真庭市湯本温泉館
整備・維持管理運営事業に関する
民間提案制度募集要項

令和8年（2026年）11月

岡山県真庭市

― 目　　次 ―

１．　趣旨 1

２．　制度の概要 1

３．　事業概要..... 2

４．　事業のスケジュール..... 4

５．　提案の募集・要件 5

６．　事業実施に係る基本的な考え方 11

７．　提案内容の審査及び優先交渉権者の選定 13

８．　協定の締結・詳細協議.....15

９．　契約の締結 15

１０．事業の実施 15

１１．その他留意事項 16

参考資料

参考資料１　真庭市湯本温泉館 施設一覧

参考資料２　真庭市湯本温泉館 位置図

参考資料３　真庭市湯本温泉館　現況写真

１．趣旨

本要項は、真庭市の保有する「湯本温泉館」の整備・維持管理運営に関して、民間事業者からの提案を受け付け、事業化に向けて検討する「民間提案制度」の事業者募集について必要な事項を定めるものです。

２．制度の概要

湯本温泉館民間提案制度は、民間事業者からアイデアやノウハウを生かした効果的な提案を求め、市民サービスの向上や業務の効率化、地域経済の活性化、財政負担の軽減、地域課題の解決など、本市の自治体経営に資する提案を審査し、本市と共に提案内容の事業化に向けて協議していく**優先交渉権者**を選定する制度です。

優先交渉権者の選定後は、まず提案内容の事業化に向けた詳細協議を行うため、本市と協定を締結します。協定締結後、本市との協議を経て事業化が決定した場合には、提案者との随意契約を締結する予定です。

提案内容については、本市が示す公募要件等に沿うものであれば、民間事業者の独自のアイデアやビジネスモデルを、事業者主導で企画し提案することが可能です。

ただし、提案内容が変更されることなくそのまま事業化されることを確約するものではありません。

また、事業化が決定した場合であっても、予算案件など議会の議決又は承認を要するものについて、可決又は承認が得られないときは、事業は実施されません。

３．事業概要

（１） 事業名称

真庭市湯本温泉館整備・維持管理運営事業

（２） 事業の目的

真庭市湯原地域に位置する「湯本温泉館」は、美しい自然や湯原ダムと露天風呂を見渡せる壮大な景色を生かして、人々の交流を図り、市民の健康増進と観光振興を目的に設置されましたが、経年とともに状勢が変わり、入館者数が減少してきています。

このことから、本事業では、「湯本温泉館」を民間活力の導入により魅力を向上させ、湯原地域の人々だけでなく、多くの市内外の人々が楽しく交流できる場とし、持続的に運営、維持管理するための事業者の選定を行います。

（３） 事業の手続

事業の手続の流れは、①募集要項の公表、②事前相談（質問）及び現地見学の受付・実施、③提出書類の受付及び書類審査、④書類審査結果の通知、⑤提案審査、⑥提案審査結果の通知・公表、⑦協定の締結・詳細協議、⑧契約の締結、⑨事業の実施となり、それぞれの主な内容は以下のとおりとなります。

① 募集要項の公表

募集要項（本要項）を真庭市ホームページにて公表します。

② 事前相談（質問）及び現地見学の受付・実施

提案を検討している事業者は、募集要項を確認のうえ、事前相談（質問）を湯原振興局地域振興課に申し出ることができます。

現地見学を希望する事業者は、湯原振興局地域振興課に申し出ることができます。

③ 提出書類の受付及び書類審査

湯原振興局地域振興課で提出書類の受付を行い、後日、参加要件・資格要件を満たしているか、また、提案書類の内容が提案要件を満たしているか書類審査を行います。なお、参加要件・資格要件及び提案内容の双方の要件を満たしていれば有効提案とします。

④ 書類審査結果の通知

書類審査の結果、有効提案となった提案者に対し、提案審査の日程等について文書で通知します。また、有効提案とならなかった提案者に対しても、その理由等を含め文書にて通知します。なお、審査に対する異議の申立ては受け付けません。

⑤ 提案審査

書類審査において有効となった提案は、本市が設置する「真庭市湯本温泉館整備・維持管理運営事業に関する民間提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において、提案書類及び提案者によるプレゼンテーション、ヒアリングにより総合的に審査します。

審査に当たっては、募集要項「5.(2)提案内容の要件」に該当する提案を審査対象とし、審査委員会において最も高い評価を得た事業者を優先交渉権者に決定いたします。

⑥ 提案審査結果の通知・公表

提案審査の結果、優先交渉権者として選定した提案者には、その旨を文書で通知するとともに、真庭市ホームページに公表します。

⑦ 協定の締結・詳細協議

本市と優先交渉権者は、提案内容を基本として、事業化に向けた詳細協議を開始するための協定を締結します。協定の締結後は、事業化に向けた諸条件、予算面、事業の開始時期、事業期間等について詳細内容の協議が調った段階で事業化の決定となります。

※提案内容が何ら変更されることなく事業化される前提ではありません。また、事業化を決定した場合であっても予算案件等、議会の議決又は承認が必要なものについて、可決又は承認が得られない場合、事業は実施されません。

⑧ 契約の締結

事業化が決定した場合は、本市と優先交渉権者が随意契約を締結します。

※なお、市議会の議決が必要な事業については、市議会の議決後に契約を締結します。

⑨ 事業の実施

優先交渉権者は契約者となり、事業を実施します。

契約者は、事業の実施に当たり契約内容を信義誠実に履行することとします。

４．事業のスケジュール

本事業は表１に示すスケジュールにて実施します。

表１　本事業の実施スケジュール

内 容	日 程
募集要項の公表	令和８年１１月２０日（金）
事前相談（質問）及び現地見学の受付・実施	令和８年１１月２０日（金） ～令和８年１１月３０日（月）
提案書類の受付	令和８年１１月２０日（金） ～令和８年１２月１１日（金）
書類審査	令和８年１２月中旬（予定）
書類審査結果の通知	令和８年１２月中旬（予定）
提案審査 （プレゼンテーション等）	令和８年１２月下旬（予定）
提案審査結果の通知・公表	提案審査後速やかに実施
協定の締結	審査結果の通知後
契約の締結	詳細協議の完了・双方の合意後
事業の実施	契約の締結後

※提案が多数の場合は、変更となる場合があります。

５．提案の募集･要件

（１） 対象施設

提案を募集する対象施設は、次のとおりです。各施設の名称は現時点での仮称です。

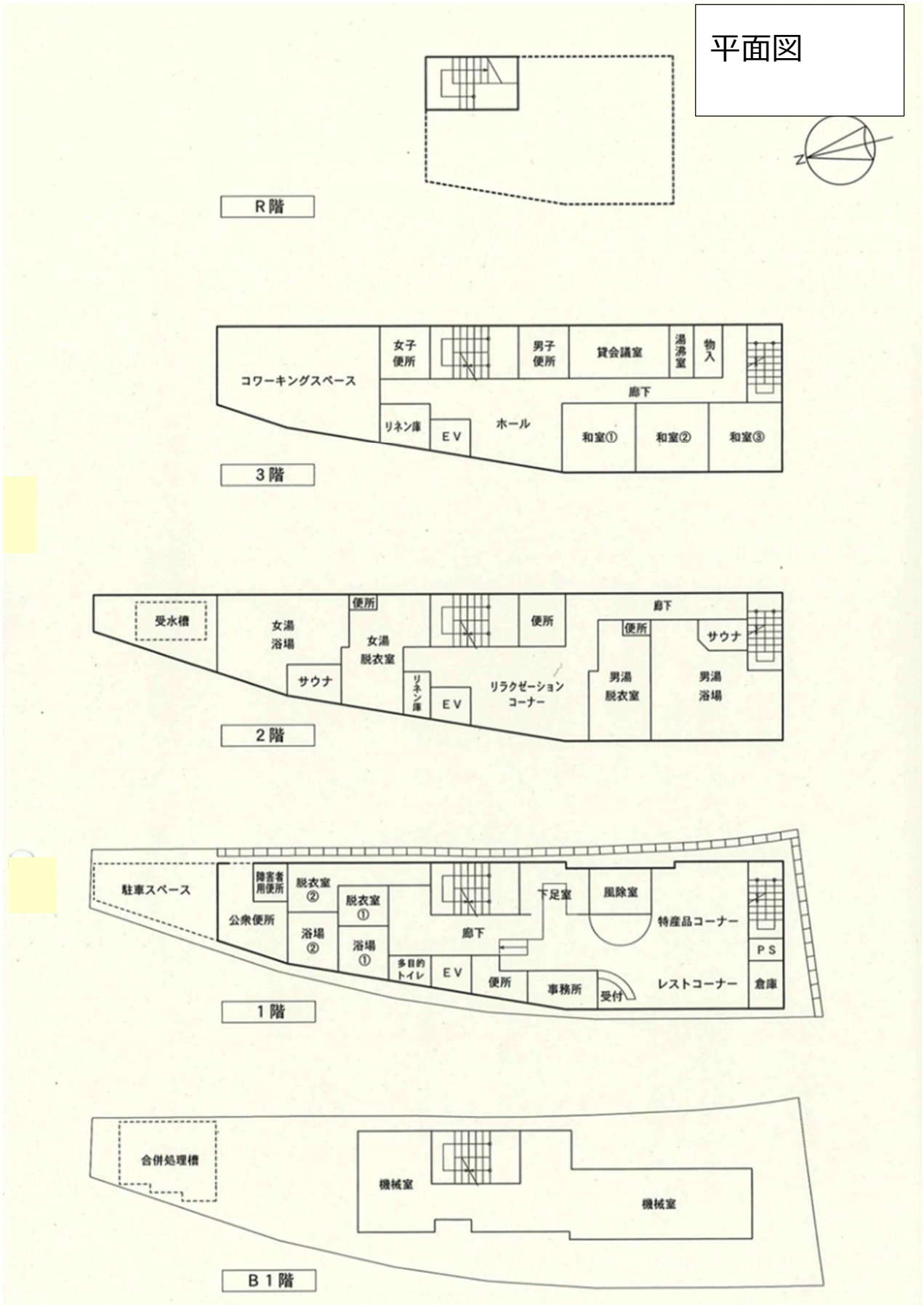
表２　提案対象の施設概要

施 設 名 称	湯本温泉館	床面積
主 要 用 途	公衆浴場、会議室、事務室など	B 階　140.17 ㎡(対象外) １階　300.07 ㎡ ２階　302.87 ㎡ ３階　302.87 ㎡ R 階　 55.80 ㎡(対象外) 延 1,101.78 ㎡
構 造 ・ 階 数	鉄筋コンクリート造（地下１階･地上３階建）	
建 築 年 月 日	平成 12 年４月 27 日	
耐 震 基 準	昭和 56 年５月以降の建物	
耐 震 診 断	未実施	
間　取　り	B 階：機械室　など（対象外） １階：玄関、受付、特産品コーナー、事務室、家族風呂　など ２階：浴室、脱衣所、サウナ、便所、リネン庫　など ３階：コワーキングスペース、会議室、和室、便所　など R 階：キュービクル基礎　など（対象外）	
仕 上 げ 概 要	＜外部仕上＞ 屋根：軽量コンクリート、アスファルト防水　など 外壁：コンクリート打放しの上複層塗料　タイル貼り　など ＜内部仕上＞ 内壁：クロス貼り、石膏ボード、タイル貼り　など 天井：ケイカル板、石膏ボード　など 床　：フローリング、塩ビタイル貼り、畳　など	
設 備 概 要	電気設備、温泉設備、給排水設備、エレベーター　など	

※施設概要には、対象外の施設を含んでいます。

※修繕等の主な履歴は、「参考資料１　真庭市湯本温泉館　施設一覧」にてご確認ください。

平面図


R階
3階
コワーキングスペース
女子便所
男子便所
貸会議室
湯沸室
物入
廊下
リネン庫
EV
ホール
和室①
和室②
和室③
2階
受水槽
女湯浴場
便所
女湯脱衣室
サウナ
リネン庫
EV
リラクゼーションコーナー
男湯脱衣室
男湯浴場
1階
駐車スペース
障害者用便所
脱衣室②
脱衣室①
公衆便所
浴場②
浴場①
廊下
多目的トイレ
EV
便所
下足室
風除室
特産品コーナー
事務所
受付
レストコーナー
PS
倉庫
B1階
合併処理槽
機械室
機械室

（２） 提案内容の要件

本事業の対象となる提案内容は、次の要件のいずれかに該当する必要があるものとします。

(ア) 地域の人々や市民の交流が期待できるもの

(イ) 地方創生や地域経済の振興等、地域課題の早期解決に資するもの

(ウ) 地域活性化に資するもの

(エ) 市民や施設利用者の満足度の向上につながるもの

(オ) 民間活力導入により大幅にサービスが向上するもの

(カ) 財政負担の軽減に資するもの

(キ) 公共施設マネジメントに貢献するもの

※公共施設マネジメントとは、地方自治体が所有する公共施設を長期的かつ総合的な視点で効率的に管理・運営・活用していく取組のことです。

（３） 対象外となる提案

本制度は、民間事業者の自由な発想による創意工夫を生かした提案を求めるものであり、次のいずれかに該当する提案は、対象外とします。

(ア) 単に事業（施設）を廃止しようとする提案

(イ) 既存の指定管理や委託業務等について、価格についての優位性のみをもって受託者になろうとする提案

(ウ) 民間事業者が実施することが適当でない事業（公的機関が実施することが法令等により義務付けられている事業等）を含む提案

（４） 事前相談（質問）の受付

提案に関する事前相談は湯原振興局地域振興課宛てへ申し出てください。

また、本要項の記載内容に関することや提案内容の検討に関する質問がある場合は、質問書（様式第５号）を文書又は電子メールで提出してください。回答は適宜、真庭市のホームページにて公開いたします。当該回答は、本募集要項と一体のものとして同等の効力をもつものとして扱います。

ただし、提案内容に関する個別具体的な質問については個別に質問者に回答を行い、ホームページには公開いたしません。

なお、事前相談（質問）先については、次ページ「（５）（エ）提出先」をご参照ください。

（５） 提案書の受付

提案者は、下記表３に示す書類を「様式集」に従い作成し、提出してください。提出する書類及び提出部数は次のとおりです。各様式については真庭市ホームページからダウンロードできます。

(ア) 提出書類

表３ 提出書類及び提出部数

名 称	内 容	様式番号	部 数
提案書	所定の様式に提案者及び提案内容を記入ください。	様式第１号	１部
誓約書	所定の様式に内容を記入ください。	様式第２号	１部
グループ企業等報告書	所定の様式に内容を記入ください。	様式第３号	１部
履歴事項全部証明書	交付から３か月以内のもの（写し可）※	―	１部
国税及び地方税の納税証明書	最新のもので、国税及び市町村税に関するもの（写し可）※	―	１部
決算関係書類	直近１年間の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）	―	１部
実施体制表	グループで提案する場合の、構成員や責任の範囲等を定めたもの	任意様式	１部
収支見通し	提案内容に関する収支見通しを示したもの	様式第４号	１部

※提案時に本市の入札参加資格・有資格者名簿（工事・コンサル・物品購入等）に登録されている事業者については提出を省略できるものとします。

(イ) 提出期限

令和８年１２月１１日（金）

(ウ) 提出方法

提出方法は、持参又は郵送とします。持参の場合、提出時間は市役所開庁日（平日）の午前８時３０分から午後５時１５分までとし、土、日、祝日は受付できません。（郵送の場合は、提出書類の受付最終日の消印有効とします。）

(エ) 提出先

〒717-0406
岡山県真庭市豊栄 1515 番地 湯原ふれあいセンター
真庭市湯原振興局 地域振興課
電　話：0867-62-2011
E-mail：chiiki_yb@city.maniwa.lg.jp

（６） 収支見通し

提案に当たって、提案内容に関する原則１０年間の収支見通しを示してください。

（７） 事業の実施期間

事業の実施期間は、提案内容を基本として、本市との協議を経て決定します。

事業開始は、令和９年度を見込んでいます。

（８） 提案書の取扱い

提案者から受理した提案書については、次のとおり取扱います。

(ア) 著作権

提案書の著作権は、提案者に帰属します。なお、本事業の内容や実施状況等に関する公表その他市が必要と認めるときには、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。また、契約締結に至らなかった提案者の提案書は一切返却しません。

(イ) 特許権等

提案書に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案者が負います。

（９） 参加要件

(ア) 提案者は、提案内容を実行できる意思と能力（ノウハウ、資金等）を有する法人（営利法人、非営利法人等）又は個人事業主とします。

(イ) 提案者は、単独又はグループ（複数の企業・団体等の共同体）とし、グループで提案する場合は、実施体制表に構成員及び各々の役割分担を明示してください。

(ウ) 提案者は、本市との協議・調整が可能な能力を有し、事業化に向けた諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であることとします。

（１０） 資格要件

次の要件のいずれかに該当する者は、提案者及び提案者の構成員になることができません。

(ア) 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第１項の規定に該当する者（一般競争入札の参加資格のない者）

(イ) 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）、民事再生法（平成１１年法律第 ２２５号）又は破産法（平成１６年法律第７５号）に基づく手続開始の申立てをしている者

(ウ) 真庭市暴力団排除条例（平成２３年真庭市条例第４１号）第２条第３号に規定する暴力団員等に該当する者

(エ) 真庭市建設工事に係る指名停止等の措置を受けている者

(オ) 国税・地方税を滞納している者

(カ) 政治活動又は宗教活動を主たる目的としている者

（１１） 参加要件・資格要件確認基準

参加要件・資格要件の確認基準日は、提案書の提出期限日とします。

（１２） 提案者の構成

(ア) 提案者は、本施設を主に運営する企業（以下「代表企業」という。）を含む企業と構成企業によるグループ（以下「提案グループ」という。）であることとします。

(イ) 提案グループは、提案書の提出時に、代表企業及び構成企業の商号又は名称と、これらの者の担当業務を明らかにすることとします。

(ウ) 提案グループは、当該代表企業が提案手続きを行うこととします。

(エ) 提案書により参加の意思を表明した構成企業の変更は認めません。ただし、市がやむを得ない事情と判断した場合はこの限りではありません。

(オ) １つの提案グループに参加した代表企業及び構成企業は、他の提案グループの代表企業及び構成企業にはなれません。

(カ) 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和 38 年大蔵省令第 59 号）第 8 条第 8 項に規定する関係会社に該当する各法人は、それぞれ他の提案グループとして参加することはできません。

(キ) 同一の提案者が複数の提案を行うことは禁止します。

（１３） 提案者の変更と変更手続き

(ア) 提案者の変更

提案書により、参加の意思を表明した提案グループの代表企業及び構成企業の変更は原則として認めません。

ただし、市と協議の上、市がやむを得ない事情であると判断した場合は、代表企業を除く構成企業については変更を認めることがあります。

また、参加要件・資格要件を有するとの確認を受けた提案者が、参加要件・資格要件確認基準日以降、優先交渉権者決定の日までに提案者の参加要件・資格要件を欠く事態に至った場合には、原則として当該提案者は失格とします。ただし、代表企業を除く構成企業及び協力企業については、参加要件・資格要件を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、参加要件・資格要件の継続有無について市と協議することができます。

(イ) 提案者の変更手続き

前項に示す取扱いにより、構成企業及び協力企業を変更する場合、提案者は「グループ企業等変更届」（様式は任意とする。）に変更前及び変更後の企業名並びに変更理由を記載し、代表企業、変更前企業及び変更後企業の各代表者の記名押印の上、市に提出してください。

なお、構成企業及び協力企業を変更したことによって、新たに代表企業及び構成企業となる者の参加要件・資格要件確認基準日は、提案者がグループ企業等変更届を提出した日とします。

（１４）提案に関する留意事項

(ア) 募集要項等の承諾

提案者は、募集要項等に記載された内容を承諾のうえ、提案に参加してください。

(イ) 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用は、全て提案者の負担とします。

(ウ) 公正な提案の確保

提案にあたって、提案者は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和２２年法律第５４号）に抵触する行為を行ってはなりません。なお、後日、不正な行為が判明した場合、市は契約の解除等の措置をとることがあります。

（１５）提案の無効

次のいずれかに該当する場合は、無効とします。

(ア) 参加要件・資格要件のない者が行った提案

(イ) 委任状を提出しない代理人による提案

(ウ) 記名押印を欠く提案

(エ) 金額を訂正した提案

(オ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確である提案

(カ) 明らかに連合によると認められる提案

(キ) 同一事項の提案について他人の代理人を兼ね、又は２人以上の代理をした者の提案

(ク) その他提案に関する条件に違反した提案

６．事業実施に係る基本的な考え方

（１）前提条件

本施設における事業実施の基本的な考え方は、以下のとおりとします。

(ア) 対象施設を活用して事業を実施すること。

(イ) 本施設は、売却を前提としていません。

(ウ) 地下と屋上は市が管理を行います。

(エ) 事業者自ら対象施設の改修を行うことは可能です。ただし、本市は施設改修に係る新たな財政負担は行わないことを原則とします。なお、本市に大きな財政効果や政策実現が見込まれる提案については、市に財政負担を求める初期投資額等を明記したうえで提案することが可能です。

(オ) 選定事業者には、同一建物内にある「３階」の維持管理運営業務を委託することを想定していますが、事業者が自ら維持管理運営を行う対象として提案に含めることが可能です。

（２）想定される契約手法

運営にあたり想定される一般的な契約手法を図２に示します。あわせて、それぞれの契約における金額の目安も示します。なお、図２に示す２つの契約手法以外の提案も可能です。



図２　想定される一般的な契約手法及び所有権について

（ア）賃貸借契約に係る賃貸借料（使用料）

◇　市で想定している事業者が負担する賃貸借料（使用料）

使　用　料：2,930,000～4,400,000 円/年

対 象 範 囲：１階～３階

※上記金額はあくまで想定であり、契約内容等により増減します。

(イ) 指定管理者制度

◇　令和７年度までの指定管理状況

実施なし

７．提案内容の審査及び優先交渉権者の選定

（１） 書類審査

提案者から提出された書類について、参加要件・資格要件を満たしているか、また、提案書類の内容が提案要件を満たしているか湯原振興局地域振興課において書類審査を行います。審査の結果、双方の要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とします。

書類審査の結果については、有効提案となった提案者に対しては、今後の提案審査の日程等も含め文書にて通知します。また、有効提案とならなかった提案者に対しても、その理由等を含め文書にて通知します。なお、審査に対する異議の申立ては受け付けません。

（２） 提案審査

書類審査において有効とされた提案について、本市が設置する審査委員会において、提案書類及び提案者によるプレゼンテーション、ヒアリングにより総合的に審査します。ただし、内容によってはプレゼンテーションを省略する場合があります。

提案審査の結果は、提案者に対して文書で通知します。また、採用（協議対象提案）となった提案については、「提案名・事業者名」を真庭市ホームページにて公表します。不採用となった（協議対象とならなかった）提案については、公表しません。なお、審査結果に対する異議の申立ては受け付けません。

（３） 提案審査の方法

プレゼンテーションの際に審査委員に配布する資料は、原則として事前に提出した提案書のみとし、それ以外の資料を使用する場合は、事前に湯原振興局地域振興課に相談する必要があります。

(ア) プレゼンテーションは、審査委員会において、事前に提出した提案書を基に提案者自らがプレゼンテーション（説明）を行います。

(イ) プレゼンテーションは、提案者ごとに個別で行います。

(ウ) プレゼンテーション実施者は、同席者を含め最大５名までとします。

(エ) 提案審査の目安時間は、プレゼンテーション 30 分程度、ヒアリング 15 分程度とします。

(オ) 審査は非公開で行います。

（４） 提案審査のポイント

提案審査は、次の項目・視点等を踏まえ、提案の案件ごとに表４のとおり行うこととします。

表４　提案審査の採点基準

項 目	視 点	点 数
地域との関わり	地域の人々や市民の交流が期待できるか。地域経済の活性化や地域課題の解決等に配慮された提案であるか。	３０
独自性	独自の発想や工夫に基づく付加価値（知的財産）があり、随意契約が可能な提案であるか。	２０
公益性	単に収益だけを求めるのではなく、公共的・公益的な視点を有した提案であるか。	２０
財政負担への配慮	安定運営を可能にする組織力と10年間の収支計画、さらに歳入増と経費・事務負担の抑制による市財政への貢献度を総合的に審査します。	３０
実現性・継続性	事業化の実現性が高い提案内容であるか。収支計画に無理がなく、継続性が高い提案内容となっているか。	２０
合計		１２０

※各審査員の審査点合計を全て足した審査点総合計が、満点（１２０）を審査員数で乗じた合計数の１２０分の６０に満たない場合は、優先交渉権者としない。

※表４で示すいずれかの項目で、各審査員の審査点に０点の項目があった場合は失格とする。

８．協定の締結・詳細協議

（１） 協定の締結

優先交渉権者と本市は、提案内容を基本として、事業化に向けた詳細協議を開始するための協定を締結します。

（２） 詳細協議に係る留意事項

(ア) 提案内容が何ら変更されることなく事業化される前提ではありません。また事業化を決定した場合であっても、市の財産活用調整会議や、予算案件等、議会の議決又は承認が必要なものについて、可決又は承認が得られない場合、事業は実施されません。

(イ) 協議に係る費用は優先交渉権者の負担とします。

(ウ) 協議の結果、双方が合意に至らなかった場合は、協定を解除します。その場合、優先交渉権者が協議に要した費用やリスク等について、本市は責任を負いません。

(エ) 事業概要や協議の経過等については、必要に応じ、市議会等へ報告することがあります。ただし、優先交渉権者の独自のノウハウに関することなど、優先交渉権者が知的財産と認める情報については公表しません。

（３） 次点候補者の地位

優先交渉権者と契約等の合意に至らなかったとき又は優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

９．契約の締結

本市と優先交渉権者は、詳細協議により協議が成立（双方が合意）した場合は、優先交渉権者を契約事業者とし、事業の実施に係る随意契約を締結します。

※本制度は解除条件付きの制度であり、協議が成立した場合においても、予算案件等が議会で承認されない等の理由により、事業が実施できなくなった場合、本件は事業化されません。

１０．事業の実施

本市との契約を締結した優先交渉権者は、事業者として事業を実施します。その際、契約内容を信義誠実に履行する必要があります。

１１．その他留意事項

(1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
(2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とします。
(3) 提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
(4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
(5) 評価点が同点の者が２者以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定します。
(6) 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となります。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があります。
なお、審査委員会において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の開示とします。

様式第１号

年　　月　　日

提 案 書

真庭市長　宛て

所在地
商号又は名称
代表者氏名　　印

真庭市湯本温泉館整備・維持管理運営事業に関する民間提案制度募集要項に基づき、次のとおり提案します。

⑴提案者について

事業者名等	
所在地 （本社等）	
従業員数	
主たる担当者	事業所名： 所属： 役職： 氏名： 電話： E-mail：
グループの有無	□有（下記に構成員名を記載の上、様式第３号をご提出ください） □無
グループの 構成員	

様式第１号

⑵提案内容について

提　案　名			
提 案 内 容	□対象施設を有効活用し、事業者自ら実施する提案		
提 案 内 容 の 要 件 （複数選択可） ※本事業の提案内容は、次の要件のいずれかに該当する必要があります。	□(ア) 地域の人々や市民の交流が期待できるもの □(イ) 地方創生や地域経済の振興等、地域課題の早期解決に資するもの □(ウ) 地域活性化に資するもの □(エ) 市民や施設利用者の満足度の向上につながるもの □(オ) 民間活力導入により大幅にサービスが向上するもの □(カ) 財政負担の軽減に資するもの □(キ) 公共施設マネジメントに貢献するもの		
事業期間	年　　月 ～　　年　　月（　　年　　か月）		
概算事業費	総額　　円（単年度：　　円/年）　※税込みで記載		
提案実施に向けた資金の内訳		総額（円）	単年度（円/年）
運営手法			

様式第１号

実施場所 又は 施設名称等	

様式第１号

提案内容や 特徴についての 説明	

様式第１号

収支見通しの概要 ※市から事業者へ支払う費用及び、事業者が市へ支払う費用について明確に記載してください。	
本市に協力を求める事項	
同一・類似の業務の実績	
備　　考	

様式第２号

年　　月　　日

真庭市長　宛て

所在地
商号又は名称
代表者氏名　　印
連絡先

誓　約　書

令和８年度真庭市湯本温泉館整備・維持管理運営事業に関する民間提案制度募集要項に基づき提案するにあたり、私と本提案におけるグループ構成員は、次に掲げる事柄について誓約いたします。

記

１　地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第１項の規定に該当する者（一般競争入札の参加資格のない者）ではありません。
２　会社更生法（平成１４年法律第１５４号）、民事再生法（平成１１年法律第２２５号）又は破産法（平成１６年法律第７５号）に基づく手続開始の申立てをしている者ではありません。
３　真庭市暴力団排除条例（平成２３年真庭市条例第４１号）第２条第３号に規定する暴力団員等に該当する者ではありません。
４　真庭市建設工事に係る指名停止等の措置を受けている者ではありません。
５　国税・地方税を滞納している者ではありません。
６　政治活動又は宗教活動を主たる目的としている者ではありません。

様式第３号

年　　月　　日

グループ企業等報告書

真庭市長　宛て

令和８年度真庭市湯本温泉館整備・維持管理運営事業に関する民間提案制度募集要項に基づく提案事業を共同実施する事業者について、次のとおり報告します。

	所在地、事業者名等	代表者印	役割分担
代　表 事業者	所在地： 事業者名： 代表者職氏名：		
構成員	所在地： 事業者名： 代表者職氏名：		
構成員	所在地： 事業者名： 代表者職氏名：		
構成員	所在地： 事業者名： 代表者職氏名：		

※構成員欄は必要に応じて適宜追加してください

様式第４号

収支見通し

（単位：円）

事　業　年　度		単価	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	事業期間合計
損益計算書	営業収入	—											0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	営業費用	—											0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	・・・・・												0
	営業損益												0
	営業外収入												0
													0
	営業外費用												0
													0
													0
													0
													0
													0
	営業外損益												0

（単位：円）

事　業　年　度		令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	事業期間合計
キャッシュフロー表	資金調達											0
												0
												0
												0
												0
	資金需要											0
	初期投資											0
	借入金返済　合計											0
	・・・・・											0
	・・・・・											0
	・・・・・											0
	・・・・・											0
	・・・・・											0
												0
	当期ネットキャッシュフロー											0
	配当											0
	配当後キャッシュフロー（内部留保金）											0
	〃　累計											0

＜市の支払う費用＞

（単位：円）

事　業　年　度		令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	事業期間合計
市の支払う費用（計）												

※　必要に応じて、項目を追加または細分化してください。
※　借入金は借入の種別毎に記載してください。
※　市の支払う費用については、市に支払いを求める場合にのみ記載し、かつ、損益計算書の営業収入等に適切に反映してください。
※　消費税及び地方消費税を含めず、物価変動はなしとしてください。
※　配当、配当後のキャッシュフロー（内部留保金）はSPCを設立する場合にのみ記載してください。
※　A3版横書き(A4サイズに折込）で作成してください。

様式第５号

年　　月　　日

質　問　書

質問の項目	質問内容

※　必要に応じて行を追加すること

提　案　者　名	
担 当 者 氏 名	
連 絡 先 住 所	
連絡先電話番号	
Ｆ　Ａ　Ｘ　番　号	
メ ー ル ア ド レ ス	

湯本温泉館　施設一覧

参考資料１

建物情報

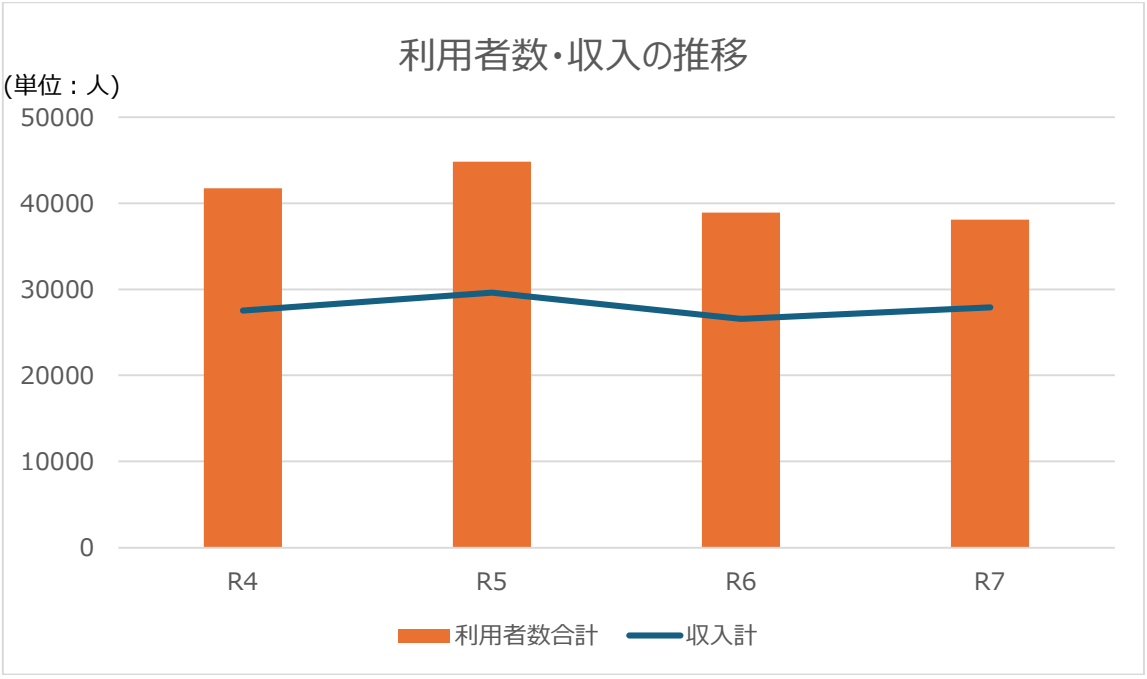
設置年月日	劣化状況		耐震性能	構造	延床面積(㎡)	階数（階）	
	耐用年数	残存耐用年数				地上	地下
平成 12 年 4 月 27 日	45	18	耐震診断(未実施) 耐震基準 (昭和 56 年 5 月以降の建物)	鉄筋コンクリート造	1,101.78	3	1

主な改修履歴（20 万円以上）

対象	部位	工事名称、内容	実施年	金額（円）
１階通路エアコン	エアコン	１階通路エアコン修繕	R3	441,100
配管	配管	配管水漏れ修繕	R3	221,100
キュービクル	キュービクル	キュービクル修繕（配線用遮断器）	R3	363,000
エアコン	エアコン	エアコン設置に伴う電源修繕工事	R3	495,000
トイレ	トイレ内装	トイレ内装改修等修繕工事	R3	394,900
３階	会議室等	３階改修工事（テレワーク等）	R3	27,544,000
濾過機	濾過材	濾過機濾過材取替修繕	R4	749,760
家族風呂	天井等	家族風呂天井ほか修繕	R4	2,706,000
温度調節装置	サーモスタット混合栓	サーモスタット混合栓修繕	R5	229,900
自動給水装置	自動給水装置	自動給水装置緊急修繕	R5	1,562,000
浄化槽	ブロワー	浄化槽ブロワー緊急修繕	R6	630,300
浴場	男湯	男湯タイル張り替え修繕	R7	217,800
浴場	女湯サウナ	女湯サウナ緊急交換修繕	R7	627,000
浴場	浴場浴槽	大浴場浴槽改修工事	R8	997,700

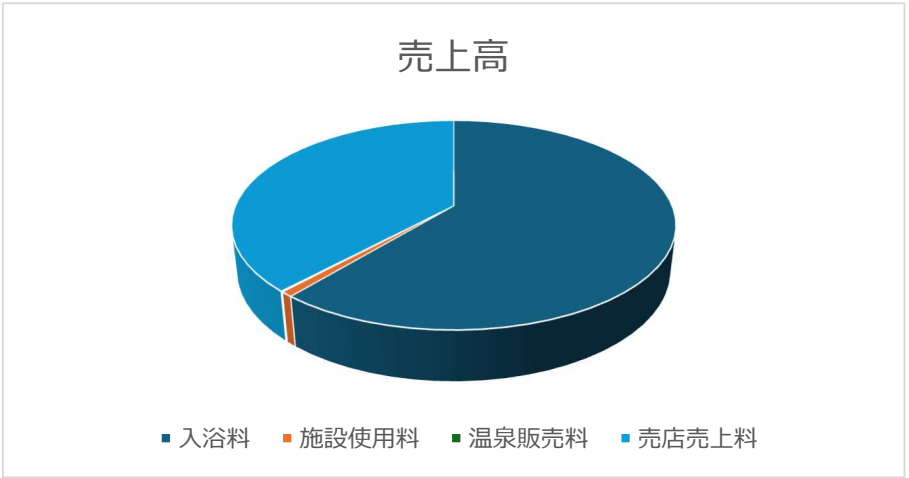
利用状況

項　目	R4	R5	R6	R7
利用者数合計(人)	41,733	44,833	38,898	38,094
収入計(千円)	27,526	29,640	26,577	27,915



R7 年度収入内訳

	入浴料	施設使用料	温泉販売料	売店売上料
売上金額(千円)	17,041	219	35	10,620



不動産鑑定による評価

●経済的残存耐用年数

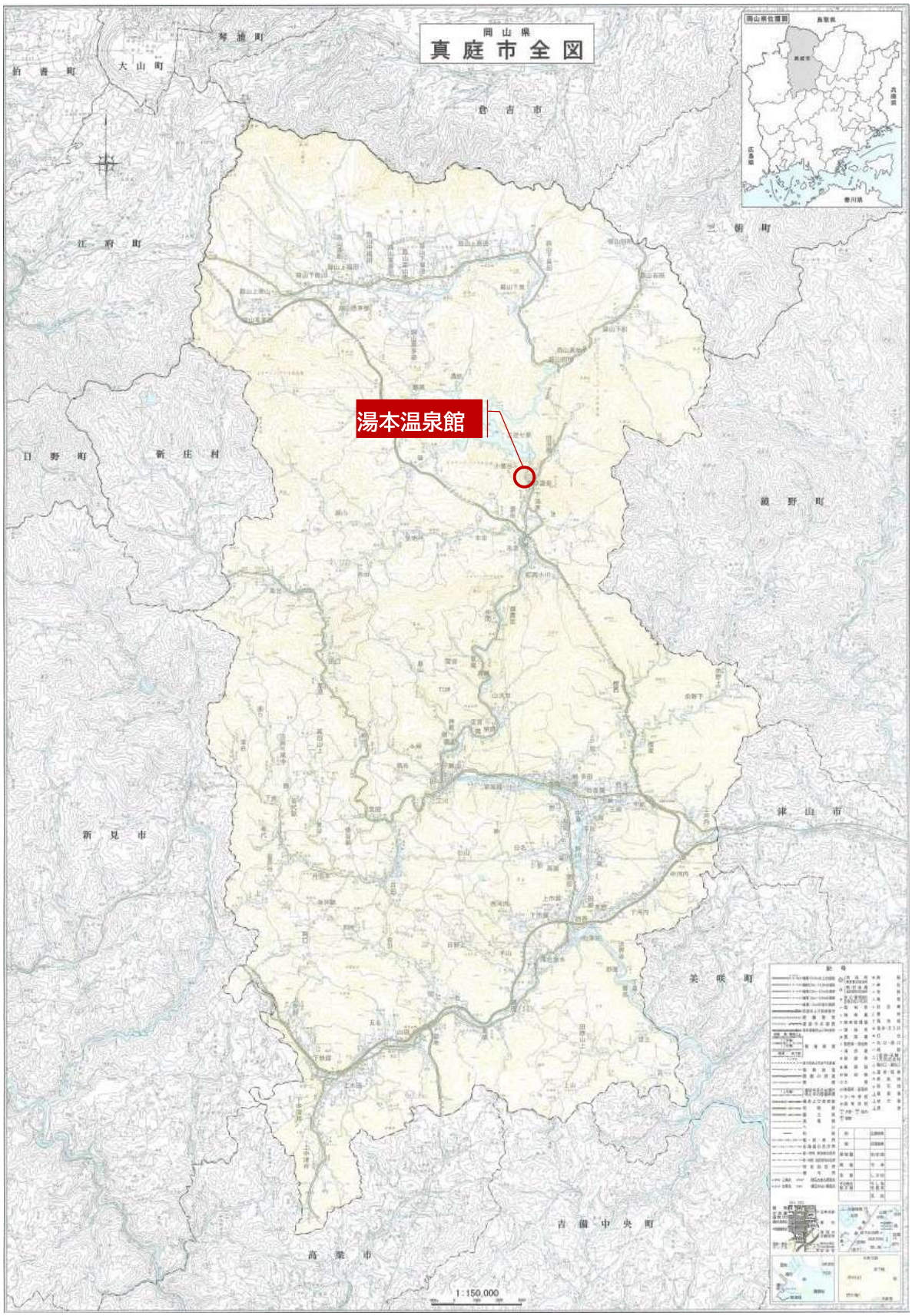
対象建物は築後約 26 年を経過した公共の温泉施設である。物理的・機能的・経済的な減価要因及び対象建物の維持・改修工事の状況等を検討した結果、価格時点における経済的残存耐用年数を、躯体部分 18 年、仕上げ・設備に関しては経済的残存耐用年数を経過済みと判断したが、改修工事部分の経済的な現存価値を考慮した。

●建物及びその敷地としての最有効使用の判定

対象建物は築年数がやや古いため、対象地（更地）の最有効使用とやや異なるが、建物内部は適切に改修工事等がなされ維持管理状態も良好であることから、直ちに対象建物を取り壊して更地にすることは経済的に合理的でないと判断し、最有効使用の観点から当面は現状利用を継続することと判断した。

位置図(湯本温泉館)

参考資料２



位置図(湯本温泉館)


湯本温泉館
湯原ダム
湯原温泉みはらし展望台
湯原温泉
縮尺 1：2500
©PASCO／©GeoTechnologies Inc.

現況写真(湯本温泉館)

参考資料３

現　況　写　真



１階
玄関



１階
風除室
玄関ホール



１階
玄関ホール

現 況 写 真



1階
レストコーナー



1階
特産品コーナー



1階
受付

現 況 写 真



1階
廊下・階段室



1階
エレベーター
多目的トイレ



1階
脱衣室①

現 況 写 真



1階
浴場①



1階
脱衣室②



1階
浴場②

現 況 写 真



２階
リラクゼーション
コーナー



２階
エレベーター
女湯



２階
女湯・脱衣室

現 況 写 真



2階
女湯・浴場



2階
自動販売機コーナー
男湯



2階
男湯・脱衣室

現 況 写 真



2階
男湯・浴場



2階
男湯・サウナ室



2階
リネン庫

現 況 写 真



3階
階段



3階
ホール



3階
ホール

現 況 写 真



3階
ホール



3階
コワーキングスペース



3階
ホール・廊下

現 況 写 真



3階
和室①



3階
和室②



3階
和室③