

旧福津市福社会館「潮湯の里 夕陽館」貸与先事業者等募集要項
(令和6年3月12日改訂版)

令和6年 1月
福岡県福津市

目次

第 1	はじめに	P. 2
第 2	貸与物件等について	P. 2
	1, 土地に関する事	
	2, 建物に関する事	
	3, 使用料	
	4, 貸与の期間	
第 3	応募資格	P. 4
第 4	貸与の条件	P. 4
	1, 施設の運営等に関する事	
	2, 維持管理に関する事	
	3, 財産等に関する事	
	4, 利用料金等の収受に関する事	
	5, 保険に関する事	
	6, 地域住民との関係に関する事	
	7, 貸与の条件の履行に関する事	
	8, その他	
第 5	応募の手続き	P. 8
	1, 要項等の配布	
	2, 施設見学会	
	3, 資料の閲覧	
	4, 質問の受付	
	5, 参加表明書類の提出	
	6, 応募書類の提出	
	7, 応募の辞退	
	8, 応募書類の受付期間等	
第 6	選定方法と結果通知	P. 12
	1, 審査会の設置	
	2, 選定方法	
	3, プレゼンテーション及びヒアリングの実施	
	4, 審査項目及び評価基準	
	5, 貸与先候補者の選定及び通知	
第 7	賃貸借契約の締結	P. 13
第 8	本物件の引渡し及び使用料の納付方法	P. 13
第 9	契約の解除	P. 14
第 10	失格事項	P. 14
第 11	その他	P. 14
第 12	契約締結までのスケジュール	P. 15
第 13	担当部局	P. 15

第1 はじめに

福津市福祉会館「潮湯の里 夕陽館」は2001（平成13）年2月1日に、市民福祉の向上のため、津屋崎海水浴場の前という立地を活かし、海水が浸透した地下水を汲み上げ温めた潮湯の入浴施設としてオープンし、令和4年3月末まで多くの利用者に愛されてきた。建築後20年以上が経過し、施設の有効活用が必要との判断から、民間ならではの柔軟な発想と経営を求めて、当該施設を公募型プロポーザルにより民間譲渡することとし、令和3年10月から12月にかけて公募を行ったが、応募事業者が無いという結果であった。

市は、民営化に向けて基本方針を「観光に資する施設としての活用」と明確化し、事業手法を民間譲渡以外も含めて再検討することとした。市民アンケート調査や民間事業者に対するサウンディング調査を実施し、検証した結果、民間活力を導入した当該施設を利活用してもらうため、公募型プロポーザルにより有償貸与することを決定した。

本要項は、地域を活性化し、観光に資する施設として当該施設を柔軟かつ効率的な管理運営ができる貸与先事業者等を公募するにあたり、必要な事項を定めたものである。

第2 貸与物件等について

本要項に基づき貸与する土地及び建物（以下、併せて「本物件」という。）等に関する事項は、次のとおりとする。

1. 土地に関すること

番号	地番	地積	登記地目	現況
1	津屋崎一丁目 692 番 24	18.06 m ²	宅地	駐車場
2	津屋崎一丁目 2497 番 9	280.10 m ²	宅地	駐車場
3	津屋崎一丁目 2497 番 55	1,533.96 m ²	宅地	建物敷地
4	津屋崎一丁目 2497 番 62	47.80 m ²	宅地	駐車場
5	津屋崎一丁目 2497 番 84	835.00 m ²	原野	建物敷地
	計	2,714.92 m ²		

2. 建物に関すること

名称	旧福津市福祉会館「潮湯の里 夕陽館」
所在地	福岡県福津市津屋崎一丁目 37 番 17 号
竣工年	平成 12 年 12 月
構造	鉄筋コンクリート造アルミニウム板ぶき地下1階付き2階建

建築面積	1,096.33 m ²	
延床面積	1,800.81 m ² (登記面積 1,738.53 m ² = 1階 951.92 m ² + 2階 637.26 m ² + 地下1階 149.35 m ²)	
高さ	最高高 12.73m 軒高 9.85m	
施設内容	2階	和室(2室)、サークル室、ボランティア室、作業室、視聴覚室、小研修室、大研修室、トレーニング室、リハビリ室
	1階	男子浴室及び脱衣室、女子浴室及び脱衣室、大広間、ウッドデッキ、エントランス、ロビー、フロント、事務所
	地下1階	機械室
	駐車場	20台分
都市計画	津屋崎都市計画区域 非線引き都市計画 用途白地地域 建ぺい率70%、容積率200% 特定用途制限地域(観光地区) 景観計画区域 自然公園法普通地域 ※その他諸規制に関しては、応募者により調査、確認すること。	
その他	既設警備システム ・現在、(株)にしけいによる機械警備方式設置・稼働している。	

3, 使用料

本物件の使用料は、月額175,900円(年間2,110,800円、消費税及び地方消費税を含む額)とする。

4, 貸与の期間

賃貸借契約締結日から最長で令和16年3月31日まで

※応募者は、企画提案する事業計画期間と合わせて貸与希望期間を設定すること。なお、貸与期間は5年以上とする。

※貸与の期間は、これを更新することができる。更新にあたって、契約事項等については、当該貸与期間満了時まで、市と貸与先事業者等と協議の上で決定する。なお、使用料については、福津市普通財産貸付料の算定及び減免に関する規則による。

※契約締結日については、「第12 契約締結までのスケジュール(予定)」を参照のこと。

第3 応募資格

応募にあたっては、次の要件をすべて満たす日本国内に本店又は主たる事業所を有する法人若しくは複数の前述の法人で構成される共同企業体（以下「事業者等」という。）とする。

- 1, 「第4 貸与の条件」を遵守できる事業者等であること。
- 2, 施設を有効に活用し、本市の観光振興と地域活性化に資する事業を安定的に行うことが期待できる事業者等であること。
- 3, 事業を行うにあたって必要な許認可等を取得済み又は営業開始までに取得予定の事業者等であること。
- 4, 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない事業者等であること。
- 5, 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122号）第2条に掲げる営業に該当しない事業者等であること。
- 6, 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続きの開始の申し立てがなされていない事業者等であること。
- 7, 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に基づく再生手続きの開始の申し立てがなされていない事業者等であること。
- 8, 国税、都道府県税、市町村税を滞納していない事業者等であること。
- 9, 暴力団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条に規定する暴力団又はその構成員の利益につながる活動を行う事業者等でないこと。
- 10, 無差別大量殺人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等でないこと。

第4 貸与の条件

市は、貸与する本物件の管理運営について、次の条件を付すこととし、貸与先候補者と賃貸借契約を締結する。また、貸与先事業者等は、これらの条件のほか、関係法令及び通知等について遵守することとする。

1, 施設の運営等に関すること

(1) 温浴サービスの提供

- ①本物件において、これまでの用途の中心であった温浴サービスについては、市民をはじめ広く一般に提供すること。なお、潮湯については、これを条件としない。

また、浴場の運営については、公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第2条第1項の許可をはじめ、事業運営に必要な許認可等を営業開始までに取得すること。

- ②本物件の貸与期間の開始日から2箇年以内に営業の一部又は全部を開始すること。営業開始までに2箇年以上の期間を要する場合には、市と事前に協議を行うこと。

(2) 観光に資する施設としての事業

本物件を観光資源として捉え、施設及び提供サービスの魅力向上と高付加価値化により観光客を誘致するとともに、市内の生産者や事業者、他の観光スポットとの連携・連動した事業を展開すること。

また、本市の観光振興施策や観光関連団体の活動趣意を理解し、第2次観光基本計画で掲げる「福津の魅力を生かした持続可能な観光のまち」の実現に向けて、積極的に市や観光関連団体と連携、協力を図ること。

(3) 禁止用途に関すること

本施設において、次の事項を禁止する。

- ①専ら政治的又は宗教的な施設として利用すること。
- ②暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれがある団体等の事務所その他これらに類するものなど反社会的勢力の活動拠点として利用すること。
- ③悪臭、騒音、粉塵などを発生させ、周辺環境に悪影響を及ぼすこと。
- ④風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業を行うこと。

(4) その他

本物件については、貸与期間中、応募時に提出された事業計画以外の目的に供する場合は、事前に市と協議すること。なお、本物件の一部を貸与先事業者等以外の事業者等に使用させる場合には、市の書面による承諾を得なければならない。

2. 維持管理に関すること

- (1)本物件は、引渡し時点での現状有姿のままで貸与するものとし、引渡しにあたって、市は、本物件に関する修繕、改築・改修、更新を行わない。また、賃貸借契約の締結後、本物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときであっても、市に対して本物件の修補、代替物の引渡し、又は不足分の引渡し等の履行の追完、使用料の減免、若しくは損害賠償の請求又は本契約の解除を請求することができない。
- (2)貸与先事業者等は、貸与期間中において、善良なる管理者としての注意をもって、関係法令及び通知等に基づき、借り受けた物件を適切に保守管理及び維持保全しなければならない。なお、貸与先事業者等は、本物件の保守管理及び維持保全のために必要とする費用ならびに使用に係る光熱水費等の費用のすべてを負担するものとする。
- (3)市は、貸与期間中において、本物件に係る修繕、改築・改修、更新、保守管理及び維持保全に関するすべての義務を負担しない。
- (4)貸与先事業者等は、本物件が保守管理及び維持保全における瑕疵により、第三者に損害を与えた場合、また、本物件が天災その他の事由により、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとする。また、市が貸与先事業者等に代って賠償の責めを果した場合は、貸与先事業者等へ求償す

- ることができるものとする。
- (5) 貸与先事業者等は、事業実施にあたり本物件の一部を改築又は改修（以下「改修等」という。）することができる。なお、改修等に係る費用のすべては貸与先事業者等の負担とする。
 - (6) 貸与先事業者等が前項のとおり本物件に関する改修等を実施する場合は、次の条件を満たすこととする。
 - ① 関係法令、条例等を遵守すること。
 - ② 設計は、工事の内容に見合う知識及び技能を有する建築士等の設計によることとし、事前に改修内容を市へ説明し、書面による承諾を得ること。
 - ③ 建設業法の許可を受けた業者の施工によること。
 - (7) 貸与先事業者等は、貸与期間の満了後、賃貸借契約の更新を行わないときは、本物件を市へ返還しなければならない。なお、本物件の返還にあたって、原状回復することを条件としないが、引渡し方法については市と事前に協議して決定すること。
 - (8) 民法第 606 条、第 608 条、第 611 条、借地借家法第 33 条は適用しないものとする。

3. 財産等に関すること

(1) 土地に関すること

- ① 土地については、「第 2 貸与物件等について」中「1, 土地に関すること」のとおり。
- ② 前項で示すもの以外の土地については、貸与先事業者等が土地所有者と土地の賃貸借契約等を締結する必要がある。
- ③ 土地は現状有姿で貸与するものとし、隠れた瑕疵について市は一切の責任を負わない。

(2) 建物に関すること

- ① 建物については、「第 2 貸与物件等について」中「2, 建物に関すること」のとおり。
- ② 建物及び附属する設備に対し、事業を実施する上で必要となる投資（修繕、一部の改築・改修、更新等）は、貸与先事業者等の責任で行うこと。
- ③ 建物及び附属する設備は現状有姿で貸与するものとし、隠れた瑕疵について市は一切の責任を負わない。なお、専門家による建物の調査及び診断は行っていない。

(3) 備品及び物品等に関すること

- ① 本物件に付随している備品及び物品等については、すべて無償で譲渡する。（不要な備品及び物品等の処分については貸与先事業者等で行うものとする。）
- ② 備品及び物品等は現状有姿で譲渡するものとし、本物件の契約の内容に適合しないものであっても、市は一切の責任を負わない。

③貸与期間中における備品及び物品等の故障及び破損等に対する修繕及び交換について、市は一切負担しない。貸与先事業者等により、必要に応じて措置を行うこと。

(4)名称、道案内看板等に関すること

①市が所有する「潮湯の里 夕陽館」の商標について、貸与先事業者等が希望する場合、貸与期間中に限り、これを無償で使用することを許可する。

②本物件の範囲外に設置されている既存の道案内看板等については、市が撤去等の措置を行う。

③本物件の範囲内に設置されている既存の看板等については、撤去又は表示の修正等を貸与先事業者等で行うものとし、それに係る費用について、市は負担しない。

4、利用料金等の収受に関すること

(1)貸与先事業者等は、貸与期間中、本物件において運営する事業により得た収益を自らの収入とすることができる。なお、利用料金等の設定にあたっては、合理的で適正な水準となるよう努力するものとする。

(2)貸与先事業者等は、第1項の利用料金等の設定及び見直しを行ったときは、事前に市へ報告するものとする。

5、保険に関すること

貸与先事業者等は、貸与期間中、本物件に対する火災保険、実施する事業内容に即した第三者賠償責任保険（施設所有管理に関する賠償責任保険を含む）、その他の保険に加入することとする。

6、地域住民との関係に関すること

貸与先事業者等は、賃貸借契約締結後6箇月を目途に、提案のあった事業計画等の内容について、市と事前に協議の上で、広報活動を行い、地域住民への周知を図るとともに、問合せ等に誠意をもって対応し、紛争が生じた場合は、迅速かつ丁寧な対応に努めること。

7、貸与の条件の履行に関すること

(1)貸与先事業者等は、「第4 貸与の条件」の履行結果を記載した年間報告書（本物件における売上等の収支報告を含む）を作成し、決算月経過後2箇月以内に市に対して提出するものとする。なお、年間報告書の記載項目等については、市と貸与先事業者等とで事前に協議して決定するものとする。

(2)状況を確認するため、市が必要と認めるときは、実地調査を行う場合がある。

(3)関係法令に基づく必要な手続きについては、各関係機関へ事前に確認を行い、確実に実施すること。

(4)市は、貸与先事業者等が賃貸借契約に定める義務を履行しないため損害を

受けたときは、その損害の賠償を請求することができるものとする。

8. その他

以上に提示するものの外、市と貸与先事業者等とであらかじめ決定すべき事項がある場合は、賃貸借契約締結に向けて実施する市と貸与先候補事業者等との協議において決定することとする。

第5 応募の手続き

1. 要項等の配布

次のとおり、募集要項及び様式は、福津市公式ホームページ（以下「市ホームページ」という。）からダウンロードすること。

- (1) URL <https://www.city.fukutsu.lg.jp/soshiki/kanko/kanko/info/12832.html>
- (2)掲載期間 令和6年1月29日（月）から同年4月30日（火）まで

2. 施設見学会

次のとおり、施設見学会を随時開催する。

(1)実施期間

令和6年2月13日（火）から同年4月19日（金）まで

(2)申込方法

施設見学を希望する場合は、「施設見学会等参加申込書」（様式第1号）に必要事項を記入の上、電子メールまたはFAXにより申し込むこととし、提出後、必ず電話で送受信確認をすること。なお、電子メールの場合は、件名を「施設見学会等申込」とすること。市観光振興課（以下「担当部局」という。）による調整の上で日時を決定し、連絡する。

(3)申込先

「第13 担当部局」に同じ。

3. 資料の閲覧

次のとおり、関係資料の閲覧を可能とする。

(1)実施期間

令和6年2月13日（火）から同年5月31日（金）午後4時まで

(2)申込方法

資料の閲覧を希望する場合は、「2. 施設見学会」中「(2)申込方法」と同じ。

(3)閲覧可能資料

- ①公函等
- ②各種設計図書
- ③建物状況調査報告書（令和3年9月）簡易版

④利用状況、収支状況報告書

4, 質問の受付

本件に関する質問がある場合は、次のとおり受け付ける。

(1)受付方法

「質問書」(様式第2号)に必要事項を記入の上、電子メールまたはFAXで提出することとし、提出後、必ず電話で送受信確認をすること。なお、電子メールの場合は、件名を「質問書提出」とすること。

(2)受付期間

令和6年2月13日(火)から同年4月19日(金)午後4時まで

(3)回答方法

質問書に関する回答は、一定期間分を取りまとめた上、概ね20日以内に、市ホームページへの掲載により回答する。質問内容によっては、市ホームページに掲載しない場合もある。

(4)提出先

「第13 担当部局」に同じ。

5, 参加表明書類の提出

本プロポーザルへの参加を希望する事業者等は、次のとおり参加表明書及び資料(以下「参加表明書類」という。)を提出すること。なお、期限までに参加表明書等を提出しない事業者等は、本プロポーザルに参加することができない。

(1)提出書類

①参加表明書(様式第3号)

②事業者等の概要がわかる企業パンフレット等(任意)

(2)受付期間等

①受付期間 令和6年4月1日(月)から同年4月30日(火)まで(必着)

②受付時間 午前9時から午後4時まで(土日、祝日を除く)

③提出方法 持参又は郵送による。

※持参の場合は、受け渡し日時をあらかじめ担当部局に連絡すること。

※郵送の場合は、書留等の配達記録が残る方法とすること。

④提出先 「第13 担当部局」に同じ。

⑤その他

ア、参加表明書類の作成及び提出に要する費用は、すべて応募者の負担とする。

イ、受付期間を過ぎた場合の不足書類の提出、応募書類の差し替えは、原則として認めない。

ウ、提出された書類は、返却しない。

(3)参加の取り下げ

参加表明書類の提出後に本プロポーザルへの参加を取り下げる場合は、速やかに担当部局に連絡するとともに、辞退届(様式第13号)を市へ提出すること。

6, 応募書類の提出

(1) 応募書類

申し込みを希望する事業者等は、応募書類として次の書類を提出すること。
なお、証明書については、応募書類提出日から3箇月以内に発行されたものに限る。

- ① 応募申込書（様式第4号）
- ② 事業計画書（様式第5号）
- ③ 収支計画書（様式第6号）
- ④ 事業者等の概要書（様式第7号）
- ⑤ 誓約書（様式第8号）
- ⑥ 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類の謄本又はその写し
- ⑦ 暴力団排除に関する照会同意書（様式第9号）
- ⑧ 事業者等の履歴事項全部証明書
- ⑨ 直近5事業年度の税務署の受付記録のある法人税申告書及びその添付書類（貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費明細、株主資本等変動計算書、勘定科目内訳明細書）
 - ※ 出資関係図を添付している場合はその写し（後日グループ会社の財務諸表の提出を求めることがある）
 - ※ 設立3箇年以内の事業者については設立後の事業年度分の書類を提出すること
- ⑩ 法人の国税、都道府県税、市区町村税に滞納がないことの証明書（本社及び申請を行う支店等の所在地官公署発行分）
- ⑪ 法人の国税（法人税）に関する直近5箇年の納税証明書（その2）
- ⑫ 投資計画書及び資金調達計画書（様式第10号）
- ⑬ 管理運営等の組織体系図（任意様式）
- ⑭ 事業計画項目確認シート（様式第11号）

(2) 共同企業体での応募における留意事項

共同企業体により応募する場合は、次の点に留意すること。

- ① 代表となる事業者及び団体を1社に定めること。
- ② 「(1) 応募書類」の④から⑪は、構成するすべての事業者及び団体分を提出すること。
- ③ 「(1) 応募書類」に加え、共同企業体結成協定書兼委任状（様式第12号）を提出すること。

(3) 応募書類の作成要領

- ① 各書類に用いる使用言語は日本語、使用通貨は日本国通貨に限る。
- ② 書体の指定はしないが、視認しやすいものを使用することとし、文字の大きさは10.5ポイント以上とすること。
- ③ 応募書類の体裁
 - ア、書類は証明書や図面等を除き、原則A4判に統一すること。
 - イ、全体の目次を付け、本要項10ページの「6, 応募書類の提出について

て」中「(1)応募書類」に記載する①から⑭の順に並べること。

ウ、提出書類は、フラットファイルに綴じ、表紙に「旧福津市福祉会館「潮湯の里 夕陽館」貸与先事業者等応募申込書」と事業者等名を表示すること。

④応募書類の提出にあたり、すべての書類の電子データ（PDF データで可）を記録した CD-R 等の外部記憶装置を併せて提出すること。なお、作成する電子データは、Microsoft 社 Windows 上で表示可能な形式とする。

(4) その他留意事項

①提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、応募書類について貸与先候補事業者等の選定、公表、その他市が必要と認める場合には、市はこれを無償で使用できるものとする。

②市は、応募書類に記載されている個人情報について、本プロポーザル事務業務以外には使用しない。

③応募書類は、個人情報又は法人の正当な利益を害する情報を除き、福津市情報公開条例の規定に基づき、開示する場合があるため、それを踏まえて作成すること。

④本市が配布及び公表する資料については、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁止する。

7. 応募の辞退

応募者が、応募書類の提出から貸与先候補事業者が決定するまでの間に本プロポーザルを辞退する場合は、辞退届(様式第 13 号)を市へ提出すること。

8. 応募書類の受付期間等

(1)受付期間 令和 6 年 5 月 1 日（水）から同年 5 月 31 日（金）まで（必着）

(2)受付時間 午前 9 時から午後 4 時まで（土日、祝日を除く）

(3)提出方法 持参又は郵送による。

※持参の場合は、受け渡し日時をあらかじめ担当部局に連絡すること。

※郵送の場合は、書留等の配達記録が残る方法とすること。

(4)提出先 「第 13 担当部局」に同じ。

(5)提出部数 正本 1 部、副本 8 部、電子データ（CD-R 等の外部記憶装置）一式

(6) その他

①応募に係る書類作成及び提出に要する費用は、すべて応募者の負担とする。

②受付期間を過ぎた場合の不足書類の提出、応募書類の差し替えは、原則として認めない。

③提出された書類は、返却しない。

第6 選定方法と結果通知

1, 審査会の設置

応募書類の審査、評価及び貸与先候補事業者等の選定を行うため、旧福津市福祉会館「潮湯の里 夕陽館」貸与先候補事業者等選定に係るプロポーザル審査会（以下「審査会」という。）を設置する。なお、審査会は外部委員及び市職員により構成し、非公開とする。

2, 選定方法

審査会では、一次審査として書類審査、二次審査としてプレゼンテーション及びヒアリング等審査を実施し、最も評価点の高い者を貸与先候補事業者等、次に高い者を次点候補事業者等として選定する。書類審査では、専門機関の意見を聴取した上で、提出されたすべての書類、記載事項を対象とする。

3, プレゼンテーション及びヒアリングの実施

貸与先候補事業者等の選定にあたり、応募書類に関する内容をより理解するため、次のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

(1)実施方法

- ① 1者ずつの呼び込み方式とし、1者につき50分程度（説明20分以内、質疑30分以内）とする。
- ② 応募書類に関する追加資料の配付は禁止するが、提出された応募書類と同一の図案や写真を用いた説明用パネル等の使用は可能とする。
- ③ プレゼンテーション等の説明者は、補助者を含めて3名までとする
- ④ 特別な事由がなく、欠席又は指定した時間に遅れた場合は失格とし、審査の対象から除外する。

(2)実施期日及び場所

日時及び場所の詳細については、令和6年6月上旬までに応募者へ別途通知する。

- ① 期日 令和6年6月下旬から同年7月上旬（予定）
- ② 場所 福津市立図書館（福岡県福津市中央1丁目1番2号）（予定）

(3)その他

スクリーン及びプロジェクターは市で準備するが、その他必要な機器等は応募者で準備すること。また、プレゼンテーション及びヒアリングは非公開とし、他の応募者等の傍聴を認めない。

4, 審査項目及び評価基準

審査における項目及び評価の視点は、別添「評価基準」のとおり。

5, 貸与先候補事業者等の選定及び通知

(1)貸与先候補事業者等の選定

審査会において、前項の「4, 審査項目及び評価基準」に基づく審査及び

評価により各委員の評価点の合計を加算し順位を付け、最も評価点の高い者を、審査会の合議の上、貸与先候補事業者等として選定する。評価点の合計が同点となる者が2者以上あるときは、審査会の合議により順位を決定する。

なお、応募者が1者のみの場合は、審査会における各委員の評価点が満点の60%を満たした場合に限り、貸与先候補事業者等として選定する。

貸与先候補事業者等として選定された場合においても、審査の過程で計画内容等に改善を要する事項を指摘する場合がある。この場合は、賃貸借契約を締結する前に必ず改善等の対応を行うこと。

(2) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、応募されたすべての応募者へ文書で通知し、貸与先候補事業者等を市ホームページで公表する。

※審査結果に関する疑義や異議には一切応じない。

※審査結果によっては、貸与先候補者が選定されない場合がある。

※貸与先候補者との交渉が整わない場合または貸与先候補者が資格を喪失した場合には、次点候補事業者等と交渉する。この場合、本要項における貸与先事業者等に関する規定は、次点候補事業者等に適用する。

第7 賃貸借契約の締結

- 1, 「第6 選定方法と結果通知」により、審査会において選定された貸与先候補事業者等は、速やかに市と協議及び交渉を実施し、両者による合意を得た上で、本物件に係る賃貸借契約を締結するものとする。
- 2, 貸与先事業者等は、賃貸借契約締結後に、福津市財務規則第139条のとおり契約保証金を支払うものとする。
- 3, 契約締結の手続きに必要な印紙等の経費については、貸与先候補事業者等の負担とする。

第8 本物件の引渡し及び使用料の納付方法

- 1, 本物件は、賃貸借契約の締結日を引渡し日とする。なお、引渡し日が属する月の使用料については、「第2 貸与物件等について」中「3, 使用料」に示す額の30分の1に引渡しを行う日を含む当該月の貸与日数を乗じて得た額とする。なお、算出された額に10円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額を使用料とする。
- 2, 使用料は月払いを原則とし、市が発行する納入通知書によって納付するものとする。なお、複数月分の使用料を一括で支払う場合は、事前に市と貸与先事業者等によって協議し、4月から翌年3月までの期間までの範囲で決定する。貸与先事業者等は納入通知書を受領した日から30日以内に納付すること。
- 3, 使用料は、引渡し日から、応募時に提出された事業計画の収益活動のうち一部又は全部を開始する日（以下「営業開始日」という。）の前日までの準備

期間について、これを全額減免する。

- 4, 営業開始日の属する月の使用料については、「第8 本物件の引渡し及び使用料の納付方法」中1の算出方法を準用する。

第9 契約の解除

- 1, 賃貸借契約の締結後、貸与先事業者等が本要項に定める要件に違反していると認められる場合、市は是正や改善等の必要な指示を行う。また、貸与先事業者等がその指示に従わない場合、市は契約を解除することができる。
- 2, 賃貸借契約の締結後、貸与先事業者等が応募時に誓約した事項に虚偽の申告があったことが発覚した場合、市は本契約を解除することができる。
- 3, 前2項により契約が解除された場合、貸与先事業者等は本物件を原状に回復し、市が指定する期日までに返還するものとし、貸与期間中に貸与先事業者等が本物件の改修等整備に要した経費について、市に請求することができないものとする。
- 4, 賃貸借契約の締結後、本物件に関して本契約の内容に適合しないものであるときであっても、貸与先事業者等は使用料の減免若しくは損害賠償請求または契約の解除を請求できないものとする。

第10 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- 1, 「第3 応募資格」に規定する要件を満たしていないことが判明した場合。
- 2, 応募書類に虚偽又は不正があった場合。
- 3, 応募者やその関係者が選定に対して不当な要求や行為を行った場合。
- 4, その他、不正行為があったと市長が認めた場合。

第11 その他

- 1, 応募者は、応募書類の内容や用途に関する市との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、事前に市の承諾を得ずに公表しないこと。
- 2, 市は、緊急かつやむを得ない理由等により、既に通知した事項の変更又は貸与先事業者等募集を延期若しくは中止することがある。この場合において、応募者は応募に要した経費の一部又は全部を本市へ請求することはできない。

第 12 契約締結までのスケジュール

内容	日程
募集要項の配布等	令和 6 年 1 月 29 日 (月)～4 月 30 日 (火)
施設見学会	令和 6 年 2 月 13 日 (火)～ <u>4 月 19 日 (金)</u>
質問書受付	令和 6 年 2 月 13 日 (火)～ <u>4 月 19 日 (金)</u>
資料閲覧	令和 6 年 2 月 13 日 (火)～5 月 31 日 (金)
参加表明書類受付	令和 6 年 4 月 1 日 (月)～4 月 30 日 (火)
応募書類受付	令和 6 年 5 月 1 日 (水)～5 月 31 日 (金)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和 6 年 6 月下旬～7 月上旬 (予定)
審査結果の通知・公表	令和 6 年 7 月中旬 (予定)
契約締結に係る協議・調整	令和 6 年 7 月中旬から 9 月 (予定)
契約締結	令和 6 年 10 月 (予定)

第 13 担当部局

福津市経済産業部観光振興課

住所 〒811-3293 福岡県福津市中央一丁目 1 番 1 号 (別館 2 階)

TEL 0940-62-5014

FAX 0940-43-9003

E-mail kanko@city.fukutsu.lg.jp

(別添) 評価基準

審査種別	応募書類中の対象資料	項目	審査内容	配点			
事業者に関する項目 (一次審査：書類審査)							
	応募書類②～⑭	ア	過去の経営実績の安定性	過去の経営実績は安定しているか。	5	15	
	応募書類②～⑭	イ	財務状況の健全性	財務状況の健全性は確保されているか。	10		
企画提案書等に関する項目 (二次審査：プレゼンテーション及びヒアリング等審査)							
	様式第5号(事業計画書)	ウ	基本方針	公募の趣旨を理解し、施設を運営するにふさわしい経営理念・経営方針、貸与先事業者等としての適正があるか。	5	100	
	様式第5号(事業計画書)	エ	提案された事業の実現性、継続性、発展性(温浴設備を利用した事業内容)	提案された事業は、実現性、継続性、発展性が見込まれるものであるか。	5		
	様式第5号(事業計画書)	オ	提案された事業の実現性、継続性、発展性(温浴設備以外を利用した事業内容)	提案された事業は、実現性、継続性、発展性が見込まれるものであるか。	10		
	様式第5号(事業計画書)	カ	本市の観光振興に資する事業展開(地域産業や市内観光スポットとの連携や連動した事業内容)	観光に資する施設として、特に市外からの観光客誘致につなげると同時に、エリア内の観光スポットや地元産業と連携や連動することで地域総体産業の活性化に繋がる事業内容であるか。	10		
	様式第5号(事業計画書)	キ	広く市民も利用できる事業内容	市外からの誘客だけではなく、福津市民も利用でき、施設の魅力やサービスを利用することができる事業内容になっているか。	10		
	様式第5号(事業計画書) 様式第6号(収支計画書)	ク	事業の将来性	中長期的な事業運営の考え方に基づき、収支計画が適切であり、5年間の事業継続性が期待できる提案がなされているか。	10		
	様式第5号(事業計画書)	ケ	運営体制や人員の確保	事業を安定的に運営できる体制が整っているか。(管理者の配置、従業員の採用計画、市内住民の優先雇用など)	5		85
	様式第5号(事業計画書)	コ	施設の維持管理体制及び実施内容	施設の維持管理(点検、修繕、安全管理など)を実施する体制及び内容は適正か。	10		
	様式第5号(事業計画書) 様式第6号(収支計画書) 様式第10号(投資計画書 及び資金調達計画書)	サ	財政計画及び投資・資金調達計画	事業実施にあたっての財政計画及び投資・資金調達計画は適切で信頼度が高いものであるか。	5		
	様式第5号(事業計画書)	シ	事業スケジュール	事業実施(準備・開始・展開)に向けて、具体的かつ妥当なスケジュールとなっているか。	5		
	様式第5号(事業計画書)	ス	その他追加提案	温浴等サービスや観光に資する取組みで、更なる効果が期待されるものがあるか。(例：利用料金や特定のサービスなど福津市民に限定したサービスの提供に関する提案がある場合、施設の管理運営を通じて産官連携によって福津市まちづくり基本構想に掲げる基本目標に寄与する取組みの提案がある場合など)	10		