

天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業募集要領

1 趣旨

天理市（以下「市」という。）では、現在使用していない旧御経野共同浴場の建物等を利活用し、浴場運営をする事業者を誘致することとします。本浴場をリニューアルした上で、健康増進などの市民の福祉向上、市のにぎわいや活力を生み出す地域活性化、また山の辺の道等の観光振興の一助となるような提案を募集いたします。

以上のことを鑑み、企画力・資金力及び経験豊かな事業ノウハウを持ち、かつ実行可能な浴場運営方針を提案いただける事業者を、公募型プロポーザル方式により選定します。

2 募集事業の概要

(1) 事業内容

① 事業名は天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業とし、当該事業実施の基本方針は、次のとおりとします。

ア. 提案事業の安定的かつ継続的な経営

イ. 周辺地域の活性化

ウ. まちづくりの推進

エ. 地域貢献の取組

オ. 山の辺の道等の観光振興

② 市は、旧御経野共同浴場利活用のため公募型プロポーザル方式により選定する事業者（以下「事業者」という。）と、市有財産売買契約（以下「売買契約」という。）を締結し土地、建物等を一括して現状有姿で事業者売却します。また、事業者の選定条件である最低売却価格は、10,550,000円（消費税及び地方消費税を含まない。）とします。なお、売買契約成立後、本物件について種類、品質、数量に関して契約の内容に適合しない状態が発見されたとしても、市は一切の責任を負いません。不用物については事業者の負担において処分してください。

③ 事業者は当該物件を活用し、長期間（10年以上）公衆浴場法に基づく浴場事業を実施するとともに、適正な維持管理を行うものとします。なお、事業実施等にあたっては地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の

形成に努めてください。

- ④ 事業計画の実行を担保するため、土地、建物等の売買契約には10年間の買戻し特約を付することとします。
- ⑤ 提案事業と異なる事業を行った場合、売買契約を解除する場合がありますが、この解除により事業者に損害が発生しても市はその賠償責任は負いません。
- ⑥ 提案事業の実施に伴う改修費や光熱水費等の維持管理費、その他提案事業の実施に係る費用については、事業者の負担とします。
- ⑦ 長期にわたり安定的な浴場運営を図ることができるように、市から一部補助金（600万円）を以下の配分で3年に分けて交付します。

年度	金額
令和7年度	3,000,000円
令和8年度	2,000,000円
令和9年度	1,000,000円

(2) 対象施設の概要

- ① 施設名：旧御経野共同浴場
- ② 所在地：天理市御経野町37番地6（市街化区域：第1種住居地域）
- ③ アクセス：天理総合駅から約1.5km、車で約5分
- ④ 地域環境：天理市の中心部に位置し、天理市立丹波市南こども園を始め公共施設が多数隣在する住宅区域。
- ⑤ 土地・建物概要

所在地	財産種別	面積	地目・構造	最低売却価格（消費税及び地方消費税を含まない。）
天理市御経野町 37番地6	土地	488.24 m ²	宅地	10,550,000円
	建物	259.90 m ²	鉄筋コンクリート造	

(最低売却価格内訳表)

財産種別	金額（消費税及び地方消費税を含まない。）	割合
土地	6,680,000 円	63.3%
建物	3,870,000 円	36.7%

※ 内訳表の割合により買受価格を按分し、建物の買受価格に消費税額を上乗せした額を契約金額とします。

※ 区域区分：市街化区域（第1種住居地域）

建築年月日：昭和59年3月27日（確認年月日）建築確認済

- ・用途：共同浴場
- ・階層：平屋建
- ・その他：花壇

⑥ 建物耐震状況：新耐震基準

⑦ 建物詳細（現状有姿）

- ア. 下足室、男子脱衣、女子脱衣、男子浴室、女子浴室
- イ. 男子便所、女子便所
- ウ. 和室（3帖）、押入

⑧ 建物設備関係

- ア. 機械室：換気扇
- イ. 給排水衛生設備：給湯（流し台、ガス台、ガステーブル、換気扇、吊戸棚）
- ウ. 電気設備：低圧電力、従量電灯B
- エ. 警備システム：無
- オ. ガス設備：有
- カ. インターネット環境：事業者にて敷設してください。

⑨ 駐車場：無

3 提案条件等

(1) 基本的事項

- ① 2-(1)-①の事業実施の基本方針すべてに合致する浴場管理運営事業の提案を行ってください。
- ② 本事業は、土地、建物等一体的に活用することとしてください。
- ③ 善良な管理者の注意をもって秩序ある管理運営を確保してください。

(2) その他

- ① 提案事業は、地域住民との関係や周辺環境及び環境負荷の低減に配慮したものとしてください。
- ② 提案事業は、関係法令を遵守したものであり、かつ、地域活性化及び施設周辺の地域振興に寄与すると認められるものとしてください。
- ③ 提案事業は、下記のいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する営業等に供する用途である場合。
 - イ. 宗教活動や政治活動を目的とした用途である場合。
 - ウ. 公益を害する虞のある用途である場合。
 - エ. 公序良俗に反する行為、風紀を乱す行為を行う場合。
- ④ 提案については、建築基準法・都市計画法・消防法・公衆浴場法等の関係法令等を遵守してください。
- ⑤ 事業開始にかかる官公庁との協議や届等については、事業者が責任を持って行ってください。

4 参加資格

参加できる者は法人とし、本事業を行う能力を有する単独事業者又は共同事業体（複数事業者の共同）とします。共同事業体で参加する場合は、共同事業体を構成する協力事業者（以下「協力事業者」という。）の中から代表事業者を選定し、その代表事業者が、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責めを負うものとします。なお、協力事業者は、他の共同事業者の協力事業者になることができず、単独での参加もできないものとします。やむを得ない事情で市が認めた場合を除き、協力事業者の変更は認めません。

さらに、単独事業者又は代表事業者を含む協力事業者は、次の①～③の要件全てを満たす必要があります。

- ① 国税、地方税を問わず税を滞納していないこと。
- ② 地方自治法施行令第167条の4の規定により、一般競争入札の参加を制限されている者でないこと。
- ③ 天理市建設工事等暴力団排除措置要綱に定める除外措置要件に該当していないこと。

5 事業継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

たとえば長期間業務を実施できないなど、事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、または、その懸念が生じた場合、市は事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、売買契約を解除することができるものとします。この場合、事業者は市に生じた損害を賠償するものとします。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、売買契約を解除することができるものとします。この場合、市は事業者に生じた損害を賠償するものとします。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、市及び事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は、事業の継続の可否について協議を行うものとします。

6 事業者選定スケジュール（予定）

募集要領の公表から選定までの実施手順は以下のとおりです。

内容	期間等
募集要領の公表	令和6年10月1日（火） 天理市公式ホームページ上で公開する。
現地見学会 （任意参加）	令和6年10月21日（月）10時から16時まで 令和6年10月22日（火）10時から16時まで 令和6年10月23日（水）10時から16時まで
質問受付期限	令和6年11月15日（金）17時まで ※質問への回答：令和6年11月29日（金）に天理市公式ホームページに掲載する。
提案書等の提出期間	令和6年10月28日（月）から

	令和7年1月21日（火）まで
第一次審査 (書類審査)	令和7年2月5日（水） ※提案者が3社を超える場合に実施し、第二次審査の対象とする提案者3社を選定する。
第一次審査結果通知	令和7年2月6日（木） ※第一次審査参加者全員に結果通知する。
第二次審査 (プレゼン・ヒアリング審査)	令和7年2月12日（水） ※第一次審査通過者に第二次審査の案内を通知する。
事業者選定結果通知	令和7年2月20日（木） ※第二次審査参加者全員に結果通知する。

7 提案手続き

(1) 募集要領の配布

募集要領等を下記のとおり配布します。これらは、市公式ホームページからもダウンロードできます。郵送での配布は行いません。

- ① 配布期間：令和6年10月1日(火)から令和7年1月21日(火)まで
- ② 配布時間：土・日・祝日を除く9時から17時まで
- ③ 配布場所：天理市くらし文化部 御経野コミュニティセンター

天理市勾田町 174 番地

④ 配布資料

- 天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業募集要領(本実施要領)
- 旧御経野共同浴場位置図
- 旧御経野共同浴場立面図
- 旧御経野共同浴場断面図
- 旧御経野共同浴場平面図
- 旧御経野共同浴場地積測量図
- 現地写真

(2) 現場見学会

① 日程

日時：令和6年10月21日（月）10時から16時まで

令和6年10月22日(火) 10時から16時まで

令和6年10月23日(水) 10時から16時まで

場所：天理市御経野町37番地6 旧御経野共同浴場

② 参加方法

見学会の参加希望者は、令和6年10月18日(金)の15時までに担当部局までファックス又は電子メールで現地見学会参加申込書(様式第6号)を提出してください。参加できる人数は3名までとします。なお、見学会においては参加者からの質問は一切受け付けないのでご了承ください。

※ 現場見学会への参加は、任意参加とします。

(3) 質問受付及び回答

① 受付期限：令和6年11月15日(金) 17時必着

② 受付方法

質問がある場合は、質問書(様式第4号)をファックス又は電子メールで担当部局へ提出してください。

③ 回答方法

寄せられたすべての質問とそれに対する回答を、令和6年11月29日(金)に市公式ホームページに掲載します。

(4) 提案書等の提出

① 提出期間：令和6年10月28日(月)から令和7年1月21日(火)当日必着

② 提出方法

提出は、持参、郵送(書留郵便に限る)、宅配便の方法により提出してください。なお、持参する場合の受取時間は、土・日・祝日を除く9時から17時までとします。

③ 提出先：担当部局へ提出してください。

④ 提出書類及び部数

提案書は下記ア～ケのとおりとし、すべて日本語で作成してください。体裁は用紙A4判片面または両面印刷とします。文字数、文字サイズ等の書式は指定しません。ア～ケをA4判ファイル綴じにしたものを7部(正1部、副6部)作成し、提出してください。なお、官公庁の発行する証明書は、発行の日から3か月

以内のものとしします。

- ア. 天理市旧共同浴場活用による地域活性化事業提案書（様式第1号）
- イ. 事業計画書（様式第2号）
- ウ. 誓約書（様式第3号）
- エ. 法人概要書（任意様式）
- オ. 定款、寄附行為その他団体の目的、組織及び運営の方法を示す書類
- カ. 法人登記事項証明書（登記事項全部証明書）
- キ. 決算書等（過去3期分）
- ク. 法人市民税納税証明書（過去3年分）
※非課税の場合は、非課税証明書
- ケ. 買受希望価格書（様式第7号）

※1. ウからクについては、共同事業体で参加する場合は、全ての協力事業者が提出することとします。

※2. 事業形態及び設立年等により、提出できない書類がある場合は担当部局まで連絡ください。別途指示します。

(5) 提案について

本提案は、事業者を選定するために必要な提案を求めるものであり、事業計画書では、提案内容についての基本的な考え方や事業を実施する上での体制、地域との協調や地域活性化への貢献、観光振興、収支計画等についての記載を求めます。

提案については、配布資料に加えて提案者独自の調査研究により、本事業に関する関連事情を十分理解した上で提案書が作成されることを期待しており、提案者には特に次のことを望みます。

- 地域活性化に寄与する提案であること。
- 長年地域に愛された施設の利活用であることを鑑み、地域との協調及び地域活性化への貢献と事業継続のバランスが図られた提案であること。
- 市及び地域の強み、特性を十分に理解し、創意工夫あふれる提案を積極的にされること。

8 評価基準及び審査方法

(1) 評価基準

以下の項目により評価を行います。

ア. 法人等の経験・実施体制

イ. 提案内容

- ・基本的な考え方は妥当か。
- ・市及び地域の強み、特性を理解し提案内容に創意工夫が感じられるか。
- ・地域活性化に寄与しているか。
- ・地域との協調は配慮されているか。
- ・提案内容は実現性が高いか。継続性はあるか。

ウ. ヒアリング対応

エ. 買受価格について

表1 内容審査の項目及び配点

審査項目	主な評価の視点	配点
提案事業の安定的かつ継続的な経営	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の実施体制、事業スケジュール（事業計画・工程計画）に実現性があり、提案事業が長期的視野に立って提案されているか。 ・提案事業の施設が開始するまでに要する費用や、その資金の調達方法、更に事業期間中の資金・収支計画を示した資金計画を提案しているか。 ・現時点において、提案者の財務状況は健全であり、今後とも安定した経営が見込まれ、提案事業を確実に実行できる財政基盤があるか。 ・提案者が本事業の目的達成を期待できるだけの事業実績を有しているか。 	35
周辺地域の活性化、まちづくりの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な市街地の整備と新たなにぎわい・活力・魅力の創出に寄与する計画であり、本市のイメージアップにつながるような提案がなされているか。 ・周辺地域住民の利便性向上に資する計画であるか。 ・長期的な経済波及効果が見込まれるか。 ・提案された事業には高い集客性があり、新たな人の流れを作ることができるか。 	30

地域貢献の取組	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者の構成員又は事業の実施（設計、施工、管理運営業務、資材調達等）において、市内業者がどの程度活用されているか。 ・本事業を行う中で、市内に居住する求職者を対象とした雇用促進等、天理市住民にとってメリットを与えるような具体的な提案がなされているか。 ・地域と積極的かつ継続的に関わり協力しながら取り組む地域貢献について、具体的な提案がなされているか。 	20
山の辺の道等の観光振興	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺にある観光資源（山の辺の道等）などとの相乗効果が期待できるか。 ・提案内容は、市内観光産業に好影響を与えるものか。 	15
プレゼンテーション評価	<ul style="list-style-type: none"> ・論理性を持ち、分かり易い説明となっているか。 ・業務に対する意欲、熱意は感じられるか。 ・提案している内容とプレゼンテーションは整合しているか。 	15
買受希望価格	<ul style="list-style-type: none"> ・10,550,000 円（消費税及び地方消費税を含まない。）以上の価格とする。 ・最高価格を 20 点とし、他の者の得点は 20 点×その者の価格÷最高価格とします（小数点第 3 位を四捨五入するものとする）。 	20

(2) 審査方法

公募型プロポーザル方式とし、別に定めるプロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）で、以下の方法により最優秀提案者の選定を行います。市は、最優秀提案者と契約の交渉を行うものとしますが、辞退その他の理由で契約できない場合は、次点の優秀提案者と契約交渉ができるものとします。

① 一次審査（書類審査）

提出された提案書等について、審査委員会において上位 3 者を選定し、すべての提案者（共同事業者の場合は、代表事業者）にその結果を文書通知します。なお、提案者が 3 者以内の場合は、第一次審査は実施せず、すべての提案者を第一次審査通過者として取り扱います。

② 第二次審査（プレゼン・ヒアリング審査）

- ア. 第一次審査通過者によるプレゼン・ヒアリングを以下の要領で行い、最優秀提案者を選定し、第二次審査参加者（共同事業者の場合は、代表事業者）に対し、その結果を通知します。
- イ. 各者出席者は3名以内とします。
- ウ. 説明時間は、1者あたり40分以内とします。（提案者のプレゼン20分、質疑応答20分を目安とする。）なお、パソコンを用いる場合、プロジェクター及びスクリーンは市が準備します。
- エ. 審査の詳細日程は該当者に別途通知します。

※ 第一次審査通過者及び第二次審査における最優秀提案者及び優秀提案者につきましては、各審査において買受希望価格（配点20点）を除く評価項目（配点合計115点）の合計得点が60点以上の者の中から選定します。

(3) 審査結果の公表

審査委員会は非公開とし、審査結果についてのみホームページにて公表します。

9 契約

最優秀提案者と土地、建物等の売買契約を行いますが、土地の買受価格には消費税は含まず、建物のみ消費税額を上乗せした額で締結します。事業計画の実行を担保するため、土地、建物等の売買契約には10年間の買戻し特約を付することとしており、所有権移転登記と同時に買戻し特約の登記も行います。契約締結日から10年以内に土地又は建物の所有権移転が行われた場合や、売買契約の趣旨を逸脱するおそれがあると認められる等、契約で定める買戻し権行使事由が発生した場合は、土地、建物等の買戻しを行います。

10 提案者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ア. 申請資格を満たさなくなった場合
- イ. 提案内容等に虚偽の記載をした場合
- ウ. 募集要領や提出方法、提出期限を守らない場合
- エ. 審査の透明性・公平性を害する行為があった場合
- オ. 最低売却価格未満を提示した場合

11 その他留意事項

- (1) 本件に参加する費用は、全て提案者の負担とします。
- (2) 提出期間後の提案書等の修正又は変更は一切認めません。
- (3) 応募後に辞退する場合には、速やかに辞退届(様式第5号)を提出してください。
- (4) 提案書等について情報公開請求があった場合は、天理市情報公開条例(平成9年条例第31号)に基づき提出書類を公開することがあります。
- (5) 第二次審査(プレゼン・ヒアリング審査)を令和7年2月12日(水)に予定しています。第一次審査通過者のみが対象ですが、あらかじめ日程確保をお願いします。

12 担当部局(問合せ先)

天理市くらし文化部 御経野コミュニティセンター(担当:橋本、島谷)

所在地:奈良県天理市勾田町174番地

電話:0743-63-4607

ファックス:0743-62-5964

電子メール:gokyouno@city.tenri.lg.jp