

新しい村 第二期指定管理者
業務要求水準及び提案依頼書

宮 代 町

新しい村第二期指定管理者業務要求水準及び提案依頼書

新しい村の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲、履行方法等については、この業務要求水準及び提案依頼書（以下「仕様書」といいます。）のとおりとします。

I. 基本事項

1. 施設の目的

宮代町が推進する「農」のあるまちづくりの理念を具現化するため、地産地消・食育・農家支援の3本の柱の事業を展開することを目的に設置された施設です。

※新しい村条例第1条の抜粋

「農」のあるまちづくりの理念に基づき農産物及び商工産品の地域内自給及び交流を目指した地域内産業の活性化を図るとともに、農村景観を生かした憩いの場を提供することにより、「農」に対する町民の理解を深め、もって、宮代らしい自立したまちづくりを促進することを目的として、宮代町新しい村を設置する。

2. 施設の概要

- (1) 名称 新しい村
- (2) 所在地 埼玉県南埼玉郡宮代町字山崎777-1
- (3) 敷地面積 約13ha（個人所有地、耕作地含む）
- (4) 施設と機能

施設	主な機能
森の市場結・森のカフェ	農産物直売所、喫茶軽食
森の工房	パン・ジャム、惣菜加工所
農の家	生涯・体験学習、有料施設
結の里	市民農園、有料施設
芝生広場	有料施設
ハーブ園、果樹園、ほっつけ水田	交流・体験事業
育苗施設	稲苗等の生産
農業用機械施設	農業用機械の倉庫

3. 指定管理者が行う業務の概要

※詳細は「II. 指定管理者が行う事業内容・要求水準・提案依頼事項」を参照

- (1) 宮代町新しい村条例第3条

- ①「農」のあるまちづくりの理念の普及及び情報の提供に関すること。
- ②農産物等の展示、加工、販売及び研究に関すること。
- ③児童生徒その他町民の「農」に関する体験学習に関すること。
- ④「農」に関する研修会及び講習会に関すること。
- ⑤遊休農地の解消等農地の保全に関すること。
- ⑥前各号に掲げるもののほか、新しい村の設置目的を達成するために必要な業務に関すること。

(2) 宮代町新しい村条例第5条

- ①新しい村の施設の維持管理に関する業務
- ②利用の承認及び利用の取り消しに関する業務
- ③利用料金の納入及び利用料金の減免、利用料金の返還に関する業務

4. 今後の「農」のあるまちづくりの展開と第二期指定管理のポイント

(1) 今後の「農」のあるまちづくりの展開

今後の超高齢化・人口減少社会を控え、持続可能な地域社会の形成、交流人口さらには定住人口の確保を目指していくうえで、「農」のあるまちづくりの考え方はますます重要なものになると思われれます。

こうした認識のもとに、現在策定作業を進めている第4次総合計画の策定方針では「農のあるまちづくりの全面展開」が謳われており、今後これを具体化する施策が整理される予定です。

今後の新しい村の運営にあたっては、これまでの取り組みの成果を基盤に、この全面展開の拠点として、町をはじめとした様々な主体と連携を図りながら、「農」のあるまちづくりを牽引していく役割を担うことが求められます。

(2) 第二期指定管理のポイント（第一期指定管理との変更点）

①指定管理対象施設（事業）の変更

第一期指定管理では、新しい村のすべての施設（事業）を一括して指定管理の対象としていましたが、第二期では、「新しい村の機能の強化」「(有)新しい村の独自事業の活性化、自立促進」「指定管理業務の適正化、わかりやすさの確保」等を図るため、次のとおり指定管理対象施設（事業）を区分します。

i. 指定管理対象事業（施設）

…指定管理者制度により実施する施設の維持管理業務、施設目的を達成するためのソフト事業。

- ア. 郷土の味加工事業…森の工房
- イ. 森の市場結運営事業…森の市場結、森のカフェ
- ウ. 農業サービス事業（稲苗の育苗）…育苗施設、農業用機械施設
- エ. 農園交流事業…農の家、結の里、芝生広場、果樹園、ほっつけ水田
- オ. 施設、設備及び物品の維持管理

ii. (有) 新しい村としての事業（施設）

…(有) 新しい村が第三セクターとしてのミッションのもとに会社独自又は町との連携によって実施する事業。指定管理者制度の枠組みから分割し、別途に町事業との連携及び必要な支援を行う。

- ア. 農業サービス事業（農地受託管理、農作業受託、花・野菜生産等）
- イ. (有) 新しい村の施設（ライスセンター、ガラスハウス等）の管理及び事業運営

②指定管理者候補者の選定方法の変更

第一期の指定管理者候補者の選定にあたっては、公募により候補者の募集を行いましたが、第二期については、次の理由から、(有) 新しい村を特命の候補者として選定手続（審査）を進めます。

- ・(有) 新しい村は、町・町民のパートナーとして新しい村の管理運営はもとより農のあるまちづくりを推進するために設立したまちづくり会社である。
- ・また、平成13年度の新しい村のオープンから今日に至るまで、いくつかの課題はあるものの、新しい村の主要な役割である地産地消、農園交流、農業サービスの各分野において当初計画以上の成果を残してきている。
- ・今後「農のあるまちづくりの全面展開」に取り組んでいくためには、町と(有) 新しい村がそれぞれの特性、役割を踏まえながら、二人三脚の体制で取り組みを進めていく必要がある。

③指定管理料の積算の考え方の見直し

(有) 新しい村のまちづくり会社としての自立促進、及び町として負担すべき指定管理料の適正化を図るため、指定管理料積算の考

え方を見直します。

第二期指定管理では、収益施設については指定管理者の独立採算（事業収益）により施設の管理運営及び事業運営を行うこととし、町は非（準）収益の維持管理経費及び事業運営経費の一部のほか、施設修繕に要する経費を指定管理料として支払うこととします。

5. 指定管理業務に係る基本的事項

（1）指定期間

平成23年4月1日から平成28年3月31日までの5年間

（2）施設の休日及び利用時間

施設の休日及び利用時間については、宮代町新しい村条例で定めた範囲内で、町長の承認を得て決定してください。

（3）利用料金

利用料金については、宮代町新しい村条例で定める額の範囲内で、町長の承認を得て設定してください。また、利用料金の減額免除については、条例に基づき適正に処理してください。

（4）施設利用料金、事業収入の取扱い及び指定管理料

施設の利用料金及び事業収入は、指定管理者の収入とします。

指定管理料については、次の考えに基づき、2660万円（税込み）を上限に支払います。

①収益施設

森の市場結、森の工房、育苗施設については、その収益をもって事業の運営及び施設の維持管理経費に充てる（指定管理料は支払わない）。

②非収益施設

園内植栽、ほっつけ、水路等の草刈等の維持管理経費については、指定管理料として町が負担する。

③準収益施設

芝生広場、農の家、結の里（市民農園）、果樹園、ハーブ園等については、施設の維持管理経費及び事業運営に要する経費の一部を指定管理料として町が負担することとし、不足分については、事業収益（市民農園利用料、講座参加費等）等をもって指定管理

者の負担により実施する。

④施設の修繕経費

100万円以上の大規模の修繕については、町が直接執行することとし、100万円未満の修繕については、指定管理料の一部として300万円を計上（概算払）し、年度末に残額を精算する。なお、年度途中で不足が生じた場合は、対応を協議する。

（５）第三者への委託

清掃、機械設備の保守等の施設の維持管理業務をはじめとする個々の具体的業務を指定管理者から第三者へ委託することは差し支えありませんが、管理にかかる業務を一括して第三者へ委託することはできません。

（６）施設の管理運営に関する基本的考え方

施設の管理運営にあたっては、次に掲げる項目に沿って管理を行ってください。

- ア. 施設の設置目的に基づいた管理運営を行なってください。
- イ. 利用者の平等な利用を確保し、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないでください。
- ウ. 各施設・事業間の連携を適切に図り、新しい村の効用を最大限に発揮させ、かつ効率的な管理運営、収益性を持った事業展開を行い、安定的かつ自立的な施設運営（経営）を行ってください。
- エ. 業務に関して取得した利用者個人に関する情報は、適切に取り扱ってください。
- オ. 町の関係各課をはじめ、関係機関、企業やNPOとの協働・連携を積極的に図り、施設の魅力・サービスの向上を図ってください。
- カ. 地域住民や利用者の意見・要望等を把握する機会を設け管理運営に反映させるとともに、多くの市民が様々な形で事業や管理運営に関わる機会を設け、新しい村、「農」のあるまちづくりの応援団を増やしてください。

II. 指定管理者が行う事業内容・要求水準・提案依頼事項

※申請に係る提出書類（事業計画書及び収支計画書）については、以下の記載事項を十分に踏まえた事業計画として、各事業及び業務の実施方針及び内容を記載してください。

特に、1 郷土の味加工事業～4 農園交流事業の各事業については、具体的な事業内容及びその目標水準（可能な範囲で数値により、現状との比較がわかるように。）の提案をお願いします。

1. 郷土の味加工事業

※平成22年度中に、町において施設整備時の利用計画（経営構造対策事業）の見直し手続を実施し、味噌工房を惣菜工房に用途変更するとともに、起業家による事業実施形態を（有）新しい村による直接実施に変更します。

（1）事業の目的

- ・地元の農産物等を使用した、より付加価値をつけた宮代にしかない特産品を開発し、地域産業・経済の活性化につなげていく。
- ・地元農家等の参加（雇用・協力）を得ることで、伝統的な郷土の味を伝承していく。
- ・地元の素材を使用することで、素材を提供する地域農業を活性化させ、農地の有効活用を図り遊休農地の解消に結び付けていく。

（2）事業内容・要求水準、提案依頼事項

【事業内容・要求水準】

- ・地元の農産物等を使用したパン、ジャム、惣菜の加工。
 - パンについては、地場産又は埼玉県産、これにより難しい場合は国産の小麦を使用すること。
 - ジャムについては、「メイドインみやしろ推奨品」としての品質確保、新商品の開発を行うこと。
 - 別途提示する「経営構造対策事業計画書」を踏まえて実施するとともに、その計画目標の達成に努めること。

【提案依頼事項】

- ・森の市場結のオープン時に焼きたてパンを販売できる体制の構築。
- ・森の市場結、森のカフェと連携した製造販売計画。
 - 直売所の残り野菜を活用した惣菜の製造企画。
 - 直売所の調理場の活用（稼働率向上）。

2. 森の市場結運営事業

(1) 事業の目的

農のあるまちづくり、宮代マーケット計画に基づき以下の目的により実施するもの。

- ・農のある環境を販売活動を通して維持、再生していく。
- ・農の素材と商の匠を生かした商品開発と販売支援を行う。
- ・積極的農業人への支援と販売活動拠点としての役割を果たす。
- ・地域住民に地元産の安心安全な農産物等を提供する。

(2) 事業内容・要求水準、提案依頼事項

①森の市場結、森のカフェの経営

【事業内容・要求水準】

(森の市場結)

- ・地元産農産物及び加工品等の販売、販売促進イベントの開催。
→いわゆる仕入れ商品については、地元産と競合しない農産物及び加工品に限定すること。
- ・地元産農産物を使用したプライベートブランド商品の開発。

(森のカフェ)

- ・地元産農産物及び加工品による喫茶・軽食の販売。
- ・地元産農産物等を活用した魅力的な商品の開発販売。

(外販事業)

- ・地元産農産物の学校給食、町内企業等への供給（販売）。

【提案依頼事項】

- ・消費者の声を把握し、事業運営に反映させる仕組み
- ・農薬管理システムの導入
- ・近隣直売所とのネットワーク
→事業連携、商品相互補完等
- ・午後品薄状態の改善
→生産者の増加、株式会社耕助との連携体制
- ・新規顧客開拓
→移動販売等の企画

②生産者組合の育成、支援

【事業内容・要求水準】

- ・生産者組合研修の実施
- ・生産者が主体となったイベント等の開催

- ・生産者の満足度確保

【提案依頼事項】

- ・生産者の増加策
- ・生産者組合（員）の生産意欲、市場を支える組合としての主体性を高めるための方策
- ・生産者と消費者の交流イベント等

3. 農業サービス事業（稲苗等の育苗事業）

※前述のとおり、第二期指定管理から指定管理者制度により実施する農業サービス事業は、稲苗等の育苗事業のみとしています。

（1）事業の目的

- ・「農」のある環境を守り、維持再生していくための農家に対する支援事業を行う。

（2）事業内容・要求水準、提案依頼事項

【事業内容・要求水準】

- ・育苗施設による稲苗及び野菜苗の生産及び販売
→（有）新しい村の事業として実施する農業サービス事業（農地受託管理、野菜の生産等）との連携を図ること

【提案依頼事項】

- ・育苗ハウスの有効活用
→育苗時以外の活用（収入増加）方策

4. 農園交流事業

（1）事業の目的

- ・都市近郊地としての立地を活かしたグリーンツーリズム（観光）事業を展開することにより、交流人口を確保し地域の活性化を図ること。
- ・「農」の視点を活かした様々な交流・体験事業を展開することにより、「農」のあるまちづくりの理念を広く浸透させ、「農」のある暮らし・風景を未来の子孫に引き継いでいくこと。
- ・人が人らしく生きていくための逞しさ、命の大切さ、生きる喜び、支えあう心、命の糧を生み出す大地の恵みの力とありがたさなど人間の根源に係ることを学び、体験していく場を作り出すこと。

（2）事業内容・要求水準、提案依頼事項

【事業内容・要求水準】

- ・有料施設（市民農園、芝生広場、農の家）の維持管理及び利用料金

の収受

- ・ほっつけ水田、ハーブ園、果樹園（ブルーベリー、ブドウ等）の維持管理
- ・「農」をテーマとした交流・体験事業の企画実施
 - 各施設を活用したグリーンツーリズム（観光）事業
 - 児童生徒等を対象とした体験事業
 - 新しい村を拠点とした市民（利用者）のコミュニティを広げ、「農」のあるまちづくり、新しい村の応援団を増やしていくこと

【提案依頼事項】

- ・ハーブ園、果樹園、イチゴハウス等の観光資源としての活用（講座・イベント、商品開発→収支を含めた事業計画）
- ・町民参加型事業の企画
- ・芝生広場の利用促進方策

5. 施設、設備及び物品の維持管理

指定管理者と町の役割分担は原則として次のとおりとし、これを踏まえ（1）から（10）の業務を行ってください。

項 目	指 定 管 理 者	宮代町
① 施設（建物、構築物、機械設備等）の保守点検	○	
② 施設の維持管理（植栽管理、清掃等含む）	○	
③ 安全衛生管理	○	
④ 業務に関連して取得した利用者等の個人情報漏えい等による対応全般	○	
⑤ 事故、火災、その他災害による施設損傷の回復	△注1	○
⑥ 施設利用者の被災に対する責任	△注1、注2	○注3
⑦施設の火災共済保険の加入		○
⑧ 包括的な管理責任		○

注1）自己の責めに帰すべき事由による場合

注2）PL法関連責任に関すること

注3）施設賠償責任に関すること

※その他の指定管理者の役割

指定管理者は、常に善良なる管理者の注意をもって、新しい村を良好な状態に管理する義務を負います。

なお、施設利用者の被災に対し、現場で対応する責任を有し、施設又は施

設利用者に災害があった場合は、迅速かつ適切に対応し、速やかに町に報告しなければなりません。

(1) 施設内の清掃業務

- ①日常清掃 日常的に必要な清掃
- ②定期清掃 ガラス清掃、床清掃、空調機器フィルター清掃等定期的に必要な清掃業務

(2) 施設及び設備の安全・保守点検

利用者の安全確保及び事故等の未然防止を最優先に施設、設備の安全点検を適切に実施し、異常等があった際は修繕等迅速かつ適切な対応をしてください。

施設、設備及び物品を大切に利用するとともに、法定点検及び保守点検を適切に実施してください。

(3) 施設の修繕

町と指定管理者の修繕に係るリスクについては、次のとおりとし、疑義及び想定外事由が生じたときは、双方の協議とします。

リスク項目 (内容)		指定管理者	町
施設の機能維持、安全保持のための修繕 (経年劣化等によるもの) ex.部品交換、建具修繕、設備修繕、壁塗装、漏水修理、備品修繕、床補修 等	100 万円未満	○	
	100 万円以上		○
施設の機能、利用者の利便性を向上のための改修工事 ex.バリアフリー、レイアウト変更、省電力化 等	法律等の制定・改正や社会的政策的背景等により、改修が義務または必要とされる工事。耐震補強工事・バリアフリー工事等。		○
第三者行為から生じた相手が特定できない (100 万円以上の修繕)	サービス向上や集客力アップ、設備の省エネルギー化等のために行う改修工事。	○	
管理上の瑕疵による施設・機器等の損傷		○	
施設の構造上の瑕疵による施設の損傷			○

指定管理者が行う軽微な修繕に要する経費として、各年度の指定管理料に300万円を見積ることとし、原則100万円以内の修繕については、この範囲内で指定管理者が実施することを基本とします。

指定管理料に見積もった修繕経費300万円については、年度末に残額を精算することとし、年度途中で不足が生じた場合は、対応を協議します。

なお、指定管理者が軽微な修繕を行った場合、及び指定管理者の負担による施設の修繕を計画した場合には、その内容について速やかに町に報告するとともに、大規模な修繕等が必要なものについては把握した段階で速やかに町に報告し協議してください。

(4) 施設の警備に関する業務

(5) 施設の防火、災害、等に関する業務

各施設に管理責任者及び防火責任者を配置し、防火・災害に関する防災計画を作成し、定期的に避難訓練等を実施してください。

(6) 食品の衛生管理に関する業務

必要な施設に食品衛生責任者を配置するとともに、関係法令及び保健所の指導等に従い適切な管理を行ってください。

(7) 管理に関する経理業務

(8) 物品の管理

ア. 町の所有に帰属する物品については、宮代町財産規則に基づき管理願います。

イ. 指定管理者が委託料により購入した物品については、町の所有に属するものとします。

ウ. 備え付けの備品、物品等は別に提示します。なお、備え付け以外に必要な物品等については、別途協議します。

(9) 駐車場の管理

(10) その他必要な維持管理業務（村内全域）

除草等の回数については、別紙のとおりです。

6. その他全般的事項

(1) 環境への対応について

管理業務の遂行にあたっては、町のエコオフィスの取組みを踏まえ、

次のような環境への配慮に留意してください。

- ア. 省エネルギー、省資源、廃棄物の減量及びリサイクルを推進し、温室効果ガスを削減すること。
- イ. 環境にやさしい物品購入の推進をすること。

(2) 情報の管理について

施設の管理運営の透明性を確保するため、適正な情報の管理を行なってください。

(3) 個人情報保護について

個人情報保護の重要性を全職員に周知・徹底し、これが漏洩することの無いよう必要な対策を講じてください。

(4) 職員の健康管理、資質向上について

- ア. 職員の雇用配置及び勤務形態は、施設の管理運営に支障がないように定めること。
- イ. 職員に対して必要な健康診断を行い、利用者及び職員の健康を害さないように努めること。
- ウ. 職員に対し、管理運営に必要な研修等を実施し資質の向上に努めること。

(5) 利用者のトラブルの未然防止と対処方法

利用者からの苦情・トラブルの未然防止策、苦情・トラブルに対する具体的な解決方法や体制の整備。

(6) 地域住民・利用者の意見等の把握

地域住民や利用者の意見・要望等を把握する機会を設け管理運営に反映させる取り組み。

(7) その他

- ア. ボランティア、NPO法人、その他各種企業・団体との協働事業を積極的に企画実施すること。
- イ. 東武動物公園、日本工業大学との協働事業を積極的に企画実施すること。
- ウ. 障がい者の事業参画（雇用）及び身体障がい者施設との協働事業を積極的に企画実施すること。

Ⅲ. その他指定管理業務の履行にあたっての基本的事項

1. モニタリング

(1) モニタリングとは

モニタリングとは、仕様書や協定書等で定められた業務水準、目標を確保し、指定管理者制度の導入効果をより高いものとしていくために、町と指定管理者が取り組む一連の取り組みのことです。

(2) モニタリングの流れ

①期首モニタリング（年度事業計画書の提出）

- ・各年度における指定管理者による施設の管理運営業務を具体的に示すものであり、これを踏まえ、各年度の年度協定書の締結・指定管理料の額を算出します。
- ・当該仕様書、指定管理者が作成する5ヵ年の事業提案書、及び各年度における特殊状況等を踏まえ町が提示する仕様書に基づいて指定管理者が作成します。

②期中モニタリング（月報の提出）

- ・指定管理者は、月報を作成し、年度事業計画書に基づく各月の業務実施状況等を町に報告します。
- ・町は、月報による報告のほか、必要に応じて指定管理者に対して業務実施状況等について報告を求め、実地に調査し、改善を要する場合には、改善勧告を行うとともに改善策の提出及び実施を求めます。

③期末モニタリング（年度事業報告書の提出）

- ・指定管理者は、各年度終了後1ヶ月以内に年度事業報告書を作成し町に提出します。
- ・町は、年度事業報告書及び期中モニタリングの結果等に基づき、年度全体での業務履行状況を評価し、改善を要する場合は改善勧告及び改善策の提出及び実施を求めます。
- ・町は、期末モニタリングの結果を一般に公表します。

2. 指定管理料の支払い方法について

指定管理料は、会計年度毎に必要と認める額を年度協定書に定め、協定締結後速やかに概算払するものとします。

指定管理者は、年度終了後速やかに、施設修繕に要した経費を町に報告し、町はこれを確認し指定管理料の精算を行うものとします。

3. 法令等の遵守

新しい村を管理運営するにあたり、本仕様書のほか、次に掲げる法令を遵守願います。

- ①地方自治法及び施行令、施行規則
- ②宮代町公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例及び施行規則
- ③宮代町新しい村条例及び施行規則
- ④宮代町個人情報保護条例及び施行規則
- ⑤宮代町情報公開条例及び施行規則
- ⑥宮代町文書処理規程
- ⑦宮代町まちづくり基本条例

4. 施設の管理運営に関する規定等の作成（変更）

指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成（変更）する場合は、町と協議を行ってください。

5. 指定管理業務の継続が困難になった場合の措置

- (1) 指定管理者は、指定管理業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合には、速やかに町に報告しなくてはなりません。
- (2) 指定管理者の責めに帰すべき事由により適正な施設管理が困難となった場合又はそのおそれがあると認められた場合には、町は指定管理者に対して改善勧告を行い、改善策の提出及び実施を求めることができます。
その結果、指定管理者が当該期間内に改善を図れなかった場合には、町は指定管理者の指定を取消することができます。
- (3) 指定管理者が、町の指示に従わない場合又は指定管理者の財務状況が著しく悪化するなど指定管理業務の継続が困難となった場合には、町は指定管理者の指定を取消することができます。
- (4) 指定管理者の指定を取消され、町に指定管理者の債務不履行による損害が生じた場合には、賠償の責めを負うこととなります。
- (5) 町又は指定管理者の責めに帰することができない事由により指定管理業務の継続が困難となった場合には、町と指定管理者は指定管理業務の可否について協議することとします。

6. 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するほか、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宮代町と協議し決定します。