

加領郷小学校閉校跡施設の公共施設等運営事業

要求水準書

令和 7 年 8 月

奈半利町

目 次

第1	総則	1
1	要求水準書の位置づけ	1
2	遵守すべき法令	1
(1)	法令	1
(2)	条例等	2
第2	事業の概要	2
1	事業の目的	2
2	業務の範囲	2
(1)	運営業務	2
(2)	維持管理業務	3
(3)	基本事項	3
(4)	年度業務計画書の作成	4
第3	事業の要求水準	4
1	運営業務の要求水準	4
(1)	交流人口拡大業務	4
(2)	地域産品価値向上業務	4
(3)	利用者対応業務	5
(4)	周知広報業務	5
2	維持管理業務の要求水準	5
(1)	基本的事項	5
(2)	施設調査業務	6
(3)	点検及び情報管理業務	6
(4)	修繕及び更新業務	6
(5)	清掃業務	6
(6)	保安警備業務	6
(7)	その他	6
3	災害等の有事の際の業務水準	7
4	業務報告	7
(1)	月次業務報告書	7
(2)	年度業務報告書	7
第4	付帯事業について	7

第1 総則

1 要求水準書の位置づけ

この要求水準書（以下「本書」という。）は、奈半利町が民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第8条の規定に基づき、加領郷小学校閉校跡施設（以下「本施設」という。）の公共施設等運営事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を選定するにあたり、他の公募資料等と併せて本事業の遂行に関して奈半利町が要求する最低限の水準を示すものであり、事業者選定における審査条件として用る。

応募者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業の実施方法等について自由に提案を行うことができる。また、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案を行った応募者については、失格とする。

応募者が提案した提案書の内容のうち本書に示す要求水準を上回るものについては、当該応募者が選定された場合に実施する本事業の要求水準の一部として扱う。

運営権者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守するものとする。運営権者の事業実施状況に関する奈半利町によるモニタリングにより、要求水準を達成できないことが確認された場合は、実施契約の規定に基づき措置を講じるものとする。

運営権者には、コンセッション方式の特性を活かした自由度の高い公共施設の運営により、柔軟性や効率性を発揮しつつ、創意工夫により施設の魅力を高め、地域の活性化に繋げていくことを期待する。

2 遵守すべき法令

本事業を実施するにあたっては、以下に記載のある各種最新の法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則及び要綱等をはじめ記載のない各種法令等においても遵守すること。また、各種基準・指針等についても要求水準に照らし、準拠すること。

（1） 法令

- ・ 建築基準法
- ・ 屋外広告物法
- ・ 消防法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 景観法
- ・ 食品衛生法
- ・ 食品表示法

- ・ 食品安全基本法
- ・ 計量法
- ・ 景品表示法
- ・ 労働基準法
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 個人情報保護法
- ・ 地方自治法
- ・ 民法
- ・ 旅館業法

(2) 条例等

- ・ 奈半利町ふるさと景観条例
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する条例
- ・ 奈半利町安全で安心なまちづくり条例
- ・ その他関係条例等

第2 事業の概要

1 事業の目的

奈半利町加領郷地区では、明治9年に奈半利小学校加領郷分校が創立し、全校生徒が100人を超える時期もありましたが、人口減少に伴う児童生徒及び幼児数の減少の影響から令和2年3月末をもって閉校となった。このような状況を鑑み、奈半利町では、施設の有効活用を図るため検討委員会を発足し、アンケート調査や住民懇談会を行い地域住民から出された意見「避難所としての機能を持たせること」、「子どもたちの受け入れ施設」、「移住・定住を促進する拠点」、「高齢者の交流の場」、「体験型観光交流施設」、「宿泊施設」などを集約し、「加領郷小学校閉校跡施設利活用に関する基本方針」を定めた。

これに基づき、本施設を地域の特性を活かした活動が実施できる施設に整備し、豊富な自然、食、歴史、文化資源等を活用した子どもに対して学校では学べない教育（体験）の場とすることや観光入込客数の増加、また地域産品の価値向上や食文化を守り承継することで、町内消費の拡大と入込客数の増加、そして交流人口・関係人口の増加を目指す。

2 業務の範囲

(1) 運営業務

① 交流人口拡大業務

- ・ 体験型プログラム事業
- ・ 宿泊事業（野外宿泊、RVパーク等含む）
- ・ 研修事業
- ・ 飲食事業

- ・各種イベントの開催
- ② 地域産品価値向上業務
 - ・農産物等加工販売事業
 - ・飲食事業
- (2) 維持管理業務
 - ① 建築物保守管理業務
 - ② 建築設備保守管理業務
 - ③ 敷地及び外構保守管理業務
 - ④ 施設調査業務
 - ⑤ 点検及び情報管理業務
 - ⑥ 修繕及び更新業務（建築物及び備品）
 - ⑦ 清掃業務
 - ⑧ 保安警備業務
 - ⑨ 施設の改修等
- (3) 基本事項
 - ① 本施設の開館日時及び休館日等

本施設の開館時間、休館日については、運営権者からの提案に基づき、事前に奈半利町と協議して定めるものとする。

適切な維持管理水準の達成及び周辺施設の利用状況を踏まえ、適切な開館時間等の設定を行うとともに、適切な警備対策等を行うものとする。
 - ② 利用形態の考え方

公序良俗に反する恐れのある者や、施設の構造上又は管理上支障がある者については、施設を利用させないものとする。

利用者に対して、施設の利用方法や注意事項を周知すること。営業日の利用後には、施設や設備、備品に故障や破損がないか確認を行うこと。

利用者の属性、入館や退館の記録、鍵の収受等を含めた施設、什器・備品の貸出方法は、運営権者の提案とするが、本事業の目的を踏まえ、利用者の利便性や安全性を高めること。
 - ③ 利用料金の徴収

定めた利用料金の徴収を確実に行うとともに、円滑な業務遂行をすること。また、効率的かつ幅広い徴収方法の研究に努めて導入を検討すること。なお、利用料金については、可能な範囲で町内事業所とのバランスを考慮して設定し、事前に奈半利町と協議して定めるものとする。
 - ④ 利用料金の減額及び免除に関する業務

減額若しくは免除が必要な場合において、着実な事務を行うこと。

⑤ 連絡調整対応

運営・維持管理業務責任者（以下「業務責任者」という。）を1名配置すること。

業務責任者が中心となって、各業務担当者間で連携をとり、業務や事業内容を調整し、サービスの向上を図ること。なお、本事業開始までに、実施体制図を町に提出すること。

奈半利町による関連会議等が設定された場合は、原則として業務責任者が参加し、連絡調整を行うこと。

⑥ 地域住民及び事業者との連携

業務の実施にあたっては、事業の目的である交流人口・関係人口の増加及び地域産品の価値向上等を達成するために、可能な範囲で地域住民及び事業者と連携し地域全体の活性化に取り組むこと。

（4） 年度業務計画書の作成

運営権者は、本事業開始前の令和9年3月31日までに、当該年度の運営業務及び維持管理業務に関する年度業務計画書を作成し、奈半利町に承認を得ること。

当初年度以降においては、前年度12月末日までに年度業務計画書を作成し、奈半利町に承認を得ること。なお、計画書の内容を変更する場合は、事前に奈半利町にその変更内容や理由を説明し、承認を得ること。

第3 業務の要求水準

1 運営業務の要求水準

（1） 交流人口拡大業務

① 運営権者は、本施設や周辺の地域資源を有効活用し、各種イベント、その他事業を積極的に実施し交流人口の増加を図ること。

② 繁忙期や閑散期を考慮したレベニューマネジメントを導入し、観光客やビジネス客等の利用を含め、本施設が有効に利活用されるように稼働率を意識した運営を実施すること。

③ 次の配慮事項等に留意すること。

・公共施設であることを念頭に置いた良識あるものとし、公序良俗に反する恐れのある利用や町民の批判を招くような利用は認めない。

・本施設の性質に著しく反する事業は認めない。

（2） 地域産品価値向上業務

① 地域産品を有効活用し、商品開発、製造、販売を実施すること。

② 地域の食文化の承継、農林水産物の価値向上及び消費の拡大等を図ること。

(3) 利用者対応業務

- ① 利用者が快適に施設を利用できるよう年度業務計画に沿って運営すること。
- ② 受付ツール・システムについては、運営権者の提案に委ねる。
- ③ 利用者の属性を記録し、業務の改善等に活用すること。記録する属性の項目については、運営権者の提案に委ねる。
- ④ 窓口や電話、メール、ホームページ等での各種問い合わせに対し、適切かつ丁寧な対応を迅速に行うこと。
- ⑤ 利用者からの苦情や要望等に対し、事実関係を確認のうえ、速やかに対応し、改善等の処置を講ずること。また、運営権者において判断が困難な場合は、奈半利町と協議すること。
- ⑥ 利用料金の収受方法は運営権者の提案に委ねるが、利用者にとって利便性の高い方法で利用料金の収受を行うこと。
- ⑦ 利用者アンケート等により利用者等の意見や要望を把握し、運営・管理業務に反映させるよう努めること。運営権者単独では対応できない要件や事象の場合は、速やかに奈半利町に報告し、対応を協議すること。
- ⑧ 施設内での事故の予防策や発生時の対処、災害等緊急時の利用者の避難、必要な通報等について、対応計画（安全マニュアル等）を作成し、事故の未然防止に万全を期すとともに、緊急事態の発生時には的確に対応すること。

(4) 周知広報業務

- ① 効果の高いロゴデザイン等の意匠に配慮すること。なお、マーク、ロゴ及び商標その他意匠等を作成・更新する場合は、奈半利町に事前に承認を得ること。
- ② マーケティングを実施し、多様な媒体（インターネット、SNS等）を活用した積極的なプロモーションを実施すること。
- ③ 周辺施設と協力・連携し、集客力の強化を図ること。

2 維持管理業務の要求水準

(1) 基本的事項

- ① 関係法令、技術基準等を遵守すること。
- ② 本施設の機能及び性能を維持し、サービスの提供を円滑に行い、利用者が安全、安心かつ快適に利用できるよう、建築物の点検、保守、修繕、更新を実施すること。
- ③ 創意工夫やノウハウを活用し、合理的かつ効率的な維持管理を実施すること。
- ④ 物理的劣化等による危険、障害等の発生を未然に防止すること。
- ⑤ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生を防止すると共に、省資源、省エネルギー化を図ること。
- ⑥ ライフサイクルコストの低減に努めること。
- ⑦ 利用者等からの苦情、要望、情報提供等に対し、迅速に判断して対応すること。

- ⑧ 年度業務計画に基づき、計画的に業務を実施すること。

(2) 施設調査業務

- ① 運営開始日から6ヶ月以内に、運営権設定対象施設の調査を行い、施設台帳及び保守管理等に用いる施設図面を作成すること。
- ② 調査の結果、修繕業務に関して建築基準法等の法令に基づく各種申請等の手続が必要になる場合は、適切に対応すること。

(3) 点検及び情報管理業務

- ① 運営権設定対象施設の日常保守点検を行うこと（当該施設内において奈半利町に機能損失・低下リスクがある部分を含む。）。
- ② 運営権設定対象施設の定期保守点検、法定保守点検を行うこと。
- ③ 維持管理に係る履歴管理、データベースを作成し、一体的に情報を管理すること。
- ④ 異常発見に留意し、事故の発生を未然に防止するとともに、不測の事故発生時には、二次災害の発生を抑えるように備えること。

(4) 修繕及び更新業務

- ① 日常の運営や点検で発見された不具合については、利用者が安全かつ快適に施設を利用できるように速やかに対応すること。
- ② 計画的な予防保全に努めること。

(5) 清掃業務

- ① 利用者が常に衛生的かつ安全に利用できるような状態を保つこと。
- ② 清掃は開館時の日常清掃と深夜や休日等に行う定期清掃を組み合わせて行うこと。

(6) 保安警備業務

- ① 利用者及び従業員の安全を確保するため、不審者の侵入、不審物の処置、盗難等不正行為の防止等の対策を行うこと。
- ② 遺失物について適切な管理を行うこと。
- ③ 施錠管理の体制を適切に整えること。
- ④ 開館時間外においても、適切な保安警備体制を整えること。
- ⑤ 消防設備等の自主検査を定期的に行うこと。

(7) その他

運営権設定対象施設の維持管理において必要な事項について、適宜実施し必要に応じて奈半利町への協力及び提案・報告を行うこと。

3 災害等の有事の際の業務水準

本施設は、災害時の指定避難所及び指定緊急避難場所となっており、南海トラフ地震等の有事の際は奈半利町、加領郷地区自主防災組織及び地区住民と連携して避難所の運営に協力するものとする。

4 業務報告

(1) 月次業務報告書

運営権者は、年度業務計画書に基づいて実施した運営業務及び維持管理業務について、毎日の業務内容を整理した業務日誌をとりまとめた月次業務報告書を作成し、翌月の10日までに奈半利町に提出すること。

(2) 年度業務報告書

運営権者は、年度業務計画書に基づいて実施した運営業務及び維持管理業務についてとりまとめた年度業務報告書を作成し、各事業年度の終了後3ヶ月以内に奈半利町に提出すること。なお、年度業務報告書においては、年度業務計画書で予定されていなかった次の事項等についても記載すること。

- ① 重大な事故等への対応に関する報告
- ② 施設、設備の保守作業等の記録
- ③ その他運営権者が奈半利町に連絡すべきと考えること

第4 付帯事業について

運営権者は、自らの責任及び費用負担において、付帯事業として特定事業に連携した業務を行うことができる。なお、付帯事業を実施しようとする場合は、具体的な内容を示した付帯事業計画書を作成し、奈半利町の承認のうえで実施できるものとする。