

白河市複合施設 指定管理予定者等 募集要項

令和6年3月

白河市

目次

第1章 概要	1
1. 趣旨	1
2. 施設の概要	2
3. 位置付け・事業スケジュール.....	5
4. 留意事項	10
第2章 業務内容及び業務の基準・条件.....	11
1. 選定事業者が行う業務.....	11
2. 管理運営業務における施設の管理運営の基準及び条件.....	16
第3章 手続き	19
1. 募集	19
2. 応募	21
3. 審査・選定	24
4. 募集スケジュール.....	27
第4章 その他	28
1. 問い合わせ先	28
2. 様式	28
3. 別紙	28

第1章 概要

1. 趣旨

白河市では、市役所本庁舎に隣接する市民会館跡地に「生きがづくり」、「子育て支援」、「健康増進」、「交流」、「官民連携」の5つの機能を備えた複合施設の整備を進めております。

令和3年3月に「整備基本計画」を策定し、この整備基本計画を基礎として令和5年3月には「基本設計」を取りまとめ、令和5年度より「実施設計」及び「管理運営基本計画」の策定に着手し、令和6年度中の着工を予定しております。

本施設は、温かくて安心感のある、誰もが気軽に立ち寄ることができ、訪れるみんなが笑顔になれる、そのような思いを込めて「みんなの笑顔がつながるほっとスペース」を整備コンセプトとして定めています。

「みんな」が利用する施設の実現に向け、民間事業者の保有するノウハウを最大限活用し、魅力的かつ効果的な運営の視点を取り込むため、施設の開館準備業務及び管理運営業務を担う予定の事業者を公募型のプロポーザルにより募集します。

2. 施設の概要

(1) 施設名 白河市複合施設（※正式名称未定）

(2) 所在地 福島県白河市手代町 22-1 ほか

(3) 建築概要

① 敷地面積 約 15,733.4 m²（計画地面積 5,137.23 m²）

② 建築面積 約 2,800 m²

③ 延床面積 約 5,110 m²

④ 構造 鉄骨造

⑤ 階数 地上 3 階

⑥ 駐車台数 約 300 台

（本庁舎北側約 90 台、立体駐車場約 190 台、複合施設駐車場約 20 台）

(4) 導入機能

<p>生きがいつくり機能</p>	<p>公民館機能を含んだ生涯学習の拠点として「生涯学習センター(仮称)」を整備します。</p> <p>【主な諸室】 多目的ルーム、音楽ルーム、工作室、研修室、クッキングルーム、学習ルーム、ミーティングルーム など</p>
<p>子育て支援機能</p>	<p>ファミリーサポートセンター、ホームスタート、キッズパーク（屋内遊び場）、子育て広場、託児スペース（一時預かり）を含む「子育て支援センター(仮称)」と、妊娠・出産・子育てに関するワンストップの支援拠点として、幅広く相談対応や支援、情報提供を行う「白河っ子応援センター(ぽっかぽか)」を整備します。</p> <p>【主な諸室】 ・子育て支援センター（ファミリーサポートセンター、ホームスタート、子育てひろば、キッズパーク、託児スペース） ・白河っ子応援センター（ぽっかぽか）（窓口、執務室、相談室、発達支援室、キッズスペース）</p>
<p>健康増進機能</p>	<p>全世代の市民の心と体の健康づくりを支える拠点として「中央保健センター」を移転整備し、既存施設の機能を引き継ぎます。</p> <p>【主な諸室】 総合健診室、検査室、健診待合室、診察室、健診準備室、バックヤード、執務室、健康相談室</p>
<p>交流機能</p>	<p>市民が集える場所として、市民交流スペース、市民交流ルームなどを整備します。</p> <p>【主な諸室等】 総合案内、市民交流スペース、市民交流ルーム、ラウンジ、学習スペース、市民の広場</p>

官民連携機能	民間事業者のノウハウを活用し、仕事と家事・育児の両立を目指す女性等が調和を取りながら働けるよう、不安解消や仲間づくり、就労の支援を行う「女性サポートステーション（仮称）」のほか、来訪者がほっとくつろげるスペースとして「カフェ」を整備します。 【主な諸室】 女性サポートステーション（仮称）、カフェ
その他共用部	【主な諸室等】 倉庫、トイレ、更衣室、給湯・休憩室、機械室、エレベーターなど

(5) 管理運営の方針

① 休館日・開館時間

現時点における休館日・開館時間は以下のとおりであり、現在、管理運営基本計画において検討を進めています。

施設機能	休館日	開館時間
全館	年末年始（12月29日～1月3日）※1	8時30分～22時
生涯学習センター（仮称）	年末年始（12月29日～1月3日）※1	8時30分～22時
子育て支援センター（仮称）	年末年始（12月29日～1月3日）	8時30分～18時
受付窓口	上記に加え、 火・水・木曜日のいずれか1日の 設定を検討	8時30分～18時
託児スペース（一時預かり）		7時～20時 ※2
キッズパーク		10時～18時 ※3
白河っ子応援センター「ぼっかぼか」	①土・日・祝日 ②年末年始	8時30分～17時15分
中央保健センター	①土・日・祝日 ②年末年始	8時30分～17時15分
総合案内・市民交流スペース（仮称）・ 市民交流ルーム（仮称）・学習スペース	（全館と同じ）	（全館と同じ）
女性サポートステーション（仮称）	①土・日・祝日 ②年末年始	9時～18時
カフェ	年末年始（12月29日～1月3日）※1	施設全体の開館時間内において、カフェ事業者との協議により決定
その他の共用スペース（廊下、トイレ等）	（全館と同じ）	（全館と同じ）
市民の広場（貸出を想定する時間帯）	（全館と同じ）	（全館と同じ）

※1 これとは別に、施設メンテナンス等による臨時休館をする場合があります。

※2 原則、事前予約制として対応します。

※3 時間単位の入替制とします。

② 利用料金

以下の考え方に基づき、適切な受益者負担の観点から、管理運営基本計画において検討を進めています。

- ・ 公共施設の料金については、サービス利用者と未利用者との負担を公平に扱う観点から徴収されるもので、サービスの公共性の程度に基づき、利用者が負担すべき部分と税等で負担すべき部分を考える必要があります。(受益者負担の原則)
- ・ 料金を徴収する施設等は、利用者に利用の選択権があり、利用しない者との負担の公平性への配慮から、適正な料金設定が必要だと考えられます。(負担の公平性)

※詳細については、別紙1「複合施設整備基本設計(概要版)」、別紙2「複合施設整備実施設計平面計画(案)」、別紙3「複合施設管理運営基本計画中間案」、別紙12「複合施設機能別諸室等一覧(令和6年3月時点)」をご覧ください。

3. 位置付け・事業スケジュール

(1) 本募集の位置付け

本募集は、複合施設に係る「開館準備業務」、「管理運営業務」及び「附帯業務」における優先交渉権者を公募型プロポーザルにより選定するものです。

(2) 事業者の立場と契約上の位置付け

① 応募者

本募集に応募する事業者を「応募者」とします。なお、本募集における応募資格及び応募手続きについては、「第3章 手続き」によるものとします。

② 優先交渉権者

本募集を経て、選定された応募者を「優先交渉権者」とします。

③ 選定事業者

市と覚書を締結した優先交渉権者を「選定事業者」とします。

④ 開館準備業務実施者

選定事業者のうち、開館準備業務を担う者を「開館準備業務実施者」とします。

⑤ 指定管理予定者・指定管理候補者・指定管理者

選定事業者のうち、開館後に指定管理者として施設の管理運営業務を行う予定の者を「指定管理予定者」とします。指定管理予定者が、市指定管理者審査会による審査により選定された場合「指定管理候補者」となり、指定管理候補者が市議会による指定管理者指定の議決を受けた後、本市と基本協定を締結し、この基本協定に定める指定管理期間の開始後に「指定管理者」となるものとします。

⑥ 附帯業務運営事業者

選定事業者のうち、附帯業務の運営を担う者を「附帯業務運営事業者」とします。附帯業務運営事業者は、カフェ占有部分について行政財産目的外使用許可を受け、内装等のC工事を行い、カフェを運営するものとします。運営にあたっての条件等については、「第2章 業務内容及び業務の基準・条件、1. 選定事業者が行う業務、(3) 附帯業務」によるものとします。

(3) 契約等の位置付け

① 覚書

(ア) 覚書の締結

優先交渉権者は、開館準備業務委託契約の締結、本市が行う指定管理者の指定及び附帯業務に係る行政財産の使用許可（以下これらを「各種契約等」という。）に関し、基本的事項を規定した覚書（別紙4 覚書（案）を参照）を締結するものとします。

(イ) 覚書の当事者

覚書の当事者は、本市及び優先交渉権者とします。優先交渉権者が単独の法人その他団体（以下「団体等」という。）の場合は、当該団体等と締結します。優先交渉権者がグループとなる場合は、その代表団体及び構成団体の全てと覚書を交わすものと

ます。

(ウ) 覚書の期間

覚書の存続期間は、覚書の締結の日から複合施設の指定管理者の指定期間が満了する日までとします。

(エ) 他の契約との関係

覚書が解除された場合、各種契約等は全て解除（又は指定の取消し等）されるものとします。

また、「3. 位置付け・契約スケジュール、(3) 契約等の位置付け、③指定管理者の指定」における複合施設の指定管理者の指定及び開館準備業務の予算措置について、議会の議決が得られなかった場合、覚書を解除するものとします。各種契約等に履行完了部分のある場合については、それぞれ清算を行います。それ以外については本市及び選定事業者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

② 開館準備業務委託契約

(ア) 開館準備業務委託契約の締結

覚書の締結後、本市と選定事業者のうち開館準備業務委託契約の当事者となる者は、開館準備業務に係る委託契約（別紙 5 開館準備業務委託契約書（案）、別紙 6 開館準備業務委託仕様書（案）を参照）を締結するものとします。

(イ) 契約の当事者

契約の当事者は、本市及び選定事業者のうち開館準備業務委託契約の当事者となる者となります。契約の当事者は、覚書締結時に定めるものとします。なお、「3. 位置付け・契約スケジュール、(3) 契約等の位置付け、③指定管理者の指定」の指定管理者の当事者となる者は、必ず開館準備業務委託契約の当事者となることとします。

(ウ) 契約保証金

契約の締結にあたり、業務委託料の 10 分の 1 以上の契約保証金等を納めることとします。ただし、白河市財務規則（平成 17 年白河市規則第 37 号）第 98 条各号に該当するときは、契約保証金の納付を免除するものとします。

(エ) 他の契約との関係

開館準備業務委託契約が開館準備業務実施者の責めに帰すべき事由により解除された場合、本市は覚書を解除できるものとします。また、「3. 位置付け・契約スケジュール、(3) 契約等の位置付け、③指定管理者の指定」の複合施設の指定管理者の指定に至らなかった場合は、開館準備業務委託契約を解除の上、既に履行された部分について協議の上、清算をするものとします。

③ 指定管理者の指定

(ア) 指定管理者の指定

覚書の締結後、市は、選定事業者のうち指定管理者の当事者となる者について、指定管理者の指定手続を行います。指定管理者の指定については、議会の議決を経て、令和 7 年度中を予定しています。議決後に本市と指定管理候補者との間で基本協定（別紙 7 基本協定書（案）を参照）、を締結し、指定管理業務年度ごとに年度協定（別紙 8 年度協

定書（案）、別紙9 複合施設管理仕様書（案）を参照）を締結するものとします。

(イ) 指定を受ける者

指定管理者の指定を受ける者は、選定事業者のうち指定管理者の当事者となる者とし、覚書締結時に定めるものとします。なお、複数の者が指定管理者となる場合は、共同事業者を組成していただきます。詳細は、覚書の締結時に協議にて定めるものとします。

(ウ) 他の契約との関係

指定管理者の責めに帰すべき事由により、本市が指定の取消しの処分を行った場合、本市は覚書を解除できるものとします。なお、指定管理者の指定について、市議会の議決が得られなかった場合は、本市は指定管理者の指定を行いません。この場合において、本市及び指定管理候補者は、互いの相手方に損害賠償の請求等を行わないものとします。

④ 附帯業務に係る行政財産の使用許可

(ア) 許可手続き

覚書の締結後、本市は、選定事業者のうち附帯業務の当事者となる者に対して、行政財産の使用許可に係る手続きを行うものとします。

(イ) 使用許可を受ける者

使用許可を受ける者は、選定事業者のうち附帯業務の当事者となる者とし、附帯業務の当事者は、覚書締結時に定めるものとします。

なお、覚書締結時における当該当事者を代表団体等とし、実際の運営については他の事業者へ委託することも可能としますが、この場合、代表団体等が他の事業者に代わって全ての責任を負うものとします。

(ウ) 許可条件

- ・ 使用料は、白河市行政財産使用料条例（平成17年白河市条例第53号）の規定によって行います。
- ・ 使用料が改定された場合、改定後の使用料に従うものとします。
- ・ 使用許可の権限等は、第三者に譲渡することはできません。
- ・ その他附帯業務の基準及び条件については、「第2章 業務の内容及び業務の基準・条件、1. 選定事業者が行う業務、(3) 附帯業務」によるものとします。

(エ) 他の契約等との関係

附帯業務運営事業者が「3. 位置付け・契約スケジュール、(3) 契約等の位置付け、③指定管理者の指定」の複合施設の指定管理者（又は指定管理者の候補者）の地位を喪失した場合（複合施設の指定管理者の指定前に覚書が解除された場合、複合施設の指定管理者の指定を受けられなかった場合等をいいます。）、行政財産の使用許可を行わず、許可後の場合はこれを取り消すことがあります。また、指定管理者の責めに帰すべき事由により、本市が複合施設の指定の取消しの処分を行ったとき、附帯業務の使用許可を取り消す場合があります。

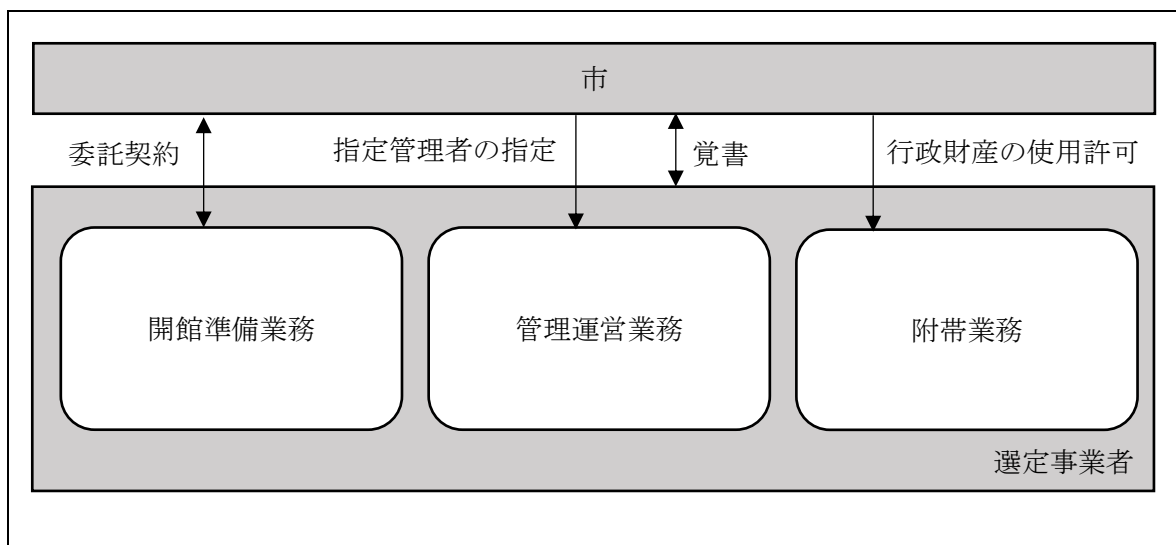
附帯業務が、附帯業務運営事業者の責めに帰すべき事由により中止（行政財産の使用許可の取消し）となり、その事由が悪質と判断される場合、複合施設の指定管理者の指定を取り消す場合があります。なお、「悪質な事由」とは、以下に掲げるものを想定して

います。

- ・ 正当な理由なく附帯業務を営業せず、本市の催告にも応じないとき。
- ・ 本市と必要な協議を経ることなく、営業形態（営業内容、営業時間等）を無断で変更したとき。
- ・ 本市の催告にかかわらず、必要な報告等を行わないとき。
- ・ 法令違反や食中毒事故を複数回起こすなど、店舗運営の信用性を著しく損なう事象が発生し、改善の見込みがないと判断されるとき。

（４） 参考図表等

■ 契約等のイメージ



■ 開館準備業務・管理運営業務 想定スケジュール

令和6年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 指定管理予定者等の募集（公募型プロポーザル） ・ 覚書の締結 ・ 開館準備業務委託契約の締結、開館準備業務の実施
令和7年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開館準備業務の実施 ・ 施設設置条例の制定 ・ 市指定管理者審査会における指定管理候補者の選定 ・ 議会の議決による指定管理者の指定 ・ 指定管理者の指定に係る基本協定の締結
令和8年度	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開館準備業務の実施
令和9年度～	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年度協定の締結 ・ （開館後）管理運営業務

■複合施設整備事業 想定スケジュール

区分	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度～
実施設計	■			
管理運営基本計画	■			
建設工事		■		
開館準備業務	■			
管理運営業務				■

4. 留意事項

(1) 指定管理予定者、指定管理候補者の選定及び指定管理者の指定

指定管理予定者が指定管理者となるためには、市指定管理者審査会による審査により「指定管理候補者」として選定され、議会の議決による「指定管理者の指定」の後、本市と基本協定を締結する必要があります。

このため、市指定管理者審査会で指定管理候補者として選定されない場合や、議会の指定管理者指定の議決が得られない場合のほか、指定管理者として著しく不相当と認められる事情が生じた場合などには指定管理者に指定されません。なお、これらのケースにより指定管理候補者に選定されない場合または指定管理者に指定されない場合については、市、指定管理予定者または指定管理候補者の双方が互いに賠償等を請求しないものとします。

(2) 管理運営業務等の範囲

本募集における管理運営業務及び附帯業務の範囲は、生きがづくり機能の「(仮称)生涯学習センター」、交流機能の「総合案内」、「市民交流スペース」、「市民交流ルーム」、「学習スペース」、「市民の広場(仮称)」における管理運営及び官民連携機能の「カフェ」における管理運営・清掃警備です。

現時点で民間事業者に担っていただくことを想定しているものとして、子育て支援機能における「子育て支援センター(仮称)」や官民連携機能における「女性サポートステーション(仮称)」の管理運営、カフェの清掃警備を除いた全館の維持管理業務がありますが、これらは本募集とは別に事業者を選定する予定です。

■管理運営手法区分のイメージ(案)

機能		運営業務	維持管理業務	
			保守管理	清掃警備
交流機能	総合案内、市民交流スペース・ルーム、学習スペース、市民の広場	指定管理	指定管理または業務委託	
生きがづくり機能	生涯学習センター(仮称)			
子育て支援機能	子育て支援センター(仮称)	指定管理または業務委託		
	白河っ子応援センター	直営		
健康増進機能	中央保健センター	直営		
官民連携機能	女性サポートステーション(仮称)	指定管理または業務委託		
	カフェ	附帯業務	附帯業務	

※太枠内が本募集における管理運営業務等の範囲です。

第2章 業務内容及び業務の基準・条件

1. 選定事業者が行う業務

(1) 開館準備業務

① 概要

施設愛称募集業務の支援やイベントの開催のほか、運営マニュアルの作成や施設予約システムの構築など、複合施設の開館に向けて必要な準備業務を行うもの。

② 業務期間

令和6年6月頃から令和9年3月頃まで

(※年度ごとの契約を予定しています。)

③ 委託料

令和6年度	【提案上限額】7,864,000円(税込)
令和7年度	未定(協議により決定)
令和8年度	未定(協議により決定)

④ 業務内容等

現時点で想定している業務内容及び実施スケジュールについては、以下のとおりです。

なお、詳細については応募者の提案事項も踏まえ、開館準備業務実施者と市が協議し決定するものとします。

令和6年度	(ア)設計デザインに対する助言、工事における整合化支援業務 ・施設の空間デザインや備品及びサイン等のデザインに関して、市へ助言を行う。 ・建設工事における工程会議等に参加し進捗状況を把握するとともに、現場における変更等に対する施設コンセプトとの整合化のほか、カフェ事業における連絡調整を行う。 (イ)備品選定支援業務 ・施設全体のデザインやコンセプトに合致する備品の選定について、市へ助言を行う。 (ウ)管理運営基本計画策定に対するアドバイザー業務 ・複合施設の管理運営の基本的事項を取りまとめた管理運営基本計画の策定に際し、市へ指定管理予定者の視点から必要な助言を行う。 (エ)愛称募集に関する支援業務 ・市が実施する施設の愛称募集について、募集要項や広報媒体の作成など必要な支援を行う。
-------	---

<p>令和7年度 ・ 令和8年度</p>	<p>(オ)パンフレット、施設ホームページ制作、工事進捗状況等の広報 宣伝業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設広報用のパンフレット、利用案内、施設ホームページの制作を行う。 ・工事の進捗状況についてホームページやSNS等で広報するとともに、現場見学ツアーを企画運営する。 <p>(カ)施設予約システムの整備、利用者説明会の開催、運営マニュアルの作成等業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の開館に向けて、施設予約システムの構築及び施設利用者を対象とした説明会を開催する。 ・運営スタッフ向けの運営マニュアルの作成のほか、開館に向けた運営スタッフの研修、習熟訓練を実施する。 ・施設オープン前に利用受付を開始する。 <p>(キ)初年度の運営計画、プレイベント・開館記念事業・オープニングイベントの企画運営業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・初年度に実施する生涯学習講座等の企画を行う。 ・施設開館前のプレイベントや開館記念事業のほか、施設開館時のオープニングイベントを企画運営する。
	<p>(ク)応募者による提案業務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記(ア)から(キ)までの業務のほか、施設開館に向けて必要な業務

⑤ 留意事項

本業務を包括的に第三者に委託又は請け負わせることはできないものとします。ただし、業務の一部については、専門業者等に委託又は請け負わせることは可能としますが、業務範囲及び事業者について、事前に本市の承諾を得ることとします。

(2) 管理運営業務

① 概要

生きがいがづくり機能の「(仮称)生涯学習センター」、交流機能の「総合案内」、「市民交流スペース」、「市民交流ルーム」、「学習スペース」、「市民の広場(仮称)」における管理運営を指定管理者制度により行うもの。

② 業務期間

複合施設開館から5年間を予定

③ 指定管理料

応募者の提案内容及び「複合施設整備実施設計」、「複合施設管理運営基本計画」の策定後に市が試算する施設のランニングコスト等を踏まえ、指定管理予定者との協議により決定するものとします。

④ 業務内容

(ア) 生涯学習センター(仮称)の管理運営

- ・ 生涯学習講座等の開催
管理運営業務として、現時点で市が中央公民館等で実施している講座等の生涯学習事業を開催するほか、各種イベントを企画し実施すること。
施設の効用を高めるために、指定管理者の責任において自主事業を企画し実施すること。
- ・ 貸館事業（利用受付・案内・貸出・料金收受）
施設予約システムを用いて、利用申請の受付や許可を行うこと。
条例に基づき、使用料を徴収すること。
- ・ 市民の交流支援（施設利用者に対する支援）
市民活動全般をサポートする「コミュニティマネージャー」を配置し、サークル活動やボランティア活動といった交流を目的とした活動の企画相談、団体間の交流を図ること。
- ・ 広報、情報発信業務
企画や講座の案内を作成し、配布、掲示を行うこと。
施設ホームページの更新を行うこと。

（イ）交流機能の管理運営

- ・ 総合案内の運営
貸室の空き状況等の情報を分かりやすく提供するだけでなく、講座やイベントへの参加を提案し、交流のきっかけづくりを行うこと。
利用者の立場に立った施設の利用提案、参加を促すなど利用者に寄り添った活動を行う「コンシェルジュスタッフ」を配置すること。
- ・ 市民交流スペース・ルーム（仮称）、学習スペースの運営
だれでも自由に利用できるスペースを設け、居心地の良い空間づくりを行うこと。
学習スペースは、会話を楽しみながら学習ができる場所として運営すること。
- ・ 市民の広場（仮称）の運営
キッチンカーやマルシェの開催など幅広い用途での貸出しを行うこと。
- ・ 各種イベントの開催
管理運営業務または自主事業により季節ごとのイベント等を開催すること。

⑤ 留意事項

詳細な業務内容については、応募者の提案事項も踏まえ、指定管理予定者と市が協議し、決定するものとします。

（３） 附帯業務

① カフェの管理運営・維持管理

カフェは複合施設の管理運営を妨げない範囲において、以下に示す条件で附帯業務運営事業者の責任により自主事業として行うものとします。なお、公共施設内のカフェであることを念頭に置き、各機能と連携が図れるような工夫を行ってください。

（ア）運営について

- ・ フランチャイズによる運営、個人店による運営など、運営方法の別は問いません。
- ・ 原則、複合施設の開館時間中は営業するものとします。
- ・ 飲料のほか、軽食または菓子類を提供するものとします。
- ・ カフェ占有部分における清掃・警備業務を行うものとします。

(イ) 運営経費、収支等について

- ・ カフェは独立採算とします。
- ・ 原則、行政財産の目的外使用として、白河市行政財産使用料条例（平成 17 年白河市条例第 53 号）に基づき算定したカフェ占有部分における行政財産使用料を納めていただきます。なお、天災など不可抗力に起因する理由等で使用できない場合は、必要に応じて使用料の額の変更（既納の使用料を除く。）を行うものとします。

また、使用料の額については、建設工事を発注し、施設の整備費の額が明らかとなった時点で協議し、定めるものとします。

■ 白河市行政財産使用料条例（平成 17 年白河市条例第 53 号）別表

<p>【建物の使用料】</p> <p>次の算式により算出された額</p> $\frac{(\text{建物の再建築価格} \times 12 \times \text{使用許可日数} \times \text{使用許可面積})}{(\text{財産台帳面積} \times 100 \times 365 \text{ (又は 366)})}$
--

- ・ 収益は附帯業務運営事業者の収入とし、商品の価格は附帯業務実施事業者が任意に設定できるものとします。
- ・ カフェによる収入が支出を上回った場合であっても、市は附帯業務運営事業者に対して還元を求めません。同様に収入が支出を下回った場合であっても、市は補てんを行いません。

(ウ) 工事について

- ・ カフェの整備については、建物の躯体、空調設備、給排水設備等のいわゆる A 及び B 工事については市が負担し、内装等のいわゆる C 工事、その他カフェ事業の実施に必要な経費については、全て附帯業務運営事業者が負担するものとします。なお、詳細については、本市と運営事業者との間で協議の上、定めるものとします。
- ・ 厨房機器、カウンター、サイン、看板の設置に係る費用については、運営事業者の負担とします。
- ・ 最終的な工事区分については、行政財産の目的外使用の許可の前に、市と附帯業務運営事業者及び市が別途委託する者（工事業者等）と協議により定めます。
- ・ 市の工事にて、電力・給排水・ガス供給対応を行い、子メーターを設置します。光熱水費の支払いは、附帯業務運営事業者にて行うものとします。

(エ) その他

- ・ カフェが終了した場合や使用許可を取り消された場合は、附帯業務運営事業者の負担により原状回復するものとします。

② その他附帯業務

「①カフェの管理運営・維持管理」とは別に「自主事業」として、施設の有効性を高めると認められる附帯業務の実施について、提案できるものとします。

2. 管理運営業務における施設の管理運営の基準及び条件

(1) 指定管理料

① 指定管理料の考え方

指定管理料は、指定管理者が当該施設の管理運営を行うために必要な経費から収入を差し引いた額（自主事業分を除く）とします。

② 事業の種類

市が指定管理者に実施を委託する「指定委託事業」については、指定管理者制度による管理運営業務と位置付け、その経費を指定管理料で見込むものとします。

また、指定管理者が独自に企画し実施するイベント等のうち、その内容が施設の設置目的やコンセプト、運営方針等に合致するイベント等で、実費以上の料金徴収を行わないものについても管理運営業務と位置付け、その経費については指定管理料で見込むものとします。

一方、指定管理者が独自に企画し実施するもののうち、実費以上の料金徴収を行う「自主事業」については、実施による収益や損失に対しては指定管理料を充当しません。なお、自主事業を行うために複合施設を利用する場合における施設の使用料については、指定管理者であっても負担するものとします。

③ 光熱水費

光熱水費については、年度終了後にその過不足額を実費精算する方法や本市が直接負担する方法等がありますが、詳細は協議により決定するものとします。

なお、カフェにおける光熱水費の取扱いについては、「1. 選定事業者が行う業務、(3) 附帯業務」によるものとします。

④ 精算

指定管理者の決算（光熱水費を除く）において、収入が支出を上回った場合であっても本市は指定管理者に対して精算による返還は求めず、同様に収入が支出を下回った場合であっても、不足額の補てんは、天災など不可抗力に起因するものを除いて、原則として行わないものとします。

ただし、経営努力とは別の要因により収入が増加する又は支出が減少する、事業計画が変更になる、指定委託事業を実施しない、備品購入費等の執行残が生じるなどにより指定管理料が過剰と判断される場合には、公正・公平性の観点から精算の対象とするものとします。

(2) 利用料

利用料については全て指定管理者の収入とし、利用料の額については条例に定める額の範囲内で指定管理者が市長の承認を得て定めるものとします。現時点における利用料金の考え方については、「第1章概要、2. 施設の概要、(5) 管理運営の方針、②利用料金」及び別紙2「複合施設管理運営基本計画（案）」をご覧ください。なお、条例の制定は、令和7年度中を予定しています。

なお、カフェにおける商品の価格については、「1. 選定事業者が行う業務、(3) 附帯業務」

によるものとします。

(3) 休館日・開館時間

応募者の提案事項としますが、原則、「第1章概要、2.施設の概要、(5)管理運営の方針、①休館日・開館時間」に示す休館日より多く設定することや開館時間を短く設定することはできないものとします。

(4) 事業費・コストの削減

公共施設であることに十分留意し、最少の経費で最大の効果をあげられるような提案を行うものとします。また、本市の財政状況等も踏まえ、コスト削減の観点から、協定締結にあたっては本市と十分な協議を行うものとします。

(5) リスクと責任分担

想定されるリスク（責任分担）については、別紙10「費用及びリスク分担表」によることとします。なお、基本協定書に記載する事項及びリスク分担表以外の事項について、疑義が生じた場合は、双方の協議によることとします。

(6) 関係法令の遵守

指定管理者は、以下に示す法令等を遵守し、全ての関連施行令、規則等についても最新のものに従い、管理運営業務を行うものとします。

- ① 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ② 著作権法（昭和45年法律第48号）
- ③ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- ④ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- ⑤ 労働組合法（昭和24年法律第174号）
- ⑥ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ⑦ 最低賃金法（昭和34年法律第137号）
- ⑧ 労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の保護等に関する法律（昭和60年法律第88号）
- ⑨ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ⑩ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ⑪ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ⑫ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ⑬ 警備業法（昭和47年法律第117号）
- ⑭ 白河市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年白河市条例第3号）
- ⑮ 白河市情報公開条例（平成17年白河市条例第19号）
- ⑯ 白河市暴力団排除条例（平成24年白河市条例第31号）
- ⑰ その他業務の実施に係る法令、条例

第3章 手続き

1. 募集

(1) 募集要項の公表・配布

① 期間

令和6年5月2日（木） 午後5時15分まで

② 公表・配付の方法

白河市役所本庁舎3階地域拠点整備室窓口のほか、白河市公式ホームページで公表します。

- 白河市公式ホームページ：<https://www.city.shirakawa.fukushima.jp/>
「トップページ」⇒「(ページ上部) 市政情報」⇒「複合施設」

(2) 参加意向の表明・取下げ

① 参加意向表明書の提出

本募集に参加意向がある場合は、下記により参加意向表明書を提出してください。

(ア) 提出するもの

様式1 参加意向表明書

(イ) 提出期限

令和6年5月2日（木） 午後5時15分まで

(ウ) 提出先

白河市長公室地域拠点整備室宛て、下記アドレスへ電子メールで提出してください。

なお、形式は「PDF形式」としてください。

- 提出先メールアドレス：k-chiiki@city.shirakawa.fukushima.jp

② 参加意向表明の取下げ

本募集への参加を取りやめる場合は、下記により辞退届を提出してください。なお、参加を取りやめることで応募者に一切不利益は生じません。

(ア) 提出するもの

様式2 辞退届

(イ) 提出期限

令和6年5月13日（月） 午後5時15分まで

(ウ) 提出先

白河市長公室地域拠点整備室宛て、下記アドレスへ電子メールで提出してください。

なお、形式は全て「PDF形式」としてください。

- 提出先メールアドレス：k-chiiki@city.shirakawa.fukushima.jp

(3) 質問の受付・回答

本募集に関する質問及びその回答については、以下のとおりとします。なお、質問については、参加意向表明書の提出があった者からのみ受け付けるものとしますので、本募集に関して質問がある場合には、あわせて参加意向表明書の提出をお願いします。

① 質問の受付

(ア) 提出するもの

様式 3 質問書

(イ) 提出期限

令和 6 年 4 月 11 日 (木) 午後 5 時 15 分まで

(ウ) 提出先

白河市市長公室地域拠点整備室宛て、下記アドレスへ電子メールで提出してください。
なお、形式は「PDF 形式」としてください。

➤ 提出先メールアドレス : k-chiiki@city.shirakawa.fukushima.jp

② 質問への回答

令和 6 年 4 月 19 日 (金) 頃に白河市公式ホームページへ回答を一括掲載します。質問者へ個別にお知らせはしませんので、ご注意ください。

➤ 白河市公式ホームページ : <https://www.city.shirakawa.fukushima.jp/>
「トップページ」 ⇒ 「(ページ上部) 市政情報」 ⇒ 「複合施設」

(4) 現地説明会

本事業及び本募集に関して、現地説明会を下記の日程で開催します。

① 日時

令和 6 年 4 月 9 日 (火) 午後 1 時 30 分から午後 3 時 30 分まで

② 場所

「白河市役所本庁舎 5 階正庁」及び「複合施設建設予定地」
(福島県白河市八幡小路 7-1)

③ 申込方法

令和 6 年 4 月 8 日 (月) までに下記専用フォーム (LoGo フォーム) からお申込みください。
なお、1 事業者あたり 3 名までの参加とします。

➤ URL : <https://logoform.jp/form/D3uQ/524938>



2. 応募

(1) 応募資格

本募集における応募者は、団体等であって、以下の全ての要件を満たすものとします。

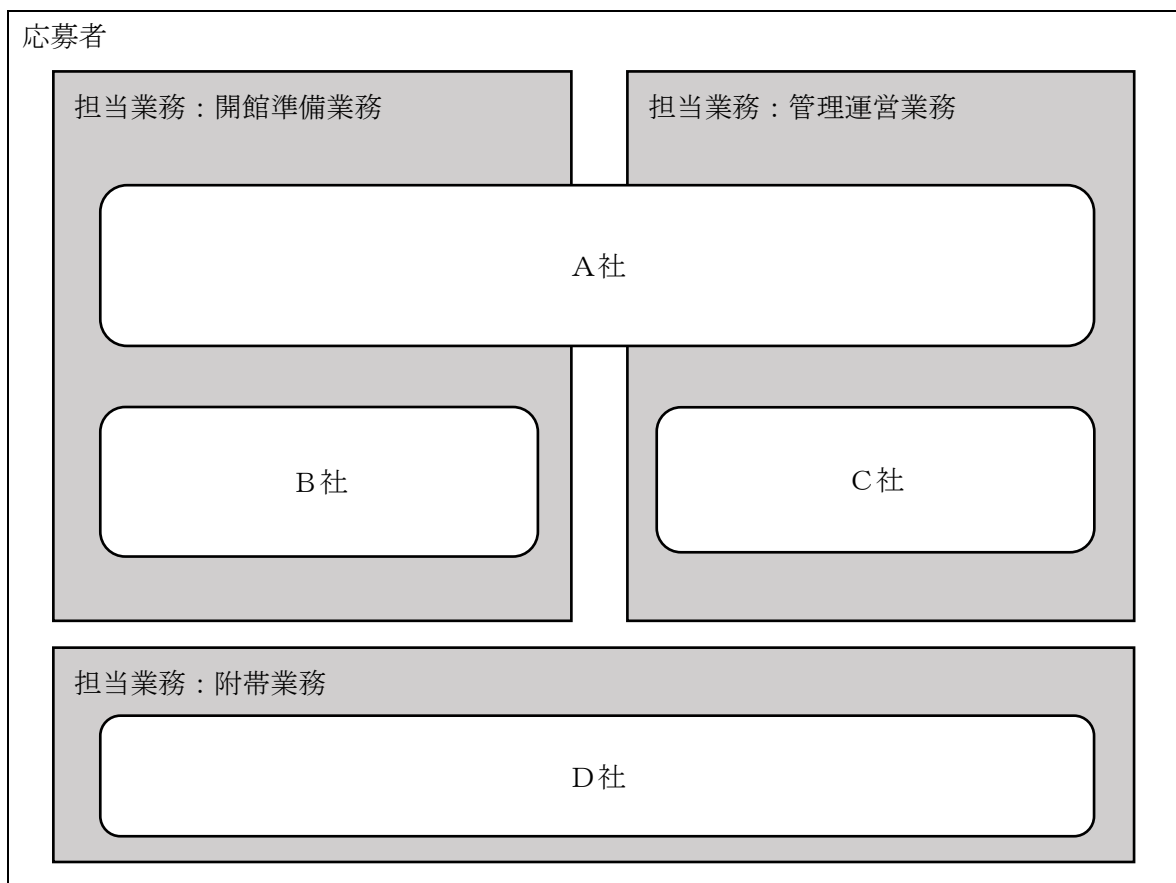
複数の団体等で構成するグループでの応募も可能としますが、この場合においても、構成する団体等ごとに以下の全ての要件を満たすとともに、グループを代表する団体等を定めていただきます。

また、グループの各構成団体等は、本公募において単独で申請することや他のグループの構成団体等となることはできません。

なお、グループを代表する団体等の担当業務は、開館準備業務と管理運営業務を必ず兼ねるものとします。

- ① 安定かつ健全な財務能力を有すること。
- ② 管理運営業務を担う団体等にあつては、指定期間中、安定して施設を管理運営できること。
- ③ 業務実施にあたり必要な人材については、可能な限り市内から雇用する方針であること。

■グループによる応募の例



※上記の例の場合、代表団体等となれるのは「開館準備業務」と「管理運営業務」を兼ねているA社のみとなります。

※上記は一例です。単独の団体等による応募も可能です。

(2) 欠格事由

以下のいずれかに該当する場合は、応募することができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する。
- ② 本市から工事又は物品の指名停止措置を受けている。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は、民事再生法（平成 11 年法律 225 号）の規定に基づく再生手続の申立ての事実があるものにあつては、当該申立てに基づく更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けていない。
- ④ 法人等の代表者が破産者、法律行為能力を有しないもの又は禁錮刑以上の刑（執行猶予を含む。）に処せられている。
- ⑤ 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。）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の下にある団体であること。
- ⑥ 直近 2 年間に於いて、法人等又は法人等の役員が国税、都道府県税又は市町村税を滞納している。

(3) 応募

本募集へ応募する場合は、「1. 募集、(2) 参加意向の表明・取下げ、① 参加意向表明書の提出」により参加表明書を提出のうえ、下記の書類を期限までに提出してください。期限後の提出は、いかなる場合でも受け付けません。使用する言語、通貨及び単位は、それぞれ日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法に定める単位としてください。

① 提出するもの

(ア) 様式 4 企画提案書

行が不足する場合は適宜追加すること。ただし、様式 4 全体で 20 頁以内（紙媒体の場合は両面印刷で 10 枚以内） とすること。

(イ) 様式 5 グループ構成確認書（グループで応募する場合のみ提出）

(ウ) 様式 6 委任状（グループで応募する場合のみ提出）

(エ) 様式 7 誓約書（※）

(オ) 様式 8 業務実績報告書（※）

(カ) 様式 9 会社概要書（※）

(キ) 定款（※）

(ク) 経営状況に関する書類（※）

- ・ 過去 2 事業年度分の貸借対照表及び財産目録またはこれに準ずる書類
- ・ 過去 2 事業年度分の損益計算書またはこれに準ずる書類
- ・ 前事業年度の事業報告書

※グループで応募する場合は、構成する団体等のものもあわせて提出すること。

② 提出期限

(ア) 電子メール

令和6年5月13日（月） 午後5時15分まで

(イ) 紙媒体（直接持参または郵送等による送付）

令和6年5月13日（月） 消印有効

③ 提出方法

以下により、「電子メール」及び「紙媒体」の両方で提出してください。

(ア) 電子メール

白河市長公室地域拠点整備室宛て、下記アドレスへ電子メールで提出してください。

なお、全て「PDF形式」としてください。

➤ 提出先メールアドレス：k-chiiki@city.shirakawa.fukushima.jp

(イ) 紙媒体（直接持参または郵送等による送付）

正本1部、副本14部を持参または送付してください。

➤ 送付先：961-8602 白河市八幡小路7番地1 白河市役所地域拠点整備室宛て

(4) 費用負担・提出書類の取扱い

本募集にかかる費用は、全て応募者の負担とします。

(5) 提出書類等の取扱い

提出された書類等は、原則、返却しません。

3. 審査・選定

(1) 審査・選定体制

白河市複合施設指定管理予定者等選考委員会（以下、「選考委員会」という。）を設置し、提出書類及びプレゼンテーション、ヒアリングにより審査を行い、優先交渉権者を選定します。

(2) プレゼンテーション・ヒアリングの方法

プレゼンテーション・ヒアリングは原則として対面にて実施しますが、不測の事態が生じた場合や日程調整等において応募者から特段の希望のあった場合は、オンライン会議システム等により実施する場合があります。

実施日時など詳細については、別途通知するものとします。

(3) 審査項目及び配点

審査項目			配点
全体	事業の実施能力	類似施設の開館準備業務、管理運営業務の実績があるか。	10
		安定的に運営できる組織及び執行体制であるか。	
		安定した財務能力を有し、健全な経営状態であるか。	
	基本方針	施設の設置目的果たすべき役割を理解しているか。	10
地域や市との連携に関する提案がなされているか。			
開館準備業務	開館準備業務	開館後の管理運営業務の実施を見据えた、効果的・効率的な業務計画となっているか。	30
		業務計画に対する価格は、合理的で費用対効果の高いものとなっているか。	
管理運営業務	体制・人員配置	運営スタッフの組織体制・配置計画は、適切なものとなっているか。	10
		市民の雇用に対する配慮がなされているか。	
		運営スタッフの育成・研修体制について、具体的な提案がなされているか。	
	事業計画	講座、イベント等自主事業の内容が充実しているか。	30
		利用者呼び込むための具体的提案がなされているか。	
		市民の交流を促す仕掛けや取組みの提案がなされているか。	
	収支・経費	収支・経費	現時点で想定する収支計画について、考え方が明確で妥当性のあるものとなっているか。
事業計画に対する指定管理料の見込みは、合理的で費用対効果の高いものとなっているか。			

附帯業務	カフェ	市民が利用しやすいカフェとなっているか。	10
		施設の各機能との連携について工夫がなされているか。	
		カフェを安定して継続的に営業できる運営計画であるか。	
その他	サービス内容が、本施設の効用を高めるものであるか。	5	
その他	提案の説明	趣旨が明快で、魅力と意欲が伝わるか。	5
小計			120
サウンディング参加事業者に対する加点（※）			5
合計			125

※令和5年11月に実施した「管理運営等に関するサウンディング調査」の参加事業者に対する特別加点。

（４）失格

以下に該当する場合は、失格とします。

- ① 提出書類に虚偽の記載があったことが判明した場合
- ② プレゼンテーション・ヒアリングにおいて、虚偽の発言があったことが判明した場合
- ③ 審査・選定に関して不当な要求等があった場合
- ④ 本募集要項に著しく逸脱する事項があった場合
- ⑤ そのほか選考委員会が不適格と判断せざるを得ない事由が発生した場合

（５）結果の通知・公表

令和6年5月31日（金）頃に個別に審査結果を個別に通知するほか、白河市公式ホームページで公表します。電話等による問い合わせには応じません。なお、公表する内容は、優先交渉権者の名称、参加者の評価点及び順位とします。

- 白河市公式ホームページ：<https://www.city.shirakawa.fukushima.jp/>
「トップページ」⇒「(ページ上部) 市政情報」⇒「複合施設」

（６）優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が覚書の締結までに次に掲げる事項に該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失するものとします。また、優先交渉権者が複数の団体等で構成するグループである場合、構成団体の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当したときも、グループとして優先交渉権者の資格を喪失するものとします。

ただし、当該構成団体が代表団体でなく、かつ、当該構成団体が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ① 優先交渉権者が「(4)失格」に該当することが明らかとなったとき。
- ② 優先交渉権者が正当な理由なく本市と覚書の締結に至らないとき、又は本市の催告にかかわらず、覚書の締結に応じないとき。
- ③ 優先交渉権者が「2. 応募、(1)応募資格」に示す要件を満たさなくなったとき。
- ④ 優先交渉権者又は構成団体に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。

4. 募集スケジュール

本募集は、以下のスケジュールで実施します。なお、事情により前後することがあります。

事項	日にち
募集要項の公表・配布	令和6年5月2日(木)まで
現地説明会	令和6年4月9日(火)
質問の提出	令和6年4月11日(木)まで
質問に対する回答の公表	令和6年4月19日(金)頃
参加表明書提出	令和6年5月2日(木)まで
企画提案書提出	令和6年5月13日(月)まで
プレゼンテーション・ヒアリング	令和6年5月22日(水)～24日(金)
審査結果公表	令和6年5月末
覚書の締結	令和6年6月中旬
開館準備業務委託契約締結	令和6年6月下旬

第4章 その他

1. 問い合わせ先

本施設の整備に関する問い合わせ先は下記とします。

なお、本募集に関することについては、「第3章手続き、1.募集、(3)質問の受付・回答」により受け付けるものとします。

〒961-8602 福島県白河市八幡小路7番地1

福島県 白河市 市長公室 地域拠点整備室

電話 0248-22-1111 (内線 2336/2337)

FAX 0248-27-2577

メール k-chiiki@city.shirakawa.fukushima.jp

2. 様式

様式1 参加意向表明書

様式2 辞退届

様式3 質問書

様式4 企画提案書

様式5 グループ構成確認書

様式6 委任状

様式7 誓約書

様式8 業務実績報告書

様式9 会社概要書

3. 別紙

別紙1 複合施設整備基本設計(概要版)

別紙2 複合施設整備実施設計平面計画(案)

別紙3 複合施設管理運営基本計画中間案

別紙4 覚書(案)

別紙5 開館準備業務委託契約書(案)

別紙6 開館準備業務委託仕様書(案)

別紙7 基本協定書(案)

別紙8 年度協定書(案)

別紙9 複合施設管理仕様書(案)

別紙10 費用及びリスク分担表

別紙11 点検・評価に関する指針

別紙12 複合施設機能別諸室等一覧(令和6年3月時点)