

安塚ほのぼの荘譲渡先事業者募集要項

1 募集の趣旨

安塚ほのぼの荘は、平成 12 年に旧安塚町によって、高齢者が持つ伝統の技をいかす場として整備されました。平成 18 年度から指定管理者制度により上越市社会福祉協議会が運営し、平成 25 年度からは市が直営施設として管理しています。

併設の旧安塚やすらぎ荘が長野県北部地震で罹災したため平成 24 年度に解体されてからは、利用者が大幅に減少し、現在は浴場を休止して貸館のみ運営をしています。また、「上越市公の施設の再配置計画」に基づき、平成 27 年度末で施設を廃止することが決定しています。

こうした状況の中で、地域住民の皆さんからは、公の施設として廃止することに異論はないものの、何らかの形で施設を利活用してほしいとの声をいただいていることから、民間施設として活用していただくことで地域の活性化に資すると考え、施設を民間事業者は無償譲渡することとし、公募により譲渡先の選考を行うものです。

2 応募資格

上越市内に本社又は営業所等がある法人で、その法人又はその代表者が、次に該当しないもの。

- (1) 法律行為を行う能力を有しないもの
- (2) 破産者で復権を得ないもの
- (3) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項（同項を準用する場合を含む。）の規定により、本市における一般競争入札等の参加を制限されているもの
- (4) 国税及び地方税を滞納しているもの
- (5) 過去 3 か年のいずれかの期において債務超過であるもの
- (6) 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年を経過しないもの
- (7) 暴力団又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体であるもの

3 募集要件

(1) 土地の概要及び貸付条件

本件土地（一部を除く。）は、上越市が所有しています。土地の概要は、以下のとおりです。
なお、土地は有償貸付とし、貸付面積は市と協議により決定することとします。

① 物件調書

所在地	上越市安塚区和田 666 番地 ほか 43 筆
面積	8,095.83 m ² (45 筆合計) ※うち 129.36 m ² (2 筆) は私有地
地目	田、畑、山林、雑種地、ため池、公衆用道路
土地の形状・規模	東側間口は約 40m、奥行約 150m前後の大規模地
接続道路の幅員及び構造	北側：市道やすらぎ線（幅員 4.00m）

法令等に基づく制限	都市計画区域	都市計画区域外		
	用途地域	無指定		
	建ぺい率	—		
	容積率	—		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	負担の内容	—
供給処理施設の状況			事業所名	電話番号
	電気	引き込み有	東北電力(株)	0120-175466
	上水道	引き込み有	上越市ガス水道局	025-522-5512
	下水道	引き込み有	上越市生活排水対策課	025-526-5111
	都市ガス	引き込み不可	—	—
交通機関等	鉄道	北越急行ほくほく線「虫川大杉駅」約 6.6km		
	国道	国道 253 号 0.3 km		
	高速道	北陸自動車道「上越 IC」約 25.1km		
主な施設等 (現地から)	施設名			現地からの距離
	安塚区総合事務所			約 3.3km
	雪だるま高原キューピットバレイスキー場			約 8.0km
	最寄スーパーマーケット(Aコープ安塚店)			約 3.4km
その他	位置図等は 9 ページから 12 ページのとおり			

② 貸付条件

- ・貸付料は、当該財産台帳評価額の 100 分の 5 に相当する額に、市と協議により決定した面積を乗じて算出した額とします。
- ・貸付予定価格(年額) 150 円/㎡
※平成 27 年 3 月 31 日現在の財産評価額に基づき算定しています。
- ・貸付期間は、建物の譲渡契約日から、事業の開始の日から起算して 10 年を経過する日の属す年度の末日までとします。

③ 敷地内私有地の賃貸借契約

施設の水道管及び污水管等の一部が、私有地内に埋設されているため、当該土地所有者と土地の賃貸借契約を締結し、賃借料を支払っていただく必要があります。

※私有地面積 129.36 ㎡(参考：平成 27 年度賃借料 12,723 円/年)

(2) 建物の概要及び譲渡条件

① 建物の概要

ア 所在地 上越市安塚区和田 666 番地 1

イ 建物詳細

名称	建築年月日	延床面積	構造	備考
温泉棟	平成12年3月28日	405.06㎡	木造平屋建	附属設備として源泉加熱用ソーラーシステムあり（故障中）。冷房用設備なし
源泉機械棟	平成12年3月28日	49.50㎡	鉄筋コンクリート造	休止中のため再稼働には源泉ポンプの修繕が必要（下記「施設の維持管理費」のとおり）
車庫棟	平成12年3月28日	199.92㎡	鉄骨造平屋建	

② 譲渡条件

- ・温泉棟、源泉機械棟、車庫棟の3施設を一括、現状有姿で譲渡します。
- ・隣接するエネルギー棟（雪室）は市の施設として使用するため、譲渡の対象となりません。
- ・建物の登記図面作成費用と所有権移転登記に伴う登録免許税は、譲渡先事業者の負担となります。

【参考】施設の維持管理費

経費名	費用	備考
除雪費用	1,450千円/年	駐車場(20回分)・屋根雪(2回分) ※通常の降雪量の場合
源泉ポンプ修繕	2,800千円/回	3年に1回修繕が必要
地下タンク検査	90千円/回	法定検査。年1回点検が必要
その他管理費	6,561千円/年	温泉利用時(平成24年度指定管理者実績) ※人件費除く
”	1,594千円/年	温泉休止時(平成26年度実績) ※人件費除く

(3) 事業用備品の概要及び譲渡条件

① 事業備品の概要

別紙一覧表のとおり（募集要項13ページ）

② 譲渡条件

現状のまま無償譲渡します。

※譲受の希望がない場合は、市が備品を処分します。

(4) 譲渡に係る諸条件

① 必須機能

③に定める事業開始の日から10年間は、地域の住民の交流に資する用途に供するものとします。ただし、以下の用途では使用できません。

ア 政治的用途もしくは宗教的用途に用いるもの

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項又は第5項に該当する風俗営業の用途に用いるもの

ウ 公序良俗に反するもの

エ 悪臭、騒音及び土壌汚染など著しく環境を損なうと予想されるもの

② 建物の修繕

現状有姿で無償譲渡します。

譲受後、用途に合わせて修繕等を行うことは可能です。ただし、大規模な修繕及び模様替、用途変更、増築等を行う場合は、建築基準法その他の関係法令に基づき、手続が必要になる場合があります。

③ 開設期限

原則として、譲渡契約締結後、2年以内に事業を開始してください。

(5) 施設名称

現在の施設名称を引き続き使用いただく必要はありません。

(6) 源泉の取扱い

① 源泉の成分及び流量等

ア 源泉名及び湧出地 しあわせの泉・上越市安塚区和田 616-3

イ 泉質 単純温泉（弱アルカリ性低張性低温泉）

ウ 泉温 27.8℃（気温 24.0℃）

エ 湧出量 22ℓ/分（掘削自噴）

オ 知覚的試験 無色透明 無味・無臭

カ 水素イオン濃度 pH値：7.7

※泉温、湧出量測定日：平成18年10月11日

② 温泉を採取する権利

市が権利を有しますが、無償で温泉を採取することができます。

③ 温泉の利用許可申請

温泉を利用する場合は、事業開始前に温泉使用許可申請書を新潟県へ提出してください。その際、改めて登録分析機関で成分分析を受けてください。

④ 注意事項

現在の源泉は、平成8年7月3日に掘削した井戸から供給を行っていますが、源泉が枯渇した場合には、市は一切の責任を負いません。

4 選定方法等

(1) 選定方法

譲渡先事業者の選定については、「安塚ほのぼの荘譲渡先事業者選定委員会」において書類審査及びプレゼンテーションにより選定し、それに基づき市が決定します。

(2) 選定スケジュール

* 募集要項公表 平成28年 3月28日（月）

* 譲渡先事業者の公募開始 3月28日（月）

* 公募説明会	4月 6日 (水)
* 応募登録申請の受付締め切り	4月28日 (木)
* 事業計画書等提出締め切り	6月 6日 (月)
* 選定委員会 (プレゼンテーション)	6月下旬 (予定)
* 譲渡先事業者の決定・公表	7月下旬 (予定)

5 登録手続

応募しようとする場合は、応募登録申請を行ってください。書類審査の上、結果を通知します。

(1) 申請期間及び受付時間

平成28年3月28日 (月) から4月28日 (木) まで

※受付時間は土曜、日曜及び祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

(2) 提出場所

上越市健康福祉部高齢者支援課 (上越市役所木田第1庁舎1階)

上越市木田一丁目1番3号 電話 025-526-5111

※事前に電話連絡の上、申請に必要な書類を持参してください。

(3) 申請に必要な書類

- ① 事業参加申請書兼誓約書 (第1号様式)
- ② 提案概要書 (第2号様式)
- ③ 応募者の定款又は寄附行為の写し
- ④ 応募者の登記事項証明書又は登記簿謄本
- ⑤ 上越市税の滞納がないことの証明書 (納税証明書)
- ⑥ 応募者の直近3事業年度の収支 (損益) 計算書、貸借対照表、財産目録又はこれらに相当する書類
- ⑦ 応募者の現事業年度若しくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに相当する書類
 ※ 各証明書については、発行後3か月以内のものに限ります。
 ※ 「上越市税の滞納がないことの証明書」は、上越市 (木田庁舎、南北出張所及び各総合事務所) で発行しています。
 ※ 様式については、必要に応じてメールで送信しますので、下記アドレスへ連絡してください。 E-mail : koureisya@city.joetsu.lg.jp

(4) 申請における留意事項

- ① 2部 (正本1部、副本1部) 提出してください。
- ② 申請の取消しや変更は、上記(1)の申請期間内に限ります。上記(2)及び(3)に準じて提出してください。
- ③ 提出された書類は、理由にかかわらず返却いたしません。
- ④ 申請に関して必要な費用は、申請者の負担とします。

6 公募説明会の開催

- (1) 開催日時 平成28年4月6日（水）午後3時30分から
- (2) 開催場所 上越市役所 木田第1庁舎 4階 401会議室
- (3) 参加申込 平成28年4月5日（火）までに電話で申し込んでください。
- (4) 現地見学 公募説明会とは別に、安塚ほのぼの荘の施設内等をご案内しますので、希望される場合は、電話で申し込んでください。日程を調整の上、対応いたします。
- (5) 申込み先 上越市高齢者支援課はつらつ係 電話 025-526-5111（内線1189）

7 質疑応答

本募集要項に関する質疑の提出方法、提出期間及び回答の方法等は、応募者間の公平性を確保するため、次のとおり行います。

(1) 質疑の方法

- ① 本募集要項に関する質疑は、応募登録申請を行った応募者が、所定の質疑書により質疑事項を取りまとめ、一括して電子メールに添付し事務局に提出してください。

電子メール：koureisya@city.joetsu.lg.jp

- ② 受付期間 平成28年4月7日（木）～4月13日（水）

(2) 質疑に対する回答

- ① 質疑に対する回答は、質疑応答集として取りまとめ、全ての応募者に電子メールで送付します。なお、質疑応答集は、本応募要項の追加又は修正とみなします。
- ② 回答期日 平成28年4月18日（月）頃とします。

8 事業計画書等の提出

登録が済んだ応募者は、事業計画書等を提出してください。この場合、1応募者1提案とします。なお、事業計画書等の提出に係る費用は、全て応募者の負担とします。

(1) 提出期限

平成28年6月6日（月）

※受付時間は土曜、日曜及び祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

(2) 提出場所及び提出方法

上越市健康福祉部高齢者支援課（上越市役所木田第1庁舎1階）

上越市木田一丁目1番3号 電話 025-526-5111

※事前に電話連絡の上、下記(3)の書類を持参してください。

※事業計画書等を受領した際、受領書を交付します。

(3) 提出書類

以下の書類を10部（正本1部、副本9部）提出してください。様式は応募登録申請をされた応募者にお送りします。

- ① 事業計画書
- ② 年度別事業収支計画書（10年分）
- ③ 施設管理運営計画書
- ④ 事業スケジュール
- ⑤ 大規模な修繕等を行う場合は図面等

(4) 事業計画書等の取扱い

提出された事業計画書の著作権は応募者に帰属しますが、募集結果に関する報告、広報等の事業開始の日から10年間は、事業住民の交流に資する用途に供するため、必要に応じて事業計画書その他応募者から提出された書類を無償で使用できるものとします。

なお、事業計画書その他応募者から提出された書類は返却しません。

9 プレゼンテーション

譲渡先事業者を決定するため、次のとおり選定委員会によるプレゼンテーションを行います。プレゼンテーションは、提出された書類に基づき行っていただきます。

(1) 実施日時等

- ① 実施日時 平成28年6月下旬
- ② 応募者には、別途プレゼンテーション実施時刻及び会場を文書で通知します。
- ③ プレゼンテーションの持ち時間は、次のとおりです。ただし、準備並びに撤収の時間は除きます。
 - ア 事業概要等の説明 30分以内
 - イ 質疑応答 20分程度

(2) 出席者

プレゼンテーションでは、事業計画書等の説明のできる人の出席を認めます。

(3) 費用負担

プレゼンテーションに要する費用は、応募者の負担とします。

10 譲渡先事業者の審査及び決定

プレゼンテーションを踏まえ、譲渡先事業者を下記により決定します。

(1) 審査の対象外とするもの

次の各号に該当する場合は、失格として審査の対象としません。

- ① 提出書類に虚偽の記載のある場合
- ② この要項に違反した場合
- ③ 審査に影響を与えるような不正行為が行われた場合

(2) 評価項目

審査は、事業計画書等の内容及びそのプレゼンテーションによる内容を基に、次に掲げる評価

項目により総合的に評価します。

① 事業計画

- ・市の方針に沿ったものであるか。
- ・地域住民の交流に資する事業内容であるか。

② 事業の実現性及び継続性

- ・開設期限内に事業を開始し、10年間継続できるか。

③ 安全管理

- ・施設の維持管理が適切に行われるか。
- ・個人情報の保護と情報公開の処置が計画されているか。

(3) 譲渡先事業者の決定

選定委員会による審査・選考に基づき、市として譲渡先事業者を決定し、応募者に文書で通知します。応募者は、選定委員会の審査結果について異議の申立てはできないものとします。

(4) 留意事業

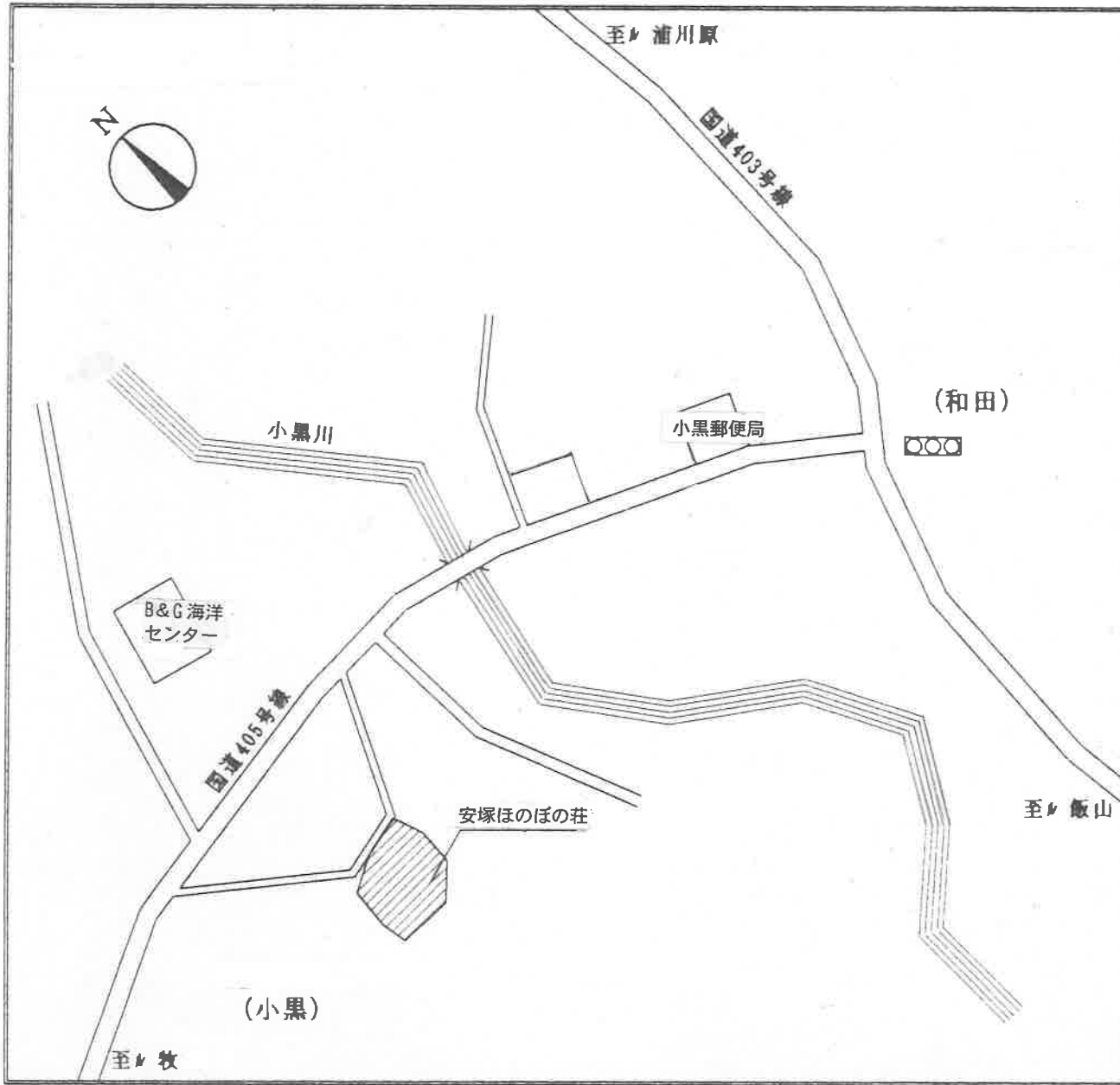
審査を行う安塚ほのぼの荘譲渡先選定委員会の委員に対して、本件に係る接触等を禁じます。なお、接触等の事実が認められた場合は、失格となることがあります。

11 問い合わせ先

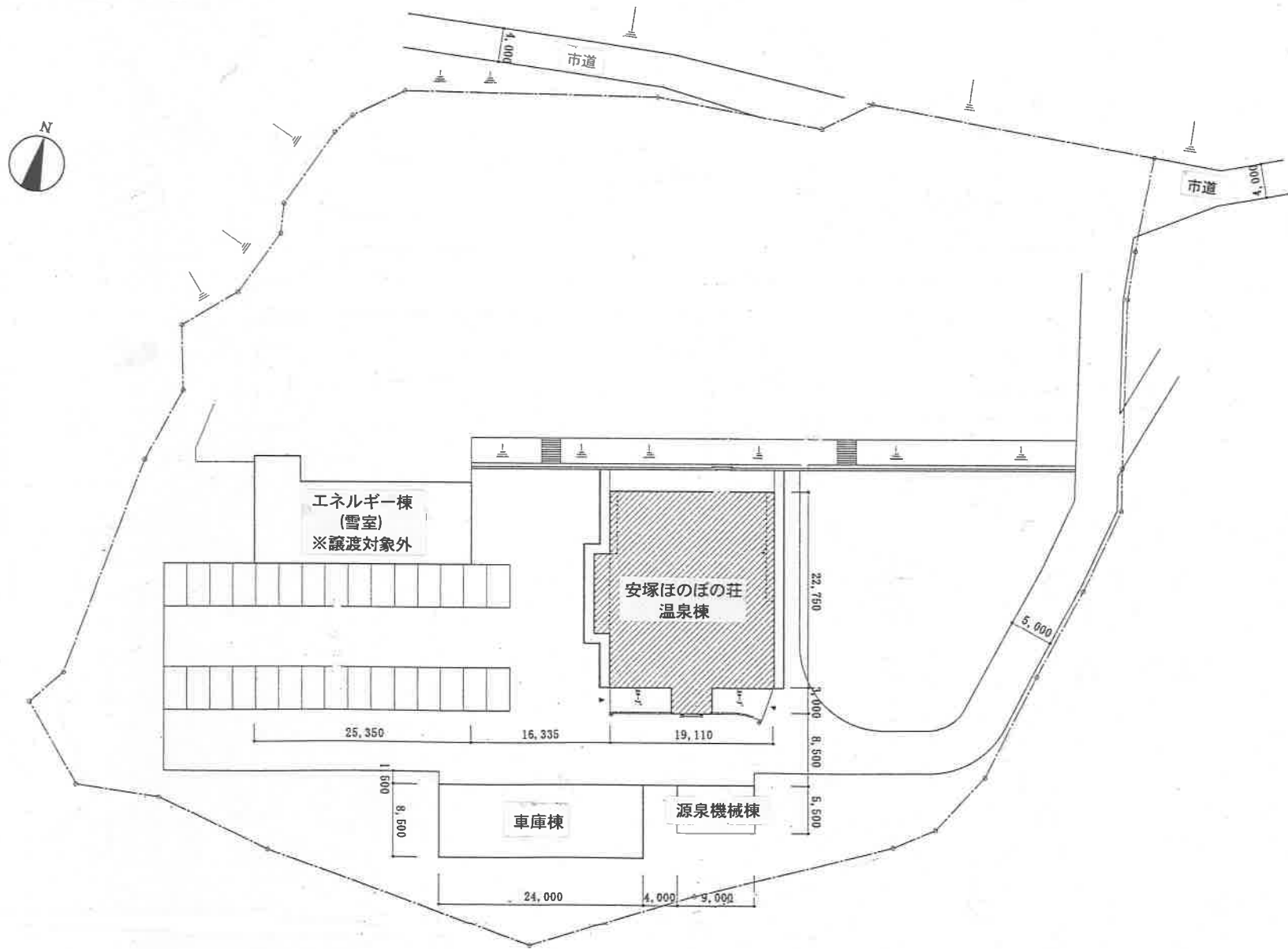
ご不明な点がございましたら下記へお問い合わせください。

〒943-8601 上越市木田一丁目1番3号 上越市役所 健康福祉部 高齢者支援課 はつらつ係 電 話 025-526-5111 (内線 1189) F A X 025-526-6115 電子メール : koureisya @city.joetsu.lg.jp

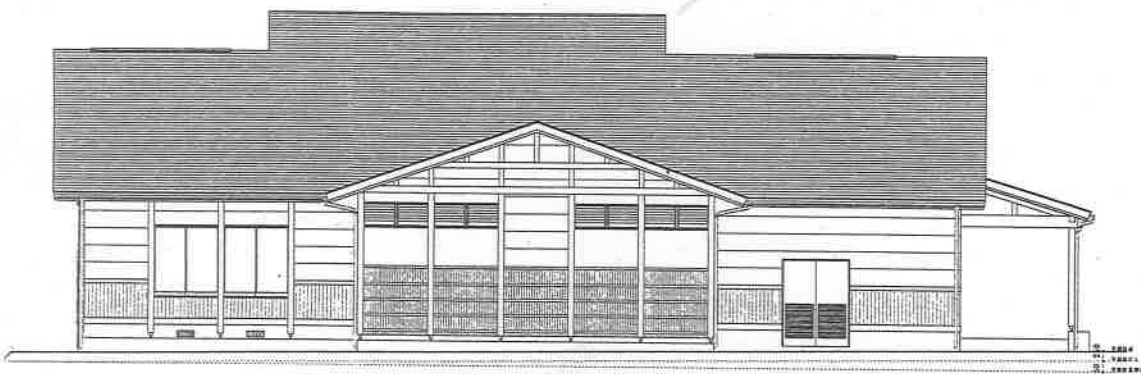
案内図



安塚ほのぼの荘配置図



安塚ほのぼの荘（温泉棟）立面図



西立面図



南立面図

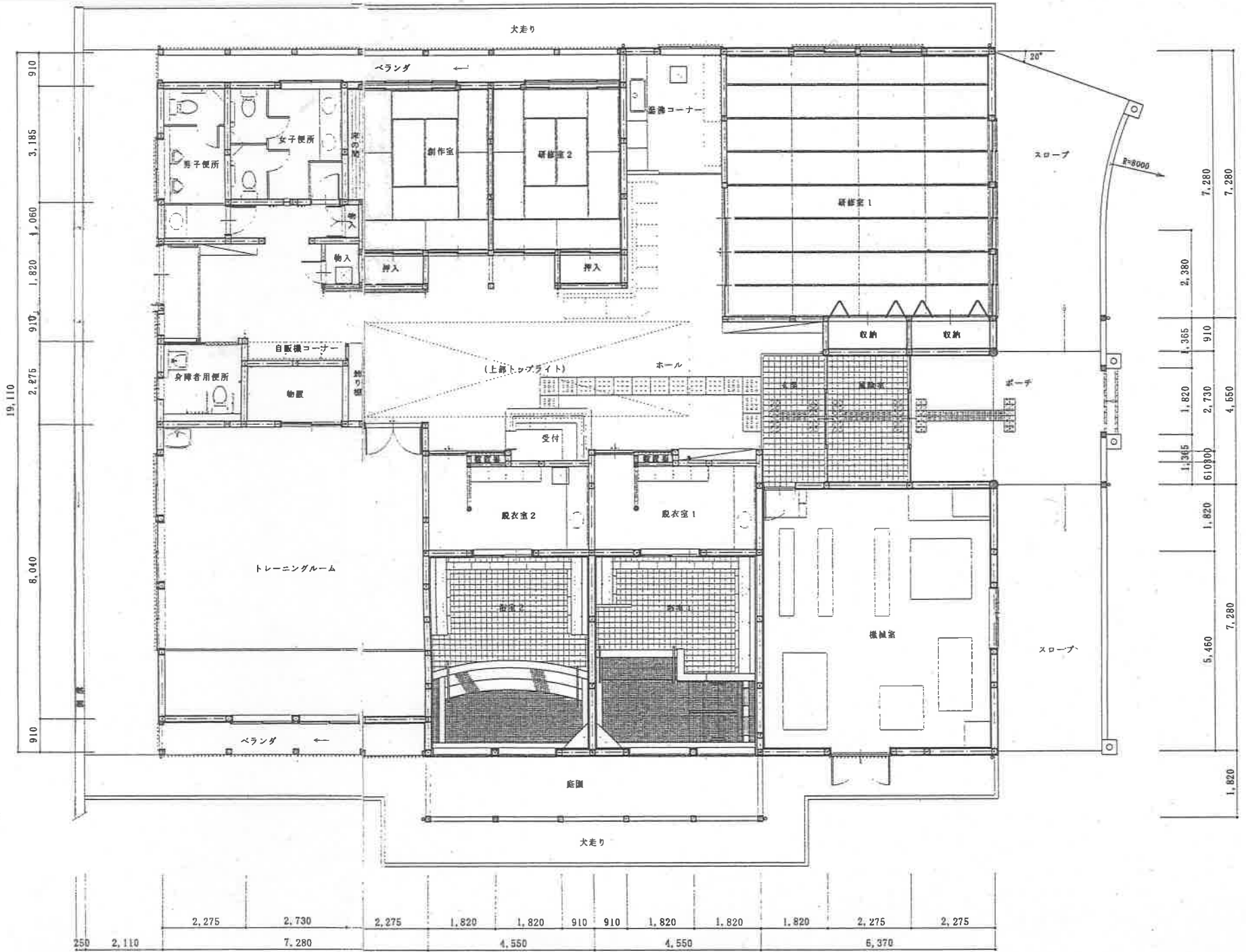


東立面図



北立面図

安塚ほのぼの荘（温泉棟）平面図



安塚ほのぼの荘備品一覧

番号	品名	数量	番号	品名	数量
1	長机(折りたたみ式)	9	27	座布団	10
2	座卓	2	28	こたつ	1
3	会議テーブル	6	29	消火器	8
4	長椅子(木製)	3	30	本棚	2
5	ポット置き場カウンター	2	31	本棚	1
6	冷温水器	1	32	本棚	1
7	スタンド式扇風機	2	33	モップ	2
8	掃除機 cv-97a	1	34	ほうき	2
9	掃除機 cv-ps50wd	1	35	竹ぼうき	1
10	レジスター	1	36	ほうき小	1
11	立体式体重計	2	37	熊手	2
12	マッサージ機	1	38	時計	5
13	全自動血圧計	1	39	冷蔵庫	1
14	超音波医療器具類	1	40	電気ポット	4
15	小型除雪機ヤンマー	1	41	ゴミ箱	3
16	ビジネスホン電話機	1	42	ゴミ箱	2
17	PテレホンS電話機	1	43	丸椅子	1
18	ヒーター	2	44	机(小)	1
19	液晶カラーテレビ	1	45	ベッド(青)	1
20	傘立て	2	46	車輪付きベッド	1
21	灰皿	2	47	折り畳み椅子	10
22	灰皿	1	48	絵画 虎	1
23	スコップ	1	49	壁掛け 水雲	1
24	脚立	1	50	壁掛け 人磨雪風	1
25	ビリヤード	1	51	壁掛け 開運招福	1
26	座布団	40			

事業参加申請書兼誓約書

平成 年 月 日

上越市長 村 山 秀 幸 様

住 所

法 人 名

代表者名

安塚ほのぼの荘譲渡先事業者の選定に伴う公募に参加したいので、別の書類を添えて申し込みます。

また、下記の項目に該当しないこと並びにこの申込書及び添付書類の内容は、事実と相違ないことを誓約します。

記

- (1) 法律行為を行う能力を有しないもの
- (2) 破産者で復権を得ないもの
- (3) 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む）の規定により、本市における一般競争入札等の参加を制限されているもの
- (4) 国税及び地方税を滞納しているもの
- (5) 過去3か年のいずれかの期において債務超過であるもの
- (6) 地方自治法第244条の2第11項の規定により指定を取り消され、その取り消しの日から2年を経過しないもの
- (7) 暴力団又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する団体であるもの

添付書類

- 提案概要書（第2号様式）
- 応募者の定款又は寄付行為の写し
- 応募者の登記事項証明書又は登記簿謄本
- 上越市税の滞納がないことの証明書（納税証明書）
- 応募者の直近3事業年度の収支（損益）計算書、貸借対照表、財産目録又はこれらに相当する書類
- 応募者の現事業年度若しくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに相当する書類

提案概要書

応募者名	法人名 代表者名 問合せ先（部署名・担当者名・電話番号）
提案事業の概要	
地域住民との交流 に関する考え方	