

山鹿市鹿央生産物直売所、山鹿市鹿央古代の森交流施設指定管理者仕様書

1 趣旨

本仕様書は、山鹿市（以下「甲」という。）が指定する指定管理者（以下「乙」という。）に山鹿市鹿央生産物直売所及び山鹿市鹿央古代の森交流施設（以下「直売所等」という。）の管理業務を行わせるに当たり、直売所等の管理の内容及び履行方法について定めるものとする。

2 直売所等の管理に関する基本的な考え方

直売所等を管理運営するに当たっては、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 市内で生産される農産物及び加工品を展示直売することにより、それらの付加価値を高め、農業の振興及び就業機会の確保と農家の所得向上を図るという施設の設置理念に基づき、管理運営を行うこと。
- (2) 地域住民や利用者の意見を管理運営に反映させること。
- (3) 個人情報の保護を徹底すること。
- (4) 効率的かつ効果的な運営を行い、管理運営に反映させること。
- (5) 利用者の増加を図るとともに、利用者の利便性の向上に努めること。
- (6) 管理運営費の削減に努めること。
- (7) 現在の出荷協議会から出荷された農産物をはじめ、市内農産物等の取扱いを基本とすること。

3 施設の概要

(1) 名称

- ① 山鹿市鹿央生産物直売所（以下「直売所」という。）
- ② 山鹿市鹿央古代の森交流施設（以下「古代の森」という。）

(2) 所在地

- ① 直売所 山鹿市鹿央町岩原 2 9 6 5 番地
- ② 古代の森 山鹿市鹿央町岩原 2 8 0 8 番地

(3) 建物概要

① 直売所

竣工時期	平成 5 年 5 月
開館時期	平成 5 年 7 月
構 造	木造
階 数	地上 1 階
敷地面積	7 5 6 . 1 6 m ²
延床面積	7 5 6 . 1 6 m ²
施設内容	ふれあい館 1 9 4 . 0 8 m ² (5 室)
	やすらぎ館 1 8 4 . 0 8 m ² (5 室)
	テラス 3 6 8 . 0 0 m ²

② 古代の森

管理棟

竣工時期 平成 18 年 3 月

開館時期 平成 18 年 7 月

構 造 木造

階 数 地上 1 階

建築面積 110.00㎡

延床面積 80.00㎡

4 開館時間

午前 9 時から午後 5 時まで

5 休館日

月曜日（月曜日が祝日に当たるときは、その翌日）

12月26日から翌年1月4日まで

6 指定期間

令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日まで

7 法令等の遵守

直売所等の管理に当たっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) 山鹿市鹿央生産物直売所条例、山鹿市鹿央生産物直売所条例施行規則
- (2) 山鹿市鹿央古代の森交流施設条例、山鹿市鹿央古代の森交流施設条例施行規則
- (3) 山鹿市暴力団排除条例
- (4) 地方自治法、地方自治法施行令、地方自治法施行規則ほか行政関係法令
- (5) 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令

8 業務内容

乙は、直売所等の運営に関して、次の業務を行う。

(1) 施設運営に関する基本業務

ア 環境保全型農業の定着に配慮した農産物、加工品等の販売を優先的に行うこと。

イ 地域食材を優先的に使用した料理の提供を行うこと。

ウ 農産物及び観光に関する情報の収集及び発信を行うこと。

エ 生産物直売所等でのイベント開催及び広報を行うこと。

オ 都市と農村の交流のための事業に関すること。

カ 地域の活性化につながる事業に関すること。

(2) 利用の承認等に関する業務

- ア 施設の利用の申請、変更及び取消しに関すること。
 - イ 利用者に対する施設内容及び安全管理の説明に関すること。
 - ウ 施設の利用に伴う備品の貸出及び管理に関すること。
- (3) 施設等の維持及び修繕に関する業務
- ア 施設の定期清掃に関すること。
 - (ア) 床面洗浄及びワックス塗布
 - (イ) トイレ清掃
 - (ウ) ガラス清掃
 - (エ) 害虫駆除
 - (オ) 植栽管理（除草、剪定等）
 - (カ) その他施設の美観・衛生保持のために必要な清掃等
 - イ 施設の保守点検に関すること（(ア)から(ク)に掲げる設備の保守点検及びその他各号に掲げる項目の実施）。
 - (ア) 消防及び防災設備
 - (イ) 電気設備
 - (ウ) 衛生及び排水設備
 - (エ) 燃料等保管設備
 - (オ) 放送設備
 - (カ) 照明設備
 - (キ) 空調設備
 - (ク) 遊具設備
 - (ケ) 駐車場
 - (コ) 施設内の警備巡回等
 - (サ) 維持管理計画書の作成
 - (シ) その他施設の安全及び適切な運営のために必要な保守点検等
 - ウ 予算に基づく施設の軽微な修繕に関すること。
- (4) 広報に関する事項
- ア 施設の利用案内のためのパンフレット等の作成（サイン等の作成を含む。）
 - イ 施設のホームページ等の作成・更新
 - ウ 事業に係るチラシ等の作成
 - エ その他施設の利用を促進し、住民サービスの向上を図るための広報活動
- (5) 自主事業に関する事項
- ア 自主事業の性質が施設の設置目的に適合する場合は、次の要件を全て満たすこととする。
 - (ア) 事業規模が施設許容量に照らして適当であること。
 - (イ) 事業日程が一般利用者の施設利用を著しく阻害しない範囲であること。
 - (ウ) 対象者の設定に公平性が認められること。
 - (エ) 民間事業に多大な影響を及ぼす（圧迫する）懸念がないこと。
 - (オ) 事業実施に関する安全性及び補償体制が担保されていること。
 - (カ) 事業内容が公序良俗に反しないものであること。

- (キ) その他一般利用者の視点で疑義が生じない内容であること。
- イ 自主事業の性質が施設の設置目的に適合しない場合は、行政財産の目的外使用に当たるため、個別に判断することとする。この場合において、行政財産の目的外使用の許可をする場合は、山鹿市行政財産使用料等条例に基づく使用料を徴収することとする。
- (6) 利用統計及び報告に関する事項
 - ア 月、曜日、施設、内容等別の利用件数、人数、利用率、稼働率の集計
 - イ 管理日誌の作成
 - ウ 必要に応じ、利用者アンケート等の実施
- (7) 個人情報保護に関する事項
 - ア 直売所等の適正な管理運営のため、後掲の「個人情報取扱特記事項」を遵守すること。
 - イ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知徹底を図ること。
- (8) 利用料金に関する事項
 - 利用者のニーズに主体的に対応し、公平性を確保しながら受益者負担を求めるとの考え方により利用料金制を導入する。
 - ア 利用料金の設定
 - 乙が、利用料金を設定する際は、その理由を添えて書面により甲に申請すること。乙は、利用料金の設定が甲に承認された場合、利用者等に対し速やかに告知する。乙は、承認された利用料金を適用する最初の利用日までに最低3か月間の告知期間を設けなければならない。
 - イ 利用料金の収受
 - 乙は、当該施設の利用に係る料金について、条例に定める範囲内において、あらかじめ甲の承認を得て定めた額を利用者から収受できることとする。
 - ウ 利用料金の管理
 - 乙は、利用者から徴収した利用料金に関する帳簿を作成し、管理するものとする。
 - エ 適格請求書（インボイス）の交付及びその写しの保存
 - 乙は、上記(8)イの業務の際、利用者からの求めがあった場合は、インボイスを交付し、消費税法ほか関係法令の規定に基づきその写しを保存することとする。
- (9) その他
 - ア 緊急時対策、防犯・防災対策については、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこととする。
 - イ 施設使用要綱を甲と協議の上制定し、甲の承認を得ることとする。また、施設使用要綱を改定する場合も同様とする。
 - ウ 施設の態様に応じて防火管理者を設置するものとする。なお、防火管理者の選任のために必要な講習等の受講に係る費用等は、乙が負担するものとする。

9 経費等について

(1) 予算の執行

予算の執行については、次によることとする。

ア 人件費

- (ア) 給与
- (イ) 福利厚生費
- (ウ) 教育研修費
- (エ) 旅費

イ 事務費

- (ア) 消耗品費
- (イ) 保険料
- (ウ) 通信運搬費
- (エ) 賃借料
- (オ) 委託料（清掃、保守等）
- (カ) 原材料費
- (キ) 備品購入費

ウ 事業費

- (ア) 事業費（自主事業を含む。）
- (イ) 報償費（謝礼等）
- (ウ) 広告料
- (エ) 印刷費

エ 管理費

- (ア) 光熱水費、燃料費
- (イ) 清掃費
- (ウ) 修繕費

指定管理者が自己の費用と責任において実施するものとする。ただし、その総額が年間３０万円（消費税及び地方消費税を含む。）を超えることとなった場合においては、甲と乙で協議して実施するものとする。

オ 事務経費

- (ア) 公租公課（収入印紙、証紙、申請料、自動車税等）
- (イ) 渉外費（慶弔費、寄附金等）
- (ウ) 雑費

(2) 事業報告

会計年度終了後、３０日以内に事業の報告を行うこととする。

(3) 経理規定

乙は、経理規定を策定し、各種帳簿等の整理に努め、適正な経理事務を行うこととする。

(4) 立入検査について

甲は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の現地検査を行うこととする。

- (1) 乙は、甲の所有に属する備品については、山鹿市物品管理規則及び関係例規の管理の原則及び分類に基づいて行うものとする。また、乙は、同規則に定められた物品管理簿を備えてその保管に係る物品を整理し、購入及び廃棄等の異動については定期的に甲に報告しなければならない。
- (2) 乙は、業務において使用する甲の所有に属する備品のうち、重要物品については、同規則に基づき現在額の調査を行い、遅滞なく甲に報告しなければならない。
- (3) 乙は、甲の所有に属する備品を故意又は瑕疵により毀損し、又は滅失したときは、甲に対しこれを弁償し、同等の機能及び価値を有するものを購入し、又は調達しなければならない。

1 1 業務を実施するに当たっての注意事項

業務を実施するに当たっては、次の項目に留意することとする。

- (1) 公の施設であることを常に念頭に置いて公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利又は不利になる運営をしないこと。
- (2) 市内にある他の物産館施設等との連携を図った運営を行うこと。
- (3) 施設の管理運営に係る各種規程、要綱等を作成する場合は、甲と協議を行うこと。
- (4) 各種規程等がない場合は、甲の諸規程に準じて又はその精神に基づき業務を実施すること。
- (5) 業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (6) 甲の施策としての事業に積極的に取り組むよう協力すること。
- (7) 市内の人材の雇用、市内の業者等の活用配慮すること。
- (8) その他、仕様書に記載のない事項については、甲と協議を行うこと。

1 2 業務報告

- (1) 甲は、乙に対し、その管理の業務及び経理の状況に関して定期に又は必要に応じて報告を求めることができる。
- (2) 業務報告の内容に基づき、乙の業務内容に改善が必要と認める場合は、甲は実地に調査し、又は必要な指示を行うことができる。
- (3) 乙が甲の指示に従わず、又は指示によっても業務内容に改善が見られないと認めた場合は、甲は乙の指定を取り消すことがある。

1 3 リスク分担

指定期間内における主なリスクについては、後掲の「山鹿市鹿央生産物直売所、山鹿市鹿央古代の森交流施設の管理業務に係るリスク分担表」による負担区分を前提とし、これ以外のリスクに関する対応については、別途協議で定めるものとする。

1 4 協議

乙は、この仕様書に規定するもののほか、乙の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、甲と協議し決定する。

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人が識別され、又は識別され得るものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この協定による業務を実施するに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

(秘密の保持)

第2条 乙は、この協定による業務の実施により知ることのできた個人情報を他に漏らしてはならない。この協定が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

(収集の制限)

第3条 乙は、この協定による業務を実施するために個人情報を収集するときは、その業務の目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

第4条 乙は、この協定による業務の実施により知ることのできた個人情報の紛失、漏えい、滅失、毀損及び改ざんの防止その他個人情報の適正な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(業務実施場所の外への持出禁止)

第5条 乙は、あらかじめ甲の指示又は承諾があつた場合を除き、この協定による業務を処理するために甲から引き渡され、又は乙が自ら収集し、複製し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等（複写及び複製したものを含む。）について、業務実施場所の外へ持ち出してはならない。

(利用及び提供の制限)

第6条 乙は、甲の指示又は承諾がある場合を除き、この協定による業務の実施により知ることのできた個人情報を協定の目的以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止)

第7条 乙は、この協定による業務を実施するために甲から引き渡された個人情報が記録された資料等を、甲の承諾なしに複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第8条 乙は、この協定による業務を実施するための個人情報の処理は、自ら行うものとし、甲が承諾した場合を除き、第三者にその処理を委託してはならない。

2 乙は、前項の規定により個人情報を取り扱う事務を第三者（以下「再受託者」という。）に取り扱わせる場合には、再受託者の当該事務に関する行為について、甲に対し全ての責任を負うものとする。

3 乙は、個人情報を取り扱う事務を再受託者に委託し、又は請け負わせる場合には、

乙及び再受託者がこの規定を遵守するために必要な事項並びに甲が指示する事項について、再受託者と約定しなければならない。

- 4 乙は、前項の約定において、甲の提供した個人情報並びに乙及び再受託者がこの協定による業務を実施するために収集した個人情報を更に委託するなど第三者に取り扱わせることを例外なく禁止しなければならない。

(資料等の返還等)

第9条 乙は、この協定による業務を実施するために甲から引き渡され、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、業務完了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときは、その指示に従うものとする。

(従事者への周知)

第10条 乙は、この協定による業務に従事している者に対して、在職中及び退職後において、その業務の実施により知ることのできた個人情報を他に漏らしてはならないこと、協定の目的以外の目的に使用してはならないことその他個人情報の保護に関し必要な事項を周知するものとする。

(報告及び検査)

第11条 甲は、指定期間中個人情報を保護するために必要な限度において、乙に対し、個人情報の管理状況及びこの協定による業務の履行状況について、報告を求めることができる。

- 2 甲は、指定期間中個人情報を保護するために必要な限度において、情報の管理の状況及びこの協定による業務の履行状況について、実地の監査、調査等を行うことができる。

- 3 前2項の場合において、報告、資料の提出又は検査に直接必要な費用は、乙の負担とする。ただし、甲の故意又は過失により、過分の費用を要した分については、甲がこれを負担しなければならない。

(指示等)

第12条 甲は、乙がこの協定による業務の実施により取り扱う個人情報の適切な管理を確保するため、乙に対して必要な指示を行い、又は必要な事項の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

(事故報告)

第13条 乙は、この特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずるおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(協定の解除及び損害賠償)

第14条 甲は、次のいずれかに該当するときは、この協定の解除及び損害賠償の請求をすることができる。

- (1) この協定による業務を処理するために乙又は再受託者等が取り扱う個人情報について、乙又は再受託者等の責に帰すべき理由により個人情報の紛失、漏えい、滅失、毀損、改ざん等の事故が発生したとき。
- (2) 前号に掲げる事項のほか、この特記事項に違反し、この協定による業務の目的を達成することができないと認められるとき。

山鹿市鹿央生産物直売所、山鹿市鹿央古代の森交流施設の管理業務に係るリスク分担表

項目	内容	負担者	
		市	指定管理者
政治、行政的理由	市の政策変更による理由から、管理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	○	
法令変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	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税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増加 (ただし急激な変動があった場合は協議)		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増加		○
許認可	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
	指定管理者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
書類の誤り	仕様書等市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		○
事業	市の指示による事業内容や用途の変更等に起因する費用負担及び業務内容の変更に関するもの	○	
	指定管理者の企画事業に関するもの		○
利用の変動	当初の見込みと異なる利用者数やエネルギー使用量等の変動に伴うもの		○
利用料金の未収	利用料金の未収		○
維持管理・運営コスト	市の指示による事業内容・用途の変更等に起因する維持管理・運営費の増加	○	
	市の指示以外の要因による維持管理・運営費の増加		○
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、土砂災害、火災、争乱、暴動、新型インフルエンザ等感染症の拡大その他の市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	○	

	指定管理者が不可抗力発生時の対応義務を怠ったことに起因するもの		○
周 辺 地 域・住民 及び施設 利用者へ の対応	地域との協調		○
	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反対、訴訟、要望等への対応		○
	上記以外	○	
資金調達	市から指定管理者に対する経費の支払い遅延によって生じたもの	○	
	事業放棄や破綻等により、指定管理者から業務委託等の業者に対する経費の支払い遅延によって生じたもの		○
施設・設備の損傷	施設の劣化によるもので指定管理者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するもの		○
	施設の劣化によるもので指定管理者の責めに帰すことのできない事由によるもの	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（極めて小規模なもの）		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
	指定管理者が施設の利用促進のために自主的に行う修繕等		○
資料等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（極めて小規模なもの）		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
	指定管理者の責めに帰すことのできない事由によるもの	○	
セキュリティ	指定管理者の警備不備による犯罪発生その他の損害		○
	指定管理者の責めに帰すことのできない事由によるもの	○	
プライバシー保護	業務上知り得た利用者の個人情報の漏洩に関するもので、指定管理者が適切な管理業務を実施しなかったことによるもの		○
	指定管理者の責めに帰すことのできない事由によるもの	○	

	るもの		
業務評価	業務内容が市の要求する水準に達しない		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中途において業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○