

《大宮東部コミュニティセンター》
指定管理者募集要項

令和 8 年 8 月

常陸大宮市地域創生部地域創生課

目 次

1	指定管理者募集の目的	1
2	施設の概要	1
3	指定管理者が行う業務	1
4	指定期間	1
5	応募資格及び留意事項	2
6	スケジュール	3
7	応募の手続き	3
8	申請書類	4
9	選定方法及び基準	5
10	利用料金の収入等	6
11	指定管理業務に要する経費	6
12	指定管理者の指定	7
13	協定の締結	7
14	協定の締結に際し必要な事項	8
15	協定が締結できない場合の措置	8
16	準備行為及び引継ぎの実施	8
17	指定管理業務の継続が困難になった場合の措置	8
18	指定管理者に特に要望する事項	9
19	その他	9
20	責任分担の方針	9
21	問い合わせ先	11

※参考資料1 「施設利用実績一覧表」

1 指定管理者募集の目的

大宮東部コミュニティセンター（以下「本施設」という。）は、市民のコミュニティ活動を推進し、健康で文化的な地域社会の形成とその発展に資することを目的として設置されました。

常陸大宮市（以下「本市」という。）では、本施設にふさわしいサービスの向上とその効率的な管理運営に向けて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項の規定に基づき、指定管理者による管理を行っていますが、現在の指定期間の終了に伴い次期指定管理者を募集いたします。

2 施設の概要

- (1) 施設の名称 大宮東部コミュニティセンター
- (2) 所在地 常陸大宮市小倉1873番地
- (3) 施設概要 (※別紙「施設見取図参照」)
 - ① 敷地面積 33,640㎡
 - ② 建築構造 鉄骨造平屋建
 - ③ 延床面積 496.679㎡
 - ④ 農園面積 3,340㎡
 - 区画面積 36㎡／区画（全86区画）

3 指定管理者が行う業務

指定管理者が行うべき業務は、設置及び管理条例に沿ったものであり、業務内容は次のとおりです。

- (1) 常陸大宮市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例（令和3年常陸大宮市条例第20号）に基づく各施設の利用許可等に関する業務
- (2) 常陸大宮市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例施行規則（令和4年常陸大宮市規則第14号）に規定する供用日及び供用時間の臨時の変更に関する業務
- (3) 主要業務（詳細は、仕様書に記載）
 - ①施設の管理運営に関する業務
 - ②施設の維持管理に関する業務

4 指定期間

指定期間は、令和9年4月1日から令和13年3月31日までの4年間を予定しています。この期間は、議会の議決後、正式な指定期間となります。

5 応募資格及び留意事項

(1) 応募資格

ア 指定管理者の申請を行う者は、法人その他の団体で（以下「団体」という。）であって、次のいずれにも該当しない者としします。ただし、団体の法人格の有無は問いませんが、個人では申請できません。

- ① 法律行為を行う能力を有しない者
- ② 破産者で復権を得ない者
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されている者
- ④ 国税及び地方税を滞納している者
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づき更正又は再生手続をしている者
- ⑥ 施設を管理するに当たって資格、免許等が必要な場合は、それらを有していない者
- ⑦ 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。）若しくはその統制下にあるもの又は暴力団の構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者
- ⑧ 他の地方公共団体において、過去に指定管理者の指定取消しを受けた者
- ⑨ その他市長が適当でないと認める者

イ 上記以外に条件等を付する場合は記載すること。

- ・指定管理者の申請を行う者は、市内に事業所（本社又は営業所等）を置く者としします。
- ・指定管理者の申請を行う者は、過去に市、国（公団を含む。）、他の地方公共団体と、当該業務と種類及び規模を同じくする業務を誠実に履行した実績を有する者としします。

(2) 留意事項

複数の団体がグループを構成して応募する場合（以下「グループ応募」という。）には、複数の団体の中から、代表団体を定めてください。なお、単独で応募した団体が他のグループ応募の構成員となること及びグループ応募の構成員が他のグループ応募の構成員になることはできません。また、グループ構成員のすべてが前記（1）の資格を充たすことが必要です。

6 スケジュール

内 容	日 程
1 募集	
① 募集要項の配布	令和8年8月24日（月）～9月30日（水）
② 現地説明会	令和8年9月7日（月）
③ 質問書の受付期間	令和8年8月24日（月）～9月11日（金）
④ 質問書に対する回答・公表	令和8年9月上旬
⑤ 申請書の提出期間	令和8年9月24日（木）～9月30日（水）
2 プレゼンテーションの実施	令和8年10月上旬
3 候補者の選定（結果通知）	令和8年10月中旬～下旬
4 指定管理者の指定・告示	令和8年12月中旬
5 基本協定書の締結	令和9年1月中旬
6 年度協定書の提出	令和9年3月下旬
7 指定管理業務の実施	令和9年4月1日～

7 応募の手続き

（1）募集要項等の配布

【配布期間】 令和8年8月24日（月）～令和8年9月30日（水）

【配布場所】 常陸大宮市地域創生部地域創生課

〒319-2292

茨城県常陸大宮市中富町3135番地の6

（募集要項は本市のホームページからもダウンロードできます。）

<https://www.city.hitachiomiya.lg.jp>

【配布時間】 平日午前9時～正午、午後1時～午後5時

（2）現地説明会の開催

応募者は可能な限り説明会に出席してください。

【開催日時】 令和8年9月7日（月）10時から

【開催場所】 常陸大宮市東部コミュニティセンター

常陸大宮市小倉1873番地

【参加人数】 各団体2名以内

【事前申込】 指定管理者現地説明会参加申込書（様式第4）を郵送、FAX、E-mailより令和8年8月31日（月）午後5時（必着）までに常陸大宮市地域創生部地域創生課に提出してください。

（3）募集に関する質問

募集に関する質問は、軽微なものを除き、次により行ってください。

【受付期間】 令和8年8月24日（月）～令和8年9月11日（金）

午後5時必着

【提出方法】 指定管理者指定申請に係る質問書（様式第5）に記入の上、郵送、FAX、E-mail より常陸大宮市地域創生部地域創生課に提出してください。

（4） 質問に対する回答

【回答方法】 質問及び回答は市ホームページにおいて公表します。

【回答時期】 質問受付終了後1週間程度で回答します。

（5） 申請書類の受付

【受付期間】 令和8年9月24日（木）～9月30日（水）午後5時必着

【提出場所】 〒319-2292

常陸大宮市中富町3135番地の6

常陸大宮市地域創生部地域創生課（市役所1階）

【提出方法】 持参又は郵送（郵送の場合は、簡易書留として下さい。）

8 申請書類

（1） 応募に係る申請書類は次のとおりです。

① 指定管理者指定申請書（様式第1）

※グループ応募の場合は、あわせて「グループ構成員表」を添付してください。

② 指定管理者事業計画書（様式第2）

③ 収支計画書（別紙1）

④ 自主事業企画書（別紙2-①）、自主事業収支計画書（別紙2-②）

※自主事業の企画がある場合には提出してください。

⑤ 年間管理計画表（別紙3）

⑥ 団体の概要に関する書類（様式第3）

⑦ 定款、寄附行為及び登記事項証明書（法人以外の団体にあつては会則等の写し）

⑧ 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団体の業務内容を明らかにする書類

⑨ 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の状況を明らかにする書類

⑩ 法人納税証明書及び消費税納税証明書

（2） 提出部数

正本1部、副本2部

（3） 留意事項

① 必要に応じ追加資料を求めることがあります。

② 提出された書類の内容を変更することはできません。

③ 提出された書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

④ 提出された書類は返却しません。

- ⑤ 申請に係る経費は、すべて申請者の負担とします。
- ⑥ 選定結果として申請者名、審査結果の概要等の公開をすることがあります。
また、提出された申請書類は情報公開の請求により開示する場合がありますので御承知の上申請してください。

9 選定方法及び基準

(1) 選定の方法

指定管理候補者の選定に係る審査は、提出された申請書により、常陸大宮市指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において総合的に審査（書類審査・プレゼンテーション等）を行い、最も適当と認める団体を指定管理候補者として選定します。プレゼンテーションの実施日時、場所等については、申請書類提出後に申請者に別途通知します。

(2) 選定の基準

- ① 事業計画書による施設の運営が、利用者の平等な利用を確保することができるものであること及びサービスの向上が図られるものであること。
 - ② 事業計画書の内容が、当該管理を行う施設の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
 - ③ 事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有しているものであること。
- 以上のような選定の基準に照らすとともに、次に掲げる事項を考慮して、総合的に判断します。

ア 施設運営の基本方針及び実施方針

イ 施設の運営体制及び組織（人員配置、勤務体制等）

ウ 適正な管理及び経理の事務処理

エ 安全管理及び緊急時の対応

オ 環境衛生の向上及び公共の福祉への貢献

カ 過去の実績等

(3) 候補者選定結果の通知

選定委員会による選定結果の報告に基づき指定管理候補者を決定し、申請者すべてに選定結果を文書により通知します。

(4) 議会の議決

常陸大宮市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年常陸大宮市条例第28号。以下「手続条例」という。）に基づき、議会の議決を経て指定管理者を指定します。

10 利用料金の収入等

地方自治法第244条の2第8項に定める利用料金制度を採用し、本施設の利用

に係る利用料金は、指定管理者自らの収入とします。

また、利用料金の額については、条例の規定の範囲内であらかじめ本市の承認を受けた上で指定管理者が定めることとなります。利用料金の額の設定にあたっては、利用率の向上、市民サービスの向上に配慮するようにしてください。（なお、消費税及び地方消費税は、内税として扱うこととします。）

11 指定管理業務に要する経費

（１）経費の支払い

本市は指定管理業務に要する経費の見込額から利用料金等の収入の見込額を差し引いた額を指定管理料として、会計年度（４月１日から翌年３月３１日まで）ごとに、各年度の予算の範囲内において指定管理者に支払います。

（２）指定管理料の額

施設の管理に要する経費は、本市が支払う指定管理料、利用料金収入等によって賄うこととし、次に定める限度額の範囲内とします。

《指定管理料の限度額》

（単位：千円）

施設名	年 度	令和 9 年度	令和 10 年度	令和 11 年度	令和 12 年度	指定管理 期間合計
常陸大宮市東部コミュニティセンター	限度額	4,850	4,850	4,850	4,850	19,400

*この限度額は、過去の収支状況をもとに、経費の見込額から利用料金等の収入見込額を差し引いた額を指定管理料の限度額として算出したものです。

なお、指定管理料については、本市と指定管理者との間で協議し、毎年度協定書において定めます。

※ 1）限度額には、修繕費（施設、設備、備品）一律年 1 5 0 千円を含みます。

※ 2）過去 4 年間の経費実績額は参考資料 1 「施設利用実績一覧表」のとおり

（３）指定管理料の精算

指定管理業務を本市が示した水準どおりに確実に履行する中で、利用料金収入や事業収入の増加、経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については、原則として精算による返還を求めません。

ただし、修繕・改築等の費用については、毎年度精算することとし、当初の見込額に残金が生じた場合は返還を求めます。また、利用料金収入の減少など、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合は、補填は行いません。

12 指定管理者の指定

手続条例第 6 条の規定に基づき、指定管理候補者を選定し、議会の議決を経た上

で指定管理者として市長が指定します。

13 協定の締結

指定管理業務の細目について協議し、包括的な事項を定めた基本協定及び年度ごとの実施事項を定めた年度協定を締結します。

【基本協定】

(1) 総括的事項

(協定の目的、指定の意義、管理の対象となる物件、指定期間など)

(2) 指定管理業務の範囲と実施条件

(指定管理者が行う業務の範囲、本市が行う業務の範囲、業務実施条件、業務における責任分担など)

(3) 指定管理業務の履行に関する事項

(必要な職員の配置、第三者への委託、修繕に関する事項、緊急時の対応、情報管理(守秘義務、個人情報等の取扱い等)など)

(4) 備品等の扱いに関する事項

(備品等の貸与及び調達など)

(5) 業務実施に係る本市の確認事項

(指定管理業務の報告及び監督に関する事項、市による検査・監督に関する事項、管理運営業務の実績評価の実施、業務の改善勧告など)

(6) 指定管理業務に係る経費及び利用料金に関する事項

(指定管理料の支払方法及び精算に関する事項、利用料金等収入の取扱い、利用料金の設定方法など)

(7) 不可抗力に関する事項

(不可抗力発生時の対応及び費用等の負担など)

(8) 指定期間終了に伴う措置に関する事項

(業務の引継ぎに関する事項など)

(9) 指定の取消し及び指定管理業務の停止等に関する事項

(指定の取消し及び指定管理業務の停止を伴う場合の措置に関する事項、指定管理業務の継続が困難になった場合の措置等に関する事項、指定の取り消し等の場合の指定管理料の扱いに関する事項など)

(10) 原状回復及び損害賠償等に関する事項

(原状回復義務、指定管理者の本市への損害賠償に関する事項、施設利用者等第三者への損害賠償に関する事項、保険の加入など)

(11) その他の事項

(権利・義務の譲渡の禁止、自主事業に関する事項、疑義についての協議決定など)

【年度協定】

- (1) 管理業務の内容に関する事項
- (2) 指定管理料の額に関する事項
- (3) その他

14 協定の締結に際し必要な事項

協定の締結に際し、必要な事項については、本市と指定管理者が協議の上定めることとします。

15 協定が締結できない場合の措置

指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取消し、協定を締結しないことがあります。

- (1) 正当な理由なくして協定の締結に応じないとき。
- (2) 財政状況の悪化等により、指定管理業務の履行が確実にないと認められるとき。
- (3) 著しく社会的信用を損なう等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき。

16 準備行為及び引継ぎの実施

(1) 準備行為及び引継ぎの実施

指定管理者の指定後、令和9年4月1日からの管理運営に向けて準備行為及び引継ぎを行なっていただきます。準備行為の期間は令和9年1月から3月の3か月間を予定しています。

(2) 引継ぎ等に係る経費

引継ぎに係る業務のために支出した費用については、本市は一切負担しません。

17 指定管理業務の継続が困難になった場合の措置

- (1) 指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、速やかに本市に報告するものとし、その場合の措置については、次のとおりとします。

① 指定管理者の責めに帰すべき理由による場合

指定管理者の責めに帰すべき理由により業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、本市は指定管理者に対して改善等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができるものとし、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合には、本市は指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとします。

② 指定が取り消された場合の賠償等

上記により指定管理者の指定が取り消され、又は業務の全部若しくは一部

が停止された場合、指定管理者は、本市に生じた損害を賠償するものとし、協定書に規定するものとします。

③ 不可抗力等による場合

不可抗力その他指定管理者又は本市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は、指定管理者と本市は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合は、本市は、指定管理者の指定の取消し又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとします。

(2) 指定管理者は、指定期間の終了又は指定の取消しにより次の指定管理者に引き継ぐ場合は、円滑かつ支障なく引継ぎができるように協力するものとします。

18 指定管理者に特に要望する事項

(1) 市内居住者の雇用の確保について

指定管理業務の実施に当たり、職員の雇用については市内居住者の雇用に努めることを要望します。

(2) 市内業者への配慮

指定管理業務の実施に当たり、市内中小企業者への受注機会の増大と市内中小企業者に配慮した物品等の調達に努めて下さい。

また、業務の一部を第三者に委託又は請け負わせる場合は、可能な限り市内業者を最優先としてください。

19 その他

(1) 工事等の損失補償

本市が行う工事等が原因で、やむを得ず休館となったことや一部の業務が休止したこと等により損失が生じても、原則としてその補償はいたしません。

(2) 納税義務等

指定管理者は、消費税及び地方消費税、法人税、法人事業税、事業所得税等の納税義務を負う場合があるので、納税に関することは、管轄の税務署等の関係機関に確認してください。

20 責任分担の方針

協定締結に当たり、本市が想定する主要な責任分担の方針は、次に示す「責任分担一覧」のとおりです。

【責任分担一覧】

項	目	指定管理者	本 市
---	---	-------	-----

施設の管理運営	施設の利用調整・指導、案内、警備、苦情対応、安全・環境衛生管理、事業の企画・実施	○	
施設の維持管理	清掃、施設保守点検、光熱水費等の支出、物品・消耗品管理等	○	
施設の利用許可等	受付、許可等、利用料金徴収業務	○	
施設の法的管理	占用、設置及び管理の許可申請の届出等	○ 受付及び送付事務	○ 許可
金利及び物価の変動	金利及び物価の変動による経費の増加	○	
需用変動	当初の需用見込みと異なる状況による利用者減	○	
保険加入	市有施設の火災保険の加入（注１）		○
	利用者に係る賠償責任保険及び個人情報漏えい保険の加入（注２）	○	○
個人情報保護	個人情報の保護・管理	○	
包括的管理責任		○ 管理瑕疵	○
改築・増築・改造等			○
災害時対応	待機連絡体制の確保、被害調査・報告、応急措置等	○	○ 指示等
	災害復旧（本格復旧）	○ 指定管理者の責めに帰すべき事由であるとき	○
事故・災害等による修繕		協議事項	
修繕の実施			
施設・設備	見積額 10 万円未満の修繕	○	
	上記以外	協議事項	
備品	指定管理者が購入した備品	○	
	本市が購入した備品	見積額 5 万円未満の修繕	○
	上記以外	協議事項	

（注１）

全国市有物件災害共済会の「建物総合損害共済」に、本市が加入します。

(注2)

現在本市が加入している「全国町村会総合賠償補償保険」では、指定管理者も被保険者とみなされますが、指定管理者が行う「自主事業（イベント等）」の賠償補償については、対象とはなりません。サイバー保険についても、同様の取扱いとします。

《参 考》

*現在市が加入している全国町村会総合賠償補償保険（全国町村会）の概要

ア 賠償責任保険

本市が所有、使用、管理する施設の瑕疵や市の行う業務遂行上の過失に起因する事故について、本市に法律上の賠償責任が生じることによって被る損害をてん補する保険

区 分	補償限度額	
身体賠償	1人につき	1億円
	1事故につき	10億円
財物賠償	1事故につき	2,000万円

イ サイバー保険

業務の遂行に関して、サイバー攻撃や情報漏えい、システムやネットワークの管理誤りや停止、職員の犯罪行為などに関連して発生するセキュリティ事故に起因して、本市に法律上の賠償責任や各種対応費用が生じることによって被る損害をてん補する保険

区 分	補償限度額	
損害賠償	年間支払限度額	1億円型
対応費用	年間支払限度額	3,000万円

21 問い合わせ先及び提出先

〒319-2292

茨城県常陸大宮市中富町3135番地6

常陸大宮市地域創生部地域創生課

TEL 0295-52-1111（内線125）

FAX 0295-53-5415

E-mail sousei@city.hitachiomiya.lg.jp

(参考資料 1) 施設利用実績一覧表

常陸大宮市東部コミュニティセンター

○歳入

(単位：円)

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
利用料金収入（本館）	450	850	1250	10,350
利用料金収入（農園）	188,740	193,320	226,220	235,420
合 計	189,190	194,170	227,470	245,770

○歳出

	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	備考
光熱水費	535,796	570,633	569,463	579,679	電気、水道、ガス代
燃料費	39,266	33,039	45,804	32,306	ガソリン、混合油代
消耗品費	45,689	68,875	81,190	90,718	
設備管理費	236,423	245,300	251,900	254,100	消防設備、電気設備、自動ドア、 空調機保守
清掃管理費	493,598	519,104	540,002	491,791	施設清掃、除草
その他施設管理費	45,980	76,780	103,400	111,650	機械警備
役務費	44,568	48,702	56,182	53,105	通信料
使用料・賃借料	14,205	13,650	11,586	12,276	受信料、清掃用具リース料
その他	80,898	147,921	74,260	37,463	租税公課等
合 計	1,536,423	1,724,004	1,733,787	1,663,088	

○利用者数実績

	本 館		農 園		合 計
	利用者数（人）	利用件数（件）	利用者数（人）	利用件数（件）	利用者数（人）
令和4年度	4,796	114	25	39	4,821
令和5年度	6,133	154	24	40	6,157
令和6年度	6,067	149	28	48	6,095
令和7年度	7,406	242	26	46	7,432