

山添村花き振興センター「交流施設」指定管理者募集仕様書

1. 趣旨

山添村花き振興センターは、花きの特産化と花に満ちたむらづくりに寄与するための拠点として平成9年に設置。以降、花きの研究、栽培、産直センターでの特産品の販売、また研修施設での特産品の開発等を図ってきた。今後、「交流施設」部分を「コミュニティ」「ビジネス」「移住定住・観光」「産直」を柱に、新たな山添村の玄関口として、新しいひとの流れや関係人口の創出を通して、山添村の活性化を図る。

2. 施設等の概要

(1) 周辺の環境

施設は小高い丘陵に立地していることから人の目を引きやすい。また周辺に国道25号線（名阪国道）及び山添インターチェンジがあることから、村外都市部からのアクセスも容易であり、集客力が見込まれる。

(2) 物件概要

- ①所在地 奈良県山辺郡山添村大字大西1115番地の1
- ②名称 山添村花き振興センター「交流施設」（通称「S o y e l（ソエル）」）
- ③賃貸借面積 300㎡（90.75坪）※施設の直売所部分は指定管理外のため、その部分を抜いた面積となります。
- ④建物の構造 鉄骨造2階建
- ⑤営業許可 飲食店営業（弁当販売）及びその他営業許可の対象となっていない届出のみで取得可能な製造業種や加工業種
- ⑥その他 施設内には運営事業者以外に山添村観光協会、花香房及び空き家コンシェルジュ山添事務所が同居します。

3. 運営の基本方針

「コミュニティ」「ビジネス」「移住定住・観光」「産直」を柱に、山添村の玄関口として、村内の観光地へ誘導する観光のハブとなり、ビジネスの拠点としてワーケーションや起業を促進し、新しいひとの流れや関係人口の創出を通して村内外の人が交流することで、山添村の活性化を図る。

4. 委託内容

(1) 施設の使用に関すること

(2) 施設、設備等の維持管理に関する業務

- ①コワーキングスペース、レンタルサロン、レンタルスペース、レンタル撮影スタジオ、レンタルキッチンの管理運営

- ②管理物件定期清掃
- ③調理設備・器具保守点検
- ④管理物件害虫防除・駆除等

(3) 利用の促進に関する業務

- ①「コミュニティ」「ビジネス」「移住定住・観光」「産直」を中心とした山添村の活性化の提案
- ②自主事業による施設の活性化
- ③WEB等を活用した外部へのPR

(4) 村長が必要と認める業務

- ①同施設内で活動する花香房、山添村観光協会、空き家コンシェルジュ、移住コーディネートとの連携
- ②(1)(2)(3)の他、村長が必要と認めること

5. 委託期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日まで（5年0か月）

6. 運営に係る指示事項

(1) 営業日・使用時間

①営業日

条例により、休業日を水曜日（ただし、その日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日にあたるときは、その日後においてその日に最も近い休日、土曜日又は日曜日でない日とする。）、1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日までとなっている。周辺の集客施設の状況等を勘案の上、営業日を提案すること。運営事業者からの提案を踏まえ、協議の上決定する。

ただし、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する祝日を定休日とすることはできない。

②使用時間

条例により、使用時間を午前9時から午後10時までとしている。周辺の集客施設の状況等を勘案の上、営業時間を提案すること。運営事業者からの提案を踏まえ、協議の上決定する。

(2) 経費負担等

施設の管理に要する経費は、利用料金収入、及び村から支払う指定管理料によって賄うこととします。このうち、村が払う令和5年度の指定管理料の額は、下記に定める額の範囲となります。指定管理料の具体的な金額は事業計画書で提示された額に基づき、指定管理者と村との間で締結する協定書で定めます。

また、指定管理料の額については、山添村議会の議決及び令和5年度の予算成立をもって決定するものとします。

令和5年度の指定管理料の上限額 5,000,000円

(3) 適正な人員配置

- ①食品衛生責任者等、業務に必要な資格を取得している者を配置すること。
- ②運営管理業務等を適切に行うために必要な人員を確保すること。
- ③施設の運営管理、村との調整などを行う業務総括責任者とそれを補佐する副責任者を指名し、村に報告すること。
- ④営業時間中は両責任者または一方が施設内に勤務している必要があり、勤務時間、賃金等については、労働関係法令を遵守すること。

(4) 営業に係る遵守事項及び諸手続き等

- ①運営については、運営事業者が直接運営すること。
- ②運営事業者は、運営に関する衛生管理・防災等の関係法令、監督官公庁の指導事項を遵守し、品質管理、衛生管理及び感染症対策を徹底すること。
- ③食中毒等の事故が発生した場合や営業上のトラブルが発生した場合、または顧客等から苦情があった場合は、運営事業者が責任をもって処理するとともに、村に対してその内容を報告すること。
- ④個人情報保護法（平成15年法律第57条）及び山添村個人情報保護条例（平成14年12月19日条例第25号）を遵守するなど、個人情報の管理には十分留意すること。
- ⑤ユニバーサルデザインを意識した運営に留意すること。

(5) 施設の維持管理等

- ①設備の維持管理、修繕、交換及びメンテナンス等は、原則として運営事業者が行う。ただし、施設の大規模な修繕については村が行う。
- ②施設の清掃・消毒作業や廃棄物の処理（保管・搬出・処分等）の費用は運営事業者の負担とする。
- ③運営事業者は、不測の災害事故等に備え、必要な火災保険契約及び各種損害保険契約を締結すること。ただし、建物共済については村で加入する。
- ④運営事業者が、故意または過失により施設等を損傷し、または滅失したときは、運営事業者の負担により現状回復をしなければならない。また、村に別に損害が生じた場合はその損害を賠償しなければならない。
- ⑤運営にあたって、第三者に損害が生じた場合、運営事業者はその損害を賠償しなければならない。ただし、その損害が運営事業者の責めに帰すことができない事由による場合は、その限りではない。
- ⑥村は、運営事業者の責めに帰すべき事由により発生した損害について第三者に対して賠償した場合、運営事業者に対して、賠償した金額及びその他賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとする。

(6) 是正措置への対応

運営事業者が協定書等の定める義務に違反した場合や社会的信用を損なうおそれのある行為を行った場合、村は文書によって運営事業者に改善計画を求めることができることとする。

その際、運営事業者は改善計画を策定し、村から承諾を得て、速やかにこれを実行しなければならない。

7. 運営の継続が困難となった場合の措置

村と運営事業者との委託期間中において、運営事業者による運営の継続が困難になった場合の措置は、次のとおりとする。いずれの場合においても、村は運営事業者に指定管理料の返還を求めることができる。

(1) 運営事業者の責に帰すべき事由により運営の継続が困難となった場合

運営事業者の責に帰すべき事由により運営の継続が困難となった場合には、村は指定の取消しができる。この場合、村に生じた損害は、運営事業者が賠償するものとする。なお、次期運営事業者が円滑かつ支障なく運営できるよう、引き継ぎを行うものとする。

(2) その他の事由により業務の継続が困難となった場合

災害その他不可抗力等、村及び運営事業者双方の責に帰すことができない事由により運営の継続が困難となった場合、運営継続の可否について協議するものとする。

ただし、一定期間内に協議が整わない場合、それぞれ、事前に書面で通知することにより指定を解除できる。

なお、委託期間終了もしくは指定の取消しなどにより次期運営事業者に業務を引き継ぐ際は、円滑な引き継ぎに協力するとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供すること。

8. 資料の提供

(1) 平面図

(2) 厨房機器等の備品一覧

9. その他

本仕様書により難しい事項については、その都度村と協議の上進めること。

上記資料以外に提供希望があれば申し出ること。可能な場合は提供する。