

# 奥交流館・奥宿泊施設 指定管理候補者 業務仕様書

## 1. 趣旨

奥交流館・奥宿泊施設（通称）「奥やんばるの里」（以下「本施設」という。）の指定管理候補者が行う業務内容、その他の範囲等について、奥交流館・奥宿泊施設指定管理候補者募集要項（以下「募集要項」という。）及び関係法令の定めに基づくもののほか、この業務仕様書によるものとします。

## 2. 施設の概要

### （1）施設の名称

奥交流館・奥宿泊施設（通称）「奥やんばるの里」

### （2）所在地

沖縄県国頭郡国頭村字奥 1280 番地 1（奥交流館）

沖縄県国頭郡国頭村字奥 1326 番地（奥宿泊施設）

### （3）設置目的

奥区に永年受け継がれてきた共同精神（ユイマール）を基盤とし、利用者が歴史、文化、豊かな自然に直接触れ、奥区の新旧行事等で交流を深めてもらうことを目的とする。

### （4）施設の概要

①敷地面積 約 7,813.6 m<sup>2</sup>

②建物 （ア）交流館：管理事務所、資料館、レストラン、トイレ

※資料館の展示資料は保存状態に課題があり、現時点では一般公開を見合わせている。村がシロアリ駆除等の保存環境改善を実施した後、指定管理者は展示資料の長期保存に向けた支援業務に協力すること。

・構造 RC造 地上1階

・建築面積 941.08 m<sup>2</sup>

・延床面積 708.14 m<sup>2</sup>

（イ）宿泊施設：タイプ1（3棟）タイプ2（1棟）タイプ3（2棟）

※各種デッキテラス付き

・構造 CB造 地上1階

・建築面積

タイプ1 73.22 m<sup>2</sup>（3棟）

タイプ2 75.02 m<sup>2</sup>（1棟）

タイプ3 79.19 m<sup>2</sup>（2棟）

・延床面積 405.42 m<sup>2</sup> ※各施設の合計面積

・防蛇フェンス設置 260m

③屋外 駐車場 （交流館：普通車 61 台 宿泊施設：普通車 15 台）

### 3. 指定管理候補者の指定及び期間

#### (1) 指定管理候補者の指定

- ・指定管理候補者として指定された団体は、村と協議の上で覚書を締結し準備を行います。
- ・その後、村は指定管理候補者と指定管理業務を円滑に実施するための基本的事項を定める協定に関する協議を行い、議会の議決を経て指定管理者に指定します。
- ・議会での議決（指定管理者の指定）が得られない場合、又は議決を得るまでの間に指定管理者として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場合は、指定管理者として指定しません。これらの場合、指定管理候補者が応募に関して負担した費用及び準備のために負担した費用については、一切補償しません。

#### (2) 指定管理候補者の期間

- ・指定管理候補者決定日（令和7年11月予定）から令和7年12月末予定

#### (3) 指定管理期間

- ・令和8年4月1日～令和12年3月31日（4年間）を指定管理期間として予定しています。
- ・上記の指定期間における業務実績が一定の水準を満たしていると村が認めた場合には、議会の議決を経て、指定期間の更新を行うことを可能とします。
- ・指定期間の更新を行った場合、更新から4年間を指定管理期間として予定します。

※指定管理期間は令和8年4月開始を予定していますが、準備状況等により変更となる場合があります。その場合、変更となる時期について事前に協議しますが、村はそれに伴う補償は一切いたしません。

### 4. 管理運営方針

- ・施設の設置目的を踏まえ、適正な管理運営を行うとともに、公の施設であることを常に念頭におき、施設の利用に関し公正・公平性を確保すること。
- ・利用者の利便性を常に考慮し、サービスの向上に努めること。
- ・地元関係団体等との連携を図り、地域振興に資すること。
- ・施設や各種設備の位置・機能・特性を十分に把握し、全ての施設や設備を清潔かつ正常に保持するとともに、誰もが快適かつ安全に施設を利用できるよう適正な維持管理を行い、必要に応じて保守点検を行うこと。

### 5. 営業時間及び休館日

#### (1) 営業時間

- ・奥交流館の開館時間は、村と指定管理候補者において協議の上決定するものとします。
- ・奥宿泊施設は24時間の運営とします。

#### (2) 休館日

- ・各施設は基本的に年中無休ですが、閉館の必要があるときは、事前に村と協議の上、承認を得ることとします。併せて、その旨の周知を十分に図ることとします。

## 6. 関係法令の遵守

・指定管理者は、次に掲げる関係法令のほか、業務を遂行する上で関連する法令がある場合はあわせて遵守し、適正な管理に努めなければなりません。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (3) 最低賃金法（昭和34年法律第137号）
- (4) 個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (5) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (6) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- (7) 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- (8) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (9) 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）
- (10) 国頭村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17年条例第13号）
- (11) 国頭村指定管理者選定会議設置規程（令和元年訓令第7号）
- (12) 公募による指定管理者選定部会設置要綱（令和元年訓令第8号）
- (13) 国頭村個人情報保護条例（平成16年条例第24号）
- (14) 国頭村情報公開条例（平成13年条例第5号）
- (15) 奥交流館の設置及び管理に関する条例（平成18年3月28日条例第12号）
- (16) 奥交流館の設置及び管理に関する規則（平成18年3月31日規則第2号）
- (17) 奥宿泊施設の設置及び管理に関する条例（平成18年3月28日条例第13号）
- (18) 奥宿泊施設の設置及び管理に関する規則（平成18年3月31日規則第3号）
- (19) その他の関係法令

## 7. 業務の範囲と内容

本募集により選定後、議会の議決を経て、「指定管理者」として指定されるまでの期間は、「指定管理候補者」として、村と協力しながら、各種調整・準備を行うものとします。

また、「指定管理者」に指定後は、施設の管理運営等に関する業務を行うものとします。

### (1) 指定管理候補者が行う業務

- ・指定管理候補者が行う業務は、以下の①～⑤です。
- ・指定管理候補者の期間については、担当者等の常駐は不要とします。なお、指定管理候補者が行う業務に要する人件費や事務費等は指定管理候補者の負担とします。

- ①協議への参加（国頭村、奥区）
- ②広報・告知に関する検討
- ③管理運営、収支及び事業計画に関する検討
- ④周辺施設及び地域団体等との連携に関する検討
- ⑤その他、指定管理業務の実施に向けて必要となる検討

### (2) 指定管理者が行う業務

- ・指定管理者が行う業務の範囲は、以下の①～⑩です。
- ・各業務の詳細については、村と協議の上、決定するものとします。

- ① 広報・宣伝等に関する業務
- ② 宿泊・物販に関する業務
- ③ 施設の利用促進に関する業務
- ④ 施設等の維持管理に関する業務

- ・交流館、宿泊施設の清掃、軽微な修繕
- ・花壇等の剪定、河川公園の草刈り等

※河川公園の草刈り等については、村の管理方針に従い、必要に応じて環境整備を補助すること。

- ⑤ 記録等保存業務
- ⑥ 安全管理に関する業務
- ⑦ 人員の配置
- ⑧ 再委託

- ・指定管理者は、清掃や設備の保守点検といった個々の具体的業務を第三者に委託して実施することは差し支えないが、本業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできないものとします。

- ⑨ その他本施設の管理運営及び指定管理業務を行う上で必要な業務
- ⑩ 前各号に掲げるものの他、村長が必要と認める業務

## 8. 管理運営に要する費用

- ・本施設では、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第8項及び設置条例の規定による利用料金制度を適用する予定であるため、指定管理者は、施設を利用して製造又は販売する者や施設を占有により利用する者等が支払う施設の利用料金を自らの収入とすることができます。
- ・利用料金の額は、設置条例で定める額の範囲内において、村長の承認を得て指定管理者が定めるものとします。
- ・指定管理者は、運営する宿泊施設、物販コーナー、イベント等、レストランテナント、自動販売機手数料、自主事業等の収入を自らの収入とすることができます。
- ・施設の管理運営に関する経費（人件費、施設維持管理費、事務費、光熱水費、土地賃借料等）は、指定管理者の負担として、施設の収入等をもって充てることとします。
- ・施設及び備品の修繕に要する費用は、原則として、対象が小規模で、かつ使用価値・効用の減少を防ぎ、維持管理及び原状復旧を目的とするものについては指定管理者の負担とし、これに対し比較的規模が大きく、価値又は効用の増加を目的とするものについては村の負担とします。これらについては村と指定管理者の協議に基づいて決定し対応するものとします。

## 9. 指定管理料

### （1）指定管理料

- ・前項でうたわれている通り、宿泊施設等の収入を指定管理者自らの収入とすることができます。そのため、村から指定管理者へ指定管理料の支払いは行いません。

## (2) 管理口座

- ・指定管理者は、管理運営に係る経費事務を行うにあたり、団体自体の会計とは別の会計を設けて下さい。また、収入及び支出は、本施設専用の口座で管理して下さい。なお、指定管理者は、会計に関する帳簿及び書類等を、指定期間終了から10年間保存するものとします。

## (3) 指定管理業務会計の収入として見込まれるもの

- ①宿泊料金、物販、イベント等売上、レストランテナント収入、自動販売機手数料、自主事業の売上
- ②指定管理者の自主事業実施に伴う収入
- ③指定管理者独自の申請による補助金等

## 10. 備品の管理等

- ・備品とは、比較的長期間にわたって、その性質及び形態を変えることが少なく、継続使用できるものとします。
- ・現在本施設に配置されている備品の取り扱いについては、別途村と指定管理者の間で協議したうえで決定します。

## 11. 事業報告書等の提出

### (1) 事業計画書等の提出

- ・指定管理者は、指定期間における事業計画書及び収支計画書を作成し、村に提出するものとします。なお、次の場合は村と協議の上、事業計画書及び収支計画書を修正し、再提出するものとします。
  - ①事業計画書等の提出後、記載内容に変更があった場合
  - ②村により、事業計画書等の記載内容が不適切と判断された場合
- ・指定管理者は、毎年度2月末までに、次年度の管理運営計画書を村に提出し、内容等について協議の上、承認を得るものとします。なお、管理運営計画書の主な内容は、次のとおりとします。
  - ①業務実施計画（方針・工程等）
  - ②人員配置計画（体制・雇用計画等）
  - ③自主事業計画
  - ④収支計画
  - ⑤管理運営上の目標
- ・事業計画書の対象となる事業年度の利用旅客数、売上目標を検討しつつ、管理運営計画書の中で提案するものとします。

### (2) 事業報告書及び業務報告書の提出

#### ①事業報告書（年次報告書）

- ・指定管理者は、毎年度業務終了後30日以内に、事業報告書を村へ提出するものとします。
- ・事業報告書の主な内容は、次のとおりとします。なお、村は当該事業報告書の記載事項について、村の業務に必要な場合は、公開できるものとします。

- (1) 管理業務の実施状況（運営状況、施設及び設備の維持管理状況、自主事業の実施状況、事

- 故・苦情等の状況等、課題と分析等)
- (2) 利用状況及び利用料金等の収入実績
- (3) 管理経費等の収支状況

#### ②業務報告書（月次報告書）

- ・指定管理者は、日常又は定期的に行う管理業務の実施状況のほか、施設の利用状況、利用料金等の収入実績、苦情・要望等の内容及びその対応について、業務日誌に記録し、翌月10日までに業務報告書を村に提出するものとします。
- ・業務報告書の主な内容は、次のとおりとします。
  - (1) 管理業務の実施状況（運営状況、施設及び設備の維持管理状況、自主事業の実施状況、事故・苦情等の状況等、課題と分析等）
  - (2) 利用状況及び利用料金等の収入実績
  - (3) 管理経費の収支状況

#### ③専用口座の開設

- ・指定管理者としての業務に係る会計については、他の会計と区分して経理し、「指定管理業務専用口座」を設けて管理するものとします。

### 1 2. 事業の継続が困難となった場合における措置

#### (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

- ・指定管理者の責めに帰すべき事由により適切な管理運営が困難となった場合、又は指定管理者の財務状況が著しく悪化し、指定に基づく管理運営の継続が困難と認められる場合は、村は、指定管理者の指定を取消し、又は期間を定めて業務の停止を命じることができるものとします。
- ・この場合において、村に損害が生じた場合に指定管理者は、村に対し賠償するものとします。

#### (2) 不可抗力等による場合

- ・災害その他の不可抗力等、村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管理運営の継続が困難となった場合、村と指定管理者は管理運営の継続の可否について真摯に協議を行うものとします。
- ・その結果、事業の継続が困難であると判断した場合は、村は指定管理者の指定を取消し、又は期間を定めて業務の停止を命じることができるものとします。

### 1 3. 協定書等の締結

- ・村と指定管理者は、国頭村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17 年条例第 13 号）に基づき、協議の上、事業を円滑に実施するために指定管理期間全体に効力を有する協定書を締結するものとします。
- ・協定の内容については、指定管理候補者募集時の提案に基づき、村と指定管理者の協議により定めることとします。
- ・協定書の主な内容は、次のとおりとします。

- ① 指定期間、管理業務の内容・範囲・実施条件・事業年度等

- ② 遵守事項
- ③ 利用料金、その他の収入に関する事項
- ④ 管理費用、管理業務のリスク分担に関する事項
- ⑤ 事業計画書等の提出に関する事項
- ⑥ 定期報告に関する事項
- ⑦ 事業報告書の提出に関する事項
- ⑧ 秘密保持、個人情報保護、情報公開に関する事項
- ⑨ 管理業務の継続が困難となった場合の措置に関する事項
- ⑩ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- ⑪ 損害賠償に関する事項
- ⑫ 指定期間の更新、施設等の引渡し、管理業務の引継ぎに関する事項
- ⑬ 災害発生時の施設使用に関する事項
- ⑭ その他村長が必要と認める事項

## 1 4. 留意事項

### (1) 個人情報保護

- ・指定管理者は、本業務を実施する上で知り得た個人情報について、適正な管理のために必要な措置を講じるほか、国頭村個人情報保護条例（平成16年条例第24号）、その他の関係法令を遵守するものとします。

### (2) 情報公開

- ・指定管理者は、業務を行うにあたり作成し、又は取得した文書等で指定管理者が管理しているものの公開については、国頭村情報公開条例（平成13年条例第5号）、その他の関係法令に従って適正な情報公開に努めるものとします。

### (3) 公平性の確保

- ・施設の設置目的を踏まえ、行政の代行としての基本姿勢に立ち、適正な管理運営に努め、村民の信頼に応えるよう努めるものとします。施設利用に際しては、平等かつ公平な取扱いをするものとします。

### (4) 村からの要請への協力

- ・村から、本施設の管理運営及び現状等に関する調査、又は作業の指示等があった場合には、迅速、誠実かつ積極的な対応を行うものとします。
- ・その他、村が実施又は要請する事業への参加、支援、協力、実施を積極的かつ主体的に行うものとします。
- ・本業務仕様書に記載のない事項については、村と協議を行うこととします。