

安曇野市有明荘の譲渡に関する募集要項

令和 8 年 10 月

安曇野市商工観光スポーツ部観光課

目 次

第1 基本事項

- 1 募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 譲渡対象施設等の概要・・・・・・・・・・ 1
- 3 応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

第2 譲渡の条件

- 1 物件の売買契約・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 2 物件の最低譲渡価格・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 契約保証金・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 4 物件の売買代金の支払い・・・・・・・・・・ 4
- 5 引渡し・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 6 所有権移転登記・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 7 指定用途及び転売等の禁止・・・・・・・・ 4
- 8 引継ぎ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 9 法令の遵守・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 10 その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第3 募集及び応募の方法

- 1 スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 2 応募手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 3 現地説明会・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 4 質問事項等の照会先・・・・・・・・・・ 7

第4 選定及び決定の方法

- 1 譲渡先候補法人の選定及び決定・・・・・・・・ 7

安曇野市有明荘の譲渡に関する募集要項

第1 基本事項

1 募集の趣旨

安曇野市有明荘（以下「有明荘」という。）は、中房登山口の手前に位置し、旧有明村が昭和26年に村営温泉として開業し、昭和35年に旧穂高町が町営国民宿舎として整備しました。その後、昭和53年に現在の本館を建設、平成6年には新館を増築し、現在に至っています。有明荘は、中部山岳国立公園内にあり、北アルプスの山小屋と連携し、登山者のニーズを満たす宿として、また市民の憩いの場として多くの皆さんに親しまれ、平成20年度からは指定管理者制度により、民間事業者が管理運営を行っています。

本市は、平成17年10月1日に3町2村による新設合併（対等合併）により誕生しました。合併に当たっては、それぞれが執行してきた事務事業の調整は図られたものの、公共施設等の調整は行われず、各町村が保有していたもの全てが新市に引き継がれました。

平成25年4月に「安曇野市公共施設白書」を作成し、今ある公共施設等全てを健全に維持することは、極めて困難な状況であることが明らかになったことから、平成28年6月に「安曇野市公共施設再配置計画」を策定し、市は将来的に観光宿泊施設を保有しない計画としています。

この計画に基づき「有明荘」について検討を重ねた結果、施設は民間に譲渡し、譲渡後は民間事業者の自由な発想と創意・工夫により、多様化する利用者のニーズに柔軟に対応しながら安定した経営していただく方針となりました。

この募集要項は、当該施設を譲渡する候補事業者を募集し、その応募者の中から国立公園内に立地する施設である事を踏まえ、来訪者が豊かな自然を享受できるよう迎え入れる環境整備に努めると共に、山岳観光の拠点として安曇野市や北アルプスの山小屋と連携して事業運営が可能なことなど、優れた企画力と経営能力等を備えた事業者の選定を行うことを目的とするものです。

2 譲渡対象施設等の概要

（1）建物等に関すること

①建物	鉄骨造亜鉛メッキ鋼ぶき2階建 床面積 1階 898.26㎡ 2階 839.61㎡ (付属施設：貯湯室・倉庫 58.32㎡、倉庫 13.24㎡)
②設置年日	昭和26年開業（本館：昭和53年建築 新館：平成6年増築）
③施設内容	■客室（宿泊定員83名） 和室20畳4部屋、10畳1部屋、8畳1部屋、6畳12部屋 ■浴室 男女内風呂・露天風呂各1 従業員浴室男女内風呂各1 ■その他施設 食堂、厨房、休憩室（和室20畳）、事務室、従業員室11部屋、 便所（男女）2ヵ所
④営業期間	一般県道槍ヶ岳矢村線（通称：中房線）の開通期間のみ（冬季閉鎖期間あり）
⑤光熱水関係	電気：民間電力会社からの買電、屋外キュービクルあり（2001年7月製）、 ガス：プロパンガス、給水：所有機材を活用し自主確保、排水・トイレ：合併処理浄化槽

【参考】別紙1 位置図、別紙2 航空写真、別紙3 平面図（建物・土地）、別紙4 経営状況

(2) 備品・設備等に関すること

市が所有する備品も譲渡の対象です。

【参考】別紙5 備品一覧

また、敷地内の路面舗装、看板等の現状の設備一式も譲渡の対象です。

(3) 敷地に関すること

当該施設が所在する敷地は、国有林内にあるため、林野庁と市の契約により下表のとおり借り受けています。施設譲渡後は、譲渡先事業者が林野庁から敷地を借り受けていただきます。

なお、駐車場敷のうち有明荘に隣接する一般登山者用駐車場（市営第3駐車場）は引き続き市が林野庁から借り受けますが、管理を委託する場合があります。

所在地（安曇野市）	施設種別	地積（㎡） ※1	年間借地料（円）	備考
穂高有明中房国有林 204口林小班ほか	建物敷	2,936	1,098,800 (※2)	
	駐車場・資材置場敷	1,046		
	駐車場敷のうち法面	1,721		
	露天風呂敷	446		
	無料駐車場敷	896		
	用具倉庫敷	25		
	引水管敷	419	3,600	
	混合槽敷	73	(※2)	
合 計		7,605	1,102,400	

※1 地籍（㎡）は実測面積

※2 現在の年間借地料（円）から案分した参考値です。譲渡後、改めて林野庁と調整してください。

(4) 特記事項

有明荘で使用している温泉は、温泉を汲み上げる権利を市が保有しており、汲み上げた温泉は林産物として市が国から買い受けています。

施設譲渡後も、温泉を汲み上げる権利は市が保有します。譲渡先法人は有明荘使用分の温泉にかかる費用を穂高温泉供給株式会社に対し負担していただきます。（規定量：120ℓ/分）

【参考】別紙6 有明荘厚生温泉源泉分析書

(5) 業務の処理体制

主に必要な有資格者については、次表のとおりです。ただし、それぞれの資格を別の従事者が有している必要はありません。また、個別の管理業務を再委託する場合には、当該再委託先が所要の有資格者を擁している必要があります。

関係法令	資格名・業務名
食品衛生法	食品営業許可 食品衛生責任者
旅館業法	旅館業経営許可
公衆浴場法	公衆浴場経営許可
消防法、消防法施行令	防火管理者、危険物取扱者
道路運送車両法	車両整備管理者
道路交通法	安全運転管理者
公衆浴場における衛生等管理要領	
調理師法	調理師

※なお、法令の対象となる施設においては、次のような有資格者の選任規定がある場合がありますので、関係官署への届出を確認してください。

資 格 者 名	届 出 先	根 拠 法 令
建築物環境衛生管理技術者	松本保健所生活衛生課	建築物における衛生的環境の確保に関する法律
防火管理者	施設所在地域を所轄する松本広域消防局の各消防署	消防法
電気主任技術者	中部経済産業局	電気事業法
食品衛生責任者	松本保健福祉事務所	食品衛生法
危険物取扱者	施設所在地域を所轄する松本広域消防局の各消防署	消防法

3 応募資格

応募資格者は、次の条件を満たす法人とします。

- (1) 中部山岳国立公園内の長野県側エリアで宿泊施設を運営している法人であること。
- (2) 日本国内に本社を有する法人であること。
- (3) 租税及び公課の滞納がないこと。
- (4) 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）及び破産法（平成 16 年法律第 75 号）の適用を受けていないこと。
- (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 号に掲げる暴力団及び代表者、責任者、その他実質的経営権を有するものが同条第 6 号に掲げる暴力団員でないこと。
- (6) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項に規定する指定管理者の指定の取消又は指定管理業務の停止を受けていないこと。
- (7) 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。
- (8) 安曇野市入札参加資格者に係る入札参加停止措置要領（平成 27 年 3 月 31 日告示第 110 号）に基づく建設工事請負業者等の指名停止を受けていないこと。
- (9) 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 項各号に掲げる風俗営業及び同条第 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への使用を目的としないこと。
- (10) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと。又は関与していないこと。

第 2 譲渡の条件

1 物件の売買契約

安曇野市と譲渡先候補法人（この募集要項第 4 - 1 - （1）により決定した譲渡先候補法人をいう。以下同じ。）は、譲渡先候補法人の決定後、物件売買の仮契約を締結します。

その後、譲渡先候補法人は、速やかに環境省（中部山岳国立公園管理事務所）及び林野庁（中部森林管理局）に対し譲渡、移転等に係る申請を行い、許可を受けるものとします。なお、指定された期日までにこれらの許可が得られない場合、仮契約は解除されるものとします。

上記の申請が許可された後、当該仮契約は譲渡先法人決定のために必要な市の所要の手続きを経て本契約となり、当該決定の日を本契約の締結日とし、令和 10 年 4 月 1 日から効力が生じるものとします。当該契約の締結に係る一切の費用は、譲渡先候補法人の負担とします。

なお、許可時点で借地に関しての権利関係で関係省庁と調整が必要となりますので協議ください。

2 物件の最低譲渡価格

物件の最低譲渡価格は、総額 34,540,000 円（建物の消費税及び地方消費税を含む。）とします。

【物件の最低譲渡価格の内訳】

不動産鑑定評価額（建物） 31,400,000 円

物品は現状有姿での譲与（無償譲渡）とします。

3 契約保証金

譲渡先法人は、本契約の成立時に、契約保証金として契約金額の 100 分の 10 以上の額を安曇野市が指定する納入通知書により一括支払いで納付することとします。

4 物件の売買代金の支払い

物件の売買代金は、物件の売買の本契約効力発生日から 1 か月後までの間に、安曇野市が指定する納入通知書により一括支払いで納付することとします。

物件の売買代金の支払いに係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とします。

5 引渡し

当該施設は令和 10 年 4 月 1 日に譲渡先法人に譲渡するものとします。

なお、引渡日の現状有姿で引き渡すものとし、契約の内容に適合しない場合でも市は一切の責任を負いません。

6 所有権移転登記

当該施設の所有権移転登記は、引渡日（令和 10 年 4 月 1 日）以降において市が囑託して行うこととしますが、当該登記の申請に係る一切の費用は、譲渡先法人の負担とします。

7 指定用途及び転売等の禁止

当該施設の指定用途は、宿泊事業、日帰り温泉入浴事業を基本とし、当該施設の引渡日から 10 年間（以下「指定期間」という。）は指定用途に供さなければならないものとします。なお、用途の変更、事業の追加などに関してはあらかじめ市と協議し承認を得るものとします。

また、指定期間内における第三者への物件の所有権を移転、又は質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他使用収益を目的とする権利を設定しないこととします。

8 引継ぎ

譲渡先法人は仮契約後、安曇野市、指定管理者及びその他関係者と引継ぎ方法、外部業務委託及び物品の取扱い（賃貸借（リース物件）含む）、その他必要な事項について協議及び調整を行うものとします。

当該引継ぎにおいて生ずる一切の費用及び責任は、譲渡先法人の負担とします。

9 法令の遵守

当該施設の施設整備及び運営並びに譲渡先法人の経営にあたっては、関連する法令、条例等を遵守することとします。

10 その他

- （１）譲渡先法人は、有明荘が宿泊業にとどまらず、国立公園内で観光振興や山岳観光を推進する上で拠点となる重要な施設であることを理解し、施設を運営するにあたり近隣施設や安曇野市及び国・県の関係機関、並びに北アルプスの山小屋との連携を図り運営していくことを必須とします。

- (2) 譲渡先法人は、市の施策全般に対して、積極的に協力するよう努めることとします。
- (3) 当該施設は公の施設として、条例により設置されています。施設を譲渡するためには、当条例を廃止しなければならないことから、令和9年12月に当条例を議会の議決により廃止する予定です。
- (4) 譲渡の条件に関し定めのない事項で疑義が生じる場合（名称の変更や国民宿舎の取り扱いなど）は、必要に応じ市と協議するものとします。

第3 募集及び応募の方法等

1 スケジュール

内容	日程	
募集要項の配布	令和8年度	令和8年10月13日から 令和8年12月14日まで
現地説明会申し込み期間		令和8年10月13日から 令和8年10月22日まで
現地説明会（有明荘）		令和8年10月27日（または28日）
質問受付期間		令和8年10月13日から 令和8年11月6日まで
応募申込書の受付期間		令和8年10月13日から 令和8年12月14日まで
面接審査（選定委員会）		令和9年1月中旬
譲渡先候補法人の決定 施設譲渡仮契約の締結		令和9年1月下旬
施設条例を廃止する条例を提出 市議会に施設譲与議案の提出 議決により施設譲渡が決定	令和9年度	令和9年12月
物件の引き渡し	令和10年度	令和10年4月1日
所有権移転登記		令和10年4月

2 応募手続

- (1) 募集要項及び応募申込書等は、令和8年10月13日（火）から安曇野市ホームページに掲載します。また、次の場所で配布します。
- （配布場所）安曇野市豊科 6000 番地 安曇野市役所 商工観光スポーツ部 観光課
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで
- (2) 受付期間 令和8年10月13日（火）から令和8年12月14日（月）
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分まで
提出書類の不足がある場合受付いたしません。
- (3) 提出場所は安曇野市役所 観光課（3階2番窓口）としますので、直接持参してください。
- (4) 提出書類
- ア 応募申込書（様式第1号）
 - イ 誓約書（様式第2号）
 - ウ 事業計画書（様式第3号）
 - エ 譲受希望価格提示書（様式第4号）
 - オ 団体の概要がわかるパンフレット等
 - カ 法人の履歴事項全部証明書（発行から3ヶ月以内のもの）

- キ 印鑑証明書（発行から３ヶ月以内のもの）
- ク 法人定款
- ケ 滞納（国税・都道府県税・市税）がない旨の証明書
- コ 直近３ヶ年分の決算書（貸借対照表、損益計算書、販売費及び一般管理費の計算内訳書、棚卸資産の計算内訳、株式資本等変動計画書、個別注記表等財務状況に関する書類）
- （５）提出部数 正本１部、副本（写し）１０部 ほか関係法令の手続きの際に必要となります。
- （６）留意事項
- ア 提出書類の体裁は、次のとおりとします。
- １）Ａ４判縦で統一し、原則左横書きとすることとします。ただし、既存の文書を添付する場合は、これ以外の書式も可としますが、大きさはＡ４判に統一することとします。
 - ２）提出書類は、上記（４）のＡ～コの順にＡ４判フラットファイルに左綴じし、項目ごとに白紙の仕切り紙を挟んで、仕切り紙にインデックス（見出し）を付けることとします。
 - ３）正本と副本の記載内容が異なることのないように注意してください。なお、副本は正本の写し（コピー）としてください。
 - ４）フラットファイルの表紙、背表紙に応募する施設名及び法人名を記載してください。
（記載例）有明荘施設譲渡応募書類 株式会社●●●●●
- イ 提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。
- ウ 必要と認める場合には、追加書類の提出を求めることがあります。
なお、提出後応募者の都合による書類の追加、修正は一切受け付けません。
- エ 応募後に辞退する場合は、辞退届（様式は任意）を提出してください。
- オ 応募に関して必要となる一切の費用は、応募者の負担とします。

３ 現地説明会

応募を希望する法人は、現地説明会にて現状の譲渡物件（施設、備品・設備等）を確認したうえで申し込むことを前提とします。

そのため、下記のとおり現地説明会を実施しますので必ず参加してください。

なお、下記日程で参加できない場合、１１月３日（火・祝日）の有明荘閉館日までに現指定管理者（燕山荘：電話 84-6511）と協議の上、各々現状の確認をするものとします。

（１）日 時	令和８年１０月２７日（火）午前１０時から（詳細は後日通知） 【予備日：（通行規制等による延期の場合）１０月２８日（水）午前１０時から】
（２）場 所	安曇野市「有明荘」（安曇野市穂高有明中房国有林内）
（３）参加申込	現地説明会への参加は、１法人３名以内とします。「現地説明会参加申込書」（様式第５号）により令和８年１０月２２日（木）午後５時までに次項の照会先へ電子メールまたはファックスで申し込むこととします。
（４）図面等の閲覧	観光課において、令和８年１０月１３日（火）から令和８年１２月１４日（月）までの間、閲覧することができます。なお、時間は午前９時から午後５時までの間とします。ただし、土曜日、日曜日及び祝日は除きます。 図面等の種類：建物竣工図、引湯管敷・引水管敷参考図、修繕一覧
（５）質疑受付	質疑は「質問書」（様式第６号）により、令和８年１０月１３日（火）から令和８年１１月６日（金）午後５時までの間に次項の照会先へ電子メールまたはファックスで送付してください。質問に対する回答は、原則として市ホームページ上に公開します。

4 質問事項等の照会先

安曇野市商工観光スポーツ部観光課観光施設担当

〒399-8281 長野県安曇野市豊科 6000 番地（庁舎 3 階 2 番窓口）

電 話 0263-71-2055（観光課直通） F A X 0263-72-1340

電子メール kankokoryu@city.azumino.nagano.jp

第4 選定及び決定の方法

1 譲渡先候補法人の選定及び決定

※ 別紙7「譲渡先候補法人選定評価表」参照

- (1) 「安曇野市有明荘譲渡先候補法人選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が、審査（書類審査、面接審査）及び評価（運営能力評価、価格評価）を行い、評価の最も高い応募法人を譲渡先候補法人（以下「譲渡先候補法人」という。）として選定し、その報告に基づき、市長が譲渡先候補法人を決定します。

(2) 面接

- ① 選定にあたっては、選定委員会を開催し、提出書類及び面接により選定を行います。面接審査の実施日時及び場所など、詳細については別途通知します。

ア 開催日 令和9年1月中旬

イ 場 所 安曇野市役所 会議室 ※面接は非公開で行います。

ウ 開催方法 対面式（非公開）

エ 提案時間 説明：20分以内、質疑応答：概ね30分程度

- ② 面接審査に出席できるのは、3名までとします。

- ③ 面接審査は、提出書類に基づいて説明するものとします。提案書と異なる内容の説明は認めません。なお、説明に関し新たな資料を用いることはできません。

- ④ 説明者が記録媒体及びその他プレゼンテーションに必要な物品を持参し、市が用意した75インチのミーティングボード（ディスプレイ）を使用するものとします。

- ⑤ 面接の実施順は、応募申し込み順とします。なお、応募事業者1社でも実施します。

(3) 審査

- ① 選定委員会は、提出書類等の内容聴取等を行い、委員会において最も多くの委員が1位と評価した事業者を譲渡先候補法人として選定します。1位が同数の場合は、その事業者の中で選定委員が2位を最も多く付けた事業者を譲渡先候補法人として選定します。以下、同様に順位を決定します。

- ② 審査の結果、全委員の評価点の平均（小数点第2位以下を切り捨て）が100点中40点以下であった場合は選定しません。

(4) 選定者、非選定者への通知及び公表に関する事項

- ① 応募申込書を提出した事業者のうち提案が選定された者に対して、その旨を通知します。

- ② 上記①以外の者に対して、選定されなかった旨を非選定通知書により通知します。

- ③ 選定結果に関する問合せ、異議申立ては一切受け付けません。

- ④ 各応募法人の総合得点は公表します。ただし、譲渡先候補法人として選定された法人以外の応募法人の名称については公表しません。