温浴施設「天平の里」譲渡に係る

公募型プロポーザル募集要項

第１　募集の趣旨

本要項は、令和６年能登半島地震により被災した温浴施設「天平の里」について、民間事業者等の創意工夫、経営能力、資金力及び運営ノウハウを活用し、温浴機能を将来にわたり継続するとともに、食事施設、物販施設、宿泊施設、交流・健康増進施設、防災・地域交流機能等を含む複合施設として活用し、地域の活性化を図るため、公募型プロポーザル方式により譲渡優先交渉権者を選定するために必要な事項を定めるものである。

本事業は、被災施設の単なる処分ではなく、地域住民の日常的な入浴機会の確保、交流人口の拡大、地域経済の活性化、雇用の維持・創出及び災害からの復興など地域貢献に資する事業として実施するものであり、応募者は、本要項、関係法令、条例、許認可基準、行政指導及び地域の実情を十分に理解した上で提案を行うものとする。

第２　譲渡対象物件の概要

<table>
<tr><td>区分</td><td>内容</td></tr>
<tr><td>施設名称</td><td>温浴施設「天平の里」</td></tr>
<tr><td rowspan="3">施設</td><td>所有者：中能登町社会福祉協議会（譲渡時：中能登町）</td></tr>
<tr><td>建物延床面積：９９７．１７　㎡（建築図面表記面積）
<table>
<tr><td>種類</td><td>構造</td><td>建築年</td><td>面積（㎡）</td></tr>
<tr><td>公衆浴場</td><td>鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ、平屋建て</td><td>S56</td><td>783.55</td></tr>
<tr><td>公衆浴場</td><td>鉄骨造、平屋建て</td><td>H17</td><td>213.62</td></tr>
<tr><td colspan="3">計</td><td>997.17</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>被災判定：準半壊判定（２次調査）
状況：浴槽部からの水漏れ、吊り天井落下恐れ　等</td></tr>
<tr><td rowspan="4">土地</td><td>所有者：中能登町</td></tr>
<tr><td>所在地：中能登町芹川ス１　ほか</td></tr>
<tr><td>面積：３２６７．１３　㎡
なお、道路用地を含むため、道路用地は譲渡から除外する。</td></tr>
<tr><td>敷地内には埋蔵文化財包蔵地を含む</td></tr>
<tr><td>譲渡対象</td><td>温浴施設の建物、附属設備、工作物、備品等及び町所有の施設底地。ただし、譲渡対象外資産、地役権、水路、源泉・配湯設備等がある場合は、物件調書で明示する。</td></tr>
<tr><td>引渡条件</td><td>現状有姿による引渡しを原則とし、施設・設備・備品の稼働、性能、数量、法令適合性、耐震性、土壌、地下埋設物、越境、境界、災害復旧状況等について、町は保証しない。</td></tr>
</table>

第３　譲渡の基本条件

1. 譲渡予定価格（基準価格）：２，０００，０００　円
   被災建物であり、修繕若しくは解体には評価額及び売却予定額を超える費用を要すること

から、建物及び土地については評価価値なしとし、土地の測量登記や事務手数料等に係る費用の 200 万円を譲渡予定価格に設定する。

2. 譲受人は、所有権移転日から２年以内を目途に、温浴施設としての営業を開始又は再開し、営業開始日から１０年以上、地域住民が日帰り入浴できる温浴機能を継続して運営すること。
3. 譲受人は、温浴施設の継続を前提として、食事施設、宿泊施設、物販、交流スペース、健康増進、観光案内、ワーケーション、防災・避難支援機能その他地域活性化に資する複合的な機能を提案できる。ただし、各機能については、建築基準法、消防法、旅館業法、食品衛生法、公衆浴場法、温泉法、都市計画法、農地法、景観・屋外広告物関係法令、廃棄物処理法、土壌汚染対策法、バリアフリー関係法令その他関係法令に適合し、必要な許認可、届出、確認、検査及び協議を譲受人の責任と費用で行うこと。
4. 譲受人は、施設の改修、解体、新築、用途変更、設備更新、災害復旧、耐震補強、アスベスト調査、土壌・地下埋設物調査、境界確認、越境処理、近隣説明、道路・上下水道・電気・ガス・通信等の協議を自己の責任と費用で実施すること。
5. 譲受人は、騒音、振動、悪臭、排水、排煙、粉じん、交通、駐車、景観、光害、衛生、感染症、レジオネラ属菌対策、浴槽水管理、食品衛生、宿泊者安全、防災、個人情報保護及び苦情対応について、適切な管理体制を整備すること。
6. 譲受人は、反社会的勢力、風俗営業、性風俗関連特殊営業、公序良俗に反する用途、周辺環境又は地域福祉に著しく支障を及ぼす用途に供してはならない。
7. 指定期間内における第三者への所有権移転、賃借権・地上権その他権利設定、主要事業の全部又は重要部分の委託・承継は、あらかじめ町の書面承認を得るものとし、承認を得た場合でも本要項及び契約上の義務を承継させなければならない。
   また、指定期間終了後、第三者に譲渡する場合であっても、上記６項の規定を条件とすること。

第４　リスク分担及び遵守事項

リスク項目	基本的な負担者・対応
施設・設備の老朽化、隠れた不具合	譲受人。現状有姿・契約不適合責任免責を前提に、必要な調査及び改修を行う。
災害・余震・地盤・土砂災害等	譲受人。ハザード、避難計画、保険加入、事業継続計画を提案し、必要な安全対策を実施する。
許認可・用途変更	譲受人。関係行政機関と事前協議し、営業開始前に必要な許認可等を取得する。
温泉・井戸・配湯・水質	譲受人。泉質・湧出量・供給量を保証しない。公衆浴場法、温泉法、水質管理基準等を遵守する。
近隣・地域対応	譲受人。説明会、周知、苦情処理、交通・騒音・排水対策を実施する。
事業採算・資金調達	譲受人。１０年以上の収支計画、資金調達計画、修繕更新計画を提出する。

第５　応募資格

1. 日本国内において法人格を有し、温浴施設、宿泊施設、飲食施設、観光施設、福祉・健康増進施設その他類似施設の運営実績又はこれらを適切に運営できる体制を有すること。
2. 共同事業体による応募を認める。この場合、代表法人を定め、全構成員が本要項の資格要件を満たすこと。
3. 地方自治法施行令第１６７条の４に該当しないこと、租税公課の滞納がないこと、破産・会社更生・民事再生等の手続中でないこと、指名停止その他これに類する措置を受けていないこと。
4. 暴力団、暴力団員、暴力団関係企業その他反社会的勢力又はこれらと社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
5. 本事業の遂行に必要な財務基盤、資金調達能力、運営人材、法令遵守体制及びリスク管理体制を有すること。

第６　提出書類

１　参加表明に係る書類

書類名	内容等	様式名
参加表明書		様式第１－１号
構成員調書	複数の法人が共同応募する場合に提出	様式第１－２号
資格要件確認書	複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式第１－３号
現地見学申込書		様式第１－４号

２　企画提案に係る書類

書類名		内容等	様式名
参加申請書			様式第２－１号
構成員調書		複数の法人が共同応募する場合に提出	様式第２－２号
誓約書			様式第３号
希望譲渡価格書			様式第４号
提案書	法人概要	定款、登記事項証明書、役員名簿、事業報告書、類似施設運営実績　等	任意様式
	事業計画		様式第５号
	収支計画		様式第６号
	資金調達計画		様式第７号
財務諸表		過去２か年分	任意様式
納税証明書		法人税、消費税及び地方消費税	任意様式

第７　審査方法及び評価基準

評価項目	主な評価視点	配点例
基本方針	募集趣旨、復興、地域福祉、温浴継続への理解	50 点
事業内容	温浴継続、食事・宿泊等の複合施設化、集客、地域貢献、住民利用への配慮	80 点
実現可能性	財務基盤、資金調達、１０年以上の収支計画、運営体制、人材確保	60 点
安全・法令遵守	許認可、衛生、防災、災害復旧、近隣対応、リスク管理	30 点
価格・条件	譲渡価格、町の負担軽減、契約条件の妥当性	30 点
合　　計		250 点

第８　募集及び選定手続

１　予定スケジュール

募集要項の公表、現地見学会、質問受付、参加表明受付、資格確認、企画提案書提出、プレゼンテーション及びヒアリング、審査結果通知、基本協定締結並びに譲渡契約締結の日程は、次のとおりとする。

	項　　目	月　　日
1	募集要項の公表	令和 8 年 11 月 20 日（金）から 12 月 11 日（金）まで
2	参加表明受付	令和 8 年 11 月 20 日（金）から 12 月 11 日（金）17 時まで
3	現地見学会	令和 8 年 12 月 10 日（木）・11 日（金）9 時～16 時
4	質問受付	令和 8 年 12 月 14 日（月）17 時まで
5	質問回答日	令和 8 年 12 月 16 日（水）
6	参加申請締切	令和 8 年 12 月 18 日（金）17 時までに必着
7	資格確認	令和 8 年 12 月 18 日（金）より
8	企画提案書提出	令和 8 年 12 月 21 日（月）17 時までに必着
9	ﾌﾟﾚｾﾞﾝﾃｰｼｮﾝ及びﾋｱﾘﾝｸﾞ	令和 8 年 12 月 25 日（金）10 時より予定 1 社の時間はプレゼン 40 分・質疑 15 分の 55 分間
10	審査結果通知	令和 8 年 12 月 28 日（月）
11	基本協定締結	令和 9 年 1 月中旬ごろを予定
12	譲渡契約締結	令和 9 年 1 月下旬ごろを予定

日程を変更する場合は、町ホームページその他適切な方法により周知する。

２　現地見学及び資料閲覧

参加表明者は、（様式第１－４号）により現地見学を申し込み、建物、設備、災害損傷、周辺環境、接道、インフラ及び土地利用上の制約を確認するものとする。町が開示する図面、修繕履歴、被災状況、収支資料等は参考資料であり、現況と相違する場合は現況を優先する。

３　質問及び回答

質問は質疑書（様式第８号）により期限内に提出する。回答は、応募者固有のノウハウ又は正当な利益を害する情報を除き公表し、募集要項の追加又は修正として取り扱う。

４　審査

町が設置する審査委員会は、提出書類、プレゼンテーション及びヒアリングを基に総合評価を行う。最高得点者を優先交渉権者、次順位者を次点者とする。ただし、最低基準点（150 点）に達しない場合又は適切な提案がない場合は、選定しないことができる。

５　失格事項

資格要件を欠くとき、提出書類に虚偽又は重大な不備があるとき、期限若しくは提出方法に違反したとき、審査関係者へ不正な接触をしたとき、提案の実現可能性が著しく低いと認められるとき、又は公正な審査を妨げる行為があったときは失格とする。

６　提案書の取扱い

応募費用は応募者の負担とし、提出書類は返却しない。提出書類は、選定、議会説明、情報公開その他町が必要と認める範囲で使用できる。応募者は、第三者の知的財産権を侵害しないことを保証する。

第９　契約手続及び留意事項

優先交渉権者決定後、町及び優先交渉権者は、譲渡範囲、価格、引渡時期、許認可、改修計画、議会議決の要否、補助金・起債・財産処分制限の有無、抵当権・賃借権・占用・境界・公租公課等を確認し、基本協定を締結した上で、必要な手続完了後に譲渡契約を締結する。なお、公募開始前に、社会福祉協議会から町への施設の所有権移転、必要な機関決定、登記、補助金等に係る財産処分手続その他必要な手続が完了していることを前提とする。財産処分、議会議決、補助金返還、許認可、登記、税務、消費税、登録免許税、不動産取得税、印紙税その他の法務・税務事項については、各所管機関及び専門家に確認するものとする。