

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」
指定管理者募集要項

令和7年11月

合 志 市

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」指定管理者募集要項

合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」（以下「総合健康センター」という。）の設置目的をより効果的に達成するため、合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」条例（平成18年条例第139条）第9条第1項に基づき、指定管理者を募集します。

1. 施設の概要

(1) 施設の名称 合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」

(2) 所在地 合志市野々島2441番地1

(3) 施設の設置目的、役割等

市民のふれあいと福祉の向上、生涯学習の推進を図ることを目的とします。

(4) 施設の沿革

総合健康センターは、平成13年7月20日オープン以来、市内外より多くの方より来館を頂き、施設の設置目的である健康づくりや交流の場として広く親しまれています。

(5) 施設概要

敷地面積 約24,500㎡

本館棟 延床面積7,518.48㎡

・温泉浴場

大浴場、露天風呂、歩行浴、家族風呂（休止）、身障者用浴室（休止）、サウナ風呂、スチーム風呂

・温水プール

25mプール、流水プール、幼児プール

・一般交流施設

レストラン、トレーニング室、軽運動室、大研修室、小研修室（3室）

※大研修室、小研修室については、多目的室に改修予定

・駐車場

乗用車232台、身障者用4台、バス4台、EV車充電用1台

・コミュニティ広場

張芝・植栽・グラウンドゴルフ場

・緑地

張芝・植栽

<建物面積>

		本館棟	機械室棟	合計
建築面積		5,140.30㎡	296.80㎡	5,437.10㎡
床面積	2階	1,908.06㎡	—	1,908.06㎡
	1階	5,095.82㎡	296.80㎡	5,392.62㎡
	地階	514.60㎡	—	514.60㎡
延床面積		7,518.48㎡	296.80㎡	7,815.28㎡

なお、上記施設の改修、修繕等に伴い、一部の使用について制限を受ける場合があります。

2. 指定管理者の管理運営に当たっての基本的な考え方

- (1) 関連する法令を遵守し、市民の平等な利用の確保に努め、施設の設置目的を効果的かつ効率的に達成するとともに、自らが策定した管理計画に基づき適正に管理すること
- (2) 利用者のニーズを的確に把握し、サービスの向上に努めること
- (3) 地域住民と連携し、地域振興に寄与するよう努力するとともに、可能な限り、環境保全に配慮すること

3. 指定管理者の業務等

- (1) 市民のふれあいと健康の維持及び増進に関する業務
 - (2) 市民の生涯学習と文化交流に関する業務
 - (3) 総合健康センターの使用に関する業務
 - (4) 総合健康センターの施設及び設備の維持及び修繕に関する業務
 - (5) その他、総合健康センターの設置の目的を達成するために必要な業務
- ※ 業務の詳細については、別途「指定管理者仕様書」に定めるとおりです。

4. 指定予定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

ただし、施設の管理を継続することが適当でないと認めるときは、期間の途中であっても指定を取り消すことがあります。

5. 管理運営に関する経費

- (1) 利用料金制度の適用の有無

施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）については、地方自治法第244条の2第8項の規定により指定管理者の収入として収受するものとします。

指定管理者は、施設の利用料金を自己の収入として収受し、施設の管理運営に係る経費に充てることになります。

※利用料金について

現行の利用料金は、合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」条例（平成18年条例第139号）第12条第3項の規定により、指定管理者が別表に定める範囲内で市の承認を得て定める額とするとしています。

指定管理者が特に必要と認めるときは、その範囲内で市の承認を得て利用料金を変更することができます。

なお、上限の変更提案も可能ですが、利用料金を変更するためには事前に議会の議決が必要となるため相応の期間を要します。この場合変更する根拠等を書面により明確にして下さい。

(2) 指定管理委託料

総合健康センターの管理運営に係る費用は、利用料金収入、指定管理委託料及びその他収入をもって充てるものとします。

指定管理委託料（消費税及び地方消費税を含む。）は毎年度支払うものとし、詳細については基本協定書及び年度協定書で定めるものとします。

指定管理委託料

$$= (\text{管理運営経費} + \text{その他経費}) - (\text{利用料金収入} + \text{その他収入})$$

市が指定管理者に支払う指定管理委託料の上限は、下記のとおりです。
指定管理委託料上限額 500,000千円／5年総額

(3) 施設の改修・変更等

施設の設置目的を損なわない範囲で、指定管理者の自らの負担により、施設等の一部を改修・変更することは可能です。ただし、実施にあたっては、事前に市の承認を必要とします。

(4) 会計年度と管理口座

会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとします。なお、指定管理者は、独立した経理帳簿類を備えるとともに、独立した預金口座により経理して下さい。

6. 業務遂行に係る経費の積算

総合健康センターの管理運営費については、指定管理者制度の趣旨のひとつである経費の削減を考慮の上、別紙様式3「総合健康センター「ユウパレス弁天」の管理運営に関する収支計画書」によりに積算して下さい。

積算にあたっては本要項【経費積算のための資料参考】及び以下の留意事項を参考に、経費節減と収益拡大に努めて積算して下さい。

※留意事項：積算にあたっては以下の事項を反映させた積算としてください。

- ・ レストラン部門については、残して下さい。ただし、直営ではなくテナント導入も可とします。
- ・ トレーニングマシン及び券売機については、機器更新（リース契約による調達等）を指定管理の開始時に行うものとし、その費用については指定管理委託料の積算に反映させてください。（数量及び機能については現状と同等以上とします。）
- ・ 屋内にこども遊具を設置して下さい。（仕様については別途記載のものと同程度）

【経費積算のための参考資料】

(単位：円)

区 分		R4年度	R5年度	R6年度
収 入	温泉	42,019,550	46,613,000	41,586,850
	プール	20,607,750	24,103,950	27,820,800
	回数券販売	27,327,146	30,773,302	30,650,764
	その他(共通割引、団体割引)	3,516,680	3,486,030	2,816,310
	行政財産使用料 (ジム、レストラン、売店、 マッサージ店)	8,096,435	6,370,817	5,037,875
① 収入合計		101,567,561	111,347,099	107,912,599
経 費	維持管理業務委託費	38,280,000	39,600,000	41,580,000
	運營業務委託費	70,620,000	69,960,000	77,616,000
	人件費(会計年度任用職員)	6,392,119	8,566,732	11,711,036
	備品購入費	185,789	166,210	185,789
	消耗品費(運営に係る消耗品 以外)	278,872	344,784	320,664
	水光熱費(上下水道・電気)	57,709,245	45,440,510	54,223,925
	燃料費(LPガス・LSA重油)	30,826,109	27,600,051	27,966,145
	負担金等(NHK受信料、温泉 協会負担金)	63,266	70,511	63,266
	施設修繕費	4,859,177	1,331,550	2,795,100
② 経費合計		209,214,577	193,080,348	216,461,925
③ 収入－支出 (①－②)		-107,647,016	-81,733,249	-108,549,326

※(注)

① 各数値は円単位で表示しています。

② 施設修繕費については、R8年度に行う大規模改修により、削減される見込みです。

《別表》下水道使用料の改定について(令和5年10月1日施行)

種類	使用料(月額、税別)		改定後 R5年10月分から
一般汚水	基本使用料	8 m ³ まで	800 円
	超過使用料 (汚水排水量 1 m ³ につき)	8 m ³ を超え 20 m ³ まで	130 円
		20 m ³ を超え 30 m ³ まで	140 円
		30 m ³ を超え 40 m ³ まで	150 円

		40 m ³ を超え 100 m ³ まで	165 円
		100 m ³ を超える分	175 円
公衆浴場	汚水排水量 1 m ³ につき		30 円

※消費税抜き

(従業員数)

(令和 6 年度末 単位：人)

区分	管理者	設備管理	事務所・売店	温泉	プール	合計
人員数	2	5	1 1	2 0	2 7	6 4

注) 兼務あり

(施設利用者数)

(単位：人)

区 分		令和4年度	令和5年度	令和6年度
本館	① 温 泉	203, 215	229, 273	213, 814
	② プール	60, 903	69, 695	77, 952
	③ トレーニング [※]	15, 746	12, 292	15, 140
	④ その他	90, 209	81, 009	71, 177
合 計		370, 073	392, 269	378, 083

注 1) ④の利用者数については、入館推計数 - (①+②+③)となります。

7. 責任の分担

市と指定管理者の責任の分担は概ね次のとおりとし、詳細は指定後に締結する基本協定書及び年度協定にて定めます。

項 目	市	指 定 管理者	備 考
施設、設備、備品等（以下「施設等」）の維持管理及び軽微な修繕		○	50万円未満
施設等の大規模な修繕及び改修工事	○		50万円以上の、施設等修繕費用
事故・災害等による施設の損傷		○	指定管理者の責めに帰す場合
事故・災害等による利用者等への責任		○	指定管理者の責めに帰す場合
施設等に係る保険の加入	○		火災保険
利用者等に係る保険の加入		○	施設賠償責任保険・第三者賠償保険

周辺地域、住民、施設利用者への 苦情対応		○	
包括的管理責任	○		

8. 申請者の資格

(1) 法人その他の団体（以下「法人等」という。）であって、次に示す要件を満たす法人等とします。（法人格の有無は問いませんが、個人での応募はできません。）

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 合志市工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成18年告示第20号）に基づく指名停止措置及び他の地方公共団体の指名停止措置を受けていないこと。
- ③ 地方自治法第244条の2第11項の規定により、市又は他の地方公共団体から指定管理者の指定を取り消されている場合においては、その取消しの日から2年を経過していること。
- ④ 合志市内若しくは隣接する市町に当該施設の指定管理に係る事務所等を置き、緊急時の対応を行える体制を確立できること。
- ⑤ 納期限が到来している市税（ただし、市民税、固定資産税及び法人税）及び他の地方公共団体の税（ただし、市民税、固定資産税及び法人税）、消費税及び地方消費税（以下「市税等」という。）、並びに水道料金及び下水道使用料を滞納していないこと。
- ⑥ 会社更生法又は民事再生法に基づく手続きを行っていないこと。
- ⑦ 合志市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱（平成20年告示第39号）第3条第1号に規定する者でないこと。
- ⑧ 役員のうち、次に該当する者がいないこと。
 - ア) 破産者で復権を得ないこと
 - イ) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しないこと

(2) 複数の法人等で構成されたグループ（以下「グループ」という。）による申請の場合には、グループの名称、代表となる法人等を規定した規約等を策定するものとします。

なお、グループの構成員は、上記(1)の要件を満たすとともに、他のグループの構成員となり、又は単独で申請を行うことはできません。

9. 申請の方法

(1) 募集要項の配布

- ① 配布期間 令和7年11月28日（金）から令和8年1月30日（金）まで
- ② 配布時間 午前9時から午後5時まで
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。
- ③ 配布場所 合志市竹迫2140番 合志庁舎 合志市産業振興部商工振興課

(2) 募集説明会の開催

- ① 開催日時 令和7年12月11日（木）午後1時30分から

- ② 開催場所 合志市野々島2441番地1
合志市総合健康センター「ユーパレス弁天」

(3) 質問事項の受付等

- ① 受付期間 令和7年11月28日（金）から令和8年1月16日（金）まで
② 質問方法 ファクシミリ又は電子メールにより質問してください。様式は任意とします。メールのファイルサイズは1MBまでにして下さい。
③ 回答方法 回答は、ファクシミリ又は電子メールにより回答します。

(4) 申請書の提出

- ① 提出期間 令和7年11月28日（金）から令和8年1月30日（金）まで
② 提出時間：午前9時から午後5時まで
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。
③ 提出書類 申請に当たっては、下記の書類を市に提出していただきます。なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。（※グループによる申請の場合、下記ウ)からコ)までの書類は、構成員ごとに提出してください。）

④ 特記事項

ア) 指定管理者指定申請書（別記様式A）

（合志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〈平成18年合志市規則第49号〉）

イ) 合志市総合健康センター管理運営事業計画書一式（別紙様式1～3）

ウ) 定款、寄附行為又はこれらに準ずる規約を記載した書類

エ) 法人にあっては、登記事項証明書

オ) 法人でない団体にあっては、役員の氏名及び住所を記載した書類並びに代表者の住民票

カ) 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、収支決算書その他の団体の財務の状況を明らかにすることができる書類

キ) 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他の団体の業務の内容を明らかにすることができる書類

ク) 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。）

ケ) 市税等の滞納がないことの証明書

※本市の市税が課税されていない者で市外に主たる事務所又は事業所を有する者にあっては、主たる事務所又は事業所の所在地の当該市町村税について未納がないことの証明書

コ) 前項の申請者の資格(1)に掲げる①から⑧までの全てに該当していることの宣誓書（別紙様式4）

サ) 該当がない書類がある場合には、その旨の申立書（別紙様式5）。なお、上記エ)、オ)及びク)については、申請日前3か月以内に交付等されたものとします。

シ) その他、市長が特に必要と認める書類（企画提案書等）

④ 提出部数 12部（正本1部及び副本11部）

⑤ 提出場所

〒861-1195

合志市竹迫2140番地 合志市役所（防災拠点センター） 2階

合志市産業振興部 商工振興課

⑥ 提出方法

提出場所に持参又は郵送することとし、郵送の場合は書留郵便とする。

10. 候補者の選定方法

指定管理者候補者は「合志市指定管理候補者選定委員会」による審査で選定されます。なお、選定後は、申請状況、審査内容等の概要を公表します。

(1) 合志市指定管理候補者選定委員会による審査

- ① 審査は書面及び面接（プレゼンテーション）により行います。
- ② プレゼンテーションは別紙様式1「合志市総合健康センター管理運営事業計画書」に沿った説明をしてください。
- ③ 面接（プレゼンテーション）の実施については、別途、申請者あてに通知します。

(2) 選定の基準等

「合志市指定管理候補者選定委員会」において、各委員が次の選考基準に沿って審査した評点の合計が最も高い申請者を指定管理者候補者として選定します。

選 定 基 準	審 査 項 目
1 事業計画書の内容が、住民の平等な利用を確保することができるものであるか。（条例第4条第1号）	1) 施設の設置目的及び管理の方針 2) 市民の施設の平等な利用の確保
2 事業計画書の内容が、当該公の施設の効用を最大限に発揮させるものであるか。（条例第4条第2号）	1) 利用者の増加を図るための具体的手法及び期待される効果 2) サービスの向上を図るための具体的手法及び期待される効果 3) 施設の維持管理の内容、的確性及び実現の可能性
3 事業計画書の内容が、管理の業務に係る経費の縮減が図られるものであるか。（条例第4条第2号）	1) 施設の管理運営に係る経費の内容 2) 収支計画の内容、的確性及び実現の可能性
4 事業計画書に沿った管理を安定して行うために必要な人員及び財政的基礎を有しているか。（条例第4条第3号）	1) 安定的な運営が可能となる人的能力 2) 安定的な運営が可能となる経理的基礎 3) 類似施設の運営実績
5 その他市長が当該公の施設の設置目的を達成するために必要と認める事項。（条例第4条第4号）	1) 設置目的を達成するために必要な事項

※上表中の条例とは「合志市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」を示します。

※選定結果については、申請者へ令和8年3月中旬までに通知します。

(3) プレゼンテーション資料の提出

- ① データ提出期限 令和8年2月13日（金）午後5時必着

② データ提出先

合志市産業振興部 商工振興課

メール syokou@city.koshi.lg.jp

③ 提出方法 PDF形式にて上記提出先のメール又は市が指定する方法

④ プレゼンテーション当日に用意する部数 12部

※合志市総合健康センター管理運営事業計画書のみでプレゼンテーションを行う場合は、提出は不要です。また、その旨を上記提出先までご連絡ください。

11. 選定後のスケジュール

(1) 指定管理者の指定

指定管理候補者については、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、市議会(令和8年6月)における議決を経て、指定管理者の指定を行う予定です。

(2) 協定の締結

指定管理者の指定議案が議決されたときは、市は指定管理者に指定の通知を行い、その後、市と指定管理者は次の事項について、基本協定及び年度協定を締結します。

(3) 基本協定書の主な内容

- ①総括的事項(基本協定の目的、管理物件、指定期間等)
- ②業務の範囲と実施条件(管理の基準、業務の範囲と内容、市との業務区分等)
- ③業務の実施にあたっての留意事項(再委託、修繕、緊急時の対応、個人情報の管理等)
- ④業務の報告及び監督に関する事項(事業計画、事業実施報告、実績評価等)
- ⑤委託料、利用料金、支払い条件等
- ⑥損害賠償及び不可抗力
- ⑦指定期間満了に伴う措置に関する事項(引継ぎ等)
- ⑧指定期間満了以前の指定の取り消し及び管理業務の停止に関する事項
- ⑨その他必要な事項

(4) 年度協定書の主な内容

- ①年度協定の目的
- ②当該年度の管理運営業務に関する事
- ③当該年度の委託料、利用料金及び支払い条件に関する事

12. 事業実地調査及び実績評価

(1) 市が行う事業実地調査

- ① 市は、指定管理者の管理する総合健康センターの管理運営の適正を期するため、指定管理者に対して、本要項に定める事業報告書等のほか随時に当該管理運営の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、業務の是正又は改善の指示をすることができるものとします。
- ② 市は、必要があると認められるときは、指定管理者の団体全体の収支状況の報告を求めることができるものとします。

- ③ 市は、指定管理者が上記①の市の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理運営を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができるものとします。

(2) 指定管理者による実績評価

指定管理者は、毎事業年度終了後、商法等で求められる計算書類、監査報告書を協定で定められた期日までに提出するものとします。

(3) 指定管理者と市の連絡・調整など

- ① 指定管理者と市は、報告書等の内容に関する意見交換及び連絡調整を図るため、定期的に会議を開催することとします。
- ② 市は、指定管理者が上記①における是正又は改善の指示に従わないときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができます。

13. 市への業務の引継ぎに関する事項

(1) 市からの指定管理者への引継ぎ

指定の議決を受けた後、指定管理者は令和9年4月1日から円滑な管理運営業務が遂行できるように、市と十分な事務引継ぎを実施していただきます。引継ぎの期間やそれに係る費用は協定書で定めるものとします。

(2) 原状回復

指定管理者は、指定期間の満了又は指定が取り消された場合は、市の指示に基づき、指定開始日を基準として施設を原状に復して引き渡さなければなりません。ただし、現況が当該施設の設置目的（市民のふれあいと福祉の向上、生涯学習の推進）に合致していると市が判断した場合には、この限りではありません。

14. その他

- (1) 申請及びヒアリングに要する経費等は、申請者の負担とします。
- (2) 提出された書類は、返却しません。
- (3) 提出された書類の内容は、変更することはできません。（軽微な修正は除く。）
- (4) 提出された書類の著作権は、それぞれの申請者に帰属します。ただし、市は必要に応じ、審査等のため複写するとともに、指定管理者候補団体決定後の公表等において全部又は一部を無償で利用できるものとします。
- (5) 提出された書類は、情報公開の請求により開示することがあります。
- (6) 提出された書類が次の事項に該当する場合は、申請が無効となることがあります。なお、無効となった場合には、申請者に、理由を付して通知します。
- ア) 異なる申請書を複数提出した場合
 - イ) 申請方法を遵守せずに提出した場合
 - ウ) 様式及び記載上の注意事項に示された内容に適合しない場合
 - エ) 記載すべき内容の全部又は一部が記載されていない場合

- オ) 虚偽の内容が記載されている場合
 カ) その他、不正な行為があった場合
 (7) 指定管理者は、法人税、消費税、事業所税等の納税義務を負う場合があるため、
 所管税務署等の関係機関に、納税について確認する必要があります。

15. 問い合わせ先

合志市 産業振興部 商工振興課 〒861-1195 合志市竹迫2140番地 電 話 096-248-1115 F A X 096-248-1196 E-mail syokou@city.koshi.lg.jp

(参考) スケジュール表

項 目		期 間
1	募集開始	令和7年11月28日(金)
2	現地説明会	令和7年12月11日(木)
3	質問受付期限	令和8年1月16日(金)
4	質問への回答期限	令和8年1月23日(金) 予定
5	申請書一式の提出期限	令和8年1月30日(金)
6	プレゼンテーション資料 提出期限	令和8年2月13日(金)
7	プレゼンテーション審査	令和8年3月4日(水) 予定