

小美玉市地域再生拠点施設
(空のえき「そ・ら・ら」)

指定管理者募集要項

小美玉市

目 次

1	指定管理施設の概要	1
2	指定管理者の業務範囲等	1
3	自主事業の提案	1
4	指定管理者の申請資格	1
5	指定管理者が管理運営を行うに当たっての条件	2
6	募集の手続き	2
7	質問受付	3
8	申請書類	3
9	選定方式	3
10	選定結果	4
11	申請者に対する聴き取り調査	4
12	指定管理業務に係る経費	4
13	使用料に関する事項	6
14	指定管理者が管理運営を行う期間	6
15	協定の締結	6
16	リスク分担及び業務停止措置	6
17	事務の引継ぎ	7
18	その他	7

小美玉市地域再生拠点施設（空のえき「そ・ら・ら」）指定管理者募集要項

小美玉市地域再生拠点施設（空のえき「そ・ら・ら」）の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、小美玉市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例（平成18年小美玉市条例第171号。以下「手続条例」という。）に基づき、次のとおり指定管理者を募集します。

1 指定管理施設の概要

指定管理施設の概要は、別表第1のとおりとします。

2 指定管理者の業務範囲等

（1）業務の範囲

業務の範囲及び管理の基準等については、別添「小美玉市地域再生拠点施設（空のえき「そ・ら・ら」）指定管理者業務仕様書」を参照してください。

なお、部分的な業務は、他の事業者に委託できるものとしますが、業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分を第三者に委託し、または請け負わせることはできません。

3 自主事業の提案

（1）自主事業は、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。

申請団体には、市民サービスの向上、交流人口の拡大に効果的で、かつ効率的な自主事業を行うことができます。

（2）自主事業の提案は、自主事業計画書及び自主事業予算書（自社様式）により提出してください。

（3）提案された自主事業の内容については、市と事前協議の上、市の承認を得る必要があります。

4 指定管理者の申請資格

（1）申請者の資格は、法人その他の団体であって、次のいずれにも該当しないものとします。

ア）地方自治法施行令第167条の4の規定に該当するもの

イ）小美玉市から指名停止措置を受けているもの

ウ）税を滞納しているもの

エ）会社更生法、民事再生法等による手続を行っているもの

オ）暴力団等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及びその利益となる活動を行うもの。もしくはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）であること又はそれらへの関与が思料される者であること。

（2）複数の団体がグループを構成して応募する場合（以下「グループ応募」という。）

は、複数の団体の中から、代表団体を定めてください。

また、グループ応募の構成員のうちに応募資格を満たさない者があるときは、応募できません。なお、単独で応募した団体が他のグループ応募の構成員となること及びグループ応募の構成員が他のグループ応募の構成員となることはできません。

5 指定管理者が管理運営を行うに当たっての条件

- (1) 小美玉市地域再生拠点施設（空のえき「そ・ら・ら」）の管理運営を行うために必要な物的・人的能力等を有し、必要な資格等を有する者。
- (2) 事業計画が施設の設置目的を達成するためにふさわしいものであること。
- (3) 事業計画が施設の効果的、効率的な管理を実現するものであること。
- (4) 管理の業務を適切かつ円滑に行うための経理的基礎を有していること。
- (5) 小美玉市内在住者の積極的な雇用促進に努めること。

6 募集の手続き

(1) 募集に関するスケジュール

内容	期間
募集要項等の配布	令和7年8月18日（月）～令和7年9月26日（金）
申請受付	令和7年8月18日（月）～令和7年9月26日（金）
質問受付	令和7年8月18日（月）～令和7年9月12日（金）
質問の回答公表	随時
一次審査（資格・書類審査）	令和7年9月27日（土）～令和7年10月3日（金）
一次審査結果の通知	令和7年10月6日（月）
二次審査（プレゼンテーション）	令和7年10月17日（金）
二次審査結果の通知	審査から2週間ほど

(2) 募集要項等の配布

小美玉市、または、空のえき「そ・ら・ら」のホームページからダウンロード。

(3) 配布期間及び受付期間

令和7年8月18日（月）から令和7年9月26日（金）まで

(4) 提出方法

受付期間内に持参または郵送（レターパック可）。（受付期間内必着）

電子データについては電子メールでの提出が可能。

※持参の場合、空のえき「そ・ら・ら」の営業時間中

※トラブルによる未達を防止するため、電話等での送達確認を行うこと。

(5) 提出先

〒311-3413 茨城県小美玉市山野 1628-44

小美玉市 産業経済部 商工観光課 空のえき「そ・ら・ら」

Eメール：shoko@city.omitama.lg.jp

(6) 提出部数

正本1部、PDF データー一式

提出書類は全てA4サイズ(A3サイズの場合は折込みとする)とし、左綴じファイルに表紙・背表紙を付け、書類ごとにインデックスを作成し書類名を表示すること。PDFデーター一式についてはすべてA4サイズとする。

7 質問受付

募集に関する質問は、質問書(別紙1)により行うものとします。提出方法は電子メールとし、郵送、電話及び口頭による質問は受け付けません。また、個人及び応募資格のない団体からの質問も受け付けしません。

質問に対する回答は、原則として質問者に対して電子メールにより回答するとともに、小美玉市及び空のえき「そ・ら・ら」のホームページに掲載します。

受付期間 令和7年9月12日(金)まで

質問先 電子メール：shoko@city.omitama.lg.jp

8 申請書類

(1) 指定管理者指定申請書(様式第1号)

【添付資料】

- ①事業計画書(令和8年度～令和12年度ごとに作成)(別紙2)
- ②施設利用に関する提案(別紙7)
- ③収支予算書(令和8年度～令和12年度ごとに作成)(別紙4)
- ④定款又は寄附行為の写し及び登記事項証明書(法人以外の団体は会則等)
- ⑤当該団体の事業計画書及び収支予算書(最新のもの)
- ⑥申請団体の概要(別紙3)
- ⑦役員名簿(氏名、読み仮名、性別、生年月日、住所を記載)
- ⑧類似施設等の管理運営実績がある場合は、類似施設等管理実績表

(2) 申請資格を証する書類

- ①法人にあっては、法人県・市民税、法人事業税、消費税及び地方消費税の納税証明書(前年度分)
- ②法人以外の団体の場合は、団体代表者の住民票の写し及び市税の完納証明書
- (3) 自主事業計画書及び自主事業予算書(自主事業を実施する場合のみ。任意様式)
- (4) 当該団体の決算書(直近3カ年のもの)
- (5) 誓約書(別紙5)
- (6) その他市が必要と認める書類

※申請書類に不備がある場合は「不受理」となることがあります。また、申請書類等は原則として返却いたしません。

※申請に関して必要となる費用は申請者の負担とします。

※申請した書類の訂正、差し替え及び再提出は認めません。

9 選定方式

資格・書類審査及びプレゼンテーションにより、応募団体の能力や提案内容を審査し、指定管理者の候補者(以下、「候補者」という)を選定します。プレゼンテーションについては、小美玉市指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という。)により審査を行います。なお、審査の項目、配点等の詳細は(別紙 選定基準)を参照してください。

ア 資格審査

応募資格について審査します。

イ 書類審査

提出された申請書類について審査を行います。

ウ プレゼンテーション審査

選定委員会において、提出された書類及びプレゼンテーションにより選定します。場所等詳細については、別途通知します。

プレゼンテーションの時間は、プレゼンテーション20分、質疑応答10分、を目安とします。

事業計画書とは別に資料を準備してプレゼンテーションを行う場合、その電子データを、6.（5）提出先へ電子メールでプレゼンテーションの3日前までに送付すること。

エ その他

（ア）申請者が多数の場合は、書類審査により、プレゼンテーションに進む申請者を選定する場合があります。

（イ）プレゼンテーションソフトの使用は可能とします。ただし、申請時の事業計画の内容を明らかに逸脱していることが認められた場合は、使用を中止または中断させて頂く場合があります。

10 選定結果

ア 内定等の通知

応募のあった法人等の中から、候補者を一団体選定します。審査結果は、全ての法人等（グループ（共同体）で応募した場合は、代表団体）に個別で文書にて通知するとともに、小美玉市及び空のえき「そ・ら・ら」のホームページに掲載します。

イ 決定

候補者を選定後、地方自治法第244条の2第6項の規定により、市議会の議決を経て、指定管理者として指定されます。

ウ 留意事項

（ア）候補者の選定

総合点数が全体の6割を満たさない等、市が求めるサービス水準等を確保できないと見込まれる場合は、候補者として選定しません。

（イ）候補者の辞退

候補者の辞退、市議会の指定議案の否決等の理由により候補者を指定できない場合または指定した指定管理者が正当な理由なく協定を締結せず、指定を取り消された等の場合は、次点者が候補者として選定されます。

11 申請者に対する聴き取り調査

市は選定に際して、聴き取り調査を行うことがあります。その場合の日程については後日申請者に連絡します。

12 指定管理業務に係る経費

管理費用は、小美玉市が指定管理者に支払う指定管理料と、指定管理者が得る利用料金収入をもって充てることとします。

(1) 指定管理料

指定期間内における1年間毎の指定管理料の額は、事業計画書や収支計画書などの内容及び運営計画、市の財政状況等を踏まえて総合的に検討し、指定管理者と協議のうえ協定書に定め指定管理料として支払います。

なお、指定管理料については、指定管理料の算定基礎である当初収支計画に対し、修繕費や光熱水費等管理運営に要した経費及び施設利用料収入に大幅な増減があった場合は、市と協議のうえ指定管理料を変更することができることとします。ただし、指定管理者の運営に起因した収支の不足額についての補填は行いません。

指定管理料上限額（12ヶ月換算）80,000,000円（消費税込みで積算）

(2) 支払方法

指定管理料は、事業年度（4月1日から翌年の3月31日まで）を基準とし、支払時期や支払い方法は、指定管理者から提出された事業計画及び支出予算書に基づき、協定書で定めます。

(3) 利用料金

当該施設の利用料金は、地方自治法第244条の2第8項に基づき、指定管理者の収入とします。

(4) 利用料金の減免

13 使用料に関する事項の③による減免によって利用料金が減収になる場合は、指定管理者の負担とします。

【直近3年間の支出額】

単位) 円

項 目	令和6年度	令和5年度	令和4年度	摘 要（主なもの）
需用費	20,523,834	19,065,098	22,116,167	光熱水費、消耗品
役務費	658,594	551,279	589,692	広告、通信、郵便費
委託料	28,202,866	30,487,037	29,943,003	維持管理業務委託費
使用料及び賃借料	416,519	417,768	375,968	受信料、リース料
支出合計	49,801,813	50,521,182	53,024,830	

【直近3年間の収入額】

単位) 円

項 目	令和6年度	令和5年度	令和4年度	摘 要
使用料	5,279,722	8,247,440	5,748,025	物産観光施設使用料
諸収入	4,818,381	6,007,283	5,613,293	物産観光施設光熱水費使用料
収入合計	10,098,103	14,254,723	11,361,318	

(5) 修繕料の精算

修繕料については、次に示す金額を上限として毎年度精算するものとし、上限額に満たない場合は差額を返還することとします。修繕は計画的に行うこととし、上限額を超えることが想定される場合は、予算措置が必要なため事前に市と協議のうえ実施することとします。

なお、修繕料の精算に当たっては修繕内容等が分かる資料を整えてください。

修繕料上限額：1,500,000 円

(6) 精算及び剰余金の返還

- ア) 指定管理者は、当該年度の業務終了後、速やかにその収支を精算し、指定管理業務にかかる収支報告書及び関係帳簿書類を作成し、市に提出しなければなりません。
- イ) 前項の精算の結果、収入額が支出額を上回り、剰余が生じた場合は、当該剰余金の全額または一部を市に返還するものとします。
- ウ) 返還額については、市と指定管理者協議の上、決定します。

13 使用料に関する事項

- ①施設利用者から徴収する利用料金は、小美玉市地域再生拠点施設の設置及び管理に関する条例及び施行規則に定める額を基本の利用料金とします。この範囲内において指定管理者が利用料金を定める場合には、条例第 21 条第 2 項及び第 3 項の規定に基づきあらかじめ市と協議をし、承認を得たうえで行うこととします。
- ②また、利用料金は、同条例第 11 条第 2 項により、指定管理者の収入として収受して下さい。
- ③利用料金の減免基準、施設利用に係る審査基準と処分基準は、当該処分の処分庁である指定管理者が、関係例規に基づき市と協議のうえ定めることとします。

14 指定管理者が管理運営を行う期間

- ・指定期間は令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日までの 5 年間
※市議会の議決を経て確定します。議会の承認を得られなかった場合、候補者として選定した団体を指定管理者とすることができないことがあります。その場合の候補者が負担した準備経費は補償しません。
- ・上記の指定期間における業務実績が一定の水準を満たしていると市が認めた場合には、公募によらない候補者としての手続き等及び議会の議決を経て、指定期間の更新を行うことを可能とします。

15 協定の締結

指定管理者の指定後に、市と指定管理者は、指定管理業務の細目等について協議のうえ、指定期間における基本的事項を定めた「基本協定」及び年度（4 月 1 日から翌年 3 月 31 日）ごとに締結する「年度協定」を締結します。

なお、協定書に定めのない事項又は協定書の内容に疑義を生じた場合は、改めて協議することとします。

16 リスク分担及び業務停止措置

ア) リスク及び責任分担

施設の管理運営に関するリスク及び責任分担の詳細については、業務仕様書「別表 リスク（責任）分担表」のとおりとします。

イ) 業務不履行時の処理

(1)改善の指示

管理運営業務が業務基準を満たしていない場合又は利用者が施設を利用するうえで明らかに利便性が損なわれている場合は、市は指定管理者に対して業務改善の指示を行うことができることとします。

(2)業務の停止

市は、指定管理者が市の指示に従わないときは、指定の取消し、又は期間を定めて管理業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができることとします。

ウ) 事業の継続が困難になった場合の措置

(1)指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合は、市は指定の取消し、又は期間を定めて管理業務の全部もしく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、市に生じた損害は指定管理者が賠償することとします。

(2)指定管理者の責めに帰すことができない事由による場合

不可効力等、市及び指定管理者双方の責め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は、事業継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ事前に書面で通知することにより協定を解除し、又は期間を定めて管理業務の全部もしくは一部の停止を命ずることができるものとします。

(3)それ以外の場合

前記以外の場合で事業の継続が困難となった場合の措置については、双方が誠意を持って協議します。

17 事務の引継ぎ

指定管理者が施設管理にあたり、指定期間が始まる前の引継ぎ期間に必要な応じて研修等を実施します。なお、原則として、引継ぎ期間に発生する研修等の費用は、指定管理者の負担とします。

指定管理期間終了もしくは、指定取消により指定管理者が交代する場合は、次の指定管理者が円滑に指定管理業務を実施できるよう、必ず引き継ぎを行わなければならない。

引き継ぎが円滑に行われるように、市が立ち会ったうえで引き継ぎの日程や方法、項目を決定し、必要な資料を提出しなければならない。

引継ぎに係る業務のために支出した費用について市は一切負担しません。

指定管理者が指定管理業務を実施するうえで作成した文書、収集した文書等については、市または次期の指定管理者に引継ぐものとします。

※作成する書類の一例として、業務仕様書「3. (3) 文書の管理及び保存」に記載しています。

18 その他

(1) 指定管理者選考に関する情報の公開

指定管理者選考過程における、応募者名（共同事業体の場合は構成員等も含む）、評価結果、審査項目の評価点、候補者として選定された選定理由、事業提案の概要、

基本協定書及び年度協定書（個人情報及び法人にかかる事業運営上の地位その他の社会的な地位が損なわれるもの等、非公開とするものは除く。）については、原則として、市は広く情報公開を行なうこととします。また、提出された書類については、小美玉市情報公開条例に基づき公開請求があった場合は、条例に定める非公開情報を除き公開します。

（２）緊急時の対応

管理運営業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合、指定管理者は速やかに必要な措置を講じるとともに、市を含む関係者に対して緊急事態発生旨を通報するものとします。また、事故等が発生した場合、指定管理者はその原因調査にあたるものとします。

【問い合わせ先】

〒311-3413 茨城県小美玉市山野 1628-44

小美玉市 産業経済部 商工観光課 空のえき「そ・ら・ら」

TEL/FAX：0299－56－5677/0299－56－5674

Eメール：shoko@city.omitama.lg.jp