

「羽茂温泉クアテルメ佐渡」無償譲渡に係る 公募型プロポーザル募集要項

令和7年6月17日

佐渡市市民生活部健康医療対策課

《募集の概要》

羽茂温泉クアテルメ佐渡は、昭和63年に公有施設として建設され、温泉事業を核とし、多くの市民に親しまれ利用されてきた施設であり、今後とも、地域コミュニティや健康増進など市民の福祉の向上に資するものとして存続させるため、施設を民間事業者の方に無償譲渡し、施設運営していただくこととしました。

なお、譲渡にあたって、佐渡市からの支援策として、予算の範囲内で補助金の交付を予定しています。（補助予算は議会の承認により予算が成立することが条件です）

つきましては、この主旨を理解し、民間事業経営のノウハウや発想を活かした施設運営を実現する者を、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により譲受者を選定すべく、以下の要項のとおり募集するものです。

1 譲渡する物件

（１）建物に関すること

次の「羽茂温泉クアテルメ佐渡」に係る建物及び附帯設備一式を無償で譲渡します。

物件名	構造内容等	面積
浴場施設	鉄筋コンクリート造かわらぶき平家建	771.49 m ²

次の「羽茂温泉クアテルメ佐渡」に係る建物及び附帯設備一式を無償で貸与します。

物件名	構造内容等	面積
井戸管理施設	温泉権及び温泉送湯設備	一式

(2) 土地に関すること

次の「羽茂温泉クアテルメ佐渡」に係る土地を有償で貸与します。

所在地	地目	地積	備考
羽茂飯岡 170-1	畑	2,028.00 m ²	
羽茂飯岡 185	田	992.00 m ²	
羽茂飯岡 170-2	宅地	96.81 m ²	借地（96.81 m ² の一部貸与）
羽茂飯岡 170-4	宅地	403.15 m ²	借地（403.15 m ² の一部貸与）
羽茂飯岡 171	田	671.00 m ²	借地（671.00 m ² の一部貸与）
羽茂飯岡 194	宅地	1,972.00 m ²	借地
羽茂飯岡 572-1	雑種地	180.00 m ²	借地 ※温泉権及び温泉送湯設備については無償貸与。

(3) 備品等に関すること

譲渡物件で現在管理している物品（備品及び消耗品等をいう。）については、すべて無償で譲渡します。

2 譲渡の条件

(1) 財産に関すること

- ① 譲渡する建物は現状有姿で譲渡するものとし、契約不適合責任については、市は一切の責任を負いません。
- ② 事業実施のうえで必要となる修繕・改修等工事は、譲受者の責任で行うこととします。ただし、施設運営上支障がある修繕については、仮契約以降に協議する。
- ③ 譲渡する建物は、引渡し後、速やかに所有権移転登記を行うものとします。なお、譲渡契約書及び貸付契約書（市保管のもの各 1 部）に貼付する収入印紙関係及び所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行にかかる費用の一切は譲受先事業者の負担とします。
- ④ 譲受者は、譲渡する建物を令和 11 年 3 月までの間、第三者へ譲渡又は貸付けすることはできません。ただし、合理的な理由により、第三者へ譲渡又は貸付けする必要性が生じ、市の承認を得た場合はその限りではありません。
- ⑤ 土地の有償貸付期間は令和 11 年 3 月までとします。ただし、期間満了後に契約更新

することを妨げるものではありません。

- ⑥ 譲受者が土地の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を行う場合は、あらかじめ佐渡市と協議し、決定するものとします。
- ⑦ 引き渡された物品が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

(2) 施設の運営に関すること

- ① 譲渡物件は、その全部又は一部において、令和11年3月までは佐渡市民その他一般の利用に供する温泉を活用した事業（以下「温泉事業」という。）を行わなければなりません。併せて他の事業を実施することには差し支えありません。
- ② 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条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第13項に規定する接客業務受託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。
- ③ 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。
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第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することはできません。
- ⑤ 宗教等の教義をひろめ、儀式行事を行い、信者を教化育成することを目的とする使用はできません。
- ⑥ 前記①～⑤のほか、公序良俗に反する用に供することはできません。

(3) 施設の特記事項

温泉事業が継続できなかった場合の返還を可能とします。最終的な施設全体の解体費用は佐渡市が責任を持ちます。

(4) 市の補助金交付に関すること

- ① 譲受者に対し、羽茂温泉クアテルメ佐渡を継続的に運営するために必要となる経費の一部を最大3年間補助金として交付する予定です。
- ② 補助金の対象経費は、以下の経費とします。
 - ア 譲渡する建物（附属設備・備品含む）の改修・改築・整備・解体・修繕等
 - イ 運営費の一部

- ③ 補助金額は市議会の議決をもって決定しますが、補助率は対象経費の10分の10とし、1年目は6,670,000円、2・3年目は5,000,000円を上限とします。詳細は協議の上決定するものとします。

3. 議会の議決

譲渡物件については、現在、佐渡市の公の施設として運営しているものです。当該譲渡物件の引渡しは、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号の規定により、佐渡市議会の議決が必要なため、仮契約締結後、直近の議会に上程し、議決により本契約となります。

この場合において、当該佐渡市議会の議決が得られないときは、この要項による譲受者としての決定が無効となり譲渡できないこととなります点、あらかじめご承知ください。

4. プロポーザルの実施

(1) プロポーザルの参加資格

プロポーザルに参加することができる者の資格は、次のいずれにも該当する者で、この要項に定める参加申込の審査を経てプロポーザルへの参加を認められた者としてします。

- ① 法人格を有する団体で、後述するプレゼンテーションの期日に存在している者
- ② 温泉事業に必要な資格並びに選定事業者が実施する事業に関し許可、認可等を必要とする場合において、許可、認可等を受けている者
- ③ 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当しない者
- ④ 佐渡市もしくは法人所在地の法人税等について消費税及び地方消費税のいずれかについて未納がない者
- ⑤ 次のアからクまでのいずれにも該当しない者
 - ア 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。以下この号において同じ。)又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。)が経営に実質的に関与していると認められる者
 - イ 自己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、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
 - ウ 暴力団員であると認められる者
 - エ 暴力団若しくは暴力団に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者
 - カ 当該法人の役員(その支店又は営業所の代表者を含む。キにおいて同じ。)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、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者
 - キ 当該法人の役員のうちにウからオまでのいずれかに該当する者がある者
 - ク 佐渡市もしくは所在地において、地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められ、一般競争入札に参加させないとする期間が満了していない者

(2) プロポーザルの参加申込と参加承認通知

① 申込期間

令和7年6月17日(火)から令和7年6月30日(月)まで(土日及び祝日を除く)
午前8時30分から午後5時まで

② 受付場所

佐渡市役所市民生活部健康医療対策課健康増進係(支所・サービスセンターでは受け付けません。)

③ 申込方法

以下の関係書類を上記受付場所まで持参又は郵送等により提出してください。
郵送等で申込みされる場合は、簡易書留郵便等の配達記録の残る方法で送付してください。
なお、申込み手続きは必ず申込期間内に済ませてください。(電話又はFAX不可)

④ 提出書類

- ア 公募型プロポーザル参加申込書(様式第1号)
- イ 現在事項全部証明書
- ウ 温泉事業に必要な資格を証する書類
- エ 定款又は寄付行為の写し
- オ 法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書
- カ 直近3事業年度の収支(損益)計算書、貸借対照表、財産目録又はこれらに相当する書類
- キ 現事業年度もしくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに相当する書類

(3) 参加承認通知

プロポーザル参加に係る資格審査を経て、参加承認または不承認の通知をします。

通知日: 令和7年7月4日(金) 電子メール又はFAXにて通知します。

※参加承認の通知に併せて後述するプレゼンテーションの詳細(時間等)を通知します。

5. 現地確認および質問回答

(1) 現地確認

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、現地に担当者が立ち会います。

(2) 質問・回答

質問 令和7年6月17日(火)から6月23日(月)午後5時まで
別紙様式により電子メール又はFAXしてください。(電話不可)

回答 適宜、佐渡市ホームページにて回答します。
最終回答期日: 6月26日(木)

6. プレゼンテーションの実施

プロポーザルによる選定にあたり、プレゼンテーションを実施します。

(1) 提出書類（事業提案書類）

事業運営計画書（様式第 2 号）

収支計画書（様式第 3 号）

(2) 提出期限及び部数

令和 7 年 7 月 9 日（水） 午後 5 時まで

佐渡市役所市民生活部健康医療対策課健康増進係に 8 部を持参してください。

(3) プレゼンテーション

令和 7 年 7 月 14 日（月） 佐渡市役所 2 階大会議室

※予定であり、詳細な日時等は参加承認通知に併せて通知します。

(4) 審査項目及び審査方針

審査は、事業運営計画書等の内容及びそのプレゼンテーションによる内容を基に次に掲げる審議項目に基づき総合的に評価します。

- ① 公共的な役割の理解及び施設を運営するにあたっての意欲が見られるか。
- ② 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。
- ③ 施設を維持・管理する上で、将来に対する問題点及び課題の把握とそれに対する考え方が適当か。
- ④ 施設を有効活用した事業が提案されているか。
- ⑤ サービス向上の提案として、地域や他施設との連携や方策等が適当か。
- ⑥ 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か。
- ⑦ 安全管理についての基本方針が適当であり、また緊急時の対応が計画されているか。
- ⑧ 個人情報の保護と情報公開の処置が計画されているか。
- ⑨ 施設の長期維持管理及び安全確保に関する考え方が適当か。
- ⑩ 収支計画が適正に見込まれているか。

(5) 選定結果の通知及び契約の締結

- ① 選定結果の通知：令和 7 年 7 月 18 日（金） ※予定です。
- ② 審査の結果、選定事業者と決定された者は、結果の通知を受けた日から 7 日以内に仮契約より契約を締結し、仮契約は、当該財産の無償譲渡に係る議案の佐渡市議会の議決があったとき、本契約としての効力が発生するものとします。
- ③ 契約者が期間内に契約を締結しない場合は、その権利は無効となります。

担当部署	佐渡市市民生活部健康医療対策課 健康増進係
電 話	0259 - 63 - 3115
F A X	0259 - 63 - 5126
電子メール	h-hoken@city.sado.niigata.jp

別 紙

佐渡市 市民生活部健康医療対策課 健康増進係 行

F A X : 0259 - 63 - 5126

E-mail : h-hoken@city.sado.niigata.jp

羽茂温泉クアテルメ佐渡の公募に係る質問票

法人・団体名	
担当者名	
電話番号 FAX 番号	
E-mail	

※ 質問項目 1 件ごとに整理し記入してください。

質問項目	内容