

土柱休養村センター（阿波土柱の湯）跡地利活用事業
公募型プロポーザル実施要項

（解体・活用条件付き市有財産売却プロポーザル）

令和7年10月

阿 波 市

1 募集の趣旨

土柱休養村センター（阿波土柱の湯）は昭和54年4月に、市民相互の交流と健康、活力の増進を図ることを目的に整備された施設です。

施設運営について、平成18年度以降は、民間活力の導入によるサービス向上を図るため、指定管理者制度を導入し、経営やサービスの向上に努めてきました。

しかし、施設設置から46年が経過する中で、施設や設備の老朽化に加え、令和6年3月に大規模な漏水が発生したため、同年5月より休館とし、現在に至っています。

休館中には、大規模改修や新築など幅広く検討を進めてきましたが、施設の老朽化の程度や施設整備にかかる費用などを総合的に勘案し、営業の再開は困難との判断に至りました。

一方、土柱休養村センター（阿波土柱の湯）は開館以来、多くの方々に愛されてきた施設であることや、周辺は「阿波の土柱」をはじめとする集客力が期待できるエリアであることから、新たに市民のみなさまの「憩い」や「癒し」を創出する空間として官民連携による跡地利用を目指すこととしました。

当該跡地利用の手法として、市は事業者に対し、既存施設等の解体条件を付けて土地を売却し、施設の解体費用については、市が負担金として交付する方式を採用しています。土地を購入した事業者は解体条件の付いた施設等を速やかに解体し、その跡地を「憩い」や「癒し」の創出と地域の活性化に繋がる施設として事業者自らが整備及び活用する条件を設定しています。また、隣接する休養村ふれあい公園等については、事業者の提案に基づき、市が再整備することで相乗効果の発揮を目指しています。

当該趣旨に理解があり、土柱休養村センター（阿波土柱の湯）の跡地の購入及び活用を提案したい事業者は、当「土柱休養村センター（阿波土柱の湯）跡地利活用事業公募型プロポーザル実施要項（以下「実施要項」という。）」に基づき応募してください。

2 主な募集手続の流れ

実施要項等の公開・配布 (市ホームページにて公表)	令和7年10月6日(月)～12月4日(木)
現地見学会の開催	令和7年10月28日(火)～10月31日(金) ※令和7年10月24日(金)までに事前予約が必要。
質問受付期間	令和7年10月7日(火)～11月12日(水)
質問書に対する回答	令和7年10月17日(金) 10月31日(金) 11月14日(金)
応募書類提出期間	令和7年12月2日(火)～12月4日(木)
プレゼンテーション審査	令和7年12月18日(木)
契約候補者の決定	令和7年12月22日(月)
事業実施に係る協定の締結	令和8年1月中旬
土地売買仮契約の締結	令和8年1月中旬
土地売買本契約の締結	令和8年2月

※上記スケジュールは予定であり、変更になる場合があります。

3 物件及び提案金額

(1) 施設概要

施設名称	土柱休養村センター（阿波土柱の湯）
所在地	阿波市阿波町北正広 205-1
設置目的	市民相互の交流と健康、活力の増進を図る

(2) 建物

建物番号	建物名称	建築年	延床面積	構造	解体要否
1-A	公衆浴場	昭和 54 年	747.13 m ²	鉄筋コンクリート造	要
1-B	公衆浴場玄関	平成 23 年	8.00 m ²	鉄骨造	要
1-C	機械室	平成 12 年	27.00 m ²	鉄骨造	不要
1-D	駐車場便所	昭和 50 年	12.25 m ²	鉄筋コンクリート造	要
1-E	休憩所	昭和 50 年	12.25 m ²	鉄筋コンクリート造	要
2	チップボイラー室	—	23.78 m ²	鉄骨造	不要

(3) 土地

所在地	登記簿面積 (m ²)	地目
阿波市阿波町北正広 203 番 2	501.00	原野
阿波市阿波町北正広 203 番 3	743.00	原野
阿波市阿波町北正広 204 番 1	1,394.00	山林
阿波市阿波町北正広 205 番 1	973.75	宅地
阿波市阿波町北正広 206 番 1	5,953.00	原野
阿波市阿波町北正広 206 番 8	1,023.00	山林
阿波市阿波町北正広 213 番	1,596.93	宅地
阿波市阿波町北正広 216 番 2	501.00	原野
阿波市阿波町北正広 206 番 10	270.61	宅地
合計	12,956.29	—

※上記土地の一部が土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に該当していますので、購入及び利活用を希望される事業者は、事前にハザードマップ等で区域を把握し、提案する事業に支障が無いことを確認した上で応募してください。

(4) 提案金額

以下の金額は提案事項とします。

- ① 解体工事費 上限額 7,200 万円(税込) ※工事の詳細は別紙解体工事図面参照
- ② 土地購入費 下限額 2,872 万円

なお、上記提案金額とは別に提案に基づき事業者が行う施設整備等に対して整備完了後に上限額 2,000 万円の補助金を交付します。

4 応募

(1) 応募資格

審査への応募者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する団体とします。個人での参加はできません。

- ① 事業実施期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき破産手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等に基づく更生又は再生手続を行っている法人でないこと。
- ⑤ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ⑥ 公租公課（国税及び地方税）を滞納していないこと。
- ⑦ 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 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- 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）に規定する暴力団又は暴力団員でないこと並びに、暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係にある者でないこと。
- ⑨ 実施要項公開日から土地売買契約締結までの間、阿波市建設業者指名停止措置要綱（平成 17 年告示第 15 号）に基づく指名停止の措置の対象となっていない者であること。

(2) 応募に当たっての留意事項

応募に当たって、次のとおりご注意ください。

- ① 応募者は、参加申込書の提出をもって、実施要項等の記載内容を承諾したものとみなします。
- ② 応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- ③ 提出する書類の作成にあたっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位を使用してください。
- ④ 提出された書類は一切お返しできませんのでご了承ください。
- ⑤ 市から指示のあった場合を除き、提出された書類の追加、差し替え、訂正等はできません。
- ⑥ 提出された書類に係る著作権は作成者に帰属しますが、阿波市情報公開条例（平成 17 年阿波市条例第 9 号）に基づき公開する場合があります。

(3) 応募の辞退

7 に記載する応募書類の提出後、募集手続の途中で辞退する応募者は、あらかじめ電話連絡のうえ、応募辞退届（様式第 8 号）を 14 の担当・受付窓口まで持参又は E メールで提出してください。

(4) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、これを無効とします。

- ① 応募に必要な資格が無い者による応募
- ② 解体工事費提案書（様式第 6 号）の記載事項が識別しがたい又は訂正された応募
- ③ 土地購入費提案書（様式第 7 号）の記載事項が識別しがたい又は訂正された応募
- ④ 同一応募者が 2 つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- ⑤ 強迫による応募
- ⑥ 応募者が不当に価格を操作し、又は操作する目的をもった応募その他不正の行為をしたと市が認める応募
- ⑦ その他応募に関する条件に違反した者

5 現地見学会

(1) 現地見学会の実施

審査への応募を希望される事業者向けに、現地見学会を令和7年10月28日（火）から令和7年10月31日（金）までの間に随時開催します。内容は、主に現地の建物等及び敷地の状況確認に関すること（カメラ等による撮影可）を予定しています。日程は市で調整させていただきます。

なお、現地見学会に参加しなくても審査への応募は可能です。

(2) 申込方法

現地見学会に参加を希望される事業者は、令和7年10月24日（金）午後5時までに「現地見学会参加申込書（様式第1号）」に必要事項を記入の上、**14**に記載するEメールアドレス宛てに送付してください。件名は「【事業者名】現地見学会参加申込」としてください。

6 質疑応答

(1) 質問の提出方法

実施要項等に関して質問がある事業者は、次の受付期間内に「質問書（様式第2号）」に質問及び必要事項を記入の上、**14**に記載するEメールアドレス宛てに送付してください。件名は「【事業者名】質問書」としてください。電話又は口頭による質問は受付できませんのでご注意ください。

(2) 受付期間

令和7年10月7日（火）から令和7年11月12日（水）午後5時まで

(3) 回答方法

質問に対する回答は、**2**に示す日程で市ホームページに公表します。

なお、質問内容も公表しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

7 応募書類の提出

(1) 提出書類

応募者は、次に掲げる①～⑩の書類（以下「応募書類」という。）を提出してください。

書 類 名	様 式 等
①参加申込書	様式第3号
②事業者の概要（パンフレット、ホームページの写し等）	任意様式
③法人の登記事項証明書 ※発行後3か月以内のもの。（写し可）	取扱機関様式
④法人印鑑証明書 ※発行後3か月以内のもの。（写し可）	取扱機関様式
⑤決算書類（最近期3年分の貸借対照表、損益計算書）	任意様式
⑥納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税） ※直近1年間分、発行後3か月以内のもの。（写し可） ※国税は、国税通則法施行規則第9条書式その3の3とし、地方税は都道府県及び市町村の納税証明書又は完納証明書とします。	取扱機関様式
⑦応募資格を満たす旨の誓約書	様式第4号

⑧ 企画提案書 次のアからエに掲げる書類をもって企画提案書とします。	
ア 利活用に関する考え方	様式第5-1号
イ 事業計画	様式第5-2号
ウ 地域への貢献	様式第5-3号
エ 市に求める隣接公園等の整備	様式第5-4号
⑨ 解体工事費提案書 ・解体工事費提案価格が、阿波市が定める「解体工事費上限額」を上回った場合は、失格とします。	様式第6号
⑩ 土地購入費提案書 ・土地購入費提案価格が、阿波市が定める「土地購入費下限額」を下回った場合は、失格とします。	様式第7号

※ ⑥については、本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの。ただし、阿波市に支店等が存在する場合、阿波市の発行する完納証明書の提出も必要です。

※ ⑨解体工事費は、解体工事完了後に市から解体工事費提案価格を支払います。

※ ⑩土地購入費は、解体工事完了後、市が解体工事費負担金を支出した後に納入していただきます。また、購入した土地の所有権移転及び利用用途に応じた地目変更等の費用は事業者において負担していただきます。

(2) 提出部数

応募書類の提出部数は次のとおりとします。

- ① 紙資料 (1) ①～⑩ 各1部
- ② DVD (1) ①～⑩の電子データ 1枚

(3) 提出期間

令和7年12月2日(火)から令和7年12月4日(木)まで
(午前9時から午後5時まで)

(4) 提出方法

応募者は、応募書類を14の担当・受付窓口まで持参又は郵送により提出してください。
郵送の場合は、書留郵便とし、令和7年12月4日(木)午後5時必着とします。

8 企画提案書の作成

(1) 企画提案書作成上の留意事項

企画提案書エ(様式第5-4号)に基づき市が整備する周辺施設について、事業者の提案する事業と一体運用の必要がある場合、市と事業者で協議の上、当該施設の維持管理業務を別途委託する場合があります。

(2) 企画提案書の作成における遵守項目

- ① 企画提案事業実施のために必要となる施設整備等について、事業者は自らの資金負担により令和10年2月末までに完了することとしますが、完了後に2,000万円を上限とし、施設整備等に要した費用を補助金として交付します。
- ② 企画提案事業は令和18年3月31日まで継続することを最低条件とし、その間、事業者は市に対し、利用状況や収支状況等について定期的な報告を実施するものとします。
- ③ ②の事業実施期間内に事業の継続が困難となった場合は、市と事業者で協議して方針を決

定するものとします。

9 審査及び選定方法等

(1) 選定方法

阿波市公有財産処分等検討委員会（以下「委員会」という。）において書類審査及びプレゼンテーション審査を実施し、契約候補者を選定します。ただし、応募者が多数の場合は、事前に書類審査のみを行い、その採点結果の上位3者に限定してプレゼンテーション審査を実施することとします。また、参加者が1者の場合も審査を実施します。

委員会においては、上記審査内容について各委員がそれぞれ採点を行い、その平均点が最も高い事業者を契約候補者として選定します。なお、同点の場合は解体工事費提案額から土地購入費提案額を差し引いた金額がより小さい事業者を契約候補者として選定することとし、その金額も同額の場合は、委員会で協議の上、契約候補者を選定します。また、平均点が最も高い事業者であってもその得点が委員会の求める水準に満たない場合は、選定を行いません。

(2) プレゼンテーション審査

応募者ごとに、プレゼンテーション審査を次のとおり実施します。

- ① 日 時 令和7年12月18日（木） 午後（予定）
- ② 場 所 阿波市役所 阿波市市場町切幡字古田 201 番地 1
- ③ 時 間 プレゼンテーションは20分以内、その後の質疑を20分程度予定しています。
- ④ 出席者 プレゼンテーションには、3名以内（協力業者等も含む）で出席してください。
- ⑤ 準備物 パソコン、プロジェクター及びスクリーンが必要な場合は市で準備します。
なお、各応募者で持参も可とします。
- ⑥ プレゼンテーション審査は、(3)の評価項目について行います。
- ⑦ プレゼンテーション審査を欠席した場合、又は指定された参集時刻までに参集していない場合は、やむを得ない状況であると委員会が判断した場合を除き、本件プロポーザルを辞退したものとみなします。
- ⑧ プレゼンテーション審査の日時、場所等の詳細については令和7年12月12日（金）に参加申込書（様式第3号）に記載の事務担当責任者にEメールにて連絡します。

(3) 評価項目

項 目	主 な 着 眼 点	配 点
①利活用に関する考え方	・跡地利活用の方針が明確であり、募集の趣旨に合致しているか ・想定される利用者層が明確であるか ・新たに整備する施設と利活用の方針が合致しているか	10
②事業計画	・適切な人員配置、雇用計画があるか ・新たに整備する施設の配置計画が十分に検討されているか ・施設整備の資金計画及び事業開始後の収支計画が妥当であるか ・事業開始までの工程が妥当であるか	10
③地域への貢献	・地域住民との交流や連携が意欲的であるか ・周辺の住環境や安全面、環境負荷等に配慮されているか ・地元雇用に対する配慮があるか ・新たな施設が地域のにぎわい、活力の創出に寄与するものであるか	10

④市に求める隣接公園等の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・提案者自ら整備する新たな施設と市に整備を求める隣接公園の間に整合性、相乗効果があるか ・市が整備する施設の建設費等が過剰なものとなっていないか ・提案者自ら整備する施設と同じ工程で整備が可能な規模であるか ・駐車場、トイレなど提案者自ら整備する施設の共用が考慮されているか 	5
⑤財務の安定性	<ul style="list-style-type: none"> ・自己資本比率が適正であるか ・流動比率が適正であるか 	5
⑥解体工事費提案価格	<ul style="list-style-type: none"> ・上限額からの低減率 	5
⑦土地購入費提案価格	<ul style="list-style-type: none"> ・下限額からの増加率 	5
合 計		50

(4) 選定結果の通知・公表

選定結果は、文書にて全参加者へ通知するとともに、令和7年12月22日(月)(予定)に市ホームページに掲載します。なお、選定結果の経緯及び内容に関する問い合わせには一切応じません。

10 事業実施に係る協定の締結等

(1) 協定の締結

契約候補者は、提出済みの企画提案書を基に市と協議の上、11(1)の土地売買仮契約締結までに事業実施に係る協定を市と締結します。

協定の締結に当たっては、市との協議に誠意を持って、かつ迅速に対応してください。

(2) 協定の内容

事業実施に係る協定の主な内容は次のとおりです。

① 企画提案事業用施設の建設工事

企画提案事業に関する建設工事は、11(2)の所有権移転後に着工し、令和10年2月末を完了期限とします。

② 企画提案事業の実施期間

協定で定める事業実施期間は、協定締結の日から令和18年3月31日までとし、以降の事業継続は任意とします。

③ 企画提案事業の実施に関する報告

事業者は、市に対し、定期的に施設の利用状況や収支状況等について報告を行うものとします。

④ 企画提案事業の実施に関する市との意見交換

市は、③の報告を受けて必要と判断した場合に、事業者との意見交換会を開催できるものとし、その場で市から要望・指導があった場合、事業者は誠実に対応することとします。

また、市が必要と判断したときは、施設の立ち入り調査ができるものとします。

⑤ 企画提案事業の継続が困難となった場合の処置

②の期間内に、事業者による事業継続が困難となった場合、市と事業者で協議して方針を決定するものとします。また、事業内容の大幅な変更を行う際も同様とします。

⑥ 維持管理

本施設の維持管理については、法令に則って事業者が自己の負担で行うものとします。

(3) 契約候補者決定の取消

市が指定する期日までに、本協定が締結できない場合又は土地売買契約締結までに**4**（1）の資格を満たさなくなった場合は契約候補者の決定を取り消すことがあります。なお、その場合**9**（1）の選定において、得点が2番目に高かった事業者を新たに契約候補者として本協定の締結に向けた協議を行う場合があります。

(4) 費用負担

本協定の協議等に必要な書類の作成等に要する費用は、契約候補者の負担とします。

11 土地売買契約

(1) 契約の締結

契約候補者は、**10**の協定締結後速やかに土地売買仮契約を締結しなければなりません。

なお、この土地売買契約締結議案が阿波市議会で承認された後、本契約に移行することとします。

(2) 契約の内容

契約の主な内容は次のとおりです。

① 売買金額

売買金額は、「土地購入費提案書（様式第7号）」にて提案された価格を基に定めることとします。

② 売買代金の支払いと所有権移転

12に示す解体工事完了後、市から事業者へ工事費負担金を支出した後、令和9年3月31日までに土地売買代金を市に納入し、所有権移転を行うこととします。

③ 所有権移転等に係る費用

購入した土地の所有権移転及び利用用途に応じた地目変更等の費用は、事業者において負担するものとします。

(3) 契約の解除

土地売買仮契約締結後、本契約締結するまでの間に**4**（1）の資格を満たさなくなった場合又は当該土地売買契約に係る阿波市議会の議決が得られない場合は契約を解除することがあります。

12 解体工事の実施

(1) 実施の条件

解体工事実施の主な条件は次のとおりです。

① 工事实施の時期

令和8年4月1日以降に着工し、特段の理由が無い限り令和9年2月末を完了期限とします。

② 負担金の支払い

解体工事完了後、市の現地確認を経たうえで、工事費負担金を市から事業者へ支出することとします。なお、当該負担金は「解体工事費提案書（様式第6号）」で提案した金額とし、原則として負担金額の変更は行わないこととします。

③ 自然災害などの不可抗力による工期変更・損害の負担

自然災害などの不可抗力による工期変更や損害が発生した場合は、事業者は市と相談のうえ対応するものとします。

④ 近隣への配慮

解体工事に当たっては、各種規制に則るとともに、近隣への配慮について誠意を持って実施することとします。

(2) 特記事項

① 解体工事図面に記載された(有)大塚クリーンリネス所有の設備については、事業者と(有)大塚クリーンリネス、市の三者で協議の上、取り扱いを決定します。

② 解体工事図面に既存のまま残すと記載された施設及び設備、構造物等について、①を除き所有権は事業者に譲渡しますので、継続利用あるいは事業者の費用により解体を実施することは可能です。

③ 3(2)の建物番号1-D及び1-Eについて、アスベスト含有の可能性がある屋根材の除去と衛生器具、建具の交換は必須としますが、市と協議の上、基礎及び躯体の一部を再利用することは可能です。

13 その他

① 本件プロポーザルに伴う負担金及び補助金は令和8年度以降の予算成立を前提としています。当該予算の議決が得られなかった場合は、市と事業者で事業の中止または変更、土地売買契約の解除等について協議の上、方針を決定します。

② 上水道について、二次側配管の一部が民有地に埋設されているため、現状では年額14,400円の賃借料が必要です。なお、事業者の負担において民有地を経由しない方法で新たに引き込み工事を行う事は可能です。

14 担当・受付窓口

〒771-1695

徳島県阿波市市場町切幡字古田 201 番地 1

阿波市産業経済部商工観光課

電話 : 0883-36-8722

Eメール : shokokanko@awa.i-tokushima.jp