

# 釜石魚河岸にぎわい館 管理運営業務仕様書

釜石魚河岸にぎわい館条例(平成 30 年釜石市条例第 35 号)第 21 条に基づく釜石魚河岸にぎわい館の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、この仕様書によるものとする。

## 1 対象施設

### (1) 施設の概要

名称：釜石魚河岸にぎわい館(以下「にぎわい館」とする。)

(平成 31 年 2 月竣工、同年 4 月開館)

所在地：岩手県釜石市魚河岸 3 番 3

構造：鉄骨造 2 階建

延床面積：1,273.84 m<sup>2</sup>

(本体 1,227.27 m<sup>2</sup>、屋外用倉庫 27.33 m<sup>2</sup>、屋外トイレ 15.88 m<sup>2</sup>、ごみ置き場 3.36 m<sup>2</sup>)

### (2) 開館時間

・ 駐車場及び屋外トイレ：0 時から 24 時まで

・ 1 階店舗及び 2 階店舗：指定管理者があらかじめ市長の承認を得て定めるものとする。

・ 上記以外の施設：9 時から 18 時まで

※ただし、変更の必要があると認められるときは、指定管理者はこれを変更することができる。

### (3) 休館日

毎週火曜日(1 階店舗及び 2 階店舗を除く。)、12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで

※ただし、変更の必要があると認められるときは、指定管理者はこれを変更することができる。

### (4) 利用料金

別記「釜石魚河岸にぎわい館条例」参照

### (5) 施設の内容

・ 1 階 ホール、展示・物販スペース、キッチンスタジオ、会議室、店舗(1 区画)、事務室、トイレ、電気・機械室、倉庫

・ 2 階 ホール、店舗(4 区画)、トイレ、テラス

・ 屋外 屋外物販施設、駐車場(イベント広場)、24 時間トイレ、倉庫、ごみ置き場

## 2 指定の期間

令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日までとする。

ただし、地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 244 条の 2 第 11 項の規定により、にぎわい館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き、その指定を取り消し、また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る。

### 3 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者は次に掲げる業務を行うこととします。

(1) にぎわい館の利用許可に関する業務

- ア 利用申請の受付、許可に関すること
- イ 利用許可の制限に関すること
- ウ 利用料金の徴収・減免・還付に関すること
- エ 利用許可の取り消しに関すること

(2) にぎわい館の維持管理に関する業務

- ア 施設の見回り
- イ 施設の清掃
- ウ 施設設備の点検修理
- エ 照明、空調(冷暖房等)の運転管理
- オ 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

(3) テナントの管理及び運営に関する業務

- ア テナントの光熱水費等の徴収
- イ テナントとの共同イベントの開催

(4) 魚河岸地区のにぎわい創出に関する業務

- ア 地域の活動・交流を育成支援する事業の開催
- イ 地域の資源を生かし、主体的に創造、発信する事業の開催
- ウ 施設内のさまざまなスペースでの多種多様な事業の実施による日常的なにぎわいの創出、市民交流の促進
- エ 施設の特徴を最大限に生かした事業の実施

(5) にぎわい館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

- ア 災害時における各種情報の提供、市本部との連携協力
- イ にぎわい館における防災対策に関すること

(6) 施設利用、管理状況、収支状況の把握、報告に関すること

- ア 事業報告書の提出
  - ・事業の実施状況及び施設の利用状況
  - ・管理経費の収支状況
  - ・その他市長が必要と認めた事項
- イ 運営委員会の設置
  - ・市民参画組織による運営の評価・点検

(7) 前各号に掲げるもののほか、にぎわい館の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務

#### 4 にぎわい館の運営管理業務における責任分担等

にぎわい館の主要な管理運営業務等における責任分担は次のとおりとする。

項目	指定 管理者	釜石市	分担 (協議)
にぎわい館の設置目的達成のための事業の企画・実施・広報・広告・利用者への周知等	◎		
にぎわい館の利用許可	○		
行政財産の目的外使用許可		○	
利用料金や事業等における収入の収受	○		
利用料金の減免申請の受付及び承認	○		
休館日・開館時間の変更	○		
施設・設備・備品の維持管理	◎		
消防設備・空調設備・自動ドア・エレベーター等の施設・設備の法定点検を含む保守点検	◎		
環境衛生及び快適な空間維持のための清掃・警備業務	◎		
施設・設備・備品等の小規模修繕 (1件10万円未満、年間総額30万円未満の修繕)	◎		
施設・設備・備品等の大規模修繕 (1件10万円以上、年間総額30万円以上の修繕)		○	
指定管理者に帰責事由がある施設・設備・備品等の修繕	○		
指定管理者が設置した設備・備品等の修繕	○		
施設・設備等の更新	◎		
備品等の更新	◎		
指定管理者が設置した施設・設備・備品等の更新	○		
釜石市に帰責事由がある利用者等への損害賠償		○	
指定管理者に帰責事由がある利用者等への損害賠償	○		
釜石市と指定管理者の両者、または他の第三者等に帰責事由がある利用者等への損害賠償			○
施設賠償責任保険への加入	○	○	
火災保険への加入		○	

◎＝指定管理料において実行するもの

#### 5 指定管理料等

釜石市は、指定管理者が管理運営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、指定管理者が収支計画書に記した指定管理慮を基に算出するものですが、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とおりとする。
  - ア 人件費
  - イ 事務費(消耗品費、通信運搬費)
  - ウ 事業費(自主事業費、広告宣伝費等)
  - エ 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する。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、銀行等に専用の口座を設けて管理を行うものとする。
- (3) 指定管理者による管理運営業務が、「釜石魚河岸にぎわい館指定管理者募集要項」、「釜石魚河岸にぎわい館管理運営業務仕様書」、「基本協定書」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る。

## 6 利用料金等

- (1) にぎわい館は、条例第 12 条で利用料金制度を導入することを定めている。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ある。従って、指定管理者はにぎわい館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ため、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ことが求められる。
- (2) 利用料金の額は、条例第 12 条及び別表に掲げる額の範囲内(にぎわい館の附属施設の利用料金においては、規則で定める額)で指定管理者が定めることができるが、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する。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ない。

## 7 利用料金の減免の基準について

条例第 14 条において、「指定管理者は、公益上特別の理由があると認めるときには、利用料金を減免することができる。」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いるが、設置者としての釜石市は次の要件及び内容での利用料金の減免を求める。

- (1) 減免となる行事の要件(ア～カのすべてに該当することを条件とする。)
  - ア 釜石市、釜石市教育委員会もしくは国、県市町村等地方自治体が主催する公共公益性を有する行事であること(実行委員会等が主催しその構成員になっている場合は対象外とする)。
  - イ 行事の開催目的が、にぎわい館の設置目的「魚河岸地区のにぎわい創出」に該当する行事であること。
  - ウ 行事の参加者に対し、事前事後等に関わらず参加に係る費用を徴収しない行事であること。
  - エ 販売・契約等の営利を目的とした行事でないこと。
  - オ 行事の規模が利用する施設の規模に比して適切であること。
  - カ 釜石市と指定管理者が減免となる行事として取り扱うことで合意していること。

(2) 減免となる行事の減免内容

ア 釜石市または釜石市教育委員会主催の行事：施設利用料金を 100%減免

イ 国、県市町村等地方自治体主催の行事：施設利用料金を 50%減免

※減免の対象となる施設は 1 階ホール、展示・物販スペース、キッチンスタジオ、会議室、2 階ホール、共用テラス、屋外物販施設、イベント広場とする。

※1 階ホール、イベント広場を利用せず、展示・物販スペース、キッチンスタジオ、会議室、2 階ホール、共用テラス、屋外物販施設のみを利用する場合の施設利用料金は減免の対象外とする。

※備品等の附属設備利用料金は減免の対象外とする。

(3) 減免となる行事の手続きの流れ

ア 行事主管課は、原則として実施の前年度に、にぎわい館主管課に対象となる行事の減免について指定管理者との協議を要請し、にぎわい館主管課は、要請があった行事のうち減免の要件を満たしているものについて指定管理者と協議をする。

イ 協議の結果、指定管理者と合意した行事について、にぎわい館主管課は指定管理者と減免の取り扱いについて確認文書を取り交わしたうえで、行事主管課に減免の取り扱いが決定した旨を連絡する。

ウ 減免となる行事の利用者は、指定管理者に釜石魚河岸にぎわい館利用許可申請書と、利用料金減免申請書を提出し、指定管理者は利用者に利用許可書と利用料金減免許可書を交付する。

(4) 指定管理者が利用料金の減免をする場合

指定管理者が自らの裁量により利用料金の減免を行う場合においても、その内容についてあらかじめ釜石市と協議すること。

## 8 収入等

(1) 指定管理者は、釜石市が支払うにぎわい館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(外部機関からの補助金や助成金等を含む。)等を自らの収入とすることができる。

(2) 指定管理者が管理運営業務を確実に履行したうえで、収入見込み額を超えた収入、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ない。余剰金は、にぎわい館の設置の目的を達成するための業務に充当すること。一方、不可抗力等によらず、収支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てんしない。

(3) 行政財産の目的外使用によって得られた使用料等の収入は、釜石市の歳入となる。

## 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、昇降機を含む各施設・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する。

(2) 指定管理者は、にぎわい館の運営に支障をきたさないよう、にぎわい館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ものとします。

(3) 指定管理者は、にぎわい館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、にぎわい館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、にぎわい館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する。
- (2) 指定管理者は、設備・備品等に破損・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また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する。
- (3) 指定管理者に帰責事由がある建築設備、舞台設備、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する。
- (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、月例報告と併せて釜石市へ提出することとする。

## 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うえ第三者に再委託することができる。

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ない。

## 12 その他留意事項

指定管理者は指定期間中、損害保険会社より提供されている指定管理者に対応した施設賠償責任保険(指定管理者特約条項付)に加入し、当該保険金により損害賠償責任に対応するものとする。

なお、対人賠償の保険金額は1億円以上とし、釜石市を追加被保険者とするものとします。

## 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、総合的に評価する。

ア 施設の利用状況及び利用料金の収支状況

イ 自主事業の実施状況

ウ 維持管理経費の支出状況

エ 事業計画に対する自己点検評価

オ 運営委員会議事録

### (2) 四半期報告

前記(1)業務報告のうち、ア、ウは四半期ごとの報告も求める。

### (3) 月例報告

前記(1)業務報告のうち、アは月1回の月例報告も求める。

## 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。