

キラメッセ室戸食遊、楽市及び公衆トイレ指定管理者業務仕様書

1 趣旨

この仕様書は、キラメッセ室戸の食遊、楽市及び公衆トイレ指定管理者が行う業務の詳細について定めるものとする。

2 施設の設置目的

キラメッセ室戸の食遊、楽市及び公衆トイレは、農業農村活性化農業構造改善事業の趣旨に基づき、本市固有の農産物を始めとする地域資源の活性化を図ることを目的として設置した施設です。

3 管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 利用者の平等な利用を確保するとともに、地域の関連団体等との連携・協力を努め、地域振興等に積極的に協力すること。
- (2) 施設利用者の安全確保を第一とすること。
- (3) 施設の効率的な運営を行うこと。
- (4) 利用者のニーズに応じた運営に努めること。
- (5) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ること。
- (6) 利用者にとって快適な施設であるように努めること。
- (7) 個人情報の保護を徹底すること。
- (8) 災害等緊急時の体制を確保すること。

4 管理の基準

(1) 開館日及び開館時間：

施設名	開館日	開業時間	備考
地域食材供給施設 (食遊)	1月1日から 12月31日	午前10時から 午後8時	毎週月曜日は休み。 月曜日が祝日の場合は、翌日を休みとする。ただし、7月及び8月は無休。
産地形成促進施設 (楽市(加工場含む))	1月1日から 12月31日	午前8時30分 から午後5時	毎週月曜日は休み。 月曜日が祝日の場合は、翌日を休みとする。ただし、7月及び8月は無休。
付帯施設 (公衆トイレ)	1月1日から 12月31日	終日	

※ただし、市長の承認を得て開館日及び開館時間を変更することができる。

(利用料金)

以下の表の範囲内で市長又は指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする

行為	単位	金額 (上限額)
行商、募金その他これらに類する行為	3. 3平方メートル1日	1, 020円
興業、展示会その他これらに類する催し	3. 3平方メートル1日	1, 020円

※ただし、市長が特に必要と認める場合はこの限りではない。

(2) 業務内容

指定管理者は、以下の業務を行うこととします。

① 地域食材供給施設（食遊）

- ・農林水産物、特産品等の販売に関する業務
- ・販売手数料の徴収、農林水産物及び特産品提供者への代金支払いに関する業務
- ・地域食材の調理、加工、サービス提供及び代金徴収に関する業務
- ・施設の維持管理に関する業務

② 産地形成促進施設（楽市（加工場含む））

- ・室戸市内で生産される農林水産物及び特産品等の販売に関する業務
- ・室戸市内で生産される農林水産物を活用した加工品の開発、製作及び販売に関する業務
- ・販売手数料の徴収、農林水産物、特産品等提供者への代金支払いに関する業務
- ・農林水産物の地産外商活動等室戸産品のPR及び販売促進に関する業務
- ・施設の維持管理に関する業務

③ 付帯施設（公衆トイレ）及び駐車場

- ・施設の維持管理に関する業務

④ その他の業務

- ・事業計画書及び収支予算書の作成
- ・事業報告書の作成
- ・農業者、地域住民及び関係機関との連絡調整
- ・事業評価の実施
- ・指定期間終了にあたっての引継業務
- ・道の駅に関する業務
- ・その他日常業務の調整

(3) 室戸市からの条件

① 職員の雇用

キラメッセ室戸の各施設の管理運営に当たっては、地域雇用の促進の観点から室戸市在住者の確保に努めること。また、既存指定団体の職員で引き続き、キラメッセ室

戸での就労を希望する者に対してはできる限り雇用を図るよう努めること。

② 販売手数料及び販売物への制限

地域形成促進施設における農産物等の販売手数料について、施設整備目的、農村の活性化、農業者の生産意欲向上を図る為、室戸市内の生産者から徴収する販売手数料を販売額に対して20%以内とすること。ただし、室戸市外の生産者から徴収する販売手数料については、この限りではない。また、地域産業の促進の観点から地元産品の収集、販売に努めること。

③ 振込手数料の軽減

生産者等への販売代金の振込手数料について、できる限り指定管理者が負担するなど生産者等への負担軽減に努力すること。

④ その他

キラメッセ室戸は今回公募対象としていない鯨館を含め、農業構造改善事業で整備したものであるため、管理運営を行ううえでは、鯨館と連携をとりながら行うこと。

(4) 過去の施設利用者数

① 地域食材供給施設（食遊）

平成30年度 80,963人、令和元年度 78,829人、令和2年度 46,955人、
令和3年度 51,422人

② 産地形成促進施設（楽市）

平成30年度 221,231人、令和元年度 204,438人、令和2年度 212,342人
令和3年度 223,742人

5 法令等の遵守

キラメッセ室戸食遊、楽市及び公衆トイレの管理運営に当たっては、次の各号に掲げる法令等を遵守しなければならない。

- (1) 地方自治法
- (2) 消防法
- (3) 建築基準法
- (4) 労働基準法ほか労働関係法規
- (5) 室戸市農業農村活性化農業構造改善事業施設設置及び管理条例
- (6) 室戸市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例及び同施行規則
- (7) 室戸市農業農村活性化農業構造改善事業施設管理規則
- (8) 室戸市個人情報保護条例及び同施行規則
- (9) その他管理運営に適用される法令で、指定管理期間中、関係法令等に改正があった場合は、改正された内容を仕様とする。

6 安全確保について

- (1) 利用者の安全対策、監視体制等について、各種マニュアルを整備し、従業員を指導するとともに、万一に備えて従業員を訓練すること。

- (2) 緊急時対策、防犯・防災対策等の安全確保のための各種マニュアルを整備し、従業員を指導するとともに、万一に備えて従業員を訓練すること。
- (3) 事故等が発生した場合、室戸市に速やかに連絡するとともに、室戸市と協力して必要な措置を講ずるものとする。
- (4) 施設利用に関する人身保険、盗難等の受託物事故に対応した保険に加入するものとし、その他指定管理者の責めに帰するリスクに対しては、適切な範囲で保険に加入するものとする。

7 業務報告について

指定期間中は、以下の業務報告書を提出してもらいます。

(1) 利用状況報告書

指定管理者は、施設の利用状況及び利用拒否等の件数・理由を月ごとに作成し、翌年度の4月30日までに市に提出して下さい。

(2) 利用料金・収入実績表

指定管理者は、施設の利用料金・収入実績について月ごとに作成し、翌年度の4月30日までに市に提出して下さい。

(3) 業務の水準が低下した場合の措置

業務報告による評価の結果、指定管理者の業務が室戸市農業農村活性化農業構造改善事業施設設置及び管理条例第2条の設置の目的を逸脱していると室戸市が判断した場合、是正勧告を行います。勧告後も改善が見られない場合は、指定を取り消す事があります。

8 施設の管理について

指定管理者は、施設の不具合を発見した場合には、軽微な場合を除き、速やかに市に報告すること。

指定管理者は、施設の適正な運営のため、施設の日常点検・保守管理を行うものとする。

9 備品等の所有権

指定管理者に貸し付ける備品等については、室戸市の所有とし、その使用及び保管については十分注意すること。指定管理者が購入・搬入する備品については、指定管理者の所有とするが、事前に室戸市と協議すること。

10 事業継続が困難となった場合の措置

1 指定管理者の責に帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合は、市は指定管理を取り消すことができます。この場合、市に生じた損害については指定管理者が賠償するものとします。なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく施設及び施設の管理運営業務が遂行できるよう、引継を行うものとします。

2 災害その他の不可抗力等市及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により、業務の継続が困難になった場合、事業継続の可否について協議するものとします。

一定期間内に協議が整わない場合、市及び指定管理者はそれぞれ事前に書面で通知することにより協定を解除できるものとします。なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく施設及び施設の管理運営業務が遂行できるよう、引継を行うものとします。

11 協議について

この仕様書に規定するほか、指定管理者の業務内容を定めた協定書の内容等については、室戸市と協議して決定するものとします。

<リスク分担表>

室戸市と指定管理者で負担するリスク分担については、以下のとおりとする。また、規定した事項以外については、双方協議により決定するものとする。

種 類	内 容	負 担 者	
		室戸市	指定管理者
法令等の 変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	施設管理者に影響を及ぼす法令変更		
税制度の 変更	施設の管理運営に影響を及ぼす税制変更		
	施設管理者に影響を及ぼす税制変更		
物価変動	物価変動による経費の増		○
金利変動	金利変動による経費の増		○
事業の中止	室戸市の指示によるもの	○	
	指定管理者の事業放棄、破たん		○
不可抗力	暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動、その他室戸市や指定管理者の責めに帰すことができない自然的又は人的な現象による履行不能	協議事項	
計画変更	事業内容の変更		
運営費の変動	計画内容変更以外の要因による運営費用の増大		○
住民・利用者 への対応	指定管理業務内容、自主事業に対する地域・住民・利用者等からの要望、苦情への対応		○
書類の誤り	管理業務仕様書等の市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
設備・備品等 の損傷・修繕	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	上記以外のもの（維持修繕等に係る費用が10万円未満のもの）	「修繕品目リスト」 のとおり	
	上記以外のもの（維持修繕等に係る費用が10万円以上のもの）		
第三者への 損害	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	協議事項	
セキュリティ	警備不備による情報漏えい、犯罪発生等		○
原状回復	指定管理期間の終了又は期間途中での業務廃止の場合における原状回復の費用		○

<修繕品目リスト>

	箇所	市が負担	指定管理者が負担
楽市	(1)外壁	○外壁板の破損	○外壁板の軽微な修理 ○その他指定管理者の責めにより破損したもの
	(2)屋根	○雨漏り ○樋の取替	○樋の軽微な修理
	(3)主体	○土台、床、壁、天井の構造部分の修理 ○鋼製建具の修理	○ガラスの取替、建具金物の取替等軽微な修理 ○ひさし等の修理、取替
	(4)商品陳列棚等		○全般
	(5)電気設備	○配線類の切断及び漏電 ○制御盤、分電盤、配電盤の修理取替	○日常の維持、保全及び照明器具の取替 ○点滅器・スイッチの取替 ○電気使用料
	(6)給水設備	○給水管の修理取替	○洗面、手洗器、排水トラップ、水道カラン等機器の取替、調整 ○水道使用料
	(7)空調設備	○室外機、送風機等の取替	○室外機、送風機等の軽微な修理及び取替
食遊	(1)外壁	○外壁板の破損 ○外壁板の塗装	○外壁板の軽微な修理 ○その他指定管理者の責めにより破損したもの
	(2)屋根	○雨漏り ○樋の取替	○樋の軽微な修理 ○屋根の上のゴミ、落ち葉等の取り除き
	(3)主体	○土台、床、壁、階段、天井の構造部分の修理 ○鋼製建具の修理 ○耐用年数を満たした次に掲げる設備 ・畳の床取替	○内壁の上塗りのはく落（軽微）汚損及び穴あき等の修理及び塗り替え ○畳の表替え ○戸棚及び棚の修理 ○ガラスの取替、修理 ○建具（玄関扉、ガラス戸、ふすま、障子等）の軽微な修理及び建具金物の修理、取替 ○建具等の塗装（ただし塗装色は在来にあわせること） ○その他構造部分及び付帯設備で重要でない部分の修理 ○ガス使用料 ○屎尿及びじんあいの処理に要する費用
	(4)商品陳列棚等		○全般
	(5)電気設備	○配線類の切断及び漏電 ○制御盤、分電盤、配電盤の修理取替	○日常の維持、保全及び照明器具の取替 ○点滅機・スイッチの取替 ○台所換気扇の修理及び取替 ○容量をオーバーした使用による配線及び機具類の修理、取替 ○電気使用料

※軽微な修理とは、10万円以下の修理とする

	箇所	市が負担	指定管理者が負担
食遊	(6)給水設備	○給水管の修理取替	○洗面、手洗器、排水トラップ、水道カラン等機器の取替、調整 ○水道使用料
	(7)衛生設備	○フラッシュバルブ及びスパットの修理取替	○フラッシュバルブの水量調整等 ○ロータータンク内部の清掃及び金具の調節 ○調節弁の修理
	(8)空調設備	○室外機、送風機等の取替	○室外機、送風機等の軽微な修理及び取替
	(9)調理器具・家具類		○全般
	(10)消防設備	○消防施設の修理	○消火施設の点検費
	(11)外壁・駐車場	○地盤沈下、自然災害による損傷	○樹木伐採、雑草除去、日常清掃業務で発生するゴミの処理費
公衆便所・駐車場	(1)外壁	○外壁板の破損	○外壁板の軽微な修理 ○その他指定管理者の責めにより破損したもの
	(2)屋根	○雨漏り ○樋の取替	○樋の軽微な修理
	(3)主体	○土台、床、壁、天井の構造部分の修理 ○鋼製建具の修理	○ガラスの取替、建具金物の取替等軽微な修理 ○内壁・床タイルの修理・取替
	(4)電気設備	○配線類の切断及び漏電 ○制御盤、分電盤、配電盤の修理取替	○日常の維持、保全及び照明器具の取替 ○点滅器・スイッチ・センサーの取替
	(5)給水設備	○給水管の修理取替 ○指定管理者の責めによらない機器の取替	○洗面、手洗器、排水トラップ、水道カラン等機器の取替、調整 ○水道使用料
	(6)衛生設備・浄化槽	○フラッシュバルブ及びスパットの修理取替 ○汚水ポンプ、ブロアーの修理及び取替 ○マンホールの取替 ○指定管理者の責めによらない便器の取替	○フラッシュバルブの水量調整等 ○ロータータンク内部の清掃及び金具の調節 ○調節弁の修理 ○電気使用料 ○尿尿及びじんあいの処理に要する費用
	(7)外構	○地盤沈下、自然災害による損傷 ○施設案内板	○樹木伐採、雑草除去、日常清掃業務で発生するゴミの処理費 ○来客者が持ち込んだゴミの処理費

※軽微な修理とは、10万円以下の修理とする