

サンヒル柏原の有効活用についての  
民間提案及び運営事業者募集要項

平成 29 年 7 月 18 日

柏 原 市

## 目 次

1	目的	2
2	施設の概要	2
3	応募の資格等	3
4	提案にあたっての前提条件等	3
5	提案募集内容	4
6	応募に当たっての留意点	4
7	応募について	5
8	応募辞退	6
9	運営事業者の選考	6
10	問い合わせ及び書類提出先	7
	参考資料	8

### 様式

①	(第1号様式)応募申込書	9
②	(第2号様式)法人の概要	10
③	(第3号様式)サンヒル柏原施設見学会参加申込書	11
④	(第4号様式)理由書	12
⑤	(第5号様式)事業計画書	13
⑥	(第6号様式)収支予算書	15
⑦	(第7号様式)提案内容	16
⑧	(第8号様式)暴力団員等に該当しないことの誓約書及び同意書	17
⑨	(第9号様式)質問書	18
⑩	(第10号様式)応募辞退届	19

## 1 目的

サンヒル柏原は平成 28 年 9 月に前の運営事業者が撤退してから休館していますが、大和川を望む丘陵地にあってロケーションが良く、宿泊ができて大浴場もある施設として市の内外を問わず、多くの方々に利用されてきた経過があり、再開を望む声も多くあります。

そこで今回、従来の宿泊施設という運営方法に留まらず、民間事業者の新たな発想によるサンヒル柏原の運営方法についての民間提案及びその運営事業者を募集するものです。

## 2 施設の概要

施設の概要は、次のとおりです。

- (1) 施設名称 サンヒル柏原
- (2) 所在地 柏原市安堂町 115 番 1
- (3) 敷地面積 22,964.18 m<sup>2</sup> (併設施設を含む)
- (4) 建設年月 昭和 63 年 3 月
- (5) 建築構造 鉄筋コンクリート・鉄骨亜鉛メッキぶき陸屋根 2 階建
- (6) 施設内容

施設名	面積 (m <sup>2</sup> )	施設概要
宿泊施設及び浴場	3,681.77	・宿泊施設 客室 18 室 定員 67 名 (和室 10 室・洋室 7 室・和洋室 1 室) ・大広間 (舞台付) ・中広間 2 ・小広間、大会議室・中会議室・小会議室、レストラン、ラウンジ、多目的室、トイレ、エレベーター 2 基 (客用、厨房用)、事務室 ・浴場 人工のトゴール泉 (鉱石泉)、大浴場 (男女)、露天風呂 (男女) ※温泉法 (昭和 23 年法律第 125 号) 第 2 条に規定する温泉ではありません。
寄宿舍	261.09	・軽量鉄骨造スレートぶき 2 階建 1 階 149.50 m <sup>2</sup> 3 室 (和室 4.5 畳×2、和室 6 畳×1) 2 階 111.59 m <sup>2</sup> 5 室 (和室 6 畳×1)
駐車場		・敷地内に 4 箇所、約 136 台駐車可能 (併設施設と共用)

### (7) 併設施設

施設名	施設種別	面積 (m <sup>2</sup> )	施設概要
柏原市立サンヒルススポーツセンター	テニスコート	4,238	・コート 5 面 (ハードコート 4 面、砂入り人工芝コート 1 面)
	プール	4,545	・25m プール、スライダー 2 基、流水プール、幼児プール

※平成 29 年 7 月 1 日から平成 32 年 3 月 31 日まで指定管理者による運営。

- (8) 周辺施設 柏原市立歴史資料館 柏原市高井田 1598-1

- (9) アクセス 国道 25 号、近鉄大阪線安堂駅・河内国分駅、JR 関西本線高井田駅、市内循環バス

### 3 応募の資格等

応募の資格等は、次のとおりです。

- (1) 応募資格は、法人（NPO 法人除く）であること。
- (2) 次に掲げる者は、応募することができない。
  - ① 宗教または政治を主たる活動とする団体
  - ② 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団体
  - ③ 本市の競争入札等に係る指名停止措置及び指名回避措置を受けている者
  - ④ 国税及び地方税を滞納している者
  - ⑤ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続開始又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立てを行っている者
  - ⑥ 法人所轄庁から必要な措置の命令、業務の停止命令、役員の解職勧告、解散命令等を受けている者
  - ⑦ 柏原市暴力団排除条例(平成 25 年柏原市条例第 27 号)第 2 条第 6 号、第 7 号若しくは第 8 号に規定する者又は同条第 7 号に規定する暴力団の利益になるおそれがある者

### 4 提案にあたっての前提条件等

- (1) 提案にあたっての前提条件は、次のとおりです。
  - ① 契約形態は賃貸借契約とする。
  - ② 賃貸借期間は平成 29 年 1 月 1 日（予定）～平成 35 年 3 月 31 日とする。ただし議会の議決後契約を締結し、更新を妨げないものとする。
  - ③ 保証金は賃借料の 6 箇月分とし、賃貸借期間満了時に返還する。ただし、保証金には利息を付けないものとする。
  - ④ 提案する事業について実績を有していること。
  - ⑤ 本施設は市街化調整区域にあることから、運営内容により施設の転用を行う場合は、都市計画法、建築基準法等の大阪府の審査基準を満たすものでなければならない。
  - ⑥ 運営内容には、市民が気軽に利用できて、市の活性化やにぎわいの創出に寄与できる提案を含めること。 <例>市民割引、地域住民の雇用、地域との交流など
  - ⑦ 運営上、用途替えに必要な改装費や改修費（リニューアル費用含む。）は、運営事業者の負担とする。また、用途変更に応じた関係法令の届出等の諸手続きは運営事業者が行うものとする。
  - ⑧ 施設本体や設備、機械器具等は現状有姿での貸付とする。古い物件であることから、修繕等の必要性があると考えられるが、提案された施設運営方法で、どうしても必要な修繕等については、借主の負担を基本とする。ただし、施設価値（長寿命化）の向上が図られる修繕等については、市と運営事業者のリスク分担について提案すること。
  - ⑨ 運営事業者が行った改修、修繕等については、賃貸借期間満了の際は原状回復をすること。ただし、市が原状回復の必要がないと認める場合は、この限りでない。なお、原状回復に必要となる費用は全て運営事業者の負担とする。

- ⑩ 借地借家法(平成3年法律第90号)第33条に規定する造作買取請求権及び民法(明治29年法律第89号)第608条第2項に規定する有益費は、放棄するものとする。
- ⑪ 当該施設を使用して運営する事業については、全ての業務を一括して他の事業者へ委託することはできないが、部分的な業務の委託については市と協議のうえ、専門業者等に委託することができるものとする。なお、業務の一部を委託する場合は、その委託事業名や内容等を事業計画書に記載すること。また、その委託先についても本要綱3-(2)-⑧に掲げる者でないこととし、委託先からの誓約書の提出が必要となる。(提案の時点では不要)
- ⑫ 事業の運営に当たっては、守秘義務を遵守すること。また、その従業員、委託事業者についても同様とする。
- ⑬ 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条に規定する営業等の運営方法は認めない。
- ⑭ 市が実施する事業については、積極的な支援、協力を努めるものとする。
- ⑮ 市、府及び国が実施する各種調査については、協力を努めるものとする。

## 5 提案募集内容

応募の資格等を満たす法人(以下「応募者」という。)は、次に掲げる事項について別に定める様式により提案してください。なお、サンヒル柏原を地域の活性化やにぎわいの創出が図れる施設とする提案と認められない場合は提案を受付けません。

- ① 提案名(事業内容等を分かりやすく説明したもの)
- ② 事業内容(運営や維持管理等の事業スキーム、改修や所有の別によるリスク分担)
- ③ 提供されるノウハウ(施設運営に関するノウハウ、地域活性化の内容)
- ④ 採算性(事業収支計画5年分)
- ⑤ 提案事業を実施した場合のメリット・デメリット(市民サービスの向上等)
- ⑥ 施設の安全対策
- ⑦ 衛生管理対策
- ⑧ 災害時の対応
- ⑨ 施設の利用料金
- ⑩ 年間の賃借料(算出方法も併せて記入すること)  
  - <参考>前運営事業者賃貸借料:1,200万円/年間
- ⑪ その他応募者からの提案事項

## 6 応募に当たっての留意点

応募に当たっての留意点は、次のとおりとします。

- (1) 応募に必要な提案書等の作成及び提出に要する費用は、全て応募者の負担とする。
- (2) 市が提供した資料等を応募の検討以外の目的で使用することを禁じる。
- (3) 応募に当たって提出された書類の提出期限後の差し替え又は追加提出は、原則として認めないものとする。
- (4) 応募に当たって提出した書類は、返却しない。また、提出した書類は、柏原市個人情報保護条例及び柏原市情報公開条例の規定に基づき取り扱うものとする。

## 7 応募について

応募については、次のとおりとする。

### (1) スケジュール（日程は変更となる場合があります）

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| ① 募集要項の配布      | 平成29年7月18日(火)～平成29年8月18日(金) |
| ② 施設見学会        | 平成29年7月27日(木)午前10時から        |
| ③ 質問の受付        | 平成29年7月18日(火)～平成29年8月4日(金)  |
| ④ 質問の回答        | 平成29年8月14日(月)               |
| ⑤ 応募書類の受付期限    | 平成29年8月18日(金)午後5時15分まで      |
| ⑥ プレゼンテーション開催日 | 平成29年8月下旬                   |
| ⑦ 選考結果の通知      | 平成29年9月上旬                   |

### (2) 応募スケジュールの詳細について

#### ① 募集要項の配布

期 間：平成29年7月18日(火)～平成29年8月18日(金)

※市ウェブサイト企画調整課のページからのダウンロードのみ

#### ② 施設見学会

日 時：平成29年7月27日(木)午前10時から

場 所：柏原市安堂町115番1 サンヒル柏原

申込方法：(第3号様式)施設見学会参加申込書に記入し、電子メールにて申込み。

申込締切：平成29年7月25日(火)

※見学会参加の有無は、選考に影響は無いものとする。

※参加者は、1事業者当たり5人以下とする。

#### ③ 募集要項、参考資料等に対する質問の受付

質問方法：(第9号様式)質問書に記入のうえ、電子メールにより受付。

なお、質問書の到着確認を電話により必ず行うこと。

受付期間：平成29年7月18日(火)～平成29年8月4日(金)

回 答：平成29年8月14日(月)までに質問のあった法人等へ電子メールで回答するとともに、市ウェブサイトに掲載するものとする。

#### ④ 応募書類の受付

提出方法：持参のみ

提出部数：A4ファイルにて9部(正本1部、副本8部)

受付期間：平成29年7月18日(火)から平成29年8月18日(金)まで

受付時間：受付期間内の月曜日から金曜日(8月11日は除く)の午前9時から午後5時15分まで

受付場所：〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

柏原市政策推進部企画調整課(市役所本館2階)

TEL 072-971-1000(直通)

#### ⑤ 提出書類

ア (第1号様式) 応募申込書

イ (第2号様式) 法人の概要

ウ 応募資格を有していることを証明する書類

- ・ 法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書)
- ・ 定款等、法人の目的、業務を確認できる書類

- ・ 代表者の履歴書
  - ・ 市税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納していないことの証明書
  - ・ 納税義務がない場合は（第4号様式）理由書
  - エ （第5号様式）事業計画書及び（第6号様式）収支予算書5年分
  - オ （第7号様式）提案内容
  - カ （第8号様式）暴力団員等に該当しないことの誓約書及び同意書
  - キ 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類
  - ク 法人（応募者）の経営概要が分かる書類（直近3事業年度分の事業報告書、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、財産目録その他の経営内容が明らかになる資料）
  - ケ その他、市が必要とする追加資料
  - コ 複数の法人がグループを構成して応募する場合
    - ・ グループ構成表（任意様式）
    - ・ 代表者を定め、「事業計画書」にその旨を記載すること。この場合、上記の「イ・ウ・カ・キ・ク」の書類は全ての法人について提出するとともに「グループ構成員による代表者への委任状（任意様式）」を提出すること。
    - ・ 単独で応募した法人はグループでの応募の構成員になることはできない。また、複数のグループにおいて同時に構成員になることもできないものとする。
    - ・ 書類提出後は、代表する法人及びグループを構成する法人の変更は認めないものとする。
- ⑥ 提出書類の取扱い
- ア 提出書類は、理由を問わず返却しないものとする。
  - イ 提出書類は、選考作業に必要な範囲で複製する場合がある。
  - ウ 提出書類の記載内容についての著作権は、応募者に帰属するが、賃貸借先の決定の公表、その他市が必要と認めるときは、市は提出書類の記載内容が無償で使用できるものとする。
  - エ 提出書類については、柏原市情報公開条例の定めるところにより一部を除き公開される場合がある。

## 8 応募辞退

応募申込書の提出後に応募辞退する場合は、（第10号様式）応募辞退届を提出すること。

## 9 運営事業者の選考

運営事業者の選考については、次のとおりとします。

### (1) 選考方法

- ① 運営事業者の選考は、市が設置する選考委員会により審査を行う。
- ② 選考委員会において提出書類の審査、プレゼンテーション及びヒアリングを実施して、運営事業者として最も適していると認めるものを、運営事業者の候補者として決定するものとする。ただし、選考の結果、選定しないことがある。
- ③ 応募者が多数の場合は、提出書類による書類審査を行い、その書類審査で選ばれた応募者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、選考するものとする。
- ④ 選考結果については、選考委員会終了後に「サンヒル柏原運営事業者選考結果通知書」

により応募者に通知するものとする。

⑤ 選考結果に係る質問及び異議は受け付けないものとする。

(2) 審査基準

選考委員会において、以下の点を基準として総合的に判断するものとします。

- ① 経営方針及び財務状況、事業実績
- ② 賃借料（年間）
- ③ 事業の計画性及び安定性、継続性、運営能力
- ④ 事業の社会的妥当性
- ⑤ 施設の維持管理手法
- ⑥ プレゼンテーション内容

(3) その他

- ① 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- ② 選考委員会に対して、選考に係る便宜の提示等を目的とした接触を禁止します。なお、その事実が認められた場合は、失格とします。

## 10 問い合わせ先

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

○柏原市役所政策推進部企画調整課（市役所本館2階）

TEL 072-971-1000（直通） 072-972-1501（代表）

FAX 072-971-5089

Eメール [kikaku@city.kashiwara.lg.jp](mailto:kikaku@city.kashiwara.lg.jp)

○柏原市役所にぎわい都市創造部まちの魅力づくり課

TEL 072-971-0042（直通） 072-972-1501（代表）

FAX 072-971-5089

Eメール [machinomiryoku@city.kashiwara.lg.jp](mailto:machinomiryoku@city.kashiwara.lg.jp)



【参考資料】

1 施設等利用料金

(1) 宿泊施設 年中無休 (施設管理のため年数日休館日有)  
利用料金

平成27年4月1日～

【ご宿泊プラン】

ご利用時間は、午後4時から翌朝午前10時までです。

●和室ご宿泊プラン(1泊2食付) 単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
ミニ会席プラン	2名様	10,208
	3名様以上	9,179

・お食事はレストランにご用意いたします。

単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
「彩り」会席 ご宿泊プラン	2名様	13,372
	3名様以上	12,343

単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
「賑い」会席 ご宿泊プラン	2名様	15,634
	3名様以上	14,605

単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
「極み」会席 ご宿泊プラン	2名様	19,029
	3名様以上	18,000

・夕食はお部屋に、朝食はレストランにご用意いたします。

●和洋室ご宿泊プラン(1泊2食付) 単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
和洋室限定 ご宿泊プラン	2名様	16,252
	3名様以上	15,223

・夕食はお部屋に、朝食はレストランにご用意いたします。

●年末年始宿泊料金(12月31日～1月3日) 単位:円/お1人様

プラン名	1室のご利用人数	料金
和室 ツイン・シングル	大人(1部屋3名様以上)	21,600
	小学生のお子様	13,371

\*和室1室2名様でご利用時は、1部屋につき、2,058円割増となります。

●洋室ご宿泊プラン(お食事なし) 単位:円/お1人様

部屋タイプ	1室のご利用人数	料金
シングル	1名様	6,686
	1名様	10,800
ツイン	2名様	5,965

・朝食は1,306円でご用意いたします。(予約制)

・洋室のチェックインは、午後9時までです。

●お子様料金 単位:円/お1人様

料金	金額
小学生のお子様	7,637 (ミニ会席はお子様ランチに変更できます)
就学前のお子様	和室 3,837
(寝具ご使用時)	洋室 5,142

・ご利用に際しましては、必ず大人の方が同室してください

●割引等

柏原市民の方 (大人の方)	各ご宿泊プランより1,000円割引 (住所を確認できるものをご持参ください)
------------------	---

●延長料金(午前11時から午後3時まで) 単位:円/お1人様

料金	金額
大人	1,543
小学生	1,029

【日帰りプラン】2名様から

ご利用時間は昼11:00～15:00 夜17:00～21:00です。

お食事とお部屋とお風呂がセットになったプランです。

単位:円/お1人様

プラン名	料金
「彩り」会席 日帰りプラン	5,658
「賑い」会席 日帰りプラン	7,920
「極み」会席 日帰りプラン	11,315

・上記のお食事はお部屋にご用意いたします。

プラン名	料金
「大阪の夏」会席 日帰りプラン 期間限定	4,800

・上記のお食事はお部屋にご用意いたします。\*平日のみのご用意となります。

レストラン入浴パック 期間限定	料金
	3,100

・上記のお食事はレストランにご用意いたします。

【会議・研修】

単位:円

	大会議室 100席(スクール)	中会議室 50席(スクール)	小会議室 30席(ロ/字)
9:00～12:00	11,404	7,484	6,771
13:00～17:00	15,206	9,979	9,028
18:00～21:00	17,107	11,286	10,216
延長(1時間)	3,801	2,494	2,257

・21時以降の延長はありません。

【テニスコート】

単位:円  
ナイター照明料(加算)

	平日	土・日・祝日
	1,512	1,944
	540	540

※1面1時間あたり

【娯楽施設】

単位:円

	料金	時間
麻雀(1卓)	5,940	宿泊時
	3,564	休憩時
碁・将棋	594	
カラオケ(A)	9,504	
カラオケ(B)	5,940	

・麻雀・碁・将棋のご利用はご宿泊の方のみとなります。

【ラウンジ】完全予約制

単位:円  
(カラオケ使用料含む)

	料金	時間	利用可能時間
貸切利用 (15名様以上)	5,940	1時間	14:00～17:00
個人利用	19,008	3時間	19:30～22:30
	2,376	お1人様 (ワンドリンク付)	19:30～22:30

・前日までにお問い合わせ下さい。

【キャンセル料】

キャンセル日	キャンセル料
前々日	10%
前日	40%
当日	80%

※料金には、消費税・サービス料が含まれております。

※ご予約の受付は1年前の1日からとなります。

(8/1、ほか施設の定める除外日は3か月前の1日から)

※施設整備のため臨時休館する場合がございます。

※料金は予告なく変更する場合がございます。

第1号様式

平成 年 月 日

応募申込書

柏原市長 様

所在地

法人名

代表者職・氏名

印

(担当責任者)

所属

職・氏名

電話番号

サンヒル柏原の有効活用についての民間提案及び運営事業者募集要項に基づき、応募します。  
なお、応募に際し応募要件を満たしていることを確約します。

第2号様式

法人の概要（グループ提案の場合には、代表となる法人の概要を記載すること。）

代表法人名			
所在地			
連絡先	(担当部署)	(TEL)	— —
	(担当者名)	(FAX)	— —
設立年度・資本金等	(設立年度)	年	(資本金・出捐金) 千円
従業員数	人（平成 年 月 日現在）		

主要株主・出資（出捐）者

出資（出捐）者名	出資（出捐）金額	出資（出捐）率
	千円	%
	千円	%
	千円	%

主要取引銀行

銀行名	取引金額
	千円
	千円
	千円

事業履歴

○提案する事業に関する実績

事業を行った時期・期間	主要な施設名、事業内容
平成 年 ～ 現在（ 年間）	施設名： 事業内容：
平成 年 ～ 現在（ 年間）	施設名： 事業内容：
平成 年 ～ 現在（ 年間）	施設名： 事業内容：

サンヒル柏原施設見学会参加申込書

柏原市長 様

所在地  
法人名  
代表者職・氏名

(担当責任者)  
所属  
職・氏名  
電話番号

サンヒル柏原施設見学会への参加を次のとおり、申し込みます。

参加者	職名	氏名
	職名	氏名
	職名	氏名
	職名	氏名
	職名	氏名

※参加者は1社5人以下とすること。

※参加希望日は、応募の状況により変更になる場合があります。

平成 年 月 日

理 由 書

柏原市長 様

所在地

法人名

代表者職・氏名

印

(担当責任者)

所属

職・氏名

電話番号

募集要項に基づく納税証明書については、下記の理由により提出できません。

記

- ・納税義務がない  
(理由)

事 業 計 画 書

1 申請法人の概要

法 人 名	
代 表 者 氏 名	印
法 人 所 在 地	
連 絡 先 及 び 担 当 者	(電話 )

【法人の経営方針等に関する事項】

1 経営方針

2 応募理由

法人名

--

第6号様式

収 支 予 算 書

収入の部

科 目	予 算 額(円)	内 訳
合 計		

支出の部

科 目	予 算 額(円)	内 訳
合 計		

収支

収入計 - 支出計	円
-----------	---



提 案 内 容

1 申請法人の概要

法 人 名	
代 表 者 氏 名	印
法 人 所 在 地	
連 絡 先 及 び 担 当 者	(電話 )

2 提案内容

別紙のとおり

暴力団員等に該当しないことの誓約書及び同意書

柏原市長 様

所在地

法人名

代表者職・氏名

印

サンヒル柏原の有効活用についての民間提案及び運営事業者募集要項に基づく応募にあたり、柏原市暴力団排除条例第2条第7号及び第8号に規定する暴力団員及び暴力団密接関係者のいずれにも該当しないことを誓約します。

また、役員に排除対象者がいないことを確認するため、本様式に記載された情報を、柏原警察署長へ提供することに同意します。

役員氏名一覧表

平成 年 月 日現在の役員

役職名	(フリガナ) 氏 名	生年月日	性別	住所

質 問 書

平成 年 月 日

1 申請法人の概要

法 人 名	
代 表 者 氏 名	印
法 人 所 在 地	
連 絡 先 及 び 担 当 者	(電話 )

2 質 問 内 容

内 容	
-----	--

(注)

- 1 質問が複数となる場合、内容を簡潔にまとめ記載してください。
- 2 質問書の到着確認を電話により必ず行ってください。

平成 年 月 日

応募辞退届

柏原市長 様

所在地

法人名

代表者職・氏名

印

(担当責任者)

所属

職・氏名

電話番号

サンヒル柏原の有効活用についての民間提案及び運営事業者募集要項に基づき、応募を辞退します。