福智町拠点開発施設（ふるさと交流館日王の湯）
建物売却に係る事業者公募要項

１　目的

福智町拠点開発施設（ふるさと交流館日王の湯）は、地域の資源である温泉を活用し、町民や都市住民に対し、健康増進と心身のリフレッシュの場の提供、温泉施設を拠点とした地域活性化のため管理・運営を行ってきたが、令和８年２月末をもって指定管理者による運営が終了し、現在休館中である。

令和８年１月から９月の間に２回の後継指定管理者公募を実施したが応募がなく、指定管理者制度による運営継続は困難と判断したため、当該施設のうち建物及び附帯設備の売却候補者（土地については町との賃貸借契約により使用する借受候補者を兼ねる。）を公募し、その内容及び能力を総合的に比較検討し、最も適格と判断される候補者を選定するものとする。

２　施設の概要

名称		福智町拠点開発施設(ふるさと交流館日王の湯)
所在地		福岡県田川郡福智町神崎１０５６番地の３０
温泉内容	泉質	アルカリ性単純温泉（アルカリ性低張性温泉）
	汲揚量	６５L /分
	源泉温度	最低温度１０．３℃　最高温度２６．０℃
	掘削深度	１６６８．５m
	ポンプ設置位置	９５６m
敷地面積		３１６５６．５３㎡
開設日		平成１４年５月１５日
施設構造		鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造、木造）
建築面積		３７６３．６６㎡ ・管理特産品展示棟 574.93 ㎡ ・温泉棟 1024.22 ㎡ ・交流休憩棟 873.7 ㎡ ・福祉健康棟 615.39 ㎡ ・会議研修棟 510.05 ㎡ ・エネルギー棟 66.04 ㎡ ・渡り廊下 A 30 ㎡ ・渡り廊下 B 30 ㎡ ・便所棟 39.33 ㎡
施設内容	管理特産品展示棟	事務室、会議室、物販コーナー、トイレ
	温泉棟	大浴場１、岩風呂(露天)１、サウナ(高温１・低温１) 水風呂１、ジェット風呂１ ※各男女浴場に有り。 家族風呂４、要介護者用風呂２

	交流休憩棟	大宴会場、中宴会場、レストラン
	福祉健康棟	リラクゼーションスペース、ジェラート工房
	会議研修棟	宿泊室９室、会議室１室
	源泉ポンプ	グルンドフォスポンプ(株) 深井戸用水中ポンプ SP8A－66　50Φ 三相 440V18.5KW
	駐車場	一般車両１３４台、障がい者用８台

３　施設の範囲

別紙「区域図」のとおり

４　施設の利用状況等

過去３年間の施設の利用者数状況は、次のとおり

施設利用者数

項目	令和４年度	令和５年度	令和６年度
一般入浴者	１３２，６０６人	１５０，０９８人	１５８，４７１人
宿泊者	１５７人	２７人	８人
合 計	１３２，７６３人	１５０，１２５人	１５８，４７９人

５　売却の概要

（１）売却方式

プロポーザル（企画提案）方式による売却とする。売却の対象は建物及び附帯設備（温泉関連設備を含む）とし、土地（敷地）は町が所有権を留保したうえで、選定された事業者との間で賃貸借契約を締結する（詳細は（３）参照）。価格のみによる評価ではなく、事業計画の実現可能性・独自性・継続性を総合的に審査・評価し、最優秀提案者を売却候補者として選定する。

（２）売却価格（建物・附帯設備の最低売却価格）

最低売却価格：１，１７０，０００円

・応募者は最低売却価格以上の金額を提案すること。

・提案価格は総合評価の一要素として点数化する（８参照）。

（３）土地（敷地）の賃貸借条件

土地賃料：年額２，８３６，３４８円（予定）

土地（敷地）は町が所有権を保有し、売却の対象としない。建物の買受人となる事業者に対し、町は事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）により土地を賃貸する。

・賃貸借期間は、提案する事業内容に応じて設定する（目安：10 年～30 年程度）。

・賃貸借条件の詳細は、別紙「土地賃貸借条件書」による。

（4）売却の条件

応募者は、以下の条件をすべて承諾の上、応募すること。

① 施設活用方法の自由：本施設の活用方法は、温浴施設としての継続利用に限らず、宿泊・研修・物販等を含む複合利用や、温浴機能を伴わない用途への転換など、応募者の提案に基づく自由な活用を可とする。

② 温浴施設としての継続の推奨：本施設は地域の貴重な温泉資源を活用し整備された経緯を踏まえ、温浴施設としての継続を提案する事業者については、審査においてこれを評価し、配点を優遇する（14 参照）。

③ 温浴施設として継続する場合の特約：温浴施設としての継続を提案し、選定された事業者については、建物売買契約及び土地賃貸借契約において継続期間（提案による。）及び用途を定める特約を設け、義務違反の場合は違約金の支払いを義務付ける。

④ 転売・担保提供・転貸の制限：③の特約を締結した事業者については、当該継続期間中における建物の第三者への譲渡・転売・担保提供、及び土地賃借権の譲渡・転貸は原則として町の事前承認を要する。

⑤ 温泉利用の権利継承等：温浴施設としての継続を提案する事業者は、温泉法上の許可等の権利承継手続きを売主である町と協力して行うこと。なお、温浴機能を伴わない用途へ転換する事業者は、源泉設備の取扱い（保存・撤去・原状回復等）についての方針を提案書に明記すること。

⑥ 建物買戻し特約および土地賃貸借契約解除条項：事業の継続が困難となった場合や、運営に重大な支障が生じた場合に備え、町は対象建物を買い戻す権利（買戻特約）を設定するとともに、土地賃貸借解除条項を設定する。なお、建物買戻特約については、建物所有権移転登記と同時にその付記登記を行うものとし、登記に要する費用は選定事業者の負担とする。

6　応募資格

次の要件をすべて満たす法人（法人格を有する企業・団体等）を応募資格者とする。

(1) 直近決算期における資本金の額が 1,000 万円以上であること。

(2) 日本国内に主たる事務所を有し、事業を行うにあたって必要な許認可等を取得済または営業開始までに取得予定である事業者等であること

(3) 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事業者等であること。

(4) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条に掲げる営業に該当しない事業者であること。

(5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申し立てがなされていない事業者等であること。

(6) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていない事業者等であること。

(7) 国税、地方税に未納がない事業者等であること。

(8) 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を行う事業者等でないこと。

(9)その他、町が不適当と判断する事情がないこと。

7　提出書類

以下の書類を提出期限までに２部（正本１・副本１）提出すること。

(1)　応募申請書（様式第１号）

(2)　事業計画書（様式任意）：活用方針（温浴施設として継続する場合はその継続計画、温浴施設以外の用途とする場合はその事業内容及び温泉資源・源泉設備の取扱い方針）・施設改修計画・開業見込み時期・地域貢献に関する方針・土地賃貸借に関する事項（希望する契約期間等）等を含むこと

(3)　収支計画書（様式第２号）

(4)　収支計算書算定内訳書（様式第３号）

(5)　宣誓書（様式第４号）

(6)　定款、寄付行為、規約等

(7)　法人の登記事項証明書（３か月以内のもの）

(8)　法人の印鑑証明書（３か月以内のもの）

(9)　役員の名簿及び履歴書

(10) 法人その他の団体の設立趣旨、組織及び運営に関する事項の概要が分かる書類

(11) 法人その他の団体の事業計画書、収支予算書(応募する日の属する事業年度のもの)

(12)　法人その他の団体の事業報告書、収支決算書又は貸借対照表、損益計算書等(応募する日の属する前事業年度のもの)

(13) 国税及び地方税の納税証明書（発行から３か月以内のもの）

(14) 提案価格申込書（様式第５号）

8　公募スケジュール

公募開始	令和８年１１月　２日（月）
現地視察（任意）	令和８年１１月１６日（月）～令和８年１２月１８日（金）
質問受付期限	令和８年１２月１８日（金）　17:00 まで
提案書類提出期限	令和８年１２月２５日（金）　17:00 まで（必着）
審査・選定	令和９年１月中（後日通知）
選定結果通知	令和９年２月上旬（予定）
売買契約締結	令和９年３月（予定）

9　申請書類の提出方法

(1)　提出方法

電子データ（メール）及び紙媒体で提出すること。

・電子データ：申請書類一式を下記メールアドレス宛に提出すること。

※ファイル形式はPDF、PowerPoint、Word、Excelいずれかのファイル形式とすること。

・紙媒体：正副各１部を下記提出先に郵送か持参で提出すること。

(2)　提出先

〒822-1292 福岡県田川郡福智町金田937 番地2

福智町役場 防災管財課 管財係

電　話：0947-22-7771

メール：fg0421@town.fukuchi.lg.jp

10　現地視察について

(1) 申込方法　現地視察申込書（様式第６号）に必要事項を記入しメールで提出すること。

(2) 視察日時　令和８年１１月１６日（月）～令和８年１２月１８日（金）のうち希望する日時

※運営の都合上、希望日時に視察できない場合があります。

(3) 受付窓口 福智町役場 企画振興課 地域振興係　fg0500@town.fukuchi.lg.jp

11　申請に係る質問について

(1)　質問方法　質問書（様式第７号）に質問内容を記入しメールで提出すること。

(2)　受付期間　令和８年１２月１８日（金）17:00まで

(3)　受付窓口　福智町役場 企画振興課 地域振興係　fg0500@town.fukuchi.lg.jp

12　審査方法

(1) 選定委員会を設置し、プレゼンテーション審査を令和９年１月に実施する。

(2) 審査項目ごとの配点は、別表「評価基準表」のとおりとする。

(3) 選定委員会委員のそれぞれの評価において、最高得点とした委員の最も多い事業者等を売却候補者として選定し、それに次ぐ者を次点者として選定する。最高得点とした委員数が同数の場合、各委員の採点の合計点が高い事業者を候補者として選定する。

(4) 上記(3)の場合において、最高得点とした委員数、各委員の採点の合計点が同じ場合には、選定委員会の合議により候補者を選定する。

(5) 申請が１事業者のみの場合は、選定委員の評価点の平均点が 60 点以上場合に限り、候補者として選定する。

No.	評価項目	評価の観点	配点
①	事業計画の実現可能性・独自性	資金計画・収支見通し・開業時期の具体性、温浴施設に限らない自由な発想・事業アイデアの独自性	45 点
②	温浴施設としての継続性	温浴施設としての継続の有無及びその確実性（継続する場合：維持方法・施設改修計画・利用者への配慮／継続しない場合：温泉資源の取扱い方針）	10 点
③	地域貢献・公益性	地域雇用・地元連携・障がい者等への配慮・料金設定	15 点

④	事業者の経営能力・実績	財務健全性・温浴または類似施設の運営実績	20 点
⑤	提案価格（建物譲渡価格）	最低売却価格超過額に応じた評価	10 点

※温浴施設として継続しない提案については、②「温浴施設としての継続性」の評価点は付与されないが、他の評価項目により総合的に審査を行う。

13　選定結果の通知

候補者決定後、全応募者に対して文書及びメールで通知し、結果を公表する。

14　その他

ア　本公募に要する費用は、すべて応募者の負担とする。

イ　提出書類は返却しない。

ウ　申請書類提出後に修正を行うことはできない。

エ　虚偽の申請または不正行為があった場合は、失格とし、選定後であっても取り消すことがある。

オ　売却候補者が辞退した場合は、次点の提案者と交渉する場合がある。

カ　本施設建物に係る固定資産税等は、所有権移転後から買受人の負担とする。土地に係る公租公課その他の費用負担については、土地賃貸借契約に定めるところによる。

キ　施設内に残置物がある場合の処分費は買受人の負担とする。

ク　本公募は、町の都合により中止または変更する場合がある。

ケ　詳細は別紙「売却仕様書」を参照すること。