

なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス  
指定管理者募集要項（案）

奈良県

## 目 次

1	募集の趣旨	P 1
2	施設の概要	P 1
3	募集に際しての諸条件	P 2
4	申請の手続き	P 1 1
5	選定方法	P 1 5
6	指定後の手続き	P 1 9
7	その他	P 2 0
8	問い合わせ先	P 2 1
9	スケジュール	P 2 1
10	募集要項に添付する資料、様式等	P 2 1

# なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス指定管理者募集要項

## 1 募集の趣旨

### (1) 施設の目的

「なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス」（以下「セミナーハウス」という。）は、平成28年度に開校した「なら食と農の魅力創造国際大学校」（以下「NAFIC」という。）とその実習の場でもある「実践オーベルジュ棟」と一体的に「食」と「農」の魅力を発信することにより、地域振興に寄与するため、桜井市に整備するものです。

### (2) 指定管理者の募集について

「食」と「農」の魅力を発信拠点として整備するセミナーハウスの管理運営にあたり、民間企業が有するノウハウ等を活用することにより、来訪者に対する質の高いサービスの提供、施設及び設備の利用の促進、適切かつ効率的な維持管理の推進を図るため、以下により指定管理者を広く募集します。

## 2 施設の概要

### (1) 施設の名称

なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス

### (2) 施設の所在地

桜井市大字高家2220番1（位置図 別紙1で図示）

### (3) 施設の規模（敷地図、平面図 別紙2・3で図示）

- |        |           |           |      |
|--------|-----------|-----------|------|
| ① 敷地面積 | 約11,600㎡  |           |      |
| ② 延床面積 | 2,915.84㎡ |           |      |
|        | （内訳）      |           |      |
|        | セミナー棟     | 1,472.86㎡ |      |
|        | シェアルーム棟   | 1,399.58㎡ |      |
|        | 渡り廊下棟     | 43.40㎡    |      |
| ③ 構造種別 | セミナー棟     | 鉄骨造       | 2階建て |
|        | シェアルーム棟   | 鉄骨造       | 3階建て |
|        | 渡り廊下棟     | 鉄骨造       | 2階建て |

### (4) 施設概要

- |           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| ① セミナー棟   |                                   |
| ・         | セミナールーム（大1室、小2室。収容人数150名程度）、調理実習室 |
| ・         | 宿泊室（ツインルーム40㎡10室）                 |
| ・         | カフェレストラン、ギャラリー 等                  |
| ② シェアルーム棟 |                                   |

- ・ 宿泊室（ツインルーム30㎡10室、シングルルーム15㎡20室（学生用居室を含む））
- ・ ランドリースペース 等

③ その他の施設

交流広場（587.4㎡（うちウッドデッキ130.4㎡））、駐車場（29台分（うち1台はおもいやり駐車場）※大型バスの駐車については、NAFIC駐車場管理者と調整予定です。）、テラス、公衆トイレ、駐輪場（8台） 等

（５）施設の完成予定時期

建物3棟 令和4年3月完成予定

交流広場、駐車場、ウッドデッキ等 令和4年6月完成予定

3 募集に際しての諸条件

（１）管理の基準

① 休館日

セミナーハウスの施設のうち、セミナールーム及び調理実習室については、なら食と農の魅力創造国際大学附属セミナーハウス管理運営規則（以下「運営規則」という。）において、休館日を月曜日（その日が国民の祝日に関する法律（昭和二十三年法律第七十八号）に規定する休日（以下「休日」という。）である場合は、その日後において、その日に最も近い休日でない日）および12月28日から翌年の1月4日までと規定しています。

セミナールーム及び調理実習室以外の施設については、運営規則において休館日を定めておりません。これらの施設の休館日については指定管理者の意向によることとします。

ただし、シングルルーム（学生用居室のみ）は休館日の設定はできません。

② 開館時間

セミナーハウスの施設のうち、セミナールーム及び調理実習室については運営規則において、開館時間を午前9時から午後9時までと規定しています。

セミナールーム及び調理実習室以外の施設については、運営規則において開館時間を定めておらず、カフェレストランの営業時間、宿泊施設のチェックイン、チェックアウト時間及び門限等は指定管理者の意向によることとします。

③ 休館日の変更

指定管理者は、県の承認を受けて上記①の休館日を変更することができます。また、県に報告の上、臨時に、休館日を変更することができます。ただし、県の関係する事業での使用については、県と協議の上、柔軟に対応してください。当該変更に伴い利用料金収入が増えた場合であっても、指定期間中に県から支払う委託料を減額することはありません。

④ 管理運営の基本方針

指定管理者には、県民が広く利用する公の施設としての性格を十分認識し、施設、設備を清潔に保つとともに、機能を正常に保持し、利用者が安全かつ快適に利用できるよう適正な管理を行ってください。

また、指定管理者には、本施設の設置目的に鑑み、県及びNAFICや地元協議会等

と連携し、地域の魅力発信や賑わいづくりに寄与してください。

⑤ 法令遵守等

管理運営業務を行うにあたっては、次の関係法令等を遵守してください。

- ア なら食と農の魅力創造国際大学校条例
- イ なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス管理運営規則
- ウ 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令
- エ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
- オ 消防法、水道法、電気事業法、建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律ほか施設の維持管理（保守点検等）に関する法令
- カ 浄化槽法ほか水質汚濁防止関係法令
- キ 食品衛生法ほか関係法令
- ク 旅館業法ほか関係法令
- ケ 個人情報保護に関する法律、奈良県個人情報保護条例  
指定管理者は、奈良県個人情報保護条例第10条第4項で準用する同条第1項から第3項までの規定を遵守し、個人情報が適切に保護されるよう配慮するとともに、施設の管理に関し知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。
- コ 行政手続法、奈良県行政手続条例  
指定管理者は、施設の使用承認等行政処分に相当する権限を行使するときは、奈良県行政手続条例第2章の規定を遵守すること。
- サ 奈良県公契約条例、同施行規則
- シ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律ほか廃棄物処理等に関する法令
- ス 奈良県情報公開条例ほか情報公開に関する法令
- セ その他関係法令等

⑥ 文書管理

指定管理業務を行うに当たり作成し又は取得した文書等は、適正に管理し、5年間保存してください。指定期間を過ぎた後も同様とします。

⑦ 環境配慮

指定管理者は、業務の実施にあたっては、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生抑制、リサイクルの推進、廃棄物の適正処理に努めてください。また、環境負荷の軽減に配慮した物品等の調達（グリーン調達）に努めてください。

⑧ 守秘義務

指定管理者は、施設の管理を行うにあたり、業務上知り得た内容を第三者に漏らしたり、自己の利益のために使用してはなりません。また、取得した施設利用者の個人情報は、サービス向上や円滑な運営のため利用し、それ以外の目的で利用してはいけません。

⑨ 奈良県公契約条例に関する明示

指定後に締結する協定は、奈良県公契約条例第2条第2号に規定する特定公契約に該当します。

協定書には、別紙7「特定公契約特約条項」を添付します。

指定管理者は、奈良県公契約条例、同施行規則を遵守し、「特定公契約特約条項」に

定める事務を履行しなければなりません。

指定管理者がこれらの条項に違反した場合は、奈良県公契約条例に基づく過料処分及び入札参加停止措置の対象となることがあります。

詳細は奈良県会計局ホームページに掲載する「奈良県公契約条例の手引き」を参照してください。

## (2) 指定の期間

令和4年9月1日から令和9年3月31日まで（4年7か月間）とします。

## (3) 業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、下記のとおりとし、その詳細は、別添「なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス業務仕様書」（以下、「業務仕様書」という。）で定めるとおりとします。

### ① 施設の設置目的を達成するための事業の実施に関する業務

本施設の設置目的に鑑み、「食」と「農」に関する研修・イベント等の誘致又は企画及び開催、宿泊室の利用促進を行ってください。

応募事業者は、設置目的を踏まえ、運営体制計画、人員の雇用・配置計画、学習・研修の開催計画や学生用居室の管理方法等について、具体的に提案してください。

また、NAFICの授業及び行事等や、本施設の設置目的を達成するために県がセミナールーム及び調理実習室を利用する際には、優先的に県が予約できる方法を提案してください。その他、県が関係する事業での使用については、開館日等柔軟に対応してください。

### ② 運営に関する業務

本施設の開業・運営にあたって、必要な開業準備に関する業務、宿泊施設、貸会議室及びカフェレストラン等の運營業務を実施してください。

なお、令和4年10月上旬に、セミナールーム、宿泊施設を貸し切りで使用する5日間程度の研修が予定されています。

### ③ 施設、設備の使用承認及び利用の制限並びに利用料金の収受に関する業務

宿泊室、セミナールーム及び調理実習室の施設及び設備等の使用申込みに対して、なら食と農の魅力創造国際大学校条例（以下「NAFIC条例」という。）や運営規則に基づいて使用承認を与え、利用料金の収受を行ってください。

ア 施設使用予約申し込みの受付

イ 施設、設備の使用申請書の受付及び承認書の発行

ウ 施設及び設備利用料金の収受

### ④ NAFIC学生用の洗濯乾燥機の設置及び維持管理に関する業務

シングルルームに入居するNAFIC学生用の洗濯乾燥機をシェアルーム棟1階に設置し、維持管理を行ってください。なお、洗濯乾燥機を使用する学生から実費相当額を徴収できますが、学生が使用することを考慮した料金設定としてください。

### ⑤ NAFIC（実践オーベルジュ棟を含む）との連携に関する業務

本施設はNAFICの付属施設であることを鑑み、シングルルームへのNAFIC学生の入居や学校行事の実施等、また、実践オーベルジュ棟のレストラン及び宿泊の利用について調整が必要な場合は、NAFIC及び実践オーベルジュ棟指定管理者と適切に連携し、双方の業務に支障が生じないように連絡調整等を行ってください。

⑥ 施設、設備等の維持管理に関する業務

施設を快適に利用できるよう、施設、設備等の保守点検、管理、修繕等を行ってください。

ア 施設、設備等の維持管理業務

- ・ 利用者が安全かつ快適に利用できるよう、各種法令等に基づき適切に保守点検を実施し、必要に応じて修繕を実施してください。
- ・ 維持管理の対象となる備品（県設置備品）は、業務仕様書別紙2「なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス備品等の一覧表」のとおりですので、適切な状態で保持・管理するなど善良な管理者の注意義務をもって行ってください。なお、維持管理の対象となる備品以外に、指定管理者が自ら持ち込む備品の購入・補修等に係る費用は、指定管理者が負担するものとします。
- ・ 一件100万円以下の修繕は指定管理者の費用負担（施設管理費として支出）により自ら実施し、一件100万円を超える修繕については、指定管理者から県への申し出に基づいて双方協議の上、実施者を決定します。一件100万円を超える修繕の実施の要否については県が判断します。  
なお、一件100万円以下の修繕であっても、実施前に県へ申し出てください。県への申し出なく行われた修繕については、すべて指定管理者が負担するものとします。  
また、通常有すべき安全性を欠いている場合又は放置することにより通常有すべき安全性を欠くおそれのある場合には、県は、一件100万円以下の修繕について、指定管理者にその実施を命じることがあります。
- ・ 委託料に含まれる修繕費は原則として年度ごとに精算するものとしますが、指定期間の最終年度を除き、使用しなかった額を翌年度に繰り越して使用することも可能とします。詳しくは後記（5）管理に要する経費を参照してください。

イ 警備業務

ウ 清掃管理業務

エ 植栽管理業務

オ 害虫等の防除業務

⑦ 自主事業の実施

ア 自動販売機の設置管理業務

イ 交流広場を活用したイベントの企画・運営

ウ その他の自主事業

施設の設置目的を踏まえ、本施設の活性化、地域振興につながる自主事業を積極的にご提案ください。

なお、自主事業の実施に要する経費は指定管理者が負担し、自主事業による収入は指定管理者が収受するものとします。

⑧ その他

ア 保険の加入

指定管理者及び県の損害賠償責任を保証する施設管理者賠償責任保険に、指定管理者の費用負担（施設管理費として支出）により自ら加入してください。加入いただく保険の要件は業務仕様書で示します。なお、火災共済保険は県で加入します。

イ 帳簿等の備え付け

業務仕様書に記載の通り帳簿等を作成のうえ備え置くとともに、県から要求があったときは閲覧等に応じてください。

ウ 資料等の提出要求への対応

地方自治法第244条の2第10項の規定に基づき報告を求める場合のほか、県が必要があると認める資料等の提出を求めた場合は、誠実に対応してください。

エ 奈良県情報公開条例との関係

指定管理者から県へ提出した事業報告書等の文書は、県に対する情報公開請求手続きを通じて情報公開の対象となります。

オ 奈良県公契約条例の遵守等

県と締結する協定は特定公契約となりますので、奈良県公契約条例、同施行規則、その他関連する通知等を遵守してください。

カ 年間業務計画書、事業実績報告書等の提出

(i) 年間業務計画書

年間の業務計画、収支計画、運営目標（目標値）、自主事業等を内容とする各事業年度の業務計画書を、毎事業年度開始の1ヶ月前までに提出してください。

ただし、各事業年度開始後、年間事業計画を変更する必要がある場合は、県と協議の上、年間事業計画を変更できます。

(ii) 例月業務報告書

毎月、翌月10日までに業務報告書を提出してください。

(iii) 事業実績報告書

毎事業年度終了後、指定管理業務に関する事業実績報告書（内容としては、管理業務の実施状況、利用状況、収支状況等を予定していますが、詳細は別途締結する協定で明記します。）を作成し、翌年度の4月末までに提出してください。

(iv) その他利用状況等のデータ

施設の運営状況等を把握するために必要なデータについて、県が指定する日までに報告してください。

キ モニタリングの実施

(i) 定期モニタリング

モニタリングとしては以下のものがあります。

・ 定例会議（毎月開催）

施設所管課、指定管理者により開催し、上記提出資料の確認のほか業務履行確認、運営改善への取組方策、情報共有や相互理解を図ります。ファシリティマネジメント室も随時同席します。

・ 連絡会議（半年毎に開催）

施設所管課、指定管理者、ファシリティマネジメント室により開催し、運営状況の分析、評価、問題点の抽出、改善点の検討等を行います。

・ 奈良県公の施設指定管理者運営評価委員会（以下「評価委員会」という。）

指定管理制度導入施設の管理運営状況についての評価、分析、改善事項の指摘等を外部有識者により行うため設置しています。評価委員会で定める基準による自己評価（一次評価）の実施、評価委員会委員による指定管理者に対してのヒアリングや現地調査等について、必要に応じて対応してください。

既出のものを合わせ、主な提出書類としては以下のとおりです。

・ 例月業務報告書（翌月10日までに提出）

・ 事業実績報告書（翌年度4月末までに提出）

施設の管理運営上の目標の達成度合い等を検証のうえ、自己評価及び原因分析も実施してください。

・ 年間業務計画書（2月末までに提出）

- ・サービスの質に関する評価シート（利用者満足度調査後1ヶ月以内に提出）
- ・決算書類（決算終了後1ヶ月以内に提出）

指定管理者（グループの場合はすべての構成員）は自社決算終了後1ヶ月以内に貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書等を提出してください。

(ii) 随時モニタリング

定期モニタリング以外にも、必要に応じて随時モニタリングにご協力ください。この場合、資料の提出要求や立入調査について対応していただくこととなります。

(iii) 業務の見直し、改善指示

モニタリングの結果を踏まえ、必要な業務の見直しを行ってください。また、必要があるときは、県は改善を指示することがあります。

(iv) 実績評価の反映

指定管理業務の各年度における評価結果を、次期選定時の評価に反映します。

評価の反映方法は次のとおりです。

(a) 反映方法

指定期間の年度ごとに(b)の表の評価ランクに応じ評価し、総指定期間における実績反映割合の平均値を算出したうえ、総配点に当該平均値の100分の1の値を乗じて得た値を現指定管理者の評価得点に加減し、反映します。

(b) 評価結果反映表

評価ランク	実績反映割合	基準
優秀	+10%	利用者等の満足度、サービスの質の大幅な向上が認められた。 指定管理者による積極的な創意工夫があり、その効果が認められた。
優良	+5%	利用者等の満足度の向上、業務水準を上回る取り組みが認められた。 指定管理者による積極的な創意工夫があり、その効果も一部認められた。
妥当	0%	利用者等の満足度、業務水準の維持が認められた。 指定管理者による創意工夫が認められた。
課題あり	-5%	利用者等の満足度、業務水準の維持が一部確保されていない。
改善	-10%	利用者等の満足度や業務水準の維持・確保がなされず、その取り組みも認められない。

※指定期間5年のケース、総配点：100点の場合

【評価ランク】

- 1年目→「妥当」
- 2年目→「優良」
- 3年目→「妥当」
- 4年目→「優良」
- 5年目→「優良」

【平均値算出】

$$(0\% + 5\% + 0\% + 5\% + 5\%) \div 5 (\text{年間}) = 3\%$$

※小数点第2位以下四捨五入

$$\text{総配点 } 100 \text{ 点} \times 3\% = 3 \text{ 点 を実績評価点として加味する。}$$

ク 「利用者満足度調査」の実施及び施設サービス向上への活用

利用者からの評価等を適切に把握するため、県からの指示に基づき「利用者満足度調査」を指定管理者の費用負担（運営費として支出）により自ら実施し、施設サービスの向上に活用してください。

調査の詳細は別途協議しますが、概要は下記のとおりです。

- ・調査内容を県と事業者で事前に検討

- ・調査対象 : 施設利用者
- ・サンプル数 : 100以上
- ・調査方法 : アンケート用紙（原則1枚もの）への記入

#### ケ 施設の広報

施設の利用促進のため、積極的な広報を行ってください。

なお、指定管理者が作成した施設のホームページは、県のホームページからリンクします。

#### コ 業務の再委託

指定管理者は、業務の全てを一括して第三者に委託することはできませんが、部分的な業務（清掃、警備、カフェレストラン等）は、専門の事業者に委託することができます。

なお、その際にも奈良県公契約条例に則る必要があります。

#### サ 災害時の対応

指定管理者は、災害時等に県が緊急に避難場所として本施設を使用する必要があるときは、県の指示により、優先して避難者等を受け入れることとします。なお、これに要した費用は県が負担します。

### (4) 業務の役割分担一覧表

県と指定管理者の役割分担の区分は次のとおりです。指定管理者の役割分担業務については、指定管理者の費用負担により実施してください。

業務項目	指定管理者	県
施設等の保守点検	○	
施設の維持管理（植栽管理、清掃等含む）	○	
施設の修繕	・ 1件100万円以下のもの ・ 1件100万円を超えるもので、双方協議により実施者に決定したもの	1件100万円を超えるもので、双方協議により実施者に決定したもの
事故、災害等による施設の修繕	責めに帰する場合	左記以外の場合
施設の利用の承認等	○	
法令等により地方自治体の長のみが行うことができる権限（使用料の強制徴収、不服申し立てに対する決定、行政財産の目的外使用許可等）		○
施設管理者賠償責任保険への加入	○	

施設の火災共済保険の加入		○
利用者等満足度調査の実施	○	
施設の管理運営にかかる評価	一次評価	二次評価 結果公表
県と指定管理者との連絡会議の開催	○	○

#### (5) 管理に要する経費

セミナーハウスの管理に要する経費は、利用料金収入、カフェレストラン運営収入及び県から支払う委託料によって賄うこととします。このうち、指定期間中に県が支払う委託料の額は、下記に定める額の範囲内で、応募事業者から各年度の希望額の提案を求めます。

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

指定期間の委託料の上限額 176,941,000円

(4年7ヶ月間の総額。消費税及び地方消費税(10%)を含む。)

<参考>指定期間の委託料積算額(予算成立前)

(単位:千円・税込み)

令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	合計
23,457	38,371	38,371	38,371	38,371	176,941

#### ① 利用料金制(承認料金制)の採用

施設の利用に係る料金(以下「利用料金」という。)は、指定管理者が自らの収入として収受するものとします。

利用料金の額は、N A F I C 条例及び運営規則に定める使用料の額の範囲内で、あらかじめ知事の承認を得て指定管理者が定めるものとします。(なお、使用料の額は消費税及び地方消費税を含む額です。)

一旦承認された利用料金の額は、消費税率の改定等の特別な理由がない限り、指定期間中は、引上げできません。

このことを踏まえた上で、収支計画を立て、利用料金の提案をして下さい。

#### ② 利用料金以外の収入

利用料金収入、カフェレストラン運営収入以外の行政財産使用料は、県の収入として収受し、県へ納付してください。

また、指定管理者が自ら実施する自主事業の収入及び経費については、委託料の積算には含めません。

#### ③ 委託料の精算

ア 利用料金収入や自主事業収入の増加、経費の節減など指定管理者の経営努力によって生み出された剰余金については、原則として精算による返還は求めませんので、休館日の決定や開館時間の変更、自主事業の実施など、利用促進のための積極的な提案

を求めます。

また、利用料金収入の減少など指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合であっても、原則として補填は行いません。

ただし、委託料上限額の積算には、各年度、指定管理者が実施する修繕に要する費用として初年度は443千円、翌年度以降は各年度760千円を含んでおり、修繕で使用しなかった額については、原則として各年度ごとに精算するものとします。（指定期間の最終年度を除き、使用しなかった額を翌年度に繰り越して使用することも可能）

イ 災害等不測の事態が発生した場合は、県と指定管理者において協議のうえ、委託料を増減する場合があります。

#### ④ その他

##### ア 年度区分

経理は会計年度（4月1日から翌年3月31日までとします。）ごとに区分してください。

また、県が支払う委託料の支払時期は、原則として四半期毎の概算払いとなります。なお、詳細は別途締結する協定書で定めます。

##### イ 会計区分

施設管理業務に係る会計は、法人等の他の事業（自主事業を含みます。）の会計とは区分して経理してください。

#### （6）造作、模様替え

指定管理者は、造作を付加し、または模様替えを実施する等、現状を変更しようとする場合は、あらかじめ関係資料を県に提出し、県の承諾を得なければなりません。なお、造作、模様替え等に要する費用は、すべて指定管理者が負担するものとします。

また、指定管理が終了する際には、指定管理終了日までに指定管理者が設置した造作その他設備及び指定管理者の所有物の一切を、指定管理者の負担により撤去し、原状回復を行わねばなりません。指定管理終了日までに撤去されない場合、指定管理者がこれらの所有権を放棄したものとみなし、指定管理者の負担において、県が任意に処分できるものとします。

#### （7）損害賠償義務、不可抗力等発生時の対応に関する事項

##### ① 損害賠償義務

指定管理者は、故意または過失により施設等を損傷し、または滅失したときは、指定管理者の負担により原状回復しなければなりません。また、県に別に損害が生じた場合はその損害を賠償しなければなりません。

また、業務の実施において、第三者に損害が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければなりません。ただし、その損害が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は、その限りではありません。

県は、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、指定管理者に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

なお、次の場合は、指定管理者の責を問いません。

ア 利用者の故意または過失により、施設等を損傷し、または滅失した場合

イ 利用者の責めに帰すべき事由により、第三者に損害が生じた場合

② 不可抗力等発生時の対応

不可抗力（自然災害、暴動・テロ等の人災、第三者による不法行為その他県及び指定管理者の責めに帰すことのできない事由をいう。）が発生した場合、指定管理者は速やかに県へ報告を行い、不可抗力の影響を早期に除去するための対応措置その他必要な対応措置をとるとともに、不可抗力により発生する損害及び増加費用を最小限にするよう努力しなければなりません。

法令改廃により、対応措置が必要となった場合、指定管理者は、速やかに必要な対応措置をとらなければなりません。

不可抗力等の発生に起因して県、指定管理者又は第三者に損害や増加費用が発生した場合、県と指定管理者は協議を行い、不可抗力等の判定や費用負担等を決定するものとします。

前記の協議の結果、不可抗力等の発生により本業務の一部の実施ができなくなったと認められた場合、指定管理者は不可抗力等により影響を受ける限度において、指定に伴い生じる義務を免れるものとします。

指定管理者が不可抗力により業務の一部を実施できなかった場合、県は、指定管理者との協議の上、指定管理者がこれにより免れた業務に係る費用の額を委託料から減額することができるものとします。

(8) 納税義務

指定管理業務の実施に伴い指定管理者に生じる納税義務については、適正に対応してください。

税の滞納が無いことを応募資格要件の一つとしておりますが、指定後においても、税の滞納は指定の取消要件の一つとなります。

4 申請の手続き

(1) 応募資格

① 奈良県内に事務所を置く、又はこの指定管理業務にかかる協定書を締結する日までに事務所を置こうとする法人等の団体であること。（法人格の有無は問いませんが、個人での応募はできません。）

② 次に該当する法人等は応募することができません。

ア 奈良県議会の議員、知事、副知事並びに地方自治法第180条の5第1項及び第2項に規定する委員会の委員又は委員が無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準ずべき者、支配人及び清算人(以下「役員等」という。)であり、主として公の施設の指定管理業務を行う法人。ただし、知事、副知事並びに同条第1項及び第2項に規定する委員会の委員又は委員が役員等である法人で地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第122条に規定するもの(県が出資しているものに限る。)については、この限りでない。

イ 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により、本県における一般競争入札の参加を制限されている法人等

ウ 奈良県から入札参加資格停止を受けている法人等

エ 会社更生法、民事再生法又は商法に基づき更生、再生又は会社整理の申立手続きを

している法人

- オ 奈良県税（奈良県内に事業所を有しない者にあつては、本店の所在する都道府県の都道府県税）、法人税、消費税（地方消費税含む）及び市町村税（奈良県内の市町村に納税義務の生じたものに限る。）を滞納している法人（法人格のない団体にあつては代表者が奈良県税＜奈良県に住所を有しない者にあつては、住所の存する都道府県の都道府県税＞、所得税、消費税＜地方消費税含む＞及び市町村税＜奈良県内の市町村に納税義務の生じたものに限る。＞を滞納している団体）
- カ 役員に法律行為を行う能力を有しない者、破産者で復権を得ない者及び禁固以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者がいる法人等（法人格のない団体のあつては代表者が上記要件に該当する団体）
- キ 役員等（法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）である法人等
- ク 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与している法人等
- ケ 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用している法人等
- コ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している法人等
- サ 役員等が、暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有している法人等

③ 複数の法人等で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。

- ア 代表団体を選出し、県とのやり取りについては代表団体が行うこと。
- イ グループには適切な名称を付け、その名称で申請すること。ただし、申請書の記名押印等については、構成員全員が行うこと。
- ウ 構成員全員が上記②に該当しないこと。
- エ 次の提出書類中③ア～ク、サについては、構成員それぞれについて提出すること。
- オ 一申請者一提案

申請については、一申請者につき一提案に限ります。また、当然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。また、構成員のいずれかが、上記②ア～サ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。

## （２）募集説明会及び現地説明会

募集に際する説明会を次の通り開催します。応募予定者はできる限り参加して下さい。参加人数については、1申請者につき2名までとして下さい。

- ① 開催日時 令和3年8月9日（月）午後2時～
- ② 開催場所 なら食と農の魅力創造国際大学校 図書ラウンジ  
（桜井市高家2 2 1 7）

- ③ 内 容 ・ 指定管理者募集にかかる趣旨説明  
 ※当日は質疑時間は設けず、質問事項については、(6)により文書による受付・回答を行うものとします。  
 ・ 現地説明会  
 ※希望者をセミナーハウス建設現場にご案内します。
- ④ 参加申込 参加を希望される場合は、8月4日(水)午後5時までに応募説明会参加等申込書(様式1)を、8問い合わせ先に電子メールで提出してください。
- ⑤ 留意事項 新型コロナウイルス感染症の感染者が発生した場合は、必要に応じて保健所等の公的機関に氏名及び連絡先を提供することがあります。

### (3) 質問事項の受付等

応募にあたって、ご質問等がある場合は、下記のとおり受け付けます。

- ① 受付期間 令和3年8月6日(金)～8月20日(金)午後5時まで
- ② 提出方法 質問連絡票(様式2)に記入し、8問い合わせ先に電子メールにより、提出してください。なお、件名に「NAFIC附属セミナーハウス指定管理者募集に関する質問」と記入してください。
- ③ 回答方法 質問に対する回答は、質問者に対して個別には行わず、県ホームページ上において、令和3年8月27日(金)を目途に掲載します。なお、質問者名は掲載しません。

### (4) 参加表明書及び申請書類の提出

申請にあたり、応募者は、必ず参加表明書及び申請書類を県に提出してください。

- ① 受付期間 令和3年8月2日(月)～9月10日(金)  
 ※各日、午前10時～午後4時まで(土・日・祝日を除く)
- ② 受付場所 8問い合わせ先に同じ
- ③ 提出方法 指定する書類一式を持参により提出いただくか、郵送の場合は書留郵便により、提出期限である9月10日(金)午後4時必着とします。
- ④ 提出書類  
 以下の書類を提出するものとします。なお、提出部数や使用する様式、記入にあたっての留意事項については、様式集を参照してください。  
 ア 参加表明書(様式3)  
 イ 法人等の団体概要書(様式4)  
 ウ グループ構成員表(グループで応募する場合提出)(様式5)  
 エ グループ委任状(グループで応募する場合提出)(様式6)  
 オ 法人等の定款もしくは寄付行為またはこれらに準ずる書類  
 カ 法人にあっては登記事項証明書、法人格のない団体にあっては代表者の住民票写し(代表者が外国人である場合にあっては外国人登録証明書の写し) ※参加表明日前

3ヶ月以内に交付されたもの

- キ 法人等の役員名簿（監事、監査役を含む）※任意様式による。ただし、名簿には、氏名のほかに、よみがな、性別、生年月日を記載すること。
- ク 欠格事項に該当しない旨の申立書（様式7）
- ケ 指定管理者指定申請書（様式8）
- コ 事業計画書
  - ・管理運営の基本方針（様式9-1-1～9-1-2）
  - ・効率的な管理運営の実施に向けた取組方針（様式9-2-1～9-2-7）
  - ・業務執行体制等（様式9-3-1～9-3-2）
  - ・管理費用の縮減（様式9-4-1～9-4-2）
- サ 類似施設の管理運営実績（様式10）
- シ 類似施設の管理運営実績を証する書面（契約書の写し等）
- ス 総括責任者の業務実績（様式11）
- セ 財務状況表（様式12）
- ソ 事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、その他法人等の事業及び財務の状況を明らかにすることができる書類（直近3年度分）
- タ 今年度の事業計画書及び収支予算書
- チ グループ協定書の写し（グループで申請する場合）（様式13）
- ツ 障がい者雇用状況に関する報告書
  - ・障がい者雇用状況報告書直近報告分の写し（国への報告義務がある応募者の場合）
  - ・障がい者雇用状況報告書（国への報告義務がない応募者用）（様式14）
- テ 奈良県社員・シャイン職場づくり企業等速証書の写し（登録がある場合）
- ト 保護観察対象者等雇用に関する証明書（様式15）
- ナ 応募資格②オに該当しない旨の証明書  
以下の税金に滞納のない旨が確認できる納税証明書等
  - ・奈良県税（奈良県内に事業所を有しない者にあつては、本店の所在する都道府県の都道府県税）
  - ・法人税、消費税（地方消費税含む）
  - ・市町村税（奈良県内の市町村に納税義務の生じたものに限る）※該当ない場合不要

#### ⑤ 辞退について

参加表明後に応募を辞退する場合は、辞退届（任意様式）提出してください。

#### （5）書類の審査

参加表明書を提出した法人等について、提出された書類をもとに、4（1）②の応募資格の審査を行います。

審査の結果は、参加表明書を提出した法人等または応募グループの代表構成員に対し、令和3年9月28日（予定）までに書面により通知します。

#### （6）留意事項

- ・提出書類に虚偽の記載があった場合又は申請に際して公正な競争を制限する行為を行った場合は、失格とします。
- ・応募一団体につき提案は一提案とし、一度提出された書類の内容を変更することはできません。
- ・事業計画書等の提出書類の著作権は申請者に帰属するものとします。ただし、県が指定管理者の選定結果の公表等において必要と認めるときは、申請者の申請書類の一部または全部を無償で使用できるものとします。
- ・実用新案権、意匠権、商標権、その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対

象となっている事業手法、維持管理手法等を使用した結果生じた責任は、申請者が負うものとしします。

- ・ 提出された書類等は、個人に関する情報等奈良県情報公開条例第7条に規定する不開示事項を除き、情報公開請求に応じて、公開されることがあります。なお、事業者独自のノウハウ等、非開示を希望する事項がある場合は、当該部分が分かるようにマーキングするなど、明示して下さい。
- ・ 提出書類は返却しません。
- ・ 申請等に要する経費は申請者の負担としします。

## 5 選定方法

指定管理者の選定は、学識経験者等外部委員で構成する「なら食と農の魅力創造国際大学校附属セミナーハウス指定管理者選定審査会」（以下「選定審査会」という。）において、下記の選定審査基準に基づき審査します。選定審査会で指定管理候補者を選定した後、知事が予定者を決定し、奈良県議会の議決を経て指定します。なお、指定後速やかに奈良県公報において告示します。

### (1) 選定審査基準及び審査のポイント・着眼点並びに配点

選定審査基準		審査のポイント、着眼点等	様式	配点
管理運営の基本方針	(1) 業務を行うに当たっての基本方針	①施設の設置目的や理解しているか。 ②利用者の意見の把握およびサービスへの反映方針が適切であるか。 ③施設の集客力向上に向けた目標および戦略が具体的かつ現実的であるか。 ④施設および設備の機能を正常に保持するための具体的な考えが述べられているか。 ⑤N A F I Cの附属施設としての役割とその機能の発揮のための手法について述べられているか。 ⑥本施設だけでなく、県および施設周辺地域の魅力創造に対する貢献への意欲があらわれているか。 ⑦地域における積極的な雇用創出の考え方が示されているか。	様式 9-1-1	10点
		⑧利用者の平等な利用の確保がなされているか。		非該当の場合失格
	(2) 管理運営の全体像	①開館日、開館時間の設定が適切であるか。 ②利用料金の設定に関する基本的な考え方が適切であるか。	様式 9-1-2	5点
効率的な	(1) 開業準備	①開業準備にかかる初年度の業務計画が、具体的であり、現実的であるか。 ②ホームページやリーフレット等の作成方針、宿泊室や貸室の予約方針及び事前広報等運営準備に	様式 9-2-1	5点

管理運営の実施に向けた取組方針		<p>関する方針が述べられているか。</p> <p>③スタッフのオペレーション研修等、効果的なスタッフの事前教育が計画されているか。</p>		
	(2) 施設・設備の使用承認および利用の制限	<p>①施設、設備の利用承認を効率的に行う提案がされているか。</p> <p>②施設の稼働率の向上に向けた効果的な提案がなされているか。</p> <p>③NAF I C（実践オーベルジュ棟を含む）との連携（NAFIC利用の際の優先予約、学生の入居調整等）について述べられているか。</p>	様式 9-2-2	5点
	(3) 案内	<p>①利用者ニーズに応じた利用者への案内に関する業務の方針が述べられているか。</p> <p>②インバウンドへの対応にかかる積極的な取組の提案があるか。</p>	様式 9-2-3	5点
	(4) 広報・誘客	<p><b>【広報業務】</b></p> <p>①広報活動の実施に必要となるPRなど、効果的な作業方針が示されているか。</p> <p><b>【誘客業務】</b></p> <p>②旅行会社、鉄道会社、バス会社等へのプロモーション、宿泊予約サイトの活用の提案等が具体的かつ効果的であるか。</p> <p><b>【イベントの企画・運営】</b></p> <p>③施設の設置目的に即したイベントの提案がされているか。</p> <p>④誘客力を高める魅力的なイベントの提案がされているか。</p>	様式 9-2-4	10点
	(5) カフェレストランの運営	<p>①魅力あるレストラン運営の提案がされているか。</p> <p>②県産食材を使用したオリジナルメニューの提案がされているか。</p> <p>③宿泊室に対する食事提供について、合理的で明確な提案がされているか。</p>	様式 9-2-5	8点
	(6) 施設の維持管理計画	<p>下記の5つの業務について審査。</p> <p>・保守管理業務      ・警備業務      ・清掃業務</p> <p>・植栽管理業務      ・修繕業務</p> <p>①年間の作業計画が適切であるか。</p> <p>②維持管理業務にかかる基本方針が適切であるか。</p> <p>③各業務の人員配置および考え方は適切であるか。</p> <p>④施設等の利用者が快適、安全に利用できるための具体的な提案がされているか。</p> <p>⑤県内業者の活用等、地域経済活性化への考え方</p>	様式 9-2-6	8点

		が意欲的であるか。 ⑥学生用洗濯乾燥機の設置等に関する具体的な提案がされているか。		
	(7) 自主事業の実施計画	①利用者サービスの充実のための魅力的な提案がされているか。 ②利用率を向上させるための現実的な提案がされているか。 ③その他、業務仕様書に記載した自主事業に関する提案がされているか。	様式 9-2-7	8点
業務執行体制	(1) 業務執行体制	①必要なスタッフ数、適切な有資格者が配置されているか。 ②各業務の責任者が明確であり、責任を持って業務を遂行することができるか。 ③研修計画およびスタッフの育成計画が示されているか。 ④総括責任者の業務実績は十分か	様式 9-3-1 11	5点
	(2) その他業務を執行するうえでの体制	①災害時、緊急時等の体制が適切であるか。 ②トラブルや苦情処理に向けた体制が適切であるか。 ③個人情報保護、環境配慮への取組体制が適切であるか。 ④災害等発生時において、県の施設であることを鑑み、避難者の受け入れ等について、積極的な運用が述べられているか。	様式 9-3-2	5点
応募法人等の能力	(1) 応募法人等の運営実績	①豊富で良好な宿泊施設の運営および維持管理実績を有しているか。 ②豊富で良好な貸会議室の運営および維持管理実績を有しているか。 ③豊富で良好な飲食店の運営および維持管理実績を有しているか。 ④豊富で良好な指定管理者としての実績を有しているか。	様式 10, 11	5点
	(2) 財務状況	①応募法人等の財務状況が健全であり、事業継続性があるか。	様式 12	5点
運営経費	(1) 収支計画	①利用料（宿泊室・貸室）やレストラン収入の見込みは適切であるか。 ②支出の積算の基本的な考え方(人件費単価含む)が示されており、適正であるか。 ③コスト縮減の考え方が示されており、妥当であるか。 ④サービス水準を低下させないための工夫が示されているか。	様式 9-4-2 他	5点

	(2) 提案価格	①提案価格は妥当であるか。 ※1	様式 9-4-1	5点
奈良 県 公 契 約 条 例 へ の 適 合	(1) 障がい者の 雇用の状況	①障がい者雇用状況 ※2	様式 14, 15	2点
	(2) 奈良県社員 ・シャイン職場づ くり	①「奈良県社員・シャイン職場づ くり」の登録 ※3		2点
	(3) 保護観察対 象者等雇用	①保護観察対象者等雇用状況 ※3		2点
	(4) 公契約条例 違反の有無	①公契約条例違反による科料または入札参加資格 停止措置があるか。 ※4		最大 ▲6点
合 計				100点

※1 価格点の算出にあたっての算定式は、次式のとおりとする。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求める。

【算定式】

$$\text{提案価格点} = 5 \text{点} \times \left( 1 - \frac{\text{応募者の提案価格}}{\text{県の指定管理料上限額}} \right)$$

※2 グループで応募する場合、グループの障害者雇用率（各構成員の従業員数の合計と各構成員の雇用する障害者人数の合計の割合）を算出し、以下のとおり配点します。

【計算式】

$$\text{グループの障害者雇用率} = \left( \frac{\text{各構成員の雇用する障害者数の合計}}{\text{各構成員の従業員数の合計}} \right)$$

グループの障害者雇用率	配点
3.5%以上	2点
2.3%以上3.5%未満	1点
2.3%未満	0点

※3 グループで応募する場合、構成員のうち1者以上に該当があれば良いものとします。

※4 過去3年間（平成30年7月27日から令和3年7月26日までの間）に公契約条例違反による過料又は入札参加停止措置を受けたことがある場合、その回数×2点を減額します。なお、グループで応募する場合は、各構成員の回数を合計して計算します。ただし、減額の上限は6点までとします。

## (2) 選定の手続き

① 書類審査（一次審査）

応募資格及び事業計画書の内容等の形式的な審査をします。応募資格の不適合者は失格とします。また、委託料提案額が上限を超えている場合や業務仕様書に反する事業計画、実現不能な収支計画、公序良俗に反した事業計画等、明らかに不適切な事業計画による応募者は落選とします。

一次審査の結果は令和3年9月28日（金）（予定）までにそれぞれの申請者に文書で連絡します。

② プレゼンテーション（二次審査）

書類審査（一次審査）を通過した応募者は、選定審査会の委員に対して直接プレゼンテーションを行ってください。その後、選定審査会において総合的に審査し、指定管理候補者として選定します。

プレゼンテーションの実施日程については令和3年10月18日（月）を予定していますが、詳細は一次審査の結果通知の際に併せて連絡します。

二次審査の結果は、令和3年10月下旬～11月上旬を目途にすべての二次審査参加者（プレゼンテーション参加者）に文書で連絡します。

③ その他

応募者が一者のみであった場合においても、同様の選定審査基準により審査します。

## 6 指定後の手続き

### （1）協定の締結

業務内容に関する細目的事項等について、指定管理者と県との間で協議の上、協定を締結します。

協定の主な内容は下記のとおりです。

- ① 業務の範囲と実施条件に関する事項
- ② 業務の実施にあたっての留意事項
- ③ 業務実施に係る報告事項等
- ④ 委託料及び利用料金に関する事項
- ⑤ 損害賠償及び不可抗力に関する事項
- ⑥ 指定期間の終了に関する事項
- ⑦ その他指定の取消等に関する事項 など

### （2）協定が締結できない場合の措置等

指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消し、協定を締結しないことがあります。

- ① 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき
- ② 財務状況の悪化等により、業務の履行が確実にないと認められるとき
- ③ 著しく社会的信用を損なう等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき

### （3）その他

県は、管理の適正を期するため、指定管理者に対して、管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることがあります。

指定管理者が行う公の施設の管理の業務に係る出納関連の事務については、監査委員、

包括外部監査人、個別外部監査人による監査の対象となる場合があります。

## 7 その他

### (1) 業務の継続が困難になった場合の措置等

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに県に報告しなければなりません。その場合の措置は次のとおりです。

なお、指定管理者からの報告がなくても、実地調査等により同様の状況を県が了知した場合も同様とします。

#### 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、業務の継続が困難になった場合、又はそのおそれが生じた場合には、県は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができます。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合等には、県は指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとします。

#### ② 指定が取り消された場合等の賠償

上記①により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部又は一部が停止された場合、指定管理者は、県に生じた損害を賠償しなければなりません。

#### ③ 不可抗力等による場合

不可抗力その他県又は指定管理者の責めに帰する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、県と指定管理者は、業務継続の可否等について協議を行うものとします。

### (2) 応募資格の欠格条項に該当することとなった場合の措置等

指定管理者は、4申請の手続き(1)応募資格の②アからサに掲げる要件に該当することとなった場合は、速やかに県に報告しなければなりません。その場合の措置として、県は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができます。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合等には、県は指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとします。4申請の手続き(1)応募資格の②キからサに該当することとなった場合には、県は直ちに指定管理者の指定の取り消すことができるものとします。

なお、指定管理者からの報告がなくても、実地調査等により同様の状況を県が了知した場合も同様とします。

### (3) 指定が取り消された場合等の賠償

上記①により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部又は一部が停止された場合、指定管理者は、県に生じた損害を賠償しなければなりません。

### (4) その他協議すべき事項

協定書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、県及び指定管理者双方が誠意を持って協議するものとします。

### (5) 業務の引き継ぎ

指定期間の終了又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な引き継ぎに協力してください。

## 8 問い合わせ先

奈良県 食と農の振興部 豊かな食と農の振興課 企画係  
〒630-8501 奈良市登大路町30番地  
電話番号 0742-27-5424 (ダイヤルイン)  
※平日9:00~16:30  
FAX番号 0742-26-6211  
メールアドレス hoshokunou@office.pref.nara.lg.jp  
ホームページアドレス (URL) <http://www.pref.nara.jp/51915.htm>

## 9 スケジュール

募集要項の配布	令和3年7月26日(月)～令和3年8月31日(火)
募集説明会参加申込期限	8月4日(水)
募集説明会(現地説明会)	8月9日(月)
質問事項受付期限	8月20日(金)
申請書受付期間	8月2日(月)～9月10日(金)
一次審査結果通知	9月28日(金)
プレゼンテーション	10月18日(月)
二次審査結果通知	10月下旬～11月上旬
指定管理者指定議決	12月中旬
指定管理者指定告示	12月中旬
協定書締結	2月下旬～3月上旬
指定管理者業務開始	令和4年9月1日(木)

## 10 募集要項に添付する資料、様式等

別紙資料、様式集及び別添業務仕様書も募集要項と一体をなすものとします。