

環境の杜ふれあい指定管理者募集要項

令和8年7月

那覇市・南風原町環境施設組合

目 次

1. 目的	1
2. 指定予定期間	1
3. 施設の概要	1
4. 開館時間等	1
5. 管理運営の基本的な考え方	1
6. 指定管理者が行う業務	2
7. 指定管理者が行うことができる業務（自主事業）について	2
8. モニタリングに関する事項	2
9. 管理運営上のリスク対応について	2
10. 収入及び経費等	3
11. 賃金水準及び物価水準変動への対応	4
12. 応募資格要件	4
13. 提出書類	5
14. 募集要項等の掲載	5
15. 応募方法	5
16. 説明会及び施設の視察の開催	6
17. 募集要項に関する質問の受付と回答	6
18. 選定の方法及び基準	6
19. 応募の辞退	7
20. 選定結果	7
21. 選定後の手続き	7
22. 選定審査対象除外	7
23. 指定管理者の指定	8
24. 協定の締結	8
25. 募集及び選定スケジュール	8
26. 応募書類の提出先・お問い合わせ先	8
27. リスク責任分担表	9
28. 【参考】収支実績及び利用者数実績	10

[参考資料]

環境の杜ふれあい条例（別添）

環境の杜ふれあい条例施行規則（別添）

那覇市・南風原町環境施設組合 情報セキュリティ基本方針（別添）

指定管理料スライド制度の手引（別添）

1. 目的

この要項は、環境の杜ふれあい条例（以下「条例」という。）第14条の規定に基づき、環境の杜ふれあい（以下「環境の杜」という。）の管理運営を行うもの（以下「指定管理者」という。）の募集及び指定管理候補者の選定に関し必要な事項を定めるものです。

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）

3. 施設の概要

- (1) 名称 環境の杜ふれあい
- (2) 所在地 南風原町字新川 588 番地
- (3) 施設規模等
 - ① 建築構造 鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造 地上2階
 - ② 敷地面積 10,553 m²
 - ③ 延床面積 3,026 m²
 - ④ 屋外施設 屋外トイレ倉庫(42 m²)、多目的広場(60m×40m)、駐車場(72 台収容)
- (4) 施設内容
体育室、トレーニング室、研修室、会議室、談話室、健康相談室、体力測定室、学習コーナー、浴室・サウナ室・岩盤浴室、飲食喫茶室

4. 開館時間等

- (1) 開館時間 午前9時から午後9時まで
※ ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、那覇市・南風原町環境施設組合管理者（以下「管理者」という。）の承認を得て利用時間を変更することができます。
- (2) 休館日
 - ① 毎週水曜日（ただし、その日が休日（国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）第2条の国民の祝日及び6月23日（慰霊の日）をいう。以下同じ。）に当たるときは、その日後においてその日に最も近い休日でない日）
 - ② 12月29日から翌年の1月3日までの日

5. 管理運営の基本的な考え方

指定管理者は、環境の杜を管理運営するにあたっては、法令等の遵守及び次に掲げる事項に沿って行うものとします。

- (1) 遵守法令等
 - ① 環境の杜ふれあい条例
 - ② 環境の杜ふれあい条例施行規則
 - ③ 那覇市・南風原町環境施設組合 情報セキュリティ基本方針

- ④ 地方自治法、公衆浴場法、消防法その他関係法令
- (2) 環境の杜は、那覇・南風原クリーンセンターの設置に係る地域還元施設として、スポーツ・レクリエーション活動等の普及及び振興を図り、並びに地域コミュニティー及び環境学習等の発信拠点とするために設置された施設であり、その趣旨を踏まえた管理運営を行うこと。
- (3) 本施設の趣旨を踏まえつつ、公の施設として利用者の平等な利用を確保するよう運営すること。
- (4) 施設規模に見合った効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- (5) 施設利用者の安全確保を第一に運営を行うこと。
- (6) 業務上知り得た個人情報及びその他の情報の適切な管理を行うこと。
- (7) 地域住民や利用者の意見・要望を管理運営に反映させること。

6. 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、「本指定管理者募集要項」及び「環境の杜ふれあい指定管理者業務仕様書（以下「仕様書」という。）」のとおりです。

7. 指定管理者が行うことができる業務（自主事業）について

施設の効果的活用や利用者サービスの向上を図るため、指定管理者の責任と費用負担による事業（以下「自主事業」という。）を行うことができます。ただし、事業計画に基づいて実施することとし、本業務の妨げにならない範囲及び公共性に配慮した事業であることとします。

8. モニタリングに関する事項

指定管理者は、管理運営の適正化及び住民サービスの向上を図るとともに、経費削減の効果等を検証するため、次の事項を実施するものとします。

- (1) 業務計画書及び各種報告書の作成及び提出
- (2) セルフモニタリング
- (3) 利用者アンケート調査
- (4) 那覇市・南風原町環境施設組合（以下「組合」という。）による実地調査

9. 管理運営上のリスク対応について

- (1) 管理運営上の事故が発生した場合に対応するため、指定管理者はリスクに応じた保険等に加入すること。ただし、施設の火災保険及び太陽光発電設備に関する動産総合保険については、組合が加入します。
- (2) 指定管理者は、業務の履行にあたり指定管理者の責めに帰すべき事由により組合又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。また、そのための賠償責任保険に加入しなければならない。
保険内容（てん補限度額：身体・財物共通てん補限度額100,000千円以上）

(3) リスクの種類と責任について

指定管理者は、リスク発生のおきには、被害が最小限となるよう迅速かつ最善の対応をとるとともに、直ちに組合に報告しなければならないものとし、責任分担については巻末の「27. リスク責任分担表」を参照してください。

10. 収入及び経費等

(1) 収入について

① 指定管理料

指定管理料の金額については、会計年度ごとに指定管理者から提出された収支計画書を踏まえ、予算編成過程や予算の議決を経て、当初予算額の範囲内で当該年度の年度協定時に決定します。

参考までに、指定予定期間中における指定管理料（消費税及び地方消費税（10%）を含む）の概算を以下に提示します。収支予算等の作成に当たっては、組合からの指定管理料をこの金額の範囲内にて算定して下さい。ただし、消費税及び地方消費税に変動があった場合は、別途協議します。

令和9年度	19,200,000円
令和10年度	19,200,000円
令和11年度	19,200,000円
令和12年度	19,200,000円
令和13年度	19,200,000円
合計（指定管理料の上限額）	96,000,000円

② 指定管理料の支払い

組合が支払う指定管理料は、年4回に分けて四半期毎に支払うものとし、初回は4割、残りは実績を確認の上2割を支払うものとし、ただし、特別な理由があると認められる場合は、指定管理者と組合が協議の上、支払い方法を変更することができます。

③ 余剰額等の措置

(ア) 指定管理料に係る経費は、年度毎に精算することとします。

(イ) (ア)の場合において、指定管理者の経営努力により、収入の増加、経費節減等が認められ、収支に余剰が生じたときは、原則として余剰額の2分の1に相当する額を組合へ納入を行うものとし、自主事業から生じた収益は余剰金に含みません。

(ウ) 収支に不足が生じたときは、組合は補填を行わないものとし、

④ 指定管理料の見直し

各年度の決算において、指定管理者の収支差額が年度計画と著しく差異が生じた場合は、管理者と指定管理者は翌年度の指定管理料について協議します。

⑤ 利用料金収入

環境の杜の管理運営にあたっては、利用料金制度を採用し、指定管理者は徴

収した利用料金を自らの収入とすることができます。利用料金の額は環境の杜ふれあい条例に規定する額の範囲とし、あらかじめ組合の承認を受ける必要があります。

⑥ その他収入

自主事業による販売収入等、施設の管理運営に起因する収入は、指定管理者の収入とします。

(2) 支出について

- ① 指定管理者が行う施設の運営管理業務に係る経費は、指定管理料及び利用料金収入並びにその他の収入を充てるものとします。
- ② 施設で使用する電力は組合から供給します。
- ③ 修繕費及び備品購入費に要する費用は、指定管理料とは別に予算の範囲内で概算払いとし（指定管理事業者の負担で、自ら購入する備品は除く）、その額は年度協定書で定めます。ただし、不用額（余剰や未執行等）が生じた場合は、年度末の精算時に当該不用額を組合に返納することとします。

11. 賃金水準及び物価水準変動への対応

- (1) 指定管理に係る各年度の費用（自主事業要した費用は除く）について、賃金及び物価水準を測る指標に一定以上の変動が見られた場合には、指定管理料の調整を行う制度（指定管理料スライド制度）を適用します。
- (2) 指定管理料スライド制度は、賃金及び物価水準の下落時には減額適用される場合があります。
- (3) 指定管理料スライド制度の詳細については、「那覇市・南風原町環境施設組合指定管理料スライド制度の手引き」を参照ください。

12. 応募資格要件

応募者は、指定期間中、環境の杜の管理運営を円滑かつ安定して実施できる法人その他の団体（共同企業体を含む。以下「法人等」という。）であって、次の要件に該当するものとします。

- (1) 沖縄本島内に本店を有していること。（現在事項全部証明書等で確認される本店の所在が沖縄本島内にあること。）
- (2) 国税、県税及び市税等の滞納がないこと。
- (3) 役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいないこと。
- (4) 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしていないこと。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
- (6) 甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者を雇用していること（取得見込みを含む）。

13. 提出書類

正本1部、副本7部（複写可）を提出してください。提出書類は、指定管理者の選定資料以外の目的には使用しません。申請書類に係る費用は応募者の負担とし、提出された書類や資料は返却しません。

- (1) 指定管理者指定申請書(第1号様式 第7条関係)
- (2) 指定予定期間に係る事業計画書（別紙1）
- (3) 指定予定期間に係る収支予算書（別紙2）
- (4) 組織、運営及び業務の概要を記載した団体概要（別紙3）
- (5) 定款又は寄付行為及び登記簿の謄本
- (6) 申請団体の直近3ヵ年の事業年度における事業報告書、貸借対照表、収支決算書、財産目録その他の経理的基礎を有することを明らかにする書類
ただし、指定申請の日の属する事業年度に設立された法人にあっては、その設立時における財産目録のみとします。
- (7) 指定申請の日の属する事業年度における法人等の事業計画書及び収支予算書
- (8) 役員の氏名、住所及び履歴を記載した書類
- (9) 納税証明書
国税・都道府県民税・市町村税の各納税証明書
設立1年未満の場合は代表者の納税証明書
- (10) 誓約書（別紙4）
- (11) 「環境の杜ふれあいの指定管理者募集」に係る共同企業体協定書（別紙5）
※ 申請の際には、上記の番号順で綴り、見出しを付けて提出してください。
※ (1)の申請書、(11)の共同企業体協定書及び国、県、市町村発行の証明書類は、原本を正本に添付し副本にはコピーを添付してください。

14. 募集要項等の掲載

- (1) 掲載期間 令和8年7月8日（水）から同年9月8日（火）まで
- (2) 掲載場所
組合ホームページ (<https://www.n-h-gomi.or.jp/>)
※ 組合ホームページからのダウンロードとし、窓口での配布は行いません。

15. 応募方法

申請書等提出書類を次の受付期間内に持参してください。

※ 郵送、FAX等による受付は行いません。

- (1) 受付期間 令和8年8月19日(水)から同年9月8日(火)まで
※ 受付時間は午前9時から午後5時まで。ただし、正午から午後1時の間、土曜日、日曜日及び休日は除く。
- (2) 受付場所 那覇市・南風原町環境施設組合（管理棟1階）

16. 説明会及び施設の視察の開催

施設の視察及び応募方法、提出書類等について説明会を開催します。参加を希望する場合は、説明会前日までに別紙の「環境の杜ふれあい公募説明会及び施設視察申込書（別紙6）」を電子メールで提出してください。なお、下記日程等に変更が生じた場合は、申込者に個別に連絡いたします。

- (1) 日 時（予定） 令和8年7月22日（水） 午後1時30分から2時間程度
- (2) 場 所 環境の杜ふれあい
- (3) 申込先 「26. 応募書類の提出先・お問い合わせ先」参照
- (4) 留意事項
 - ① 施設視察及び説明会へ参加がなかった場合も応募は可能です。
 - ② 参加人数は1法人につき3名以内とします。

17. 募集要項に関する質問の受付と回答

(1) 質問の受付

質問がある場合は、令和8年7月23日（木）から同年8月7日（金）午後5時までに、別紙の「質問票（別紙7）」を電子メールで提出してください。

E-MAIL : soumukikaku@n-h-gomi.or.jp

※ 窓口、電話等による質問は受け付けません。

※ メールのはじめの件名は、「環境の杜 ○○○○についての質問」と記載願います。

(2) 質問に対する回答

回答については、8月14日（金）までに、組合ホームページで質問内容及び回答を掲載します。

18. 選定の方法及び基準

(1) 選定方法

選定方法については、「指定管理者制度に関する運用指針」に基づき、環境の杜ふれあい運営審議会（以下「審議会」という。）において、書類審査及びプレゼンテーションを行い、総合的に判断して指定管理候補者を選定します。

- ① 委員ごとに指定管理候補者評価表に示す項目ごとに採点し、その合計点が高い順に順位をつけます。そして、順位を第1位とした委員の数が最も多い団体を指定管理予定候補者を選定します。また、順位を第1位とした委員の数が次に多い団体を次点候補者を選定します。
- ② 上記①において、順位を第1位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第2位とした委員の数が最も多い団体を指定管理予定候補者とします。
- ③ 上記②において、順位を第2位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第1位とした委員の当該団体に係る採点の合計点が高い団体を指定管理予定候補者とします。
- ④ 公募結果として応募が1団体の場合は、各委員の合意をもって指定管理予定

候補者とします。

- ⑤ 上記①から④にかかわらず、委員全員の採点の合計点が基準点に満たない場合は選外とします。

(2) 選定基準

審議会は、条例第 14 条に規定する次の要件を選定の基準に公平かつ適正に審査し、環境の杜の管理を行わせるに最適な団体を、指定管理候補者として選定します。

- ① 事業計画書の内容が利用者の平等な利用を確保できるものであること。
- ② 事業計画書の内容が地域利用の促進等、還元施設としての設置目的に沿った運営が行われるものであるとともに、サービスの向上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人員、能力を有するか又は確保できる見込みがあること。
- ④ 事業計画書の内容が環境の杜の効用を最大限に発揮するものであるとともに、管理経費の縮減が図られるものであること。
- ⑤ 利用者の声が反映される管理が行われる見込みがあること。

(3) プレゼンテーション審査

審議会におけるプレゼンテーション審査は、令和 8 年 9 月中旬に実施します。日時、場所、出席人数等については、後日応募者に連絡します。

19. 応募の辞退

応募書類の受付後に辞退する場合は、「辞退届（別紙 8）」を提出してください。

20. 選定結果

選定結果は令和 8 年 10 月上旬に文書にて応募者へ通知するとともにホームページにて選定結果を公表します。なお、選定結果に対する異議及び電話等による問合せには応じられません。

21. 選定後の手続き

指定管理予定候補者として、選定された団体については、選定後、細目について組合と協議をし、協議が成立しない場合は、第 2 順位、第 3 順位の団体と協議を行います。

22. 選定審査対象除外

次の要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があったとき。
- (2) この要項に違反又は著しく逸脱したとき。
- (3) 提出期限までに必要な書類がそろわなかったとき。
- (4) その他不正行為があったとき。

23. 指定管理者の指定

審議会にて指定管理予定候補者として選定された者は、那覇市・南風原町環境施設組合議会（令和8年10月定例会を予定）の議決を経て指定管理者として指定します。

24. 協定の締結

指定管理者として指定された法人は、環境の杜ふれあい条例施行規則第9条に基づき、環境の杜の管理に関する協定を組合と締結するものとします。指定期間中の基本的事項については基本協定書にて締結し、指定期間中の会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）については年度協定書にて組合と協定を締結するものとします。

25. 募集及び選定スケジュール

- | | |
|---------------------|------------------------|
| (1) 募集要項等の掲載期間 | 令和8年7月8日（水）～同年9月8日（火） |
| (2) 施設の視察及び説明会 | 令和8年7月22日（水） |
| (3) 質問受付期間 | 令和8年7月23日（木）～同年8月7日（金） |
| (4) 質問の回答 | 令和8年8月14日（金） |
| (5) 申請書受付期間 | 令和8年8月19日（水）～同年9月8日（火） |
| (6) プレゼンテーション | 令和8年9月中旬 |
| (7) 選定結果の通知及び公表 | 令和8年10月上旬 |
| (8) 組合議会の議決 | 令和8年10月下旬 |
| (9) 指定管理者の指定 | 令和8年10月下旬 |
| (10) 協定書の締結 | 令和8年11月～12月 |
| (11) 指定管理者による管理運営開始 | 令和9年4月1日 |

26. 応募書類の提出先・お問い合わせ先

〒901-1105 南風原町字新川 650 番地

那覇市・南風原町環境施設組合 総務企画課 担当 山城

T E L : 098-882-6713 F A X : 098-882-6722

E-MAIL : soumukikaku@n-h-gomi.or.jp

27. リスク責任分担表

分類	内容	負担者	
		組合	指定管理者
周辺住民対応及び施設利用者対応	施設の管理・運営、業務内容に係る住民対応		○
	業務に関連して取得した個人情報の漏洩等による利用者に対する対応		○
	使用許可処分に関する不服申立て	○	
	上記以外の場合は、協議する。	協議事項	
法令等の変更	指定管理者が行う施設管理、運営に影響を及ぼす法令等の変更	○	
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設の管理運営の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事業による増加経費負担	○	
事業の中止・延期	組合の指示によるもの	○	
	指定管理者の事業放棄、破綻		○
施設、設備、物品等(*1)の損傷	指定管理者の責めに帰すべき事由による場合		○
	経年劣化等による施設、設備及び物品等の修繕(1件当たり50万円以上)	○	
	経年劣化等による施設、設備及び物品等の修繕(1件当たり50万円未満) ※年度協定書で定められた修繕費総額の範囲内		○
	上記以外の場合、協議する。	協議事項	
施設の利用不能等による収入の減少	指定管理者の責めに帰すべき事由による場合		○
	上記以外の場合は、協議する。	協議事項	
施設利用者への損害	指定管理者の責めに帰すべき事由により利用者に損害を与えた場合		○
	上記以外の場合は、協議する。	協議事項	
第三者への損害	指定管理者の責めに帰すべき事由により利用者に損害を与えた場合		○
	上記以外の場合は、協議する。	協議事項	
許認可及び届出	業務の実施に必要な許認可及び届出に係る責任及び費用		○
組合に対する損害賠償	指定管理者の故意又は過失により、組合が損害を被ったことにより生じた損害		○
債務不履行	指定管理者の事由により業務が指定期間中で終了した場合に生じる損害及び費用負担		○
	指定管理者以外の事由により業務が指定期間中で終了した場合に生じる損害及び費用負担	○	
不可抗力	災害等による施設・設備の復旧費及び管理業務の履行不能	協議事項	
保険加入	管理業務に関する危険負担の軽減のために加入する各種保険の保険料 【注】保険加入の有無に係わらず指定管理者の指定業務懈怠に起因すると認められる火災等による復旧経費は、指定管理者の負担とする。		○
物品等の盗難等	盗難等(紛失を含む)による弁償		○

*1 物品等とは、物品及びリース機器等とする。

※上記の表に記載のない事項については組合と協議すること。

28. 【参考】収支実績及び利用者数実績

1. 環境の杜ふれあい収支実績

※ 施設で使用する電力は組合より供給します。

(1) 基本事業

【収入】

(単位:円)

項目	R3	R4	R5	R6	R7
指定管理料	22,367,000	19,200,000	19,200,000	19,200,000	19,200,000
修繕費	-	600,000	600,000	594,787	989,329
備品購入費	-	195,800	276,507	84,040	290,510
※支援金等	2,020,590	-	-	-	-
施設使用料	34,306,765	42,259,818	49,626,095	57,749,860	59,775,030
浴室	12,971,591	23,298,980	29,377,990	32,409,340	33,525,190
岩盤浴	1,353,164	2,579,270	1,260	3,719,300	4,115,300
トレーニング	4,143,677	7,165,820	9,034,300	10,277,090	10,174,070
体育館	11,077,020	6,525,985	7,784,470	8,172,630	8,539,170
その他	4,761,313	2,689,763	3,428,075	3,171,500	3,421,300
合計	58,694,355	62,255,618	69,702,602	77,628,687	80,254,869

【支出】

項目	R3	R4	R5	R6	R7
人件費	36,013,785	38,003,713	41,268,071	45,356,394	48,462,321
需用費					
水道料金	5,278,670	7,071,756	7,448,605	8,412,653	7,823,632
修繕費	3,642,533	600,000	600,000	594,787	989,329
その他需用費	2,411,458	4,717,328	5,499,485	6,243,195	5,944,986
役務費	601,713	504,133	552,430	531,347	597,767
委託料	6,595,289	6,210,974	4,994,864	6,962,547	7,196,233
備品購入費	0	195,800	276,507	84,040	290,510
賃貸料	88,000	195,635	710,919	790,383	804,342
合計	54,631,448	57,499,339	61,350,881	68,975,346	72,109,120

(2) 自主事業

【収入】

(単位:円)

項目	R3	R4	R5	R6	R7
物販売上					
ラウンジ売上					
手数料売上	4,314,173	9,959,978	15,313,573	16,079,344	17,563,886
レンタル売上					
講習売上					
イベント・雑収入					
合計	4,314,173	9,959,978	15,313,573	16,079,344	17,563,886

【支出】

項目	R3	R4	R5	R6	R7
人件費					
外注費					
需用費	2,745,242	6,063,358	10,437,802	11,936,479	13,811,033
役務費					
賃借料					
消費税					
合計	2,745,242	6,063,358	10,437,802	11,936,479	13,811,033

2. 環境の杜ふれあい利用者実績

(単位:人)

利用別	項目	R3	R4	R5	R6	R7	
個人利用	浴室	25,842	63,227	73,738	80,514	82,209	
	岩盤浴	1,201	3,179	117	4,353	4,830	
	体育室	3,185	10,768	10,936	10,664	9,249	
	トレーニングルーム	15,747	36,206	45,020	51,242	51,862	
	個人合計 ①	45,975	113,380	129,811	146,773	148,150	
団体利用	基本事業	会議室	746	2,104	2,095	1,611	2,276
		談話室	1,009	2,040	2,441	2,266	3,203
		研修室	1,148	2,834	3,829	3,973	3,379
		体育室	3,291	13,090	14,924	15,819	18,439
		多目的広場	1,678	2,872	3,280	2,918	2,875
		小計	7,872	22,940	26,569	26,587	30,172
	カルチャー (自主事業)	会議室	1,486	4,516	7,023	7,036	6,725
		談話室					
		研修室					
		体育室					
		多目的広場					
		小計					
	団体合計 ②	9,358	27,456	33,592	33,623	36,897	
	合計 ①+②		55,333	140,836	163,403	180,396	185,047

※令和5年度の岩盤浴については、機器故障のためR5.5月からR6.4月まで利用を休止している。