三沢市駅前広場

指 定 管 理 者 募 集 要 項

令和４年６月

経済部産業観光課

三沢市駅前広場指定管理者募集要項目次

Ⅰ　**要項の趣旨**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

Ⅱ　**施設の概要**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

１　名称及び施設の概要等
２　設置目的
３　施設の規模等
４　施設利用者の状況

Ⅲ　**管理運営の条件**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２

１　管理方針
２　指定期間
３　指定管理者が行う業務
４　自主事業
５　利用料金制度
６　指定管理料
７　管理の基準等
８　モニタリング

Ⅳ　**申請の手続**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４

１　応募資格
２　提出書類
３　グループによる応募
４　現地説明会の実施
５　質問事項の受付
６　申請書等の提出
７　連絡先及び提出先
８　留意事項

Ⅴ　**指定管理者の候補者の審査**・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

１　審査方法
２　審査基準
３　選定審査対象からの除外

Ⅵ　**指定管理者の指定及び協定の締結**・・・・・・・・・・・・・・・　９

１　指定管理者の指定
２　協定の締結
３　その他

Ⅶ　**添付資料・様式等**・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０

Ⅰ　要項の趣旨

この要項は、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第３項及び三沢市指定管理者による公の施設の管理に関する（平成１７年三沢市条例第１７号）第３条の規定に基づき、三沢市駅前広場の管理運営を行っていただく団体（指定管理者）の申請等について必要な事項を定めるものです。

Ⅱ　施設の概要

１　名称及び施設の概要等

名　　称	三沢市駅前広場
所 在 地	三沢市大字犬落瀬字古間木地内

２　設置目的

三沢駅の利用者の利便に供し、かつ、交通、観光及び人的交流の拠点として三沢駅周辺の健全な発達を図り、もって三沢市民の福祉を増進することを目的として設置されたものです。

３　施設の規模等

三沢市駅前広場の概要

〇建物

⑴三沢駅前交流プラザみーくる

・構造　　鉄筋造　２階建

・敷地面積　８９１．８５㎡

・床面積　　１階６７４．３６㎡、２階６５６．９９㎡　合計１，３３１．３５㎡

・施設の主な内容

１階　待合スペース、便所、倉庫、警察官立寄所等

２階　待合スペース、特産品紹介スペース、施設管理室等

⑵三沢駅連絡自由通路

・構造　　鉄骨造　２階建

・施設面積　　６３５．６９㎡

・施設の主な内容

公衆便所、エレベーター等

〇土地

・三沢駅西口広場

・三沢駅東口広場

施設の位置及び管理範囲図（資料１）

施設の平面図（資料２）

４　施設利用者の状況

施設利用者数（東口広場有料駐車場の利用台数）

令和元年度　５０，８００台　　令和２年度　３５，９３１台　　令和３年度　３１，６００台

Ⅲ　管理運営の条件

１　管理方針

指定管理者には、三沢市駅前広場（以下「施設」という。）の設置目的を踏まえ、次の基本方針に基づき施設の管理を行っていただきます。

（１）関係法令、条例及び規則を遵守し、施設の設置目的に沿った適正な管理運営を行うこと。

（２）利用者の平等な利用を確保し、差別的な取扱いをしないこと。

（３）利用者の意見、要望を適切に管理運営に反映し、サービスの向上に努めること。

（４）効率的で効果的な管理運営に努め、費用対効果を高めること。

（５）利用者が快適に施設等を利用できるよう、施設の設備及び備品の維持管理を適正に行うこと。

（６）指定管理者の業務を通じて取得した個人情報の取扱いについては、三沢市個人情報保護条例（平成１８年三沢市条例第１号）に基づき適正に行うこと。

２　指定期間

（１）令和５年４月１日から令和９年３月３１日までの４年間の予定ですが、市議会の議決を経て確定します。

（２）指定後であっても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場合には、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。(地方自治法第２４４条の２第１１項)

３　指定管理者が行う業務

（１）指定管理者が行う施設の管理の業務は、次のとおりです（詳細は、三沢市駅前広場指定管理業務基準書（以下「基準書」という。）による。)。

ア　施設の使用許可に関する業務

イ　施設の維持管理に関する業務

ウ　施設の業務の実施

エ　その他市長が認める業務

（２）維持管理業務は指定管理者が自ら行うことを原則としますが、部分的な業務については市の承諾を得て専門業者に再委託することができます。

（３）災害時の対応

大規模災害時には、募集要項及び基準書に定めていない事項についても、市の指示に従っていただく場合があります。

（４）付帯業務

ア　利用料の徴収に関する業務

イ　遺失物、拾得物の取扱業務

４　自主事業

指定管理者においては、施設の設置目的を効果的に達成するため、施設を活用し自主事業を実施することができます。なお、実施に当たっては事前に市の承認が必要となります。

（１）自主事業とは、指定管理者が施設内においてイベントや物販などを開催し、施設の条例で定める使用料以外の料金を入場者から徴収するなどして収入を得る事業をいいます。

（２）自主事業の実施により収入を得た場合は、その収入は指定管理者に帰属します。なお、自主事業に要する経費は指定管理料には含まれません。

（３）自主事業の可否は、施設の設置目的に照らして判断することとなりますが、設置目的を踏まえ

てふさわしくないと判断される事業は、実施を承認しない場合があります。

（４）自主事業が本来の業務に支障を与えていると判断されるときは、自主事業の改善又は中止等を命ずる場合があります。

（５）事業計画で提案する自主事業の実施が市から認められなかった場合に、申請そのものを辞退する可能性がある団体は、必ずその旨を事業計画書に明記してください。

５　利用料金制度

本施設では、利用料金制度を採用しています。

利用料金制度とは、施設の目的や種類などに応じた指定管理者の自主的な経営努力や利用料徴収事務の効率化が図られるよう、施設の利用に係る料金を指定管理者の収入とする制度です。（地方自治法第２４４条の２第８項）

利用料金の額については、指定管理者があらかじめ条例で定められた基本的な枠組みの中で金額等を設定することができますが、既存の額を変更する場合、市の承認が必要となります。

６　指定管理料

（１）市は、施設の管理運営経費から基礎収入額　（３，３８３千円／年）　を差し引いた額を指定管理料として支払います。

この場合、使用料の減免額については、積算上含まないものとします。ただし、減免規定等の見直しにより、減免額に大きな増減がある場合は、精算の際に、市と指定管理者において協議を行い、精算額を定めるものとします。

（２）管理運営費提案書（様式第８）における各年度の指定管理料提案額は次の基準額以内とし、当該基準額を超える提案は失格とします。また、具体的な金額については管理運営費提案書で提案された金額に基づき、指定管理者と三沢市が協議の上、協定で定めることとなります。

なお、過去の管理運営経費の状況は、施設管理経費の状況（資料３）のとおり。

三沢市が支払う額（基準額）＝管理運営経費―基礎収入額

令和５年度基準額（上限額）：４０，５０７千円（消費税及び地方消費税を含む）
令和６年度基準額（上限額）：４０，８５３千円（消費税及び地方消費税を含む）
令和７年度基準額（上限額）：４０，８５３千円（消費税及び地方消費税を含む）
令和８年度基準額（上限額）：４０，８５３千円（消費税及び地方消費税を含む）

※１　消費税率１０％

（３）基礎収入額

〇基礎収入額は市が算定した額とします。

・三沢市駅前広場条例別表３に定める使用料等　　２，３４９，０００円
・自動販売機売上げ歩合等　　９９２，０００円
・電源立地給付金　　４２，０００円

（４）指定管理料の精算

経費節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については、原則として精算による返還は求めません。

ただし、利用料金等収入に増減があった場合等は次のとおり精算するものとします。

なお、これらの精算は、翌年度において事業報告書が提出された後、行うものとします。

ア　基礎収入額を上回る利用料金等収入

利用料金等収入が増加し基礎収入額を上回った場合の市への還元割合は次のとおりとします。

〔(利用料金等収入実績額) － (基礎収入額)〕×３０％＝市への還元額

※ただし、三沢市駅前広場条例別表３の使用料は除く

イ　利用料金等収入の減少、管理経費の増加

基礎収入額を下回る利用料金等収入の減少や管理経費の増加など、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合は、原則として補てんしません。

ただし、災害その他不可抗力に起因して、利用料金等収入が基礎収入額より大幅に下回った場合は、市と指定管理者において協議することとします。

また、災害その他不可抗力に起因して、管理運営経費が大幅に増加した場合も、市と指定管理者において協議することとします。

（５）指定管理料は、会計年度ごとに、指定管理者からの請求に基づいて分割して支払う予定です。支払方法、回数等については指定管理者と三沢市の協議で定めることとなります。

（６）施設利用料の減免について、三沢市駅前広場条例施行規則（平成元年三沢市規則第１５号）第７条を基準として指定管理者が承認することになります。

（７）指定管理者は、施設の管理業務に関する経理を団体本来の業務に関する経理と区分するとともに、専用の口座で管理していただくこととなります。

７　管理の基準等

基準書に定めるところによります。

８　モニタリング

市は、指定管理者による施設の管理及び利用の状況等について、アンケート調査、実地調査などのモニタリング作業により点検・評価を行い、指定管理者に対し、必要な指示・指導を行います。

Ⅳ　申請の手続

１　応募資格

（１）法人その他の団体であること（法人格の有無は問いませんが、個人では申請できません。）。

（２）申請時において、三沢市内に本社又は本社機能若しくは経営主体がある法人その他の団体

（３）団体又はその代表者が次のいずれにも該当しない者であること。

ア　法律行為を行う能力を有しない者

イ　破産者で復権を得ない者又は会社更生法（平成１４年法律第１５４号）若しくは民事再生法（平成１１年法律第２２５号）による手続を行っている者

ウ　地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第２項（同項を準用する場合を含む。）の規定により、三沢市から一般競争入札の参加を制限されている者

エ　申請時において、三沢市から指名停止措置を受けている者

オ　地方自治法第２４４条の２第１１項の規定により、三沢市又は他の地方公共団体から指定の取消しを受けたことがある者

カ　刑法（明治４０年法律第４５号）第９６条の６（公契約関係競売等妨害）又は第１９８条（贈賄）に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から２年を経過しない者

キ　私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和２２年法律第５４号）第３条又は第８条第１項第１号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から２年を経過しない者

ク　暴力団（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）第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその利益となる活動を行う者。また、暴力団又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過しないものの統制化にあると認められる者

ケ　国税及び地方税を滞納している者

（４）地方自治法第９２条の２の請負に係る兼業禁止規定の趣旨を踏まえ、施設の諸事情により特に必要があると認める場合を除き、市議会の議員、市長、副市長等が経営する法人その他の団体は応募資格がないものとする。

市議会の議員、市長、副市長等が経営する法人その他の団体とは、三沢市議会の議員、市長、副市長、地方自治法第１８０条の５第１項及び第３項に規定する委員会の委員（監査委員を含む。）が、代表取締役、社長、副社長、専務取締役、常務取締役その他これに準ずる役員等に就任している法人その他の団体を指します。

（５）施設を管理するに当たって資格、免許等が必要な場合は、その資格、免許等を有すること。

２　提出書類

（１）指定管理者指定申請書（様式第１）

（２）指定管理者指定申請に係る申立書（様式４）

（３）施設の管理に関する事業計画書（様式第７）

（４）管理運営費提案書（様式第８）

（５）収支予算書（様式第９）

（５）申請資格を有していることを証する書類

申請資格の内容	区　　分	提出書類
Ⅳの１の（１）、（２）	法人の場合	定款、寄附行為
		登記事項証明書
	法人でない場合	定款、寄附行為、規則、会則その他これらに類するもの
		代表者又は管理人の住民票の写し
Ⅳの１の（３）のア～ク	全ての団体	これらに該当しない旨の申立書（申請様式に添付）
Ⅳの１の（３）のケ	納税義務がある場合	納税証明書（直近１年度分） ・ 法人税、消費税及び地方消費税については未納の額がないことの証明書（国税通則法施行規則（昭和３７年大蔵省令第２８号）別紙９号書式その３の３） ・ 県税（法人事業税、法人県民税）に係る納税証明書 ・ 市税に係る納税証明書
	納税義務がない場合	納税義務がない旨を記載した申立書

Ⅳの１の（４）	全ての団体	これに該当しない旨の申立書 （申請様式に添付）
Ⅳの１の（５）	資格、免許等が必要な場合	資格を証する書類の写し

（６）団体の経営の状況を示す書類

ア　貸借対照表及び損益計算書又はこれらに類する書類（直近３年度分）

イ　財産目録、事業報告書（直近３年度分）

ウ　現事業年度の団体の事業計画書及び収支計算書

（７）役員名簿及び略歴を記載した書類

（８）団体の組織及び運営に関する事項を記載した書類（団体の組織図や業務執行体制が分かるもの及び就業規則又はこれに類するもの）

３　グループによる応募

（１）複数の団体がグループを構成して申請を行う場合は、グループの代表となる団体を定めて応募してください。

（２）グループの構成員全員が応募資格のⅣの１の（１）から（４）を満たすことが必要です。

（３）単独で応募した団体は、同一の指定管理者の募集に対して、グループ応募の構成員になることはできません。また、同一の指定管理者の募集に対して複数のグループにおいて同時に構成員となることもできません。

（４）応募に当たっては、グループ構成員表（様式第２）、グループ応募の理由及び業務分担表（様式第３）を提出してください。

４　現地説明会の実施

現地において募集に関する説明会を開催しますので、参加希望者は開催日の前日１７時までに現地説明会参加申込書（様式第５）（又は下記の連絡先に電話・FAX 等）でお申込みください。

（１）開催日時　１回目　令和４年６月２４日（金）午後１時３０分～

２回目　令和４年７月　１日（金）午後１時３０分～

（２）開催場所　三沢市駅前広場

（３）参加人数　１団体２人まで

（４）説明会への参加は、応募の必須条件ではありませんが、施設の管理内容に関する説明等を行いますので、なるべくご参加ください。

５　質問事項の受付

（１）質問方法

令和４年６月１３日（月）午前８時１５分から７月１５日（金）午後５時までに、質問票（様式第６）を下記の連絡先に提出してください。（電子メール、FAX での提出も可）

（２）回答方法

質問票を受理してから概ね１週間程度で回答します。なお、多く寄せられた質問に関しては、ホームページで回答を公開します。

６　申請書等の提出

（１）提出期間

令和４年６月１３日（月）午前８時１５分から７月２５日（月）午後５時まで。

ただし、土、日、祝日は除く。

（２）提出方法

下記提出先まで持参又は郵送してください。

なお、郵送の場合は７月２５日（月）の消印有効とします。

（３）提出部数　１０部（正本１部・副本９部）

書類はＡ４版両面印刷での提出のほか、電子データを CD 又は DVD の媒体にて提出してください。

（Microsoft Word、Excel 形式又は PDF での提出をお願いします。一太郎等は不可）

７　連絡先及び提出先

〒０３３－８６６６

三沢市桜町一丁目１番３８号

三沢市経済部産業観光課観光企画係（別館２階）

電話：０１７６－５３－５１１１（内）５４５、FAX：０１７６－５２－７５１６

電子メール：msw_kankou@misawashi.aomori.jp

８　留意事項

（１）市が必要と認める場合は追加資料を求めることがあります。

（２）事業計画書等の著作権は、団体に帰属します。ただし、市は指定管理者の決定の公表等に必要な場合は、当該事業計画書等の内容を無償で使用できるものとします。なお、提出された書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

（３）申請に関する経費は、全て申請者の負担とします。

（４）申請を辞退する場合は辞退届を提出してください。（任意様式）

（５）市の業務の必要により、応募の事実に係る情報を市の機関において利用する場合があります。

Ⅴ　指定管理者の候補者の審査

１　審査方法

（１）三沢市指定管理者候補者選定等委員会において、提出された事業計画書等の内容の審査及びヒアリングにより、最も評価が高い申請者を指定管理者の候補者とします。

（２）ヒアリングは令和４年９月～１０月頃を予定しています。実施日等は別途通知いたします。

（３）審査の結果は、令和４年１０月中旬頃書面で通知する予定です。

２　審査基準

（１）審査表

項　目		審　査　内　容		評価点
1	設置目的に合致した管理運営	(1)	施設の設置目的と現状課題を十分理解しているか。また、基本方針は施設の設置目的に合致しているか。	
2	市民の平等な利用の確保	(1)	一部の市民や利用者に対して、不当に利用を制限したり優遇したりすることはないか。	
3	利用者に対するサービス向上及び施設の効用の最大限の発揮	(1)	事業計画の内容が具体的・現実的であり、かつ、創意工夫や積極性が見られるか。	
		(2)	施設の利用や稼働率を促進させる提案となっているか。	
		(3)	自主事業等の内容が施設の設置目的に合致し、かつ、利用者にとって魅力的なものであるか。	
		(4)	成果目標は、具体的で適切な提案となっているか。	
4	利用者への対応	(1)	利用者へ適切な対応を取るための準備・体制（研修等）が整っているか。	
		(2)	利用者の要望・意見・苦情などを積極的に取り入れ、改善に結び付ける体	

			制・方策がとられているか。	
		(3)	管理運営全般について評価や見直しを行い、改善に結び付ける体制・方策がとられているか。	
5	施設の円滑な管理運営	(1)	利用者の安全確保や事故防止対策及び緊急時や災害時の対策がとられているか。	
		(2)	機器や備品の維持管理を適切に行う対策がとられているか。	
		(3)	個人情報保護の管理体制はとられているか。	
6	継続的かつ安定的な施設の管理運営	(1)	管理運営に支障が生じない収支計画となっているか。	
		(2)	継続的かつ安定的に施設の管理運営を行う能力はあるか。	
		(3)	事業計画書や業務基準書に記載された業務を行うために十分な人員体制がとられているか。	
		(4)	人員の採用・配置の計画は妥当であるか。また、職員の補充・交代等の体制は整っているか。	
		(5)	類似施設の管理運営等の実績があるか。	
7	その他	(1)	地元経済、雇用への配慮はなされているか。	
		(2)	環境・省エネルギー対策は図られているか。	
		(3)	地域貢献活動等を期待できるか。	

※審査表による審査に係る評価点は下記の基準により算出します。

評価点の基準について

５点…特に優れている

４点…やや優れている

３点…標準

２点…やや劣っている

１点…特に劣っている

（２）　価格点

申請者の経費節減努力を点数に反映させるため、審査表による点数とは別に価格点を定めます。価格点の上限は１０点とし、基準額に対する提案額の割合により決定します。

基準額に対して２０％以上減額した提案額の場合１０点、１９％台の場合９．５点、１８％台の場合９点とし、以下１％につき０．５点ずつ減少し、減額の割合が１％未満の場合は０点とします。

（３）　審査における加点等

当該施設におけるこれまでの指定管理者としての管理実績がある場合はこれを考慮し、最大４点の加点又は減点を行います。

３　選定審査対象からの除外

申請者が次の要件のいずれかに該当した場合は、当該申請を選定審査の対象から除外します。

（１）選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合

（２）提出書類に虚偽又は不正があった場合

（３）この要項に違反又は著しく逸脱した場合

（４）期限を過ぎてから書類が提出された場合

（５）本募集において複数の申請を行った場合

（６）書類提出後に事業計画書の内容を大幅に変更した場合

（７）その他不正行為があった場合

Ⅵ　指定管理者の指定及び協定の締結

１　指定管理者の指定

指定管理者の候補者は、令和４年１２月の市議会定例会（予定）の議決を経て、指定管理者に指定されます。

２　協定の締結

業務内容に関する細目的事項、市が支払う指定管理料に関する事項、管理の基準等に関する細目的事項等については、指定管理者と市との間で協定を締結することとなります。なお、協定は、指定期間を通じた基本的な事項を定めた「基本協定」と、年度ごとの事業実施に関する事項を定めた「年度協定」となります。

３　その他

指定管理者が協定の締結までに次のいずれかに該当するときは、市は指定を取り消し、協定を締結しない場合があります。

（１）指定管理者の経営状況の急激な悪化等により、指定管理者としての事業の履行が確実でないと認められるとき。

（２）著しく社会的な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。

Ⅶ　添付資料・様式等

この募集要項の添付資料、様式等は、次のとおりです。

指定管理業務基準書	「三沢市駅前広場指定管理業務基準書」のとおり ・本文 ・別紙１　責任分担表 ・別紙２　施設運営業務一覧表 ・別紙３　施設管理業務一覧表 ・別紙４　施設使用許可に関する業務一覧表 ・別紙５　備品一覧表 ・別紙６　使用料の徴収事務について ・別紙７　使用料等徴収業務仕様書
申請書、資料	「三沢市駅前広場指定管理者申請書・資料編」のとおり ・様式第１　指定管理者指定申請書 ・様式第２　グループ構成員表 ・様式第３　グループ応募の理由及び業務分担表 ・様式第４　指定管理者指定申請に係る申立書 ・様式第５　現地説明会参加申込書 ・様式第６　質問票 ・様式第７　施設の管理に関する事業計画書 ・様式第８　管理運営費提案書 ・様式第９　収支予算書 ・資料１　施設位置及び管理範囲図 ・資料２　施設平面図 ・資料３　施設管理経費の状況
施設設置条例 関連文書等	三沢市駅前広場条例 同条例施行規則等 関係法令、通達等
条例その他 （市ホームページにて掲載します）	三沢市指定管理者による公の施設の管理に関する条例 同条例施行規則 三沢市情報公開条例 三沢市個人情報保護条例