

白鳥温泉再整備における譲渡等に関する公募要項

令和7年9月

東かがわ市

白鳥温泉再整備における譲渡等に関する公募要項 〈 目 次 〉

1	募集の概要	1
2	譲渡及び貸付する物件	1
3	譲渡等の条件	2
	（１）財産に関する事	2
	ア 建物等に関する事	
	イ 土地に関する事	
	ウ 泉源の利用に関する事	
	（２）施設の運営に関する事	3
	（３）留意事項	3
	（４）その他	4
4	提案上限額（解体費相当額）について	4
5	市の支援について	5
6	応募資格	5
7	応募条件	5
8	失格事項	5
9	公募の日程	6
10	参加申込	6
11	現地説明会	7
12	質問事項	7
13	提案書の提出	7
14	審査・選定	8
15	契約の締結	9
16	著作権及び提出書類の取扱い	10
17	経費の負担	10
18	契約不適合責任	10
19	その他	10
20	問合せ先	10

添付資料

- ・（別紙１）提案書評価基準
- ・施設位置図（泉源含む）
- ・関係資料

（参加表明者に限る）

- ・【金抜き】解体設計書（データ）
- ・解体工事の条件書（市が解体費相当額を支払う場合の条件）

白鳥温泉再整備における譲渡等に関する公募要項

1 募集の概要

白鳥温泉は、昭和53年に建築され、「つる・ぬるの湯」と呼ばれるお湯が好評で、季節折々の桜、紫陽花、紅葉など周辺施設と併せて多くの人にご利用いただいておりますが、施設の老朽化等が顕著であり、施設を存続させるためには多額の費用が必要となることなどから、市での運営継続は困難と判断し、令和5年3月末をもって閉館しました。

しかしながら、白鳥温泉閉館発表から現在に至るまで、白鳥温泉の再開に向けた市民をはじめとする多様な要望があることなどから、白鳥温泉を運営していただける民間事業者を求めることとしました。

つきましては、温浴施設運営と解体工事をセットとすることを条件に、白鳥温泉を再開していただける、豊富な経営ノウハウ等を持つ民間事業者を広く募集するものです。

2 譲渡及び貸付（以下「譲渡等」という。）する物件

・施設名称 白鳥温泉 ※施設位置図のとおり

東かがわ市入野山字南谷4 6 5 番地 宅地 5,569.32 m²

東かがわ市入野山字南谷4 7 5 番地 雑種地 953 m²

・主要施設 ◇白鳥温泉

（老人福祉施設） 構造：鉄筋コンクリート造

床面積：1,349.69 m²

（保養所・宿泊所） 構造：鉄筋コンクリート造

床面積：938.50 m²

（公衆浴場・便所） 構造：鉄筋コンクリート造

床面積：306.48 m²

合計床面積 2,594.67 m²

・その他 土地に定着する一切の構築物 1 式

施設備品 1 式

3 譲渡等の条件

白鳥温泉再整備における譲渡等に関する公募要項の提案にあつては、以下の条件で市が建物を無償で譲渡し、土地を無償で貸し付け、10年以上30年以内の期間で、日帰り利用の温浴施設を運営できる事業者を募集する。

なお、本施設の解体費相当分の提案額は市が負担するが、譲渡後の一切の負担と責任を市は負わない。

(1) 財産に関すること

ア 建物等に関すること 建物等は譲渡とし、譲渡価格は無償とする。

①本件は、建物・付属設備・備品及び構築物（以下「本物件」という。）を現状有姿で譲渡する。隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負わない。

なお、譲渡後、現施設を譲受者（優先交渉事業者で、議会の議決を得た者をいう。以下同じ。）が一部又は全部を解体し、新たな施設を建設することも可とする。

②市と譲受者は譲渡条件を付した譲渡に関する契約を締結する。

③譲受人は、市の条件に従い、本物件を市の設計書に沿って一部又は全部を解体した場合、解体面積の割合に応じた提案額（解体費相当額）を受け取ることができる。ただし、添付資料の【解体工事の条件書】及び【4 提案上限額（解体費相当額）について】の条件による。

④本物件の譲渡する日は、譲受人との協議により決定する。

⑤建物は未登記であるため、解体せず使用する場合は譲受者の責任において登記すること。

⑥譲渡後における事業実施にあたり必要となる投資（改修、更新等）は、譲受者が負担する。

⑦譲渡後、市の承認を得ずに、売買、譲渡、交換、出資等により所有権を第三者に移転することはできない。

イ 土地に関すること 土地は貸付とし、貸付価格は無償とする。

①【2 譲渡及び貸付する物件】に記載のある土地を貸付ける。

②土地の貸付期間は10年以上30年以内の温浴施設運営期間内とし、民法（明治二十九年法律第八十九号）第593条の規定による使用貸借契約による貸付とする。貸付期間の継続は期間満了前に協議して決定する。

なお、契約が終了したとき、又は市が解除権を行使したときは、市の指定する期日までに、本件建物その他本件土地上の一切の工作物を解体撤去し、本件土地を更地にして返還すること。ただし、本件土地を更地にすることが適当でないと市が認めるときは、この限りでない。

- ③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については事前に市の承諾を得ること。

ウ 泉源の利用に関すること

- ①これまでに白鳥温泉で利用していた泉源（添付資料・【施設位置図（泉源含む）】に示す源泉）を利用すること。なお、泉源は個人所有で市所有ではないため譲渡物件に含めないが、所有者とは市が締結している契約を引き継ぐ覚書を締結している。現在の賃貸料は年額40万円である。
- ②関係資料一式に記載のある温泉データ等は過去に市が運営していた頃のものであり、現在及び将来の泉質及び水量等を保証するものではない。また、設備の稼働や泉質及び水量等を確保できない場合でも市は一切の責任を負わない。

（2）施設の運営に関すること

- ①譲受者は、本物件譲渡の日から3年以内に提案内容に沿った営業を開始するとともに、営業開始の日から10年以上は温浴施設営業を継続すること。
- ただし、施設改修等により営業を休止する場合は、市の承諾を得た場合に限りその期間も営業しているものとみなす。
- なお、やむを得ない場合を除き、10年以上の温浴施設営業を継続しなかった場合は、**市が支払った提案額（解体相当額）の1割の違約金**が発生する。
- ②譲受者は、近隣住民及び関係自治会との良好な関係の構築に努め、積極的な地域交流を図ること。
- ③譲受者は、市及びその他関係者と引継ぎ方法、外部業務委託等その他必要な事項について、協議調整を行うこと。

（3）留意事項

- ①本物件はハザードエリアを含むため、「避難確保計画」を策定するなど、法令を遵守し、利用者の安全の徹底及び円滑化に努められたい。
- ②入湯料の支払額1,000円以上の場合、東かがわ市税条例（平成15年条例第53号）の規定による入湯税の特別徴収を行うこと。ただし、年齢12歳未満の者、入湯料の支払額1,000円未満の者に対しては入湯税を課さない。
- ③山林、保安林の開発や10,000㎡を超える新たな開発行為には、許可や制限事項がある。本件対象地は都市計画区域外、市道黒川湯の里線に接道している。
- ④本件対象地は文化財保護法（昭和25年法律第214号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。
- ⑤譲受者は、本物件を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5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供してはならない。

⑥譲受者は、本物件を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号に既定する暴力団の事務所の用に供してはならない。

⑦譲受者は、本物件を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条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはならない。

⑧各種法令等は、譲受人の責任において遵守すること。

(4) その他

「白鳥温泉」の施設名称について、認知度もあることから、できる限り継承するよう検討すること。

4 提案上限額(解体費相当額)について

市の条件に従い、本物件を市の設計書に沿って一部又は全部を解体した場合、解体面積の割合に応じた解体費相当額(提案額)を受け取ることができる。

(1) 提案上限額(解体費相当額)

提案上限額は、解体費相当額の 330,000,000 円(税込み) とする。

この提案上限額の範囲内で提案すること。

(2) 支払条件

①添付資料の【解体工事の条件書】及び【解体設計書】に沿った解体工事を行った場合に限る。

②※1 解体面積の割合に応じた解体費相当額(下記の計算方法による)を支払うものとする。

【2 譲渡及び貸付する物件】に記載のある施設を対象とする。

③温泉施設の運営開始前に解体工事を行う場合は、市の条件により解体したことを市が確認した時点で 解体面積の割合に応じた解体費相当額の6割を、温泉施設の運営が6月以上経過した時点で残りの4割を支払うものとする。

※1 解体面積の割合に応じた解体費相当額：

$$\text{提案額(解体費相当額)} \times \frac{\text{本施設の解体床面積}}{\text{本施設の床面積 (2,594.67 m}^2\text{)}}$$

5 市の支援について

東かがわ市企業立地促進補助金交付要綱の要件を満たせば、当該補助金を受けることができる。

6 応募資格

応募者は、白鳥温泉運営の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとする。
(以下「事業者等」という。)

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- (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) 参加申込書提出時点で、東かがわ市物品等の買入れ等に係る指名停止等措置要綱（平成15年告示第125号）及び東かがわ市建設工事指名停止等措置要綱（平成15年告示第24号）に基づく指名停止を受けている者
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- (4) 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に該当する者
- (5) 納付すべき期限の到来した租税等を滞納している者
- (6) 白鳥温泉再整備における譲渡等に関する公募プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員が経営又は運営に直接関与している者

7 応募条件

事業者等の応募条件は、次のとおりとする。

- (1) 他の応募グループの代表法人又は構成法人になることはできない。
- (2) 同時に複数の応募グループにおいて、応募グループの代表法人又は構成法人になることはできない。
- (3) 参加申込受付期間終了後の応募グループの応募法人等の変更及び追加は、原則として認めない。

8 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、【6 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。

9 公募の日程

① 公募要項の配布	令和7年9月29日(月)～令和7年10月16日(木)
② 現地説明会の参加申込期限	令和7年10月6日(月)
③ 現地説明会の開催	令和7年10月8日(水)
④ 参加申込書の提出期限	令和7年10月17日(金)
⑤ 質問事項の受付期間	令和7年10月7日(火)～令和7年10月24日(金)
⑥ 質問に対する回答	随時
⑦ 提案書の提出期間	令和7年10月27日(月)～令和7年10月30日(木)
⑧ プレゼンテーションの実施	令和7年11月5日(水)(予定)
⑨ 審査結果の通知	令和7年11月上旬(予定)
⑩ 仮契約の締結	令和7年11月中旬(予定)
⑪ 契約の議決	令和7年12月東かがわ市議会(予定)

10 参加申込

本公募の参加申込者は、次により参加申込書及び参加資格確認資料を作成のうえ提出し、参加資格の確認を受けなければならない。

(1) 提出期限及び提出方法

- ①提出期限：令和7年10月17日(金)(必着)
- ②提出方法：持参(平日8:30～17:00)又は郵便(特定記録)
- ③提出先：東かがわ市総務部地域創生課

(2) 提出書類

- ①参加申込書(様式第1号)

(3) 参加申込書を提出した者について、参加資格について書類審査を行い、参加申込者で資格要件を満たしている者には、参加資格確認結果通知と提案書提出要請書を送付する。併せて解体設計書等を配布する。

1 1 現地説明会

現地説明会に参加希望者は、現地説明会参加申込書（様式2号）を提出しなければならない。

（1）申込期限及び提出方法

①提出期限：令和7年10月6日（月）（必着）

②提出方法

持参又は電子メールとする。

E-mail：hk-chiikisousei@city.higashikagawa.kagawa.jp

③提出先：東かがわ市総務部地域創生課

（2）提出書類

①現地説明会参加申込書（様式第2号）

（3）参加申込書を提出した者は、令和7年10月8日（水）午前10時に白鳥温泉玄関周辺に集まること

1 2 質問事項

本公募に関する質問は、質問書（様式第3号）により提出すること。

（1）受付期間：令和7年10月7日（火）から令和7年10月24日（金）まで

（2）提出先：東かがわ市総務部地域創生課

（3）提出方法

持参又は電子メールとする。

E-mail：hk-chiikisousei@city.higashikagawa.kagawa.jp

（4）回答方法

随時、東かがわ市ホームページに掲載する。

※個別対応は行わない。

※評価に関する質問には答えない。

1 3 提案書の提出

本公募の参加申込者は、提案書を作成し、以下により提出すること。

なお、提案書は一事業者等につき一提案とする。

（1）提出書類

①白鳥温泉再整備における譲渡等に関する応募提案書（様式第4号）

②資格審査書類

- ・会社概要・事業経歴書（様式第5号）
- ・誓約書（様式第6号）
- ・登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本
- ・参加申込者の定款（写し）

- ・参加事業者の直近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）
- ・租税等に未納がないことを証明する書類

③事業計画審査書類

- ・事業計画概要（様式第7－1号）
- ・事業開始までの工程計画（様式第7－2号）
- ・資金計画（様式第7－3号）
- ・収支計画損益計算書 3年間及び7年間（様式第7－4号）
- ・解体計画（様式第7－5号）
- ・事業実績に関する資料（任意提出）

④法人グループで参加する場合の必要書類

- ・共同事業体構成員申請書（様式第8－1号）
- ・グループ構成員の委任状（様式第8－2号）
- ・グループ構成員すべて②資格審査書類が必要

⑤その他補足説明資料（任意提出）

⑥プレゼンテーション資料

(2) 提出部数

- ・提出書類①～⑤を合わせて製本し、正本（会社名の記載あり）1部 及び③事業計画審査書類及び⑥プレゼンテーション資料（会社名の記載なし）13部を提出

(3) 受付期間

令和7年10月27日（月）から令和7年10月30日（木）まで（必着）

※提案書の提出を辞退する場合は、辞退届（様式第9号）を提出すること。

(4) 提出先

東かがわ市総務部地域創生課

(5) 持参又は郵便（特定記録）

※持参の場合は平日午前8時30分から午後5時までとする。

14 審査・選定

(1) 審査方法

参加申込者が「8 失格事項」に該当しない場合は、その参加申込者をプロポーザル提案者とし、以下の方法で審査・選定する。

- ①プロポーザル提案者から優先交渉権者を選定するための最終審査は、審査委員会が行う。
- ②審査委員会においてプロポーザル提案者が提出した提案書について、プレゼンテーションを受け、「提案書評価基準」（別紙1）に基づき評価を行い、評価点集計を行う。
- ③審査委員会は、評価された点数を基に、総合評価点の高い順に順位を決定し、最多得

点のプロポーザル提案者を優先交渉権者とし、第2位を次点候補者とする。

④評価点が6割未満の提案については、優先交渉権者の選定対象者から除外することとする。

⑤1者のみの提案であっても、その提案内容等を審査し、優先交渉権者として特定するに足りるものであれば、その者を優先交渉権者として特定する。

(2) 審査結果等の通知・発表

審査結果等については、提案者に通知するとともに、最終審査結果については東かがわ市ホームページに掲載する。

※最終審査結果の通知・公表（予定）：令和7年11月上旬

(3) プレゼンテーション実施日

①実施日 令和7年11月5日（水）（予定）※応募者多数の場合、日程調整する。

②所要時間 40分程度（提案20分 質疑・応答20分）

③場 所 東かがわ市役所3階大会議室

④参加人数 出席人数は説明者を含めて5名以内とする。

⑤プレゼンテーションは提出している【13提案書の提出（1）提出書類⑥プレゼンテーション資料】に基づいて実施すること。（提出後の変更不可）

1.5 契約の締結

(1) 審査により優先交渉権者に選定された者と本施設の譲渡に関する契約（仮契約）、使用貸借契約締結の交渉を行う。ただし、当該交渉が不調のときは、次点候補者と譲渡に関する契約（仮契約）、使用貸借契約締結の交渉を行うものとする。

(2) 契約締結後、直近の議会に上程し、議決が得られたとき本契約として成立する。なお、議会の議決が得られなかった場合には、譲渡等ができないこととなるが、市は一切の賠償責任を負わない。

(3) 市は、契約締結後、条件を遵守していないと認めるときは、本契約を解除することができる。この場合、譲受人又は第三者に損害が生じても市は一切の責任を負わない。

(4) 譲受人は、市が解除権を行使したときは、市の指定する期日までに物件その他本件土地上の一切の工作物を解体撤去し、本件土地を更地にして返還しなければならない。ただし、市が更地にすることが適当でないと認めたときは、この限りでない。

(5) 市は、解除権の行使により本契約を解除する場合、譲受人に対し市の定める違約金を請求することができるものとする。

なお、この違約金は損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(6) 市は、借渡条件を遵守しないため損害を受けたときは、その損害に相当する金額を賠償金として、譲受人に対し請求することができるものとする。

(7) 契約、使用貸借契約が成立するまでの間において、優先交渉権者が「8 失格事項」に該当することとなった場合は、当該優先交渉権者との契約を締結しない。

1 6 著作権及び提出書類等の取扱い

(1) 著作権

提出された提案書、並びに提案目的物の概要図、及び構造図の著作権は、それぞれプロポーザル提案者に帰属するものとする。

(2) 提出書類等

市は、本プロポーザルに関する評価、選定及び公表においては、プロポーザル提案者の承諾を得ずに提案書、並びに提案目的物の概要図、及び構造図を無償で利用できる。

1 7 経費の負担

参加申込者が本プロポーザルに要したすべての経費は、参加申込者の負担とする。

1 8 契約不適合責任

市は、譲渡物件等に数量の不足又は隠れた瑕疵があった場合において、契約不適合責任を負わない。

1 9 その他

- (1) 市は、優先交渉権者の審査・選定を行うため、必要な範囲において、提出書類を複写して使用することがある。
- (2) 提出された書類は返却しない。
- (3) 提出期限後の提出書類の加除修正は認めない。
- (4) 提案書等において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限るものとする。

2 0 問合せ先

〒769-2792

香川県東かがわ市湊1847番地1

東かがわ市総務部地域創生課

TEL：0879-26-1276（直通）

E-mail：hk-chiikisousei@city.higashikagawa.kagawa.jp

(別紙 1)

提案書評価基準

本公募における各提案者の評価は、下記の評価基準に基づいて評価点を算出する。
評価配点（満点 200 点）は審査委員会において、各提案者毎に特定する。
ただし、評価点が 6 割未満の提案については、優先交渉権者の選定対象者から除外する。

評価項目	評価の着目点	配点
施設運営の方針 ① 1 ～ 3 年間の 中期計画 ② 10 年間の 長期計画	1. ハード (1) 運営開始前の温浴施設の新築または改修計画 提案全体的と整合性の取れた現実的で適当なものであるか。 また、改修の場合、本施設の老朽化などを踏まえ、提案期間を運営できる具体的なものとなっているか。 (2) 運営開始後の温浴施設の修繕計画 提案全体的と整合性のが取れた現実的で適当なものであるか。 また、提案期間を実現できる具体的な提案となっている (3) 既存施設を再利用する場合であって、設備の故障等で営業が継続できない場合の対応 施設継続に向けてどのような対応を取るのか。その際の資金計画は現実的なものであるかなど、提案全体的と整合性の取れた現実的で適当なものとなっているか。	50
①と②の2つの 視点を盛り込む こと	2. ソフト (1) 事業計画・事業内容 事業内容（サービス内容、料金、営業日数、営業時間など）が、提案全体的と整合性の取れた現実的で適当なものであるか。 (2) 資金計画 投資計画と資金調達計画や資金償還計画に整合性があり、全体的な提案と整合性が取れた適当な提案であるか。 また、提案者の財務状況等から実現可能な提案であるか。 (3) 運営ノウハウ 類似施設の運営実績や運営ノウハウなどを有し、全体的な提案と整合性が取れた現実的で適当な提案であるか。	70
解体の方針、解体の計画	市の【解体工事の条件書】や【設計書】など、市の方針を理解したものとなっているか。 また、施工計画が提案全体的と整合性の取れた現実的で適当なものであるか。	20

安定的な事業運営	提案内容を実現可能とする財務状況にあるか。	20
関係法令等を遵守した安全管理計画	公衆衛生管理の取組みなど、関係法令等を遵守した安全管理体制が適切か。	5
施設の維持管理計画	施設の維持管理体制、設備の整備点検計画及び管理体制は適切か。	5
要求水準以外の提案（独自提案）	施設の価値を高めるための要求水準以上の独自提案があるか。	5
情報発信及び苦情処理等	利用者への情報発信、苦情（問い合わせ）等への対応、処理体制は十分であるか。	5
価 格	算定式： $100/3 \times (1 - (\text{提案価格} / \text{提案限度額})) + 10$ ※少数点以下切り捨てとし、上限 20 点、限度額超過は 0 点とし、失格とする。	20
合 計		200

