

賑わいのまちやかげ宿創出施設
「矢掛屋本館・矢掛屋温浴別館」
指 定 管 理 者 管 理 基 準

矢 掛 町

〈目次〉

第 1	運営管理業務	2
第 2	施設の概要	2
	1 名称	
	2 所在地	
	3 施設	
	4 敷地面積	
	5 施設概要	
第 3	指定管理者が行う業務の範囲	3
	1 指定管理者の必須業務の範囲	
	2 自主事業として行う業務の範囲	
	3 維持管理及び修繕・改修等	
第 4	町と施策等との関係	8
	1 施策理解	
	2 町民利用	
	3 町内産業の振興	
	4 町内雇用への配慮	
	5 現在の施設職員の継続雇用への配慮	
	6 障害雇用の確保	
	7 男女共同参画社会の推進	
	8 環境への配慮	
	9 災害時の対応	
第 5	管理の基準	1 0
第 6	指定の期間	1 0
第 7	経理に関する事項	1 0
	1 指定管理者の収入として見込まれるもの	
	2 管理経費	
	3 指定管理者委託料の支払い	
	4 利益等の還元	
	5 口座の管理	
第 8	申請者の資格	1 1
第 9	その他関係項目	1 2
	1 業務の継続が困難となった場合の措置	
	2 協定書解釈に疑義が生じた場合等の措置	
	3 リスク分担に対する方針	

賑わいのまちやかげ宿創出施設「矢掛屋本館・矢掛屋温浴別館」

指定管理者管理基準

第1 運営管理業務

矢掛町では、本町が誇る資源である街並みの風景を維持するとともに、賑わいを創出する拠点施設として活用し、地域活性化の活性化に資するため、やかげ街並み交流館を設置しています。

この施設の管理運営業務に関し、矢掛町が指定管理者に要求する管理基準を示すものです。

第2 施設の概要

(1) 矢掛屋本館

①所在地 岡山県小田郡矢掛町矢掛3050番地1

②施設

ア 宿泊室

イ テナントスペース

ウ 食堂

エ その他関連施設

③敷地面積 1494.2㎡

④施設概要

ア 宿泊室

宿泊する者の部屋として使用する。

イ テナントスペース

物販のスペースとして使用する。

ウ 食堂

宿泊客その他の使用者の食事場所として使用する。

エ その他関連施設

施設の利用にあたって必要なトイレ等を整備している。

(2) 矢掛屋温浴別館

①所在地 岡山県小田郡矢掛町矢掛2636番地

②施設

ア 宿泊室

- イ 温浴施設
 - ウ テナントスペース
 - エ 食堂
 - オ その他関連施設
- ③敷地面積 755.4㎡
- ④施設概要
- ア 宿泊室
宿泊する者の部屋として使用する。
 - イ 温浴施設（入浴及び岩盤浴）
宿泊客及び日帰り入浴客が利用する風呂として使用する。
 - ウ その他関連施設
施設の利用にあたって必要なトイレ等を整備している。

第3 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、本施設の管理（それに付随する設備の管理を含む。）とします。

1 指定管理者の必須業務の範囲

(1)施設管理業務

【共通事項】

- ①指定管理者は、施設管理業務の実施にあたっては、賑わいのまちやかげ宿創出施設設置条例（平成25年矢掛町条例第28号。以下「条例」という。）及び賑わいのまちやかげ宿創出施設設置条例施行規則（平成25年矢掛町規則29号。以下「規則」という。）のほか、関係法令の定めるところに従うこと。
- ②指定管理者は、町民等の平等利用を確保し、特定の団体や個人に有利又は不利になるような管理は行わないこと。
 - ・指定管理者は、本施設の管理業務に関して保有する個人情報について、矢掛町指定管理者等個人情報保護規程に従い、自ら個人情報保護規程を作成し、以下に掲げる措置を講じること。
 - ・個人情報を適切に取り扱うこと。
 - ・個人情報の開示、訂正及び利用停止の申出をうけて決定等を行うこと。
 - ・前号の決定等に対する異議申出を受け再決定すること。

ア 施設運營業務

①休館日

無休とするが、指定管理者が特に必要があると認めるときは、町長の承認を得て休館することができる。

②利用料金

本施設の見学は無料であるが、条例に規定する施設については有料である。

上記の利用料金については、条例で規定する額の範囲内で、町長の承認を得て指定管理者が定めることができる。

なお、規則で定める場合その他特に必要があると認める場合は、利用料金を減額し、又は免除することができる。

イ その他業務

①広報業務

指定管理者は、本施設への集客はもちろんのこと、本町の賑わい創出を目的とし、以下のような広報業務を積極的に実施すること。

- ・魅力のあるイベントの企画・開催
- ・来館者への街並み等の情報案内（観光及びイベント情報の提供、交通案内等）
- ・本施設に関するホームページの開設、更新等
- ・本施設PR用パンフレット、ポスター、チラシ等の作成・配布

②使用及び行為許可業務

使用の許可及び取り消し、使用の制限に当たっては、条例、規則、矢掛町行政手続条例を遵守して行うこと。

③見学者の案内業務

各種団体等の施設見学については、予約受付時の要望に応じて案内業務を行う。

④公共情報等の掲示

指定管理者は、本町からの要請に応じて、無料で公共情報等を掲示するものとする。

⑤禁煙

施設内は、指定する喫煙場所以外は禁煙とする。

(2)維持管理業務

ア 保守管理業務(修繕を含む。)

指定管理者は、施設の機能と環境を維持し、本施設におけるサービス提供が常に円滑に行われるよう、建築物の保守管理業務を行うこと。

対象範囲は、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位とし、以下により、その点検・保守等を実施すること。

- ①日常的に点検を行い、部位の劣化、破損、腐食、変形等があった場合は、迅速に修繕を行い、適正な性能及び機能が發揮できる状態に保つこと。
- ②施設を安全かつ安心して利用できるよう、施設の予防保全に努めること。
- ③関係法令等の定めにより、点検等を実施すること。

イ 清掃業務

指定管理者は、本施設について良好な環境衛生、美観の維持に心がけ、施設としての快適な空間を保つために、清掃業務を実施すること。

清掃はできる限り利用者の妨げにならないように実施すること。

ウ 植栽維持管理業務

指定管理者は、本施設の植栽を適切に保護、育成することにより、豊かで美しい施設環境を維持すること。

エ 設備維持管理業務

指定管理者は、本施設内の設備機器について、運転、監視、点検、保守整備等の業務を実施することとする。

- ・電気設備
- ・空調設備
- ・給排水衛生設備
- ・その他の設備

なお、指定管理者は、施設の機能を維持するとともに、利用者が快適に施設を利用できる良好な環境を提供すること。業務にあたっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合には、適切な方法によ

り対応するとともに、速やかに町へ報告すること。

オ 備品管理業務

指定管理者は、施設管理に支障をきたさないよう、必要な備品の調達、管理を行うこととし、調達及び修理、廃棄等に係る費用は指定管理者が負担することとする。

なお、既に本施設に設置されている本町の備品が、故障等により使用できなくなった場合は、速やかに修理することとする。

カ 保安警備業務

指定管理者は、本施設の秩序及び規律の維持、盗難や破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、利用者の安全等を目的とする保安警備業務を行うこと。

業務の実施にあたっては、警備業法、消防法、労働安全衛生法等の関係法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。

保安警備業務については、機械式警備とする。

本施設において、けが人や病人の発生、盗難や火災などの事故が発生した場合は、速やかに適切な対応を行うとともに、町に報告すること。

キ その他の業務

①町への報告

- ・指定管理者は、測定、検査、調査その他の活動によって、特に改善や変更を要すると認める事項については、具体的にその内容を明らかにした文書を作成し、その都度町に報告すること。
- ・関係官庁等の立入り検査が行われるときには、その検査に立ち会い、協力すること。また、改善命令等を受けたときには、具体的な改善方法について、速やかに町に報告すること。
- ・関係法令等による点検等を行った場合は、報告書を町に提出すること。

(3)経営管理業務

- ア 維持管理マニュアルの作成
- イ 事業計画の作成
- ウ 事業報告の作成
- エ モニタリング
- オ 関係機関との連帯

- カ 指定期間終了後の引継業務
- キ その他の業務

2 自主事業として行う業務の範囲

指定管理者は、自らの企画及び負担により、本施設内において、以下の条件等に基づき、施設の利用促進や入園者の利便性向上等を目的とする自主事業を実施することができる。

- (1) 自主事業は、指定管理者自らが行うこととし、第三者に行わせることはできない。
- (2) 自主事業に要する経費は、指定管理者が負担するものとする。
- (3) 自主事業を行う場合には、事前に町と協議を行い、町の承認を得るとともに、事業に必要な許可等は指定管理者自ら取得すること。

ア レストラン運営、各種催事等の企画運営

施設の利用促進や利用者の利便性向上等を図るために、レストラン運営や各種催事、パーティー、各種セレモニー等の企画・運営をすることができる。

イ 物品の販売業務

本施設の一部を利用し、土産物及び飲食物等の販売をすることができる。

ウ その他の業務

上記以外の事業を行う場合は、次の条件等に基づいて行うこと。

- ・自主業務の内容は、本施設の設置目的に適合するものとし、指定管理者は、その具体的実施内容について町に提案し、事前に町の承認を得ることとする。

また、自主提案開始後に、業務内容の変更を行う場合も同様とする。

3 維持管理及び修繕・改修等

- (1) 管理施設の大規模な修繕、改造、増築等に係る費用は、町の負担とし、日常の管理業務で発生する軽微な修繕等に係る費用は、指定管理者の負担とする。
- (2) 管理施設の修繕等は、原則として、1件（合理的な理由のある工事単位）につき10万円（消費税及び地方消費税を含む。）を超えるものの修理は、町との協議事項とし、10万円を超えた部分は町が負担し、1件につき10万円（消費税及び地方消費税を含む。）以下は、指定管理

者の負担とする。ただし、指定管理者の責任により破損したものの修繕は、すべて指定管理者の負担とする。

(3) 修繕等により生じた更新施設等は、すべて町に帰属する。

4 第三者への委託

清掃、機械設備の保守等の施設の維持管理業務をはじめとする個々の具体的業務を指定管理者から第三者へ委託することは差し支えないが、管理にかかる業務を一括してさらに第三者へ委託することはできない。

5 その他

その他付随する管理業務等は、町との協議のうえ決定する。

第4 町の施策等との関係

指定管理者は、公の施設に関する業務を町に代わって行う者である。従って、町の持つ施策については、町と同様に行うことが求められる。

また、指定管理者が町の管理代行者である以上、一定の公的責任が問われることになる。

1 施策理解

町の施策を理解の上、施設の維持管理及び収益事業を実施することを基本とする。これは、町の実施する各種事業に対し協力することはもちろん、事業を町と共催する提案を拒むものではない。

しかしながら、事業の実施あるいは施設の維持管理について追加経費の支払を担保するものではない。

2 町民利用

本施設の町民利用が予定される場合は、指定管理者はできる限り、その事業に協力することとする。

3 町内産業の振興

本施設の管理を行うに際し、その一部を第三者に委託し、又は請負わせる等の場合は、原則として町内業者を対象とし、必要に応じ準町内業者、町外業者と対象を拡大していくものとする。

※町内業者＝矢掛町内に本店又は主たる事務所を有する者

準町内業者＝矢掛町内に支店・営業所等を有する者
(上記の対象となる業務の例)

- ・警備業務 ・清掃業務 ・資材購入業務
- ・樹木剪定業務 ・修繕業務

4 町内雇用への配慮

指定管理者は、新たに発生する雇用については、率先して矢掛町民の雇用を図る必要がある。

5 障害者雇用の確保

指定管理者は、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）における事業者の義務を遵守することはもとより、業務の実施に際して、率先して障害者雇用を促進する必要がある。

6 男女共同参画社会の推進

矢掛町男女共同参画プラン（平成19年3月策定）において、すべての町民が男女の別なく個人として尊重され、お互いに対等な立場であらゆる分野に参画する機会が確保され、責任を分かちあう男女共同参画社会の実現を目指すとしている。

指定管理者にも、性別にとらわれない登用や仕事と家庭の両立支援等の積極的な取組といった、男女が働きやすい職場環境の整備が求められる。

7 環境への配慮

矢掛町は、クリーンな町宣言（平成4年4月16日）により、地域社会を挙げて“環境にやさしいクリーンな町”を目指すことを宣言している。

指定管理者にも、水質浄化、ごみの減量化、中山間地の活用など環境の浄化・生活空間の清潔な保全のため、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料の利用や、環境に配慮した役務の提供等の具体的な取組が求められる。

8 災害時の対応

災害対応設備は、災害時にその機能を発揮できるよう、常に適切な維持を行うものとする。なお、大規模災害時には、町の指示に従うこと。

第5 管理の基準

- (1) 関係する法令及び条例の規定を遵守すること。
- (2) 利用者に対し適切な支援を行うこと。
- (3) 施設、設備及び物品の維持管理を適切に行うこと。
- (4) 業務に関して取得した利用者個人に関する情報を適切に取り扱うこと。

注1 管理基準に関する詳細事項は、協議の上、協定で定める。

注2 管理基準を遵守できない場合は、指定管理者の指定を取り消すことがある。

第6 指定の期間

2025年4月1日から2030年3月31日まで（6年間）

第7 経理に関する事項

本施設については、利用料金制度を導入するため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を指定管理者自らの収入とする。（自らが企画・実施する各事業の収入等についても自らの収入とすることができる。）

1 指定管理者の収入として見込まれるもの

(1) 利用料金収入

（4ページの「③利用料金」の項のとおり）

(2) 自主事業による収入

指定管理者は自ら興行の企画・誘致、飲食・物販事業等の自主事業を積極的に行うことにより収入を得られる。

（6ページの「2 自主事業として行う業務の範囲」の項に記載の業務に伴う収入）

ただし、興行主（指定管理者が自ら興行主となることも可能）は、利用料金を指定管理者に、または利用料金以外の行政財産の使用料が

必要な場合にあつては、所定の手続後、所定の使用料を支払うことになる。

2 管理経費（町が支払う経費に含まれるもの）

管理運営経費の算定方法の詳細は、協定にて定める。

- (1) 人件費
- (2) 事務費（旅費、消耗品費、食料費、燃料費等）
- (3) 管理費（施設管理費、清掃費、設備機器管理費、修繕料等）

※当該事業により発生する公租公課（例：事業所税）は、協定書に別段の定めがある場合を除き、指定管理者の負担となるので、事前に調査が必要。

3 利益等の還元

指定管理者は、利用料金収入及び自主事業収入が管理経費を上回り、一定金額の利益が見込まれる場合に、利益見込みの一部を還元するものとする。

還元方策としては、町への寄付を想定している。

4 口座の管理

指定管理者としての業務に係り発生する委託料及びその他の収入は、口座で確実に管理すること。

また、利用料金収入と自主事業収入に関しては、明確に経理区分を別け、管理を行うこと。

第8 指定管理者の資格

- 1 岡山県内に拠点を置くまたは置こうとしている法人その他の団体（以下「法人等」という。）とする。ただし、以下のいずれかに該当する法人等は指定を受けられない。

(1) 地方自治法施行令第167条の4の規定（一般競争入札に参加でき

- ない又はさせないことができる者の規定)に該当する者
- (2) 会社更生法、民事再生法等に基づいて更生又は再生手続きをしている法人等
 - (3) 岡山県及び矢掛町から指名停止措置等を受けている法人等
 - (4) 法人税、法人都道府県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している法人等

第9 その他関係項目

1 業務の継続が困難となった場合の措置

(1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により、業務の継続が困難になった場合は、町は指定の取消しをすることができるものとする。その場合は、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、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。

(2) 当事者の責めに帰することができない事由による場合

不可抗力等、町及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務の継続が困難になった場合、業務の継続の可否について協議するものとする。

業務の継続が不能となった場合には、双方協議の上、協定を解除できるものとする。なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。

指定管理者の指定取消後の対応

指定管理者の指定取消後、第2順位、第3順位の法人等と、次期指定管理予定候補者としての協定締結について協議を行うことがある。

2 協定書解釈に疑義が生じた場合等の措置

協定書の解釈に疑義が生じた場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合については、町と指定管理者は誠意を持って協議するものとする。

3 リスク分担に対する方針

協定締結に当たり、町が想定する主なリスク分担の方針は、以下のとおりとする。これらは、帰責事由の所在が不明確になりやすいリスクについて、その方針を示したものである。

(○が主負担、△が従負担を示します。)

種類	リスクの内容	負担者	
		町	指定管理者
法令等の変更	本事業に直接影響する法令等の変更	○	
業務の中止・延期	町の指示によるもの	○	
	事業者の事業放棄，破綻		○
不可抗力	天災・暴動等による履行不能	○	
許認可遅延	業務の実施に必要な許認可取得の遅延等 (矢掛町が取得するもの)	○	
	上記の以外の場合		○
議会の議決	指定管理者指定議案が可決されなかったことに起因するもの		○
計画変更	事業内容の変更 ※1	○	△
運営費上昇	計画変更以外の要因による運営費の増大		○
施設等の損傷	事業者の責めに帰すべき事由による場合		○
	上記以外の場合 ※2	○	
性能不適合	募集要項等，協定により定めた要求水準に不適合		○
需要変動	実施条件を超える需要変動	○	△
	上記以外の場合		○
利用者への対応	施設の瑕疵等，施設所有者の責めに帰すべき場合	○	
	上記以外の場合		○
第三者への賠償	施設運営上の周辺住民等への損害（騒音，振動，臭気等）		○
	施設の管理瑕疵による第三者への損害		○

※1 公の施設において行う事業は、毎年度の予算や実施方針の変化により変動することがある。その場合、指定管理者は町と協議の上、適切な範囲についてリスクを負担することがある。

※2 1件あたり10万円以下の修繕については、指定管理者の負担となる。