

中津市八面山交流施設

指定管理者募集要項

令和7年7月

大分県中津市

～ 目 次 ～

1	施設指定管理者募集の目的	2
2	施設の概要	2
3	管理運営方針	2
4	管理及び業務の基準	3
5	業務の範囲	3
6	指定期間及び管理経費	3
7	応募の資格等	4
8	選定方法及び基準	5
9	応募方法及び選定スケジュール	6
10	指定管理者の指定及び協定に関する事項	8
11	指定管理者の業務実施及び履行責任等に関する事項	8
12	事業継続が困難となった場合等の措置	9
13	その他	10
14	問い合わせ先	10

中津市八面山交流施設 指定管理者募集要項

1 施設指定管理者募集の目的

中津市では、中津市八面山交流施設ふるさと回帰館「八面山荘」（以下「八面山荘」という。）の指定管理者の更新にあたり、利用者の多様なニーズへの効果的で効率的な対応を実現し、より質の高い利用者サービスを提供することを目的として、八面山荘を指定管理者制度による管理運営を実施します。

今回、指定管理者を選定するにあたっては、広く事業者を公募し、管理運営について創意工夫のある提案を求めます。

本募集要項は、八面山荘の指定管理者の募集を行うことに関して必要な事項を定めたものです。

2 施設の概要

本募集では、下記施設の指定管理者を募集します。

① 施設名称	中津市八面山交流施設ふるさと回帰館「八面山荘」
所在地	大分県中津市三光田口 3572 番地 4
構造	木造平屋建て一部鉄筋コンクリート造
敷地面積	8,243 m ²
延床面積	708.4 m ²
施設内容	研修棟（鉄筋コンクリート造 428.63 m ² ） 宿泊棟（木造平屋建て 166.23 m ² ） 別棟 バーベキューハウス（木造平屋建て 89.37 m ² ）、 ゴミ置場（CB 造平屋建て 4.17 m ² ）、取水施設 駐車場 80 台収容

※本募集では上記施設のみ指定管理の募集ですが、市では「八面山活性化基本構想」（別添 1）を基に八面山振興計画を策定中です。そのため、下記の①、②を含めた形でご提案ください。審査時に加点いたします。

①八面山振興のため、八面山荘の役割や意義、観光振興や地域連携などについて

②昼間の利用（貸切部屋、ランチ、入浴）及び宿泊利用についての促進策について

周辺施設・土地の詳細は「八面山荘及び周辺施設の紹介」（別添 2）を参照ください。

3 管理運営方針

指定管理者制度は指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理を代行する制度です。このため、指定管理者は自らの責任と判断によって、施設の適正な管理を確保しつつ、市民及び利用者のサービス向上を図っていく必要があります。

つきましては、施設の指定管理者は、次の項目に留意して管理運営を実施することとします。

(1) 基本方針

① 八面山荘は中津市の伝統文化、スポーツ、芸術、産業等を通じて市民と他の地域住民との交流を図ることにより、ふるさとを見直し、新たな文化を構築するとともに、地域に活力を醸成させ、地域住民の文化と生活の向上を図るため設置された施設である。本設置理念に基づき、管理運営を行うこと。

② 八面山は、登山やパラグライダー等、市内有数のアクティブスポットや八面山平和公園が存在する。観光振興及び地域活性化に寄与する誘客性の高い観光資源が多いことから、八面山荘の積極的

利活用による利用者等の増加を図るとともに、回遊性の向上や滞在時間の延長等、三光地区の観光振興、地域活性につながるような事業を実施すること。

(2) 維持管理・運営方針

- ① 施設や設備については、利用者が安全に利用できることを第一とし、すべての施設を清潔に保ち、かつ機能を正常に維持し、仕様書等に基づき適正な管理と保守点検を行うこと。
- ② 公の施設であることを常に念頭において、市民の平等な利用を確保する管理運営を行うこと。
- ③ 事業計画書等に基づき、施設の効用を最大限に発揮させるよう創意工夫を行い、管理経費等の縮減に努めること。
- ④ 利用者に対しては、親切かつ丁寧な接遇等のサービスを行うこと。
- ⑤ 利用者の意見を聴き、反映できるものは取り入れ、利用者の満足度を高めること。
- ⑥ 中津市と密接に連携を図りながら管理運営を行うこと。
- ⑦ 環境に配慮した取組みに努めること。

4 管理及び業務の基準

中津市八面山交流施設の設置及び管理に関する条例の規定によるもののほか、その他規則、関係法令等で定める基準に従って、八面山荘の管理を行うものとします。

八面山荘における、管理運営の基本事項（営業時間や料金等）を「営業時間・料金について」（別添3）にてまとめています。申請者において、よりよい営業形態（開館時間・営業時間）や料金体系（各業務の使用料や飲食メニュー）等、収支改善や地域振興に繋がるものがございましたらご提案ください。

5 業務の範囲

指定管理者は、以下の業務を行うこととします。各業務の詳細については、管理運営業務仕様書を参照してください。

(1) 業務の範囲

- ① 八面山荘
 - ア 八面山荘の管理運営、事業の実施に関すること。
 - イ 八面山荘の使用許可及び料金収納に関すること。
 - ウ 八面山荘及び付属設備の維持管理に関すること。

(2) 留意事項

- ① 行政財産の目的外使用許可、不服申し立てに対する決定等地方自治法に規定する市長のみの権限に属する事務は、指定管理者が行う業務から除かれる。
- ② 八面山荘の管理運営業務の全部を第三者に委託し又は請け負わせることはできない。なお、業務の一部については、事前に市長の承諾を受けた場合に限り、第三者に委託することができる。

6 指定期間及び管理経費

(1) 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とします。

(2) 管理経費

- ① 施設の利用料金

施設の利用料金は、指定管理者の収入とします。

利用料金の収入予算の積算に当たっては、「決算及び利用料収入・利用客状況実績」（別添4）で過去5年間における収支・利用状況を参考にしてください。

② 指定管理業務に係る経費

施設に要する経費（人件費、管理費、事務費、事業費）については、利用料金制を導入するため、中津市が支払う指定管理委託料のほか、利用者が支払う利用料金や管理者自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とし、その経費に充てるものとします。

過去5年間の人件費や光熱費、保守点検等費用に係る実績は、「各経費実績」（別添5）を参照してください。

③ 指定管理料

指定管理料は、収支計画書において提示のあった金額を参考に、年度協定の締結までに市と指定管理者で協議を行い、市の予算の範囲内で決定します。その他、指定管理料に関しては下記のとおりとします。

ア 指定管理料の金額及び支払方法については、年度ごとに締結する協定書で定めるものとする。

イ 指定管理料の支払いは、会計年度（4月1日～翌年3月31日）ごとに支払う。

ウ 市が支払う指定管理料に含むことができるものは下記のとおり。

人件費

管理費（修繕料、光熱水費、清掃費、保守管理費、警備費等）

事務費（通信費、消耗品費等）

事業費（原材料費、装飾費等）

エ 指定管理料の精算は行わない。

オ 管理業務に係る収入及び支出については、独立した口座を設けて管理運営を行い、指定管理者としての業務に係る経費とその他の業務に係る経費を会計年度ごとに区分して整理すること。

又、経理は会計年度ごとに区分し、会計年度は4月1日から翌年の3月31日までとする。

カ 指定管理料の措置が無い場合において、前項の（エ）に係らず、毎年度終了後に提出される事業報告書の収支決算状況において経常利益が黒字の場合は、一定の割合を乗じた額を指定管理者は中津市に5月末までに納入するものとする。その場合の金額又は割合は、市長と指定管理者の協議により年度協定で定める。

**※現指定期間の指定管理料（物価高騰等補填除く）・・・ 3,534,000円/年（税込）
直近の収支状況を参考に、収支計画書において指定管理料をご提案ください。**

7 応募の資格等

(1) 応募の資格

① 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。法人格は必ずしも必要ないが、個人での応募はできない。

② 応募者の制限

次の条件を満たす団体に限る。

ア 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ない団体であること。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当しない団体であること。

- ウ 中津市税（同市税が課税されていない団体で市外に主たる事務所又は事業所を有するものにあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税）、大分県税（同県税が課税されていない団体で県外に主たる事務所又は事業所を有するものにあつては、主たる事務所又は事業所の所在地の都道府県税）、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない団体であること。
- エ 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は再生手続を行っていない団体であること。
- オ 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。）、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）若しくは暴力団員とかかわりを持つ者（以下暴力団関係者という。）が経営を支配し、又は利用していると認められる団体でないこと。また、団体が、暴力団関係者に対して、金銭、物品、その他財産上の利益を与え若しくは暴力団関係者を使用し、又は団体関係者が暴力団員と密接な交際を有していないこと。

（2）複数の団体での共同申請

複数の団体での共同（以下「グループ」という。）による申請の場合は、次の点に留意すること。

- ① グループの名称を設定し、代表となる団体を選定すること。なお、代表団体及び構成員の変更は、原則として認めない。
- ② グループの構成員は、他のグループの構成員となり、又は単独で申請することはできない。

8 選定方法及び基準

（1）選定方法

指定管理者の選定については、その選定過程や手続の透明性・公正性を高めていくため、市民及び民間有識者等の委員で構成する指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、書類審査及びヒアリングにより総合的に審査・選定を行います。

ただし、申請者があっても、提案の内容が選定基準にそぐわない場合は、選定を行わない場合があります。

（2）選定基準

指定管理者の選定審査は、「審査項目及び審査基準」（別添6）に従い行います。

（3）候補者の決定及び通知

選定委員会による選定結果報告に基づき、指定管理者の候補者を決定し、応募団体に文書で通知します。また、中津市のホームページでも公表します。

（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します。

- ① 選定審査に対し不当な要求等を申し入れた場合
- ② 選定委員会委員に個別に接触した場合
- ③ 提出書類に虚偽又は不正があった場合
- ④ 募集要項に違反又は著しく逸脱した場合
- ⑤ 提出書類等の提出期限を経過してから提出書類が提出された場合
- ⑥ 提出書類提出後に事業計画の内容を変更した場合
- ⑦ その他不正な行為があった場合

(5) 再度の選定

指定管理者に指定されるまでの間に、当該候補者を指定管理者とすることができない事情が生じたときは、審査において次点となったものから順に候補者を決定できるものとします。

9 応募方法及び選定スケジュール

(1) 募集要項等の公開

募集要項等は令和7年7月15日（火）から、中津市ホームページに掲載します。

(2) 応募説明会（現地説明会）の開催

- ① 開催日時 令和7年8月1日（金） 午後1時30分から（2時間程度）
- ② 開催場所 三光支所 3階会議室
- ③ 説明内容 募集要項及び仕様書の説明、施設見学
- ④ 参加人数 1団体につき3人以内
- ⑤ 事前連絡 団体の名称及び代表者の氏名等をあらかじめ連絡すること。

※説明会の参加が応募の条件となります。

(3) 質問の受付及び回答

募集要項や仕様書等に関する質問は、次のとおり受け付けます。

- ① 受付期間 令和7年8月1日（金）～令和7年8月8日（金）
- ② 受付方法 質問がある場合、質問書（A4縦、横書き、その他様式自由。）をFAX又は電子メールで提出のこと。提出後、質問書が届いているか連絡すること。
質問に対する回答は、次のとおり行う。
- ③ 回答方法 FAX又は電子メール
- ④ 回答日時 令和7年8月12日（火）～令和7年8月19日（火）

(4) 応募書類の受付

指定管理者の指定を受けようとするため、申請する団体（以下「応募団体」という。）は、下記の書類を指定された期間中に提出してください。

- ① 指定申請書（中津市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則様式第1号）
グループ応募の場合、グループの構成を示す書類（A4縦、横書き）を併せて添付すること。

ア 指定を受けようとする公の施設の管理に関する事業計画書（様式別途）

※のご提案がある場合は併せて提示してください。

イ 指定を受けようとする公の施設の管理に関する収支計画書（様式別途）

※収支計画書に指定管理料の金額を提示してください。

ウ 申請の日の属する事業年度の前事業年度における貸借対照表、収支決算書その他団体の財務状況を明らかにする書類

エ 申請の日の属する事業年度の前事業年度における事業報告書その団体の業務内容を明らかにする書類

オ 定款、寄附行為、規約又はこれに類する書類

カ 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書

キ 労働者災害補償保険に加入していることを証する書類（従業員を雇用していない事業者は除く。）

ク 納税証明書（7 応募の資格等、(1) 応募の資格、(2) 応募者の制限、ウ にかかっている、

すべての税の未納がないことの証明書)

ケ グループにて申請を行う場合は、構成する各団体で上記ウからクとグループの協定書、代表者への委任状を提出すること。

コ その他市長が必要と認める書類

(5) 提出期間及び提出方法等

- ① 提出期間 令和7年8月20日(水)～令和7年8月28日(木)
- ② 提出時間 午前9時～正午、午後1時～午後5時
- ③ 提出場所 中津市三光支所 地域振興課 地域・観光・教育振興係
- ④ 提出部数 正本1部及び副本(写し)12部
- ⑤ 提出方法 持参

提出は上記方法に限り、郵送、FAX等による提出は不可とする。

(6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

選定委員会において、申請内容等についてプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。日時・場所等については別途通知します。

※令和7年9月17日(木)午後からを予定しています。

(7) 選定結果の通知

指定管理者の候補者の選定結果については、令和7年10月頃にすべての申請者に対して通知します。(最終的な指定の決定は下記10のとおり)

(8) 選定結果の公表

指定候補者を選定した審査の過程や審査結果等については、中津市ホームページで公表します。

(9) 応募に関する留意事項

① 重複提案の禁止

応募1団体(グループ)につき、事業計画書等の提出は1組とし、複数の提案はできない。

② 提案内容の変更禁止

提出期限後の提出書類の再提出及び差し替えによる提案内容の変更は、原則として認めない。

③ 費用負担

応募に必要な費用は、応募団体の負担とする。

④ 使用言語及び通貨単位

提出に使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とする。

⑤ 提出書類の取り扱い

提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。また、提出書類は選定等のために必要な範囲で複製を作成することがある。

⑥ グループ構成員の変更

グループ応募の場合、代表団体及び構成団体の変更は原則として認めない。

⑦ 提出書類の著作権

事業計画書等提出書類の著作権は、応募団体に帰属するものとする。ただし、中津市が指定管理者の決定の公表等において必要と認めるときは、当該提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

⑧ 提出書類の情報公開

提出された書類は、情報公開の請求によって開示することがある。

(10) 応募後に辞退を希望する場合は、辞退届（様式第11号）によるものとする。

10 指定管理者の指定及び協定に関する事項

(1) 候補者との仮協定の締結

中津市長と指定管理者の候補者は、指定管理者に指定されるまでの間は、仮協定を締結します。

(2) 指定管理者の指定

指定管理者の指定については、中津市議会の議決が必要なので、指定管理者の候補者について、令和7年12月中津市議会定例会に上程し、議会の議決が得られれば当該候補者は指定管理者に指定されることとなります。

(3) 協定の締結

指定管理者の指定を受けた団体は、市と協議の上で協定を締結していただきます。協定書は、全指定期間にわたり効力を有する「基本協定書」と、年度ごとに締結する「年度協定書」を作成します。各協定書に記載する主な事項は次のとおり予定しています。

① 基本協定書

ア 協定の目的

イ 指定期間

ウ 業務の範囲と実施条件に関する事項

エ 業務の実施に関する事項

オ 備品等の扱いに関する事項

カ 業務実施に係る市の確認事項

キ 指定管理委託料及び利用料金に関する事項

ク リスク分担に関する事項

ケ 指定期間満了に伴う取扱いに関する事項

コ 指定期間満了以前の指定の取消しに関する事項

サ その他管理業務の実施に当たって必要と認める事項

② 年度協定書

ア 当該年度の業務内容

イ 当該年度の指定管理料及びその支払方法

ウ その他必要と認める事項

(4) 協定後の留意事項

① 指定管理者の指定を受けた団体が、協定の締結までに地方自治法第244条の2第11項に規定する場合又は関係条例に違反した場合、その指定を取り消すことがある。

② 仮協定を締結し指定の議決後において、指定管理者の責めに帰すべき事由で協定を解除した場合は、中津市に賠償金を納入すること。なお、金額については中津市と指定管理候補者で協議する。

11 指定管理者の業務実施及び履行責任等に関する事項

(1) 事業報告書の作成及び提出

指定管理者は、毎年度の終了後50日以内に、八面山荘に関する事業報告書を作成し、中津市長に

提出すること。

(2) 業務報告の聴取等

中津市長は、指定管理者に対し、その管理する業務及び経理の状況に関し、定期的に報告を求め、業務等の実施状況を確認するため、実地に調査し、又は必要な指示をすることができるものとする。

(3) リスク分担

リスク分担の基本的な考え方は「リスク分担」(別添7)のとおりです。詳細については、指定管理者と本市で協議を行い、基本協定で定めるものとします。

(4) 損害賠償

指定管理者は、故意又は過失によりその管理する八面山荘の当該施設又は設備を損傷し、又は滅失したときは、それによって生じた損害を中津市に賠償しなければならない。

(5) 第三者への賠償

指定管理者の責めに帰すべき事由により施設利用者等第三者に損害が生じた場合、指定管理者はその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が中津市の責めに帰すべき事由又は双方の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

(6) 保険の付保

指定管理者は、その管理する業務の実施にあたり、自らのリスクに対して、適切な保険等に加入するものとする。

1 2 事業継続が困難となった場合等の措置

(1) 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、中津市長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する。

その場合において、指定管理者に損害が生じても、中津市はその賠償の責めを負わない。

なお、指定管理者の責めに帰すべき事由とは、

- ① 指定管理者の業務実施に際し不正行為があった場合
- ② 指定管理者が虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告を拒んだ場合
- ③ 協定の内容を履行せず、又はこれらに違反した場合

その他、指定管理者の責めに帰すべき事由により指定管理者から協定の締結解除の申出があった場合等を示している。

(2) 不可抗力等による場合

不可抗力が発生した場合、指定管理者は、不可抗力の影響を早期に除去するよう適切に措置しなければならないが、不可抗力その他中津市又は指定管理者の責めに帰する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、業務継続の可否について、中津市と協議することができるものとする。

協議の結果、やむをえないと判断された場合、中津市長は指定の取消しを行うものとする。

(3) 管理業務の水準が低下した場合の措置

定期的に実地検査等を行い、指定管理者の業務が仕様書に規定した内容や水準を満たしていないと判断した場合、是正や改善等必要な指示を行い、指示に従わないときその他管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指示を取り消し、又は期間を定めて管理業務の停止を命ずることがある。

1 3 その他

(1) 業務の引継ぎ

指定管理者は、協定発効までの間、指定管理に係る必要書類の作成、各種印刷物の作成、業務の引継ぎ、研修等を行うものとし、その経費負担は別途協議して取り決めるものとする。また、指定の終了に際しては、中津市又は次期指定管理者に対し円滑に業務の引継ぎを行うものとする。

(2) 原状回復義務

指定管理者は、指定が終了したときは八面山荘の当該施設又は設備を速やかに原状に回復しなければならない。

(3) 個人情報の取扱い

指定管理者は、中津市個人情報保護条例を遵守し、個人情報が適切に保護されるよう必要な措置を講じなければならない。

(4) その他業務の実施条件等

その他業務の実施条件、業務の実施、緊急時の対応、指定管理委託料及び利用料金、指定又は指定の取消し等に係る具体的な取扱いや細目的な取決めについては、協定で定めるものとする。

1 4 問い合わせ先

住 所 〒871-0192 中津市三光原口 644 番地 7
担当部署 中津市三光支所 地域振興課
電 話 0979-43-2050
F A X 0979-43-2737
E-mail sk-chiiki@g.city-nakatsu.jp