

唐津市厳木温泉佐用姫の湯
民間移譲に係る公募型プロポーザル実施要領

令和7年7月

佐賀県唐津市

商工観光部観光課

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	4
3 公募スケジュール	4
4 財産の譲渡方法等	4
5 譲渡の条件	5
III 応募手続き	
1 参加資格	6
2 現地説明会の開催	8
3 資料の閲覧	8
4 質問事項の受付	8
5 参加申込書の受付	9
IV 企画提案	
1 企画提案書類の受付	9
2 企画提案書の作成要領	10
3 プレゼンテーション	10
V 提案の審査及び選定	
1 審査委員会の設置	11
2 審査方法	11
3 優先交渉権者の決定	12
4 審査結果の公表	13
VI 契約の締結	
1 仮契約の締結	13
VII その他留意事項	
1 失格要件	13
2 その他留意事項	14

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 土地建物買取価格書
- 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

唐津市厳木温泉佐用姫の湯（以下、「佐用姫の湯」という。）は、平成5年に「温泉を利用し、地域住民の健康及び福祉の増進を図り、憩いと交流の場として親しまれ、かつ、観光及び産業の振興に寄与し、地域の活性化を図る」ことを目的に、旧厳木町にて設置され、平成18年からは指定管理者制度による管理運営を行ってまいりました。

佐用姫の湯は、厳木地区の松浦佐用姫伝説にちなんで名付けられ、使用する厳木源泉の泉質はアルカリ性単純温泉（PH値9.6）、神経痛、筋肉痛、冷え症などに効果があるとされ、サラサラとした肌触りのよい湯が特徴となっています。

これまで地域の方々を中心にご愛用いただいていた佐用姫の湯ですが、近年は施設の老朽化が進み、今後、施設維持にかかる投資的経費の増加が見込まれる状況となっています。

しかしながら、長年、周辺地域における憩いの場として市民に親しまれているとともに、本市南部地域における希少な観光資源として位置付けられる施設であることから、民間の持つ専門的な経営ノウハウやアイデア等を活かすことで、佐用姫の湯の継続を図ることを目的とし、これまで行ってきた行政による運営を廃止し、民営化を行うこととしました。

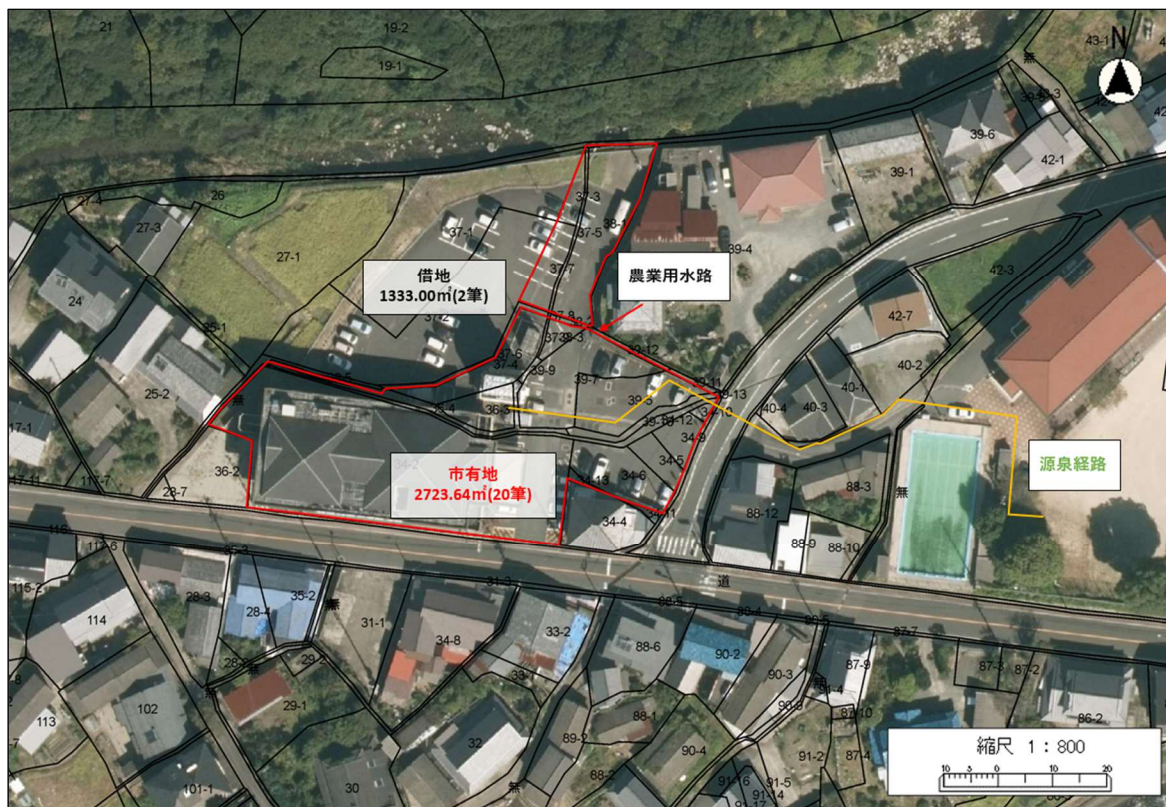
この要領に定める公募型プロポーザルは、佐用姫の湯の将来まで安定した事業運営を行うことを条件に、譲渡先となる地域振興に資する企画能力や経営能力のある民間事業者等（以下「事業者」という。）を選定することを目的に実施いたします。

II 公募の概要

1. 譲渡施設の概要

施設名称	唐津市厳木温泉佐用姫の湯
所在地	唐津市厳木町牧瀬34番地2
敷地面積	2,723.64㎡
延床面積	1,372.52㎡
建築年度	平成5年
建物構造	鉄筋コンクリート造

◇譲渡対象不動産位置図（別紙：拡大図有）



所在地	地目	地積
牧瀬34番2	宅地	1,287.03m ²
牧瀬34番5	宅地	47.70m ²
牧瀬34番6	宅地	135.55m ²
牧瀬34番9	畑	48.00m ²
牧瀬34番10	雑種地	8.22m ²
牧瀬34番12	宅地	59.14m ²
牧瀬34番13	宅地	8.01m ²
牧瀬36番3	雑種地	77.00m ²
牧瀬36番4	宅地	58.84m ²
牧瀬37番3	雑種地	33.00m ²
牧瀬37番4	雑種地	143.00m ²
牧瀬37番5	宅地	14.87m ²
牧瀬37番7	雑種地	73.00m ²
牧瀬37番9	宅地	3.67m ²
牧瀬38番1	雑種地	275.00m ²
牧瀬38番3	雑種地	28.00m ²
牧瀬39番5	雑種地	170.00m ²

牧瀬３９番７	雑種地	212.00㎡
牧瀬３９番９	宅地	5.16㎡
牧瀬３９番１０	宅地	36.45㎡
		2,723.64㎡

※現況と異なっている地目については、引き渡しまでに、市側で地目変更登記を行います。

※温泉事業用地に隣接する駐車場用地の一部（１，３３３㎡）は、現在、市が地権者と賃貸借契約を締結し、有償で使用しています。引き続き使用される場合は、現在の契約内容に基づき、買受者が直接地権者と協議のうえ、賃貸借契約を締結してください。

※市が把握している建物等の瑕疵については別添の物件状況確認書（土地・建物）及び建物補修状況調書のとおりです。

2. 譲渡予定時期

令和10年4月

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7年 7月25日(金)
現地説明会申込み期間	令和7年 7月25日(金) から 令和7年 8月18日(月) まで
現地説明会	令和7年 8月26日(火)
質問受付期間	令和7年 7月25日(金) から 令和7年 9月 1日(月) まで
質問回答期限	令和7年 9月 8日(月) まで
参加申込書提出期間	令和7年 7月25日(金) から 令和7年 9月 9日(火) まで
企画提案書提出期間	令和7年 9月10日(水) から 令和7年 9月16日(火) まで
プレゼンテーション及び選定	令和7年10月中旬から下旬
優先交渉権者の決定 (審査結果の通知・公表)	令和7年11月
土地建物売買契約、物品譲渡契約等 の締結(仮契約)	令和8年2月以降
議会の議決、契約の締結(本契約)	令和8年6月以降
売買代金の支払い・引渡し	令和10年4月
所有権の移転登記	令和10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) 佐用姫の湯の土地、建物、付帯設備及び構築物(以下「建物等」という。)は有償譲渡とし、令和6年12月25日時点の鑑定評価額を参考に、最低譲渡価格22,100,000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) 物品については、無償譲渡とします。
- (3) 譲渡する土地の面積は公簿面積に基づくものとし、実測の結果、公簿面積と実測面積との間に増減が生じた場合であっても、売買代金の増減、その他これに基づく精算は行わないものとする。
- (4) 譲渡する土地、建物等及び物品は、現状有姿で引き渡すものとし、契約不適合（契約時において明らかになっていないものも含む。）について、市は責任を負いません。譲渡後における施設の維持管理、修繕については、買受者が責任をもって対応してください。
- (5) 買受者は、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、追完ないし修補請求、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。
- (6) 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、建物等の用途について

土地、建物等については、厳木源泉を活用した入浴事業の用途に使用することとし、譲渡後、速やかに入浴施設として営業を開始してください。

ただし、必要となる投資（修繕・改修・更新等）を行う場合など、営業開始までに一定の期間を要する場合には、市と協議を行ってください。

また、入浴事業の運営に支障がない限りにおいて、これらを活用した地域観光・地域振興に貢献できる事業を行ってください。

(2) 用途の指定期間について

土地、建物等については、入浴事業の用途に譲渡後10年間使用してください。ただし、必要となる投資を行った場合は、営業開始後10年間とします。

(3) 温泉水の利用について

温泉水は市が所有する厳木源泉とし、泉源は譲渡の対象外とします。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。

また、温泉水汲み上げ及び温泉施設への送湯に必要なポンプ、送湯管などの供給設備（以下「供給設備等」とします。）は市所有のものを有償で使用することとし、その使用料は、温泉水の売価に含まれるものとします。

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、履行の迫完の請求、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（3）から（4）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（土地建物）売買契約には民法（明治29年法律第89号）第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き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7年8月18日（月）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7年8月26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、こちらからの説明時間は30分程度を予定しています。

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7年7月25日（金）から
令和7年9月 1日（月）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
 - ・ 「唐津市厳木温泉佐用姫の湯」各種設計図書
 - ・ 不動産鑑定評価書
 - ・ 本施設の維持管理経費に関する資料
- (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子メールで連絡してください。
- (4) 申 込 先 唐津市役所商工観光部観光課 kankou@city.karatsu.lg.jp
- (5) 閲覧場所 唐津市役所商工観光部観光課

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。

- (1) 受付期限 令和7年9月 1日（月）午後5時まで

- (2) 提出先 事務局
- (3) 提出方法 電子メールで質問書（様式2）を提出してください。
- (4) 回答方法 随時、質問提出者全員に対しメールで回答し、最終回答を令和7年9月 8日（月）までに行います。

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7年9月 9日（火）
（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7年9月10日（水）から
令和7年9月16日（火）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土地建物買取価格書（様式6）

※封筒に「唐津市厳木温泉佐用姫の湯土地建物買取価格書」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。

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 ※⑦は1部

（4）提出先 事務局

（5）提出方法 令和7年9月16日（火）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、11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

②入浴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7年10月中旬から下旬を予定。

※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企画提案説明 20 分以内

②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、唐津市厳木温泉佐用姫の湯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
理解・分析	①公募の趣旨を理解し、譲渡先の事業者としてふさわしい経営理念・経営方針であるか。 ②地域の現状や課題についての的確に把握・分析しているか。	10 点
事業コンセプト	③事業提案のコンセプトが明確で、唐津市に資する機能を整備するとともに、市外からの利用者数を増加させる提案となっているか。	15 点

具体性・実現性	④事業内容及びスケジュールの実現性が高く、明確な事業スケジュールの提案となっているか。 ⑤運営に伴う収支や、そのコストの分析が徹底されているとともに、入浴施設の機能継続において最適な設備構造となっているか。	15点
事業の継続性	⑥運営開始後継続して運営できる運営計画となっているか。 ⑦唐津市民が利用しやすい入浴料金・営業時間・休館日が設定されているか。 ⑧事業継続にあたり想定されるリスクに対して、適切な事業計画が策定されているか。	20点
運営体制の信頼性	⑨提案事項に類似する事業の実績があり、事業を安定して運営できることが期待できるか。 ⑩運営に必要な事業実施体制がとられているか。	10点
施設の機能維持・向上	⑪事業の継続及び利用者の安全性・利便性向上に資する提案があるか。	10点
地域との連携	⑫唐津市の特産品や地場産品を扱うなど、地域の事業者や農業者、住民との連携が見込まれる提案となっているか。	10点
土地・建物買取提案額	最低譲渡価格に対しての土地建物買取提案額	10点
合 計		100点

(3) 評価項目の採点方法

各評価ポイントに基づき審査し、次表に示す5段階評価により得点化します。

判断基準	評価	得点化の方法
特に優れた提案であった場合	A	配点×1.0
優れた提案であった場合	B	配点×0.8
標準的な提案であった場合	C	配点×0.6
やや物足りない提案であった場合	D	配点×0.4
物足りない提案であった場合	E	配点×0.2

得点は、各選定委員が評価した得点のうち、最上位と最下位の得点を除いたものの合計とします。

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（土地建物）売買仮契約等の手続きをしていた

できます。

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。

なお、点数の内訳等の審査内容について説明を求めること及び審査結果について一切の異議申し立てはできないものとします。

VI 契約の締結

1. 仮契約の締結

(1) 市有財産（土地建物）売買仮契約の締結

本契約前に、「唐津市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」第3条の規定による市議会の議決を経る必要があるため、優先交渉権者は、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。

また、土地の測量等は、仮契約を締結した後に本市にて行います。

(2) 市有財産（物品）譲渡仮契約の締結

優先交渉権者は、市有財産（土地建物）売買仮契約の締結と同時に、市との間で市有財産（物品）譲渡仮契約を締結していただきます。

(3) 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（土地建物）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・問合せ先）

唐津市商工観光部観光課

〒847-8511 佐賀県唐津市西城内1番1号

電 話 0955-72-9127（内線2342）

Eメールアドレス kankou@city.karatsu.lg.jp