

九重“夢”大吊橋物産直売所
管理運営業務仕様書

令和8年5月
九重町

目 次

第 1	九重“夢”大吊橋物産直売所の基本方針等	1
1	九重“夢”大吊橋物産直売所の設置目的	
2	管理運営に関する基本的事項	
第 2	直売所の維持管理及び修繕に関する業務の基準	2
1	施設及び設備の保守管理業務	
2	設備機器の運転操作	
3	清掃業務	
4	保安警備業務	
5	その他の業務	
6	施設等整備不備による損害賠償	
第 3	直売所の営業等に関する業務の基準	4
1	営業日等	
2	地元産品等の販売	
3	地域との連携交流、地域活性化に係るイベントの開催	
4	利用料金（販売受託料金）	
5	管理に要する経費	
6	収益の一部納付	
7	待遇	
第 4	運営管理業務の基準	7
1	運営管理マニュアルの作成	
2	組織及び人員配置	
3	事業計画書及び収支計画書の作成	
4	事業報告書の作成	
5	自主評価	
6	地域・関係機関との連絡調整及び交流	
7	指定期間終了後の引継ぎ	
第 5	その他の管理運営に必要な業務の基準	9
1	個人情報保護義務	
2	経理及び監査	
3	指定管理業務期間の前に行う業務	
4	各種保険	
5	協定	
<資 料>	10
	九重“夢”大吊橋物産直売所の設置及び管理に関する条例	

九重“夢”大吊橋物産直売所管理運営業務仕様書

本書は、「九重“夢”大吊橋物産直売所指定管理者募集要項」と一体のものであり、九重“夢”大吊橋物産直売所（以下「直売所」という。）の管理運営業務を指定管理者が行うにあたり、九重町が指定管理者に要求する管理運営の業務内容及び基準等を示すものである。

第1 九重“夢”大吊橋物産直売所の基本方針等

1 九重“夢”大吊橋物産直売所の設置目的

物産直売と地域活性化の場として直売所を設置し、九重町に訪れる観光客に、地元産品等の販売による普及を行い、併せて地域連携と交流促進を図る。

2 管理運営に関する基本的事項

指定管理者制度は、指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理を代行する制度である。指定管理者は、施設の適正な管理を確保しつつ質の向上を図っていく必要がある。

指定管理者は、直売所を管理運営するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施しなければならない。

なお、町は施設の設置者として必要に応じて指定管理者に対して指示等を行う。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）、九重町公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例及び九重“夢”大吊橋物産直売所の設置及び管理に関する条例等の内容を十分に理解し、法令の規定に基づいた運営を行うこと。
- (2) 個人情報の保護に関する法律の規定に基づき、個人情報の保護を徹底する。
- (3) 公の施設であることを常に念頭において、公平な管理運営を行い、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (4) 事業計画書等に基づき、適正な管理運営を行うこと。
- (5) 購買者の意見を管理運営、販売に反映させ、満足度を高めていくこと。
- (6) POSシステム等による販売管理を行うこと。
- (7) 省エネルギーに努めるとともに、廃棄物の発生を抑制し、環境に配慮した管理を行うこと。
- (8) 町行政と密接に連携を図りながら管理運営を行うこと。

第2 直売所の維持管理及び修繕に関する業務の基準

指定管理者は、直売所の施設及び設備の機能と環境を良好に維持し、サービス提供が常に円滑に行われるように、施設及び設備の日常点検、保守及び法定の環境測定等の保守管理業務を行う。

1 施設及び設備の保守管理業務

直売所を適切に運営するために、日常的に点検を行い、現状を維持し安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めること。またその結果を定期的に町へ報告すること。

また、施設及び設備の外観、機能及び作動点検等を定期的に行い、不具合（軽微な場合を除く。）を発見した際には速やかに町に報告すること。

なお、原則として負担については下表のとおりとするが詳細については協定で定める。

項 目		負 担 者	
		町	指定管理者
施設（建物・設備・備品）の修繕	大規模 （見積額30万円以上）	○	
	小規模 （見積額30万円未満）		○
施設（建物・設備・備品）の保守点検、管理			○

2 設備機器の運転操作

設備の適正な運用を図り、電力、用水、ガス等の需給状況を把握し、設備機器の稼働にあたっては、環境に配慮した適正な運転を行うとともにエネルギー経費削減に努めること。

3 清掃業務

良好な衛生環境、美観の維持に心がけ、公共施設として快適な空間を保つために必要な清掃業務を実施すること。

(1) 日常清掃

日常的に行う清掃の実施頻度及びその内容は、施設の利用頻度等に応じて適切に設定すること。

(2) 定期清掃

日常清掃では実施しにくい次に掲げる清掃等を確実にを行うため定期清掃を行うこと。

・床洗浄ワックス塗布等

(3) 特別清掃

指定管理者は、日常清掃及び定期清掃のほかに必要に応じて特別清掃を実施し、施設の適切な環境衛生及び美観の維持に努めること。

4 保安警備業務

- (1) 直売所の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保するために保安警備業務を行うこと。
- (2) 防犯カメラの維持管理に関すること。
- (3) 巡回業務を行い、異常の有無の確認及び火災予防点検を行うこと。
- (4) 防火管理者を設置すること。

5 その他の業務

- (1) 本書に定めるもののほか、維持管理に必要な業務を行うものとする。
- (2) 施設の維持管理業務の実施状況を記録した業務日誌を作成し、町の文書取扱規程に準じて保管し、町から求めがあったときには閲覧に供すること。

6 施設等整備不備による損害賠償

- (1) 施設・設備の維持管理の不備により利用者及び利用者の財物等に損害を与えた場合は、原則として指定管理者において賠償すること。
- (2) 施設・設備の維持管理の不備により町に対して正常な機能を提供できなかった場合の損害についても指定管理者において賠償すること。

第3 直売所の営業等に関する業務の基準

1 営業日等

直売所の営業日及び営業時間（以下「営業日等」という。）は、九重“夢”大吊橋施設の開設日及び開設時間に準じるものとする。ただし、施設の改修や悪天候等により、営業が困難と認められる場合及び指定管理者がイベント等を開催する場合にあっては、町の承認を受けて営業時間等を変更できるものとする。

2 地元産品等の販売

九重町内で生産された物産品等（農産物、土産品等）を積極的に販売するものとし、販売にあたっては次に掲げる事項を遵守すること。

(1) 地元産品等を販売する際の集積品目については、広く町内者に公募すること。

(2) 販売価格は、生産者または出品者の販売希望価格を尊重し設定するものとし、販売品目及び販売価格は町に報告すること。

(3) 生産者又は出品者からの利用料金（販売受託料金）はあらかじめ町の承認を受けたうえで設定すること。

なお、利用料金の上限は次の表（町内者…表1、町外者…表2）のとおりとする。

<表1>

区分		利用料金 (販売受託料金)	備考
町内者	農産物	販売価格の15%	生野菜、果実、花卉、その他
	農産物（乾燥品・加工品）	販売価格の20%	干し椎茸、梅干、味噌、惣菜、漬物、乳製品 饅頭、一般加工品、その他
	工芸品	販売価格の20%	民芸品、その他
	土産品（一般業者取扱品）	販売価格の45%	菓子、その他

<表2>

区分		利用料金 (販売受託料金)	備考
町外者	農産物	販売価格の20%	生野菜、果実、花卉、その他
	農産物（乾燥品・加工品）	販売価格の25%	干し椎茸、梅干、味噌、惣菜、漬物、乳製品 饅頭、一般加工品、その他
	工芸品	販売価格の25%	民芸品、その他
	土産品（一般業者取扱品）	販売価格の45%	菓子、その他

※ <表2>については、町が必要と認めた物産品等に限る。

※ 上記に無い品目が生じた場合には、別途協議書による。

(4) 売り場の供用割合及び良質な物産品の販売に関しては、次に掲げるとおりとする。

■売り場の供用割合等に関する事項

- 1 直売所については、売場面積のおおむね3割程度を農産物（乾燥品・加工品を含む。）の販売に供するものとする。
- 2 売り場面積の配分については、前項を原則とするが、これにより難しいときは町の承認を受けて変更することができる。

■良質な物産品の販売に関する事項等

- 1 指定管理者は、良質な物産品の販売に努めること。
- 2 農産物（乾燥品・加工品を含む。）及び工芸品、土産品の販売は、地元産品を基本とし、その範囲は原則として次のとおりとする。
 - ア 町内産品（生野菜、果実、花卉、その他）
 - イ 町内産品による町内加工
 - ウ 町内産品による町外加工
 - エ 町外産品による町内加工

3 地域との連携交流、地域活性化に係るイベントの開催

地域との連携、交流を積極的に行うとともにイベント等を開催し、集客を図ること。

4 利用料金（販売受託料金）

指定管理者は、直売所の利用料金（販売受託料金）を、自らの収入として収受する。

5 管理に要する経費

(1) 指定管理者は、町が承認した指定管理業務の実施に必要な経費については、自らの収入として収受した利用料金収入をもって充てること。

なお、指定管理業務の実施により生じた公租も、指定管理者の負担とする。

(2) 指定管理業務の実施により欠損が生じても、原則として町は補填しない。

6 収益の一部納付

指定管理者は、指定管理業務および自主事業の実施によって得た収益の一部を町に納付するものとする。

納付する額は、現在指定管理者と締結する協定書（令和9年度から令和11年度）を基本とする。

毎年度、町と指定管理者の間で協議のうえ決定するが、詳細については協定で定める。

7 接遇

- (1) 指定管理者は、直売所の職員に対し、恒常的に接遇の研修を行わなければならない。
- (2) 接客対応を適切に行うこと。
- (3) 利用者、住民等から苦情があった場合は、適切な対応をすること。また、その内容を町へ速やかに報告すること。

第4 運営管理業務の基準

1 運営管理マニュアルの作成

運営管理マニュアルを定め、町に報告すること。

2 組織及び人員配置

(1) 配置人員等

ア 直売所の販売業務に従事するために必要な業務執行体制を確保すること。

イ 労働基準法及び労働関係法令を遵守し、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数の職員を配置すること。

ウ 支配人相当職並びに経理担当者を配置すること。

エ 職員の勤務体制は、営業運営に支障がないように配慮するとともに、顧客の要望に応えられるものにする。

(2) 研修等

職員の資質の向上を図るため、研修を実施するとともに、施設の管理運営に必要な知識と技術の修得に努めること。

(3) 緊急時等の対応

火災時における避難誘導訓練等の緊急対策及び防犯・防災対策について、運営管理マニュアルに基づいて訓練を行い、緊急時に備えること。

3 事業計画書及び収支計画書の作成

指定管理者は、毎年度2月末までに、次年度の管理運営に関する事業計画書及び収支計画書について、町と調整を図ったうえで作成し提出すること。

4 事業報告書の作成

(1) 年次報告書

指定管理者は、毎年度4月末までに事業報告書を作成し、決算書類（法人にあっては「損益計算書」「貸借対照表」「株主資本等変動計算書」等）を添えて町に提出すること。

なお、自主事業を実施した場合にあっては、自主事業に係る事業報告書も提出すること。

事業報告書の主な内容は次のとおりとするが、詳細については、指定管理者と締結する協定で定める。

ア 直売所の管理業務の実施状況及び利用状況

組織体制、施設設備維持管理状況、利用者数、利用者満足度、課題分析と自己評価

イ 利用料金収入の実績

ウ 管理に係る経費の収支状況

エ 自主事業の実施に関する事項

オ その他、町が指示する事項

(2) 業務報告書

指定管理者は、毎月報告書を作成し翌月10日までに、町に提出すること。
なお、項目については、販売・収入状況（指定管理業務及び自主事業）、顧客からの苦情とその対応状況、その他必要事項を含むものとする。

5 自主評価

指定管理者の提出した事業計画に則り、①事業の履行状況、②サービスの質に対する評価等を行うこと。

指定管理者は、利用者及び顧客アンケート等により満足度の調査を行い、利用者及び顧客等の意見や要望を把握し、管理運営に反映させるよう努めること。

なお、その結果を事業報告書にまとめ町に提出すること。

6 地域・関係機関との連絡調整及び交流

地域・関係機関との連絡調整及び交流を図ること。

7 指定期間終了後の引継ぎ

指定期間終了後若しくは指定の取消し等により次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供するものとする。

第5 その他の管理運営に必要な業務の基準

1 個人情報保護義務

指定管理者には、直売所の管理運営を行うにあたって取り扱う個人情報の保護のために個人情報保護に関する法律の規定により、個人情報の適正な取扱いの義務が課せられる。

2 経理及び監査

(1) 会計年度は4月1日より翌年3月31日までとし、指定管理者としての業務に係る収入及び経費は、団体自体の口座と別の口座で管理すること。

また、指定管理者としての業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分して整理すること。

(2) 九重町監査委員等が町の事務を監査するにあたり、必要に応じ指定管理者に対し実地に調査し、又は必要な記録の提出を求める場合がある。

3 指定管理業務期間の前に行う業務

(1) 協定項目についての町との協議

(2) 販売価格及び利用料金（販売受託料金）の設定

(3) 配置する職員等の確保及び研修

(4) 業務等に関する各種規程の作成、協議

- (5) 自主事業に関する提案、協議
- (6) 現行の指定管理者からの引継ぎ

4 各種保険

指定管理者は、本仕様書及び募集要項に定める自らのリスクに対して、適切な範囲で保険等（施設賠償責任保険、第三者賠償保険、その他）に加入すること。

5 協定

町と指定管理者は、業務内容に関する細目的事項、管理の基準に関する細目的事項等について協定を締結する。

協定は、指定期間全体の基本協定及び単年度毎の年度協定とする。協定の主な項目は次のとおり予定している。

(1) 基本協定

指定期間、指定管理者の業務の範囲、業務内容の変更中止等、指定管理者の責務、商品販売、個人情報等の管理の取扱い、モニタリング及び事業報告に関する事項、指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項、引継ぎに関する事項、一般的損害に対する損害賠償責任、権利義務の譲渡の禁止、危険負担に関する事項、事故報告等

(2) 年度協定

単年度毎に必要と認める事項

<資 料>

○九重“夢”大吊橋物産直売所の設置及び管理に関する条例

平成18年3月24日

九重町条例第21号

改正 平成18年6月22日条例第56号

(題名改称)

平成20年9月18日条例第24号

(目的)

第1条 この条例は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第1項の規定に基づき、九重“夢”大吊橋物産直売所（以下「物産直売所」という。）の設置及び管理に関し、必要な事項を定めることを目的とする。

(改正（平18条例第56号）)

(設置)

第2条 九重町の地域活性化の場として、物産直売所を設置する。

(名称及び位置)

第3条 物産直売所の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
九重“夢”大吊橋物産直売所	九重町大字田野1208番

(改正（平18条例第56号）)

(指定管理者による管理)

第4条 物産直売所の管理は、法人その他の団体であつて町長が指定するもの（以下「指定管理者」という。）に行わせることができる。

2 前項の指定管理者の指定の手續等については、九重町公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成18年九重町条例第11号）の規定に基づくものとする。

(改正（平20条例第24号）)

(指定管理者が行う管理の基準)

第5条 指定管理者は、関係法令及び条例等の規定に従い、適正に物産直売所の管理に関する業務を行わなければならない。

(指定管理者が行う業務の範囲)

第6条 指定管理者は、次に掲げる業務を行うものとする。

- (1) 物産直売所の施設及び設備の維持管理及び修繕に関する業務
- (2) 物産直売所の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）徴収に関する業務
- (3) 第2条に規定する物産直売所の設置の目的を達成するための事業の企画及び運営に関する業務
- (4) 前3号に掲げるもののほか、町長が特に必要と認める業務

(改正（平20条例第24号）)

(開館日等)

第7条 物産直売所の開館日及び開館時間は、次のとおりとする。ただし、特別の事情がある

場合は、変更することができる。

開館日	開館時間
九重“夢”大吊橋の開設日に準じる。	九重“夢”大吊橋の開設時間に準じる。

(改正(平18条例第56号))

(利用料金)

第8条 物産直売所の利用者は、利用料金を納付しなければならない。

2 利用料金は別表に定める額とする。

3 利用料金を指定管理者に収受させる場合は、当該利用料金は指定管理者が別表に定める額とし、あらかじめ町長の承認を得て定めるものとする。

4 町長及び指定管理者は、前2項の規定にかかわらず必要と認められる場合は、利用料金の一部又は全部を減免することができる。

(追加(平20条例第24号))

(損害賠償の義務)

第9条 利用者は、故意又は重大な過失により、物産直売所の施設又は設備を損傷したときは、これによって生じた損害を賠償しなければならない。

(繰下げ(平20条例第24号))

(委任)

第10条 この条例に定めるもののほか、物産直売所の設置及び管理に関し必要な事項は町長が別に定める。

(繰下げ(平20条例第24号))

附 則

(施行期日)

1 この条例は、公布の日から施行する。

(準備行為)

2 第4条第1項に規定する指定管理者の指定及びこれに関し必要な行為は、この条例の施行の日前においても行うことができる。

附 則(平成18年6月22日条例第56号)

この条例は、公布の日から施行し、平成18年5月29日から適用する。

附 則(平成20年9月18日条例第24号)

この条例は、公布の日から施行する。

別表(第8条関係)

(追加(平20条例第24号))

物産直売所利用料金

利用区分	利用料金(販売受託料金)	備考
農産物及び工芸品等	売上金額の20%以内	町外者の場合にあつては、5%を加算
土産品(一般業者取扱品)	売上金額の45%以内	