

須坂市賑わい創出拠点やまじゅう指定管理者募集要項

目次

第1	募集の趣旨	2
第2	施設の概要	2
	(1) 名称及び所在地	2
	(2) 設置目的	3
第3	管理運営内容	3
	(1) 運営業務	3
	(2) 施設管理等に関する業務	3
	(3) 再委託について	4
	(4) 指定管理期間	4
	(5) 利用料	4
	(6) 指定管理料等	4
	① 経費の支払い	4
	② 区分会計の独立と管理口座	4
	(7) 管理の基準等	5
	(8) 関係法令等の遵守	5
	(9) リスク分担	5
	① リスク分担表	5
	② 損害賠償請求	6
	③ 原状回復義務	7
	(10) 保険の付与	7
	(11) サービス向上に係る改善や事業等の提案	7
第4	申請の手続き	7
	(1) 応募資格	7
	(2) 提出書類	8
	(3) 申請書等の提出	8
	① 提出期限	8
	② 提出場所	8
	③ 提出部数	8
第5	指定管理者の候補者の選定	9
	(1) 選定方法	9
	① 指定管理者選定の方式	9
	② 応募者の審査	9
	③ 審査の結果の通知及び公表	9
	④ 優先交渉順位者と交渉	9
	(2) 選定基準	9

① 選定基準.....	9
② 審査項目.....	9
(3) 留意事項.....	11
① 申請が無効又は失格となる場合.....	11
② 申請内容の変更の禁止.....	11
③ 申請の辞退.....	11
④ 費用負担.....	11
⑤ 提出書類の著作権.....	12
⑥ その他.....	12
第6 指定管理者の指定及び協定の締結.....	12
(1) 指定管理者の指定.....	12
(2) 協定の締結.....	12
(3) 指定管理者の指定の取消し等.....	12
(4) 管理運営状況に関するモニタリングと評価.....	12
(5) 須坂市個人情報保護条例及び須坂市情報公開条例の適用について....	13
(6) 事務引継業務.....	13
第7 その他.....	13
(1) 募集要項配布等.....	13
① 配布場所.....	13
② 配布期間.....	13
③ 募集要項に関する質問受付.....	13
(2) 今後のスケジュール（予定）.....	13
(3) 指定管理者に係る税金.....	14
(4) 添付資料.....	14
(5) 問合せ先.....	14

第1 募集の趣旨

須坂市賑わい創出拠点やまじゅうの管理運営について、住民サービスの向上と効率的な管理運営を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項、須坂市賑わい創出拠点やまじゅう条例（令和4年条例第2号）第12条の規定により、指定管理者の募集を行う。

第2 施設の概要

(1) 名称及び所在地

募集対象施設の概要は、次のとおりとする。

- ・ 名 称 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう
- ・ 所在地 長野県須坂市大字須坂197番地、202番地2ほか（中町）

- ・開設年月 2022年 9 月
- ・建物の構造 建築構造：木造 2 階建て
敷地面積：1,008.41㎡
延床面積： 517.45㎡
- ・管理運営対象施設の内容
飲食店スペース（店舗スペース・製造スペース）
店舗スペース 1（店舗スペース[1 階]・交流スペース[2 階]）
屋外オープンスペース
トイレ、事務室
（指定管理対象外施設の内容）
店舗スペース 2・多目的スペース・隣接する離れ及び母屋

※ 指定管理対象外施設：信州須坂まちの元気創出推進委員会による、2021年度整備事業「『まるごと博物館構想』を核とした『人』・『地域資源』で紡ぎだすまちの元気創出事業『総合的休憩所・地域交流拠点整備事業』」で整備された箇所を指定管理者制度による管理運営対象部分とし、施設内のそれ以外の部分については当面の間、対象外とする。

(2) 設置目的

伝統的建造物が多く集まる町並みの象徴的な建物を活用して、地域の交流と賑わいを創出する拠点とし、創業希望者への経営支援による産業の振興及び地域の活性化を推進し、地域の参画と理解に基づく総合的まちづくりに資する。

第 3 管理運営内容

指定管理者が行う施設の管理の基本的な内容は、次のとおりとする。詳細は、「須坂市賑わい創出拠点やまじゅうの管理運営に関する仕様書（以下「仕様書」という。）を参照すること。

(1) 運営業務

- ① 創業希望者への経営支援による産業の振興に関する業務
- ② 地域の交流及び賑わい創出、回遊促進に関する業務
- ③ その他施設を活用した地域活性化につながる事業推進

(2) 施設管理等に関する業務

- ① 建物等安全管理業務
- ② 建物等清掃業務
- ③ 日常点検及び定期点検
- ④ 消防設備点検業務

- ⑤ 設備等保守業務
- ⑥ 外構管理業務
- ⑦ 施設・設備修繕業務

(3) 再委託について

指定管理者は、指定を受けて実施する管理運営業務の全てを第三者に再委託することはできない。ただし、一部の事業について市と協議の上、再委託することは可能とする。

(4) 指定管理期間

2025年7月1日から2029年3月31日までの3年9か月間の予定とする。（須坂市議会での議決により確定する。）

施設等の状況により賑わい創出拠点やまじゅうの移転、統合等が実施される場合は、指定管理者と実施の半年前までに別途協議する。

(5) 利用料

有料施設の利用料金は、指定管理者の収入として取扱う。また、利用料金制に伴い、管理経費の支払額は、本市の決定する利用料金見込み額を差し引いた額となる。また、指定管理者となった者は、須坂市と利用料金額の設定に係る協議を行い、条例で定める額の範囲内で利用料金額を決定する。

指定管理者が実施する自主事業の収入は、指定管理者の収入とする。

(6) 指定管理料等

指定管理業務に係る経費（以下「指定管理料」という）は、年間8,600,000円を上限として、事業計画書において提示のあった金額を基に、毎年度の予算の範囲内で指定管理者に支払うこととする。なお、年度途中からの指定管理期間となった場合は、月割計算による金額を市と指定管理者等と調整を行った上で算出し、この額を基本として協議する。

指定管理料は、会計年度（4月1日から翌年の3月31日まで）ごとに年度協定で定めることとする（消費税及び地方消費税を含む。）。

なお、指定管理者が主催する自主事業に要する経費は、指定管理者の負担とする。

① 経費の支払い

会計年度を基準として、四半期毎に支払う。

② 区分会計の独立と管理口座

指定管理者は、自身の団体等と独立した会計帳簿類及び経理規定を設けるととも

に、収入及び経費については、団体自身の口座とは別の口座で管理すること。

また、他の「公の施設」の指定も受ける場合、他の「公の施設」の管理口座とは別の口座で管理すること。

(7) 管理の基準等

施設の管理の基準等は、「仕様書」を参照。

細目は、市と指定管理者が締結する協定書で定めるものとし、協定書に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、市と指定管理者が協議して定めるものとする。

(8) 関係法令等の遵守

施設の管理にあたっては、次の関係法令等を遵守すること。

- ・ 地方自治法、地方自治法施行令
- ・ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係
- ・ 食品衛生法ほか食品衛生関係
- ・ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう条例、須坂市賑わい創出拠点やまじゅう条例施行規則
- ・ 須坂市情報公開条例、同施行規則
- ・ 個人情報の保護に関する法律、同施行規則
- ・ 須坂市個人情報の保護に関する法律施行条例、同施行規則
- ・ その他関係法令等

(9) リスク分担

① リスク分担表

市と指定管理者の間におけるリスク負担の基本的な考えは次のとおりとする。

なお、本表に定める事項について、疑義が生じた場合又は本表に定めのない事項等詳細については、市と指定管理者が別途協議し、決定するものとする。

種類	内容	リスク分担		
		指定管理者	須坂市	協議
法令等変更	指定管理者が行う管理運営業務に及ぼす法令等の変更			○
金利	金利の変動に伴う経費の増	○		
物価	物価変動に伴う経費の増 (急激な変動があった場合は協議)	○		
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期			○
	自然災害等による施設・設		○	

種類	内容	リスク分担		
		指定管理者	須坂市	協議
	備・物品等の復旧作業（市所有のもの）			
不可抗力	自然災害等による施設・設備・物品等の復旧作業（指定管理者所有のもの）	○		
	事故・自然災害等発生時の初期対応	○		
業務の中止等	指定管理者の業務不履行又は破綻によるもの	○		
需要変動	社会情勢の変化等により当初の需要見込みと大幅に異なる場合			○
設備・備品等の損傷	経年劣化によるもの	○ (1件10万以下)	○ (1件10万超え)	
	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	○ (1件10万以下)	○ (1件10万超え)	
	管理運営業務上の瑕疵による損傷	○		
	施設の構造上の瑕疵による損傷		○	
施設・設備の改修	安全管理上必要とされる改修		○	
	サービス向上のための改修	○		
セキュリティ	管理運営上の瑕疵による情報漏洩、犯罪発生	○		
撤収	指定期間の終了又は指定の取消しに伴う撤収費用	○		

② 損害賠償請求

指定管理者の責めに帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合、指定管理者に損害賠償責任を負うこととする。また、その損害について、市が第三者に対し賠償した場合は、指定管理者に対して、賠償した金額及びその他の賠償に伴い発生した費用を求償できるものとする。

③ 原状回復義務

指定管理者は指定期間が満了したとき、又は指定を取り消されたときは市の指示するところにより、その管理しなくなった施設及び設備を現状に復さねばならない。

(10) 保険の付与

指定管理者は管理運営期間中、賠償資力を確保するため、施設賠償保険に加入することとする。

なお、建物保険（火災、落雷等）については市が加入するが、指定管理者所有の備品等に必要な場合は指定管理者が加入すること。

（参考）現在、市が加入している保険

建物保険：市有物件災害共済、賠償補償保険：市民総合賠償補償保険

(11) サービス向上に係る改善や事業等の提案

指定管理者は、市の承認のもとに利用者のサービス向上を図るための自主事業を実施することができる。

なお、自主事業は、施設の設置目的に合致し、市が定める業務の実施を妨げない範囲において、指定管理者の責任と費用負担により実施することとする。

第4 応募申請の手続き

(1) 応募資格

指定管理に応募できる者は、次に掲げる事項のすべてを満たす者であることとする。

- ① 指定期間中、安全円滑に対象施設を管理運営できる法人その他の団体（以下「法人等」という）であること。
なお、団体の場合は必ずしも法人格を必要としないが、個人では申請することができない。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4又は須坂市財務規則（平成2年規則第6号）第104条第1項の規定に該当しない者であること。
- ③ 須坂市物品購入等入札参加資格者に係る入札参加停止要綱（平成29年告示第147号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）17条又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による更生手続き又は再生手続きの開始の申し立てがなされた場合は、更生手続きの開始決定又は再生計画の認可決定がなされていること。
- ⑤ 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定を取り消された者でないこと。
- ⑥ 市税その他租税の滞納がないこと。

- ⑦ 暴力団又は暴力団員が実質的に支配する事業者又はこれに準ずる者（以下「暴力団等」と関わりがないこと。
- ⑧ 長野県内に本社又は営業所等を有する者であること。（※指定期間の始期の日までに事業所を設置する団体等を含む。）

(2) 提出書類

申請にあたっては、次の書類を提出すること。

- ① 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう指定管理者申請書（様式第11号）
- ② 須坂市賑わい創出拠点やまじゅうの管理運営に関する事業計画書（様式第10号）
- ③ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅうの管理運営に関する収支予算書（様式第11号）
- ④ 自主事業予算書（様式第12号）
- ⑤ 団体概要書（様式第13号）
- ⑥ 定款、規約その他これらに類する書類
- ⑦ 法人にあっては、当該法人の登記簿謄本、決算書及び市税に係る納税証明書。法人以外の団体にあっては、決算書及び当該団体の代表者の代表者の市税に係る納税証明書
- ⑧ その他市長が別に定める書類

また、審査のため、追加して関係書類の提出を求めることがある。

(3) 申請書等の提出

① 提出期限

2024年12月6日（金）午後5時15分まで

※郵送の場合は、12月6日（金）消印有効とするが、事前に郵送した旨を連絡すること。

② 提出場所

須坂市産業振興部商業観光課（須坂駅前シルキービル2階）

〒382-0077 須坂市大字須坂1295番地1 電話026-248-9005（課専用）

③ 提出部数

正本1部、副本15部を提出すること。（副本は写しで可とする。）

※提出期限以後の変更及び追加は認めない。

※提出書類にはページを記載すること。

第5 指定管理者の候補者の選定

(1) 選定方法

① 指定管理者候補者選定の方式

指定管理者候補者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。

② 応募者の審査

須崎市指定管理者候補選定審査会（以下「審査会」という。）を設置し、審査会の意見を基に、指定管理者庁内検討委員会が第1順位者を指定管理者の候補者として決定する。必要に応じてヒアリングを行うこととする。

③ 審査の結果の通知及び公表

審査結果については、応募書類を提出した応募者全員に対して通知するとともに、ホームページへの掲載等により公表する。

なお、指定管理者となるためにはあらかじめ須崎市議会の議決が必要なため、須崎市議会の議決後に確定する。

④ 優先交渉順位者と交渉

第1順位者と詳細について交渉を行なう。なお、第1順位者との交渉で合意に至らなかった場合、第1順位者を不合格とし、第2順位者を繰り上げて交渉を行う。以下、順次同様の扱いとする。

(2) 選定基準

① 選定基準

- ・ 事業計画書の内容が、利用者の公平性・施設の公共性を確保するものであること及びサービスの向上が図られること。
- ・ 事業計画書の内容が、創業支援、起業促進、地域交流推進とにぎわい創出に寄与するものであること。
- ・ 事業計画書の内容が、賑わい創出拠点やまじゅうの効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の効率化が図られるものであること。
- ・ 当該団体が、事業計画に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。

② 審査項目

提出された事業計画書等により審査を行う。

- ・ 団体の理念について（団体の経営方針、指定管理者を申請した理由、施設の現状に対する考え方及び将来展望）
- ・ 団体の事業活動や財政状況は安定しており、安定的・継続的に施設を運用できる能力はあるか

- ・団体の経営方針・理念は、指定管理者として相応しいか
- ・管理運営業務に必要な技術や資格等を有しており、類似施設や類似業務についての実績はあるか
- ・市の方針、施設の設置目的、業務等を的確に理解し、指定管理者となる責務や意義を認識しているか
- ・施設の現状把握や将来展望は適正か

ア 管理運営を行うにあたっての経営方針

- (ア) 市が示す施設運営方針や管理の基準等に適合しているか
- (イ) 市や関係団体等と緊密に連携し、責任を以て事業に取り組む姿勢があるか
- (ウ) 利用者の公平性・施設の公共性が確保されているか

イ 設置目的に対する運営方針

- (ア) 施設の設置目的を的確に捉えているか
- (イ) 目的達成に向けた目標（指標）を持っているか
- (ウ) 目標がどれだけ達成されたかを客観的に評価するため、指定管理者が投入した資源（ヒト、モノ、カネ）を示す「投入（インプット）指標」、資源の投入により、活動の実施状況を示す「産出（アウトプット）指標」、活動により施設の設置目的にどれだけ貢献したかを示す「成果（アウトカム）指標」の目標値を設定しているか
- (エ) 設定した目標値を定期的に確認し、評価のための手段は適切であるか

ウ 安全安心面からの管理の具体策などの特徴的な取り組みについて

- (ア) 鍵の管理等安全対策は明確で、スタッフに周知・徹底されているか

エ 施設の管理について（スタッフの配置、スタッフの研修計画、経理）

- (ア) スタッフ体制と配置人数、スタッフ確保のための手段は適切であるか
※スタッフの処遇は適切で、安定的にスタッフの確保が図れるか。
- (イ) スタッフの疾病等によりスタッフ配置に急な変更となった場合や、年度途中における加配の増員が必要になった場合等の対応方針は適切か
- (ウ) 現場責任者、有資格者の配置、指揮系統や責任権限は適切であるか
- (オ) 労働関係法令等を遵守した労務管理規定等を整備し、スタッフの適正な労働条件を確保しているか
- (カ) スタッフの専門知識や技能、接遇向上につながる具体的な研修計画が策定されているか
- (キ) 経理帳簿等の整備や現金の取り扱いは適切であるか
- (ク) 事業報告や事業実績等を適切に作成することができるか

オ 施設の運営について（年間の自主事業計画、サービスを向上させるための方策、利用者の要

望の把握及び実現策、利用者のトラブルの未然防止と対処方法)

- (ア) 自主事業内容は施設の設置目的に沿った内容であるか
- (イ) 自主事業の経費は適正な単価や根拠で積算されているか
- (ウ) サービス向上や施設の効用を高める具体的な事業計画になっているか
- (エ) 利用者の苦情や要望、意見等に適切に対応できるか
- (オ) トラブル防止のためのチェック体制や対処方法について具体的な内容となっているか

カ 個人情報の保護の措置について

- (ア) 施設管理上のセキュリティ体制、個人情報記載書類やパソコン管理に関するセキュリティ体制は明確か
- (イ) スタッフが業務上知り得た秘密について漏えい防止対策を講じているか

キ 緊急時対策について（防犯、防災の対応）

- (ア) 緊急時における組織対応や連絡体制は明確か
- (イ) 防犯・防災マニュアルの策定や防犯・防災訓練を実施するか

ク 管理経費について

- (ア) 提供するサービスに応じた適切な額の経費か

(3) 留意事項

① 申請が無効又は失格となる場合

次の事項に該当する場合は、失格となることがある。

- ・ 応募書類に虚偽の記載があった場合
- ・ 選定委員、本件業務に従事する本市職員及び本件関係者に対し、本件応募について便宜を図るよう働きかけるなどの行為があった場合

② 申請内容の変更の禁止

提出された書類の内容を変更することはできない。

③ 申請の辞退

申請書類を提出した後に辞退する際には、辞退届（様式は任意）を提出すること。

④ 費用負担

申請に要する経費等は、すべて申請者の負担とする。

⑤ 提出書類の著作権

本市が提示する設計図書等の著作権は、須坂市及び作成者に帰属し、申請者の提出する書類の著作権は、申請者に帰属する。なお、本市が必要と認めるときは、本市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

⑥ その他

- ・提出された書類は返却しない。
- ・提出された書類は、必要に応じ複写することがある。
- ・提出された書類は、情報公開の請求により公開することがある。

第6 指定管理者の指定及び協定の締結

(1) 指定管理者の指定

指定管理候補者の選定後、地方自治法の規定に基づき、指定管理者候補者を指定管理者に指定する議案を市議会に提出し、議決を受けることになる。議決が得られなければ不合格となり、その場合、市は一切の損害賠償責任を負わない。

また、市議会の議決を経るまでの間に指定管理者候補者を指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じたときは、指定管理者に指定しないことがある。

(2) 協定の締結

市と指定管理者の指定を受けた者は、細目について協議を行い、協定を締結する。協定は、指定期間全体に係る共通の基本的事項を定める「基本協定」と年度毎の事業内容や指定管理料等を定める「年度協定」の2種類とする。

(3) 指定管理者の指定の取消し等

指定管理者の指定を受けた者が、正当な理由なくして協定の締結に応じない場合、指定管理者による事業の履行が確実でないと認められる場合、または、著しく社会的信用を失う等により指定管理者としてふさわしくないと認められる場合は、指定管理者の指定の決定を取り消すことがある。その場合は、市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとする。

なお、指定の取り消しが指定期間中の場合には、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、当業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとする。

(4) 管理運営状況に関するモニタリングと評価

指定管理者により、施設が適正に運営されているかどうかを確認するため、市は定期的及び随時にモニタリングを実施する。指定管理者は、市が指定する報告書を提出する必要がある、運営状況が適正でないと認められる場合は、市は指定管理者に対して指導を行う。

また、選定時に評価された団体の事業計画などを前提とした業務実施状況を確認し、市が作成した評価書を市民に公表する。

(5) 個人情報の保護及び須坂市情報公開条例の適用について

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成15 年法律第57 号）その他関係法令、別添仕様書に記載された個人情報等の取扱いに関する特記事項（以下「特記事項」という。）及び須坂市情報セキュリティポリシーに基づき、特記事項を遵守しなければならない。また、須坂市情報公開条例（平成17年条例第45号）第29条の2の規定により、情報公開の努力義務が課せられている。これらの内容は、協定で定める。

(6) 事務引継業務

協定発効までの期間においては、必要書類作成や事務引継ぎ及び各業務の習得を行うこと。ただし、この期間の費用については、指定管理者の負担とする。

第7 その他

(1) 募集要項配布等

① 配布場所

須坂市産業振興部商業観光課（須坂駅前シルキービル2 階）

〒382-0077 須坂市大字須坂1295番地 1

電話026-248-9005（課専用） F A X 026-248-9041

E メールsyogyokanko@city.suzaka.nagano.jp

募集要項・申請書等の様式は、須坂市ホームページからもダウンロードできる。

② 配布期間

2024年11月15日（金）から12月6日（金）まで

（土曜日、日曜・祝日を除く午前8時30分～午後5時15分）

③ 募集要項に関する質問受付

募集要項の内容等に関する質問を、以下のとおり受け付ける。

受付期間：12月2日（月）まで

受付方法：質問書（任意様式）に記入のうえ、Eメール又はF A Xにて送信すること。

質問の回答：12月4日（水）までに須坂市ホームページで公表する。

(2) 今後のスケジュール（予定）

ア 指定管理者候補選定審査会…………… 2024年12月下旬

イ 審査結果の通知…………… 2025年1月上旬

ウ	指定管理者の指定の議決……………	2025年3月市議会
エ	協定の締結準備……………	2025年4月～6月
オ	基本協定の締結……………	2025年7月
カ	年度協定の締結……………	2025年7月
キ	指定管理者による管理運営開始……………	2025年7月～

(3) 指定管理者に係る税金

指定管理者に係る税金は、国税については税務署へ、県税については長野県総合県税事務所税務課へ、市税については市役所税務課へ問い合わせること。

(4) 添付資料

- ア 須坂市賑わい創出拠点やまじゅうの管理運営に関する仕様書
- イ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう平面図
- ウ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう設備備品一覧
- エ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう条例
- オ 須坂市賑わい創出拠点やまじゅう条例施行規則

(5) 問合せ先

長野県須坂市 産業振興部 商業観光課
 小林（課長）、大峽（係長・担当者）
 電話026-248-9005（課専用） F A X 026-248-9041
 E メールsyogyokanko@city.suzaka.nagano.jp