

**竹田温泉花水月「リニューアル【再生】
アクションプラン」作成委託業務公募型
プロポーザル**

実 施 要 領

令和7年7月

竹田市商工観光課

1. 趣 旨

本事業の背景と目的

本業務は、竹田温泉花水月において、近年業績が年々低下し、現在は経営不振に至っている状況を踏まえ、当該施設の抜本的な再生を図ることを目的として、「リニューアル【再生】アクションプラン」を策定するものである。

経営不振の主な要因としては、湯量が減少しているにもかかわらず、浴槽規模や設備運用体制の見直しがなされておらず、過大な設備維持と非効率な運営が継続していることが挙げられる。また、施設の老朽化に加え、運営体制の脆弱性も複合的に影響していると考えられる。

一方で、温浴事業全体が成長期から成熟期へと移行し、競合施設の増加や利用者ニーズの多様化・高度化が進む中であっては、従来の運営手法や部分的な改善のみでは十分な成果を上げることが困難な状況にある。

なお、本計画は、大規模修繕を実施しない方針を前提としつつ、限られた経営資源の活用により効果的な運営改善を図ることを基本的な方向性とする。そのため、施設の経営環境や経営資源を俯瞰的に捉えた上で、施設が今後も継続的に地域に貢献し得る価値を有しているかどうかを判断するための現状分析（簡易的なデューデリジェンス）を実施する。

加えて、将来的な方向性の検討にあたっては、商圈分析、ターゲット顧客層の明確化、施設のコアコンセプトの再定義、価格設定の見直し、広報戦略の最適化、提供サービスの再構築など、経営の根幹をなすマーケティング戦略についても専門的な視点から検証を行う。

本業務を通じて、これまで十分に行われてこなかった外部環境分析や市場評価、価格転嫁手法等の検討を行い、持続可能かつ実効性の高い再生戦略を導き出すことを目的とする。

そのため、当該業務に対する専門的な知識、類似業務の実績等の優れた事業者を選定することが効果的であるためプロポーザルを採用する。

2. 事業概要

(1) 業務名

竹田温泉花水月「リニューアル【再生】アクションプラン」作成委託業務

(2) 業務内容

以下の項目を含むアクションプランを策定すること。

ア 外部環境調査：立地特性、周辺観光資源、地域需要、競合施設分析など

イ 内部環境調査：施設運営状況（収支構造、利用実績等）

ウ 課題抽出・改善方向性の整理：

経営課題と空間的課題を明確化し、課題ごとに改善アプローチを設定

エ リニューアル案の提案：ゾーニング計画、施設配置構成、導線設計、

オ 実施スケジュールの立案：中期的な実施工程の提示

カ 概算見積額の提示

(3) 委託料上限額

2,500 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) 履行期間

契約締結の日の翌日から令和7年12月26日（金）まで

(5) 発注者

竹田市

3. 基本設計の発注及び実施設計業務の助言について

本業務の受託者については、当該施設の基本設計業務に係る委託先として、随意契約により発注することを予定している。ただし、基本設計業務の発注は、令和8年度予算の範囲内での対応となるため、現時点において設計業務委託の実施を確約するものではない。

また、実施設計業務については、本業務の受託者が助言・アドバイスを行うものとし、当該業務の詳細は基本設計業務の契約締結時に協議のうえ決定するものとする。

なお、基本設計業務委託について本業務の受託者と契約に至らなかった場合は、当該受託者が提案した内容のうち、著作権法に定める著作物と認められるものについては、本市の設計業務に反映しないものとする。

4. 事業者選定の概要

(1) 担当課

ア 発注者 竹田市

イ 担当課 竹田市商工観光課

住 所 〒878-8555 大分県竹田市大字会々1650 番地

電 話 0974-63-4807 ファックス 0974-63-0701

電子メールアドレス kanko@city.taketa.lg.jp

(2) 竹田市プロポーザル審査委員会

事業者の選定は、竹田市職員等で構成する竹田市竹田温泉花水月「リニューアル【再生】アクションプラン」プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）が行う。

(3) 選定方式

選定は、公募型プロポーザル方式で行う。

このプロポーザルは、契約者を決定するにあたり価格のみの競争ではなく、竹田温泉花水月の再生に関する知識を有し、かつ本業務の受託者としてふさわしい実績、経験、技術力、企画力等の適格性を備えた者を選定するため行うものとする。

提案書等の内容審査及び提案者によるプレゼンテーション内容の審査を選定委員会にて、経験と能力、業務の実施方針、本施設整備に対する考え方等を評価し、最優秀者及び次点者を選定する。

(4) 主なスケジュール

・ 手続開始の公告・・・・・・・・・・令和7年8月1日（金）

- ・参加表明書等の様式の交付期間・・・公告～令和7年8月12日（火）
- ・現地説明会・・・・・・・・・・・・・要望に応じて随時開催
- ・質問書提出期間・・・・・・・・・・・・・公告～令和7年8月6日（水）
- ・質問への最終回答期日・・・・・・・・・・・・・令和7年8月8日（金）
- ・参加表明書等の提出期間・・・・・・・・・・・・・令和7年9月2日（火）
- ・審査書類等提出期間・・・・・・・・・・・・・令和7年9月2日（火）
- ・審査会（非公開）・・・・・・・・・・・・・令和7年9月4日（木）
- ※プレゼンテーションはオンライン（web）で実施する。
- ・審査結果の通知・・・・・・・・・・・・・翌日
- ・契約締結・・・・・・・・・・・・・令和7年9月5日（金）予定

5. 参加手続等

本プロポーザルに参加を希望する者は、参加表明書【様式第1号】を電子メールで提出すること。参加表明書は、持参又は郵送でも受け付けるものとするが、郵送の場合、受付期間内必着とする。

（1）提出先

担当課（竹田市役所本庁舎2階 商工観光課）

（2）受付期間

令和7年8月18日（月）午前9時～令和7年9月2日（火）午後5時。

※郵送の場合、受付期間内必着とし、受付日は事務局が受領した日とする。なお、提出の際は、封筒等の表面に「参加表明書在中」と朱書きすること。

（3）参加表明書には、次の事項が記載された書面を添付すること。

ア 会社概要【任意様式】及び本業務の実施体制・方針【様式1－2】

業務実施体制・方針【様式1】は、本業務に従事する技術者の体制、資格、実績について記入し、資格者証の写し等を添付してください。

イ 温泉施設の再生にかかる実績【様式2】

平成27年度以降に受注、受賞歴等の実績があれば、その概要、写真および計画コンセプトを記入してください。なお同種計画とは、温泉施設等に係る再生計画・建築・改装工事にかかる事業提案した計画とします。

ウ 本施設の再生アクションプラン策定に対するコンセプト・考え方【様式3】

複合的な経営悪化の要因に対する改善視点や立地特性を踏まえ、本施設の再生にあたりどのような視点・方針でアクションプランを構築していくか、提案者の基本的な考え方・方針・発想・方向性を記載すること。

エ この業務に対する見積書、内訳書【任意様式】

竹田温泉花水月「リニューアル【再生】アクションプラン」作成委託業務にかかる見積書を提出すること。なお、業務内容の項目ごとの内訳書も記載すること。

（4）提案書の提出

ア 本業務の実施体制・方針【様式1－2】 【テーマ】

- ・業務への取組体制、チームの特徴、特に重視する計画策定上の配慮事項、その他の業務実施上の配慮事項等

イ 温泉施設の再生にかかる実績【様式2】

【テーマ】

- ・企画・設計段階で施設の課題をどう捉え、当該施設でそれらをどう解決したか。
- ・施設再生後に、どう変わったか。地域にどんな影響や価値を与えたか。
- ・当初設定した目標や課題解決方法に対してどう評価するか。

ウ 本施設の再生アクションプラン策定に対するコンセプト・考え方【様式3】

【テーマ】

- ・浴槽や施設全体の規模が過大となっていることや全体的な施設老朽化と、運営力の不足という原因が複合している事をどのような分析視点や評価軸で課題を整理するか。
- ・竹田の城下町の玄関口である豊後竹田駅に隣接する温泉施設の花水月をどのように評価し、施設の役割や機能を再定義するか。

6. プロポーザルへの参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次の参加資格要件を全て満たす者とする。

(1) 法人に関すること

- ア 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。
- イ 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。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 国税及び地方税を滞納している者でないこと。
- カ 提案上限額の範囲内で業務が遂行できること。
- キ 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。

- ク 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。
- ケ 参加表明書等の提出期限までに、竹田市が発注する測量等の契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の申請の時期等に基づく建築関係コンサルタント業務に係る入札参加資格者名簿に登録する法人であること、もしくは、参加表明書等の提出期限までに、競争入札参加資格と同等の要件を有することについての審査依頼書を提出すること。

(2) 提出書類提出部数

1、参加表明書【様式第1号】にア～エの書類を添付して提出すること。 ア 会社概要【任意様式】及び 本業務の実施体制・方針【様式1-2】 イ 温泉施設の再生にかかる実績【様式2】 ウ 本施設の再生・整備に対する考え方【様式3】 エ この業務に対する見積書、内訳書【任意様式】	各1部	令和7年9月2日 (火) まで
---	-----	--------------------

(3) 提出書類の提出期間等

ア 提出方法

参加表明書に記載された応募者の E-mail アドレスから商工観光課宛に送信ください。(10M 以上ある場合は、分割送信ください。) 送信後、商工観光課へ電話にて連絡をお願いします。

電子データではなく書面で提出する場合は、提案書等を各7部準備し、持参又は書留郵便等受取が確認できる方法で提出してください。

イ 提出期間

令和7年9月2日(火)午後5時まで

ウ 受領通知

提出書類を受領した旨の通知を商工観光課から電子メールで通知します。

(4) 費用負担

審査書類等の作成及び提出に係る費用は応募者の負担とします。

(5) 質疑応答

質問書(様式第4号)は電子メールでのみ受け付けます。商工観光課の E-mail アドレスに宛てに送付してください。

質問に対する回答は、竹田市ホームページに掲載します。

質問を受け付け後、受け付けた旨の通知メール(以下「受付完了メール」という)を送信します。受付完了メールが届かない場合は、商工観光課までお問い合わせ

合わせください。

ア 質問書の提出期間

公告～令和7年8月6日（水）午後5時まで

イ 質問回答期日

令和7年8月8日（金）

ウ その他

質問回答は、本実施要領の追加又は修正とみなします。

（6）審査（プレゼンテーションの実施）

提案書等の内容審査及び提案者によるプレゼンテーション内容の審査を審査委員会にて評価点を付し、その順位を決定する。

また、提案書等の提出において、次のいずれかに該当した場合は、失格とする。

- 提案書等に虚偽の記載があったとき。
- 提案書等の内容が明らかに本件仕様を満たしていないとき。

提案書の内容等を明瞭化するためのプレゼンテーションは以下のとおり実施する。

- 1) 日 時 令和7年9月4日（木）10：00～予定
- 2) 場 所 w e b
- 3) 出席者 3名以内とする。
- 4) 内 容 企画提案書の説明等
(※事前提出した書類)

5) 実施方法及び留意事項

- ・プレゼンテーションの時間は、1事業者20分以内、質疑応答10分程度とする。
- ただし、審査参加事業者数に応じて調整する場合があるため、審査参加依頼の際に正式な時間配分を通知する。
- ・プレゼンテーションは非公開とする。

6) 企画提案等の審査

①審査の方法

選定委員会が、④「審査の審査及び評価項目」に基づき、参加資格、企画提案書、プレゼンテーションの内容を踏まえ、総合的な評価を行う。
また、審査の実施順序は、プレゼンテーションの順番とする。

②審査委員会開催日

令和7年9月4日（木）午前中予定

③審査概要

- ・参考見積書に対して審査を行い、前述に示した委託料の上限額を超え

ている場合、その参加者は選定しないものとする。

- ・プレゼンテーションを含め、すべての評価項目について評価を行うものとし、評価得点の最上位の者を優先交渉権者、次点の者を次点者として選定する。なお、評価得点が同点となり、プレゼンテーションの内容を踏まえ、総合的な評価を行う。

④提出書類等及び審査会で評価する項目は下記のとおりです。

評価項目	配点	評価観点（例）
提案体制	25 点	体制の整合性、役割分担の明確さ
実績・専門性	35 点	類似事業の経験、担当者の専門性
提案テーマの実効性	20 点	改善・リニューアル案の実現可能性と効果、創意工夫
見積金額	10 点	業務内容に対して適正な費用
地域理解・協働姿勢	10 点	地域特性への理解、竹田市との共創意識

（７）審査の公開

審査は非公開とします。

（８）選定結果の発表

竹田市公式ホームページで最優秀者を公表するとともに、最優秀者に書面で通知します。なお、選定結果に関する問い合わせ、異議申立ては受け付けません。

7. 業務の契約等

- （１）市は、最優秀者を竹田温泉花水月「リニューアル【再生】基本計画（アクションプラン）」作成委託業務の第１位契約候補者とし、契約締結交渉を行います。ただし、審査委員会にて最優秀者の評価が著しく低いと判断される場合は、交渉をしない場合があります。
- （２）最優秀者が本事業者選定終了後に、9.（１）失格条項に該当すると認められた場合、又は、市と最優秀者による契約締結交渉が不調となった場合は、次順位者である次点者と契約交渉を行うこととします。

8. 現地説明会

随時、現地を確認いただき、質疑対応を行う。
希望する場合は、電話にて申し込みを行うこと。

9. プロポーザルの辞退

参加申込時の提出書類を提出した者が本プロポーザルを辞退する場合は、令和7年9月2日（火）午後5時までに事務局へ辞退届【様式第5号】を提出すること。なお、本プロポーザルを辞退した者は、これを理由として以後に不利益な扱いを受けることはない。

10. その他

（1）失格条項

次の各号のいずれかに該当する者は、失格とします。

- ア 提出書類等に虚偽の記入をした者。
- イ 応募資格の要件を満たさない者。
- ウ 提出書類の提出方法及び提出期限を守らない者。
- エ 審査委員会の委員又は関係者と本計画に関する接触を行った者。
- オ 提出書類等に盗用した疑いがあると審査委員会が認めた者。
- カ その他、審査委員会が不適格と認めた者。

（2）評価内容の担保

契約内容を履行できなかった場合は、竹田市が発注する建築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に基づく指名停止を行うことができるものとします。ただし、発注者との協議において認められた場合を除きます。

（3）提出書類等の取り扱い

提出後の提出書類等の追加、修正は認めません。

- ア 提出書類等は返却しません。
- イ 提出書類等の著作権は、応募者に帰属します。
- ウ 市では、最優秀者及び次点者に選定された提出書類等の公表（広報、ホームページ等）や出版物等への掲載、展示などをする場合があります。
- エ 選定後において、市は提出書類の趣旨は尊重しますが、提出書類の内容に拘束されないものとします。

（4）使用する言語、通貨及び単位

日本語、日本国通貨及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。