

いわき市健康・福祉プラザ
（温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設）
指定管理者募集要領

「いわき市健康・福祉プラザ（温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設）」の指定管理者（管理運営を実施する法人）を次のとおり募集します。

1 指定管理者の募集

いわき市健康・福祉プラザ（以下、プラザという。）は、市民の健康を増進し、高齢者及び障がい者並びにこれらの養護者の居宅生活支援のための便宜を総合的に供与し、地域福祉の推進に資するために設置された、温泉利用型健康増進施設、宿泊研修施設及びデイサービスセンターからなる複合施設です。

このうち、温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設では、「健康の増進に関し、相談に応じ、必要な指導を行うこと」「休養その他心身の健康を保持するための便宜を供与する事業」「健康、福祉等の知識の普及活動を行うこと」等を行っています。

今年度末をもって現指定管理者の指定期間が終了するため、次に掲げる条件、内容等により令和8年度以降の温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設の管理運営を行う事業者（以下「指定管理者」という。）を募集します。

なお、プラザは市公共施設等総合管理計画及び個別施設計画において、民間代替性の高い施設の1つとして位置付けられており、民間移譲等の検討を行うこととしています。

そのため、指定期間中に、市と指定管理者において民間移譲等に向けた協議を行います。

2 対象施設の概要

いわき市健康・福祉プラザ（温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設）

名 称	いわき市健康・福祉プラザ（温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設）
所 在 地	いわき市常磐湯本町上浅貝 22 番地の 1
敷 地 面 積	49,343.38 m ² （健康・福祉プラザ全体面積）
建 物 構 造	鉄筋コンクリート造（地上2階、地下1階） ※デイサービスセンター（地上2階の一部）は対象外
建 物 面 積	9,380.46 m ² （健康・福祉プラザ全体面積） ※デイサービスセンター973 m ² は対象外

※ 詳細は業務仕様書を参照してください。

3 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間

4 管理の基準及び指定管理者が行う業務の範囲

業務仕様書を参照してください。

5 管理運営に要する経費

施設の指定管理に係る経費については、次のとおりです。

(1) 指定管理料の対象施設

- 温泉利用型健康増進施設（クアハウス）
- 宿泊室
- 研修室等（浴室、大広間、ボランティア研修室、調理実習室）

(2) 指定管理料の金額

業務を実施するために必要な経費は、選定された指定管理者が応募の際に提示した額をもとに、金額、支払時期及び支払方法等を協定で定めて、本市から指定管理者に「指定管理料」として支払いますが、以下に記載する金額を指定管理料の上限とします。

- 上限額 317,550,000円（消費税及び地方消費税に相当する額を含む）

- ・ うち光熱水費及び修繕費を除く上限額 165,431,000円
- ・ うち光熱水費分 140,564,600円
- ・ うち修繕費分 11,554,400円

※ 指定管理者は、指定期間中に賃金水準や物価水準の変動等により、当初合意された指定管理料が著しく不適當となった場合には、指定管理料の変更を申し出ることができます。

(3) 指定管理料の対象経費

指定管理料の対象とする経費は、施設の管理運営に係る経費とします。

(4) 指定管理料の精算

- ① 指定管理料のうち、光熱水費実績額が光熱水費予算額を上回る場合には、市から光熱水費分を追加で支払うこととします。（ただし、指定管理者の責に帰すべき事由による場合を除く。）
- ② 指定管理料のうち、修繕費については、修繕費実績額が修繕費予算額を下回る場合は、その差額について市へ返還することとします。なお、修繕費実績額が修繕費予算額を上回る場合であっても、市から修繕費分を追加では支払いません。

(5) 指定管理料の管理

指定管理者は、帳簿を備え付けるなど施設の管理運営に要する経費を適正に管理するものとします。

6 スケジュール

募集要領等のダウンロード(申請受付)	令和7年9月12日(金)から10月15日(水)
現地見学	申請受付期間中随時(希望者と調整)
質問書の受付	令和7年9月12日(金)から10月3日(金)
質問書への回答	令和7年10月10日(金)まで随時
エントリーシートの受付	令和7年9月12日(金)から10月6日(月)
申請書類(事業計画書等)の受付	令和7年9月12日(金)から10月15日(水)
指定管理者候補者選定委員会の開催	令和7年11月上旬～中旬
指定管理者候補者の決定	令和7年11月中旬～下旬
審査結果の通知および公表	令和7年11月中旬～下旬
指定管理者の指定	令和7年12月(議会での議決)
協定の締結	令和8年3月

※ スケジュールについては、現時点での予定であるため、前後する場合があります。
確定した日時は、その都度、関係者に対し周知します。

7 応募資格等

(1) 応募資格

指定期間中、安全円滑に対象施設を管理運営できる法人であること。

(2) 欠格事項

次の項目のいずれかに該当する法人は応募できません。

- ① いわき市工事等に係る指名競争入札参加者の資格審査及び指名等の基準に関する要綱に基づく指名停止基準による指名停止を受けている法人
- ② 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人(契約を締結する能力がない者、破産者で復権を得ない者)
- ③ 法人又はその代表者が、市税、法人税、消費税及び地方消費税等を滞納している者
- ④ 会社更生法、民事再生法等に基づき更生又は再生手続きをしている法人
- ⑤ 市長及び市議会議員が経営又は運営に直接関与している法人
- ⑥ 法人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年を経過しない者
- ⑦ いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱第3条各号の規定に該当する法人
- ⑧ 法令の規定により営業に関し許可、認可、登録等を受けていることを必要とされる場合において、これを受けていない法人

(3) 失格事項

次の項目のいずれかに該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

- ① 資格要件を欠く場合
- ② 提出書類の受付期間を過ぎて提出があった場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ④ 募集要領、仕様書に違反又は著しく逸脱があった場合
- ⑤ その他不正行為があった場合

8 現地見学及び質問書の受付方法

- (1) 現地見学を希望する場合には、電子メールにより連絡すること。市担当者がメールを確認後に連絡し、日程等を調整します。
- (2) 募集に対する質問は、質問書を電子メールで提出すること。

9 申請方法等

(1) エントリーシートの受付

下記により、エントリーシートを提出期限までに送付してください。

- ① 提出期限 令和7年10月6日(月)
- ② 提出方法 電子メール
- ③ 提出先 いわき市保健福祉部保健福祉課 (hokenfukushi@city.iwaki.lg.jp)

(2) 申請書類(事業計画書等)の受付

下記により、必要書類を整えて提出期限までに持参または郵送してください。

- ① 提出期限 令和7年10月15日(水) ※必着
- ② 受付時間 午前8時30分～午後5時 ※土日・祝日を除く。
- ③ 受付場所 いわき市保健福祉部保健福祉課
福島県いわき市平字梅本21番地（市役所本庁舎7階）

(3) 審査結果の通知及び公表

審査結果については、指定管理者選定のための委員会において、審査基準に基づき審査を行い、書面で通知します。

また、審査結果は、いわき市ホームページ等により公表します。

(4) 指定管理者の指定

指定管理者の指定は、市議会に議案を提出し、議決を経て行います。

ただし、指定管理者の指定後であっても、施設の適正管理を期するため、本市が行う指示に従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でない認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがあります。

10 申請書類等

(1) 申請書類

提出書類	記載内容等
指定管理者 指定申請書	いわき市健康・福祉プラザ条例施行規則 第4号様式（第7条関係）として定める指定様式です。
事業計画書	別紙の事業計画書様式により、具体的に記載してください。
定款等	定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類
登記事項証明書	現在事項全部証明書（指定申請書提出日の前3ヶ月以内に発行されたもの。）
貸借対照表・損益計算書等	指定申請書提出日の属する事業年度の過去3年間のもの
組織、沿革等	① 組織の概要 経営理念・方針や組織・管理体制等が分かる内容の書類 ② 法人の沿革 時系列で記載し、法人の事業内容も具体的に記載してください。
代表者の経歴書及び役員名簿	① 代表者の経歴書 ② 役員名簿 他の法人との兼職がある場合はその旨も記載してください。 ③ 従業員数
納税証明書	指定申請書提出日の前3ヶ月以内に発行されたもので、法人又は法人の代表者が課税されているもの全てについて、未納が無いことの証明書
その他市長が必要と認める書類	① 役員名簿・照会承諾書 暴力団等の該当性確認のため警察署に照会するためのものです。 ② 誓約書 本要領7応募資格（2）に規定する欠格事項に該当していないことを確認・誓約するものです。

※ なお、提出に際し、PR資料や根拠資料として各種計画書(案)・マニュアル(案)等を添付していただいても差し支えありません。

(2) 提出部数

原本1部及び副本8部

(3) 留意事項

- ① 提出書類のサイズはA4版（縦）とします。ただし、官公庁の証明書等で様式のサイズが異なる場合はこの限りではありません。
- ② 提出にあたっては、任意の文書用ファイルに、上記の提出書類を順番に綴込みのうえ提出してください。
- ③ 受付期間終了後に、提出した書類の内容を変更することはできません。
- ④ 本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがあります。
- ⑤ 提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ⑥ 指定管理者の選定に係る公表等を行う場合に、提出書類の内容の全部又は一部を使用する場合があります。

11 審査及び選定

(1) 審査方法

① 選定機関の設置

審査・選定にあたっては、指定管理者選定のための選定委員会を設置します。

② 審査項目の点数化

審査項目については点数化するものとします。

③ プレゼンテーション・ヒアリング等

審査・選定は、提出書類に基づき行うほか、必要に応じ、プレゼンテーションやヒアリング等を実施します。プレゼンテーション等の日程は別途お知らせします。

(2) 選定基準

いわき市健康・福祉プラザ条例第18条の規定に基づき、次の項目を選定基準とします。

① 事業計画書の内容が、施設の効用を最大限に発揮するとともに、効率的な管理運営ができるものであること。

② 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していると認められること。

③ 民間移譲についての考え方、並びに、関係法令及び条例の規定を遵守し、適正な施設運営ができること。

(3) 審査項目

審査項目は、事業計画書に記載する次の各項目とします。

いわき市健康・福祉プラザ（温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設） 指定管理者募集要領

基本的な考え方 (選定基準)	審査項目		審査の考え方	配点
1 事業計画書の内容が、いわき市健康・福祉プラザ(温泉利用型健康増進施設及び宿泊研修施設)の効用を最大限に発揮するとともに、効率的な管理運営ができるものであること。	① 管理運営を行うにあたっての経営方針について	ア 基本的な経営方針について	経営方針について総合的に判断する。 (市の方針や施設の現状への理解度、持続可能な経営等)	7
		項目別配点計		
	② 施設の運営について	ア 温泉利用型健康増進施設について	利用者数の増加、利用者満足度の向上のための方策について、具体的で効果的な提案があるかどうかを判断する。	8
		イ 宿泊研修施設について	稼働率の向上、利用者満足度の向上のための方策について、具体的で効果的な提案があるかどうかを判断する。	8
		ウ 利用者のニーズの把握について	利用者のニーズを把握するための具体的な効果的な提案があるか、把握したニーズを活かすための方策があるかを判断する。	3
		エ 利用者からの苦情に対する考え方について	利用者からの苦情の未然防止と解決について、どのような考え方を持っているか、具体的で効果的な提案があるかを判断する。	2
		オ 自主事業について	自主事業の実施により、条例の規定を上回るサービスが期待できるかどうか判断する。	3
	項目別配点計			24
	③ 資金計画について	ア 収支計画の妥当性について	計画の妥当性があるかを判断する。	5
		イ 収入確保の考え方について	収入確保に関する具体的で効果的な提案があるかを判断する。	5
		ウ コスト削減の考え方について	コスト削減に関する具体的で効果的な提案があるかを判断する。	5
	項目別配点計			15
	④ 施設の保守管理について	ア 施設・設備・備品・敷地の維持管理の考え方について	維持管理の重要性を認識し、実施に必要な管理体制や計画があるか、効率的な管理が可能かどうかを判断する。	3
		項目別配点計		
	選定基準別配点計			
2 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有していると認められること。	① 物的能力について	ア 当該施設に類似又は関連した事業・事務の実績について	当該施設に類似又は関連した事業・事務の実績について記載し、適切な管理がなされているかどうかを判断する。	4
		イ 法人の財務の健全性について	過去3年間の貸借対照表及び損益計算書等による過去の財務状況を確認することにより、経営的な安定度を判断する。	10
		ウ リスクへの対応能力について	事故や緊急事態など、リスクへの対応について、具体的な計画・マニュアル等の作成もしくは考え方が示されることで、対応可能かどうかを判断する。	2
	項目別配点計			16
	② 人的能力について	ア 職員配置の考え方について	必要な資格を有する人員を配置でき、無理なく効率的な体制であるかを判断する。	3
		イ 職員の管理・監督体制について	職員の管理・監督体制について、申請者が既に有する団体等の管理体制等を踏まえ、適切であるかを判断する。	3
		ウ 職員の資質向上について	職員研修やスキル向上の取り組みなど、職員の資質向上が図られるかを判断する。	3
		エ 職員の雇用の継続性について	現在の職員について、次年度以降どの程度継続雇用の意向があるのか判断する。	10
		オ 労働関連法令の遵守と適切な雇用・労働条件について	関係法令を遵守しているか、適切な雇用・労働条件であるかを判断する。	2
	項目別配点計			21
	選定基準別配点計			
3 その他	① 民間移譲について	ア 民間移譲の考え方について	指定管理期間終了後に施設の取得や独立採算での経営を行う考えがあるか、また、その場合の条件など具体的で実現可能性の高い計画があるかどうかを判断する。	10
		項目別配点計		
	② 個人情報の保護について	ア 個人情報保護のための措置について	業務上知り得た使用者の個人情報について、適切に管理できるかどうかを判断する。	2
		項目別配点計		
	③ 防犯・防災対策について	ア 防犯・防災対策の考え方について	不審者への対応、災害時の対応等、防犯・防災対策についての考え方を確認する。	2
項目別配点計			2	
選定基準別配点計				14
配点合計				100

12 指定管理者といわき市の経費分担・主なリスクの分担

業務仕様書を参照してください。

13 指定管理者選定後の手続き等

(1) 市議会の議決

指定管理者の指定、指定期間等に係る議案を市議会に提出し、市議会の議決を受けます。

(2) 指定管理者指定の告示

市が指定管理者を指定した旨の告示を行います。

(3) 指定管理者指定の通知

市が指定管理者として決定した法人に対し、指定の通知を行います。

(4) 指定管理者との協議

協定で定める詳細事項について協議を開始します。

(5) 協定書の締結

協議が整った段階で、管理の業務に関する詳細について年度ごとに協定を締結します。

(6) 指定管理業務の引継ぎ

指定管理者は、指定の日に円滑に業務を開始するため、指定の日前に必要な準備を開始していただくこととなります。なお、この準備に係る経費については、指定管理者の負担とします。

14 対象施設の過去の運営状況及び関係条例等

(1) 過去の運営状況

区 分	令和4年度	令和5年度	令和6年度
健康増進施設延利用者数（人）	129,424	119,116	142,710
宿泊施設利用者数（人）	3,687	3,347	3,763
宿泊室部屋稼働率（%）	31.0	28.4	31.3
浴室付大広間者数（人）	23,469	29,621	30,771
研修施設利用時間（時間）	1,843	1,960	2,286
指定管理料施設収入（千円）	271,553	276,152	291,311
指定管理料施設支出（千円）	285,937	285,283	277,975

(2) 関係条例等

- ① いわき市健康・福祉プラザ条例
（平成10年3月31日 いわき市条例第2号）
- ② いわき市健康・福祉プラザ条例施行規則
（平成10年3月31日 いわき市規則第12号）

15 その他

この募集要領及び指定管理者と締結する協定事項に定めのない事項があった場合、又はこの募集要領を変更する必要がある場合は、指定管理者と協議のうえ、市が定めるものとします。

問い合わせ先

いわき市保健福祉部 保健福祉課 保健福祉係
〒970-8686 福島県いわき市平字梅本 21 番地
TEL 0246(22)7451 FAX 0246(22)7590
Eメール: hokenfukushi@city.iwaki.lg.jp