他の施設の水道料については、施設の指定管理者が負担します。

(4) 源泉に関すること

付帯設備のみ無償譲渡とし、権利は市の所有とします。

また、温泉は、揚湯管でくみ上げていますが、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。

### 3. 応募資格

応募できる者は、次の条件をすべ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) 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者であること。

(2) 手形交換所における取引停止処分、主要取引先から取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。

(3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立ての事実がある者にあつては、更生計画の許可が決定し、又は再生計画の許可の決定が確定した者であること。

(4) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税・地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不可能になった者、又は第三者の債権保全請求が常態となったと認められる者でないこと。

(5) 本募集の公告日から契約締結日までのいずれの日においても、市が発注する建設工事等の契約に係る競争入札参加者の資格、指名基準等に関する要綱（昭和 57 年日向市告示第 34 号）第 10 条及び市が発注する物品等の契約に係る競争入札参加者の資格、指名基準等に関する要綱（平成 29 年日向市告示第 61 号）第 9 条の規定に基づく指名停止を受けていない者であること。

(6) 本募集の公告日から契約締結日までのいずれの日においても、県が発注する建設工事等の契約に係る入札参加者の資格等に関する要綱（平成 20 年宮崎県告示第 369 号）第 10 条及び物品の買入れ等の契約に係る競争入札の参加資格、指名基準等に関する要綱（昭和 46 年宮崎県告示第 93 号）第 8 条の規定に基づく入札参加の資格停止を受けていない者であること。

(7) 日向市暴力団排除条例（平成 23 年日向市条例第 23 号）第 6 条に基づく必要な措置として、以下に掲げる事項に該当しないこと及び今後についても該当しないと確約できること。

- ア 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所を代表する者を、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）及び暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）であるもの
- イ 暴力団関係者が経営又は運営に実質的に関与しているもの
- ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の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、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用しているもの
- エ 役員等が、暴力団関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与しているもの
- オ 役員等が暴力団関係者であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているもの
- カ 役員等が暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有しているもの

（参考）日向市暴力団排除条例第6条

<p>（市の事務及び事業における措置）</p> <p>第6条 市は、公共工事その他の市の事務又は事業により暴力団を利することとならないよう、次に掲げる措置を講ずるものとする。</p> <p>（1） 市が実施する入札に暴力団関係者を参加させないための必要な措置</p> <p>（2） 市と契約を締結した者に暴力団関係者と下請契約を締結させないための必要な措置</p> <p>（3） 前2号に掲げるもののほか、暴力団を利することとならないようにするために必要な措置</p> <p>※ 市は、同条に基づく必要な措置として、応募者からの同意に基づき提出された役員等の名簿を宮崎県警察本部に照会し、暴力団関係者の該当がある場合には、応募資格の取消、優先交渉者となる資格の喪失、契約解除等の措置を行い、かつ、その事実を公表します。</p>
---

- （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）第5条第1項各号に規定する観察処分を受けた団体又はその構成員を役職とする事業者該当しないこと及び今後についても該当しないと確約できること。

#### 4. 失格事項

応募する事業者等が、以下に該当する場合は、失格となる場合があります。

- （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限を過ぎて書類を提出した場合
- （3）申請書類に虚偽又は不正があった場合
- （4）本要領に定める手続き以外の手法により、関係者に申請書等に対する援助を直接又は間接に求めた場合
- （5）プレゼンテーション時に追加資料を提出した場合
- （6）その他、市長が不適格と認めた場合

## 5. 譲渡の条件等について

### (1) 用途の制限について

ア 建物等の譲渡後、速やかに温泉施設又は温浴施設として営業を開始してください。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、市と協議を行うこととします。

イ 合理的な理由により、指定用途（温泉又は温浴事業）を変更する必要があるときは、事前に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。

### (2) 譲渡の制限等について

ア 合理的な理由により、第三者に譲渡する必要があるときは、事前に市の承諾を受けなければ譲渡できないこととします。

イ 第三者に譲渡する場合、「3. 応募資格」を満たさない団体等には譲渡できないこととします。

ウ 施設は、担保に供してはならないこととします。

### (3) 入浴料等の料金設定について

温泉館の入浴料は、近隣の温泉施設又は温浴施設などの状況を勘案して、住民が利用しやすい料金設定となるようご配慮ください（参考：従前の利用料金 大人 550 円、子ども 300 円）。

### (4) 業務の再委託について

指定用途（温泉又は温浴施設）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。

### (5) 従業員の雇用について

従業員の雇用に当たっては、温泉館休館直前に勤務されていた従前の指定管理者の従業員及び地元雇用を配慮してください。

### (6) 納入業者について

納入業者の選定に当たっては、温泉館休館直前に取引のあった従前の納入業者及び地元業者の利用に配慮してください。

### (7) 事業の中止について

事業者等が、事業を中止しようとする場合、中止しようとする日の6か月前までに市へ報告するとともに、現況のまま施設等を市へ返還することとします。

### (8) 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等について

譲渡施設の一部においては、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）に基づく財産処分の制限（用途及び譲渡の制限）を受けていることから、市が行う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。

## 6. 応募の手続き

### (1) 応募書類の提出等について

#### ア 提出書類

応募する事業者等は、次の書類を提出してください。

(ア) 日向サンパーク温泉「お舟出の湯」民間譲渡応募申込書（様式1）

(イ) 事業者等の概要書（様式2）

(ウ) 役員等名簿（様式3）

- (エ) 誓約書（様式4）
- (オ) 事業者等の定款（写）
- (カ) 事業者等の登記事項証明書
  - ① 法人・・・登記簿謄本
  - ② 商号登記している個人・・・商号登記簿謄本
- (キ) 事業者等の直近3か年間の決算書（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）
- (ク) 法人税、消費税、都道府県税、市町村税に滞納がないことを証明する書類
- (ケ) 事業計画書（様式5）※1事業者等につき1案とします。
- (コ) 収支計画損益計算書（様式6）※令和3年度から令和7年度までの5年間分
- (サ) 投資計画書及び資金調達計画書（様式7）

イ 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は、下記の点にご留意ください。

- (ア) 代表となる事業者・団体1者を定めてください。
- (イ) 上記「ア 提出書類」の（ウ）～（ク）の書類は、共同事業体を構成するすべての事業者・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。
  - ① 共同事業体構成員申請書（様式8）
  - ② 共同企業体協定書
  - ③ 委任状（様式9）

ウ 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10）を提出してください。

(2) 応募書類の提出期限、提出部数等について

- ア 受付期間：令和3年1月29日（金）まで（ただし、土・日曜日、祝日を除く）
- イ 受付時間：午前8時30分から午後5時15分まで
- ウ 提出方法：持参又は郵送により提出してください。ただし、郵送の場合は、簡易書留郵便により受付期間、受付時間内に必着しなければならないこととします。
- エ 提出先：日向市商工観光部観光交流課  
〒883-8555 宮崎県日向市本町10番5号
- オ 提出部数：正本1部、副本8部
- カ その他
  - (ア) 応募書類は、理由を問わず返却いたしません。また、事業計画書等の著作権は事業者等に帰属しますが、必要な範囲で複写することがあります。
  - (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る場合があります。
  - (ウ) 提出された応募書類が、本要領に定めるとおり揃っているかを日向市において確認し、不備や不足があった場合は受付期間内に限り、必要に応じて不備・不足書類等の提出を求めることがあります。
  - (エ) 受付期間終了後、提出された書類等の再提出及び追加、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費用は、すべて事業者等の負担とします。

(3) 現地見学会について

譲渡物件の現地見学会を事前申込制で実施します。

ア 申込期限：令和3年1月15日（金）午後5時15分まで

イ 申込先等：「現地見学会参加申込書」（様式11）に必要事項を記載の上、「15. 問い合わせ先」へFAX又は電子メールで送信し、送信後に電話で受信確認をしてください。

ウ 開催日時：日時を調整の上、電子メール等で通知します。

エ その他

（ア）現地見学会参加の有無は、選定には一切影響しないこととします。

（イ）現地見学会には、ダウンロードした要領等の資料を印刷してご持参ください。当日は、説明資料を用意いたしません。

（ウ）参加者は、1事業者等3人以内とします。所要時間は、2時間程度を予定しています。

（エ）現地見学会での質問は、受け付けません。

(4) 質問の受付及び回答について

本件に係る質問は、次のとおり受け付けることとします。

ア 受付方法

「質問書」（様式12）に必要事項を記載の上、「15. 問い合わせ先」に令和3年1月22日（金）午後5時15分までに持参、郵送、FAX又は電子メールで提出してください。郵送の場合は、簡易書留郵便により受付期間内に必着しなければならないこととします。

イ 回答方法

競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、基本的に質問受付日の翌開庁日（最終：令和3年1月25日（月））に随時、市ホームページ上で公開します。ただし、質問者名は公表しません。また、回答が遅れる場合は、その旨市ホームページ上でお知らせします。

日向市公式HP <http://www.hyugacity.jp/>

## 7. 譲渡先候補者の審査・選定

(1) 選考委員会による審査・選定方法

ア 「日向サンパーク温泉『お舟出の湯』民間譲渡候補者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置し、事業者等を対象にプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、譲渡先候補者及び次点者を選定します。

イ 審査項目ごとの評価ポイントは、「7.（3）審査項目」のとおりとし、選考委員会として100点満点で評価・採点します。なお、事業者等が1者のみの場合であっても、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選定の可否を決定します。

ウ 総評価点の合計が最高得点の者を譲渡先候補者とし、それに次ぐ得点者を次点者として選定します。

エ 最高得点の者が複数いた場合は、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。

オ 総評価点が満点の60%未満の事業者等は、選定の対象としません。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの開催期日等

ア 開催期日：令和3年2月5日（金）を予定しています。詳細な時間は、別途通知します。

イ 実施会場：市庁舎内会議室としますが、オンラインでの実施を希望する場合は、応募書類提出



時に、その旨「15. 問い合わせ先」に連絡してください。

ウ 所要時間：プレゼンテーション 20 分以内、質疑応答 20 分以内

エ 留意事項

(ア) プレゼンテーションに出席する者は、1 事業者等当たり 4 人以内（パソコン操作者を含む）とします。

(イ) プレゼンテーションは、事業計画書等に基づいて行うことを原則とします。

(ウ) 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。

### (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	評価内容	評価 ポイント
1	基本方針	公募の趣旨を理解し、譲渡先の事業者等としてふさわしい経営理念・経営方針であるか。	5
2	施設を活用した事業内容、営業時間等	①温泉・温浴施設として活用する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について、質の高いサービス提供が期待できるか。 ③入浴料及び営業時間などの考え方は適切か。（従前のサービスに配慮されているか） ④周辺施設等との連携が期待できるか。	10
3	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、地域活性化に結びつ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・協働が期待できるか。また、地域の経済的効果は期待できるか。 ③従前の従業員の継続雇用について、配慮されているか。	15
4	安定的な事業運営	①経営の改善・安定化を図る上で、画期的な計画とその実効性に期待できるか。 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。	15
5	関係法令等を順守した安全管理	①公衆衛生管理の取組についての考え方は十分か。 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、損害賠償能力は十分か。 ④個人情報保護等セキュリティ対策は十分か。	10
6	施設の維持管理	施設の維持管理及び設備の整備点検計画、管理体制は適切か。	5
7	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。	5
8	利用促進	利用促進につながる多角的な取組の提案があるか。	10
9	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継続的に安定した経営が可能な財政的基盤を有しているか。	15
10	総合評価	①事業計画書の内容をよく補完したプレゼンテーションとなっているか。 ②積極的に業務に取り組む意欲が感じられるか。	10

## 8. 譲渡先候補者の決定、通知及び公表について

選考委員会における選定の後、日向市公有財産管理運用委員会で承認を受けた場合、市長が譲渡先

候補者及び次点者を決定し、速やかに「結果通知書」（様式 13）で通知するとともに、日向市ホームページで公表します。

また、選定されなかった事業者等に対しても、その旨を通知します。

## 9. 譲渡の相手方の決定について

市長は、選定した譲渡先候補者を譲渡の相手方（以下「譲渡先事業者」という。）とします。

ただし、譲渡先事業者に事故等があり譲渡が不可能となった場合は、次点者を譲渡先事業者とします。

## 10. 仮契約の締結等について

譲渡先事業者が決定した場合、建物の無償譲渡について交渉を行い、仮契約を締結します。

## 11. 本契約の締結等について

- (1) 今回の建物譲渡に当たっては、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 6 号の規定に基づき日向市議会の議決が必要となることから、議会議決をもって仮契約から本契約に移行することとします。
- (2) 日向市議会への議案の提出は、譲渡先事業者決定後、直近の議会に提案する予定です（令和 3 年 3 月定例会市議会を予定）。
- (3) 議会の議決を得られなかった場合は、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。

## 12. 契約の解除について

譲渡先事業者が次のいずれかに該当する場合は、契約を解除することとします。この場合において、譲渡先事業者は市が指定する期日までに譲渡された建物等を返還することとします。

- (1) 「5 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事業者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) その他市長が必要と認めるとき

## 13. その他留意事項

- (1) 譲渡後、固定資産税が課税されます（年額：課税標準額×1.6%）。
- (2) 日向市税賦課徴収条例（昭和 30 年日向市条例第 17 号）第 156 条に該当する形態で施設を運営する場合、入湯税は課税されません。
- (3) 不動産取得税、登記に要する費用など、仮契約、本契約の際に必要な経費は、譲渡先事業者の負担となります。
- (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) 市の実施する観光入込客数調査に協力していただきます。
- (6) 市が必要と認めるときは、決算状況などについて情報提供を求める場合があります。

- (7) 審査の結果は、すべての応募者に電子メールで通知するとともに、市のホームページで公表します（通知・公表予定日：令和3年2月8日（月））。
- (8) 審査に係る電話等での問い合わせには応じません。
- (9) 審査に対する異議の申し立ては、できないこととします。

#### 14. 募集から譲渡までのスケジュール

実施内容	実施期間又は期日
公告・募集開始	令和2年12月28日（月）
質問受付期間	令和3年 1月 4日（月）～1月22日（金）
現地見学会申込期限	令和3年 1月15日（金）
現地見学会	希望者ごとに調整します
質問回答期日	随時（最終：令和3年 1月25日（月））
応募書類の提出期限	令和3年 1月29日（金）
プレゼンテーション・ヒアリング	令和3年 2月 5日（金）
譲渡先候補者の選定・結果通知	令和3年 2月 8日（月）
仮契約（建物の無償譲渡仮契約）	令和3年 2月 中旬

※ スケジュールは、変更することがあります。

#### 15. 問い合わせ先及び応募書類等提出先

日向市役所商工観光部観光交流課

〒883-8555 宮崎県日向市本町10番5号

TEL：0982-66-1026

FAX：0982-54-2639

E-mail：[kankou@hyugacity.jp](mailto:kankou@hyugacity.jp)