

豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘
指定管理者募集要項

平成30年7月
豊田市福祉部高齢福祉課

1 公募の目的

豊田市は、豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘の管理運営業務を効果的かつ効率的に行うため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び豊田市高齢者温泉休養施設条例（昭和62年豊田市条例第3号）の関係規定により、管理運営業務を行う指定管理者を募集します。

2 対象施設の概要

(1) 名称及び所在地（平成30年5月現在）

- ア 名称 豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘
イ 所在地 豊田市平畑町東田722番地

(2) 設置目的

当該施設は、高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションの場を提供し、高齢者の福祉増進を図ることを目的とする。

(3) 沿革

昭和62年 8月	豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘 開設（利用開始）
平成 4年 3月	別館増築工事 完了
平成18年 4月	指定管理者制度 導入
平成23年 9月	外壁等修繕（延命化）完了

(4) 施設の規模等

- ①敷地面積 9,560㎡
②施設構造 下表のとおり

ア 本館

構造	鉄筋コンクリート造 地上3階建て
延床面積	1566.01㎡
竣工	昭和62年
その他	大広間（60畳）、浴場、露天風呂、食堂、売店、宿泊室（和室・トイレ付）8畳12室

イ 別館

構造	鉄筋コンクリート造 地上3階建て
延床面積	902.11㎡
竣工	平成 4年
その他	娯楽室、健康コーナー、中広間（27畳）、会議室、休憩室

ウ 駐車場

面積	600㎡
容量	普通自動車20台分

(5) 現在の管理体制

株式会社平畑温泉観光サービスが指定管理者として管理運営

※指定期間は平成26年4月1日から平成31年3月31日までの5年間

(6) 利用者数の概要

(単位：人)

	区分	平成27年度	平成28年度	平成29年度	過去3年平均
休憩	高齢者	7,862	8,352	8,363	8,192
	一般	1,800	1,622	1,470	1,631
	合計	9,662	9,974	9,833	9,823
宿泊	高齢者	3,573	3,237	2,892	3,234
	一般	1,745	1,717	1,608	1,690
	合計	5,318	4,954	4,500	4,924

3 指定管理者による管理運営の基本方針

指定管理者は、以下の事項に十分留意して当該施設の管理運営を行うものとする。

- (1) 住民福祉の増進を目的として設置された公の施設としての役割を十分に認識し、利用者へのサービス提供にあたっては、公平な取扱いをすること。
- (2) 豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘の設置目的を最大限に実現することを目指して、適切な管理運営に努めること。
- (3) 多様化する住民ニーズに対して、より効果的、効率的に対応できるよう、創意工夫の上、質の高いサービスの提供に努めて利用者へのサービスの向上を図るとともに、経費削減に努めて効率的な管理運営を行うこと。

4 指定管理者が行う業務

指定管理者は、豊田市高齢者温泉休養施設条例の規定に基づき、主として以下の業務を行う。

- (1) 休養施設の利用の許可に関する業務
- (2) 休養施設の利用者に対して宿泊及び休憩のサービスを提供する業務
- (3) 休養施設の施設及び設備の維持管理に関する業務
- (4) 上記に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務

※(4)に関する事項の詳細は、管理運営業務仕様書で定めるものとする。

5 管理の基準

(1) 休業日

ア 月曜日

イ 12月28日から翌年1月4日まで

(2) 利用時間

ア 宿泊 午後4時から翌日の午前10時まで。ただし休業日の前日は宿泊できないものとする。

イ 休憩 午前10時30分から午後3時まで。ただし、宿泊を伴う休憩については、その始期を30分繰り上げ、又は終期を1時間繰り下げることができる。

(3) 利用期間

同一の利用者につき引き続き3日以内とする。

(4) 利用日及び開館時間の変更

指定管理者は、特に必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、臨時に利用日、利用時間又は利用期間を変更することができる。なお、当該変更に伴い管理経費が増加した場合においても市から支払う指定管理料は増額しないものとする。

(5) 利用の許可

指定管理者は、当該施設の利用の許可、不許可及び利用許可の取消し等を行う。ただし、行政財産の目的外使用に関する許可は行うことができない。

(6) 個人情報の保護及び情報公開における指定管理者の責務

ア 個人情報の保護及び情報セキュリティの確保（別添資料1を参照）

当該施設を管理運営するに当たっては、豊田市の定める豊田市個人情報保護条例及び関係する諸規程に基づき、本個人情報の取扱いに関する特記を遵守するものとする。

イ 情報公開

指定管理者は、豊田市情報公開条例（平成10年条例第34号）の趣旨に則り、施設の管理に関する業務に係る情報の公開に努めるものとする。

(7) 関係法令等の遵守

当該施設を管理運営するに当たっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）、豊田市高齢者温泉休養施設条例（昭和62年条例第3号）、同管理規則（昭和62年規則第16号）その他の関係法令等の内容を理解し、遵守するものとする。

(8) 業務の再委託等の制限

指定管理者が、業務の全部を一括して、又は業務の主たる部分（施設責任者が担うべき総括・監督業務や利用許可及び利用料金收受など管理者として権利行使に関わる業務など）を第三者に委託又は請け負わせることは、これを禁止する。

6 指定期間

平成31年4月1日から平成36年3月31日までの5年間（予定）

※指定期間は、豊田市議会の議決を経て確定する。

7 応募に関する事項

(1) 応募資格要件

ア 法人その他の団体であること（法人格の有無は問わないが、個人での応募は不可）。

イ 当該施設のために雇用する従業員の8割以上は、豊田市地域自治区条例（平成17年条例第93号）に規定する小原地域自治区又は旭地域自治区に在住する者とする。

ウ 天然温泉による入浴サービスを提供すること。

エ 3年以上旅館施設を経営した実績があること。

オ 次の項目のいずれにも該当しない者であること。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

- ② 豊田市から入札参加停止を受けている者
- ③ 豊田市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- ④ 豊田市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成16年条例第32号）第3条第3項及び第4項の規定に抵触する者
- ⑤ 豊田市から「豊田市が行う契約等からの暴力団排除に関する合意書」に基づく排除措置を受けた者
- ⑥ 地方自治法第244条の2第11項の規定により、本市又は他の地方公共団体から指定を取り消され、当該処分の日から起算して2年を経過しない者
- ⑦ 指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、地方自治法第92条の2、第142条（同条を準用する場合を含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触する者

(2) 失格事項

指定申請書提出時点から指定を受けるまでの間に、次のいずれかに該当した場合は失格とし、選定審査の対象から除外又は指定管理予定者としての地位を失う。なお、指定管理予定者が失格となった場合は、審査順位が次順位の者が指定管理予定者となる。

- ① (1) に定める応募資格要件を満たさなくなった場合
- ② 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ③ 提出書類に虚偽又は不正の記載があった場合
- ④ 提案の内容が本市の求める水準を満たさないと認められる場合
- ⑤ その他不正・不誠実な行為があった場合

(3) 提出書類

ア 指定管理者指定申請書（様式1）

- ・「役員の役職及び氏名」は、適宜記入欄を修正した上で、該当者全員の情報を記入すること。なお、役員とは、株式会社では取締役及び監査役に、一般社団・財団法人及び社会福祉法人等では理事及び監事に当たる者とする。
- ・「予算の概要」には、現事業年度の団体全体の収支予算の主な情報（株式会社では純売上高、現民法法人では事業活動収支計、社会福祉法人では経常収支計、その他の団体ではこれらに相当するもの）を記入すること（記入例：平成29年度予算・純売上高 ○○, ○○○千円）。
- ・「事業の執行体制」には、組織機構の概要（支社・部・課等のセクション数及び社員・職員数等）を記入すること。なお、事業計画書に記載する内容と重複する場合は、「別添事業計画書を参照」と記入することも可。

イ 事業計画書（様式2）

- ・「従業員数」は、原則として本事業年度の開始月時点での正社員数を記入すること（記入例：平成30年4月1日時点正社員数 ○○人）
- ・基本事項中「人員配置計画書に記載する責任者の経歴等を詳細に説明すること」については、原則として指定申請時点で責任者を明らかにすることとするが、組織上の都合でそれが困難な場合は、貴団体が責任者に求める資質、資格保有状況、業務経歴などに関する考え方を記入すること。

ウ 指定管理者の指定申請に関する誓約書（様式3）

エ 指定管理料見積書（様式4）

- ・記載後、収支計画書（様式5）とともに封筒に入れ、封筒の表面に「豊田市高齢者

温泉休養施設寿楽荘指定管理料見積書、収支計画書」と、裏面に住所、氏名を記載し、封筒継目に3個以上の封印を押すこと。

オ 豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘の管理運営に関する収支計画書（様式5）

カ 共同企業体協定書（様式6） ※共同企業体（連合体）で応募する場合のみ

キ 申請する法人等に関する以下の書類

※共同企業体による応募の場合、構成団体である全ての法人等のものを提出すること

- ① 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類
- ② 法人にあつては、当該法人の登記簿謄本
- ③ 指定管理者指定申請書を提出する日の属する事業年度の収支予算書及び事業計画書並びに前事業年度の収支計算書及び事業報告書
- ④ 豊田市税（豊田市に納税している税）、法人税、消費税及び地方消費税に関する納税証明書（本件応募申請時に未納がないことを証明するもの）

※「前事業年度の収支計算書及び事業報告書」はコピーでも可

※法人県民税の納税証明書の提出は不要

※豊田市内に本社及び営業所の無い団体には、団体代表者から豊田市長宛に、豊田市税の納付義務がない旨を通知する文書（様式任意）を作成し、指定申請書に添付すること。なお、県税及び豊田市以外の市町村の税に関する納税証明書の提出は不要。

※直近の法人税納税額が0円の場合でも、0円である旨を明らかにするため、納税証明書を提出すること

（4）提出書類作成に当たっての留意事項

豊田市高齢者温泉休養施設寿楽荘の管理運営に関する収支計画書（様式5）の記入に当たっては、事前に別添資料2（収支計画見積注意事項）を参照すること。

（5）書類提出部数

全ての提出書類について、原本1部、写し12部を提出すること。

（6）共同企業体による応募

共同企業体による応募を行う場合は、以下の項目に留意すること。

ア 複数の団体が共同企業体を構成して応募する場合は、代表団体を定めること。

イ 共同事業体の構成団体数は、代表団体を含めて2以上5以下の範囲とすること。

ウ 単独で応募した団体は、共同企業体による応募の構成団体になることは認められない。

エ 同時に複数の共同企業体の構成団体となることはできないこと。

オ 代表団体及び全ての構成団体が応募資格を満たしていなければならない。

（7）受付期間及び提出方法等

受付期間	平成30年8月20日（月）から平成30年8月24日（金）まで ※土、日曜日は除く。 ※期間中の受付時間は午前8時30分から午後5時15分までとする。
提出先	豊田市役所 福祉部高齢福祉課（東庁舎1階） 〒471-8501 豊田市西町3丁目60番地
提出方法	上記提出先へ直接持参により提出すること。郵送、FAX、電子メール

	等による提出は受け付けない。
--	----------------

(8) 説明会の開催

当該施設の指定管理に関する注意事項について、下記のとおり説明会を開催する。

日 時	平成30年8月8日(水) 午後1時開始
場 所	豊田市役所 東61会議室 (東庁舎6階)
申込方法	説明会参加申込書(様式7)に必要な事項を記入の上、郵送、FAX、電子メール、持参のいずれかの方法による。
申込期限	平成30年8月3日(金) 正午まで
その他	参加人数は各団体2名までとし、参加に係る交通費等は参加者の負担とする。

(9) 応募に関する質問の受付

受付期間	平成30年7月18日(水) から平成30年8月10日(金) まで ※期間中の受付時間は午前8時30分から午後5時15分までとする。
質問方法	質問内容、団体名、代表者名、担当者名、連絡先を記入したもの(様式任意)を郵送、FAX、電子メール又は持参
回答方法	回答は随時市のホームページ上に掲載するものとする。 なお、最終回答は平成30年8月16日(木) までに掲載する。

(10) その他応募に関する留意事項

- ア 応募書類の提出後は、内容を変更すること及び追加することは認められない。ただし、市が認めた場合にはこの限りではない。
- イ 応募書類提出後に辞退する場合は、書面にて辞退届(様式任意)を提出すること。
- ウ 応募書類は返却しないこととする(ただし、応募の辞退があった場合は原本のみ返却可)。
- エ 応募書類の著作権は、申請団体に帰属する。ただし、指定管理者に選定された申請団体の応募書類については、市長が当該施設の管理内容の公表その他必要と認める場合において、その一部又は全部を無償で使用できるものとする。
- オ 応募に関する必要な費用は、その全額を申請者の負担とする。

8 選定審査に関する事項

(1) 選定審査の方法

- ア 指定管理者の選定は、市長が設置する指定管理者選定委員会が主体となり、条例等の規定による選定基準に基づき、応募団体から提出された事業計画書等の提出書類及び別途実施するプレゼンテーションを審査して行う。
- イ 別に示す選定審査基準により算定された総合得点が高い団体を『優先交渉権者』とし、総合得点が第2位であった団体を『次点交渉権者』とする。なお、詳細は選定審査基準書を参照すること。

(2) 選定審査の日程

プレゼンテーション	※受付状況を踏まえて、詳細日程を別途通知するものとする。
-----------	------------------------------

	※ヒアリングには、当該業務に係る総括責任者（又はそれに準ずる者）及び施設の管理責任者等の出席を求める予定である。
指定管理者の内定通知	平成30年11月中旬
指定管理者の指定	平成30年12月下旬（12月市議会の議決による）

（3）選定審査基準

指定管理者の選定審査基準は、別途公表するものとする。なお、応募団体の物的・人的能力及び管理運営に関する提案力の他、指定管理料の金額もあわせて選定審査基準の配点に組み込む予定である。

（4）その他選定審査等に係る留意事項

- ア 選定結果については、その概要を市ホームページで公開するものとする。
- イ 指定管理者に選定された団体の提出書類について、情報公開の請求があった場合は、豊田市情報公開条例（平成10年条例第34号）に基づき、公開又は非公開の判断をするものとする。
- ウ 落選した応募団体の提出書類は原則非公開資料として取扱うものとする。なお、情報公開の請求があった場合においても、当該団体の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものに関しては不開示情報とするものとする。
- エ 応募業者すべてが価格審査において失格となった場合は応募団体に対して再見積を依頼する。

9 協定の締結

- ア 指定管理者は市との間で、指定期間全体に係る「基本協定」を締結するものとする。なお、応募段階での事業計画書において提案された事項については、協定を締結する際にその採用可否も含めて協議するものとする。
- イ 市が指定管理者に対して支払う指定管理料その他経費に関する事項は、年度ごとに締結する「年度協定」により定めるものとする。

10 管理運営に係る経費及び会計処理

（1）管理運営経費の財源

- ア 当該施設の管理運営に関する経費は、応募団体が提示する指定管理料、利用料金その他団体が自主的に補う財源により賄うものとする。なお、「団体が自主的に補う財源」とは、団体が保有する自己財等のことを言う。
- イ 指定管理料は、指定管理料見積書に記載された金額とすることを原則とするが、事業計画書に記載された提案事項の採用可否に関する協議等により変更することがある。
- ウ 利用料金の額は、条例で定める範囲内において、指定管理者が市長の承認を得て決定し、ホームページなどにより周知に努めるものとする。

（2）収支計画を上回る利益の取扱い

指定管理者が管理運営を行った結果として、収支計画を上回る利益を得た場合の取扱いについては、指定管理者の任意とする。

（3）食品製造業、飲食店業等の取扱い

ア 当該施設内における食品製造業、飲食店業等については、管理運営に関する経費（下記使用料を含む。ただし、休養施設の利用者に対するサービスの一環としての配膳・下膳にかかる人件費を除く）を指定管理者が当該業務において得た収入で賄えるよう、実費相当を徴収すること。なお、次に掲げる額のうちいずれか多い額を使用料として市へ納付するものとする。

① 課税売上高の4%に相当する額

② 食品製造業、飲食店業等の利用面積※につき、豊田市行政財産目的外使用料条例に定める使用料の例により算定した額

※ 厨房、厨房休憩室、厨房倉庫、配膳室 計146.37㎡

イ 食品製造業、飲食店業等を行うための設備及び備品等は、指定期間開始までに指定管理者の自己財源で備えること。なお、現在の設備及び備品等は、現指定管理者の所有であることから、使用の有無について検討し、必要があれば協議のうえ引継ぐこと。

(4) 会計の独立

ア 指定管理者は、当該施設の管理運営業務に係る経理をその他の経理と明確に区分し、独立した会計帳簿類を整備しなければならない。なお、食品製造業、飲食店業等に係る経理はその他の経理とする。

イ 指定管理者が自主事業を実施する場合には、その経理は上記アの経理に含めず、独立した会計帳簿類を整備しなければならない。

1.1 指定管理者の自主事業の取扱い

(1) 自主事業の実施について

指定管理者は、自らが企画し、自らの財源をもって自主事業を実施することが認められるが、自主事業の実施基準は別添資料3のとおりとするため、これを参照すること。

指定申請段階（提案段階）における自主事業実施計画は、目的、対象者、事業期間、場所、講師等の概要、収支計画等の情報を可能な限り明らかにすること。講師が未決定で収支計画が立てられない場合等についてはその旨を記載するなどの対応とする。

(2) 自動販売機の設置について

指定管理者が自主事業として自動販売機を設置する場合、以下の貸付料を市へ納入するものとする。

新規で設置する場合	自動販売機の設置により指定管理者が得る利益の20%
既設の自動販売機を継続して設置する場合（ただし、前指定期間から指定管理者の変更が無い場合に限る。）	自動販売機の設置により指定管理者が得る利益の10%

1.2 市と指定管理者の責任分担

当該施設の管理運営に関する市と指定管理者の責任分担（リスク分担）は、別添資料4のとおりとする。なお、詳細に関しては、双方協議の上で基本協定書において定めるものとする。

1.3 その他の留意事項

(1) 関係職員等への接触の禁止

応募団体は、指定管理者を内定するまでの間において、豊田市指定管理者選定委員会委員及び本件業務に従事する市職員に対して、当該選定に関して自己に有利になることを目的とした接触その他の働きかけを禁止するものとする。なお、当該接触等の事実があった場合には失格とする。

(2) 業務の引継ぎについて

- ア 指定管理者は、指定期間開始とともに円滑に業務が開始するため、指定期間開始前に、当該施設の現管理者等から引継ぎを受けること。なお、当該引継ぎに係る費用は指定管理者の負担とする。
- イ 指定管理者は、指定期間の終了又は指定取消しによって、次期指定管理者に業務を引継ぐ場合には、当該施設の管理運営に支障を及ぼすことのないよう、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要書類及びデータを整備すること。
- ウ 当該施設の敷地内に設置されている倉庫は、現指定管理者の所有であることから、使用の有無について検討し、必要があれば協議のうえ引継ぐこと。なお、引継ぎに係る費用は指定管理者の負担とし、指定期間中は目的外使用料を徴収する。

(3) 業務内容の一部変更について

指定期間内において指定管理業務の内容、事務手順、市との業務分担等を一部見直す必要が生じた場合には、市と指定管理者の協議の上、これを変更することができるものとする。

1 4 問合せ先

豊田市役所 福祉部 高齢福祉課 包括支援担当
〒471-8501 豊田市西町3丁目60番地 (東庁舎1階)
電話 0565-34-6984
FAX 0565-34-6793
メール korei-fukushi@city.toyota.aichi.jp

別添資料 1

個人情報の取扱いに関する特記

(総則)

第1条 受託者(以下「乙」という。)は、豊田市(以下「甲」という。)の定める豊田市個人情報保護条例及び関係する諸規程に基づき、本個人情報の取扱いに関する特記(以下「特記」という。)を遵守しなければならない。

(守秘義務)

第2条 乙は、本業務の履行により直接又は間接に知り得た個人情報を第三者に漏らしてはならない。契約期間満了後又は契約解除後も同様とする。

(再委託)

第3条 乙は、やむを得ない場合を除いて本業務を第三者へ委託(以下「再委託」という。)してはならない。

2 乙は、本業務の一部をやむを得ず再委託する必要がある場合は、契約の名称、再委託先情報、再委託する理由、再委託して処理する内容、再委託先において取り扱う情報、再委託先における安全性及び信頼性を確保する対策並びに再委託先に対する管理及び監督の方法を明確にした上で、業務の着手前に書面により再委託する旨を甲に報告しなければならない。

3 前項の場合、乙は、再委託先に本特記に基づく一切の義務を遵守させるとともに、甲に対して、再委託先の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

4 乙は、再委託先との契約において、再委託先に対する管理及び監督の方法及び方法について具体的に規定しなければならない。

5 乙は、再委託先に対して本業務を委託した場合は、その履行状況を管理・監督するとともに、甲の求めに応じて、管理・監督の状況を甲に対して適宜報告しなければならない。

(派遣労働者等の利用時の措置)

第4条 乙は、本業務を派遣労働者、契約社員その他の正社員以外の労働者に行わせる場合は、正社員以外の労働者に本特記に基づく一切の義務を遵守させなければならない。

2 乙は、甲に対して、正社員以外の労働者の全ての行為及びその結果について責任を負うものとする。

(情報の管理)

第5条 乙は、本業務に係る個人情報を保持している間は、次の各号の定めるところにより個人情報を適切に管理しなければならない。

(1) 施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室で厳重に個人情報を保管すること。

(2) 個人情報を保管する場合、当該情報が記録された媒体並びにそのバックアップの保管状況及び記録された情報の正確性について、定期的に点検すること。

(3) 甲が指定した場所へ持ち出す場合を除き、個人情報を定められた場所から持ち出さないこと。

- (4) 個人情報を移送する場合、移送時の体制を明確にすること。
- (5) 事前に甲の承認を受けて、業務を行う場所で、かつ業務に必要な最小限の範囲で行う場合を除き個人情報を複製又は複写しないこと。
- (6) 個人情報を管理するための台帳を整備し、個人情報の利用者、保管場所その他の個人情報の取扱いの状況を当該台帳に記録すること。
- (7) 個人情報の紛失、漏洩、改ざん、破損その他の事故（以下「個人情報の漏洩等の事故」という。）を防ぎ、真正性、見読性及び保存性の維持に責任を負うこと。
(提供された情報の目的外利用及び第三者への提供の禁止)

第6条 乙は、本業務において利用する個人情報について、本業務以外の目的で利用してはならない。また、甲に無断で第三者へ提供してはならない。

(定期報告及び緊急時報告)

第7条 乙は、甲から、個人情報の取扱いの状況について報告を求められた場合は、直ちに報告しなければならない。

- 2 乙は、個人情報の取扱いの状況に関する定期報告及び緊急時報告の手順を定めなければならない。

(監査及び検査)

第8条 甲は個人情報保護について、本特記の規定に基づき必要な措置が講じられているかどうか検証及び確認するため、乙及び再委託先に対して、監査又は検査を行うことができる。

- 2 甲は、前項の目的を達するため、乙に対して必要な情報を求め、実地調査を行い、又は本業務の処理に関して必要な指示をすることができる。

(事故時の対応)

第9条 乙は、本業務に関し個人情報の漏洩等の事故が発生した場合は、その事故の発生に係る帰責の有無に関わらず、直ちに甲に対して、当該事故に関わる個人情報の内容、件数、事故の発生場所、発生状況を書面により報告し、甲の指示に従わなければならない。

- 2 乙は、個人情報の漏洩等の事故が発生した場合に備え、甲その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めなければならない。

- 3 甲は、個人情報の漏洩等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(契約解除)

第10条 甲は、乙が本特記に定める義務を履行しない場合は、本特記に関連する委託業務の全部又は一部を解除することができる。

- 2 乙は、前項の規定による契約の解除により損害を受けた場合においても、甲に対して、その損害の賠償を請求することはできないものとする。

(損害賠償)

第11条 乙の故意又は過失を問わず、乙が本特記の内容に違反し、又は怠ったことによ

り甲に対する損害を発生させた場合は、乙は、甲に対して、その損害を賠償しなければならない。

収支計画見積注意事項

当該施設の収支計画書を作成し、指定管理料の見積金額を積算するに当たっては、以下の点に留意してください。なお、収支計画書は、別途示す参考資料を基に作成してください。

1 支出計画について

(1) 人件費

- ・ 管理運営業務仕様書で示す人員配置基準に留意して人員配置計画を作成し、これに基づく人件費を積算すること。
- ・ 人件費の積算は、「正規職員」「嘱託職員（非常勤の専門嘱託員など）」「臨時・パート職員」の区分に分けて計上すること。なお、人材派遣によりスタッフを確保する場合は、「嘱託職員」に含めて計上すること。
- ・ 計上する人件費には、給料・賃金・手当の他、社会保険事業主負担分等を含めて積算すること。

(2) 修繕料

- ・ 当該施設の修繕料の積算については、下記に示す豊田市指定金額を計上すること。なお、これと異なる金額で積算を行うことは認められないため注意すること。

指定管理料に含めるべき修繕料 (豊田市指定金額)	2, 375, 000円 (税込)
-----------------------------	-------------------

- ・ 指定管理者は、管理運営業務仕様書に規定するとおり、原則として1件50万円以下の日常的小規模修繕を実施するものとする。なお、当該修繕料に剰余金が発生した場合には、市に返還するものとする。
- ・ 指定管理者が行った修繕により当該施設の資産価値が上昇した場合についても、当該所有権は市に帰属するものとする。

(3) その他の経費

- ・ 消耗品費、役務費その他の経費については、管理運営業務仕様書に示す業務内容に十分留意し、必要経費を積算すること。
- ・ 自主事業に関する経費は、当該支出計画には計上しないこと。

2 収入計画について

(1) 利用料金収入

- ・ 豊田市高齢者温泉休養施設条例に規定する利用料金の収入見込額（全指定期間の平均金額）を積算すること。

(2) 事業参加料収入

- ・ 管理運営業務仕様書において、指定管理者が行うべきソフト事業（講座の開催等）の規定があり、かつ指定管理者が当該事業の参加者から参加料を徴収することとなっている場合には、収支計画書における「事業収入・事業参加料収入」に計上すること。

(3) 自主事業剰余金

- ・ 指定管理者が応募段階で自主事業の実施を企画し、事業実施の結果として剰余金（利益）を見込んでいる場合において、当該剰余金を当該施設の管理運営経費に充当することを提案する場合には、収支計画書における「他収入・自主事業剰余金」に計上すること。
- ・ なお、自主事業の提案については、別添資料 3（自主事業実施基準）の規定に留意すること。

3 指定管理料の積算手順

- ・ 指定管理料の見積金額は、以下の手順により算出すること。

区 分		モデル金額	備考
支出総合計	A	100	※自主事業に関する経費を含めないこと
利用料金収入	B	30	利用料金減免補填金を含めないこと
事業収入計	C	5	
他収入計	D	10	
指定管理料見積金額	E	55	$A - (B + C + D)$

- ・ なお、市が支払う指定管理料は、「市が管理運営業務仕様書を変更する場合」又は「リスク分担表に該当する事態が発生した場合」を除き、指定期間中は固定金額（指定管理料の変更はしない）とする。消費税率の引上げの際、その増額分は年度協定書の変更協定にて対応する。

※具体的には、計画の見込み違いにより経費が増加した場合や利用料金収入が計画を下回った場合などにおいて、当初提示された指定管理料を増額してこれを補填することは行わないので、留意すること。

指定管理者自主事業実施基準

(目的)

第1 この基準は、指定管理者が管理する施設を活用して行う自主事業について、市が承認する基準その他の取扱いについて定めるものである。

(定義)

第2 この基準における自主事業とは、次に掲げるものとする。

- (1) 管理運営業務仕様書に自主事業として実施することが定められている事業
- (2) 管理運営業務仕様書に具体的定めがなく、指定管理者が自らの企画により行う事業

(事前協議)

第3 指定管理者が自主事業を行うに当たっては、その事業内容、収支計画及び参加料等を明らかにした上で、事前に市の承認を得なければならない。

(承認基準)

第4 指定管理者が行う自主事業は、その事業の性質に応じて、以下のすべての項目に適合することを条件に承認するものとする。

- (1) 事業日程が一般利用者の施設利用を著しく阻害しない範囲であること
- (2) 事業規模が施設許容量に照らして適当であること
- (3) 対象者の設定に公平性が認められること
- (4) 民間事業に多大な影響を及ぼす(圧迫する)懸念がないこと
- (5) 事業実施に関する安全性及び補償体制が担保されていること
- (6) 事業内容が公序良俗に反しないものであること
- (7) 指定管理料で当該経費を支出しないものであること
- (8) その他一般利用者の視点で疑義が生じない内容であること

(指定申請時の取扱い)

第5 指定管理者指定申請を行うに当たり、応募団体が自主事業の実施を提案する場合は、以下の基準に抵触してはならないものとする。

- ①自主事業による施設利用者への支障が極力生じないような配慮が十分なされていること。
- ②提案する自主事業は、施設設置目的に適合した内容であること。
- ③その他、本基準第4に定める承認基準に適合した内容であること。

(使用料等)

第6 指定管理者が自主事業のために、施設の部屋、区画等を使用又は占用する場合には、必要な許可を受けるほか、市に対し、条例で定められた使用料又は占用料を支払うものとする。

(実施報告)

第7 指定管理者が自主事業を実施した場合は、参加者の状況、事業成果及び経理状況等を市に報告しなければならない。

(委任)

第8 この基準に定めるもののほか、必要な事項は、市長が定めるものとする。

指定管理者制度リスク分担表

項目	内容	負担者	
		市	指定管理者
物価変動	以下の特定経費の単価に関する物価変動リスクの分担は、別紙細則に定める基準による。 ＜特定経費＞ 電気料金、 重油 料金	○	○
	上下水道料金の単価に関する物価変動リスク	○	
	上記以外の経費に関する物価変動リスク		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増減		○
利用者数、使用量の変動	指定管理者が指定申請時に積算した利用者数やエネルギー使用量等の変動に伴う経費の増減		○
法令変更	施設の管理運営の基準等に直接影響を及ぼす法令変更	○	
	当該指定管理にかかわらず指定管理者に影響を及ぼす法令変更（最低賃金等）		○
税制変更	施設の管理運営の経費に直接影響を及ぼす法令変更（消費税・地方消費税、印紙税、酒税、入湯税等）	○	
	当該指定管理にかかわらず指定管理者に影響を及ぼす法令変更（所得税、法人市民税、事業所税、固定資産税等）		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から施設の管理運営の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費の増加	○	
施設修繕等	管理者の注意義務を怠ったことによる施設、設備、備品、資料等の滅失、損傷に関する原状回復又は賠償		○
	経年劣化や利用に伴う損耗等に対応する一般的な修繕	○	
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象等に伴う施設修復等の経費増加	○	
第三者への賠償	管理者の注意義務を怠ったことにより与えた第三者への損害賠償		○
	施設の構造上の問題等を起因として利用者等が受傷した場合等で、管理者が負うべき責任のない第三者への損害賠償	○	

項目	内容	負担者	
		市	指定管理者
書類の誤り	指定申請書、事業計画書等指定管理者がその内容について責任を負うべきもの		○
	管理運営業務仕様書等市がその内容について責任を負うべきもの	○	
支払遅延	指定管理者が再委託業者等に支払う経費の支払遅延による損害		○
	市が指定管理者に支払う経費の支払遅延による損害	○	
その他	上記以外の事案は、市及び指定管理者の協議による (業務内容の一部変更等)	○	○

物価変動リスク分担細則

この細則は、別添資料 4 指定管理者制度リスク分担表に規定する特定経費の物価変動リスクの分担を定めるものである。

(特定経費)

第 1 特定経費とは、当該施設の管理運営に係る電気料金及び**重油**料金をいう。

(物価指数及び調達単価)

第 2 物価指数及び調達単価は、特定経費の種類に応じて下表のとおりとする。ただし、小数点以下は第 2 位を四捨五入して処理するものとする。

区 分	物価指数	調達単価
電 気	電気料金支払月額を 使用量 (kwh) で 除して得た数値	指定申請時点の年間積算金額を 年間計画使用量で除して得た金額
重 油	重油 料金支払月額を 使用量 (m ³) で 除して得た数値	指定申請時点の年間積算金額を 年間計画使用量で除して得た金額

(特定経費年度協定額)

第 3 年度協定書において、指定管理料に含める特定経費の協定額（以下「特定経費年度協定額」という。）は、特定経費ごとに以下の計算式により算出するものとする。ただし、千円未満の端数は切捨てるものとする。

$$\frac{\text{年度協定締結直近 1 月物価指数}}{\text{平成 3 0 年 1 0 月物価指数}} \times \text{調達単価} \times \text{指定申請時の年間計画使用量}$$

(リスク分担方法)

第 4 特定経費に係る物価変動リスクの分担における物価変動の判定月は 4 月、7 月、10 月及び 1 月とする。

2 指定管理料の調整方法は、以下の計算式によって特定経費ごとの物価変動調整後所要額を算出し、物価変動調整後所要額合計が特定経費年度協定額合計の 110% を超えた場合には当該超える分（千円未満切捨て）を市が追加負担するものとし、物価変動調整後所要額合計が特定経費年度協定額合計の 90% を超えて下回った場合には当該下回る分（千円未満切捨て）を市に返納するものとする。

$$\text{物価変動調整後所要額} = \frac{\text{判定月物価指数の平均値}}{\text{年度協定締結直近 1 月物価指数}} \times \text{特定経費年度協定額}$$

3 前項に関わらず、特定経費年度協定額合計と物価変動調整後所要額合計の差が 50 万円を超える場合には、当該 50 万円を超える分（千円未満切捨て）を追加負担又は返納するものとする。

(協 議)

第 5 この細則に定めるもののほか、必要な事項は、豊田市と指定管理者の協議により定めるものとする。