

三朝温泉入浴等施設  
整備・維持管理運営事業

募集要項

令和7（2025）年12月

鳥取県三朝町

## — 目 次 —

第 1 本書の位置付け .....	1
第 2 事業概要 .....	2
第 3 事業者の募集及び選定に関する事項 .....	8
第 4 応募の手続き等 .....	13
第 5 提案に関する条件 .....	16
第 6 優先交渉権者の選定方法等 .....	17
第 7 優先交渉権者決定後の手続き .....	19
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 .....	20
別紙 1 サービス購入料の支払い方法説明書	
第 1 基本的な考え方 .....	21
第 2 支払いの構成及び事業者の収入 .....	21
別添資料	
資料 1 三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 業務要求水準書	
資料 2 三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 優先交渉権者選定基準	
資料 3 三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 様式集	
資料 4 三朝温泉入浴施設整備・維持管理運営事業基本契約書（案）	
資料 5 三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業施設整備業務委託契約書（案）	
資料 6 三朝温泉入浴施設 整備・維持管理運営事業指定管理者基本協定書（案）	

## 第1 本書の位置付け

三朝町は、三朝温泉を町民の健康増進と福祉向上を目指して活用していくため、令和3年度から温泉を活用した健康まちづくり事業に取り組んでいる。

そして、令和5年度には基本構想及び基本計画を策定した。温泉を活用した健康まちづくり事業の目標を「三朝温泉をはじめとするまちの資源を有効に活用し、町民の「予防」を総合的に推進（健康増進）する仕組みをつくる」と掲げたところである。

本事業においては、三朝町が整備する三朝温泉入浴等施設整備を官民連携事業としていくための事業者の決定を行うものである。

三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業募集要項（以下、「募集要項」という。）は、本事業の事業者を選定するため、令和7年9月に公表した公募型プロポーザル（以下、「公募」という。）についての要項である。

また、別添資料1「三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 業務要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）、別添資料2「三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 優先交渉権者選定基準」（以下、「優先交渉権者選定基準」という。）、別添資料3「三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業 様式集」（以下、「様式集」という。）、別添資料4「三朝温泉入浴施設整備・維持管理運営事業基本契約書（案）」、別添資料5「三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業施設整備業務委託契約書（案）」、別添資料6「三朝温泉入浴施設 整備・維持管理運営事業指定管理者基本協定書（案）」は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

なお、実施方針、実施方針等に関する質問・回答と募集要項等に相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針等に関する質問・回答、募集要項等に関する質問・回答によることとする。

## 第2 事業概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業

#### (2) 対象施設の名称及び用途

ア 名称

三朝温泉入浴等施設

イ 用途

地域住民の日常生活において保健衛生上必要なものとして利用される施設で、物価統制令（昭和21年3月勅令第118号）によって入浴料金が統制されているいわゆる「銭湯」に係る施設である。また、入浴施設のほかに健康や体力の維持・向上を目的とした運動ができるジムや、複数人で一緒に運動を行うことができるスタジオを併設する（以下「日帰り入浴等施設」という）。また、屋外には入浴施設を利用しない人でも利用できる公園を設ける。

#### (3) 対象施設の設置者及び管理者

ア 設置者

三朝町長

イ 管理者

対象施設の維持管理運営には、指定管理者制度を導入する予定である。

#### (4) 事業の目的

三朝町は、三朝温泉を町民の健康増進と福祉向上を目指して活用していくため、令和3年度から温泉を活用した健康まちづくり事業に取り組んでいる。

そして、令和5年度には基本構想及び基本計画を策定した。温泉を活用した健康まちづくり事業の目標を「三朝温泉をはじめとするまちの資源を有効に活用し、町民の「予防」を総合的に推進（健康増進）する仕組みをつくる」と掲げたところである。

本事業においては、三朝町が整備する三朝温泉入浴等施設整備を官民連携事業としていくための事業者の決定を行うものである。

#### (5) 町が事業者に対して特に期待すること

町は、本事業の実施により、利用者が安心して安全に生活できる快適な環境の整備や長期にわたる対象施設の品質の確保を図ることに加え、本事業を実施する事業者の創意工夫や技術力等を最大限に引き出すことにより、特に次の点の実現を期待している。

- ・ 三朝温泉を活用し、すべての町民が利用しやすく、健康づくりを促進する施設とすること
- ・ 世界屈指のラドン含有量を誇る三朝温泉にふさわしい施設であり、すべての町民にとって誇りとなる施設とすること

- ・ 年齢、性別、障がいの有無に関わらず、訪れるすべての方にとって安全に、楽しく、心豊かな交流ができる一体的な施設とすること
- ・ 訪れるすべての方が三朝温泉の歴史や効能などを学び知ることができ、それらの情報を発信していく施設とすること
- ・ 対象施設の早期整備
- ・ 町の財政負担の軽減

#### (6) 対象施設に係る基本的な考え方

本事業では、基本構想及び基本計画に基づき、基本構想、基本計画で掲げた理念や考え方を等しく実現するとともに、利用者の安心安全に配慮することを前提とし、施設に係る基本的な考え方を次のとおりとする。

##### ア 施設の配置

- (ア) 機能の相互関係に応じ、配置計画及び建築計画とすること。
- (イ) 敷地内歩行者の安全に配慮した駐車場の計画とすること。
- (ウ) 施設の入り口付近には雨水に影響されず車の乗り降りができるスペースを設けること。
- (エ) 隣接する三朝町総合スポーツセンターとの相互連携に配慮すること。

##### イ バリアフリー及びユニバーサルデザインへの対応

(ア) 本施設の整備にあたっては、鳥取県福祉のまちづくり条例に則りバリアフリーに対応し、以下に列挙するユニバーサルデザインの原則に則った施設計画とすること。

##### 【ユニバーサルデザインの7原則】

- ① 誰にでも公平に使用できる
- ② 使う上での自由度が高い
- ③ 使い方が簡単で直感的にわかる
- ④ 必要な情報がすぐ理解できる
- ⑤ うっかりミスや危険につながらないデザインである
- ⑥ 無理な姿勢をとることなく、少ない力でも楽に利用できる
- ⑦ 利用しやすい空間と大きさを確保する

(イ) 施設利用者が特別な案内を受けずに容易に目的地まで到達でき、また利用が集中した場合にも安全かつ円滑に移動できる動線、視認性及び誘導性の高いサイン表示を整備すること。

##### ウ 景観配慮

(ア) 三朝町景観条例（令和4年三朝町条例第15号）に則り、三朝町ならではのあふれる情緒と安らぎをもたらす施設とすること。

##### エ 外構

- (ア) 周辺の自然環境と調和する外構計画とすること。
- (イ) 舗装は、美観及び耐久性・防滑性に配慮したものとする。また、ブロック等を設

ける場合、ブロック等に破損が生じた場合は、美観上損傷のない既製品で代替できるように計画すること。

(ウ) 外周フェンスの計画にあたっては景観に配慮したデザインとすること。

(エ) 外灯は防犯性等を考慮し、十分な照度を確保するとともに、夜間における周辺住居への光害にも配慮して適切に設置すること。

#### オ 防災・安全計画

(ア) 構造体の耐震安全性・耐火性の確保はもちろん、建築非構造部材についても耐震安全性・耐火性、機能維持性の確保に努めて、地震等の自然災害をはじめ非常時における安全性の高い施設とすること。

(イ) (ア)のほか、火災時の避難安全性、設備の機能維持性、耐浸水性、耐風性、耐落雷性、常時荷重に対する性能を確保すること。

(ウ) 自動ドアの設置に際しては、施設利用者の安全確保に留意すること。

#### カ その他配慮事項

(ア) 近隣への配慮事項として、建設工事にあたっては、騒音、振動、粉塵飛散、搬出車両の交通問題等、周辺環境への影響に十分配慮し、適切な対策を講じること。

(イ) 積雪等への配慮として、本施設の整備に際しては、冬季の積雪等、計画地の地域特性を十分考慮すること。

### (7) 事業の範囲

対象施設は、次のとおりである。なお、各施設の名称は現時点での仮称とする。

ア 三朝温泉入浴等施設

イ 外構施設

公園、ふわふわドーム（空気膜遊具）及び遮光を目的とした構造物、遊具、休憩所、駐車場、駐輪場、屋外トイレ、植栽等

### (8) 事業方式

対象施設の設計、施工、維持管理等を町が事業者に一括して発注する維持管理及び運営を含む設計施工一括発注方式、いわゆる「DBO」(Design Build Operate) 方式とする。

事業者は、施設整備業務を実施して建設工事業務を完了させ、対象施設を町に引き渡した後、事業期間の終期まで維持管理及び運営業務を実施する。

## (9) 事業範囲

事業者が行う事業範囲は、次のとおりであり、その詳細は業務要求水準書に示すとおりとする。

### ア 設計業務

- (ア) 事前調査業務
- (イ) 設計業務
- (ウ) 各種申請等業務
- (エ) その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

### イ 建設業務

- (ア) 建設工事
- (イ) 什器備品等の調達・設置業務
- (ウ) その他業務及び施設引渡業務
- (エ) その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

### ウ 維持管理業務

- (ア) 建築物保守管理業務
- (イ) 建築設備保守管理業務
- (ウ) 什器備品等保守管理業務
- (エ) 外構施設保守管理業務
- (オ) 清掃業務
- (カ) 環境衛生管理業務
- (キ) 駐車場管理業務
- (ク) 駐輪場管理業務
- (ケ) 警備保安業務
- (コ) 修繕業務
- (サ) その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

### エ 運営業務

- (ア) 総合管理業務
- (イ) 入浴施設運営業務
- (ウ) ジム・スタジオ運営業務
- (エ) 飲食物提供運営業務
- (オ) 情報発信運営業務
- (カ) 開業準備業務
- (キ) その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務

#### (10) 事業期間

本事業に係る基本契約の締結日から令和10（2038）年3月31日までとする。

#### (11) 契約形態

本事業において町と事業者が締結する契約の概要は、次のとおりとする。また、契約についての考え方を資料1「事業契約に関する考え方」に示す。

##### ア 基本契約

町は、本事業を円滑かつ確実に実施するため、本事業に係る基本契約を事業者と締結する。

##### イ 施設整備業務に係る契約

町は、基本契約に基づき、本事業の施設整備業務に係る契約を、施設整備業務を担当する事業者と締結する。

##### ウ 維持管理及び運営業務に係る契約

町は、基本契約に基づき、本事業の維持管理及び運営業務に係る契約を、維持管理及び運営業務を担当する事業者と締結する。

なお、基本契約、施設整備業務に係る契約及び維持管理及び運営業務に係る契約の三つの契約をまとめて、以下「事業契約」という。

#### (12) 事業者に支払う契約金

事業契約に基づき町が事業者に支払う対価（契約金）に係る予算については、町が本事業のために実施する債務負担行為の費用内とする。なお、「別紙1 サービス購入料の支払い方法説明書」に示す「サービス購入料A-1」「サービス購入料A-2」「サービス購入料B」「サービス購入料C」を合算した予定価格を1,246,500千円とする。

#### (13) 事業実施スケジュール

本事業の実施スケジュールは、次表のとおりとする。ただし、応募時における事業者からの提案により、事業実施スケジュールは状況により前後する場合がある。

なお、事業者からの提案により事業実施スケジュールが前倒しとなり、維持管理運営の開始時期を変更する場合は、その変更による増加分を加えた期間を維持管理運営期間とする。

表 事業実施スケジュール（予定）

実施項目	実施日程、期間
調査・設計・工事監理・建設	令和8（2026）年4月 ～令和10（2028）年2月※
対象施設の引渡し	令和10（2028）年3月
備品・機器等の搬入・設置	令和10（2028）年3月
開業準備	令和10（2028）年3月
供用開始	令和10（2028）年4月



維持管理運営(開始時期は事業者からの提案により変更することがある)	令和10(2028)年4月 ～令和20(2038)年3月31日
-----------------------------------	------------------------------------

※町は現時点で、設計期間 10 か月、施工期間 13 か月と見込んでいるが、各業務の実施期間は、事業者からの提案を踏まえて町と事業者の協議により確定させる。

### 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 事業者の選定方法

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定にあたっては、民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。

したがって、事業者の選定方法は、サービスの対価の額に加え、施設整備に関する能力、維持管理及び運営に関する能力並びに事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

#### (1) 選定手順及びスケジュール（予定）

日程（予定）		内 容
令和7年 (2025年)	6月17日（火）	実施方針の公表
	6月24日（火）	実施方針に関する説明会、現地見学会
	7月7日（月）	実施方針等に関する質問・意見の締切
	7月18日（金）	実施方針等に関する質問・意見に対する回答の公表
	7月中	個別対話の実施
	9月30日（火）	実施方針修正版の公表
	12月1日（月）	募集要項等の公表
	12月5日（金）	募集要項等に関する説明会の実施
	12月10日（水）	募集要項等に関する質問受付締切
	12月17日（水）	募集要項等に関する質問に対する回答の公表
	12月22日（月）	参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付締切
	12月26日（金）	参加資格確認結果の発出
令和8年 (2026年)	1月30日（金）	技術提案書の受付
	2月下旬	優先交渉権者の決定・公表
	3月	基本契約締結

#### (2) 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、次に掲げる要件を満たす者であることを予定している。

#### (3) 応募者の構成

- (ア) 応募者は、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、本施設を工事監理する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を維持管理運営する企業（以下「維持管理運営企業」という。）を含む企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とすること。
- (イ) 応募グループは、参加表明書及び参加資格審査書類の提出時に、構成企業及び協力企業の商号又は名称と、これらの者の担当業務（設計、建設、工事監理、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。構成企業とは、事業開始後、事業者から直接

業務を受託又は請け負うことを予定している企業のうち、事業者へ出資する企業をいう。協力企業とは、事業者から直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業のうち、事業者へ出資しない企業をいう。

- (ウ) 応募グループは、構成企業から代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めるとともに、当該代表企業が応募手続きを行うこと。
- (エ) 参加表明書により参加の意思を表明した構成企業の変更は認めない。ただし、町がやむを得ない事情と判断した場合はこの限りでない。
- (オ) 一つの応募グループに参加した構成企業及び協力企業は、他の応募グループの構成企業及び協力企業にはなれない。
- (カ) 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）第 8 条第 8 項に規定する関係会社に該当する各法人は、それぞれ他の応募グループとして参加することはできない。
- (キ) 同一の応募者が複数の提案を行うことは禁止する。

#### (4) 応募グループの各構成企業と協力企業に共通の参加資格要件

- (ア) 令和 7 年度三朝町入札参加資格者名簿に登載されている者であること。なお、令和 7 年度三朝町入札参加資格者名簿に未登載の者は、本事業の資格申請書等の提出時に、三朝町入札参加資格の審査申請書類を提出すること。また、いずれの者も三朝町入札参加資格停止措置要綱による指名停止措置を受けている者でないこと。
- (イ) 三朝町行政事務からの暴力団排除に関する要綱（平成 25 年三朝町告示第 70 号）に基づく措置要件に該当する者でないこと。
- (ウ) 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者であること。
- (エ) 本件資格審査書類提出日以前 2 年以内に手形交換所による取引停止処分を受け、又は 6 ヶ月以内に不渡手形若しくは不渡小切手を出していない者であること。
- (オ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号、以下同じ。）施行前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立て若しくは通告、会社法第 511 条に基づく特別精算開始の申立て、旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条の規定による和議開始の申立て、旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（但し、旧会社更生法又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定日以降の日を審査基準日とする建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営に関する客観的事項の審査を受け、その結果の通知を受けたものを除く。）でないこと。
- (カ) 本事業に関する町のアドバイザー業務を委託した株式会社長大及び株式会社長大

と協力関係にある内藤滋法律事務所と同一の企業又はこれらの者と資本面若しくは人事面で関係がある者でないこと。「資本面で関係のある者」とは、一方の会社が他方の会社の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面で関係のある者」とは、一方の会社の代表権を有する役員が他方の会社の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

- (キ) 3(1)に記載する「三朝温泉入浴等施設審査委員会」の委員と現在、利害関係又は雇用関係のある者でないこと。
- (ク) 最近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納している者でないこと。

#### (5) 各業務を担当する者に係る要件

応募者は、本事業において行う予定の業務について、以下の資格要件を満たしていなければならない。なお、同一業務を複数の企業で実施する場合は、その業務を実施する全ての企業が当該業務に関する全ての資格要件を満たしていなければならない。

複数の業務の資格要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとする。

##### (ア) 設計企業の資格要件

次の要件を満たしていること。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っている者であること。

##### (イ) 建設企業の資格要件

次のaからcのいずれの要件も満たしていること。なお、いずれの要件についても、複数の構成員が建設業務を担当する場合は、業務代表者が要件を満たしていればよいものとする。

- a 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- b 建築一式工事に関わる建設業法第27条の23第1項の規定に基づく経営事項審査を受け、平成27年4月1日以降に、公共工事で新築又は改築工事に係る建設工事業務を元請けとして受注し、かつ業務を完了した実績を有する者であること。
- c 建設業法第26条の規定に基づく監理技術者又は主任技術者として、入札参加資格確認申請日以前に構成員と直接的かつ恒常的な3か月以上の雇用関係を有するものを専任で配置できる者であること。監理技術者を配置する場合は、建築一式工事に係る監理技術者資格者証を有すること。また、監理技術者講習修了証の交付を受けていること（平成16年2月29日以前に監理技術者資格者証の交付を受けた場合は不要である。）。なお、参加表明書及び入札参加資格確認申請書の提出時点において、監理技術者又は主任技術者を決定できないことにより複数名の候補

者をもって入札参加資格確認申請書を提出することは差し支えない。また、工事着手時において、上記候補者と同等の資格を要することを町が確認したうえで、候補者の変更を行うことを認める。

#### (6) 参加資格確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

#### (7) 応募者の変更と変更手続き

##### ア 応募者の変更

参加表明書により、参加の意思を表明した応募グループの構成企業及び協力企業の変更は原則として認めない。

ただし、町と協議の上、町がやむを得ない事情であると判断した場合は、代表企業を除く構成企業及び協力企業については変更を認めることがある。

また、参加資格を有するとの確認を受けた応募者が、参加資格確認基準日以降、優先交渉権者決定の日までに応募者の参加資格要件を欠く事態に至った場合には、原則として当該応募者は失格とする。ただし、代表企業を除く構成企業及び協力企業については、参加資格要件を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、参加資格の継続有無について町と協議することができる。

##### イ 応募者の変更手続き

アに示す取扱いにより、構成企業及び協力企業を変更する場合、応募者は「応募グループ構成企業等変更届」（様式は任意とする。）に変更前及び変更後の企業名並びに変更理由を記載し、代表企業、変更前企業及び変更後企業の各代表者の記名押印の上、町に提出すること。

なお、構成企業及び協力企業を変更したことによって、新たに構成企業及び協力企業となる者の参加資格確認基準日は、応募者が応募グループ構成企業等変更届を提出した日とする。

## 2 応募に関する留意事項

### (1) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、応募に参加すること。

### (2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

### (3) 使用言語、単位及び時刻

本事業の応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

**(4) 公正な応募の確保**

応募にあたって、応募者は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）に抵触する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合、町は契約の解除等の措置をとることがある。

**(5) 応募の無効**

次のいずれかに該当する場合は、無効とする。

- ア 参加資格要件のない者が行った応募
- イ 委任状を提出しない代理人による応募
- ウ 記名押印を欠く応募
- エ 金額を訂正した応募
- オ 誤字、脱字等により意思表示が不明確である応募
- カ 明らかに連合によると認められる応募
- キ 同一事項の応募について他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者の応募
- ク その他応募に関する条件に違反した応募

## 第4 応募の手続き等

### (1) 実施方針の公表

実施方針は、次のとおり公表を行う。

期間：令和7（2025）年6月17日（火）から事業契約締結日まで

方法：ホームページへの掲載により行う。

### (2) 業務要求水準書（案）の公表

業務要求水準書（案）は、次のとおり公表を行う。

期間：令和7（2025）年6月17日（火）から事業契約締結日まで

方法：ホームページへの掲載により行う。

### (3) 募集要項等に関する説明会の実施

次のとおり、募集要項等に関する説明会を実施する。

#### (ア) 内容

日時：令和7（2025）年12月5日（金）13時00分～

集合場所：三朝町総合スポーツセンター（鳥取県東伯郡三朝町山田 214-1）

#### (イ) 事前申込み

募集要項等に関する説明会への参加希望者は、次のとおり事前に申し込むこと。また、当日は、町のホームページに掲載する募集要項等を印刷して持参すること。なお、会場の収容人数に制約があるため、1社あたりの参加人数を申込の状況により2名までに制限する。（応募グループの全体の参加人数に制限は設けないものとする。）

申込期日：令和7（2025）年12月4日（木）12時00分まで（必着）

申込方法：様式1「募集要項等 参加申込書」に必要事項を記入の上、申込先まで問合せ電子メール、郵送又は持参により申し込むこと。また、持参以外の方法による場合は、必ず電話で申込先に受領確認の連絡を行うこと。

### (4) 募集要項等に対する質問

次のとおり、募集要項等の内容に対する質問の受付と回答を行う。なお、質問及び回答の内容はすべて公表するので留意すること。

#### (ア) 質問の受付

提出方法：質問内容を簡潔にまとめ、様式2「募集要項等に関する質問書」に記入の上、提出先の電子メールへの送付により電子データを提出すること。また、必ず電話で提出先に受領確認の連絡を行うこと。

受付期間：令和7（2025）年12月1日（月）から令和7（2025）年12月10日（水）

17時（必着）

#### (イ) 質問への回答

回答方法：ホームページへの掲載により行う。

期間：令和7（2025）年12月17日（水）から基本契約締結日まで

方法：ホームページへの掲載により行う。

(5) 基本契約及び施設整備業務に係る基本契約の締結

優先交渉権者の決定後、町と優先交渉権者は速やかに本事業の全般に関する基本契約を締結し、基本契約締結から 15 日以内に施設整備業務に係る契約を締結する。

(6) 維持管理運営業務に係る協定の締結

施設整備業務に係る協定の締結後、町と優先交渉権者は速やかに維持管理運営業務に係る協定を締結する。

(7) 提案書の受付

参加資格の確認を受けた応募者は、下記イに示す書類を「様式集」に従い作成し、町へ持参により提出すること。

ア 受付日時

令和 8 年 1 月 3 0 日（金）9 時～17 時（12 時～13 時を除く）

イ 提出書類

提出書類		部数
提案書類提出届		1 部
要求水準に関する確認書		1 部
価格提案書		1 部
提案書	【第 1 分冊】 ・事業計画に関する提案書 ・施設整備業務に関する提案書 ・維持管理業務に関する提案書 ・運営業務に関する提案書	各 21 部  (正本 1 部、副本 20 部)
	【第 2 分冊】 ・図面集	
提案書の電子データ		CD-R で 2 部

※価格提案書については、封緘して提出すること。

ウ 提出先

三朝町企画健康課



## 2 提出書類の取扱い

### (1) 提案書の返却

提出した書類の返却は行わない。

## 第5 提案に関する条件

### 1 立地条件

事業計画地の立地条件は、以下のとおりである。

項目	内容
所在地	鳥取県東伯郡三朝町山田地内
敷地面積	6,823.89㎡ (6,756㎡+進入路部分面積：67.89㎡)
用途地域等	都市計画区域内 非線引き区域
建ぺい率	70%
容 積 率	400%
高度地区	なし
地区計画	なし
計画道路	なし
防火地域	なし
日影規制	なし
接道状況	接続道路（幅員13.0m）

### 2 対象施設の機能及び想定規模

対象施設の機能及び想定規模は、以下のとおりである。

#### (1) 対象施設の機能及び想定規模

名称	機能等	想定規模 (最大定員、延床面積)
		251人
三朝温泉 入浴等施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合管理機能</li> <li>・入浴機能</li> <li>・ジム・スタジオ機能</li> <li>・飲食機能</li> <li>・情報発信機能</li> </ul>	約1,100㎡
外構施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、ふわふわドーム（空気膜遊具）及び遮光を目的とした構造物、遊具、休憩所、駐車場、駐輪場、屋外トイレ、植栽、外灯、屋外サイン等</li> </ul>	

## 第6 優先交渉権者の選定方法等

### 1 基本的な考え方

事業者選定に係る審査は、学識経験者等で構成する「三朝温泉入浴等施設審査委員会」（以下「委員会」という。）で行うものとし、委員会で定める優先交渉権者選定基準は募集要項と併せて公表する。

委員会は、応募者から提出された技術提案書について、施設整備、維持管理及び運営等の各面から総合的に審査・評価を行い、その結果を町長に報告する。町長は、委員会の報告を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定する。なお、本事業の優先交渉権者選定までの間に、事業者選定に関して、応募者やそれと同一と判断される団体等が、自己を有利に又は他の応募者を不利にするように、各委員に働きかけを行った場合は失格とする。

表 三朝温泉入浴等施設審査委員会

区分	氏名（敬称略）	所属・役職等
学識経験者	山田 修平	学校法人藤田学院理事長
学識経験者	田中 響	鳥取看護大学教授
学識経験者	宮脇 儀裕	鳥取短期大学教授
有識者	原 善雄	山陰合同銀行倉吉支店長
有識者	知久馬 宏平	三朝温泉観光協会長
有識者	山根 隆治	三朝温泉病院副院長
行政	赤坂 英樹	三朝町副町長

### 2 審査の手順及び方法

#### (1) 参加資格審査

参加表明時に提出する資格審査確認申請書について、参加資格要件の具備を確認し、町は参加資格審査結果に応募者の代表企業に通知する。

#### (2) 提案審査

提案価格を確認し、「優先交渉権者選定基準」に従って、委員会において提案書を総合的に審査・評価する。

#### (3) 審査項目

審査項目は、「優先交渉権者選定基準」に示す。

#### (4) ヒアリング（プレゼンテーション）

審査にあたっては、必要に応じてヒアリングやプレゼンテーションなど、委員会への提案内容の説明を求める場合がある。実施時期は令和8年2月中旬から下旬を予定している。詳細については、応募者に個別に通知する。

**(5) 審査結果**

町は、委員会による審査結果に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者の決定を行い、その結果及び評価を町のホームページ等で公表する。

なお、町は、最終的に応募者がいない場合、または本事業を実施することが適当であると客観的に評価された提案がない場合には、優先交渉権者を選定せず、その旨を速やかに公表する。

**(6) 技術提案書の取扱い**

応募者から受理した技術提案書については、次のとおり取り扱う。

**(ア) 著作権**

技術提案書の著作権は、応募者に帰属する。なお、本事業の内容や実施状況等に関する公表その他町が必要と認めるときには、町は技術提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。また、契約締結に至らなかった応募者の技術提案書は一切返却しない。

**(イ) 特許権等**

技術提案書に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負う。

## 第7 優先交渉権者決定後の手続き

### 1 契約に関する事項

町は、町及び優先交渉権者の義務等について必要な事項を定める基本契約を優先交渉権者として選定した応募グループの構成企業と締結する。

優先交渉権者の決定日の翌日以降、基本契約締結までの間に、優先交渉権者の応募グループの構成企業が参加資格を欠く事態に至った場合には、原則として基本契約を締結しない。

ただし、参加資格を欠くに至った事態の内容等が極めて軽微で、かつ、当該事態が直ちに是正されたものと客観的に認められる場合には、この限りではない。また、応募グループのうち代表企業を除く構成企業については、町が別途指定する期間内に参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合には、基本契約の締結について町と協議することができる。

### 2 次点交渉権者との協議

#### (1) 事業契約等の内容に関する協議が成立しない場合

町は、優先交渉権者と事業契約の内容に関する協議が成立しない場合、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

#### (2) 基本契約締結までに優先交渉権者が参加資格要件を欠くに至った場合

町は、基本契約締結までに優先交渉権者が前記第3の1「応募者の備えるべき参加資格要件」で定める要件を欠くに至った場合は、次点交渉権者を優先交渉権者とみなして協議を行う。

## 第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案は、令和 7 年 9 月三朝町議会定例会にて議決済みであり、同年 1 2 月三朝町議会定例会においても提出予定である。また、事業契約等に関する議案を令和 8 年 3 月三朝町議会定例会に提出予定である。

なお、公の施設の設置条例に関する議案と指定管理者の指定に関する議案は、本施設の供用開始までに三朝町長議会定例会に提出する予定である。

### 2 情報公開及び情報提供

本事業については、「行政機関の保有する情報の公開に関する法律」（平成 11 年法律第 42 号）及び「三朝町情報公開条例」（平成 11 年三朝町条例第 23 号）に基づき情報を公開する。本事業に係る情報提供は、適宜、町の広報及びホームページ等において行う。

#### 募集要項等に関する問合せ先

##### 三朝町企画健康課

住 所：〒682-0195 鳥取県東伯郡三朝町大字大瀬 999-2

電 話：0858-43-3506

F A X：0858-43-0647

電子メール：kikaku@town.misasa.tottori.jp

## 別紙 1 サービス購入料の支払い方法説明書

### 第 1 基本的な考え方

三朝町（以下「町」という。）は定期的にモニタリングを行い、事業契約に定められたサービス水準が充足されていることを確認した上で、三朝温泉入浴等施設整備・維持管理運営事業（以下「本事業」という。）に係るサービス購入料を事業者に対して、施設の運営開始後、事業契約に基づく事業期間終了時まで支払う。

なお、町は提供されるサービスを一体のものとして購入し、その対価も一体のものとして、サービスに応じ一括又は事業期間にわたり平準化して支払うものとする。

### 第 2 支払いの構成及び事業者の収入

#### 1 支払いの構成

町が事業者を支払うサービス購入料は、施設整備業務に係る部分（以下「サービス購入料 A-1」「サービス購入料 A-2」という。）、維持管理運営業務に係る部分（以下「サービス購入料 B」という。）、運営業務に係る部分（以下「サービス購入料 C」という。）、

また、維持管理運営業務に係る部分及び運営業務に係る部分（以下「サービス購入料 D」という。）並びに消費税相当額から構成される。

なお、施設共用開始後の光熱水費については、指定管理者制度の年度協定に基づき初年度については年間 18,700 千円を光熱水費分の基準として指定管理料に含め、実績に応じ町が負担することとする。また、次年度以降の年度においては、前年度の光熱水費に基づき光熱水費分を含めて年度協定を締結し、年度協定で当初定めた光熱水費が超過した場合には、町と協議のうえ、町がやむを得ないと判断した場合には町が負担することとする。ただし、「資料 2 優先交渉権者選定基準」に示す様式 14-5 に事業者が提案するライフサイクルコストの削減に寄与する対策を事業者が実施しなかった場合にはその限りではない。

支払対象	名称	対象
本施設の施設整備業務に係る対価	サービス購入料 A-1  サービス購入料 A-2	事前調査業務 設計業務 各種申請等業務 建設業務 什器備品等の調達・設置業務 その他施設整備の実施に伴い必要となる業務
本施設の維持管理業務に係る対価	サービス購入料 B	建築物保守管理業務 建築設備保守管理業務 什器備品等保守管理業務 外構施設保守管理業務

		清掃業務 環境衛生管理業務 駐車場管理業務 駐輪場管理業務 警備保安業務 修繕業務 その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務
本施設の運営業務に係る対価	サービス購入料C	総合管理業務 入浴施設運営業務 ジム・スタジオ運営業務 飲食物提供運営業務 情報発信運営業務 開業準備業務 その他、これらの業務を実施するうえで必要な関連業務
本施設の維持管理業務及び本施設の運営業務に係る対価	サービス購入料D	光熱水費
消費税相当額	サービス購入料A－1	サービス購入料A－1に係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料A－2	サービス購入料A－2に係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料B	サービス購入料Bに係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料C	サービス購入料Cに係る消費税及び地方消費税
	サービス購入料D	サービス購入料Dに係る消費税及び地方消費税

## 2 ジム・スタジオの運動プログラム提供業務と飲食物提供運営業務における直接収入

事業者は、業務により得られる収入を自らの収入とすることができる。