

**松江市健康の里大森の湯及び松江市宍道総合交流ターミナル施設の
活用に関する公募型プロポーザル実施要項**



令和 6 年 10 月
松江市 観光部 観光施設課

1. 事業の趣旨

- 宍道町来待地区にある松江市健康の里大森の湯（以下、「大森の湯」という。）及び松江市宍道総合交流ターミナル施設（以下、「いろり茶屋」という。）は、市町村合併以前の旧宍道町において起草された「健康の里」構想により設置された公共施設である。
- 「健康の里」は、温泉施設である大森の湯と食を提供するいろり茶屋をはじめ、プールや診療所など、健康にまつわる各種機能を有する公共施設を集積させ、多面的な健康づくりのエリアとして市民から長年親しまれており、加えて、地域外からの来客誘致と交流の活性化、地元雇用につながる就業機会の創出など、当該地域において多くの役割を果たしている。
- しかし、開業から19年が経過した令和2年度、大森の湯の浴室屋根材に腐朽が見つかったことから、安全を最優先するため同施設を休館とした。
- 以降、施設の在り方の検討を重ねてきたところであるが、大森の湯及びいろり茶屋の持つ機能を最大限に活用するためには、民間事業者のアイデアやノウハウの導入が必要と判断し、本プロポーザルにより同エリアの活性化に資する提案を広く募るものである。

2. 事業の概要

(1) 事業名

松江市健康の里大森の湯及び松江市宍道総合交流ターミナル施設活用事業

(2) 事業の内容

本要項に定める条件等に基づき、施設を譲り受け、地域振興の用途に活用する事業者を募集する。

(3) 対象物件

松江市健康の里大森の湯	
所在	松江市宍道町上来待 210 番地 1
建築年	平成 13 年 8 月 竣工
構造・規模	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 延床面積 627.72 m ²
施設構成	内風呂（桧風呂、岩風呂）、露天風呂、サウナ、和室、休憩室、受付事務所、トイレ、店舗

松江市宍道総合交流ターミナル施設（いろり茶屋）	
所在	松江市宍道町上来待 207 番地 2
建築年	平成 12 年 2 月 竣工
構造・規模	木造合金メッキ鋼板ぶき平家建 延床面積 256.70 m ²
施設構成	総合交流室、厨房、トイレ

共通事項	
家屋番号	264 番 4
附属物	市所有の備品一式、付帯設備、工作物
その他	アスベスト：建物における石綿については、使用されているか不明。引き渡し後、万一石綿が発見されても当市は責任を負わない。事業実施者が解体、改造、補修等を行う場合には、実地調査し、事業実施者の責任と負担において、必要であれば各種法令を順守し、作業等の届出や廃棄物の適正処理を行うこと 耐震診断：新耐震基準につき実施していない

3. 参加資格

- (1) 法人格を有する団体であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定するものに該当しないものであること。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定に基づき更生又は再生手続をしていないものであること。
- (4) 松江市もしくは法人所在地の自治体による指名停止措置を受けていないものであること。
- (5) 税の滞納がないものであること。
- (6) 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。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制

の下にない団体であること。

- (7) 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を受けた団体でないこと。

(留意事項)

※ 複数の法人で構成される団体（以下「グループ」という。）での申請を可とし、その場合は以下の点に留意すること。

- グループの適切な名称を設定し、代表となる法人を選定すること。なお、代表団体、構成団体の変更は原則として認めない。
- 申請時にグループの概要（グループの名称及び代表団体、構成団体の名称、所在地、連絡先等）がわかる書類（様式は任意）を添付すること。
- グループの全ての構成団体が、3. 参加資格（1）～（7）を満たすこと。
- 当該グループの構成団体は、別のグループの構成団体となり又は単独で申請することはできない。
- 「15. 応募書類」に掲げる②及び⑤～⑪の書類については、構成団体ごとに提出すること。

4. 譲渡の条件等

- (1) 市は、大森の湯及びいり茶屋（備品、付帯設備（泉源のポンプ等、温泉の供給に係る設備を含む）、工作物を含む。以下、「対象物件」という。）を事業実施者に無償で譲渡する（対象物件は不可分であり、いずれか片方のみなどの譲渡は不可）。
- (2) 企画提案にあたっては、一般市民が利用できる公衆浴場としての機能を継続しつつ、当該地域の振興に資する事業内容とすること。
- (3) 事業実施者は、対象物件の引き渡し日から 10 年以上、自らの負担と責任により、対象物件を企画提案書に提案した事業（以下、「提案事業」という。）の用に供すること。
- (4) 事業実施者は、対象物件の引き渡し日から原則 2 年を経過する日までに提案事業を開始すること。
- (5) 市は、対象物件の改修費に対する支援として事業実施者に補助金を交付する。（詳細は、「5. 改修等に係る補助金」を参照のこと）
- (6) 対象物件が立地する土地（以下、「事業用地」という。）については、提案事業の用に供する限りにおいては無償貸付とする。ただし、何事の利用にも供しなくなった場合、対象物件を解体し更地にして事業用地を返却すること。
- (7) 対象物件は現状有姿にて引き渡すこととし、隠れた瑕疵について、市は一切の責任を負わないものとする。
- (8) 対象物件の譲渡に係る契約書に添付する収入印紙に係る費用及び、所有権移転登記に係る登録免許税は事業実施者の負担とする。なお、所有権移転の登記に係る事務は市において行う。

5. 改修等に係る補助金

- (1) 事業実施者が対象物件を活用するにあたり必要となる改修等の経費の一部を補助金として交付する。

補助上限額 9,500 万円

対象経費 対象物件の改修（整備、修繕、補強、改装、解体を含む）及びそれに伴う調査に係る費用

ただし、当該補助金の交付は、松江市議会で予算案が議決された場合に限る。

- (2) 補助金については、本プロポーザルの手続きとは別に補助金交付申請に関わる手続きを要する。

6. その他留意事項

- (1) 事業実施者として決定された後は、自己の責任及び負担において、円滑かつ速やかに提案事業を実施できるよう、人的及び物的体制を整えとともに、事業開始の手続き等を遺漏なく行うこと。
- (2) 提案内容によっては、他の法令等の手続きが必要な場合があるので、遺漏がないよう関係機関と調整すること。
- (3) 対象物件にて現に従事する従業員が、事業実施者による継続雇用を希望する場合は、積極的に雇用するよう努めること。
- (4) 地域及び行政、関係機関との連携に努め市諸政策の推進に協力すること。
- (5) 企画提案は1者1提案とする。

7. 事業実施候補者の審査

- (1) 事業実施候補者の選定

事業実施候補者の選定にあたっては、「松江市健康の里大森の湯及び松江市宍道総合交流ターミナル施設活用事業実施候補者審査委員会」（以下、「審査委員会」という。）において、別紙1に記載する審査基準に沿って審査する。

- (2) 審査の内容

①応募書類の確認（書類審査）

応募者からの提出書類について観光部観光施設課で確認する。提出書類に不備がある場合や参加資格を満たしていない場合は失格とし、審査の対象としない。

②審査委員会での審査（提案審査）

審査委員会において、応募者から20分の持ち時間で提案内容についてプレゼンテーションを行い、提出書類及びプレゼンテーションに基づき提案内容を審査し、審査点の最高得点者を事業実施候補者として選定する。

③審査点

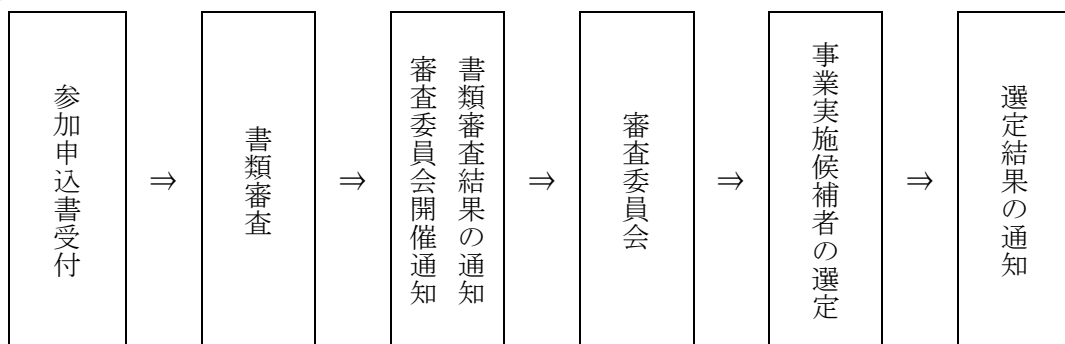
- i) 提案審査の審査点は、別紙1 審査基準に基づき各委員が採点(100 点満点)し、最高点と最低点を除く点数の平均(小数点以下第3 位以下を切り捨て、第2 位まで求める)を審査点とする。
- ii) 審査点が60 点に満たない場合は選定対象としない。

(3) 結果の通知

選定結果は、応募者全員に文書で通知する(審査委員会後4 週間程度)。

なお、審査結果によっては、適格者なしとする場合がある。

審査の流れ



(4) 選定結果の公表

審査委員会の選定結果については、次の項目を松江市ホームページで公表する。

- ①事業実施候補者名及び所在地
- ②審査委員
- ③応募団体
- ④審査委員会における各応募団体の評価点数

8. 事業実施者の決定

事業実施者については、審査委員会において事業実施候補者として選定の後、松江市議会での議決をもって事業実施者として正式決定する。

何らかの事情により事業実施候補者による事業実施が困難となった場合は、次点候補者と協議を行う。

9. 引き渡し時期

対象物件の引き渡し時期は、令和7年4月1日とする。

10. 譲渡契約に関する事項

対象物件の譲渡契約については、審査委員会での選定の後、事業実施候補者として仮契約を締結し、松江市議会での議決をもって事業実施者としての本契約へ移行することとする。

11. 事業用地の無償貸付契約に関する事項

- (1) 事業用地については、事業実施者として決定後に、松江市議会での議決を経て、契約の手続きを行うものとする。
- (2) 事業用地について、事業終了時には事業実施者において更地にして返還すること。ただし、市が特別な理由があると認める場合はこの限りではない。

12. 温泉の使用

- (1) 温泉の使用について、事業実施者として決定後に、松江市議会での議決を経て、温泉の使用に係る契約の手続きを行うものとする。
- (2) 温泉の使用については、無料とする。
- (3) 事業実施者は、温泉業を営むにあたり、温泉法（昭和23年法律第125号）、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）等に基づく各種手続きを適切に行うこと。
- (4) 温泉については、将来にわたる泉質や湯量を市が保障するものではないことに留意すること。

13. 募集及び選定のスケジュール

- (1) 募集の公告 令和6年10月30日（水）
- (2) 説明会の開催 令和6年11月6日（水）
- (3) 現地見学 令和6年11月6日（水）
- (4) 質問の受付 令和6年11月12日（火）17:00 まで
- (5) 参加申込書提出期限 令和6年11月29日（金）17:00 まで
- (6) 審査委員会 令和6年12月下旬（日程は応募者へ別途通知）
- (7) 審査結果の通知 令和7年1月（審査委員会後4週間程度）
- (8) 議会（事業実施者の決定） 令和7年3月

14. 説明会・現地見学会について

(1) 説明会の開催

開催日時：令和6年11月6日（水）10:00～

開催場所：松江市役所（新庁舎）3階 第2常任委員会室

参加人数：各応募団体2名以内

(2) 現地見学

開催日時：令和 6 年 11 月 6 日（水）14:30～

開催場所：大森の湯及びいろり茶屋（松江市宍道町上来待 210 番地 1）

参加人数：各応募団体 2 名以内

(3) 申込方法

- ・（1）、（2）ともに令和 6 年 11 月 5 日（火）17:00 までに「松江市健康の里大森の湯及び松江市宍道総合交流ターミナル施設活用事業に関する公募型プロポーザル説明会出席票」に記入の上、FAX 又は電子メールで提出すること。
- ・なお、説明会への出席は、本プロポーザルへの応募にあたり必須の条件ではない。

15. 応募書類

本プロポーザルに応募しようとするものは、下記の書類を提出期限内に市に提出すること。

- ①参加申込書（様式第 1 号）
- ②応募者概要（様式第 2 号）
- ③企画提案書（様式第 3 号）
- ④事業収支予算書（様式第 4 号）
- ⑤定款又は寄附行為の写し
- ⑥法人の登記事項証明書
- ⑦役員の名簿及び履歴書（役員の氏名、フリガナ、住所、生年月日を記載し、職歴がわかる程度のもの）
- ⑧当該法人の概要、直近 3 年間（令和 3 年度～5 年度）の事業報告書、収支決算書、貸借対照表、財産目録又はこれに準ずる書類
（※設立後 3 年を経過していない法人にあっては、設立後の各事業年度に係るもの）
（※設立後 3 年以内等の理由により、直近 3 年のこれらの書類が困難であると認められる場合であって、他法人との資本関係等を有する応募者にあたっては、当該他法人の決算書、応募者と当該決算書の企業との資本関係等を明らかにした資料、残高証明書又は融資証明書その他の当該応募者が当該公園事業施設を適切に管理又は経営できることを証する書類）
（※グループ企業で連結決算を行っている場合は、連結決算書も提出）
- ⑨参加申込書を提出する日の属する事業年度（令和 6 年度）における当該法人に関する事業計画書及び収支予算書
- ⑩松江市もしくは法人所在地の税について滞納がない旨の証明（未納税額のない証明書）
（※証明書の発行は、各法人所在地の自治体に確認すること。なお、法人所在地が松江市の場合は、納税証明交付申請書により松江市役所本庁 2F 税務管理課へ申請すること。法人の委任状等、申請にあたって必要となるものがあるため、事前に確認

のこと。)

(※令和6年度において新規に設立した法人の場合は不要)

⑪消費税及び地方消費税について滞納がない旨の証明（未納税額のない証明書）

(※証明書の発行は、法人所在地を管轄する税務署へ申請すること。法人の委任状等、申請にあたって必要となるものがあるため、事前に確認のこと。)

(※令和6年度において新規に設立した法人の場合は不要)

⑫グループの概要（グループで応募する場合）

(※グループで応募する場合、②及び⑤～⑪の書類については、構成団体ごとに提出すること。)

⑬その他提案内容を補足する資料（任意様式）

※なお、事業実施候補者として選定された応募者の提案内容は、公開することがある。

16. 応募方法

(1) 参加申込書提出期限：令和6年11月29日（金）17:00 まで

※期限内に提出がない場合は公募に参加できないので注意のこと。

(2) 提出時間：8:30～17:00（12:00～13:00 を除く）

(3) 提出場所：松江市役所観光部観光施設課

(松江市末次町 86 松江市役所 第4別館 1F TEL：0852-55-5699)

(4) 提出部数：正本1部、副本10部

(5) 提出方法：必ず提出場所に持参のこと。

(6) 実施要項等の配布：

①＜松江市ホームページ組織から探す－観光部 観光施設課－大森の湯及びいろいろ茶屋の活用に関する公募型プロポーザル＞からダウンロードすること。

(松江市ホームページ <https://www.city.matsue.lg.jp/>)

②実施要項等の配布は、応募の提出期限をもって終了する。

(7) 応募にあたっての留意事項：

①応募者は、申込書の提出をもって、本要項の記載事項を承諾したものとみなす。

②提出された書類は返却しない。

③提出された書類の内容変更はできない。

④市から追加資料を依頼する場合は、それに応じること。

⑤応募に係る経費は、すべて応募者の負担とする。

⑥提出された書類は情報公開の請求により開示することがある。

⑦提出された書類の一部については参加資格を確認するための資料として関係機関に提供することがある。

⑧応募書類提出後に辞退する場合は、書面（様式第5号）にて提出すること。

17. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とし、審査の対象とせず、事業実施候補者にも選定しない。また、市が事業実施候補者として選定してから譲渡契約を締結するまでの間に、次のいずれかに該当した場合又は該当していることが判明した場合、事業実施候補者の選定を取り消し、契約を締結しないこととし、契約締結後において次のいずれかに該当した場合又は該当していることが判明した場合は、契約を解除できるものとする。

- ①提出書類に不備、または明らかに虚偽の記載があった場合
- ②参加資格を満たしていない場合
- ③審査委員会の委員に対し、直接、間接を問わず連絡を求め、または接触した場合
- ④その他市民の疑惑や不信を招くような行為をしたと市が認める場合

18. 質問の受付及び回答

- (1) 本プロポーザルに関わる質問については下記により行うものとする。

受付期間：令和6年10月30日（水）～令和6年11月12日（火）17:00 まで

受付方法：「松江市健康の里大森の湯及び松江市宍道総合交流ターミナル施設活用事業に関する質問票」に記入の上、FAX 又は電子メールで提出すること。

質問送付先：松江市観光部観光施設課

Mail：shisetsu@city.matsue.lg.jp

FAX：0852-55-5564

- (2) 質問に対する回答は本市ホームページに掲載する。

回答予定日：令和6年11月15日（金）

19. 資料の貸出

建物図面について貸出を可とする（貸出期間は1日以内）。貸出の希望がある場合は、下記連絡先へ申し出ること。

※図面は現況と異なる部分もあることに留意すること。

連絡先：松江市観光部観光施設課

TEL0852-55-5699