

天草市総合交流施設愛夢里及び天草市河浦海上コテージ指定管理者募集要項

天草市では、公の施設である天草市総合交流施設愛夢里（以下「愛夢里」という。）及び天草市河浦海上コテージ（以下「海上コテージ」という。）の管理業務について、設置目的をより効果的に達成するため、指定管理者制度を継続することとし、地方自治法(昭和22年法律第67号)第244条の2第3項、天草市総合交流施設愛夢里条例(平成18年条例第215号)第16条、天草市河浦海上コテージ条例(平成18年条例第227号)第16条及び天草市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例(平成18年条例第61号)第2条の規定に基づき、愛夢里及び海上コテージの指定管理者を募集します。

1 対象施設の概要

(1) 愛夢里の施設

- ①名 称 天草市総合交流施設愛夢里
- ②所 在 地 河浦町河浦4747番地1
- ③施設の設置目的、役割等
住民の健康及び福祉を増進し、憩い及び交流の場を提供するとともに、市の観光及び産業の振興に寄与し、地域の活性化を図ること
- ④施設の沿革
平成10年4月開館
- ⑤施設内容、規模等
別紙「天草市総合交流施設愛夢里及び河浦海上コテージ指定管理者業務仕様書」(以下「仕様書」という。)のとおり
- ⑥現在の管理運営体制
現在の管理受託団体 有限会社愛夢里

(2) 海上コテージの施設

- ①名 称 河浦海上コテージ
- ②所 在 地 河浦町今富653番地地先
- ③施設の設置目的、役割等
住民の健康及び福祉を増進し、憩い及び交流の場を提供するとともに、市の観光及び産業の振興に寄与し、地域の活性化を図ること
- ④施設の沿革
平成11年7月開館
- ⑤施設内容、規模等
別紙仕様書のとおり
- ⑥現在の管理運営体制
現在の管理受託団体 有限会社愛夢里

2 施設管理運営と指定管理者募集に当たっての基本的な考え方

愛夢里及び海上コテージの、「住民の健康及び福祉を増進するとともに、地域資源を生かした産業の振興及び交流を促進し、市の活性化を図る」という設置理念に基づき、管理運営を行うこと。

3 指定管理者が行う管理の基準

(1) 各施設の休館日

施設名	休館日	備考
愛夢里	毎月第1月曜日	ただし、その日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)に当たるときは、当該休日以後の直近の休日でない日とする。
海上コテージ	毎月第1月曜日	ただし、その日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)に当たるときは、当該休日以後の直近の休日でない日とする。

(2) 各施設の開館時間

ア、愛夢里の利用時間は午前10時から午後9時までとする。ただし滞在型宿泊施設の利用時間は、宿泊の場合午後4時から翌日午前10時まで、休憩の場合午前11時から午後3時までとする。

イ、海上コテージの宿泊利用時間は午後4時から翌日午前10時までとする。

(3) 関係法令及び条例の規定を遵守すること。

(4) 施設の設備及び物品の維持管理を適切に行うこと。

※管理の基準に関する細目事項は、協議のうえ、協定で定めます。

(5) モニタリング及び事業報告に関しては適切に対応すること。

※管理の基準に関する細目事項は、協議のうえ協定で定めます。

4 指定管理者の業務等

詳細については、別紙仕様書に定めるとおりとします。

5 指定の期間

令和 9年 4月 1日から令和12年 3月31日までの3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認めるときは、指定を取り消すことがあります。

6 管理に要する経費

愛夢里及び海上コテージの管理に要する経費は、利用料金収入及び市から支払う委託料によって賄うこととします。このうち、指定期間中に市が支払う委託料の額は、下記に定める基準価格を上限とし、応募事業者から各年度の委託料の提案を求めます。

なお、市からの委託料の具体的額は事業計画書で提示された額に基づき、市と指定管理者との間で締結する協定書で定めます。

ただし、協定書の締結の日までに次に掲げる事情が生じた場合は、その都度、市と指定管理者との協議のうえ、委託料の額を定めるものとします。

(1) 施設の使用料を利用料金として指定管理者が収受する場合における当該使用料の額の変更

(2) その他特別な事情

協定の締結後に上記(1)及び(2)に掲げる事情が生じた場合並びに消費税の改定及び据置があった場合についても、その都度、市と指定管理者との協議のうえ、委託料の額を定めるものとします。

基準価格50,424千円(消費税及び地方消費税を含む)

(令和 9年度:16, 808千円)

(令和10年度:16, 808千円)

(令和11年度:16, 808千円)

※基準価格を超える提案があった場合には、第一次審査で失格となりますので、ご注意下さい。

7 応募資格

次の要件を満たす法人その他の団体であること。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の4の規定に該当しないこと。
- ② 日本国内に事業所を有すること。
- ③ 地方自治体から指名停止措置又は暴力団の排除に関する合意書に基づく指名除外措置を受けていないこと。
- ④ 労働者災害補償保険に加入していること。
- ⑤ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑥ 会社更生法、民事再生法等に基づく更正又は再生手続きを行っていないこと。また、手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全である者でないこと。
- ⑦ 賃金不払に関する厚生労働省からの通報が市長に対してあり、当該状態が継続している場合にあって、明らかに指定管理者として不適当と認められる者でないこと。
- ⑧ 労働基準関係法令違反により是正勧告または指導を受けた場合(法人その他の団体の役員等が代表者を務める法人等を含む。)にあっては、当該是正勧告または指導に係る違反行為が改善されていること。
- ⑨ 下請け代金支払遅延等防止法違反により改善勧告または指導を受けた場合(法人その他の団体の役員等が代表者を務める法人等を含む。)にあっては、当該是正勧告または指導に係る違反行為が改善されていること。

8 提出書類

申請に当たっては、以下の書類を市に提出していただきます。

なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

- (1) 指定管理者指定申請書(天草市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則(平成18年規則第61号)別紙様式第1号)
- (2) 指定管理者事業計画書(事業計画書)(別紙様式第2号)及び収支予算書(別紙様式第3号)
- (3) 定款、寄付行為、規約又はこれらに類する書類
- (4) 法人にあっては、当該法人の登記簿謄本
- (5) 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
- (6) 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
- (7) 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類(従業員を雇用していない事業者は除く)
- (8) 納税証明書
 - ① 国税(法人税と消費税)、都道府県税、市区町村税の未納がないことの証明書
※市税の未納がないことの証明書については、同意書(任意様式)を提出することで天草市が公用で取得することができるものとします。
- (9) 想定されるシフト表(3ヶ月分)
- (10) 想定される労働条件明示書
- (11) その他市長が必要と認める書類
 - ① 市内事業所に係る従業員名簿及び賃金台帳
 - ② グループで申請する場合はグループ構成員及び協定書(構成員の代表団体、役割分担、

代金請求、受領団体等を明らかにした書類)

③応募資格⑧及び⑨に該当する場合にあつては、当該違反行為が改善されたことを明らかにした書類

※複数の法人等グループを構成して申請する場合は、次の事項について留意してください。

- ① 代表団体を選出し、市とのやり取りについては代表団体が行うこと。
- ② 申請書の記名押印等については、参加者全員が行うこと。
- ③ 提出書類の(3)～(8)については、参加者それぞれについて提出すること。
- ④ 申請については、一申請者につき一提案に限ります。また、グループの構成員は他のグループの構成員となり又は単独で申請を行うことはできません。そして、代表団体及び構成員は、応募資格①～⑨のすべてを満たす必要があります。

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ます。

- ① 受付期間 令和8年7月 日()～令和8年8月14日(金)まで
- ② 受付方法 質問票(別紙様式)に記入のうえ、観光文化部観光振興課観光施設係へ持参するかメールで提出してください。
- ③ 回 答 令和7年8月28日(金)までに文書又はメールで回答します。
なお、質問事項及び回答については公表するものとします。(個別事情を含む場合を除く)

10 現地説明会

現地説明会については原則として予定しておりません。

11 申請書提出先及び提出期間

- (1)提出先 天草市観光文化部観光振興課観光施設係
〒863-8631 天草市東浜町8番1号(天草市役所本庁舎2階)
電話 0969-32-6787
- (2)提出方法 紙で持参もしくは郵送するか、天草市電子申請サービスにより申請ください。
- (3)提出期間 令和8年7月 日()から令和8年9月11日(金)の午後5時15分までとします。

※持参の場合、市の休日を除く、午前8時30分から午後5時15分までの間に受付。

※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。

※電子メール、ファクシミリでの提出は認めません。

12 選定方法

- (1)指定管理候補者選定委員会において、各委員が次の審査基準の項目に沿って総合的に審査を行い、申請内容の適否についての判断を選定意見とし、最終的に市において選定します。

ただし、基本項目評価において申請内容が平均的な内容(得点率が60%)に満たないと判断された場合は指定管理候補者として選定されません。

(2) 審査基準と配点

審査項目及び内容		配点
1. 価格評価		20
2. 基本項目評価		
①	当該施設の設置目的を達成するための方策 ア 施設設置の目的を達成するための基本的な考え方 イ 年間の企画事業計画 ウ 集客目標数及びその目標に対する取組み エ 設置目的を達成するためのモニタリングの方策	20
②	利用者の平等な利用の確保のための方策 ア 平等な利用が確保されるための基本的考え方及び体制	5
③	当該施設の効用を最大限に発揮しサービスの向上を図るための方策 ア 効果的・効率的な管理運営のための取組み イ サービス向上と利用促進のための取組み ウ 研修等職員の質の向上への対応策	5
④	企画事業計画書に沿って当該施設の管理を安定して行う人員、資産その他の経営の規模及び能力 ア 職員体制・職員配置計画 イ 市内居住者の雇用及び現職員の再雇用についての考え方 ウ 警備・清掃計画 エ 団体の経営状況 オ 地域の振興、活性化に対する取組み及び他の施設との連携の方策 カ 個人情報保護に関する方策 キ 類似施設の運営実績	20
⑤	市民の声が反映される管理を行うための方策 ア 利用者ニーズの把握に対する取組み及び苦情対応の方策 イ 広報計画	5
⑥	安全管理の状況 ア 安全面に関する方策 イ 緊急時の対策	5
⑦	経済性 ア 計算根拠や方法	20
基本項目評価計		80
合計（価格評価の点数＋基本項目評価の点数）		100

申請価格の得点＝価格評価の配点×(最低申請価格／当該申請価格)

※1位(最も低い申請額)を満点とし、2位以下は1位との比率を用いて算出する。

小数点第2位は四捨五入する。

※申請価格は消費税を含んだ金額

(例) 価格評価の配点を20点満点とし、1位60万円、2位80万円、3位100万円の場合

	申請額	得点	算出方法
1位	60万円	20点	
2位	80万円	15点	20点×(60万円／80万円)＝15
3位	100万円	12点	20点×(60万円／100万円)＝12

13 申請に要する経費

申請に要する経費等はすべて申請者の負担とします。

14 無効又は失格

本要項中に記載しているほか、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ります。

- (1) 申請書の提出方法、提出先、提出期限などが守られなかったとき
- (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) 提出書類に不備があるもの
- (6) その他、選定委員会で協議の結果、審査を行うに当たって不適当と認められるもの

15 選定委員会

令和8年10月21日(水)または23日(金)または28日(水)に実施します。(予定)

選定に当たっては、申請書類および面接審査等をもとに総合的に審査します。

また、面接審査では申請書類に記載された内容のみでプレゼンテーションを行っていたら、それに対する質疑を行いますので、申請者である法人その他の団体の代表者又は代理の方の出席をお願いします。

なお、面接審査に欠席された場合は申請を辞退したものとみなします。

時間・場所については後日連絡します。

16 結果等の公表

選定結果については、各申請者に文書で通知するとともに、市のホームページ上で指定管理候補者名、指定期間等を公表します。

17 指定管理者の決定

指定管理者は、令和8年12月開催予定の天草市議会定例会での議決を経て決定されます。

18 協定の締結について

議決後に市と指定管理者との間で協定を締結します。

19 その他

- (1) 提出書類はお返しできません。
- (2) 提出された書類は、必要に応じ複写します。(使用は市庁内および選定委員会での検討に限ります。)
- (3) 提出された書類は、情報公開の請求により開示することがあります。

20 留意事項

- (1) 指定管理候補者を指定管理者として指定する前において、指定管理候補者が応募資格に掲げる要件を欠くこととなったとき、又は財務状況の悪化等により事業の履行が確実にないと認められるとき、若しくは社会的信用を著しく損なうなど指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、協定を締結せず又は協定を解除し、指定管理者の指定を行わないことがあります。
- (2) 指定管理者の指定後に、指定管理者が7応募資格に掲げる要件を欠くこととなったとき、又は財務状況等の悪化等により事業の履行が確実にないと認められるとき、若しくは社会的信用を著しく損なうなど指定管理者としてふさわしくないと認められるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。
なお、その場合に発生した市が受ける損害についての賠償請求については指定管理者と市の間で締結する協定書で定めます。
- (3) 当該施設については、天草市公共施設等再配置計画に基づき、令和12年度に民間譲渡する予定となっています。

21 業務の引継ぎ等について

指定管理者とは、令和9年4月1日からの業務開始に向けて、随時、協議や事務引継ぎを行っていきます。また、その経費については指定管理者の負担とします。

なお、指定期間の終了若しくは指定の取り消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、円滑かつ支障なく指定管理業務を遂行できるように引継ぎを行うものとします。

22 添付資料・様式

- (1) 指定申請書(別紙様式第1号)
- (2) 事業計画書(別紙様式第2号)
- (3) 収支予算書(別紙様式第3号)
- (4) 質問票
- (5) 指定管理者業務仕様書
- (6) 管理運営に関する協定書(案)
- (7) 天草市総合交流施設愛夢里条例
- (8) 天草市河浦海上コテージ条例
- (9) 天草市総合交流施設愛夢里条例施行規則
- (10) 天草市河浦海上コテージ条例施行規則
- (11) 指定管理者モニタリングマニュアル

問い合わせ先

〒863-9631 天草市東浜町8番1号
天草市 観光文化部
観光振興課 観光施設係
(担当) 金子、吉鶴
電話 0969-32-6787
e-mail kankou-a@city.amakusa.lg.jp