

恵那市大正村明智の森宿泊施設等
指定管理者募集要項

令和7年7月

恵那市 商工観光部 観光交流課

[目次]

1	指定管理者公募の趣旨	P 1
2	施設の設置目的	P 1
3	施設の概要	P 1
4	施設の管理に関する運営方針	P 1
5	管理の基準	P 1
6	指定管理者が行う業務の内容	P 1
7	管理運営業務に関し、指定管理者が責任を分担する範囲等	P 2
8	備品と取扱いについて	P 3
9	指定管理料について	P 3
10	指定管理者の指定の予定期間	P 4
11	応募資格等	P 4
12	指定管理者の公募に関するスケジュール	P 5
13	応募者説明会・現地見学会の申込み	P 5
14	質問の受付と回答	P 5
15	申請書の提出	P 6
16	指定管理者の選定	P 6
17	協定の締結	P 8
18	指定の取消し等	P 8
19	団体における変更等への対応	P 8
20	原状回復義務	P 9
21	業務の引継ぎ	P 9
22	問合せ先	P 9

1 指定管理者公募の趣旨

平成 15 年 6 月に地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）の一部が改正され、公の施設の管理について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、市民サービスの向上と経費の縮減等を図ることを目的として指定管理者制度が創設されたことから、恵那市大正村明智の森宿泊施設等（大正村コテージこもれび、以下「こもれび」という。）では平成 18 年度より指定管理者制度を導入しています。

恵那市大正村明智の森宿泊施設等条例（平成 16 年条例第 158 号。以下「条例」という。）第 3 条の規定により、恵那市（以下「市」という。）は指定管理者を次のとおり公募します。

2 施設の設置目的

こもれびは、健全な野外レクリエーション活動と宿泊及び研修の場を確保し、豊かな自然の中で市民の健康の増進と来訪者との交流活動を推進し、地域の活性化と福祉向上に資することを目的として設置されました。

3 施設の概要

(1) 名称 大正村コテージこもれび

(2) 所在地 岐阜県恵那市明智町 271 番地 18

(3) 施設概要

ア 構造	管理棟 1 棟	木造平屋建コロニアル葺	179.30 m ²
	A 棟 5 棟	木造平屋建コロニアル葺	48.03 m ²
	B 棟 2 棟	木造二階建コロニアル葺	71.22 m ²
イ 敷地面積	7,350 m ²		
ウ 延床面積	561.89 m ²		
エ 施設内容	宿泊施設		

4 施設の管理に関する運営方針

(1) 平等な利用の確保を図ること

(2) 利用者に対するサービスの向上を図ること

(3) 施設の良い維持管理を図ること

5 管理の基準

(1) 条例等関係法令の遵守

施設の管理運営に際しては、地方自治法及び同施行令、条例、恵那市公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例（平成 17 年条例第 5 号）及び同施行規則（平成 17 年規則第 1 号）並びに関係法令に精通し、これを遵守すること。

また、恵那市情報公開条例（平成 16 年条例第 14 号）及び同施行規則（平成 16 年規則第 22 号）並びに恵那市個人情報保護条例（平成 16 年条例第 15 号）に基づき、当該施設の運営管理に関する情報公開を行うために必要な措置を講じるよう努めること。

6 指定管理者が行う業務の内容（詳細は仕様書を参照）

(1) 指定管理者が実施しなければならない業務

①利用の許可に関すること

②施設及び設備の維持管理に関すること

③利用料金に関すること

④利用者の安全の確保に関すること

⑤個人情報保護に関すること

⑥業務計画に関すること

⑦業務報告に関すること

- ⑧管理運営のための体制の整備に関すること
- ⑨その他管理運営に関し必要な業務
- (2) 自主事業の運営に関すること
 - ①自主計画の運営に関すること
 - ②利用者のニーズに係る有効な調査を実施し、事業の計画及び実施に反映すること
 - ③事業の対象者は、年齢層等を考慮したものであること
 - ④料金設定が著しく高額とならないこと

7 管理運營業務に関し、指定管理者が責任を分担する範囲等

(1) 責任分担について市と指定管理者により協議を行う事項

指定管理者が善良なる管理者としての注意をもって管理していたにもかかわらず発生した不可効力等により、損害・損失や運営費の増加が生じた場合は、その分担のあり方について協議する。

また、予想しえない事由で施設運営の中止等を行ったことで、管理運營業務が必要でないとし市が判断した場合においては、指定管理料の一部又は全部を返還していただく場合があります。

責任の所在が不明確になりやすいリスクについて、その基本的考え方は下記のとおりとします。

項目	内容	責任分担	
		市	指定管理者
法令等の変更	直接管理運営に関係するもの	○	
	上記以外の場合		○
事業の中止・延期	市の指示に基づき事業を中止・延期し、損害が発生したもの	○	
	上記以外の場合		○
許認可の遅延	事業の実施に必要な許認可取得の遅延・失効など（市が取得するもの）	○	
	上記以外の場合		○
性能	協定書に定めた要求水準不適合		○
セキュリティ	施設の管理・警備の不備によるもの		○
	情報の管理及び保護に関するもの		○
運営費の上昇	急激な物価上昇等、特殊な事由が認められるもの	○	
	上記以外の場合		○
施設・設備の損傷	市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る場合		○
	市及び指定管理者の責めに帰することのできない事由による修繕	○	
施設利用者への損害	市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る場合		○
周辺住民への損害	市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る場合		○
不可抗力への対応	自然災害等により、業務を変更、中止又は延期する場合	協議事項	
債務不履行	市に協定内容の不履行がある場合	○	

	指定管理者に業務及び協定内容の不履行がある場合		○
業務引継ぎの費用	業務の引継ぎにかかる経費		○

(2) 損害賠償責任

ア 指定管理者の故意又は過失により、市又は第三者に損害を与えた場合、原則として指定管理者が損害賠償責任を負う。

イ アにより発生した損害について、市が第三者に対し賠償を行った場合は、市は当該賠償額及び賠償に伴い発生した費用を指定管理者に対して求償できるものとする。

(3) 保険への加入

指定管理者は上記に定める自らのリスクに対応して、適切な範囲で損害賠償責任保険等に加えるなど、損害賠償責任等の履行確保のための措置を講じること。

(4) その他の費用負担

選定手続きを経て選定された団体が指定の議決を得られなかった場合や、候補者が指定を受けた後、当該団体の事情により、指定期間の開始日までに施設の管理運営ができなくなった場合においては、準備のために支出した費用等について、市は補償しないものとします。

8 備品と取扱いについて

(1) 本施設に設置されている市所有の備品については、無償で指定管理者に貸し付けられ、使用できる。また、同備品は廃棄されたものを除き、指定管理期間満了時に返還する。

(2) 指定管理者が自ら購入・搬入した備品については、指定管理者の所有とし、その都度市に報告すること。

9 指定管理料について

(1) 基本的事項

利用料金制を採用しているため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を自らの収入として収納し、管理運営に要する費用に充てるものとします。

(2) 指定管理料の支払い及び指定管理料

市は、施設の管理運営に要する経費について、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）毎に予算の範囲内で指定管理者に支払います。

具体的な金額は、公募時に提案していただいた収支計算書の金額に基づき、指定管理者と市が協議した上で、毎年度締結する「年度協定書」において定めるものとします。

なお、市が指定期間中に支払う各年度の指定管理料の上限額は、下表のとおりです。

応募にあたり、収支計算書における各年度の指定管理料は、下表の指定管理料上限額を下回る額での提案を求めます。

年 度	指定管理料上限額 (消費税及び地方消費税相当額を含む)	備 考
令和8年度	1,000 千円	
令和9年度	1,000 千円	
令和10年度	1,000 千円	
令和11年度	1,000 千円	
令和12年度	1,000 千円	

※実際に支払われる指定管理料は、指定管理者が応募時に提示した額ではなく、これを上限として指定管理者と市が協議した上で、毎年度の予算編成において確定します。(年度によっては指定管理者の提示金額に満たない場合があります。)

(3) 管理経費及び管理口座

管理運営にかかる指定管理者の経費は、団体本体の会計とは別の口座で管理してください。

(4) 指定管理者の収入

施設利用料、年度毎に支払われる指定管理料

(5) 指定管理者の経費

ア 人件費

イ 事務費

ウ 施設管理費

エ 定期的な設備保全費

オ 事務機器借上げ料、清掃用品借上げ料、テレビ受信料など

カ 原材料費

(6) 修繕費について

20万円（消費税及び地方消費税相当額を含む）以上の修繕費は市の経費とします。

(7) 指定管理料の変更、返還

指定期間中に、事業計画の変更、自然災害等の発生、賃金・物価水準の大幅な変動その他やむを得ない事由により当初合意された指定管理料を見直す必要があると認められる場合は、協議の上、これを変更できるものとします。

また、事業の縮小、業務の不履行、指定取り消し等があった場合は、指定管理料の全部又は一部を返還することとします。

10 指定管理者の指定の予定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間

11 応募資格等

(1) 応募資格

恵那市内に事務所又は事業所を有する法人、その他の団体であること。法人その他の団体が複数の団体により構成されるグループである場合は、次の事項に留意してください。

ア 構成団体となるすべての団体が下記(2)に定める資格要件を満たすこと。

イ グループの名称を設定し、代表となる法人、団体を明記すること。

ウ 協定の締結にあたっては、グループの構成団体すべてを協定当事者とし、協定に関する責任はグループの構成員すべてが負うこと。

エ グループの構成員は、他のグループの構成員となり、あるいは単独で申請することはできない。

オ グループの代表となる法人・団体及び構成団体の変更は原則として認めない。

(2) 資格要件

ア 破産者で復権を得ない者でないこと。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号の規定のいずれかに該当する事実があった後3年を経過しない者でないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされていないこと。

エ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていないこと。

オ 申請の日において、恵那市から指名停止措置を受けていないこと。

カ 市町村民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

キ 地方自治法（昭和22年法律第67号）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の取消処分を受けてから2年を経過しない者でないこと。

ク 労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働関係法令の違反により公訴、送検又は命令等の行政処分（是正勧告等の行政指導を除く。）を受けてから1年を経過しない者でないこと。

ケ 恵那市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱（平成23年告示第1号）

に基づく排除措置の対象となる個人又は法人等でないこと。

※なお、暴力団関係事業者であるかどうかを岐阜県警察本部に照会します。また、指定管理者に指定された後に、排除措置の対象となる個人又は法人等であることが判明し、岐阜県警察本部より排除要請があった場合は、原則として指定の取消を行います。

12 指定管理者の公募に関するスケジュール

(1) 募集要項等の公表・配布	令和7年 7月24日(木)～令和7年 9月9日(火)
(2) 応募者説明会・現地見学会の開催	令和7年 8月26日(火)
(3) 募集に関する質問の受付	令和7年 8月26日(火)～令和7年 8月28日(木)
(4) 募集に関する質問の回答	令和7年 9月1日(月)～令和7年 9月2日(火)
(5) 申請書受付期間	令和7年 9月3日(水)～令和7年 9月9日(火)
(6) 第一次審査(資格審査)	令和7年 9月10日(水)～令和7年 9月11日(木)
(7) 第一次審査結果通知	令和7年 9月12日(金)
(8) 第二次審査(提案内容等の審査)	令和7年 9月16日(火)～令和7年 9月19日(金)
(9) 選定結果の通知・公表	令和7年10月20日(月)～令和7年10月24日(金)
(10) 仮協定の締結	令和7年10月20日(月)～令和7年10月24日(金)
(11) 指定管理者の指定	令和7年12月下旬
(12) 指定の通知	令和8年 1月上旬
(13) 基本協定の締結	令和8年 4月1日(水)
(14) 事務引継ぎ等	令和8年 1月上旬～3月下旬
(15) 年度協定の締結、指定管理開始	令和8年 4月1日(水)

13 応募者説明会・現地見学会の申込み

募集要項等に関する説明会及び現地見学会を行います。本施設の指定管理に応募される方は、必ず出席してください。

(1) 説明会

日時：令和7年8月26日(火) 14:00

会場：大正村コテージこもれび

(2) 現地見学会

日時：令和7年8月26日(火) 14:00

会場：大正村コテージこもれび

(3) 参加申込

説明会及び現地説明会参加申込書(様式第1号)により、FAXもしくは電子メールにて申込みください。

申込書提出先 〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目1番地1

恵那市役所商工観光部観光交流課(担当：長谷川)

FAX : 0573-26-2861

電子メール：kankokoryu@city.ena.lg.jp

提出期間 令和7年7月24日(木)～令和7年8月22日(金)

受付時間 午前8時30分から午後5時まで

14 質問の受付と回答

募集要項等の内容に関する質問を質問書(様式第5号)により以下のとおり受け付けます。

受付期間：令和7年8月26日(火)～令和7年8月28日(木)

受付時間：午前8時30分から午後5時まで

提出先：〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目1番地1

恵那市役所商工観光部観光交流課(担当：長谷川)

FAX : 0573-26-2861

電子メール : kankokoryu@city.ena.lg.jp

提出方法 : FAX または電子メール

※質問に対する回答は、応募者（質問者及び応募説明会・施設見学会参加団体）全てに対し FAX または電子メールで行います。

15 申請書の提出

(1) 申請書を以下のとおり受け付けます。

受付期間 : 令和7年9月3日(水)～令和7年9月9日(火)

受付時間 : 午前8時30分から午後5時まで

提出先 : 〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目1番地1

恵那市役所商工観光部観光交流課(担当:長谷川)

提出方法 : 持参または郵送(郵送の場合は、締切までに必着とする。)

(2) 提出書類

ア 指定管理者指定申請書(様式第2号)

イ 法人等の概要

①定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類、法人にあつては、当該法人の登記簿謄本

②代表者の住民票抄本

③財産目録、貸借対照表、事業報告書、損益計算書

④本店等所在地の市町村民税、消費税及び地方消費税の納税証明書

⑤その他必要な事項に係る書類

ウ 恵那市大正村明智の森宿泊施設事業計画書(様式第3号)

エ 収支計算書(様式第4号)

オ 同種・類似施設の管理運営実績に係る書類

申請書類は、原則A4サイズ縦長、横書きとする。

(3) 提出部数

正本1部、副本6部

16 指定管理者の選定

(1) 選定の流れ

恵那市大正村明智の森宿泊施設等指定管理者審査委員会(以下、審査委員会という。)を設置し、申請された書類の審査により、指定管理者候補者を選定します。選定は、第一次審査、第二次審査の2段階方式とし、募集要項及び仕様書が求める水準を満たしており、財務分析した評価が著しく低くなく、候補者となることができる最低ライン(最低基準点)以上の得点を得た団体の中から選定します。

選定結果は、審査委員会による指定管理者候補者選定後、「恵那市公の施設管理者選定委員会設置規定」に基づき、指定管理者候補者として最終的な判断をした後、応募者全員に対して文書にて通知し、市公式ウェブサイトへの掲載等により公表します。また、恵那市議会の議決により、指定管理者の指定が行われた後には、告示し、市公式ウェブサイトにてその旨を公表します。

指定管理者は市と細目協議の上、恵那市議会にて予算の議決がなされた後に、管理に関する協定を締結するものとします。

(2) 次点交渉権者との交渉

候補者は、市との優先交渉権を有するが、交渉の過程において協議が成立しない場合、その他候補者が指定管理者として管理運営を行うことが困難となる事情が生じた場合は、原則として、市は、次点候補者と協議し、当該次点候補者を候補者とする事ができるものとします。

(3) 選定方法

ア 第一次審査

資格審査（担当課にて実施）

募集要項及び仕様書で求める要件を満たしているなど、提出書類に不備がないことを確認します。

イ 第二次審査

第一次審査を通過した申請者について、書類審査及びプレゼンテーションにより、審査委員会にて、指定管理者候補者を選定します。プレゼンテーションは各 15 分程度（パワーポイント等使用可）を予定しています。詳しくは後日ご連絡します。

開催日：令和 7 年 9 月 16 日（火）～令和 7 年 9 月 19 日（金）

審査基準：提出された申請書類及びヒアリングの内容について、以下に示す審査項目により点数化し、選定委員の合計得点平均の高い団体を指定管理者候補者としします。また、平均点が最低基準点に満たない場合、指定管理候補者は再度市と協議した後、指定管理者として確定します。

評価項目	審査対象書類	評価内容	配点
利用者の平等な利用の確保	事業計画書	・利用者の平等な利用が図られる計画となっているか	10
団体運営方針	事業計画書 定款又は寄付行為	・施設の設置目的に合致した運営方針となっているか ・設置目的の達成のための事業計画は優れているか	20
指定管理料	事業計画書 収支計算書	・要項 9（1）の上限額を下回っているか ・最低提案価格を最高評価とします	20
利用者のサービス向上	事業計画書	・利用者へのサービス向上への取組みは十分であるか ・事業の内容は利用者に対し効果的であるか ・自主事業の内容は適切か	20
適正かつ確実な管理運営	事業計画書	・危機管理対策は適切かつ十分か ・個人情報保護対策は万全か	20
安定的な経営基盤の状況	財産目録 貸借対照表 損益計算書	・経営基盤が安定しており、計画に沿った管理運営能力を有しているか	10
合計			100

※最低基準点は 60 点とします。

(4) 留意事項

ア 次の事項に該当する場合は、無効又は失格となることがあります。

- ① 申請書の提出方法、提出先及び提出期限などが守られなかったとき。
- ② 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- ③ 申請者が記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
- ④ 虚偽の内容が記載されているもの。
- ⑤ 本市職員並びに本件関係者に対して、本件提案についての接触の事実が認められたとき。

イ 重複申請の禁止

申請 1 団体（グループ）につき 1 申請とし、複数の申請はできないものとする。

ウ 申請内容変更の禁止

提出された書類の内容を変更することはできないものとする。

エ 申請書類の取扱い

事業計画書等の著作権は、申請者に帰属します。ただし、市は指定管理者の決定の公表等に必要な場合には、事業計画書等の内容が無償で使用できるものとする。

オ 申請の辞退

申請書類提出後に辞退する際には、辞退届（様式任意）を提出すること。

カ 費用負担

申請に要する経費等はすべて申請者の負担とする。

キ 情報公開

申請書類は、情報公開の請求により開示することがあります。

17 協定の締結

(1) 仮協定の締結

市は、指定管理者候補者選定後、その団体と仮協定を締結します。

(2) 指定管理者の指定

仮協定締結後、恵那市議会定例会の議決を経て、市は指定管理者候補者を指定管理者として指定します。

なお、恵那市議会が議決しなかった場合又は否決した場合においても、応募者が指定管理業務を実施するために支出した費用については、一切補償しません。

(3) 基本協定・年度協定の締結

恵那市議会において指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議により基本協定及び年度協定を締結します。

ア 基本協定

指定期間の全期間にわたる管理業務実施にあたっての基本的事項を協議によって定め、協定を締結します。

イ 年度協定

指定管理料の額、その他指定期間中の各年度における詳細事項を協議によって定め、年度ごとに協定を締結します。

18 指定の取消し等

市は、次のいずれかに該当する場合には、指定管理者の指定を取消し、又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。また、指定を取消された指定管理者は、指定管理料の全部又は一部を返還しなければなりません。

(1) 指定管理者が、条例、規則、協定書及び関係法令に違反したとき

(2) 指定管理者が正当な理由なく事業を履行しないとき、又は指定期間中に履行する見込みがないと委員会が判断したとき

(3) 指定管理者が事業の履行にあたり市の指示に従わず、又はその職務の執行を妨げたとき

(4) 「恵那市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱」に基づく排除措置要請があったとき

(5) 指定管理者の経営状況の悪化等により管理業務を継続することが不可能又は著しく困難と判断されるとき

(6) 当該施設を公の施設として廃止するとき

(7) その他市が当該指定管理者による管理を継続することが適当でないとするとき

19 団体における変更等への対応

指定管理者の団体固有の事由に基づく変更等への対応は以下のとおりとします。

(1) 団体の名称変更

団体の名称が変更される場合は、その旨を告示します。

(2) 団体の法人格変更（法人格変更は、法人格取得も含む。以下同じ。）

団体の法人格が変更される場合は、原則として恵那市議会の議決を経た上で再度指定を行う。ただし、団体が公益法人化する場合や存続団体として他団体と統合する場合で、指定の根拠となる事項（団体の特性や経営基盤、構成する人員、事業計画など）及び施設の管理運営体制に変更がなく、法人としての同一性を持って存続する場合はこの限りではありません。

20 原状回復義務

指定管理者が施設・設備の原形を変更した場合は、指定期間終了時又は、指定取消し時に、指定管理者の費用負担により原状に回復して引き継ぐこと。ただし、原状に回復することにより管理運営上不都合が生じる場合、又は、原状に回復する必要がないと市が判断した場合は、これによらないこともできるものとします。

21 業務の引継ぎ（次期以降も指定管理者制度を継続する場合）

- (1) 指定管理者は、次期指定管理者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう、市が必要と認める引継ぎ業務を実施すること。
- (2) 次期指定管理者の選定にあたり、市の求めに応じて現地説明、資料の提供等、必要な協力を行うこと。
- (3) 引継ぎに要する経費は、原則として、現指定管理者の負担とする。

22 問合せ先

〒509-7292 岐阜県恵那市長島町正家一丁目1番地1
恵那市役所商工観光部観光交流課（担当：長谷川）
電話：0573-26-2111
FAX：0573-26-2861
電子メール：kankokoryu@city.ena.lg.jp