前沢温泉保養交流館の譲渡先事業者選定に係る公募型プロポーザル実施要項

令和８年11月

岩手県奥州市

前沢温泉保養交流館の譲渡先事業者選定に係る
公募型プロポーザル実施要項　目次

１　募集の概要　・・・

１．募集の概要

前沢温泉保養交流館（以下「本施設」という。）は、平成10年４月に市民の健康の維持増進及び観光の振興を図ることを目的として整備されました。その後、直営による管理運営から指定管理者制度の導入へと移行した今日でも、市民を中心に年間約９万人に利用される施設となっております。

そのような中、奥州市の第２次行政経営改革プランにおいて、本施設は民間のノウハウを活用し、より効果的な運営を行うとして「奥州市日帰り温泉の民間移譲に向けた基本方針」を制定しました。この基本方針に基づき、本施設を民間譲渡するにあたり、自立して継続的な運営が可能となる譲渡先事業者（以下「譲受者」という。）を公募型プロポーザルにより選定するものです。

２．譲渡物件の概要

(1) 施設の概要

正式名称	前沢温泉保養交流館
所在地	奥州市前沢字徳沢１番地45 都市計画区域内（用途地域の指定のない地域） 奥州市景観条例（工業業務地区）
建築年月	平成10年３月
事業開始	平成10年４月

(2) 土地

所在地番	登記地積	登記地目	現況地目	備　考
前沢字徳沢１番45	12,384.00㎡	宅地	宅地	保養所、機械室、第１駐車場
前沢字徳沢１番43	541.00㎡	ため池	原野	
前沢字徳沢１番44	2,262,00㎡	原野	山林	
前沢字徳沢１番117	1,577.00㎡	原野	原野	（排水ポンプ）
前沢字徳沢１番118	7,261.00㎡	原野	山林	自家水機械室、第１源泉
前沢字徳沢１番132	604.00㎡	雑種地	雑種地	第２駐車場
前沢字徳沢１番142	431.00㎡	雑種地	雑種地	
前沢字徳沢１番143	3,098.00㎡	雑種地	雑種地	第３駐車場
前沢字徳沢１番150	1,086.00㎡	原野	原野	
前沢字徳沢１番393	1,798.00㎡	雑種地	雑種地	第２駐車場
前沢字徳沢34番１	3,814.00㎡	原野	山林原野	第２源泉
前沢字徳沢35番１	2,718.00㎡	山林	山林	自家水機械室への通路
前沢字徳沢36番１	3,559.00㎡	山林	山林	自家水機械室への通路

※地積は実測と異なる場合があります。

(3) 建物

建物名	構　造	延床面積	建築年月	登記の有無
保養所	鉄筋コンクリート造 ガルバリウム板葺平屋建	1,318.42㎡	平成10年３月	登記済
機械室	鉄筋コンクリート造 ガルバリウム板葺平屋建	90.00㎡	平成10年３月	登記済
自家水機械室	木造トタン葺平屋建	24.84㎡	平成10年３月	未登記
第２ボイラー室	鉄骨造トタン葺平屋建	17.50㎡	平成18年７月	未登記

※面積は実測と異なる場合があります。

(4) 源泉

源泉名	規格等	取得年
第一源泉	深度：約1,010m 泉温：43.3℃ 湧出量：182ℓ/min 泉質：ナトリウム泉－塩化物強塩泉 ｐｈ値：8.9 揚湯管口径：50mm 水中ポンプ：15.0kw（令和６年度設置）	平成９年
第二源泉	深度：約674m 泉温：40.5℃ 湧出量：279.8ℓ/min 泉質：ナトリウム泉－塩化物強塩泉 ｐｈ値：8.9 揚湯管口径：50mm 水中ポンプ：15.0kw（令和５年度設置）	平成13年

(5) その他譲渡するもの

ア　土地に定着した構築物

イ　建物に定着した附属設備

ウ　備品・什器一式

３．譲渡の条件

(1) 財産に関すること

ア　本施設は現在、指定管理により令和９年３月31日まで運営することとなっていることから、所有権の移転日及び引渡日は令和９年４月１日以降とし、奥州市との協議によって定める日とします。

イ　本施設の土地・建物・構築物・付属設備・源泉・備品・什器を現状有姿で譲渡します。ただし、温泉営業を行うにあたり法定点検において不適合となった箇所については、奥州市で改修のうえ譲渡します。

ウ　前記イとは別に、下記の修繕は奥州市が行います。

①サウナ室背板等交換修繕
②自動ドア開閉装置交換修繕
③第１源泉ポンプ交換修繕
④第２源泉ポンプ交換修繕
⑤自家水井戸ポンプ交換修繕
⑥自家水ろ過機ろ材交換修繕
⑦陸屋根防水シート雨漏り修繕
⑧鉄板屋根葺直し雨漏り修繕
⑨受変電設備改修工事

※　上記①～⑨の修繕について奥州市の負担を求めない又は負担軽減ができる提案がある場合は、審査時にその内容に応じた評価を行いますので、事業実施説明書に記載してください。

エ　譲受者は、本施設の譲受後に自ら営業を開始した日（以下「開業日」という。）から５年間、本施設の処分、交換、譲渡又は貸付けすることはできません。

オ　譲受者は、本施設の引渡し後、速やかに所有権移転登記を行うものとします。なお、登記に係る費用は譲受者の負担とします。

カ　引き渡された本施設が種類、品質又は数量その他契約に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、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。

(2) 施設の運営に関すること

ア　譲受者は、開業日より５年間は、本施設を有効に活用し、日帰り温泉施設の運営を自ら安定的に行うものとします。

イ　譲受者は、契約物件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号に定める暴力団その他の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等公序良俗に反する用途又は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項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途に使用してはなりません。

ウ　施設の運営に関し、現在の指定管理者からの円滑な移行及び本施設譲渡後の継続的安定運営の準備期間として、最長で３年間、指定管理者として本施設を管理運営できるものとします。これは指定管理期間の満了日の翌日に本施設を譲受することを条件とするものであり、本施設の運営を試行して譲受の是非・可否を検討するためのものではありません。

エ　指定管理者として指定を受けるためには、本実施要項に定めるもののほか、別途手続きを要することとなります。

(3) 伴走支援に関すること

ア　継続した施設運営を求めることに鑑み、本施設の引渡し後に譲受者が行う改修工事に対し、奥州市が必要と認める費用について、その1/2以内の金額を施設改修費補助金として交付することができます。対象となるのは、奥州市が譲受者の修繕・改修計画を承認し、本施設の引渡し後から原則として３年以内に完了するものとし、補助金額の上限を30,000,000円とします。

イ　譲渡条件として５年間の経営継続を付していることから、その間の安定経営に鑑み、開業日の属する年度から起算して５年間、固定資産税相当額として毎年1,800,000円を経営安定化補助金として交付することができます。

ウ　伴走支援に関する補助金は、当該年度の予算措置を条件とするものです。

４．参加資格要件

(1) 資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次の要件をすべて満たす法人又は複数の法人で構成される共同事業体とします。ただし、下記イについては、共同事業体を構成する法人のうち、１者が要件を満たしていれば可とします。

ア　本施設を譲受し、日帰り温泉施設として５年間継続して自ら運営を行うことができる者。

イ　本施設を活用した事業を行うにあたっての必要な許認可等を取得済又は運営開始日までに取得見込みである者。

ウ　参加表明書の提出日において、官公庁より指名停止の措置を受けていない者。なお、参加表明書の提出日から契約締結までの間に、官公庁より指名停止の措置を受けたときは、参加資格を失うものとします。

エ　地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４第１項の規定に該当しない者。

オ　会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていない者。

カ　租税に未納がない者。

キ　奥州市暴力団排除条例（平成27年奥州市条例第20号）に基づく奥州市暴力団等排除措置要綱（平成27年奥州市告示第26号）第３条の規定に該当しない者。

(2) 共同事業体としての参加資格要件

共同事業体としての参加資格要件は、４(1)の資格要件に加えて、以下の要件を全て満たしていることとします。

ア　他の共同事業体の構成員として本プロポーザルに参加申し込みしていない者で構成されていること。

イ　指定管理期間及び開業日後５年間は共同事業体を解散しないこと。

５．スケジュール

スケジュールは概ね次のとおりとなります。ただし、やむを得ない事情により変更する場合があります。

項　目	期限及び期日
① 募集要項の公表及び配布	令和８年11月19日（木）～12月３日（木）
② 参加意思表明書	令和８年11月19日（木）～11月27日（金）
③ 現地見学会	令和８年11月25日（水）
④ 質問受付	令和８年11月19日（木）～11月25日（水）
⑤ 質問に対する最終回答日	令和８年11月26日（木）
⑥ 提案内容審査書類提出	令和８年11月19日（木）～12月３日（木）

⑦ 審査会（プレゼン・ヒアリング）	令和８年12月16日（水）（予定）
⑧ 優先交渉権者決定通知	令和８年12月17日（木）（予定）
⑨ 本施設の引き渡し	令和９年４月１日以降（協議により定める）

６．提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、以下のとおり参加意思表明書及び参加表明に必要な提出書類（以下「参加表明書等」という。）並びに提案内容審査書類を提出してください。奥州市では提出された参加表明書等によりあらかじめ参加資格要件を審査し、その結果を随時通知します。参加資格要件を満たした者（以下「参加者」という。）は提案内容審査書類を提出していただきますが、参加資格要件を満たさないと判断された者は、この時点で失格となり、提案内容審査書類の提出ができません。

(1) 参加表明書等

ア　提出書類

① 参加意思表明書（様式第１号）
② 会社概要・事業経歴書（様式第２号）
③ 誓約書（様式第３号）
④ 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式第４号）
⑤ 印鑑証明書（発行後３カ月以内の原本に限る）
⑥ 履歴事項全部証明書（発行後３カ月以内の原本に限る）
⑦ 納税証明書（税務署で発行する証明書「その３の３」及び本社の所在地で発行する未納がないことの証明書。発行後３カ月以内の原本に限る）
⑧ 定款
⑨ 会社案内（パンフレット等でも可）
⑩ 財務諸表（直近３期分の貸借対照表、損益計算書）

イ　提出方法

① 受付期間

令和８年11月19日（木）から令和８年11月27日（金）17時まで

② 提出先

下記担当課まで提出願います。

③ 提出部数

正本１部、副本（写し）を８部とし、Ａ４のフラットファイルに綴じて提出してください。

③ 提出方法

持参又は郵送（簡易書留郵便）により提出してください。

④ その他

(ｱ) 持参により提出する場合は、提出期間内の平日の９時から17時までとします。
(ｲ) 提出期限を過ぎて提出されたものは無効となります。
(ｳ) 提出書類の追加、差替え、訂正はできません。
(ｴ) 共同事業体として申請する場合は、提出書類②から⑩までを構成されるすべての者が提出する必要があります。

(2) 提案内容審査書類

ア　提出書類

①　運営方針説明書（様式第５号）

②　事業実施説明書（様式第６号）

③　収支見込説明書（様式第７号）

④　開業日までのスケジュール（様式第８号）

イ　提出方法

①　受付期間

令和８年11月19日（木）から令和８年12月３日（水）17時まで

②　提出先

下記担当課まで提出願います。

③　提出部数

正本１部及び副本（写し）を８部とし、Ａ４のフラットファイルに綴じて提出してください。

④　提出方法

持参又は郵送（簡易書留郵便）により提出してください。

⑤　その他

(ｱ) 持参により提出する場合は、提出期間内の平日の９時から17時までとします。

(ｲ) 提出期限を過ぎて提出されたものは無効となります。

(ｳ) 提出書類の追加、差替え、訂正はできません。

７．現地見学会

現地見学会を開催しますので、参加を希望する参加者は現地見学会参加申込書（様式第９号）に必要事項を記載のうえ下記のとおりお申し込みください。

(1) 実施日

令和８年11月25日（水）

(2) 見学時間

９時から10時30分まで

※見学開始10分前までに本施設の駐車場に集合願います。

(3) 見学内容

奥州市及び現在の指定管理者の職員が立ち会い、施設の外観及び内部をご覧いただきます。通常営業日となりますので、施設内の一部区域に立ち入ることができない場合がありますので予めご了承願います。

(4) 申込方法

ア　現地見学希望者は、メールに必要事項を記載した現地見学会参加申込書を添付のうえ、担当課のメールアドレス宛に令和８年11月24日（火）正午までに送信してください。

イ　メールの件名には「**【**前沢温泉プロポーザル**】**」の文字を必ず付してください。

ウ　メール送信後には必ず担当課まで電話にて着信確認をお願いします。なお、着信確認はメール送信日の９時から17時15分までとします。

(5) その他

ア　申込事業者ごとに３名までとします。

イ　多くの申し込みがあった場合は、日程を調整させていただく場合があります。

ウ　参加は任意となります。参加の有無により応募が制限されることはなく、審査に影響することもありません。

エ　撮影する場合には、人物や商品その他営業に関わる情報が写らないようにしてください。施設の運営等に支障があるものと立会者が判断した場合は、撮影を中止させていただくとともに、撮影済みの画像を破棄していただく場合があります。

８．質問の受付

質問がある者は、質問票（様式第10号）に要旨をまとめて以下のとおり提出してください。

(1) 受付期間

令和８年11月19日（木）から令和８年11月25日（水）17時まで

(2) 提出先

下記担当課まで提出願います。

(3) 提出方法

ア　質問者は、メールに質問要旨を入力した質問票を添付のうえ、担当課のメールアドレス宛に送信してください。

イ　メールの件名には「【前沢温泉プロポーザル】」の文字を必ず付してください。

ウ　メール送信後には必ず担当課まで電話にて着信確認をお願いします。なお、着信確認はメール送信日の９時から17時15分までとします。

(4) 回答方法

回答は、送信元のメールアドレス宛に送信しますのでご確認願います。なお、質問内容及び回答は奥州市ホームページにも掲載されます。

９．プレゼンテーション

参加者より提出された参加表明書等及び提案内容審査書類を基に、審査委員に対してプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼン等」という。）を行い、提案内容について審査・採点を行います。

(1) 実施日

令和８年12月16日（水）

(2) 実施時間

後日、下記担当課より通知します。

(3) 実施場所

奥州市役所本庁　３階 講堂

(4) 実施内容

ア　提出された参加表明書等及び提案内容審査書類についてプレゼン等を行います。

イ　プレゼン等に出席できるのは、１参加者あたり３名以内とします。

ウ　プレゼン等は１参加者あたり40分とし、その内訳は概ね以下のとおりとします。

①　参加者による準備　５分以内（準備が整い次第開始します）

② 参加者による説明　15分以内

③ 質疑応答　　20分程度

(5) その他

ア　プレゼン等に参加しなかった参加者は失格となります。

イ　限られた時間となりますので、簡潔明瞭な説明をお願いします。

ウ　プレゼン等は提出された参加表明書等及び提案内容審査書類を基に行うこととし、追加の提案や資料の追加は認めません。

エ　参加表明書等及び提案内容審査書類の説明のため、大型表示装置（85インチモニター）の使用は認めます。大型表示装置とHDMIケーブルは奥州市で準備しますが、HDMIの接続可能なパソコンは参加者で準備してください。

10. 審査方法

(1) 自主事業の内容や、施設譲受後、継続して５年間日帰り温泉業務を行うための経営方針や事業計画及び財務状況などを提出された参加表明書等及び事業計画提案書を基に審査を行います。なお、奥州市が行政運営上で知り得た情報を加味して審査する場合があります。

(2) 審査項目及び配点は以下のとおりとします。

審査項目	配点
ア　参加者の信頼性【参加表明書等】 （財務基盤、日帰り温泉施設の運営実績、有資格者の雇用状況 など）	４０点
イ　施設の運営方針【運営方針説明書】 （運営方針、地域経済への波及効果、地元雇用、指定管理の有無 など）	６０点
ウ　長期継続性【事業実施説明書】【収支見込説明書】 （経費削減計画、収益力向上計画、計画の適正性・実現性 など）	９０点
エ　プレゼン等 （提案内容の説明状況、質疑に対する応答 など）	１０点
合　計	２００点

(3) 審査委員全員の評価点合計により順位を付けるものとし、評価点合計が最も高い参加者を優先交渉権者として選定します。なお、評価点合計が同じ場合は、配点の高い項目の評価点が高い参加者を上位とします。

(4) 審査委員全員の評価点合計が配点合計の５割未満の場合は、選定の対象としません。

11. 優先交渉権者の決定

(1) 審査委員会における審査の結果に基づき、市長が優先交渉権者を決定します。

(2) 優先交渉権者が決定した際は、審査結果を参加者に文書で通知するとともに、奥州市ホームページで優先交渉権者の名称等を公表します。

12. 優先交渉権者との契約

(1) 奥州市と優先交渉権者は、関係法規及びこの実施要項に定める範囲において、施設の譲渡条件について協議を行い、協議が整い次第、本施設の譲渡に係る仮契約を締結するものとし

ます。

(2) 仮契約を締結するにあたり、優先交渉権者の責めに帰さない不可抗力の理由により温泉施設の継続営業が不可能と認められたときは、優先交渉権者は仮契約の締結を免れることができます。

(3) 本施設の譲渡契約締結には地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第１項第６号の規定により奥州市議会の議決が必要なため、仮契約締結後、直近の議会に上程し、議決により本契約となります。この議決が得られないときは、仮契約は無効となります。なお、仮契約が無効となった場合であっても、譲受者は応募に要した費用等について奥州市に請求することはできません。

(4) 前記(1)による協議が整わないとき若しくは整う見込みがないものと市長が認めたとき又は前期(2)により仮契約が無効となったときは、プレゼン等において次点となった参加者を新たな優先交渉権者として選定することがあります。

(5) プレゼン等において指定管理を希望した参加者が優先交渉権者となった場合、奥州市と優先交渉権者は速やかに協議を行い、本施設の譲受日を確定した後、指定管理に関する基本協定締結のため優先交渉権者を相手とする指定管理者の募集を非公募で進めるものとします。

13. 審査結果の公表

(1) プレゼン等の審査結果については、奥州市ホームページで次の事項を公表します。

ア　優先交渉権者の名称及び所在地

イ　参加者の名称（五十音順）

ウ　参加者の合計点数（得点順。ただし、参加者が２者の場合、次点者の合計点数は公表しません。）

(2) 審査の内容、経過及びその他選定に関する事項は公表しません。

14. その他

(1) 参加意思の表明後に辞退する場合は、参加意思表明書に押印した印章と同じものを押印した辞退届（任意様式）を提出してください。

(2) 参加者から提出された書類は返却しないものとし、本プロポーザルの目的以外には使用しません。ただし、奥州市情報公開条例の規定に基づき開示する場合があります。また、奥州市が公表等を行う場合には、参加者の同意を得たうえで使用する場合があります。

(3) 参加者は、奥州市との協議事項、交渉内容について秘密を厳守し、奥州市の承諾を得ずに公表することはできません。

◇担当課（連絡先・提出先）

奥州市役所 商工観光部 観光物産課
観光施設対策室

〒023-8501
奥州市水沢大手町一丁目１番地
（奥州市役所本庁５階）
TEL　0197-34-2064（直通）
FAX　0197-24-1992

E-mail kankoushisetsu@city.oshu.iwate.jp
URL　https://www.city.oshu.iwate.jp/