

村山市碁点レクリエーションセンター
「クアハウス碁点」
指定管理者募集要項

令和8年9月

村山市商工観光課

目 次

1	施設の概要	2
2	法令等の遵守	3
3	申請資格及び申請者の制限	4
4	指定期間及び指定期間中の改修工事等	5
5	管理の基準	5
6	管理業務の範囲及び具体的内容	6
7	備品の調達及び帰属	7
8	指定管理者の収入	7
9	募集の実施	8
10	候補者選定の方法及び基準	10
11	指定管理の引継ぎ	10
12	協定の締結	11
13	指定管理者の指定の取り消し等	12
14	その他の事項	12
15	問い合わせ先	13

村山市基点レクリエーション施設「クアハウス基点」の管理に関して、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び村山市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成17年村山市条例第33号）、村山市基点レクリエーションセンター条例（昭和56年村山市条例第20号）に基づき、民間事業者の能力を活用しつつ効果的かつ効率的な管理運営を行うため指定管理者を募集します。

募集にあたっては民間事業者の企画力およびノウハウを活かせるよう施設改修と一体的に行うものとし、改修・修繕計画と管理計画等をあわせて総合的に優れた提案を選定することとします。

1 施設の概要 ※詳細については、財産台帳を参照のこと

- (1) 設置目的 日帰り温泉、SPAプールなどを有しており、温泉利用による市民の健康づくりと健全な余暇活動を目的に設置
- (2) 名 称 村山市基点レクリエーションセンター「クアハウス基点」（以下「本施設」という。）
- (3) 所 在 地 山形県村山市基点1034番地7
- (4) 敷地面積 26,600㎡
- (5) 建築延面積 8,597㎡（建築構造 鉄骨造、地上4階建）
- (6) 建 築 年 昭和56年（温泉棟は平成25年）

(7) 施設構成

ア 宿泊棟（鉄筋コンクリート造4階建）・・・4,972㎡

- 1階 フロント、ロビー、レストラン、展示ホール、ラウンジ、研修室
- 2階 多目的ホール（300名収容）、大広間（150名収容）、結婚式場小広間
- 3階 客室14室（8畳8室、10畳6室）
- 4階 客室13室（8畳8室、10畳4室 20畳和洋室1室） 宿泊定員 118名

イ 旧クア棟・・・423㎡

売店、下足室、入浴者休憩室

ウ 旧バーデ棟・・・781㎡ ※バーデ棟は現在使用不可

更衣室、休憩室

旧浴槽⇒大浴場（Aゾーン・Bゾーンに10種類、15浴槽）、全身浴、部分浴、打たせ湯、
圧注浴、過流浴、箱蒸し、寝湯、歩行浴、ドゴール湯、子供プール

エ 温泉棟・・・853㎡

脱衣所A（休憩所含）94.18㎡、脱衣所B 72.89㎡

大浴場A 142.61㎡ シャワー22台、大浴場B 143.73㎡ シャワー16台

高温浴槽2、低温浴槽2、露天風呂2（Aは洋風、Bは和風）、サウナ2、
岩盤浴（各5床） ※岩盤浴は現在使用不可

オ 温泉センター(鉄筋コンクリート造2階建)・・・815㎡

1 階 トレーニングルーム大 (有料休憩所128㎡)

トレーニングルーム小 (体力測定66㎡)

ホール(リラックスコーナー)

渡り廊下(本館と温泉センターを連結)

2 階 コミュニティルーム (96㎡)

コミュニティルーム (26㎡)

カウンセリングルーム (32㎡)

ホール(談話コーナー)

カ 別館(鉄骨造り2階建)・・・322㎡

1 階 和室(1ルーム) 洋室(1ルーム)

2 階 洋室(6ルーム) 宿泊定員 22名 ※村山産業高県外留学生受入れで使用

キ 写場及び渡り廊下(鉄骨造り2階建)・・・163㎡

写場(41畳)、渡り廊下(本館と別館を連結)

ク SPAプール

屋内部分(鉄筋コンクリート造平屋建)・・・268㎡

内湯、サウナ、洗い場、ロッカールーム、シャワー、足洗い場

屋外部分

SPAプール(25m×10m×1.2m)・・・221㎡

露天風呂、プールサイド、すべり台

(8) 施設利用者数及び利用料収入の状況

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
利用者数(人)	236,901	253,067	228,934
宿泊利用者	13,948	15,131	13,288
宴会利用者	14,623	13,914	13,035
会議室等利用者	3,654	2,946	3,114
日帰り温泉利用者	154,236	176,012	199,497
SPAプール利用者 ※1	50,440	45,064	0
利用料金収入(円) ※2	184,488,868	199,131,902	185,132,545

※1 SPAプールは改修工事のため令和7年2月から令和8年6月まで休止

※2 利用料金収入は宿泊食料、室利用料、入浴利用料、SPAプール利用料の合計とする。

2 法令等の遵守

施設の維持管理、運営業務の遂行にあたっては、次の法令等を遵守してください。

(1) 法令等

- ア 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- ウ 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- エ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- オ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- カ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ク その他管理運営に適用される法令

(2) 条例、規則等

- ア 村山市基点レクリエーションセンター条例（昭和56年12月21日条例第20号。以下「センター条例」という。）
- イ 村山市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成17年市条例33号。以下「手続条例」という。）
- ウ 村山市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例施行規則（平成17年市規則第24条）
- エ 村山市情報公開条例（昭和58年市条例第15号）
- オ 村山市情報公開条例施行規則（昭和58年市規則第12号）
- カ 村山市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年市条例第1号）
- キ 村山市個人情報の保護に関する法律等施行規則（令和5年市規則第1号）
- ク 村山市暴力団排除条例（平成24年市条例第1号）
- ケ その他管理運営に適用される条例、規則

3 申請資格及び申請者の制限

(1) 運用方針に示すとおり、次に掲げる事項を申請資格要件とします。

- ア 施行令第167条の4の規定により、本市における一般競争入札又は指名競争入札の参加を制限されていないこと。
- イ 本市から指名停止措置を受けていないこと。
- ウ 法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことがないこと。
- エ 団体の代表者等（法人の場合は法人の役員（非常勤役員を含む。）、支配人及び営業所の代表者、団体の場合は理事等法人の場合と同様の責任を有する者を含む。以下同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者（以下「暴力団員等」という。）でないこと。
- オ 暴力団員等がその事業活動を支配していないこと。
- カ 暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用するおそれがないこと。
- キ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく更生又は再生手続をしていないこと。

ク 国税及び地方税を滞納していないこと。

ケ 団体の代表者等に、破産者、法律行為を行う能力を有しない者又は禁錮以上の刑に処せられている者がいないこと。

コ 共同企業体においては、代表団体が決められていること。

サ 重複応募は、単独と共同企業体間、共同企業体同士間のいずれにおいてもできないこと。

4 指定期間及び指定期間中の改修工事等

(1) 指定期間

令和9年4月1日から令和19年3月31日まで

(2) 指定管理者が行う改修工事等

指定管理者は令和9年度、令和10年度に、管理業務を行う上で必要な本施設の改修工事、修繕を実施することとします。改修工事、修繕に係る費用は市が負担します。改修工事等による休館等に対し、市からの損失補填は行いません。

改修工事を行う際は3者以上（国または地方公共団体の競争入札等参加資格を有している事業所）の見積り合わせを行い、契約書、工事・完成写真、検査復命等の書類の整備が必要となります。

(3) 改修工事等の上限額

令和9年度、令和10年度に行う改修工事、修繕の上限額は合計で5億円（消費税込）とします。指定管理者候補者が提案した改修工事等の計画が、資材・労務単価等の上昇により5億円を超える計画となった場合は、市と指定管理候補者が協議し、上限額を超えないよう工事内容を調整します。

5 管理の基準

(1) センター条例の規定に基づき、本施設の管理を行うものとします。

ア 営業日 通年営業とします。指定管理者が必要と認めるときは、あらかじめ市長の承認を受けて休館することができます。

イ 利用料金 本施設は法第244条の2第8項で定める利用料金制を採用するため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができます。

(2) 個人情報の保護に関する法律の規定に基づき、指定管理者及び管理業務に従事している者は、その業務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはなりません。また、指定管理者の指定の期間が満了し、もしくは指定を取り消され、又は従事者がその職務を退いた後も同様とします。

(3) 指定管理者は村山市情報公開条例の趣旨に即して、本施設の管理にかかる情報公開に努めてください。

6 管理業務の範囲及び具体的内容

(1) 業務内容

指定管理者が行う業務の内容は、村山市基点レクリエーションセンター「クアハウス 基点」指定管理者業務仕様書のとおりとします。

(2) 責任分担

市と指定管理者との責任分担は、本施設のリスク分担表（別紙1）のとおりとします。ただし、リスク分担表に定める事項に疑義が生じた場合又はリスク分担表に定めのないものについては、市と指定管理者が協議して決定するものとします。

(3) 施設等の修繕

指定管理者は施設等の状態を常に把握するとともに、修繕や更新が必要な箇所について市に報告してください。修繕の実施区分については以下の表のとおりとします。

区分	項目	実施区分		実施区分の考え方
		市	指定 管理者	
建物	改築又は大規模改修 （躯体、基礎軸組、鉄筋部分の取替等）	○		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」については、所有者である市が必要に応じて実施する。
	上記以外の改築、修繕	○	○	実施にあたっては市と協議。 なお、協議の結果、指定管理者が改築等をした場合も、所有権は市に帰属する。
	見積額200万円未満の修繕		○	本来の効用持続年数を維持するために支出する費用であるため、指定管理者が実施する。
機械設備	新設等	○	○	実施にあたっては市と協議。 なお、協議の結果、指定管理者が新設した場合も、所有権は市に帰属する。
	見積額200万円以上の修繕	○	○	
	見積額200万円未満の修繕		○	本来の効用持続年数を維持するために支出する費用であるため、指定管理者が実施する。
備品	購入		○	購入した備品は指定管理者に帰属する。
	修繕		○	本来の効用持続年数を維持するために支出する費用であるため、指定管理者が実施する。

※指定管理者は建物の改築又は修繕、機械設備の新設・購入又は修繕にあたっては、事前に市と協議し、承認を受けなければならない。

(4) 市長に属する権限

指定管理の業務であっても、法律の規定により以下の事項については市長のみが行うことができ、指定管理者は行うことができません。

- ア 使用料の強制徴収（法第231条の3）
- イ 行政財産の目的外使用許可（法第238条の4第7項）
- ウ 不服申し立てに対する決定（法第244条の4）

7 備品の調達及び帰属

- ア 市が配備している備品類（施設備え付けの備品台帳参照）は指定管理者に無償で貸与します。備品等が経年劣化により管理業務実施の用に供することが出来なくなったとき、または新たに必要となった備品等は指定管理者が購入または調達します。
- イ 指定管理者が自らの費用で購入または調達した備品等は管理業務の用に供することができ、当該備品等は指定管理者に帰属します。
- ウ 現在の指定管理者が契約しているリース備品については、指定管理者候補者が現在の指定管理者と契約の引継ぎなどについて協議を行うものとします。

8 指定管理者の収入

(1) 業務の対価

ア 設計業務、建設等業務にかかる費用

令和9年度、10年度に指定管理者が行う改修・修繕にかかる設計業務、建設等業務の費用については、年度ごとに市から指定管理者に支払います。支払方法に関しては、別途協議します。

イ 指定管理料

維持管理に要する経費は利用料金等による収入をもって充てることとし、市から指定管理料は支出しません。経費の積算については別紙2をご覧ください。

ウ その他の収入

- ① レストランの運営、宴会の実施、売店や自動販売機の設置については、施設の設置目的に該当し、利用者の利便性向上に資するものとして地方自治法第238条の4第7項に定める行政財産の目的外使用許可に係る手続きを不要とします。また、これらの事業で生じる収益はすべて指定管理者に帰属するものとします
- ② 温泉供給施設維持管理業務、健康増進事業については、市と指定管理者とで協議を行い、別途必要な措置をとるものとします。

(2) 利用料金

ア 利用料金の設定

指定管理者はセンター条例第6条別表の利用料金の範囲内で、あらかじめ市長の承認を得て利用料金を設定します。条例の規定を超える利用料金を設定したい場合は、市議会の議決を経て条例を改正する必要があるため、事業計画書等でご提案ください。

イ 利用料金の免除

指定管理者は特別な事情があると認める場合は、利用料金の全部又は一部を免除することができます。

ウ 利用料金の還付

指定管理者が収受した利用料金は還付しません。ただし、利用者の責によらない理由で利用できなくなったときは、その全部又は一部を還付することができます。

9 募集の実施

(1) 募集スケジュール

募集要項の公表及び配布	令和8年9月1日（火）～9月30日（水）
募集要項に関する質問の受付	令和8年9月1日（火）～9月30日（水）
現地説明会	令和8年9月14日（月）
指定申請書の受付	令和8年9月30日（水）まで
申請書類（指定申請書以外）の受付	令和8年10月14日（水）まで
選定審査会の開催	令和8年10月下旬
候補者選定通知	令和8年11月上旬
指定管理者の指定（市議会による議決）	令和8年12月中旬
指定管理者の指定手続き等（公示）	令和8年12月中旬
指定管理者との協定締結	令和9年1月以降

(2) 募集要項の公表及び配布

募集要項はホームページで公表するほか、次のとおり配布します。

- ア 配布期間 令和8年9月1日（火）～9月30日（水）
午前8時30分から午後5時15分まで（土日祝日を除く）
- イ 配布場所 募集要項の「15問い合わせ先」のとおり
※ホームページからダウンロードできます。

(3) 募集要項に関する質問の受付及び回答

- ア 受付期間 令和8年9月1日（火）～9月30日（水）午後5時15分まで
- イ 提出方法 持参、郵送、電子メール又はFAXで募集要項の「15問い合わせ先」へ提出してください。
- ウ 回答方法 公平性、透明性を確保するためすべて書面にて行い、その内容は質問者の独自のノウハウに係る事項等を除き、原則として市ホームページに掲載して公表します。

(4) 現地説明会

- ア 開催日時 令和8年9月14日(月) 午前10時00分から
- イ 集合場所 クアハウス基点1階ロビー
- ウ 申込方法 説明会参加申込書(要領様式第2号)により、持参、郵送、電子メール又はFAXで、募集要項の「15問い合わせ先」に令和8年9月7日(月) 午後5時までにお申し込みください。なお、説明会参加申込書を送付した場合は必ず到達を確認してください。

(5) 申請書類の受付

- ア 受付期間 令和8年10月14日(水) 午後5時15分まで
- イ 申請書類 ①【規則別記様式第1号】指定申請書、法人等の概要
※9月30日(水)まで
- ②【規則別記様式第2号】管理業務の事業計画書
- ③【規則別記様式第3号】管理に係る収支計画書
- ④【要領様式第1号】指定管理者の指定申請に係る申立書
- ⑤様式1 改修工事に関する計画書(改修内容、金額、施工計画)
- ⑥様式2 委任状(代理人) ▲
- ⑦現在事項全部証明書、定款
- ⑧過去3年分の貸借対照表、損益計算書
- ⑨市税その他の納付義務を証する書類
- ※▲印は必要な場合のみ提出する。
- ウ 提出方法 募集要項の「15問い合わせ先」へ持参又は郵送してください。なお、郵送の場合は簡易書留郵便等の確実な方法によるものとし、受付期間内に到着したものに限り受け付けます。
- エ 提出部数 正1部、副12部(複写可) 計13部
- オ 留意事項 ①申請に際して必要となる費用はプロポーザル時の旅費等も含め、全て申請者の負担とします。
- ②申請書類提出後の差替え及び再提出は認めません。ただし、市の判断により記載内容の確認や補足資料の提出を求める場合があります。
- ③提出された申請書類は返却しません。
- ④申請書類の著作権は申請者に帰属します。ただし、指定管理者の指定後は、指定管理者に指定された申請書類は市に帰属します。指定管理者候補者等の公表時及びその他市が必要と認めるときには、市は申請書類の内容を申請者の承諾を得た上で無償で使用できるものとします。
- ⑤申請書類は選定審査を行うために必要な範囲または情報公開等のために複製することがあります。
- ⑥市が提供する書類等は、本事業への参加に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、この検討の目的の範囲内であっても、市の承諾を得ることなく第三者に対しこれを使用させ、又は内容を提示するこ

とを禁じます。

カ 欠格事項 申請者が次のいずれかに該当する場合は、その申請者を失格とします。

- ①本募集要項に定める資格要件が備わっていないとき
- ②複数の事業計画書を提出したとき
- ③様式及び記載上の注意事項に示された内容に適合しないとき
- ④申請書類の提出方法を遵守せずに提出したとき
- ⑤選定審査会の委員に個別に接触したとき
- ⑥申請書類に虚偽の内容が記載されているとき
- ⑦その他不正な行為があったとき

10 候補者選定の方法及び基準

(1) 審査方法

選定審査会において、応募資格を有する申請者の中から、審査基準表（別紙3）に基づき最も適当と思われる団体を指定管理者の候補者として選定します。審査会では提出書類に関するプレゼンテーション及びヒアリングを行います。審査委員の評価点の平均点が最も高かった申請者を選定する方法としますが、平均点が60点未満の場合は適格者なしとします。

審査会は10月下旬に行う予定ですが、時間、場所、準備書類（原則として提出書類以外は認めない予定）等について、決定次第、事前に申請者に通知します。

(2) 指定管理者候補者の決定・公表

審査の結果は11月上旬を目途に申請者に対して文書で通知します。なお、市ホームページでも公表します。

11 協定の締結

(1) 指定管理者の指定に関する市議会の議決（効力発生要件）

指定管理者の指定は、法第244条の2第6項及び手続条例第6条の規定により、市議会の議決を得たときに効力が発生します。

なお、市議会の議決が得られず指定管理者の指定ができなかった場合は、市及び指定管理者候補者が本事業の準備に関して、すでに支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務が生じないものとします。

(2) 指定の通知

指定の議決があったときは、その旨を指定管理者候補者へ通知します。

(3) 協定書の締結

前記(2)の後、市は募集要項、仕様書並びに申請書類に基づいて、それらの確実な履行を定めた協定の締結を指定管理者候補者で行うものとします。指定管理者候補者は協定の締結をもって指定管理者となります。

市と指定管理者候補者は改修工事の内容（項目、設計金額、工程等）及び支出方法について協議を行い、協定書に明記します。

（４）基本協定と年度協定

協定は基本協定と年度協定２つの協定を締結します。

ア 基本協定 指定期間を通しての基本的事項に関する協定です。

イ 年度協定 年度ごとの業務に係る事項を定める協定です。

（５）協定の締結に係る費用の負担

協定の締結にあたり指定管理者候補者側が要した弁護士費用、印紙代等は、指定管理者候補者の負担とします。

12 指定管理者の指定の取り消し等

指定管理者の業務開始前又は指定期間中に、指定管理者の候補者として選定された者又は指定管理者として指定された者が次の事項に該当した場合、又は指示によっても業務内容の改善がみられないと認められる場合は、指定管理者候補者としての選定もしくは指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部もしくは一部の停止を命ずることがあります。

（１）指定管理者の業務開始前の期間における取り消し要件等

ア 市議会により指定議案が否決されたとき

イ 指定管理者候補者が倒産し、もしくは解散したとき又は社会的に非難される事件を起こしたとき

ウ 指定管理者候補者が提出した書類に虚偽の記載があることが判明したとき

エ その他、指定管理者に指定することが不可能となった場合又は著しく不適当と認められる事情が生じた場合

（２）指定管理期間中における取り消し要件等

ア 業務に際し不正行為があったとき

イ 市に対し虚偽の報告をし、または正当な理由なく報告等を拒んだとき

ウ 指定管理者が協定内容を履行せず、またはこれらに違反したとき

エ 自らの責めに帰すべき事由により指定管理者から協定締結の解除の申出があったとき

オ その他、市が必要と認められるとき

（３）協定締結の解除等について

上記（１）又は（２）が適用された場合には、業務の停止を除き、協定を締結しないか又は協定を解除することがあります。

（４）損害賠償

上記（１）又は（２）により指定管理者候補者としての決定又は指定管理者の指定が

取り消された場合で、市に損害が発生した時は損害賠償請求をします。また、指定管理者に損害が生じても市は賠償しません。

(5) その他

ア 指定管理者は、事業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、速やかに市に報告してください。

イ 不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合は、事業継続の可否について協議するものとし、一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ事前に書面で通知することにより協定を解除できるものとしします。

ウ 自己の都合により指定の取り消しを求める場合には、その後の管理業務に支障を及ぼさないよう適切な余裕期間をもって申し出をするものとしします。

エ 業務開始前に候補者選定の取り消し又は指定管理者の指定の取り消しとなった場合は、前記10（1）の申請者の順位に従い、候補者と協定締結について協議を行うことがあります。

13 指定管理の引継ぎ

(1) 利用予約等の引継ぎ

現在の指定管理者が、指定期間開始前（令和9年3月31日まで）に既に受け付けている、令和9年4月1日以降の宿泊および宴会等の予約については、新たな指定管理者がその内容を原則としてすべて引き継ぐものとしします。利用条件や料金設定についても、特段の事情がない限り、予約時の条件を維持するものとしします。

(2) 前受金等の取扱い

次年度の利用予約に伴い、現在の指定管理者が利用者からすでに徴収している利用料金（内金、前受金、キャンセル料に類するもの等を含む）がある場合は、現在の指定管理者と新たな指定管理者との間で協議のうえ、適切にその金額を清算するものとしします。

(3) 準備行為および事務引継ぎ

指定管理者は、指定期間の始期から円滑に管理運営業務を開始できるよう、現在の指定管理者と密に協議し、宿泊予約台帳、予約管理システム上のデータ、顧客情報等を遅滞なく引き継いでください。なお、引継ぎや準備行為に要する経費は、原則として新たな指定管理者の負担としします。

14 その他の事項

(1) 市の事業への協力

ア 指定管理者は市の施策を理解の上、市が主催共催する事業（イベント、コンベンション事業、都市間交流事業、村山産業高校県外留学生受入など）に対しては優先的に協力

することとします。

イ 村山産業高校県外留学生については令和 9 年度以降も受入れを継続してください。

(2) 施設職員の継続雇用

現在、(株)村山市余暇開発公社で雇用されている従業員については、継続雇用に配慮してください。

(3) 情報の提供

本募集要項に定めることのほか、事業者の決定に当たって必要な事項が生じた場合には、市のホームページに掲載します。

(4) 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画（募集要項並びに申請書類等の内容）又は協定の解釈について疑義が生じた場合、市と指定管理者は誠意をもって協議するものとします。

15 問い合わせ先

村山市商工観光課

〒995-8666 山形県村山市中央一丁目 3 番 6 号

TEL 0237-55-2111（内線150）

FAX 0237-53-5950

E-mail syokokanko@city.murayama.lg.jp