

江別市旧町村農場指定管理者の仕様書

江別市旧町村農場の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書による。

1 趣 旨

本仕様書は、江別市旧町村農場の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 施設の設置目的

江別市における酪農の歴史を伝えるとともに、緑豊かな憩いと交流の場を提供することにより、市民文化及び福祉の向上並びに地域の活性化に寄与するため、江別市旧町村農場を設置する。

3 江別市旧町村農場の管理に関する基本的な考え方

江別市旧町村農場を管理運営するに当たり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 江別市旧町村農場については、江別市旧町村農場条例（平成8年条例第25号）第1条に規定されている当該施設の設置目的に基づき、管理運営を行うこと。
- (2) 意見箱の設置や、定期的に利用者アンケートを実施するなど地域住民や利用者の意見を積極的に収集し、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) 施設の設置目的並びに地域住民や利用者の意向に沿った適切な事業の提案を行うこと。
- (4) 個人情報の保護を徹底すること。
- (5) 施設の効率的な運営と管理運営費の節減に努めること。
- (6) 緊急時の迅速な対応も含め、安全な管理運営に努めること。
- (7) 地域景観及び環境に配慮した運営に努めること。

4 江別市旧町村農場の管理運営上の留意点

当施設は、上記2の目的を持って設置しているが、指定期間における施設の管理運営については、下記記載事項に留意して行うものとする。

- (1) 旧町村農場の管理運営における基本方針
 - ア 江別市の重要な観光資源として、牧歌的な環境と地域景観の保存に配慮した維持管理に努めること。
 - イ 市民サービスの向上や利用拡大に向けた方策及び施設の効用を最大限に発揮させるための方策の導入を行うこと。
 - ウ 創意工夫に満ちた効率的な管理運営を行い、施設の維持・管理に係る経費の縮減に努めること。

5 施設の概要

- (1) 名称
江別市旧町村農場（以下「旧町村農場」という。）
- (2) 場所
江別市いずみ野25番地の1

(3) 施設規模

- 敷地面積 11,319.96 m²
- 第一牛舎（木造平屋建） 655.47 m²
- 旧町村邸（木造平屋建） 334.60 m²
- 製酪室（煉瓦造平屋建） 49.73 m²
- 屋外トイレ（RC平屋建） 13.85 m²

(4) 施設内容

- ア 第一牛舎……展示スペース、子供スペース、授乳スペース
 - イ 旧町村邸……多目的室、展示室、売店スペース、調理室、休憩室、事務室、トイレ等
 - ウ 製酪室……展示室
- 多目的室一覧

名称	多目的室A	多目的室B	多目的室C	多目的室D
面積 (m ²)	52.94	19.87	19.05	16.64

(5) 施設の沿革

- 平成 8 (1996) 年 10 月 「旧町村農場」として一般公開
 - 平成 20 (2008) 年 4 月 指定管理者制度を導入
 - 令和 5 (2023) 年 4 月 大規模改修工事につき休館
 - 令和 6 (2024) 年 6 月 リニューアルオープン予定
- ※令和6年2月29日の竣工を目指しています。

6 開館時間

午前9時から午後5時までとする。
 ただし、指定管理者において、正当な理由により開館時間を変更しようとする場合は、市と変更について協議をすることができる。

7 休館日

旧町村邸	(1)月曜日（休日のときは、その日後においてその日に最も近い休日でない日） (2)12月29日から翌年1月3日まで
第一牛舎 製酪室	(1)月曜日（休日のときは、その日後においてその日に最も近い休日でない日） (2)11月24日から翌年4月28日まで

ただし、指定管理者において、正当な理由により開館時間を変更しようとする場合は、市と変更について協議をすることができる。

8 指定期間

令和6年5月1日から令和10年3月31日までとする。

9 法令等の遵守

旧町村農場の管理に当たっては、本仕様書のほか、次の各項に掲げる法令等に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）及び労働関係法令

- (2) 江別市旧町村農場条例
- (3) 江別市旧町村農場条例施行規則（平成8年教育委員会規則第6号）
（令和6年3月に改正予定）
- (4) その他関係法令等
指定期間中に上記に規定する法令等に改正があった場合は、改正された内容によるものとする。

10 業務内容

- (1) 施設の運営に関すること。
 - ア 職員に関すること。
 - (ア) 施設の管理責任者1名を配置すること。
 - (イ) 受付員を常時1名配置すること。その他施設の運営に支障のないように職員を配置すること。
 - (ウ) 職員の勤務形態は、施設の運営に支障がないように定めること。
 - (エ) 職員に対して、施設の運営管理に必要な研修を実施すること。
 - (オ) 常時、職員にネームプレート、身分証明書等を携帯させること。
 - (カ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）や最低賃金法（昭和34年法律第137号）などの労働関係法令を遵守し、適正な労働条件の確保やその他の労働環境の整備に努めること。
 - イ 事業に関すること。
 - (ア) 江別市における酪農の歴史の伝承や市民文化及び福祉の向上並びに地域の活性化に寄与するため、以下の事業を行うこと。
 - a 旧町村農場施設の保存及び展示に関する事業
 - b 酪農の体験学習に関する事業
 - c その他設置目的達成のために必要な事業
 - (イ) 事業の実施内容については、業務計画書に記載すること。
 - ウ 施設の使用許可等に関すること。
 - (ア) 施設を使用しようとする者から使用申請があった場合の使用許可に関する業務（行政財産目的外使用許可を除く。）
 - (イ) 使用許可の取消し、特別設備の設置等の許可等に関する業務
 - (ウ) 利用料金の徴収、減免、還付その他利用料金に関する業務（利用料金制を採用する場合）
 - (エ) 使用料の徴収に関する業務（利用料金制を採用しない場合）
 - (オ) 利用者の統計記録に関する業務
- (2) 案内・情報提供に関すること。
 - ア 利用者に対して、市内の周遊促進につながる情報を提供すること。
 - イ リーフレット及びホームページの作成・運用・管理を行い、情報発信に努めること。
 - ウ 電話やメール等による各種問合せに適切に対応すること。
 - エ 観光パンフレット等の配置及び配布を行うこと。
 - オ インバウンド対応に積極的に取り組むこと。
- (3) 施設及び設備の維持管理に関すること。
 - ア 旧町村農場の適正な運営のため、以下の施設及び設備等に関する保守管理を行うこと。
清掃（屋内・屋外）、消防設備（法定点検年2回）、機械警備、ゴミ収集、空調機器、病害虫等駆除（屋外含む）、施設・設備等の巡視点検、施設・設備維持に必要な保守管理

※設備には、敷地内に設置している街路灯全基を含む。

- イ 駐車場等外構設備の適切な維持管理を行うこと。
敷地内草刈、敷地内樹木剪定、敷地内樹木冬囲い等、除排雪
- ウ 業務の実施に当たり、適切な保険に加入すること。
- エ 敷地内は全面禁煙であり、利用者にその旨を周知すること。

(4) 環境への配慮に関すること。

- ア 業務に当たっては、市が取組を進めている江別市環境マネジメントシステムに準じ、環境配慮行動の実践や、エネルギー使用の合理化に努めること。
- イ 業務に使用する資材の調達等については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）（グリーン購入法）に基づき国が定める環境物品等の調達の推進に関する基本方針（平成13年環境省告示第11号）に示す特定調達物品等の使用に努めること。
- ウ 洗面所の手洗い洗剤については、資源有効利用の観点から、廃油又は動植物油脂を原料とした石けん液又は石けんの使用に努める等、環境物品等の調達の推進に関する基本方針が定める役務（22-6庁舎管理等）に示す清掃の判断基準及び配慮事項に留意すること。

(5) その他

- ア 災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保及び必要な通報等についての対応計画を作成し、緊急事態発生時には的確に対応すること。
- イ 防犯、防火、防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。
- ウ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知・徹底を図ること。

11 自主事業

指定管理者は、施設の利便性や利用者へのサービス向上を目的に、次に掲げる事業を自主事業として実施することができる。ただし、必須としている自主事業は、必ず実施すること。

自主事業により得た収益は指定管理者の収入となるが、必須の自主事業にかかる光熱水費を除き、自主事業に要する経費（人件費を含む。）に市から支払う指定管理料を充ててはならない。

(1) 必須の自主事業

- ア 旧町村邸には売店スペースのほか、給排水、給湯等の設備を整備した調理室を設けることから、当該スペースを活用した売店運営事業を実施すること。また、運営の際に必要な許可や免許及び保険等などは指定管理者において対応するものとし、その際の経費は指定管理料に含まれない。なお、運営諸条件については以下のとおり。

(ア) 営業日及び営業時間

原則として、施設の開館日における午前10時30分から午後4時までは必ず営業すること。ただし、営業時間については、当該年度の延べ営業時間数を下回らない範囲で、市との協議により延長又は短縮することができる。

(イ) 販売品目

江別市の農畜産業等の振興を図るため、以下に記載の商品提供に努めること。

- a 乳製品を中心とした江別の地元産品
- b 主に市内で生産された飲物、食品等の材料を調理室で調理し、もしくは加工したものを売店に持ち込んで利用者に有人で提供するもの
- c 上記a、bのほか、利用者の満足向上及び施設の魅力向上につながる商品

(ウ) 設備機器・什器等

市が無償で貸与する厨房機器類については、別紙1「調理室 厨房機器一覧」（一部は令和6年1月購入予定）のとおりである。なお、その使用及び保管は指定管理者において適正に管理すること。

(エ) 衛生管理

害虫が発生することのないよう、衛生管理には細心の注意を払うこと。調理室内の清潔の保持、調理時の衛生管理を徹底し、適切な管理のもと提供すること。また、食中毒等の事故が発生した場合や販売上のトラブルが発生した場合には、遅滞なく市に報告の上、指定管理者が責任を持って処理すること。

(オ) 納付金

指定管理者は、会計年度ごとに市に納付金を支払うものとする。納付金の割合は下記のとおりとし、各年度の最低納付額は20万円（指定期間が1年に満たない年度は月割計算）とする。ただし、不可抗力など市又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない事態の発生により、営業を中止した期間がある場合は、市と協議の上、納付額を変動することができるものとする。

<納付金の割合>

売上額	納付率	納付金計算式（例）
500万円以下	10%	売上額500万円の場合 $500\text{万円} \times 10\% = 50\text{万円}$
500万円超 1,000万円以下	15%	売上額1,000万円の場合 $50\text{万円} + (1,000\text{万円} - 500\text{万円}) \times 15\% = 125\text{万円}$
1,000万円超 1,500万円以下	20%	売上額1,500万円の場合 $125\text{万円} + (1,500\text{万円} - 1,000\text{万円}) \times 20\% = 225\text{万円}$
1,500万円超 2,000万円以下	25%	売上額2,000万円の場合 $225\text{万円} + (2,000\text{万円} - 1,500\text{万円}) \times 25\% = 350\text{万円}$
2,000万円超	30%	売上額2,500万円の場合 $350\text{万円} + (2,500\text{万円} - 2,000\text{万円}) \times 30\% = 500\text{万円}$

(2) その他の自主事業

ア 施設の魅力向上や利用促進に資することを目的としたイベント等（指定管理業務として実施するイベント等を除く。）を実施する事業のほか、施設利用増進や活性化につながる事業を行うことができる。ただし、次に掲げる点に留意すること。

(ア) 当該事業の対象者が特定の団体等に限定されることのないように配慮されていること。

(イ) 当該事業の実施に当たって、他の一般利用者の利用の妨げにならないこと。

(ウ) 第三者に損害を与えた場合の損害補償など、当該事業の実施に伴う一切の責任を指定管理者が負うものであること。

(エ) 自主事業が設置目的の範囲内である場合には、利用者として使用許可の申請（利用料金の支払い）が必要であり、設置目的外の事業である場合には、施設の所有者である市に対し、行政財産使用許可の申請（施設使用料の支払い）を行うものとする。

12 基準指定管理料について

- (1) 指定期間に係る基準指定管理料は4か年で87,256千円とする。

なお、参考として、令和2年度～令和4年度（開館日4月29日から11月23日まで）の平均管理運営費用は別紙2-1のとおり。また、令和6年度の指定管理料見込み額は別紙2-2のとおり。

13 修繕費の負担区分

- (1) 修繕費は、その見積額が1件10万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満については指定管理者の負担により修繕を行うものとする。
- (2) その他の修繕については、市の負担により修繕を行う。ただし、指定管理者の所有に係る物品の修繕については指定管理者の負担により修繕を行う。
- (3) 修繕費の負担区分に疑義が生じた場合は速やかに市と協議すること。
- (4) その他の負担区分については、別紙3「リスク分担表」参照のこと。

14 その他経理等に関する事項

- (1) 指定管理者が指定期間中に施設の管理運営経費により購入した物品については、江別市の所有に属するものとする。なお、備付けの物品は別途提示する。
- (2) 指定管理者は、市の所有に帰属する物品については、江別市物品会計規則（昭和55年規則第15号）その他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、指定管理者は同規則に定められた備品台帳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定期的に市に報告しなければならない。
- (3) 指定管理者は経理規程を策定し、経理事務を行うこと。
- (4) 管理口座
指定管理料は、団体が他の事業等で利用する口座とは別の口座で管理すること。
- (5) 立入検査について
市は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の現地検査を行うこととする。
- (6) 業務引継書の作成
指定期間終了後は業務引継書を作成し、次の指定期間の指定管理者となるものに業務を引き継ぐこと。

15 協議等

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ついて疑義が生じた場合は、市と協議し決定するものとする。

調理室 厨房機器一覧

品名	数量	品番等	規格		
			W	D	H
電気温水器	1				
冷凍冷蔵コールドテーブル	1	4071S-EC	1200	750	800
I Hクッキングヒーター	1	T1T-55	900	600	800
二槽シンク	1		900	750	800
手洗い器	1				
ペーパータオルホルダー	1				
キャビネットテーブル	1	TXA-WCT-90ANB	900	750	800
ワークテーブル	1		450	750	800
キューブアイスメーカー	1	DRI-35LMF	500	450	800
オーブン電子レンジ	1				
コーヒーメーカー	1				
エスプレッソマシン	1				
冷蔵ショーケース	1				

■指定管理者の実績（令和2年度～令和4年度の平均値）

（単位：千円／年）

科 目（内 訳）	金 額
人件費	1, 5 3 7
事業費	7
事務費・管理費	7, 2 0 8
保険料	4
光熱水費	7 3 2
燃料費	9
施設修繕費	1 5 7
通信費	1 3 1
印刷製本費	6 6
委託料	4, 8 0 3
その他	1, 3 0 6
計	8, 7 5 2

<参考>

指定管理料	8, 7 0 0千円／年
販売手数料	9 9千円／年
利用者数	4, 0 1 9人／年

■指定管理料（令和6年度（11か月分）の見込み）

（単位：千円／年）

科 目（内 訳）	金 額
人件費	7, 2 4 0
事業費	5 0
事務費・管理費	1 3, 9 4 9
保険料	6
光熱水費	2, 6 8 5
燃料費	3 0 2
施設修繕費	2 0 0
通信費	1 3 0
印刷製本費	2 0 0
委託料	7, 9 4 6
その他	2, 4 8 0
計	2 1, 2 3 9

リスク分担表

種 類	内 容	負担者	
		市	指定管理者
第三者賠償	指定管理者の故意又は過失により第三者へ与えた損害		○
	上記以外の理由により第三者へ与えた損害	○	
不可抗力	不可抗力による施設、設備の損害	○	
	不可抗力による事業の中断	協議	
施設損傷	市が整備した施設・設備の潜在的瑕疵によるもの	○	
	指定管理者の管理瑕疵による施設・設備の損傷		○
備品損傷	市貸与備品に係る不可抗力又は経年劣化によるもの	○	
	市貸与備品に係る指定管理者の管理瑕疵から生ずるもの		○
施設修繕費	経常修繕、修理、補修など10万円未満の小額修繕		○
税制度の変更	消費税率の変更に伴う指定管理料の増加	○	
	上記以外の法令等改正によるもの		○
業務内容の変更	行政上の理由による業務内容の変更	○	
	指定管理者の提案に基づく指定期間中の業務内容変更		○
業務の中止・延期	管理者の事業放棄、破綻によるもの		○
	市の方針変更、手続遅延などによるもの	○	
経済的リスク	応募に係る経費の負担		○
	物価変動・金利変動による経費の増加		○
	需要変動による収入の減少		○
事業終了時の原状復帰	指定管理期間終了時又は期間途中での業務廃止又は指定管理者の取消を受けた場合の施設の原状復帰		○
引継	管理運営の引継ぎに必要な費用		○

※リスク分担表に定める事項に疑義がある場合、又は定めのないリスクが生じた場合は、市と指定管理者が協議の上リスク分担を決定するものとする。