

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ
移譲及び貸与に関する募集要項
(案)

飯塚市 経済部 経済施設等対策室

目次

I 民間移譲の趣旨	P 2
II 移譲等の概要	
1 施設の概要等	P 2
2 温泉の概要等	P 4
3 現在の運営状況	P 4
4 移譲等の時期	P 4
5 移譲等内容	P 4
6 応募資格	P 5
7 移譲等の条件	P 5
8 主な日程	P 6
III 応募の手続	
1 募集要項の配付	P 6
2 現地説明会の開催	P 7
3 質問の受付	P 7
4 回答方法	P 7
5 応募書類の受付	P 7
6 応募書類	P 8
7 留意事項	P 8
8 欠格要件	P 9
IV 審査及び選定	
1 選定方法	P 9
2 プレゼンテーション審査及びヒアリングの実施	P 9
3 審査結果の公表	P 10
V 契約の締結等・その他	
1 契約の締結	P 10
2 登記の費用	P 10
3 契約の解除	P 10
4 業務の引き継ぎ	P 10
5 その他	P 10
6 問い合わせ先	P 11

I 民間移譲の趣旨

「庄内温泉筑豊ハイツ」（以下「筑豊ハイツ」という。）は、労働省、雇用促進事業団、福岡県により筑豊地域再興の原動力として、働く地域勤労者及び家族並びに地域住民の福祉施設として建設されました。その後、平成15年度に旧庄内町（現飯塚市）が購入し、平成18年4月から現在まで指定管理制度により、一般財団法人筑豊勤労者福祉協会（以下「財団」という。）が管理運営を行っており、施設の老朽化に伴う施設利用者の減少の影響を受けながらも、指定管理者の経営努力により収支バランスが図られております。また、筑豊ハイツを含む筑豊緑地一帯は、平成元年に国のウェルネスパークの指定を受け、自然環境を活かした健康運動施設を充実させてきたことで、今日では年間約100万人の来訪者があります。

しかしながら筑豊ハイツは、民間と競合する旅館業を運営しており、このような施設の民営化を推進する国の指針、「民間と競合する公的施設の改革について」（平成12年5月26日閣議決定）を踏まえた「飯塚市公共施設等のあり方に関する第一次実施計画」の方針に則して、本市の施設運営方針に沿った管理運営が可能で、より利用者のニーズに適応する柔軟で効率的な管理運営が期待できる民間事業者等にプロポーザル方式により『建物の移譲及び土地の貸付（以下「移譲等」という。）』をします。

II 移譲等の概要

1 施設の概要等

名 称	飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ	
所 在 地	福岡県飯塚市仁保8番地25、8番地29	
建 設 年	本館：昭和48年建設 新館：昭和55年建設	
構 造	鉄筋コンクリート造 地上6階（本館）及び2階（新館）建	
床 面 積	4,012.60㎡（本館3,376.37㎡ 新館636.23㎡）	
敷 地 面 積	22,478.14㎡	
施設内容	客室等 【本館】	1階 玄関ロビー、エントランスホール、フロント、事務室、レストラン、厨房、多目的トイレ、トイレ（男女）、従業員控室、従業員トイレ 2階 結婚式場、宴会場、舞台付和室3室（松・竹・梅） 控室2室、準備室、配膳室、トイレ（男女） 3階 研修会議室2室、ベランダ2、配膳室、倉庫2室 4階～5階（客室等） シングル8室 ツイン4室 和室（8畳）12室 6階 リネン室、電気室、機械室等

施設内容	客室等 【新館】	1階 玄関ロビー、和室宴会場2室、和室控室、喫茶室、配膳室（リフト付）、空調室、トイレ（多目的・男女） 2階 多目的ホール、配膳室、空調室、倉庫2室、トイレ（多目的・男女）、渡り廊下			
	入浴施設	温泉大浴場・中浴場（男女）、機械室、電気室			
	駐車場	駐車場 200台			
	建造物及び 付属設備	屋外シャワー棟、屋外トイレ棟、屋外更衣室棟、受水槽、非常用発電機、キュービクル、プロパン庫、泉源施設、手洗い場、ごみ置き場、浄化槽3基、屋外倉庫2棟、外灯8基等			
土地	地 番		現況地目	地籍等 (㎡)	
	飯塚市仁保高尾8番地25の一部		宅地	6,707.83	
	飯塚市仁保高尾8番地29の一部		雑種地	9,923.31	
	飯塚市仁保高尾8番地37		宅地	5,847.00	
	合 計			22,478.14	
物 品	備品等一式（市所有物品）				
その他	筑豊 ハイ ツの 利用 者数 及び 売上	区 分		平成25年度	平成26年度
		会場利用	利用者（人）	36,227	32,803
			売上（円）	5,760,573	5,488,416
		宿 泊	利用者（人）	9,848	9,463
			売上（円）	30,946,137	31,204,162
		レストラン （宴会料含む）	利用者（人）	36,096	40,662
			売上（円）	126,464,167	116,273,609
		日帰り入浴	利用者（人）	17,249	17,428
			売上（円）	4,928,243	5,273,267
		テニスコート	利用者（人）	11,627	13,922
			売上（円）	3,140,711	3,543,900
売店・器具使用等 その他収入	売上（円）	3,704,595	3,240,638		
売上額合計（円）		174,944,426	165,023,992		
<ul style="list-style-type: none"> ・毎年5月頃開催される飯塚国際車いすテニス大会の拠点施設としての役割を担っている ・隣接する福岡県営筑豊緑地公園の利用者と併せて年間約100万人の来場者有り 					

2 温泉の概要等

温泉名 庄内温泉

ゆう出地 飯塚市仁保字サバセ

分析結果（平成21年6月）

泉 質：単純弱放射能冷鉱泉（中性低張性冷鉱泉）

ゆう出：動力揚湯

知覚的試験：無色、澄明、無味、無臭

p H 値：6.7

泉 温：16.5℃（気温27.5℃）

3 現在の運営状況

財団が地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)第244条の2第6項の規定により飯塚市の指定管理を受け、管理運営を行っています。なお、指定の期限は平成28年3月31日です。

4 移譲等の時期

平成28年4月1日（金）（予定）

5 移譲等内容

対象物件の内容は下記のとおりとし、運営計画など総合的に審査を行い、移譲等先法人（以下「移譲先」という。）を決定します。ただし、移譲等については、市議会の議決を経て確定します。

(1) 移譲

移譲対象は、平成27年6月30日現在の建物（建物本体・付属設備）及び物品とします。また物件及び価格は次のとおりとします。

区 分	金 額	備 考
建 物	無 償	付属設備を含む
物 品	無 償	ただし、市所有物品に限る

(2) 貸与

貸与対象は土地（建物、駐車場及び当該施設と一帯とみなされる周辺の土地を含む。）と泉源施設（設備含む）です。

土地は10年以上50年以内の定期借地期間を設定します。貸与開始時は50年以内の応募者の提案期間で貸与し、提案期間満了までに協議を行い、定期借地期間の範囲内で再契約することができこととします。なお、貸与開始時の無償の期間は10年以内で、その後は双方協議によるものとします。

泉源施設については、当分の間貸与いたしますが、温泉の継続的な提供について、市は義務を負わないものとします。

(3) その他

建物（付属設備を含む。）及び物品は現状のまま移譲、土地及び泉源施設は現状のま

ま貸与しますが、隠れた瑕疵については、飯塚市は一切の責任を負いません。

6 応募資格

応募者の主たる所在地については、市内外を問いませんが、この要項に定める諸条件を遵守し、経営に十分な資力、信用、管理能力等を有する法人又は複数の法人からなる共同企業グループ（以下「法人」という。）とし、次のいずれにも該当しないこととします。

- (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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）に該当する者。
- (2) 飯塚市指名停止措置要綱（平成19年4月1日飯塚市告示第28号）の規定に基づく指名停止期間中である者および飯塚市競争入札参加者の指名保留基準の規定に基づく指名保留期間中である者。
- (3) 国税、地方税に滞納がある者。
- (4) 会社更生法に定める更正手続又は民事再生法に定める再生手続中である者。
- (5) 福岡県暴力団排除条例（平成21年10月19日福岡県条例第59号）に規定する暴力団員または暴力団員等であること。また、同条例「第四章暴力団員等に対する利益の供与の禁止等」に該当すること。
- (6) 温泉法（昭和23年7月10日法律第125号）第14条の2第2項第2号から第4号までの規定、又は同法第15条第2項に該当する者。

7 移譲等の条件

本市は、移譲等後の「筑豊ハイツ」の管理運営について、次の条件を付すこととし、移譲等について移譲先と契約を締結します。

また、移譲先はこれらの条件のほか、関係する法令及び通知について遵守しなければなりません。

(1) 施設の運営に関すること

ア 飯塚国際車いす大会では、選手サロン、スタッフ控室、関係者宿泊等施設の利用には最大限の協力をすること。（現在新館1Fフロア及び全室、本館客室利用）

イ 筑豊ハイツの現在の用途は、宿泊、飲食、入浴及びこれに付随するサービスですが、これについては変更することが出来ます。ただし、ラブホテル、またはこれに類似する用に供することはできません。

ウ 移譲等を受けた法人自らが、施設を運営すること。

エ 飯塚市の方針、施策を理解し、積極的に協力すること。

オ 土地、建物、付属設備、泉源設備及び物品は、施設の管理運営計画以外の目的に使用しないこと。

カ 移譲等を受けた財産一切の維持管理及び更新に要する費用は、移譲先の負担とすること。

キ 移譲等施設の運営にあたっては、現在運営を行っている財団と綿密な協議を行い、移譲等後の運営に支障がないよう努めること。

ク 非常災害（火災・地震・風水害・不審者侵入等）に対する具体的計画を立て、非常災害時の関係機関への通報及び連絡体制を整備するとともに、非常災害に備えるため、定期的に防災、避難、救出その他必要な訓練を行うこと。

ケ 施設の管理運営計画によるサービスの拡充及び施設の維持向上を図り、利用者の意向を尊重しながら、事業の継続性を保つこと。

コ 契約終了のときまでに、移譲先の責任において建物等を収去し、土地を更地の状態にして市に返還すること（市が残置を認めたものを除く。）。なお、移譲先が更地返還を行わないときは、移譲先に代わって建物等を収去できるものとし、その費用は移譲先が負担すること。

(2) 社員等の処遇について

現在、財団が雇用し、筑豊ハイツに勤務する社員については、移譲等に際して施設運営を円滑にする観点から、本人の意向を踏まえて、移譲先において継続雇用を行うことについて最大限の努力を行うこと。

その他の臨時職員については、本人の意向を踏まえて継続雇用に配慮すること。

(3) 業務の引継ぎに関すること。

移譲等決定後は速やかに施設運営に係る引き継ぎが開始できる体制を整えること。

(4) その他

現状のまま移譲いたしますが、移譲後の増改築及び新築については、制限いたしません。ただし、上記7の(1)の移譲等の条件は満たすことが必要です。

8 主な日程

内 容	日 程
募集要項の配布	平成27年 7月 8日(水)～平成27年 9月 4日(金)
現地説明会の申込期限	平成27年 7月24日(金)午後5時まで
現地説明会の開催	平成27年 7月29日(水)午前10時から午前11時
質問票の受付	平成27年 7月 8日(水)～平成27年 8月28日(金)
応募書類提出期限	平成27年 9月 7日(月)午後5時まで
プレゼンテーション実施通知	平成27年 9月中旬(予定)
プレゼンテーション実施	平成27年10月上旬(予定)
審査結果の通知	平成27年10月中旬(予定)
仮契約の締結	平成27年11月(予定)
本契約の承認	平成27年12月(予定)

III 応募の手続

1 募集要項の配付

- (1) 配付期間：平成27年7月8日（水）から平成27年9月4日（金）まで
ただし、土・日曜日・祝日は除きます。
- (2) 配付時間：午前8時30分から午後5時まで
- (3) 配付場所：飯塚市経済部 経済施設等対策室（市役所3階）

及び飯塚市ホームページ (<http://www.city.iizuka.lg.jp>)

2 現地説明会の開催

- (1) 日時：平成27年7月29日（水） 午前10時から午前11時まで
- (2) 場所：福岡県飯塚市仁保8番地25

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ（電話0948-82-0240）

※参加希望者は、7月24日（金）までに下記へ申し込みください。

※現地説明会に不参加の場合でも応募は可能です。

申込先 飯塚市経済部 経済施設等対策室（市役所3階）

電 話：0948-22-5500（内線：1317）

F A X：0948-22-6062

3 質問の受付

- (1) 受付期間：平成27年7月8日（水）から平成27年8月28日（金）まで
ただし、土・日曜日・祝日は除きます。
- (2) 受付時間：午前8時30分から午後5時まで
- (3) 提出方法：持参、郵送、電子メール又はF A Xで様式1を提出してください。
※様式以外の質問や口頭又は電話による質問は受け付けられません。
- (4) 提 出 先：〒820-8501 飯塚市新立岩5番5号

飯塚市経済部 経済施設等対策室（市役所本庁3階）

電 話：0948-22-5500（内線：1317）

F A X：0948-22-6062

メール：keizaishisetsu@city.iizuka.lg.jp

4 回答方法

前項の質問に対する回答は、平成27年8月28日（金）までに受け付けたすべての質問について、随時飯塚市ホームページに掲載し、応募者全員に下記の要領にて平成27年9月3日（木）までに電子メールにより回答します。なお、個人情報に関するものについてはお答えできません。

- (1) 電子メールの送信先は、質問票に記載されたメールアドレスに送信します。
- (2) 質問を行った応募者名は公表しません。
- (3) 質問が皆無であった場合は、その旨を電子メールにより通知します。
- (4) 回答期限を過ぎても電子メールが届かない場合は、前項の提出先に連絡してください。

5 応募書類の受付

- (1) 受付期限：平成27年7月8日（水）から平成27年9月7日（月）まで
ただし、土・日曜日・祝日は除きます。
- (2) 受付時間：午前8時30分から午後5時まで

- (3) 提出書類：次項応募書類のとおり
- (4) 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は、平成27年9月7日（月）午後5時までに必着のこと）
- (5) 費用負担：応募に関して必要となる費用全ては応募する法人の負担となります。
- (6) 応募先：〒820-8501 飯塚市経済部 経済施設等対策室（市役所本庁3階）
電話：0948-22-5500（内線：1317）
FAX：0948-22-6062

6 応募書類

次の(1)から(7)までの書類（ページをいれたもの）を正本1部、副本12部を提出してください。また、様式1～様式3については、電子媒体での提出を併せてお願いします。なお、提出書類は、原則として日本工業規格A列4とし、ファイル等に綴じて提出してください。なお、共同企業グループで応募する場合、「(6)法人に関する書類」は、構成法人全てについて提出してください。

- (1) プロポーザル参加申込書（様式2）
- (2) 庄内温泉筑豊ハイツの移譲等に関する調書（様式3）
- (3) 収支計画書（任意様式）
- (4) 施設運営・整備計画書（任意様式）
- (5) 社員等配置図（任意様式）
- (6) 法人に関する書類
 - ア 法人に関する調書（様式4）
 - イ 法人定款（写し）
 - ウ 登記事項証明書（3か月以内のもの）
 - エ 就業規則（写し）
 - オ 労働災害補償保険に加入していることを証する書類
 - カ 納税証明書（法人税、消費税及び地方消費税、市税、県税に未納がないことの証明書。写しでも可）
 - キ 印鑑証明書
 - ク 法人の概要及び役員構成等を記載した書類
 - ケ 役員及び施設従事予定者の履歴書
 - コ 法人の財務状況に関する書類（財産目録、過去3年間の財務諸表〔貸借対照表、損益計算書〕）

7 留意事項

- (1) 提出された応募書類が全て本要項に定めるとおり揃っているかを飯塚市において確認し、応募種類に不備、不足等があった場合には、必要に応じて不備、不足書類等の提出を求めます。なお、求められたもの以外の提出期限後の書類の差し替えや追加、内容変更等は一切できません。
- (2) 次に該当する場合、応募は無効とします。

- ア 応募書類に虚偽の記載がある場合
- イ 応募書類を提出期間内に提出しなかった場合
- ウ 応募書類に記名押印がない場合

- (3) 応募書類は、理由を問わず返却しません。
- (4) 応募書類は、選定作業に必要な範囲で複製することがあります。
- (5) 応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、移譲等の決定の公表その他飯塚市が必要と認めるときは、応募書類の記載内容を無償で使用できるものとします。
- (6) 応募書類については、飯塚市情報公開条例の定めるところにより公開される場合があります。

8 欠格要件

次のいずれかに該当する場合は、応募は無効とします。

- (1) 本要項に定める応募資格を満たさなくなった場合。
- (2) 選定委員に直接、間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合。
- (3) 審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合。
- (4) 指定する様式によらない場合。
- (5) 提出方法、提出先及び提出期限に適合しない場合。
- (6) 応募書類に虚偽の記載がある場合。

IV 審査及び選定

1 選定方法

移譲先の選定に当たっては、選定委員会を開催し、審査基準（別紙1）に基づき、合計点が最も高い応募者を移譲先候補者とします。審査の経緯・内容等に関する問い合わせは、一切回答できません。なお、審査の結果、ふさわしい提案がない場合には、選定案なしとする場合があります。

審査の結果は、平成27年10月中旬頃（予定）、応募者全員に書面により通知します。

2 プレゼンテーション審査及びヒアリングの実施

選定委員会の開催に当たり、下記のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを開催します。

- (1) 実施日：平成27年10月上旬
- (2) 実施時間及び場所：平成27年9月中旬に電話および電子メールで通知します
- (3) 原則、プレゼンテーションの順番は、応募書類の提出順とします。
- (4) 参加人数は2名以内とします。
- (5) プレゼンテーションにパソコン等の機器を使用する際は、応募者が準備することとします。ただし、それらを使用するための準備に要する時間は、プレゼンテーション開始前10分以内とします。なお、スクリーン、プロジェクターについては、飯塚市が準備します。

- (6) 審査時間は、プレゼンテーション20分以内、質疑応答10分以内とします。
- (7) プレゼンテーションの際、追加資料の提出は一切認めません。

3 審査結果の公表

審査の結果については、飯塚市ホームページに以下の内容で公表します。

- (1) 移譲先候補者の名称、所在地、総得点
- (2) 移譲先候補者以外の総得点（社名等は非公開）

V 契約の締結等・その他

1 契約の締結

飯塚市と移譲候補者は仮契約を締結します。また仮契約締結前に、飯塚市と移譲先候補者の間で具体的な協議を行うものとします。なお、協議により、移譲等の内容を一部修正する場合があります。

また、地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)第96条第1項第6号の規定により、仮契約が本契約として承認されるには、議会の議決が必要となります。議会の議決を得られなかったときは、譲渡等できないこととなりますのであらかじめご了承ください。なお、この場合において移譲先候補者が移譲等の準備のために要した費用は、移譲先候補者の負担とします。

2 登記の費用

建物の登録免許税、不動産取得税等所有権移転登記に必要な経費は、移譲先候補者の負担とします。

3 契約の解除

契約の締結後、移譲先候補者が本要項に定める条件に違反していると認められる場合には、飯塚市は是正や改善等の必要な指示を行います。また、移譲先候補者がその指示に従わない場合には、契約を解除することがあります。

4 業務の引き継ぎ

移譲等時期までに、業務及び事務の引き継ぎを行っていただきます。ただし、事務引き継ぎに係る経費の負担については、移譲先候補者の負担とします。

また、平成28年4月以降に実施予定の業務で、現在運営を行っている財団法人と料金の差異がある場合は、双方協議により調整を行うこととします。

5 その他

- (1) 本要項に基づいて提出される応募書類に用いる言語は日本語とし、通貨は日本円とします。
- (2) 提出された応募種類は、他の用途には使用しません。

- (3) 提出された応募種類は、飯塚市情報公開条例第8条第1項第2号によるものを除き、原則公開します。
- (4) 応募書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本国及び日本国以外の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた一切の責任は、応募者が負うものとします。
- (5) 本要項に定めのない事項ならびに本要項に疑義が生じた場合は、協議により定めることとします。

6 問い合わせ先

〒820-8501 飯塚市経済部 経済施設等対策室（市役所本庁3階）

電 話：0948-22-5500（内線1317）

F A X：0948-22-6062

メール：keizaishisetsu@city.iizuka.lg.jp