

# 木更津市老人福祉センター 指定管理者募集要項

令和8年7月

木更津市福祉部高齢者福祉課

## 目 次

1	対象施設の概要	1
2	指定期間	1
3	指定管理料	2
4	指定管理者が行う業務	3
5	応募資格	3
6	募集要項及び仕様書の配布	4
7	応募手続	4
8	現地見学会の開催	5
9	募集内容に関する質問	6
10	指定候補者の選定	6
11	指定管理者の指定手続等	7
12	指定管理者の指定の取消	8
13	職員の駐車場	8
14	公租公課の取扱い	9
15	消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に関して	9
16	留意事項	9
17	問合せ先	9

# 木更津市老人福祉センター指定管理者募集要項

木更津市(以下「市」という。)は、木更津市老人福祉センター(以下「センター」という。)の指定管理者について、木更津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年木更津市条例第17号。以下「手続条例」という。)等に定めるもののほか、この要項の定めるところにより、次のとおり募集する。

## 1 対象施設の概要

### (1) 名称

木更津市老人福祉センター

### (2) 所在地

木更津市十日市場826番地

### (3) 設置目的

老人福祉の増進を図ることを目的として設置

### (4) 敷地面積 6, 103. 32㎡

### (5) 建物概要

#### ア 本館

① 構造 鉄筋コンクリート造平屋建

② 建築面積 929. 07㎡

③ 施設内容 大広間、健康相談室、機能回復室、和室(2室)、図書室兼会議室  
浴室(2室)、事務室等

④ 竣工 昭和50年2月

#### イ ボイラー室

① 構造 鉄筋コンクリート造

② 建築面積 39. 00㎡

#### ウ 冷凍機械室

① 構造 鉄筋コンクリート造

② 建築面積 21. 00㎡

#### エ 陶芸小屋

① 構造 鉄筋コンクリート造平屋建

② 建築面積 69. 00㎡

#### オ 車庫

① 構造 鉄骨造平屋建

② 建築面積 82. 09㎡

## 2 指定期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで

### 3 指定管理料

#### (1) 指定管理料の上限額

市が指定管理者に対して支払うこととなる指定管理料の上限額は次のとおり。この上限額を上回る申請の場合は失格とする。ただし、消費税法（昭和63年法律第108号）の改正に伴い、消費税率及び地方消費税率を10%として算定しているため、今後、消費税等額に変動が生じた場合は、市は、指定管理料にそれらの変動に応じた相当額を加減して支払うものとする。

指定管理料上限額：196,049千円（消費税及び地方消費税相当額込み）

#### (2) 指定管理料

ア 市が指定管理者に支払うこととなる指定管理料については、指定管理者に指定した団体が提案した収支計画書に基づき市と指定管理者との間で協議し、協定書により定めた額とする。なお、年度協定により会計年度（4月1日から翌年3月31日）毎の指定管理料を決定するが、災害等の特別の場合を除き、原則として増額等を行わない。

また、この額については、市が指定管理者に対して支払うこととなる消費税及び地方消費税相当額、その他公租公課が含まれたものとする。

イ 指定管理業務に係る経費は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに、四半期に分けて支払う。

#### (3) 使用料の取扱い

センターは、地方自治法第244条の2第8項で定める利用料金制度を導入しないため、センターの使用料は、市の収入とする。

#### (4) 修繕料の取扱い

ア 管理運営業務に係る修繕については、実施する前に必ず市に対し協議を行うこと。原則として1件30万円未満の小破修繕（一般的な経年劣化に対して維持管理や現状復旧を目指す軽微な修繕）については、指定管理者が費用を負担し実施し、1件30万円以上の修繕については、市が費用を負担し直接実施するものとする。ただし、1件につき30万円以上の修繕であっても双方協議により承諾した場合、又は指定管理者の責めに期すべき事由による修繕に要する費用は、指定管理者の負担とする。

イ 小破修繕については指定管理者の負担とするが、指定管理料における指定管理者の負担限度額を年間50万円（消費税及び地方消費税を含む。）とし、それを超える場合は別途協議することとする。

#### (5) 帳簿書類等

ア 指定管理者は経理を行うにあたり、自身の団体とは独立した会計帳簿書類及び管理口座等を設けること。

イ 市は、必要に応じて施設、附属設備、物品、各種会計書類等の現地検査を行うことがある。

#### 4 指定管理者が行う業務

- (1) 木更津市老人福祉センターの設置及び管理に関する条例（昭和49年木更津市条例第48号）等に定めるところにより、センターを使用に供すること。
- (2) センターの施設及びその附属設備等の維持管理をすること。
- (3) センターの使用料の徴収事務に関すること。

#### 5 応募資格

- (1) 本件の募集は公募とし、申請資格は、次に掲げる条件に該当する法人その他の団体とする。

ア 法人その他の団体（以下「団体」という。）であること（法人格の有無は問わない。）。なお、個人での応募は認めない。

イ 複数の団体が連合体を構成して応募する場合は、あらかじめ連合体結成の協定書により定められた代表者が申請手続を行うものとする（他の団体は構成員とする。）。なお、複数の連合体において同時に構成員となることはできない。また、単独で応募した団体は、他の連合体応募の構成員となることはできない。

- (2) 応募者の制限

次のいずれかに該当する団体は応募することができない。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの

イ 応募書類提出時点において、市の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止措置を受けているもの

ウ 木更津市税（ただし、木更津市内に事業所がある場合に限る）、所得税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納しているもの

エ 代表者、役員又はその使用人が刑法（明治40年法律第45号）第96条の3若しくは第198条の規定に違反するとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しないもの

オ 団体又はその代表者が、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1項第1号の規定に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過していないもの

カ 次に示す暴力団排除措置事由に該当するもの

① 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定するものをいう。以下同じ。）又はそれらの利益となる活動を行う団体であるとき。

② 役員等が暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定するものをいう。）若しくはこれに準ずる者（以下「暴力団関係者」という。）であるとき、又は暴力団関係者が経営に実質的に関与しているとき。

③ 役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用するなどしているとき。

- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
  - ⑤ 役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
  - ⑥ 役員等が、暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしているとき。
- キ 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）に適正に加入していないもの
- ク 2年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けているもの（受けている場合は、必要な措置の実施について当該労働基準監督署に報告済みであること）

## 6 募集要項及び仕様書の配布

### (1) 配布期間

令和8年7月1日（水）から7月31日（金）まで

### (2) 配布方法

#### ア ダウンロードによる場合

市ホームページからダウンロードすること。

#### イ 文書での配布を希望する場合

配布期間内の平日の午前8時30分から午後5時の間に、福祉部高齢者福祉課いきがい支援係まで来庁すること。

### (3) 特記事項

郵送、FAX、電子メール等による配布は行わない。

## 7 応募手続

### (1) 応募書類

別表「応募書類一覧」のとおり。

### (2) 受付期間

令和8年7月22日（水）から7月31日（金）まで

### (3) 提出方法

原則として、押印が必要なものを除き、「17 問合せ先」に記載のメールアドレスへ電子データにより提出すること。提出する電子データの形式は、原則としてPDFとする。なお、電子データでの提出が困難な場合は、事前に協議の上、紙媒体での提出を認めることがある。

また、押印が必要な書類については、受付期間内の平日の午前8時30分から午後5時の間に福祉部高齢者福祉課いきがい支援係へ提出すること。

### (4) 追加書類の提出

市が必要と認める場合は、(1)で定める応募書類以外の書類の提出を求める場合がある。

### (5) ヒアリングの実施

市が必要と認める場合は、応募書類の提出後に応募者に対してヒアリングを実施する場合がある。

(6) 応募者が運営する類似施設等の実地調査

市が必要と認める場合は、応募者が運営する類似施設等の実地調査を行う場合がある。

(7) 著作権の帰属

応募書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、市は指定管理者の選定の公表等必要な場合には、応募書類の内容を無償で使用できるものとする。

(8) 特許権等

指定管理業務の実施に当たり、特許権、商標権その他の第三者の権利を使用する場合において、当該権利に関する問題が生じたときは、応募者の責任において解決するものとする。

(9) 応募に関する留意事項

ア 指定管理者指定申請書の提出をもって、募集要項及び仕様書の記載内容を承諾したものとする。

イ 応募に要する費用は、応募者の負担とする。

ウ 指定管理業務の履行に伴う法人市民税等の課税の有無及び税額については、各団体において関係機関へ確認すること。

エ 提出書類の変更及び返却は認めない。

オ 提出書類等については、木更津市情報公開条例（平成12年条例第4号）に基づく情報公開請求の対象となる。ただし、条例に基づき、個人に関する情報や事業者の正当な利益を害するおそれのある情報等に該当する場合は不開示情報とする。

カ 申請書提出後に辞退する場合は、辞退届を提出すること。

(10) 無効又は失格

次のいずれかに該当する場合は、無効又は失格とする。

ア 申請書の提出方法、提出先又は提出期限が守られなかった場合

イ 申請書に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合

ウ 虚偽の内容が記載されている場合

エ 同一の申請者が複数の提案を行った場合

オ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

カ 著しく信義に反する行為があった場合

## 8 現地見学会の開催

対象施設の現地見学会を以下のとおり開催する。なお、申込者がいない場合は実施しないものとする。

(1) 開催日時

令和8年7月17日（金）午前10時から（受付：午前9時30分から）

(2) 開催場所

木更津市老人福祉センター（住所：木更津市十日市場 8 2 6 番地）

(3) 参加人数

各団体 2 名まで

(4) 申し込み方法

別紙 1 「木更津市老人福祉センター現地見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、「17 問合せ先」のメールアドレスへ電子データで提出。

(5) 受付期間

令和 8 年 7 月 1 5 日（水）まで

## 9 募集内容に関する質問

(1) 質問の受付期間及び受付時間

令和 8 年 7 月 1 7 日（金）から 7 月 2 4 日（金）午後 5 時まで

(2) 質問の方法

別紙 2 「木更津市老人福祉センター指定管理者募集に関する質問事項」を作成し、「17 問合せ先」のメールアドレスへ電子データで提出。

(3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和 8 年 7 月 2 9 日（水）頃に市ホームページに掲載予定。

## 10 指定候補者の選定

(1) 選定方法

ア 指定管理者の候補者となる団体（以下「指定候補者」という。）は、市が設置する指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において審査の結果、順位第 1 位となった者とする。

なお、審査の結果、基準に達する者がいないと認め、該当者なしとする場合がある。

イ 審査は、別紙 3 「木更津市老人福祉センター指定候補者選定審査項目一覧」の審査項目を基準に、総合的に行う。

また、持続可能なまちづくりを推進する目的で、市内事業者等の場合には、選定審査時に総合計点の 5 % を上限に、加点することができるものとする。なお、審査にあたり選定委員会が必要と認めたときは、応募者に説明を求める場合がある。

加点率は次のとおり。

① 市内に本社がある場合は 5 % 加点。

② 市外に本社があり、市内に契約権限を委任された支社（営業所）等がある場合は、3 % の加点。

③ 共同事業体を構成し、構成団体の代表が、市内に本社があり、構成団体全部が市内に本社のある場合は、5 % の加点。それ以外は、4 % の加点。

④ 構成団体の代表が市外に本社があり、構成団体のうちに市内に本社がある団体があれば、3 % の加点。

ウ 上記にかかわらず、申請者が現在指定管理者として指定されているもの1者だけであった場合は、選定委員会の審査は簡易審査とする。選定基準ごとに審査（評価）基準を参考に可否を判断し、その結果に基づき総合的に可と評価した委員が半数を超えた場合に、指定候補者とする。

エ 選定委員会の審査結果に基づき、木更津市長が指定管理者候補者を選定する。

(2) 選定結果

ア 指定候補者の選定は、令和8年10月予定。

イ 選定結果は、応募者全員に文書で通知。

ウ 指定候補者の選定後、選定した指定候補者名及び審査内容の概要について公表する。

(3) 木更津市議会の議決等

ア 市は、地方自治法の規定に基づき、指定候補者を指定管理者に指定する議案（以下「指定議案」という。）を令和8年12月木更津市議会（以下「市議会」という。）定例会に付議し、議決を受けることとなる。ただし、市議会の議決を経るまでの間に、指定候補者を指定管理者に指定することが著しく不相当と認められる事由が生じたときは、指定候補者の選定を取り消すことがある。

イ 次に掲げる場合であっても、指定候補者がセンターの管理運営を実施するために支出した費用、提供したノウハウの対価等については、市は一切補償しない。

① 上記アの議案を市議会が否決したとき。

② 上記アの議案について、市議会が会期中に議決に至らなかったとき。

③ 上記アただし書により、市が指定候補者の選定を取り消したとき。

## 11 指定管理者の指定手続等

(1) 指定管理者の指定

指定議案の議決後に、指定管理者に指定する。指定管理者の指定をしたときは、告示するとともに、当該指定候補者に「指定管理者指定通知書」により通知する。

(2) 指定管理者との協定締結

前記(1)の手続の後、指定管理者は市と協定を締結する。

(3) 協定内容

ア 事業計画書に関する事項

イ 事業計画が達成されなかった場合の対応に関する事項

ウ 指定施設の利用料金に関する事項

エ 地方自治法第244条の2第7項に規定する事業報告書に関する事項

オ 市による指示・指導に関する事項

カ 市が支払うべき指定施設の管理費用に関する事項

キ 指定の取り消し及び管理業務の停止に関する事項

ク 管理業務を行う上で保有する個人情報及び情報の公開に関する事項

ケ 指定施設の管理に関し保有する情報の公開に関する事項

コ 事故が発生した場合の対応に関する事項

- サ 指定管理者が変更になる場合の引継ぎに関する事項
- シ モニタリングに関する事項
- ス 前各号に掲げるもののほか、市長等が別に定める事項

## 12 指定管理者の指定の取消

- (1) 指定管理者が行う施設の管理の適正を期すため、次に掲げる事由に該当する場合には、地方自治法第244条の2第11項の規定により、指定管理者の指定を取り消し、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じることがある。
  - ア センターの設置条例又は協定の規定に違反した場合
  - イ 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく報告の要求又は調査に対して、これに応じず又は虚偽の報告を行い、若しくは調査を妨げた場合
  - ウ 地方自治法第244条の2第10項の規定に基づく指示に従わない場合
  - エ センターの指定管理者募集要項に定める資格要件を失った場合
  - オ 応募時に提出した書類の内容に虚偽があることが判明した場合
  - カ 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になったと判断される場合
  - キ 指定管理者の指定管理業務外における法令違反等により、管理業務を継続させることが社会通念上著しく不相当と判断される場合
  - ク 指定管理者の責に帰すべき事由により管理業務が行われない場合
  - ケ 不可抗力（暴風、豪雨、洪水、高潮、津波、地震、地すべり、落盤、火災、戦乱、テロ、侵略、暴動、ストライキなどの市又は指定管理者の責に帰することのできない自然的又は人為的な現象をいう）により管理業務の継続が著しく困難になったと判断される場合
  - コ 指定管理者から、指定の取消し又は管理業務の全部又は一部の停止を求める書面による申し出があった場合
  - サ センターが、公の施設として廃止されることとなった場合
  - シ 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場合
- (2) 前事項について、指定管理者の責に帰する事由によって取消し又は停止となった場合は、市は指定管理者に対して、違約金及び賠償を求める。

## 13 職員の駐車場

センターに勤務する職員の駐車場については、応募者が用意するものとする。駐車場が用意できない場合のみ、使用台数を本市に申告し、管理対象施設の一部に駐車することを認める。使用料金（通勤用の自家用4輪自動車1台につき、500円/月）は、応募者が負担することとする。ただし、センターの利用者に支障をきたす場合は駐車を認めない。

## 14 公租公課の取扱い

指定管理者による公の施設の管理に伴い、当該指定管理者については、法人等に係る法人市民税（法人県民税）、事業を行う者に係る事業所得税、新たに設置した償却資産に係る固定資産税などの納税義務者となる場合がある。詳しくは、市税については市役所市民税課、償却資産に係る固定資産税は市役所資産税課、県税については木更津県税事務所（TEL 0438-25-1110）へ問い合わせること。

なお、指定管理を行う施設を事業所として市に法人市民税の届出を行うこと。

## 15 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に関して

令和5年10月から導入された消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に対応するため、適格請求書（インボイス）の発行事業者の登録を行い、適格請求書（インボイス）の発行に伴い発行したインボイスの保存等の事務に対応すること。消費税の適格請求書保存方式（インボイス制度）の詳細は、国税庁ホームページの「インボイス制度」を確認すること。

## 16 留意事項

### (1) 接触の禁止

審査委員、本市職員及び本件関係者に対し、本件提案に関して接触することを禁止する。なお、接触の事実が認められた場合は、失格とすることがある。

### (2) 市内雇用の配慮

本業務により新たに発生する雇用については、市民の雇用の確保に努めるものとする。

### (3) 法人格等変更時の取扱い

指定管理者に指定された団体が、団体の合併やNPO等の法人の法人格取得等、団体の法人格に変更が生じた場合は、原則、指定管理者を再指定することとする。

ただし、団体の名称のみが変更された場合等、団体としての同一性が保持されている場合には、再指定の手続きを要しない。

### (4) 施設の大規模な増改築等の取扱い

指定管理者が管理を行っている公の施設について、設置条例の改正を行い管理基準及び業務の範囲が大幅に変更となるような増改築等を実施する場合には、当該条例改正とともに、適正な施設管理を担保するため、原則、指定管理者を再指定することとする。

## 17 問合せ先

木更津市福祉部高齢者福祉課いきがい支援係

住所：木更津市朝日三丁目8番1号

電話：0438-23-2695

FAX：0438-25-1213

メールアドレス：kourei@city.kisarazu.lg.jp