

道の駅「国上」
指定管理者募集要項

令和 8 年 9 月

燕 市

目次

1. 施設の概要.....	3
2. 指定予定期間.....	4
3. 指定管理者が行う業務の範囲.....	5
4. 特に提案を求める事項.....	5
5. 指定管理料（委託料）と納付金について.....	6
6. 管理運営上の留意事項.....	9
7. 申請資格等.....	10
8. スケジュール.....	11
9. 現地説明会.....	12
10. 質問等に関する事項.....	12
11. 申請方法.....	13
12. 選定方法等.....	14
13. 協定の締結.....	16
14. 管理業務の評価.....	17
15. 指定の取消し・管理業務の停止.....	17
16. 原状回復の義務.....	17
17. 配布資料.....	17
18. 問い合わせ先.....	18

燕市では、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定に基づき、平成 26 年 4 月から道の駅「国上」の 4 施設(燕市ふれあい交流センター、燕市温泉保養センター、燕市国上農村環境改善センター及び燕市国上健康の森公園)に指定管理者制度を導入しています。

今期の指定期間の終了に伴い、道の駅「国上」4 施設の管理運営に関する業務を一体的に行う指定管理者を募集します。

1. 施設の概要

(1) 燕市ふれあい交流センター

①名 称 燕市ふれあい交流センター(燕市国上 5866 番地 1)

②施設の規模等

敷地面積 27,815.8 m²

延床面積 835.2 m²

構 造 鉄骨造り平屋建

建 築 年 平成 13 年(改修：令和 4 年)

③施設内容

食堂、農産物加工コーナー、多目的ホール、事務室、トイレ、倉庫、風除室、通路、その他

駐車場 駐車可能台数 普通車 608 台・大型車 5 台

施設見取図 別紙資料 1「施設全体図」

別紙資料 2-1「交流センター平面図」

別紙資料 2-2「駐車場・RV パーク・キャンプフィールド平面図」

別紙資料 2-3「駐車場」のとおり

(2) 燕市温泉保養センター(てまりの湯)

①名 称 燕市温泉保養センター(燕市長辰 7550 番 3)

②施設の規模等

敷地面積 約 2,864 m² 延床面積 約 688 m²

構 造 木造／一部鉄筋コンクリート造 平屋建て

建築年 平成 5 年(改修：平成 20 年)

③施設内容

男女浴室(各大型風呂、円形風呂、露天風呂、サウナ風呂)、食堂 37.5 畳、

厨房、個室休憩室 8 畳 3 室、売店 1 カ所、マッサージルーム 1 カ所、足湯 1 棟

泉質：単純硫黄冷鉱泉(低張性弱アルカリ性)

施設見取図 別紙資料 3「温泉保養センター平面図」のとおり

（３）燕市国上農村環境改善センター

①名 称 燕市国上農村環境改善センター（燕市長辰 7550 番地 2）

②施設の規模等

敷地面積 3465.0 m²
延床面積 565.52 m²（1 階 304.66 m²、2 階 260.86 m²）
構 造 鉄骨造 2 階建
建築年 平成 5 年

③施設内容

1 階 生活改善実習室、農事研修室、談話ロビー、玄関ホール、事務室、倉庫、
その他
2 階 多目的ホール、ホール、その他 付属施設 附属棟（消火栓ポンプ室）
駐車場 41 台（温泉保養センターと共用）
施設見取図 別紙資料 4「改善センター平面図」のとおり

（４）燕市国上健康の森公園

①名 称 燕市国上健康の森公園（燕市国上 5866 番地 1）

②施設の規模等

公園面積 13,068 m²
当初建設年 平成 4 年

③施設内容

屋外便所（木造平屋建）	94.41 m ²
駐車場	8 台
施設平面図	公園全体 別紙資料 5
	屋外便所 別紙資料 2-1

２．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、期間内において管理を継続することが適当でないと市長が認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の事務の全部又は一部の停止を命ずることがあります。

3. 指定管理者が行う業務の範囲

業務の範囲は次のとおりとします。詳細は、別紙業務仕様書を参照してください。

- (1) 施設の設置目的を達成するために必要な業務
- (2) 施設の利用申請・許可に関する業務
- (3) 施設の利用料金の収納に関する業務
- (4) 施設、設備等の維持管理に関する業務
- (5) その他施設等の管理運営に関し、市長が必要と認める業務

4. 特に提案を求める事項

- (1) 事業提案について

道の駅の集客力向上や利用促進を目的として、以下の事項に関する魅力的な事業やサービスを提案してください。

①既存施設を活用したサービス・事業提案

既存施設を活用して行うサービスまたは事業を提案してください。

既存施設の改修または付帯設備の整備を行うことも可能です。

例 ・近隣の道の駅との相互利用促進を図った連携事業の提案

②イベントの企画・提案

施設の魅力向上及び利用促進を目的として、指定管理業務として年間3回程度のイベントを実施していただきます。初年度のイベント内容について、提案してください。

例 ・キッズフェスタ、ナイトピクニック、秋の収穫祭

【提案にあたっての留意事項】

- ・イベントの経費は、指定管理料上限額に含まれているため、原則として指定管理者の負担で運営いただきます。
- ・年3回程度の実施のうち、1回は「国道289号 八十里越開通後の観光誘客」を目的としたイベントを提案してください。

※記載の例にとらわれず柔軟な発想で提案をしてください。

※提案いただく事業に伴う運営事業費（自主事業は除く）は、指定管理料の上限額に含まれます。

※事業により得た収入は指定管理者に帰属します。

※候補者決定後、提案のあった事業について、提案事業者と市との間で実施の可否や実施内容の詳細などについて協議を行います。

(2) 食堂の運営について

①食堂の運営については、地元の食材を使うなどの地産地消にこだわる「食事」の提供をするよう、創意・工夫をしてください。

例 食材は地元の旬の新鮮野菜などを使ったメニューの提供

燕市産のカトラリーなどを使つての食事の提供など

②食堂の運営に関しては、原則指定管理者の直営としますが、市内の人気ラーメン店など外部の事業者によるテナントの運営も可とします。

③テナント方式を提案する場合は、入居に係る条件等については、指定管理者とテナント店舗側で協議してください。

5. 指定管理料（委託料）と納付金について

(1) 指定管理料（委託料）

指定管理料は表1のとおり0円とします。

なお、施設の管理運営に際して収入額が支出額を下回ったとしても、本市はその損失を補填しません。

※物価及び金利の変動などが収支計画に多大な影響を与えられられる場合については、市と協議を行うことができるものとします。

①指定管理料の上限額（年額） 0円

指定管理料の上限額には、表1の経費が含まれています。

②施設の大規模修繕は、原則として市が実施し、1件につき50万円未満の修繕については、年額450万円まで指定管理者が実施するものとします。なお、修繕が年額450万円に満たない場合は、市と協議のうえ、当該差額を施設環境の向上に資する設備整備や備品購入等に充てるものとします。

③指定管理者は、指定管理料のほか、自らが企画・実施する事業の収入等を自らの収入とすることができます。

④会計区分の独立

指定管理者は、管理運営及び事業実施に係る経理事務を行うにあたり、団体自体と独立した会計帳簿書類及び経理規定を分離して設け、市の要求がある場合は、経理書類を開示しなければなりません。また、当該事業に関しての監査業務が受けられるような体制を整えてください。

⑤管理口座

本事業に関連する経費及び収入は、団体自体の口座とは別の口座で管理してください。

(2) 納付金

指定管理者は会計年度ごとに収入に応じた納付金を市に納めていただきます。

納付金は、収入総額（自主事業収入および指定管理料を除く）に対して、提案いただいた納付率（下限値：0.5%）を乗じて算出します。事業計画や収支予算書をもとに、実現可能な納付率を提案してください。なお、収入が想定以上に大幅に減少した場合は、納付金の金額について市と協議を行う場合があります。

※提案いただいた納付率は、選定の際の評価対象となります。

※設定した納付率に基づき算出した納付金額は、収支予算書の支出項目「納付金」に記入してください。

※各会計年度ごとに、その年の総収入額に提案納付率を掛けた金額（納付金）を、市に納めていただきます。

表 1 指定管理料の上限額（年額）

収入		単位:円(税込み)
項目	合計	
利用料金収入	83,211,000	
事業収入	498,343,000	
諸収入	3,275,000	
収入合計	584,829,000	

支出	
項目	査定額
人件費	160,044,000
修繕費	4,500,000
備品購入費	2,000,000
消耗品費	13,294,000
燃料費	28,000
光熱水費	44,102,000
通信運搬費	911,000
広報費	7,028,000
廃棄物処理費	1,900,000
印刷製本費	1,652,000
保険料	100,000
使用料	2,273,000
厚生費	953,000
支払手数料	3,949,000
管理諸費	1,507,000
衛生費	2,844,000
保安警備	771,000
設備管理	6,770,000
外構植栽管理	367,000
商品・食材仕入費	323,243,000
イベント等運営費	6,000,000
その他経費	593,000
支出合計	584,829,000
合計収支	0
上限額	0

（※１）諸収入とは、自動販売機収入やその他雑収入を含めた金額です。

（※２）令和８年度の最低賃金改定額は積算に含めていないため、提案額を積算する際は当該金額を含めずに算出してください。なお、令和９年度の指定管理料を決める際には、当該金額を含めて算出するため、上限額が変更となる場合があります。

（※３）令和７年度実績を基に積算しています。令和８年度の実績をふまえて、上限額が変更となる場合があります。

6. 管理運営上の留意事項

(1) 法令等の遵守

施設の管理運営にあたっては、関係法令等を遵守し、適切な管理運営を行ってください（地方自治法、地方自治法施行令、消防法、条例、規則、燕市個人情報保護条例など）。

(2) 公正・公平性の確保

指定管理者は、管理運営にあたり、利用者の平等利用の確保に努め、利用者に対し不当に差別的な取り扱いをしてはならないものとします。

(3) 個人情報の保護

指定管理者は、指定管理業務の実施に関して知り得た個人の情報については、燕市個人情報保護条例に基づき、適正に取り扱うものとします。

(4) 守秘義務

指定管理者及び指定管理業務に従事する者は、指定管理業務を行うに当たり、業務上知り得た情報や内容等を第三者に漏らし、又は自己の利益のために使用してはなりません。指定管理期間が満了した後についても同様とします。

(5) 情報公開

指定管理者は、燕市情報公開条例の趣旨を踏まえ、本施設の管理運営に関する情報を公開するため、必要な措置を講ずるよう努めるものとします。

(6) 再委託に関する事項

指定管理者は、指定管理業務の全部を第三者に委託することはできません。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、指定管理業務の一部について第三者に委託することができます。

(7) 損害賠償責任

指定管理者及び業務従事者が、故意または過失により、燕市または第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。業務遂行に必要な保険については、指定管理者の責任で加入しておくこととします。

(8) その他

①地域行事等への協力

地元自治会等が実施する行事等においては、会場の提供や人員の応援など、要請があった場合は、積極的に協力するなど地域振興に努めてください。

【具体例】納涼盆踊りカラオケ大会、酒吞童子行列、塞の神（共催）

②災害時における避難所の対応

災害時において、市が避難所として施設を使用する場合があります。その場合、指定管理者は、その運営業務の一部を担っていただく場合があります。

7. 申請資格等

(1) 申請資格

- ① 団体であること。(法人格の有無は問いませんが、個人は指定管理者にはなれません。)
- ② 次のいずれかに該当する団体又はその代表者は、申請することができません。
 - ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により、燕市内における一般競争入札の参加を制限されているもの
 - イ 燕市から指名停止措置を受けているもの
 - ウ 法人税、法人事業税、消費税、地方消費税、所得税、個人事業税、市民税等を滞納しているもの、又は代表者がこれらの税金を滞納しているもの
 - エ 会社更生法又は民事再生法に基づき、更生又は再生手続をしている法人
 - 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 1 項第 2 号の規定によるもの）、又は暴力団の構成員、暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しないものが団体の役員をしているもの、又は経営、運営に実質的に関与しているもの。
 - カ 指定管理者の指定を管理の委託とみなした場合に、代表者が地方自治法第 92 条の 2（議員の兼業禁止）、第 142 条（長の兼業禁止。同条を準用する場合も含む。）又は第 180 条の 5 第 6 項（行政委員会の委員の兼業禁止）の規定に抵触することとなるもの
 - キ その他法令に違反する等、公の施設を管理する団体としてふさわしくないもの

(2) 申請条件

- ① 営業所等の設置

本市内に本社、営業所等を有すること。現在、本社、営業所等を有していない場合は、指定後、指定期間が開始する前までに設置すること。
- ② 共同事業体での応募
 - ア 共同事業体で応募する場合は、代表する法人を定めるとともに、申請書に「共同事業体構成表」（別紙）と共同事業体協定書（入札における特定共同企業体協定書に準ずるもの）を添付してください。
 - イ 単独で応募した団体は、他の共同事業体の構成員になることはできません。
 - ウ 複数の共同事業体において、同時に構成員になることはできません。
 - エ 共同事業体の構成団体の変更は、原則として認めません。ただし、市が特に理由があると認める場合は、この限りではありません。
- ③ 現在従事している従業員について

経験者雇用、地域雇用等に努め、指定管理者が直接雇用すること。現在本施設で働いている従業員のうち、再雇用を望む者については、経験者雇用の面か

らも優先的に雇用するよう努めること。

(3) 留意事項

①関係者への接触の禁止

本件応募に際し、自己が有利になる目的のため又は公正な選考を妨げる目的のため、選定等委員会の委員、本市職員等への働きかけを行うことを禁じます。働きかけの事実が認められた場合は、失格となることがあります。

②提出書類の変更の禁止

提出書類の内容は、錯誤による訂正など軽微な変更を除き、認めません。

③提出書類の取扱い

提出書類は、理由のいかんにかかわらず、返却しませんので、ご了承ください。

④申請の辞退

申請後に辞退する場合は、辞退届（様式は任意）を提出してください。

⑤費用負担

申請に関して必要となる費用については、申請者の負担とします。

8. スケジュール

公募及び選定は下記日程を予定しています。

1	募集要項等の配布	9月1日（火）～9月30日（水）
2	現地説明会の申込締切	9月10日（木）午後5時15分まで
3	現地説明会の開催	9月14日（月）午前9時30分から
4	質問書受付締切日	9月15日（火）午後5時15分まで
5	質問書に対する回答日	9月25日（金）
6	申請書類の提出期限	9月30日（水）午後5時15分必着
7	指定管理者選定等委員会の開催 （プレゼンテーション・ヒアリング）	10月21日（水）
8	選定結果の通知	11月中旬
9	指定議案の議決（市議会）	12月議会
10	指定管理者の指定・公表	12月下旬
11	協定書の締結	令和9年3月下旬
12	業務開始	令和9年4月1日

9. 現地説明会

現地説明会を次のとおり開催します。参加人数は1団体につき2名までとし、団体名及び参加者氏名をあらかじめ連絡してください。

(1) 現地説明会

① 開催日時 令和8年9月14日(月) 午前9時30分から

② 開催場所 燕市国上農村環境改善センター 2階 (てまりの湯の隣)

(2) 参加申し込み

① 下記の事項を記入のうえ、電子メールによりお申し込みください。

ア 団体名及び団体の住所

イ 代表者名

ウ 参加者名

エ 連絡先(電話番号、FAX番号、電子メールアドレス)及び担当者名

② 現地説明会の申し込み締め切り

令和8年9月10日(木) 午後5時15分まで

③ 申し込み先

住所 〒959-0295

燕市吉田西太田 1934 番地

燕市役所 3階 観光振興課 観光企画係

電話：0256-77-8233 (直通)

FAX：0256-77-8306

E-mail：kanko@city.tsubame.lg.jp

10. 質問等に関する事項

本要項及び仕様書等の内容について質問がある場合は、質問書に記入し、電子メールに添付してご質問ください。

質問への回答は、令和8年9月25日(金)を目途に市のホームページに掲載します。ただし、ノウハウに関する部分等で、公表することにより申請者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあるものについては、当該質問者のみに回答します。口頭もしくは電話による問い合わせには、応じないものとします。

(1) 質問受付期間

9月1日(火)～9月15日(火) 午後5時15分まで

(2) 質問を受け付ける電子メールアドレス

E-mail：kanko@city.tsubame.lg.jp

1 1. 申請方法

(1) 申請書類

① 指定管理者申請書（様式第 1 号）

② 事業計画書（別紙様式 I）

※ 可能な限り市が示す様式により作成してください。

※ 概ね 30 ページ以内で作成してください。

※ 印刷は A 4、縦長、両面とします。

③ 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類（任意様式）

④ 法人の場合は登記事項証明書、法人以外の団体の場合は役員名簿（任意様式）

⑤ 団体の経営状況を証明する書類（任意様式）

ア 法人…直近 2 か年の収支決算書

貸借対照表、損益計算書（または収支計算書）、財産目録（または勘定科目内訳明細書）

イ その他の団体…上記に準ずる書類

⑥ 当該施設の管理に係る業務の収支予算書（別紙様式 II）

※ 人件費については、その内訳として単価等がわかる明細を添付してください。

⑦ 管理に関する業務の組織体制及び職員構成（任意様式）

⑧ 直近一年間の納税を証する書類（法人税、消費税及び地方消費税、県税、市税について、未納がないことの証明）（任意様式）

※ ③④⑤⑧の書類について、共同事業体で応募する場合は、構成するすべての団体のものを提出してください。

【以下は共同事業体で応募する場合のみ】

⑨ 共同事業体構成表（別紙様式 III）

⑩ 共同事業体協定書（入札における特定共同企業体協定書に準ずるもの）

(2) 募集要項等の配布

募集要項等、申請に必要な書類は、次の場所で配布します。また、市の公式ホームページからもダウンロードできます。

[配布期間]

9 月 1 日(火)～9 月 30 日(水)

[配布場所]

燕市役所 3 階 観光振興課 観光企画係

(3) 申請の受付

9月1日(火)～9月30日(水)までの土日、祝日を除く毎日、午前8時30分～午後5時15分までに、申請書等、必要な書類を下記へご持参ください。

[提出場所]

住所 〒959-0295

燕市吉田西太田 1934 番地

燕市役所 3 階 観光振興課 観光企画係

電話：0256-77-8233 (直通)

FAX：0256-77-8306

E-mail：kanko@city.tsubame.lg.jp

[提出物]

① 紙媒体の申請書類…17部(正本1部と副本16部)

※副本は正本の複写可。

② 電子媒体の申請書類(PDFデータ等をCD等に格納したもの)…1枚

1.2. 選定方法等

(1) 候補者の選定

指定管理者の候補者は、燕市指定管理者選定等委員会において審査・選定します。候補者の選定にあたっては、計画書の内容について、ヒアリングを行います。詳細は別途連絡します。

燕市指定管理者選定等委員会の審査・選定は、すべて非公開で行います。

※ヒアリングは提出いただいた書類をもとに行いますので、ヒアリングの際に使用する資料を作成する必要はありません。ヒアリング方法は別途応募者に通知します。

※応募事業者が6社以上となった場合には、書面による一次審査や複数日による審査・選定を行う場合があります。

(2) 選定結果の通知等

候補者の選定結果については、すべての申請団体に文書により通知するとともに、市のホームページ等で公表します。

(3) 指定管理者の指定

指定管理者の候補者は、議会の議決を経た後、指定管理者として指定されます。

(4) 選定基準

次の審査項目及び配点に基づき、候補者の選定を行います。(合計 100 点満点)

審査項目	審査の視点	配点
ア 利用者に対するサービスの向上	① 道の駅国上の各施設(燕市ふれあい交流センター、燕市温泉保養センター、燕市国上農村環境改善センター、燕市国上健康の森公園)について、それぞれの活用方法に関して具体的な方策がとられているか。	5
	② 施設を一体的に活用したサービスの具体的な取り組みはあるか。	5
	③ 利用者の要望、意見等を迅速に反映させる方策がとられているか。	5
	④ 利用者のトラブルの未然防止と対処方法は十分か。	5
	⑤ サービス全般について定期的に評価し、改善に結びつける方策があるか。	5
	小計	25
イ 施設の効用の発揮	① 事業計画の内容が、具体的・現実的であり、かつ創意工夫が見られるか。	5
	② 施設の利用を促進するため、情報発信など具体的な方策があるか。	5
	③ 地域、関係団体との連携(交流、協力等)に対し、具体的な方策があるか。(10 点、8 点、6 点、4 点、2 点のうちから採点してください。)	10
	小計	20
ウ 管理運営能力	① 適切な人材や有資格者を配置し、十分な育成・研修体制は講じられているか。	5
	② 利用者の安全確保の対応は十分か。	5
	③ 個人情報保護及び情報公開への取り組みは適切か。	5
	④ 収支計画は事業計画との整合性が図られており、かつ実現可能であるか。	5
	⑤ 同種・類似の業務について通算 3 年以上の運営実績があるか。	5
	小計	25

エ 施設管理に関する 他の要件事項等	① 集客や賑わいを創出するイベント等の具体的な取り組みはあるか。	5
	② 自主事業の内容が施設の特性を生かしたものとなっており、かつ利用者にとって魅力的なものか。	5
	③ 地域の特色や自然、施設の特性を十分理解し、地域資源を生かした事業計画になっているか。	5
	④ 地域の人材の活用や地域における雇用への配慮はあるか。	5
	小計	20
オ 管理経費の 縮減	納付率の提案について評価します。(※)	10
	小計	10
合計		100

※納付率の提案については、次の２つの観点で評価します。

<評価の考え方①（絶対評価）>

提案された納付率を一定の基準で評価します。

<評価の考え方②（相対評価）>

提案された納付率を、応募事業者の中で最も高い提案納付率（最高提案納付率）と比較して評価します。

（５）計画書の内容確認等

候補者の選定にあたり、計画書の内容について、必要に応じて確認を行う場合がありますので、その際は別途連絡します。

１３．協定の締結

議会の議決を経て、指定管理者を指定したときは、指定管理者と市との間で、指定管理者の行う管理の業務についての協定を締結します。協定の主な内容は、次のとおりです。

（１）基本協定

指定管理者による管理の始期に、施設の管理に関する基本的な事項を規定する基本協定を締結します。

- ・指定期間に関する事項
- ・指定管理者の行う管理の業務に関する事項
- ・利用料収入に関する事項
- ・事業計画書、事業報告書等に関する事項

- ・管理業務の評価等に関する事項
- ・指定の取消及び管理業務の停止に関する事項
- ・リスクの分担に関する事項
- ・個人情報の保護、情報公開等に関する事項
- ・納付金に関する事項
- ・その他必要な事項

(2) 年度協定

年度ごとに、イベント実施等について規定する年度協定を締結します。

※物価及び金利の変動により、指定管理料の支払いが生じた場合は、年度協定書において、金額や支払い方法等について規定することとします。

14. 管理業務の評価

指定期間中の管理の適正化に万全を期するため、燕市指定管理者選定等委員会において、指定期間の中間年度に指定管理者が行う管理業務の評価を行うものとします。

15. 指定の取消し・管理業務の停止

市は、指定管理者が市長等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、その指定を取消し、または期間を定めて管理業務の全部または一部の停止を命じることができます。

16. 原状回復の義務

指定管理者は、「2. 指定予定期間」に規定する指定期間が満了したとき、また「15. 指定の取消し・管理業務の停止」に規定する指定の取消しを命ぜられたときは、施設及び設備を速やかに原状に復さなければなりません。ただし、市長等の承認を得たときは、この限りではありません。

17. 配布資料

- (1) 道の駅「国上」指定管理者募集要項
- (2) 応募書類様式集（様式第1号、別紙様式Ⅰ～Ⅲ）
- (3) 道の駅「国上」指定管理に関する質問書
- (4) 道の駅「国上」指定管理業務仕様書
- (5) 施設図面等一式（配置図、施設平面図等）

18. 問い合わせ先

〒959-0295

燕市吉田西太田 1934 番地

燕市役所 観光振興課 観光企画係

電話：0256-77-8233 （直通）

電子メール：kanko@city.tsubame.lg.jp