

旧さかいポートサウナ施設利活用事業 事業者募集要領

令和5年7月
鳥取県境港市

1 趣旨

境港市では、平成9年にJR境港駅に隣接して建設された県営施設「みなとさかい交流館」の4階に入浴施設である「さかいポートサウナ」を所有し運営してきたが、建設から25年を経過し、老朽化による浴槽の水漏れの復旧も難しい等の状況から、令和4年6月30日をもって閉館した。

令和4年度に「旧さかいポートサウナ施設利活用に係るサウンディング型市場調査」を実施し、民間事業者から様々な意見・提案をいただいた。

このことを踏まえて、入浴施設とは別用途での活用について、民間事業者等のノウハウを活かした「地域の活性化や観光振興に資する事業」の提案を公募型プロポーザル方式により広く募り、最優秀提案者（1者）を選定する。

なお、応募には、上述のサウンディング型市場調査による提案の有無に関わらず参加可能とする。

2 事業名

旧さかいポートサウナ施設利活用事業（以下「本事業」という。）

3 事業内容

旧さかいポートサウナ施設を利活用し、地域の活性化や観光振興に資する事業を行う事業者を公募し、最優秀提案者を選定する。

4 対象施設の概要

(1) 所在地

境港市大正町215番地 みなとさかい交流館4階

(2) 面積

411.54㎡

（受付、浴室（2か所）、脱衣室（2か所）、トイレ（2か所）、リラックスルーム、倉庫、機械室）

(3) 都市計画による制限

区域区分 市街化区域

用途地域 準工業地域

建ぺい率 60%

容積率 200%

(4) 道路の概要

北側 幅員約9mの臨港道路

東側 幅員約7.5mの市道

(5) 特記事項

①浴室等

令和2年3月末に東側浴室防水層の経年劣化による漏水が発生し、薬剤注入等で複数回修繕を試みたものの、漏水は止まらなかった。本市技師及び工事業者を含め検討した結果、漏水個所の特定は困難と判断し、東側浴室の使用を断念。その後、閉館まで西側浴室のみで営業してきたが、西側浴室も同様に劣化している。

②ボイラー・ろ過機

平成9年の建設以降更新なし

③脱衣室・浴室空調

電磁弁腐食及び水漏れがあり、取替が必要

浴室空調については、冬季は暖房、夏季は換気のための仕様

④脱衣室排気ファン

軸受に異常あり、取替が必要

⑤構造計算

用途によっては、用途変更時に構造計算が必要

(事務所や一般的な集客施設であれば不要)

⑥光熱水費

電気料金、水道・下水道料金の実費を鳥取県(指定管理者)に支払う。基本料金は面積に応じた按分率によって決定。ガス供給設備はないが、空調に係るガス使用実費を鳥取県(指定管理者)に支払う。

(6) アクセス

JR境港駅(水木しげるロードの起点)に隣接

米子空港から自動車約15分

米子自動車道米子ICから自動車約40分

5 事業方式

本事業は、次に掲げる方式のいずれかを選択するものとする。

(1) 有償譲渡方式

事業者が当該施設の有償譲渡を受け、当該施設において事業者が事業者の費用と責任の上で改修し、「1 趣旨」に記載した「地域の活性化や観光振興に資する事業」に即した事業を行う。

なお、改修後に完了報告書を提出するものとする。

○有償譲渡の参考価格

金5,885,000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、本市が不動産鑑定士に委託した「旧さかいポートサウナ施設価格等調査業務」に基づき設定した価格)

応募者は参考価格に満たない価格で提案することも可能とするが、その場合は理由書を提出すること。

※境港市は「みなとさかい交流館」の4階にある「旧さかいポートサウナ施設」を部分所有しているが、「みなとさかい交流館」は鳥取県の所有であり、鳥取県と維持管理等に関する協定等を締結する必要がある。

※所有権移転に係る登記費用等や施設の修繕・改修等譲渡後に要する費用は事業者が負担するものとする。

(2) 賃貸借方式

契約期間は20年以内で、協議のうえ決定する。なお、契約期間には、事業に向けた施設整備に要する期間及び撤去等に要する期間を含むものとする。

事業者は、当該施設において事業を行う上で必要となる施設整備及び施設の運営、維持管理並びに修繕など必要となるすべての経費を自らの資金負担により行うものとする。

○賃貸借の参考価格

月額 金58,850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、本市が不動産鑑定士に委託した「旧さかいポートサウナ施設価格等調査業務」に基づき設定した有償譲渡の参考価格を基に、境港市普通財産貸付料算定要綱により算定した価格）

応募者は参考価格に満たない価格で提案することも可能とするが、その場合は理由書を提出すること。

※境港市は「みなとさかい交流館」の4階にある「旧さかいポートサウナ施設」を部分所有しているが、「みなとさかい交流館」は鳥取県の所有であり、鳥取県と電気料金等の支払いに係る協定等を締結する必要がある。

6 参加資格要件

(1) 基本事項

本業務のプロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）に参加することができる者は、単独の事業者及び複数の事業者で構成される共同企業体のいずれかとする。

なお、共同企業体による提案の場合には、共同企業体内で代表者を決めるとともに、代表者は本プロポーザルに係る窓口となり、境港市と共同企業体との正確な意思伝達役を務めるものとする。

(2) 参加資格

参加者は、公告日において、次に掲げる要件を全て満たす事業者とする。なお、最優秀提案者の決定までの間に、次に掲げる要件を一つでも満たさなくなった場合は、参加資格を取り消すものとする。

ア 次の要件を満たし、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。

① 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。

② 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。

イ 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こと。

ウ 本プロポーザルの提案書の提出日から最優秀提案者決定までの期間に、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。

エ 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）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）の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。

オ 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。）若しくは暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）の利益につながる活動を行わない者又はこれらと密接な関係を有する者でないこと。

カ 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税について未納の税額がないこと。

キ 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。

(3) 共同企業体の場合の特記事項

ア 共同企業体を構成する全ての事業者が、上記（2）全ての参加資格を有するものとする。

イ 共同企業体を構成する全ての事業者が、単独または他の共同企業体に属して本プロポーザルに参加することはできないものとする。

7 スケジュール

(1) 公募開始（公告日）	令和5年 7月31日（月）
(2) 応募予定者登録及び 現地説明会出席者登録	令和5年 7月31日（月）～ 令和5年 8月18日（金）午後5時15分
(3) 現地説明会	令和5年 8月21日（月）、28日（月）
(4) 質疑書提出期限	令和5年 8月31日（木）午後5時15分
(5) 質疑回答	令和5年 9月 5日（火）※予定
(6) 参加申込書提出期限	令和5年 9月15日（金）午後5時15分
(7) 参加資格確認結果通知	令和5年 9月25日（月）※予定
(8) 企画提案書提出期限	令和5年10月20日（金）午後5時15分
(9) 第一次審査結果通知	令和5年10月27日（金）※予定
(10) 第二次プレゼンテーション審査	令和5年11月10日（金）※予定
(11) 審査結果通知	令和5年11月17日（金）※予定

8 参加申込の手続き

(1) 「応募予定者登録」及び「現地説明会出席・欠席届」

ア 応募予定者登録等

応募予定者は「応募予定者登録申込書（様式第1号）」及び「現地説明会出席・欠席届（様式第2号）」を作成し、受付場所へ持参または電子メールで送付すること。なお、後述の質疑書及び参加申込書については、応募予定者として登録した者のみ提出できることとする。

イ 提出期限

令和5年8月18日（金）午後5時15分

(2) 現地説明会

ア 日時 令和5年8月21日（月）、28日（月） 両日とも午後2時～3時

イ 場所 みなとさかい交流館4階 旧さかいポートサウナ施設内

(3) 参加申込の提出書類

ア 参加申込書

単独事業者の場合【様式第3-1号】

共同企業体の場合【様式第3-2号】※共同企業体で参加する場合

イ 共同企業体結成届出書【様式第4号】※共同企業体で参加する場合

ウ 共同企業体協定書【様式任意】の写し ※共同企業体で参加する場合

エ 会社概要書【様式第5号】

オ 法人登記簿謄本及び印鑑証明書（直近3か月以内のもの）

カ 納税証明書（その3）、地方税に滞納がないことの証明書

キ 役員等調書兼照会承諾書【様式第6号】

ク 財務諸表（貸借対照表、損益計算書）及び事業報告書（直近3年分）

ケ 類似事業実績書【様式任意】※類似事業の実績がある場合

※事業実績を証明するもの（契約書の写し等）を添付し、提出すること。

※共同企業体で参加する場合、代表企業のみ提出すること。

(4) 提出方法

持参又は郵送（いずれの方法でも提出期限内必着とする。）

(5) 提出期限

令和5年9月15日（金）午後5時15分

(6) 参加資格確認

参加資格の確認結果について、令和5年9月25日（月）までに通知する。

(7) 辞退届

参加申込書を提出後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、参加辞退届【様式第7号】を提出すること。

9 質疑・回答

(1) 提出書類

質疑書【様式第8号】

(2) 提出方法 FAX又は電子メール

質疑書が到達したかについて、市から連絡は行わないので、自ら市に問い合わせ確認すること。

(3) 提出期限

令和5年8月31日（木）午後5時15分

(4) 質疑に対する回答方法

令和5年9月5日（火）（※予定）までに、市ホームページ上で回答する。また、回答においては、質疑者名は公表せず、意見表明等本件の趣旨からかけ離れているものへの回答はしない。

10 企画提案書等の提出

上記8の参加申込書の提出後、参加資格の確認結果において合格した者のみ、提出できることとする。

(1) 提出書類及び必要部数

本プロポーザルに参加する者は、以下に掲げる書類を作成し、正本1部、副本8部を提出すること。なお、提出書類は電子媒体（CD-R等）1枚でも提出すること。データファイル形式は原則として、PDF形式を使用すること。

ア 提案概要書（公表用）【様式第9号】

提案内容の骨子を記載した書面をA4版カラー印刷で作成すること。なお、最優秀提案者に選定された場合、本市ホームページ等で公表する。

イ 企画提案書【様式任意】

11（3）審査項目を参照のうえ、以下の事項をA3版横使いで具体的に記載すること。

- ① 施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項
- ② 地域活性化等に関する事項
- ③ 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項
- ④ 事業方式に関する事項
- ⑤ 譲渡希望価格及び賃料月額（消費税及び地方消費税を含む。）
- ⑥ 利活用内容がわかる図面（イメージ図、間取図等）

(2) 提出方法

持参または郵送（いずれの方法でも提出期限内必着とする。）

(3) 提出期限

令和5年10月20日(金)午後5時15分

(4) 特記事項

提出後の企画提案書の訂正、追加若しくは再提出は認めない。

11 選定方法等

事業者選定については、旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）が、(3)に示した審査項目により審査し、本業務に最も適した最優秀提案者及び次点者を選定する。なお、審査委員会は非公開とする。

(1) 第一次審査（書面審査）

参加申込者が5者を超えた場合に実施し、提出された企画提案書により評価し、その結果により5者を選定する。

(2) 第二次審査（プレゼンテーション）

ア 企画提案書の内容を具体的に説明することを主とし、必要に応じて補足説明をする。

イ プレゼンテーションは1者あたり40分（説明25分、質疑15分）以内とする。

ウ プレゼンテーションの出席者は、1者3名以内とする。

エ 荒天等、第二次審査の実施が困難な場合を除き、参加申込者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とする。

※机、いす、電源、スクリーンは境港市で準備するが、これ以外のものについては、参加者の負担において準備すること。

(3) 審査項目

ア 施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項

① 活用の基本方針等

施設の活用の基本方針やコンセプト等を提案すること。

② 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、提案すること。

イ 地域活性化等に関する事項

① 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、地元雇用など地域貢献につながる取組内容を提案すること。

② 観光振興への取組

水木しげるロードの起点となるJR境港駅に隣接する立地を生かした観光振興の取組内容を提案すること。

③ 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する。

共同企業体の場合は、代表企業を審査対象とする。

ウ 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

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すること。

② 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すること。

③ 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すこと。

④ 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すこと。

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する。

(4) 配点表

審査項目	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 地域活性化等に関する事項		
① 地域貢献への取組	10点	30点
② 観光振興への取組	10点	
③ 地元事業者に関する事項 【評価点の算出方法】 市内に本社等を有する者 10点 山陰両県内に本社等を有する者 6点 山陰両県内に支社等を有する者 4点 山陰両県内に本店等・支社等を有しない者 2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】 ① 有償譲渡方式の場合 提案した者のうち最高提案価格を10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。ただし、最低点は4点とする。 ※評価点＝配点×（提案者の提案価格/全提案者の最高提案価格） （少数点以下は切り捨て、最低点4点） ② 賃貸借方式の場合 提案した者のうち最高提案価格を2点とし、次点1点、以下は0点とする。	10点	10点

合計	100点
----	------

※各審査項目における配点の合計値の5割（50点）を最低基準点とし、採点の結果、審査委員の1人でも最低基準点に満たない提案者は、最優秀提案者及び次点者に選定しない。

(5) 審査項目1、2-①と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

(6) 審査結果の通知

審査結果は、令和5年11月17日（金）（※予定）までに、参加者全員に通知するとともに本市ホームページで公表する。

12 契約締結の交渉及び契約締結

- ア 選定された最優秀提案者と契約締結の交渉を行う。この交渉が不調となった場合は、次点者と契約締結の交渉を行う。
- イ 契約締結の交渉における内容、経費等については、提案を尊重するが、必ずしも提案どおり実施するものではなく、改めて協議するものとする。
- ウ 契約手続きに係る詳細については、境港市契約規則（平成22年境港市規則第25号）に従い取り扱うものとする。

13 失格

次に掲げるもののうち、いずれかに該当した場合には、失格とする。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
- イ 「6 参加資格の要件」を満たさなくなった場合
- ウ 審査の公平性を害する行為があったと境港市が認める場合

14 その他の留意事項

- (1) 手続において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 本プロポーザルの参加に要する一切の経費については参加者負担とする。
- (3) 境港市が提供する資料等は、本プロポーザルへの参加に係る目的以外に使用できない。また、本プロポーザル参加者は参加にあたって知り得た情報を、第三者に漏洩してはならない。
- (4) 提出された提案書等については、本プロポーザルの目的以外に、提出者に無断で使用しない。
- (5) 提出された提案書等は返還しない。
- (6) 提出された提案書等は、旧さかいポートサウナ施設利活用事業の事業者を選定するための資料であり、提出された提案書等に関する著作権等の主張は認めない。
- (7) 審査の過程内容については一切公開しない。また、審査結果に対しての異議申し立てについても受け付けない。

15 問い合わせ及び書類提出先

境港市産業部水産商工課経済交流係

住所 〒684-8501 鳥取県境港市上道町 3000 番地

電話 0859-47-1029 FAX 0859-44-7957

E-mail: suisan@city.sakaiminato.lg.jp

※FAX又は電子メールで送信した場合は、電話で受信確認を行うこと。

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

応募予定者登録申込書

令和 年 月 日付けで公告のあった、「旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業者募集要領」に記載された内容を承知のうえ、登録します。

応募者

所在地（住所）	〒
商号又は名称	
代表者職氏名	
連絡先	電話 E-mail

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）

所在地（住所）	〒
担当部署名	
担当者職・氏名	
連絡先	電話 E-mail

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

現地説明会出席・欠席届

当社は、旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業者募集に関する現地説明会に

出席します ・ 欠席します

参加希望日 8月21日(月) ・ 8月28日(月)

※該当するものに○を付けてください。

届出者

所在地(住所)	〒
商号又は名称	
代表者職氏名	
連絡先	電話 E-mail

連絡先(上記と異なる場合のみ記入してください。)及び参加者氏名

所在地(住所)	〒
担当部署名	
担当者職・氏名	
連絡先	電話 E-mail
参加者氏名	
	計 人

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

参加申込書

令和 年 月 日付けで公告のあった、旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業者募集への参加を申し込みます。

参加者

所在地（住所）	〒
商号又は名称	
代表者職氏名	
連絡先	電話 E-mail

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）

所在地（住所）	〒
担当部署名	
担当者職・氏名	
連絡先	電話 E-mail

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

参加申込書

令和 年 月 日付けで公告のあった、旧さかいポートサウナ施設利活用事業に係るプロポーザルへの参加を申し込みます。

事業者グループ名： _____

代表事業者①
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:
担 当 者 名:
担当者連絡先:(電話) (E-mail)

構成事業者②
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

構成事業者③
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

構成事業者④
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

※構成事業者の欄が足りない場合は適宜追加してください。

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

共同企業体結成届出書

「旧さかいポートサウナ施設利活用事業」に関し、「〇〇社」、「〇〇社」、「〇〇社」は共同企業体を結成し、共同連帯責任をもって業務の遂行にあたりますことを届け出ます。

事業者グループ名: _____

代表事業者①
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:
担 当 者 名:
担当者連絡先:(電話) (E-mail)

構成事業者②
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

構成事業者③
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

構成事業者④
所在地(住所):
商号又は名称:
代 表 者 名:

※構成事業者の欄が足りない場合は適宜追加してください。

会社概要書

商号又は名称	
代表者名	
所在地(住所)	
本件の担当部署	(部署名) (担当者職・氏名) (所在地(住所)) (電話) (FAX) (E-mail)
設立年月日	
資本金	
売上高	
従業員数	
業務概要	
特色・備考等	

※適宜欄を追加し、全事業者の会社概要書を作成すること。

※パンフレットや業務実績等がわかる資料があれば添付すること。

※過去3年分の財務諸表(貸借対照表、損益計算書)及び事業報告書を添付すること。

境港市長 様

役員等調書兼照会承諾書

(届出者)

所在地(住所)

商号又は名称

職 ・ 氏 名

印

次の役員等調書の記載事項については、事実と相違ないことを誓約するとともに、この調書に記載した者について、旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業からの暴力団等の排除を目的として、鳥取県境港警察署に照会されることを承諾します。

役職等	氏名	ふりがな	生年月日	性別

【注意事項】

- 1 役員等(当該法人等における無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役若しくはこれらに準ずべき者、支配人又は清算人)の氏名、生年月日等を記載してください。
- 2 提出された氏名、生年月日等の個人情報、暴力団、暴力団員又はこれらの利益につながる活動を行い、若しくはこれらと密接な関係を有する者ではないことの確認のために利用します。
- 3 この名簿は、2の確認のために使用し、それ以外の目的には使用しません。

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

参加辞退届

当社は、旧さかいポートサウナ施設利活用事業に係るプロポーザルに参加申し込みをいたしましたが、下記の理由により参加を辞退します。

届出者

所在地（住所）	〒
商号又は名称	
代表者職氏名	印
連絡先	電話 E-mail

辞退理由

--

連絡先（上記と異なる場合のみ記入してください。）

所在地（住所）	〒
担当部署名	
担当者職・氏名	
連絡先	電話 E-mail

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

質 疑 書

旧さかいポートサウナ利活用事業について、旧さかいポートサウナ施設利活用事業事業者募集要領の規定に基づき、次のとおり質問します。

提出者	所在地(住所)	
	商号又は名称	
	担 当 者	
	電 話 番 号	

【質問事項】

番号	頁番号	項目	質問
1			
2			
3			
4			
5			

※枠の幅は適宜調整すること。

※欄が不足する場合は、追加して対応すること。

境港市長 様

旧さかいポートサウナ施設利活用事業

提案概要書（公表用）

1 事業方式、施設の利活用に係る基本方針、活用方法に関する事項

2 地域活性化等に関する事項

3 事業の計画性、実現性及び継続性に関する事項

※上記事項について簡潔に記載してください。

※応募者が最優秀提案者となった場合、本様式を公表します。公表に適さないと判断するもの（価格設定に関する事など）については記載しないでください。