

周南市東善寺やすらぎの里  
指定管理者募集要項

令和3年11月

山口県周南市

# 目次

1	施設の目的.....	2
2	施設の概要.....	2
3	募集期間 .....	3
4	質問の受付等.....	3
5	管理の条件.....	4
6	申請の手続き等 .....	9
7	選定結果の公表 .....	11
8	指定管理者の指定手続.....	12
9	指定管理者の公表.....	12
10	指定管理準備業務.....	13

# 周南市東善寺やすらぎの里指定管理者募集要項

## 1 施設の目的

### (1) 施設の設置目的

東善寺やすらぎの里（以下「施設」という）は、三丘地区の豊富な泉量と泉質を活かし、地域住民の福祉の向上、「農」、「林」を通じたコミュニティの推進及びグリーンツーリズムによる都市と農村の交流を図ること等を目的とした施設です。

### (2) 事業者等に求める施設の管理運営や方向性

- ア 市民の平等な利用を確保するとともにサービス向上に取り組むこと。
- イ 施設の設置目的に基づき管理運営を行うこと。
- ウ 地域や利用者の意向を事業運営に反映させること。
- エ 効率的かつ効果的な運営を行い、経費の縮減に努めること。
- オ 市及び関係機関等と密接な連携を図り、温泉地としての魅力向上に努めること。

## 2 施設の概要

### (1) 施設の名称

周南市東善寺やすらぎの里

### (2) 施設の所在地

周南市大字小松原1706番地1

### (3) 施設の沿革

本施設は、平成8年6月に「農」、「林」を通じた地域コミュニティの推進及びグリーンツーリズムによる都市と農村の交流を図ることを目的に設置されました。

施設の管理運営については、開設当初は旧熊毛町、平成15年4月の合併後は周南市による管理運営を行ってきましたが、平成21年10月から指定管理者制度を導入し、市民サービスの向上と経費の効率的な活用を図っています。

### (4) 施設規模

ア	敷地面積	8,642.00㎡
イ	延床面積	752.94㎡
ウ	建築面積	848.57㎡
エ	建物概要	構造 鉄骨平屋建て 開設 平成8年6月5日

## オ 施設の名称等

### (ア) やすらぎ館

・視聴覚兼研修室	68.25m <sup>2</sup>
・会議室	30.24m <sup>2</sup>
・特産品展示販売コーナー	39.20m <sup>2</sup>
・浴室	130.71m <sup>2</sup>
・特殊浴室①	16.65m <sup>2</sup>
・特殊浴室②	13.50m <sup>2</sup>
・体験工房	46.25m <sup>2</sup>

### (イ) 花彩館

### (ウ) 田舎の店

### (エ) ふれあい広場

## (5) 休館日・開館時間

### ア 休館日

(ア) 毎週月曜日（月曜日が国民の祝日に関する法律に規定する休日のときは、その翌日）

(イ) 1月1日から1月3日まで

### イ 開館時間

(ア) 午前9時から午後7時まで

## 3 募集期間

令和3年11月15日（月）～12月1日（水）の午後5時15分までに必着（郵送可）とします。  
持参の場合、土曜日、日曜日及び休日には受け付けませんのでご注意ください。

## 4 質問の受付等

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

### (1) 受付期間

令和3年11月2日（火）～11月10日（水）の午後5時15分まで受け付けます。

### (2) 受付方法

質問票（別紙1）に記入のうえ下記へ提出してください。なお、FAX又は電子メールでの提出も受け付けます。

提出先 〒745-8655 周南市岐山通一丁目1番地

周南市地域振興部観光交流課

FAX：0834-22-8428 E-mail：kanko@city.shunan.lg.jp

### (3) 回答方法

令和3年11月11日（木）～11月12日（金）の期間内にFAX又は電子メールにより回答します。なお、質問及び回答については市ホームページで公表します。

## 5 管理の条件

### (1) 応募資格

- ア 周南市内に事務所を置く法人又は団体。
- イ 法人又は団体で、施設管理業務が可能で、温泉施設本来の保養・療養といった目的に加え、地域の自然や文化、環境等の資源を活用した学習や体験等の活動に対して主体的に取り組む熱意があること。
- ウ 法人若しくは団体又はその代表者が、次に該当する場合は応募することができない。
  - (ア) 法律行為を行う能力を有しない場合。
  - (イ) 破産者であって復権を得ない場合。
  - (ウ) 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、本市における一般競争入札等の参加を制限されている場合。
  - (エ) 公募に係る募集期間の初日前2年間で、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消しを受けたことがある場合。
  - (オ) 公募に係る募集期間の初日前2年間で、指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた場合又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した場合。
  - (カ) 国税、県税又は市税を滞納している場合。
  - (キ) 業務を円滑に遂行し、安定的かつ健全な財務能力を有する法人又は団体ではないと考えられる場合。
  - (ク) 施設の管理にあたって、業務に必要な資格、免許等を有しない場合。
  - (ケ) 暴力団（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項に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある法人等である場合。

### (2) 指定管理者が行う業務

- ア 施設の運営及び維持管理に関する業務。  
営繕工事等で周南市が実施するものを除く。（実施範囲については協定で定める。）
- イ 利用者の使用許可に関する業務。
- ウ 利用料金の収受、減額又は免除に関する業務。
- エ 災害時の避難場所としての周南市との連携に関する業務。

オ その他、当該施設の設置目的を達成するために必要となる業務。

※ 細目的事項は、協議のうえ協定で定める。

※ 外部事業者へ一部の業務を委託することは可能であるが、この場合は、申請時の事業計画書及び収支計画書に明記すること。

### (3) 利用料金制度

周南市東善寺やすらぎの里は、利用料金制度を導入し自立的経営を図ることとします。そのため、施設の利用料金を収入として収受し、事業の充実に資することができます。

ア 利用料金の額は、施設の条例及び同条例規則に基づき決定する。

イ 指定管理者は、利用者の減免の申請があった場合は、施設の条例及び同条例規則によりあらかじめ定めた基準に基づき、利用料金の減額又は免除を行う。

※ 細目的事項は、協議のうえ協定で定める。

### (4) 関係法令等の遵守

ア 地方自治法（昭和22年法律第67号）

イ 公衆浴場法（昭和23年7月12日法律第139号）

ウ 温泉法（昭和23年7月10日号外法律第125号）

エ 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）

オ 電気事業法（昭和39年7月11日法律第170号）

カ 労働基準法（昭和22年4月7日法律第49号）

キ 山口県公衆浴場の設置場所の配置及び衛生等に必要な措置の基準に関する条例（平成15年条例第55号）

ク 周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年3月29日条例第5号）

ケ 周南市東善寺やすらぎの里の設置及び管理に関する条例（平成15年4月21日条例第197号）

コ 周南市行政手続条例（平成15年4月21日条例第11号）

サ 周南市三丘温泉条例（平成15年4月21日条例第194号）

シ その他管理運営に適用される法令

### (5) 自主事業

定められた指定管理業務に支障の出ない範囲で、指定管理者は自ら企画した業務を行うことができます。その場合は、事前に市の承認が必要であり、費用についても全て指定管理者の負担となります。

(6) 指定の期間

令和4年4月1日から令和10年3月31日までとします。

ただし、令和4年4月1日から令和4年9月30日までは施設設備の改修工事を行うため、施設の管理業務のみとなります。営業については令和4年10月1日からとなります。

(7) 指定管理料

施設の管理運営に要する経費に充てるため、市は指定管理者に対し指定管理期間に次の金額を上限として指定管理料を払います。

指定管理料上限額（6年間） 58,335,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

※ 各年度の上限額は以下のとおりです。

令和4年度	10,845,000円	（うち施設修繕料額	300,000円）
令和5年度	9,498,000円	（うち施設修繕料額	1,300,000円）
令和6年度	9,498,000円	（うち施設修繕料額	1,300,000円）
令和7年度	9,498,000円	（うち施設修繕料額	1,300,000円）
令和8年度	9,498,000円	（うち施設修繕料額	1,300,000円）
令和9年度	9,498,000円	（うち施設修繕料額	1,300,000円）

ア 申請時に、年度ごとの事業運営に係る経費等を収支計画書に記載してください。

イ 年度予算の範囲内において、年度ごとの個別協定により決定し支払います。（協定は、指定の期間を通じた基本協定と年度ごとの個別協定の2種類締結します。）

ウ 法人格のない団体であっても指定管理者となることで、法人税等の納税義務者となる場合があります。

エ 修繕料については精算条項を設け、年度内に予定額より実績が下回るなど未使用があれば、その差額は市へ返納となります。

※ 細目的事項については、協議のうえ協定で定めます。

(8) リスク分担等に関する事項

ア 指定管理者の責めに帰すべき事由により、適正な施設の管理運営が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合は、周南市は、指定管理者に対して改善勧告を行い、期間を定めて、改善策の提出及び実施を求めることができます。

この場合において、指定管理者が当該期間内に改善することができなかつたときには、周南市は、指定管理者の指定を取り消すことができます。

イ 指定管理者の財務状況が著しく悪化し、指定に基づく施設の管理運営の継続が困難と認められる場合は、周南市は、指定管理者の指定を取り消すことができます。

ウ ア又はイにより指定管理者の指定を取り消された場合には、指定管理者は周南市に生じた損害を賠償しなければなりません。

【リスク分担表】

種類	内容	負担者	
		周南市	指定管理者
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域住民、施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運営内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外	○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運營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負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動、その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰することができない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び業務履行不能	○	別途協議
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達	経費の支払遅延（市から指定管理者）によって生じた事由	○	
	経費の支払遅延（指定管理者から市）によって生じた事由		○
施設・設備の損傷	経年劣化によるもの（極めて小規模によるもの）		○
	経年劣化によるもの（上記以外）	○	
	第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（極めて小規模によるもの）		○

	第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
資料等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（極めて小規模によるもの）		○
	第三者の行為から生じたもので、相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生		○
事業終了後の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中途における業務廃止の場合における事業者の撤収費用		○

※ 細目的事項については、協議のうえ協定で定めます。

#### (9) 事業報告について

ア 毎月終了後翌月10日までに、その月の管理の業務（利用者数、稼働率の状況、苦情の件数、利用料金の収入状況、定期点検や清掃等）に関する報告書（月次業務報告書）を提出してください。

イ 毎年度終了後60日以内（指定管理者の指定を取り消されたときは、その取り消された日から起算して60日以内）に、その年度の管理の業務に関する事業報告（年次業務報告書）を周南市の指定する様式又はその要件を満たす書類により提出してください。

#### (10) 指定管理者評価制度について

条例や協定に基づく適切なサービスの実施、業務改善による管理運営の適正化を図ること等を目的として、指定管理者の評価を実施します。

#### (11) 公共施設の再配置について

周南市では、行財政改革をより積極的に推進するため、「公共施設の再配置」に本格的に取り組むこととしており、この取り組みが進捗した場合は、指定管理期間中に施設を廃止することがあります。その場合において、周南市は、事前に指定管理者と協議を行います。

## 6 申請の手続き等

### (1) 提出先

〒745-8655 周南市岐山通一丁目1番地

周南市地域振興部観光交流課

TEL : 0834-22-8372 FAX : 0834-22-8428

### (2) 提出書類

申請に当たっては、以下の書類を周南市に提出してください。

- ア 指定管理者の指定申請書（周南市指定の様式又はその要件を満たす書類）
- イ 法人登記事項証明書（法人の場合）
- ウ 法人又は団体の最近1年間の法人又は団体の国税、県税及び市税の納税証明書並びにその代表者の国税、県税及び市税の納税証明書
- エ 定款、寄附行為、規約又はこれらに類する書類
- オ 法人又は団体の概要を示す書類
  - (ア) 沿革・実績を示す書類
  - (イ) 組織及び運営に関する事項を記載した書類
  - (ウ) 決算関係書類又は決算見込みを説明する書類
  - (エ) 予算関係書類（事業計画書、収支予算書）
- カ 施設の事業計画書
  - ※ 作成に当たっては、「提出書類作成要領（別紙2）」を参照してください。
- キ 「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）」に規定する「暴力団」等であるかどうかについて、山口県警察本部に照会するため必要となる役員名簿（別紙3）
  - ※ 周南市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。
  - 申請者は、正本1部及び、ア、オ、カについては、写しを7部提出してください。

### (3) 著作権の帰属等

事業計画書等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、周南市は、指定管理者の選定、決定、公表その他必要な場合には、事業計画書等の内容を無償で使用できるものとします。また、提出された書類については、周南市情報公開条例（平成16年周南市条例第36号）の規定により不開示とすべき箇所を除き、開示されることがあります。なお、提出された書類は理由のいかんにかかわらず返却しません。

### (4) 費用の負担

申請に要する経費は、申請者の負担とします。

(5) 指定管理者候補者の審査項目

指定管理者候補者の選定に当たっては、申請の内容について、以下の項目に基づいて審査します。

ア 1次審査（書類審査）

提出された書類を別表1の審査項目、視点、配点に基づき、審査します。審査項目のうち、1項目でも0点があれば失格とします。最低基準は、総配点（満点）の100分の60を満たすこととします。

イ 2次審査（プレゼンテーション審査）

周南市指定管理者候補者選定委員会により、別表2の審査項目、視点、配点に基づき、審査します。審査項目のうち、1項目でも0点があれば失格とします。最低基準は、総配点（満点）の100分の60を満たすこととします。

【別表1】1次審査 審査項目、視点、配点

分類	審査項目	視点	配点
絶対的 条件	1、応募資格	提出書類が、募集要項や仕様書に沿ったものか（提案金額、内容、法令順守等）	10点
	2、管理運営基本方針	施設の目的、市民の平等利用等が守られているか	10点
経営能力	3、経営能力	資力や事業実績はあるか	10点
	4、専門性	専門的な知識を備えているか	10点
	5、規則・規定の整備	就業規則、経営理念、給与規定、法人の諸規定類が整備されているか	5点
	6、情報公開・個人情報保護	情報公開、個人情報保護への対応は取られているか（規定、取組実績）	5点
	7、サービス向上	サービス向上への取組みが見られるか	10点
	8、稼働率・利用者数の向上	稼働率や利用者数の向上への取組みが見られるか	10点
	9、危機管理	防災体制、施設内事故等の危機管理は適切か	5点
	10、災害時対応	災害時に、周南市と連携して対応する体制がとられているか	10点
事業計画書	11、施設目的理解度	施設の目的を理解しているか	10点
	12、目標管理	施設の目的に沿った適切な目標が設定されているか	10点
	13、運営理念	施設運営理念が明確か	10点
	14、施設振興方策	実現性や先見性を持った、施設の振興方策があるか	10点
	15、地域連携・支援	公民協働の視点からの、地域との連携や支援があるか	10点
	16、運営提案	収益や利用者の増加など、施設運営に当たっての提案は明確か	5点

	17、適正な業務委託	包括的な業務委託はされていないか（メイン業務の丸投げ） 一部業務を委託する際に、業者の選定方法が適切で透明性があるか	5点
	18、職員採用・配置	職員採用（現職員の雇用）及び配置（平日・土日・休日）の考え方は適切か	5点
	19、人材育成・研修計画	人材育成や研修計画は適切か	5点
	20、ICT対応	ICT化への対応は取られているか	5点
	21、円滑な施設運営	質の高い利用者サービスを確保しつつ、円滑な運営を行うための提案があるか	10点
	22、利用者要望・意見集約	利用者からの要望・苦情・意見を集約し、改善につなげる体制や方法があるか	10点
	23、予算・収支計画	業務の着実な実施に向けた予算・収支計画となっているか	10点
	24、実施計画書の有無	業務を実施するにあたって、必要な準備業務を盛り込んだ実施計画書があるか	5点
	25、施設使用対応	災害・占用使用・老朽化等の原因で、使用不能になった場合の対応があるか	5点
合計			200点

【別表2】2次審査 審査項目、視点、配点

分類	審査項目	視点	配点
プレゼンテーション審査	1、施設の設置目的の理解	施設の設置目的についての理解があるか	20点
	2、目標管理	施設の目的に沿った適切な目標が設定されているか	20点
	3、公共性の担保	住民の平等利用や災害時における避難所、公的行事の占用使用への理解があるか	10点
	4、独自の工夫によるサービスの向上	施設のサービスの向上を図るための独自の工夫があるか	30点
	5、施設管理	施設の管理を安定して行う能力があるか	20点
	6、モニタリング	利用者へのモニタリング方法や満足度の把握があるか	10点
	7、収支計画	収支計画書（施設管理・運営）等に、コスト縮減やその実現性の提案があるか	30点
	8、その他	熱意や意欲、信頼性、誠実さが感じられるか	10点
合計			150点

## 7 選定結果の公表

選定結果は指定管理者候補者の決定後、周南市ホームページで公表します。

### (1) 選定結果の公表事項

- ア 募集要項及び業務仕様書
- イ 選定委員会設置要綱

## ウ 選定結果

(ア) 選定された候補者の名称・評価点（合計点及び審査項目点）・選定理由

(イ) 参加者の名称

(ウ) 参加者の評価点（合計点及び審査項目点）

※（イ）と（ウ）の対応関係は、明らかにしない。ただし、参加者が2社以内の場合、特定された指定管理者候補者の評価点のみ公表する。

## 8 指定管理者の指定手続

日 付	内 容
令和3年11月1日（月） ～12月1日（水）	募集要項交付期間
令和3年11月2日（火） ～11月10日（水）	質問事項受付期間
令和3年11月11日（木） ～11月12日（金）	質問事項回答
令和3年11月15日（月） ～12月1日（水）	募集期間（申請書受付期間）
令和3年12月下旬（予定）	1次審査の実施 実施後、1次審査の結果を通知します。
令和4年1月中旬（予定）	2次審査（プレゼンテーション）の実施 実施後、2次審査の結果を通知します。
令和4年3月議会（予定）	指定管理者の議決
令和4年3月下旬（予定）	指定管理者の指定

### (1) 基本協定の締結

指定の期間を通じた基本協定を結びます。

### (2) 年度協定の締結

各年度当初予算議決後、年度ごとの個別協定を結びます。

### (3) 保証金について

この協定の保証金については、周南市契約事務規則（平成15年周南市規則第51号）第48条の規定を準用します。（免除については同条第2項の規定を準用します。）

## 9 指定管理者の公表

周南市公告式条例（平成15年4月21日条例第3号）の規定により公告し、かつ本庁及び各

総合支所の情報公開・個人情報保護の窓口に据え置きます。また、周南市広報及び周南市ホームページに掲載します。

## **10 指定管理準備業務**

指定管理者として指定された法人等は、サービス水準の維持を図るため、令和4年3月1日（予定）から令和4年3月31日の間に、周南市と十分協議のうえ、円滑に移行できるよう必要な準備を進めてください。

(別紙1)

## 質 問 票

(宛先) 周南市長

団体名 \_\_\_\_\_

担当者名 \_\_\_\_\_

連絡先 (電 話) \_\_\_\_\_

(F A X) \_\_\_\_\_

質 問 項 目	質 問 内 容

(別紙2)

## 提出書類作成要領

### 1 指定管理者指定申請書

周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成17年周南市規則第31号。以下「規則」という）別記様式第1号の指定管理者指定申請書又はその要件を満たす書類

### 2 法人登記事項証明書（法人の場合）及び最近1年間の法人又は団体の国税、県税及び市税の納税証明書並びにその代表者の国税、県税及び市税の納税証明書

申請日前3箇月以内に交付されたものを提出すること。

### 3 定款、寄附行為、規約又はこれに類する書類

申請日現在のものを提出すること。

### 4 法人又は団体の概要を示す書類

#### (1) 沿革・実績を示す書類

パンフレット等

#### (2) 組織及び運営に関する事項を記載した書類

ア 就業規則、経理規程、給与規程その他法人の諸規程類

イ 情報公開、個人情報保護に関して

(ア) 情報公開、個人情報保護に関する規程の写し又は基本的考え方と規程を作成する予定年月

(イ) 取組実績（苦情解決等）

ウ サービス自己評価等への取組状況又は考え方を示す書類

エ 防災体制、施設内事故が発生した場合の対応方法等危機管理に対する考え方を示す書類

#### (3) 決算関係書類又は決算見込みを説明する書類

ア 過去2年度に係る事業報告書、財産目録、貸借対照表、収支計算書

イ 過去5年間で法令に基づく監査の結果及び指導事項等に対する対応状況等に関する書類があれば、その書類

#### (4) 予算関係書類

提出書類を提出する日の属する事業年度の事業計画書、収支予算書

### 5 施設の事業計画書（規則別記様式第2号の事業計画書又はその要件を満たす書類）

以下の項目について記載すること。

- (1) 周南市の条例等の規定による施設の目的についての認識、考え方
- (2) 運営の理念
- (3) 施設目的及び活動の振興方策
- (4) この施設を中心とした地域活動支援方策（利用料金の減免についての考えを示すこと）
- (5) 今後の運営に当たっての提案等
- (6) 運営に当たっての目標
- (7) 職員採用、配置の考え方
  - ア 指揮、命令系統を示した組織図（配置職員数と業務内容もわかるようにすること）
  - イ 平日、土曜日、日曜日及び休日の職員配置を示す書類
  - ウ 災害時の避難場所としての周南市との連携体制を示す書類
- (8) 人材育成、研修計画
- (9) 高度情報化社会への対応（ICT化への対応）方策
- (10) 円滑な施設運営についての考え方（質の高い利用者サービスを確保しつつ、円滑な運営を行うための提案等）
- (11) 利用者からの要望、意見（苦情を含む）の集約方法、実施方法及び体制
- (12) 委託予定業務（再委託を予定している業務内容、委託する理由、選定方法、受託者への指導体制）
- (13) 年度ごとの施設管理及び事業運営経費の収支計画書（周南市が指定管理料として支払う部分については必要上限額を参考）

自然災害その他公の施設としての占用使用又は老朽化等の原因により使用不能になったときの対応も明記すること

委託予定業務がある場合は、項目と金額を明記すること
- (14) 指定管理業務を実施するに当たり必要な準備業務に係る実施計画

## 6 役員名簿（別紙3の様式による）

