

宝塚市立温泉利用施設運営事業者選定に係る 公募型プロポーザル実施要領



令和8年（2026年） 7月

宝 塚 市

1 事業者選定の趣旨・目的

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、「ナチュールスパ宝塚」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」（本公募の仕様書別紙 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）に民間事業者对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（本公募の仕様書別紙 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

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）		

3 事業者選定の方式等

観光誘客、市民の健康増進と交流を図るというこれまでの施設目的を果たし、宝塚温泉の文化がこれまで以上に幅広く、かつ長期的に認知されていくように、本施設の運営やリニューアル案について、本施設の運営を希望する事業者（複数の事業者で構成した共同企業体を含む。以下同じ。）から「公募型プロポーザル方式」（以下、「本公募」という。）で提案を募集し、1 案を採用して本施設の運営事業者を選定します。

選定された事業者は、一旦は優先交渉権者として「定期建物賃貸借契約」（以下、「本契約」という。）の締結に向け、実施内容の詳細を協議していきます。本契約締結後は、協議して定めたスケジュールに沿って、提案に基づくリニューアル修繕を含む本事業を事業者が主体となって実施していただきます。

4 提案内容

本施設の運営にあたっては、現在の活用方法にとらわれず、施設運営の基本的条件である、観光誘客、市民の健康増進と交流を図る施設とし、かつ宝塚温泉の泉源地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等を満たした自由な提案を募集します。事業計画、施設計画、地域連携、事業者のビジネスモデルを活かした独自のサービス、本市の特徴を生かした温浴事業等について提案してください。

提案内容の詳細は別紙「宝塚市立温泉利用施設運営事業仕様書（以下、「仕様書」という。）」を参照してください。

5 参加資格

本公募の参加を希望する事業者は、次に掲げる事項をすべて満たす者します。

(1) 共通事項

- ・ 事業者は、本施設を運営するに足りる事業運営実績を有し、法人格を持っていること。
- ・ 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税等の租税を滞納していないこと。
- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により、本市における入札参加を制限されていないこと。
- ・ 本契約締結までの期間に、宝塚市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- ・ 宝塚市暴力団の排除の推進に関する条例（平成 24 年条例第 6 号。以下「暴力団排除条例」という。）第 2 条第 3 号に該当しないこと。
- ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、それぞれ申立て後に更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けた場合はこの限りでない。
- ・ 政治団体、宗教団体又はそれに類する団体でないこと。
- ・ 禁錮以上の刑に処せられその執行を終わるまで、もしくはその執行を受けることがなくなるまでの者、または禁錮以上の刑に該当する犯罪により、公判に付せられ、判決確定に至るまでの者を代表とする事業者でないこと。
- ・ 宝塚市議会議員が代表者、その他の役員である事業者でないこと。
- ・ 宝塚市長または副市長が代表者、その他の役員である事業者でないこと。

(2) 個別事項

- ・ 共同企業体の応募の場合は、代表事業者を決めて応募すること。
- ・ 共同企業体による参加の場合、構成員全員が前記 (1) の条件を満たしていること。また、構成員間における協定書等によって、事故が生じた場合等の責任の所在が明らかになっていること。

- ・ 参加申込にあたっては、1 事業者 1 参加申込とし、共同企業体による参加の場合、当該共同企業体の構成事業者は他の共同企業体の構成事業者を兼ねていないこと。

6 本施設での運営に関する基本的事項

(1) 運営主体の委託の禁止

運営期間において、本施設で実施する運営事業を包括的・総合的に委託することを認めません。温浴事業に付随する各事業の委託については事前に本市と協議を行ってください。

(2) 秘密保持義務

施設運営に従事している者は、運営に際して知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用してはなりません。また、施設運営が終了した後においても同様とします。

(3) 個人情報の保護

個人情報を適切に管理・保護するために必要な措置を講じてください。

(4) 情報公開

施設運営に関して保有する情報の公開について必要な措置を講じてください。

7 実施要領等の配布

実施要領及び関係資料様式の公開期間は、次のとおりとします。

- (1) 公開期間：令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金）～令和 8 年（2026 年）9 月 8 日（火）
午前 9 時～午後 5 時（土曜日・日曜日・祝日を除く。）

- (2) 公開場所：市ホームページ

※ホームページで公開しない施設の意匠図、構造図、宝塚市立温泉利用施設保全計画等の原本は上記期間に市役所観光にぎわい課で閲覧可能となっています。

※閲覧時、資料の写真撮影は可とします。

8 合同施設見学会の開催

次の日時で施設見学会を実施します。希望される事業者合同の見学会となることをご了承ください。

- (1) 日時：①令和 8 年（2026 年）8 月 19 日（水）

②令和 8 年（2026 年）8 月 20 日（木）

上記日時のうちで 2 時間程度の施設見学を予定しています。

※ 詳細の見学時間については、施設見学会参加申込書提出後に、本市にて時間を調整し、本市から事業者様へお伝えします。

- (2) 場所：市立温泉利用施設（宝塚市湯本町 9 番 33 号）

※ 現地集合とします。なるべく公共交通機関をご利用ください。お車でお越しの

際は、近隣のパーキングをご利用いただきますようお願いいたします。

- (3) 参加希望される場合は、令和 8 年（2026 年）8 月 12 日（水）正午までに、「施設見学会参加申込書（様式 5）」に法人名、出席者氏名等を記入のうえ、FAX 又は E-mail で提出してください。

【FAX：0797-74-9002】

【E-mail アドレス：m-takarazuka0075@city.takarazuka.lg.jp】

- (4) 留意事項

※参加人数は 1 事業者 3 名まででお願いします。

※現地での写真撮影は可とします。

9 質問の受付・回答（実施要領や仕様書に関すること）

本公募における実施要領や仕様書に関して質問がある場合は、質問書（様式 6）に内容を簡潔に記入し、以下のとおり提出してください。

- (1) 質問受付期間

令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金）～令和 8 年（2026 年）8 月 27 日（木）午後 5 時

- (2) 提出方法

質問書（様式 6）を電子メールにて観光にぎわい課へ提出してください。

【E-mail アドレス：m-takarazuka0075@city.takarazuka.lg.jp】

※メールの件名は「【事業者名】宝塚市立温泉利用施設運営事業者公募に関する質問」としてください。

※メール受理の確実性の観点から、メールの送付について本市に電話（0797-77-2012）もしてください。

- (3) 回答方法

令和 8 年（2026 年）9 月 3 日（木）午後 5 時に市ホームページで公開します。

※質問が多数ある場合は、回答作成や事務的処理の観点から、回答最終期日を延長する場合があります。その場合、市ホームページ等で回答期日を示します。

- (4) その他

- ・ 質問の内容に参加者名を特定できるような記載がある場合は回答しません。
- ・ 口頭や電話での質問は受付しません。
- ・ 共同企業体等における質問書は、代表企業（団体）が構成する企業又は団体の質問をまとめ、提出してください。
- ・ 質問にて意見表明と解されるものについては回答しません。

10 参加表明書等の提出

(1) 参加表明書等の提出期限

令和 8 年（2026 年）9 月 8 日（火）午後 5 時まで（必着）

(2) 提出物一覧

参加表明に係る提出物一覧は下記のとおりです。（全て原本の提出）

書類名	内容	様式	部数
参加表明書	—	様式 1	1 部
構成員調書	複数の法人が共同応募する場合は、代表事業者以外の共同応募者毎に提出	様式 2	1 部
事業者概要	複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式 3	1 部
資格要件事前確認書	複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式 4	1 部
温泉施設運営実績書	自治体等が所有する温泉施設を運営している実績	様式 7	1 部
誓約書	—	様式 9	1 部
代表者の印鑑証明書	発行日から 3 ヶ月以内のもの ※複数の法人が共同応募する場合は、団体代表者を含む全ての構成員の提出が必要	—	1 部
法人の登記事項証明書	発行日から 3 ヶ月以内のもの ※複数の法人が共同応募する場合は、団体代表者を含む全ての構成員の提出が必要	—	1 部
法人の決算書	過去 3 年間の団体の決算書（貸借対照表、損益計算書または、収支計算書、事業報告書）及び法人税確定申告書（勘定科目内訳明細書を含む） ※複数の法人が共同応募する場合は、団体代表者を含む全ての構成員の提出が必要	—	1 部
事業税、消費税及び法人税または所得税の納税証明書（または課税証明書）	直近 1 年間分の証明書 発行日から 3 ヶ月以内のもの ※複数の法人が共同応募する場合は、団体代表者を含む全ての構成員の提出が必要	—	1 部
法人市民税、固定資産税の納税証明書（または課税証明書）	直近 1 年間分の証明書 発行日から 3 ヶ月以内のもの ※宝塚市に事業所を有する場合に限る ※複数の法人が共同応募する場合は、団体代表者を含む全ての構成員の提出が必要	—	1 部

(3) 提出方法

提出期限までに直接持参または郵送により提出してください。

（※郵送の場合は書留郵送とし、期限までに到着するように発送してください。）

(4) 提出先

〒665-8665 宝塚市東洋町 1 番 1 号 宝塚市 産業文化部 観光にぎわい課

電話：0797-77-2012

(5) 参加資格結果通知について

令和 8 年（2026 年）9 月 11 日（金）までに結果通知の文書を発送します。

11 企画提案書等の提出

参加資格の承認を得た事業者は企画提案書等を期日までに提出してください。

(1) 企画提案書（任意様式）の提出期限

令和8年（2026年）10月30日（金）午後5時まで（必着）

(2) 提出物

書類名	内容	様式	部数
企画提案書	・様式集の様式8の記載内容を参考に作成ください。様式8で示す要求を満たすものであれば、様式のスタイルは問いません。また、ご提案の順番についても事業者の裁量とし、プレゼンのしやすさを優先してください。 【提出書式について】 ・企画提案書はページ数を書式に明記し、30ページ以内で構成させてください。 ・基本的にA4両面縦、横書きでご提案ください。 ・リニューアル計画図面等、A3の方が提案しやすい場合はその大きさを可とします。この場合、片面でも可とします。 ・A3のページはZ折りにしてA4サイズにしてご提出ください。 ・カラー印刷での提案も可とします。	様式8	正本1部 副本6部

(3) 提出方法

提出期限までに直接持参または郵送により提出してください。

（※郵送の場合は書留郵送とし、期限までに到着するように発送してください。）

(4) 提出先

〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号 宝塚市 産業文化部 観光にぎわい課

電話：0797-77-2012

(5) その他注意事項

- ・提出期限後において、提出書等の内容変更は認めません。また、提案書等に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ・提案は1団体につき1件とし、複数の提案は認めません。
- ・提案に関する費用は、すべて提案者の負担とします。
- ・提案書等の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式任意）を提出してください。

- ・ 本市が提供する資料は、提案に関わる検討以外の目的で使用することを禁止します。また、この検討の目的の範囲内であっても、本市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させたり、又は内容を提示したりすることを禁じます。

12 書類審査・プレゼンテーション審査

(1) 審査方法

「宝塚市立温泉利用施設運営事業者プロポーザル審査会」が事業者から提出された参加表明書等の資料審査や、企画提案書等への意見、プレゼンテーション審査、(3) 審査基準に基づく採点業務等を行います。なお、本プロポーザルは、提案者が1者のみの場合であっても審査を行い選定の可否を決定します。

(2) 審査結果の通知

審査結果は、書面により個々の結果を事業者全員（共同企業体の場合は代表事業者のみ）に通知します。

(3) 審査基準

大項目	小項目
基礎的事項	施設運営を希望する経緯
	事業者の温浴施設運営の実績
企画提案	仕様書の条件の適合性
	リニューアル工事の提案
	運営開始までのスケジュール
	地域性の取り入れ
	協力体制
	施設の劣化状況の理解と維持管理計画
	事業者独自のノウハウを生かした魅力的提案
財務	収支計画・資金計画
貸付料	最低貸付価格以上のより良い価格を提案してください。

(4) 優先交渉権者の選定

- ・ 審査委員の採点の合計点数が6割以上のものの中から高い順に優先交渉権者及び次点者（補欠）を選定します。
- ・ 同点の場合には、再議のうえ委員の多数決により決定します。

(5) その他留意事項

- ・ 優先交渉権者選定後、本市が必要と判断した場合は、企画提案の内容について協議を行うことがあります。その場合、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとします。
- ・ 優先交渉権者との契約が成立しなかった場合は、次点者と協議を行い、契約相手方を決定します。（本公募への参加者が1者の場合を除く。）

- ・ 優先交渉権者が、本募集要領に定める事項に反した場合は、契約を締結しないことがあります。

13 契約の締結

本市と優先交渉権者は、提案のあった事業計画に基づき、施設を貸付けるにあたっての具体的な条件を決定し、定期建物賃貸借契約の締結に向けて協議していきます。

14 公募型プロポーザルに関するスケジュール

本公募型プロポーザルの日程は、次のとおり予定しています。

(※事情により変更となる場合があります。)

時期	内容
令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金） ～令和 8 年（2026 年）9 月 8 日（火）	公募型プロポーザル実施要領等の公表期間
①令和 8 年（2026 年）8 月 19 日（水） ②令和 8 年（2026 年）8 月 20 日（木）	施設見学日
令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金） ～令和 8 年（2026 年）8 月 27 日（木）	公募型プロポーザルに関する質問受付期間
令和 8 年（2026 年）9 月 3 日（木）	質問に対する回答掲載日
令和 8 年（2026 年）9 月 8 日（火）	参加表明書等提出期限
令和 8 年（2026 年）9 月 11 日（金）まで	参加資格結果通知
令和 8 年（2026 年）10 月 30 日（金）	企画提案書等提出期限
令和 8 年（2026 年）11 月 11 日（水）予定	プレゼンテーション審査
令和 8 年（2026 年）11 月 24 日（火）まで	審査結果通知
令和 8 年（2026 年）12 月	貸付料については、宝塚市議会での議決が必要となる可能性があります。
令和 9 年（2027 年）1 月 ～令和 9 年（2027 年）2 月（予定）	定期建物賃貸借契約締結、その他リニューアル工事や運営開始に向けての協議
令和 9 年（2027 年）2 月（予定）	定期建物賃貸借契約、リニューアル工事支払いにおける協定、締結予定

15 失格事項

本公募の提案者又は提出された企画提案書等が、次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (1) 企画提案書等の提出方法、提出先、提出期限が、本要領に適合していないとき。

- (2) 企画提案書等の作成形式等が、本要領に適合していないとき。
- (3) 企画提案書等の提出期限後にその内容を訂正したとき。
- (4) 虚偽の申請を行い、参加資格を得たとき。
- (5) 本公募の手続きの過程で、参加資格の規定に抵触することが明らかとなったとき。
- (6) 企画提案書等を提出したにもかかわらず、プロポーザル審査会等に出席しなかったとき。

16 その他留意事項

- (1) 提出期限後の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、当該書類を無効とします。
- (3) 提出書類は返還しないとともに、本公募以外の用途には提出者に無断で使用しないこととします。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (5) 契約を締結する際に、暴力団排除条例第 7 条及び宝塚市等の事務等からの暴力団の排除の推進に関する要綱第 3 条第 3 号に基づく誓約書も署名・提出してもらいます。
- (6) 宝塚市情報公開条例第 5 条に基づく公開請求等があった場合は、原則として公開の対象文書となります。ただし、公開により、その者の権利、競争上の地位その他利益を害すると認められる情報は非公開となる場合がありますので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出ください。なお、本プロポーザルの優先交渉権者選定前において、決定に影響が出るおそれのある情報については、決定後の公開とします。
- (7) 優先交渉権者決定後、貸付料が適正価格より低くなった場合、市議会での議決が必要となる可能性があります、その際には、本契約等を締結する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。

17 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 嘉村・松井・廣瀬

〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

電話：0797-77-2012 FAX：0797-74-9002

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