

「羽茂温泉クアテルメ」貸付事業者選定に係る 公募型プロポーザル募集要項

令和8年1月29日

佐渡市財務部財産管理課

目次

1 募集の趣旨	……3
2 貸付の概要	……3
3 貸付の条件	……4
4 議会の議決	……5
5 プロポーザルの実施	……6
6 仮契約の締結に関する事	……9
7 その他応募に係る留意事項	……9
8 問い合わせ先、提出先	……10

1 募集の趣旨

羽茂温泉クアテルメ佐渡は、昭和63年に建設され、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ため、令和7年6月に無償譲渡に係る公募型プロポーザルを実施し、同年7月に追加公募もしましたが、残念ながら応募者がありませんでした。

令和7年度末で市営入浴施設としては廃止されますが、施設を佐渡市から借り受けて利活用していただける事業者を募集します。

2 貸付の概要

(1) 貸付する物件

名称		羽茂温泉クアテルメ佐渡		
所在地		佐渡市羽茂飯岡170-1		
建物	建築年月日	昭和63年3月18日		
	構造	鉄筋コンクリート造かわらぶき平屋建		
	延べ床面積	771.49㎡		
土地		所在地	地積	うち貸付面積
		羽茂飯岡170-1	2,028㎡	890㎡
		羽茂飯岡194	1,972㎡	517㎡
		羽茂飯岡572-1	180㎡	16㎡
		※羽茂飯岡194及び同572-1は個人所有地で佐渡市が借地し転貸します。 ※羽茂飯岡572-1は泉源の土地であり、協議により貸付物件に含めないこともできます。		
備品		別表第1「備品一覧表」のとおり		
温泉権等		温泉権及び温泉送湯設備 一式 ※協議により貸付物件に含めないこともできます。		

(2) 貸付料

建物	有償で貸付します。貸付料は下記の最低貸付料以上で事業者が提案した金額とします。 最低貸付料：297,804円(年額) (参考)基準貸付料：2,978,040円(年額) ※基準貸付料は佐渡市の貸付料算定基準に基づき計算した額です。 ただし、提案する事業が公益に資する用途の場合、建物を無償で貸付することができます。公募型プロポーザル参加申込書(様式第1号)に記載の「施設で実施する事業の概要」により佐渡市が公益に資する用途と判断する場合、参加承
----	--

	認通知においてその旨を併せて通知します。 公益に資する用途の例示 <table border="1"> <tr> <th>分野</th><th>施設用途</th></tr> <tr> <td>健康増進</td><td>入浴施設</td></tr> <tr> <td>社会福祉</td><td>デイサービス施設、グループホーム、障がい者支援施設</td></tr> <tr> <td>医療</td><td>病院、診療所</td></tr> <tr> <td>子育て・教育</td><td>保育園、学校、図書館、スポーツ施設</td></tr> <tr> <td>文化</td><td>博物館、美術館</td></tr> </table> ※上記はあくまでも例示です。建物の無償貸付を念頭に応募される場合、提案する事業が公益に資する用途と判断されるか質問で確認するようお願いします。	分野	施設用途	健康増進	入浴施設	社会福祉	デイサービス施設、グループホーム、障がい者支援施設	医療	病院、診療所	子育て・教育	保育園、学校、図書館、スポーツ施設	文化	博物館、美術館
分野	施設用途												
健康増進	入浴施設												
社会福祉	デイサービス施設、グループホーム、障がい者支援施設												
医療	病院、診療所												
子育て・教育	保育園、学校、図書館、スポーツ施設												
文化	博物館、美術館												
土地	有償で貸付します。(※貸付料173,160円(年額)) ※貸付料 佐渡市の貸付料算定基準に基づき計算した額です。												
備品	別表第1「備品一覧表」に記載のある備品を無償で貸付します。 一覧表に無い物品(消耗品類)は全て譲渡します。												
温泉権等	無償で貸付します。												

※貸付料の支払いについては、各年度ごとにその年度分を一括で佐渡市の指定する日までに前納することを原則としますが、建物を有償貸付とする場合は、協議のうえ半年払い、四半期払い、月払いの分割支払いを可能とします。

(3)貸付の始期

令和8年4月1日以降

3 貸付の条件

(1)基本条件

施設の用途は制限しませんが、次のア～オの用途には使用できません。

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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途

イ 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途

ウ 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途

エ 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用途

オ 前記ア～エのほか、公序良俗に反する用途

(2)財産に関すること

- ① 引き渡しは現状有姿とします。事業実施のうえで必要となる修繕・改修等工事は、借受者の責任で行うこととします。
- ② 借受者は修繕・改修等工事に支出した経費について佐渡市に請求することはできません。
- ③ 借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。

(3) 契約に関すること

- ① 貸付契約の締結以降、貸付物件の種類、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 建物の貸付後、維持管理に係る光熱水費、設備点検費用、保険料等の貸付物件の使用に伴い発生する費用については、借受者が自己の負担で行うものとします。
- ③ 契約書に貼付する収入印紙などの本契約の締結に係る費用の一切は借受者の負担とします。
- ④ 貸付期間は令和11年3月31日までとします。貸付期間満了時は協議のうえ契約を更新することができます。
- ⑤ 契約上の債務不履行があった場合には、佐渡市は相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができます。
- ⑥ 借受者は佐渡市の承認を得ないで貸付物件を第三者に転貸し、若しくは貸付物件の賃貸借権を第三者に譲渡することはできません。
- ⑦ 貸付期間が満了し、契約更新をしない場合や契約期間途中において貸付契約を解除され、若しくは解除した場合に貸付物件を返還する時は、貸付した土地及び建物を原状に回復して返還していただきます。ただし、佐渡市が回復する必要が無いと認めた場合はその限りではありません。

(4) 貸付料の支払いに関すること

- ① 契約締結時に契約保証金として契約金額の10分の1にあたる契約保証金を納入していただきます。
- ② 納期限までに貸付料の納付が無い場合には民法(明治29年法律第89号)第404条に定める法定利率により算定した延滞金の支払いが必要となります。
- ③ 借受者の責任によらず契約を解除する場合には、すでに支払い済みの貸付料のうち日割りで計算した額を佐渡市は借受者に返還します。

4 議会の議決

基準貸付料以下での貸付契約となる場合は、地方自治法(昭和22年法律67号)第96条第1項第6号の規定による佐渡市議会の議決が必要となるため、仮契約を締結し、議決をもって本契約となります。

なお、当該佐渡市議会の議決が得られなかった場合において、本件の公募に関して支出した

費用について、佐渡市は補償しません。

5 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 法人又はその他の団体(法人格の有無は問いません。)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

※複数の団体が共同して設けた団体(以下「共同団体」という。)が参加申込する場合、次の事項に留意してください。

ア 共同団体の名称を設定し、共同団体から代表となる団体を定めてください。この場合、他の団体は当該団体の構成団体として扱います。

イ 共同団体における業務分担及び責任の割合等を明確にしてください。

ウ 共同団体の構成団体は、他の共同団体の構成団体になること及び共同団体とは別に単独で参加申込することはできません。

② 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に該当しない者

③ 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

④ 佐渡市税について未納がない者、佐渡市税が課されていない者で佐渡市外に主たる事務所又は事業所を有する者にあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税について未納がない者

⑤ 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)に基づく破産手続き開始の申立てを受けていない者

⑥ 次のアからキまでのいずれにも該当しない者

ア 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(以下、暴力団という。)又は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(以下、暴力団員という。)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。)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(その支店又は営業所の代表者を含む。)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

(2) プロポーザルの参加申込と参加承認通知

① 参加申込期間

令和8年1月29日(木)から2月13日(金)まで

② 申込方法

以下の関係書類を指定の提出方法で提出してください。

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)

メールで提出する場合は送信後に電話で到達確認をしてください。

郵送又は持参により提出する書類は、土日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時30分まで受け付けます。

③ 提出書類及び提出方法、提出部数

	提出書類	提出方法	部数
1	公募型プロポーザル参加申込書(様式第1号)	メール	
2	事業者概要書(様式第2号)	メール	
3	【法人の場合】法人の現在事項全部証明書 【法人以外の場合】団体の代表者及び構成員を確認できる書類	郵送又は 持参	1部
4	定款、規約、寄付行為の写しその他これらに類する書類	メール	
5	・佐渡市税の未納がないことの証明書 ・佐渡市税が課されていない者で佐渡市外に主たる事務所又は事業所を有する者にあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税について未納がないことの証明書	郵送又は 持参	1部
6	直近3事業年度の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書又はこれらに相当する書類	メール	

(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、令和8年2月16日(月)までに電子メールにより参加承認(不承認)を通知します。

※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)をお知らせします。

(4) 現地確認および質問回答

① 現地確認

後述する事業提案書提出期限までの間で担当者立会のもとで現地を確認することができますので、希望の日時を事前にご連絡ください。

② 質問・回答

質問 令和8年1月29日(木)から2月10日(火)午後5時30分まで

電子メールで提出してください。(様式任意)(電話不可)

メールで提出する場合は送信後に電話で到達確認をしてください。

※建物の無償貸付を念頭に応募される場合、提案する事業が公益に資する用途と判断される

か質問で確認するようお願いします。

回答 提案事業の公益性の判断に関する質問を除き、適宜、佐渡市ホームページに掲載します。

最終質問回答期日：令和8年2月12日(木)

(5) プレゼンテーションの実施

提案者から提案内容に対するプレゼンテーション行っただき、質疑応答を行います。

① 事業提案書類の提出期限

令和8年2月24日(火)午後5時30分まで

② 提出書類(事業提案書類)

	提出書類
1	事業運営計画書(様式第3号)
2	収支計画書(様式第4号)

提出書類はメールで提出するとともに郵送又は持参により後述する提出先にそれぞれ3部提出ください。

メールでの提出は送信後に電話で到達確認をしてください。

郵送又は持参により提出する書類は、土日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時30分まで受け付けます。

※審査は上記の提出書類に対して行いますが、プレゼンテーションは会議室のモニターで任意の様式を用いて行うことを可とします。その場合はプレゼンテーション資料も提出期限までにデータをメールで提出ください。

この場合にマイクロソフトオフィスのパワーポイントを使用する場合は、佐渡市で操作のパソコンを準備します。パワーポイント以外のソフトを使用したい場合は相談に応じます。

③ プレゼンテーション

実施日：令和8年2月27日(金)

詳細な時間・会場等は参加承認通知に併せてお知らせします。

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以下の審査項目に基づき総合的に評価し、A提案事業の妥当性及びB提案事業の実現性、C提案価格の合計得点が最も高い事業者を優先交渉先とし、それに次ぐ事業者を次点者としします。

ただし、最低貸付価格を下回る提案者(公益に資する用途と判断され、建物が無償貸付となる場合を除く)及び審査項目のA提案事業の妥当性とB提案事業の実現性の合計点が50点に満たない提案者は優先交渉先及び次点者としません。

プロポーザルの審査項目及び評価の視点、配点

審査項目	評価の視点	配点
A提案事業 の妥当性 (70点)	施設の運営の考え方	10点
	目指す方向性は地域に貢献するか	20点
	地域への波及効果は高いか	20点
	周辺環境への配慮がなされているか	10点
	事業計画に創意工夫が見られるか	10点
B提案事業 の実現性 (30点)	ノウハウを有しているか。また、類似事業の実績があるか	5点
	人員体制は整っているか	5点
	収支計画に妥当性があるか	10点
	事業実施に十分な資金力があるか	10点
C提案価格 (20点)	提案額に応じて一律に計算して点数を付与する	20点

(6)選定結果の通知及び公表

- ① 選定結果の通知:令和8年3月2日(月)までに通知します。
- ② 選定結果の公表:①と同日に佐渡市ホームページにおいて公表します。

(7)スケジュール

項目	日時
参加申込期間	令和8年1月29日(木)から2月13日(金)午後5時30分まで
質問受付期間	令和8年1月29日(木)から2月10日(火)午後5時30分まで
最終質問回答期日	令和8年2月12日(木)
参加承認通知日	令和8年2月16日(月)まで
事業提案書類提出期限	令和8年2月24日(火)午後5時30分まで
プレゼンテーション実施日	令和8年2月27日(金)
選定結果の通知	令和8年3月2日(月)まで

6 仮契約の締結に関すること

佐渡市は審査結果を踏まえて優先交渉先と、契約に係る協議を行い、仮契約を締結します。

優先交渉先が辞退し、又は協議が不調となった場合は、次点者と契約に係る協議を行い、仮契約を締結します。

7 その他応募に係る留意事項

提出された書類の著作権は、提案者に帰属します。ただし、提出された書類は返却しません。また、佐渡市は提出された書類の全部又は一部を無償で使用できるものとし、提出された書類は、佐渡市情報公開条例に基づく非公開情報を除いて公表する場合があります。

8 問い合わせ先、提出先

佐渡市役所財務部財産管理課管財係

郵便番号952-1292 新潟県佐渡市千種232番地

メールアドレス(s-zaisan@city.sado.niigata.jp)

電話0259-67-7036