

若桜駅前にぎわいプラザ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前にぎわいプラザ（以下、「にぎわいプラザ」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。
- ⑥ 指定管理者は、管理業務を行うため新たに職員を雇用する場合は、現に勤務している職員の採用に配慮すること。
- ⑦ 地産地消・地消地産や地元住民の雇用増大による地域内経済循環を図ること。
- ⑧ 委託業務の実施にあたって役務又は物品等は町内事業者への発注に努めること。
- ⑨ 町と密接に連携を図りながら管理運営を行うこと。

(2) 基本的事項

① 関係法令等の遵守

にぎわいプラザの使用に当たっては、若桜駅前にぎわいプラザの設置及び管理に関する条例（令和 2 年条例第 3 号。以下、「にぎわいプラザ条例」という。）別紙 1「関連条例等」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

個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律 57 号）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) 施設の概要

名 称	若桜駅前にぎわいプラザ
所 在 地	八頭郡若桜町大字若桜 3 5 6 番地 1
設置目的	若桜駅前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。
開 設	令和 2 年 3 月
主な施設 内 容	厨房、食堂（1 階フロア、2 階座敷）スペース、物販スペース、 イベントスペース

(2) その他

<施設設置における背景>

若桜鉄道の観光列車導入と若桜宿の重伝建指定による観光入込客数増加が見込まれる中、町内唯一の特産品等販売拠点である道の駅若桜は線路を隔てた駅の裏側に位置しているため導線が繋がっておらず、宿内観光客の利便性や効果的な消費に結びついてい

ないことから、若桜鉄道若桜駅前エリアの飲食及び小売拠点として「にぎわいプラザ」を整備した。特産品販売や地場産品を活用した飲食を提供することで、6次産業及び1次産業の振興とにぎわい創出等を図るものである。

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は、原則として、別紙3「責任分担区分表」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) 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取得又は確保し、必要な研修等を行わなければならない。また、人材の確保にあたっては、現在の指定管理者の雇用する施設職員の継続雇用に配慮し、引続き施設の管理運営に従事することを希望する者の雇用に努めなければならない。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 損害賠償

指定管理者がにぎわいプラザ施設の使用にあたり、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。

(9) 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。

(10) 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。

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

にぎわいプラザ条例第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 飲食物及び土産品の販売、イベントスペースの活用に関する業務

生産者や関係団体等との協力・連携による町産品の展示販売、イベントスペースの貸出等に関すること。

② 店舗の設置の目的を達成するために必要な業務

生産者や関係団体等との協力・連携、地産地消・地消地産の推進に関すること。

③ にぎわいプラザの施設及び設備の維持管理に関する業務

施設及び設備の保守管理、修繕、清掃、保安警備等に関すること。

④ 前3号に掲げる業務に付随する業務

利用者の受付及び案内、利用料金の徴収及び利用料金の減免、利用指導又は操作及び利用者へのサービスの提供（自動販売機による物品の販売を含む）に関すること。

(2) 運営条件

① 利用期間及び利用時間

利用期間及び利用時間は、にぎわいプラザの指定管理者募集要項において申請のあった内容を基本として設定する。ただし、当該施設利用者の利便性が図られるよう努

めることとし、必要に応じて町が変更を求めることができる。

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、施設の改修、修繕等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。

⑤衛生管理、品質管理

指定管理者は関係法令等を遵守し、にぎわいプラザ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。

⑥安全管理

建物災害共済（火災・盗難・風水雪害等）保険への加入については町が行うが、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に努めること。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ておくこと。

⑦廃棄物等の処理

にぎわいプラザ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。

⑧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。

⑨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。

⑩管理備品の取扱い

町が貸与する備品は、別紙2「2. 管理備品」のとおりとする。

町が貸与した備品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、常に善良なる管理者の注意をもって管理を行うものとする。

指定管理者は、にぎわいプラザの運営に支障を来さないよう、備品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。

⑪経費負担区分並びに参考となる近年の状況及び経費

別紙3「責任負担区分表」及び別紙4「参考資料」として示す。

⑫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。

別紙1「関連条例等」

○若桜駅前にぎわいプラザの設置及び管理に関する条例

令和2年3月26日
条例第3号

(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、若桜駅前にぎわいプラザ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 若桜駅前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、次のとおり若桜駅前にぎわいプラザ（以下「にぎわいプラザ」という。）を設置する。

名称	位置
若桜駅前にぎわいプラザ	八頭郡若桜町大字若桜356番地1

(事業)

第3条 にぎわいプラザは、次に掲げる事業を行う。

- (1) 飲食物及び土産品の販売、イベントスペースの活用に関すること
- (2) 前号に掲げるもののほか、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 にぎわいプラザの管理は、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) にぎわいプラザ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 にぎわいプラザ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5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。

(利用の許可)

第8条 にぎわいプラザを利用しようとする者は、指定管理者の許可を受けなければならない。

2 指定管理者は、その利用が次の各号のいずれかに該当する場合を除き、前項の許可をしなければならない。

- (1) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- (2) にぎわいプラザの施設又は設備を損傷し、若しくは汚損し、又はそのおそれがあると認められるとき。
- (3) 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2号に掲げる暴力団その他集団的に又は常習的に暴力的不法行為を行うおそれがある組織及び構成員の利益になると認められるとき。
- (4) 前3号に掲げる場合のほか、にぎわいプラザの管理上、支障があると認められるとき。

(利用の制限)

第9条 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当する者に対して、にぎわいプラザからの退去を命ずることができる。

- (1) にぎわいプラザの施設又は設備を損傷し、若しくは汚損し、又はそのおそれのある行為をする者
- (2) 所定の場所以外の場所において飲食する者
- (3) 敷地内で喫煙する者
- (4) 他人に迷惑を及ぼし、又はそのおそれのある行為をする者
- (5) 前4号に掲げる者のほか、にぎわいプラザの管理上支障があると認められる者

(利用料金)

第10条 にぎわいプラザの利用に係る料金（以下「利用料金」という）については、指定管理者の収入として収受させるものとする。

2 利用料金は、別表に定める料金の範囲内において、指定管理者が町長の承認を得てその額を定めることができる。

(委任)

第11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29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。

附 則（令和4年11月29日条例第25号）

この条例は、令和4年12月1日から施行する。

別表（第10条関係）

区分	部屋	時間	料金
利用料金 1日につき	イベントスペース	4時間未満	1,000円
		4時間以上8時間未満	2,000円
		8時間以上	3,000円

備考 利用料金は、この表の規定により計算して得た額に消費税及び地方消費税相当額を加えた額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた額）とする。

別紙2「管理物件」

1. 管理施設

施設名称	規格構造	数 量
若松駅前こぎねプラザ	木造2階建 建築面積119.00 m ² 延床面積181.00 m ²	1棟
<1階>	延床面積: 111.00 m ²	
飲食スペース	40.00 m ²	
土産品販売スペース	20.00 m ²	
イベントスペース	12.00 m ²	
厨房・前室・食品庫	22.44 m ²	
トイレ	5.64 m ²	
階段・備品庫・通路等	10.92 m ²	
<2階>	延床面積: 70.00 m ²	
フリースペース	35.50 m ²	
従業員更衣室兼休憩室	12.09 m ²	
前室・廊下等	22.41 m ²	

2. 管理備品

※税抜き

名称・品名	形式・規格	寸法	数量	単位	単価	金額	備考
食器戸棚		1,000×600×1,800	1	台	172,128	172,128	食品庫
カットシェルフ	SM1220-PH1900-5	1,220×459×1,895	1	台	91,932	91,932	食品庫
カットシェルフ	SM1520-PH1900-5	1,525×459×1,895	1	台	104,646	104,646	食品庫
冷凍庫(391L)	ARN-062FM	610×650×1,950	1	台	681,666	681,666	食品庫
冷蔵庫(612L)	ARN-090RM-F	900×650×1,950	1	台	764,796	764,796	前室
台下冷蔵庫(241L)	AYC-120RM-F	1,200×600×800	1	台	518,340	518,340	厨房
引戸付作業台		1,200×600×800	1	台	67,482	67,482	厨房
台下冷蔵庫(293L)	TGC-40RE1	1,200×600×800	1	台	462,594	462,594	厨房
ガスワゴン	MGF-13K	330×600×800	1	台	118,338	118,338	厨房
脇台		300×600×800	1	台	32,274	32,274	厨房
ガスレンジ	RGR-0963XC	900×600×800	1	台	280,686	280,686	厨房
脇台		285×600×800	1	台	32,274	32,274	厨房
食器洗浄機	MDKLTB8E	600×600×800	1	台	726,654	726,654	厨房
二層シンク		1,200×600×800	1	台	68,460	68,460	厨房
パイプ棚		1,200×300	1	台	16,626	16,626	厨房
製氷機	FIC-A65KT2	800×525×800	1	台	630,810	630,810	厨房
製氷機用天板カバー		805×600×40	1	台	7,824	7,824	厨房
シンク付台		1,560×400×800	1	台	107,580	107,580	厨房
吊戸棚		1,200×300×600	1	台	48,900	48,900	厨房
展示ケース		960×530×1,810	3	台	60,864	182,592	物販スペース
展示ゴン		1,800×780×650	2	台	74,817	149,634	物販スペース
カクタ椅子		460*520*915(SH580)	6	台	31,100	186,600	飲食スペース
椅子		415*505*800(SH445)	28	台	16,137	451,836	飲食スペース
4人掛けテーブル		1,200×600×720	6	台	41,076	246,456	飲食スペース
2人掛けテーブル		600×600×720	2	台	32,274	64,548	飲食スペース
液晶テレビ		43型	1	台	115,306	115,306	飲食スペース

体温測定機能付マルチタチル	UFT-2060TM		1	台	300,000	300,000	土産品販売
オートディスプレイサント	62313-01-289M		1	台	28,000	28,000	土産品販売
加湿スリマ空気清浄機	ACK70X-W		1	台	64,800	64,800	飲食パース
合 計						6,723,782	

※税抜き

別紙 3 「責任負担区分表」

若桜町と指定管理者との責任分担等は、原則として、次の表の左欄に掲げる項目の区分に応じ、それぞれ同表の右欄に●印のついた者が負うものとする。

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（発注 1 件あたり 30 万円未満のものに限る。）		●
	施設等の構造及び設備の改良並びに施設等に係る修繕（発注 1 件あたり 30 万円以上のものに限る。）	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		●
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の町又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象に伴う施設・設備の復旧経費及び業務不履行による損害	●	
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。また、発注1件とは、修繕の内容、要因、実施時期などを勘案し、同一業種の業者に発注するものをいう。
- ※ 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。
- ※ 町が加入している保険（建物等）の条件は次のとおりである。

施設名	棟数	面積	共済責任額	備考
若桜駅前にぎわいプラザ	1	181 m ²	69,239 千円	店舗 一時) 全国自治協会 建物災害共済

なお、保険については、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措置を講じること。

別紙4「参考資料」

【施設の利用状況等】

単位：人

施設名	令和4年度	令和5年度	令和6年度
道の駅	78,038	85,296	95,123
にぎわいプラザ	21,055	21,869	21,437
retro（若桜駅）	12,180	13,197	11,527
若桜駅（一般入構）	4,046	3,759	3,295
若桜駅（ツアー）	8,400	5,581	3,773
休憩交流処かりや	5,715	6,273	5,543
昭和おもちゃ館	22,819	18,300	19,327

【収支状況】

【収入】

単位：千円

科目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
食堂売上	15,090	18,291	19,023
売店売上（町内産品）	2,759	2,883	3,201
売店売上（町外産品）	287	341	283
利用料	0	0	0
その他	1,246	1,300	1,300
合計	19,382	22,815	23,807

【支出】

科目	令和4年度	令和5年度	令和6年度
人件費	6,305	7,706	8,442
食堂仕入（町内産品）	2,800	3,044	3,890
食堂仕入（町外産品）	4,148	4,672	4,564
売店仕入（町内産品）	1,268	1,389	1,512
売店仕入（町外産品）	184	243	271
消耗品費	795	995	1,017
光熱水費	1,281	907	1,801
その他	1,448	2,056	1,314
合計	18,229	21,012	22,811

収支	1,153	1,803	996
----	-------	-------	-----