

廿日市市福祉健康増進保養センター
(道の駅スパ羅漢)
指定管理者公募要項

令和7年12月

廿日市市産業部観光課

目 次

1	はじめに.....	3
2	施設概要.....	3
	（1）名称.....	3
	（2）設置目的.....	3
	（3）所在地.....	3
	（4）建物構造.....	3
	（5）面積.....	3
	（6）建築年月日.....	3
	（7）施設内容.....	3
3	指定期間.....	3
4	指定管理者が行う業務.....	3
	（1）業務の概要.....	3
	（2）成果指標.....	4
	（3）自主事業.....	4
	（4）留意事項.....	4
5	管理の基準.....	4
	（1）開館時間.....	4
	（2）休館日.....	4
	（3）利用の制限.....	4
	（4）関係法令等の遵守.....	5
6	人員配置.....	5
	（1）責任者等の配置.....	5
	（2）有資格者の配置.....	5
7	リスク分担.....	5
8	利用料金等.....	5
	（1）利用料金制の採用.....	5
	（2）利用料金の額.....	5
	（3）利用料金の減免.....	5
	（4）自主事業の参加費等.....	5
9	指定管理料等.....	6
	（1）指定管理料.....	6
	（2）器具備品及び修繕費.....	6
	（3）広島県施設の維持管理委託金.....	6
10	会計に関する事項.....	6
	（1）会計年度.....	6
	（2）経理区分.....	6
11	応募資格等.....	7
	（1）基本的事項.....	7

(2) 欠格事項等.....	7
1 2 募集方法等.....	7
(1) 公募要項の配布期間.....	7
(2) 質問の受付及び回答.....	7
1 3 応募手続等.....	8
(1) 提出書類.....	8
(2) 提出部数.....	8
(3) 受付期間等.....	8
(4) 留意事項.....	9
1 4 選定の方法及び審査基準.....	9
(1) 選定方法等.....	9
(2) 審査項目等.....	9
(3) 審査結果の通知及び公表.....	9
(4) 選定審査対象からの除外.....	10
1 5 指定管理者の指定及び協定.....	10
(1) 指定管理者の指定.....	10
(2) 協定の締結.....	10
1 6 事業の継続が困難になった場合等の措置.....	11
(1) 管理運営業務開始前までの期間.....	11
(2) 管理運営業務開始後.....	11
1 7 その他.....	12
(1) 運営開始までのスケジュール.....	12
(2) 指定管理終了時の引継ぎ業務等.....	12
1 8 特記事項.....	12
(1) 施設等の改修工事.....	12
1 9 問い合わせ先.....	13
2 0 申請様式等.....	13
(1) 申請様式.....	13
(2) 添付資料.....	13

1 はじめに

廿日市市福祉健康増進保養センター（以下「スパ羅漢」という。）は、市民の福祉の向上及び健康の増進を図り、あわせて地域の活性化を促進するため、平成8年4月にオープンしました。

スパ羅漢は道の駅の機能も有しており、安心して自由に利用できる快適な休憩施設としての機能、地域の道路情報や歴史・文化・観光等の情報を発信する機能、地域の特産品の提供や道の駅を中心とした地域観光などの地域の連携機能を発揮することを期待されています。

廿日市市との信頼関係に基づくパートナーシップのもと、施設の管理運営ができる団体による創意工夫のある提案を募集します。

2 施設概要

(1) 名称

廿日市市福祉健康増進保養センター（道の駅スパ羅漢）

(2) 設置目的

市民の福祉の向上及び健康の増進を図り、あわせて地域の活性化を促進するため。

(3) 所在地

広島県廿日市市飯山21番地5

(4) 建物構造

鉄筋コンクリート造2階建て

(5) 面積

敷地面積 1,355.15㎡、建築面積 559.70㎡、延床面積 771.98㎡

(6) 建築年月日

平成8年2月26日

(7) 施設内容

1階：男女浴室、健康増進コーナー、交流コーナー（売店及びレストラン）等

2階：研修交流室、会議室等

屋外：展望デッキ、トイレ、駐車場（普通車41台、軽自動車3台、大型車3台）

※上記には、広島県が所管する施設を含みます。当該広島県施設については、廿日市市が広島県から受託する予算の範囲内で指定管理者に委託する予定です。

3 指定期間

令和8年4月1日から令和11年3月31日までの3年間

4 指定管理者が行う業務

(1) 業務の概要

ア スパ羅漢の事業の実施に関する業務

イ スパ羅漢の利用の許可、及び利用料金の徴収に関する業務

ウ スパ羅漢の利用促進に関する業務

エ スパ羅漢の施設及び設備の維持管理に関する業務

オ 県有施設の維持管理（樹木選定、除草、清掃及び浄化槽管理等）に関する業務

カ その他市長が定める業務、及び条例等が定める業務

(2) 成果指標

施設の設置目的の達成度や施策の達成度について客観的に評価するため、次のとおり成果指標を設定します。事業計画書（様式4）により提案してください。

ア 指標名等

指標名	入浴者数
単 位	人
説 明	個人・団体、年齢の別にかかわらず、浴室を利用した人の総数

イ 標準目標値

	令和8年度	令和9年度	令和10年度
標準目標値	29,000 人	29,500 人	30,000 人

(3) 自主事業

指定管理者は施設の設置目的の範囲内で、施設の利用促進又はサービスの向上のために独自に企画提案し、自主事業を実施することができます。ただし、自主事業の実施に係る経費は、指定管理料から支出できません。

(4) 留意事項

ア 再委託の制限

指定管理者は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせる場合には、あらかじめ市長の承認を得なければなりません。

イ 保険加入

廿日市市が加入している「全国市長会市民総合賠償補償保険」は、指定管理者を被保険者としてみなすことができるようになっていますが、賠償額が保険の支払限度額を超える場合があること、指定管理者の自主事業による事故については保険の対象外となる場合があることから、指定管理者においても同程度（対人補償1億円以上）の施設賠償責任保険に加入してください。

【廿日市市が加入している保険の賠償内容】

支払限度額	身体賠償	1 名につき	1 億円
		1 事故につき	1 0 億円
	財物賠償	1 事故につき	2, 0 0 0 万円

5 管理の基準

(1) 開館時間

午前10時から午後8時まで

(2) 休館日

毎月第1・第3水曜日及び年末年始（12月28日から翌年1月1日まで）

(3) 利用の制限

次のいずれかに該当するときは、スパ羅漢の利用を許可しないことにしています。

ア 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

イ 施設等を損傷するおそれがあると認められるとき。

- ウ 公益上必要があると認める場合を除くほか、専ら営利を目的として利用するとき。
- エ その他管理運営上支障があると認められるとき。

(4) 関係法令等の遵守

スパ羅馬の管理運営業務を行うに当たっては、次の法令等の内容を理解の上、遵守するものとします。

- ア 地方自治法、地方自治法施行令等の行政関連法規
- イ 労働基準法、最低賃金法、労働安全衛生法等の労働関連法規
- ウ 個人情報の保護に関する法律
- エ 消防法、電気事業法、建築基準法等の施設維持管理関連法規
- オ 廿日市市福祉健康増進保養センター設置及び管理条例
- カ 廿日市市福祉健康増進保養センター管理規則
- キ 廿日市市情報公開条例
- ク 廿日市市暴力団排除条例
- ケ その他関係法令等

6 人員配置

(1) 責任者等の配置

施設の管理運営業務を行う責任者を1名配置するほか、業務を行うため適正な人員を配置するものとします。具体的な人員配置については、事業計画書（様式4）により提案してください。

(2) 有資格者の配置

業務実施に当たり、法令等により資格を必要とする場合は、有資格者を配置してください。

7 リスク分担

基本的なリスク分担については、別紙1「リスク分担一覧表」のとおりです。

8 利用料金等

(1) 利用料金制の採用

スパ羅馬は、地方自治法第244条の2第8項の規定による利用料金制を採用します。指定管理者は、利用者が施設の利用に係る料金として支払う利用料金を指定管理者自らの収入とすることができます。

(2) 利用料金の額

利用料金の額は、廿日市市が条例で定める額の範囲内において、指定管理者が市長の承認を受けて定めるものとします。

(3) 利用料金の減免

指定管理者は、特別の理由があると認めるときは、利用料金を減免することができます。ただし、減免による利用料金収入の減収分について、廿日市市は補填等を行いません。

(4) 自主事業の参加費等

指定管理者は、自主事業の参加者から参加費等を徴収することができます。

9 指定管理料等

(1) 指定管理料

廿日市市が指定管理者に支払う指定管理料の上限額は次のとおりです。指定管理料の全体額については基本協定で、毎年度の指定管理料については年度別協定でそれぞれ定めるものとします。

協定で定めた指定管理料については、原則として変更することはありません。

指定管理料の上限額 16,800千円(3年間)

※消費税及び地方消費税相当額が含まれています。

(2) 器具備品及び修繕費

別紙1「リスク分担一覧表」に定めているとおり実施することとしています。

(3) 広島県施設の維持管理委託金

広島県施設に係る維持管理費については、指定管理者と別途委託契約を締結し、委託料として支払う予定です。広島県施設の維持管理委託金については、現在確定していないため、便宜上207万円と設定し収支計画書(様式6)の収入項目の広島県施設維持管理委託金として計上してください。

なお、毎年当委託金に係る業務として、申請及び報告書の作成事務が生じます。

【広島県施設の維持管理項目】

施設名	主な業務内容
駐車場、樹木・花壇等	点検清掃、剪定、除草、施水、施肥、管理全般
屋外トイレ、浄化槽	点検清掃、消耗品交換

※広島県施設に係る修繕(軽易なものを除く)については、原則として広島県が実施します。

10 会計に関する事項

(1) 会計年度

スパ羅漢の管理運営に係る会計年度は4月1日から翌年3月31日までとします。

(2) 経理区分

ア 指定管理者は経理に関する規程を策定し、適正に経理事務を行うものとします。

イ 施設の管理運営に係る経費及び収入は、団体自体の口座とは別の口座で管理してください。

ウ 経理事務に当たっては、スパ羅漢の管理運営業務に係る独立の帳簿を設けるものとします。

エ 自主事業に係る経費は他の経費と明確に区分して経理事務を行ってください。

1 1 応募資格等

(1) 基本的事項

- ア 申請者は、法人その他の団体とし、法人格の有無は問いません。(個人での申請はできません。)
- イ 複数の団体により構成されるコンソーシアム(共同事業体)で申請する場合は、構成団体の中から代表となる団体を定め、責任体制を明確にするため、協定を締結してください。なお、申請に当たっては、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めません。
- ウ コンソーシアムの構成団体は、別のコンソーシアムの構成団体となり、又は、単独で申請することはできません。
- エ 申請者は、消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)に係る対応が適切に行えるものであることとします。

(2) 欠格事項等

団体及び代表者が、次のいずれかに該当する場合は申請を無効とします。また、コンソーシアムで申請する場合はすべての構成団体及びその代表者が次のいずれにも該当しないものとし、1団体でも該当した場合は申請を無効とします。

- ア 地方自治法施行令第167条の4の規定のいずれかに該当する者
- イ 申請開始の日から廿日市市指定管理者選定委員会(以下「選定委員会」という。)の日までの間のいずれかの日において、広島県及び廿日市市の入札指名除外を受けている者
- ウ 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号から第4号まで又は第6号の規定に該当する者
- エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員である者
- オ 廿日市市税、法人税又は消費税及び地方消費税を滞納している者
- カ 2年以内に地方自治法第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ある者(廿日市市における処分に限らない)
- キ 本市における指定管理者の指定手続において、その公正な手続を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

1 2 募集方法等

(1) 公募要項の配布期間

令和7年12月23日(火)から令和8年1月23日(金)まで
(配布時間 開庁日の午前9時から午後5時まで)

(2) 質問の受付及び回答

公募要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

ア 受付期間

令和7年12月25日(木)から令和8年1月9日(金)まで
午前9時から午後5時まで

イ 受付方法

質問票(様式8)により、廿日市市産業部観光課観光施設係に電子メール又はFAXに

より送付してください。電子メールの件名は次のとおりとしてください。

【照会・スパ羅漢】指定管理の公募について（法人・団体名）

ウ 回答方法

令和8年1月14日（水）までに、原則として電子メールでお知らせします。

エ その他

回答内容は、公募要項の追加又は修正とみなします。

1.3 応募手続等

（1）提出書類

ア 指定管理者指定申請書（様式1）

イ 団体概要書（様式2）

ウ 役員等一覧（様式3）

エ スパ羅漢の管理運営に関する事業計画書（様式4）

オ スパ羅漢利用料金提案書（様式5）

カ スパ羅漢の管理運営に関する収支計算書（様式6）

キ 誓約書（様式7）

ク 添付書類

（ア）定款、寄附行為又はこれらに類する書類

（イ）法人等であることを証する書類（登記簿謄本等）

（ウ）申請書を提出する日の属する事業年度の前3事業年度における事業報告書、損益計算書、貸借対照表及びキャッシュ・フロー計算書（作成していない団体にあつては、これに相当する書類）

（エ）申請書を提出する日の属する事業年度における事業計画書及び収支計画書に類する書類

※上記申請書類のうち、少なくともイ、エ及びカはデータを提出し、他の書類についても可能な限りデータをご提出ください。

※上記イについて、提出された資料の一部を廿日市市議会に提出します。

（2）提出部数

正本1部、データー式

※上記（1）のアからクまでを順に重ねて提出してください。

※正本のステープラー止めは不要です。

（3）受付期間等

ア 提出期間

令和8年1月5日（月）から令和8年1月23日（金）まで

開庁日の午前9時から午後5時まで

イ 提出先

廿日市市産業部観光課観光施設係（市役所本庁舎6階）

E-mail:kanko@city.hatsukaichi.lg.jp

ウ 提出方法

正本は上記提出先まで直接持参頂き、データ一式は電子メールにて提出してください。
電子メールの件名は次のとおりとしてください。

【提出・スパ羅漢】指定管理の応募（法人・団体名）

※直接の持参が困難な場合は令和8年1月21日（水）午後5時までに「19 問い合わせ先」に記載の電話番号へご連絡ください。

（４）留意事項

- ア 1 団体が、この申請において複数の申請をすることはできません。
- イ 提出書類は、理由のいかんにかかわらず返却しません。
- ウ 提出後の提出書類の内容変更は原則として認めません。
- エ 廿日市市が必要と認める場合には、追加書類の提出を求める場合があります。
- オ 申請に要する経費については、すべて申請者の負担とします。
- カ 提出書類は廿日市市の公文書となるため、開示請求があった場合は、廿日市市情報公開条例第7条に規定する不開示情報を除き、原則として公開となります。
- キ 提出書類の中で、廿日市市情報公開条例第7条に規定する不開示情報に該当すると考えられる箇所には、あらかじめ網掛け等の処理をした上で別途1部提出してください。
なお、網掛けがされていない箇所については、公開の対象とします。
- ク 申請書の提出後から指定管理者の指定の議決を経るまでの間に、指定管理者の指定の申請について辞退する場合は、辞退届（様式10）を提出してください。

1.4 選定の方法及び審査基準

（１）選定方法等

提出書類、事業計画書等の説明（プレゼンテーション）及びヒアリングにより審査し、申請者の順位付けを行い、第1位の申請者を指定管理者の候補者として選定します。

ア 第1次審査

申請者から提出された申請書等の書類をもとに、公募要項において定めた資格・要件が備わっているかどうかを審査します。また、必要に応じて提案内容に関するヒアリングを実施します。

イ 第2次審査

廿日市市指定管理者選定委員会において、申請者からの事業計画書等の説明及びヒアリングを行った上で、審査基準及び審査の項目に照らし総合的に審査し、候補者を選定します。選定委員会の開催は令和8年2月4日（水）を予定しています。場所等の詳細は決まり次第通知します。

なお、代表者に代わり代理人が出席する場合は、代表者の委任状（様式9）を持参してください。

（２）審査項目等

別紙2「スパ羅漢指定管理者選定基準表」のとおりです。

（３）審査結果の通知及び公表

結果は、各申請者に対して令和8年2月上旬頃に通知します。また、審査結果については、選定事業者名のみを廿日市市ホームページへの掲載等により公表します。

(4) 選定審査対象からの除外

次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外するものとします。

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
- イ 公募要項に違反し、又は著しく逸脱した場合
- ウ 提出書類等の提出期限を経過してから提出書類等が提出された場合
- エ その他不正行為があった場合

1.5 指定管理者の指定及び協定

(1) 指定管理者の指定

廿日市市指定管理者選定委員会による指定管理者の候補者の決定後、廿日市市議会に指定管理者の指定の議案を提出し、議決を経て指定管理者の指定を行います。

なお、議会の議決が得られなかった場合においても、候補者が本件に支出した費用について、廿日市市は補償しません。

(2) 協定の締結

指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議を行った上で、スパ羅漢の管理運営業務に関する協定を締結していただきます。協定には指定期間内における基本的な事項について定める「基本協定」と、年度ごとの業務に係る事項について定める「年度別協定」があります。協定は、指定という行政処分の附款であり、契約とは異なるものであること。また、協定で定めた事項については、基本的に改定は行いません。ただし、特別の事情があるときは、協議の上、協定を改定することができるものとします。

各協定の主な内容は次のとおりです。

ア 基本協定の主な内容

- (ア) 管理運営業務に関する基本的な事項
- (イ) 利用料金に関する事項
- (ウ) 市が支払うべき管理運営経費に関する基本的な事項
- (エ) 管理運営業務を行うに当たって保有する個人情報の保護に関する事項
- (オ) 事業報告・業務報告に関する事項
- (カ) 指定の取消し及び管理運営業務の停止に関する事項
- (キ) リスクの管理・責任分担に関する事項
- (ク) 事業のモニタリング・評価に関する事項
- (ケ) その他管理運営業務の実施に当たって必要な事項

イ 年度別協定の主な内容

- (ア) 当該年度の業務内容に関する事項
- (イ) 当該年度に市が支払うべき管理運営経費に関する事項
- (ウ) その他当該年度の管理運営業務の実施に当たって必要な事項

1 6 事業の継続が困難になった場合等の措置

(1) 管理運営業務開始前までの期間

指定管理者の管理運営業務開始前までの期間（指定管理者の候補者の決定～令和8年3月31日）に、指定管理者の候補者又は指定管理者が、次の事項に該当した場合には、指定管理者の候補者としての決定又は指定管理者の指定を取り消すものとします。

ア 廿日市市議会により指定議案が否決されたとき。

イ 指定管理者の候補者が倒産し、若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 指定管理者の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発生した場合。

(2) 管理運営業務開始後

指定管理者の管理運営業務開始後（令和8年4月1日以降）に事業の継続が困難になった場合等については、次のとおり取り扱うものとします。

ア 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となった場合には、廿日市市は指定管理者の指定の取消しを行うことができるものとします。この場合において、廿日市市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。また、別途違約金として指定管理料の上限額を指定期間年数で除した額の10分の1を廿日市市に支払うものとします。

イ 不可抗力等による場合

自然災害その他の不可抗力等、廿日市市及び指定管理者双方の責めに帰す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には、事業継続の可否について協議するものとします。協議の結果、やむを得ないと判断された場合、廿日市市は指定の取消しを行うものとします。

17 その他

(1) 運営開始までのスケジュール

	内容	日程
1	公募要項の配布	令和7年12月23日(火) ～令和8年1月23日(金)
2	質問の受付	令和7年12月25日(木) ～令和8年1月9日(金)
3	質問の回答	令和8年1月14日(水)まで
4	指定申請書の受付期間	令和8年1月5日(月) ～令和8年1月23日(金)
5	申請者に対するヒアリング(必要に応じて)	令和8年1月下旬(予定)
6	指定管理者選定委員会の開催	令和8年2月4日(水)(予定)
7	選定結果通知(候補者の決定)	令和8年2月上旬(予定)
8	指定管理者の指定(市議会による議決)	令和8年3月下旬(予定)
9	基本協定の締結	令和8年3月下旬(予定)
10	運営準備期間	令和8年3月下旬 ～令和8年3月31日(火)
11	年度別協定の締結	令和8年4月1日(水)
12	指定管理者による管理運営業務の期間 ※引継ぎ期間を考慮	令和8年4月1日(水) ～令和11年3月31日(土)

(2) 指定管理終了時の引継ぎ業務等

指定管理者は、指定期間の満了又は指定の取消しによって管理運営業務が終了したときは、次のとおり引継ぎ業務等を行うものとします。

ア 次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の管理運営業務を実施できるよう、廿日市市が必要と認める引継ぎ業務を実施するものとします。

イ また、次期指定管理者の選定にあたり、廿日市市の求めに応じ現地説明、資料の提供等の必要な協力を行うものとします。

ウ なお、引継ぎに要する経費は、指定管理者が負担するものとします。

エ 指定管理者は、指定期間の満了又は指定の取消しによって管理運営業務が終了したとき、施設設備の原形を変更している場合は、指定管理者の費用負担により当該施設又は設備を原状に回復して次期管理者に引き継ぐものとします。

ただし、市が認める場合は、この限りではありません。

18 特記事項

(1) 施設等の改修工事

指定期間中に施設の改修工事として温泉水供給改修工事やボイラー設備等の更新等の改修を行う可能性があります。

この場合において、施設を休館するほか、工事施工後に施設の実態等が変更したときは、管理運営経費について改めて協議します。

19 問い合わせ先

廿日市市産業部観光課観光施設係（市役所本庁舎 6 階）

〒738-8501 広島県廿日市市下平良一丁目 1 1 番 1 号

電話：0829-30-9142(ダイヤルイン) F A X：0829-31-0999

E-mail：kanko@city.hatsukaichi.lg.jp

担当者：小路、加藤

※お問い合わせの電子メールの件名は次のとおりしてください。

【照会・スパ羅漢】指定管理の公募について（法人・団体名）

20 申請様式等

（1）申請様式

- 様式 1 指定管理者指定申請書
- 様式 2 団体概要書
- 様式 3 役員等一覧
- 様式 4 スパ羅漢の管理運営に関する事業計画書
- 様式 5 スパ羅漢利用料金提案書
- 様式 6 スパ羅漢の管理運営に関する収支計画書
- 様式 7 誓約書
- 様式 8 スパ羅漢指定管理者公募要項等に関する質問票
- 様式 9 委任状
- 様式 10 辞退届

（2）添付資料

- 別紙 1 スパ羅漢リスク分担表
- 別紙 2 スパ羅漢指定管理者選定基準表
- 別紙 3 スパ羅漢施設概要
- 別紙 4 スパ羅漢に関する図面
- 別紙 5 スパ羅漢利用者数一覧
- 別紙 6 スパ羅漢収支状況一覧
- 別紙 7 スパ羅漢再委託業務例一覧
- 別紙 8 スパ羅漢リース物件一覧
- 別紙 9 スパ羅漢管理物品一覧
- 別紙 10 廿日市市福祉健康増進保養センター設置及び管理条例
- 別紙 11 廿日市市福祉健康増進保養センター管理規則