

みなかみ町真沢ファーム交流施設  
指定管理者仕様書

みなかみ町観光商工課

## 目次

1. 趣旨
2. 管理運営に関する基本的な考え方
3. 施設の概要
4. 管理基準
5. 指定期間（予定・議決事項）
6. 法令の順守
7. 業務内容
8. 立入検査について
9. 備品の所有権
10. 業務の引継ぎ等
11. リスク分担
12. 原状回復
13. 業務を実施するにあたっての注意事項

# みなかみ町真沢ファーム交流施設指定管理者仕様書

みなかみ町真沢ファーム交流施設（以下「交流施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、みなかみ町真沢ファーム交流施設条例（平成 17 年 10 月 1 日条例第 130 号）以下「条例」という。）及びみなかみ町真沢ファーム交流施設条例施行規則（以下「施行規則」という。）に定める他、関係法令等及びこの仕様書による。

## 1. 趣旨

本仕様書は、交流施設の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

## 2. 管理運営に関する基本的な考え方

施設を管理運営するにあたり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 施設は、農林業の振興及び観光の健全な発展を図るため、都市と農村の交流の場として設置された施設であり、この目的に沿った施設運営を図ること。
- (2) 施設利用者の平等を確保すること。
- (3) 施設利用者に対しては、親切丁寧を旨とし、対応に十分注意すること。
- (4) 施設の効率的・弾力的運営を行うこと。
- (5) 災害時及び緊急時の体制を確保し、施設利用者の安全を十分に確保すること。
- (6) 適宜巡回し、利用状況の適否等につき監視するとともに、不審者や徘徊者の発見及び排除に努めること。
- (7) 施設、工作物及び備品等について定期的に点検し、修理や取り替え等について適切な措置を講ずること。
- (8) 施設の情報発信を行い、利用促進を積極的に図ること。
- (9) 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。
- (10) 魅力ある事業を実施し、施設利用者サービスの向上に努めること。
- (11) 施設利用者にとって快適な施設であることに努めること。
- (12) 個人情報の保護を徹底する。
- (13) 情報公開を積極的に推進すること。

## 3. 施設の概要

- (1) 名称：みなかみ町真沢ファーム交流施設
- (2) 所在地：みなかみ町月夜野 2537 番地 2
- (3) 建築概要：鉄骨鉄筋コンクリート造 3 階建て（宿泊棟）・木造平屋建て（温泉棟・倉庫）  
敷地面積：8,510.6 m<sup>2</sup>  
延べ面積：770.02 m<sup>2</sup>（宿泊棟）・116.6 m<sup>2</sup>（温泉棟）・33.1 m<sup>2</sup>（倉庫）・6,120 m<sup>2</sup>（市民農園）  
源泉：泉温 23.7℃ 湧出量 11.7 ㍓/分 ph 値 9.7  
泉質 メタケイ酸含有・無色透明、アルカリ性低張性冷鉱泉

#### (4) 施設概要

##### ア) 宿泊施設

- ・事務室
- ・フロント
- ・厨房
- ・トイレ（1F）2箇所
- ・食堂
- ・和室5室（2F）トイレ付
- ・和洋室3室（3F）トイレ付
- ・休憩室30畳・20畳（各1室）
- ・合併浄化槽

##### イ) 温泉棟

- ・脱衣室（男女各1）
- ・内風呂（男女各1）
- ・露天風呂（男女各1）
- ・機械室
- ・トイレ（男女各1）

##### ウ) 市民農園

- ・水田（30区画 1,034 m<sup>2</sup>）
- ・畑（23区画 1,160 m<sup>2</sup>）
- ・倉庫1棟
- 露天風呂・駐車場

## 4. 管理基準

### (1) 開館時間

施行規則第2条に規定するとおり。

- ・宿泊：午後3時から翌日午前10時まで
- ・休憩：午前11時から午後9時まで

なお、開館時間は、指定管理者が必要と判断するときは、変更することができる。

### (2) 休館日

施行規則第3条に規定するとおり。

交流施設は無休とする。ただし、指定管理者が管理上必要と認めたときは、あらかじめ町長の承認を得て休館することができる。

### (3) 利用の許可

みなかみ町真沢ファーム交流施設条例第5条に規定するとおり、交流施設の利用を許可し、又は管理上必要な条件を付することができる。

### (4) 入館の制限

みなかみ町真沢ファーム交流施設条例第9条に規定するとおり、交流施設への入館を拒否し、又は交流施設からの退館を命ずることができる。

### (5) 個人情報の取り扱い

個人情報の取扱いについては、みなかみ町公の施設における指定管理者の指定の手續

等に関する条例（平成 17 年 10 月 1 日条例第 61 号）第 10 条の規定を遵守すること。

## 5. 指定期間（予定・議決事項）

平成 30 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日まで（3 年間）とする。

ただし、指定管理者からの提案内容によっては指定期間の変更を行う場合がある。なお、指定期間は、議会の議決を経て正式決定とする。

また、指定期間中に管理を継続することが妥当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがある。

## 6. 法令の遵守

交流施設の管理運営に当たっては、次の各号に掲げる法令を遵守しなければならない。

- (1) 地方自治法及び地方自治法施行令
- (2) 交流施設条例及び同施行規則
- (3) みなかみ町公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例及び同施行規則
- (4) みなかみ町個人情報保護条例及び同施行規則
- (5) その他施設の管理運営上遵守すべき法令で、指定管理期間中、関係法令に改正があった場合には、改正された内容を仕様とする。

## 7. 業務内容

みなかみ町真沢ファーム交流施設の管理運営に関する業務で、本交流施設条例第 4 条に規定する事業。なお、本事業に逸脱せず積極的に推進する。

### (1) 施設の利用に関すること

みなかみ町真沢ファーム交流施設条例及び同施行規則に基づき、利用の許可等を行うこと。

#### ア 利用の許可（条例第 5 条）

- ① 交流施設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。当該許可を受けた事項を変更しようとするときも同様とする。
- ② 指定管理者は、管理上必要と認めるときは、前項の許可に条件を付することができる。
- ③ 指定管理者は、次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、交流施設の利用を許可しない。
  - a その利用が施設の設置目的に反するとき。
  - b その利用が公の秩序又は善良な風俗を乱すおそれがあるとき。
  - c その利用が施設等を損傷し、又は滅失するおそれがあるとき。
  - d その他交流施設の管理上支障があるとき。

#### イ 利用許可の取り消し等（条例第 8 条）

指定管理者は、利用者が次の各号のいずれかに該当するとき、許可の条件を変更し、若しくは利用を停止し、又は許可を取り消すことができる。

- ① この条文又はこの条例に基づく規則の規定に違反したとき。
- ② 偽りその他不正の行為により利用の許可を受けたとき。

- ③ 利用料を納期限までに納付しないとき。
- ④ 利用の許可に条件又は関係職員の指示に従わないとき。
- ⑤ 公共の福祉のため、やむを得ない理由があるとき。

前項の措置によって、利用者に損害が生じることがあっても、町はその責を負わない。

#### ウ 入館の制限（条例第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、交流施設への入館を拒否し、又は交流施設からの退館を命ずることができる。

- ① 他人に危害を及ぼし、又は他人の迷惑となるおそれがある者及びこれらのおそれがある物品又は動物を携帯する者
- ② 感染症の疾患を有する者
- ③ 泥酔している者
- ④ その他町長が管理上支障があると認める者

前項の措置によって利用者に損害が生じることがあっても、町はその責を負わない。

### (2) 施設及び設備の維持管理に関すること

#### ア 施設及び設備の保全に関する業務

- ① 施設備え付けの備品類の管理業務
- ② 施設、敷地内の全般の管理業務
- ③ 防火管理業務に関すること
- ④ 消防用設備等保守点検
- ⑤ 浄化槽設備保守点検
- ⑥ 給湯設備保守点検
- ⑦ 源泉保守管理業務
- ⑧ その他、施設の維持管理上必要とする業務

#### イ 施設等の清掃、整頓その他環境整備に関すること

- ① 屋内
  - a 毎日清掃
  - b 定期清掃
- ② 屋外
  - a 駐車場、進入路等の清掃
  - b 草刈り、樹木の剪定
  - c その他、必要な業務

ウ 指定管理者は、上記の業務を自ら行うものとする。ただし、次に掲げる業務について町長の承諾を得たときは、他の者に業務を委託することができる。

- ① 施設警備
- ② 消防用設備等保守点検
- ③ 浄化槽設備保守点検
- ④ 給湯設備保守点検
- ⑤ 源泉保守管理業務
- ⑥ 定期清掃
- ⑦ その他、町長が特に認めた業務

エ 施設及び設備等の修繕費については、下記の内容により実施する。

- ① 一件 50 万円以下の修繕費等は指定管理者の負担とする。
- ② 一件 50 万円を超える修繕が見込まれる場合は、町と指定管理者で協議する。
- ③ その他維持管理、運営に係る費用については、指定管理者の負担とする。

(3) 真沢ファーム交流施設事業の運営に関すること

- ア 真沢ファーム交流施設事業計画書により実施すること
- イ 利用者のニーズに係る有効な調査を実施し、事業の計画及び実施に反映させること

(4) 管理運営のための体制の整備に関すること

従業員の利用等に関すること

- ア 管理責任者を 1 名配置すること。また、管理運営に係る全従業員（臨時職員を含む）の勤務形態等については、労働基準法その他労働関係法令を遵守し、管理運営に支障のないように配置すること。なお、職員採用にあたっては、みなかみ町内に住所を有する者を優先すること。
- イ 従業員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施すること。
- ウ 経理業務・受付業務・帳簿作成業務・その他体制の整備に必要な業務を実施すること。

(5) 利用料金に関すること

- ア 利用料金の徴収に関する業務を行うこと。
- イ 利用料金を徴収する場合に、利用料金の減免、利用料金の還付その他利用料金の徴収に関連する業務を行うこと。

宿泊 使用料	種 別	料 金	摘 要
	大 人	12,350 円以下	1 泊 2 食付
	小 人	8,230 円以下	

- ・小人とは、3 歳以上小学生以下の者
- ・1 人 1 部屋を利用する場合には、上記料金の 20% 増とする。
- ・上記料金は、消費税、入湯税を含む。

休憩 使用料	種 別	料金 (2 時間)	超過料金(1 時間単位)	客室 (1 時間単位)
	大 人	520 円	110 円	1 部屋 1,030 円
	小 人	310 円	60 円	

- ・小人とは、3 歳以上小学生以下の者
- ・上記料金は、消費税、入湯税を含む。

農園 使用料	種 別	料金 (1 m <sup>2</sup> )	摘 要
	水 田	420 円	1 年間
	畑	310 円	

- ・上記料金は、消費税を含む。

(6) 賠償責任保険に関すること

営業に係わる賠償保険は、指定管理者が加入するものとする。

(7) 利用者の安全の確保に関すること

ア 利用者の安全対策、監視体制等について、各種マニュアルを作成し、従業員を指導し、万一に備えて従業員を訓練すること。

イ 緊急対策、防犯・防災対策等の安全を確保するための各種マニュアルを作成するとともに、従業員を指導し、万一に備えて従業員を訓練すること。

ウ 事故等が発生した場合、みなかみ町と協力して速やかに必要な措置を講ずるとともに、事故の原因調査にあたること。

(8) 個人情報保護に関すること

個人情報保護の大切さを従業員に周知・徹底し、万一これが漏洩等した場合の対策を講じること。

(9) 業務報告に関すること

ア 年度終了後、60日以内に次の事業報告書を作成し町長に提出しなければならない。

- ① 管理業務の実施状況に関する事項
- ② 利用状況に関する事項
- ③ 管理に係る経費の収支状況に関する事項
- ④ 前3号に掲げるもののほか、町長等が必要と認める事項

イ 毎月終了後、利用状況等を翌月10日までに提出すること

- ① 利用料納付内訳明細書
- ② 施設別利用者数調査表
- ③ 利用料免除・減免明細
- ③ 水質検査成績表（レジオネラ菌等）

ウその他、町が必要とする報告書を提出すること

(10) その他管理運営に関し必要な業務

資料作成、必要な許認可等の取得、監督官庁への届出業務等を必要に応じて行うこと

## 8. 立入検査について

みなかみ町は必要に応じ、施設、物品、各種帳簿等及び管理運営について実地検査を行う。

## 9. 備品の所有権

(1) みなかみ町の所有に属する物品等については、無償で貸与する。ただし、その修理並びに更新は指定管理者の負担とする。なお、貸与物品は、指定管理業務終了後において、整備点検の上、返却すること。

(2) 指定管理者の所有に属する備品等については、協議を要する。

(3) 指定管理者が指定期間中に利用料収入で購入した備品及び指定管理者が町から引き継いだ備品を更新するために購入した備品の帰属は町とする。ただし、指定管理者の所有備品として購入するものは、あらかじめ町と協議し購入するものとする。

## 10. 業務の引継ぎ等

- (1) 指定管理者は本業務の終了（地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定により指定を取消された場合を含む。）に際し、みなかみ町又はみなかみ町が指定する者に対し引継ぎ等を行わなければならない。
- (2) 事業の継続が困難となった場合の措置等
  - ア 指定管理者の責めに返すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置  
町は指定管理者の指定を取り消す等の措置をとることとする。この場合、町に生じた損害は指定管理者が賠償するものとする。また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるように引継ぎを行うものとする。
  - イ その他の事由により事業の遂行が困難となった場合の措置  
災害その他の不可抗力、町及び指定管理者双方の責めに帰することのできない事由により業務の遂行が困難となった場合、事業継続の不可について協議するものとする。なお、一定期間内に協議が整わない場合、指定管理者の協定を解除できるものとする。また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるように引継ぎを行うものとする。
- (3) 指定管理者は、協定期間の開始前に、管理運営に必要な準備を自らの費用負担により行うこと。

## 11. リスク分担

施設の管理運営に伴うリスク分担については、別紙「真沢ファーム交流施設指定管理者に係るリスク分担表」に定めるとおりとする。

## 12. 原状回復

指定管理者は、指定期間の満了、指定が取り消された場合、協定を解除された場合は、町の指示に基づき、施設を原状に復して引き渡さなければならない。（機能低下があった場合は機能低下前の状態に復旧する）

ただし、指定管理者が町長の承諾を得て行った機能向上の箇所、町長が行った機能向上の箇所及び町長が特に必要であると認める箇所については、この限りではない。

## 13. 業務を実施するにあたっての注意事項

業務を遂行するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを常に念頭において運営すること。
- (2) 施設の管理運営経費については、利用料金その他の収入を充てるものとし、町からの支援は行わない。
- (3) 指定管理者が、施設の管理運営に係る各種規定及び要綱等を作成する場合は、町と協議を行うこと。
- (4) 指定管理者は、この仕様書に規定するほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合はみなかみ町と協議し決定すること。