

鳥取県西部広域行政管理組合議会
民生環境常任委員会会議日程

日 時 令和3年8月10日
総務消防常任委員会終了後
場 所 米子市淀江支所議場

1 開 会

2 所管事務調査

- (1) うなばら荘の民間譲渡に係る事業者公募について
- (2) うなばら荘の運営状況について
- (3) 桜の苑の管理運営状況について

3 閉 会

うなばら荘の民間譲渡に係る事業者公募について

1 募集スケジュール

- ・ 募集要項の公表 令和3年8月11日
- ・ プロポーザル参加申込受付 令和3年8月16日から9月17日
- ・ 現地説明会（希望者のみ） 令和3年8月23日及び9月6日
- ・ 提案受付期間 令和3年9月21日から9月30日
- ・ プレゼンテーション（第二次審査） 令和3年10月5日から10月7日（予定）
- ・ 優先交渉権者決定※ 令和3年11月上旬（予定）

※ 優先交渉権者は、副市町村長会議、正副管理者会議で協議のうえ決定

2 募集要項の主な内容

(1) 対象物件の概要

① 組合が譲渡する物件

ア 対象とする物件（要項5頁）

- ・ 建物（本館のほか車庫、消火栓自家発電室、従業員宿舎を含む。）
※ 建物には、衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備等付帯設備の一切を含む。
- ・ 庭園、ゲートボール場、来客用駐車場
- ・ 物件の土地に存在する側溝や擁壁等構造物、柵や塀などの構造物
- ・ 物品等

イ 提案参考価格（要項7頁）

41,580,000円

- ・ 応募者が価格提案する際に参考となる価格として、不動産鑑定評価額に基づき設定（不動産鑑定評価額37,800,000円に消費税等10%を加算した額）
- ・ 応募者は、提案参考価格に満たない価格で提案することも可能

【不動産鑑定評価額】

評価額は、収益還元法により算出

- ※ 収益還元法とは、不動産鑑定評価の手法の一つで、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される収益をベースとして対象不動産の価格を求める手法（収益を上げるために必要とされる経費（将来の施設の大規模改修経費など）は対象不動産の価格から控除される）

ウ 譲渡の条件等（要項7頁）

- ・ 開発許可申請等
- ・ 優先交渉権者決定後、優先交渉権者の責任において、必要な申請手続、協議を実施
- ・ 建物等の引渡時期
うなばら荘閉館後の令和4年5月以降を予定
- ・ 用途制限
提案した用途内容を所有権移転日から10年の間に変更するときは、事前に日吉津村の承認が必要 ※ 10年は、民法の買戻し特約期間の最大年数を準用

② 日吉津村が貸し付ける物件

○ 対象とする物件（要項 6 頁）

- ・ うなばら荘の建物及び職員駐車場に係る土地（有償貸付）
 - ・ 温泉権並びに温泉泉源の土地及び当該土地に設置する泉源揚水ポンプ（無償貸付）
- ※ 賃貸借料、貸付条件は、下記「参考」のとおり（日吉津村により設定）

(2) 参加資格（要項 10 頁）

○ 提案内容の事業運営に必要な資力及び信用

- ・ 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
- ・ 経常損益が、直近の決算を含み 3 期連続してマイナスでないこと。

(3) 評価項目と配点（要項 15 頁～17 頁）

別紙 1 のとおり

3 選定委員会の構成

- ・ 副管理者の代表（米子市副市長）
- ・ 施設所在地の副管理者（日吉津村長）
- ・ 公認会計士又は税理士（外部有識者）
- ・ 日吉津村民からの選出（外部有識者） ※ 日吉津村に選出を依頼
- ・ その他の有識者（外部有識者） ※ 大学教授又は金融関係機関の職員を想定

4 募集情報の周知方法

- ・ 組合ホームページへの掲載
- ・ 構成市町村揭示場への掲示
- ・ 構成市町村ホームページへの掲載
- ・ 報道機関への情報提供
- ・ 地元金融機関への情報提供
- ・ サウンディング調査の提案者への情報提供

【参考：うなばら荘の建物及び職員駐車場に係る土地の賃貸借料、貸付条件】

- 1 貸付形態 一般定期借地権又は事業用定期借地権
- 2 貸付期間 借地権に応じ、日吉津村との協議により決定
- 3 借地権の種類 賃借権（地上権の設定は行わない。）
- 4 賃貸借料 (年額) 4,248,000 円
- 5 その他条件
 - (1) 契約期間全体の賃貸借料の合計金額の 10 パーセントの範囲内の保証金の納付が必要
 - (2) 転貸・譲渡等をするとき、事前に承認が必要
 - (3) 賃貸借契約が満了するとき又は賃貸借契約が解除されたときは、更地返還

施設等を譲渡する事業者の審査評価項目及び配点

項	目	配 点
1	施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項	20 点
	活用の基本方針	10 点
	活用方法等	10 点
2	地域活性化に関する事項	30 点
	地域貢献への取組	10 点
	職員の継続雇用、地元雇用	10 点
	地元事業者に関する事項	10 点
3	事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項	40 点
	事業の具体性、実現性	10 点
	事業の確実性、継続性	10 点
	応募者の財務状況、運営能力	10 点
	応募者の提案事業に係る業務実績	10 点
4	価格に関する事項	10 点
	合 計	100 点

○ 評価項目と配点の考え方

2 地域活性化に関する事項

施設所在地域に配慮し、上記の3点を評価項目として設定し、全体の3割(30/100)の配点とする。

3 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項

重点項目とし、全体の4割(40/100)の配点とする。

【重点項目とする理由】… 経営状況の悪化に伴う事業の取止め、撤退などが生じないようにするため。

4 価格に関する事項

全体の1割(10/100)の配点とする。

【価格の評価点について】

最高提案価格を10点の配点とし、次点以下の提案価格については、最高提案価格に対する割合に10点を乗じて算出した点数とする。

(計算式：提案価格/最高提案価格×10点(小数点以下切捨て))

計算例1)

提案者	提案価格	評価点
A社	40,000,000円	10点
B社	10,000,000円	2点
C社	5,000,000円	1点

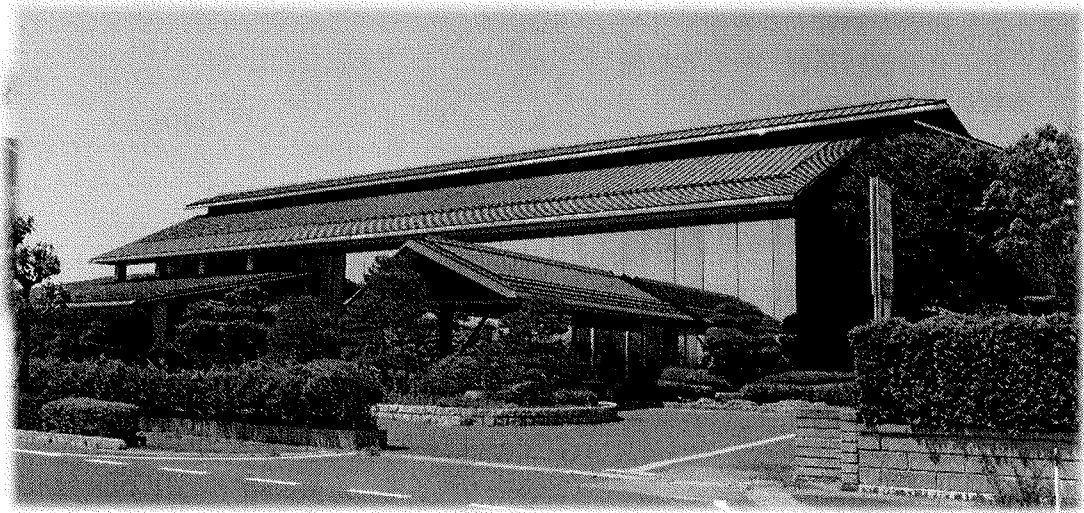
計算例2)

提案者	提案価格	評価点
A社	10,000,000円	10点
B社	5,000,000円	5点
C社	3,000,000円	3点

資料 1-2

令和3年8月10日
民生環境常任委員会
事務局施設管理課

老人休養ホーム「うなばら荘」の
譲渡等に係る事業者募集要項



令和3年8月

鳥取県西部広域行政管理組合・日吉津村

目次

1	はじめに	1
2	募集概要	2
2-1	募集の名称	2
2-2	募集の趣旨	2
2-3	募集の対象物件、提供方法等	2
2-4	募集スケジュール	2
2-5	優先交渉権者の選定方法	3
2-6	問合せ先及び書類提出先	3
3	対象物件の概要	4
3-1	位置図及び航空写真	4
3-2	組合が譲渡する物件	5
3-3	日吉津村が貸し付ける物件	6
4	譲渡及び貸付けの条件	7
4-1	譲渡に関する条件	7
4-2	貸付けに関する条件	8
5	活用上の制約等	9
5-1	規制区域	9
5-2	供給施設、建築物等	9
5-3	その他の事項	9
6	参加資格等	10
6-1	参加資格	10
6-2	その他の留意事項	10
7	応募手続き及び提案受付	11
7-1	参加申込	11
7-2	提案受付	12
7-3	提案関係書類	13
8	選定方法及び優先交渉権者等の決定	14
8-1	提案の審査	14
8-2	審査の評価項目及び配点	15
8-3	審査の結果	18
9	契約の締結等	19
9-1	財産売買契約	19
9-2	土地賃貸借（借地）契約	19
10	その他関連事項	20
10-1	留意事項	20
10-2	雑則	20
11	図面等付属資料	21
11-1	全体配置図	21
11-2	1階平面図	22
11-3	2階平面図	23
11-4	本館の施設内容	24

用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については以下を参照してください。

- (1) 応募者
本プロポーザルに応募する法人又は複数の法人のグループをいう。
- (2) 応募法人
応募者のうち、単独で提案する法人のことをいう。
- (3) 応募グループ
応募者の内、複数の法人で提案するものをいう。
- (4) 構成員
応募グループを構成している法人をいう。
- (5) 代表構成員
構成員のうち、代表構成員として届出のあった法人をいう。
- (6) 特別目的会社
事業を実施することを目的として設立された法人などのことをいう。資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に規定する特定目的会社も含む。
- (7) 優先交渉権者
財産売買契約及び土地賃貸借契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる者をいう。
- (8) 次点交渉権者
財産売買契約及び土地賃貸借契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。
- (9) 事業者
財産売買契約及び土地賃貸借契約を締結した者をいう。

1 はじめに

(1) うなばら荘の紹介

うなばら荘は、源泉から湧き出す天然温泉の大浴場を備えた老人休養ホームとして、昭和49年7月から運営を開始、平成6年11月に全面改築して現在に至っています。

鳥取県西部地域の中心市である米子市に三方を囲まれた鳥取県内唯一の村「日吉津村（ひえづそん）」に位置し、北側には日本海が広がり、東側には地域のシンボルである、国立公園大山を望むことができます。

(2) 周辺施設

うなばら荘の周辺には、豊かな自然環境が広がっています。

徒歩10分の場所には海浜運動公園があり、公園内のキャンプ場を利用すれば、手ぶらでバーベキューが楽しめるほか、グラウンドゴルフ、ゲートボールなどのスポーツも楽しめます。

また、近くを流れる日野川河口の海辺では、カヤックなどのマリンスポーツや海の上を優雅に空中散歩するモーターパラグライダーを楽しむこともできます。

そのほか、近くには大型商業施設もあり、映画を観たり、ショッピングを楽しんだりすることもできます。

さらに、ちょっとドライブすれば、国立公園大山をはじめ、とっとり花回廊や水木しげるロードなどの観光スポットを訪れることもできます。（いずれも車で30分程度）

(3) 周辺へのアクセス

鳥取県西部地域は陸路、空路のアクセス網が充実する山陰の交通の要衝です。

日吉津村に隣接する米子市は、中国自動車道に連結する米子自動車道と島根県とを結ぶ山陰道の結節点として発展しています。

また、米子市と岡山市を結ぶJR伯備線は、山陽新幹線に連結するルートとなっています。

2 募集概要

2-1 募集の名称

老人休養ホーム「うなばら荘」の譲渡等

2-2 募集の趣旨

うなばら荘は、昭和49年7月から老人休養ホームとして運営してきましたが、近年はライフスタイルや価値観の多様化により老人の利用が大きく減少し、老人休養ホームの需要が低下しています。

また、売上高も減少傾向にあり、運営の継続が困難な状況となっています。

このような状況を踏まえ、今後の施設のあり方について検討を行うとともに、令和2年6月から9月にかけてサウンディング型市場調査を実施したところ、複数の民間事業者から提案があり、施設の市場性を確認することができました。

その結果、令和4年3月末をもって老人休養ホームの運営を終了し、令和3年度に民間譲渡に向けた手続を行うことを決定しました。

以上のことから、施設の有効活用を通じて地域経済の活性化に寄与することができる民間事業者を公募型プロポーザルの方式により募集しようとするものです。

2-3 募集の対象物件、提供方法等

対象物件	提供方法	処分時の物件所有者
建物その他構造物など	譲渡	鳥取県西部広域行政管理組合
土地、温泉権など	貸付け	日吉津村

2-4 募集スケジュール

事項	時期
募集要項公表	令和3年8月11日(水)
プロポーザル参加申込受付 参加資格要件審査(第一次審査)	令和3年8月16日(月)から9月17日(金)
現地説明会(希望者のみ)	令和3年8月23日(月)及び9月6日(月)
参加資格通知	参加申込受付後、令和3年8月17日(火)から9月21日(火)の期間に随時通知
提案受付期間	令和3年9月21日(火)から9月30日(木)
質問受付期間	令和3年9月1日(水)から9月15日(水)
質問回答期間	令和3年9月1日(水)から9月17日(金)の期間に随時回答(ホームページに公表)
プレゼンテーション (第二次審査)	令和3年10月5日(火)から10月7日(木) (予定)
優先交渉権者決定	令和3年11月4日(木)(予定)

財産売買仮契約締結	令和3年11月上旬
優先交渉権者による開発許可申請手続き	令和3年11月上旬の仮契約締結後から
うなばら荘の閉館	令和4年3月末
建物の引渡し	令和4年5月以降（予定）

※ 上記のスケジュールは変更となる場合があります。

※ 新型コロナウイルス感染症の今後の状況、それに伴う社会経済情勢の変化に応じて、審査方法等を変更する場合があります。

2-5 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者は、本組合が設置する選定委員会の審査により決定します。

2-6 問合せ先及び書類提出先

(1) 内容の問合せ先

[建物等の譲渡に関すること]

- 鳥取県西部広域行政管理組合 事務局施設管理課
〒689-3403 鳥取県米子市淀江町西原1129番地1
TEL 0859-21-1391 FAX 0859-56-5115
電子メールアドレス shisetsukanri@tottori-seibukoiki.jp
ホームページアドレス <https://www.tottori-seibukoiki.jp/>

[土地等の貸付けに関すること]

- 日吉津村 総務課
〒689-3553 鳥取県西伯郡日吉津村日吉津872-15
TEL 0859-57-5950 FAX 0859-27-0903
電子メールアドレス soumu@hiezu.jp
ホームページアドレス <http://www.hiezu.jp/>

(2) 応募関係書類提出先

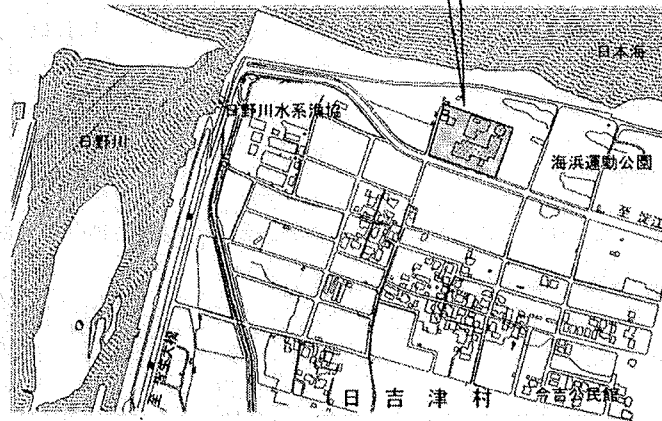
- 鳥取県西部広域行政管理組合 事務局施設管理課

3 対象物件の概要

3-1 位置図及び航空写真

【位置図】

施設名：鳥取県西部広域行政管理組合 営 うなばら荘
所在地：鳥取県西伯郡日吉津村今吉218番地



【航空写真】

注：地理院地図（写真2007年以降撮影）に施設名等を追記して掲載しています。



※ 全体配置図、1階平面図、2階平面図は、別に掲載

3-2 組合が譲渡する物件

(1) 建物（現状有姿のまま譲渡）

No.	種類等	建築年	延床面積 (㎡)	構造等
1	本館 ※ 施設内容は、22 頁及び 23 頁 に記載する平面図を参照	平成 6 年	2,999.30	鉄筋コンクリート、 鋼板葺、2 階建
2	車庫	〃	121.00	軽量鉄骨、鋼板葺、 1 階建
3	消火栓自家発電室	〃	59.33	コンクリートブロック、 陸屋根、1 階建
4	従業員宿舎	昭和 64 年 以前	143.86	鉄筋コンクリート、 陸屋根、2 階建

※ 建物には、衛生設備、換気設備、空調設備、電気設備等付帯設備の一切を含みます。

(2) その他施設等（現状有姿のまま譲渡）

No.	名称等	摘要
1	庭園	1,900 ㎡
2	ゲートボール場	1 面
3	来客用駐車場	64 台収容

(3) その他構造物（現状有姿のまま譲渡）

物件の土地に存在する側溝及び擁壁等構造物、柵、塀などの構造物

(4) 物品等（現状有姿のまま譲渡）

建物内に残置する、客室家具、食事提供に係る食器類、調理器具及び器具、その他備品など

※ 不要な物品等については、事業者の費用によって処分してください。

[参考：平成 6 年の全面改築後の建物及び付帯設備の改修状況]

年度	工事内容	金額（円）
平成 23 年度	空調設備、浴室ボイラー改修工事	44,100,000
平成 27 年度	冷却塔架台補修工事	1,220,400
平成 28 年度	電話設備改修工事	4,352,400
平成 29 年度	浴室、1 階フロント・ピラーほか内装改修工事	79,908,120
平成 30 年度	厨房室内装改修工事、排気ダクト清掃	14,586,480
令和元年度	冷却塔改修工事	3,990,800
令和 2 年度	非常用発電機改修工事	1,157,200

3-3 日吉津村が貸し付ける物件

(1) 建物等に係る土地（有償貸付）

No.	所在地	地目	面積 (㎡)	現 状
1	日吉津村大字今吉 218	宅地	11,779.49	うなばら荘建物
2	〃 今吉 222-1	畑	1,262.00	職員駐車場

(2) 温泉権等（無償貸付）

温泉権並びに温泉泉源の土地及び温泉泉源に設置する泉源揚水ポンプ1台

[参考：泉源の所在地、温泉の状態]

項 目	状 態 等
所在地	日吉津村大字富吉 1352-3 (351.00 ㎡)
泉 質	ナトリウム・カルシウム-塩化物泉（塩化土類泉）
泉 温	26.2℃
PH値	7.2
効 能	神経痛、筋肉痛、関節痛、五十肩、関節のこわばり、慢性消化器病、運動機能障害、冷え性、疲労回復、慢性皮膚病、慢性婦人病、更年期障害

4 譲渡及び貸付けの条件

4-1 譲渡に関する条件

関係法令に基づく必要な手続きについては、事前に確認を行ってください。

また、既存の建物の改修等を行う場合、事業者の負担となります。

(1) 提案参考価格

41,580,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

応募者が価格提案する際に参考となる価格として、本組合が不動産鑑定評価額に基づき設定した価格です。

応募者は、提案参考価格に満たない価格で提案することも可能です。

(2) 開発許可等

対象物件は、都市計画区域の市街化調整区域に立地しています。

開発許可等の建築に要する許認可については、事業者の責任において、優先交渉権者決定後、必要な申請手続き、協議などを行ってください。

なお、開発許可等が得られない場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。

(3) 引渡時期

譲渡する物件は、令和4年3月末のうなばら荘の閉館後、令和4年5月以降に現状有姿で引き渡す予定です。

(4) 用途変更

募集において提案した用途を所有権移転日から10年の間に変更しようとするときは、事前に日吉津村に申請し、承認を受けることが必要です。

(5) 禁止用途

次の用途に供することは禁止します。

ア 政治的又は宗教的な用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

ウ 暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（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法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれがある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

エ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

オ その他、本組合が公序良俗に反すると認める用途

4-2 貸付けに関する条件

(1) 賃貸借料

対 象 物 件	賃 貸 借 料
建物等に係る土地	(年額) 4,248,000 円
温泉権等	無 償

(2) 借地権

提案内容に合わせ、借地借家法の規定に基づく一般定期借地権又は事業用定期借地権のいずれかを設定します。なお、借地権は賃借権とし、地上権の設定は行いません。

(3) 賃貸借期間

設定した借地権に応じ、日吉津村との協議により賃貸借期間を決定します。

(4) 保証金

契約期間全体の賃貸借料の合計金額の 10 パーセントの範囲内とし、日吉津村に納入します。

(5) 転貸・譲渡等

貸付する財産を第三者に転貸し、又は当該財産上に所在する建物その他構造物等を第三者に売却若しくは賃貸しようとするとき並びに貸付財産の賃借権を第三者に譲渡しようとするときは、事前に日吉津村に申請し、承認を受けることが必要です。

(6) 更地返還

賃貸借契約が満了するときは賃貸借期間が満了する日まで、又は賃貸借契約が解除されたときは、日吉津村が指定する期日までに、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、更地返還することとします。

ただし、地域・社会のニーズとして、継続利用の要望がある場合には、日吉津村と協議することができることとします。

(7) 上記以外の条件、契約条項等

日吉津村と優先交渉権者が協議のうえ、土地賃貸借契約の締結にあわせ、決定することとします。

5 活用上の制約等

5-1 規制区域

(1) 津波災害警戒区域

津波災害警戒区域（0.2～0.5m未満の浸水）に指定されています。

詳細は、鳥取県危機管理局危機管理政策課へご確認ください。

※ 津波災害警戒区域は、佐渡島北方沖断層により M8.16 の地震が発生し、日吉津村に 3.99m の津波が到達した場合を想定

(2) 洪水ハザードマップ

浸水想定区域（0.5～3m未満の浸水）に指定されています。

詳細は、日吉津村総務課へご確認ください。

※ 洪水ハザードマップは、日野川流域の 48 時間総雨量が 519 mm を想定

(3) 海岸保全区域

海岸保全区域の指定はありません。

(4) 土砂災害警戒区域

土砂災害（特別）警戒区域の指定はありません。

(5) 騒音・振動規制区域

騒音・振動規制区域の指定はありません。

5-2 供給施設、建築物等

(1) 供給処理施設等

電気、ガス、上下水道に関する負担金は事業者が負担するものとし、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

(2) 温泉の付帯設備の維持管理

貸付後の維持管理は事業者で行ってください。

(3) 建物のアスベスト含有

建物のアスベスト含有調査は行っていません。調査が必要な場合は、事前に組合事務局施設管理課（詳細は、3頁2-6 問合せ先及び書類提出先を参照。以下同じ。）へ確認のうえ、事業者において行ってください。

(4) 電波障害

電波障害対策が必要な場合は、事業者で調査及び対策を行ってください。

5-3 その他の事項

(1) 事業者は、近隣に対して、日照の他、施設から発生する音、臭い、眩光等の配慮が必要です。本事業の実施に際して、必要な近隣対策を行う計画としてください。

(2) 平成 21 年 4 月に建物の風呂場内で入浴利用者の死亡事故がありました。

6 参加資格等

6-1 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の(1)~(7)に掲げる要件を満たす単独の法人又は複数の法人で構成されるグループとし、個人での応募は認めません。

- (1) 次に掲げる要件をすべて満たし、提案内容に沿った事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。
 - ア 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
 - イ 経常損益について、直近の決算を含み3期連続してマイナスでないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者ではないこと。
- (3) 本プロポーザルの提案書の提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、国又は地方公共団体その他の公共機関から競争入札における指名停止措置を受けている者でないこと。
- (4) 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (5) 直近における法人税、法人市町村民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (6) 役員（役員として登記され、又は届出がされていないが、事実上経営に参画している者を含む。）が、暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力関係者（暴力団の構成員及び暴力団に協力し、又は関与する等これと交わりを持つ者をいう。）と認められる者でないこと。
- (7) 宗教活動、政治活動を主たる目的とする法人等ではないこと。

6-2 その他の留意事項

応募法人又は応募グループの構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

7 応募手続き及び提案受付

7-1 参加申込

(1) プロポーザル参加申込

参加希望者は、令和3年8月16日（月）から9月17日（金）までに、参加申込書（様式1）及び参加資格要件審査関係書類一式を郵送（郵便書留に限る。）又は持参で組合事務局施設管理課に提出してください。

参加申込書を組合事務局施設管理課が受け付けると、参加希望者は「応募者」となり、あわせて組合事務局施設管理課において参加資格要件審査を実施します。

(2) 現地説明会

参加希望者は、現地説明会参加申込書（様式9）に必要事項を記入のうえ、申込期間内にFAXにより申し込んでください。

説明会期日	申込期間
令和3年8月23日（月）	令和3年8月16日（月）～8月19日（木）
9月6日（月）	8月30日（月）～9月2日（木）

(3) 参加資格通知

令和3年8月17日（火）から9月21日（火）までの期間に、随時プロポーザル参加申込者に参加資格適格について通知します。

(4) 質問及び回答

ア 受付期間

令和3年9月1日（水）から9月15日（水）午後5時まで

イ 受付方法

質問などは、応募者が質問書（様式10）に内容を簡潔にまとめ、電子メール又はFAXで組合事務局施設管理課に提出してください。

ウ 回答方法

回答は、令和3年9月1日（水）から9月17日（金）までの期間に、随時組合及び日吉津村のホームページに掲載します。

エ 留意事項

回答内容については、本募集要項と同等の効力を持つものとします。

7-2 提案受付

(1) 受付方法等

ア 受付期間

令和3年9月21日(火)から9月30日(木)の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除きます。)

郵送(宅配便)等による提出の場合、令和3年9月30日(木)午後5時必着

イ 受付場所

組合事務局施設管理課

ウ 提出方法

提案は、13頁の7-3 提案関係書類の表に規定する書類を郵送(宅配便)等又は持参で提出してください。郵送等の場合の期限内不着について、組合事務局施設管理課では責任を負えませんので、期限に余裕を持って提出してください。提案申込書類が提出されない場合は辞退とみなします。

(2) 提案関係書類の様式・部数

ア 様式

提案関係書類の表に従って提出書類を作成してください。

イ 提出部数

提案関係書類の表に従って提出してください。提案概要書(公表用)、提案書及び利用区域と用途内容を示した間取図については、23部(正本を1部、副本(正本のコピー)を22部)提出してください。また、提案申込書類の電子データもCD又はDVDに記録して一式提出してください。データファイル形式は原則として、Microsoft Word又はExcel(図面についてはPDF形式)を使用してください。

ウ 費用負担

書類の作成及び提出に要する費用は、すべて応募者の負担とします。

7-3 提案関係書類

提出書類	様式	部数
1 参加申込書 ※ 令和3年9月17日（金）まで	様式1	1部
2 参加資格要件審査関係書類 ※ 令和3年9月17日（金）まで		
① 会社概要	原本又は写し	1部
② 委任状（応募グループとして参加する場合）	様式3	
③ 定款	写し	
④ 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 ※ 直近3か月以内のもの	原本	
⑤ 納税証明書	原本	
⑥ 参加資格に関する申立書	様式4	
⑦ 役員等調書兼照会承諾書	様式5	
⑧ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び事業報告書 ※ 直近3期分 ※ 上場企業の場合は上記に代えて有価証券報告書を提出	写し	
⑨ 利活用の実現のための具体的な協議又は検討の状況が確認できる書類	原本又は写し	
3 提案申込書類 ※ 令和3年9月30日（木）まで		
① 提案申込書	様式2	1部
② 提案概要書（公表用） ※ 提案内容の骨子を記載した書面をA4判カラーで作成ください。なお、優先交渉権者に選定された場合、本組合及び日吉津村のホームページ等で公表します。	様式6	23部
③ 提案書 ※ 15頁の8-2（1）評価項目を参照のうえ、以下の事項を具体的に記載してください。	様式7	23部
・施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項	任意様式（A4）	
・地域活性化に関する事項		
・事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項		
・建物の価格設定に関する事項（譲渡希望価格見積書） ※ 希望する譲渡価格を提案	様式8	1部
④ 利用区域と用途内容を示した間取図 ※ 建物等などの区域をどのような用途で活用するか確認できる図面を提出してください。	任意様式（A3）	23部

※ この他に現地説明会参加申込書（様式9）及び質問を行う場合の質問書（様式10）があります。様式の書式については、様式集を参照してください。

※ 応募グループで参加する場合、2 参加資格要件審査関係書類の①～⑧は構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

8 選定方法及び優先交渉権者等の決定

8-1 提案の審査

(1) 基本的な考え方

選定委員会において審査を行い、最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、2番目に高い点数を得た提案を優秀提案として選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本組合が優先交渉権者及び次点交渉者を決定します。

(2) 選定委員会

ア 構成

選定委員会は、5名の委員で構成し、外部有識者及び関係行政機関の職員から選出します。

イ 委員への働きかけの禁止

応募法人又は応募グループの各構成員が、募集要項の公表時から最優秀提案及び優秀提案の選定前までに、選定委員会の委員に対し、本プロポーザルに対して有利な扱いを受けるように働きかけを行うことを禁止します。

(3) 審査の手順

ア 第一次審査（参加資格要件審査）

提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行います。

第一次審査において、参加資格の要件を満たさない場合は失格とします。

第一次審査通過後、第二次審査の開催日、開催場所などを連絡します。

イ 第二次審査

選定委員会において、第一次審査を通過した提案について、応募者のプレゼンテーション及び質疑応答を踏まえ、提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査します。

1者あたりの最大持ち時間は、説明30分、質疑応答30分とします。

1者あたりの出席者は5名までとします。

荒天等、第二次審査の実施が困難な場合を除き、応募者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とします。

8-2 審査の評価項目及び配点

(1) 評価項目

ア 施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項

(ア) 活用の基本方針等

建物の活用の基本方針やコンセプト等を提案してください。

(イ) 活用の方法等

譲渡等を受ける施設のどの区域をどのような用途で活用するか、温泉の活用方法も含め提案してください。

イ 地域活性化に関する事項

(ア) 地域貢献への取組

地域と協力、連携し、密接な関係を築いていくための工夫、地域課題の解決につながる取組など地域貢献につながる取組内容を提案してください。

(イ) 職員の継続雇用、地元雇用

現在雇用されている職員の雇用の考え方、新規職員の地元雇用の考え方について提案してください。

(ウ) 地元事業者に関する事項

応募者の本店、支店等の所在地に応じて配点します。

ウ 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項

(ア) 事業の具体性、実現性

契約締結以降の施設整備に係る設計期間、工事期間等の事業開始までのスケジュールのほか事業開始に当たっての資金調達計画を提案してください。

(イ) 事業の確実性、継続性

事業の実施体制、中長期的な管理運営の考え方、中長期的な収支計画のほか事業開始後のリスク対応等について提案してください。

(ウ) 応募者の財務状況、運営能力

企業の経営基盤、財務状況、事業の運営状況などを示してください。

(エ) 応募者の提案内容に係る業務実績

提案した用途（複数用途を提案する場合は、主となる用途）に係る業務実績について示してください。

エ 価格に関する事項

最高提案価格に対する提案価格の割合に応じて評価点を算出します。

(2) 配点表

評価項目	配点	
1 施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項		
① 活用の基本方針等	10点	20点
② 活用の方法等	10点	
2 地域活性化に関する事項		
① 地域貢献への取組	10点	30点
② 職員の継続雇用、地元雇用	10点	
③ 地元事業者に関する事項 【評価点の算出方法】 圏域内に本社等を有する者 10点 圏域内に支社等を有する者 5点 圏域内に本社、支社とも有しない者 0点	10点	
3 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項		
① 事業の具体性、実現性	10点	40点
② 事業の確実性、継続性	10点	
③ 応募者の財務状況、運営能力	10点	
④ 応募者の提案内容に係る業務実績	10点	
4 価格に関する事項		
○ 評価点の算出方法 最高提案価格を10点の配点とし、次点以下の提案価格については、最高提案価格に対する割合に10点を乗じて算出した点数とする。 【提案価格/最高提案価格×10点（小数点以下切捨て）】	10点	10点
合計	100点	

(3) 評価項目1、2-①～②、3の得点化表

判断基準	評価	得点化方法
特に優れた提案である	A	配点×1.0
優れた提案である	B	配点×0.6
標準的な提案である	C	配点×0.4
やや物足りない提案である	D	配点×0.2
物足りない提案である	E	配点×0.0

(4) 評価点基準点

各評価項目における配点の合計値の6割(60点)を最低基準点とし、採点の結果、提案評価員の1人でも最低基準点に満たない提案者は、最優秀提案又は優秀提案に選定しません。

8-3 審査の結果

(1) 優先交渉権者等の決定

本組合は、選定委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、全応募者へ速やかに文書で通知し、電話などによる問い合わせには応じません。

(2) 優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者及び次点交渉権者の法人名などを公表します。

また、優先交渉権者から提出された提案書関係書類のうち、提案概要書(様式6)を本組合及び日吉津村のホームページなどで公表します。

(3) 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が以下のアからエのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。

優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。

ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本組合がやむをえないと認めた場合は、この限りではありません。

ア 参加資格を満たすことが出来なくなった者

イ 正当な理由なく本組合と財産売買契約の締結に至らない者

ウ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由(事実上の倒産、虚偽報告等)が発生した者

エ 提案した用途で開発許可が得られなかった者

(4) 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

9 契約の締結等

優先交渉権者は、本組合と財産（建物）売買契約を、日吉津村と土地賃貸借（借地）契約を締結します。優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表構成員又は構成員が設立した特別目的会社などと締結します。

契約を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

9-1 財産売買契約

(1) 契約の締結

本組合と優先交渉権者は、建物の譲渡に関する権利義務を規定した財産売買仮契約を締結します。

仮契約は、構成市町村議会及び組合議会において、財産の処分に係る議決を得たときに本契約となります。

なお、議会での議決が得られなかったことに起因する優先交渉権者の損害について、本組合は責任を負わず、本組合に対して損害賠償の請求をすることはできないものとします。

(2) 売買代金

売買代金は、優先交渉権者が提案した譲渡希望価格とします。

(3) 契約等の内容

契約等の内容については、本組合と優先交渉権者が協議のうえ、今後定めるものとします。

9-2 土地賃貸借（借地）契約

(1) 契約の締結

日吉津村と優先交渉権者は、建物の引渡日を契約の始期とし、土地の賃貸借に関する権利義務を規定した土地賃貸借契約を締結します。

(2) 契約等の内容

契約等の内容については、日吉津村と優先交渉権者が協議のうえ、今後定めるものとします。

10 その他関連事項

10-1 留意事項

(1) 著作権利用

提出物の著作権はすべて応募者が保有しますが、本組合は、これを組合議会・報道機関等への情報提供及び本組合の広報媒体での掲載のために無償で使うことができるものとします。

(2) 情報公開

応募者から提出された資料等については、鳥取県西部広域行政管理組合情報公開条例（平成13年条例第1号）の対象となり、同条例第7条各号に規定する事項（非公開情報）を除き、公開する場合があります。

(3) 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本組合は一切これを補償しません。

(4) 募集要項等の目的外利用の禁止等

本組合から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

(5) 管轄の合意

本プロポーザルに関する第一審の訴えは、鳥取地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。

10-2 雑則

(1) 募集要項の修正等

本要項の修正、変更、追加などに関する情報提供は、原則として2-6の担当に記載する本組合及び日吉津村のホームページにおいて行います。

(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本組合へ届け出てください。

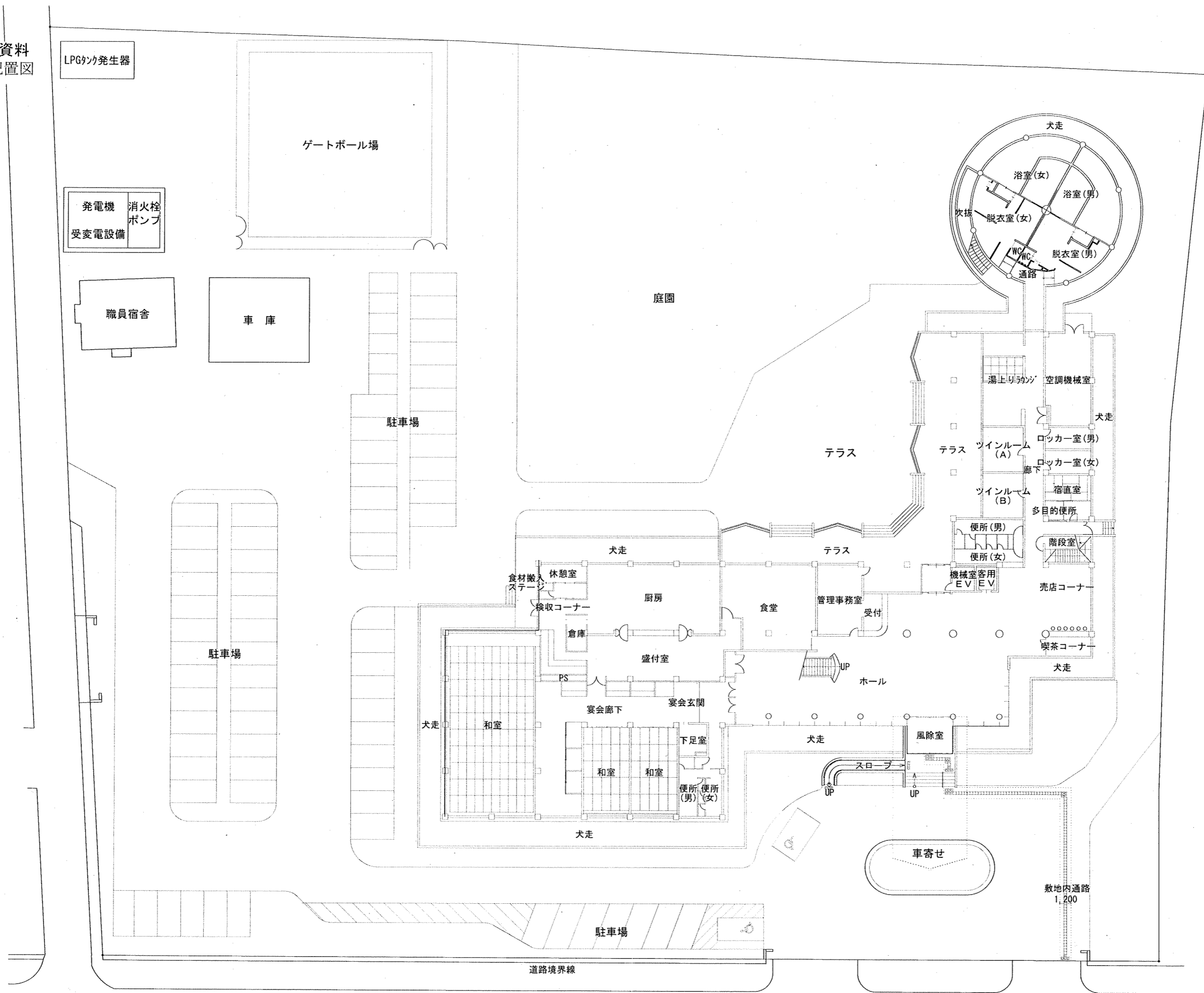
(3) 要項に記載する地番等

本要項に記載する地番等については、法務局備え付け資料（公図・地積測量図・全部事項証明等）を応募者の責任において確認ください。

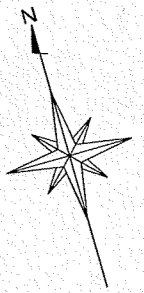
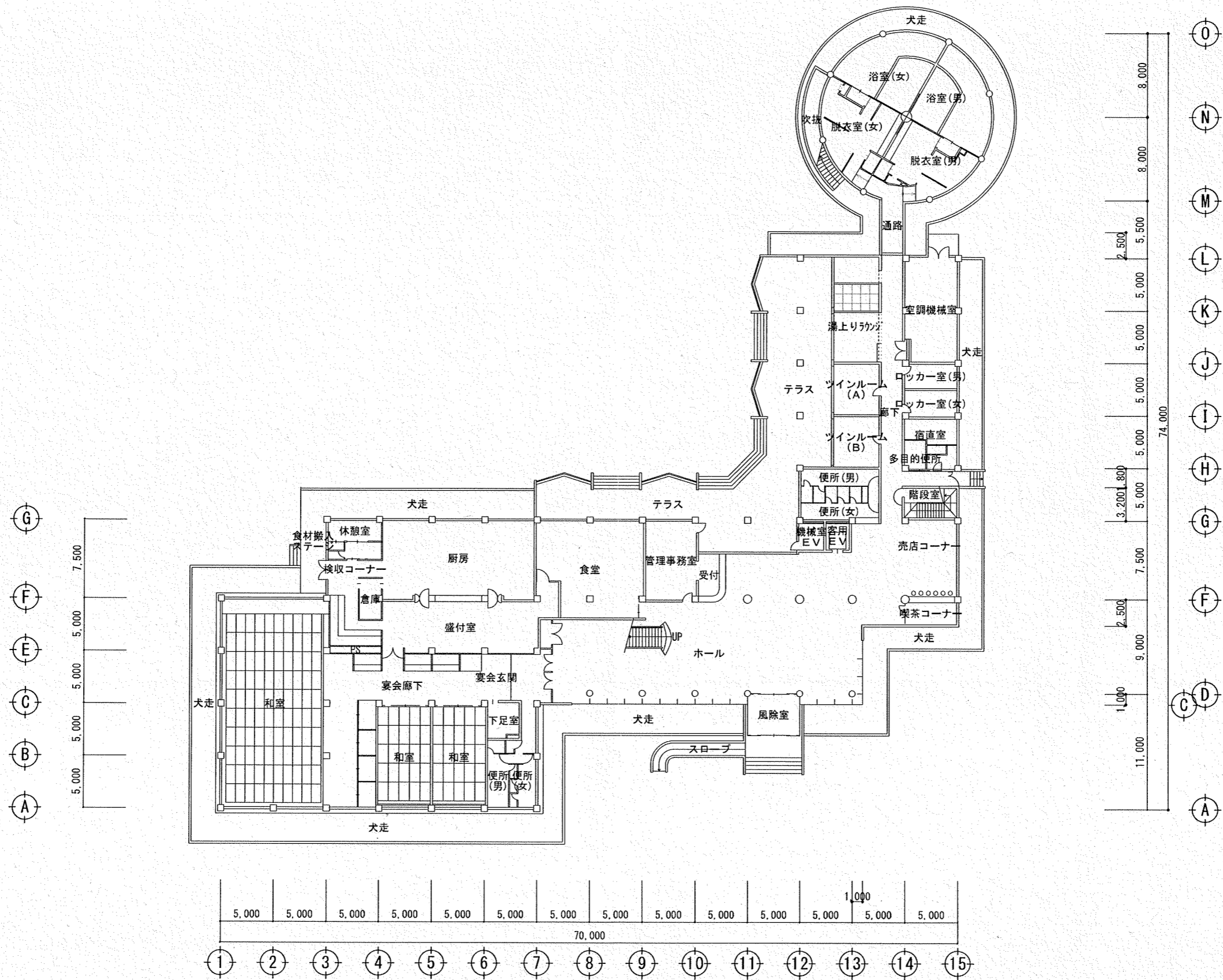
(4) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。

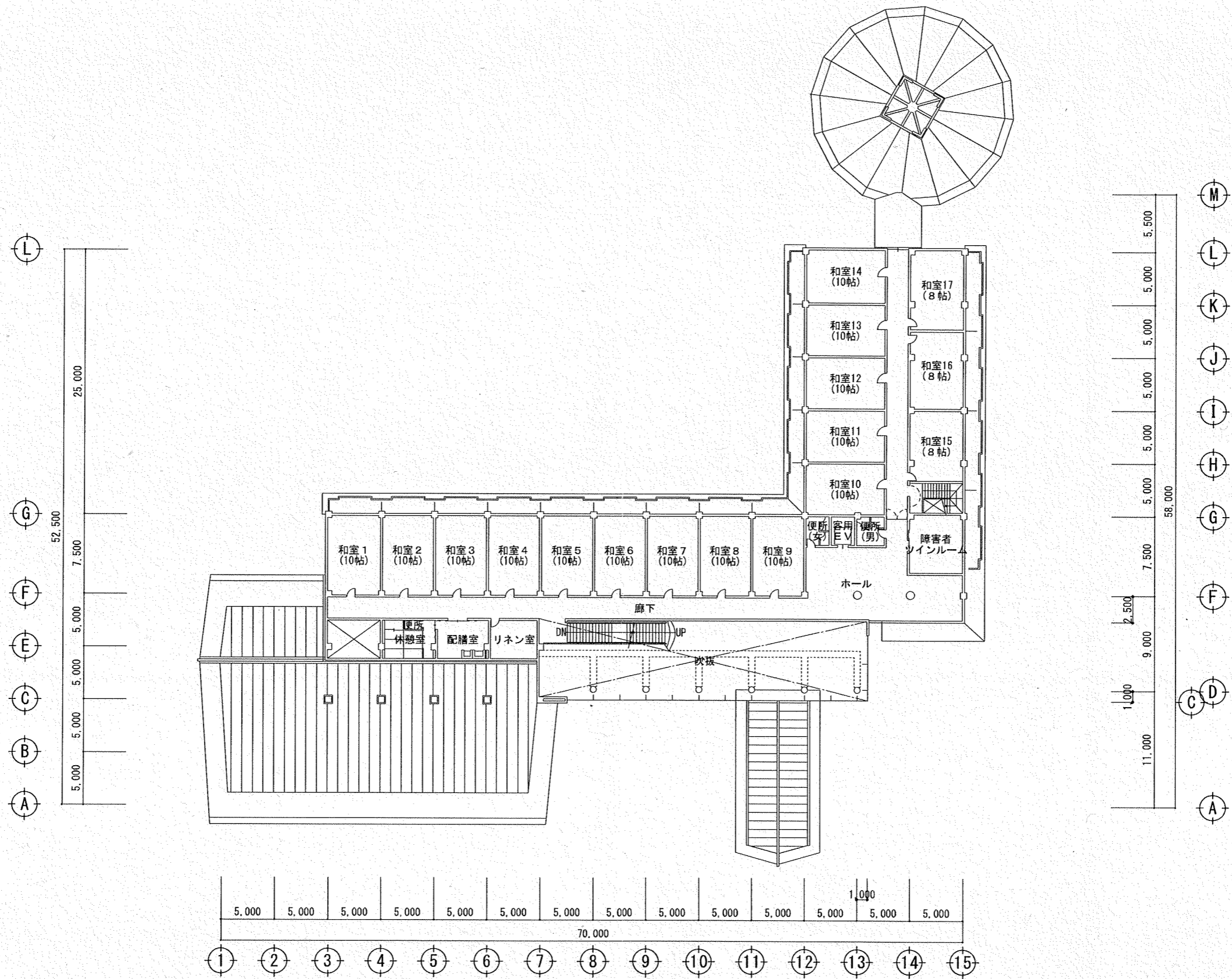
11 図面等附属資料
11-1 全体配置図



全体配置図 S=1/400



1階平面図 S=1:400



2階平面図 S=1:400

11-4 本館の施設内容

名 称	内 容
客室 和室	8畳 3室、10畳 14室
客室 洋室	ツイン 2室、身障者用ツイン (バス・トイレ付) 1室
広間	大広間 100畳 (40、20、40畳3分割) 1室 中広間 25畳 2室 (1室は会議室対応)
宴会下足室	13 m ² 1室
食堂	110 m ² 1室 (96人収容、会議室対応)
浴室	170 m ² (男女別、各 85 m ² (脱衣所含む)) 2室)
湯上りラウンジ	45 m ² 1室
ロビー	1 F 290 m ² 、2 F 80 m ²
売店・喫茶	38 m ²
エレベーター	1基
ダムウェーターリフト	2基
共用トイレ	1 F ロビー、1 F 宴会場、脱衣室内、2 F ロビー
事務室	38 m ²
受付	8 m ²
倉庫・ロッカー室	25 m ²
宿直室	25 m ²
空調機械室	50 m ²
ボイラー室	40 m ²
厨房・倉庫	134 m ²
厨房事務室・休憩室	25 m ²
1 F パントリー	73 m ²
リネン室	20 m ²
2 F パントリー	18 m ²
2 F 休憩室	20 m ²

うなばら荘の運営状況について

1 令和2年度の経営状況

新型コロナウイルス感染症の影響により、利用者数、売上げとも大幅に減少したため、以下の対応により事業活動を維持

- 新型コロナ感染症関連の助成金・給付金（雇用調整助成金、持続化給付金）の収入
- 指定管理者納入金（2,500万円）の全額免除

(単位：千円、%)

		令和2年度	令和元年度	前年度比
収 入	売 上 高 合 計	51,173	162,698	△111,525
	国 助 成 金 等 ※1	16,413	△92	16,505
	受 取 補 助 金 ※2	60,000	21,000	39,000
支 出	売 上 原 価	17,087	40,041	△22,954
	販 売 管 理 費	102,769	123,335	△20,566
	指定管理者納入金	0	25,000	△25,000
決 算 額		7,730	△4,770	

※1 国助成金等は、新型コロナ感染症関連の雇用調整助成金及び持続化給付金のほか、営業外損益、事業税等の特別損益を含んだ額

※2 受取補助金は、日吉津村の補助金

2 令和3年度 of 取組

- 日吉津村による半額助成事業の実施（予定額に達したため、7月9日で終了）
- 食堂の平日夜間（午後5時～8時）営業の開始（4月21日から）

3 令和3年度の運営状況

- 半額助成事業により、食堂の売上高は増加し、宿泊の予約は、お盆までの間は、金、土、日曜日は満室、月曜日から木曜日は7～8割の状況となっている。
(食堂売上高の令和元年度同期比：約10倍)
- 宿泊の利用は、客室の定員（4人）に満たないことが多いため、利用者数は令和元年度の人数まで回復していない。(令和元年度同期比：約8割)
- 大人数での宴会及び法要による利用がほとんどないため、全体の売上高は令和元年度の金額まで回復していない。(令和元年度同期比：約6割)

※ 利用者数及び売上高の詳細は裏面のとおり

【利用者数】

(単位: 人、%)

	令和3年度		令和2年度		令和元年度		前年度比		前々年度比	
	計	宿泊 休憩	計	宿泊 休憩	計	宿泊 休憩	増減	比較	増減	比較
4月	363	78 285	294	59 235	2,539	547 1,992	69	123.5	△2,176	14.3
5月	1,911	432 1,479	—	—	1,842	569 1,273	1,911	皆増	69	103.7
6月	5,727	820 4,907	—	—	2,000	485 1,515	5,727	皆増	3,727	286.4
4~6月	8,001	1,330 6,671	294	59 235	6,381	1,601 4,780	7,707	2,721.4	1,620	125.4

※ 令和2年度は、4/21~6/30の間は臨時休館

【食堂売上高】

(単位: 千円、%)

	令和3年度	令和2年度	令和元年度	前年度比		前々年度比	
				増減	比率	増減	比率
4月	160	31	265	129	509.5	△105	60.6
5月	1,515	—	259	1,515	皆増	1,256	584.2
6月	5,361	—	191	5,361	皆増	5,170	2,806.8
4~6月	7,036	31	715	7,005	22,696.8	6,321	984.1

【全体売上高】

(単位: 千円、%)

	令和3年度	令和2年度	令和元年度	前年度比		前々年度比	
				増減	比率	増減	比率
4月	1,766	1,989	16,060	△223	88.8	△14,294	11.0
5月	7,253	21	12,126	7,232	34,538.1	△4,873	59.8
6月	16,298	15	13,345	16,283	108,653.3	2,953	122.1
4~6月	25,317	2,025	41,531	23,292	1,250.2	△16,214	61.0

桜の苑の管理運営状況について

令和3年4月1日から指定管理制度に移行した桜の苑の管理運営状況について、次のとおり報告します。

1 指定管理者

東亜・宮本グループ

代表企業 東亜建物管理株式会社（鳥取県米子市）

構成企業 株式会社宮本工業所（富山県富山市）

2 主な業務内容及び職員体制

業務名	職員体制	移行前の職員体制
受付業務	3人体制（フルタイム勤務）	4人体制（週30時間勤務3人、週31時間勤務1人）
火葬業務	5人体制（フルタイム勤務）	同左
喫茶業務	4人体制（フルタイム勤務1人、パートタイム勤務3人）	5人体制（フルタイム勤務1人、パートタイム勤務4人）
清掃業務	1人体制（パートタイム勤務）	同左

3 利用者の利便性向上に資する新たな取組

- 待合ホールにコイン式マッサージチェアを設置
- 多目的室で子供向けDVDアニメの上映を実施
- 喫茶室で地域の障がい者就労施設で製造されたクッキー等を販売
- 受付で分骨用の骨壺を販売
- 葬祭業者との意見交換会の実施（年2回）
- 利用者アンケートによる要望の把握と業務の改善

4 指定管理者との連絡会議の開催

利用者のサービス向上及び施設の適切な管理運営を図るため並びに利用者、葬祭業者及び構成市町村からの要望等を検討するため、四半期ごと（6月、9月、12月、3月）に連絡会議を開催

5 その他

令和3年3月からPC、タブレットを使って24時間365日リアルタイムで火葬の予約が可能となるよう、火葬場予約システムを導入