

宇陀市保養センター美榛苑 指定管理者募集要項

令和6年10月

宇 陀 市

目 次

第 1	宇陀市保養センター美榛苑指定管理者募集について	1
1.	施設の概要	
	(1) 施設の性格と基本方針	1
	(2) 対象施設	1
2.	管理にあたっての条件	2
	(1) 指定管理者が行う業務の範囲	2
	(2) 利用料金・管理運営経費等に関する事項	2
3.	業務に必要な許可、届出等	2
4.	指定期間	3
5.	応募資格等	3～4
6.	募集要項の公表、申し込み受付期間、受付時間及び受付場所	4
7.	現地説明会の開催	4
8.	申し込み書類	4～5
9.	指定管理者の審査・選定の方法	5～6
10.	指定管理者の指定及び協定	6
11.	様式及び資料	6
12.	募集に関する質問	6～7
13.	留意事項	7
14.	問い合わせ先	7

宇陀市保養センター美榛苑 指定管理者募集要項

本募集は、宇陀市保養センター美榛苑（以下、「美榛苑」という。）の管理運営において、民間事業者の経営能力やノウハウを積極的に活用することにより、利用者サービスの向上と効率的、効果的な運営及び地域の活力を積極的に活用した運営を行うため、令和7年4月1日から管理運営を行う指定管理者を広く募集するものです。

1. 施設の概要

(1) 施設の設置目的と基本方針

当該施設は、健康の増進、福祉の向上及び休養と健全な娯楽の場を提供することを目的として開設された施設です。

宿泊施設をはじめ、日帰り温泉やレストラン、宴会場等の設備を設置し、利用者の社会参加や多世代の交流を通じて地域の活性化に貢献することを目指しています。

(2) 対象施設

- ・施設名 宇陀市保養センター美榛苑
- ・所在地 奈良県宇陀市榛原福地 255 番地
- ・建築及び増改築年度並びに運営状況

建物	鉄筋コンクリート造り 3 階建て 一部 4 階建て
面積	建物 7,569 m ² 、敷地 15,890 m ²
設置年月日	昭和 55 年 11 月 老人福祉センター 昭和 56 年 11 月 本館宿泊棟（保養センター美榛苑） 平成 2 年 5 月 新館宿泊棟・大浴場 平成 6 年 4 月 別館宿泊棟・大浴場・レストラン 平成 8 年 6 月 大宴会場棟
用途	宿泊全客室 41 室（190 人収容）、大小宴会場 8 室（350 人収容） 会議室（30 人収容）、レストラン、宿泊・宴会客大浴場、日帰り入浴場、売店、カラオケ室、駐車場 130 台
湯量・泉温・泉質	49ℓ/毎分、19.8℃、ナトリウム－炭酸水素塩泉
運営状況	(1) 宿泊・宴会料収入 (2) レストランの利用及び売上収入 (3) 日帰り入浴場の使用料収入 (4) 売店の売上収入 (5) その他

2. 管理にあたっての条件

(1) 指定管理者が行う業務の範囲

- ①施設の運営に関する業務（利用の許可及び利用の制限等に関することを含む。）
- ②施設の利用料金の収受に関する業務
- ③施設、設備及び備品の維持管理及び保全に関する業務
- ④その他、業務に付随する業務
- ⑤その他、市長が特に認めること。

*詳細については、別添「指定管理者仕様書」を参考にしてください。

(2) 利用料金・管理運営経費等に関する事項

①利用料金

施設の管理については、公の施設の利用に係る料金を指定管理者自らの収入として収受する「利用料金制」を採用しています。

利用料金については、市が条例で定める額の範囲内で、市長の承認を得て、指定管理者が定めることができます。

また、指定管理者は、直売利用者が支払う利用料金や指定管理者が自ら企画・実施する自主事業の収入を自らの収入とすることができます。

②消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）への対応について

施設の利用事業者が消費税の仕入税額控除を受けるためには、原則、指定管理者となる団体が適格請求書発行事業者の登録を受け、適格請求書（インボイス）の交付及び写しの保存を行うことが必要となるため、必要に応じて手続や準備を行ってください。

③管理運営経費

施設の管理運営経費は、利用料金及び指定管理者自ら企画・実施する各種事業収入をもって充てることとし、市は指定管理料を支払いません。なお、収入額が管理運営経費に達しない場合においても、市は、その差額を補填しません。

また、営業によって得た利益が生じた場合は、年度ごとにその利益の20%を「利益還元納付金」として市に納入していただきます。納付の方法等は、双方協議の上、別途「年度協定書」に定めるものとします。

なお、上記を上回る提案が可能な場合は、「様式第4号 収支計画書」で提案してください。

3. 業務実施に必要な許可、届出等

- (1) 旅館業法（昭和23年法律第138号）に基づく営業許可
- (2) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）に基づく飲食店営業許可
- (3) 公衆浴場法（昭和23年法律第139号）に基づく営業許可
- (4) その他、業務内容により、必要となる許可及び届出

4. 指定期間

令和7年4月1日から令和10年3月31日（3年間）

5. 応募資格等

（1）安全かつ円滑に施設を管理可能な実施体制及び経営基盤等が確保されている国内に住所又は事業所を有する法人または団体、若しくはその複数団体により構成された共同事業体。個人での応募はできません。

（2）共同で応募する場合、必ず代表企業・団体を定め、協定の締結にあたっては、構成員すべてを、協定該当者とし、選定後の協議は、代表企業・団体と行うが、協定に関する責任は共同事業体の構成員すべてが負うものとします。

（3）当該施設と類似する同規模の施設の管理運営の実績が2年以上あるもの。

（4）団体又はその代表者及び役員が次の事項に該当しないこと。

- ① 法律行為を行う能力を有しないもの。
- ② 破産者で復権を得ない者及び禁固以上の刑に処せられている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）等による手続き中であるもの
- ④ 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6号に規定する暴力団員が役員又は代表者としてもしくは実質的に経営に関与している団体、その他暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している団体など、宇陀市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第3条第3項各号に該当するもの。
- ⑤ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む）の規定により、本市における一般指名競争入札等の参加を制限されているもの。
- ⑥ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがあるもの。
- ⑦ 指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2、第142条（同条を準用する場合を含む）又は、第180条の5第6項の規定、宇陀市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第3条第3項に抵触することとなるもの。
- ⑧ 直近1年間において、国税及び地方税等を滞納又は未申告であるもの。
※場合によっては、市が調査することがあります。

（5）複数応募の禁止

- ① 単独で応募した法人等は、共同事業体の応募の構成員にはなれません。
- ② 複数の共同事業体の構成員となつての応募はできません。

(6) 共同事業体による応募の構成員の変更

共同事業体による応募の場合、代表企業・団体及び構成員の変更は原則的に認めないものとします。

(7) 選定対象除外

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外します。

- ① 選定審査に関する要求等を申し入れた場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ④ 提出期間内に提出書類等が提出されない場合
- ⑤ その他、不正行為があった場合

6. 募集要項の公表、申し込み受付期間、受付時間及び受付場所

(1) 募集期間・・・令和6年10月11日(金)から
令和6年10月31日(木)まで

(2) 申込期間・・・令和6年10月11日(金)から
令和6年10月31日(木)まで

(3) 受付時間・・・午前9時から午後5時まで。
但し、土曜・日曜・祝日を除く、月曜日から金曜日まで。

(4) 受付場所・・・宇陀市榛原下井足17番地の3
宇陀市 市長公室 行政経営課(宇陀市役所3階)
直接持参

7. 現地説明会の開催

美榛苑の現況、指定管理者が行う業務及び申請方法等について、説明会を次のとおり実施します。参加を希望する場合は、事前にファクシミリ又は電子メールで申し込みが必要です。

(1団体3名以下)

(1) 日時 令和6年10月22日(火) 受付 12時30分から
説明会 午後1時から午後3時まで

(2) 場所 保養センター美榛苑 本館2階「銀河」の間

(3) 申込期限 令和6年10月18日(金) 午後5時 必着

8. 申し込み書類

共同事業体による応募の場合、該当する書類については、構成団体分についても提出してください。(共同事業体以外の団体は、⑦・⑧の提出は不要。)

(1) 申請書類及び添付書類

- | | |
|---|----------|
| ① 提出書類一覧（目次） | 【様式第1号】 |
| ② 指定管理者指定申請書 | 【様式第2号】 |
| ③ 事業計画書 | 【様式第3号】 |
| ④ 収支計画書 | 【様式第4号】 |
| ⑤ 法人等概要書 | 【様式第5号】 |
| ⑥ 主要業務実績一覧 | 【様式第6号】 |
| ⑦ 共同事業体結成届出書 | 【様式第7号】 |
| ⑧ 委任状 | 【様式第8号】 |
| ⑨ 質問書 | 【様式第9号】 |
| ⑩ 現地説明会参加申込書 | 【様式第10号】 |
| ⑪ 納税義務の申立書（該当の場合のみ） | 【様式第11号】 |
| ⑫ 定款又は寄附行為の写し及び登記簿謄本
（法人以外の団体にあつては、会則等これに順ずる書類） | |
| ⑬ 身元証明書（法人は代表取締役、法人以外の団体は、その代表者） | |
| ⑭ 過去3年間の下記書類（設立年度が3年に満たない場合は該当分のみ提出で可） | |
| ア. 事業報告書 | |
| イ. a.貸借対照表 b.損益計算書 c.利益処分に関する書類 d.財産目録
e.その他財務状況がわかる書類（eは任意提出、ただしa～dの書類がない団体は必須） | |
| ウ. 法人税及び消費税（地方消費税を含む）の納税証明書 | |
| エ. その他の団体の場合、代表者の所得税、消費税（地方消費税を含む）、都道府県民税、
市町村民税に未納がないことの証明書 | |
| ⑮ 企業又は団体の役員名簿 | |
| ⑯ 企業又は団体のPR用パンフレット・資料 | |

- (2) 提出部数 11部【正本1部 副本10部】（A4ファイル綴色指定なし）
表紙には、「保養センター美榛苑指定管理者指定申請書」及び団体名を記載してください。（ページ番号を付与してください）

9. 指定管理者の審査・選定の方法

(1) 基本的な考え方

指定管理者制度は、多様化する住民ニーズにより効果的・効率的に対応するため、施設を管理する際に民間の能力やノウハウを幅広く活用するとともに、住民サービスの向上とコストの削減を図ることを目的とするものです。

そこで、指定管理者制度の趣旨や施設の設置目的を十分理解し、公正かつ適正な管理運営の下、地域に貢献できる指定管理者を選定するため、次の基準を基に審査方法を定めます。

- ① 美榛苑の運営が、公の施設として住民等の平等利用を確保することができるものであること。
- ② 事業計画や収支計画の内容が、公の施設としての効用を最大限に発揮させるとともに、

管理にかかる経費の削減及び公営企業として収益が図られるものであること。

- ③ 事業計画や収支計画に沿った管理を安定して行う人的能力及び物的能力を有するものであること。
- ④ 指定管理者制度の趣旨や施設の設置目的を十分理解し、公正かつ適正な管理運営の下、より効果的・効率的に管理運営を行うことができるものであること。
- ⑤ その他市長等が別に定める事項

(2) 審査方法

指定管理者の選定にあたっては、第1次審査、第2次審査の2段階で審査を行います。審査は非公開で行い、事前に設置された「指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が候補者を選定し、議会の議決を経て決定します。

なお、議会の議決が得られなければ不採用となりますが、この場合において市は一切の損害の責めを負わないものとします。

申請者が1団体であっても選定委員会で審査し、指定管理者としての適正を判断します。

また、選定基準に適合する者がいないと判断されたときは、候補者を選定しない場合があります。

(3) 選定結果の通知

応募者全員に、令和6年11月中旬を目途に書面で通知します。

10. 指定管理者の指定及び協定

(1) 指定管理者の指定及び本協定書の締結

前項で選定した候補者を指定管理者とする議案を令和6年12月議会定例会に上程をし、市議会の議決が得られた場合は指定管理者として指定したのちに協定書を締結します。

11. 様式及び資料

本要項に添付している様式及び資料は次のとおり。

- (1) 美榛苑指定管理者仕様書
- (2) 美榛苑指定管理者申請様式集
- (3) 宇陀市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例及び同条例施行規則
- (4) 美榛苑指定管理関係条例集（管理条例及び同条例施行規則等）
- (5) 美榛苑入込客数及び収支決算資料
- (6) 美榛苑土地・建物・設備・備品状況資料

12. 募集に関する質問

質問がある場合は、申請様式集にある質問書（様式9）により受付、回答いたします。

- (1) 受付期間 令和6年10月15日（火）～10月25日（金）

- (2) 送付方法 質問事項は、質問書（様式9）により、FAX又はメールで送信してください。

窓口への持参可。なお FAX 又はメールの場合は受領した事を確認するため必ず行政経営課までご連絡ください。

(3) 回答方法 回答は質問を受け付けた団体に、随時 FAX 又はメールで回答いたします。

13. 留意事項

- (1) 申請に係る経費は、すべて申請者負担とします。
- (2) 募集要項等公表時、現地説明会、指定管理候補者選定以降において現状施設等の変更があった場合は基本協定書に反映することとします。

14. 問い合わせ先

奈良県宇陀市榛原下井足17番地の3
宇陀市役所 市長公室 行政経営課
TEL：0745-82-3632/IP 電話：0745-88-9084
FAX：0745-82-3900
E-mail: g-keiei@city.uda.lg.jp