

富岡町地域交流館
指定管理者公募型プロポーザル実施要領

令和 8 年 9 月

富 岡 町

目次

1. 募集の趣旨	1
2. 業務概要	1
(1) 業務名称	1
(2) 施設名	1
(3) 委託期間	1
(4) 委託料の金額	1
3. 施設概要	1
(1) 施設概要	1
4. 施設の設置目的	1
5. 指定管理者が行う管理の基準	1
(1) 開館時間	1
(2) 休館日	2
6. 指定管理者が行う業務の範囲	2
(1) 指定管理業務	2
(2) 自主事業	2
7. 指定管理料の上限等	3
(1) 指定管理料の上限額	3
(2) 指定管理料の清算	3
8. 予測されるリスクと責任分担	3
9. 参加資格要件	3
(1) 参加資格要件	3
10. 公募の手続きに関する事項等	4
(1) 公募及び選定のスケジュール	4
(2) 質問受付及び回答	4
(3) 参加申込書及び提案書類の提出	4
(4) 提出種類	5
(5) プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置	6

(6) 辞退について	6
11. 審査に関する事項等	6
(1) 審査に関する事項	6
12. 選定基準等	7
(1) 選定基準	7
(2) 審査結果の通知	7
(3) 審査結果の公表	7
13. 指定管理者の指定	7
14. 協定及び準備に関する事項	7
(1) 協定の締結	7
(2) 基本協定の主な内容	7
(3) 開業準備	8
(4) 指定管理候補者及び次期指定管理者の変更	8
(5) 指定の取消及び管理業務の停止等	8
15. 事務担当	9
「想定されるリスクと責任分担」	10
施設の改築及び修繕等の実施区分	12
富岡町地域交流館指定管理者審査基準	13

1. 募集の趣旨

本実施要領は、「富岡町地域交流館」（以下「本施設」という。）の管理運営を効果的かつ効率的に実施するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項及び「富岡町地域交流館の設置及び管理に関する条例（令和 2 年 12 月 24 日条例第 30 号）第 2 条の規定により、管理を行う事業者を募集し、選考するため、応募への参加要件や審査・評価方法などの諸条件や手続き等について定める。

2. 業務概要

- (1) 業務名称 富岡町地域交流館指定管理業務
- (2) 施設名 富岡町地域交流館（富岡わんぱくパーク）
所在地 福島県双葉郡富岡町中央 3 丁目 1 1 番地
- (3) 委託期間 令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日まで（5 年間）
- (4) 委託料の金額（上限） 189,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

3. 施設概要

- (1) 施設概要
 - ① 敷地 面積 2,739.52 m²
 - ② 建物 構造 木造・平屋建て
規模 延床面積 870 m²
建築時期 令和 3 年 3 月竣工
 - ③ 施設概要 屋内遊び場 608 m²
（アクティブエリア、アートエリア、砂遊び場、三輪車サーキット等）
交流テラス 88 m²
事務室 16 m²
駐車場 4 台（駐車区画台数）

4. 施設の設置目的

本施設は、天候に左右されることなく、親子が遊ぶことができる屋内遊び場として、こどもの心身の健やかな成長を図るとともに、親子がふれあえる機会を創出し、子育て世代のコミュニケーションを図れる交流の場として、地域の子育て支援の拠点とすることを目的としている。

5. 指定管理者が行う管理の基準

- (1) 開館時間
 - ・ 午前 10 時から午後 6 時まで

(2)休館日

- ・火曜日（国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）第 3 条に規定する休日の場合はその翌日）
- ・12 月 29 日から 1 月 3 日

※ 指定管理者は、特に必要があると認めたときは、富岡町の承認を得て開館時間及び休館日を変更することができる。

6. 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は以下のとおりとする。詳細は、別添「仕様書」を参照。

また、指定管理者は、業務範囲に掲げる業務の全部もしくは主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。

管理運営上、第三者への業務の委託を行う場合は、事前に富岡町に書面で申請し、書面による承諾を得たうえで行わなければならない。

(1)指定管理業務

① 屋内遊び場事業の実施に関する業務

- ア 施設の利用受付業務
- イ 利用に関する案内業務
- ウ こどもへの運動支援・指導業務
- エ 施設の広報業務

② 施設及び設備等の維持管理業務

- ア 施設保守管理業務
- イ 備品等管理業務
- ウ 環境衛生・清掃業務
- エ 保安警備業務
- オ 緊急時の対応業務
- カ 保険の加入

③ 運営管理業務

- ア 事業計画、事業実施報告、利用統計に関すること
- イ 自己評価に関すること
- ウ 指定期間終了後の引継ぎ業務
- エ その他施設の庶務に関すること

(2)自主事業

指定管理者は、指定管理業務以外に、指定管理業務の実施を妨げない範囲において、自らの責任と費用により自主事業を行うことができるものとする。なお、自主事業を実施する場合は、富岡町に自主事業計画書を提出し、あらかじめ富岡町の承認を得るものとする。

7. 指定管理料の上限等

(1) 指定管理料の上限額

指定期間中に町が支払う指定管理料は、次の予算額を上限とし、災害等の特別な場合を除き原則として増額しない。

(税込)

委託料上限額	189,000 千円 (5 年間)
令和 9 年度	36,200 千円
令和 10 年度	37,000 千円
令和 11 年度	37,800 千円
令和 12 年度	38,600 千円
令和 13 年度	39,400 千円

なお、指定期間中、指定管理料の積算に影響を及ぼす指定管理業務の変更や、物価水準の大幅な変動等があった場合は、町と指定管理者との協議により指定管理料の額を変更する場合がある。

(2) 指定管理料の清算

原則として、指定管理料の清算は行わない。ただし、修繕費に余剰金が生じた場合、当該余剰金については、町へ返納するものとする。

8. 予測されるリスクと責任分担

富岡町が想定するリスク及び富岡町と指定管理者の責任分担は、別表 1「想定されるリスクと責任分担」のとおりとする。ただし、別表 1 に定められた責任分担に疑義が生じた場合あるいは別表 1 に定められたリスク以外の事項が生じた場合は、双方協議のうえ、責任分担を決定するものとする。

9. 参加資格要件

(1) 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる全ての事項を満たす法人その他の団体とする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定による指定の取消しを受けていない者
- ② 地方自治法（昭和 22 年法律第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ③ 富岡町工事等の請負契約に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等に関する要綱（昭和 61 年 12 月 26 日要綱第 22 号）に基づく指名停止中の者でないこと。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の更生手続開始の申立てをした者で、同法に基づく更生手続開始の決定がなされていない者
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の再生手続開始の申立てをした者で、同法に基づく再生計画の認可の決定がなされていない者

- ⑥ 暴力団員による不当な行為等の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者でないこと。
- ⑦ 富岡町税、法人税又は消費税及び地方消費税の滞納がないこと。

10. 公募の手続きに関する事項等

(1) 公募及び選定のスケジュール

公募開始	令和 8 年 9 月 15 日(火)
公募に関する質問書受付期限	令和 8 年 10 月 15 日(木)
質問書に対する回答	令和 8 年 10 月 21 日(水)
参加申込書及び提案書類の提出期限	令和 8 年 10 月 29 日(木)
参加資格審査結果の通知	令和 8 年 11 月 4 日(水)
審査・選定（面接審査実施）	令和 8 年 11 月中旬
指定管理候補者の決定及び選定結果通知	令和 8 年 11 月下旬
指定管理者の指定	令和 8 年 12 月上旬（予定）
指定管理者との協定締結	令和 9 年 1 月以降

(2) 質問受付及び回答

本業務に関する質問の受付及び回答公表については、次のとおりとする。

- ① 提出期限 令和 8 年 10 月 15 日(木) 午後 5 時 00 分まで
- ② 提出書類 質問書（様式 8）
- ③ 提出方法 電子メールのみ。送信後、必ず電話で到達確認を行うこと。
※ 電子メールの件名には、「地域交流館指定管理業務（質問書）」と記載すること。
※ 送付先は、第 15 記載の事務担当とする。
- ④ 回答期限 令和 8 年 10 月 21 日(水)
- ⑤ 回答方法 質問者に対して電子メールで回答する。なお、質問要旨及び回答内容は富岡町ウェブサイトに掲載（社名非公開）する。

(3) 参加申込書及び提案書類の提出

参加者は、参加申込書及び提案書類（以下「提出書類」という。）を次のとおり提出すること。

- ① 提出期限 令和 8 年 10 月 29 日(木) 午後 5 時 00 分まで
- ② 提出場所 富岡町役場 1 階 福祉課子育て支援係
- ③ 提出書類 (4) 提出書類に記載のとおり
- ④ 提出方法 郵送又は持参による

※ 郵送の場合は、簡易書留郵便等の配達完了の確認ができる方法とし、提出期限までに到達したものを有効とする。

(4) 提出種類

提出書類は以下のとおりとする。

① 提出書類

様式番号	書式名・記載内容
様式1	公募型プロポーザル参加申込書
様式2	法人等の概要
様式3	指定管理者の指定申請に関する誓約書
任意様式	委任状 ※支店・営業所等で申請を行う場合
様式4	業務実績調書
様式5	業務実施体制
様式6	企画提案書
様式7	収支計画書（総括表）
任意様式	見積書 経費内訳明細書 ※本業務を実施するために必要な経費を、できるだけ具体的に記載すること
任意様式	定款、寄附行為その他これらに準ずるもの
任意様式	商業登記履歴事項全部証明書（3か月以内）【写し可】 ※法人でない団体にあつては、代表者の住民票の写し
任意様式	賃借対照表及び損益計算書（2期分）
町税務課様式	町税の未納がないことの証明
税務署様式	法人税、消費税及び地方消費税の未納がないことの証明 ※納税証明書（その3の3）

※企画提案書については、提出した書類の電子データを事務担当あてに電子メールで提出すること

② 提出部数

正本1部・副本7部

③ 提出書類の取り扱い

ア 著作権

提出書類の著作権は、参加者に帰属する。ただし、発注者は、本業務の公表及びその他発注者が認める場合、提出書類の一部又は全部を無償で使用できるものとする。

イ 特許等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、参加者が負うものとする。

④ 費用負担

応募に関して必要となる費用は参加者の負担とする。

(5) プロポーザルに参加する者が 1 者である場合の措置

プロポーザルに参加する者が 1 者であっても、プロポーザルを行うものとする。参加表明者及びプロポーザル参加者がいなかった場合には、再度公告し、参加表明書等の提出期限を延長する。この場合、必要に応じて案件に係る参加資格の変更又は履行期間の変更を行うことがある。

(6) 辞退について

プロポーザルへの参加を辞退する場合には、速やかに辞退届（様式 9）を提出すること

11. 審査に関する事項等

(1) 審査に関する事項

① 参加資格の確認

プロポーザル参加資格の審査結果については、郵送により申請者に通知する。

② 一次審査

応募多数の場合は一次審査（書類選考）を行い、一次審査上位 5 者による二次審査（プレゼンテーション）を行う。参加事業者数が 5 者に満たない場合は一次審査を省略する。

一次審査を実施した場合、審査結果は、郵送により申請者に通知する。

③ 二次審査（プレゼンテーション）

提案書類に基づくプレゼンテーション及びヒアリング審査を以下のとおり実施する。

ア 開催日時

別途通知する。（令和 8 年 11 月中旬予定）

イ 開催場所

富岡町役場 本庁舎（予定）

ウ 予定時間

1 者あたり 30 分程度

（プレゼンテーション 20 分、ヒアリング 10 分）

エ 注意事項

- ・非公開とする。
- ・各提案者の出席人数は 3 人までとし、業務内容や本業務に精通する者が出席すること。
- ・PC は提案資格者が持参することとし、発注者準備のプロジェクト ーに HDMI 接続して行うこと

12. 選定基準等

(1)選定基準

指定管理者選定委員会において、別表3「富岡町地域交流館指定管理者審査基準」に基づき、提出された企画提案書等の審査及び評価を行い、評価点が最も高い者を優先交渉者とし、次に得点の高い者を次点とする。

なお、参加申込者の見積額が、富岡町が提示した指定管理料の上限額を上回る提案だった場合は失格となります。

(2)審査結果の通知

審査結果は、すべての参加者に書面により通知する。

(3)審査結果の公表

審査結果については、富岡町ウェブサイトにて次の内容を公表する。なお、優先交渉者及び次順位者以外の参加者の名称は公表しないものとする。

- ① 優先交渉者名
- ② 次順位者名
- ③ 各参加者の評価点

13. 指定管理者の指定

富岡町議会の議決後に、指定管理者として指定します。

(令和8年12月予定)

14. 協定及び準備に関する事項

(1)協定の締結

富岡町は指定管理候補者と細目について協議を行い、富岡町議会の議決を経て指定管理者として指定された後に、基本協定を締結します。

また、毎年度、指定管理料の金額等に関する年度協定を締結します。

(2)基本協定の主な内容

- ① 管理運営業務の範囲及び内容
- ② 法令の遵守
- ③ 管理運営業務実施上の規定等
(第三者への再委託、緊急時の対応及び施設の保全・改修等)
- ④ 管理運営費用に関する事項(指定管理料支払い方法等)
- ⑤ リスク管理、費用負担に関する事項
- ⑥ 事業報告及び業務報告
- ⑦ 施設の維持保全及び管理に関する事項
- ⑧ 施設内の物品等の所有権の帰属に関する事項
- ⑨ 債権債務の譲渡等の禁止に関する事項
- ⑩ 管理運営業務に関し保有する個人情報の保護に関する事項
- ⑪ 指定管理期間満了に関する事項

- ⑫ 指定の取消及び管理業務の停止に関する事項
- ⑬ 協定内容の変更に関する事項
- ⑭ その他必要な事項

(3)開業準備

指定期間の開始までに、準備業務として、事業計画書、年度実施計画書の作成、遵守する法令等の特定等、富岡町との連携・調整業務を実施するものとする。

(4)指定管理候補者及び次期指定管理者の変更

指定管理候補者は、提出済みの指定申請書及び添付書類の記載内容に変更（代表者の変更等）が生じたときは、関係書類を添えて富岡町に届け出るものとする。

富岡町は、町議会の議決を経るまでの間に、指定管理候補者を指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合には、指定しないことができるものとする。

また、指定から指定期間開始までの協議の過程において指定管理業務の実施が困難であることが明らかになった場合及び協議が成立しない場合には、当該団体の指定を取り消すことができるものとする。

指定管理候補者を指定管理者として指定する議案を富岡町議会に提出した結果、議決が得られなかった場合は、指定管理者とはなりませんので、予めご承知おきください。

なお、町議会の議決が得られなかった場合においても、当該施設に係る業務及び管理の準備のために支出した費用については、一切保証しません。また、富岡町議会の議決が得られないことにより、施設の管理運営開始が延期となった場合の損害についても、補償しません。

(5)指定の取消及び管理業務の停止等

指定管理者が行う施設の管理の適正を期するために富岡町が行う指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認められるときは、地方自治法第244条の2第11項の規定に基づき、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることがある。

（指定取消又は管理業務の停止を行う必要がある場合の例）

- ① 富岡町地域交流館設置条例又は協定の規定に違反したとき
- ② 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく報告の要求又は調査に対して、これに応じず又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げたとき
- ③ 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく指示に従わないとき
- ④ 本選定要項に定める資格要件を失ったとき
- ⑤ 申込みの際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明したとき
- ⑥ 指定管理者の、経営状況の悪化や組織再編行為等により管理業務を継続することが不可能又は著しく困難になったと判断されるとき
- ⑦ 指定管理者の、指定管理業務に直接関わらない法令違反等により、当該団

体に管理業務を継続させることが、社会通念上著しく不適當と判断される
とき

- ⑧ 指定管理者の責に帰すべき事由により管理業務が行われないとき
- ⑨ 不可抗力（自然災害、火災、及び伝染病・感染症等の流行などの富岡町又は指定管理者の責に帰することのできない自然的又は人為的な現象を言う）により管理業務の継続が著しく困難になったと判断されるとき
- ⑩ 指定管理者から、指定の取消又は管理業務の全部若しくは一部の停止を求める書面による申し出があったとき
- ⑪ 当該施設が、公の施設として廃止されることとなったとき
- ⑫ その他、富岡町が当該指定管理者による管理を継続することが適當でない
と認めるとき

指定管理者の責に帰すべき事由により指定取消又は管理業務の停止を行った場合には、指定管理料の減額、既に支出した指定管理料の返還、又は富岡町に損害が発生した場合の損害賠償の支払い等を求めることがある。

15. 事務担当

富岡町役場 福祉課 子育て支援係

〒979-1192 福島県双葉郡富岡町大字本岡字王塚 622 番地の 1

電話 0240-22-9001

電子メール tom1100-004@tomioka-town.jp

別表 1

「想定されるリスクと責任分担」

種類	内容	負担者	
		富岡町	指定管理者
需要変動	需要変動による収入の減少		○
物価・金利変動	物価・金利の変動に伴う経費の増加		○
	社会情勢の著しい変化による急激な物価上昇等、施設の収支計画に多大な影響を与えるもの	協議事項	
法令等の変更	指定管理者制度や施設の管理に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
	上記以外の法令等の変更		○
税制変更	消費税（地方消費税を含む）にかかる税制の変更	○	
	指定管理者の利益に課される税にかかる税制の変更		○
	上記以外で管理運営に影響を及ぼす税制の変更	協議事項	
不可抗力	不可抗力による施設・設備の復旧費用	○	
	不可抗力による管理運営の中断	協議事項	
資金調達	資金調達ができなかったことによる管理業務の中断等		○
許認可等	町が取得すべき許認可等は取得・更新されないことによるもの	○	
	指定管理者が取得すべき許認可等が取得・更新されないことによるもの		○
業務内容の変更	町の政策による業務内容の変更に伴う経費の増加	○	
	指定管理者の提案に基づく指定期間中途での業務内容の変更に伴う経費の増加		○
管理運営の中断・中止	町に帰責事由があるもの	○	
	指定管理者に帰責事由があるもの		○
	上記以外のもの	協議事項	

※不可抗力：暴風、豪雨、洪水、地震、津波、火災、戦乱、テロ、感染症流行など

種類	内容	負担者	
		富岡町	指定管理者
施設等の損傷及び修繕	別表２「施設の改築及び修繕等の実施区分」による		
利用者への損害賠償	町に帰責事由があるもの	○	
	指定管理者に帰責事由があるもの		○
	町と指定管理者の両者、又は他の第三者等に帰責事由があるもの	協議事項	
業務終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合 又は期間中途における業務を廃止した場合における経費		○

別表2

施設の改築及び修繕等の実施区分

区分	種類		負担者		負担区分の考え方
			富岡町	指定管理者	
建物	改築又は構造耐力上主要な部分にかかる修繕		○		建築基準法施行令第1条に規定する「構造耐力上主要な部分」
	見積額 100 万円以上の修繕		○		
	見積額 100 万円未満の修繕			○	
工作物	新設等		協議事項		工作物の新設の計画はないが、必要に応じて協議により定める
	見積額 100 万円以上の修繕		○		
	見積額 100 万円未満の修繕			○	
機械装置	新設等		協議事項		機械装置の新設の計画はないが、必要に応じて協議により定める
	見積額 100 万円以上の修繕		○		
	見積額 100 万円未満の修繕			○	
備品	購入	公の施設の維持管理として必要と認められる備品	○		
		営業として集客力向上のためなどに要する備品		○	
	修繕	見積額 10 万円以上の修繕	○		
		見積額 10 万円未満の修繕		○	

※構造耐力上主要な部分

基礎、基礎ぐい、壁、柱、小屋組、土台、斜材（筋かい、方づえ、火打材その他これらに類するものをいう）、床版、屋根版又は横架材（はり、けたその他これらに類するものをいう。）で、建築物の自重若しくは積載荷重、風圧、土圧若しくは水圧又は地震その他の振動若しくは衝撃を支えるものをいう。

※工作物

建築物に付随しない門扉・塀・看板等

別表 3

富岡町地域交流館指定管理者審査基準

選定基準		審査の視点
1 指定管理者としての適正 (15 点)	(1) 施設の管理運営に対する理念・基本方針 (5 点)	・ 本施設の設置目的、運営方針が提案されている。
	(2) 事業を実施する能力及び体制 (5 点)	・ 経営状況（財務状況、経営姿勢等から指定期間内の業務を継続できるか。不安定な要素がないか。）
	(3) 管理運営の実績 (5 点)	・ 同種事業（屋内遊び場運営管理事務）の実績を有しているか。 ・ 管理運営に関する専門的知識や資格、経験を有しているか。
2 特徴的な取り組み (15 点)	(1) 特徴的な取り組み (15 点)	・ 自主事業の実施に関する提案。 ・ 子育て世代交流の具体策の提案。
3 施設の管理 (20 点)	(1) 職員の配置 (5 点)	・ 施設管理及び事業運営に必要な職員配置（責任者及び専門的な知識や技能をもったものの配置計画となっているか。現状以上の勤務体制の水準を確保し、かつ、適正な配置計画となっているか）。
	(2) 職員の研修 (5 点)	・ サービス提供水準を向上させるための接遇及び人材育成等の向上策の具体的な提案。
	(3) 収支計画等 (5 点)	・ 人件費算定の妥当性（人員計画を踏まえた適切な人件費を算出しているか。） ・ 指定管理料算定の妥当性（事業内容を踏まえた適切な指定管理料を算出しているか。） ・ 修繕その他費用算出の妥当性。
	(4) 経費縮減等 (5 点)	・ 維持管理の向上を目指しながら、経費の縮減を図る創意工夫の提案。

選定基準	審査の視点	選定基準
4 施設の運営 (40 点)	(1) 施設の魅力向上 (10 点)	・利用者満足度向上に向けた具体的な運営策。 ・利用向上に向けた効果的な運営策。 ・施設 PR 等（ウェブサイトや SNS などの運用方法を含む。） ・施設の特徴を生かしたイベント等の提案。
	(2) 利用者要望の把握と苦情対応 (5 点)	・利用者ニーズの集約方法と対処策の具体的な提案。 ・苦情及びトラブル発生時における具体的な提案。
	(3) 施設の管理・快適性の向上 (10 点)	・施設の機能が維持される点検頻度や管理手段が確保されているか。 ・清掃等の衛生環境面の向上策、事故予防・不法行為対策等の具体的な提案。
	(4) 安全確保と緊急時の対応 (10 点)	・施設の機能が維持される点検頻度や管理手段が確保されているか。 ・安全を図るための体制及び危機管理時における具体的な方策。
	(5) 感染症対策の取り組み (5 点)	・利用者及び業務遂行時の基本的な感染症治対策が示されているか。
5 価格点 (10 点)	(1) 価格点 (10 点)	・配点×（最低制限価格／見積額） ※小数点以下四捨五入 ※最低制限価格＝上限額×0.7
評価点数合計		100 点

委員全員の合計点が最低基準点（総配点の 6 割）に達しない場合は失格とする。