

湖西市複合運動施設 アメニティプラザ 指定管理者募集要項

湖西市複合運動施設（以下「本施設」という。）は、健康づくりと福祉の向上を図るために設置された施設であり、湖西市では本施設の管理にあたり、民間事業者の持つ能力を活用することにより、住民サービスの向上と管理経費の節減を目指し、管理・運営を行うことができる指定管理者を募集する。

1. 対象施設の名称及び所在地並びに施設概要等

名称	湖西市複合運動施設（通称 アメニティプラザ）
所在地	湖西市吉美 3 2 9 4 番地の 4 8
連絡先	TEL：053-573-0777 FAX：053-577-5551
施設概要	鉄筋コンクリート造 2階建て 建築面積 10,352.02 m ² 延床面積 13,362.43 m ² 敷地面積 29,525.00 m ²
開業年月日	平成 1 2 年 8 月 1 日
年間入館者数	令和 6 年度 278,771 人 令和 5 年度 241,566 人（10 月～2 月 プール・浴室改修のため利用停止） 令和 4 年度 266,408 人 令和 3 年度 231,256 人（4 月～5 月 コロナ感染症対策のため臨時休館）
施設内容（1 階部） （注）★印は有料施設	★温水レジャープール ・流水プール ・2.5m プール 5 コース ・造波プール ・子供プール ・ウォータースライダー 2 基 ・ジャグジー 2 基 ・採暖室 1 室 ・指導員室 1 室 ・救護室 1 室 ・男女別更衣室（トイレ、シャワー、着替え室、洗面台、ロッカー） ロッカー数（男子 3 5 2 個・女子 3 6 0 個） ・身障者更衣室 2 室 ・指導員更衣室 2 室 ★メインアリーナ 床面積 2,033.61 m² ・バスケットボール 2 面、バレーボール 3 面 ・ステージ（12m×5.6m 折り畳み収納） ・観客席 1 F 移動椅子 576 席、2 F 固定席 625 席、車椅子用席 12 席 ★サブアリーナ 床面積 961.40 m² ・バスケットボール 1 面、バレーボール 2 面 ★会議室（1） 62.49 m² 会議室（2） 70.10 m² ※事務室 93.47 m² ※男女別更衣室（シャワー、着替え室、洗面台、ロッカー各 2 0 0） ※トイレ（男女別）2 箇所

	※身障者用トイレ 2 箇所 ※エレベーター 1 台 ※非常用自家発電設備
施設内容（2 階部）	★トレーニングルーム 191.54 m ² ・有酸素系、無酸素系トレーニングマシン各種 ★浴室（男女別） ・気泡風呂 水風呂 サウナ 洗い場 7 箇所 ・脱衣室（洗面、トイレ、ロッカー 24 個） ★スタジオ 135.87 m ² ※ランニングコース（メインアリーナ観客席外周一周約 200 m） ※和室・ラウンジ 225.86 m ² ※トイレ（男女別） 2 箇所 ※身障者用トイレ 3 箇所
消防設備	・自動火災報知設備 受信機 1 発信機 30 表示灯 30 煙感知器 208 作動式スポット型感知器 208 定温式スポット型感知器 68 ガス漏れ検知器 2 火災通報装置 1 ・誘導灯設備 誘導灯 101 ・非常放送設備 増幅器操作部 1 遠隔操作盤 1 スピーカー 164 カットリレー 7 ・防排煙設備 防火戸用自動解錠装置 7 防火シャッター自動解錠装置 11 防煙垂れ壁用自動解錠装置 15 ・スプリンクラー設備 消火ポンプユニット 1 ポンプ起動盤 1 閉鎖型スプリンクラーヘッド 72℃ 579 閉鎖型スプリンクラーヘッド 132℃ 1 流水検知装置 2 スプリンクラー警報盤 1 補助散水栓 29 双口送水口 1 ・採水設備 採水口 1 採水口制御盤 1 採水口バルブスイッチ 1 ・消火設備 10 型 ABC 粉末消火器 53 50 型粉末消火器 1
屋外施設	・里山（集会所を含む）管理面積 28,500 m ² ・駐車場 乗用車 195 台（舗装）209 台（未舗装）バス 4 台（舗装） ・駐輪場 2 箇所 ・受水槽 150 m ³ ・合併処理浄化槽 1,050 人槽（接触ばっ気方式＋三次処理）
現行の運営体制	指定管理者 コナミスポーツ・東海ビル管理グループ
休館日	毎週木曜日（祝日にあたるときはその翌日） 但し、7 月 20 日から 8 月 31 日を除く。 年末年始（12 月 29 日から 1 月 5 日まで）
利用時間	開館時間は、午前 9 時から午後 9 時まで 浴室 10:00～21:00 その他施設 9:00～21:00

2. 指定管理者が行う管理運営基準

指定管理者は、以下の項目に留意するとともに、湖西市複合運動施設条例及び同施行規則をはじめ、関係する法令等を遵守し、施設の設置目的に沿った管理及び運営に努めるものとする。

なお、管理運営の基準に関する細目事項は、協議のうえ協定を定める。

(1) 開館時間、休館日及び利用制限ならびに利用許可

指定管理者は、湖西市複合運動施設条例及び同施行規則に従うものとする。

なお、指定管理者は、市長の承認を得て、開館時間及び休館日の変更ならびに臨時の休館日を定めることができるものとする。

(2) 個人情報の保護

指定管理者は、個人情報の適正な管理にあたり、湖西市個人情報保護条例を遵守するものとする。

(3) 情報の公開

指定管理者は、湖西市情報公開条例を遵守し、情報の公開を行うものとする。

3. 指定管理者が行う業務の内容

指定管理者が行う業務は、次に掲げるとおりとする。

ただし、行政財産の目的外使用許可、審査請求に対する裁決等、法令により市長のみの権限に属する事務に係る業務については除く。

(1) 利用の許可等に関する業務

(2) 利用料金の徴収等に関する業務

(3) 施設、設備、備品等の維持管理及び修繕に関する業務

(4) 浴室の公衆浴場法に関する業務

(5) 総務に関する業務

(6) 施設利用者の利便向上に資する業務

(7) 緊急時の対応に関する業務

(8) 事業計画及び事業報告に関する業務

(9) 自己評価に関する業務

(10) 市及び市の関係機関（スポーツ協会・文化協会等）の実施事業に対し、協力する業務

(11) その他、各施設の管理運営に市長が必要と認める業務

4. 指定管理者の指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

5. 利用料金制

本施設は利用料金制を適用することとし、利用料金及び事業収入は、指定管理者の収入とする。

なお、利用料金は、湖西市複合運動施設条例及び同施行規則に定める金額の範囲内で、市長の承認を得た金額とする。

6. 自主事業

自主事業とは、施設の設置目的に沿って指定管理者が指定管理業務と区別して独自に企画して行う事業をいう。指定管理者は生涯スポーツ、競技スポーツの普及振興を図るとともに施設を有効活用するた

め、次の事項に留意し、その内容を事業計画書により提案を求める。

なお、実施にあたっては事前に市長の承認が必要となる。

(1) 自主事業の実施により収入を得た場合、その収入は指定管理者の収入とする。

(2) 自主事業の実施に要する経費は指定管理料には含まれない。

7. 経理に関する事項

(1) 費用負担

本施設の管理運営業務にかかる経費は、市が指定管理者と締結する協定書に基づいた金額を指定管理者に支払う。指定管理者は、個々の経費の支出を行うものとする。

ただし、市が直接行う業務に関わる経費や協定書で定める経費は、市が負担するものとする。

(2) 管理運営経費

本施設の管理運営経費は、施設の当該年度の維持管理費及び運営費から、当該年度の施設運営収入を減じた額を基本として、事業者から提案のあった金額を基に、毎年度（4月1日から翌年3月31日まで）業務を開始するまでに、市と指定管理者で事業条件等を協議のうえ、予算の範囲内で決定するものとする。

管理運営経費は、原則として毎月ごとに支払うこととするが、毎月ごとの支払い金額は、資金計画に応じた金額で支払うものとし、時期や方法の詳細については別に締結する年度協定書に定めるものとする。

経費及び収入は、指定管理業務専用の口座を設けて、その口座で管理するものとする。その管理が難しい場合には、本指定管理の実施に係る収入・支出を適正に管理するため、独立した帳票等を作成し厳正な運用を図るものとする。

なお、管理運営経費の上限額は、以下のとおりとする。

令和8年度 175,000,000円（消費税を含む）

令和9年度 175,000,000円（消費税を含む）

令和10年度 175,000,000円（消費税を含む）

令和11年度 175,000,000円（消費税を含む）

令和12年度 175,000,000円（消費税を含む）

また、管理運営経費は次に掲げる経費を含むものとする。

ア 修繕費及び備品購入費

市は、経常的な修繕費及び更新するための備品購入費の額として、1,500万円（1ヵ年分／税込）を指定管理料に見込むものとし、1件当たり200万円（税込）以上の修繕又は1件当たり100万円（税込）以上の備品購入は、市の負担において対応するものとする。

また、不足又は余剰があった場合は各年度ごとに精算するものとする。

なお、指定管理者の管理上の瑕疵により修繕する場合は、金額に係わらず、指定管理者の経費負担で実施するものとする。

イ 防犯カメラ機器更新に係るリース料

施設内の防犯カメラ機器の更新を指定管理者の経費負担で実施するものとする。

ウ 人件費

人件費の変動について、別添資料（現地説明会にて配布）に示す賃金水準の基準としている値の変動率に応じて管理運営経費を変更するものとする。

8. 業務の再委託

包括的な再委託については不可とする。

個別業務の再委託については、市と事前に協議し、承認を得るものとする。

9. 応募資格等に関する事項

応募者は、法人又はその他の団体（以下「団体等」という。）、若しくは事業グループ（2団体以上で構成する共同事業体をいう。以下「グループ」という。）とし、個人での応募は受け付けない。グループで応募する場合は、グループを代表する団体等を定め、（共同事業体協定書類委任状様式3号）を市へ提出するものとする。

ただし、単独で応募した団体等はグループ応募の構成団体と兼ねることはできない。

また、複数のグループにおいて同時に構成団体となることはできない。

(1) 応募資格

ア 国・県及び市から指名停止処分を受けていないこと。

イ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。

ウ 最近3年間、市税・地方税及び国税を滞納していないこと。

エ 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立てをしていないこと。または、民事再生法に基づく再生手続きの開始申し立てをしていないこと。

オ 次に掲げる施設の管理運営実績があり、安全かつ円滑に指定管理対象施設を管理運営できる団体等

① 年間利用者10万人以上の施設

② 屋内流水プール・造波プール・ウォータースライダー等を備えた施設

③ 浴室を備えた施設

カ 本施設を指定期間中は、安定的に管理することが可能なノウハウ・実施体制・経営基盤が確保されていること。

キ 宗教活動または政治活動を目的とする団体等でないこと。

ク 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に掲げる指定暴力団またはその構成員でないこと。

ケ 個人でないこと。

コ 現地説明会に参加していること。（グループで応募の場合は、グループを構成するすべての団体が現地説明会に参加していること。）

10. 公募に関する事項

指定管理者の公募及び選定スケジュールは以下のとおりとする。

(1) 公募の周知及び募集要項等の公表

指定管理者の公募については、湖西市ウェブサイトにも募集要項及び業務仕様書を掲載し周知を図る。

(2) 設計図書の閲覧

設計図書は、申請書類の提出締切までの間、本施設において閲覧することができるものとする。ただし、閲覧を希望する場合、事前にスポーツ・生涯学習課に連絡して了承を得ること。

閲覧可能時間は、午前9時から午後5時までとする。

(3) 現地説明会

募集要項等に関する当該施設の説明会を以下のとおり行う。

説明会当日は、募集要項、業務仕様書、応募様式等は配布しないので、湖西市ウェブサイトから資料を印刷のうえ、持参すること。

日 時 令和7年8月19日（火）午後2時から3時30分まで（予定）

集合場所 湖西市複合運動施設アメニティプラザ第1会議室

参加人数 各団体2名以内

参加申込 **説明会に出席しない団体は申請することができないので**、現地説明会参加申込書（様式第19号）を必ずスポーツ・生涯学習課へFax（053-576-1237）またはEメール（sports@city.kosai.lg.jp）にて8月15日（金）午後1時までに申し込むこと。

(4) 公募に関する質問書の受付及び回答

募集要項等の内容に関する質問書（様式第20号）を次のとおり受け付ける。

受付期間 令和7年8月21日（木）午前9時から8月28日（木）午後5時まで

提出場所 スポーツ・生涯学習課（湖西市民活動センター内）※土曜日、日曜日、祝日休館

提出方法 質問書は、Eメール（sports@city.kosai.lg.jp）にて提出すること。

質問回答 質問による回答は、令和7年9月11日（木）までに全応募者にEメールで回答する。

(5) 申請書類提出の締切日

締 切 日 令和7年9月25日（木）午後5時まで

※説明会に出席しない団体は申請することができない。

(6) プロポーザル（プレゼンテーション）の開催

開催予定 令和7年10月下旬～11月上旬（会場 未定）

(7) 審査、結果通知及び公表

優先交渉権者を選定するとともに、次点候補者を決定する。

審査結果は、応募者に書面で通知するとともに、市ウェブサイトへ掲載公表する。

公表予定日 令和7年11月下旬

(8) 仮協定の締結

市は、優先交渉権者との協議を踏まえ、指定管理候補者として仮協定を締結する。

(9) 指定管理者の指定

湖西市議会の議決を経て、指定管理者として正式に指定する。

議決予定日 令和7年12月下旬

(10) 指定管理者との協定締結

締結予定日 令和8年3月

11. 提出書類及び受付

(1) 申請時に以下の書類を提出すること。

ア 指定管理者指定申請書（様式第1号）

グループの応募の場合は、共同事業体協定書兼委任状（様式第3号）及び共同事業体連絡一覧（任意の様式で可）も提出すること。

イ 事業者に関する書類

① 団体の概要（様式第2号）

② 宣誓書（様式第4号）

- ③ 定款、寄付行為、規則その他これらに類する書類
- ④ 申請書を提出する日の属する事業年度の事業計画書又はこれに類する書類及び過去3年間の事業報告書
- ⑤ 法人又は事業グループの法人にあつては
 - (a) 当該法人の登記簿謄本（現在事項全部証明書）
 - (b) 法人税納税証明書及び消費税等納税証明書（その3の3：未納がないことの証明）
 - (c) 当該法人の決算書（貸借対照表、損益計算書を含む過去3年間分）
 - (d) 人員表（様式第2号-1：各決算期末の常勤役員数、従業員数、非正規従業員数）
- ⑥ その他の団体にあつては
 - (a) 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過去3年間の収支決算書
 - (b) 人員表（様式第2号-1：各決算期末の常勤役員数、従業員数、非正規従業員数）

ウ 施設の管理運営に関する基本的な考え方について（様式第5号）ほか（様式第16号）まで
 ※ 事業収支計画については、令和8年度から5年間、各年度別に記載すること。

エ 提出部数 正本1部及び副本8部

(2) 申請書類の受付

ア 受付期限 令和7年9月25日（木）午後5時まで

イ 提出場所 スポーツ・生涯学習課（湖西市市民活動センター内）※土曜日、日曜日、祝日休館
 〒431-0431 湖西市鷺津 1293-4

ウ 提出方法 必要書類等を上記に定める提出場所に持参すること。

※ 提出は上記方法に限り、郵送・ファックス等による提出は受理しない。

(3) 留意事項

ア 申請者の失格

申請者が次の事項に該当した場合には失格とする。

- ① 募集要項に定める手続きを遵守しない場合
- ② 申請書類に虚偽の記載をした場合

イ 接触の禁止

選定委員及び本市職員に対して本件提案についての接触は禁じる。

ウ 重複の禁止

応募一団体（グループ）につき、提案は一案とする。

エ 申請内容の変更の禁止

提出された書類の内容を変更することはできない。

オ 申請の辞退

申請書類を提出した後に辞退する際には、辞退届（様式第19号）を提出すること。

カ 費用の負担

申請に関して必要となる費用は、申請団体の負担とする。

キ 提出書類の取り扱い・著作権

提示する設計図書の著作権は市に帰属し、団体の提出する書類の著作権はそれぞれ作成した団体に帰属する。

12. 選定方法等審査に関する事項

(1) 指定管理者の選定の方法

指定管理者の選定は、市職員及び有識者で構成する選定委員会により行い、審査方法はプレゼンテーションにより事業内容等を聞き取り、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

プレゼンテーションの詳細は後日案内するが、参加者数は事業グループにつき5名以内とする。

(2) 審査内容

審査における評価項目は以下のとおりとする。

評価項目

- ア 施設の管理運営に関する基本的な考え方について
- イ 事業運営に関する基本的な考え方について
- ウ 応募者の経営基盤及び管理実績について
- エ 事業実施体制について（※障がい者雇用に関する計画を含む。）
- オ 運営管理計画について
- カ 施設、設備等の維持保守管理計画・補修計画について（清掃、植栽管理計画を含む）
- キ モニタリングに関する基本的な考え方について
- ク 地域との連携に関する基本的な考え方について
- ケ 事業収支計画について
- コ 指定管理経費について（指定期間中の合計）

13. 協定に関する事項

(1) 協定の締結

申請者の選定結果をもとに、市は優先交渉権者と細目協議を行い、協議成立後、指定管理候補者として仮協定を締結する。

その後、議会の議決により指定管理者として指定し、正式に協定を締結する。

(2) 協定の内容

- ア 指定期間に関する事項
- イ 事業計画書に関する事項
- ウ 利用料金に関する事項
- エ 事業報告及び業務報告に関する事項
- オ 本市が支払うべき管理費用に関する事項
- カ 指定の取り消し及び管理運営業務の停止に関する事項
- キ 管理運営業務を行うにあたって保有する個人情報に関する事項
- ク 利用の許可に関する事項
- ケ 施設内の物品の所有権の帰属に関する事項
- コ モニタリング及び実績評価に関する事項
- サ 地域との連携に関する事項
- シ リスク分担に関する事項
- ス 損害賠償に関する事項（保険）
- セ 緊急時に関する事項
- ソ その他市が必要と認める事項

(3) リスク分担の考え方

協定締結にあたり、市が想定する主なリスク分担の方針は、以下のとおりとする。これらは、帰責事項の所在が不明確になりやすいリスクについて、その基本的な考え方を示したものである。

〔リスク分担に関する基本的な考え方〕

種類	リスクの内容	負担者
法令等の変更	本事業に直接関係する関連法令等の変更	市
事業の中止・延期	市の指示によるもの	市
	指定管理者の責による事業放棄、破綻	指定管理者
不可抗力	天災・暴動・感染症等による指定管理業務の継続困難	市
許認可・遅延 失効等	事業の実施に必要な許認可取得の遅延・失効等 (市が取得するもの)	市
	上記以外の場合	指定管理者
計画変更	事業内容の変更等	市
運営費上昇	事業内容の計画変更以外の要因による運営費用の増大	指定管理者
	急激な物価上昇	市
施設損傷	指定管理者の責に帰すべき事由による場合	指定管理者
	上記以外の場合	市
水準不適合	協定により定めた要求水準に不適合	指定管理者
需要変動	想定できない特殊な事情が認められる場合	市
	上記以外の場合	指定管理者
施設の利用不能等 による利用料金収 入の減少	指定管理者の責に帰すべき事由による場合	指定管理者
	上記以外の場合(ただし、指定管理経費を減額する場合がある)	市
減免による利用料 金収入の減少	減免基本額の2割を超えて増加した場合(指定管理者は、 実績をもとに減免額を甲に提示する)	市
	上記以外の場合	指定管理者
施設利用者への損 害	指定管理者の責に帰すべき事由により利用者に損害を与え た場合(不適切な施設管理による利用者のけが等)	指定管理者
	上記以外の場合	市
第三者への損害	指定管理者の責に帰すべき事由により周辺住民等に損害を 与えた場合(不適切な管理運営による騒音・振動等の苦情 等)	指定管理者
	上記以外の場合	市

14. 実績評価に関する事項

(1) 第三者評価

指定管理者は、本施設についての第三者機関による基礎評価を指定管理期間内に実施することとし、その審査機関及び回数については事前に市と協議することとする。

(2) モニタリング

市は、指定管理者の業務の遂行状況等を確認するため、必要と認めたときにモニタリングを行う。

(3) 実績評価

市は、第三者評価、モニタリング、利用者数、事業費等を総合的に勘案して指定管理者の実績評

価とする。

(4) 業務の基準を満たしていない場合の措置

実績評価の結果、指定管理者の業務が水準を満たしていないと判断した場合、市は指定管理者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正通告を行い、それでも改善が見られない場合は指定を取り消すことができるものとする。

15. 事業報告書の提出

指定管理者は、月次、半期、年度、それぞれ市が指定する日までに、本施設に関する次に掲げる事項を記載した事業報告書を市長に提出しなければならない。

- (1) 管理業務の実施状況
- (2) 利用状況及び利用拒否等の件数及び理由
- (3) 利用料金の収入実績
- (4) 管理経費の収支状況

なお、事業報告書（月次、半期、年度）の書式等詳細は協定書で定めるものとする。

16. その他

(1) 業務の習得

指定管理者は、必要書類作成、各種印刷物作成業務及び各業務の習得を行うものとする。

ただし、習得期間の費用は、指定管理者の負担とする。

(2) 事務引継

指定管理者は、指定期間終了時に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遂行できるよう事務引継を行うこととする。

(3) 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合については、締結する協定書に定めるものとする。

(4) 債務負担行為の設定

本公募の実施にあたっては、令和7年9月議会に上程予定の本事業に関連する債務負担行為設定の可決が条件となるため、否決された場合、本公募は中止となる。公募が中止となった場合、応募にあたって発生した応募者の費用について湖西市は保証しない。

(5) 問い合わせ先

湖西市教育委員会スポーツ・生涯学習課（湖西市民活動センター内）

〒431-0431 湖西市鷺津 1293-4

(TEL) 053-576-8560 (FAX) 053-576-1237 Eメール sports@city.kosai.lg.jp

※土曜日、日曜日、祝日休館