

# 「旧ラビスパ裏磐梯」利活用事業 事業者募集要項



令和8年1月

北 塩 原 村

## 「旧ラビスパ裏磐梯」利活用事業 事業者募集要項

### 1 目的

村では、平成8年に村民の健康増進と福祉の充実、観光の振興等を目的として、「ラビスパ裏磐梯」（以下「当該施設」という。）を建設し、これまで管理運営を行ってまいりました。

オープンから約30年が経過し、施設・設備の老朽化により、大規模改修には多額の資金が必要であること、利用者数の減少と光熱費の高騰による収支の悪化、さらには人口減少が加速していることなどから、村による管理運営を断念することとしました。

そして、昨年9月26日、村議会において北塩原村温泉健康増進施設条例を廃止する条例案が、原案可決されました。

そこで、民間事業者が持つ事業ノウハウや資金を活用し、新たな起業の促進や雇用の創出、移住定住の促進等、自由な発想をもとに、地域振興や地域活性化に資する事業計画を公募型プロポーザル方式により幅広く募集し、優先交渉権者を選定することとします。

### 2 公募型プロポーザル方式

本事業への提案参加を希望する事業者において、募集要項の内容を踏まえ、公募に必要な応募書類等を提出していただきます。

優先交渉権者の決定にあたっては、書類及びプレゼンテーションによる審査を行い、優先交渉権者を決定します。

村は、優先交渉権者と基本協定を締結するとともに、必要となる契約を締結し、事業者は必要な手続きを経て事業に着手するものとします。

### 3 当該施設の概要

#### （１）建物に関すること

名 称	健康増進施設 ラビスパ裏磐梯
住 所	福島県耶麻郡北塩原村大字大塩字桜峠 8664-5
用 途	温水プール、温泉浴場
延 床 面 積	5,405.29 m <sup>2</sup> ※敷地面積 18,999.49 m <sup>2</sup>
規 模	地上2階地下1階建
構 造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）
竣 工	平成8年（1996年）7月

#### （２）温泉に関すること

源 泉 名	桜峠温泉
源泉湧出地	福島県耶麻郡北塩原村大字大塩字桜峠 8664-2
泉 質	ナトリウム－塩化物温泉
湧 出 量	90.00/min（動力揚湯）
泉 温	53.0℃
P H 値	7.63
供 給 方 法	北塩原村所有源泉を給湯

### （３）施設の運営状況

- ・令和４年１月１日～ プールゾーン閉鎖（日帰り温泉施設のみの営業）
- ・令和６年２月１日～ ラビスパ裏磐梯営業停止
- ・令和６年４月１日～ 施設閉鎖

### （４）施設の現状

#### ①プールゾーントラス構造天井の老朽化

- ・プールゾーンの天井は薄肉鉄骨部材によるトラス鉄骨フレームの上下に膜を張った構造
- ・トラス鉄骨フレーム部材に多くの錆の進行が確認され、構造体力低下の可能性がある
- ・健全度調査の結果、鉄骨取替（組み直し）による改修が必要と判断された

#### ②機械設備の劣化

- ・耐用年数を超えている設備が多い
- ・施設閉鎖からの期間経過や運転休止による機械設備の劣化

#### ③電気設備の要修繕

- ・高圧受変電設備（キュービクル）の修繕が必要
- ・遮断機（VCB）の更新が必要
- ・トランス高圧交流負荷開閉器（LBS）の改修が必要

## ４ 応募の条件（留意事項）

### （１）利活用方法

- ・現状有姿での利活用提案とする
- ・利活用の対象範囲は、旧ラビスパ裏磐梯の建物及び敷地（建物敷地、駐車場）全てとする
- ・建物、工作物、設備等を契約事業者が自ら解体し、又は増改築して利活用する提案も可能とする。ただし、解体の場合は、原則として敷地上に存在する一切の建物及び構築物（その他一切の動産を含む）を解体、撤去するものとする

### （２）費用負担

- ・利活用事業の実施に向けて、本物件の敷地内に位置する建物、工作物、設備等及び敷地に関して必要となる改修、修繕、解体等は、全て事業者の費用負担で行うこととする
- ・施設内に存在する物品や備品で、使用しない場合の撤去、廃棄は契約事業者の負担で行うこととする
- ・電気及び電話の引込が必要となる場合は、供給事業者と協議の上、契約事業者自らの責任と費用負担により行うものとする
- ・プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、契約事業者自らの責任と費用負担により行うものとする
- ・インターネット回線の接続を行う場合は、回線事業者と協議の上、契約事業者自らの責任と費用負担により行うものとする

### （３）契約

- ・建物については譲渡とし、土地（敷地）については賃貸借とする
- ・土地（敷地）の貸付料については、応募者が提案する希望貸付料とする。ただし、村で設定する最低貸付料を上回ることを条件とする

- ・引き渡し前に土地、敷地内の建物、設備、機器、建具、外構、物品等の修繕については、原則として村では一切対応しません。建物・設備等の状態については、現地見学により確認願います

#### (4) 公序良俗に反する使用等の禁止

- ・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）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用途に供することは禁止する
- ・暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はそれらに類するものの用途に供することは禁止する
- ・その他地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途に供することは禁止する

### 5 応募資格

応募できる者は、下記に掲げる事項の全てを満たす法人格を有する団体とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当しない団体であること。
- (2) 建設工事等入札参加資格の指名停止措置を受けていない団体であること。
- (3) 国税及び地方税の滞納がない団体であること。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）により更生若しくは再生手続開始の申し立てがなされ、更生計画若しくは再生計画の履行が完了していない団体でないこと。
- (5) 暴力団（市暴力団排除条例第2条第1項第1号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある団体でないこと。
- (6) 理事その他の役員に破産法（平成16年法律第75号）第2条第4項に規定する破産者、法律行為を行う能力を有しない者又は拘禁刑以上の刑に処せられている者がいないこと。
- (7) 政治資金規正法（昭和23年法律第194号）第3条の規定による政治団体及び宗教法人法（昭和26年法律第126号）第2条の規定による宗教団体でないこと。
- (8) 募集要項等の内容を理解するとともに、契約締結後の事業計画を踏まえた現地確認を行い、法令等に基づく規制や制限について確認していること。

### 6 公募のスケジュール

#### (1) 申込受付期間

令和8年1月19日（月） から 令和8年3月1日（日） まで

#### (2) 提出書類

- ・利活用事業申出書（様式第1号）
- ・利活用事業企画提案書（任意様式）
- ・レイアウト計画図（任意様式）
- ・事業開始までのスケジュール（任意様式）
- ・収支計画書及び資金計画書（任意様式）

#### (3) 提出先

北塩原村総務企画課

#### (4) 現地調査

- ・内覧を希望する事業者と村で日程を調整のうえ、実施する
- ・施設内覧申込書（様式第2号）により、FAX又は電子メールにて、北塩原村総務企画課へ申込みください

#### (5) 質問受付期間

- ・令和8年1月26日（月） から 令和8年2月1日（日） まで
- ・質問書（様式第3号）により、FAX又は電子メールにて、北塩原村総務企画課へ提出してください
- ・質問の回答については、随時、村ホームページに掲載します

#### (6) 図面等閲覧

- ・閲覧場所：北塩原村総務企画課
- ※閲覧図書：利用入込、財務書類、改修履歴、各種計画など、当該施設に関して事業者が希望する図書（村が閲覧をさせることが困難と判断した図書を除く）

### 7 その後のスケジュール

提案内容のプレゼンテーションまたは、ヒアリング審査につきましては、公募期間終了後に日程調整の上、ご連絡いたします。

優先交渉権者については、プレゼンテーションまたは、ヒアリング審査実施の上、決定いたします。

その後、基本協定の締結から、譲渡契約の仮契約締結、財産処分に係る村議会への議案上程、本契約、所有権移転、引き渡しまでのスケジュールについては、令和8年4月以降、優先交渉権者と協議の上、進めてまいります。

#### 問い合わせ先

北塩原村総務企画課企画室

〒966-0485 福島県耶麻郡北塩原村大字北山字姥ヶ作3151番地

電話 0241-23-3112 FAX 0241-25-7358

E-mail kikaku01@vill.kitashiobara.fukushima.jp