

保養施設「ハイジアパーク南陽」
譲渡先公募プロポーザル実施要項

令和2年9月18日

山形県南陽市

保養施設「ハイジアパーク南陽」
譲渡先公募プロポーザル実施要項 目次

1	募集の概要	1
2	譲渡する物件	1
3	施設等の譲渡条件	2
4	市からの支援（案）	3
5	議会の議決	3
6	応募資格	4
7	スケジュール	4
8	参加意思表示	5
9	現地説明会及び内覧会	5
10	質問の受付及び回答	5
11	提出書類	6
12	書類の審査	7
13	プレゼンテーションの実施	7
14	審査会の開催	7
15	欠格事項	8
16	優先交渉権者の決定（基本協定の締結）	8
17	売買（譲渡）契約	8
18	その他	8

1 募集の概要

ハイジアパーク南陽（以下「本施設」という。）は、住民の福祉の増進と地域の活性化を図るため、平成4年8月にオープンし、置賜圏では唯一の屋外レジャープールを平成5年6月に併設しました。

また、本施設は温泉を核として地域のコンベンションセンター的役割を持った施設となっております。

本施設に関しては、議会や市民の皆さまから、経営状況に対する不安や、南陽市（以下「市」という。）の本施設に対する財政負担の考え方、支援のあり方について疑問を示されていました。

また、経営悪化による債務超過が常態化しており、市財政への負担増に不安を持たれる方も多い状況でした。

そのような中、本施設の今後のあり方を検討するため、令和元年5月30日に「ハイジアパーク南陽の今後のあり方にかかる有識者会議」を設置し、会議を4回開催するとともに、類似施設の視察、地方公営企業等経営アドバイザー派遣事業、ハイジアパーク南陽施設状況調査（以下「状況調査」という。）を経て、令和元年12月19日に有識者会議から意見をいただきました。この意見を受け、市では慎重に検討を重ね、下記の基本方針を決定し、令和2年3月27日に公表しました。

基本方針は、「公の施設である『ハイジアパーク南陽』については、令和2年度中に、民間事業者へ譲渡することも含めて継続する方法を模索し、継続することが不可能な場合は、事業を停止する」ものです。

つきましては、この基本方針に基づき、本施設を保養施設（入浴施設）として活用できる民間事業者を募集します。事業者選定に当たっては、単に購入希望者からの提案価格だけでなく、保養施設（入浴施設）として本施設を継続的に活用する提案及び本施設を核として地域に貢献できる提案（事業計画）等に比重を置き、公募型プロポーザル方式により譲渡先を決定します。

2 譲渡する物件

(1) 土地（予定）

番号	所在	地目	登記面積（㎡）
1	上野字ウルイ沢山1858-16	宅地	10,766.07
2	上野字ウルイ沢山1858-12	雑種地	11,389.41
3A	上野字ウルイ沢山1858-31	雑種地	21,111.88
3B	上野字ウルイ沢山1858-84	雑種地	2,416.64
4	上野字ウルイ沢山1858-101	雑種地	641.33
7	上野字山居沢山1855-10	宅地	8,163.69
8A	上野字山居沢山1855-128	雑種地	3,834.63
8B	上野字山居沢山1855-6	雑種地	31,527.91
9A	上野字山居沢山1855-2	雑種地	24,481.94
9B	上野字山居沢山1855-118	宅地	180.33
9C	上野字山居沢山1855-119	宅地	823.95
9D	上野字山居沢山1855-122	雑種地	2,805.28
10	上野字山居沢山1855-129	雑種地	529.55
11	上野字山居沢山1855-130	宅地	1,299.18
登記簿面積合計（㎡）			119,971.79

(2) 建物（付属設備含む）

番号	施設	構造	建築年月	床面積（㎡）
1	本館	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造	平成3年3月	4,847.26
2	プール管理棟	鉄骨造	平成4年6月	414.00

(3) 土地建物以外に譲渡するもの

- 1) 土地に定着した一切の構築物
- 2) 備品（参考資料集「7 備品台帳」のとおり）

3 施設等の譲渡条件

(1) 財産に関すること。

- 1) 本件は、市が権利を有する本施設の土地・建物・付属設備・備品及び構築物を現状有姿で譲渡するもの（以下「本物件」という。）です。平成17年度以降の設備等改修履歴は、参考資料集「8 設備等改修履歴」のとおりです。
なお、本施設は現在供用中であり、令和3年3月31日まで営業予定です。
- 2) 本物件の一部は、県南県立自然公園特別区域内に位置しておりますので、参考資料集「2 県南県立自然公園区域図」で確認してください。
- 3) 本物件の所有権移転登記は市で行いますが、登記に要する登録免許税は購入者（最優秀提案者又は優秀提案者で、議会の議決を得たものをいう。以下同じ。）の負担となります。
- 4) 本物件の引渡し日は、令和3年4月1日以降で市と協議して定める日を予定しています。
- 5) 譲渡後における事業実施の上で必要となる投資（改修、更新等）は、購入者の責任で負担することとなります。
なお、令和元年11月に山形県住宅供給公社に委託し実施した状況調査の結果は、求めに応じ提供することができます。
- 6) 引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、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。
- 7) 提案事業は、原則として建物等・土地の引渡しから2年以内に開始することとし、その開始の日から10年間は事業計画に定める施設用途に供すること。

(2) 施設の運営に関すること。

- 1) 購入者は、本施設を保養施設（入浴施設）として営業するものとします。
- 2) 購入者は、本物件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5項に定める性風俗関連特殊営業の用に供してはなりません。
- 3) 購入者は、本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号に規定する暴力団の事務所の用に供してはなりません。
- 4) 購入者は、本物件を無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供してはなりません。
- 5) 本施設は、市の指定避難所（2次避難所）に指定しています。譲渡後、市民

の安心安全確保のために2次避難所として活用することに御協力ください。
なお、譲渡後、本施設を2次避難所として活用するための協議を別途行います。

(3) 実地調査等

上記(1)及び(2)の条件の履行を確認するため、譲渡物件の使用状況について実地調査を行うことがあります。また、購入者に使用状況について報告を求めることがあります。この場合において、購入者はその調査を拒み、妨げ、又は報告を怠ってはなりません。

(4) 特別源泉

南陽市赤湯財産区特別源泉条例により、現在本施設で利用している特別源泉は、本施設の利用に供するものとなっています。また、維持管理は赤湯財産区が行い、利用者は必要経費を負担することとしています。

今後、本施設を民間事業者に譲渡した場合、赤湯財産区では源泉所有権を市に譲渡することを検討しています。

市が源泉所有権の譲渡を受けた場合、購入者に限り5年間、源泉を利用することも可能です。別途市と協議を行うこととします。

なお、特別源泉の詳細については、参考資料集「9 特別源泉の現状」を参照してください。

4 市からの支援(案)

市では、購入者が本施設を運営するに当たり、以下の支援を検討しています。

(1) 特別源泉の利用費用の支援

本施設譲渡後5年間、特別源泉の利用費用を市が支援(負担)します。

(2) 固定資産税相当額奨励金

本施設譲渡後5年間、土地、家屋及び償却資産に係る固定資産税相当額を奨励金として交付します。

なお、これらの支援(案)は、南陽市議会の議決が必要となります。

5 議会の議決

譲渡については、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第6号又は第8号及び「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(昭和42年条例第31号)」第3条の規定により南陽市議会の議決が必要となります。

契約締結後、直近の議会に上程し、議決が得られないときは、この要項による購入者としての決定が無効となり、譲渡できなくなります。

無効となった場合であっても、購入者は応募に要した費用等について市に請求することはできません。

〈参考：不動産鑑定額(令和2年度実施)〉

(単位：千円)

土地 (※1)	本館	プール	その他 (発電設備)	合計 (※2)
132,830	377,600	65,660	19,770	595,860

(消費税含む)

- ※1 不動産鑑定時の対象土地面積は、147,166.67㎡です。
- ※2 本施設は温泉入浴施設を具備しているが、温泉を引湯する権利が売却による新所有者に現状のままスムーズに移転できるか否か、困難とのことであり、仮に温泉を利用できない場合、保養施設としての魅力が大きく減退することから、温泉から水道水及び井戸水に切り替える巨額の投資が必要となること、また売却による期間が長期にわたることを考慮して、早期売却価額を求める場合の評価に準じて、市場性減価を30%～50%程度考慮することが必要と考えられます。

6 応募資格

応募に当たっては、(1)から(3)までの条件を全て満たすものとします。

(1) 次に掲げるいずれかの者であること(以下2)3)を「法人等」という)。

- 1) 個人
- 2) 法人
- 3) 共同事業体(複数の法人で構成されるグループ)

(2) 次に掲げる者でないこと。

- 1) 未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- 2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない法人等であること。
- 3) 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がなされていない法人等であること。
- 4) 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がなされていない個人又は法人等であること。
- 5) 租税に未納が無い個人又は法人等であること。
- 6) 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又はその構成員の利益につながる活動(暴力団員であることを知りながら、次の①から⑦までのいずれかの事実があるものをいう。)を行う個人又は法人等でないこと。
 - ①暴力団員を経営幹部とすること。
 - ②その他暴力団又は暴力団員を経営に関与させること。
 - ③暴力団員を雇用すること。
 - ④暴力団員を代理人、受託者等として使用すること。
 - ⑤暴力団員が経営幹部となっている個人又は法人に委託業務を再委託すること。
 - ⑥暴力団員に対して金銭、物品その他財産上の利益を不当に与えること。
 - ⑦経営幹部が暴力団員と密接な交際をすること。

(3) 次の条件を満たす者であること。

- 1) 事業を行うに当たって必要な資金を確保できる個人又は法人等であること。

7 スケジュール

スケジュールは、次のとおりです。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。

① 実施要項の公表・配布	令和2年 9月18日(金)～10月30日(金)
② 参加意思表明書提出	令和2年 9月18日(金)～10月30日(金)
③ 現地説明会	令和2年 9月28日(月)
④ 内覧会	令和2年10月5日(月)、12(月)、19(月)
⑤ 質問の受付	令和2年 9月23日(水)～10月20日(火)
⑥ 質問に対する最終回答日	令和2年10月23日(金)
⑦ 資格審査書類・事業計画審査書類提出	令和2年10月 1日(木)～10月30日(金)
⑧ 審査会(プレゼン・質疑応答)	令和2年11月 6日(金)(予定)
⑨ 優先交渉権者決定議会報告	令和2年11月20日(金)(議員全員協議会)
⑩ 優先交渉権者決定通知	令和2年11月下旬
⑪ 基本協定締結	令和2年12月上旬
⑫ 売買(譲渡)契約	令和3年 2月下旬(3月:議会上程)
⑬ 物件の引渡し	令和3年 4月 1日(木)以降

8 参加意思表明

本施設の購入を希望する個人又は法人等(以下「応募者」という。)は、参加意思表明書(様式第1号)を提出してください。

提出期間:令和2年9月18日(金)～令和2年10月30日(金)

提出方法:持参又は郵送(特定記録)により提出

提出先:南陽市商工観光課

9 現地説明会及び内覧会

本施設の現地説明会を下記の日時に開催します。

また、現地説明会に参加できない又は再度現地を確認したい事業者を対象に、内覧会を実施します。

参加を希望する事業者は、商工観光課へ電話連絡の上、現地説明会及び内覧会申込書(様式第15号)により電子メールでお申し込みください。

(1) 現地説明会

申込期間:令和2年9月18日(金)～令和2年9月25日(金)

開催日時:令和2年9月28日(月) 午後1時30分～

(2) 内覧会

申込期間:令和2年9月18日(金)～令和2年10月16日(金)

※ 開催日の4日前までお申し込みください。

開催日時:令和2年10月5日(月)、12日(月)、19日(月)

午後1時30分～

※ 本施設が休館日の月曜日に設定しています。

電子メールアドレス:syoko@city.nanyo.yamagata.jp

10 質問の受付及び回答

質問書(様式第3号)に要旨をまとめ、電子メールで提出してください。

受付期間:令和2年9月23日(水)～令和2年10月20日(火)

電子メールアドレス:syoko@city.nanyo.yamagata.jp

回答方法:応募者並びに現地説明会及び内覧会をされた事業者に、電子メールにて随時回答し、最終回答日は令和2年10月23日(金)とします。

11 提出書類

提出期間：令和2年10月1日（木）～令和2年10月30日（金）

提出方法：持参又は郵送（特定記録）により提出

提出先：南陽市商工観光課

（1）資格審査用

- 1) 会社等概要・事業経歴書（様式第2号）
- 2) 誓約書（様式第4号）
- 3) 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式第5号）
- 4) 印鑑証明書（発行日から3か月以内の原本に限る）
- 5) 次の書類

① 個人の場合

- ア 住民票抄本（発行日から1か月以内のもの） 1部
- イ 戸籍抄本（戸籍個人事項証明書）（発行日から1か月以内のもの） 1部
- ウ 身分証明書（発行日から1か月以内のもの）及び登記されていないことの証明書（発行日から1か月以内のもの）又は登記事項証明書（発行日から1か月以内のもの） 各1部
- ※ 身分証明書：本籍地のある市区町村が発行する禁治産・準禁治産宣告の通知、後見登記の通知、破産宣告・破産手続開始決定の通知を受けていないことを証明するもの
- ※ 登記されていないことの証明書：法務局が発行する成年後見人制度の利用者を登記（記録）していないことを証明するもの
- ※ 登記事項証明書：法務局が発行する成年後見、保佐、補助が開始されていることを証明するもの
- エ 直近期2年分の所得税の「納税証明書その1」及び住民税の「納税証明書」各1部

② 法人等の場合

- ア 法人概要書（法人の概要（名称、所在地、代表者、設立年月、資本金、従業員数、営業内容、主要株主、主要取引先、主要取引金融機関等）が分かるパンフレット等の任意の様式） 1部
- イ 登記事項証明書又は商業・法人登記簿謄本（現在事項証明書）（発行日から1か月以内のもの） 1部
- ウ 定款（原本証明が必要）（発行日から1か月以内のもの） 1部
- エ 経理状況が分かる資料
直近期2年分の貸借対照表、損益計算書並びに株主資本等変動計算書又は剰余金処分計算書若しくは欠損金処理計算書 各1部
- オ 直近期2年分の法人税の「納税証明書その1」及び法人住民税の「納税証明書」 各1部
- ※ 提出部数は1部とし、A4フラットファイル1冊に綴じて提出してください。

〈作成上の注意事項〉

上記により難しい書類がある場合は、あらかじめ商工観光課と協議し、当該書類に準じた内容の書類を提出してください。

提出書類の追加、差し替え、訂正はできません（市から指示があった場合を除く）。

提出期限までに必要書類が整わない場合には、受付できません。

代理人がこの募集に係る手続を行う場合は、委任状（様式第14号）を提出し

てください（1部）。

(2) 事業計画審査用

- 1) 提案書（様式第6号）
- 2) 事業コンセプト（様式第7号）
- 3) 事業詳細計画（様式第8号）
- 4) 事業開始までのスケジュール（様式第9号）
- 5) 事業年度ごとの収支計画（様式第10号）
- 6) 資金計画（様式第11号）
- 7) 地域貢献概要書（様式第12号）
- 8) 事業実績に関する資料（様式第13号）

※ 提出部数は12部とし、A4フラットファイル12冊に綴じて提出してください。

〈作成上の注意事項〉

1) 提案書（様式第6号）

購入希望価格は、土地・建物（プール及び設備一式を含む。）の別に記載してください。

なお、建物のうち太陽光発電設備及び風力発電設備に係る購入希望価格を記載してください。

また、「市への要望」欄には、本施設取得後、事業を実施するに当たり市に支援を要望する事項を記載してください。

2) 事業コンセプト（様式第7号）

保養施設（入浴施設）で使用する温水について、温泉・水道水加温の別を「(3) 事業の概要」に記載してください。

特別源泉を継続利用する場合は、その旨を記載してください。

3) 事業詳細計画（様式第8号）

土地建物を一括して譲渡します。不要な建物の取壊しや改築、樹木の伐採等を計画している場合は、「(5) その他」に内容を記載してください。

12 書類の審査（資格審査）

応募者が参加資格要件を満たしているかどうかについて、資格審査用書類の確認を行い、審査します。書類提出後3日以内に審査し、その審査結果を文書で通知します。

なお、条件を満たさないと判定された者は、この時点で失格となります。

13 プレゼンテーションの実施

上記「12 書類の審査」を通過した方（以下「提案者」という。）には、提出した事業計画に基づき、下記日時でプレゼンテーションを行っていただきます。

プレゼンテーションは30分程度とし、その後、質疑応答を行います。提案者が多数の場合は、日時を調整することがあります。

日時：令和2年11月6日（金） 午後1時30分～（予定）

場所：南陽市役所 庁議室

14 審査会の開催

上記「13 プレゼンテーションの実施」終了後、別に定める保養施設「ハイジアパーク南陽譲渡先公募プロポーザル審査会設置要綱」に基づいた審査会を開催します。

信用調査会社による提案者に対する信用調査の結果及び提案者からの事業計画を「評価の視点」に照らして採点します。各審査員が採点した評価点の平均点（小数点

第2位切捨)が各提案者に付与されます。

<評価の視点>

(1) 法人等の信頼性(信用調査、財務基盤、施設運営実績)	配点30点
(2) 施設の長期的継続性(経営理念、収益性、計画実現性)	配点80点
(3) 地域貢献(誘客促進、経済効果、地域利用)	配点70点
(4) 提案価格	配点20点
合計	200点

15 欠格事項

市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ① プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき。
- ② 評価点の平均点が100点に満たないとき。

16 優先交渉権者の決定(基本協定の締結)

審査会の審査結果、最も点数の高い提案者を最優秀提案者、次に点数の高い提案者を優秀提案者とし、優先交渉権者を決定します。

なお、審査の結果は、令和2年11月下旬に提案者全員に文書で通知します。

(1) 最優秀提案者に決定された場合

最優秀提案者と別に定める期限までに本施設の譲渡に係る基本協定を締結します。締結しないときは、最優秀提案者の決定は無効となります。

(2) 優秀提案者に決定された場合

上記最優秀提案者が、別に定める期限までに本施設の譲渡に係る基本協定を締結しない場合、本施設の譲渡に係る基本協定を締結することができます。

17 売買(譲渡)契約

令和3年2月下旬、本施設の譲渡に係る売買(譲渡)契約の締結を行います。

契約締結後、直近の議会(令和3年3月定例会)に上程し、議決が得られたときに契約が成立します。

18 その他

- (1) 書類提出後に応募を辞退する場合は、あらかじめ商工観光課へ電話で連絡の上、辞退届(任意様式)を同課に提出してください。
- (2) 市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (3) 応募者及び提案者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、南陽市情報公開条例の規定に基づき書類を開示することがあります。
- (4) 応募者及び提案者は提案内容、市との協議事項、交渉内容等について守秘義務を遵守することとし、事前に市の承諾がないまま公表してはなりません。

- (5) 不可抗力によりプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知をした事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止をすることがあります。この場合においては、本プロポーザルに要した経費を市に請求することはできません。
- (6) その他
- 1) 譲渡後、本施設を避難所として活用することに御協力いただける場合は、地域貢献概要書(様式第12号)「(1) 地域貢献の概要」に2次避難所として市に協力する旨を記載してください。
 - 2) 本施設では、明治11年に東日本を旅したイギリス人女性旅行家イザベラバードが当地域を見聞した軌跡や当時の風俗を一体的に展示しています。この展示物については、置賜一円を眺望できる本施設に展示することで、その価値が高まることから、展示物を無償で譲渡しますので、今後とも展示してください。
 - 3) 現在、本施設の敷地の一部を民間事業者へ貸し付けています。全ての事業者が継続して借受けを希望していますので、今後とも貸付けを継続してください。なお、借受けを希望している事業者は、参考資料集「11 借受継続希望事業者リスト」のとおりです。
 - 4) 現在の株式会社ハイジアパーク南陽の従業員の雇用について御配慮をお願いします。

◆提出書類様式 別添「提出書類様式集」参照

- 様式第1号 参加意思表明書
- 様式第2号 会社等概要・事業経歴書
- 様式第3号 質問書
- 様式第4号 誓約書
- 様式第5号 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書
- 様式第6号 提案書
- 様式第7号 事業コンセプト
- 様式第8号 事業詳細計画
- 様式第9号 事業開始までのスケジュール
- 様式第10号 事業年度ごとの収支計画
- 様式第11号 資金計画
- 様式第12号 地域貢献概要書
- 様式第13号 事業実績に関する資料
- 様式第14号 委任状
- 様式第15号 現地説明会及び内覧会申込書

◆参考資料 別添「参考資料集」参照

- 1 位置図
- 2 県南県立自然公園区域図
- 3 配置図
- 4 用地図
- 5 土地一覧
- 6 平面図
 - ①建物本体（1階平面図、2階平面図、立面図（1）、立面図（2））
 - ②プール管理棟（平面図 屋根伏図、立面図、配置図詳細図、プール建設工事平面図）
 - ③太陽光発電設備位置図
 - ④風力発電設備位置図
- 7 備品台帳
- 8 設備等改修履歴
- 9 特別源泉の現状
- 10 令和2年度 施設管理委託業務リスト
- 11 借受継続希望事業者
 - ①借受継続希望事業者リスト
 - ②借受継続希望事業者位置図

【問合せ先・担当】

南陽市商工観光課

〒999-2292

南陽市三間通436番地の1

TEL 0238-40-8295

FAX 0238-40-3422

E-mail syoko@city.nanyo.yamagata.jp

URL <http://www.city.nanyo.yamagata.jp/>