

葛尾村宿泊交流館

指定管理者 募集要項

葛尾村宿泊交流館（以下「宿泊交流館」という。）の指定管理者（管理運営を実施する団体）を募集します。

1 対象施設の概要

- (1) 名 称 葛尾村宿泊交流館（みどりの里せせらぎ荘）
(2) 所 在 地 福島県双葉郡葛尾村大字落合字菅ノ又 6番地 5
(3) 施設概要（別添のせせらぎ荘図面を参照）

- ①敷地面積 7,836.20 m²
②延床面積 1,177.94 m²
③建築様式 鉄骨造り 2階建て
④竣工年月 平成14年3月
⑤客室

区分	部屋数	定員	敷地面積
和室	4室	5人	16.50 m ²
	2室	6人	20.60 m ²
洋室	1室	2人	22.45 m ²
	2室	3人	21.97 m ²

- ⑥その他設備 浴室（男女）、食堂、会議室、体験実習室、売店、談話室

（4）施設の沿革、役割等

宿泊交流館は、葛尾村宿泊交流館の設置に関する条例（以下「条例」という。）に基づく施設であり、地域資源を活用した地域住民の憩いの施設であるとともに、住民の福祉の増進及び地域間交流の拠点施設として一般客の利用に供し、活力ある地域づくりに資する施設である。

震災後、村外避難している村民は、お墓参りや自宅や田畠の管理、庭先の除草等を行うために、避難先から長時間をかけて、葛尾村と避難先の二地域を行き来している状況が続いている。このような状況から宿泊交流施設運営は、村民の一時宿泊の負担軽減に資する施設運営を行うとともに、村民や利用者の満足度向上・利便性向上を図り、経費を縮減し、効率的かつ効果的な運営を行うこととする。

2 指定管理者が行う管理の基準

（1）基本方針

指定管理者は、管理業務の遂行に当たり、村民等が広く利用する公の施設としての宿泊交流館の性格を十分認識し、利用者にとっての快適な本施設の環境づくり及び利用の促進を目指すとともに、施設等について、日常又は定期に必要な保守業務及び点検業務を行うことにより最良の状態を維持し、利用者の安全の確保に努めること。

また、宿泊交流館の利用の促進を図るため、積極的に広報活動を実施するとともに、設置目的に適合した魅力のある自主事業の企画及び実施に努めること。

（2）基本的事項

- ア 宿泊交流館の開館時間及び休館日は、原則として、葛尾村宿泊交流館の管理運営

規則第3条及び第4条に規定するところによること。ただし、これらを変更する場合は、事前に村と協議すること。

- イ 宿泊交流館の施設等の利用の許可を、葛尾村宿泊交流館の管理運営規則第5条に基づき、公平かつ公正に行うこと。なお、条例第7条に該当する場合は、許可をしないこと。
- ウ 宿泊交流館の運営管理上支障があると認められる場合（条例第8条に該当する場合に限る。）は、施設等の利用の許可を取り消し、若しくは停止し、入館等を拒否し、又は宿泊交流館からの退場を命ずることができる。
- エ 利用料金は、指定管理者が、条例第9条に規定する使用料の金額の範囲内において、あらかじめ村長の承認を受けて定め、施設等の利用者から徴収させること。なお、徴収した利用料金は、指定管理者の収入として收受されること。
- オ 指定管理者は、村長が認める場合に限り、利用料金を減額し、又は免除することができる。なお、減額及び免除の基準は、条例第10条に該当する場合とする。
- カ 指定管理者は、葛尾村情報公開条例（平成18年葛尾村条例第6号）の趣旨にのっとり、管理業務に関して保有する情報の公開を行うために必要な措置を講ずるよう努めること。
- キ 指定管理者は、管理業務の範囲内で、個人情報（葛尾村個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年葛尾村条例第1号）第4条に規定する個人情報をいう。以下同じ。）の保護に関し村長と同様の責務を有するものとし、村長の指示に従い、個人情報の保護のために必要な措置を講じなければならない。
- ク 指定管理者は、自主事業を実施する場合は、あらかじめその内容を村と協議しなければならない。
- ケ 指定管理者の創意工夫による利用者サービス向上、効率的な運営、経費削減等につながる提案があった場合は、双方協議のうえ、村はその提案が妥当なものかを判断し、必要に応じて条例の改正を行うものとする。

（3）業務の一括再委託等の禁止

管理に係る業務を一括して他の者に委託し、または請負わせることはできない。ただし、業務の一部についてあらかじめ村が認めた場合はこの限りではない。

※管理の基準に関する細目的事項は、協議の上、協定で定める。

3 指定管理者が行う業務等

- （1）条例第3条各号に掲げる事業の実施に関する業務
- （2）宿泊交流館の使用の承認に関する業務
- （3）宿泊交流館の施設の利用に係る料金に関する業務
- （4）宿泊交流館の施設等維持及び修繕に関する業務
- （5）前号に掲げるもののほか、指定管理者が管理上必要と認める業務
- （6）その他、別紙仕様書に定めるとおり。

4 自主事業に関する業務の範囲

「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

である。施設の設置目的を効果的に達成し、利用者サービスの向上を図る観点から、次の事項に留意された上で、その内容を事業計画書により提案すること。なお、実施にあたっては事前に村の承認が必要となる。

ア　自主事業の実施により収入を得た場合、その収入は指定管理者の収入とする。なお、自主事業実施に要する経費は村が支払う指定管理料に含まない。

イ　自主事業の実施の可否は、施設の設置目的に照らして判断することになるが、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、実施を承認しないことがある。

ウ　自主事業が本来業務（指定管理業務）に支障を与え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る。

5 指定の期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日まで（3カ年）

ただし、管理を継続することが適当でないと認められるときは、指定を取り消す場合がある。

6 指定管理業務に要する経費

指定管理者は、利用料金収入及び村が支払う指定管理料により、管理運営を行うこと。

（1）利用料金制の採用

地方自治法第244条の2第8号で定める利用料金制を採用するため、施設等の利用者が支払う利用料金については、指定管理者自らの収入となる。

また、利用料金の額は、条例及び規則で定められている使用料の額の範囲内で、あらかじめ村長の承諾を得て、指定管理者が利用料金を定めることができる。

なお、条例第10条で規定する減免の対象者による利用については、公益上その他特別の理由があるものとして、利用料金を減額し、または免除すること。その場合の利用料金収入の減収分については、村が支払う指定管理料に含まれているものとして、別途補填はしない。

（2）指定管理料

指定期間に村が支払う指定管理料の額は、下記に定める基準価格の範囲内で、応募事業者から指定管理料の提案を求ることとする。なお、基準価格を超える提案があった場合には、失格となる場合があるため注意すること。

ア　基準価格の積算基礎には、人件費、物件費（消耗品費、光熱水費、設備保守点検費用・維持管理費用、修繕費等）、事務費等を含む。

（ア） 施設等の修繕について

- ・1件あたりの見積価格等が20万円を超えるものについては、村と指定管理者が協議を行い、村が必要と認めるものについては、毎年度に予算の範囲内で村が修繕を行う。修繕の実施時期は指定管理者との協議によること。

- ・1件あたりの見積価格等が20万円までのものについては、指定管理者が必要と認めるものについて、指定管理者の責任と経費負担において実施すること。

- ・指定管理者の管理上の瑕疵による施設等の損傷を修繕するときは、見積価格

等に関わらず指定管理者の経費負担で実施すること。

(イ) 備品等の取扱いについて

- ・現に使用中の村所有の備品については、指定管理者に無償で貸与する。
- ・貸与した備品等が経年劣化により管理運営業務の実施の用に供することができなくなった場合は、必要に応じて村と協議の上で購入又は調達する。
- ・指定管理者の故意又は過失により備品等を毀損滅失した場合は、使途の協議により、必要に応じて指定管理者の負担と責任により当該備品等を購入又は調達する。
- ・指定管理者が施設で必要と認める備品等を購入及び設置、使用する場合は、あらかじめ村と協議の上、自らの経費負担により、備品等を購入できる。この場合、当該備品の所有権は指定管理者に帰属する。

イ 村が支払う指定管理料の額は、提出される収支計画書等の内容を踏まえ、予算の範囲内で年度ごとに別途締結する協定で金額、支払時期、方法等を定め、指定管理料として指定管理者に支払う。

ウ 指定管理料の過不足については、原則的に指定管理料の精算は行わないものとする。よって、利用料金収入の増加や経費の節減など指定管理者の努力により生み出された剩余金については、年度末精算による返還は求めないため、休館日や開館時間の変更、自主事業の実施など、利用促進のための積極的な提案を求める。

また、利用料金収入の減少等により、経費に不足が生じた場合であっても増額は行わないため、事業計画・予算立案の際は注意すること。

エ 基準価格は以下のとおりだが、令和9年度に施設の修繕工事を予定しているため、工事における休業期間中の指定管理料については別途協議する。

オ 令和10年度の指定管理料について、本改修に伴い仕様の変更や新たな業務が発生した場合は、その費用及び対応について別途協議することとする。

基準価格 令和8年度 29,000千円（消費税及び地方消費税を含む）
基準価格 令和9年度 28,500千円（消費税及び地方消費税を含む）
基準価格 令和10年度 28,000千円（消費税及び地方消費税を含む）

7 応募資格

団体またはその代表者が次の項目に該当しないことが条件となる。

- (1) 法律行為を行う能力を有しない者
- (2) 破産者で復権を得ない者
- (3) 地方自治法施行令第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により葛尾村における一般競争入札等の参加を制限されている者
- (4) 地方自治法第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者
- (5) 会社更生法、民事再生法等の規定により更正または再生の手続きをしている者

- (6) 暴力団による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）も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団体
- (7) 政治団体（政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体およびこれに類する団体）
- (8) 宗教団体（宗教法人法第2条に規定する宗教団体およびこれに類する団体）
- (9) 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者
- (10) 施設を管理する際、資格、免許が必要な場合に、その資格を有していない者

8 提出書類

申請にあたっては、以下の書類を村に提出すること。なお、村が必要と認める場合は、追加資料の提出を求める場合がある。

- (1) 指定管理者指定申請書（別記様式）
- (2) 葛尾村宿泊交流館定管理者指定申請に関する宣誓書（様式1）
- (3) 定款、寄附行為又はこれらに準ずる規約を記載した書類
- (4) 法人にあっては法人登記簿謄本
- (5) 法人でない団体にあっては、団体の規約、役員の氏名及び住所を記載した書類
- (6) 印鑑証明書
- (7) 申請の日の属する事業年度の前事業年度における貸借対照表、収支決算書その他の団体の財務状況を明らかにする書類
- (8) 申請の日の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の団体の業務の内容を明らかにする書類
- (9) 宿泊交流館の指定管理者事業計画書（様式2）及び収支計画書（様式3）
- (10) 納税証明書
 - ア 消費税及び地方消費税について未納がないことの証明書
 - イ 福島県の県税（課税されていない者で県外に主たる事務所又は事業所を有する者にあっては、主たる事務所又は事業所の所在地の都道府県税）について未納がないことの証明書
 - ウ 葛尾村の村税（課税されていない者で村外に主たる事務所又は事業所を有する者にあっては、主たる事務所又は事業書の所在地の市町村税）について未納がないことの証明書
- (11) その他村長が必要と認める書類

9 質問事項の受付

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付ける。

- (1) 受付期間 令和8年1月15日（木）から令和8年1月23日（金）まで
- (2) 受付方法 質問書（様式4）に記入の上、メール、郵送又はFAXで提出
(電話、口頭による質問は受け付けません。)
- (3) 送付先 問い合わせ先と同じ
- (4) 回答方法 質問者へ個別に回答

10 現地説明会の実施有無

現地説明会は実施しない予定（必要な場合は事務担当までご連絡ください）

11 申請書提出先及び提出期間

(1) 提出先 葛尾村 地域振興課

〒979-1602 葛尾村大字落合字落合16番地

電話 0240-29-2113 FAX 0240-29-2123

(2) 提出期間 令和8年1月15日（木）から令和8年1月28日（水）まで
(土日祝日を除く。) 午前9時から午後5時まで

※ 郵送の場合、書留郵便により最終日の午後5時までに必着のこと。

※ FAX、電子メールでの提出は認めません。

(3) 提出部数 正本1部、副本1部

12 応募にあたっての留意事項

- (1) 提出書類のほかに、必要に応じて追加資料の提出を依頼する場合がある。
- (2) 提出書類及び追加資料は、返却しない。
- (3) 提出された書類は、必要に応じて複写を行う。(使用は村役場内及び選定委員会での検討に限ります。)
- (4) 提出書類及び追加資料は、葛尾村個人情報の保護に関する法律施行条例に基づき、公開する場合がある。
- (5) 提出期間の終了後における提出書類及び追加資料の再提出又は差替えは、原則として認めない。
- (6) 提出書類及び追加資料の作成並びに提出に要する費用は、すべて応募する申請者の負担となる。

13 選定方法

(1) 選定方法

申請書による書類審査を行い、当該審査を通過した者を対象に、村が設置する選定委員会による審査、評価に基づき、指定管理者の候補者を選定する。

(2) 選定基準

候補者の選定は、次に掲げる選定基準に基づき行う。なお、選定に伴う応募書類及び団体の審査は、書類審査及びプレゼン審査とする。

- ① 利用者の平等な利用が確保
- ② 施設の効用を最大限に発揮
- ③ 経費の縮減
- ④ 施設の適切な維持管理
- ⑤ 安定した管理に必要な人的、財政的基礎
- ⑥ 長期指定管理における展望
- ⑦ その他必要な事項

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場合がある。

- (1) 申請書の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかつたとき
- (2) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (3) 申請書に記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (4) 虚偽の内容が記載されているもの
- (5) その他、選定委員会で協議の結果、審査を行うにあたつて不適当と認められるもの

15 面接審査

令和8年2月5日（木）に実施（予定）

申請者である法人その他団体の代表者又は代理の方が出席すること。

（時間、場所については後日連絡します。）

16 選定結果

結果については、各申請者に文書で通知する。

17 添付資料・様式

【別添】せせらぎ荘図面

【別記様式】指定管理者指定申請書

【様式1】葛尾村宿泊交流館指定管理者指定申請に関する宣誓書

【様式2】葛尾村宿泊交流館指定管理者事業計画書

【様式3】葛尾村宿泊交流館管理業務の収支計画書

【様式4】葛尾村宿泊交流館指定管理者募集要項等に関する質問書

【資料】葛尾村宿泊交流館指定管理者仕様書

問い合わせ先

〒979-1602

福島県双葉郡葛尾村大字落合字落合16番地

葛尾村 地域振興課 地域づくり推進係 担当者 松本、杉本

電話 0240-29-2113 FAX 0240-29-2123

E-Mail kankou@vill.katsurao.lg.jp