

那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業

募集要項

令和 8 年 1 月

那須塩原市保健福祉部 健康増進課

第1 事業概要と実施方針

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（以下「PFI法」）とする。に基づくコンセッション方式により実施するものである。

事業概要及び実施方針は、「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業実施方針」（以下「実施方針」という。）に明記している。

那須塩原市健康長寿センターは、健康の増進、福祉の向上及び世代間の交流を目的に、平成10年に設置した施設である。同施設内入浴施設は、名称を「長寿の湯」として、平成10年に施設開館と同時に開業し、令和6年度末、将来的な財政負担の軽減等を理由に市の管理運営を終了した。

このたび、民間事業者による入浴事業の継続を主として、民間手法の効果的な活用による地域活性化を見込むとともに、官民連携等の手法により市に新たな付加価値を創出する施設として、整備するものである。

本事業の意義を理解した事業者を運営権者として選定する必要があることから、実施方針に基づき、公募型プロポーザル方式により評価を行い、選定した事業者と随意契約を締結することとする。

第2 事業内容

対象施設の概要は、後述「第6 公共施設等の対象施設等に関する事項」を参照すること。

事業は、対象施設について、次の3つの業務を実施するものとする。

- ・施設リニューアル業務
- ・施設運営業務
- ・施設維持管理業務

なお、それぞれにおいて、市が要求する水準は、別紙「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業要求水準書」において示す。

第3 活用のコンセプト

次のコンセプトに基づき、施設の公共的価値の向上と経済的持続性を両立させる活用提案を募集する。

※ 実施方針から再掲

NO.	内容	事例
1	新たな集客を生み出す魅力的な施設運営及びコンテンツの企画・提供	・コンセプトに沿った施設リニューアル ・体験型プログラム 等
2	施設及び周辺地域の賑わいの創出に資する取組の展開	・継続的なイベント開催 ・協働による空間活用 ・情報発信拠点の整備 ・地元事業者・人材の積極的活用 等
3	行政との連携に資する取組(官民連携に資する取組)	・地域の健康づくり ・地域の子育て支援 ・地域のスポーツ振興 等
4	持続可能な運営を可能とする収益性の高いビジネスモデルの構築	・多層的な収益源の確保 ・官民連携による経営戦略の展開 等

第4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、民間の営利法人を含めた法人その他の団体とし、次に掲げる要件を満たすこと。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年施行令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に該当しないこと。
- ・那須塩原市のほか、他の公共機関から指名競争入札における指名停止措置を受けていないこと。
- ・経営に実質的に関与している者及び使用人が、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及び第 6 号に規定する暴力団員に該当しないこと。
- ・市税等の滞納者でないこと。

第5 活用に関する制限

次の用途に係る活用はできない。

- ・風俗営業及びそれに類する用途
- ・近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- ・消費者金融ならびに宗教活動・政治活動等を行う用途
- ・事務所や住居のみの活用等、広く市民や観光客等が利用できない用途
- ・その他、市長が適さないと判断した用途

第6 公共施設等の対象施設等に関する事項

6-1. 本事業の対象施設等

運営権設定対象施設は次のとおりとする。

※ 実施方針から再掲 「(1) 本事業の対象施設概要」

対象施設	健康長寿センター内入浴施設 ※旧「長寿の湯」部分 ※旧「長寿の湯」部分及び関連する入浴設備
所在地	栃木県那須塩原市南郷屋 5 丁目 163 番地(健康長寿センター1階)
構造	鉄骨鉄筋コンクリート
面積(屋内)	1,210.80 m ² (施設全体 : 5,542.40 m ²) 【主な屋内設備】 <ul style="list-style-type: none">・浴室(男湯・女湯含め) : 408.00 m²・脱衣室(男湯・女湯含め) : 91.60 m²・リフレッシュルーム(下足コーナー含む) : 234.70 m²・大広間 250.20 m²・機械室 40.80 m² <p>※その他屋外に源泉ポンプ、ろ過・メタンガス除去設備あり。</p>
建築年月日	平成 10 年 1 月 29 日
入浴施設の開業年月	平成 10 年 4 月
温泉の概要	源泉名 : 長寿の湯(所有権 : 那須塩原市) 湧出量 : 109.6 ℥ / 分 泉質 : アルカリ性単純温泉 泉温 : 49.6°C
温泉の利用者 (直近 5 年)	令和 2 年度 : 102,745 人 令和 3 年度 : 34,908 人(コロナ禍での休館あり) 令和 4 年度 : 60,755 人 令和 5 年度 : 101,901 人 令和 6 年度 : 110,020 人 ※令和 7 年 3 月末を以て市の管理運営を終了。
備考	健康長寿センターは、入浴施設のほか、市民の成人検診・乳幼児健診を行う西那須野保健センター、那須塩原市社会福祉協議会事務室、市民等への会議室貸館等を行う複合施設。

※施設の位置図・配置図は実施方針を参照。

6-2. 対象施設以外の施設利用

健康長寿センター施設内のその他の施設についても関連事業として利用を希望する事業者は、事業提案により市と協議を行うこと。その他の施設については、実施方針「平面図」を参照。

第7 本事業に係る経緯と今後の予定

年月/時期	内容	備考
令和6年2月	長寿の湯について、令和6年度末での市の管理運営終了を議員報告	
令和6年4月 から6月	長寿の湯の今後の活用について、サウンディング型市場調査を実施	2社が参加
令和6年11月	国土交通省主催サウンディング型市場調査に参加	3社が参加
令和7年3月	3/30が最終営業日 以降施設は休業	3/31は休館日
令和7年12月	・那須塩原市12月定例会議で那須塩原市健康長寿センター条例を改正 ・12月25日、「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業実施方針」を公表	公共施設等運営権の設定に 係る改正内容
令和8年1月	・1月6日、「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業特定事業の選定」を公表 ・1月8日、「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業募集要項(当資料)」「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業要求水準書」等を公表	選定手続きは後述
令和8年3月(予定)	基本協定の締結	
選定後速やかに	運営権設定の承認に係る議会の議決	
議会議決後	実施契約を締結	
実施契約締結後	施設改修開始	事業者による施設改修
令和8年度中(予定)	入浴施設の再開	

第8 運営権設定期間

本事業の契約期間は、市と事業者が実施契約を締結した日から10年以上とし、期間の詳細は選定事業者との実施契約により定める。

運営事業期間及び運営権の存続期間は、運営権設定日から契約が終了する日までとする。期間の延長については、運営権者からの申出により、それまでの運営状況等を踏まえて、市と協議できるものとする。

第9 運営権の対価等について

9-1. 運営権対価と市の負担額の考え方

事業者が支払う運営権対価は、次にある市の負担額を要しない場合に限り、市に提案することとする。

市の負担額は、特定事業に係る費用のうち、施設リニューアル業務として市が定めた上限額の範囲内の費用を実施契約において定める。

なお、市が定める負担総額の上限額は7,000万円とする。内訳は、内装・設備改修等費用を6,000万円、予備源泉ポンプ設備購入費用(現在設置する主ポンプと同程度のもの)を1,000万円として各上限額を定める(※)。

運営権対価の支払方法は、年額、月額等の分割払いも可とし、支払計画は市と事業者双方の合意により決定する。

※ 現在、源泉ポンプは予備ポンプの配備が無いため。

9-2. 市の負担額の支払方法

市の負担額は、施設リニューアル業務において、事業者の業務完了報告後、市の業務完了検査を合格した後に、事業者へ当該事業費を支払う方法を想定している。

9-3. プロフィットシェアリングの設定

事業者の特定事業の運営の結果生じる利益について、一定割合を市に帰属させるプロフィットシェアリングを設定する。

プロフィットシェアリングの方法は、事業者からの提案を受け、市と事業者の協議により実施契約において定める。

第10 現地見学

現地見学は次のとおり実施する。

日時	令和8年1月15日（木）午前10時から30分程度を想定
場所	健康長寿センター内入浴施設、旧「長寿の湯」スペース及び機械室 ※希望があれば、入浴施設見学終了後、その他のスペースの見学を実施。
参加申込期限	令和8年1月13日（火）午後4時まで
申込方法	後段「第19 問い合わせ先」へ参加を希望する旨、電子メールを送付

第11 質問・回答

参加表明及び企画提案書の作成について質問がある場合は、様式1号「質問書」により、電子メールにて令和8年1月21日（水）まで受付ける。

各質問内容は取りまとめの上、質問の提出があった事業者に対して令和8年1月23日（金）までに電子メールにて回答する。

第12 運営事業者の選考方法

12-1. プロポーザルの審査

「那須塩原市健康長寿センター内入浴施設利活用事業に係るプロポーザル選定委員会」を設置し、事業者の企画提案に基づくプレゼンテーション及びヒアリングを行い、次の審査基準に基づいて採点する。応募者多数の場合は提出書類をもとに、事前に事務局審査を実施する場合がある。

12-2. プrezentation及びヒアリング実施日時及び審査結果の通知

- ・プレゼンテーション及びヒアリングは、令和8年2月中旬を予定。
- ・確定した日時は、各応募者へ事前通知する。
- ・プロポーザル選定結果は、書面により全提案者に通知する。

第13 審査基準

「第3 活用のコンセプト」に基づき審査を行う。審査における評価項目、評価事項、配点等は次のとおり。

評価項目	評価事項	配点
提案者	経営状況、組織体制	5点
	類似事業履行実績、施設運営能力	5点
提案内容	具体性、収支計画の妥当性	15点
	創意工夫	20点
	施設デザイン	20点
	地域との関わり	10点
	市への施策貢献	10点
運営権対価等	公共施設等運営権対価	5点
	プロフィットシェアリングの設定	5点
	施設リニューアル事業における市の見込負担額	5点
計		100点

14-1. 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、本募集要項、PFI法、公共施設等運営権及び公共施設等運営事業に関するガイドライン（内閣府）、運営権対価の税法上の取扱い等、他の関係諸法令を理解・遵守の上で、次の書類を提出すること。

書類名称	様式等	備考
参加申込書	2号	
会社概要書	3号	
法人の国税及び市税の納税証明書	写し	申請日から3ヶ月以内に発行のもの
法人の登記事項証明書（現在事項証明）	写し	申請日から3ヶ月以内に発行のもの
印鑑登録証明書	写し	申請日から3ヶ月以内に発行のもの
財務諸表	写し	直近決算のもの

14-2. 提出期限

令和8年1月21日（水）午後4時まで ※期限を過ぎて到着したものは受付不可。

14-3. 提出方法

持参又は郵送等（レターパックでも可）

14-4. 提出場所

那須塩原市保健福祉部健康増進課（栃木県那須塩原市黒磯幸町8番10号）

14-5. 提出部数

原本1部

14-6. 審査結果通知

令和8年1月23日（金）までに参加資格要件確認結果を送付する。

14-7. 参加辞退

参加申込後諸事情により公募参加を辞退する場合は、任意様式により、速やかに「第19問
い合わせ先」へ申し出ること。

第15 企画提案書提出期日及び留意事項

15-1. 提出書類_企画提案書等

書類名称	様式等	備考
企画提案書	任意	<ul style="list-style-type: none">●本募集要項の記述内容を熟読し、本事業の趣旨等を網羅した上で、「第13 審査基準」のポイントを押さえた提案とすること。●企画提案書内容の例<ul style="list-style-type: none">・全体計画（事業コンセプト、事業内容等）・施設リニューアル案（図面、リニューアル概要等）・事業工程表（施設リニューアル、運営開始までの予定表等）・事業の収支計画（事業年度ごとの収支計画、資金調達計画、運営収入の根拠等）
公共施設等運営権対価及び市負担額等に関する書類	4号	
市負担額の内訳概算を示す書類	任意	市負担額の内訳詳細が分かる書類
プロフィットシェアリングの内容を示す書類	任意	プロフィットシェアリングの内訳詳細が分かる書類
付帯事業の企画提案書	任意	付帯事業がある場合に提出
支援機関の意見書	5号	税理士、公認会計士、中小企業診断士、金融機関等の支援機関が作成

15-2. 提出期限

令和8年2月4日（水）午後4時まで ※期限を過ぎて到着したものは受付不可。

15-3. 提出方法

持参又は郵送等（レターパック可）

15-4. 提出場所

那須塩原市保健福祉部健康増進課（栃木県那須塩原市黒磯幸町8番10号）

15-5. 提出部数

原本1部、副本6部 ※副本は複写可

【事業者選定に関するスケジュール_まとめ】

日程	内容	備考
令和8年1月8日(木)	募集要項の公表	
令和8年1月13日(火)まで	現地見学の参加申込期限	電子メールで連絡
令和8年1月15日(木)	現地見学	午前10時から
令和8年1月21日(水)まで	質問書の提出期限	提出は電子メール
令和8年1月21日(水)まで	参加申込書の提出期限	提出は文書
令和8年1月23日(金)頃	参加資格確認結果通知の送付	
令和8年2月4日(水)まで	企画提案書の提出締切	提出は文書
令和8年2月中旬	プレゼンテーション・ヒアリング審査	開催日時は電子メールで事前に連絡

第16 最優秀提案者との契約までの流れ

最優秀提案者について、基本協定を締結し、市による市議会での議決を得た後実施契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに実施契約の締結の手続を行う。なお、契約締結に係る協議により、最優秀提案者と契約ができない場合は、次点者と契約について協議するものとする。

第17 提出書類の取扱い

- ・提出された企画提案書等は、返却しない。
- ・提出後の企画提案書等の修正又は変更は認めない。
- ・提出された提案等の書類は、プロポーザルによる候補者の選定のために使用（複製等含む。）し、提案者に無断で他の目的のために使用しない。
- ・市が審査等に当たり、必要と認める場合は、追加資料を求める。
- ・企画提案書の提出は1者につき1案とする。

第18 その他

18-1. 費用負担

書類作成及び提出に係る費用等の必要経費は、全て提案者の負担とする。

18-2. 参加辞退

参加申込後又は企画提案書類の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに書面（任意様式）により、辞退の旨を担当課あてに提出すること。

18- 3. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とし、失格要件に該当することが判明した場合又は辞退した場合は、次点の参加事業者と契約締結の協議を行う。

- ・参加資格要件を満たしていない場合
- ・提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・本要項で示した条件に適合しない書類の提出があった場合
- ・選定に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
- ・プレゼンテーションを無断で欠席した場合

第19 問い合わせ先

那須塩原市 保健福祉部健康増進課

担当：阿久津

〒325-0057 栃木県那須塩原市黒磯幸町8番10号

電話：0287-62-7197(平日午前9時から午後4時)

e-mail：kenkouzoushin@city.nasushiobara.tochigi.jp

