

道の駅釜石仙人峠 管理運營業務仕様書

令和4年12月

釜石市産業振興部

商工観光課

釜石市道の駅条例（平成 26 年釜石市条例第 20 号）第 17 条に基づく道の駅釜石仙人峠の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、この仕様書によります。

1. 対象施設

(1) 施設の概要

- ・名称 道の駅釜石仙人峠（以下「道の駅」とします。）
- ・所在地 釜石市甲子町第 7 地割 155 番 4
- ・構造 木造平屋建
- ・延床面積 220.68 m²
(多目的棟 156.60 m²、トイレ棟 64.08 m²)
- ・敷地面積 5,579 m²

(2) 開場時間等

- ・開場時間 駐車場及びトイレ棟：0 時から 24 時までとします。
多目的棟：9 時から 18 時までとします。
- ・休場日 12 月 31 日及び 1 月 1 日とします（駐車場及びトイレ棟を除く）。
※ただし、開場時間、休場日とも必要があると認めるときは、指定管理者はこれを変更することができます。
- ・利用料金 別記「釜石市道の駅条例」参照

(3) 施設の内容

- ・多目的棟 物販コーナー（農水産物等産直コーナー含む）、軽飲食コーナー、情報コーナー、休憩コーナー、事務室、商品搬入庫
- ・トイレ棟 男子用（小 5、大 2）、女子用（7）、多目的トイレ（1）
- ・駐車場 一般用 41 台（大型車 4 台、障がい者用 2 台含む）、関係者 7 台
- ・緑地広場

2. 指定の期間

令和 5 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までとします。

ただし、地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により、道の駅の管理の適正を期するために行った必要な指示に指定管理者が従わない場合等の当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部または一部の停止を命じる場合があります。

3. 指定管理者が行う業務の内容

指定管理者は次に掲げる業務を行うこととします。

(1) 道の駅の維持管理に関する業務

- 1) 施設の見回り
- 2) 施設の清掃
- 3) 施設設備の点検修理
- 4) NTT 公衆電話の維持管理（NTT との管理委託契約の締結及び契約に基づく維持管理業務）
- 5) 緑地広場、植栽の管理
- 6) 照明、空調、冷暖房の運転管理

- 7) 指定管理対象施設の効率的な管理運営のあり方の検討・実施
- (2) 市内特産品等物産及び農水産物の展示販売
 - 1) 指定管理者が、地場産品等の生産者及び取扱事業者から委託を受け、その販売を行うこと（以下、「受託販売」という。）。
 - 2) 生産者及び事業者等自らが、地場産品等を販売すること又は清涼飲料等を販売すること、若しくは自動販売機を設置すること（以下、「直接販売」という。）。
 - 3) 指定管理者自らが、地場産品等の販売を行うこと。
- (3) 軽飲食の提供
- (4) 直接販売のために道の駅を利用しようとする者の許可に関すること。
 - 1) 利用申請の受付、許可に係る業務
 - 2) 利用許可の取消しに関すること。
 - 3) 利用の制限に関すること。
- (5) 受託販売及び直接販売に係る生産者及び事業者の利用料金の徴収及び減免に関すること。
- (6) 道路情報、観光情報等の情報提供
- (7) 道の駅の運営に関する業務のうち、市長のみの権限に属する事務を除く業務
 - 1) 災害時における各種情報の提供、市本部との連携協力
 - 2) 道の駅における防災対策に関すること
- (8) 事業報告書の提出に関すること
 - 1) 事業の実施状況及び施設の利用状況
 - 2) 管理経費の収支状況
 - 3) その他市長が必要があると認めた事項
- (9) 前各号に掲げるもののほか、道の駅の設置の目的を達成するために市長が必要と認める業務

4. 道の駅の管理運營業務における責任分担等

道の駅の主要な管理運營業務等における責任分担は次のとおりとします。

項 目	指定管理者	釜石市
施設の保守点検	○	
施設の維持管理	○	
施設の小規模修繕（1箇所10万円以下の修繕、年間総額30万円以内の修繕）	○	
施設の大規模修繕（1箇所10万円を超える修繕、年間総額30万円を超える場合の修繕）（※1）		○
安全衛生管理	○	
施設敷地内の行政財産使用許可（判断の難しいものについては、市と協議して行う。）（※2）	○	
利用料の決定、徴収（※3）	○	
事故・火災等による利用者に対する損害（※4）	○	○
施設等にかかる保険の加入（火災保険等）		○
販売及び飲食提供業務に伴う利用者に対する損害	○	
包括的な管理責任		○

注) ※1 管理上の瑕疵による施設の損傷に伴う修繕については、指定管理の負担とします。

※2 道の駅の利用の許可に関する業務の一環として、指定管理者が執り行うことを基本とし判断の難しいものについては、市と協議して行うこととします。

※3 利用料の決定については、市への協議が必要です。

※4 管理上の瑕疵が原因の事故、火災等による利用者に対する損害については、指定管理者の負担とします。

5. 指定管理料等

釜石市は、指定管理者が管理運營業務に必要な経費として、予算の範囲内で指定管理料を支払います。この指定管理料は、申請者が収支計画書に記した指定管理料を基に算定するものですが、算定にあたって指定管理者と協議する場合があります。

(1) 釜石市が支払う指定管理料に含まれる経費は以下の費目です。

- 1) 人件費
- 2) 事務費（消耗品費、通信運搬費、公租公課等）
- 3) 事業費（広告宣伝費等）
- 4) 管理費（光熱水費、保守管理費（施設の維持保全にかかる法定点検を含む保守点検、修繕、清掃、警備、機器リース代等）等）

(2) 指定管理者は、施設の管理運営にかかる収入・支出の経理を必要な帳簿を作成するなどして、単独で会計処理するものとします。また、収入・支出の管理は、指定管理対象施設に関するものであることが明確になるよう管理を行うものとします。

(3) 指定管理者による管理運營業務が、「道の駅釜石仙人峠指定管理者募集要項」、「道の駅釜石施人峠管理運營業務仕様書」、基本協定等で定めた業務の基準等に達しなかった場合には、指定管理料の減額を行うことがあります。

6. 利用料金等

- (1) 道の駅は、条例第9条で利用料金制度を導入することを定めています。利用料金制度とは、利用者の支払う利用料を指定管理者の収入とすることができる制度です。従って、指定管理者は道の駅の管理運営に係る収支について一定の責任を負うことになるので、施設の利用を促進するなどの方法によって収入を確保する努力が求められます。
- (2) 利用料金の額は条例第9条及び別表に掲げる額の範囲内で指定管理者が定めることができますが、原則として、設定した利用料金は指定期間内において変更できないこととします。ただし、変更についてあらかじめ市長の承認を得た場合は、その限りではありません。

7. 利用料金の減免について

条例第11条において、「指定管理者は、必要があると認めるときは、利用料金を減額し、または免除することができる。」と規定されており、利用料金の減免は指定管理者の裁量となっておりますが、その内容についてあらかじめ釜石市と協議をしてください。

8. 収入等

- (1) 指定管理者は、釜石市が支払う道の駅の管理運営に要する指定管理料、利用者が支払う利用料金のほか、自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とすることができます。
- (2) 指定管理者が管理運営業務を確実に履行したうえで、収入見込額を超えた収入、あるいは支出の縮減などにより余剰金が生み出された場合、原則として釜石市は精算による返還を求めません。余剰金は道の駅の設置の目的を達成するための業務に充当してください。一方、不可抗力等によらず、収入見込額に不足額が生じた場合においても、釜石市はその額を補填しません。

9. 管理業務

- (1) 指定管理者は、利用者等の安全の確保及び施設の長寿命化を図るため、各施設、設備について法定点検を含む、定期的な点検を確実に実施することとします。
- (2) 指定管理者は、道の駅の運営に支障をきたさないよう、道の駅に備え付けの備品の管理・保守点検を行うこととします。また、その他必要とされる備品の調達、更新や不具合の生じた備品の更新については、原則として指定管理者が調達することとします。
- (3) 指定管理者は、道の駅について良好な環境衛生及び美観の維持を心がけるとともに、道の駅が快適な空間であることを保つために、清掃業務を実施することとします。

10. 修繕業務

- (1) 指定管理者は、指定期間中、道の駅が正常に機能するために必要な更新、修繕を実施することとします。
- (2) 指定管理者は、設備・備品等の破損・不具合等が発生し、正常に機能するために修繕が必要となった場合又は計画された修繕を実施する場合には、速やかに釜石市に書面で報告し、修繕の実施について釜石市の承認を得ることとします。
- (3) 指定管理者に帰責事由がある建築設備、備品等の損傷については、指定管理者が修繕費を負担するものとします。

(4) 指定管理者の負担で設置した設備・備品の損傷については、指定管理者が修繕費を負担するものとします。

(5) 指定管理者は、修繕完了後速やかに修繕に関する報告書を作成し、月例報告とあわせて釜石市へ提出することとします。

11. 再委託

指定管理者は、清掃や設備の保守点検等、個々の具体的な業務を市と協議の上第三者に再委託することができます。

本事業の全部を第三者に再委託し、または請け負わせることはできません。

12. その他留意事項

指定管理者は指定期間中、必要に応じて、指定管理者の負担で必要な保険に加入することとします。

13. 業務報告

(1) 業務報告

業務報告は年に1回、次に挙げる条項を報告事項とし、総合的に評価します。

1) 施設の利用状況及び利用料金の収支状況

2) 自主事業の実施状況（※自主事業とは、指定管理料以外で自主的に実施する事業のことです。）

3) 維持管理経費の支出状況

4) 事業計画に対する自己点検評価

(2) 月例報告

前記(1)業務報告のうち、1)は月1回の月例報告も求めます。

14. 協議義務

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疑義が生じた場合は、市と協議のうえ決定するものとする。