

唐津市肥前町福祉センター  
民間移譲に係る公募型プロポーザル実施要領  
【再公募】

令和6年4月

佐賀県唐津市

保健福祉部福祉総務課

## 目次

I 公募の趣旨	1
II 公募の概要	
1 譲渡施設の概要	1
2 譲渡予定時期	3
3 公募スケジュール	3
4 財産の譲渡方法等	3
5 譲渡の条件	4
III 応募手続き	
1 参加資格	5
2 現地説明会の開催	7
3 資料の閲覧	7
4 質問事項の受付	7
5 参加申込書の受付	8
IV 企画提案	
1 企画提案書類の受付	8
2 企画提案書の作成要領	9
3 プレゼンテーション	9
V 提案の審査及び選定	
1 審査委員会の設置	10
2 審査方法	10
3 優先交渉権の決定	11
4 審査結果の公表	11
VI 契約の締結	
1 契約の手続き	12
VII その他留意事項	
1 失格要件	12
2 その他留意事項	13

## 添付資料

### Ⅷ 様式

- 1 様式1 現地説明会参加申込書
- 2 様式2 質問書
- 3 様式3 プロポーザル参加申込書
- 4 様式4 誓約書
- 5 様式5 プロポーザル応募申請書
- 6 様式6 土地買取価格書
- 7 様式7 共同企業体構成員調書
- 8 様式8 委任状
- 9 様式9 辞退届

## I 公募の趣旨

唐津市肥前町福祉センター（以下、「福祉センター」という。）は、「温泉を利用し、地域住民の保健休養と福祉の増進及び健全なレクリエーション活動の普及を図る」ことを目的として、昭和47年旧肥前町にて設置されました。

福祉センターは、高串地区で湧出していた温泉を利用した入浴施設で、一般には「高串温泉」として呼ばれ、ぬるぬると柔らかい良質な泉質は地域の方々をはじめ多くの方に愛用されています。

また、平成5年度には福祉センター敷地内に「老人憩の家」を建設し、高齢者の心身の健康増進を図ることを目的に、福祉センターとともに地域住民福祉の拠点施設として運営してまいりました。

しかし、近年の利用客数の減少や施設の老朽化等により、温泉施設を維持するための投資的経費の増加が見込まれることから、これまで行ってきた行政による運営を廃止し、土地の譲渡を行うこととしました。

この要領に定める公募型プロポーザルは、地域の宝とされている「高串温泉」を有効に活用し、地域住民が健康ですこやかに生活ができるような地域福祉の向上や、定住・集客につながる施設を設置するために使用することを条件に、譲渡先となる地域振興に資する企画能力や経営能力のある民間事業者等（以下「事業者」という。）を選定することを目的に実施いたします。

## II 公募の概要

### 1. 譲渡対象不動産の概要

所在地 唐津市肥前町田野甲1287番地10（1筆）

敷地面積 7,212.11㎡

うち譲渡対象面積 4,063.01㎡

（分筆後の地番は肥前町田野甲1287番地20となる予定です。）

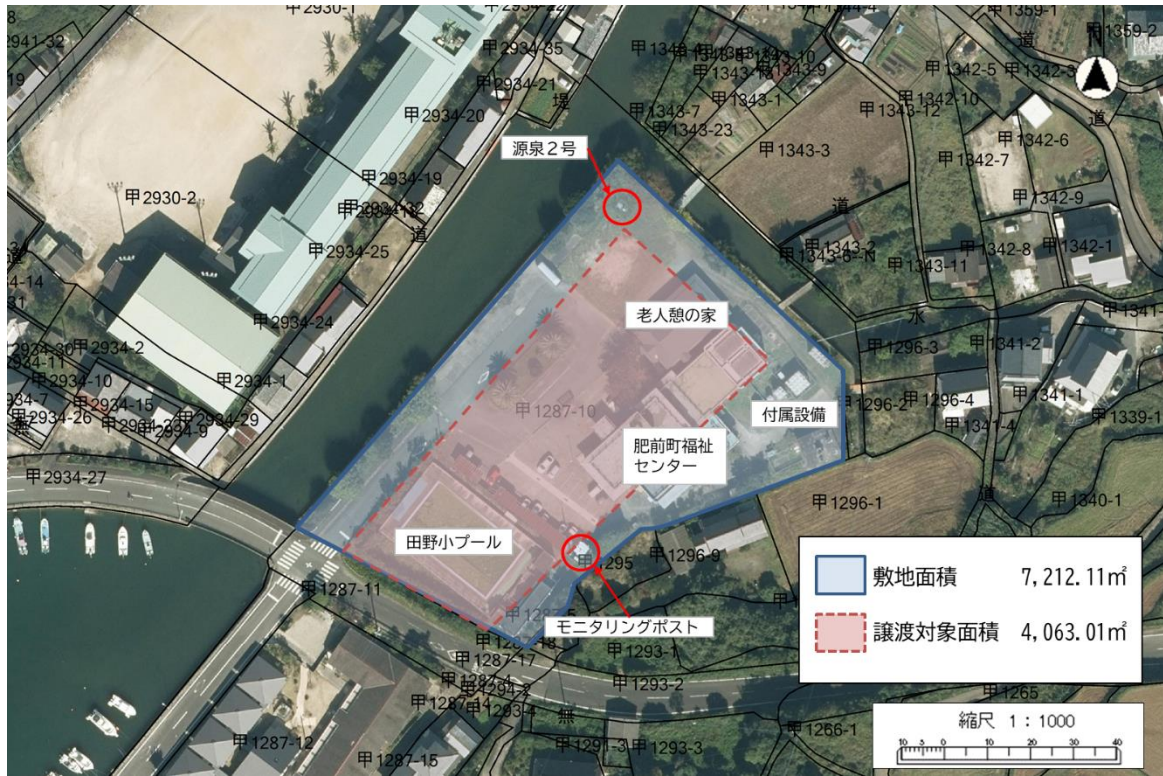
※敷地内にある高串源泉2号及び貯湯槽等の温泉関連施設がある敷地（約3,149㎡）については、譲渡対象外としており、土地の引渡し前に分筆を予定しています。

用途地域 無指定

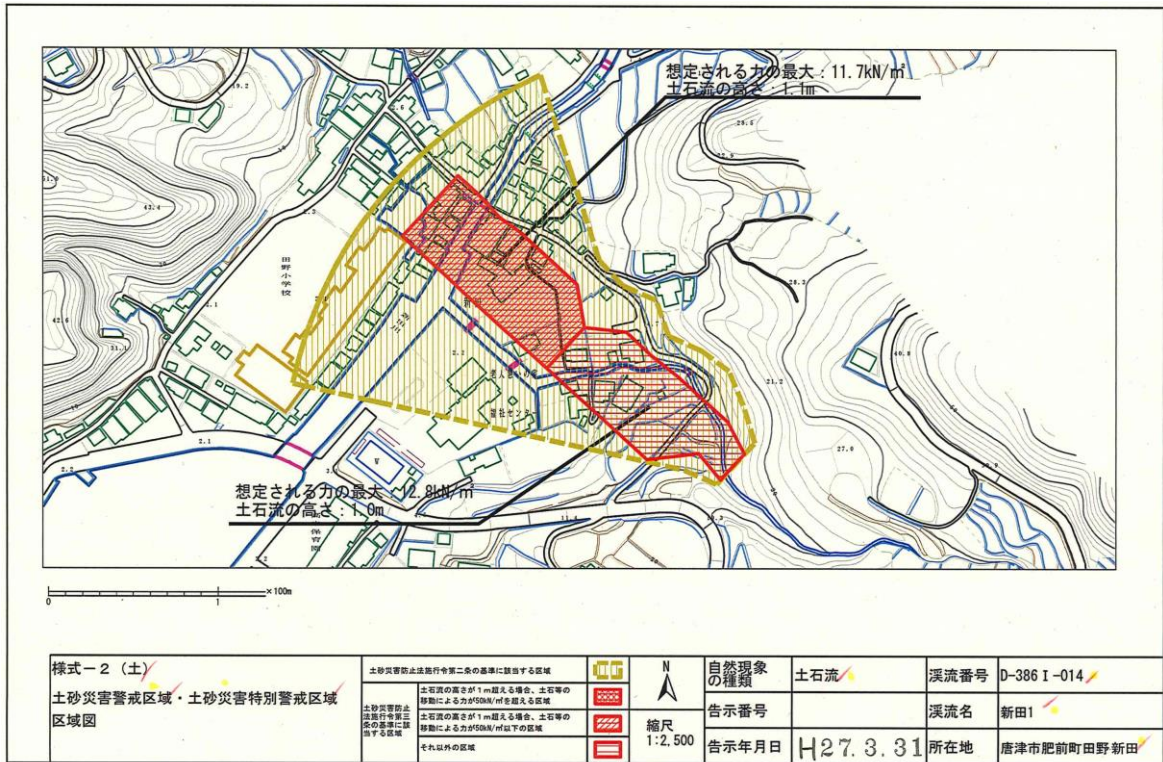
その他

- ・一部が土砂災害警戒区域（イエローゾーン）
- ・敷地内に佐賀県が設置する環境放射線監視のためのモニタリングポストがあります。
- ・現在、敷地内には「肥前町福祉センター」、「老人憩の家」、「福祉センター施設に付属する設備（貯湯槽、送水ポンプ室他）」、「田野小プール」がありますが、付属設備以外は譲渡契約後、令和7年4月以降に解体を行うこととしています。

◇譲渡対象不動産位置図



◇土砂災害警戒区域図



## 2. 譲渡予定時期

令和7年4月1日

## 3. 公募スケジュール

(1) 募集、選定等に係る日程については、概ね次のとおりです。

内 容	日 程
公募の開始	令和6年 4月25日(木)
現地説明会申込み期間	令和6年 4月25日(木) から 令和6年 5月31日(金) まで
現地説明会	令和6年 6月 4日(火)
質問受付期間	令和6年 4月25日(木) から 令和6年 6月 7日(金) まで
参加申込書提出期限	令和6年 6月21日(金) まで
企画提案書提出期間	令和6年 6月24日(月) から 令和6年 6月28日(金) まで
プレゼンテーション及び選定	令和6年 7月下旬
優先交渉権者の決定 (審査結果の通知・公表)	令和6年 8月
土地の分筆 市有財産売買契約の締結(仮契約)	令和6年10月
議会の議決、契約の締結(本契約)	令和6年12月下旬
売買代金の支払い・引渡し	令和7年 4月
所有権の移転登記	令和7年 4月

公募スケジュールは予定であり、日程を変更する場合があります。

また、日程が確定していない事項については、適宜、文書により通知します。

(2) 実施要領の配布

当市のホームページからダウンロードをしてください。

URL <https://www.city.karatsu.lg.jp/>

## 4. 財産の譲渡方法等

(1) 土地は有償譲渡とし、譲渡予定面積4,063㎡分として、最低譲渡価格14,821,830円とします。

なお、譲渡に関する所有権移転登記については、買受者の負担において必要な手続きを行うものとします。その場合、市は譲渡を受ける買受者に必要な書類等を提出するものとします。

(2) 譲渡する土地は、市有財産(土地)売買契約締結後、売買代金の支払い完了後に引き渡すものとします。

その後、市において建物、設備及び埋設物等の解体撤去（令和8年12月末完了見込み）を行い、土地を更地といたします。

ただし、市による建物等の解体撤去を必要とせず、現状有姿での引き渡しを希望される場合は、企画提案書の事業実施計画内において、その内容を含めた計画としてください。

- (3) 買受者は、売買代金の支払い完了後、売買物件に数量の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償請求又は契約解除をすることができません。
- (4) 譲渡等については市議会の議決を経て確定します。

## 5. 譲渡の条件

### (1) 土地の用途について

高串源泉の温泉水を活用し、買受者による地域福祉や地域振興、地域の新たな魅力の掘り起こしに資する施設を設置するための用途に使用することを条件に譲渡します。

なお、土地の引き渡しの日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければいけません。

### (2) 用途の指定期間について

土地については、上記(1)の提案事業の用途として、施設の供用開始後10年間使用してください。

### (3) 温泉水の利用について

温泉水は市が所有する高串源泉1号及び高串源泉2号の混合泉とします。売価は1㎡あたり350円とし、年間供給量は10,000㎡を限度とします。（年間供給量は、源泉の湧出量により変動する場合があります。）

買受者の提案事業の用途に供されてから10年間、市はこの条件で買受者と温泉水の供給契約を締結します。ただし、温泉水の売価については5年毎に見直しを行います。

なお、民法（明治29年法律第89号）第567条により、市の責めに帰することができない事由によって、温泉水や温泉水の供給設備等が滅失し、又は損傷し、温泉水の供給が履行できなくなったときは、買受人は、その滅失又は損傷を理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、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。

温泉法（昭和23年法律第125号）に基づく県からの許可証及び源泉の成分分析結果については、別紙のとおりです。

### (4) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 買受者は、売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「売買物件等」という。）を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その他反社会的団体及



びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはいけません。

イ 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせてはいけません。

(5) 風俗営業等の禁止

ア 買受者は、売買物件等を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年法律第122号）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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはいけません。

イ 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせてはいけません。

(6) 所有権移転の禁止

ア 買受者は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転をしてはいけません。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

イ 買受者は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、上記（4）から（5）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければいけません。

(7) 特約事項

市有財産（土地）売買契約には民法579条に基づく10年間の買戻し特約を付ける場合があります。

(8) その他

この実施要領に記載のない事項で疑義が生じた場合には、別途協議するものとします。

### Ⅲ 応募手続き

#### 1. 参加資格

(1) 応募者は、1者単独の事業者又は複数の事業者（以下「構成員」という。）で構成される企業体（以下「共同企業体」という。）とします。

(2) 共同企業体による応募の要件は、次のとおりとします。

ア 応募及び事業に必要な諸手続きを一貫して行う構成員（以下「代表事業者」という。）をあらかじめ1者定めること。

イ 参加申込書の提出期限後は、原則として構成員の変更及び追加は認めません。

ウ 構成員は、他の提案を行う共同企業体の構成員になることはできません。

(3) 次のいずれにも該当しないこと（応募者が共同企業体であるときは、その



構成員の全てが該当しないこと。)

ア 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  
(一般競争入札に参加させることができない事由等)に該当する者

イ 次の申立てがなされている者

(ア) 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て

(イ) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定による更生手続開始の申立て

(ウ) 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定による再生手続開始の申立て

ウ 国税及び地方税の滞納者

エ 次に該当する者

(ア) 役員等が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条第6号及び唐津市暴力団排除条例(平成24年条例第4号)第2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められる者

(イ) 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第2条第2号及び唐津市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者

(ウ) 暴力団員等(唐津市暴力団排除条例第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。)であると認められる者

(エ) 役員等が自己、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するなどしたと認められる者

(オ) 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

(カ) 役員等が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していると認められる者

(キ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用していると認められる者

(4) 本プロポーザル手続開始の告示日から審査委員会までの間、唐津市から指名停止等の措置を受けていない者(応募者が共同企業体であるときは、その構成員全てがを受けていないこと)

(5) 関係法令を遵守すること。

## 2. 現地説明会の開催

物件の現地説明会を事前申込制で実施します。

- (1) 申込期限 令和6年5月31日（金）午後5時まで
- (2) 申込先 事務局
- (3) 申込方法 事務局のメールアドレス宛に電子メールにて現地説明会参加申込書（様式1）を送信してください。
- (4) 開催日時 令和6年6月4日（火）午前10時から午後4時まで  
※説明会は原則として1応募者60分以内とします。

## 3. 資料の閲覧

以下の関係資料を閲覧することができます。次のとおり事前申込が必要です。

- (1) 閲覧期間  
令和6年 4月25日（木）から  
令和6年 6月 7日（金）まで  
午前9時から午後5時まで  
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- (2) 閲覧可能なもの
  - ・公図等
  - ・不動産鑑定評価書
  - ・温泉分析書、飲用分析調査報告書（高串1号源泉分）
- (3) 申込方法  
閲覧を希望する場合は、事前に閲覧希望日時を電話又は電子メールで連絡してください。
- (4) 申込先 唐津市福祉総務課 TEL：0955-72-9252
- (5) 閲覧場所 唐津市肥前市民センター総務・福祉課

## 4. 質問事項の受付

実施要領等に関する質問を次のとおり受け付けます。質問の回答内容は、実施要領の追加又は変更とみなします。

- (1) 受付期限 令和6年6月7日（金）午後5時まで
- (2) 提出先 事務局
- (3) 提出方法 電子メール又はFAXで質問書（様式2）を提出してください。
- (4) 回答方法 随時、市ホームページ上で公開するほか、最終回答を令和6年6月14日（金）までに、質問提出者全員に対しメールで回答します。

## 5. 参加申込書の受付

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、次のとおり提出してください。

(1) 提出期限 令和6年6月21日(金)

(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

※受付時間：午前9時から午後5時まで

(2) 提出先 事務局

(3) 提出書類

①プロポーザル参加申込書(様式3)

②誓約書(様式4、様式4別紙)

(4) 提出方法

各様式に必要な事項を記載のうえ、提出すること。

なお、参加申込書への押印(法人にあっては代表者印)については、唐津市としては求めるものではなく、プロポーザル参加希望者の社内規程等によるものとする。そのため、押印する場合は郵送、押印しない場合は電子メールにより提出すること。

## IV 企画提案

### 1. 企画提案書類の受付

(1) 提出期間 令和6年6月24日(月)から

令和6年6月28日(金)まで

(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

※受付時間：午前9時から午後5時まで

(2) 提出書類

①プロポーザル応募申請書(様式5)

②企画提案書(任意様式)

③定款

④法人登記に係る履歴事項全部証明書

(発行後3か月以内のもの)

⑤直近3年間の事業報告書及び決算書(任意様式)

⑥納税証明書(法人税、消費税、法人住民税及び法人事業税)

⑦土地買取価格書(様式6)

※封筒に「唐津市肥前町福祉センター土地買取価格書」と記入のうえ、封かん、封印して提出すること。

買取価格が最低譲渡金額に満たない場合は無効とします。

共同企業体の場合は、上記に加えて、次の書類を提出してください。

⑧共同企業体構成員調書(様式7)

⑨委任状（様式8）

(3) 提出部数 正本1部、副本7部

(4) 提出先 事務局

(5) 提出方法 令和6年6月28日（金）午後5時までに持参するか、郵送してください。郵送の場合は、当日消印有効とします。

※提出書類の右側に書類番号「①～⑥」のインデックスを付けてください。

※企画提案書の著作権に関し、市が本件契約の締結、履行に必要な範囲で複製を作成し、第三者に開示することを応募者は承諾するものとします。

(6) 費用負担 応募に関して必要となる費用全ては応募する事業者の負担となります。

## 2. 企画提案書の作成要領

企画提案書（任意様式）には、10頁に示す審査項目を踏まえ、以下の内容を盛り込んでください。

(1) 事業実施計画

①概要

②II公募概要の5. 譲渡の条件（1）の施設としての取組計画について

③地域との連携・協力計画について

④運営体制図

⑤事業収支計画（事業開始から10年間）

(2) 入浴事業の実績

(3) 類似施設等の運営実績

※原則として、A4版縦、左綴じで各ページに通し番号を振り、片面印刷とします。ただし、パンフレットや証明書类等規定のものを除きます。

※文字は、12ポイント以上の文字としてください。ただし、図や表中の文字についてはこの限りではありません。

※必要に応じ、イラスト、イメージ図、表を使用しても構いません。

## 3. プレゼンテーション

企画提案内容に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

(1) 開催日時 令和6年7月下旬を予定。※場所及び時間は別途通知します。

(2) 開催場所 未定

(3) 出席者 1応募者につき3名以内

(4) 実施時間

①事前準備 5分以内

②企画提案説明 15分以内

③質疑 30分以内

※説明は上記で提出した資料に沿って説明してください。

※スクリーン及びプロジェクターは市で準備しますが、パソコンその他必要

な機器（電源・机・イスを除く。）の用意及びセッティングは、応募者で行ってください。

(5) その他 応募者が1者の場合であっても、プレゼンテーションは実施します。

なお、プレゼンテーションの順番は原則企画提案書等の受付順とします。ただし、企画提案書等の到着が同日同時刻の場合は、提出者の五十音順とします。

## V 提案の審査及び選定

### 1. 審査委員会の設置

企画提案内容の審査に際しては、福祉入浴施設の民間移譲に係る運営事業者プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置し、提出書類の審査及びプレゼンテーション・ヒアリング審査（非公開）を行います。

### 2. 審査方法

(1) 実施要領に記載している応募者の備えるべき要件を満たしていることを確認します。

(2) 審査委員会において、書類審査及びヒアリング審査を行うこととし、プレゼンテーションの内容について、以下の「審査項目」により評価し、「優先交渉権者及び次点者」を選定します。

なお、審査の結果、「最優秀提案者該当なし」となる場合もあります。

#### 審査項目

	審査の視点	配点
基本事項	①公募の趣旨を理解し、土地の譲渡先事業者等として相応しい経営理念・経営方針であるか。 ②企画提案された施設と類似する施設運営の経験・実績があるか。	16点 (各8点)
事業計画 事業内容	①事業計画の内容が譲渡条件に合致しているか。 ②事業計画は具体性および実効性を有しているか。 ③事業内容、提供するサービスの内容について、質の高いサービス提供が期待できるか。 ④利用料金及び営業時間などの考え方は適切か。 (現行サービスに配慮されているか。) ⑤高齢者や障がい者等の雇用、ワークライフバランス、その他市の施策に貢献する取組みが計画されているか。	20点 (各4点)

地域活性化などの取組み及び地域への経済的効果	①温泉水を活用し、地域福祉や地域振興、地域の新たな魅力の掘り起こしに資する効果的な土地活用が期待できるか。 ②地域住民や地域産業との連携・協働は期待できるか。 ③地元雇用など、地域の経済的効果は期待できるか。	12点 (各4点)
緊急時の防犯・防災対策	①非常災害の発生に備えた対策が取られているか。 ②緊急時対策や防犯、事故対策が取られているか。	8点 (各4点)
安定的な事業運営	①法人の経営状況は良好か。 ②経営の改善、安定化を図る収支計画となっているか。 ③収支計画の実現の可能性はあるか。	12点 (各4点)
工程計画	①設計、建設業務のスケジュールは適切か。 ②建設業務期間中の安全確保や周辺への影響を最小限に抑える具体的かつ効果的な提案となっているか。	8点 (各4点)
プレゼンテーション及びヒアリング審査	①提案内容の説得性、実現性が十分であるか。 ②施設運営に対する取組み姿勢が適切で、熱意や意欲があるか。	16点 (各8点)
土地買取提案額	最低譲渡価格に対しての土地買取提案額	8点
合 計		100点

※審査は、総合点方式とする。配点は1人100点とし、出席委員の合計点数で採点する。

※配点数の50%に当たる点数を基準点とし、これ未満の場合は失格とします。

### 3. 優先交渉権者の決定

最優秀提案者と選定された応募者は、優先交渉権者となります。前述のスケジュールに従い、市と市有財産（土地）売買仮契約等の手続きをしていただきます。

### 4. 審査結果の公表

審査結果については、すべての応募者に書面にて通知します。また、本市ホームページにおいて、最優秀提案者及び各応募者の評価点について、3年間公表します。

## VI 契約の締結

### 1. 仮契約の締結

#### (1) 市有財産（土地）売買仮契約の締結

優先交渉権者は、土地の分筆後（令和6年10月を予定）、本市と仮契約を締結してください。

なお、仮契約に係る印紙税等の費用は、優先交渉権者の負担とします。

#### (2) 議会の議決

この財産売買、譲渡の仮契約は、唐津市議会において関係議案の議決を経て、本契約となります。

ただし、関係議案が否決された場合は、この要領に定める買受人の募集及び決定は無効とします。この場合において、優先交渉権者が受ける損害等については、唐津市は補償を行いません。

## VII その他留意事項

### 1. 失格要件

応募者が次のいずれかに該当する場合は、その応募者は失格となります。

なお、企画提案内容の審査により、優先交渉権者として決定した場合でも、市有財産（土地）売買契約の効力が最終的に確定するまでに失格要件に該当することが判明した場合は、物件の譲渡を受けることはできません。

#### 【失格要件】

- ①本実施要領の参加要件を満たさなくなった場合
- ②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
- ③本実施要領に定める様式で提出されない場合
- ④提出方法、提出先及び提出期限に適しない場合
- ⑤プロポーザル参加申込書、企画提案書等に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- ⑥プロポーザル参加申込書、企画提案書等に虚偽の記載がされた場合
- ⑦本実施要領に定める最低譲渡価格に満たない買取価格が提示された場合
- ⑧唐津市建設工事請負契約及び業務委託契約に係る指名停止等の措置要綱（平成26年唐津市告示第59号）別表第1から別表第3までの各項に掲げる措置要件のいずれかに該当する行為が認められた場合



## 2. その他留意事項

- (1) 参加申込書の提出以降に辞退する場合は、辞退届（様式9）を提出すること。
- (2) 提出期限後の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (3) 提出書類は返却しません。なお、審査の過程で複製を作成することがあります。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、応募者の負担とします。
- (5) 審査内容・結果等に関する問い合わせ及び異議申し立ては応じることができません。
- (6) 本公募に係る情報公開請求があった場合は、唐津市情報公開条例に基づき提出書類を公開する場合があります。

事務局（応募書類等提出先・問い合わせ先）  
唐津市保健福祉部福祉総務課  
〒847-8511 佐賀県唐津市西城内1番1号  
電 話 0955-72-9252（内線2133）  
FAX 0955-72-9178  
Eメールアドレス [fukushi-soumu@city.karatsu.lg.jp](mailto:fukushi-soumu@city.karatsu.lg.jp)