

富津老人憩の家指定管理者募集要項

令和6年2月

富津市健康福祉部介護福祉課

【目次】

1	設置目的	1
2	施設の概要	1
3	指定期間	1
4	指定管理料	1～2
5	指定管理料の支払方法	2
6	指定管理料の精算	2
7	管理の基準	2
8	業務の範囲	2～3
9	利用料金等	3
10	応募資格	3～4
11	募集及び選定のスケジュール	4
12	応募方法	4～7
13	指定管理候補者の選定	7～9
14	無効又は失格	9
15	指定管理者の指定	9～10
16	協定の締結	10
17	その他	10
18	問い合わせ	11

富津老人憩の家の指定管理者を富津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（平成 17 年富津市条例第 30 号。以下「手続条例」という。）第 2 条の規定に基づき、下記のとおり募集します。

1 設置目的

富津老人憩の家は、老人に対して教養の向上、レクリエーション等のための場を地域において提供し、もって老人の心身の健康増進を図ることを目的として設置されたものです。

2 施設の概要

名称	富津老人憩の家
所在地	富津市富津 679 番地 85
開設年月	昭和 53 年 4 月(平成 12 年トイレ等改修)
構造	鉄筋コンクリート造平屋建
建築面積	423.94 m ² (床面積 385.84 m ²)
敷地面積	1,814.00 m ² (駐車場 900.00 m ² を含む)
主な施設	大広間、娯楽室、管理人室、駐車場
開館時間及び休館日等	別紙仕様書を参照してください。

3 指定期間

令和 6 年 8 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日まで（4 年 8 か月間）

4 指定管理料

(1) 基本事項

本施設の管理運営経費の合計額から想定される利用料金収入等を差し引いた額を指定管理料とします。

(2) 指定管理料の上限額

市が指定期間中に支払う指定管理料は、11,620,000 円を上限額とします。

※上限額の年度別算定内訳

令和 6 年度（8 か月）	1,660,000 円
令和 7 年度	2,490,000 円
令和 8 年度	2,490,000 円
令和 9 年度	2,490,000 円
令和 10 年度	2,490,000 円

* 上記表内の金額は参考表示で、各年度の上限額を指定したものではない。

(3) 指定管理料に含まれる経費

- ① 人件費（賃金、社会保険料等）
- ② 事務費（光熱水費、通信運搬費、燃料費、消耗品費等）
- ③ 管理費（緑地管理費、修繕費、保守・点検手数料等）

※自主事業にかかる経費は、指定管理料に含まれません。また、自主事業の経理については、本業務に係る収支と区分して管理してください。

5 指定管理料の支払方法

指定管理料は、会計年度ごとに締結する協定書に定める方法により支払うものとします。

6 指定管理料の精算

指定管理業務を富津市が示した水準どおり履行する中で、経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については、原則として精算による返金は求めません。

7 管理の基準

- (1) 富津老人憩の家の管理運営を行うに当たっては、仕様書に定める関係法令等を遵守すること。
- (2) 指定管理者が行う管理基準の詳細については、仕様書の定めるところによる。

8 業務の範囲

指定管理者が行う業務は、以下のとおりです。なお、業務の詳細については、仕様書の定めによるものとします。

- (1) 施設の維持管理業務
 - ① 清掃業務
 - ② 施設・設備点検業務
 - ③ 施設の維持補修業務
 - ④ 備品及び消耗品の保管、管理業務
 - ⑤ 施設敷地の草刈り等、日常の手入れに関する業務
 - ⑥ 各種定期点検の立ち会い等
- (2) 施設の基本運営に関する業務
 - ① 施設の開閉
 - ② 設備、機器等の操作
 - ③ 秩序保持、安全業務
 - ④ 利用促進
 - ⑤ 施設利用者の満足度調査の実施に関すること
 - ⑥ 業務改善の実施に関すること
 - ⑦ 経理事務

- (3) 施設の利用許可等に関する業務
 - ① 許可申請書の受付及び許可（不許可）書の交付
 - ② 減免申請書の受付及び減免承認（不承認）書の交付
- (4) 施設の利用料金に関する業務
- (5) 事業計画書等の作成及び提出
- (6) 業務報告書の作成及び提出
- (7) 事業報告書の作成及び提出
- (8) 自主事業
- (9) 第三者への委託

管理業務の全部又は大部分を一括して第三者に再委託することはできません。また、指定管理者のノウハウを生かすべき主要な業務についても再委託することはできません。ただし、市の承認を得て個別の業務を委託することはできます。

9 利用料金等

指定管理者の収入としては、施設の利用者が納める利用料金収入のほか、市が指定管理業務実施に係る経費として支払う指定管理料があります。また、指定管理者自らが企画・実施する各事業（自主事業）の収入等についても、自らの収入とすることができます。

利用料金は、富津老人憩の家の設置及び管理に関する条例（昭和 53 年富津市条例第 4 号）第 13 条に規定する利用料金の額の範囲内において、指定管理者が市長の承認を得て定めることができます。

10 応募資格

- (1) 法人その他の団体（以下「団体」という。）又は複数の団体で構成する共同事業体であって、次の全ての条件を満たすものとし、個人による申請はできません。
 - なお、団体にあつては、必ずしも法人格を有することを要しません。
 - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定する、一般競争入札の参加者の資格を有していること。
 - ② 富津市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止措置を応募時点で受けていないこと。
 - ③ 国税又は地方税（千葉県税又は富津市税）を滞納していないこと。
 - ④ 地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止）、第 166 条（副市長の兼業禁止）及び第 180 条の 5（委員会の委員及び委員の兼務禁止）の規定に抵触する団体等ではないこと。
 - ⑤ 会社更生法、民事再生法等に基づき更生・再生手続きを行っていないこと。
 - ⑥ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行が終わり又は受けることが無くなった日から 2 年を経過しない者が、団体の役員をしていないこと。
 - ⑦ 富津市暴力団排除条例第 2 条に該当する者又は暴力団の利益となる活動を行う

団体若しくはその構成員が、団体の役員をしていないこと。

(2) 共同事業体で応募する場合、次の事項をすべて満たす必要があります。

- ① 単独で応募した団体は、共同事業体の構成員になることはできません。
- ② 複数の共同事業体の構成員になることはできません。

11 募集及び選定のスケジュール

内容	日程
募集要項等の配布	令和6年2月1日(木)から令和6年3月4日(月)
現地説明会	令和6年2月9日(金) 午後1時30分から 場所：富津老人憩の家
質問受付	令和6年2月13日(火)から令和6年2月16日(金)
質問回答	令和6年2月26日(月)
申請書類受付	令和6年2月29日(木)から令和6年3月4日(月) 午前9時から午後5時
選定委員会（プレゼンテーション）	令和6年3月下旬
候補者選定結果通知	令和6年4月上旬
指定議案議決、指定管理者指定	令和6年6月下旬
基本協定締結、年度協定締結	令和6年6月下旬
業務開始	令和6年8月1日(木)

※各日程は、事務及び応募状況により変更する場合があります。

12 応募方法

(1) 募集要項等の配布

① 配布期間

令和6年2月1日(木)から令和6年3月4日(月)まで

② 配布場所

富津市ホームページに掲載しますので、下記 URL からダウンロードしてください。

【URL】 <https://www.city.futtsu.lg.jp/0000007754.html>

(2) 現地説明会の開催

現地説明会を以下のとおり開催します。参加される団体は、令和2年2月6日(火)午後1時まで説明会参加申込書（様式第1号）に必要事項を記入の上、電子メールでお申し込みください。説明会終了後、現地見学会を行います。

なお、当日は質問を受けませんので、質問のある団体は、下記の（3）質問の受付及び回答を参照してください。

① 開催場所

富津老人憩の家

② 開催日時
令和6年2月9日(金) 午後1時30分から

③ 参加人数
各団体2名以内とします

④ 申込み先
富津市健康福祉部介護福祉課
E-mail mb016@city.futtsu.chiba.jp

(3) 質問の受付及び回答

① 受付期間
令和6年2月13日(火)から令和6年2月16日(金)午後5時(必着)までとします。

② 提出方法
質問がある場合、質問票(様式第2号)を電子メールにて、富津市健康福祉部介護福祉課へ送付してください。

③ 質問に対する回答方法
質問に対する回答は、令和6年2月26日(月)に富津市ホームページで公表します。

(4) 申請書類

① 指定管理者指定申請書(富津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(平成17年富津市規則第31号)別記第1号様式)

② 事業計画書(様式第3号)
令和6年度から令和10年度までの事業計画について提案してください。

③ 収支計画書(様式第4号)
令和6年度から令和10年度までの収支計画について提案してください。

④ 組織及び活動状況を記載した書類

ア 定款、寄付行為、規約又はこれらに類する書類

イ 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書及び印鑑証明書(申請日前3か月以内のもの)

ウ 非法人にあっては、団体の代表者の身分を証明するもの。

エ 団体の役員名及び組織に関する事項を記載した書類

オ 申請の日に属する事業年度の前事業年度における事業報告書、その他団体の業務の内容を明らかにする書類

カ 国税及び地方税の納税証明書(公募開始以降に交付されたもの)又は納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書

・法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書(税務署発行)

・千葉県税の完納証明書(千葉県内に本店又は営業所等を有する場合のみ。県税事務所発行)

・富津市税の納税証明書(富津市内に本店又は営業所等を有する場合のみ。富津市発行)

- ⑤ 財務の状況を記載した書類
直近3か年における貸借対照表、損益計算書、収支決算書その他団体の財務状況を明らかにする書類
- ⑥ 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類
- ⑦ 宣誓書（様式第5号）
- ⑧ 共同事業体による応募に当たっては、構成員となる全ての団体の上記関係書類に加え次の書類も提出してください。
 - ア 共同事業体構成団体業務分担表（様式第6号）
 - イ 共同事業体協定書等
- ⑨ 提出部数
正本1部、副本10部（副本は複写可。ファイルに綴じ見出しを付けて提出してください。）
- ⑩ 提出期間及び提出方法
 - ア 提出期間
令和6年2月29日(木)から令和6年3月4日(月)までの午前9時から午後5時までとします。
 - イ 提出方法
富津市健康福祉部介護福祉課まで直接持参（土日・祝日を除く）又は郵送してください。ただし、郵送する場合は、一般書留、簡易書留又は特定記録のいずれかにより提出するものとし、期間内必着とします。

(5) 留意事項

- ① 募集要項の承諾
応募者は、申請書類の提出をもって、本募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。
- ② 接触の禁止
富津市指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員に対して、本件応募について直接・間接を問わず、接触を禁じます。接触の事実が認められた場合には失格になることがあります。
- ③ 応募の辞退
応募受付後に辞退する場合は、その旨を書面により提出してください。
- ④ 提案内容の変更
市から提出書類の追加等を指示する場合を除き、一旦提出された書類は、内容を変更することはできません。
- ⑤ 重複提案の禁止
一応募団体につき、提案できる事業計画は1組とします。
応募後、法人その他団体代表及び構成員の変更はできません。
- ⑥ 申請書類の取扱い
 - ア 市に提出された書類は、理由の如何を問わず返却しません。

イ 申請書類は、情報公開請求により富津市情報公開条例に基づき開示することがあります。

ウ 応募者から提出された書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市が必要と認めた場合は、指定管理者の候補者として選定された者の申請書類の一部又は全部を無償で使用できるものとします。

エ 応募内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令で保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとします。

オ 審査の過程において、追加で書類の提出を求める場合があります。

⑦ 費用負担

応募に必要となる費用は、全て応募者の負担になります。

13 指定管理者候補者の選定

(1) 選定の方法

① 選定委員会において、下記の選定基準に照らし総合的に審査し、指定管理者の候補者の選定を行います。

② 選定委員会において、応募者である団体の代表者又は代理の方によるプレゼンテーション、それに対する質疑を実施します。

なお、プレゼンテーションの日程等については、別途連絡します。

(2) 選定基準

各評価項目の合計点数（①+②）が、最高点数の者を指定管理者候補者としします。

ただし、①の業務評価点数が最低基準点に満たない場合は失格とします。

① 業務評価（160点満点）

ア 最低基準点

最低基準点は、160点の6割である96点とします。

イ 評価点数

評価点数は、下記の審査基準項目に基づき採点し、選定委員の平均点とします。

*平均点は、少数点以下第2位を四捨五入する。

選定基準（条例規定事項）	審査（評価）基準	配点
1 事業計画に基づく管理により、指定施設の利用に関し、利用者の平等な利用の確保が図られるものであること（指定手続等に関する条例第4条第1項第1号）	(1)管理運営の基本方針について ・提案された管理運営の基本方針が施設の設置目的に合致しているか	10
	(2)利用者の平等な利用の確保について ・応募団体の管理運営の基本方針は、利用の平等性の観点から適切か ・一部の市民に対して、不当に利用を制限したり優遇したりすることはないか	10

<p>2 事業計画の内容が、指定施設の設置目的に照らし、当該施設の効用を最大限に発揮し、適切かつ効率的な管理が図られるものであること（指定手続等に関する条例第4条第1項第2号）</p>	<p>(1)施設の効用を最大限に発揮することについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の内容が、具体的、現実的であり、かつ創意工夫や積極性が見られるか ・施設の利用を促進させる具体的な方策（宣伝・広報等）がとられているか ・事業計画の内容が、施設の設置目的との適合しているか 	20
	<p>(2)利用者に対するサービスの向上について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の要望・意見・苦情を把握し、改善に結びつける方策がとられているか ・管理運営全般について、定期的に評価し、改善に結びつける方策がとられているか ・利用者への応接等の職員研修は計画しているのか ・自主事業の内容が、施設の設置目的に合致しており、かつ利用者にとって魅力的なものとなっているか 	25
	<p>(3)適切かつ効率的な管理運営について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の効率的運営、効率化への取組みがなされているか ・経費の縮減及び効率的な管理運営のための創意工夫が見られるか ・施設管理の安全性への配慮がなされているか ・緊急時対策や防災対策はとられているか ・個人情報保護に対する措置は適切か 	30
<p>3 申請団体が指定施設の管理を的確に遂行するに足りる人的構成及び財産的基礎を有するものであること（指定手続等に関する条例第4条第1項第3号）</p>	<p>(1) 人的体制について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設管理への意欲、熱意が見られるか ・施設の管理を的確に遂行するための職員構成、職員数等は適切か 	10
	<p>(2) 財産的基礎について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・団体の安全性、継続性はあるか 	20

	<ul style="list-style-type: none"> ・団体の運営の透明性、公正性はあるか ・収入、支出の積算と管理計画の整合性はあるか ・収支計画の実現可能性はあるか 	
4 その他市長等が必要と認める事項を満たしていること（指定手続等に関する条例第4条第1項第4号）	<ul style="list-style-type: none"> ・市内雇用への配慮をしているか ・地域住民が気軽に立ち寄れるように配慮するなど、地域活性化や地域貢献が期待できるか ・管理に従事する者の中に認知症サポーター養成講座を修了した者がいるか ・高齢者の利用を促す取り組みがあるか 	35
合計点数		160

② 価格評価（40点満点）

$$\text{評価点数} = \left\{ 1 - \left[\frac{\text{当該団体の提案額} - \text{最低提案額}}{\text{上限額}} \right] \right\} \times 40 \text{ 点}$$

* 上限額とは、本募集要項の4指定管理料の事項に定める上限額をいう。

* 評価点数は、少数点以下第2位を四捨五入する。

(3) 選定結果の通知等

候補者の選定は、令和6年4月上旬を予定しております。また、選定結果については、プレゼンテーション参加者全員に文書で通知するとともに、富津市ホームページにて公表します。

14 無効又は失格

以下の事項に該当する場合は、無効又は失格となることがあります。

- (1) 申請書類の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかった場合
- (2) 申請書類の記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- (3) 申請書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
- (4) 申請書類に虚偽の内容が記載されている場合
- (5) その他、選定委員会で協議の結果、審査を行うに当たって不相当と認められる場合

15 指定管理者の指定

指定管理者の候補者は、富津市議会の議決を経て、指定管理者として指定するとともに、当該団体にその旨を通知します。

なお、富津市議会の議決を得られない場合など、指定管理者として指定できない場合

があります。

16 協定の締結

指定管理者として決定した団体は、指定期間の開始前までに市と指定管理に関する協定を締結してください。

協定の内容は、概ね次のとおりです。

- (1) 業務の範囲及び内容に関する事項
- (2) 事業計画書に関する事項
- (3) 事業報告に関する事項
- (4) 指定管理の管理に要する費用に関する事項
- (5) 利用料金に関する事項
- (6) 指定の取消し及び管理の業務停止に関する事項
- (7) 指定期間満了後の取扱いに関する事項
- (8) 指定施設の管理における個人情報の保護及び情報の公開に関する事項
- (9) その他市が必要と認める事項

17 その他

(1) 準備・引継ぎ業務等

本施設の指定管理者として新たに指定を受けた団体は、施設の管理運営を円滑に開始するため、管理運営を開始するまでに十分な準備を行うものとします。

また、指定の終了に際しては、新たに指定を受けた指定管理者に対し、円滑に業務の引継ぎを行うものとします。なお、管理運営を開始するための準備経費及び引継ぎに要する経費については、前任者が引継ぎに要する経費を除き、新たに指定を受けた指定管理者の負担となります。

(2) 業務の継続が困難になった場合における措置

- ① 指定管理者の責に帰すべき事由により、事務の継続が困難になった場合は、市は、指定の取消しをすることがあります。その場合、市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。
- ② 不可抗力その他市及び指定管理者双方の責に帰すことができない事由により、業務の継続が困難となった場合には、双方協議の上、指定の取消しを行うものとします。
- ③ 指定管理者が指定の取消しを受けた場合には、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとします。

(3) 管理業務の水準が低下した場合の措置

定期的実施調査等を行い、指定管理者の業務が仕様書に規定した内容や水準を満たしていないと判断した場合、是正や改善等必要な指示を行い、指示に従わないとき、その他管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定の取り消し又は期間を定めて管理の業務の停止を命ずることがあります。

18 問い合わせ

富津市健康福祉部介護福祉課

〒293-8506 富津市下飯野2443番地

電話 0439-80-1300

E-Mail mb016@city.futtsu.chiba.jp