

若桜駅駅ナカ店舗 わかさカフェの管理運営業務仕様書

1. 趣旨

本仕様書は、指定管理者が行う若桜駅駅ナカ店舗 わかさカフェ（以下、「駅ナカ店舗」という。）の業務の内容及び履行方法等について定めるものとする。

2. 指定管理者が行う管理の基本的な考え方

指定管理者は、次の基本方針及び基本的事項に基づき、適切な管理運営を行うこと

(1) 基本方針

- ①公の施設であることを念頭において、公平な利用を確保しながら管理運営を行うこととし、特定の者に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- ②利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、また施設の機能が最大限に発揮されるように適正な維持管理を行うとともに、効率的な運営による経費の節減に努めること。
- ③施設の衛生面には十分留意し、清掃を徹底すること。
- ④利用者の意見を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高めていくとともに、施設等を活用し、利用の促進に努めること。
- ⑤指定管理者は独立採算制を基本とした施設の管理運営を行うこと。

(2) 基本的事項

①関係法令等の遵守

駅ナカ店舗の使用に当たっては、若桜駅駅ナカ店舗の設置及び管理に関する条例（令和2年条例第1号。以下「駅ナカ店舗条例」という。）別紙1をはじめ、その他関係法令等を遵守すること。なお、指定管理の期間中に関係法令等の改正があった場合は、改正内容によるものとする。

②個人情報の取扱い

若桜町個人情報保護条例（平成17年若桜町条例第36号）第14条及び第15条の規定を遵守し、知り得た情報を漏らすことなく、個人情報が適切に保護されるよう配慮すること。また、施設の管理運営以外の目的に使用しないこと。

③情報公開

若桜町情報公開条例（平成12年若桜町条例第19号。）第24条の規定を遵守し、施設の管理運営に関して保有する情報の積極的な公開に努めること。

3. 公の施設の概要

(1) 設置目的

若桜町（以下「町」という。）は、若桜駅及び若桜駅周辺の活性化による交流人口の増加とにぎわい創出を図るため、若桜鉄道若桜駅駅舎内に若桜駅駅ナカ店舗を設置する。

(2) 竣工

令和元年2月

(3) 所在・施設内容等

名 称	若桜駅駅ナカ店舗わかさカフェ
所 在	八頭郡若桜町大字若桜345番地2 (若桜鉄道若桜駅 駅舎本屋内店舗)
店舗延床面積 施設内容	店舗延床面積：12.06㎡ 設備：エアコン 1台 電気給湯器 1台 照明（ダウンライト） 8基 換気扇 1台 別紙2「施設平面図／備品等一覧」のとおり
使用用途	飲食店営業（テイクアウトを想定）
その他	若桜鉄道若桜駅は国の登録有形文化財

	厨房内はガスの使用不可 厨房は冷暖房完備
--	-------------------------

(4) その他

＜施設設置における背景＞

町が、若桜駅前活性化による交流人口の増加とにぎわい創出の一環として、若桜駅駅舎内に工業デザイナー水戸岡鋭治氏デザインによる店舗であり、駅舎の雰囲気をかしながら、安定した経営及び質の高いサービスの提供するカフェとする。

＜施設の管理に関する基本的な考え方＞

駅ナカ店舗を管理運営するに当たり、次に掲げる考え方に沿って行うこととします。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平な利用を確保しながら管理運営を行うこととし、特定の者に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (2) 利用者が安全かつ快適に施設を利用できるよう、また各施設の機能が最大限に発揮されるように適正な維持管理を行うとともに、効率的な運営による経費の節減に努めること。
- (3) 利用者の意見を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高めていくとともに、施設等を活用し、利用の促進に努めること。
- (4) 交流人口の増加とにぎわい創出を図るようその管理運営を行うこと。
- (5) 指定管理者は独立採算制を基本とした施設の管理運営を行うこと。

4. 指定管理者の指定に関する条件

(1) 指定及び協定の締結方法

若桜町公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例(平成16年条例第20号)(以下、「手続き条例」という。)及び若桜町公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する規則(平成16年規則第3号)(以下、「手続き規則」という。)の規定に基づき、若桜町議会の議決を経て指定管理者として指定する。併せて、公の施設の管理を行わせる期間における基本的な事項を定めた「基本協定」を協議の上、締結する。また、施設の利用状況及び経営経理状況等を勘案し、双方協議のうえ1年ごとに見直しを行い、各年度の留意事項を定めた「年度協定」を締結するものとする。

なお、協定で定める事項は、手続き規則第5条を基本とする。

[基本協定の主な内容]

- 指定管理の期間に関する事項
- 事業計画に記載された管理運営等に関する事項
- 利用に係る料金に関する事項
- 権利・義務の譲渡の禁止に関する事項
- 管理者の注意業務に関する事項
- 指定の取り消し及び管理の業務の停止に関する事項
- 現状回復義務及び損害賠償義務に関する事項
- 事業報告(決算状況)等に関する事項
- 管理に関し知り得た個人情報の保護に関する事項
- 管理に関し保有する情報の公開に関する事項
- その他必要事項

(指定管理者が共同事業体方式の場合は次の事項を加えることとする)

- 構成員による権利・義務の譲渡等の制限に関する事項
- 代表団体に係る倒産の場合など、指定管理者の指定の取り消しに関する事項
- 代表団体、構成団体の変更の禁止に関する事項
- 代表団体の権限、構成員の相互間の責任分担に関する事項
- 構成員の脱退に対する措置に関する事項

[年度協定の主な内容]

- 町が支払うべき管理費用に関する事項
- 管理運営の内容(協議のうえ見直しを行った内容等)に関する事項
- その他の必要事項

(2) 指定管理期間

協定締結の日は指定管理期間の開始までの日とし、指定管理期間は、令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

また、協定締結後、必要な準備行為は行うことができるが、必要な手続きその他準備のために支出した経費は、一切補償しないものとする。

(3) 責任の負担

町及び指定管理者の責任の負担は、原則として、別紙3「責任負担区分表」のとおりとする。なお、その詳細は、町及び指定管理者が締結する協定で定める。

(4) 町が支払うべき管理費用に関する事項

町が支払うべき管理費用（以下、「指定管理料」という。）の取扱いに関する事項は次のとおりとする。

①町は駅ナカ店舗に必要な管理経費を定め、指定管理料を支払う。

②指定管理料は、月額200,000円以下とし、施設管理費（清掃費）を含め事業計画書に記載した額とする。

③令和8年度の指定管理料の支払い額は基本協定に定める額とし、それ以降の年度の指定管理料の支払額については年度協定に定めることとする。

(5) 指定管理者は、指定期間の開始に先立ち、委託業務の実施に必要な人材、許認可及び資格等を所得又は確保し、必要な研修等を行わなければならない。

(6) 禁止事項

指定管理者は、管理物件を管理業務以外の用途に供してはならない。

また、管理業務の全部を一括して第三者に委託してはならない。

(7) 指定の取り消し等

町長は、次のいずれかに該当するときは、指定を解除することができる。この場合においては、指定管理者に損害又は損失が生じても、町は一切の責めを追わない。

ア 指定管理者が手続き条例条例第8条の規定による指示に従わないとき。

イ 指定管理者が協定条項に違反したとき。

ウ 指定管理者が参加資格の詐称その他不正な手段により、協定を締結したとき。

エ その他、指定管理者の財政状況が著しく悪化し、指定に基づく管理運営の継続が困難と認められるとき。

(8) 原状回復及び返還

指定管理者は、契約を取り消したとき又は契約期間が満了したときは、自己の費用で現状に回復し、町長が指定する期日までに返還しなければならないものとする。ただし、町長が特に認めたときは、この限りではない。

また、当該指定管理者が期日までに原状回復の義務を履行しないときは、町長が原状回復のための処置を行い、その費用の負担を当該指定管理者に請求することができる。この場合においては、当該指定管理者は、何ら異議を申し立てることができないものとする。

(9) 損害賠償

指定管理者が駅ナカ店舗の使用にあたり、故意又は過失により町又は第三者に損害を与えたときは、全て当該指定管理者の責任でその損害を賠償しなければならないものとする。

また、指定管理者が故意又は著しい過失が認められ、その責めに帰する理由により、管理物件の全部又は一部を滅失又は損傷したときは、当該滅失又は損傷による損害額を町に支払わなければならない。ただし、当該指定管理者が自己の費用で管理物件を現状に回復した場合は、この限りではない。

(10) 定期報告

指定管理者は、毎年度終了後、速やかに前年度の収支実績を含む事業報告書を作成し、町長に提出すること。この定期報告以外にも町長から収支状況等の報告を求められた場合、指定管理者はその求めに応じること。特に重大なクレームについては、速やかに町長に報告すること。

(11) 実地調査等

町長は、管理物件を随時調査し、又は指定管理者に所定の報告を求め、その他使用等に関し指示することが出来るものとする。

(12) 保険

事業者は事業規模に適した火災保険や食中毒に係る賠償責任保険等に参加するものとする。なお、営業開始までに、保険契約を締結していることがわかる証券その他これに代わる書類の写しを提出すること。

(13) その他

本店舗の使用に当たっては、関係法令、鳥取県条例及び若桜町条例等を遵守すること。

5. 指定管理者が行う管理の業務に関する運用条件

(1) 管理業務の内容

駅ナカ店舗条例第5条に定める業務は、次の要求事項に基づき計画された業務とする。

① 駅ナカ店舗の飲食物及び物品の販売に関する業務

- ・店舗の運営に関すること。
- ・物品の販売に関すること。

② 駅ナカ店舗の設置の目的を達成するために必要な業務

- ・若桜町商工会、若桜町観光協会その他地域の施設・団体と連携し地域経済の発展に努めること。

③ 駅ナカ店舗の施設及び設備の維持管理に関する業務

- ・施設設備の管理及び運営に関すること。
- ・施設設備の保守・点検に関すること。（別紙4「駅ナカ店舗管理保守点検等業務表」）
- ・清掃、ゴミの収集・処理に関すること。
- ・軽微な修繕等に関すること。

④ 前3号に掲げる業務に付随する業務

- ・若桜駅待合室の日常清掃を行い、駅ナカ店舗を含む駅利用者が気持ちよく過ごせる空間づくりに努めること。
- ・災害発生時等の緊急時には、施設の管理権限を若桜町へ移譲し、鉄道利用者や地域住民の安全確保に努めること。
- ・若桜町及び若桜駅のイメージアップにつながる管理運営に努めること。

(2) 運営条件

① 営業日及び営業時間

営業日及び営業時間は、事業者の企画提案により設定できるものとする。ただし、土曜日及び日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日は、原則、営業日とし、1月あたり25日以上、1日あたり9時間以上の営業に努めること。

② 勤務体制

従業員の配置については、営業が円滑かつ安全に遂行できるよう留意し、適正な人員配置を行うものとする。

③ 改修及び修繕並びに事業計画の変更

指定管理者は、店舗の改修は原則行うことができない。施設の修繕を行うとき又は事業計画を変更しようとするときは、事前に町長の承認を得るものとする。

④ 提供メニュー及び価格

店舗で扱うメニュー及びその価格は指定管理者が定める。ただし、若桜町産食材を使用したメニューを開発し、積極的な提供に努めることとする。アルコールの提供については、事前に町と協議した上で、提供時間及び提供内容等を決定するものとする。

⑤ 許可等の申請

町長や監督官庁への申請、届出、その他管理運営に関して必要な一切の手続きは、全て指定管理者の責任において行うものとする。

⑥ 衛生管理、品質管理

指定管理者は関係法令等を遵守し、駅ナカ店舗における衛生管理及び品質管理に十分注意を払い、問題等が発生した場合は、直ちに町に報告のうえ、指定管理者の責任

と負担において対処するものとする。

⑦安全管理

指定管理者は施設の防犯防災、事故防止等の安全管理を十分に行うこと。

また、あらかじめ事故等応急対応マニュアルを作成し、安全に関わる看板等の施設内表示や従業員への教育訓練を行うこと。事故の発生により町又は第三者に損害を与えた場合は、直ちに町に報告し、双方で協議のうえ対応を決定するものとする。ただし、第一責任は指定管理者が有するものとする。

なお、指定管理者の過失に起因する損害賠償等不測の事態に備え、必要に応じて民間損保会社等の保険に加入すること。

⑧廃棄物等の処理

駅ナカ店舗で発生する全ての廃棄物等の処理については、指定管理者の責任で行い、処理費用も負担すること。

⑨記録の作成・保存

管理運営並びに経理状況について帳簿類等を整理し、町がこれらに関する報告や実態調査を求めた場合には、指定管理者は速やかにこれに従うこと。

なお、収入及び支出状況については、会計年度ごとに帳簿等を作成し、当該帳簿及び証拠書類は指定管理期間終了後5年間保存すること。

⑩指定管理期間終了後の引継業務

指定管理者は、指定管理期間の終了又は指定の取消等により、次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、引継ぎを行うとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供すること。

⑪管理物件の取扱い

町が貸与する物件は、別紙2「施設平面図／備品等一覧」のとおりとする。

町が貸与した物件は町の所有に帰属し、若桜町財務規則及び関係規定に基づき、備品台帳等を備え、物件の管理を行うものとする。

指定管理者は、駅ナカ店舗の運営に支障を来さないよう、物件の維持管理を適切に行い必要な修繕を速やかに行うこと。

⑫経費負担区分並びに参考となる近年の状況

別紙3「責任負担区分表」及び別紙5「参考資料」として示す。

⑬施設管理等

ア 店舗内の清掃は運営事業者が行い、常に清潔を保つこと。また、若桜駅敷地内は全て禁煙であり、店舗及び店舗外にも灰皿の設置はできないものとする。

イ 若桜駅待合室、ライブラリーの日常清掃は運営事業者が行うものとし、その費用は指定管理料に含まれるものとする。

ウ 貼り紙、看板等の表示または掲出は、店舗営業に関わるもののみとし、事前に町と協議の上、決められた範囲内で行うこと。

エ 運営事業者に対して町長が施設管理上必要な事項を通知した場合は、その事項を遵守すること。

オ 店舗内にはトイレがないため、若桜駅前公衆トイレを利用すること。

⑭イベントへの協力及び集客活動

若桜鉄道及び若桜駅周辺で開催されるイベント等には積極的に協力し、イベントを盛り上げる。また、定期的に独自イベントを企画、開催するなど、店舗及び若桜駅の集客に繋がるよう努めること。

⑮その他条件等

従業員の雇用にあたっては、地元雇用に努めること。また、事業開始にあたっては、若桜町商工会への加入に努めること。

⑯疑義等の取扱い

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、町と指定管理者で協議し決定することとする。

若桜駅駅ナカ店舗の設置及び管理に関する条例

(目的)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第1項の規定に基づき、若桜駅駅ナカ店舗の設置及び管理に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(設置及び名称)

第2条 若桜駅及び若桜駅周辺の活性化による交流人口の増加とにぎわい創出を図るため、次のとおり若桜駅駅ナカ店舗（以下「駅ナカ店舗」という。）を設置する。

名称	位置
若桜駅駅ナカ店舗 わかさカフェ	八頭郡若桜町大字若桜345番地2

(事業)

第3条 駅ナカ店舗は、次に掲げる事業を行う。

- (1) 飲食物及び物品の販売に関すること
- (2) 前号に掲げるもののほか、駅ナカ店舗の設置の目的を達成するために必要な事業（指定管理者による管理）

第4条 駅ナカ店舗の管理は、法人又はその他の団体であつて町長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）にこれを行わせることができる。

(指定管理者が行う業務の範囲)

第5条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 第3条各号に掲げる事業の実施に関する業務
- (2) 駅ナカ店舗の施設及び設備の維持管理に関する業務
- (3) 前2号に掲げる業務に付随する業務

(開館時間及び休館日)

第6条 駅ナカ店舗の開館時間及び休館日は、指定管理者があらかじめ町長の承認を得て定めるものとする。なお、必要があると認めるときは、町長の承認を得て臨時に休館し、又は閉館することができる。

(指定管理者の管理の期間)

第7条 指定管理者が第4条に規定する管理を行う期間は、指定を受けた日から起算して3年以内とする。ただし、再指定による期間の更新を妨げない。

(委任)

第8条 この条例の施行に関し必要な事項は、別に定める。

附 則

(施行期日)

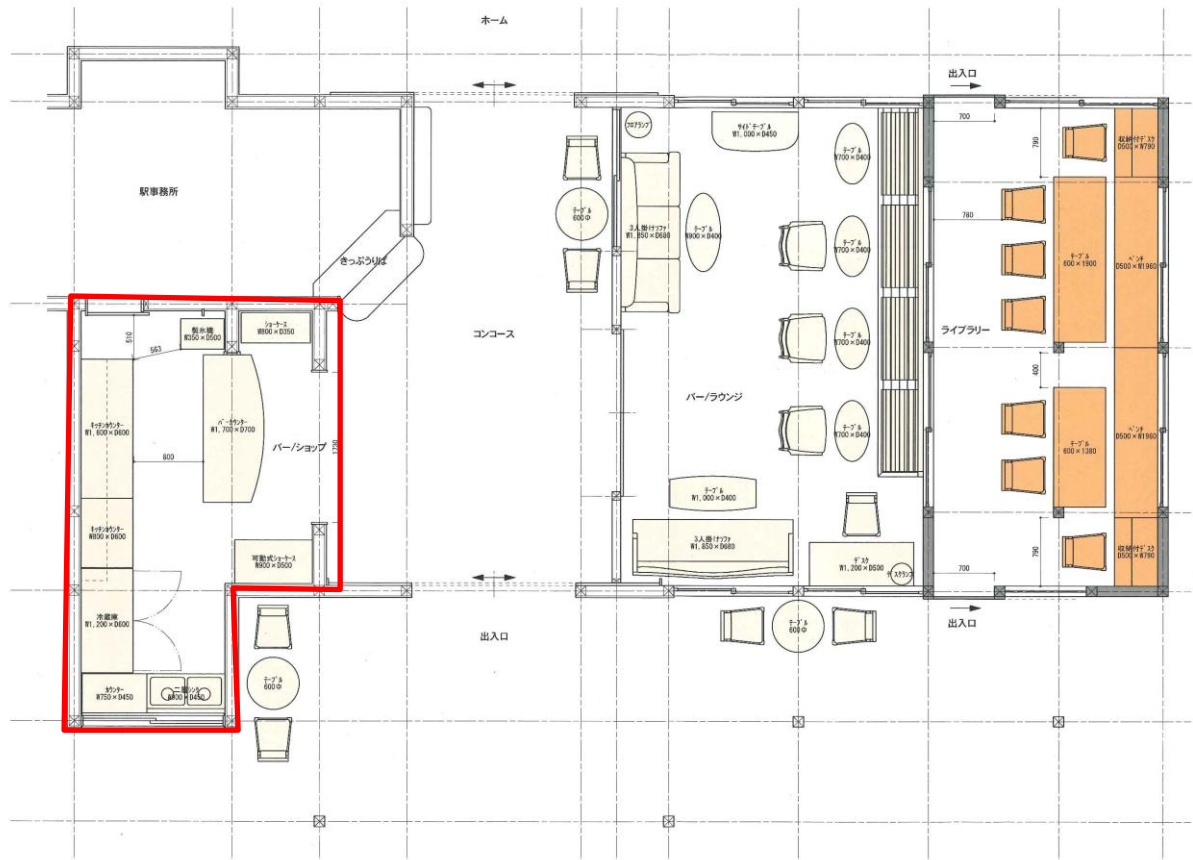
1 この条例は、令和2年3月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 第4条の規定による指定及びこれに関し必要な手続きその他の行為は、この条例の施行前においても行うことができる。

若桜駅駅ナカ店舗 平面図／備品等一覧

店舗部分 →



備品等一覧						
No.	名称・品名	形式・規格	寸法	数量	単位	備考
1	ホシザキ業務用テーブル形冷凍冷蔵庫	RFT-120SNG	1,200*600*800	1	台	厨房
2	ホシザキキューブアイスメーカー	IM-35M-1	500*450*800	1	台	厨房
3	マルゼン430ブリームシリーズ 二層シンク (バックあり)	BS2-094	900*450*800	1	台	厨房
4	マルゼン430ブリームシリーズ 調理台スノコ付 (バックあり)	BW-064	600*450*800	1	台	厨房
5	キッチンカウンター		1,500*600*2,100	1	台	厨房
6	キッチンカウンター		800*600*2,100	1	台	厨房
7	キャスター付キャビネット		550*450*830	2	台	厨房
8	キャスター付バーカウンター	照明・鍵付	1,500*620*1,950	1	台	その他
9	ショーケース	照明・鍵付	760*450*1,800	1	台	その他
10	カウンター用ポリスチレン衝立		900*600	1	枚	その他
11	のれん (のれん棒含む)			1	セット	その他
12	ダイキン加湿ストリーマ空気清浄機	ACK55W		1	台	その他

責任分担区分表

項 目		責 任	
		若桜町	指定管理者
物価の変動	人件費、光熱水費等物価変動に伴う管理経費の増		原則○
金利の変動	金利の変動に伴う管理経費の増		○
関連法制度の改正	施設等の設置基準の変更に伴う施設等の新築又は改良	○	
	上記以外のもの	協議事項	
施設、設備及び備品（以下「施設等」という。）の損傷	施設等の設置上の明白な瑕疵に係るもの	○	
	施設等の管理上の明白な瑕疵に係るもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
施設等の利用者等への損害賠償	施設等の設置上の明白な瑕疵に係るもの	○	
	施設等の管理上の明白な瑕疵に係るもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
施設等の改良・修繕	施設等に係る修繕（管理・運営の観点から、甲が必要認める者ものに限る。）	○	
	施設等の構造及び設備の改良並びに施設等に係る修繕	協議事項	
備品の購入	施設等の管理の観点から、町が貸与する備品の更新及び町が必要と認める備品	○	
	その他の備品		○
保険（建物等）の加入		○	必要に応じて対応
委託業務に要する経費（上記のうち町の責任分担とされたものを除く。）の負担			○
包括的管理責任		○	

※ 協議事項については、事案の原因ごとに判断すること。ただし、第一次責任は、指定管理者が有するものであること。

※ 修繕とは、施設等の劣化若しくは損傷部分又は機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

※ 備品とは、原則、性質及び計上を変えることなく、長期間にわたって継続使用に耐える物品及び長期間にわたって保存しようとする物品をいう。

※ 建物、動産に対する補償については本町で災害共済事業に加入しているので、火災、風水害などの自然災害（地震・噴火・津波は除く）により損害が生じたときはてん補される。指定管理者に帰属する物品等であっても、罹災し損害が生じたときはてん補されるが、損害額によってはてん補されない場合がある。

利用者、財物に対する賠償責任保険については本町で全国町村会総合賠償保険に加入しているので、施設の瑕疵による本町に対する損害賠償責任に対して保険が適用される。指定管理者が管理業務上負う損害賠償責任についても保険が適用されるが、本町が損害を賠償した場合であっても、指定管理者に帰責性があるときは、本町は指定管理者に求償する場合がある。

なお、指定管理者の過失等に起因する事故の場合は、保険会社が損害賠償を求めてくる場合があるなど、想定外の事で損害賠償請求を受ける場合もあるので、民間損保会社等で扱う賠償責任保険に加入すること。この場合、保険料は指定管理者の負担とする。

※指定管理者が指定管理期間の途中で施設の管理・運営が出来なくなった場合、指定管理者は若桜町に生じた損害を賠償しなければならない。よって、その際の補償として

履行補償保険に加入すること。なお、民間損保会社等が履行補償保険を取り扱わない等の理由により加入できない場合は、積立金を積み立てる等の代替え措置を講じること。

別紙 4

駅ナカ店舗管理保守点検等業務表

項目	業務内容	頻度
清掃	日常的な整理・整頓、清掃等 (駅待合室を含む)	毎日
	施設内床清掃 水拭き又は乾拭き	週 1 回以上
	ガラスクリーニング	随時
警備	火災、盗難及び特定の異常状態の感知	毎日
	事故確認時における関係先への通報、 連絡	随時
	警備実施事項の報告	随時
軽易な修繕	照明装置の維持・交換等 (電球は町支給とする)	随時
	その他施設の維持修繕	随時
総合巡視点検	日常保守点検	毎日 1 回以上

※駅待合室の管理は若桜鉄道株式会社が行うが、日常的な整理・整頓、清掃は指定管理者が行うものとする。

別紙 5

駅ナカ店舗年度別実績

	令和5年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
客 数 (商品数)	1,050	1,286	808	1,072	1,723	1,355	1,477	1,330	638	582	802	1,074	13,197
件 数 (レシート数)	569	700	472	577	854	724	810	749	388	326	463	579	7,211

	令和6年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
客 数 (商品数)	1,169	1,338	855	805	1,439	969	993	1,147	569	589	472	1,128	11,473
件 数 (レシート数)	658	698	497	483	734	545	572	635	332	327	290	624	6,395

	令和7年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
客 数 (商品数)	1,339	1,102	837	1,055	1,456	1,204							6,993
件 数 (レシート数)	765	614	454	583	753	567							3,736