

令和4年度 川根温泉課題調査委託業務の事業者選定に係る
公募型プロポーザル募集要領

1 業務名

川根温泉課題調査委託業務

2 事業の背景及び基本方針

川根温泉のこれまでの修繕事業は、大きな修繕費が必要な工事が重なることが少なかったことや集客が多く収益があったことで費用を充てることができたことから大きな課題となることはなかった。しかし、メンテナンスもいろいろな個所(設備等)で耐用年数を超えるものが出始めて、どのような水準の整備をしていくのが課題になりつつある。

このため、バーデ棟だけでなく川根温泉の施設全体の状態を確認し、できるだけ効率の良い対処が計画的に実行できるように整備費等を想定していく。

コロナ禍、もしくはウィズコロナの環境下で求められる観光のあり方について、観光関連産業に関するできるだけ多様な担い手や利用者からの声を集めて、将来の川根温泉の運営を検討し方向づけることが求められている。

上記を踏まえたうえで、中長期における川根温泉の整備について、施設運営(経営)の改善項目や強化・縮小する施設機能を検討し、整備プログラムを作成することが必要である。

利用を停止しているバーデ棟の温泉利用部分については、令和3年度中には方向性を結論づけるに至らなかった。このため、修繕手法やその費用、今後の具体的な活用方策などについて検討を進め、できるだけ早く対処する必要がある。

※施設の背景・状況等については、別紙参照

3 業務内容

(1) バーデ棟の方針策定

ア 採算の合うサービス機能の活用方策を策定する。

イ 工事手法及び概算費用を積算する。(令和4年7月15日まで)

ウ 検証用のイメージパースを制作(外観、内装各1枚程度)する。

(2) バーデ棟の実施設設計費用の積算

実施設設計の費用を積算する。(令和4年7月15日まで)

(3) 川根温泉の中長期整備計画 (令和5年3月10日まで)

川根温泉整備の位置づけについて検討し、中長期の整備計画を策定する。

(4) 経営概況の整理 (令和5年3月10日まで)

改善項目や強化・縮小する施設機能の方針計画を策定する。

4 委託期間

契約日の翌日から令和5年3月10日まで

5 経費上限

本業務に係る経費の上限は、3,300千円(消費税込)とする。

6 実施形式

公募型プロポーザル方式(書類選考型)

※企画提案に関するプレゼンテーションは行わない。

7 スケジュール

- | | |
|---------------|--------------|
| (1) 参加申込締切 | 令和4年5月24日(火) |
| (2) 質問受付締切 | 令和4年5月24日(火) |
| (3) 企画提案書提出期限 | 令和4年6月7日(火) |
| (4) 発注候補者決定 | 令和4年6月10日(金) |

8 参加条件

本業務の提案に参加する者は、次に掲げる条件を満たすものとする。

- (1) 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。
 - (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
 - (3) 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
 - (4) 公租公課に未納がないこと。
 - (5) 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2号の暴力団又は同条第6号の暴力団員(暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者を含む。)でないこと。法人にあっては役員又は使用人も暴力団員でなく、暴力団員が経営に実質的に関与していないこと。
 - (6) 島田市の入札参加資格を有する者であること。
 - (7) 島田市入札参加制限等措置要綱による指名停止措置期間中の者でないこと。
 - (8) 本業務を一括再委託しない者であること。
- ※複数の者で構成する団体等の場合は、すべての構成員が上記の条件を満たすこと。

9 参加申込手続き

(1) 提出書類

プロポーザルへの参加を希望する者は、参加申込書(様式1)及び誓約書(様式2)を提出すること。

(2) 提出期間

令和4年5月17日(火)から5月24日(火)午後5時まで

※郵送による提出の場合、令和4年5月24日(火)の消印有効

(3) 提出方法

持参又は郵便による。

送付先 〒427-8501 静岡県島田市中央町1番の1 島田市役所観光課

※持参される方は、島田市役所2階観光課へお越しください。

受付時間 午前9時から12時まで、午後1時から5時まで(土、日、祝除く)

(4) 参加資格の結果通知

令和4年5月27日(金)までに電話またはメールにより通知する。

令和3年度の調査結果等については、結果通知後、参加資格者が観光課において閲覧等を行うことが可能です。

10 参加申込の辞退

参加申込書を提出後、参加を辞退する者は、辞退する旨の電話連絡を行い、速やかに辞退届(任意様式)を提出すること。

11 質疑・応答

質問及び回答方法については、次のとおりとする。なお、質問及び質問に対する回答は、本要領の追補とみなす。

(1) 質問方法

企画提案書等に関する質問がある場合は、質問書(様式3)に質問事項を記載し、電子メールにて提出すること。電話や窓口での質問は受け付けない。

(3) 受付期限

令和4年5月24日(火)午後5時まで

(4) 回答方法

令和4年5月27日(金)までに、質問者の名を伏せて本市の公式ホームページに掲載する。

12 企画提案書の提出

上述の業務内容に基づき、以下の提案を書面にて求める。

(1) 提出書類

ア 企画提案書(任意様式)

業務を的確に実施するための方針や取組等を記載する。

イ 工程表(任意様式)

ウ 会社概要(任意様式)

エ 業務実績(任意様式)

国又は地方公共団体が発注した本業務と類似した業務(課題調査や施設整備・計画など)について記載すること。

工 業務実施体制(任意様式)

業務の従事者(責任者・主要な担当者など)について記載すること。

オ 価格提案書(様式4)

(2) 提出部数

正本1部、副本5部(正本は原本、副本は写し)

(3) 提出方法

持参又は郵送にて、令和4年6月7日(火)までに(必着)、島田市役所観光文化部観光課に提出すること。

(4) その他の留意事項

ア 企画提案書の提出は、1者につき1案とする。

イ 提出された全ての書類は返却しない。また、提出後の差し替え及び追加、削除は認めない。

ウ 提出された書類は、提出した者に無断でこのプロポーザルに係る審査以外には利用しない。

エ 本提案にかかる書類作成及び提出費用など、必要な経費は全て提案者の負担とする。また、やむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止することがあるが、この場合、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできない。

オ 企画提案書の著作権は、当該提案書を作成した者に帰属するものとする。ただし、本市と契約に至った者が作成した提案書については、市が必要と認める場合には、市はあらかじめ通知することによりその一部又は全額を無償で使用することができるものとする。

13 提案審査

(1) 庁内審査委員による提案書類審査を行うこととする。

(2) 評価点が最も高い者を受託候補者とする(受託候補者との協議を経て仕様書を作成し、随意契約を締結する考えである。)

(3) 評価点が受託候補者に次ぐ者を次点者とし、受託候補者との協議が整わなかった場合において協議を行うこととする。

(4) 審査結果は令和4年6月10日(金)までに参加者全員に電話またはメールにて連絡することとする。

(5) 審査基準

| 審査項目 | | 評価視点 | 評価点 |
|----------|---------------|--|-----|
| 業務実績 | 実績の活用 | 同種業務・類似業務実績に基づくノウハウ・経験を本業務にいかせる可能性が高いか。 | 15 |
| 業務実施体制 | 配置予定従事者の実績・能力 | 配置予定者が、本業務に係る実績を有しているか。 | 20 |
| | 実施体制 | 適切なバックアップ体制がとられており、円滑かつ安定的な業務遂行が期待できるか。 また、調査業務に係るノウハウを有しており、手法等が示されているか。 | |
| 業務実施計画 | 工程 | 実現可能な工程及び作業内容が明確に示されているか。 | 15 |
| 業務に関する提案 | 業務についての見識 | 調査業務に関する社会の動向をとらえているか。 | 30 |
| | 業務に対する認識・視点 | 本業務の主旨・目的を理解しているか。 また、本業務の対する課題や今後の展望が示されているか。 | |
| 事業者評価 | 上記以外の提案 | 上記の他、市にとってより効果的・効率的となる提案があるか。 | 10 |
| 価格提案書 | 提案に対する価格の妥当性 | 点数＝最低見積金額／見積金額×10 ※見積金額は税抜で算出し、小数点以下切り捨て | 10 |
| 合 計 | | | 100 |

(6) 審査内容に係る質問には応じないこととする。

14 失格事項

(1) 次のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。失格となった場合は別途通知する。

- ア 参加資格要件を満たしていない場合又は満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 実施要項で示された、提出期日、提出場所、提出方法、指定様式等の条件に

適合しない書類の提出があった場合

エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

オ 価格提案書の金額が、「5. 概算経費上限」に記載する金額を超過した場合

(2) 契約締結後に提出書類等に虚偽の記載が判明した場合は、契約を解除し、損害賠償請求を行う場合がある。その場合において、新たに本業務の受託者を選定し、契約するまでの間は、無償で業務を遂行するものとする。

16 契約の締結

(1) 市は、本業務の受託候補者として選定された事業者(以下「選定業者」という。)と契約の交渉を行う。なお、辞退その他の理由(地方自治法施行令第 167 条の4に規定する者に該当することとなった場合又は本市から委託業務契約に係る指名停止を受けることとなった場合等)で契約できない場合は、次点の事業者と契約の交渉を行う。

(2) 最終的な契約内容及び金額については、審査後、選定業者と本市の間で提案内容等を確認する場を設け、実現内容について精査・調整の上、最終的な契約内容・金額を確定する(提案内容及び見積額をもって直ちに契約を行うものではない)。

(3) 契約内容となる仕様については、選定業者の提案内容や協議内容を盛り込んだ形で作成する

(4) 提案資料及び提案内容については、見積金額内で実施できることを確約したものとみなす。

17 異議申立

本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として異議を申し立てることはできない。

18 担当部署(書類提出先)

島田市役所 観光文化部 観光課 観光施設係

電話:0547-36-7394

E-mail:kankou@city.shimada.lg.jp

様式 1

参加申込書

令和 年 月 日

島田市長 様

会 社 名

代表者名

㊞

記

令和 4 年度川根温泉課題調査委託業務の事業者選定に係る公募型プロポーザルの参加に申し込みます。

(連絡先)

| | |
|--------------|--|
| 担 当 者 名 | |
| | |
| | |
| T E L 連 絡 先 | |
| F A X 連 絡 先 | |
| E-Mail 連 絡 先 | |

様式 2

誓 約 書

令和 年 月 日

島田市長 様

会 社 名

代表者名

㊞

記

令和 4 年度川根温泉課題調査委託業務の事業者選定に係る公募型プロポーザルの申込にあたり、次の事項を誓約します。

- 1 令和 4 年度川根温泉課題調査委託業務の事業者選定に係る公募型プロポーザル募集要領の各項について十分理解し承知の上で申込みます。
- 2 同要領「8 参加条件」に定める必要な資格を有します。
- 3 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 項に規定する暴力団、及び同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員ではありません。また、これら暴力団及び暴力団員と社会的に非難されるような関係を有しておりません。
- 4 この誓約が虚偽であり又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることになっても異議、苦情申し立ては一切しません。

様式 3

質 問 書

令和 年 月 日

島田市長 様

会 社 名

代表者名

印

記

令和 4 年度川根温泉課題調査委託業務の事業者選定に係る公募型プロポーザル募集要綱について、次のとおり質問します。

質問事項

様式 4

価格提案書

令和 年 月 日

島田市長 様

会社名

代表者名

Ⓜ

記

令和 4 年度川根温泉課題調査委託業務について、次のとおり価格を提案します。

提案価格

| | | | | | | | |
|--|----|--|--|---|--|--|---|
| | 百万 | | | 千 | | | 円 |
|--|----|--|--|---|--|--|---|

留意事項

- 1 金額の頭に「¥」を記入すること。
- 2 消費税抜きの金額を記入すること。

1. 施設の背景・状況

①金属が腐食しやすい状態の恒常化

- ・温泉は当初（1998年）から源泉掛け流しであったが、近隣市内で検出されたレジオネラ菌の検出を考慮して、平成24年（2012年）からモノクロラミン（次亜塩素酸ナトリウムと塩化アンモニウムの混合）による消毒を行っている。プールの水は近隣のサッカ沢の水を次亜塩素酸ナトリウムで消毒して利用している。
- ・このため、塩分の高い温泉水、次亜塩素酸ナトリウムを含むプールの水の両方を含む湿った空気がバーデ棟プール部分に充満し、さらに、温泉利用による高温な環境が加わって金属が劣化（腐食）しやすい状態となり、長い間この環境が恒常化した。
- ・一方、同様な条件は浴場棟にもあるが、浴場の構造は大部分が木造で、サッシ部分の面積が小さいために課題も小さい。

②換気ダクトの劣化と改修の遅れ

- ・金属が腐食しやすい空気と結露しやすい寒暖差により、その空気を機械換気しているダクトが酸化して穴が開き、一部消失するまでになった。
- ・ダクトが壊れたため、バーデ内の機械換気排気口を閉鎖して強制換気を中止した。この換気の停止により、金属を腐食させやすい空気が外気へ放出されずに、プール部の屋内の隅々まで充満してしまうことで、さらに建物部材の劣化が進んでしまった。尚、現在の換気は、建設当初の換気量には達していない。
- ・令和元年に空調機の新設と吊り天井の撤去、令和2年に軒天修繕を実施したが、すでに部材の劣化は進んでいた。軒天井の垂木は脱落の危険があるため、すぐに取り替える必要がある。
- ・積極的な換気ができなかった背景には「バーデ内が寒い」とする利用者からの声への対応もあった。

③防錆措置の不足

- ・錆を発生しやすい環境（金属を劣化しやすい環境）は柱鉄骨にも影響している。錆の浸食による柱そのものの強度不足には至っていないが、丸柱の局所的に深い錆を発生させている。錆止め塗料と仕上げ塗料による防錆措置が平成29年、令和2年に行われたが、現在、防ぎきれずに金属柱に錆液が出ている。
- ・錆液の汚れは、強度不足による安全性に問題はないものの、利用者の印象には大きなマイナスイメージとなる。
- ・しかし、現在の環境で柱から垂れる錆液を止めることが難しい。（塩分対策については港湾施設の塗装手法があるが、蒸気もあるため、ハードルが高い。）

④地下スラブのピット環境の悪化

- ・建設当初から、掛け流しの温泉とオーバーフローしたプールの水は地下ピットに排水口直下に直接排水されている。地下ピットは本来、設備配管や配線の管理のためのスペースであるが、**排水ピットを兼ねている**ため、設備機器の寿命にとってもメンテナンス作業者にとっても極めて良くない環境となってしまう。
- ・温泉成分を含む排水は浄化槽を経由させることができないため、大井川に直接放流することになる。塩分を含む排水が、河川環境への影響に配慮して一定量の排水を長時間かけて行う必要があることから、一時的にピット内に貯水することになる。高温で塩分が強い温泉水は、ピット内の建物の躯体や総排水管、配電設備、各種機器などの全てを標準的な耐用年数よりも早く劣化させてしまう。
- ・これを改善するためには、排水の全てを漏れなく集める貯水専用のピットを設けて、配送水管、配線と区分して安全性を確保し、劣化を防ぐ必要がある。
- ・特に引き込み電線はむき出しの状態、水没を繰り返しているため、耐用年限は 20～30 年とされているが更新の必要がある。劣化に伴う漏電の危険があり、早急に対応しないと大きな事故につながる可能性がある。交換はケーブルのみではなく、ケーブルを通しての管路が腐食しているため、管路についても必要である。このため、現在の配線ルートとは別ルートによる配管となる。
- ・現在のままの環境では、劣化はさらに進み、ピット環境は悪化を止めることはできない。

⑤屋根と壁・サッシ・ドアの劣化

- ・金属部材の劣化がプール部分の隅々ですすんでいる。胴縁、垂木等の部材は劣化により脱落している部材も数多くあるが、これまでの工事では修繕されていない。
- ・一方、同じバーデ棟内のプール以外の部分について、金属の劣化は見られず、施設の使用に支障はない。

2. 各棟の劣化度と課題

- ・川根温泉は 1998 年の建設以来 23 年が経過。各棟の劣化状況はバーデ棟に課題が集中し、危険な状態（危険度 D）や危険を及ぼす可能性がある状態（危険度 C）が随所に発生している。（参考 1 参照）
- ・全ての課題が金属の腐食に関連しており、そのほとんどがバーデ棟内のプール・温浴施設部分である。（参考 2 参照）
- ・一方、バーデ棟以外の管理棟、浴場棟の現況には緊急性のある大きな課題はない。

《参考1》課題内容と危険度（R 2.2 劣化度調査結果、バーデ棟工事記録、現地調査より作成）

C：利用者・管理者への危険を及ぼす可能性があるため修繕が必要

D：利用者・管理者への危険を及ぼす可能性が高く「ただちに」修繕が必要

| 区分 | 課題内容 | 管理棟 | 浴場棟 | バーデ棟 |
|-------|-----------------|--------|--------|-------|
| | | S造・W造 | RC造・W造 | S造 |
| 屋上・屋根 | 鉄骨母屋錆劣化・垂木錆劣化 | - | - | D1 |
| | 屋根面腐食 | - | - | C1 |
| | 屋上シート防水劣化・膨れ | - | - | C2 |
| 建築物内部 | 天井吊りボルト劣化 | - | - | D 済 |
| | 鋼製扉腐食 | - | - | D2 |
| | 地階外壁クラック錆・爆裂 | - | - | D3 |
| | プール床スラブ壁・天井の崩落 | - | - | D4 |
| | 壁鉄骨の腐食・欠落 | - | - | D5 |
| | サッシ取付胴縁腐食・欠落 | - | - | D6 |
| | サッシ腐食・開閉不能 | - | - | C3 |
| | ドア・ヒンジ腐食 | - | - | C4 |
| | 鉄骨柱腐食 | - | - | C5 |
| | シャッターに危害防止装置がない | D 緊急性小 | - | - |
| | 鋼製建具開閉不良（ゆがみ） | C 緊急性小 | - | - |
| | アルミサッシ腐食（敷居） | - | C 緊急性小 | - |
| 電気設備 | 水没配線の腐食・漏電の危険 | - | - | D7 |
| | プールFRPの劣化 | - | - | C6 |
| | プール照明等腐食 | - | - | C7 |
| | 倉庫設備盤劣化 | - | - | C8 |
| 機械設備 | ダクト腐食・脱落 | - | - | D8 |
| | 空調機器動作不能 | - | - | C9 |
| | 地下機械室操作盤錆 | - | - | C10 |
| | 電気設備器具錆 | - | - | C11 |
| 建築物外部 | 木製軒裏劣化による剥れ | - | - | D9一部未 |
| | 外壁クラック（錆跡） | - | - | C12 |
| 外構 | 木製デッキ・縁側劣化 | C 緊急性小 | - | - |

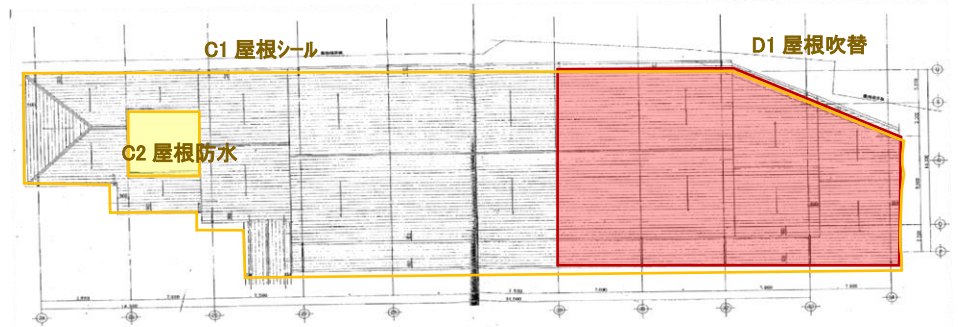
斜字：調査以外で追加した課題 緊急性小：通常営業への影響が少ない課題で未修繕



《参考2》川根温泉施設全体の修繕課題の場所

【凡例】 ○：緊急性が低い課題 ●：早急な改善が必要な課題 ●：ただちに改善が必要な課題

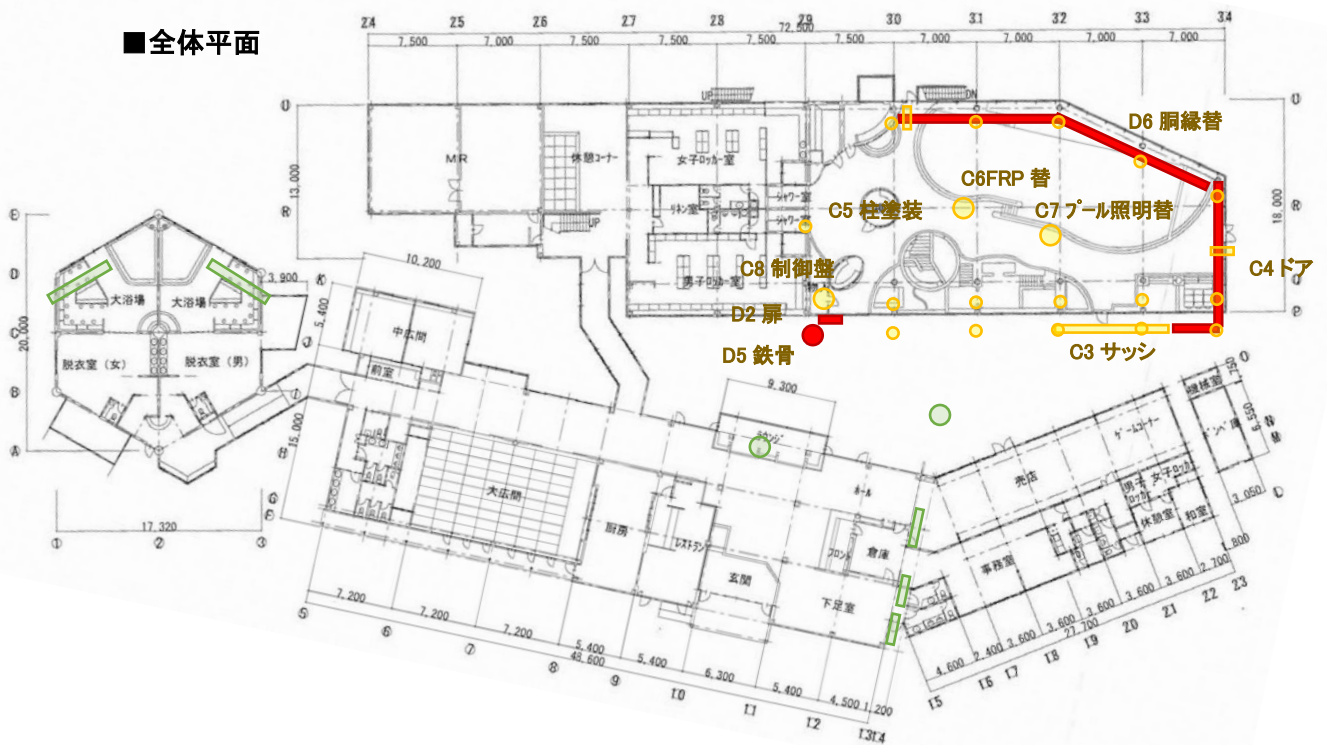
■バーデ棟屋根



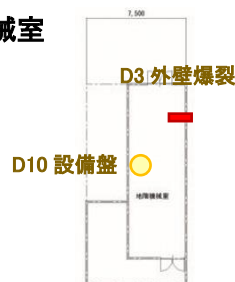
■バーデ棟2階



■全体平面



■バーデ棟地下機械室



■バーデ棟地下ピット

