

渋川市北橘温泉ぼんどうの湯及び北橘温泉
源泉施設の譲渡に係る募集要項

令和3年4月

渋川市産業観光部観光課

目 次

第 1 基本事項

1 募集の趣旨	1
2 物件の概要	1
3 応募資格	3

第 2 譲渡の条件

1 契約内容	4
2 売買契約の締結	4
3 物件の最低譲渡価格	4
4 契約保証金	4
5 物件の売買代金の支払	5
6 所有権の移転及び物件の引渡し	5
7 所有権の移転登記	5
8 契約不適合責任	5
9 指定用途及び転売等の禁止	5
10 買戻しの特約	6
11 人口減少対策及び地域コミュニティに貢献する提案	6
12 関係者への対応	6
13 引継ぎ	6
14 建物の名称	7
15 法令等の遵守	7
16 その他	7

第 3 募集及び応募の方法

1 スケジュール（予定）	8
2 応募手続	8
3 公募説明会及び現地見学等	10
4 質問事項等の照会先	11

第 4 選定及び決定の方法

11

渋川市北橋温泉ばんどうの湯及び北橋温泉源泉施設の譲渡に係る募集要項

第1 基本事項

1 募集の趣旨

渋川市北橋温泉ばんどうの湯及び北橋温泉源泉施設（以下「渋川市北橋温泉ばんどうの湯等」という。）は、旧北橋村において、市民の心身ともに健全な育成及び健康増進を図るとともに、福祉の向上及び世代間交流を促進することを目的として、設置された。

令和2年度までは、効果的かつ効率的な運営や維持管理を行うために、指定管理者制度を導入していたが、今回さらなる施設の有効活用が必要であるという判断から、これまで市営施設として運営してきた渋川市北橋温泉ばんどうの湯等を、優れた運営能力を有する民間事業者へ譲渡することとし、次のとおり譲渡先法人（この募集要項第4－（1）により決定した譲渡先法人をいう。以下同じ。）を募集する。

なお、渋川市北橋温泉ばんどうの湯（以下「ばんどうの湯」という。）は、令和3年4月1日から休館している。

2 物件の概要

※別紙1「位置図」、別紙2「明細図」、別紙3「平面図」、別紙4「渋川市北橋温泉ばんどうの湯等の経営状況」、別紙5「渋川市北橋温泉ばんどうの湯の物品」及び別紙9「温泉分析書」参照

（1）建物に関すること

物件名	所在地	施設概要
渋川市北橋温泉ばんどうの湯	渋川市北橋町下箱田605番地5 他2筆	・開館日 平成13年12月25日 ・延床面積 662.42 m ² ・建物構造 鉄筋コンクリート・木造かわら・合金メッキ 鋼板ぶき平家建 ・施設内容 1階 浴室、サウナ室（2室）、露天浴槽（2

		か所)、貸切風呂(1室)、脱衣室(2室)、倉庫等
北橋温泉源泉施設	渋川市北橋町下箱田570番地1	<ul style="list-style-type: none"> ・竣工日 平成12年4月11日 ・延床面積 13.24 m² (機械室) ・建物構造 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ・その他 揚湯ポンプ及びモーター ア 設置 平成28年7月 イ 揚湯ポンプ メーカー：グルンドフォスポンプ社 型式：SP17-10NGS ウ モーター メーカー：グルンドフォスポンプ社 型式：MS6000RI

(2) 土地に関すること

所在(地番)	地目	地積(m ²)	備考
渋川市北橋町下箱田605番5	宅地	14,066.85	ばんどうの湯
渋川市北橋町下箱田536番10	宅地	21.77	
渋川市北橋町下箱田599番2	宅地	499.49	
渋川市北橋町下箱田570番1	鉱泉地	330.00	北橋温泉源泉施設
地積合計(4筆)		14,918.11	

(3) 関連附帯施設等

引湯管及び水道等附帯建築物・附帯構造物一式

(4) 物品

別紙5「渋川市北橋温泉ばんどうの湯の物品」のとおり

(5) 特記事項

- ア 温泉権については、土地（渋川市北橋町下箱田 570 番 1）に含まれる。
- イ 進入路の土地の一部は民有地のため、賃貸借契約を結ぶ必要がある（本募集要項第 2 - 1 6 - (1) を参照）。

3 応募資格

応募資格者は、次の条件を満たす法人とする。

- (1) 租税及び公課の滞納がないこと。
- (2) 会社更生法（平成 1 4 年法律第 1 5 4 号）、民事再生法（平成 1 1 年法律第 2 2 5 号）及び破産法（平成 1 6 年法律第 7 5 号）の適用を受けていないこと。
- (3) 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 7 7 号）第 2 条第 2 号に掲げる暴力団及び同条第 6 号に掲げる暴力団員でないこと。
- (4) 地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 4 条の 2 第 1 1 項に規定する指定管理者の指定の取消又は指定管理業務の停止を受けていないこと。
- (5) 地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (6) 渋川市建設工事請負業者等指名停止措置要綱（平成 1 8 年渋川市告示第 8 号）に基づく建設工事請負業者等の指名停止を受けていないこと。
- (7) 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 2 3 年法律第 1 2 2 号）第 2 条第 1 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業への使用を目的としないこと。
- (8) 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 1 1 年法律第 1 4 7 号）第 5 条及び第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと。又は関与していないこ

と。

第2 譲渡の条件

1 契約内容

物件の売買契約（以下「売買契約」という。）の内容については、別紙6「市有財産土地建物売買契約書（案）」のとおりとし、内容をよく確認の上、応募すること。

2 売買契約の締結

渋川市と譲渡先法人は、譲渡先法人の決定後、速やかに売買契約を締結する。なお、売買契約の締結に係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とする。

3 物件の最低譲渡価格

物件の最低譲渡価格は、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき、渋川市が決定した総額5,959,400円（建物の消費税及び地方消費税を含む。）とし、当該最低譲渡価格を下回る価格を提示した場合は、失格とする。

【物件の最低譲渡価格の内訳】

土地（工作物を含む。） 4,833,000円

建物（建築設備を含む。） 1,126,400円

（消費税及び地方消費税を含む。）

物品 譲与（無償譲渡）

4 契約保証金

譲渡先法人は、渋川市が指定する期日までに、契約保証金として契約金額の100分の10以上の額を渋川市が交付する納入通知書により金融機関で現金一括払にて納入すること。

5 物件の売買代金の支払

物件の売買代金は、契約締結から30日後の日までに、渋川市が交付する納入通知書により金融機関で現金一括払にて納入すること。物件の売買代金の支払いに係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とする。

6 所有権の移転及び物件の引渡し

物件の所有権は、譲渡先法人が物件の売買代金を支払ったときに、渋川市から譲渡先法人に移転するものとする。

なお、物件は、現状有姿で引き渡すものとし、物件の所有権が移転したときは、渋川市は物件を引き渡したものとする。本募集要項を十分に確認するとともに、現地及び関係規制等を必ず調査確認すること。物件に係る当該引渡日以降に生じる一切の費用は、譲渡先法人の負担とする。

7 所有権の移転登記

所有権の移転登記は、渋川市が物件の売買代金の入金を確認した後、渋川市が囑託する。当該登記の申請に係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とする。

8 契約不適合責任

渋川市は、物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合において、この契約締結日以降の契約不適合責任を負わない。

9 指定用途及び転売等の禁止

物件の用途は公衆浴場法（昭和23年法律第139号）第1条に規定する公衆浴場（以下「指定用途」という。）とし、譲渡先法人は引渡日から令和4年4月1日までに物件を指定用途に供しなければならない。指定用途に供する期間は、売買契約の締結日から10年間とする。

譲渡先法人は、売買契約の締結日から10年の間、渋川市の承認を受けることなく、第三者に物件の所有権を移転し、又は地上権、質権、使用貸借

による権利若しくは賃貸借その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

10 買戻しの特約

渋川市は、所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行う。売買契約の締結日から10年の間に、譲渡先法人に契約違反があった場合、契約を解除して渋川市が物件を買い戻すことができるものとする。

買戻特約の登記は、所有権移転登記と同時に行うものとし、当該登記の申請に係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とする。

11 人口減少対策及び地域コミュニティに貢献する提案

渋川市では、人口減少対策及び高齢者から子育て世代までが安心して暮らせる環境の拡充を目指している。

本施設において、人口減少対策及び健康づくり、生涯学習、多世代交流、子育て支援等が提供できる体制の構築を視野に入れた提案を行うこと。

12 関係者への対応

(1) 従業者

譲渡先法人は、渋川市内に住所を有する者の雇用について配慮すること。また、譲渡前において指定管理者が雇用していたばんどうの湯の従業者が従事を希望する場合、当該従業者の雇用について特に配慮すること。

(2) 地域関係者（近隣住民及び関係自治会）

譲渡先法人は、譲渡の前後において、地域との良好な関係の構築に努め、積極的な地域交流を図ること。

13 引継ぎ

譲渡先法人は、渋川市及びその他関係者と引継ぎ方法、物品の取扱い等その他必要な事項について協議及び調整を行うこと。

当該引継ぎにおいて生ずる一切の費用及び責任は、譲渡先法人の負担とする。

1 4 建物の名称

譲渡後の建物の名称は、周囲の誤解（渋川市による運営の継続）を招かないために、「渋川市」（ひらがな、カタカナ、英字の表記を含む。）という語句を使用しないこと。

1 5 法令等の遵守

施設整備及び運営にあたっては、関連する法令、条例等を遵守すること。

1 6 その他

※別紙 2「明細図」及び別紙 8「運営に係る参考資料」参照

(1) ばんどうの湯への進入路は、建物の北及び北東に 2 か所あるが、北側進入路の土地の一部は民有地である。譲渡先法人は、渋川市と地権者との土地賃貸借契約内容（地番、賃借面積）を引継ぎ、同額程度の賃借料で地権者と土地の賃貸借契約を結ぶこと（賃借面積及び賃借料については、別紙 8 を参照）。

また、進入路は公衆用道路として利用し、隣接する土地への通行を妨げないこと。

(2) 北橋温泉源泉施設からばんどうの湯間に布設されている引湯管は、一部が市有地（市道）に埋設されており、令和 7 年 3 月 31 日まで市道の占用許可（約 272m）を受けている。このため、譲渡先法人は、占用許可を受けた者の地位を承継するため、渋川市建設交通部土木管理課に地位承継届を提出すること。

なお、占用料については、同課に確認すること。

(3) 温泉の将来における泉質の変化及び湯量の減少に伴う保証等はしない。なお、湯量については、別紙 8 に記載する湧出量の状況を参照すること。

(4) 土地（渋川市北橋町下箱田 605 番 5 及び 570 番 1）の一部は、「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当しており、開発・建築等の土木工事を行う場合、文化財保護法第 9 3 条第 1 項の規定に基づく届出が必要になるため、

発掘調査の有無などの詳細については、渋川市教育部文化財保護課に確認すること。

(5) 土地の位置、形状及び地番については、法務局に備え付けられている地図を確認すること。

(6) 渋川市の観光施策に対して、積極的に協力するよう努めること。

(7) 本募集要項に定めのない事項について疑義が生じた場合は、渋川市と協議し定めること。

第3 募集及び応募の方法

1 スケジュール（予定）

- | | |
|------------------------------------|------------------------------|
| (1) 募集要項の配布 | 令和3年4月30日（金）から
5月31日（月）まで |
| (2) 公募説明会及び施設見学 | 令和3年5月13日（木） |
| (3) 質問の受付 | 令和3年4月30日（金）から
5月17日（月）まで |
| (4) 質問に対する回答期限 | 令和3年5月24日（月） |
| (5) 応募申込書等の提出受付 | 令和3年5月24日（月）から
5月31日（月）まで |
| (6) 選定委員会
(書類審査、プレゼンテーション、面接審査) | 令和3年6月 |
| (7) 譲渡先法人の決定 | 令和3年6月 |
| (8) 売買契約の締結 | 令和3年6月 |
| (9) 売買代金の支払及び物件の引渡し | 令和3年6～7月 |

2 応募手続

(1) 募集要項及び応募申込書等は、令和3年4月30日（金）から渋川市ホームページ（URL <http://www.city.shibukawa.lg.jp/>）に掲載する。

また、次の場所で配布する。

(配布場所) 渋川市石原6番地1 渋川市役所第二庁舎 産業観光部観光課
観光施設係

ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分まで

(2) 受付期間 令和 3 年 5 月 2 4 日 (月) から同年 5 月 3 1 日 (月) まで
(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分まで)

(3) 提出場所 渋川市役所観光課観光施設係 (第二庁舎) に直接持参すること。

(4) 提出書類

ア 応募申込書 (様式 1)

イ 誓約書 (様式 2)

ウ 事業計画書 (様式 3)

エ 収支計画書 (様式 4)

オ 団体の概要がわかるパンフレット等

カ 法人の履歴事項全部証明書 (発行から 3 か月以内のもの)

キ 印鑑証明書 (発行から 3 か月以内のもの)

ク 法人定款

ケ 滞納 (国税・都道府県税・市税) がない旨の証明書

コ 直近 3 か年分の決算書 (貸借対照表、損益計算書、勘定科目内訳明細書、その他財務状況に関する書類) 及び税務申告書 (法人税及び地方法人税各事業年度の確定申告書) の写し

サ 直近 3 か年分の連結財務諸表 (連結貸借対照表、連結損益計算書、その他財務状況に関する書類) ※ 支配従属関係にある企業集団に該当する場合

シ 譲受希望価格提示書 (様式 5)

(5) 提出部数 上記 (4) ア～サについては正本 1 部及び副本 (写し) 1 3 部を、上記 (4) シについては正本 1 部を提出すること。

(6) 留意事項

ア 提出書類の体裁は、次のとおりとする。

(ア) A 4 判縦で統一し、原則左横書きとすること。ただし、既存の文書を添付する場合は、これ以外の書式も可とするが、大きさは A 4 判に統

一すること。

(イ) 提出書類は、上記(4)ア～サの順にA4判フラットファイルに左綴じし、項目ごとに白紙の仕切り紙を挟んで、仕切り紙に見出しを付けること。また、上記(4)シは、角2封筒に封印すること。

(ウ) 正本と副本の記載内容が異なることのないように注意すること。なお、副本は正本の写し(コピー)とすること。

(エ) フラットファイルの表紙、背表紙には「渋川市北橋温泉ばんどうの湯等応募関係書」及び法人名を記載し、角2封筒の表面には「渋川市北橋温泉ばんどうの湯等譲受希望価格提示書在中」及び法人名を記載すること。

イ 提出書類は、理由のいかんを問わず返却しない。

ウ 必要と認める場合には、追加書類の提出を求めることがある。

エ 応募後に辞退する場合は、辞退届(様式は任意)を提出すること。

オ 応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とする。

3 公募説明会及び現地見学等

(1) 日 時 令和3年5月13日(木) 午前9時

(2) 場 所 ばんどうの湯

(3) 参加申込 公募説明会及び現地見学への参加は、1法人4名以内とする。「公募説明会及び現地見学参加申込書」(別紙様式6)により5月12日(水)正午までに次項の照会先へ電子メールで申し込むこと。現地見学は、説明会終了後に行う。なお、公募説明会及び現地見学の参加の有無は、選定に一切影響はないものとする。

(4) 図面等の閲覧 建築図面、機械設備図面等については、観光課において、令和3年4月30日(金)から同年5月31日(月)までの間、閲覧することができる。

(ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前9時から午後5時まで)

(5) 質疑受付 質問は、現地見学に際しては受け付けないものとする。

「譲渡公募に関する質問書」(別紙様式7)により、令和3年4月30日(金)から同年5月17日(月)午後5時までの間に次項の照会先へ電子

メールで送付すること。

質問に対する回答は、原則として公募説明会及び現地見学の参加法人並びに質問書を提出した法人に対して全て公開し、電子メールにて送付する。

4 質問事項等の照会先

渋川市産業観光部観光課観光施設係

〒377-8501 群馬県渋川市石原6番地1（第二庁舎）

電話 0279-22-2873（観光課直通）

FAX 0279-22-2132

電子メール kankou2@city.shibukawa.gunma.jp

第4 選定及び決定の方法

※別紙7「譲渡先候補法人選定評価表」参照

- (1) 「渋川市北橘温泉ばんどうの湯等譲渡先候補法人選定委員会」が、審査（書類審査、面接審査）及び評価（運営能力評価、価格評価）を行い、評価の最も高い応募法人を譲渡先候補法人として選定し、その報告に基づき、市長が譲渡先法人を決定する。
- (2) 各応募法人の総合得点は、公表するものとする。ただし、譲渡先候補法人として選定された者以外の応募法人の名称については、公表しないものとする。
- (3) 譲渡先法人の決定後、所有権の移転までの間に譲渡先法人の決定の取消し又は別紙6「市有財産土地建物売買契約書（案）」の規定に基づく売買契約の解除をしたときは、その他の応募法人と協議を行い、市長が再度譲渡先法人を決定することがある。