

# オーベルジュ土佐山指定管理者仕様書

## 1 趣旨

この仕様書は、オーベルジュ土佐山条例(平成 17 年条例第 47 号。以下「条例」という。)及び同施行規則に定めるもののほか、指定管理者が行う業務の詳細について定めることを目的とする。

## 2 対象施設の概要等

- (1) 名称 オーベルジュ土佐山
- (2) 所在地 高知市土佐山東川 661 番地
- (3) 設置目的 中山間地域における自然を活用することにより、都市との交流及び地域の活性化を図るため設置する。
- (4) 主要用途 宿泊施設
- (5) 施設の概要

本館(宿泊棟・センター棟・温泉棟)木造・RC 混構造 2 F

建築面積 1,489.09 m<sup>2</sup> 延床面積 2,009.84 m<sup>2</sup>

コテージ	4 棟	木造平屋建	建築面積 265.08 m <sup>2</sup>	延床面積 257.24 m <sup>2</sup>
生産物直売所	1 棟	木造平屋建	建築面積 109.44 m <sup>2</sup>	延床面積 89.43 m <sup>2</sup>
体験加工施設	1 棟	木造平屋建	建築面積 56.13 m <sup>2</sup>	延床面積 45.10 m <sup>2</sup>
公衆便所	1 棟	木造平屋建	建築面積 29.16 m <sup>2</sup>	延床面積 29.16 m <sup>2</sup>
四阿	1 棟	木造	建築面積 61.18 m <sup>2</sup>	延床面積 61.18 m <sup>2</sup>
屋外調理施設	1 棟	木造平屋建	建築面積 55.33 m <sup>2</sup>	延床面積 55.33 m <sup>2</sup>
公衆便所(中切)	1 棟	木造平屋建	建築面積 13.42 m <sup>2</sup>	延床面積 13.42 m <sup>2</sup>
公衆便所(嫁石)	1 棟	木造平屋建	建築面積 25.00 m <sup>2</sup>	延床面積 25.00 m <sup>2</sup>
駐車場	6 箇所			

## 3 管理運営に関する基本的な考え方

- (1) オーベルジュ土佐山の設置目的に基づき、都市との交流及び地域の活性化に寄与する管理運営を行うこと。
- (2) 施設の管理運営は指定管理者の責任において行い、そのすべての経費は利用料金収入、事業収入及びその他の収入等で賄うこと。
- (3) 施設利用者の平等を確保すること。
- (4) 施設利用者の安全確保を第一とすること。
- (5) 施設の効率的・弾力的運営を行うこと。
- (6) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ること。
- (7) 施設利用者にとって快適な施設であることに努めること。
- (8) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成する場合は、高知市と協議を行うこと。
- (9) 個人情報の保護を徹底すること。
- (10) 情報公開を積極的に推進する。
- (11) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成する場合は、高知市と協議する。
- (12) 災害時及び緊急時の体制を確保する。

## 4 管理の基準

指定管理者が行うオーベルジュ土佐山の管理の基準は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 指定管理者は、オーベルジュ土佐山を常に良好な状態において管理すること。
- (2) 指定管理者は、次の事項に配慮すること。

周辺の自然の保護育成  
地域の公共的団体，地域づくりに係る特定非営利活動法人等の育成支援  
交流事業による文化振興

(3) 利用の制限

条例第 12 条に規定する場合には，オーベルジュ土佐山の利用を制限し，又は利用を許可してはならない。

条例第 18 条に規定する場合には，オーベルジュ土佐山の利用の許可を取り消し，利用を停止させ，又は許可条件を変更するものとする。

(4) 指定管理者又はオーベルジュ土佐山の業務に従事している者(以下「従事者」という。)は，業務上知り得た秘密を漏らし，又は不当な目的に使用しないこと。指定管理者の指定の期間が満了し，若しくは指定を取り消され，又は従事者がその職を退いた後においても，また同様とする。

(5) 個人情報の取扱いについては，高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(平成 17 年条例第 69 号)第 11 条の規定を遵守すること。

5 法令等の遵守

オーベルジュ土佐山の管理運営に当たっては，次の各号に掲げる法令等を遵守しなければならない。

(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)ほか労働関係法規

(3) オーベルジュ土佐山条例及び同施行規則

(4) 高知市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(平成 17 年条例第 69 号)及び同施行規則

(5) 高知市個人情報保護条例(平成 18 年条例第 37 号)及び同施行規則

(6) その他管理運営に適用される法令で，指定管理期間中，関係法令に改正があった場合は，改正された内容を仕様とする。

6 業務内容

(1) 施設の利用に関すること

オーベルジュ土佐山条例及び同施行規則に基づき，利用許可等を行うこと。

ア 利用の許可(条例第 11 条)

1 オーベルジュ土佐山を利用しようとする者は，指定管理者の許可を受けなければならない。当該許可を受けた事項を変更しようとするときも，また同様とする。

2 指定管理者は，オーベルジュ土佐山の管理上必要と認めるときは，前項の許可に条件を付することができる。

イ 利用の制限(条例第 12 条)

指定管理者は，次の各号のいずれかに該当する場合は，オーベルジュ土佐山の利用を制限し，又は利用を許可してはならない。

(1) 公の秩序を乱し，又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。

(2) 施設又は設備器具等を損傷するおそれがあると認められるとき。

(3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団その他集团的に，又は常習的に暴力的不法行為等を行うおそれがある組織の利益になると認められるとき。

(4) 前 3 号に掲げるもののほか，指定管理者が特に必要と認めるとき。

ウ 許可の取消し等（条例第 18 条）

指定管理者は、利用者が次の各号のいずれかに該当するときは、オーベルジュ土佐山の利用の許可を取り消し、利用を停止させ、又は許可条件を変更するものとする。

- (1) この条例又はこの条例に基づく規則に違反したとき。
- (2) 条例第 12 条各号のいずれかに該当したとき。
- (3) 許可条件に違反したとき。
- (4) 前 3 号に掲げるもののほか、指定管理者が特に必要と認めるとき。

2 前項の場合において、利用者に損害が生じても指定管理者は賠償責任を負わない。ただし、同項第 4 号の規定に基づき同項の処分をした場合であって、当該処分が指定管理者の都合によるときは、この限りでない。

(2) 施設等の維持管理に関すること

施設、附属設備及び器具備品の維持管理は、別紙「施設維持修繕計画」（以下「修繕計画」という。）に基づいて計画的に行うとともに、その他の故障・破損等は速やかに修繕を行い、その費用はすべて指定管理者が負担すること。ただし、修繕計画に記載されていないもので施設の増築等、施設規模の拡大、又は機能の充実などについて行う場合の費用の負担は、高知市と指定管理者との間で協議するものとする。

2 施設は農村風景を含む周辺の自然環境と一体的なものとしてとらえ、周辺の環境保全や風景の創造に取り組むものとする。

3 指定管理者は施設の原形を変更しようとするときは、書面をもって高知市の承諾を得なければならない。

(3) オーベルジュ土佐山事業の運営に関すること

全国に誇れる事業運営を目標とすること。

顧客ニーズの把握に努め、事業の実施に反映させること。

地域産業の振興及び地域の活性化に寄与するよう努めること。

(4) 管理運営のための体制の整備に関すること

従業員の配置等に関すること

ア 管理責任者を配置すること。また、管理運営に係る全従業員（臨時職員を含む）の勤務形態等については、労働基準法その他労働関係法令を遵守し、管理運営に支障のないように配置すること。

イ 従業員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施すること。

ウ 従業員の地元雇用に努めること。

接客サービスの提供・施設維持管理・経理・帳簿作成・その他必要な業務を実施する体制を整備すること。

(5) 利用料金に関すること

利用料金の徴収に関する業務を行うこと。

利用料金を徴収する場合に、利用料金の減免、利用料金の還付その他利用料金の徴収に関連する業務を行うこと。

(6) 施設賠償責任保険に関すること

身体上の損害については、限度額を被害者 1 名につき金 50,000 千円以上、かつ、1 事故につき 500,000 千円以上とすること。

財物上の損害については、限度額を 1 事故につき金 10,000 千円以上とすること。

(7) 利用者の安全の確保に関すること

利用者の安全対策等について、各種マニュアルを作成し、従業員を指導し、万が一に備えて従業員を訓練すること。

緊急対策、防犯・防災対策等の安全を確保するための各種マニュアルを作成するとともに、

従業員を指導し、万一に備えて従業員を訓練すること。

事故等が発生した場合、高知市と協力して速やかに必要な措置を講ずるとともに、事故の原因調査にあたること。

(8) 個人情報保護に関すること

個人情報保護の大切さを従業員に周知・徹底し、万一これが漏洩等した場合の対策を講じる

こと。

(9) 情報公開に関すること

管理業務を行うに当たって保有する文書の公開に努めるとともに、閲覧等の請求があったときは、速やかにこれに応じること。

(10) 業務報告に関すること

年度終了後、4月30日までに事業報告書を提出すること。

その他、高知市が必要とする報告書を提出すること。

(11) その他管理運営に関し必要な業務

必要に応じて許認可等の取得、監督官庁への届出業務を行うこと。

## 7 立入検査について

高知市は、オーベルジュ土佐山の管理の適正を期するため、指定管理者に対しその管理業務及び経理の状況等について定期に、若しくは必要に応じて臨時に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示を行う。

## 8 備品の所有権

指定管理者に貸付ける備品等については高知市の所有とし、その使用及び維持管理には万全を期すこと。

指定管理者自らが購入・搬入を要する備品等については、指定管理者の所有とする。ただし、その都度高知市に報告すること。

## 9 業務の引継ぎ等

指定管理者は本業務の終了（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定により指定を取り消された場合を含む）に際し、高知市又は高知市が指定するものに対し、引継ぎ等を行わなければならない。

協定期間の開始前に、管理運営に必要な準備は自らの費用負担により行うこと。

## 10 リスク分担

施設の管理運営に伴うリスク分担については、別紙「オーベルジュ土佐山指定管理者に係るリスク分担表」に定めるとおりとする。

## 11 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、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、高知市と協議し決定すること。