

檣原市コンベンションルーム指定管理業務仕様書

平成29年9月28日

檣原市役所 総務部 財産活用課

目 次

1. 概 要	… P	1
1-1 目 的		
1-2 業務名等		
1-3 履行期間		
2. 施設の基本事項	… P	1
2-1 複合施設の概要		
2-2 指定管理対象範囲		
2-3 指定管理対象範囲の面積		
2-4 会議室等の開館時間と休館日		
2-5 使用料		
2-6 法令遵守等		
(1) 法令遵守		
(2) 情報の公開		
3. 指定管理者の業務内容	… P	3
3-1 業務概要		
3-2 業務内容		
(1) 業務の基本方針		
(2) 業務計画書の作成		
(3) 業務従事者の要件等		
(4) 非常時・緊急時の対応		
(5) 第三者による実施		
(6) 利用者満足度調査の実施		
(7) 個人情報の保護及び秘密の保持		
(8) 業務毎の要求水準		
4. 業務履行における人員体制等	… P	5
4-1 業務管理者		
4-2 人員体制		
5. 業務報告書等の作成	… P	5
5-1 提出書類		
(1) 月次業務報告書		
(2) 年次業務報告書		
(3) 業務日誌		
6. 指定管理期間終了時の引継ぎ業務	… P	6

7. リスク分担と保険の加入	… P	6
7-1 リスク分担		
7-2 保険の加入		
8. 運営管理経費	… P	6
9. 提出書類等	… P	7
(1) 提案書の提出		
10. 選定方法及び選定基準	… P	8
11. 申請手続き	… P	9
(1) 申請書類の受付		
12. 選定方針及び選定結果	… P	9
(1) 審査		
(2) 選定結果の通知		
13. 協定の締結	… P	9
14. その他	… P	9
別表 リスク分担表		
別紙 指定管理範囲平面図		

1. 概要

1-1 目的

本仕様書は、八木駅南市有地活用事業のうち、橿原市コンベンションルーム（以下「本施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法等を定めることを目的とする。また、指定管理者は本仕様書の内容を十分把握するとともに、橿原市（以下「市」という。）との間において、密接な協議を行い、誠実に業務を遂行するものとする。

なお、本仕様書は指定管理者として行う業務の概要を示すものであることから、現場の状況に応じ、軽微な部分は本書に記載のない事項であっても、市が管理上必要と認められた事項については、指定管理者の業務範囲内で実施するものとする。また、本仕様書に記載されていない事項は、八木駅南市有地活用事業の事業契約書、募集要項等及び提案書（以下「八木駅南市有地活用事業契約書等」という。）に準拠するとともに、指定管理者と市が協議の上決定するものとする。

なお、本業務は指定管理者が八木駅南市有地活用事業の運營業務と一体で行うものとする。本施設の維持管理業務については、八木駅南市有地活用事業内で別に行う。

1-2 業務名等

業務名 橿原市コンベンションルーム指定管理業務

業務場所 橿原市 内膳町 地内

1-3 履行期間

平成30年2月13日 から 平成50年3月31日 まで

2. 施設の基本事項

2-1 複合施設の概要

- 名称 : 橿原市役所分庁舎
- 開設年月日 : 平成30年2月13日
- 所在地 : 橿原市 内膳町 1丁目1番60号
- 敷地面積 : 3,794 m²
- 建築面積 : 2,465 m²
- 延床面積 : 15,726 m²
- 主要構造 : 鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造
- 用途 : 庁舎、ホテル、駐車場、飲食施設
- 階数 : 地上10階、地下1階

2-2 指定管理対象範囲

複合施設の4階部分のうち別添図面及び下記2-3に示す範囲とする。

2-3 指定管理対象範囲の面積

階数	用途	面積
4階	会議室	199.74㎡
	ホワイエ	288.32㎡
	パントリー	18.62㎡
	クローク	7.32㎡
	控え室1	15.51㎡
	控え室2	15.51㎡
	倉庫	57.50㎡
	上記に付随するもの	9.11㎡

2-4 会議室等の開館時間と休館日

開館時間と休館日は下記の通りとする。

開館時間	休館日
9:00~21:30	なし

但し、建物管理上必要と認められるときは、事前に市と協議し、市の承諾を得るとともに、十分な事前告知を行ったうえ、臨時に休館又は開館時間の変更をすることができる。

2-5 使用料

本施設の使用料は橿原市コンベンションルーム条例に定める金額とする。

2-6 法令遵守等

(1) 法令遵守

指定管理者は、地方自治法・個人情報保護法・橿原市コンベンションルーム条例、橿原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等、業務に関連する各種法令等を遵守するものとし、法令等に改正があった場合は市と協議を行うこと。

(2) 情報の公開

指定管理者は、橿原市情報公開条例第1条の規定を遵守し、本施設の管理に関して保有する情報の積極的な公開に努めること。なお、指定管理者の経営・取引・経理上の通例秘密とされる情報以外については公開するものとする。

3. 指定管理者の業務内容

本施設において指定管理者が行う業務は、本施設の運営業務とする。

3-1 業務概要

- ・使用受付、使用予約及び使用許可の管理業務
- ・使用料の受領及び市への納付業務
- ・運営にかかる消耗品等の入れ替え
- ・PR 等施設利用促進業務

3-2 業務内容

指定管理者は、本仕様書及び八木駅南市有地活用事業契約書等に基づき、本施設の運営業務を実施する。なお、業務実施にあたっては、本施設の設置目的に従って効率的かつ効果的な運営を図るものとし、市の承諾なしに条例規則等の趣旨に沿った目的以外に使用させてはならない。

(1) 業務の基本方針

指定管理者は以下の方針に従い、運営業務を実施すること。

- ・公の施設であることを常に念頭において公平な運営を行うこと。
- ・提供するサービスの維持、向上に努めること。
- ・利用者ニーズを反映した運営に努めること。
- ・創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- ・高齢者、障がい者、子ども等すべての利用者の安全に配慮すること。
- ・近隣の地域や住民等との良好な関係づくりに努めること。

(2) 業務計画書の作成

- ・関係法令等を充足し、かつ業務実施の考え方を踏まえた業務計画書（以下「計画書」という。）を作成し、市への提出・承諾のうえ、業務を実施すること。
- ・各種管理記録等を整備・保管し、市の要請に応じて提示すること。
- ・計画書は、年間スケジュール及び業務体制について市の担当者に確認のうえ、作成すること。

(3) 業務従事者の要件等

- ・業務実施に当たり、法令等により資格を必要とする場合には、有資格者を選任し行うこと。
- ・指定管理者は、業務従事者が、要求水準の内容を満たすように適切に指導及び教育するものとする。また、業務水準で示した内容を満たさない状況が発見された場合

は、必要な措置を講ずること。

- ・業務従事者の交代時間及び勤務サイクル等は指定管理者の裁量とする。但し、その内容は計画書に記載し、あらかじめ市に報告すること。
- ・指定管理者は、従事者が、業務内容にふさわしい服装及び装備で、業務を行うよう指導すること。

(4) 非常時・緊急時の対応

指定管理者は、非常時、緊急時の対応についてあらかじめ市と協議し、業務水準を踏まえた計画書を作成する。事故等が発生した場合は、計画書に基づき直ちに必要な措置を講ずるとともに、市に報告すること。

なお、本施設は、市の施設であることから、地震、風水害等の大規模な自然災害が発生又は発生が予期される場合には、災害対策本部として使用することをあらかじめ承諾し、その設置に協力するとともに、市の要請に応じること。

(5) 第三者による実施

指定管理者は、第三者に本施設の運営業務の全部又は大部分を委託又は請け負わせて実施させてはならない。但し、本施設の運営業務の一部業務を委託する場合は、事前に市に書面で申請し、承諾を得るものとする。

(6) 利用者満足度調査の実施

- ・指定管理者は運営業務の継続的な品質確保の観点から、年 1 回以上アンケート等の利用者満足度調査を実施し、施設利用者の意見を業務に反映すること。
- ・利用者満足度調査の実施計画については、計画書に記載し、市に報告すること。またその結果についても報告書を作成し、市に報告すること。

(7) 個人情報の保護及び秘密の保持

- ・指定管理者は、個人情報の保護に関する法律及び樫原市個人情報保護条例を遵守し、個人情報の漏えいがないようにすること。
- ・また、業務上知り得た秘密を外に漏らし、または自己の利益のために利用してはならない。指定管理期間が終了（指定の取消を含む）後、並びに業務従事者が職務を退いた後においても同様とする。

(8) 業務毎の要求水準

①本施設の運営業務

- ・施設の予約受付と使用許可、管理（使用者への機器操作等の説明を含む。）を行うこと。また、使用許可の取消等が生じた場合の利用者への通知等を行うこと。

- ・施設利用が促進されるよう、PR等を図り周知させること。
- ・運営にかかる消耗品を適宜入れ替えること。
- ・コンベンションルーム条例に基づき利用者から会議室等の使用料を受領し、1日1回、受領した料金を集計し、市の指示に従って、金融機関への入金（入金の際、手数料が発生する場合は指定管理者が負担すること）、日報・納入済領収書等必要書類の作成及び市への提出を行うこと。

②自主事業

- ・指定管理者は、本施設の設置目的の範囲内で、本施設の利用促進及び利用者の利便向上等を目的とし、市の承認を得たうえで、自主事業を実施することができる。

4 業務履行における人管理体制等

4-1 業務管理者

指定管理者は、業務履行について業務管理者を置くこととし、その職務は次のとおりとする。

- (1) 業務管理者は、業務全体の統括者となり業務を管理する。
- (2) 業務従事者の指揮、監督、教育等を行うとともに、職員の融和を図り、良好な職場環境の保持に努める。
- (3) 業務の履行に当たっては、市への連絡及び協議を密接に行うこと。
- (4) 複合施設の施設管理責任者と密接に連携し、協議・調整等を図ること。

4-2 人員体制

指定管理者は、業務の適切な履行のために必要な業務従事者を配置するものとし、業務の適切な履行が確保できる人員体制を配置するものとする。

なお、その配置に当たっては、次の条件を満たすものとする。

- (1) 開館時間中、市及び利用者と密に連絡が取れるよう適切に人員を配置すること。
- (2) 職員配置計画を作成し、整備すること。

5 業務報告書等の作成

指定管理者は、月次及び年次の業務報告書・業務日誌を作成すること。

月次業務報告書は、市が定める期限までに市へ提出すること。

年次業務報告書は、前年度の事業報告を市が定める期限までに市へ提出すること。

業務日誌は、市が指定する期間これを保管し、市が求めたときは、これを提出すること。

各業務報告書の内容はおおむね以下のとおりとする。報告書等の様式及び報告内容については市の指示に従うこと。

5-1 提出書類

(1) 月次業務報告書

①利用状況等（利用者数、使用料収入、自主事業の内容と収支状況）

(2) 年次業務報告書

①業務の実施状況

②決算報告

③自己評価

(3) 業務日誌

①利用状況等

②管理運営にかかわる事項

6 指定管理期間終了時の引継ぎ業務

指定管理者は、指定管理期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるように、引継ぎを行うこと。この場合の費用（次期指定管理者側の引継ぎに要する費用は除く。）は、指定管理者の負担とする。

7 リスク分担と保険の加入

7-1 リスク分担

業務実施に係る責任分担及び経費の負担区分は別表「リスク分担表」のとおりとする。業務の実施にあたり、疑義が生じた場合は、市と指定管理者両者協議のうえ、負担区分を決定するものとする。なお、本仕様書と事業契約書等の規定に矛盾、齟齬がある場合、事業契約書等の解釈が優先するものとする。

7-2 保険の加入

指定管理者は、本施設の指定管理業務に起因する損害を補償するため、必要な保険に加入すること。

8 運営管理経費

本施設の指定管理料は、八木駅南市有地活用事業の事業契約第66条に定めるサービス購入料に含むものとする。ただし、光熱水費については、市が負担するものとする。

9 提出書類等

(1) 提案書の提出

申請時には、下表に掲げる書類を提出すること。また、選定審査にあたって、追加資料を求める場合がある。提出された書類は、原則として返却しない。

提出時は、提出書類各1部ずつをA4ファイル（色指定なし）で綴じ、表紙には、「樫原市コンベンションルーム 指定管理者提案書類」及び団体名を記載して、規定部数を提出すること。なお、提案書類の一番上に、「提案書類目次」を添付し、下表申請書類を①から⑩の順番に、ページ番号を付与して綴じること。

応募書類	提出部数	様式	備考
①提案書類目次	正1部 副20部		ページ番号不要
②樫原市指定管理者指定申請書	正1部 副20部	様式第1号	
③事業計画書	正1部 副20部	様式第2号	
④収支予算書	正1部 副20部	様式第3号	
⑤定款又は寄付行為の写し及び登記事項証明書	正1部 副20部		
⑥前事業年度の貸借対照表	正1部 副20部		
⑦印鑑証明書	正1部 副20部		
⑧税の滞納がないことの証明	正1部 副20部		
⑨営業許可及び認可等の証明書	正1部 副20部		
⑩その他補足資料（任意）	正1部 副20部	様式自由	10枚以内（両面）

10 選定方法及び選定基準

応募された提案は、「橿原市コンベンションルーム指定管理者候補者選定委員会」で審査を行う。

審査では、提案内容の説明及び質疑応答を経て審査を行い、指定管理者候補者を決定する。

【審査基準】

審査項目	審査
【1】 基本的な考え方	【5】
①当該施設の目的を適切に理解した事業計画となっている	／5
【2】 事業計画・サービスの具体的手法	【20】
①施設の利用促進や利用者の増加を図るための効果的な提案が具体的になされている	／5
②利用者からの意見を把握し、それらを反映させる取組みを構築している	／5
③近隣の地域や住民等との連携について効果的な提案が具体的になされている	／5
④市のイベントや行事等を理解するとともに、地域活性化に向けた積極的なかかわりが伺える	／5
【3】 人材基盤・管理能力	【5】
①施設の管理体制、人員配置、職員の資格・経験が適切である	／5
【4】 同種・類似施設の運営実績	【5】
①同種・類似施設の運営実績を有している	／5
【5】 個人情報管理・危機管理	【10】
①個人情報の保護や管理が適切に考えられている	／5
②緊急時の体制及び安全対策が適切に計画されている	／5
【6】 自主事業	【5】
①自主事業に関して、適切な考え方や実施内容が提案されている	／5

【評価方法】

(1) 評価は、5段階評価とする。

- ・〔5点〕 : 特に優れている
- ・〔4点〕 : やや優れている
- ・〔3点〕 : 標準的である
- ・〔2点〕 : やや劣っている
- ・〔1点〕 : 劣っている

(2) 評価点数は、各委員の評価点の合計により決定する。

1.1 申請手続き

(1) 申請書類の受付

①受付期間

平成29年10月2日（月）から平成29年10月6日（金）14:00まで

②受付場所

〒634-8586 橿原市八木町1丁目1番18号

橿原市役所 北館3階 財産活用課

TEL 0744-47-2668 FAX 0744-20-1528

電子メール zaikatsu@city.kashihara.nara.jp

③受付方法

申請書類一式を、持参により提出すること。郵送、FAXまたは電子メールでの受付は行わない。

1.2 選定方針及び選定結果

(1) 審査

①開催日時 平成29年10月23日（月）午後2時30分から

②開催場所 橿原市役所3階 第2会議室

③審査方法 提案者より提案内容の説明及び質疑応答を経て、審査項目について審査し、指定管理者候補者を決定する。なお、提案内容の説明時間は15分、質疑応答を15分とする。

(2) 選定結果の通知

①通知時期 選定結果については、審査終了後、速やかに文書にて通知する。

1.3 協定の締結

市と指定管理者は、業務を実施するうえで、必要となる事項について協議を行い、これに基づき協定書を締結する。

1.4 その他

指定管理者は、本仕様書又は八木駅南市有地活用事業契約書等に規定するもののほか、本施設の指定管理に係る業務の実施について、定めのない事項又は疑義が生じた場合には、市と協議のうえ決定するものとする。

なお、市は、指定管理者の指定に関する市議会の議決が得られないことにより、本施設の指定管理者の候補者として選定された法人その他の団体に生じた損害について、一切負担しないものとする。

別表 リスク分担表

種類	内 容	負担者	
		指定管理者	檀原市
運営	企画調整、事業実施、利用指導、案内、苦情対応、市民協働、自然環境保全、利用促進活動等	○	
法的管理	使用の許可、取消し	○	
事業	事業の実施	○	
	集客イベントの開催等、利用者数を向上させるための自主事業の実施	○	
災害時対応	待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置	○	
市長の行うもの	不服申立てに対する決定(地方自治法第 244 条の4)		○
	行政財産の目的外使用許可(地方自治法第 238 条の 4 第 7 項)		○
支払遅延・不能	市の支払遅延・不能に関するもの		○
	指定管理者の支払遅延・不能に関するもの	○	
需要変動	本施設の利用者数の変動に伴うもの		○
施設損傷	市及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
	指定管理者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
	指定管理者が適切な業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷	○	
セキュリティ	指定管理者の不備による情報漏洩、事故発生等	○	
	上記以外のもの		○
光熱水費	本施設の光熱水費		○
施設の性能	業務終了時の業務引継ぎ	○	
終了手続	終了手続に伴う諸費用の発生	○	
法制度	事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更		○
	上記以外の法令等の新設・変更	○	
税制度	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの		○
	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関するもの	○	
	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	指定管理業務に特定の税制の新設・変更に関するもの		○
第三者賠償	指定管理者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合	○	
不可抗力	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	八木駅南市有地活用事業契約書等による	
物価	指定管理期間のインフレ・デフレ		

※リスク分担表に記載のない事項や、内容に疑義が生じた場合は、八木駅南市有地活用事業契約書等によるものとする。

