

東御市海野宿滞在型交流施設  
指定管理者 募集要項

平成 30 年 7 月

東御市

# 東御市海野宿滞在型交流施設指定管理者募集要項

東御市では、東御市海野宿滞在型交流施設について、設置目的及び運営のあり方に関する基本方針に沿った効果的な運営を行うため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項及び東御市海野宿滞在型交流施設条例（平成 24 年東御市条例第 28 号）第 3 条の規定により、指定管理者が施設の管理に関する業務を実施することとし、この要項の定めるところによりその指定管理者の募集を行います。

## 1 募集の概要

### (1) 指定期間（予定）

2019 年 1 月から 2024 年 3 月 31 日まで

### (2) 指定管理者の募集及び選定の方式

指定管理者の募集及び選定は公募型プロポーザル方式を採用し、二段階による提案審査を実施のうえ、指定管理者候補者を一団体選定します。

選定については、東御市公の施設指定管理者選定委員会により行います。

### (3) 東御市議会の議決

指定管理者候補者を選定後、東御市議会の議決を経て指定管理者として指定します。

### (4) 協定の締結

指定の後、市と指定管理者は、業務の実施等に関し細目事項等について定めるため、施設の管理に関する協定書を締結します。

### (5) 担当

東御市 産業経済部商工観光課 観光係

〒389-0592 長野県東御市県 281-2 本庁舎別館 4 階

TEL 0268-64-5895

## 2 施設の概要

### (1) 名称

東御市海野宿滞在型交流施設

### (2) 所在地

東御市本海野 1013 番地

### (3) 建物の概要

①用途 滞在型交流施設

②規模 延べ床面積 496.27 m<sup>2</sup>

③構造 木造

#### ④内容

名称	面積	用途	備考
宿泊棟 (主屋)	179.88 m <sup>2</sup>	宿泊施設	想定収容数 2組×4人 計8人 ※メゾネット形式
飲食棟 (蚕室)	195.42 m <sup>2</sup>	飲食施設	想定収容数 1階 20席・2階 16席 計 36席
休憩棟 (物置)	59.28 m <sup>2</sup>	休憩所・ ギャラリー	トイレ(多目的1・洋式便器1・男子小便器1) ※厨房設備あり
玄関棟 (土蔵)	46.96 m <sup>2</sup>	受付等	宿泊施設の玄関
渡り廊下	14.73 m <sup>2</sup>	渡り廊下	
駐車場		駐車場	専用駐車場 15台
合計	496.27 m <sup>2</sup>		

※別添の図面参照

## 3 事業経過

平成 21 年度 土地及び建物を取得  
平成 22 年度 利活用にかかる基本構想 策定  
平成 23 年度 実施設計業務 実施  
平成 24・25 年度 整備工事、工事監理業務 実施  
平成 26 年度 7月20日 営業開始(指定管理者:有限会社桜清水ビレッジ)  
平成 30 年度 施設運営のあり方に関する基本方針 策定  
6月～ 新たな指定管理者の募集

#### 4 施設の設置目的及び運営のあり方に関する基本方針

##### (1) 設置目的

海野宿の歴史的建造物群における滞在を通して歴史及び文化に触れる機会を作り、あわせて地域の活性化及び観光振興に寄与するため設置します。

##### (2) 運営のあり方に関する基本方針

###### <テーマ>

施設に「滞在」(休憩・飲食・宿泊)し、この地域特有の歴史や文化にふれ、地域住民と「交流」しながら、この場所でしか味わうことができない時間を過ごすことで、海野宿や東御市の魅力を体感し、ファンになってもらう。

###### <施設運営のあり方>

「食」を介して「人」(観光客、地域住民等)と「まち」(歴史・文化)をつなぐ『交流の場』として運営



###### <目指すべき姿>

食 × 地域 × 文化財  
それぞれの魅力を掛け合わせて生み出す  
世界中から人を呼び込む  
海野宿型オーベルジュ

###### <基本方針>

飲食棟	「ここでしか味わうことのできない」食と時間を提供する レストラン 飲食棟と宿泊棟を一体的に活用した“宿泊できるレストラン”として、 魅力ある食材や海野宿特有の趣のある雰囲気を活かした “この場所ならではの食と滞在を楽しむ空間の提供”(=海野宿型オーベルジュ) を目指します。
宿泊棟	
休憩棟	海野宿への愛着を生み出す交流ひろば 「体験」や「観光案内」を通じて 来訪者と地域の人々が交流できる空間づくりを進め、 “もう一度来よう”“今日も行こう”と思える場所を目指します。

(詳細は、別添「海野宿滞在型交流施設 施設運営のあり方に関する基本方針」を参照)

## 5 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 施設の利用の許可に関する業務

(2) 施設の管理及び運営に関する業務等

(詳細は、別添「東御市海野宿滞在型交流施設指定管理者業務仕様書」を参照)

## 6 管理に要する経費

本施設は、「利用料金制」を採用します。

指定管理者は、利用者が支払う利用料金や飲食施設等の運営により得る売上げ、または自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とします。

なお、市から指定管理者へ指定管理料は支払いません。

また、収入の減など、指定管理者の運営に起因する不足額について、市は原則として補填しません。

(1) 納付金（施設使用料を徴収しないことについて、使用料相当の考え方）

年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、売上の一部を市へ納付することについて、指定管理者としての考え方をお示してください。

(2) 収益還元

年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、利益が発生した場合の収益還元について、指定管理者としての考え方をお示してください。

(3) 留意事項

上記(1)、(2)の金額及び納付方法等については、市と指定管理者が締結する協定書で定めることとします。

## 7 市と指定管理者との責任分担

市と指定管理者との責任は、原則として次の表の左欄に掲げる項目について同表の右欄に○印のついた者が負うものとします。なお、詳細については、市と指定管理者が締結する協定書で定めるものとします。

項 目		市	指定管理者
施設、設備及び備品等（以下「施設等」という）の修繕等	管理上の瑕疵による修繕		○
	上記以外の修繕	協議事項（※備考）	
	施設等の改修	○	
	消耗品の交換（購入）		○
備品の購入	施設の管理の観点から、市が必要と認める備品（指定管理者へ貸与する備品）	○	
	その他の備品		○
利用者又は入場者への損害賠償	管理上の瑕疵に係るもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
火災保険への加入（指定管理者所有物を除く）		○	
上記のほか管理業務に要する経費			○

◎海野宿滞在型交流施設は、重要伝統的建造物群保存地区の建造物（文化財）であることから、施設や設備等の修繕等及び備品の購入にあたっては、全て市の承認を得ることとします。

◎修繕とは、施設等の劣化若しくは損傷部分又は機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態まで回復させるものをいいます。（本体の維持管理、現状復旧）

◎改修とは、資産価値の向上、効用の増加又は耐用年数の延長につながるものをいいます。

◎備品とは、購入単価が1万円以上であり、耐用年数が5年以上のものとし、ただし、消火器（詰替え用）、パソコン、机、椅子は購入単価が1万円未満で、耐用年数が5年未満のものも備品とします。

### ※備考

緊急的な修繕については、指定管理者も実施できる（指定管理者の負担）ものとし、事前に市と協議することとします。（指定管理者が任意に設置した備品等については除きます）

## 8 指定管理者の募集等に関する事項

### (1) 募集等スケジュール（予定）

①募集の周知（市ホームページで公開）	平成 30 年 7 月 2 日～9 月 28 日
②施設説明の申込・開催	7 月 2 日～9 月 28 日
③質問書の受付・回答	7 月 2 日～9 月 7 日
④申請書類の受付	9 月 25 日～28 日
⑤第 1 次審査（書類審査）及び結果通知	10 月上旬
⑥第 2 次審査（ヒアリング等）	10 月下旬
⑦候補者の決定	11 月上旬
⑧指定管理者の指定	12 月下旬
⑨指定管理者との基本協定締結	平成 31 年 1 月
⑩指定管理者との年度協定締結	平成 31 年 1 月
⑪前指定管理者との引継・営業準備	平成 31 年 1、2 月
⑫営業開始	平成 31 年 3 月

### (2) 募集手続き

#### ①施設説明の申込・開催

募集期間は海野宿滞在型交流施設に関する説明を随時申込受付・開催します。

- ・申込方法： 説明会参加申込書（様式第 10 号）に必要事項を記入のうえ、FAX 等で提出してください。
- ・申込先： 東御市産業経済部商工観光課観光係 FAX 0268-64-5881
- ・その他： 日時等、詳細については、参加申込者あて別途ご連絡します。

#### ②質問書の受付

募集要項の内容等に関する質問を下記のとおり受け付けます。

受付期間 平成 30 年 7 月 2 日（月）～9 月 7 日（金）

質問事項は、質問書（様式第 9 号）により FAX 等で提出してください。

電話及び口頭では受け付けません。

#### ③質問書の回答

質問及びその回答は、原則、市ホームページ上で公開します。

回答にあたっては、質問をした団体名は公表しません。

また、意見の表明と解されるもの、質問内容が不明瞭なものについては、回答しないこともあります。

#### ④管理運営に係る資料の閲覧

利用状況、料金収入、維持管理経費の決算額など平成 26 年 4 月から平成 30 年 3 月までの管理運営にかかる資料の閲覧を希望する場合は、下記へご連絡ください。

東御市産業経済部商工観光課観光係（TEL）0268-64-5895

#### ④申請書類の受付

申請書類を下記のとおり受け付けます。

- ・受付期間 平成 30 年 9 月 25 日（火）～28 日（金）  
午前 9 時から正午、午後 1 時から午後 5 時
- ・受付方法 持参又は郵送で提出してください。（郵送の場合は 9 月 28 日必着）
- ・提出先 東御市産業経済部商工観光課観光係  
〒389-0592 東御市県 281-2 （TEL）0268-64-5895

#### ⑤第 1 次審査結果の通知

第 1 次審査結果は、全応募団体へ文書にて通知します。

なお、市は第 1 次審査の合格団体に対して、補足説明資料を求めることがあります。

#### ⑥第 2 次審査の開催

第 1 次審査の合格団体に対し、ヒアリング等を 10 月下旬に開催します。（詳細については、第 1 次審査の合格団体あてに別途通知します。）

#### ⑦候補者の決定

優秀提案者の中から、候補者を 1 団体決定します。（11 月上旬予定）

審査結果は、第 2 次審査対象の全団体へ文書にて通知します。

## 9 応募に関する事項

### (1) 応募者

#### ①応募資格

法人格を有する団体（法人格を持たない団体及び個人での応募はできません。）

※単独の団体で担えない場合、共同で応募することも可能とします。

その場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表団体（他の団体は構成団体とします。）を定めてください。なお、代表団体は法人格を持つ団体とします。また、構成団体についても法人格を持つことが望ましいものとします。

#### ②応募者の制限

次に該当する団体（共同応募の場合、構成団体も含まれます。）は、応募者となることはできません。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する団体
- ・直近 2 年間に、国税、県税並びに市税等の滞納がある団体
- ・応募時点において、市から一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止処分を受けている団体
- ・会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始を申し立てている団体、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始を申し立てている団体
- ・市長及び市議会議員本人が経営に関わる団体
- ・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 号に規定する暴力団又はその構成員の統制の下にある団体

③業務の再委託の制限

すべての業務を一括して再委託することはできません。

個別の業務の再委託には市の承認が必要です。

(2) 申請書類

以下のとおり書類を提出してください。

詳細は様式集を参照してください。なお、書類の不備は、審査時の減点対象となります。

①東御市公の施設指定管理者指定申請書

②誓約書

③団体概要

④主要業務実績一覧

⑤共同事業体結成届出書（共同応募の場合のみ）

⑥委任状（共同応募の場合のみ）

⑦団体に関する書類

- ・定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類
- ・法人登記事項証明書
- ・法人印鑑証明書
- ・直近の国税の納税証明書（法人税及び消費税）
- ・直近の地方税の納税証明書（法人事業税及び地方消費税）
- ・申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書
- ・前事業年度の収支決算書及び事業報告書

※各証明書は、申請の日から 3 ヶ月以内に発行されたもの

⑧事業計画書一式

- ・事業計画書
- ・収支予算書

(3) 留意事項

①市職員との接触

この要項の公開日以降、施設説明会等、市が提供する機会を除き、選定委員、市職員並びに本件関係者に対して、本件提案に関する（質疑を含む。）接触はできません。やむを得ない理由がある場合を除き、接触の事実が認められた場合には失格となることがあります。

②重複提案について

応募一団体につき、提案は一案とします。複数の提案はできません。

③提案内容の変更

提出された書類の内容を変更することはできません。

④虚偽の記載

応募書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

⑤応募書類の取扱い

応募書類は理由の如何を問わず返却しません。

⑥応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退する際には辞退届(様式第11号)を提出してください。

⑦費用負担

応募に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

⑧提出書類の取扱い・著作権

応募者の提出する書類の著作権はそれぞれ作成した団体に帰属します。なお、指定管理者の選定結果及び提案内容等を公表する場合、その他市が必要と認めるときには、市は応募者の承認を得ず、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。ただし、団体の財務に関する書類については公表しません。

⑨共同事業体による応募の構成団体の変更

共同事業体による応募の場合、代表団体及び構成団体の変更については市と協議が必要です。

## 10 応募者の選定に関する事項

### (1) 基本的な選定基準

- ①利用対象者の平等な利用が図られること及びサービスの向上が図られること
- ②施設の適切な維持及び管理を図ることができること並びに管理に係る経費の縮減が図られること
- ③施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること
- ④その他、施設の設置の目的を達成するために十分な能力を有していること

※具体的な審査項目は募集要項 P10、11 を参照

### (2) 審査方法

#### ①第一次審査

資格要件等について、書類審査を行います。

#### ②第二次審査

第一次審査合格団体に対し、書類審査とプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、提案いただいた事業計画等の内容について説明を求めるとともに、不明な点について質疑を行います。その際は、提出いただいた申請書により実施していただきます。また、当施設での提供を検討しているメニュー内容に沿った試食品を持参いただくことが望ましいものとします。(応相談)

第二次審査後、担当課において採点を行い、その結果を東御市公の施設指定管理者選定委員会へ報告します。委員会は内容を審査し、指定管理候補者を一団体選定します。

◆ 審査項目

選定基準	審査項目 (様式集対応書類)	配点	審査内容 (ポイント)
① 利用対象者の平等な 利用が図られること 及びサービスの向上 が図られること	(1) 管理運営方針	5	①施設の設置目的を理解しているか ②施設運営のあり方に関する基本方針を理解しているか
	(2) 地域との連携 地域に根差した運営	5	①地元住民が利用しやすい施設の考え方となっているか ②地元住民との交流を大切に考えているか ③市並びに地元行事等への積極的な参加を考えているか ④近隣住宅の生活環境への配慮は適切か
		5	①地元との連携によるイベント開催内容は適切か ②地元雇用を計画しているか
	(3) 宣伝・広報	10	①市の観光や海野地域の歴史等の知識習得の具体的方法が示されているか ②広報活動及び施設の宣伝方法は適切か
	(4) 利用者への対応 円滑かつ平等な運営	5	①利用者の平等利用が確保されているか ②利用者の意見・要望が確実に反映されるか ③自己評価方法は適切か ④個人情報保護は適切か
		5	①利用時間・休館日の考え方は適切か ②利用許可・利用制限・利用許可取消し等の考え方は適切か ③利用者とのトラブルの対応方法は適切か ④利用料金の考え方は適切か
	(5) 防災・安全対策	5	①防犯、防火、救急その他緊急時の対策は適切か ②災害対策、環境への配慮の方法は適切か
	(6) 宿泊事業内容	10	①宿泊事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか、また、施設の有する機能を活用した内容となっているか
	(7) 飲食提供事業内容	15	①飲食施設の飲食提供事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか、また、施設の有する機能を活用した内容となっているか
	(8) 休憩所事業内容	10	①休憩所事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか、また、施設の有する機能を活用した内容となっているか
(9) 自主事業内容	5	①自主事業の取組み内容は、基本方針に沿っているか、また、施設の有する機能を活用した内容となっているか	
② 施設の適切な維持及び 管理を図ることが できること並びに管 理に係る経費の縮減 が図られること	(1) 適切な維持管理	5	①施設等の保守点検内容は適切か ②施設等の定期点検内容は適切か
		5	①施設等の清掃業務内容は適切か ②植栽管理業務内容は適切か
	(2) 文化財としての維持管理	5	①文化財建造物の維持管理として適切な内容か
	(3) 管理経費の縮減努力	5	①有効的な経費縮減方法となっているか

③ 施設の管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していること	(1) 経営の安定性・継続性	10	①組織体制（指揮系統など）は適切か ②安定的な管理運営を行っていくため、財政状況は良好となっているか
		15	①収支計画と事業計画は整合性がとれているか ②必要な経費が見込まれているか ③納付金・収益還元金の考え方は適切か
	(2) 管理運営体制	10	①施設運営に支障のない従業員配置計画となっているか ②施設運営に必要な従業員の研修計画となっているか ③外部委託の業務内容は適切か
	(3) 施設等の管理運営実績	10	①施設の管理運営を適切に行える能力があるか
④ その他、施設の設置目的を達成するために十分な能力を有していること	(1) 応募の動機及びアピール事項	5	①応募の動機は適切か ②海野宿を選択した理由は適切か ③アピール事項は適切か ※施設運営のあり方に関する基本方針達成への有効性

## 1.1 協定に関する事項

### (1) 基本的な考え方

市議会の議決を経て、候補者を指定管理者として指定するとともに、市は指定管理者と細目的事項について協議し、協定を締結します。

### (2) 主な協定内容（予定）

- ①指定期間に関する事項
- ②業務に関する事項
- ③業務の再委託に関する事項
- ④維持管理に関する事項
- ⑤管理経費に関する事項
- ⑥利用料金に関する事項
- ⑦施設運営の経理に関する事項
- ⑧備品等の貸与に関する事項
- ⑨責任分担に関する事項
- ⑩事業計画及び事業報告に関する事項
- ⑪業務実施調査に関する事項
- ⑫個人情報保護に関する事項
- ⑬情報公開及び秘密の保持に関する事項
- ⑭指定の取消しに関する事項
- ⑮委任業務の引継ぎに関する事項
- ⑯賠償責任に関する事項
- ⑰その他市長が必要と認める事項

## 1.2 履行保証

(1) 指定管理者は、市との協定締結にあたっては、東御市財務規則（平成16年東御市規則第36号）第124条に規定する契約保証金の取扱いに準じ、当該施設の業務に係る事業計画書（様式第7号）で記載いただいた納付金の考え方にに基づき算出する金額（指定期間中の総額）の100分の10以上の保証金を納付していただきます。

ただし、指定管理者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約（金融機関等による保証契約を含む）を締結したときは、これにかえることができます。

(2) 指定期間終了後、原状回復終了時に指定管理者の請求に基づき、履行保証金を返還します。この場合、保証金に利息は付しません。

(3) この履行保証金は、指定期間内に指定管理者の責めに帰する理由により、指定を取り消された場合には、返還いたしません。

## 1.3 法令等の遵守

業務を遂行するにあたっては、次の法令等を遵守してください。

### (1) 主な法令等

- ① 地方自治法、同施行令
- ② 東御市海野宿滞在型交流施設条例
- ③ 東御市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例、同施行規則
- ④ 東御市伝統的建造物群保存地区保存条例、同施行規則
- ⑤ 東御市文化財保護事業等補助金交付要綱
- ⑥ 東御市個人情報保護条例、同施行規則
- ⑦ 東御市情報公開条例、同施行規則
- ⑧ その他、旅館業法、食品衛生法等の業務履行に必要な法令等

### (2) その他関連法規

その他、業務実施に必要な許可申請及び届出は市と事前に協議のうえ行っていただきます。

## 1.4 その他

### (1) 事業の継続が困難となった場合の措置（指定の取消し等）

市が次の理由により当該指定管理者による業務継続が適当でないと認めるときは、その指定を取消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることができるものとします。この場合において、指定管理者に損害が生じても、市はその賠償の責めを負わないものとしますが、市に生じた損害、損失や増加費用については、指定管理者は賠償するものとします。

なお、不可抗力等、指定管理者の責めに帰すことのできない事由により、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市と協議するものとします。

- ①関係法令、条例、規則、基本協定の条項又は年度協定の条項に違反したとき。
- ②指定管理者の責めに帰すべき事由により業務を履行できないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。
- ③その他市が当該指定管理者による業務の継続が適当でないと認めるとき。

### (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の措置 市と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。

### (3) 募集要項の内容に変更が生じた場合の措置

募集要項の内容が変更となった場合、すみやかに更新版を市ホームページへ掲載しますが、応募者等へ個別に通知することはありません。