

# 古宇利島観光拠点施設（古宇利ふれあい広場等）の 指定管理業務仕様書

## 1. 趣旨

この仕様書は、古宇利島観光拠点施設及びその他周辺施設（以下「拠点施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び範囲等を示すものであり、施設の管理にあたっては、今帰仁村公の施設の管理に関する基本条例（平成16年条例第7号。以下「基本条例」という。）及び古宇利島観光拠点施設の設置及び管理に関する条例（令和5年条例第3号。以下「設置管理条例」という。）、古宇利島観光拠点施設の設置及び管理運営に関する規則（平成16年規則第11号。以下「管理運営規則」という。）等に定めるもののほか、本仕様書によるものとする。

## 2. 管理する施設の概要

名称：古宇利島観光拠点施設及びその他周辺施設

所在地：今帰仁村字古宇利323番地1 ほか

総面積：約17,500㎡ ※別添管理区域図参照

ふれあい広場食堂、ふれあいパーゴラ、観光案内所、  
橋詰広場、駐車場2ヶ所、トイレ3ヶ所、シャワー、  
テナント、多目的テラス、その他村が指定する場所

## 3. 管理期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

## 4. 業務内容及び履行方法等

※管理運営に関する基本的な考え方

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す。指定管理者は、自らの責任と判断によって、施設の適切な管理を確保しつつ、住民サービスの向上を図っていく必要があります。

指定管理者は、次の各項目に留意して管理運営を行うものとする。

- (1) ふれあい広場食堂では、古宇利島をはじめとした今帰仁村や北部地域の農林水産物等を食材とした食事の提供を行い、食堂に従事する者の中には、調理師免許保持者を1名以上配置するものとする。
- (2) ふれあいパーゴラでは、古宇利島をはじめとした今帰仁村や北部地域の農林水産物等の販売や加工品等の販売を行い、観光案内所では古宇利島をはじめとした今帰仁村や北部地域の情報発信を行い、観光産業に寄与し地域の活性化が図られるように管理運営を行うものとする。
- (3) 古宇利島及び今帰仁村の観光の拠点として、観光案内・問い合わせ等に対応する体制の充実を図り、拠点施設を訪れた村民や観光客等が、拠点施設等の魅力を十分に体感し満足できるようなサービス提供に努め

- ること。
- (4) 観光客等の誘導方法として、本部町にある海洋博公園等と連携した周知活動及び本部半島周遊や、やんばる3村方面への誘導促進など、新たな観光ルートの創出を図るものとする。
  - (5) 開場日は、土日祝日を含め原則全日開場とする。ただし、事故・災害・工事等の場合は村と協議のうえ閉場できるものとする。
  - (6) 公の施設であることに留意し施設の利用に関しては公平性を確保し、特定の個人や団体に対して、有利あるいは不利になるような取り扱いをしないこと。
  - (7) 村民や利用者の意見・要望については、適切かつ迅速に対応し、今後の管理運営に反映させること。
  - (8) 多数の来場者が予測されるときは、駐車場の整理員を配置し駐車場の整理及び周辺道路での交通渋滞を招かないように、地域と連携を図り対策に努めること。
  - (9) 常に施設内各所の清掃等を行い、施設全体を清潔に保つものとする。
  - (10) テナント入居者から共益費などテナント周辺施設等の維持管理に係る費用を徴収し、テナント入居者と協力し拠点施設の維持管理を行うものとする。
  - (11) テナント入居者から水道料金の徴収を行い、村へ納付するものとする。
  - (12) 管理に当たっては、村と緊密な連携を取ること。
  - (13) 村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ものとし、指定管理者はその指示に誠実に対応すること。
  - (14) 施設利用者の安全を第一に考えること。
  - (15) 個人情報の適切な管理を行うこと。
  - (16) 指定管理者は、指定管理を通じて保有する文書等については、今帰仁村情報公開条例（平成15年条例第1号）の該当規定の趣旨により、情報公開を行うよう努めるものとする。なお、指定管理者が保有する情報について開示請求があった際は、村は指定管理者に対し当該情報を提出するよう求めるものとし、指定管理者は、速やかにこれに応じること。
  - (17) 村及び村教育委員会が主催又は共催する事業においては積極的に協力すること。
  - (18) 指定管理者は、管理に係る業務を一括して第三者へ委託することはできないが、清掃や警備といった個別具体的な業務について、予め村が認めた場合は第三者へ委託することができるものとする。
  - (19) 指定管理者は、施設の管理運営における万が一の事故等に備え、「施設管理者賠償責任保険」、その他リスクに応じた保険に加入すること。
  - (20) 指定管理者が業務に伴い作成し、又は受領する文書等は、適正に管理・保存すること。また、指定管理期間終了時に、村の指示に従って引き渡すものとする。
  - (21) 村及びその他関係機関と連携を図り、地域の活性化を図ること。

(22) 現在、村が支援している下記の会等に参加し、事業の充実を図ること。

① 今帰仁村商工会

② 今帰仁村観光協会

③ その他、事業の充実が図られると見込まれる団体等

(例：村内祭り実行委員会等)

(23) その他、拠点施設の設置目的を達成するために必要な業務。

#### ※留意事項

業務執行に当たっては、地方自治法、基本条例、設置管理条例、管理運営規則、その他関係法令等を遵守することとする。

## 5. 収入および管理運営経費

(1) 拠点施設の管理運営に係る費用は、指定管理者の負担とします。ただし、基本条例第8条の2の規定に基づき、指定管理者は施設の利用料金を指定管理者の収入とすることが出来るものとする。利用料金は、シャワー利用料のみとする(地方自治法第244条の2第8項及び第9項に定める利用料金制度)。

(2) 管理施設のトイレ・シャワーの水道料金、電気料金、浄化槽維持管理費(汲み取り料金含む)、トイレトーパー等の費用などの維持管理費は全て指定管理者の負担となります。赤字になった場合でも村は補填をしません。収支計画書を十分精査の上作成すること。

(3) テナント入居者から共益費を徴収し、拠点施設の維持管理費の一部に充てるものとする。

(4) 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の縮減に努めること。

(5) ふれあい広場食堂及びふれあいパーゴラの施設使用料として、月額500,000円を毎月定められた期日までに村へ納付しなければならない。

(年間6,000,000円予定)

(6) 利用料金の収支は年度ごとに精算するものとし、収支に不足が生じた場合でも、村は補填を行わないものとする。

(7) 施設売上歩合使用料(月間総売上額の100分の1)を村へ納付する。

(8) 月間総売上高を村が確認することに同意し、毎事業年度の確定申告(法人税又は所得税)後、速やかに村が指定する申告書の写しを提出すること、及び村が必要に応じて売り上げに関するその他の帳票の提出を求めらることに同意できるものであることとする。

(9) 前項(7)に定める施設売上歩合使用料(以下「歩合使用料」という。)の支払いについては、以下の通りとする。

ア. 指定管理者は、毎月10日までに、前月1ヶ月間(1日から末日まで)の施設全体の総売上高を、村が指定する方法で報告しなければならない。

イ. 歩合使用料は、アの報告に基づき算定した金額を、翌月の末日までに、(5)に定める施設使用料と合わせて村に支払うものとする。

(例：4月分の売上に対する歩合使用料は、5月末日までに支払う)

(10) 施設管理許可区域の占用許可等法令により村長のみが行うことができる権限に属することは村が行い、それに伴う占用料等は村の歳入とし

す。ただし、自動販売機等の設置に係る業務は指定管理者の業務とし、それに係る収入は指定管理者の収入とします。

- (11) 自主事業の収入について、指定管理者は事業計画に基づき自己の責任と費用負担により実施し収入を得る事ができる。ただし、実施にあたっては指定管理者に求められる公共性を十分に理解し、その趣旨に沿った運営を行うこと（飲食料金及び物品の販売価格等は当該地域における類似施設の利用料を考慮して適正に定めること。）
- (12) 管理運営にあたっての備品等の貸与は「ふれあい広場食堂備品リスト（参考1）」のとおりで、その他必要に応じて指定管理者が準備すること。また、貸与備品の維持管理・修繕にかかる経費については指定管理者が負担するものとする。
- (13) 拠点施設の管理業務に係る収入および支出の経費は、法人等の口座とは別の口座で管理するものとする。
- (14) 当該事業年度終了後、管理状況等について次の事項を記載した事業報告書等を作成し、指定された期日までに村へ報告すること。
  - ・ 拠点施設の管理経費及び売上実績等の収支状況
  - ・ 入場者（来訪者）数等の実績報告
  - ・ 拠点施設の環境整備の実施状況
  - ・ 自主事業における収支状況 等

## 6. 修繕費について

- (1) 建物内外の日常的に発生する補修、備品・配線及び配管等の修繕については、指定管理者の責任のもとに行うものとする。
- (2) 建物等に関する修繕は、軽微なものについては指定管理者が行い、施設運営に影響を及ぼすような重大な欠陥が生じた場合は、村と指定管理者で対応について協議するものとする。
- (3) 指定管理者が施設の利用促進のために自主的に行う修繕等については、指定管理者の責任のもとに行うものとする。

## 7. 管理運営体制の整備

- (1) 指定管理者は、施設の管理運営に支障が生じないよう適切な人員を配置すること。
- (2) 暴風・豪雨・洪水・渇水・地震・火災等の緊急時は、村の配備体制と連携すること。
- (3) 消防計画など災害が発生した場合に備え、防火・防災に対応する計画を作成し、緊急時に備えるものとする。

## 8. 自主事業について

指定管理者は拠点施設の設置目的を考慮し、管理運営の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により自主事業を実施することができます。この場合における事業収入は、指定管理者の収入とします。但し、実施にあたっては、担当課と十分な調整を行いながら進めてください。

指定管理者が、自主事業を実施する場合には、指定管理者が行うべき業務（以下「本来業務」という。）と自主事業に関する会計と区別してください。なお、自主事業を行う場合には、本来業務に支障がないようにしなければなりません。

## 9. 留意事項

- (1) 指定管理者は、基本条例の規定に基づく指定管理期間が満了した時、または基本条例の規定により許可を取り消された場合において、拠点施設に投じた改良費等の有益費・修繕費等の必要経費及びその他の費用があっても、村に請求することができないものとする。
- (2) 指定管理者は、管理運営上の事故が発生した場合等に対応するため、リスクに応じた保険等に参加すること。
- (3) 隣接する海浜については、「沖縄県水難事故の防止及び遊泳者等の安全の確保等に関する条例」に基づく海水浴場ではありません。漁港管理区域となっており、利用については管理者である今帰仁村及び関係機関との調整が必要です。
- (4) 拠点施設の駐車場及び多目的テラス等は、教育旅行民泊の入離村式等を行う場所としても整備を行っています。その為、教育旅行民泊の入離村式等の会場としての使用申請があった場合は優先して使用の許可を行いますので、その際にご協力をお願いいたします。

## 10. 協議

この仕様書に関し疑義が生じたときまたはこの仕様書に定めのない事項については、その都度村と協議して決定するものとする。