

# 南相馬市小高区復興拠点施設

## 指定管理者募集要項

令和 7 年 7 月

南 相 馬 市

## 南相馬市小高区復興拠点施設指定管理者募集要項

南相馬市では、南相馬市小高区復興拠点施設の管理運営を効果的かつ効率的に実施するため、指定管理者を募集します。

### 1 施設の概要

#### (1) 名称

南相馬市小高区復興拠点施設

#### (2) 所在地

南相馬市小高区本町二丁目28番地

#### (3) 施設の沿革

南相馬市小高区復興拠点施設は、東日本大震災及び原発事故により失われてしまった地域コミュニティの再構築や、街なかの活性化・賑わいの創出、多世代の交流を通じて、小高区の復興・再生を実現するため、平成31年1月26日にオープンした施設です。

#### (4) 設置目的

多世代による地域内外の交流拡大や地域活性化、賑わい創出、地域コミュニティの再構築など、復興・再生を実現することを目的としています。

#### (5) 基本方針

地域住民はもとより、市内外の交流を広め、地域の活性化と賑わい創出の拠点施設として、指定管理者の創意工夫に基づいた管理運営により、質の高いサービスを利用者に提供するとともに、利用者が世代を超えて交流のできる、地域に根ざした施設となることを目指します。

#### (6) 施設概要（規模、構造等）

【敷地面積】5,866㎡（駐車場含む）

【延床面積】1,939㎡

【施設構造】木造＋鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）平屋建て6棟

施設名称		利用料金	施設面積
北1棟	多世代交流施設（あそびばラシクル）	1,000円/1h	395㎡
北2棟	和室（8畳×2室、6畳×2室）	1室200円/1h	56㎡
	エクササイズエリア	200円/1h	38㎡
	トレーニングエリア	-	49㎡
	多目的室	200円/1h	95㎡
	管理事務室	-	28㎡
北3棟	交流スペース	-	79㎡
	子育てサロン（キッチンコーナー含む）	200円/1h	218㎡
	多目的室	200円/1h	63㎡
南1棟	地域マルシェ（小高マルシェ）	-	121㎡
南2棟	テナント（カフェ）	-	62㎡
	歴史文化展示コーナー	-	37㎡
南3棟	テナント（食堂）	-	60㎡
	テナント（物販）	-	71㎡
その他	芝生エリア（小高はらっぱ）	全面500円/1h	764㎡
	イベント広場（ゆめ広場）	全面500円/1h	190㎡

## (7) 運営に係る事項

### 利用者数

利用者数 (延べ人数)	R 1	R 2	R 3	R 4	R 5	R 6 (見込)
	105,672 人	84,148 人	77,801 人	85,749 人	83,448 人	85,802 人

### 支出状況

項目		令和5年度 決算額	令和6年度 決算見込額
支出	報償費	858,000	1,176,000
	需用費	7,600,325	7,815,034
	修繕料	370,678	521,943
	役務費	336,073	316,391
	委託料	21,069,840	25,178,820
	施設機械警備(長期:R5.4.1~R10.3.31)	2,006,400	2,006,400
	施設清掃業務委託	7,243,500	7,810,000
	自家用電気工作物保安業務委託(北敷地)	211,200	211,200
	自家用電気工作物保安業務委託(南敷地)	195,360	195,360
	消防用設備保守点検業務委託	165,000	181,500
	夜間管理業務委託	5,940,000	6,270,000
	自動ドア定期保守点検業務(各年・偶数年)	0	352,000
	施設内緑地維持管理業務委託	990,000	990,000
	スカイウェル保守点検業務委託	46,200	46,200
	小高区公共施設廃棄物収集運搬業務委託	427,680	462,000
	高齢者向け事業参加者送迎業務委託		2,914,160
	イルミネーション装飾業務委託	3,844,500	3,740,000
使用料及び賃借料	1,691,435	1,099,186	
備品購入費	112,950	0	
負担金	3,000	3,000	
合計	32,042,301	36,110,374	

人件費を除く

## 2 指定管理者が行う管理の基準

### (1) 休館日

1月1日から1月3日まで及び12月29日から12月31日まで

ただし、指定管理者が特に必要と認めるときは、市長の承認を得て、休館日を変更し又は臨時に休館日を定めることができます。

### (2) 開館時間

午前9時から午後9時まで

ただし、指定管理者が市民サービスの向上に有効と判断するときは、市の承認を受けて、開館時間を変更することができます。

(3) 南相馬市情報公開条例の適用

指定管理者は、南相馬市情報公開条例の規定に基づき、公の施設に関する情報の公開を行うための必要な措置を講じていただきます。

(4) 個人情報の保護に関する法律及び南相馬市個人情報の保護に関する法律施行条例の適用

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律及び南相馬市個人情報の保護に関する法律施行条例の規定に従い、公の施設の管理を通じて取得する個人情報を保護するために、必要な措置を講じていただきます。

(5) 関係法令及び条例・規則の規定の遵守

指定管理者は、下記の法令等を遵守しなければなりません。

- ・ 地方自治法、地方自治法施行令ほか行政関連法
- ・ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法規
- ・ 消防法、消防法施行令ほか消防関連法
- ・ 南相馬市小高区復興拠点施設条例及び同条例施行規則
- ・ 南相馬市障がい者の利用に係る公の施設の使用料又は利用料金の免除に関する条例及び同条例施行規則
- ・ その他指定管理業務を行うにあたり遵守すべき法令等

(6) 維持管理業務

施設及び設備並びに備品は、その機能と特性を十分に把握した上で全てのものを清潔に保ち、かつその機能を正常に保持するとともに、効率的な運転、運用と必要に応じた保守点検を行ってください。

(7) 運営業務

指定管理者は、前述「1施設の概要」の「(4)設置目的」及び「(5)基本方針」を踏まえ施設運営をするとともに、下記の事項に留意してください。

- ・ 利用者に対して公平かつ適切にサービスの提供を行うこと。
- ・ 利用者の安全対策を第一に運営すること。
- ・ 利用者への接遇にあたっては、明るい笑顔で挨拶し、親切・丁寧な対応に心がけるように努めること。
- ・ アンケート等により利用者のニーズを常に把握し、管理運営に反映するように努めること。
- ・ 施設内を清潔に保つとともに、光熱水費の削減に努めること。
- ・ 災害時、緊急時に備えた危機管理を徹底すること。

(8) 環境に対する取組

南相馬市環境基本条例を遵守し、環境に配慮した施設管理に努めていただきます。

(9) 業務の委託等

指定管理者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。

ただし、清掃、警備などの主要な業務以外の部分的な業務については、市の承諾を得て専門の事業者へ委託することができます。

(10) S D G s (持続可能な開発目標) に対する取組

施設の管理運営に当たっては、S D G s の理念に沿って取り組むこと。

管理の基準に関する細目的事項は、協議の上、協定で定めます。

### 3 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、次のとおりとします。

業務の詳細については、「南相馬市小高区復興拠点施設指定管理仕様書」(以下「仕様書」という。)等に定めます。

- (1) 復興拠点施設の管理及び運営に関する業務
- (2) 復興拠点施設及び設備の維持管理に関する業務
- (3) 南相馬市小高区復興拠点施設条例第4条各号に掲げる事業に関する業務
- (4) 復興拠点施設の利用許可等に関する業務
- (5) 利用に係る料金(以下「利用料金」という。)の徴収に関する業務
- (6) 利用料金の減額及び免除に関する業務
- (7) 前各号に掲げるもののほか、復興拠点施設の管理運営上市長が必要と認める業務
- (8) 指定事業の実施に関する業務

指定事業とは、施設の設置目的である「多世代・地域内外の交流」、「地域の活性化と賑わいの創出」、「地域コミュニティの再構築」を図るため、「子ども・子育て世代向け事業」、「高齢者向け事業」、「多世代交流事業」の3つの区分で市がこれまで実施してきた事業です。

- (9) 緊急時の対応に関する業務
- (10) その他に関する業務

#### 4 指定の期間

令和8年4月1日から令和10年3月31日まで(2年間)とします。

ただし、管理を継続することが適当でないとき、指定を取り消すことがあります。

#### 5 自主事業

指定管理者は、施設の設置目的を達成するため、本施設を活用し自主事業を実施できますので、自主事業計画書により提案してください。

なお、行政財産の目的外使用に該当する自主事業は事前に市の許可が必要となり、それ以外の自主事業についても事前に市の承認が必要となります。

- (1) 自主事業とは、施設の設置目的に沿って指定管理者が独自に企画し行う事業です。施設内においてイベントや物販などを開催し、設置条例で定める利用料金以外の料金を参加者等から徴収する事業を含みます。
- (2) 自主事業の実施により収入を得た場合は、その収入は指定管理者に帰属します。なお実施に要する経費は指定管理料には含まれません。
- (3) 自主事業実施の可否は、施設の設置目的に照らして判断することになります。設置目的を踏まえてふさわしくないと判断される事業の場合は、実施を許可又は承認しないこととなります。
- (4) 自主事業が、指定管理業務に支障を与えていると判断される場合は、自主事業の改善、中止等を命じる場合があります。
- (5) 提案する自主事業の実施を市が認めない場合、申請そのものを辞退する可能性がある団体は、必ずその旨を自主事業計画書に明示してください。

#### 6 利用料金収入の取扱い

- (1) 施設の利用料金は、指定管理者の収入として取り扱います。また、指定管理者は、市と利用料金の額の設定に係る協議を行い、条例の範囲内で利用料金の額を決定します。
- (2) 南相馬市障がい者の利用に係る公の施設の使用料又は利用料金の免除に関する条例第2条、同施行規則第2条、南相馬市小高区復興拠点施設条例第27条及び南相馬市小高区復興拠点施設条例施行規則第25条に該当する場合は、利用料金を減額し、又は免

除するものとします。

## 7 指定管理者と市の責任分担

項 目		指定管理者	市
運営の基本的考え方			条例・規則事項
広報			市広報関係
物価変動			
金利変動			
施設の管理運営			
物品の管理			
必要な消耗品の購入			
備品の購入、修繕	( 1 件 1 0 万円未満 )		
	( 1 件 1 0 万円以上 )		
備品の管理			
施設の利用許可			
審査請求(不服申立)、行政財産の目的外使用許可			
苦情対応			
事故・火災対応(利用者の安全確保、避難誘導、被害調査、報告、応急措置)			
災害復旧			
施設及び設備の修繕、改修 ( 1 件 1 0 万円未満 )			
施設及び設備の修繕、改修 ( 1 件 1 0 万円以上 )			
利用者に係る施設賠償保険の加入			
第三者への賠償	指定管理者として注意義務を怠ったことによるもの		
	上記以外の理由によるもの		
施設の火災保険への加入			

包括的管理責任		
---------	--	--

印が主たる責任者とし、印は補完的対応である。

#### 【備品の取り扱い】

- ・備品は1物品あたり5万円以上のものとする。
- ・指定管理者は、備品を購入または修繕する必要がある場合は、市に報告するとともに協議すること。
- ・指定管理者は、指定管理料で購入した備品の台帳を整備するものとする。  
(破損等により廃棄した場合も台帳に記録する。)
- ・指定管理料で購入した備品の所有権は最終的に市に帰属するものとする。このことから、指定期間が満了する際には、指定管理者と市の間で備品について協議の上、指定管理者は市に対して「寄附申込書」を提出するものとする。
- ・市は指定管理者に対して「寄附申込承諾書」を交付するものとする。

### 8 実地調査及び実績評価に関する事項

市は指定期間中に実地調査及び実績評価を実施します。

#### (1) 事業報告書の提出

指定管理者は事業報告書を作成し市に提出します。

#### (2) 実地調査の実施

市は、指定管理者の業務の遂行状況や実績を確認するため、実地調査を行います。

#### (3) 実績評価の実施

市は事業報告書及び実地調査に基づいて、業務の水準を確認するために実績評価を行います。

なお、実績評価の結果、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、市は指定管理者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正通告を行い、それでも改善がみられない場合、指定を取り消すことがあります。

### 9 指定管理料

市は、指定管理者に対して、施設の管理経費から利用料金を差し引いた額を予算の範囲内で、指定管理料として支払います。

#### (1) 指定管理料は、応募団体からの提案額を基本に、市と指定管理者で協議の上、協定で定めます。

原則として、四半期ごとに指定管理料を4分割した額を支払うこととします。

#### (2) 市が支払う指定管理料の参考基準価格は、以下のとおりです。

年 度	参考基準価格
令和8年度	67,093,000円
令和9年度	66,741,000円

なお、減免による利用料金収入の減収については、指定管理料に当該減収分が見込まれているものとし、補填等の措置は行いません。

<参考基準価格について>

施設の管理運営にあたり「最低限実施すべき業務に必要な経費（支出）」と「利用料金（収入）」との差引額であり、市が指定管理者に支払う「指定管理料」の目安です。

なお、選定にあたっては、経費面だけではなく、計画書の内容について総合的な評価を行うことから、応募団体の提案額が参考基準額を超えても、ただちに不選定とするものではありません。

- (3) 各年度の指定管理料の額については、提案額を基に実績を勘案し協議の上、毎年度「年度別協定」において定めることとします。

## 10 応募資格

- (1) 市内に事務所等活動の拠点を有する団体とします。

- (2) 次に該当する団体は、応募することができません。

地方自治法施行令第167条の4の規定に基づき、市の入札に参加できない団体  
地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、指定の取消しの処分を、直近2年以内に受けた団体

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（議員の兼業禁止）第142条（市長の兼業禁止）166条（副市長の兼業禁止）又は第180条の5第6項（委員会の委員の兼業禁止）の規定に抵触することとなる団体

市税を滞納している団体（法人以外にあつては、代表者が滞納している場合）

会社更生法、民事再生法等による手続きを行っているもの

法人格がない団体にあつては、その代表者が以下のいずれかに該当している場合

ア 法律行為を行う能力を有しない者

イ 破産者で復権を得ない者

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体

下記の「19 暴力団排除措置」に該当する団体

## 11 募集要項の配布等

- (1) 配布場所及び連絡先

南相馬市小高区地域振興課

住所：南相馬市小高区本町二丁目78

電話：0244-44-2112 FAX 0244-44-6047

E-mail：o-chiikishinko@city.minamisoma.lg.jp

募集要項や提出書類等の関係書類は市のホームページからダウンロードできます。

市ホームページアドレス：<http://www.city.minamisoma.lg.jp/>

- (2) 配布期間

令和7年7月18日（金）から令和7年9月16日（火）まで

（土日祝祭日を除く、午前8時30分～午後5時まで）

- (3) 現地説明会の開催

応募方法、提出書類等についての説明会を下記により開催します。

申請書の提出を予定している団体は必ず出席願います。

日 時：令和7年8月20日（水）午後1時30分から午後3時まで

場 所：小高交流センター

申込方法：令和7年8月15日（金）午後5時までに、上記連絡先へ説明会参加

申込書（様式1）を持参又はメールにより提出願います。

(4) 募集要項に関する質問受付

募集要項の内容等に関する質問を以下のとおり受け付けます。

受付期間：令和7年9月5日（月）午後5時まで

受付方法：質問書（様式2）に記入のうえ、持参又はメールにより提出してください。

回答方法：文書回答とし、質問者、現地説明会出席者へはメールにより回答いたします。

## 1.2 提出書類

この要項により指定管理者の指定を受けようとする団体は、提出期間内に次の書類を各13部（正1部、副12部）提出してください。

- (1) 指定管理者指定申請書
- (2) 管理業務に係る事業計画書
- (3) 自主事業計画書
- (4) 管理業務に係る収支予算書（指定期間にかかる年度毎）
- (5) 定款の写し及び登記事項証明書（法人以外の団体にあつては、会則等）
- (6) 前事業年度の損益計算書及び貸借対照表
- (7) 市税の完納証明書
- (8) 宣誓書

## 1.3 申請書の提出先及び提出期限

- (1) 提出先：南相馬市小高区地域振興課
- (2) 提出期限：令和7年9月16日（火）午後5時まで

## 1.4 指定管理者の選定等

- (1) 指定管理者選定の方式  
指定管理者の選定は公募型プロポーザル方式とします。

### 公募型プロポーザル方式

選定する場合において、一定の条件を満たす候補者を公募し、当該業務に係る実施体制、実施方針、プロジェクトに対する提案書の提出を受け、必要に応じヒアリングを実施した上で、提案書の評価を行い、当該業務に最も適した事業者を選定する方式です。

- (2) 応募団体の審査

南相馬市指定管理者選定審査委員会において、まず書類審査を行い、その後書類審査通過団体によるプレゼンテーションを実施し、それらを総合的に判断して、指定管理者の候補団体（優先交渉権者）を決定します。

なお、書類審査通過団体によるプレゼンテーション審査については、令和7年10月中旬を予定しておりますが、詳細については、後日、対象団体へ連絡します。

- (3) 審査結果の通知及び公表

審査結果については、応募書類を提出した全団体に対して通知するとともに、ホームページへの掲載等により公表いたします。

- (4) 協定の締結

市と優先交渉権者は細目について協議を行い、仮協定を締結します。仮協定書は指定議案及び予算の議決後、正式な協定書となるものです。

なお、協定は指定期間を通じての基本的な事項を定めた「基本協定」と年度ごとの

業務事業実施に係る事項（業務内容、指定管理料）を定めた「年度協定」を締結します。

## 15 指定管理者の選定基準等

### (1) 選定基準

- 市民の平等な利用を確保することができるものであること。
- サービスの向上を図ることができるものであること。
- 管理に係る経費の縮減を図ることができるものであること。
- 管理業務に係る事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。
- 地域住民、団体や行政との連携を図ることができるものであること。
- 業務の遂行上知り得た個人情報（個人に関する情報であって、特定の個人が識別され、又は識別されえるものをいう。）を漏らし、又は不当な目的に使用しない体制が整備されているものであること。
- 事故災害等における利用者への安全かつ安心な避難など危機管理体制の確立されるものであること。
- その他公の施設の性質又は目的に応じて市長が定める基準

### (2) 審査項目

- 市民の平等な利用を確保することができるものであること。
- ア 施設の設置目的及び市が示した基本方針の実現
- イ 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果
- サービスの向上を図ることができるものであること。
- ア 利用者に対するサービスの向上を図るための具体的手法
- イ 自主事業の提案内容の具体的手法及び期待される効果
- 施設の効用を最大限に発揮することができるものであること。
- ア 各施設の効用の最大化を図るための具体的手法
- 施設の管理に係る経費の縮減が図られることができるものであること。
- ア 施設の管理運営に係る経費の縮減
- イ 経費削減に係る対策及び創意工夫
- 施設の管理を安定して行うための物的能力・人的能力
- ア 安定的な運営が可能となる人的能力
- イ 収支計画の内容、適格性及び実現の可能性
- ウ 安定的な運営が可能となる財政的基盤
- エ 同様の施設での運営経験
- 個人情報保護の措置
- ア 個人情報保護の管理体制
- 事故災害等における利用者への安全かつ安心な避難など危機管理体制の確立
- ア 緊急時対応マニュアルの整備

## 16 業務引継ぎ

指定管理者に指定された後は、すみやかに業務引継ぎに入っていただきます。  
なお、令和8年3月31日以前に、引継ぎのために要した費用は、指定管理者の負担とします。

## 17 応募に際しての留意事項

### (1) 応募内容の変更禁止

提出書類の内容を変更することはできません。

- (2) 虚偽の記載をした場合の取扱い  
提出書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。
- (3) 応募の辞退  
応募受付後に辞退する場合は、辞退届を提出してください。
- (4) 費用負担  
応募に関して必要となる費用は、応募団体の負担とします。
- (5) 提出書類の取扱い  
提出書類の著作権は応募団体に帰属します。ただし、市は、指定管理者の決定の公表等必要な場合は、事業計画書等の内容を無償で利用できるものとします。  
また、提出書類は、南相馬市情報公開条例に基づく情報公開の対象となります。  
なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- (6) 接触の禁止  
応募団体は、南相馬市指定管理者選定審査委員会委員、本件関係市職員に対し本件応募について不正な接触を禁じます。不正な接触の事実が認められた場合には失格となります。
- (7) 重複提案の禁止  
応募一団体につき一つの提案とします。

## 1.8 指定管理者の取り消し等

指定管理者の優先交渉権者が、正当な理由なくして協定の締結に応じない場合、事業の履行が確実でないと認められる場合、又は、著しく社会的信用を失うこと等により指定管理者としてふさわしくないと認められる場合は、指定管理者の指定の決定を取り消すことがあります。

## 1.9 暴力団排除措置

指定管理者の指定を受けようとする団体又は指定を受けた団体等の役員等（法人にあっては非常勤を含む役員及び支配人並びに営業所の代表者、その他団体にあっては法人の役員等と同様の責任を有する代表者、理事等をいう。以下同じ。）が次のいずれかの事項に該当すると認められた場合は、当該団体について指定管理者の指定を行わないこととし、また、指定後に該当する事態となった場合は、指定の取り消しその他必要な措置を講ずることになります。

- (1) 暴力団の関係者（以下「暴力団関係者」という。）であると認められるとき。
- (2) 暴力団の威力を背景として、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律施行規則（平成3年国家公安委員会規則第4号。）第1号各号に掲げる行為（以下「暴力的不法行為等」という。）を行ったと認められるとき。
- (3) 暴力団、暴力団関係者又は暴力団関係者が経営若しくは運営に実質的に関与していると認められる団体、法人等（以下「暴力団等」という。）に暴力的不法行為等をさせたと認められるとき。
- (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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第8号に規定する準暴力的不法行為を行い、又は同法第10条の規定に違反する行為を行ったと認められるとき。
- (5) 暴力団対策法第2条第7号に規定する暴力的要求行為に関与したと認められるとき。
- (6) 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど暴力団等の維持運営に協力し、若しくは関与したと認められるとき。
- (7) 自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に債務の履行を強要し、若しくは損害を加える目的をもって暴力団の威力又は暴力団等を利用したと認められるとき。

- ( 8 ) 暴力団等であると知りながら、暴力団等と下請契約や資材等の購入計画を締結するなど暴力団等を不当に利用したと認められるとき。
- ( 9 ) 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

## 20 その他

### ( 1 ) 事業の継続が困難となった場合の措置

指定管理者の責めに帰すべき理由により業務の継続が困難になった場合は、市は、指定の取り消しができるものとします。その場合は、市に生じた損害は、指定管理者が賠償するものとします。

なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとします。

災害その他の不可抗力など市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない理由により、業務の継続が困難になった場合は、事業継続の可否について協議するものとし、一定期間内に協議が整わないとき市は、協定を解除できるものとします。

なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとします。

- ### ( 2 ) 協定書の解釈に疑義が生じた場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合は、市と指定管理者は誠意をもって協議するものとします。