プラザの湯の貸付に関する事業者公募要項

１ 趣旨

　この要項は、現在潟上市が業務委託している公衆浴場「プラザの湯」の事業終了後に、施設を活用し浴場業を継続して行う事業者を広く募集・選定するために必要な事項を定めるものである。

２ 公募の背景

　プラザの湯は昭和デイサービスセンターと併せて平成５年に建設され、市民の健康増進と交流の場として親しまれてきたが、建築後３１年が経過し老朽化による建屋の改修が必要となってきており、付帯設備も今後更新が必要となること見込まれている。

加えて、近年の物価高騰による経営状況への影響や市の財政状況から、現状のまま営業を続けるのは財政負担上困難な状況である。

このため、本施設を引き続き公衆浴場として活用するため、柔軟な発想と自由度の高い事業運営が可能な民間事業者を公募するものである。

３ 貸付する施設

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | プラザの湯　 |
| 所在地 | 潟上市昭和大久保字町後２４４番地（潟上市昭和デイサービスセンター内） |
| 築年数　　　 | ３１年　（平成５年建築） |

　　※詳細は、「施設の概要」（６ページ）

４　貸付の条件等

1. 貸付の形態と期間

施設、付属設備や備品、施設利用にかかる土地は無償貸付とする。

また、貸付期間は潟上市財産規則第１８条第６号の規定により５年以内とし、その開始時期は令和８年４月以降に市が行う施設の修繕の完了後とする。

　　　ただし、市及び事業者の双方が合意した場合は貸付期間を更新することができるものとする。

（２） 施設に関すること

1. 市は施設貸付前に、建物の状況を確認し安全性を担保するため一定の修繕や、簡易な内装の補修等を行うものとし、修理を行う範囲は、協議により決定する。協議時に市が修繕を行うとした以外の箇所、または把握していない隠れた破損等については、市は一切の責任を負わないものとする。

　※修繕や簡易な内装の補修とする範囲については、「公募要項等に対する質問と回答」を参照してください。

1. 事業者が営業開始前に行う改装費用に対し、市は補助をすることができる。なお補助対象の範囲は、前述の①中の「簡易な内装の補修等」と同じとし、補助金額の上限は100万円とする。ただし、市が①の「簡易な内装の補修等」を行った場合は、対象外とする。

営業開始後に事業者が行う工事（修繕・改修・更新等）は、事業者の責任及び負担で行うこととする。

1. 貸付を終了したときに、事業者は施設に投じた改良費、修繕費、その他の費用があっても、市に請求することはできないものとする。ただし、事業者が更新した機器、機械等で取り外しが可能な設備については事業者が回収することができる。

（３） 施設の運営に関すること

① 公衆浴場として目的に沿った運営に務め、最低でも１年間は事業を継続するものとする。

1. 浴場の営業に影響がない範囲で、市との事前協議により施設の一部を別の用途に活用することができる。ただし、第三者へ貸出することはできない。
2. 公衆浴場法の許可を得て営業すること。
3. 公序良俗に反する用に供しないこと。

⑤　本施設はデイサービスセンターと併設しているため、施設の維持管理及び経費負担の算定方法は双方の協議による。

⑥　休業日、浴場の営業時間は事業者提案とする。

５　公募から貸付けまでのスケジュール

|  |  |
| --- | --- |
| 事　項 | 予定時期 |
| 公募期間　　 | 令和７年４月２５日～令和７年９月３０日 |
| 公募要項の説明 | 応募者毎に、随時実施 |
| 施設見学（希望者のみ） | 公募期間中の火曜日（施設の休業日）のうち、日程を調整し実施 |
| 質問の受付期間 | 令和７年４月２５日～令和７年８月２９日 |
| 応募の締切 | 令和７年９月３０日 |
| 事業内容、貸付条件、その他施設に関するヒアリング | 令和７年１０月１５日まで |
| 優先交渉権者の選定、結果通知 | 令和７年１０月３１日まで |
| 事業者の決定 | 令和７年１２月 |
| 施設の修繕 | 令和８年４月以降 |
| 契約、施設の貸付開始 | 施設の修繕完了後 |

６　契約等に関する事項

この契約は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２３８条の５の規定による貸付（普通財産貸付契約）となり、優先交渉権者の決定後、財産貸付仮契約、協定書を締結する。

本契約とするためには、潟上市議会において本施設にかかる設置条例の廃止、施設の無償貸付及び予算の議決を要し、議決が得られない場合は仮契約は失効する。その場合、市はこれにより生じた損害賠償の責めは負わないものとする。

また、仮契約が本契約として成立する日は、市が行う修繕の完了後となる。

事業者が企画提案した内容は、財産貸付仮契約により確約されるものではなく、必要に応じて修正等を依頼する場合がある。

契約の締結及び履行にかかる一切の費用は事業者の負担とし、契約内容等の詳細については、協議の上決定するものとする。

７　応募の手続き

1. 応募資格

応募資格のある者は、個人、法人または団体（任意団体等、組織形態は問わない）で、以下の条件すべてを満たす者とする。

なお、団体の場合にあっては、構成員のすべてが条件を満たすものとする。

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でないこと
2. 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立て、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立て、破産法（平成１６ 年法律第７５号）に基づく破産の申立てがされていないこと
3. 市の入札参加資格停止措置を受けていないこと
4. 国税及び地方税を滞納していないこと

1. 応募書類

　以下の書類を各１部提出するものとする。

 なお、ア、オ及びカの様式は潟上市ホームページの次のページからダウンロードすることができる。

 URL：https://www.city.katagami.lg.jp/soshiki/fukushihoken/kenkouchouju/chojushien/5168.html

ア 応募申込書（様式１）

イ 法人の場合は、登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

個人の場合は、住民票（個人番号の記載がないもの）の写し及び身分証明書

ウ 納税証明書（未納がない旨の証明書）

　・法人の場合は、住所地管轄の税務署で発行する納税証明書「その３の３」及び本店所在地の市町村で発行する課税されているすべての項目の納税証明書（直前の２年度分）

・個人の場合は、潟上市に住所を有する場合は、住所地管轄の税務署で発行する納税証明書「その３の２」及び潟上市で発行する課税されているすべての項目の納税証明書（直前２年度分）、潟上市に住所を有しない場合は、住所地管轄の税務署で発行する納税証明書「その３の２」

エ 応募者の事業内容や経歴が分かる資料（任意様式）

オ 事業計画書（様式２）

カ 収支計画書（様式３）

※イ、ウについては、いずれも原本に限り、発行後３か月以内のものであること。なお、複数の法人または個人から構成される団体の場合は、代表者にかかる書類を提出するものとする。

※必要に応じて追加書類の提出や事業計画等の説明を求める場合がある。

1. 応募方法
2. 応募期間

令和７年４月２５日から令和７年９月３０日まで（土日祝日を除く）

午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く）

1. 提出方法

応募書類一式を、持参または郵送（宅急便等を含む。）により提出するものとし、郵送による場合は応募締切日時までに必着とする。

1. 提出先

〒010－0201 秋田県潟上市天王字棒沼台２２６番地１

潟上市役所 福祉保健部 健康長寿課　長寿支援班

（４）質疑応答

1. 質問書受付期間

令和７年４月２５日から令和７年８月２９日まで

1. 提出方法

「質問書」（様式４）により作成し、電子メール又はＦＡＸにて提出するものとする。

1. 提出先

潟上市役所 福祉保健部 健康長寿課　長寿支援班

メールアドレス：koureifukushi@city.katagami.lg.jp

FAX： 018-853-5233

1. 回答方法

回答は令和７年９月１６日までに市ホームページへ掲載する。

（５）その他

・本要項の説明会はあらかじめ設けないものとし、希望者ごとに日程を調整し随時実施する。

・希望により応募者は、プレゼンテーションをすることができるものとする。なお、プレゼンテーションは応募者が事業計画書や収支計画書により示した内容を説明する場であり、プレゼンテーション実施の有無のみで評価が変動するものではない。

・本要項の説明会または施設見学及びプレゼンテーションの実施を希望する場合は、事前に申し込むものとする。

８　事業者の選定方法及び結果の通知

選定委員会を設置し、総合的に評価し優先交渉権者を決定する。なお、審査結果は文書で通知する。

※評価の項目、配点については、別紙「評価の基準」のとおり（８ページ）

９ 担　当

潟上市 福祉保健部 健康長寿課　長寿支援班

 〒010－0201 秋田県潟上市天王字棒沼台２２６番地１

 TEL　018-853-5323　FAX  018-853-5233

 メールアドレス：koureifukushi@city.katagami.lg.jp

「施設の概要」

　　運営の形態や定休日などの営業項目については、現在の状況を記載しています。

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | プラザの湯 |
| 所在地 | 潟上市昭和大久保字町後２４４番地（潟上市昭和デイサービスセンター内） |
| 築年数　　 | ３１年　（平成５年建築） |
| 延床面積 | 　２５０．２㎡　参考資料１　施設図面　参照 |
| 構造 | 鉄筋コンクリート造 |
| 施設内容 | ・浴室２（脱衣室含む）（男女各１）　　内湯、水風呂、サウナ・休憩室１（和室）　参考資料２　施設写真　参照 |
| 湯の種類 | 水道水 |
| 駐車場 | 一定数あり（他施設と共用） |
| 運営の形態 | 業務全般を委託 |
| 定休日 | 火曜日、１月１日　 |
| 営業時間 | １０時～２１時 |
| 利用料金 | 大人３００円、小人２００円 |
| 令和５年度の利用実績 | 利用者数延２５，６２７人　　　営業日３１３日 |
| 近年の大規模修繕、その他 | 令和４年度　　屋上改修、ボイラー部品の交換修理現在　　　　　雨もりにより男湯サウナ使用中止中 |

現在の施設保守管理業務一覧

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 項目 | 内容 | 頻度 | 備考 |
| 建物維持管理 | 日常保守管理 | 常時 |  |
| 浴場設備 | 日常保守管理 | 常時 |  |
| 電気設備 | 日常保守管理 | 常時 |  |
| 定期点検 | 年１回以上 |  |
| 給排水設備 | 日常保守管理 | 常時 |  |
| 定期点検 | 必要に応じて |  |
| 消防設備 | 日常保守管理 | 常時 | 施設一体 |
| 定期点検 | 年２回 |  |
| 警備 | 日常点検 | 定期巡回 |  |
| 害虫駆除 |  | 必要に応じて |  |
| 駐車所等 | 日常保守管理 | 必要に応じて随時 | 施設一体 |
| 雑草・除排雪 |
| 清掃業務 | 日常清掃 | 常時 |  |
| 定期清掃 | 月１回以上 |  |
| 修理 | 日常保守管理 | 必要に応じて随時 |  |
| ボイラーメンテナンス | 定期点検 | 年１回 |  |
| レジオネラ水質検査 | 定期検査 | 年２回 |  |
| 水質検査 | 定期検査 | 月１回 |  |
| その他 |  | 必要に応じて随時 |  |
|  |  |  |  |

※備考欄の「施設一体」とあるは、併設するデイサービスセンターと一体で保守等を実施している項目です

※浴場設備の日常保守管理は、自動制御機器、ポンプ設備、貯油槽、サウナ設備の点検や浴槽循環系統洗浄作業等です

「評価の基準」

評価の項目及び主なポイントについて配点を付し、総合的に評価するものとする。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 大項目 | 小項目 | 主なポイント | 配　点 |
| 基本方針 | 施設運営上の基本方針 | 事業の目的、地域の期待度への理解 | １０ |
| 事業提案内容 | サービス内容 | 営業内容の適切性利用者への配慮 |  |
|  | 入浴料金 | 料金設定の考え方、現実性 | ７０ |
|  | 独創性 | 独自のサービスの提案と実現性 |  |
|  | 課題対応方針 | 課題認識と解決への具体策 |  |
| 業務体制 | 運営体制 | 人員体制、管理体制 |  |
|  | 雇用方針 | 労働法規遵守体制 | ５０ |
|  | 許認可 | 法令で定められている届出の確実性 |  |
|  | 施設維持管理 | 衛生管理や安全性に関する具体策施設共有に関する理解度、協調性 |  |
| 財務基盤 | 経営状況 | 資金力、事業実績等 |  |
|  | 計画実現性 | 収支計画の具体性、適切性、資金調達計画の具体性、実現性 | ７０ |
| 評価点数 | ２００ |