

# 北郷温泉施設再開事業者募集要項

令和3年 11 月

日 南 市

## 1 公募の背景と目的

日南市（以下「市」という。）の貴重な資源である北郷温泉は、昭和35年に天然ガスの試掘ボーリングが行われたことに端を発しており、天然ガスと45℃のガス付随水が湧出したものの、当時は事業化まで至りませんでした。しかし、昭和48年、この試掘ボーリングからの湧水を廃棄するために接続されていたパイプの先に、設置者不明の風呂釜が置かれ、連日多くの入浴客が訪れる事態が起きました。衛生的また公序良俗的観点等からこの風呂釜は撤去されるものの、泉質の評判の良さから当時の北郷町は温泉開発に乗り出すことになりました。

昭和51年4月に北郷町が建設した「大藤荘」はオープン直後から、湯量も豊富で療養効果も高い温泉を求めて入浴客が殺到し、町は施設の拡張や建て替えを行い、昭和60年11月に(財)宮崎県建設労働者研修福祉センター「サンチェリー北郷」がオープン、昭和62年には隣地の大藤荘を解体し、別棟が建設され、現存する日南市民いこいの家としての建物が形成されました。

その後、サンチェリー北郷は、日帰り温泉や宿泊、食事を楽しめる施設として、多くの市民や観光客に利用されながらも、老朽化に伴う改修だけでなく、平成10年には施設の魅力を更に向上させるために露天風呂を設置するなど、北郷温泉の中でも唯一の公共施設として存在感を示しながら維持管理されてきました。

しかしながら、建設後約40年の間に繰り返されてきた改修や増築の一部に、建築基準法に適合しない箇所が多岐多数に及ぶことが判明し、市は利用者の安全性を考慮し、令和3年4月1日から施設の利用を休止することになりました。

市では、長年多くの市民や観光客に愛され、黒字経営を続けてきた施設の休止の発表以降、早期再開を望む歎願書の提出といった多くの声が寄せられる中、早急に温泉施設を再開するため、民設民営での再開方針を示し、市が建設費用の一部を補助することで持続的で魅力的な施設の建設運営を担える民間事業者を募ることとしました。

本件公募では、この主旨を理解し、民間が有する経営ノウハウや発想を生かした施設の建設並び持続的な運営の実現のため、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により、以下のとおり再開事業者を募集するものです。

## 2 事業概要

既存のサンチェリー北郷の建物は市が解体し、市が貸し付ける跡地に、プロポーザルを経て選定された民間事業者により、市民及び観光客が気軽に楽しめる日帰り温泉施設を建設し、運営します。また、市は施設の建設費の一部を補助します。

(1) 所在地等 宮崎県日南市北郷町大藤甲1519番地1ほか 2,937.05㎡

(2) 解体完了 令和4年12月末予定

(3) 土地貸付料 約976千円（敷地：約677千円 駐車場：約299千円）／年（令和3年度現在）

(4) 日帰り温泉施設（必須条件）

① 浴場は男女別に浴室、サウナ、脱衣所、トイレを設置し、合計で300㎡以上

② 浴室と脱衣所を合わせて10㎡以上の家族風呂を最低1室設置

③ 休憩室は1室で40㎡以上のものを最低1室設置

④ 上記施設のほか、ロビーや廊下等を含め、合計500㎡以上の面積

(5) 日帰り温泉以外の施設の建設運営

① 地域活性化並びに収益性向上に資するレストラン及び宿泊施設の設置を推奨します。

② 市民及び観光客向けの日帰り温泉施設という目的を損なわないことを条件に公序良俗に反しない

範囲で、レストラン及び宿泊施設以外の施設を建設、運営することも可能とします。

- ③ 運営の全て又は一部を第三者に委託できます。
- ④ 土地は原則定期借地権による賃貸借契約を締結しますが、契約満了後も継続して市民及び観光客が楽しめる日帰り温泉施設の運営を行うこととします。

(6) 建設費補助金

- ① 全体上限額 1億7,640万円
- ② 上記(4)の施設に対して、補助率1/2、上限額1億5,000万円
- ③ レストランと宿泊施設の用途に供する施設に対して、補助率1/10、上限額2,640万円
- ④ 開業後10年間は条件を遵守の上、施設を運営し、これに違反した場合は、市が補助した補助金の全額又は一部を返還しなければなりません。

※ 詳細については、別途「北郷温泉施設再開事業費補助金交付要項」を御参照ください。

3 物件調書

		物件名	サンチェリー北郷				
所在地	所 在: 日南市北郷町大藤甲1519番地1						
	地 番: 日南市北郷町大藤折生田甲1519-1、3(建物 大藤小藤甲3633-3(駐車場))						
面積	敷地面積	2,937.05 m <sup>2</sup>	現況	地目	宅 地	建物	あり(解体予定)
	駐車場面積	1,297.66 m <sup>2</sup>		地目	宅 地		建築面積
接面道路について		敷地 北、東、南側に接している。					
法令に基づく制限	都市計画法	都市計画区域外					
		用途地域	指定なし		防火地域	指定なし	
	建築基準法	建ぺい率	70 %				
		容積率	200 %				
その他の法律							
災害リスク	令和2年度更新	洪水・浸水害、土砂災害					
住基人口	R3.6.1	北郷町 3,991人	大藤 468人	日南市全体 51,309人			
施設所有者の負担に関する事項	負担の有・無	有	負担の内容	・井水利用のためのポンプ施設の負担 (電気料金、ポンプの維持管理費等)※要相談 ・給湯料			
供給処理施設の状況	電 気	R3.6.3解約					
	上水道	停止中	日南市 水道課営業係	0987-31-1149			
	下水道	接続済	日南市 下水道課	0987-23-9977			
	井水	接続済					
	温泉	接続済	北郷町温泉協会				
	ガ ス						
交通機関	鉄 道	JR日南線内之田駅	物件の 南西方	約 3.5km			
	バ ス	宮崎交通バス停	物件の	敷地内			
公共施設等(物件からの道程)	市役所支所	日南市役所 北郷地域振興センター	物件の 北西方	約 県道28経由4.4km			
	小学校	北郷小中学校	物件の 南方	約 県道28経由5.2km			
	中学校						
	高 校	日南高等学校	物件の 南西方	約 県道430経由6.5km			
	市役所	本庁	物件の 南南西方	約 県道28経由8.3km			
	病 院	県立日南病院	物件の 南方	約 県道28経由9.4km			
	消防署	日南市消防署北郷出張所	物件の 北方	約 県道28経由4.2km			

※ 物件の概要を把握するための資料ですので、ご自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

#### 4 建設及び運営の条件等

##### (1) 貸付地に建設する建物（以下「施設」という。）の用途の条件

市民の保養及び健康増進に資することができ、市民や観光客が気軽に楽しめる以下の日帰り温泉施設を必須条件とします。

- ① 浴場は男女別に浴室、サウナ、脱衣所及びトイレを設置し、合計で300㎡以上
- ② 浴室と脱衣所を合わせて10㎡以上の家族風呂を最低1室設置
- ③ 休憩室は1室で40㎡以上のものを最低1室設置
- ④ 上記施設のほか、ロビーや廊下等を含め、合計500㎡以上の面積

##### (2) 温泉の使用

一般財団法人北郷町温泉協会が供給する温泉を使用し、同協会の規定に基づく給湯料の支払い及び維持管理等を行うこと（別添資料参照）。

##### (3) 施設の用途の制限

- ① 風俗営業等の規制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条に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することはできません。
- ② 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の事務所の用に供することはできません。
- ③ その他、公序良俗に反する用に供することはできません。

##### (4) 運営に関する第三者への委託

施設の全て又は一部を委託しようとする場合は、あらかじめ市の承諾を得た上で、委託することができるものとします。

##### (5) 日帰り温泉以外の施設

地域活性化並びに収益性向上に資するレストラン及び宿泊施設の設置を推奨します。

なお、市民及び観光客向けの日帰り温泉施設という目的を損なわないことを条件に公序良俗に反しない範囲で、レストラン及び宿泊施設以外の施設を建設、運営することも可能とします。

##### (6) その他

- ① 建設及び運営にあたっては、関係法令を遵守し、必要な届出や許可等の手続きは再開事業者の責任と負担において行うこと。
- ② 施設の名称は、「サンチェリー北郷」と同一若しくは類似、又は地域を連想させるものとします。
- ③ 路線バスのバス停及び回転場は現状の機能を維持すること。
- ④ 新型コロナウイルス等の各感染症に対する対策を講じること。

#### 5 土地の賃貸借契約について

##### (1) 期間等の条件

- ① 建設する施設の建築確認申請と同時期に、審査の結果、契約予定者として選定された者と、賃貸借契約を締結します。
- ② 契約の主な内容
  - ア 市民及び観光客が気軽に楽しめる日帰り温泉施設の用に供すること
  - イ 原則、事業用定期借地権による契約とすること
  - ウ 契約満了後の契約については、契約満了までに協議し、市民及び観光客が気軽に楽しめる日帰り温泉施設の用に供する条件で再契約は可能とし、契約満了後に再契約を行わない場合は、更地にし、土地を返還すること

- ③ 詳細な契約の内容については、選定された者と協議の上、決定します。
- ④ 原則10年後に市との協議により土地を購入することを可能とします。

(2) 貸付料

- ① 工事を着工する日から貸付料を徴収します。
- ② 土地貸付料は、日南市行政財産使用料条例及び財務規則の規定に基づく額とします。

6 応募資格要件

(1) 法人格を有する団体であること。

また、複数の法人（以下「共同事業体」という。）による申請も可能とします。

(2) 温泉事業のほか、施設の用途の運営に必要な資格並びに活用事業者が実施する事業に関し許可及び認可等を必要とする場合において、許可及び認可等を受けている者

(3) 必要となる資本金、技術力及び経営能力を有する法人であること。

(4) 次のいずれかの事項に該当する法人は、申請できません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 地方自治法244条の2第11項の規定により市又は他の地方公共団体から指定の取消しを受け、又は当該処分の日から起算して2年を経過しない者
- ③ 日南市の建設工事等に係る指名停止等の措置に関する要綱（平成21年制定）に基づく入札参加資格停止の措置の対象となっている者
- ④ 法人の代表者（法人にあっては、非常勤を含む役員及び経営に事実上参加している者、法人以外の団体にあっては、その代表者及び経営に事実上参加している者。以下同じ。）が、次の事項のいずれかに該当する者
  - ア 代表者等が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）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（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である者
  - イ 代表者等が暴力団関係者を利用した場合
  - ウ 代表者等が暴力団関係者に対して、直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与し、金銭、物品その他の財産及び経済上の利益又は便益を与えた場合
  - エ 代表者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場合
  - オ 契約の相手方が暴力団関係者と知りながら当該暴力団関係者と商取引に係る契約を締結している場合
  - カ 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある場合
- ⑤ 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、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又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされた者。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者であっても、更生計画の認可が決定、又は再生計画の認可の決定が確定した者については、当該申立てがなされていない者としてします。
- ⑥ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
- ⑦ 当該法人の登記簿謄本に記載する市区町村の市民税、固定資産税、軽自動車税等及び延滞金等を滞納している者

- ⑧ 法人又は共同事業体の構成法人であって、他の共同事業体の構成法人である者、若しくは二つ以上の提案を行う者
  - ⑨ 労働基準法をはじめとする労働関係法令を遵守していない者
  - ⑩ 役員（法人の監査役及び監事を含む。）のうちに次のいずれかに該当する者がいる法人
    - ア 破産者で復権を得ない者
    - イ 禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- ※ ④のアからカの事項については、必要に応じて市と日南警察署との間で締結した「暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書」に基づき、提出された役員名簿を基に警察署に照会を行い、該当するか否かを確認します。

(5) 共同事業体による申請について

- ① 共同事業体に6(4)のいずれかに該当する法人が含まれる場合は申請することができません。
- ② 共同事業体を構成する法人（以下「構成法人」という。）は単独で申請することはできません。
- ③ 代表法人及び構成法人の変更は、原則として認められません。
- ④ 市及び利用者等に対する責任については、共同事業体の全ての構成法人が負います。

7 応募手続き等

(1) 公募及び審査のスケジュール（予定）

- ① 募集要項の配布 公表の日～令和4年2月11日（金）
- ② 質問及び回答 公表の日～令和4年1月31日（月）
- ③ 現地説明会 令和3年12月21日（火）、12月24日（金）
- ④ 申請書の受付 令和4年2月14日（月）～28日（月）
- ⑤ 第1次審査 令和4年3月1日（火）～
- ⑥ 第2次審査 令和4年3月16日（水）～18日（金）
- ⑦ 審査結果の公表及び通知 令和4年3月下旬

※ 新型コロナウイルス感染症の拡大やそれに類する疾病等が当市でも確認された時は、延期又は中止される場合があります。

(2) 申請書類等の配布場所

後述「8 申請書類等」については、日南市産業経済部観光・スポーツ課で配布するほか、市ホームページ上にも公表し、ダウンロードして取得することができます。

観光・スポーツ課での配布は、平日の午前8時30分～午後5時とします。

(3) 質問及び回答

① 募集要項等に関する質問

ア 次の期間内に、募集内容等質問書（様式第2号）を電子メールにて提出してください。

イ 期間は、公表の日から令和4年1月31日（月）午後5時までとします。

ウ 提出先は日南市 産業経済部 観光・スポーツ課 観光係とします。

メールアドレス：kanko@city.nichinan.lg.jp

※ 口頭・電話等による質問及び受付期間外の提出には応じられません。

② 質問に対する回答

随時回答を行い、最終回答は令和4年2月7日（月）とします。

なお、回答内容は募集要項等の追加又は修正とみなし、市ホームページで公表します。

#### (4) 現地説明会

##### ① 開催場所及び参加人数

ア 日時：令和3年12月21日（火）、24日（金）のいずれも午前10時～午後4時

※ 3日前までに申込みを行うこと

イ 場所：日南市民いこいの家（通称「サンチェリー北郷」）

ウ 参加者数：1法人につき原則3名以内（新型コロナ感染防止のため御理解をお願いします）

##### ② 参加申込

ア 現地説明会参加申込書（様式第3号）及び秘密保持に関する誓約書（様式第4号）を提出すること（事前申込制）。なお、現地説明会への参加は任意とします。

イ 現地説明会後の問合せについても、随時対応します。

ウ 募集要項及び関係書類は、当日持参すること。

エ 申込方法は、郵送、持参、電子メール及びファックスのいずれかの方法とします。

##### ③ 申込先：日南市産業経済部 観光・スポーツ課 観光係

メールアドレス：kanko@city.nichinan.lg.jp

ファックス番号：0987-23-3100

#### (5) 申請書等の提出

提出に当たっては、後述「8 申請書類等」の北郷温泉施設再開事業者募集の申請に係る提出書類一覧表に定める様式を番号順にまとめ、正本1部、副本14部の計15部を、令和4年2月14日（月）から2月28日（月）までの間、平日の午前9時から午後5時までに市産業経済部観光・スポーツ課観光係に提出してください。

#### (6) 申請の辞退

申請書の提出後に申請を辞退する場合は、北郷温泉施設再開事業者選定申請辞退届（様式第14号）を提出してください。

### 8 申請書類等

No.	様式番号	様式名
(1)	第1号	北郷温泉施設再開事業者選定申請書
(2)	第2号	募集内容等質問書
(3)	第3号	現地説明会参加申込書
(4)	第4号	秘密保持に関する誓約書
(5)	第5号	北郷温泉施設再開事業者選定申請に関する誓約書
(6)	第6号-1	北郷温泉施設再開事業者選定申請者の概要 (単独による法人等の場合)
(7)	第6号-2	北郷温泉施設再開事業者選定申請者の概要 (共同事業体の場合)
(8)	第7号	役員の氏名・住所等一覧表
(9)	第8号	共同事業体一覧表
(10)	第9号	北郷温泉施設再開事業者選定申請者の共同事業体に関する委任状
(11)	第10号	北郷温泉施設再開事業者選定申請の共同事業体に関する共同事業体協定書

(12)	第11号	北郷温泉施設再開事業計画書（パース図等）
(13)	第12号-1	北郷温泉施設再開に係る収支計画書（総括表）
(14)	第12号-2	北郷温泉施設再開に係る収支計画書（年度計画書）
(15)	第13号	管理運営実績報告書
(16)	第14号	北郷温泉施設再開事業者選定申請辞退届
(17)		経営状況が判るもの（直近の財務諸表等）
(18)		納税証明書 法人税、消費税及び地方消費税（所管税務署発行のもの）
(19)		完納証明書 固定資産税、市県民税、軽自動車税、法人市民税、事業所税
(20)		事業計画書（概要版）
(21)		登記事項証明書又は登記簿謄本

## 9 審査方法

### (1) 審査方法の流れ

- ① 選定の審査は、提出書類による一次審査（書類審査）と二次審査（外部審査委員会（以下「委員会」という。）による提出書類の提案内容に基づくプレゼンテーション）により行います。
- ② 二次審査の場所及び時間等については、別途通知します。

### (2) 一次審査

申請書類に不備がないか、申請資格を満たしているか、欠格事由に該当がないか等の書類審査を行います。

### (3) 二次審査

- ① 提出書類の提案内容に基づくプレゼンテーション及び質疑応答による審査を実施し、選定基準に基づき審査を行います。
- ② プロジェクター等の使用は可能ですが、提出資料に掲載のない事項のプレゼンテーションを行うことは禁止します。

### (4) 選定の基準

選定の基準は以下のとおりとします。

- ① 施設の整備、管理運営にふさわしい団体の理念・経営方針を持っているか。
- ② 魅力のある施設（北郷温泉郷として、市民及び観光客が気軽に日帰り温泉を楽しめることができ、市民の保養及び健康増進に資する施設）の整備、運営の企画、提案となっているか。
- ③ 日帰り温泉施設の運営実績があるか。
- ④ 適切かつ持続可能な施設の整備、運営が図られた事業計画であるか。
- ⑤ 観光振興や地域活性化（地元発注、地産地消等）に寄与し、地域団体や地域との連携が図られるものであるか。
- ⑥ 10年間の施設運営を前提とし、将来に対する問題点及び課題の把握とそれに対して適切な対応がされているか。
- ⑦ 施設の整備計画、運営計画、内容（環境整備、清掃、衛生及び警備等）が適切であるか。
- ⑧ 職員の雇用に関する考え方と配置に関する考え方が適当であるか。
- ⑨ 申請者が持続可能な経営能力及び事業計画を有する団体であるか。



⑩ 施設整備及び事業運営経費の収支計画が適切であるか。

⑪ その他、総合的な評価

(5) 結果及び通知

① 市は、審査結果を全ての申請者に文書等で通知します。

② 審査結果をホームページ等で公開する場合があります。

③ 審査の結果、再開事業者として適当な法人及び共同事業者がない場合には、該当無しとします。

(6) 審査対象からの除外事項

次のいずれかに該当すると認められた場合は、失格となります。

① 提出された書類に虚偽又は不正があった場合

② 審査に対し不当な要求を申し入れた場合

③ 審査員に対し選定されるよう個別に接触した場合

④ 申請書類受付期限までに所定の書類が整わなかった場合

⑤ 書類提出後に事業計画の内容を変更した場合

⑥ その他申請に関し不正行為があった場合

(7) 再度の選定

契約予定者が選定された後に、その法人及び共同事業者を契約予定者とするのが著しく不適当と認められる事情が生じたときは、審査において次点となったものから順に契約予定者を選定することとします。

## 10 その他

(1) 申請者は、複数の提案を申請することはできません。

(2) 手続等において使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとします。

(3) 申請者が現地説明会への参加、申請書類作成等に要する費用については、申請者の負担とします。

(4) 事業の一部又は全部を第三者に委託する場合は事業計画書に明記してください。

(5) 提出された書類は、日南市情報公開条例の適用を受ける場合があります。

(6) 著作権及び提出物の扱いについては次のとおりとします。

① 提出された申請書類は返却しません。

② 提出された申請書類の著作権はそれぞれの申請者に帰属します。

③ 市が必要と認めるときは、提出された書類等の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

(7) 契約後において、土地借用に関して第三者に転貸する行為は禁止します。

(8) その他申請書の記載内容に変更のある場合は市と協議を行うこととします。

## 11 問い合わせ先

〒887-0005 宮崎県日南市材木町1-13

日南市 産業経済部 観光・スポーツ課 観光係 担当：小倉、鬼束、永野

電話番号：0987-27-3315 ファックス番号：0987-23-3100

メールアドレス：[kanko@city.nichinan.lg.jp](mailto:kanko@city.nichinan.lg.jp)