

令和8年度

竹田温泉花水月リニューアル

公共施設オープンリノベーション

マッチングコンペティション

実施要領

竹田温泉



令和8年7月

大分県竹田市観光プロモーション課

第1章 本コンペティションの趣旨と目的

1 背景

竹田温泉花水月（大分県竹田市大字会々2250-1）は、平成13年の開業以来、市民の日常的な温浴需要を支えるとともに、城下町・豊後竹田駅に隣接する観光・交流の複合拠点として重要な役割を担ってきた。しかしながら、平成28年の熊本・大分地震に起因する温泉湧出量の減少（開業時比約1/3）、施設・設備の老朽化、市内人口の減少、エネルギーコストの高騰等が複合的に重なり、現状の直営体制・施設規模での持続的運営には構造的な限界が生じている。

令和7年11月25日に実施した「竹田市温浴施設事業性簡易診断調査」においても、単なる修繕や運営改善の継続では中長期的な持続性の確保が困難であることが客観的に示された。

一方で、本施設の立地ポテンシャル（駅近・城下町隣接）および温泉資源の価値は依然として高く、適切な機能転換と民間運営ノウハウの活用により、「温泉×サウナ×食×滞在」を備えた複合型ウェルネス拠点への再生が十分可能との知見も得られた。

2 本コンペティションの目的

本コンペティション（公共施設オープンリノベーション・マッチングコンペティション方式）は、以下の目的のもとに実施するものである。

- 民間事業者の創意工夫・経営ノウハウ・投資意欲を最大限に引き出す「オープンな競争・提案」の場を設ける
- 専門的な知見・運営実績を有する事業者と連携した持続的な官民連携運営体制を構築し、基本構想・基本設計を共同実施することで「運営を見据えた施設設計」を実現する
- 地域未来交付金等を活用して必要な初期投資を行うとともに、民間事業者のノウハウや経営力を最大限活用した自立採算型の運営を組み合わせることで、持続可能な新たな公共施設再生モデルの確立を目指す。なお、公募において事業者から提案を求めるリニューアル（改修）内容については、民間積算ベースで概ね3億円（税込）を上限とする。

第2章 施設概要と再生方針

1 施設概要

施設名称	竹田温泉花水月
所在地	大分県竹田市大字会々2250-1 (JR豊後竹田駅徒歩約3分)
開業年	平成13年(2001年)
施設規模	敷地面積: 2,900㎡、建築面積: 1,297㎡ 延床面積: 2,046㎡ (1階 1,099㎡、2階 947㎡) 構造: RC造 2階建
主要機能	温泉浴室(男女)、サウナ(既存)、休憩室、飲食スペース、物産コーナー
温泉湧出量	現在: 約70~80ℓ/分 (開業時200ℓ/分超から減少)
現行運営	竹田市直営(観光プロモーション課所管)

2 再生の基本方針(基本指針抜粋)

本施設の再生にあたっては、以下を基本方針とする。

- 湯量制約を前提とした浴槽規模・機能の再構成(「湯量に合わせて縮める」発想)
- サウナの新規導入・強化(水風呂・外気浴動線含む)
- 1階ゾーンを入浴利用にとどまらず、多様な目的で誰もが気軽に利用できるスペースとして再編
- 滞在時間の延長・消費額の向上機能の付加
- 専門的な知見・運営実績を有する事業者を主体とした運営への転換
- 地域未来交付金等(拠点整備事業+ソフト事業)を活用した初期投資抑制

経営診断の結果を踏まえ、本事業では既存施設の躯体を最大限活用し、浴室機能の強化と未活用スペースの収益化を組み合わせた「中規模リニューアル・リブランディング(改修工事金額3億円を想定)」を基本方針とします。この方針は、投資額、収益性及び投資回収期間のバランスを総合的に勘案したものであり、大規模改修や建替えは想定していない。

3 再生のスケジュール（基本指針から抜粋）

時期	主な内容
令和 8 年 10 月	基本構想・基本設計業務開始（事業協同者決定・業務委託契約締結）
令和 9 年 2 月	基本構想・基本設計完成
令和 9 年 6 月	運営事業者決定
令和 9 年度	実施設計
令和 10 年度	リニューアル工事・運営準備・プレオープン
令和 11 年度	グランドオープン（本格供用開始）

項目	R8	R9	R10	R11
基本構想・基本設計	●			
運営事業者選定・議会議決		●		
実施設計		●		
リニューアル工事・運営準備			●	
グランドオープン				●

第3章 コンペティションの方式と特徴

1 方式の名称

本コンペティションは、「竹田温泉花水月リニューアル公共施設オープンリノベーション・マッチングコンペティション」と称し、以下の特徴を有する。

2 本方式の特徴

(1) オープンリノベーション

従来の「行政が設計仕様を固め、完成後に指定管理者を公募する」方式ではなく、施設の機能・規模・デザインはもとより、運営方法・運営事業者形態も含めて民間の創意工夫を最大限活かすオープンな提案を募る。市は、市営温浴施設として維持すべき公共的な条件（温泉機能の維持、市民利用への配慮、安全性及び法令遵守など）を示し、その実現方法や付加価値の創出については、民間事業者の自由な発想と創意工夫を最大限尊重する。

(2) マッチングコンペティション

本コンペティションは、単に最良の提案を選定することを目的とした「コンペティション」ではなく、選定後の協議を通じて、本市と提案優秀事業者（以下「事業協同者」という。）が施設の将来像を共有し、基本構想、基本設計及び実施設計を共同で策定する「マッチングコンペティション」とする。

事業協同者は、自ら提案した運営コンセプト、事業計画、収支計画及び投資計画を基に、本市と継続的な協議を行いながら、施設整備内容、概算工事費、運営条件等を具体化し、事業の実現性及び持続可能性を高めるものとする。

このマッチングプロセスを通じて、行政と民間がそれぞれの強みを生かしながら、施設整備と運営が一体となった実効性の高い事業計画を共同で構築することを目的とする。

(3) 事業協同者の選定と基本構想・基本設計・実施設計への参画

本市は、施設運営を見据えた基本構想、基本設計及び実施設計を共同で策定する事業協同者を選定する。

選定された事業協同者とは業務委託契約を締結し、自ら提案した運営コンセプト、事業計画、収支計画、運営体制及び事業スキーム等を踏まえ、本市と連携しながら基本構想、基本設計及び実施設計の策定に参画するものとする。

なお、令和8年度は、本業務に係る委託費として、基本構想策定業務1,650千円、基本設計業務4,400千円及びWeb用資料・完成イメージパース作成業務1,100千円（いずれも税込）、合計7,150千円を予算計上している。

事業協同者は、基本構想、基本設計及び実施設計の策定過程において、本市と連携し、施設整備内容、概算工事費、施工方法、投資計画、収支計画及び運営条件について協議及び検証を行い、事業の実現性及び持続可能性を確認するものとする。このため、本コンペティションでは、公共工事に対応可能な設計・監理体制を備えた一級建築士が複数名所属する建築士事務所との連携体制を応募要件とする。

本コンペティションは、基本構想、基本設計及び実施設計を共同で策定する事業協同者を選定するものであり、この選定をもって直ちに施設運営事業者として決定するものではない。基本構想、基本設計及び実施設計の策定を通じて、事業内容、役割分担、投資計画及び運営条件等について本市と十分な協議を行い、双方が合意に至った場合は、当該事業協同者を優先交渉権者として取り扱うことができる。

基本構想及び基本設計の策定後、本市は別途定める手続きにより運営事業者を決定する。

また、実施設計完了後、リニューアル工事については令和10年度に本市が別途発注する予定である。

★ 運営方式については基本構想の策定を通じて明確化し、その内容に基づき運営事業者を正式決定する。専門的な知見・運営実績を有する事業者との連携により、持続的な自立経営を目指す。

(4) 市営温浴施設として維持すべき公共的な条件（市が設定する条件）

行政は民間提案の自由度を最大限確保する一方、公共施設としての責務から以下の条件を設定する。提案内容はこれらの条件の範囲内で自由に設計することができる。

- 温泉施設としての機能継続（廃業・他用途への転用の禁止）
- 市民が利用できる料金帯の一定確保（市民割引等）
- 地元雇用の一定割合確保・地域経済への貢献
- 建物・設備の適切な維持管理・定期報告義務の履行
- 関係法令（温泉法・旅館業法等）の遵守

★ 建物の構造体（基礎・柱・壁・屋根等）は市の所有資産であり、その安全性確保に係る躯体改修は竹田市が責任をもって行う。

第4章 実施スケジュール（予定）

本コンペティションは、以下のスケジュールを基本として実施する。

フェーズ	時期（令和8年度）	内容	実施主体
公募準備	～R8年7月6日（月）	実施要領・募集要項の策定、審査委員会の設置	竹田市
公募開始	R8年7月6日（月）	公告・周知・参加表明書受付開始	竹田市
現地見学会	R8年7月6日（月）～ 7月17日（金）	施設見学・説明会（随時対応可、参加表明締切日まで受付）	竹田市・ 参加者
質疑応答	R8年7月6日（月）～ 7月10日（金）	質問受付・回答・実施要領の補足 （最終質問受付：7月10日（金） 回答期日：7月15日（水））	竹田市
参加表明締切	R8年7月28日（火）締切	参加表明書・添付書類の提出	応募者
書類提出・審査	R8年9月25日（金）締切	提案書類一式の提出・受付／書類審査	審査委員会
公開プレゼン・ 審査会	R8年10月3日（土）	公開プレゼンテーション（午前） ↓ 審査会（非公開・午後）	審査委員会
基本構想・基本 設計業務委託契 約(事業協同決 定)	R8年10月6日（火）	選定結果公表・通知、事業協同者と 業務委託契約締結（基本構想・基本 設計）	竹田市 事業協同 者
基本構想・基本 設計策定	R8年10月～令和9年2月	基本構想・基本設計策定	竹田市・ 事業協同 者
運営事業者決 定・議会提案	R9年6月	運営事業者決定・議会提案	竹田市

※上記スケジュールは予定であり、議会審議・交付金申請状況等により変更する場合がある。

第5章 参加資格要件

1 応募資格

本コンペティションに参加できる者は、次の要件をすべて満たす者（コンソーシアムを含む）とする。

（1）基本的な要件

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- 竹田市が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領（平成17年竹田市告示第100号）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
- 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。
- 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- 国税及び地方税を滞納していない者であること。
- 経営者等（事業主又は法人の役員、支配人若しくはその支店若しくは営業所を代表する者をいう。）が、暴力団関係者（暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。）、暴力団（同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）若しくは暴力団員と交わりを持つ者又は暴力団若しくは暴力団員が経営を支配し若しくは利用していると認められる企業若しくは団体をいう。）でないこと。なお、資格要件確認のため、大分県警察本部に照会する場合がある。
- 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員である役職者を有する団体及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。

（2）事業実施体制及び実績要件

- 温泉施設の再生（経営改善、リニューアル、民営化移行等）に関与した実績を有すること（平成27年度以降で設計、コンサルティング又は運営のいずれか）。
- 温泉施設の直接運営実績を有すること。なお、飲食・宿泊等を組み合わせた複合施設の運営実績や、温泉施設の収益改善、利用者増加その他経営改善に資する実績については、審査において加点対象とする。

- 基本構想、基本設計及び実施設計の策定に参画できる体制を有し、公共工事に対応可能な設計・監理体制を備えた一級建築士が複数名所属する建築士事務所（建築士法に基づく登録を受けた建築士事務所）と顧問契約、業務提携契約その他これに準ずる関係を有していること、又は共同提案者として参画していること。

（3）コンソーシアム参加の場合

- 温泉・サウナ運営、飲食、宿泊、観光等の異分野事業者によるコンソーシアム（共同企業体）での参加を積極的に認める
- コンソーシアムの場合は、代表法人を定め、参加構成員・役割分担を明示すること
- 代表法人は、上記（1）の基本要件をすべて満たすこと
- コンソーシアム全体として、上記（2）の運営実績要件及び設計体制要件を満たすこと。

第6章 提案内容と評価項目

1 提案に求める内容

（1）法人概要書

- 法人の概要、沿革及び主要事業組織体制及び人員体制
- 本事業に従事する責任者及び担当者
- コンソーシアムの場合は構成員及び役割分担
- 一級建築士事務所を含む提案体制

（2）運営実績

- 温泉施設の再生（経営改善、リニューアル、民営化移行等）に関する実績
- 温泉施設の運営実績
- 宿泊施設、飲食施設、サウナ施設等の運営実績
- 官民連携事業又は類似施設再生事業の実績
- 本事業に活用可能なノウハウ及び成功事例

(3) 運営コンセプト提案書

- 花水月をどのような施設として再生するか（コアコンセプト）
- 花水月のブランド戦略及び将来ビジョン
- ターゲット客層（地域住民、観光客、サウナ利用者等）の設定
- 城下町、豊後竹田駅及び周辺観光施設との連携方策

(4) 施設リノベーション提案書

- 湯量制約（約70～80L／分）を前提とした施設構成及び浴槽計画
- サウナ機能の強化又は新設に関する提案
- 1階ゾーンの活用方針（飲食、物販、休憩、交流、宿泊機能等）
- 利用者満足度及び収益向上に資する施設改修提案
- 概算事業費及び官民の役割分担

※想定されるリニューアル（改修）提案の予算限度額は、民間積算ベースで概ね3億円（税込）とする。

※提案内容を分かりやすく説明するため、施設の完成イメージ、空間構成及び利用者体験が分かるイメージパース、スケッチ、絵コンテその他の視覚資料を添付すること。なお、主要な提案箇所については、その活用方法及び期待される効果が分かるよう工夫すること。

(5) 事業収支計画書

- 開業後5年間の収支計画
- 売上構成及び収益モデル、利用者数及び売上目標の設定根拠、民間投資額及び資金調達計画、事業リスクへの対応方策等を含む事業収支計画について記載すること。

(6) 運営方法提案書

- 温泉施設の管理運営方法（運営方式・運営期間・条件）
- 運営における初期投資の分担
- 施設維持管理及び安全管理体制

(7) 地域連携計画書

- 市民利用の促進及び公共性確保の方策
- 地域イベント及び観光施策との連携計画
- 地域雇用創出及び地域経済への波及効果

2 評価項目と配点

提案書類およびプレゼンテーションを以下の項目で総合評価する。

評価項目	配点	評価の視点
① 提案体制・チームの専門性	20点	温泉施設の再生実績（必須）、サウナ・飲食・宿泊等の複合運営実績、チームの専門性
② 類似施設の運営実績	20点	温泉施設等の再生・民間主体運営への転換の具体的実績と効果（必須確認項目）、専門的な知見・運営実績
③ 事業収支計画の実現可能性	20点	黒字化の見通し、自立採算性、リスク管理
④ 施設リノベーション提案	20点	コンセプトの独自性、湯量制約への対応、サウナ・1階再編案
⑤ 地域連携・公共性への姿勢	10点	城下町・観光施策との連動、市民利用の確保、地域貢献計画
⑥ 運営方法提案の妥当性	10点	安定運営のコミット

第7章 提出書類

1 提出書類一覧

応募者は以下の書類を提出期限までに提出すること。

書類名	様式	内容
参加表明書	様式第1号	法人名、代表者、担当者連絡先
法人概要書	任意様式	会社概要・沿革・組織・財務状況（直近3期）
運営実績調書	様式第2号	温泉施設再生実績（必須）・複合運営実績（H27年度以降）
事業収支計画書	様式第3号	5年間の収支見通し、売上構成・経費計画
運営コンセプト提案書	様式第4号	花水月の再生コンセプト・機能再定義・ターゲット戦略
施設リノベーション提案書	様式第5号	ゾーニング案・1階再編案（概要図含む）
運営方法提案	様式第6号	運営期間・運営方式
地域連携計画書	様式第7号	城下町連携・市民利用確保・地域雇用・協働施策
参加資格確認書類	各証明書等	登記簿謄本・納税証明書・資格要件確認書類
プレゼンテーション用提案書	任意様式	プレゼンテーション及び審査用資料として提出するものとし、運営コンセプト、施設整備計画、事業計画、収支計画、地域連携等、提案内容の概要を分かりやすく取りまとめたものとする。提出資料をそのまま使用してプレゼンテーションを行うことができる。

2 提出等にあたっての注意事項

- 提出等にあたっての注意事項
- 提案書等の提出は1参加者につき1案とします。
- 提案にあたっては事前に参加者の責任において関係法令等を確認してください。
- 企画提案書等の著作権は参加者に帰属します。
- 提出された企画提案書等は返却しません。

- 提出された企画提案書等はプロポーザル審査のために複製を作成することがあります。また、市が必要と認めた場合は提出書類の内容を無償で使用できるものとしします。
- P 1 2 の示す提出書類を電子データ（PDF ファイル）でも提出してください。
- 使用する文字の大きさは10ポイント以上としてください。
- カラー刷り、写真・絵・図・表等の挿入は可とします。
- 提出後の記載内容の変更及び差し替えは不可とします。
- 日本語で作成した上、ページ番号を付してください。

3 提出部数・方法・期限

- 提出部数 正本1部、副本7部（複写可）の計8部
 - 副本は、プレゼンテーション及び審査用とするため、応募者名、企業名その他応募者が特定できる記載を伏せること。
- 提出期限
 - ◇ 参加表明書 令和8年7月28日（火）午後5時必着
 - ◇ 提案書類一式 令和8年9月25日（金）午後5時必着
- 提出方法 持参又は郵送とする。
 - ◇ 郵送の場合は、配達日時が確認できる方法により提出し、提出期限までに必着とする。提出方法：持参又は郵送（郵送の場合、配達日時が確認できる方法とし、必着）

※郵送の場合は期限内必着。電子データ提出後は必ず電話にて到着確認を行うこと。

第8章 審査の方法

1 審査委員会の設置

竹田市は、本コンペティションの審査を行うため、「竹田温泉花水月再生リニューアル基本構想・基本設計・実施設計等事業協同者選定審査委員会」を設置する。審査委員会は、竹田市職員および外部有識者（温泉・観光・財務等の専門家）により構成する。

2 審査等の流れ

- 書類審査（一次審査）：提出された書類を確認し、参加資格要件を満たしているか審査する。
- プレゼンテーション審査（最終審査）：1次審査（参加資格審査）を通過した参加者について、提案書、プレゼンテーション内容を審査する。
プレゼンテーション（各20分）・ヒアリング（各10分）

3 審査（プレゼンテーションの実施）

（1）審査の方法

選定委員会が、第6章「審査及び評価項目」に基づき、参加資格、提出書類及びプレゼンテーションの内容を総合的に審査し、評価を行う。なお、審査の実施順序はプレゼンテーションの実施順とする。

（2）公開プレゼンテーション概要

- 日程：令和8年10月3日（土）
- 場所：竹田温泉花水月
- 出席者：3名以内
- プレゼンテーション時間：20分以内
- 質疑応答：10分程度

- プレゼンテーション内容：提案書の説明、補足説明及び現地視察を踏まえた提案内容
- プレゼンテーション当日の参加人数は5名以内とします。
- 説明にあたっては、事前に提出した企画提案書等を基に行ってください。
- パワーポイントの使用は可能とします。市ではスクリーン・プロジェクターを用意します。パソコン等の設備については、参加者にて用意してください。
- 提出した企画提案書等の内容に係る修正は認めません。
- 提出した企画提案書等以外の書類の配付は認めません。

(3) 審査基準

- 選定委員会は、提出書類及びプレゼンテーションの内容について評価を行い、下記に示す「提案内容審査項目及び得点化付与方法」に基づき審査を行い、得点を付与します。総合評価点が最も高い者を事業協同者、次点の者を次点交渉権者として選定する。

※得点化付与方法

提案内容審査項目の得点化は、審査項目毎に、下記に示す「審査項目毎の得点化」に基づいて評価を行い、それに応じて計算される得点を付与します。

※得点は、小数点第三位以下を四捨五入します。

■表 審査項目毎の得点化

評価	評価の視点	内訳
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている	配点×0.25
E	優れている点が認められない	配点×0.00

- 評価点が同点となった場合は、選定委員会において提案内容及びプレゼンテーションの内容を総合的に審査し、順位を決定する。
- 応募者が1者のみであった場合であっても審査を行うものとする。ただし、総合評価点が100点満点中60点未満の場合は、事業協同者を選定しないものとする。

(4) 審査の公開

- 審査は非公開とする。

(5) 選定結果の公表

- 選定結果は竹田市公式ホームページにおいて事業協同者を公表するとともに、参加者全員に書面により通知する。なお、選定の理由、結果に対する問い合わせ、異議等については一切応じないものとする。

4 失格要件

以下のいずれかに該当する場合は失格とする。

- 提案書類に虚偽の記載があった場合
- 参加資格要件を満たさないことが判明した場合
- 提出方法・期限を守らなかった場合
- 審査委員会委員または関係者と本事業について不適切な接触を行った場合
- その他、審査委員会が不適格と認めた場合

5 契約

選定された事業協同者とは、事業内容、役割分担その他契約内容の詳細について協議を行い、双方が合意に達した場合に業務委託契約を締結する。

業務委託契約を締結した事業協同者は、自ら提案した内容を踏まえ、本市と連携しながら基本構想、基本設計及び実施設計を策定するものとする。なお、令和8年度は、基本構想、基本設計に係る委託費として、合計7,150千円以内とする。

双方の協議が整わず契約締結に至らなかった場合は、それまでの検討に要した費用その他一切の費用について、本市は補償しない。

第9章 その他

1 現地見学について

応募を検討している事業者は、事前に現地見学を行うことを強く推奨する。現地見学の申し込みは竹田市観光プロモーション課へ電話またはメールで連絡すること（随時対応）。

2 質疑応答

本要領に関する質問は、様式（任意）により電子メールで受け付ける。質問への回答は竹田市公式ウェブサイトに掲載し、すべての応募予定者が閲覧できる形で公開する。

3 提出書類の取り扱い

- 提出書類は返却しない提出書類の著作権は応募者に帰属する
- 最優秀者の提案書について、竹田市が広報・ホームページ等で公表する
- 選定後においても、市は提案内容の趣旨を尊重するが、内容に拘束されるものではない

4 費用負担

提案書類の作成・現地見学・プレゼンテーションにかかる費用はすべて応募者の負担とする。

5 問い合わせ先

担当課	竹田市観光プロモーション課
所在地	〒878-8555 大分県竹田市大字会々1650番地
電話	0974-63-4807
メール	kanko@city.taketa.lg.jp
受付時間	平日 午前9時～午後5時（土日祝・年末年始を除く）