

日南市温泉宿泊施設（旧かんぽの宿日南）  
活用事業者募集要項

令和2年 10月

日南市

## 1 概要

当該施設は昭和43年12月に「日南簡易保険保養センター」として開館し、平成14年4月に「かんぼの宿日南」として現在の場所に新築移転して営業を開始、令和元年12月に閉館しました。

旧「かんぼの宿日南」は、温泉施設や宴会場、宿泊設備を完備し、市民や観光客の保養・憩いの場として、また、プロ野球広島東洋カープの2軍キャンプや国内の大学生、社会人等の合宿、各種スポーツ大会等には欠かせない施設として、観光振興及び地域振興に多大な効果をもたらしていました。

更に、高台にあることから、台風等の接近又は上陸の際には多くの市民が避難所として利用しており、大規模な地震や津波等の緊急避難場所として使用可能であるため、本市の防災・避難施設としても重要な役割を担っています。

市では、この施設を早急に温泉宿泊施設として再開するため、ノウハウを持つ民間事業者へ貸し付けを行うこととしました。

本件公募では、この主旨を理解し、民間が有する経営ノウハウや発想を生かした施設運営の実現のため、公募型プロポーザル方式（以下「プロポーザル」という。）により、以下の要項のとおり活用事業者を募集するものです。

## 2 貸し付ける施設

### (1) 建物

①	所在地	宮崎県日南市大字星倉2228-1			
	種類	保養所			
	構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建			
	面積	8,176.67㎡（公簿面積）			
		符号	種類	構造・規模	面積
		1	共同住宅	鉄筋コンクリート造 陸屋根2階建	426.16㎡ （公簿面積）
		2	プロパン庫1	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺平家建	6.76㎡ （公簿面積）
	3	物置1	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺平家建	18.46㎡ （公簿面積）	
	4	プロパン庫2	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板葺平家建	11.20㎡ （公簿面積）	
	5	物置2	鉄板造亜鉛メッキ鋼 板葺平家建	25.20㎡ （公簿面積）	
②	所在地	宮崎県日南市大字益安字中嶋998番			
	種類	機械室			
	構造・規模	鉄筋コンクリート造瓦葺平屋建			
	面積	63.00㎡（公簿面積）			

### (2) 土地

①	所在地	宮崎県日南市大字星倉
	地番	2228番1 外12筆

	地積	46,433.78㎡
②	所在地	宮崎県日南市大字益安字中嶋
	地番	998番
	地積	845.52㎡

### (3) 付帯設備

- ① 建物内外に付帯する全ての機械、什器、備品類
- ② 敷地内の樹木、舗装、街灯類
- ③ 温泉湧水口（益安998番地）から温泉活用地（星倉2228番地1）までの給泉管

### 3 貸し付ける期間

貸し付ける施設（以下「貸付施設」という。）の貸付期間は、契約締結の日から令和3年3月31日までとし、双方からの契約解除の申出がない場合は、翌年度に自動的に更新します。  
 なお、契約解除の申出は、解除日の30日前までに申し出ることとします。

### 4 貸し付ける要件

以下の項目を全て満たすこととします。

- (1) 日南市民その他一般の利用に供する温泉を活用した宿泊、休憩、飲食あるいは研修の場を有する宿泊施設として運営すること。
- (2) 令和3年2月を一つの目標として、宿泊及び日帰り温泉両方の運営開始が可能であること。
- (3) 観光振興や地域活性化に寄与し、地域との連携や積極的な関わりを行うこと。
- (4) 市が譲渡を申し出た場合は、協議に応じること。
- (5) 台風襲来や地震等により災害の恐れ、又は、災害発生時には、市民の避難、並びに、市の要請等に対して、積極的に協力すること。

### 5 用途の制限

- (1) 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条に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供することはできません。
- (2) 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号に規定する暴力団の事務所の用に供することはできません。
- (3) その他、公序良俗に反する用に供することはできません。
- (4) 貸付施設の全てを転貸することはできません。ただし、一部を転貸しようとする場合は、あらかじめ市の承諾を得た上で、転貸することができるものとします。

### 6 施設の名称

旧施設名称「かんぼの宿日南」は使用できません。  
 活用事業者にて新たな施設名を決めていただきます。

### 7 年間貸付料

貸付施設を市が取得するまでは無償とします。  
 また、貸付施設を市が取得し、市有財産となった日から本市の算定基準に基づいた貸付料を徴収しま

す。ただし、令和5年3月31日までは、市より貸付料の納付相当額を補助することを予定しています。

## 8 光熱水費、保守点検、警備及び改修等の経費等

- (1) 貸付施設の高圧受電電気料や上下水道料等の光熱水費、各種法定保点検、警備、火災保険料等の施設活用のための経費は活用事業者の負担となります。
- (2) 貸付施設の改修及び修繕は、全て活用事業者の責任で行うこととし、軽微なものを除き改修及び修繕の範囲は全て市と協議の上決定します。
- (3) 活用に関し、必要な官公庁への届出、許可等の手続は活用事業者の責任と負担において行うこととします。

## 9 原状回復等

- (1) 活用事業者が貸付施設を取得することなく契約解除により明け渡すことになった場合、施設の諸造作・設備等の破損・故障箇所（ただし、通常使用することにより経年変化したものを除く。）を活用事業者の費用をもって修復した上で、使用貸借契約終了時の現状有姿で施設を明け渡します。ただし、施設内の活用事業者所有の什器備品・家具等について撤去を請求した場合、活用事業者の費用負担においてこれを撤去するものとします。
- (2) 施設内の活用事業者所有の諸造作・設備等について、契約終了後の施設の取扱いに支障を来たす等の合理的な理由により、本市がその撤去を請求した場合、活用事業者の費用負担によりこれを撤去するものとします。
- (3) 以上の結果、明渡し時に施設内に残置する活用事業者所有の諸造作・設備・什器備品・家具等については、活用事業者がその所有権を放棄したものとみなして任意にこれを処分することができるものとします。本市が当該処分に関して第三者から損害賠償請求等を受けた場合には、活用事業者は本市を免責させるように努め、かつ、本市が損害賠償債務を負担した場合には当該債務相当額を活用事業者に求償します。

## 10 有益費等の請求権の放棄等

- (1) 活用事業者は、使用貸借期間の満了又は契約解除、その他理由の如何を問わず終了したときは、貸付施設、造作等について投じた有益費および維持管理に要した費用の償還を請求し、又は移転料、立退料等を本市に請求することはできないものとします。
- (2) 活用事業者は、貸付施設に自己の費用をもって設置した諸造作・設備等の買取りを一切本市に請求することはできないものとします。

## 11 プロポーザルの参加資格

プロポーザルに参加することができる者の資格は、次のいずれにも該当する者となります。

- (1) 法人格を有する団体であること。  
また、複数の法人（以下「共同事業体」という。）による申請の場合も可能とします。
- (2) 宿泊、温泉事業に必要な資格並びに活用事業者が実施する事業に関し許可、認可等を必要とする場合において、許可、認可等を受けている者
- (3) 必要となる資本力、技術力及び経営能力を有する法人であること。
- (4) 次のいずれかの事項に該当する法人は、申請できません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
  - ② 地方自治法244条の2第11項の規定により市又は他の地方公共団体から指定の取消しを受け、又は当該処分の日から起算して2年を経過しない者
  - ③ 日南市の建設工事等に係る指名停止等の措置に関する要綱（平成21年制定）に基づく入札参加資格停止の措置の対象となっている者
  - ④ 法人の代表者（法人にあっては、非常勤を含む役員及び経営に事実上参加している者、法人以外の団体にあっては、その代表者及び経営に事実上参加している者。以下同じ。）が、次の事項のいずれかに該当する者
    - ア 代表者等が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）である者
    - イ 代表者等が暴力団関係者を利用した場合
    - ウ 代表者等が暴力団関係者に対して、直接的又は積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与し、金銭、物品その他の財産及び経済上の利益又は便益を与えた場合
    - エ 代表者等が暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している場合
    - オ 契約の相手方が暴力団関係者と知りながら当該暴力団関係者と商取引に係る契約を締結している場合
    - カ 暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある場合
  - ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされた者。ただし、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者であっても、更生計画の認可が決定、又は再生計画の認可の決定が確定した者については、当該申立てがなされていない者とします。
  - ⑥ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者
  - ⑦ 当該法人の登記簿謄本に記載する市区町村の市民税、固定資産税、軽自動車税等及び延滞金等を滞納している者
  - ⑧ 法人又は共同事業体の構成法人であって、他の共同事業体の構成法人である者、若しくは二つ以上の提案を行う者
  - ⑨ 労働基準法をはじめとする労働関係法令を遵守していない者
  - ⑩ 役員（法人の監査役及び監事を含む。）のうちに次のいずれかに該当する者がいる法人
    - ア 破産者で復権を得ない者
    - イ 禁固以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者
- ※ ④のアからカの事項については、必要に応じて市と日南警察署との間で締結した「暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書」に基づき、提出された役員名簿を基に警察署に照会を行い、該当するか否かを確認します。
- (5) 共同事業体による申請について
- ① 共同事業体に11(4)のいずれかに該当する法人が含まれる場合は申請することができません。
  - ② 共同事業体を構成する法人（以下「構成法人」という。）は単独で申請することはできません。

- ③ 代表法人及び構成法人の変更は、原則として認められません。
- ④ 市及び利用者等に対する責任については、共同事業体の全ての構成法人が負います。

## 12 公募及び審査のスケジュール（予定）

- (1) 募集要項の配布 令和2年10月22日（木）～令和2年11月20日（金）
- (2) 質問の受付期間 令和2年10月22日（木）～令和2年11月13日（金）
- (3) 施設の内覧 令和2年10月29日（木）、令和2年11月 6日（金）
- (4) 申請書の受付 令和2年11月 9日（月）～令和2年11月24日（火）
- (5) 第1次審査 令和2年11月25日（水）
- (6) 第2次審査 令和2年11月30日（月）～令和2年12月 1日（火）
- (7) 審査結果の公表及び通知 令和2年12月中旬

## 13 申請手続

### (1) 申請書類等の配布場所

日南市産業経済部観光・スポーツ課で配布するほか、市ホームページにも公表します。  
観光・スポーツ課での配布は、平日の午前8時30分～午後5時とします。

### (2) 質問及び回答

#### ① 募集要項等に関する質問

ア 次の期間内に、募集内容等質問書（様式第2号）を電子メールにて提出してください。  
イ 期間は、令和2年10月22日（木）～令和2年11月13日（金）午後5時までとします。  
ウ 提出先は日南市 産業経済部 観光・スポーツ課 観光係とします。

メールアドレス：kanko@city.nichinan.lg.jp

※ 口頭・電話等による質問及び受付期間外の提出には応じられません。

#### ② 質問に対する回答

随時回答を行い、最終回答は令和2年11月16日（月）とします。

なお、回答内容は募集要項等の追加又は修正とみなし、市ホームページで公表します。

### (3) 施設の内覧

#### ① 開催場所及び参加人数

ア 日 時：令和2年10月29日（木）、令和2年11月6日（金）の10時～16時

※ 3日前までに申込みを行うこと

イ 場 所：旧かんぼの宿日南

ウ 参加者数：1法人につき原則2名以内（新型コロナウイルス感染防止のため御理解をお願いします）

#### ② 参加申込

ア 施設内覧参加申込書（様式第3号）及び秘密保持に関する誓約書（様式第4号）を提出すること。（事前申込制）

なお、施設内覧への参加は任意とします。

イ 施設内覧後の問合せについても、随時対応します。

ウ 募集要項及び関係書類は、当日持参すること。

エ 申込方法は、郵送、持参、電子メール及びファックスのいずれかの方法とします。

#### ③ 申込先：日南市産業経済部 観光・スポーツ課 観光係

メールアドレス：kanko@city.nichinan.lg.jp      ファックス番号：0987-23-3100

#### (4) 申請書等の提出

提出に当たっては、日南市温泉宿泊施設（旧かんぼの宿日南）活用事業者募集の申請に係る提出書類一覧表に定める様式を番号順にまとめ、正本1部、副本10部の計11部を、令和2年11月9日（月）から令和2年11月24日（火）までの間、平日の午前9時から午後5時までに市産業経済部観光・スポーツ課観光係に提出してください。

#### (5) 申請の辞退

申請書の提出後に申請を辞退する場合は、日南市温泉宿泊施設活用事業者選定申請辞退届（様式第14号）を提出してください。

### 14 審査及び選定の方法

#### (1) 審査方法

- ① 選定の審査は、提出書類による一次審査（書類審査）と二次審査（外部委託等審査委員会（以下「委員会」という。））による提出書類の提案内容に基づくプレゼンテーションにより行います。
- ② 二次審査の場所及び時間等については、別途通知します。

#### (2) 一次審査

申請書類に不備がないか、申請資格を満たしているか、欠格事由に該当がないか等の書類審査を行います。

#### (3) 二次審査

- ① 提出書類の提案内容に基づくプレゼンテーション及び質疑応答による審査を実施し、選定基準に基づき審査を行います。
- ② プロジェクター等の使用は可能ですが、提出資料に掲載のない事項のプレゼンテーションを行うことは禁止します。

#### (4) 選定の基準

選定の基準は以下のとおりとします。

- ① 管理運営にふさわしい団体の理念・経営方針を持っているか。
- ② 魅力のある施設運営の企画、提案となっているか。
- ③ ホテル旅館の運営実績があるか。
- ④ 適切な施設活用が図られた事業計画であるか。
- ⑤ 令和3年2月を一つの目標に施設の開設ができる事業計画であるか。
- ⑥ 観光振興や地域活性化に寄与し、地域団体や地域との連携が図られるものであるか。
- ⑦ 数年後の施設取得を前提とし、将来に対する問題点及び課題の把握とそれに対して適切な対応がされているか。
- ⑧ 施設の管理計画、内容（環境整備、清掃、衛生、警備等）が適切であるか。
- ⑨ 職員の雇用に関する考え方と配置に関する考え方が適切か。
- ⑩ 申請者が持続可能な経営能力及び事業計画を有する団体であるか。
- ⑪ 施設管理及び事業運営経費の収支計画が適切であるか。
- ⑫ その他、総合的な評価

#### (5) 結果及び通知

- ① 市は、審査結果を全ての申請者に文書等で通知します。
- ② 審査結果をホームページ等で公開する場合があります。

③ 審査の結果、活用事業者として適当な法人及び共同事業者がない場合には、該当無しとします。

(6) 契約の締結

審査の結果、契約予定者として選定された者と、速やかに使用貸借契約を締結します。

(7) 審査対象からの除外事項

次のいずれかに該当すると認められた場合は、失格となります。

- ① 提出された書類に虚偽又は不正があった場合
- ② 審査に対し不当な要求を申し入れた場合
- ③ 審査員に対し選定されるよう個別に接触した場合
- ④ 申請書類受付期限までに所定の書類が整わなかった場合
- ⑤ 書類提出後に事業計画の内容を変更した場合
- ⑥ その他申請に関し不正行為があった場合

(8) 再度の選定

契約予定者が選定された後に、その法人及び共同事業者を契約予定者とするのが著しく不相当と認められる事情が生じたときは、審査において次点となったものから順に契約予定者を選定できることとします。

## 15 その他注意事項

- (1) 申請者は、複数の提案を申請することはできません。
- (2) 手続等において使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとします。
- (3) 申請者が施設内覧への参加、申請書類作成等に要する費用については、申請者の負担とします。
- (4) 事業の一部又は全部を第三者に委託する場合は事業計画書に明記してください。
- (5) 提出された書類は、日南市情報公開条例の適用を受ける場合があります。
- (6) 著作権及び提出物の扱いについては下記のとおりとします。
  - ① 提出された申請書類は返却しません。
  - ② 提出された申請書類の著作権はそれぞれの申請者に帰属します。
  - ③ 市が必要と認めるときは、提出された書類等の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- (7) 契約後において、施設の権利を第三者に譲渡する行為は禁止します。
- (8) その他申請書の記載内容に変更のある場合は市と協議を行うこととします。

## 16 問い合わせ先

〒887-0005 宮崎県日南市材木町1-13

日南市 産業経済部 観光・スポーツ課 観光係 担当：小倉、蛸原

電話：0987-27-3315 ファックス番号：0987-23-3100

メールアドレス：kanko@city.nichinan.lg.jp