

(案)

河内温泉あじさいの湯施設活用事業者
プロポーザル募集要領

※ 本要領（案）は意見徴収の結果等により
変更となる可能性がありますので、
予めご了承下さい。

北九州市 都市戦略局 緑政課
令和8年3月

I 提案事業の概要

1 募集の趣旨

河内温泉あじさいの湯は、「河内温泉・水と緑の里」整備基本計画の中核施設として、平成12年11月、市が建設し、民間事業者が運営する公設民営方式により開業しました。

開業当初は30万人を超える利用者があったものの、市内における民間温浴施設の増加などを受け利用者数は減少し、事業者の撤退により平成31年1月から休館しています。

河内温泉「あじさいの湯」がある河内地域には、河内藤園や南河内橋といった魅力的な自然や文化財があり、観光資源としての高いポテンシャルを有しています。

こうした資源と連携し、本施設が再び河内地域のレクリエーションの拠点として活用されるよう、施設の活用事業者を募集します。

2 貸付物件の概要

【土地の状況】 ※土地の面積は、登記簿を根拠としています。

所在地番	地目	面積（貸付面積※）	備考
八幡東区 河内二丁目 3065-2	宅地	14,473.46 m ² (12,487.46 m ²)	駐車場：普通車 200台 大型車 4台
八幡東区 河内二丁目 3143-14	鉱泉地	2.09 m ² (2.09 m ²)	《温泉概要》（平成21年度分析） 掘削深度 約1,100m、泉温 26.6℃ 湧出量 420ℓ/分、アルカリ性単純温泉

※貸付面積は建物の底地を除いた面積です。

【主な建物の状況】 ※延べ床面積は建築図面（面積表）を根拠としています。

(所在地) 北九州市八幡東区河内二丁目3番			
物件の種類	構造	延床面積	備考
河内温泉「あじさいの湯」			
本体	RC造瓦葺 地上2階地下1階建	2,995.37 m ²	《建築年》平成12年 《主要施設》 内風呂、露天風呂、 休憩室、食事処 等 ※ 建築図面 (別紙1) 参照
設備棟	RC造 平屋建	116.71 m ²	
プロパン庫	RC造 平屋建	5.63 m ²	
ポンプ室	RC造 平屋建	10.50 m ²	
あずまや	木造 平屋建	7.69 m ²	
車寄せ	木造 平屋建	(建築面積) 10.00 m ²	
公衆便所	RC造 平屋建	54.60 m ²	

※応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

【用途地域等】

用途地域	・ 市街化調整区域
その他	・ 北九州国定公園 (第3種特別地域) ・ 風致地区(皿倉風致地区) ・ 宅地造成等工事規制区域 ・ 居住誘導区域外 ・ 都市機能誘導区域外
インフラ状況	・ 電気 ・ プロパンガス ・ 井戸水(上水道なし) ・ 公共下水道

3 施設の貸付等に関する条件

(1) 契約内容等

以下のAとBをセットで貸付けます。(AまたはBの単独での貸付は出来ません。)
また、A、Bに加えてCを組み合わせた貸付も可能ですが、C単独の貸付は出来ません。

セットで貸付

A. 河内温泉「あじさいの湯」および公衆便所(建物および底地)

- ①契約内容：使用貸借契約(民法第593条)
- ②貸付範囲：建物(底地含む)の全てとし、現状のまま一括で貸付けます。
- ③貸付料：無償
- ④契約期間：契約締結日から10年間。契約期間満了後は契約解除となります。ただし、双方合意の場合は、更新することができます。(最長20年間)

B. 土地(鉱泉地含む)

- ①契約内容：賃貸借(民法第601条)
- ②貸付範囲：敷地の全て(Aの底地を除く)とし、現状のまま一括で貸付けます。
- ③貸付料：最低貸付価格以上の価格を提案してください。
 <最低貸付価格> 2,742千円/年(固定資産税仮評価額の3%)
 ※公募実施年度の固定資産性評価額にて再算定を行うため、上記最低貸付価格は変更となります。
- ④契約期間：契約締結日から20年間。
- ⑤その他：鉱泉地も貸付範囲に含むものとし、温泉水は無償で使用できます。
(下水道代は別途必要)

なお、現状有姿での引渡しとし、泉質の確認、温泉水の汲み上げに必要な設備等については、事業者の責任及び費用負担とします。
また、建物所有を目的とする場合は、事業用定期借地契約(借地借家法第23条第2項)とすることもあります。

C. 園地等(土地)

- ①契約内容：使用貸借契約(民法第593条)
- ②貸付範囲：指定範囲の全てとし、現状のまま一括で貸付けます。(約2.9ha)
- ③貸付料：無償
- ④契約期間：契約締結日から20年間。
- ⑤その他：自然公園法の目的に則し、自然の風景地の保護に努め、自然公園法の事業決定を受けている用途(園地、駐車場等下記敷地平面図参照)のまま使用、管理を行って下さい。また、定期的な草刈りや花植え等、景観の向上に努めて下さい。

河内温泉
敷地平面図



(2) 譲渡転貸

事業者（共同事業者の場合、代表構成員）が賃借権の全部または一部を第三者に譲渡することは出来ません。また、市の承諾を得ず、第三者に転貸することもできません。

(3) 保証金

金額：貸付料の6か月分に相当する額

納付：契約締結時に納付することとします。（市が定める期限までに納付することとし、原則として、契約期間終了時に利子を付けずに返還します。ただし、市に対する未払債務がある場合、その弁済に充当します。）

(4) 違約金の徴収

契約期間の途中で運営を撤退（契約を解除）するときや、貸付料及び保証金を納付期限までに納付しない場合は、被害の程度に応じて違約金を徴収します。なお、徴収方法等の詳細は別途定めます。

(5) 地域への協力等

- ① 契約締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催すること。
- ② 施設整備及び運営にあたっては、近隣住民や自治会等との交流や連携等を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。

(6) 留意事項

- ① 自然公園法、建築基準法、消防法等関係法令に適合する範囲で、用途変更、間取り変更、増築等を可能とします。ただし、既存建築物の壁の撤去等、構造耐力上主要な部分の改変を行う場合は、構造検討を必須とします。
- ② 自然公園法に基づく執行可能な事業、施設については、**別紙2**の例示を参照してください。
- ③ 既存の什器・備品類の取り扱いについては協議によるものとします。
- ④ 事業を実施する上で必要となる投資（修繕・改修・更新・インフラ等）は、事業者の責任で負担することとします。
- ⑤ 貸付期間終了後は、事業者の負担により原状回復のうえ返還いただきます。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。なお、原状復帰の必要経費並びに事業者が施設の改修等により発生した有益費の償還等の請求及び買取請求を行うことはできません。
- ⑥ 温泉法に基づき温泉を使用する場合、必要な調査や手続、管理等は事業者の責任及び費用負担により行って下さい。温泉について、泉質の変化、湯量の減少に伴う補償等はいたしません。
- ⑦ 市と事業者は、契約期間満了の6か月から1年前までに再契約に関して協議を行うこととします。
- ⑧ 建物、土地、設備等（温泉井戸等を含む。）の賃借目的物（以下「本物件」といいます。）は、現状有姿での引渡しとします。事業者は、自己の責任と負担において現地調査等により本物件の確認を行います。
- ⑨ 市は、本物件の状態に関し、いかなる保証も行いません。引き渡された本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、市は一切の責任を負わず、事業者は市に対して履行の追完、貸付料の減免、損害賠償の請求並びに契約の解除その他一切の請求をすることはできません。

4 管理運営等に関する条件

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供することはできません。
- ② 暴力団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の事務所並びにその他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供することはできません。
- ③ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供することはできません。
- ④ 前記①～③のほか、公序良俗に反する用に供することはできません。
- ⑤ 宗教活動又は政治活動の用に供することはできません。
- ⑥ 温浴施設を運営する場合、公衆浴場法の許可を得て営業する必要があります。
- ⑦ 敷地近隣の住宅等へ配慮し、騒音や振動、悪臭等による影響を最大限抑制するように努めて下さい。
- ⑧ 施設運営に必要な維持管理費全般（光熱水費、施設に係る各種保険料、施設・設備の保守料、修繕費用、法定点検、敷地内の除草、樹木等の剪定管理、駐車場等の管理等）については、すべて事業者の負担とし、本市からは一切支出しません。
なお、樹木の剪定、伐採等について、自然公園法による許可が必要となる場合がありますので、福岡県への事前確認を行って下さい。
- ⑨ 市は上記の状況を把握するため、随時に実地調査を行うことができるものとします。
その際、事業者は正当な理由なく実地調査を拒んだり、妨げたりしてはいけません。

II 募集・選定方法

5 提案内容

土地、建物の利用にあたっては、既存の施設用途、規模、範囲にとらわれず、温泉施設、自然体験、滞在型観光など、河内地域全体の価値を高める自由な提案を受け付けます。ただし、建物の全てを未利用とする提案は受け付けられません。

（事業理念、施設計画、管理運営、地域連携、環境配慮等について提案してください。）

また、本募集の趣旨をご理解いただき、「3 施設の貸付等に関する条件」および「4 管理運営等に関する条件」を遵守して下さい。

6 応募方法等

(1) 応募資格

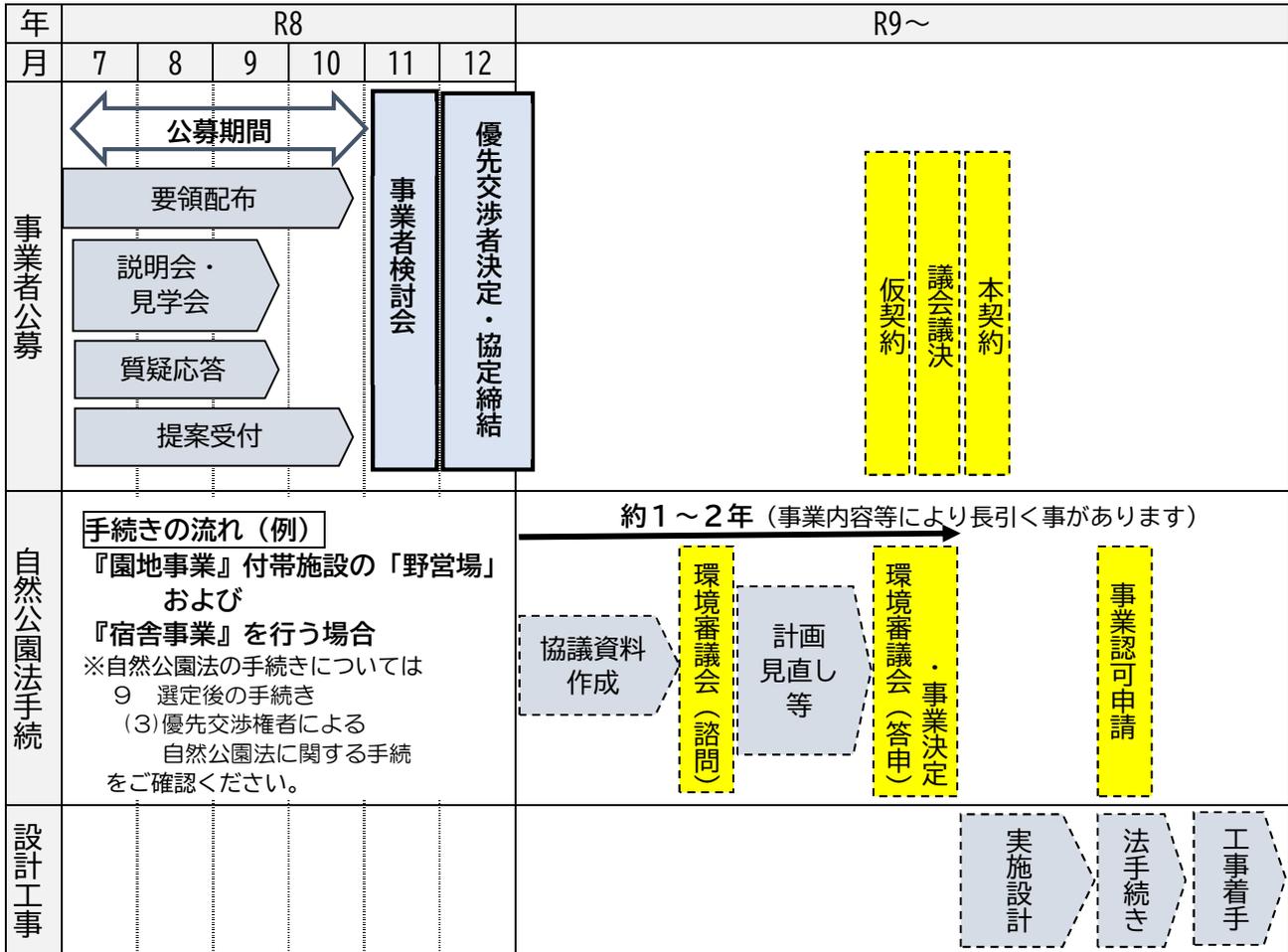
事業に参加できる事業者は、次に掲げる全ての事項に該当しない法人又は法人による共同事業体とします。共同事業体による応募の場合は、全ての構成員が資格基準を満たすものとし、共同事業体を組織したことが確認できる書類を提出するとともに、代表者を選任し、その代表者が本市と責任をもって対応してください。

- ① 他の応募者の構成員として重複している者
- ② 北九州市からの入札参加資格（指名）停止を受けている期間中である者
- ③ 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
- ④ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当し、3年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者
- ⑤ 以下の申し立てがなされている者
 - ・ 会社更生法第17条の規定に基づく更生手続開始の申し立て

- ・ 民事再生法第21条の規定に基づく再生手続開始の申立て
 - ・ 破産法第18条又は第19条の規定に基づく破産手続開始の申立て
- ⑥ 北九州市及び福岡県暴力団排除条例に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
 - ⑦ 「無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律」に規定する無差別大量殺人行為を行い、同第5条及び第8条に規定する観察処分及び再発防止処分の対象となっている団体及びその構成員である者
 - ⑧ 公租公課を滞納している者
 - ⑨ 選定に関して、自己の有利になる目的のため、検討会の委員・事務局への接触等の働きかけを行った者
 - ⑩ 他の応募団体の応募を妨害した者
 - ⑪ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者
 - ⑫ ①から⑪に該当する者の依頼を受けて、応募しようとする者

7 応募手続の流れ（以下日程は予定です）

※スケジュールは予定であり、提案内容等により手続きに要する期間が異なります。



8 応募手続等（以下日程は予定です）

(1) 募集要領の配布

- ◇ 配布期間：令和8年7月から
- ◇ 配布時間：9：00～17：00（12：00～13：00を除く）
- ◇ 配布場所：本市ホームページからダウンロード

(2) 募集要領等説明会及び現地見学の実施

実施日時・場所	募集要領の配布開始2週間後から企画提案書類受付開始まで、随時実施します。下記期間、方法等により申込みを行って下さい。実施日時、場所については、申込状況により本市が決定し後日連絡します。
受付期間	令和8年7月～令和8年9月 午後5時まで
受付方法	電子メールにより、指定様式01に必要事項を記載し、提出してください。メール件名は「河内温泉あじさいの湯活用事業 説明会申込み」としてください
送信先	12応募・問合せ先 に記載のメールアドレス
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・説明会及び現地見学時は、公募要項等の配布は行いませんので、各自持参してください。 ・説明会、現地見学への参加は3名までとします。 ・公募要項等に関する質問の受付は、原則、「(3) 質問の受付と回答」により実施することとします。ただし、募集要領等説明会時の口頭質問も可能としますが、全ての応募者への周知を必要と判断したものについては、質疑応答内容を市ホームページにて公表します。

	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業への応募にあたり、募集要領等説明会への参加を必須とします。 ・メール送信後、土日祝日を除き24時間以内に市からの受信確認のメールが届かない場合は、問い合わせ先へご連絡下さい。
--	--

(3) 質問の受付と回答

受付期間	令和8年7月上旬～令和8年9月上旬 午後5時まで
受付方法	電子メールにより、指定様式02 に必要事項を記載し、提出してください。 メール件名は「河内温泉あじさいの湯活用事業 質問書」として下さい ※訪問、電話、FAX、郵送による質問受付は行いません。
送信先	12応募・問合せ先 に記載のメールアドレス
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・回答は、受付締切後、約3週間後を目途に市ホームページにて公表します。 ・質問を行った事業者名は非公表とします。

(4) 企画提案書類の受付

提出期間	令和8年10月下旬 午後5時まで
提出先	12応募・問合せ先 に記載の宛先及び住所
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合、提出期間内必着）
様式	指定様式01～06、任意

様式一覧 （※様式作成中のため、以下内容は変更となることがあります）

様式番号	書類名称	様式	部数
様式01	説明会及び現地見学会 参加申込書	A4タテ	1
様式02	質問書	A4タテ	1
様式03	提案申込書	A4タテ	1
様式04	共同事業体構成一覧、共同事業体委任状	A4タテ	1
様式05	資格基準を満たす旨の誓約書	A4タテ	1
様式06	応募団体の概要	A4タテ	1
様式07	応募辞退届	A4タテ	1
提案概要書		A3ヨコ	15
任意	事業収支計画書	A3ヨコ	15
改修・修繕計画書		A3ヨコ	15

※様式04及び様式07は必要に応じて提出すること。

(5) 事業者検討会による審査 （※ 下記内容はあくまで予定です）

1) 選定方法

市が別に定める検討会にて提案内容の審査及び評価を行い、その結果をふまえ優先交渉権者を決定します。

2) プレゼンテーション・ヒアリング日程及び場所

◇実施日：令和8年11月（予定）

◇実施場所：北九州市役所本庁舎予定

※時間や場所等については、応募書類確認後、応募者に対して別途連絡します。

◇実施内容

- ①検討会の審査及び評価は、別紙3「提案に関する評価項目及び配点」（※作成中）の各項目に対し、企画提案書のプレゼンテーション及び事業者ヒアリングにて行います。
- ②プレゼンテーションは企画提案書に基づき30分以内とします。
- ③事前に申し出があればプロジェクターを使用したプレゼンテーションを行うことも可能です。ただし、提出された企画提案内容と異なる内容とすることはできません。
- ④検討会の委員による評価結果に基づき、最も評価点が高い応募者を優先交渉権者として決定します。なお、優先交渉権者の辞退その他の理由により協定書又は契約の締結に至

らなかった場合は、市の判断により、次順位の応募者を優先交渉者とすることがあります。

- ⑤ 最高点の応募者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定します。
- ⑥ 検討会の委員全員の評価点の合計が、提案内容評価点（100点満点）の6割未満となった場合、その提案は不採用とします
- ⑦ 応募者が1者の場合でも審査を行います。

9 選定後の手続き

(1) 評価結果の通知及び公表

- ① 評価結果は、令和8年12月に書面で各応募者に通知します（共同事業体で応募の場合は、代表構成員に通知します。）。
- ② 優先交渉権者名（共同事業体で応募の場合は、全ての構成員名）、提案内容、評価点等は、本市ホームページにおいて公表します。最優秀提案者以外は匿名とし、評価点を公表します。

(2) 優先交渉権者との基本協定書締結

本市と優先交渉権者は、提案のあった事業計画に基づき、施設を貸付けるにあたっての具体的な条件を協議し、次の項目に関する内容について基本協定書を締結します（最終的な内容は、優先交渉権者と協議の上、決定します。）。

- ① 使用貸借等の契約に関する事
- ② 施設の引渡しに関する事
- ③ 事業計画の実施に関する事
- ④ 契約不適合責任に関する事
- ⑤ 契約義務違反に関する事
- ⑥ その他、市長が必要と認める事

(3) 優先交渉権者による自然公園法に関する手続

優先交渉権者は、自然公園法に関する手続を行う必要があります。

事業内容（施設用途等）により必要となる手続、期間が異なります。（自然公園法手続に要する期間はあくまで目安の期間です。事業内容等により長引く事があります。）

以下、手続の流れの例としてご参考ください。

◆ 北九州国定公園 公園計画書に定められた『園地事業』付帯施設の「野営場」および『宿舍事業』を行う場合

【自然公園法手続に要する目安期間：約2年】

優先交渉権者は、提案内容に応じ、基本計画（計画平面図、完成予想図）を福岡県環境審議会（以下「審議会」という）に諮る必要があります。（審議会は原則年2回 不定期で開催）

1回目の審議会で「諮問」を行い、意見が無い場合は、2回目の審議会にて「答申」を受け、**公園事業決定**が行われます。審議会で計画見直しの指示等が出た場合は、計画変更等の対応が必要となります。また、審議会の開催は原則年2回のため、計画変更等に時間を要し、予定している審議会に間に合わない場合、次回開催の審議会までお待ち頂く必要があります。

公園事業決定を受けた後、実施設計を行い、**事業認可申請**により認可を受け、その他関係法令手続、工事着手の流れとなります。

◆ 『園地事業』で、現在の公園事業決定と同用途（休憩所[※]、駐車場）による事業を行う場合

審議会への諮問は不要となり、実施設計、**事業認可申請**（認可取得）後、その他関係法令手続、工事着手の流れとなります。

※温浴施設は「休憩所」として公園事業決定を受けています。

◆ 公園計画書に定められていない事業（公園計画の変更、追加）を行う場合

【自然公園法手続きに要する目安期間：約4年】

北九州国定公園 公園計画に定めのない施設は、計画変更に関する手続き（自然公園法第8条による都道府県による環境大臣への申し出等）が必要となります。公園計画に追加された後、自然公園法第9条（公園事業の決定）、第16条（国定公園事業の執行）の手続きが必要となります。また、計画変更が認められた場合でも、福岡県環境審議会にて事業決定が認められない可能性もあります。

(4) 議会の議決

地方自治法の規定に基づき、議会の議決を得てから本契約の締結を行います。なお、議会の議決が得られなかった場合、貸付を行うことができないこととなりますが、北九州市はこれにより生じた損害賠償の責めは負いません。

(5) 契約締結

本市は、優先交渉権者が策定した詳細計画の有効性、妥当性について確認を行い、仮契約を締結します。自然公園法の答申受理及び議会議決後に優先交渉権者と契約の締結に移行することとします。

ただし、契約の締結後において、契約書に定める期限までに提案用途による営業が開始できない場合は、本市は、契約書に定める解除条項の規定により契約を解除します。

(6) 優先交渉権者との協議が不成立等の場合

優先交渉権は、市が特定の事業者に対して優先的に本市との契約交渉を行う立場を付与するものであり、契約の締結自体を確約するものではありません。

理由の如何を問わず、協定内容又は契約内容について合意ができない場合は、市は優先交渉権者の地位を取り消し、次順位者との協議に移行することができます。

(7) 協定書及び契約書の内容

市と優先交渉権者との間で締結される基本協定書及び契約書は、市が作成するひな型を使用します。

なお、本募集要領の内容は、募集時点での予定であり、その後の基本協定書又は契約書の内容は、変更又は追加されることがあります。基本協定書、契約書の内容に齟齬がある場合は、後に締結された内容が優先します。

10 リスク（責任）分担について

リスク分担の基本的な考え方は、次のとおりです。なお、詳細は、協定の締結を行う際に定めます。

項目		内容	リスク分担	
			市	運営事業者 (応募団体)
事業者決定まで	応募	応募に関して必要となる費用		○
	応募書類に関する権利の帰属	運営事業者が決定するまでの間		○
		運営事業者の決定後	○	
		選定されなかった提案		○
	書類の誤り	募集要領等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
事業計画書等運営事業者が提案した内容の誤りによるもの			○	
契約締結まで	諸般の事情により協定が締結できなかった場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		○
		施設整備・管理運営の準備のために負担した費用及び生じた損害		○
	協定締結できたものの事後に破棄せざるを得ない場合	応募に関して負担した費用及び生じた損害		○
		施設整備・管理運営の準備のために負担した費用及び生じた損害		○
	債務不履行	市が協定内容を不履行	○	
運営事業者が業務及び協定内容を不履行			○	
契約締結後	住民対応	運営事業者が適切に管理運営すべき業務に関する苦情等		○
	情報の安全管理	運営事業者の責めに帰すべき事由による個人情報漏洩や犯罪発生等		○
	要求水準の未達成	協定により定めた管理運営サービス等の要求水準の不適合に関するもの		○
	需要変動・施設の競合	需要の見込み違い、競合施設による利用者減、収入減		○
	施設・設備等の維持管理	契約期間中における施設の定期点検（法定）		○
		契約期間中における施設の経年劣化等による修繕、改修、更新		○
	物品の管理	運営事業者が用途を達成するために整備した設備什器の維持、修繕、更新		○
	管理運営上の事故等に伴う損害賠償	施設管理上の瑕疵による事故又は運営事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合		○
		騒音、振動、悪臭の発生等施設管理上において周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合		○
		市側の要因により、施設の管理運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費の負担	○	
		上記以外の場合		両者の協議
事業終了時の費用	契約期間満了又は期間中途における業務の廃止に伴う撤収費用		○	
不可抗力	自然災害（地震、台風など）、暴動等による業務の休止、変更、延期、または臨時休業		両者の協議	

1 1 注意事項

(1) 公租公課の負担

- ・貸付物件の引渡し後に発生する公租公課等は借受者の負担とします。
施設の運営における税に関する詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。
- ・市や監督官庁への申請及び届出、その他施設の運営に関して必要は一切の手続きは、借受者の責任において行ってください。
- ・事業の実施にあたっては、近隣住民への周知及び説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、借受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決にあたるものとします。
- ・事業の実施にあたって、借受者が故意又は過失等により市又は第三者に損害を与えた場合は、借受者が賠償責任を負うことになるため、借受者は、既存施設等の使用に係るリスクに対応して、適切な範囲で保険に加入することを検討してください。

1 2 応募・問合せ先

部署名：北九州市都市戦略局都市再生推進部都緑政課

住所：〒803-8501 北九州市小倉北区城内1番1号本庁舎13階

電話：093(582)2466