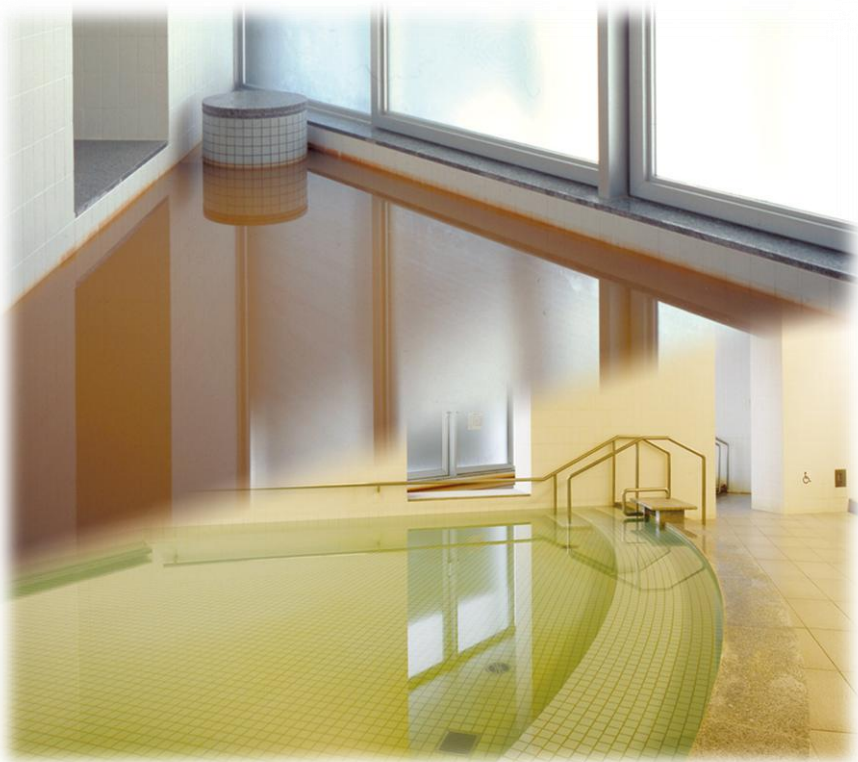


宝塚市立温泉利用施設運営に係る 仕様書



令和8年（2026年） 7月

宝 塚 市

宝塚市立温泉利用施設（以下、「本施設」という。）は平成 13 年（2001 年）に建築されて以来、「観光誘客」「市民の健康増進と交流」を図る目的をもつ施設として、雇用や住民の憩いの場の創出、観光振興等、政策上の重要かつ多様な目的の実現に貢献し、その役割を果たしてきました。平成 16 年（2004 年）以降、「ナチュラルスパ宝塚」の愛称で、指定管理者制度を導入して運営してきましたが、将来にわたる維持管理費の増大、機械設備の老朽化、健康ニーズの多様化等に伴い、施設のあり方を検討することになりました。

令和 3 年度（2021 年度）に策定した「市立温泉利用施設の今後の方向性について」（本仕様書別紙 7 参照、以下「あり方方針」という。）において、本施設の方向性を定め、優先順位をつけて建物を譲渡することを主として民営化に向けた方針を掲げました。コロナ禍における社会経済状況や民間事業者の参入・投資意欲の観点から、あり方方針に基づく取組を実行できない期間がありましたが、令和 6 年度（2024 年度）に民間事業者の本施設に対する評価や運営意欲をヒアリングするサウンディング型市場調査を実施する中で、複数の民間事業者から本施設の魅力ポイントや改善内容の意見をいただきましたが、建物譲渡に賛同いただく民間事業者はありませんでした。

そこで、本調査の中で出た意見を基に、あり方方針内の優先取組の「土地・建物ともに譲渡する」前に、「建物を民間事業者に譲渡することを一旦見送り、市の所有のまま、事業者と賃貸借契約を締結し、温泉事業を展開し、宝塚温泉の文化を後世に継承させる」ことを追記し、取組を加速させることにしました（本仕様書別紙 8 参照）。

宝塚温泉の魅力発信の拠点と市民のウェルネス施設として整備された本施設について、従来の指定管理者制度から賃貸借方式へと運営スキームを転換し、民間事業者の自由な発想、資金力、及び経営ノウハウを最大限に活用し、良質な温泉資源を活かしたサービスを提供するとともに、本市が課題としている施設の維持管理負担軽減及び持続可能な施設運営を実現できるよう、公募型プロポーザルを実施し、最も優れた運営提案等をする事業者を選定します。

2 貸付物件の概要

現況情報

所在地	宝塚市湯本町 9 番 33 号	地番	湯本町 6 番 1
財産区分	普通財産		
敷地面積	1192.26 m ²		
延床面積	3,165.01 m ² (建物登記は未登記)		
各階床面積/ 現状利用	PH 36.75 m ² 空調機械置場 5 階 157.50 m ² エステサロン 4 階 354.63 m ² 岩盤浴、露天ジャグジー (水着浴) 3 階 484.23 m ² 脱衣所、裸浴室、採暖室、岩盤浴、ボディケアルーム 2 階 562.78 m ² 脱衣所、裸浴室、採暖室、バーデーション (水着浴) 1 階 494.03 m ² エントランス、ロビー、フロント、軽食コーナー、オフィス B1 階 539.82 m ² フィットネスエリア、機械式駐車場 B2 階 535.27 m ² 従業員控室、機械室、機械式駐車場		
駐車場	22 台 (機械式駐車場) ※令和 2 年 (2020 年) の定期点検において、劣化が著しく、利用に支障が出ると判断されました。財政状況により修繕ができず、令和 3 年 (2021 年) 4 月から休止しています。		
建築年	平成 13 年 (2001 年) 11 月		
設計	安藤忠雄建築研究所	施工	戸田建設株式会社
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造地下 2 階付 5 階建		
用途地域	商業地域 (建ぺい率 80%、容積率 400%)		
その他規制	高度利用地区 (容積率の最高限度 500%、容積率の最低容積率 150%、建ぺい率の最高限度 70% (角地緩和の適用後 80%)、建築面積の最低限度 200 m ² 、壁面の位置の指定有)		

※ 事業者が物件の概要を把握するための情報であり、事業者で現地及び諸規制について調査確認を実施してください。

※ 平面図・立面図は別紙 2 を参照してください。



←市立温泉利用施設外観写真

3 市立温泉利用施設のこれまでの歩み

- ・ 平成元年(1989 年) 3 月 宝塚ヘルスセンター廃止
- ・ 平成 3 年(1991 年) 10 月 空中地下探査法による泉源調査実施
- ・ 平成 5 年(1993 年) 8 月 施設建設事業構想を発表
- ・ 平成 6 年(1994 年) 1 月 施設設計委託契約締結
- ・ 平成 7 年(1995 年) 1 月 阪神・淡路大震災により事業凍結
- ・ 平成 9 年(1997 年) 12 月 事業凍結解除
- ・ 平成 11 年(1999 年) 6 月 施設設計見直しの実施設計完了
- ・ 平成 12 年(2000 年) 3 月 建築工事着工
- ・ 平成 13 年(2001 年) 7 月 宝塚温泉株式会社に宝塚市が出資
- ・ 平成 13 年(2001 年) 11 月 建築工事完成
- ・ 平成 14 年(2002 年) 1 月 「宝塚温泉」オープン
- ・ 平成 15 年(2003 年) 6 月 「宝塚温泉」一時休館
- ・ 平成 15 年(2003 年) 8 月 市立宝塚温泉活用計画検討委員会発足
- ・ 平成 15 年(2003 年) 10 月 宝塚温泉株式会社が自己破産
- ・ 平成 16 年(2004 年) 3 月 市立宝塚温泉活用計画検討委員会から最終報告書提出
- ・ 平成 16 年(2004 年) 3 月 市立宝塚温泉利用施設条例(指定管理者制度の導入等)制定
- ・ 平成 16 年(2004 年) 7 月 (株)ジェイコムを指定管理者として運営開始 期間: 5 年間
- ・ 平成 16 年(2004 年) 9 月 「ナチュールスパ宝塚」オープン
- ・ 平成 18 年(2006 年) 2 月 「ナチュールスパ宝塚」リニューアルオープン(岩盤浴、ボディケア等)
- ・ 平成 21 年(2009 年) 7 月 (株)イチ・ツ・オを指定管理者として運営開始 【期間: 3 年間】
- ・ 平成 24 年(2012 年) 7 月 (株)イチ・ツ・オを指定管理者として運営開始 【期間: 3 年間】
- ・ 平成 27 年(2015 年) 7 月 (株)linkworks を指定管理者として運営開始定 【期間: 7 年間】
- ・ 令和 4 年(2022 年) 7 月 (株)linkworks を指定管理者として運営開始定 【期間: 2 年間】
- ・ 令和 6 年(2024 年) 7 月 (株)linkworks を指定管理者として運営開始定 【期間: 2 年間】
- ・ 令和 8 年(2026 年) 7 月～ リニューアルに向け一時休館



4 宝塚温泉の源泉について

宝塚温泉の泉源地は本施設の敷地内ではなく、本施設から約 300m離れた宝塚市武庫山 2 丁目外地内にあります。本泉源地で金宝泉と銀宝泉の 2 種類を生成し、温泉管を通して、本施設、ホテル若水、宝塚ワシントンホテルの 3 施設へ温泉水を供給しています(ホテル若水、宝塚ワシントンホテルは銀宝泉のみ)。泉源地の土地、設備、本施設までの温泉管等源泉に関する一切を市が所有しており、設備の保守点検、温泉の湧出量調査、貯湯槽・温泉管の清掃等の維持管理を市が行っています。

現状では湧出する湯量は十分ですが、将来的に、湯量が減少あるいは枯渇するリスクが生じた場合は、湧出量やオーバーフロー量を計測し、供給施設等で組織する宝塚市温泉旅館組合や市によって、対策や調整を行うこととなります。また、温泉の湧出が枯渇した場合についても、各施設の運営に多大な影響を及ぼすことから、本市と全ての供給先とで協議することとなります。

【温泉水の情報】（※令和 8 年 5 月 8 日検査完了の温泉分析結果）

①金宝泉

泉温	18.6℃
pH 値	6.58
電気伝導率	1.232S/m (25℃)
ラドン (Rn)	7.4Bq/kg 未満 (0.55 マツヘ単位未満)
知覚的試験	微弱黄褐色、微混濁、無臭、弱塩味、微弱金気味
泉質	ナトリウム－塩化物冷鉱泉（低張性中性冷鉱泉）

②銀宝泉

泉温	18.9℃
pH 値	7.11
電気伝導率	1.226S/m (25℃)
ラドン (Rn)	7.4Bq/kg (0.55 マツヘ単位未満)
知覚的試験	無色、澄明、無臭、弱塩味
泉質	ナトリウム－塩化物冷鉱泉（低張性中性冷鉱泉）

【泉源地から施設までの温泉管ルート図】



5 事業実施の条件

(1) 契約内容に関する条件

契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条による） （以下、「本契約」という。）
貸付範囲	建物全てと土地を貸し付けします。
貸付料	最低貸付価格以上の価格を提案してください。 最低貸付価格：7,100,000 円（年額） ⇒①市が事業者に観光誘客、市民の健康増進及び交流、宝塚温泉の継承等を要望する条件、②施設修繕のリスク分担において多くを事業者が負担する条件、③温浴事業実施により入湯税等の財源が確保できる等の条件を勘案し最低貸付価格を設定しています。 貸付料の支払い等の規定 ①運営開始日が月の途中となる場合は、提案で決まった年額を 365 で除して得た額に運営開始日から本契約初年度の末日までの期間に属する日数を乗じて得た額（1 円未満の端数は切捨て）とします。 ②各年度の貸付料は、市が発行する納入通知書により、市が定める期日までに納めてください。ただし、本契約初年度の貸付料は、市が定める納期限までに納めてください。 ③本契約期間中の貸付料改定をする予定は原則ありません。
契約期間	準備期間及び営業開始日から 10 年間 ⇒本契約の契約期間は①営業開始までの事前準備期間（リニューアル工事等）と、②営業開始から営業終了までの 10 年間、の合計年月日とします。また、①の期間中の貸付料は発生しないものとし、貸付料の発生は営業開始月からとします。 例）令和 9 年 6 月からリニューアル工事開始、営業開始が令和 10 年 3 月の場合⇒令和 9 年 6 月に定期建物賃貸借契約の施行を開始し、契約期間は 10 年 9 ヶ月となる。ただし、初めの 9 ヶ月間（令和 9 年 6 月～令和 10 年 2 月）においては、貸付料は発生しない。 ※解約要項、中途解約要項を本契約上で定めます。 ※地方自治法第 238 条の 5 第 4 項（公用・公共用に供する事態の契約解除権）に規定する事由が生じた場合は、書面により通知の上、本契約を解除する場合があります。
施設運営開始の時期	令和 9 年度中の運営開始を目指したスケジュールを提案してください。
契約保証金	金額：貸付料の支払い総額の 10% 納付：契約締結時に納付することとします。（市が定める期限までに納付することとし、原則として、契約期間終了時に利子を付けずに返還します。ただし、市に対する未払債務がある場合、その弁済に充当します。） 例）公募の結果、貸付料の年額が 750 万円となった場合、10 年間の貸付料総額が 7,500 万円となり、その 10%である 750 万円を納付いただくことになります。

遅延損害金	規定で定める期限内に貸付料の支払いをしないときは、支払期日の翌日から起算し、支払いを完了する日までの日数に応じ、民法第404条第2項に定める利率で算出した金額の遅延損害金を支払うこととします。 計算式：元本金額×法定利率×（延滞起算日から納付日までの日数÷365）
違約金の徴収	事業者の事由により、契約期間の途中で運営を撤退（契約を解除）するときは違約金を徴収します。なお、徴収方法等の詳細は別途定めます。
譲渡転貸	事業者（共同事業体の場合は代表構成員）が賃貸借の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。また、市の承諾を得ず、第三者に転貸することもできません。

(2) 施設コンセプトに関する基本的条件

以下の基本的条件を遵守して提案をしてください。それ以外は規模・範囲にとらわれず、関連法令や(3)～(7)の各種条件を遵守した上で、事業者の自由な発想により、利用者の満足度向上、地域の価値が高まる提案をしてください。

- ① 観光誘客並びに市民の健康増進・交流を図る施設コンセプトにすること。
- ② 宝塚温泉泉源地（所在：宝塚市武庫山2丁目外地内）から引く温泉水を使用し、宝塚温泉の文化を後世に継承する温浴事業を展開すること。
- ③ あらゆる人が本施設を利用できるオープンな温浴施設とすること。
- ④ 公益的な役割を持ったサービスの展開や市主催のイベント等に協力すること。
- ⑤ 飲食、物販、その他サービス等は自主運営とすること。
- ⑥ 営業時間及び利用料金の設定は事業者の裁量とすること。
- ⑦ 外観を大幅に変更しないこと。

(3) 施設運営開始前のリニューアル工事に関する条件

本施設の運営を開始するまでに、現状で引き渡す施設のリニューアル工事を実施してください。リニューアル工事の条件を次に示します。

【リニューアル工事の条件】

リニューアル工事については、老朽化している設備の修繕や顧客満足度を向上させる投資的なものをいいます。本工事は、費用の軽減、工期の短縮から、市が実施するのではなく、事業者が実施することとします。条件として、これまで市が施設維持の中長期保全計画（令和4年（2022年）2月作成完了、公募中は市役所にて閲覧可とします。以下「保全計画」という。）に基づく修繕額のうち、保全計画策定時点で劣化度が高い項目の一部や空調修繕は、

市が負担するものとし、本工事实施後に市が負担金として、かかった費用を事業者に支払うものとします。ただし、以下の条件額や修繕項目を設定します。

①負担金金額

260,000 千円（市から事業者への支払いは 26,000 千円/年度の 10 回分割払い）

②市が指定する修繕項目（保全計画内の項目名を参照）

建築部門	
屋上アスファルト防水	●
露出部アスファルト防水	●
塗膜防水	●
トップライト	●
外壁打ち継ぎコーキング	●
外壁建具廻りコーキング	●
外部・内部アルミニウム建具	
露筋部補修工事	●
電気部門	
高圧受電盤	
低圧電灯盤 100 k VA	
低圧動力盤 200 k VA ①	
低圧動力盤 200 k VA ②	
中央監視設備	
幹線設備（分電・動力盤）	
機械部門	
金泉吸込配管	
金泉排水配管	
施設全体の空調設備の更新	●

③留意事項

- 1) 修繕項目はリニューアル前の施設を令和 4 年時点の保全計画での劣化度状況から算出しているものであり、必ずしも市が掲げる修繕項目に沿って、リニューアル修繕を実施する必要はありません。また、保全計画策定以降も、保全計画に沿った修繕ではない緊急修繕も実施しています（別紙 3「令和 5 年度～令和 8 年度（直近 4 力年）の施設修繕実績」参照）。事業者の現場調査や設備確認により、別の項目の修繕を実施することが適当と判断する場合はそちらを優先します。ただし、修繕項目名の右に「●」がある項目は、運営開始前の準備期間中に必ず実施して

ください。「●」が無い項目は、運営期間中の間に実施してください。

- 2) 負担金の上限額を超過する金額については事業者の負担とします。
- 3) 負担金は一括支払いではなく、契約期間内での分割支払いとします。本事業の契約期間は 10 年間であり、令和 9 年度～令和 18 年度の 10 年間で毎年度 26,000 千円ずつ支払うこととします。支払い方法、支払い時期については、別途工事負担金支払いの協定書を締結する予定です。
- 4) 本契約及び工事負担金支払いの協定書の締結後であれば、令和 8 年度中にリニューアル工事に着手してもよいものとします。
- 5) リニューアル工事については、その内容を市が把握するため、金額、費用内訳、設計図、仕様、工程等がわかる書類、建築士等の有資格者による建築基準法等の関連法令への適合確認書、運営事業者と工事施工事業者との間で取り交わす契約書等をあらかじめ市に提出し、市の承認を得た上で実施するものとします。また、修繕完了後は完了報告書の提出をお願いします。

(4) 運営期間中の維持修繕に関する条件

運営期間中の維持修繕のリスク分担については、建築基準法第 2 条第 5 号で定義されている主要構造部（※）を修繕する必要がある事象が発生した場合は、市の負担とします。当該修繕についても、リニューアル工事と同様、費用の軽減、工期の短縮の観点から、事業者が修繕をし、市がかかった費用を負担金として事業者に支払うものとします。建築基準法第 2 条第 5 号で定義されている主要構造部以外の箇所の修繕・改修・交換については全て事業者の負担とします。修繕報告に関しては、毎年度末にその年度の修繕一覧リスト等を提出いただく予定とします。

（※）建築基準法第 2 条

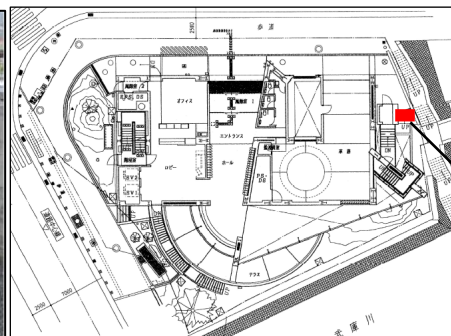
五 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局部的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

(5) その他既存設備の活用に関する条件

以下の設備を活用するかどうかは事業者の裁量によるものとします。活用する際には、企画提案等でお示しください。また、活用する場合の維持管理費用は事業者の負担となります。

① 本施設に併設している市民給湯場

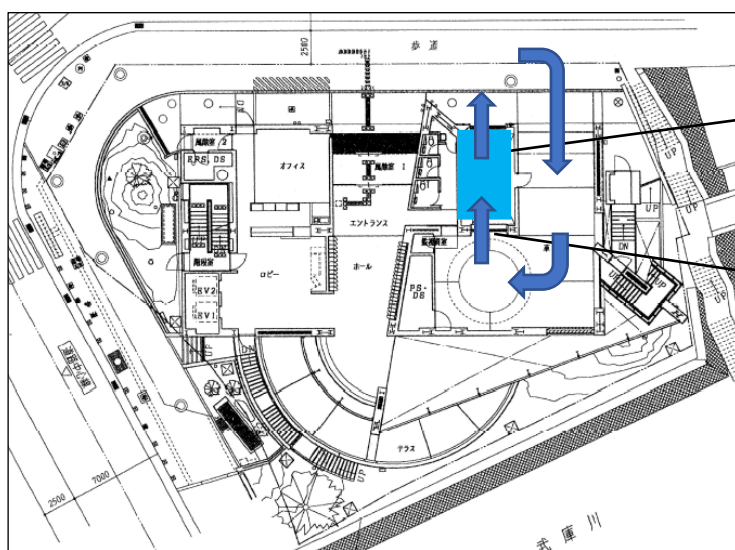
⇒市民向けに 20ℓあたり 200 円で銀宝泉を販売しています（一時休館中は販売停止）。成分が濃く、そのまま利用すると湯あたりを起こすことから、水で 10 倍に薄めて利用いただいています。直近の販売実績は、令和 7 年度 14,400 円、令和 6 年度 1,600 円、令和 5 年度 1,400 円となっています。



位置図

② 立体駐車場（22 台分）

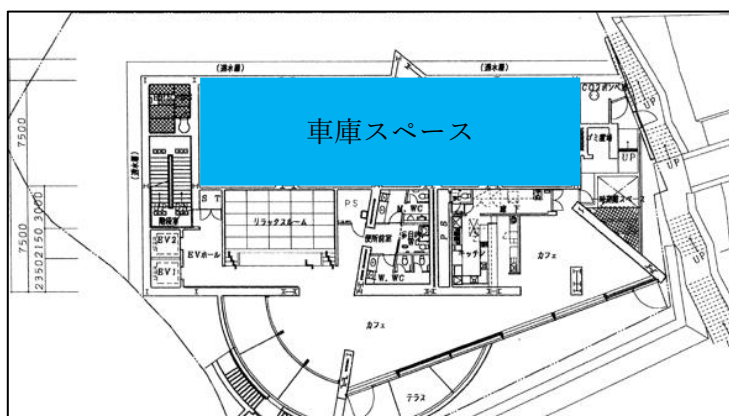
⇒令和 2 年（2020 年）の定期点検において、劣化が著しく、利用に支障が出ると判断されました。財政状況により修繕ができず、令和 3 年（2021 年）4 月から休止しています。宝塚市自動車駐車場附置条例第 3 条により、建築物の延べ面積に対して 300 m²ごとに 1 台の駐車場が必要であることから、本施設の延床面積は 3,165 m²であるため、11 台分の駐車場が必要となっています。これまで、駐車場の利用停止期間中は平面 5 台、近隣施設からの貸借 6 台分で 11 台を確保していました。立体駐車場の利活用の是非については事業者にお任せしますが、使用する場合は現状渡しとし、立体駐車場を使用しない場合は宝塚市自動車駐車場附置条例を遵守し、敷地内もしくは近隣で 11 台分の駐車場の確保をお願いします。



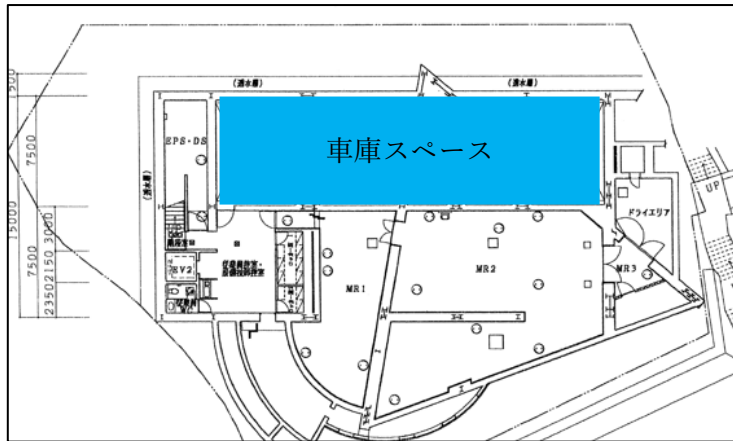
出庫

入庫

1 階駐車場平面図



地下 1 階駐車場平面図



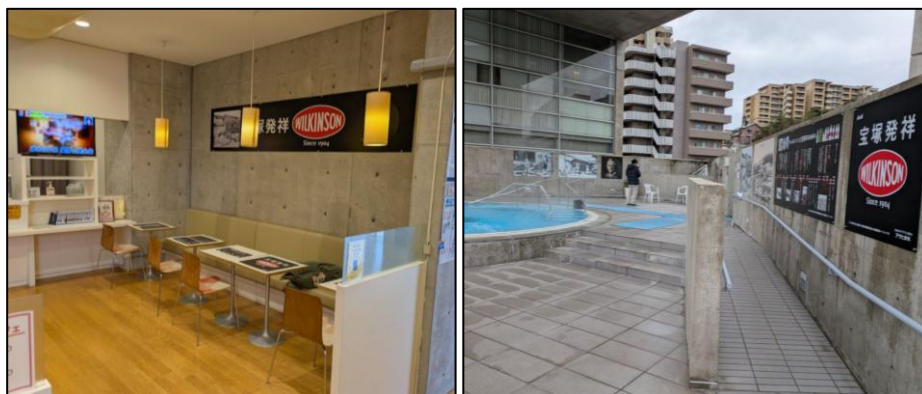
地下2階駐車場平面図

(6) 地域への協力や観光資源 PR の協力について

- ① 本契約締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催してください。対象となる地域の範囲については、市と選定された事業者で協議します。
- ② 本施設の運営にあたっては、近隣住民や自治会等との交流や協力等を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮してください。地域で開催されるイベントについては、積極的にご協力をお願いします。
- ③ 現在、本施設がある敷地内に設置している「宝塚発祥ウィルキンソン タンサン専用自動販売機（PR 看板も含む）」は事業者による運営期間中も継続して設置してください。本施設の一時休館中、事業者が決定するまでの期間は、市と飲料会社とで設置許可の契約を締結しています。本契約締結後は、事業者と特定の飲料会社とで設置許可の契約を締結し、引き続き宝塚発祥ウィルキンソン タンサンの PR に協力してください。



- ④ 本施設内に宝塚発祥ウィルキンソン タンサンを PR する POP 看板や宝塚温泉街の昔のジオラマ（アサヒ飲料株式会社からの贈呈品）を現在設置しています。特に、ジオラマについては今後も本施設内で活用して利用者に市の観光資源を周知することを希望します。



(7) リニューアル工事以外で事業者が負担する主な内容

以下のとおり、本施設を運営する上で、必要となる経費や税金等をまとめます。
 主な内容を記したものであり、記載のない運営に係る費用の一切は事業者の負担となります。市が負担する事項は、(3)で示すリニューアル工事の一部と、(4)で示す主要構造部の修繕費用のみとなります。

項目名	説明文
電気料金、ガス料金、上下水道使用料等のインフラ費用全て	各インフラ機関と使用契約を締結して支払いしてください。
入湯税（預かり税）	市の入湯税の条件を下記にまとめます。 【市の入湯税の条件】 日帰りの入湯客 1 人につき 75 円課税 ただし、次の方は免除 ①年齢 12 歳未満の人 ②共同浴場又は一般公衆浴場に入場する人 ③修学旅行の児童、生徒等
その他公租公課	事業者で負担してください。
温泉使用料	宝塚温泉の泉源地（「3 宝塚温泉の泉源地について」で示す）から湧出する温泉水を利用するにあたり 300 円/ t・㎡の温泉使用料を市にお支払いください。支払い方法については、対象年度の翌年度の 4 月末までに支払うことを本契約等で取り決める予定です。ただし、運営開始前の準備期間における試運転等に係る温泉水の利用は、営業をしていないという観点から減免とします。
貸付料	公募型プロポーザルの企画提案内で決まった貸付料を支払いしてください。支払い方法については、本契約で取り決める予定です。
建築基準法上の法定点検、設備等の保守点検、その他関係法令に係る点検等	建築基準法上の法定点検（建物、設備）は事業者の責任で実施するものとし、点検結果については市に提出してください。点検結果の内容によっては修繕を求めることがあります。 既設設備、新規導入設備に関わらず、本施設内に設置する設備等において、保守点検が必要となる場合、運営開始までに事業者自らが点検業者等を手配し、運営期間中は事業者の責任のもと実施してください。

温浴事業の運営に係る検査等	水質検査やレジオネラ属菌検査等、行政や専門機関から求められる事項については、法令等に基づき、事業者の責任で実施してください。
システム関係	会計システムや予約システム、勤怠管理システム等、運営に係るあらゆるシステム費用は事業者でご負担いただきます。利用者が使える通信サービス等も事業者がご負担ください。
保険料	事業の実施にあたって、事業者が故意又は過失等により市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、事業者は既存建物等の使用に係るリスクに対応して、適切な範囲で保険に加入することを検討してください。

(8) 本契約までの注意事項や本契約に規定する暫定的内容

【本契約締結前】⇒優先交渉権者となってから本契約締結までの期間

(※事業者を優先交渉権者と表現します。)

- ・ 優先交渉権者は本契約締結に向け、市と綿密に協議を重ね、誠実に対応してください。
- ・ 優先交渉権とは、市が特定の事業者に対して優先的に市と契約交渉を行う立場を付与するものであり、本契約の締結自体を確約する権利ではありません。理由の如何を問わず、契約内容について合意できない場合は、市は優先交渉権者の地位を取り消し、次順位者との協議に移行することができます。また、優先交渉権者の地位の取り消しまでに発生する一切の費用は優先交渉権者の負担とします。
- ・ 募集要領内で示す参加資格等が本契約締結までに満たさない状況となった場合、理由の如何を問わず、優先交渉権者の地位を取り消すこととします。
- ・ 本施設の貸付料は、公募型プロポーザルにおいて、優先交渉権者が企画提案書等で提案した額（最低貸付価格以上を満たした額）が採用されます。貸付料の金額によっては、地方自治法第 237 条第 2 項に規定に基づき、市議会の議決が必要となる可能性があります。その際には、本契約締結前に企画提案書等で提案した内容の一部を議会で説明資料として使用する可能性があります。
- ・ 優先交渉権者は、その地位や権利を第三者に譲渡し、もしくは継承させ、又は担保に供することその他一切の処分を行わないでください。
- ・ 本契約締結に至るまでに疑義が生じたときは、市と優先交渉権者は誠意をもって協議することとします。

【本契約に規定する暫定的内容】

(※本契約上の定義上、賃貸借関係であることから、契約予定相手方を借受人と表現します。)

- ・ 本契約は借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約であり、期間が定められた契約とし、市が作成するひな型を使用します。また、本仕様書等に記載の内容は、公募開始時点での予定であり、その後の本契約までの調整によっては、本仕様書等の記載事項から大幅な乖離がない範囲で、変更又は追加することがあります。

- ・ 市や監督官庁への申請及び届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、事業者の責任において実施することとし、運営開始までに手続きを完了させてください。
- ・ 本施設の保全、衛生、防犯、防災、救護、その他管理上必要がある場合、あるいは建築基準法の法定点検の結果で現地調査が必要と市が判断した場合、市は本施設に立入り、検査し、適宜の措置を借受人に求めることができます。
- ・ 市は本施設運営に係る営業の状況や売上金額等に関して借受人に報告を求めることができます。
- ・ 本契約期間中に、借受人の情報に変更（商号変更や住所変更等）があれば遅滞なく届け出てください。
- ・ 本契約で定める義務を履行しない場合、及びそれが是正されない場合は本契約を解除する可能性があります。内容によっては、通知及び催告を要せずに本契約を解除することもあります。
- ・ 事業の実施にあたっては、近隣住民への配慮を心がけ、誠意をもって対応するとともに、紛争が生じた場合は、借受人の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決にあたるものとします。
- ・ 事業の実施にあたって、借受人が故意又は過失等により市又は第三者に損害を与えた場合は、借受人が賠償責任を負うことになるため、借受人は、既存建物等の使用に係るリスクに対応して、適切な範囲で保険に加入することを検討してください。
- ・ 企画提案書等に基づく宝塚市立温泉利用施設運営事業の用に供するために賃貸するものであり、借受人は他の目的に使用してはいけません。
- ・ 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 23 年法律第 122 号）、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）に抵触する業や施設運営をしてはいけません。
- ・ 「宝塚市暴力団の排除の推進に関する条例」及び「宝塚市等の事務等からの暴力団等の排除の推進に関する要綱」に基づき、甲が行う全ての契約等から暴力団を排除していることを借受人は認識した上で、本契約の締結を行うこととします。なお、これらの事項に反する場合、契約解除や損害賠償請求等、市が行う一切の措置について、借受人は異議の申し立てを行うことはできないこととします。
- ・ 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用、周辺環境との調和に反する目的の用、その他近隣住民の迷惑となる目的の用に使用してはいけません。
- ・ 本公募を経て、本契約で取り決めた貸付料は、両方で定めた支払い方法に基づきお支払いください。また、契約保証金、遅延損害金、違約金についても本契約で定めます。
- ・ 本契約締結後から施設運営開始までの準備期間は、貸付料は発生しないものとします。ただし、特段の理由や減免理由がない限り、「5 事業実施の条件（7）事業者が負担する主な内容」のとおり、準備期間中に係る維持費用は借受人の責任とします。
- ・ 借受人は、その地位や権利を第三者に譲渡し、もしくは継承させ、又は担保に供することその他一切の処分を行わないでください。

- ・ 借受人より中途解約の申し出がある場合、違約金の発生、原状回復の設定等を市と借受人で定めます。
- ・ 本施設の貸付開始後に発生する公租公課等は借受人の負担とします。
- ・ 貸付期間終了時、又は何らかの事由により本契約を運営途中で解除することになった場合の原状回復について本契約で定めます。原状回復において、次期に使用する可能性が低いものについては回復義務を要しません。また、本施設又はその土地に付属させた造作、設備等について、次期に使用できるもの（使用する可能性があるもの）についても回復義務を要しません。
- ・ 本契約を終了する際、本施設又はその土地に付属させた造作、設備等について、市に対して買取請求する権利（造作買取請求権）はあらかじめ放棄してください。
- ・ 本施設の運営に向けての準備期間及び運営機関において、支出した必要費や有益費について、市に対しその償還を請求することはできません。
- ・ 本契約に定めがない事項や疑義が生じたときは、市と借受人で誠意をもって協議することとします。

6 リスク分担について

リスク分担の基本的な考え方は、次のとおりです。なお、詳細は本契約等の締結を行う際に定めます。

	項目	内容	リスク分担	
			市	事業者
事業者決定まで	公募	応募に関して必要となる費用		○
	公募書類に関する権利の帰属	運営事業者が決定するまでの間		○
		運営事業者の決定後	○	
		選定されなかった提案		○
	書類の誤り	募集要領等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
		企画提案書等事業者が提案した内容の誤りによるもの		○
契約締結まで	諸般の事情により協定が締結できなかった場合	公募に関して負担した費用及び生じた損害		○
		施設整備・管理運営の準備のために負担した費用及び生じた損害		○
	協定締結できたものの事後に破棄せざるを得ない場合	公募に関して負担した費用及び生じた損害		○
		施設整備・管理運営の準備のために負担した費用及び生じた損害		○
	債務不履行	市が協定内容を不履行	○	
		事業者が業務及び協定を不履行		○
契約締結後	物価等の変動	物価、光熱水費・金利の変動に伴う経費の増加		○
	住民・施設利用者の対応リスク	施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望等への対応		○
	法令変更リスク	法令による運営形態変更等への対応	○	
	資金調達リスク	運営上必要な投資、資金の確保に関すること、経費の支払遅延（事業者→業者等）の対応		○
	政治、行政的な理由による事業継続リスク	政治、行政的な理由から、施設運営の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による経費増加リスク	協議事項（※1）	
	需要変動・施設の競争リスク	需要の見込み違い、競争施設による利用者減少、収入減少のリスク		○
	情報管理リスク	事業者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩や犯罪発生等のリスク		○
	不可抗力リスク	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災、感染症その他本市又は事業者のいずれの責めにも帰することができない自然的又は人為的な減少）に伴う施設、設備の経費の増加		○
		不可抗力に伴う運営の停止、停止に付随する経費負担、停止に関連する利用者への対応		○
	施設・設備等の維持管理リスク	建築基準法第2条第5号で定義されている主要構造部（※2）の修繕、改修、更新	○	
		主要構造部以外の修繕、改修、更新		○
		建築基準法上の法定点検、設備等の保守点検、その他関係法令の係る点検等		○
		建物がある土地の管理（樹木の剪定、清掃、その他新設する看板等の管理）		○

	備品・什器管理リスク	市が事業者要望して設置する備品・什器の損傷等の対応	○	
		事業者が事業を実施するにあたり整備した備品・什器の維持管理、修繕、更新		○
	管理運営上の事故等に伴う損害賠償リスク	施設管理上の瑕疵による事故又は事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合		○
		騒音、振動、悪臭の発生等施設管理上において周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合		○
		市側の要因により、施設の管理運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費の負担	○	
		上記以外の場合	協議事項（※1）	
	事業終了時の費用リスク	契約期間が終了したとき又は契約期間の途中で事業を廃止した場合における事業者の撤収費用（原状回復経費を含む）		○
上記に記載されていない事項			協議事項（※1）	

（※1） 協議事項については、事案ごとの原因により判断するが、第一次責任は事業者が有するものとする。

（※2） 建築基準法第2条

五 主要構造部 壁、柱、床、はり、屋根又は階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切壁、間柱、付け柱、揚げ床、最下階の床、回り舞台の床、小ばり、ひさし、局所的な小階段、屋外階段その他これらに類する建築物の部分を除くものとする。

7 参考情報

※令和 2 年度・令和 3 年度はコロナウイルス感染拡大防止による運営制限等実施。

①温泉利用施設の利用者数(単位:人)

	令和元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)	令和 5 年度 (2023 年度)	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)
利用者数	177,368	115,366	100,821	130,640	138,372	146,901	150,142
60 代～ (高齢者層)	107,298 (60.5%)	71,187 (61.7%)	65,668 (65.0%)	82,710 (63.3%)	89,765 (64.9%)	98,286 (66.9%)	103,066 (68.6%)
20 代～50 代 (ミドル層)	67,163 (37.9%)	42,724 (37.0%)	33,913 (33.6%)	45,617 (35.0%)	46,351 (33.5%)	46,315 (31.5%)	45,134 (30.0%)
～10 代 (若者層)	2,907 (1.6%)	1,455 (1.3%)	1,240 (1.4%)	2,313 (1.7%)	2,256 (1.6%)	2,300 (1.6%)	1,942 (1.4%)
男性	74,528 (42.0%)	50,950 (44.2%)	43,326 (43.0%)	56,807 (43.5%)	61,489 (44.4%)	67,404 (45.9%)	70,548 (47.0%)
女性	102,845 (58.0%)	64,416 (55.8%)	57,495 (57.0%)	73,833 (56.5%)	76,883 (55.6%)	79,497 (54.1%)	79,594 (53.0%)

②地域別利用者動向(単位:人)

地域別	令和元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)	令和 4 年度 (2022 年度)	令和 5 年度 (2023 年度)	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)
宝塚市内	122,136 (68.9%)	87,606 (75.9%)	76,086 (75.4%)	99,659 (76.2%)	103,922 (75.1%)	110,956 (75.5%)	114,483 (76.2%)
近隣市 (西宮・川西・伊丹)	23,583 (13.3%)	15,328 (13.3%)	12,866 (12.7%)	16,550 (12.6%)	18,747 (13.5%)	19,033 (12.9%)	18,912 (12.6%)
県内	6,176 (3.5%)	3,361 (2.9%)	2,584 (2.6%)	3,327 (2.5%)	3,405 (2.4%)	3,431 (2.3%)	3,658 (2.4%)
県外	25,312 (14.2%)	9,067 (7.8%)	9,273 (9.2%)	11,052 (8.4%)	12,190 (8.8%)	13,364 (9.1%)	12,968 (8.6%)
海外	161 (0.1%)	4 (0.1%)	12 (0.1%)	52 (0.3%)	108 (0.2%)	117 (0.2%)	121 (0.2%)
合計	177,368	115,366	100,821	130,640	138,372	146,901	150,142

③利用目的別動向表(単位:人)

目的別	令和元年度 (2019年度)	令和2年度 (2020年度)	令和3年度 (2021年度)	令和4年度 (2022年度)	令和5年度 (2023年度)	令和6年度 (2024年度)	令和7年度 (2025年度)
温泉(都度利用)	29,555	18,288	17,324	22,825	25,328	27,688	27,673
岩盤浴	3,075	1,504	1,486	2,197	2,296	2,079	2,075
エステ	4,936	3,557	4,119	4,859	4,416	4,326	4,591
ボディーケア	705	407	46	0	0	0	0
フィットネス (会員)	138,854	91,470 (79.3%)	77,714 (77.1%)	100,598 (77.0%)	106,300 (76.8%)	112,784 (76.8%)	115,799 (77.1%)
スクール	243	140	132	161	32	24	4
合計	177,368	115,366	100,821	130,640	138,372	146,901	150,142

8 別紙一覧リスト

別紙1: 物件位置図

別紙2: 施設平面図・施設立面図

別紙3: 令和5年度～令和8年度(直近4カ年)の施設修繕実績

別紙4: 金宝泉の温泉分析結果(令和8年5月8日分析完了)

別紙5: 銀宝泉の温泉分析結果(令和8年5月8日分析完了)

別紙6: 直近の水質検査

別紙7: 市立温泉利用施設の今後の方向性について

別紙8: 市立温泉利用施設の今後の方向性について～優先取組に新しい考え方を追加～

別紙9: 令和6年度サウディング型市場調査結果

9 担当部署(問い合わせ先)

宝塚市 産業文化部 観光にぎわい課

〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

電 話: 0797-77-2012 F A X: 0797-74-9002

メールアドレス: m-takarazuka0075@city.takarazuka.lg.jp