

## 1、募集の趣旨

奈良県教育委員会（以下「教育委員会」という。）では、住民サービスのさらなる向上と施設の利便性・快適性を高め効率的な運営を図るため、平成20年度から奈良県社会教育センター研修施設（研修棟）（以下「研修棟」という。）について施設の管理運営業務を行う指定管理者を、同時に、奈良県社会教育センター研修施設（宿泊棟）（通称「かつらぎ」。以下「宿泊棟」という。）について研修棟の管理と一体で効果的に活用する借受事業者を広く募集し、全体として最適の事業者を選定し運営しています。平成24年度末をもって指定期間及び貸付期間が終了することから、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「地方自治法」という）第244条の2第3項、奈良県社会教育センター条例第8条の規定に基づき、次のとおり指定管理者の募集を行います。

事業者選定後、研修棟については「指定管理者」として、また宿泊棟については「借受事業者」として別々に手続を行うという違いがありますが、あくまでも、両施設を一体で最も効果的、効率的に管理運営する事業者を募集することが目的です。

## 2、施設の概要（平成24年7月1日現在）

### 【研修棟の指定管理者募集に係るもの】

- ①施設の名称 奈良県社会教育センター研修施設（研修棟）
- ②施設の所在地 葛城市寺口（位置図 別紙1で図示）
- ③設置の目的 県民の自主的な学習活動を促進し、併せて県民の文化的教養の高揚を図り、もって社会教育の振興に資する。（奈良県社会教育センター条例第1条）
- ④施設の規模（施設配置図、案内図 別紙2-1、別紙2-2で図示）
  - ア 敷地面積 81,849.00㎡
  - イ 建築面積、延べ床面積、構造、新築年月

施設名	建築面積	延べ床面積	構造	新築年月
研修棟	1951.29㎡	5288.55㎡	鉄筋コンクリート造3階建	昭和58年3月
体育館	560.69㎡	629.58㎡	鉄筋コンクリート造平屋建	昭和61年3月
プロパン庫	5.04㎡	5.04㎡	鉄筋コンクリート造平屋建	昭和58年3月
車庫	20.01㎡	20.01㎡	鉄骨造平屋建	昭和60年3月
便所 (屋外施設)	30.50㎡	30.50㎡	鉄筋コンクリート造平屋建	平成2年3月
倉庫 (屋外施設)	9.00㎡	9.00㎡	鉄筋コンクリート造平屋建	平成2年3月
その他	ふれあい広場、多目的運動広場、野外ステージ 駐車場3箇所（計114台収容）			

ウ 施設・設備概要（別紙3）

- エ 入居団体 奈良県PTA協議会  
奈良県高等学校PTA協議会  
奈良県子ども会連合会

⑤施設の沿革

昭和58年 3月31日 研修棟・プロパン庫 新設  
昭和58年 7月 8日 奈良県社会教育センター研修施設開館  
昭和61年 3月31日 体育館 新設  
昭和61年 5月16日 体育館供用開始  
昭和63年12月 9日 屋外諸施設整備工事完成  
平成 2年 3月 3日 屋外便所・倉庫 新設

⑥現在の管理運営体制 アスカ美装株式会社が平成25年3月31日までの間指定管理者として管理

⑦施設の利用状況及び管理運営の実績等

(別紙4：過去4年間 (H20～H23) の実績値<収入状況含む>)

**【宿泊棟の借受事業者募集に係るもの】**

①施設の名称 奈良県社会教育センター研修施設(宿泊棟)(通称「かつらぎ」)

②施設の所在地 葛城市寺口(位置図 別紙1で図示)

③施設の規模 (施設配置図、平面図 別紙2-1、別紙2-3で図示)

ア 敷地面積 4,362.00㎡

イ 建築面積 1,437.37㎡

宿泊棟	1,324.99㎡
プロパン庫	24.38㎡
倉庫	48.00㎡
車庫	40.00㎡

ウ 延べ床面積 3,622.61㎡

エ 構造 鉄筋コンクリート造 3階建

オ 施設概要 宿泊室20室 和室 10帖 6室  
和室 8帖 8室  
洋室(シングル) 4室  
和特別室 1室  
洋特別室 1室

和・洋広間 91帖

和広間 40帖

和広間 21帖

洋広間(大ホール) 1室

レストラン、厨房、配膳室(2室)、ラウンジ(各階)、浴室(大、小)  
エントランスホール、事務室

④施設の沿革

昭和60年 3月31日 新設

昭和60年 5月29日 開館

⑤現在の借受事業者 アスカ美装株式会社が平成25年3月31日までの間借受

⑥施設の利用状況及び管理運営の実績等

(別紙5：過去4年間 (H20～H23) の実績値等)

### 3、募集に際しての諸条件

#### 【研修棟の指定管理者募集に係るもの】

##### (1) 管理の基準

###### ①管理運営の基本方針

指定管理者は、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いただきます。

①休館日 年末年始（12月29日から1月3日まで）

②開館時間 午前9時から午後9時まで

指定管理者は県の承諾を得て休館日、開館時間を変更することができます。

研修棟の利用促進を図るため、休館日、開館時間の変更を積極的に提案してください。施設の管理に支障がない限り、変更を承諾します。なお、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。

###### ③法令遵守等

管理運営業務を行うにあたっては、次の法令等を遵守してください。

ア 奈良県社会教育センター条例、同管理運営規則

イ 地方自治法、同施行令、同施行規則ほか行政関係法令

ウ 労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法ほか労働関係法令

エ 施設の維持、設備保守点検に関する法規

ビル管理法、同施行規則、水道法、同施行規則、建築基準法、消防法、同施行規則、電気事業法その他施設・設備の維持管理又は保守点検に関する法律ほか関係法令

オ 個人情報保護法、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りません。

カ その他

- ・指定管理者は、施設の使用承認等行政処分に対応する権限を行使するときは、奈良県行政手続条例第2章の規定を遵守してください。
- ・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、適正に管理するとともに、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。

また、指定期間終了時に、県の指示に従って文書の引継等を行うことがあります。

- ・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。

- ・指定管理者は、施設の管理を行うに当たり、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。指定期間が終了した後も同様とします。
- ・指定管理者の創意工夫により、様々な施設利用促進対策に取り組んでもらいます。

- ・指定管理の基本協定締結後の事情変更により、基本協定等を変更する必要がある場合は、県と指定管理者の協議により、委託料を含め基本協定等を変更する場合があります。

## (2) 指定の期間

平成25年4月1日から平成30年3月31日まで（5年間）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「社会教育センター研修施設（研修棟）業務仕様書」で定めるとおりとします。

### ①施設、設備の使用予約の受付、使用承認、利用料金収受等に関する業務

研修棟の施設、設備の使用申込に対して、条例に基づいて使用承認を与える業務です。

本施設においては、予約の優遇措置、使用料の減免等の特別な取扱いは一切ありません。

県では、申請届出等の行政手続きのオンラインサービス（いわゆる「電子申請」）を推進しており、その一環として、施設利用予約についても電子化を推進しています。

このため、社会教育センターのオンラインによる施設予約については、必ず県が提供する「施設予約システム」を使用して業務を行っていただきます。

「施設予約システム」の使用に関する諸条件は別添『指定管理者への「施設予約システム」提供仕様書』を参照してください。

「施設予約システム」の導入にあたっては、指定管理者側でインターネットメールアドレスを用意していただく必要がありますのでご注意ください。

なお、インターネットをお使いにならない利用者のために、電話による予約や窓口来所による予約等オンライン以外の方法による予約も適正に受け付けてください。

平成25年3月31日までに現在の指定管理者であるアスカ美装株式会社が行った同年4月1日以降に係る使用承認は有効です。なお、同年3月31日までに現在の指定管理者に納付された同年4月1日以降の使用に係る使用料がある場合は、平成25年度の指定管理者に当該使用料が引き継がれます。

### ②施設、設備等の維持管理に関する業務

建物や各設備等の維持管理及び保守点検（法定点検含む。）を行っていただきます。

また、維持管理上必要な補修、修繕についても行っていただきます。

また、維持管理の対象となる備品は、別添業務仕様書の備品一覧に記載のとおりですので、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いただきます。

現在研修棟の3階部分には、「奈良県高等学校PTA協議会事務局」「奈良県PTA協議会事務局」「奈良県子ども会連合会事務局」の3団体が、県から行政財産の目的外使用許可を受けて入居しています。これらの事務室部分の光熱水費の支払い、電球の取り替え等も指定管理者の業務となります。

一件100万円以下の修繕は指定管理者が実施し、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県が行うものとします。但し、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。

なお、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。

委託料に含まれる上記「修繕料」は原則として年度ごとに精算するものとしません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（管理に要する経費）を参照願います。

### ③自主事業の実施

社会教育センターの設置の趣旨は、県民の自主的な学習活動を促進し、併せて県民の文化的教養の高揚を図り、もって社会教育の振興に資することであり、この趣旨を生かした新たな自主事業の実施により、施設が活性化することを期待していますので、施設の一般利用を阻害しない範囲内で、施設的环境や諸機能等を生かした自主事業を企画し積極的に提案してください。

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。

### ④施設の利用促進に関する業務

施設の利用促進を図るため、創意工夫のうえ、次の事業に取り組んでいただきます。

ア 社会教育センター設置の趣旨に鑑み、施設の利用促進のため、指定管理者は、初年度に、当該施設を中心に宿泊棟や周辺の観光資源等を併せてPRすることにより利用促進に繋がるリーフレットを作成するとともに、各種団体への営業活動を行うなど、積極的な広報を行う。なお、指定管理者が作成した施設のホームページは、県（教育委員会）のホームページからリンクする予定。

イ その他、施設の利用促進に繋がる取組を実施すること。

### ⑤その他

#### ア 保険加入

指定管理者は、指定管理者及び県の損害賠償責任を保障する施設管理者賠償責任保険に加入していただきます。現在、施設管理者であるアスカ美装株式会社で加入しています。

指定管理者が加入すべき保証の規模は、下記の保証額を下限としてください。

対 人	3千万円
一事故	1億円
対 物	1千万円

なお、火災保険は県で加入します。

#### イ 事業実績報告書等の提出

毎事業年度終了後、指定管理業務に係る事業実績報告書（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いただきます。

また、別添業務仕様書に記載のとおり定期的（例月等）に業務報告書を提出していただきます。

また、法人等の決算終了後、1か月以内に法人等の決算報告書を提出していただきます。

#### ウ 帳簿等の備え付け

指定管理業務を行うにあたっては、別添業務仕様書に記載のとお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いただきます。

#### エ 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資料等の提出を求めた場合は、誠実に対応していただきます。

#### オ 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ていただい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。

#### カ 「利用者等満足度調査」の実施

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「利用者等満足度調査」を実施し、施設サービスの向上に活用していただきます。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相談
- ・調査対象 : 施設利用者
- ・サンプル数 : 300以上
- ・調査方法 : アンケート用紙(原則1枚もの)への記入

#### キ 「施設の管理運営にかかる評価」等の実施

「利用者等満足度調査」の結果等に基づき、施設の管理運営に関して評価を実施してもらいます。その評価の結果、課題および改善策等について、県の指示に応じて提出していただくとともに、可能なものから改善に取り組んでももらいます。

(なお、提出していただいた内容は、県が二次評価を行い、公表します。)

#### ク 「県と指定管理者との連絡会議」の開催

施設管理者に関して、業務履行確認、目標値に対する評価・分析、情報交換、指定管理者の意見、提案の受け入れ、改善策の検討等を目的として、適宜(年2回以上)、県と指定管理者で連絡会議を開催します。

#### ケ 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、警備等)は、専門の事業者に委託することができます。

#### コ 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、適正に対応していただきます。

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ので注意願います。

#### (4) 業務の役割分担一覧

県と指定管理者の役割分担の区分は次のとおりです。

業務項目	指定管理者	県
施設（建物、構築物、機械設備等）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
事故、災害等による施設の修繕	責めに帰する場合	左以外の場合
施設の使用の承認等	○	
法令等により地方公共団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

研修棟の管理に要する経費は、利用料金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 175,631,000円（5年間の総額。消費税及び地方消費税を含む）

##### 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收受するものとします。

利用料金の額は、条例及び規則に定める使用料の額の範囲内で、あらかじめ県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。）一度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ください。

## ②利用料金以外の収入

利用料金の対象とならない「行政財産使用料」（現在研修棟に入居している「奈良県高等学校PTA協議会事務局」「奈良県PTA協議会事務局」「奈良県子ども会連合会事務局」の3団体は、県から行政財産の目的外使用許可を受けて施設に入居し、県に行政財産使用料を納付しています。）は、県の収入となります。

また、指定管理者が自ら実施する自主事業については、経費及び収入ともに委託料の積算には含めません。

## ③委託料の精算

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。

なお、委託料上限額の積算には、指定管理者が実施する次に記載する費用を含んでおり、当該費用のうち使用しなかった額について、原則として各年度ごとに精算するものとします。

ただし、修繕費については、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です。

(1) 修繕費 1, 100千円

(2) 広報費 450千円（平成25年度のみ）

また、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、法人等の他の事業の会計とは区分して（今回一体管理していただく宿泊棟の管理運営に係る会計とも区分のこと）経理してください。

## (6) 損害賠償義務

指定管理者は、故意又は過失により施設等を損傷し、又は滅失したときは、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。

## (7) 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、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。

## 【宿泊棟の借受事業者募集に係るもの】

宿泊棟は、平成20年4月1日から「公の施設」としての位置づけを外し、「普通財産の貸付け」という手法により、民間事業者の有償で貸し付けし、県有財産の有効活用を図っています。

### (1) 施設の用途

施設の構造、仕様、設備の状況等を踏まえ、引き続き、一般の宿泊利用者のための施設として利活用は可能ですが、特定の利用者による長期の独占的な利用は認めません。また、付随業務として宴会場、レストランとしての利活用も可能です。ただし、県有施設としての性格を損なう恐れのある風俗営業（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条の規定に該当する業務）その他これに類する業務に使用することは認めません。これらに抵触しない限り、条例上の制約はありませんので、民間事業者のノウハウやアイデアを生かして、施設を有効活用するような積極的な提案をお願いします。

### (2) 施設の維持管理等

施設は、現状有姿での引き渡しとなります。什器備品類も県の備品については、そのまま使用していただけます。通常の経年劣化を上回るような施設の滅失等のないよう、県有財産として適切に維持管理してください。

借受事業者の経費負担による設備、内装のやりかえ、浴室の改修等、施設の改良工事は実施可能です。（ただし、事前に県と協議していただきます。）なお、指定期間終了時の原状回復の要否については、工事の事前協議の際に併せて協議するものとします。

また、借受事業者の責めに帰すべきことができない理由により、経年劣化に伴う修繕の必要が生じた場合は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第一に規定する建物及び建物附属設備に限り、原則として県が修繕を実施（ただし、耐用年数の一部を経過した建物及び建物附属設備の場合は、使用年数に応じた費用負担とします。）するものとしませんが、修繕の実施の要否については、県が判断します。

県の負担する修繕費用については、原則として翌年度の予算措置となるため、毎年度9月末ま

で、その内容及び費用について県と事前協議していただきます。

なお、修繕の実施に伴う休業が発生した場合において、借受事業者に損害・損失が発生したとしても、県はその補償をしません。

宿泊棟の火災保険は県が加入します。

県は、借受事業者の業務遂行を妨げない範囲で事前に借受事業者に通告したうえで、借受事業者の業務遂行状況に関する調査又は点検を実施することができるものとします。

### (3) 貸付期間及び契約形態

平成25年4月1日から平成30年3月31日まで(5年間)の定期借地借家契約とします。(研修棟の指定管理者の指定期間と同じです。)

### (4) 貸付料

宿泊棟については、奈良県公有財産規則に基づき貸付料を県に納付していただきます。

県に納付していただく貸付料の額は、借受事業者からの提案を受けて、定期借地借家契約時において協議した額としますが、提案にあたっては下記に定める額を上回るものとします。

貸付期間の貸付料の下限額75,000,000円(5年間の総額。消費税及び地方消費税を含む。)

貸付料の額は、別途締結する「定期借地借家契約書」において明示します。

貸付料は年額で表示しますが、特に大きな変更が生じない限り、5年間同額とします。

貸付料は、県からの納入通知書により、毎年度2回に分けて分割して納入していただきます。

前期の納入期限は4月25日、後期の納入期限は10月25日とします。

### (5) その他

公の施設としての制約はありませんので、チェックイン、チェックアウトの時間設定、宿泊棟の料金設定、飲食等の料金設定等も、借受事業者において自由に設定していただけます。施設の名称についても変更可能です。

なお、施設において借受事業者が事業を実施することに伴い必要となる法的手続き、たとえば旅館業法による旅館営業許可並びに食品衛生法による飲食店(旅館・一般食堂)営業許可等の手続きは、借受事業者において行っていただきます。

借受事業者は、借受施設を自らが直接経営することとし、第三者に転貸することはできません。

借受事業者としての義務に違反し、県からの是正の勧告にも従わない場合や、施設の運営に関わる営業停止処分を受けた場合、破産・解散の場合、当事者間の信用を著しく害する行為を行った場合等には、契約を解除することになりますので、ご注意ください。

## 4、申請の手続

### (1) 応募資格

- ①奈良県内に事務所を置く、又は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、この限りではありません。
- 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 奈良県から指名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(法人格のない団体に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持って、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(教育委員会)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 次の提出書類中③ア～カについては、構成員それぞれについて提出すること。

エ 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) 提出書類

申請にあたっては、以下の書類等を県（教育委員会）に提出していただきます。

なお、提出書類は、原則として日本工業規格 A 4 版で作成してください。

①指定管理者指定申請書 別紙様式 1

②事業計画書 別紙様式 2

(研修棟に係るもの)

ア 業務を行うにあたっての基本方針

イ 施設・設備の維持管理計画

ウ 管理体制（組織及び人員に関する事項）

エ サービス等を向上させるための方策

オ 指定期間中の年度別収支予算案

カ 委託料提案額

キ 利用料金についての考え方

ク 個人情報保護、環境配慮についての取り組み方針

ケ 危機管理に関する方針

コ 自主事業の実施に関する提案、施設の利用促進に関する提案及びその他の提案

(宿泊棟に係るもの)

ア 施設の利活用計画

イ 料金設定についての考え方

ウ 地域経済活性化への考え方

エ 貸付料提案額

③法人等の団体概要書 別紙様式 3 及び下記の添付書類

ア 法人等の定款若しくは寄附為又はこれらに準ずる書類

イ 法人にあつては登記事項証明書、法人格のない団体にあつては代表者の住民票の写し（代表者が外国人である場合にあつては外国人登録証明書の写し）＜申請日前 3 ヶ月以内に交付されたもの＞

ウ 事業報告書、財産目録、貸借対照表、損益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（直近の 3 年度分）※商法法人にあつては財産目録に代えて法人税申告書の添付資料として作成された「勘定科目内訳書」によることも可。

エ 今年度の事業計画書及び収支予算書

オ 法人等の役員名簿（監事、監査役を含む）

カ 応募資格②に該当しない旨の証明書（②のオ）及び申立書（別紙様式 4）

キ グループで申請する場合はグループ構成員表（別紙様式 5）

ク グループで申請する場合はグループ協定書の写し（別紙様式5）

### （3）提出部数

正本1部及び副本10部を提出していただきます。

ただし、上記添付書類中ア～カは副本1部の提出で結構です。

### （4）提出方法、提出先

#### ①受付期間

平成24年8月22日（木）～8月28日（火）各日午前8時～午後4時45分まで  
（日曜日・月曜日を除く）

②提出先 別記問い合わせ先と同じ

③提出方法 別記問い合わせ先へ直接持参してください。

### （5）現地説明会の開催

現地説明会を次のとおり開催します。応募予定者はできる限り参加してください。

参加人数については、1申請者につき2名までとしてください。

①開催日時 平成24年7月25日（水）午前10時～12時

②開催場所 奈良県社会教育センター研修施設（所在地）葛城市寺口

③参加報告 参加される方は平成24年7月19日（木）までに法人等名、出席予定人数を別紙様式6により別記問い合わせ先にご提出ください。

### （6）質問事項の受付等

応募にあたって、ご質問等がある方は、下記のとおり受け付けます。

①受付期間 平成24年7月26日（木）～8月8日（水）

②受付方法 郵送、FAX、電子メールによる。（別紙様式7の質問連絡票を使用）

③提出先 別記問い合わせ先と同じ

④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（教育委員会）ホームページ上において随時（質問が到達してから5日後をめぐり）質問の要旨と併せて掲載していきます。（質問者名は掲載しません。）

### （7）留意事項

ア 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。

イ 応募一団体につき提案は一提案とします。

ウ 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。

エ 事業計画書等の提出書類の著作権は申請者に帰属します。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。

オ 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ます。

カ 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、当該部分分かるようにマーキングするなど明示してください。

キ 提出書類は、返却しません。

ク 申請等に要する経費は申請者の負担とします。

ケ 今後のスケジュール等は「別記スケジュール」のとおりです。

## 5、選定方法

指定管理者及び借受事業者の選定は、学識経験者等外部委員で構成する「奈良県社会教育センター研修施設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及び借受事業候補者を選定した後、県が候補者を決定し、指定管理者については奈良県議会の議決を経て県が指定します。

なお、指定後速やかに奈良県公報において告示します。宿泊棟借受事業者については、貸付料提案額が奈良県公有財産規則に基づき算定した額を下回る場合は、減額貸付の議決を経て定期借地借家契約を締結します。

### （1）選定審査基準

- ①住民の平等利用が確保されること。
- ②関係法令を遵守し、適正に管理運営を行うことができること。
- ③施設の設置目的を効果的に達成し、効率的な管理運営を行うことができること。
- ④業務を安定して行うために必要な能力を有していること。
- ⑤提案価格が妥当なこと。

<審査のポイント>

### 【研修棟の指定管理者募集に係るもの】

- ①住民の平等利用の確保への配慮がなされているか。
  - ・受付の方法や、利用申請の重複の場合の抽選方法など住民が利用するにあたって平等、公平に運営が行われるようになっているか。
- ②関係法令の遵守や適正な管理運営が図られる計画となっているか。
  - ・施設等の維持管理計画の内容は適正か。
  - ・人員配置や勤務体制は適切か。
- ③設置目的の効果的な達成や、効果的な管理運営について配慮がなされているか。
  - ・施設の設置目的を理解した適切な管理運営方針や考え方が述べられているか。
  - ・利用者の立場に立った柔軟なサービスの提供やサービスの向上について述べられているか。
  - ・トラブルや苦情処理への対応は適切か。
  - ・効率的な業務体制が提案されているか。
  - ・経費の削減に向けた取り組みが提案されているか。
- ④委託料の提案が妥当であるか。

なお、委託料については、3、募集に際しての諸条件 **【研修棟の指定管理者募集に係るもの】**

**の)**(5)を下回る提案を求めますが、金額面の審査については、委託料と貸付料は別々に審査します。

**【宿泊棟の借受事業者募集に係るもの】**

- ①施設の特性を理解した利活用計画となっているか。
- ・利用者のための施設としての利活用を逸脱していないか。
  - ・自由度を生かした柔軟なアイデアが盛り込まれているか。
  - ・地域経済の発展に寄与する計画となっているか。

②貸付料の提案が妥当であるか。

なお、貸付料については、3、募集に際しての諸条件 **【宿泊棟の借受事業者募集に係るもの】**

**の)**(4)を上回る提案を求めますが、金額面の審査については、上記のように、貸付料と委託料とは別々に審査します。

**【共通するもの】**

- ①法人等の経営基盤が安定しているか。
- ・過去3年間の決算状況はどうか。
  - ・資金計画等確実な財政基盤があるか。
  - ・類似施設の管理実績があるか。

(2) 配点表

審査基準	審査のポイント、着眼点等	事業計画書項目	配点
研 修 棟			
①住民の平等利用の確保	・受付の方法などが、住民が利用するに当たって平等、公平に運営が行われるようになっているか。	計画書1 基本方針	確保されてなければ失格
②関係法令遵守、適正な管理運営	・施設等の維持管理計画の内容は適切か。 ・人員配置や業務体制は適切か。 ・災害時、緊急時等の体制が適切に計画されているか	計画書2 施設 ・設備の維持管理計画、計画書3 管理体制	15点
③設置目的の效果的達成、効率的な管理運営	・施設の設置目的を理解した適切な管理運営方針や考え方が述べられているか。 ・利用者の立場に立った柔軟なサービスの提供やサービスの向上について述べられているか。 ・トラブルや苦情処理への対応は適切か。 ・経費の削減に向けた取り組みが提案されているか。	計画書4 サービス向上等の方策、計画書5 年度別収支予算案、計画書7 自主事業の提案その他の提案	25点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用料金設定に関する基本的な考え方は適切か。</li> <li>・収入見込みは適切か。</li> <li>・個人情報保護、環境配慮について取組方針が述べられているか。</li> <li>・施設の設置目的の達成について、積極的な提案がなされているか。</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報の提案が優れているか。</li> </ul>	計画書 8 施設の利用促進に関する提案	5 点
④委託料の提案額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委託料の提案価格の積算根拠が妥当であるか。</li> </ul>	計画書 5 年度別収支予算案、 計画書 6 委託料提案額	10 点
宿 泊 棟			
①施設の特性を理解した利活用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者のための施設としての利活用を逸脱していないか。</li> <li>・自由度を生かした柔軟なアイデアが盛り込まれているか。</li> <li>・地域経済の発展に寄与する計画となっているか。</li> </ul>	計画書 1 利用計画	15 点
②貸付料の提案額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付料の提案価格の積算根拠が妥当であるか。</li> </ul>	計画書 4 貸付料提案額	10 点
共 通 事 項			
①業務を安定して行う能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人等の経営基盤が安定しているか。</li> <li>・過去 3 年間の決算状況はどうか。</li> <li>・資金計画等確実な財政基盤があるか。</li> <li>・類似施設の管理実績があるか。</li> </ul>	団体概要書及び添付書類	20 点

※ 現指定管理者が応募した場合に、管理運営の実績を加減点評価として反映します。

### (3) 選定手続

#### 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、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。

一次審査の結果は平成24年9月上旬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）を通過した申請について、申請者から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いただきます。その後選定審査会において総合的に審査し、選定します。プレゼンテーションの実施日程については平成24年9月中～下旬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、平成24年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選定審査会の会議は非公開とします。

④応募者が一者のみであった場合にも、応募資格に適合しているかどうか、事業計画書の内容等が選定審査基準に適合しているかどうか等について、選定審査会において審査します。

## 6、指定後の手続

### 【研修棟の指定管理者募集に係るもの】

#### (1) 協定の締結

業務内容に関する細目の事項等について、指定管理者と県との間で協議の上基本協定を締結します。基本協定の主な内容は下記のとおりです。

なお、毎年度精算することとなっている「施設、設備等の修繕」に係る費用その他年度毎に定めなければならない事項等について明らかにする必要があるときは、上記基本協定とは別に、年度協定を締結する場合があります。

- 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、業務の履行が確実で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) 引き継ぎ

指定管理者は、指定期間の始期から円滑に業務が実施できるよう、協定締結後速やかに現管理者との間で引き継ぎを行うものとします。引継に要する経費は指定管理者が負担するものとします。

### (4) 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。

## 【宿泊棟の借受事業者募集に係るもの】

### (1) 定期借地借家契約の締結

研修棟の指定管理者に係る協定の締結と併行して、宿泊棟の貸付に関しては、5年間の定期借地借家契約を締結します。

契約保証金として、5年間の貸付料総額の割に相当する額を本件施設の引き渡し時に一括して納付していただきます。保証金は、契約満了時に利息を付さずに返還します。

## 7 モニタリング・評価

県と指定管理者が連携して、施設の管理運営の質の向上を図るため、次のような取組を実施します。

#### ①自己評価の実施

毎年度、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・原因分析を実施し、事業実績報告書と併せて県へ提出していただきます。

#### ②連絡会議の開催

業務履行確認、目標値に対する評価・分析、情報交換、指定管理者の意見、提案の受け入れ等を目的として、年2回以上、県と指定管理者で連絡会議を開催します。

また、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。

#### ③県による評価の実施

県は、事業計画書に基づく指定管理業務が適正に実施されているかを評価し、その結果を毎年公表します。

#### ④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。具体的には以下のとおり「実績評価点」として選定時に加減点します。

評価ランク	実績反映	基準
A	+10%	極めて優秀（協定の内容を大きく上回る）
B	+5%	優秀（協定の内容を上回る）
C	0%	良好（協定の内容下限を保持）
D	-5%	不良（協定の内容下限を満たさない）

## 8、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恐れが生じた場合は、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、又はその恐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った場合等には、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。

④その他の理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（応募資格）②アからサに掲げる要件に該当することとなった場合又はその恐れが生じた場合は、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 指定管理者が、４、申請の手続き（応募資格）②アからカに掲げる要件に該当することとなった場合又はその恐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った場合等には、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。

ただし、４、申請の手続き（応募資格）②キ～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) 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。

### (4) 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いただきます。

### (5) その他

研修棟の指定管理者の指定と、宿泊棟の借受事業者との賃貸借契約は一体不可分であり、何らかの理由により、「指定の取消」又は「契約の解除」が発生した場合は、もう一方の関係も連動して消滅することとなります。

## 9、災害等非常時の場合の施設の利用について

災害等非常時の場合、施設を避難所等として利用することについて、県及び指定管理者が協議するものとします。

## 10、問い合わせ先

奈良県教育委員会事務局 人権・地域教育課 地域教育係

〒630-8502 奈良市登大路町30番地

電話番号 0742-27-9837 (直通、ダイヤルイン)

FAX番号 0742-23-8609

Eメール jinchi@office.pref.nara.lg.jp

ホームページ (URL) [http://www.pref.nara.jp/dd\\_aspx\\_menuid-3563.htm](http://www.pref.nara.jp/dd_aspx_menuid-3563.htm)

## 別記スケジュール

募集要項の配布	平成24年	7月10日(火)～	8月28日(火)
現地説明会参加申込期限	平成24年	7月19日(木)	
現地説明会	平成24年	7月25日(水)	
質問事項受付期間	平成24年	7月26日(木)～	8月8日(水)
申請書受付期間	平成24年	8月22日(水)～	8月28日(火)
一次審査結果通知	平成24年	9月上旬	
プレゼンテーション	平成24年	9月中旬～下旬	(詳細は別途連絡)
二次審査結果通知	平成24年	11月上旬	
指定管理者指定議決	平成24年	12月中旬	
普通財産減額貸付議決	平成24年	12月中旬	
指定管理者指定告示	平成24年	12月中旬	
協定書締結	平成25年	1月下旬	
定期借地借家契約締結	平成25年	1月下旬	

指定管理者業務開始	平成25年	4月1日	(月)
借受事業者業務開始	平成25年	4月1日	(月)

(別紙として添付する様式、資料等)

**【資料関係】**

位置図	別紙1
施設配置図	別紙2-1
案内図(研修棟)	別紙2-2
宿泊棟配置図	別紙2-3
施設設備概要	別紙3
施設利用状況(研修棟)	別紙4
施設利用状況(宿泊棟)	別紙5

**【様式関係】**

指定申請書	様式第1号
事業計画書	様式第2号
団体等概要書	様式第3号
申立書	様式第4号
共同体協定書	様式第5号
現地説明会参加申込書	様式第6号
質問連絡票	様式第7号
研修施設(研修棟)利用料金設定表	様式第8号
年度別収支予算書	様式第9号
研修施設(研修棟)業務仕様書	別添
指定管理者への「施設予約システム」提供仕様書	別添