

葛尾村宿泊交流施設指定管理者管理業務仕様書

1 趣旨

本仕様書は、葛尾村宿泊交流館（以下「宿泊交流館」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲について、募集要項に定めるもののほか、この仕様書に定めるものである。

2 宿泊交流館の業務運営に関すること

- (1) 宿泊交流館条例第3条各号に規定する事業の実施に関する業務
- (2) 宿泊交流館の利用に係る使用料に関する業務
- (3) 宿泊交流館の維持及び修繕に関する業務
- (4) 前各号に掲げるもののほか、指定管理者が交流館の管理上必要と認める業務
- (5) その他村長が定める業務

3 利用時間等

- (1) 開館 11時00分から 20時00分まで
- (2) 宿泊 15時00分から翌日10時00分まで
- (3) フロント
 - ア 宿泊利用 6時00分から 22時00分まで
 - イ 入浴利用 11時00分から 20時00分まで
- (4) 予約受付 11時00分から 20時00分まで（インターネット予約は随時）
- (5) 入浴時間
 - ア 宿泊利用 6時00分から 9時00分まで
 - 15時00分から 21時00分まで
 - イ 入浴利用 11時00分から 20時00分まで
- (6) 研修等
 - ア 客室利用 10時00分から 14時00分まで
 - イ 会議室 11時00分から 21時30分まで
- (7) 休館日 毎週月曜日（ただし、月曜日が祝日の場合は翌日を休館日とする。）

※いずれも村と協議して変更できるものとする。

4 職員配置

管理運営業務を実施するため、必要な有資格者及び経験者等、適正な職員を配置すること。

- (1) 職員の勤務体制は、施設の管理運営に支障がないように配慮するとともに、利用者の要望に応じられるものとすること。
- (2) 職員の資質を高めるため、研修を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識と技能の取得に努めること。

5 危機管理対応

- (1) 自然災害、人為災害、自己及び自らが原因・発生源になった場合等、あらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態には、遅滞なく適切な措置を講じたうえ、村をはじめ関係機関に速やかに通報するものとする。

- ア 火災、事故等の緊急時における利用者に対する避難誘導及び関係機関への通報を行うものとする。
 - イ 停電時等における施設の復旧を遅滞なく行うものとする。
 - ウ その他利用者に対する対応に万全を期するものとする。
- (2) 予防対策
- ア 危機管理体制を築くとともに、対応マニュアルを作成し、災害時の対応について隨時訓練を行うものとする。
 - イ 消防署から指摘が合った場合には、直ちに改善するものとする。

6 備品等の保守管理

- (1) 業務内容
- 施設に整備されている備品等について点検、保守等を実施する。
- (2) 業務対象範囲
- 施設に整備されている備品等とする。なお、現に使用中の村所有の備品等については、これを無償で貸与する。
- (3) その他
- 施設運営に支障を来たさないよう、施設運営上必要な備品を適宜整備し、台帳を作成してその管理を行うとともに、不具合の生じた備品については、隨時、修繕・更新等を行い、毎年報告を行うこと。また、物品のリース契約を結んだ場合は、そのリース契約の内容についても、村に報告するものとする。

7 施設に関すること

- (1) 施設等について
- 施設の管理については、善良な管理者の注意義務の範囲内で行うものとする。
- (2) 施設整備の修繕
- 施設整備の修繕費が、1件あたり20万円までの場合は指定管理者が負担する。他の修繕については、指定管理者と村の協議により修繕者を選定して実施する。
- (3) 施設整備の維持管理について
- 指定管理者は、以下にあるような施設整備の維持管理あるいは維持管理に伴う負担を負うものとする。
- ア 総合警備保安業務
 - イ 消防用設備法点検
 - ウ 定期清掃・定期ガラス清掃業務
 - エ 衛生・害虫駆除業務
 - オ 空調設備業務
 - カ 自家用電気工作物保安管理業務
 - キ その他必要な業務
- (4) 法令の遵守
- 施設の運営業務にあたっては、本仕様のほか、次に掲げる法令に基づかなければならぬ。
- ア 地方自治法
 - イ 葛尾村宿泊交流館の設置に関する条例
 - ウ 葛尾村宿泊交流館の管理運営規則
 - エ 葛尾村関係条例

オ その他関係法令

8 賠償責任と保険の加入

施設そのものの瑕疵等、村の責任において生じた対人的な賠償責任については、村で加入する全国自治協会総合賠償保険の対象となるが、施設の運営上生じた責任等その対象とならない部分については、指定管理者の責任において必要と考えられる保険に加入すること。また、利用者のために指定管理者においてその必要を認めた場合には、利用者に一定額の負担を求めるに差し支えないものとする。

なお、建物部分の火災保険については、「(財) 全国自治協会」建物災害共済に村で加入しており、火災、落雷、破裂、爆発、建物・工作物の外部からの物的落下・飛来・衝突・倒壊、車輌の衝突・接触、騒じょう・労働争議・これら類似の集団示威行為行動に伴う暴行、破壊、風水雪損害、土砂崩れについては対象となるので、これらが生じた場合には、村に速やかに報告すること。故意・重過失・法令違反・地震の損害は対象とならないが、同じく報告すること。

ただし、指定管理者において故意・重過失・法令違反があった場合、村は求償権を有する。

9 事業報告書及び事業計画書等の提出

指定管理者は、管理運営に要した経費等の収支状況などを記載した事業報告書を令和8年5月31日までに村へ提出しなければならない。なお、観光入込状況については、毎月分を翌月5日（非営業日の場合翌営業日）までに報告をすること。

また、村の求めに応じて、管理運営状況等の必要な書類を提出しなければならない。

10 業務の再委託の禁止

指定管理者は、一部の業務について村と協議のうえ第三者に委託することは差し支えないが、管理運営業務の全てを第三者に委託することはできない。

11 管理業務

（1）施設の管理

ア 施設の利用許可

指定管理者は、施設の利用許可権限を有するものとする。許可に際しては、利用内容が公共施設の目的に沿ったものであることを確認するとともに、平等な利用を図らなければならない。

なお、施設の利用に係る具体的な事務は次のとおり。

- ・利用の承認
- ・利用の停止及び利用の承認の取消し
- ・利用料金の収受

イ 利用者への対応

利用者本位の運営を行い、親切丁寧な対応に心がけ、常にサービスの向上に努めること。

ウ トラブルへの対応

- ・要望や苦情、トラブル等は迅速、親切に処理すること
- ・指定管理者への要望、苦情等で重要なものは、速やかに村へ報告すること

（2）施設の運転管理等

敷地内に存する全ての施設整備の運転、維持管理及び保全を行うとともに、効率的な運営を図ること。

- ア 施設が保有している諸設備全般の運転と保守管理
- イ 屋外の構築物や諸設備の保守管理
- ウ 施設内外の清掃
- エ 必要とされる防火管理者（統括管理者）の資格保有者と人数を配置すること

（3）その他

- ア 施設設備の大規模な修繕及び改修についての助言
- イ 村への各種報告書類を含め、必要な統計基礎資料の作成
- ウ 村は必要に応じて、施設・備品・各種帳簿等の現地検査を行う
- エ 要項及び仕様書に記載のない事項は、指定管理者決定後、協議の上決定する。
- オ 指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、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、村と協議して決定する。

村と指定管理者における責任分担表

種類	内 容	負担者	
		村	指定管理者
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		
税制度の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増	協議事項	
金利変更	金利の変動に伴う経費の増	協議事項	
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域・住民との協働		○
	施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの要望、苦情への対応		○
	上記以外		○
計画変更	事業内容等の変更	○	
運営費の変動	計画変更以外の要因による運営費用の増大		○
減免による利用料金収入の減少	減免対象者が拡大された場合	協議事項	
	上記以外の場合		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の村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、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	協議事項	
書類の誤り	仕様書等村が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
施設・設備・備品等の修繕・損傷	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの		
	経年劣化によるもの（大規模なもの） (1件20万円を超える場合)	○	
	経年劣化によるもの（上記以外のもの） (1件20万円以下の場合)		○
	指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの		○
資料等の損傷	上記以外の理由によるもの	○	
	上記以外の理由により損害を与えた場合		○
第三者への賠償	指定管理者の責めに帰すべき事由により利用者に損害を与えた場合	○	
	上記以外の理由により損害を与えた場合		
広報活動	村広報媒体への掲載（広報かつらお、HP等）	村へ依頼	
	その他の広報活動		○
セキュリティ	警備不備による情報漏えい、犯罪発生		○
事業終了時の費用	指定管理義務の期間が終了した場合又は期間中途における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○