

高浜町道の駅シーサイド高浜
改修設計・施工業務及び管理運営業務
要求水準書

令和 7 年 1 2 月

目 次

第 1 基本事項	1
1 要求水準書の位置づけ	1
2 事業の目的	1
3 整備のコンセプト	1
4 施設の概要	3
5 施設の条件	4
6 業務の概要及び範囲	4
7 業務期間	4
8 関係法令	5
第 2 設計・施工業務	6
1 施設整備の要求水準	6
2 設計・施工業務の要求水準	7
3 リスク分担	10
第 3 管理運営業務の要求水準	11
1 管理運営の基本方針	11
2 基本事項	12
3 運営体制	12
4 運営業務	13
5 維持管理業務	14
6 その他の業務	14
7 地元雇用・地域貢献	15
8 リスク分担	15
第 4 その他一般事項（管理運営業務）	16
1 報告書の作成	16
2 調査、監督、監査	17
3 物品の帰属等	17
4 修繕	17
5 利用者の安全確保・緊急時の対応	17
6 損害賠償	17
7 協定の締結	17
8 原状回復	18
9 引継ぎ業務	18
10 その他留意事項	18

第1 基本事項

1 要求水準書の位置づけ

本書は、「高浜町道の駅シーサイド高浜 改修設計・施工業務及び管理運営業務公募型プロポーザル募集要項」と一体のものとして位置づけるもので、高浜町（以下「町」という。）が設置する道の駅シーサイド高浜（以下「本施設」という。）の、内外装等に係る設計・施工及び管理運営を実施する民間事業者等（以下「事業者」という。）の提案募集にあたり、設計・施工業務、管理運営業務の基本的な考え方及び内容を示すものです。

応募者は、要求水準と同等またはそれ以上の提案を行い、要求水準として具体的な記載のない内容については、積極的に創意工夫を発揮した提案を行ってください。

なお、本募集において選定された事業者（管理運営事業者）を、本施設の指定管理者候補者として選定することを予定しています。事業者は、指定管理者としての業務実施を前提に、本書の内容を理解した上で、管理運営に関する提案を行ってください。

2 事業の目的

本業務は、共用開始から 23 年を経過した「道の駅シーサイド高浜」再整備に関し、「高浜町 道の駅シーサイド高浜改修基本計画」に基づき、4つの拠点機能（休憩機能、情報発信機能、地域連携機能、防災拠点機能）を一体的に再整備するものです。

現事業の成果と課題や本施設を取り巻く社会環境の変化を踏まえ、本施設の再整備により、地域産業の活性化、豊富な地域資源を活かした町内外交流の活性化などを促し、地域活力の向上を図り、人口減少に歯止めをかけ、持続可能な町を目指すための拠点づくりを目的とします。

3 整備のコンセプト

本町では、人口減少や高齢化、子どもや子育て世代の減少など、変化が激しい社会情勢の中、道の駅を「温浴を中心とした街の新たな地域の居場所」として位置づけ、地域企業や公共施設と連携し、町内の地域資源（人・もの・観光等）の新たな価値を再度創造し、地方創生に向けた拠点づくりを目指します。

本施設では、本町の魅力を伝えるショールームとなるだけでなく、町内外のモノ・ヒトをつなげるハブ機能を有し、町内へ活動が波及する「きっかけ」を提供する道の駅として、「地域から愛され、地域へ活力を産み出す施設」を目指します。

これらを踏まえ、本施設の整備・運営のコンセプトは次のとおりです。

Well-Being TAKAHAMA Hub

「ウェルビーイング (well-being)」は、WHO の定義では「身体的・精神的・社会的に良好な状態」を意味します。単なる健康や経済だけでなく、「幸福感」「生きがい」「つながり」まで含む包括的な概念です。

高浜町は「海・自然・温泉・食・文化」を一体的に組み合わせることができる地域。それぞれがウェルビーイングの 身体・精神・社会 の 3 要素と直結。特にブルーフラッグ認証は、国際的に「ウェルビーイングの象徴」として打ち出せる強力なブランド資源。

■「Well-being TAKA HAMA Hub」構想

→ 海・温泉・食・体験をセットにしたパッケージによる地域の Hub になるような仕掛けづくり。

■ウェルネス観光プログラム

→ 海辺ヨガ、地元食材の料理教室、温泉×マインドフルネス。

■道の駅を拠点にしたウェルビーイング拠点化

→ 健康測定、栄養カフェなどのプログラムの実施による地域コミュニティの Hub を目指す。

高浜町の道の駅の価値を実現するためのデザインキーワード



※本事業のコンセプトや施設改修コンテンツの方針等の詳細は、高浜町道の駅シーサイド高浜改修基本計画を参照すること。（高浜町 HP URL）

<https://www.town.takahama.fukui.jp/page/sanngyousinnkou/p008620.html>

4 施設の概要

(1) 名称及び所在地

名 称：高浜町道の駅「シーサイド高浜」

所在地：福井県大飯郡高浜町下車持第46号10番地1

(2) 施設概要

本施設等全体の概要は以下のとおりです。

① 温浴施設

愛 称：湯っふる

延床面積：1416.11 m²

構 造：鉄筋コンクリート造 平屋建て

施設内容：露天風呂、サウナ等

② 飲食・物販施設

愛 称：ジェノバ

延床面積：780.55 m²

構 造：鉄骨造 平屋建て

施設内容：レストラン、特産品販売スペース、観光案内等

③ トイレ棟

延床面積：102.00 m²

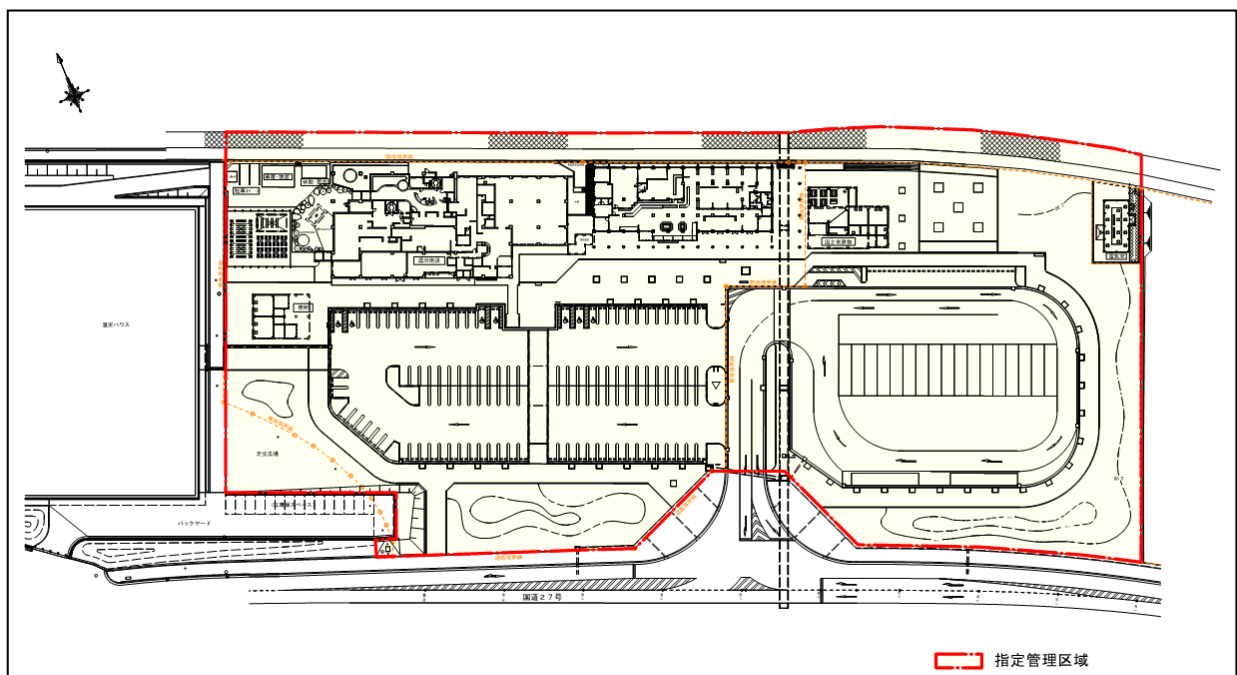
構 造：鉄筋コンクリート造 平屋建て

施設内容：トイレ

④ 駐 車 場

舗装面積：約 5,300 m²

平面図（赤線部分、指定管理区域）



5 施設の条件

本施設の利用や管理における前提条件を以下に示します。

なお、事業者が特に必要と提案する場合は、町との協議、承認を経たうえで開館時間の変更、休館日の設定が可能です。

(1) 開館時間及び休館日

① 開館時間

飲食・物販施設は午前 10 時から午後 10 時とします。

温浴施設は午前 10 時から午後 10 時とします。

② 休館日

管理上必要と認めた場合休館日とします。

その他、メンテナンス等のための臨時休館日を想定します。

(2) 施設の利用について

本施設内は全面禁煙とする他、公序良俗に配慮した利用を行わなければなりません。

なお、飲食利用については、ゾーニングされた飲食スペースでのみ飲食可とすることを基本とします。

6 業務の概要及び範囲

業務範囲は、以下に示す本施設の内外装等に係る設計業務・施工業務一式とします。また、効率的かつ効果的な施設の整備、運営の実現のため、管理運営（指定管理）を一体的に募集することとし、提案された管理運営業務の実施を前提とします。各業務の詳細は、後段の各要求水準を参照してください。

なお、管理運営事業者については指定管理者候補者として別途手続きを行うこととします。

- ・内外装等に係る設計業務
- ・内外装等に係る施工業務
- ・本施設の管理運営業務
- ・その他（上記に関連し必要となる準備、調整、手続き等を含む）

（注）温浴施設、飲食施設の改修にあたっては、建物躯体は活かします。

ただし、温浴施設は全面的な改修が必要ですが、地下埋設の給排水管の再整備は今回の設計・施工業務には含みません。

（注）国交省区分は含みませんが、外構部分の改修は事業予算内での提案は可とします。

7 業務期間

本施設の設計施工期間は、令和 8 年 4 月から令和 9 年 8 月末までを基本とします。

本施設は令和 9 年 8 月末に竣工、令和 9 年 10 月 1 日に供用開始予定とします。

なお、本施設の指定管理期間は、令和 8 年 4 月 1 日から令和 18 年 3 月 31 日まで（10 年間）の予定とします。事業者には、現施設を管理しながら開館までに必要な準備、調整等を行っていただきます。詳細については後段を参照してください。

スケジュール(予定)

年度	令和 7 年度		令和 8 年度				令和 9 年度	
四半期	10～12	1～3	4～6	7～9	10～12	1～3	4～6	7～9
設計施工 (DB 事業)			▼設計（4～8 月）、施工（9～8 月） —————					
管理運営 (指定管理)			▼指定（4 月以降、町議会議決後） 指定管理準備（議決後）、開始（4 月） - - - - -					
施設共用							オープン（10 月）▼ —————	

8 関係法令

事業者は、各業務の実施にあたって、地方自治法をはじめ、以下に示す建築基準法、消防法等の整備関連の関係法令、管理運営に係る労働関係法令等の内容を理解し、遵守してください。また、業務期間中に法令等に改正があった場合は、改正された内容に基づくものとします。

- ・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・建築物における衛生環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）（バリアフリー新法）
- ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・高浜町公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 16 年条例第 20 号）
- ・大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ・騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・高浜町個人情報保護法施行条例（令和 5 年条例第 1 号）
- ・高浜町情報公開条例（平成 15 年条例第 1 号）
- ・高浜町暴力団排除条例（平成 23 年条例第 21 号）
- ・その他本事業に必要な法令等

第2 設計・施工業務

1 施設整備の要求水準

(1) 共通事項

ア. 地域特性の配慮

①地域の景観との調和に配慮した計画とすること。

②地域内外の交流や地域住民の活動・活躍の場となるなど、地域活性化への貢献に配慮した計画とすること。

イ. 景観への配慮

①事業予定地周辺の景観に調和した意匠及び景観対策を行うこと。

②事業予定地周辺の土地利用状況や、地域資源等への視認性（ビューポイント）に配慮した計画とすること。

③建物は、自然採光や自然換気に配慮し、明るく開放感のある親しみのあるデザインとし、景観性及び文化性を重視すること。

ウ. 環境保全

① 環境負荷低減

・環境への負荷の少ない設備等（例：太陽光発電設備）の導入を検討するとともに、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮したシステムを採用するほか、二酸化炭素の吸収源やヒートアイランド現象抑制の観点から、環境負荷低減に努めること。

・自然採光の利用、節水器具の採用、リサイクル資材の活用等、施設・設備機器等の省エネルギー化や廃棄物発生抑制等を図ることとし、各種施設等でエネルギーの効率的な活用ができるよう、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。

・本施設に用いる材料は、グリーン購入法に基づき推奨されるものを使用することを基本とし、人体への安全性、環境への影響及び資源循環に配慮した建設資材を選定すること。

②周辺環境の保全

・日照、通風、騒音、光害、水質・空気・自然環境の確保や生物多様性などに配慮し、周辺の良好な環境の保全に資する事業計画とすること。

・夜間における騒音や照明が、近隣住民の生活や、周囲の農作物の育成に影響を与えないよう配慮すること。

エ. 安全性の確保

①防災性

・本施設は、防災道の駅の選定を受けている。したがって、防災道の駅の選定要件の目安を満たした施設の整備を速やかに行うこと。なお、防災道の駅として必要な機能又は設備が生じた場合は、町との協議によるものとする。

※「防災道の駅」の選定要件（抜粋）

災害時に求められる機能に応じて、以下に示す施設、体制が整っていること。

・建物の耐震化、無停電化、通信や水の確保等により、災害時においても業務実施可能な施設となっていること。

・災害時の支援活動に必要なスペースとして、2,500 m²以上の駐車場を備えていること。

・道の駅の設置者である町と道路管理者の役割分担等が定まったBCP（業務継続計画）が策定されていること。

- ・こどもの利用やイベント時の状況等を想定し、危険が予測される箇所等には転落防止や車止め（ポール、ボラード、バリカー）等の安全対策に十分配慮すること。
- ・ガラス窓のある開口部については、ガラスを割れにくくするとともに、飛散防止フィルムを貼る等により、割れた際の安全性に十分配慮すること。

オ. マナー遵守対策

- ①本施設が、本来の目的を果たすことができるよう、施設利用者における一定のマナー遵守に向けた対策を講ずること。
- ②施設利用目的を逸脱した駐車場の長期駐車を防止するような対策を講じるとともに、迷惑行為の発生抑制に努めること。

2 設計・施工業務の要求水準

(1) 業務期間

設計・施工期間は以下を基本とします。事業者により提案された期間が想定より早まる場合、町の承認のもと、期間設定を見直すこととします。

- ・設計業務：令和8年4月～9月末
- ・施工業務：令和8年10月～令和9年9月末

(2) 設計業務

① 業務内容

- ・設計業務の管理技術者及び主任技術者を配置してください。なお、管理技術者及び主任技術者の資格要件は、建築士法による1級建築士とします。
- ・改修を行う施設及び設備については、現在と同等以上の性能を確保することとし、ランニングコストや環境負荷の軽減、維持管理のしやすさを考慮して設計してください。
- ・要求水準及び提案内容に基づき、町と十分に協議を行いながら設計業務を実施してください。打合せや協議については、議事録を作成してください。
- ・業務実施に先立ち、実施方針や体制、工程（施工を含む）などを記載した業務計画書を提出してください。
- ・設計は、主要な寸法、面積、材料等の検討を十分に行い、空間と機能のあり方に影響を与える項目については、方針と解決策が盛り込まれた内容としてください。また、工事の実施に必要な数量や工事費内訳などを、適切に作成してください。

② 設計図書の作成等

- ・図面の作成はCADを用いてください。
- ・建設工事着手前に町に提出する実施設計図書は、以下のとおりとします。

実施設計図書

項目	部数	備考
設計図面（製本）	2部	A4（見開きA3）
その他技術資料、計算書等	1部	
設計内訳書、明細書	1部	A4
内観パース（複数点）	1部	
打合せ記録等	1部	
電子媒体 （ワード、エクセル、PDF、CAD等）	1部	CD-R等

(3) 施工業務

① 業務内容

- ・建設業法に規定する主任技術者又は監理技術者を配置してください。なお、主任技術者又は監理技術者は、業務種別ごとに、建設業法に定める資格を有する者としてします。
- ・要求水準及び提案内容に基づき、町と十分に協議を行いながら工事を実施してください。打合せや協議については、議事録を作成してください。
- ・業務実施に先立ち、工事内容や体制、工程などを記載した施工計画書を提出してください。
- ・工事は、設計図書に基づき適切な施工計画、品質管理のもと実施してください。特に、建物の設計（施工）条件の十分な把握、調整のもと工事を実施してください。
- ・定期的に出来高確認、報告を行ってください。
- ・使用材料の色、柄及び表面形状等の詳細に係る内容については、事前の町の確認のため、見本やサンプルを提出してください。
- ・工事における安全確保、環境配慮に努めてください。
- ・工事完了後、各種設備の点検及び試運転を行い、運営に支障が無いことを確認した後、町に完了届及び完成図書等（紙及び CAD 形式又は PDF 形式、データは CD-R 等で提出）を提出して町の完了検査を受けてください。
- ・工事期間中、工事及び各種設備の点検及び試運転に必要な手続き及び経費（光熱水費を含む）は、事業者が負担してください。

② 竣工図の作成等

- ・竣工図面データは、PDF 及び JWW 方式としてください。
- ・竣工図の作成及び提出資料は以下のとおりです。提案内容や業務実施において必要となる資料を含むものとします。

竣工図

項目	部数	備考
竣工図面（製本）	2 部	A4（見開き A3）
完成写真（複数点）	1 部	
打合せ記録等	1 部	
電子媒体 （ワード、エクセル、PDF、CAD 等）	1 部	CD-R 等

③ その他

事業者は、工事に際して、関連法令等の他、次の事項について遵守してください。

ア) 工事の周知

施工方法と工程計画について、関係機関に対し周知を図る。

イ) 施工中の安全確保

常に工事の安全に留意して現場管理を行い、施工にともなう災害及び事故の防止に努める。

ウ) 施工中の環境保全

騒音、振動、粉塵、臭気、大気汚染及び水質汚濁等の影響が生じないよう周辺環境の保全に努める。工事材料の使用に際しては、作業者の健康、安全の確保及び環境保全に努め、作業環境の改善及び作業現場の美化等に努める。

エ) 災害時等の対応

災害及び事故が発生した場合は、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに町に報告する。

オ) 建設資材等のリサイクル

工事により発生する建設副産物については、関連する基準や管理マニュアル等に基づき、適正な処理に努める。

カ) 請負代金内訳書

健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に係る法定福利費を明示した内訳書を提出すること。

キ) 施工体制台帳の写し（再下請通知書）・施工体系図

- ・施工体制台帳原本（下請契約書共）及び施工体系図は作業所内に常備すること。
- ・建設業法施行規則第 14 条の 2 第 2 項に基づいた書類を町監督職員に提出すること。
- ・契約書について、建設業法第 19 条に基づく 14 項目を網羅した内容とすること。

ク) 検査記録

検査記録について、検査中の状況写真に加えて、修補指示を受けた事項について、その内容を記録した書面と、是正前、是正中及び是正後の写真を添付する。

(4)その他必要な業務

事業者は、工事の着手、完了及び供用開始に必要な届出を行うほか、必要な準備、調整、手続きなど、必要な対応を行ってください。

3 リスク分担

・リスク分担に関する基本的な考え方は、以下のとおりとします。

リスク分担表(設計・施工業務)

	リスクの種類	内容	負担者	
			高浜町	事業者
共通	募集要項	募集要領等の公表文書の誤りや町の理由による変更に関するもの	○	
	法令等の変更	事業者の業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
	税制変更	消費税及び地方消費税に関する変更	○	
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設及び変更	○	
		上記以外の税制の変更		○
	許認可等リスク	発注者として町が取得すべき許認可の遅延	○	
		業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延		○
	政策変更	政策変更(事業の中止、その他)による事業への影響(追加費用)	○	
	環境リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、臭気、有害物質の排出等)に関する対応		○
	第三者賠償	事業者の業務に起因する事故等により第三者に損害を与えた場合		○
設計	不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落雷、火災、暴動、疫病その他の又は事業者のいずれかの責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象)に伴う施設等の損害	協議事項	
	資金調達	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
	物価変動	建設期間中における一定の範囲を超える物価変動に伴う経費の増減	協議事項	
	設計リスク	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
	計画変更	町の要望や工事状況による設計条件の大幅な変更等を行う場合	○	
施工	設計完了遅延	町の帰責事由による設計完了の遅延	○	
		上記以外の事由によるもの		○
	施工費増加	町の責めに帰すべき事由による施工費用の増加	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による施工費用の増加		○
	工期遅延	町の責めに帰すべき事由により契約期日までに本施設を供用できない又は工事が完了しない場合	○	
		事業者の責めに帰すべき事由により契約期日までに本施設を供用できない又は工事が完了しない場合		○
	要求性能未達	工事完了後、町の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○
	工事監理	工事監理の不備による損害、費用増加、遅延		○
	施設損害	引渡し前の施設等の損害		○

※ その他、上記以外の問題が生じたときは、協議事項とします。

第3 管理運営業務の要求水準

1 管理運営の基本方針

(1)施設の設置目的、機能

- ・高浜町道の駅の設置及び管理に関する条例の設置目的に基づき管理運営を実施してください。
- ・本施設の改修基本計画コンセプトである「温浴を中心とした街の新たな地域の居場所」「Well-Being TAKAHAMA Hub」を踏まえ、利用者の満足度の向上のほか、安全性や継続性、効率性に配慮した運営や事業を実施してください。

(2)維持管理

- ・本施設の機能を常に発揮できる最適な状態を保ち、利用者が安全かつ快適に利用できるように品質を維持するとともに、経済的損失を最小限にとどめるよう点検・修繕及び清掃を適切に行ってください。
- ・衛生管理に努めるとともに各種法令を遵守し、適切な管理を心がけてください。

(3)運営

- ・公共施設であることを踏まえ、利用者への公平なサービスの提供に努める一方、民間事業者ならではの自由な提案により、地域振興に資する施設として、町全体の魅力向上に努めてください。
- ・利用者の満足度が向上するよう適正な管理を行うとともに、効率的かつ効果的な運営を行い、利用者数の増加と経費の縮減に努めてください。
- ・利用者の安全に配慮し、事故防止に努めてください。
- ・障がいの有無や特性に関わらず、誰もが利用しやすいように配慮してください。

(4)利用促進

- ・平日の利用者数の増加や、リピーターの確保につながる取り組みを実施してください。
- ・本施設の利用促進につながるような活動を継続して実施するとともに、広報活動を通して利用者への情報の提供に努めてください。

(5)利用者等の要望・苦情への対応

- ・地域住民や利用者の要望・苦情等については、迅速かつ適切に処理するとともに、必要に応じて管理運営に反映させてください

(6)個人情報の取扱い

- ・指定管理者業務に従事している者及び従事していた者は、業務を実施するにあたり知り得た個人情報の内容について、その漏えい又は滅失の防止等のため、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び高浜町個人情報保護法施行条例（令和5年条例第1号）の規定を遵守し、必要かつ適切な措置を講じなければなりません。

(7)モニタリング

- ・指定管理者は、業務の改善を目的として、利用者アンケートの結果や利用実績の分析により、施設管理実績の評価を行い、町に報告書を提出してください。評価の時期等については、町と協議して設定するものとします。
- ・町は、指定管理者から提出される報告書等により、適切に管理運営業務がなされている

るか、また設定した目標が達成できているか確認を行い、その結果に応じ、指定管理者に必要な指示を行うものとします。

2 基本事項

(1)開館時間及び休館日等

・高浜町道の駅の設置及び管理に関する条例に定めるとおり、本施設の開館時間及び休館日その他運営等について必要な事項は、事業者からの提案に基づき、事前に町と協議して定めることとします。

(2)利用料金(温浴施設入浴料等)

・条例に定める料金を上限として、町の承認を得て指定管理者が定めることとします。
・料金の支払い方法については、現金だけの対応ではなく、電子決済も導入してください。
・温浴施設入浴料金案を示してください。その際、町内利用者の優遇を図るとともに、障がい者の利用についても配慮した内容としてください。

(3) 業務期間

・指定管理期間は、令和8年4月1日から令和18年3月31日までを予定します。

3 運営体制

(1)基本的な考え方

・本施設の設置目的やコンセプトに沿った運営のため、提案に基づき最適な運営体制、人員配置としてください。なお、繁忙期には、状況に応じてスタッフを増員するなど、安全で適切な運営に努めてください。
・管理運営にあたるスタッフに関し、日常業務に必要とされるスキル向上はもとより、緊急時の対応、情報資産の守秘や倫理観の向上を図る取り組みを行ってください。それらを通して、本施設のコンセプトを十分に理解した、魅力ある人材の育成を行ってください。

(2)想定される人員体制

・統括責任者1名、副統括責任者1名、スタッフ4名以上を配置し、業務内容に応じて、必要な知識・技能・資格・資質等を有する者としてください。

4 運営業務

本施設の運営に関する要求水準は、次のとおりです。

業務区分	内容
施設の運営に関する業務	<p>① 事業者が提案した全体の事業計画書に従い、サービスの提供を行うこと。事業計画書と異なる事業やサービスを実施する場合には、町と事前に協議し、承認を得るものとする。</p> <p>② 運営業務責任者を1人配置し、町との連絡調整を適切に行うこと。ただし、人身事故などの重大な事案については、速やかに町へ報告すること。</p> <p>③ 施設の施錠の開閉、照明・空調等の設備の適切な使用及び維持管理を行うこと。</p> <p>④ 施設内の巡回、利用指導、監視等を行い、利用者の安全確保に努めること。また、施設の安全管理上、警備システムを導入することを推奨する。</p> <p>⑤ 要望、苦情、トラブル、事故など緊急時等への対応及び各種問合せへの対応を事業者の責任において適切に行い、その内容について各業務担当者間で共有すること。</p>
施設の利用許可等に関する業務	<p>① 公共施設であることに配慮し、施設利用に係る使用申請の受付、許可、取消し及び利用調整を公平かつ適切に行うこと（事業者には、指定管理者制度により、許可及び取消しの権限を付与しており、指定管理者の責任において行う行政処分として実施する）。</p>
料金の徴収等に関する業務	<p>① 使用料（高浜町道の駅の設置及び管理に関する条例12条に定める、指定管理者として収受する使用料であり、事業者で適正な額を設定し、町へ届出を行う。）の設定及び徴収を行うこと。使用料は、事業者の収入とする。</p> <p>② 施設の有効利用、利便性の向上を図るため、事前に町との協議を経て、使用料の減免基準を設けることができる。</p>
施設の利用促進に関する業務	<p>① 飲食業者等の他の業者と連携しつつ、利用者サービスの向上とつながる提案を行い、実施すること。</p> <p>② ホームページ、各種メディア、パンフレット、チラシ、SNS等を活用した効果的な広報、PRを行うこと。</p> <p>③ 既存の看板等の表示物については、事業者の管理とし、自らの責任と費用により維持管理・更新等を行うとともに、新規の看板等についても事業者負担とする。</p>
その他	<p>上記に定める項目以外の業務においても、対象施設の運営に必要な事項は適宜実施し、必要に応じて町への協力及び提案、報告を行うこと。</p>

5 施設の維持管理に関する業務

本施設（設備を含む）の維持管理に関する要求水準は、次のとおりです。

業務区分	内容
点検、情報管理	<p>① 次の各種設備について、関係法令等に従って点検を行うこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自家用電気工作物（受配電設備、電気使用場所の設備、非常用発電装置、太陽光発電に伴う発電所を含む） ・ 空調設備機器及び空調自動制御機器 ・ 消防設備 ・ 昇降機及び自動扉 ・ 太陽光発電機器 ・ 給水設備 ・ 電気自動車充電設備 ・ ボイラー設備機器（実施事業においてボイラーを利用する場合に限る。） <p>② 建築基準法第 12 条に規定する点検（12 条点検）のほか、予防保全的な維持管理を行うための劣化診断等の調査・点検を行うこと。</p> <p>③ ①、②の点検結果や実施時期等の情報を適切に保管・活用すること。</p>
修繕、更新	上記の点検等に基づき、不具合が発見された場合には、利用者が安全に利用できるよう速やかに修繕、更新を行うこと。
清掃	<p>① 関係法令に準拠した維持管理を行い、衛生消耗品等の補充など、利用者が常に衛生的かつ安全に利用できる状態を保つこと。</p> <p>② ごみ類の削減に努めてください。また、利用者に対し、発生したごみ類等は、持ち帰り処理するように啓発すること。</p>
樹木等の管理	除草や伐採等を適切な頻度で実施し、芝生や植木を整然とした状態に保つこと。
駐車場の管理	道の駅に付帯する施設の駐車場として、公平かつ安全な利用がなされるよう適切に維持管理を行うこと。なお、場内でのトラブルや事故については、事前に利用者との責任関係のルールなど、管理者の責任において適切に対応すること。
その他	上記に定める項目以外の業務においても、対象施設の維持管理に必要な事項は適宜実施し、必要に応じて町への協力及び提案、報告を行うこと。

6 その他の業務

上記以外の業務に関する要求水準は、次のとおりです。

業務区分	内容
年度業務計画書・業務報告書の作成及び提	<p>① 毎年度開始前に運営業務、維持管理業務の実施計画等を記載した年度業務計画書及び予算書を提出し、町の承認を得ること。</p> <p>② 毎年度終了後 30 日以内に業務の実施状況、利用状況、経理状況</p>

出、モニタリングの実施	等を記載した業務報告書及び決算書及び別途定めるモニタリング様式を、セルフモニタリングを事業者自身で実施した上で、町へ提出すること。 ③ 管理運営の状況について、町が必要と認める書類を作成・提出すること。
緊急時対策、防犯・防災	① 緊急事態等における町や関係機関への通報及び連絡を行うこと。 ② 不測の事態に対応するためのマニュアルの作成及び訓練を実施すること。

7 地元雇用・地域貢献

- ・指定管理者は、本町での積極的な地域人材の雇用を行い、地域の活性化に貢献するよう努めてください。
- ・地元の生産者や各種団体との連携や地域産品の活用を積極的に本施設の運営に取り入れてください。

8 リスク分担

- ・リスク分担に関する基本的な考え方は、以下のとおりとします。詳細については、指定管理者の指定後に協議を行うものとします。

リスク分担表(管理運営業務)

	リスクの種類	内容	負担者	
			高浜町	事業者
共通	法令等の変更	指定管理業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
	募集要項	募集要項等の公表文書の誤りや町の理由による変更に関するもの	○	
	第三者賠償	事業者の業務に起因する事故等により第三者に損害を与えた場合		○
	資金調達	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		○
	物価変動	物価の変動に伴う経費の増加		○
	金利変動	金利の変動に伴う経費の増加		○
	不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落雷、火災、暴動、疫病その他の町又は事業者のいずれかの責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象)に伴う施設等の損害	協議事項	
	事業中止・延期	町の責めに帰すべき事由による中止・延期	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による中止・延期		○
	税制変更	消費税及び地方消費税に関する変更	○	
本事業に直接影響を及ぼす税制の新設及び変更		○		
上記以外の税制の変更			○	
管理運営段階	需要変動	当初需要見込みの誤り、競合施設の増加、利用者の減少		○
	管理経費の上昇	町の指示による管理経費の上昇	○	
		上記以外の事由(法令変更、不可抗力を除く)による管理経費の上昇		○
	債務不履行	町側の事由による基本協定等の内容の不履行	○	
事業者側の事由による業務又は協定内容の不			○	

		履行		
	施設の損傷	町の責めに帰すべき事由による施設・設備等の損傷	○	
		上記以外の事由(不可抗力を除く)による施設・設備等の損傷		○
	保安	事業者の不備による事故、盗難、火災、情報漏えい等による損害に関するもの		○
	施設の機能損失・低下	全て		○
	備品管理	全て		○
終了段階	移管手続	本事業の終了手続に係る諸費用に関するもの		○
	性能確保	本事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○

※ その他、上記以外の問題が生じたときは、協議事項とします。

第4 その他一般事項(管理運営業務)

指定管理者として行う管理運営業務に関する一般事項について、以下に示す対応を行ってください。

1 報告書の作成

(1) 事業報告書

会計年度終了後 30 日以内に、当該年度における事業報告書を町に提出してください。会計年度は 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までとします。報告項目については町と協議して決定することとしますが、以下に町が想定する項目を例示します。

- ① 収支決算書
- ② 事業実績報告書：年間の本施設の利用者数及びイベント等の実績
- ③ 利用者ニーズの集約及び分析結果
- ④ 本施設の維持管理において実態を把握することができる報告書
- ⑤ 備品の状況
- ⑥ 事故、苦情及び要望の件数、内容とその対応
- ⑦ 指定管理者の自己評価
- ⑧ その他町が指示する事項

(2) その他の報告

次のような事項に該当したときは、指定管理者は速やかに町に報告してください。

- ① 本施設において事故又は災害等の緊急事態が発生したとき
- ② 本施設の管理運営業務に関して指定管理者が訴訟を提起されたとき
- ③ 金融機関との取引が停止となったとき
- ④ 本施設の管理運営業務に関して有する債権に対して差押え又は仮差押えがなされたとき
- ⑤ 破産、会社更生、民事再生及び特別清算のいずれかの申立てを行うとき、または申立てする恐れがあるとき、または破産の申立てをされる恐れがあるとき
- ⑥ 定款等登録事項に変更があったとき

2 調査、監督、監査

・町が行う管理状況の把握のための調査、それに基づく是正措置についての指示等につ

いては、正当な理由なく、調査又は報告、資料の提出及びその是正措置についての指示等を拒否することはできません。

3 物品の帰属等

- ・施工業務の範囲内で本施設に設置された備品・消耗品等については、町の所有とします。
- ・指定管理者が指定管理料で購入した備品等については、町に帰属するものとします。
- ・指定管理者が自ら購入した備品等については、指定管理者の所有とします。

4 修繕

- ・設備、備品等の修繕については原則として指定管理者の負担とし、指定管理料の精算は行いません。
- ・1件あたりの予定価格が30万円（税込）を超える場合は、実施時期等について町と指定管理者が協議の上、指定管理料とは別に町負担で実施することとします。ただし、指定管理者の管理上の瑕疵によるものである場合は、予定価格にかかわらず指定管理者の責任と費用負担で実施することとします。

5 利用者の安全確保・緊急時の対応

- ・事故の防止や防犯については、保安警備に努めるなど利用者が安心して利用できる環境を確保してください。災害等を含め緊急時の対応については、日頃から必要な訓練を行うとともに、利用者を適切に避難誘導できる体制を整えてください。

6 損害賠償

- ・管理業務の実施中に、指定管理者が故意又は過失により、町又は第三者に対して損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

7 協定の締結

- ・高浜町議会の議決による指定管理者としての指定後、町と指定管理者は、管理の基準、業務の範囲、リスク分担等に関する内容を協議した上で協定を締結します。協定書は、全指定管理期間を通して効力を有する「基本協定」及び年度ごとに締結する「年度協定」をそれぞれ締結することとします。

①基本協定の内容

- ア 施設及び業務等に関する事項
- イ 指定管理料及び利用料金に関する事項
- ウ 事業報告・業務報告に関する事項
- エ 物品等に関する事項
- オ 業務の一部の再委託に関する事項
- カ 個人情報の保護に関する事項
- キ 指定管理者業務に係る情報公開に関する事項
- ク 履行保証保険等への加入に関する事項
- ケ 災害発生時の対応に関する事項
- コ 法令等の遵守に関する事項
- サ 事業評価の実施に関する事項
- シ 指定期間満了時における事項
- ス 損害賠償等に関する事項
- セ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項

ソ その他

②年度別協定の内容

ア 当該年度の業務内容に関すること

イ 当該年度に町が支払うべき管理費用に関する事項

ウ その他

8 原状回復

・指定管理期間の満了又は指定の取消しによる管理運営期間終了時において、指定管理者が施設の原形を変更している場合は、施設の価値を高めるものとして町が残置を認めたときを除き、指定管理者の費用負担によりこれを指定管理開始時点の状態に回復するものとします。

9 引継ぎ業務

・指定管理者は、指定管理期間終了後、他の指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、次期管理者が適切に本施設の管理運営業務を実施できるように、引継ぎを行うこととします。

10. その他留意事項

指定管理者として行う管理運営業務に関する留意事項について、以下に示す対応を行ってください。

1 公の施設であることを念頭において、公平な運営を行い、特定の団体や個人に有利・不利になるような運営をしないこと。

2 本事業に関連して取得した個人情報については、個人情報の保護に関する法律に基づき適切に管理すること。

3 本事業に関して知り得た秘密の外部への漏洩や、他の目的への使用をしてはならない。また、事業期間終了後の場合も同様の取扱いとする。

4 事業者が所掌する業務について、高浜町情報公開条例を参考として、情報の透明性を高めるように努めるものとする。

5 本要求水準書に定める事項について疑義を生じた場合、又は本要求水準書等に定めのない事項については、町と事業者で協議の上、これを定める。