

# 旧安川邸管理運営事業

## 要求水準書

2021年7月21日

北九州市

# 目次

## 第1章 総則

1	本書の位置付け	1
2	法令順守	1
3	個人情報の取り扱いについて	1
4	リスク（責任）分担（共通事項）	1
5	原状回復について	2
6	事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項	2
7	事業期間中の施設廃止及び休止について	3

## 第2章 施設の管理運営（指定管理業務）の要求水準

1	施設の管理に関する基本的な考え方	3
2	管理運営対象施設について	3
3	業務の内容及び要求水準	4
4	リスク分担等	7
5	経費に関する事項	8
6	業務を実施するに当たっての留意事項	11
7	事業評価	11
8	事務・業務の引継ぎについて	12

## 第3章 飲食事業の要求水準

1	飲食事業に関する基本的な考え方	12
2	飲食事業の要求水準	13

# 第1章 総則

## 1 本書の位置づけ

本要求水準書は、本市が本事業を実施する事業者を選定するにあたり、事業者に要求する水準等を示すものです。

## 2 法令遵守

本事業を実施するにあたっては、次に掲げる法令等を遵守してください。

- (1) 地方自治法
- (2) 都市公園法
- (3) 文化財保護法
- (4) 労働基準法、労働安全衛生法等の労働関係法令
- (5) 施設維持、設備保守点検に関する法規
- (6) 北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例、同施行規則
- (7) その他関連法規

なお、事業実施に必要な許認可の取得手続きについては、事業者の負担により行うものとします。

また、法令遵守について確認するため、市は適宜モニタリングを実施します。モニタリングの際には、専門家が同行し、内容について点検することがあります。

## 3 個人情報の取扱いについて

本市では、個人情報の保護を図るため、北九州市個人情報保護条例を定め、個人の権利利益を保護し、市政の適正かつ公正な運営を図っています。応募団体においても、本条例の趣旨を理解し、個人情報の適正な管理を行ってください。

## 4 リスク（責任）分担（共通事項）

事業全体に共通するリスク分担の基本的な考え方は下記のとおりとします。なお、詳細は、事業実施協定の締結の際に定めるものとします。

下記の内容が事業全体に係る場合は、事業者を「代表構成員」と読み替え、指定管理業務に係る場合は、事業者を「指定管理者」と読み替え、飲食事業に係る場合は、事業者を「飲食事業者」と読み替えるものとします。

項目	内容	負担者	
		市	事業者 (応募団体)
応募	応募に関して必要となる費用		○
協定が締結できなかった場合、又は協定は締結できたけれども協定を破棄せざるを得ない場合	市の責めによるもの。※	○	
	事業者の責めによるもの。		○
債務不履行	市が協定内容を不履行	○	
	事業者が協定内容を不履行		○
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業者が提案した内容の誤りによるもの		○
住民対応	本事業そのものに関する苦情等	○	
	事業者が適切に行うべき業務に関する苦情等		○

情報の安全管理	事業者の責めに帰すべき事由による個人情報の漏洩や犯罪発生等		○
要求水準の未達成	協定により定めた要求水準の不適合に伴う対策経費の増加や指定管理料の減額等		○
需要変動・施設の競合	需要の見込み違い、競合施設による利用者減、収入減		○
事業終了時の費用	事業終了時（期間中途の場合も含む）の原状回復及び撤収費用		○

※議会による指定管理者の指定の承認が得られない場合は含みません。

## 5 原状回復について

(1) 自主事業や飲食事業の実施に伴い設置する施設や設備（以下、「施設等」という。）については、これら施設等の設置者（以下、「設置者」という。）は、事業期間終了後（設置管理許可を取り消し又は更新しない場合や事業者が事業を途中で中止する場合を含む）、本市が指定する期日までに、原状復旧しなければなりません。

ただし、本市が次期事業者を選定し、設置者と次期事業者との間で、設置者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について本市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

(2) 本事業における原状回復とは、原則として、設置者が設置した施設等（地下構造物等も含む）を解体・撤去し、設置前の状態にすることをいいます。

(3) 設置者は、原状回復工事の設計完了後、現場での工事着手までに、設計内容等の必要書類を書面により本市に提出し、承認を得てください。

(4) 設置者は原状回復工事完了後に本市の確認を受けるものとします。設計内容との相違がある場合や十分な原状回復がなされていない場合は、本市は是正を求めることができるものとし、設置者はこれに従わなければなりません。

(5) 建築物の設置等、強固な施設を設置する際は、原状回復に係る費用として、設置者に対して事前に保証金の納付を求める場合があります。

## 6 事業の実施が困難となった場合の措置に関する事項

事業者は、業務等の継続が困難となった場合、又はその恐れが生じた場合は、速やかに本市に報告しなければなりません。その場合の措置については、次のとおりです。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由による場合

事業者の責めに帰すべき事由により、業務等の継続が困難となった場合、本市は指定や許可を取消すことができるものとします。その場合、本市に生じた損害は事業者が賠償するものとします。

(2) 当事者の責めに帰すことができない事由による場合

不可抗力その他、本市及び事業者いずれの責めに帰すことができない事由により、業務等の継続が困難になった場合、業務等の継続の可否について両方で協議を行うものとします。

協議の結果、業務等の継続が困難と判断した場合、本市はその指定や許可を取り消すことができるものとします。

## 7 事業期間中の施設廃止及び休止について

本公募要項では、事業期間を5年と定めていますが、本市側のやむを得ない事情により、指定期間の途中で施設の一部又は全部を廃止又は休止せざるを得ない場合があります。

その場合の具体的な対応については、事業実施協定書に基づき、本市と事業者が協議を行い決定します。

## 第2章 施設の管理運営（指定管理業務）の要求水準

### 1 施設の管理に関する基本的な考え方

#### (1) 目的

北九州市指定文化財であり、本市の産業発展の歴史にとって重要な施設を適切に保全するとともに、利用者が憩える場を提供します。

#### (2) コンセプト

ア 本市発展の歴史の一部に触れつつ、利用者がくつろぐことのできる施設。

イ 庭園や芝生広場を散策して、ツツジや新緑、紅葉等四季を通じて楽しむことのできる施設。

#### (3) 方向性

ア 日常的な維持管理をきめ細やかに行うことで、本市発展の礎となった歴史的遺産を適切に保全します。

イ 敷地内に植栽された様々な植物について、それぞれの特性に応じ、かつ適切な時期に、専門的知識に基づいた高度な技術により維持管理を行うことで、高品質な緑空間の形成を目指します。

ウ 施設の適切な維持管理を通して、利用者に憩いの場を提供します。

### 2 管理運営対象施設について

#### (1) 施設概要

「公募要項 第1章 4 施設概要」のとおり

#### (2) 入場者数に関する要求水準

年間入場者数 60,000人以上（令和4年度～令和8年度）

#### (3) 供用時間及び休業日

基本的には以下のとおりとしますが、供用時間や休業日についても提案できるも

のとします。なお、事業者の提案により供用時間の延長等を行う場合は、事業者の負担と責任で行うものとします。

ア 旧安川邸

供用時間：9時から17時まで

休業日：毎週火曜日（その日が休日にあたる場合は、その翌日）、12月29日から翌年の1月3日までの間

イ 夜宮公園駐車施設

供用時間：24時間

休業日：無し

※駐車施設管制施設（精算機等）については、本市が令和3年度中に設置予定

(4) 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日までの5年間（予定）

### 3 業務の内容及び要求水準

主な業務内容は以下のとおりです。本市として指定管理者に求める詳細な要求水準等については、「旧安川邸及び夜宮公園駐車施設指定管理業務仕様書」を参照ください。

(1) 施設運営等業務

ア 施設運営業務

イ 広報集客等に関する業務

(2) 維持管理業務

ア 植物管理業務

イ 施設管理業務

ウ 施設警備業務

エ 設備点検等業務

※維持管理業務の一部については、飲食事業における提案によっては、指定管理業務から除外される場合があります。

(3) その他管理運営に関する業務

ア 事業計画書及び収支計画書の提出

イ 業務報告書（月報）及び事業報告書並びに決算書等の提出

ウ 関係機関との連絡調整

エ 地域や類似施設との連携に関する業務

オ 自己評価の実施

カ 指定管理期間終了による引継ぎ業務

(4) 人員の配置

指定管理業務を円滑、確実に遂行するために、必要な人員を配置してください。

(5) 災害時対応

災害・事故発生時における連絡体制の強化、迅速な対応及び事故防止に向けた取組みを平時から積極的に実施すること。

自然災害等の発生により、公園を防災拠点・オープンスペースとして使用する必要が生じたときは、本市に全面的に協力すること。

<参考> 主な業務における本市と指定管理者の役割分担

項目		市	指定管理者
施設の管理運営			○
施設の維持管理	施設管理	点検業務	○
		清掃業務	
	補修業務		
	植物管理		
利用料金制度に伴う料金徴収業務			○
施設の物品管理			○
災害時対応（待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置）			○
災害復旧（本復旧）		○	
施設の法的管理（占有、使用許可）		○	
施設の整備改修		○	

(6) 提案事業

本市が仕様書に掲げた業務の他に、（施設の設置目的の範囲内で）自らが企画する事業を提案することができます。

なお、提案事業が採用された場合は指定管理業務となります。

(7) 自主事業

指定管理者は、旧安川邸の魅力を向上させるため、上記「3 業務の内容及び要求水準」に掲げた業務及び提案事業とは別に、指定管理業務以外（指定管理料以外の財源を活用）の事業として、自らの責任において「自主事業」を行うことができます。指定管理者が自主事業を実施する場合には、あらかじめ市と協議し必要な許可を得なければなりません。自主事業が本施設の利用にふさわしくない場合は許可できません。

事業計画書において提案された自主事業の可否については、本市と協定を締結する際に改めて協議するものとします。なお、提案された自主事業が認められない場合に、申請自体を辞退する恐れがあるときは、必ずその旨を事業計画書に明記してください。

自主事業の実施にあたっては、以下の留意事項を踏まえてください。

※ P9 <指定管理者が行う事業の分類（種類、経費負担、収入の帰属等）> 参照

【留意事項】

① 設置目的とは、施設の設置・運営に必要な事項に関するものであって、施設所管課で判断するもの。

- ② 指定管理者が自主事業を実施する場合には、あらかじめ本市と協議しその承認を得なければならない。
- ③ 本市は、施設の設置目的に合致し、かつ管理業務の実施を妨げない範囲であると認められる場合に限り、自主事業の実施を承認する。
- ④ 指定管理者は、自らの責任と費用により、自主事業を実施するものとする。また、自主事業による収入は指定管理者が収受するものとする。ただし、予め本市と指定管理者が合意した場合はこの限りではない。
- ⑤ 自主事業の経理は、指定管理者が実施する他の事業と明確に区分し、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備すること。また、市が必要と認めるときは、その報告や実地調査に誠実に応じること。
- ⑥ 自主事業に要する経費に対し、本市が支払う施設の管理に要する経費（指定管理料）を充てることはできない。
- ⑦ 自主事業に係わる施設の利用については、行政財産の目的外使用許可や占用許可等を受け、本市に対して支払う使用料や占用料等が発生する場合がある。

#### (8) 自動販売機の設置

自主事業として、夜宮公園駐車施設（旧安川邸の敷地内は不可）に自動販売機（以下「自販機」という。）を設置することができます。施設に自販機を設置する場合は、次の事項を提案書に明記してください。

なお、指定期間開始後に、選定時に提案したもの以外の自販機を設置する場合は、その必要性を含めて市と協議を行うこととします。

##### ア 提案事項

- (ア) 設置台数
- (イ) 設置場所
- (ウ) 収支見込（《様式19》収支計画書（自主事業）に明記）
- (エ) 市に納付する予定金額（(7)のウ「指定管理者から市へ納付する金額等」を参照）

※ (ウ) (エ) は、自主事業の収支計画書に明記してください

##### イ 指定後の自販機設置事業者の選定方法

自販機の設置が自主事業として認められた場合は、公有財産に設置するという観点から、市の「公募（入札）による清涼飲料水等自動販売機の設置に関する要綱」に準じて自販機の設置を希望する者を募り、そのうち最も高額な貸付料を提示した者を選定する等、競争性を保つ手続きにより設置事業者を選定してください。

なお、上記要綱等のうち、次の応募資格要件については必須としてください。

- ・暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下、「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員（暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）又はこれらのものと密接な関係を有する者でないこと。
- ・公共の安全及び施設を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属するものでないこと。



ウ 指定管理者から市へ納付する金額等

北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例の規定に基づく公園施設の設置・管理の使用料を納付してください。

自動販売機で得た収入は、住民サービスの質の低下をきたさないよう、その一部を施設の管理運営費等に充当してください。

エ 自販機設置に係る経費

自販機の設置は自主事業であるため、光熱水費等、自販機の設置及び管理にかかる経費については指定管理者の負担とし、指定管理業務及びその他の自主事業と明確に会計を区分してください。光熱水費についても、自販機に子メーターを設置する等により適切に把握し、指定管理料からは支出しないでください。

#### 4 リスク分担等

##### (1) リスク（責任）分担

指定管理業務におけるリスク分担の基本的な考え方は、「第1章総則 4 リスク（責任）分担（共通事項）」に示すものに、下記の事項を加えたものとします。なお、詳細は、指定管理に関する協定の締結を行う際に定めます。

項目	内容	リスク分担	
		市	指定管理者
運営費の上昇	指定管理者側の要因による運営費用の増大		○
	市側の要因による運営費用の増大	○	
	施設の管理運営に関する法令等の変更による経費の増加	○	
	人件費、物品費等の物価及び金利の変動に伴う経費の増加		○
施設・設備・物品等の損傷	経年劣化によるもので極めて小規模なもの		○
	経年劣化によるもので上記以外のもの	○	
	指定管理者の管理上における瑕疵及び指定管理者の責めに帰すべき事由による施設・設備・物品等の損傷		○
	上記以外による施設・設備・物品等の損傷	○	
	第三者の行為から生じた極めて小規模なもので相手方が特定できないもの		○
	第三者の行為から生じた上記以外のもので相手方が特定できないもの	○	
	相手方は特定できるが相手方に支払い能力がない場合	両者の協議	
資料等の損傷	指定管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じた極めて小規模なもので相手方が特定できないもの		○
	第三者の行為から生じた上記以外のもので相手方が特定できないもの	○	
	相手方は特定できるが相手方に支払い能力がない場合	両者の協議	
管理運営上の事故等に伴う損害賠償	施設管理上の瑕疵による事故又は指定管理者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合又は臨時休業に伴う損害		○ (市が求償権を行使)
	騒音、振動、悪臭の発生等施設の管理上において周辺住民等第三者の生活環境を阻害し損害を与えた場合		○ (市が求償権を行使)
	市側の要因により、施設の管理運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費の負担	○	

	上記以外の場合	両者の協議
不可抗力	自然災害（地震、台風等）、暴動等による業務の休止、変更、延期又は臨時休業	両者の協議

(2) 保険加入

ア 「指定管理者賠償責任保険（地方自治体と指定管理者を被保険者とするもの）」に指定管理者が加入してください。

イ その他、必要に応じて、想定される事故等に適切に対応できる保険に加入してください。

ウ 旧宅等の建築物は、建物総合損害共済保険に本市が加入しています。

5 経費に関する事項

旧安川邸及び夜宮公園駐車施設は利用料金制を採用します。指定管理者は、利用者が支払う利用料金及び本市が支払う施設運営に要する経費（以下、「指定管理料」という。）をもって施設を運営します。

(1) 指定管理料

指定管理料は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに、指定管理者から応募時に提案された金額をもとに、年度協定を締結する中で本市と指定管理者の協議によって決定します。

指定管理料は、下記「(3) 指定管理者の経費」から「(2) イ 利用料金収入」を差し引いた額となります。

(2) 指定管理者の収入として想定されるもの

- ア 指定管理料（令和4年度上限額：49,894千円）  
（令和5年度上限額：49,894千円）  
（令和6年度上限額：49,894千円）  
（令和7年度上限額：49,894千円）  
（令和8年度上限額：49,894千円）

イ 利用料金収入（入場料及び駐車場の利用料金収入）

(3) 指定管理者の経費として想定されるもの

- ア 施設の維持管理費、イ 人件費、ウ 事業費（提案事業含む）、
- エ その他管理運営に関する経費、オ 一般管理費等

※飲食事業に係る経費や自主事業に係る経費を指定管理者の経費として計上することはできません。明確に区分してください。

(4) 指定管理料の支払い

支払い方法は、分割によるものとし、その時期や分割方法は協議の上、協定で定めます。

(5) 管理口座

指定管理業務の実施に係る支出及び収入を適切に管理するため、必要な帳簿を作成し、団体自体の口座とは別に指定管理業務に係る専用の口座を開設し管理し

てください。

＜指定管理者が行う事業の分類（種類、経費負担、収入の帰属等）＞

事業の種類		経費の負担方法	収入の種類	収入の帰属	施設の利用 権限			
設置目的内	ア. 指定管理業務 (協定書記載業務)  【市が仕様書に掲げた業務】	① 施設の維持管理	指定管理料	収入なし	-	代行管理権		
			指定管理料+利用料金					
			利用料金					
		② 施設の運営	指定管理料	使用料	市			
			指定管理料+利用料金	利用料金	指定管理者			
			利用料金	利用料金	指定管理者			
		③ 施設の利用促進のための活動 (PR・営業活動)	指定管理料	収入なし	-			
			指定管理料+利用料金					
			利用料金					
		④ イベント、興行等のソフト事業	指定管理料	収入なし	-			
指定管理料+利用料金								
指定管理料	興行収入又は実費		市					
指定管理料+利用料金	使用料		市					
設置目的外	イ. 指定管理業務 (協定書記載業務)  【提案事業】	⑤ 法上の指定管理業務になり得るもの (協定書記載)	指定管理料	収入又は実費	市	代行管理権		
			指定管理料+利用料金				収入又は実費	
			利用料金				利用料金	
		⑥ 法上の指定管理業務になり得るもの (協定書記載以外)	指定管理料	収入又は実費	市			
			指定管理料+利用料金	使用料	指定管理者			
			利用料金	利用料金	指定管理者			
		ウ. 非指定管理業務 (協定書記載以外業務)  【自主事業】	自己負担	収入なし	収入又は実費		指定管理者	施設の使用許可
				収入又は実費	利用料金		(一利用者・業者)	
				利用料金	使用料		市	
		エ. 非指定管理業務 (協定書記載以外業務)  【自主事業】	自己負担	収入なし	収入又は実費		指定管理者	目的外使用許可
収入又は実費	指定管理者			(一利用者・業者)				

(6) 利用料金の取扱い

ア 設定

利用料金は、北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例に定める範囲内で指定管理者が市の承認を受けて定めることとなります。なお、本条例に定める利用料金限度額には、消費税が含まれています。

本条例に定める利用料金の限度額は以下のとおりです。

＜旧安川邸入場料＞

	一般	小学校の児童及び中学校の生徒
個人	260円	130円
団体(25名以上)	200円	100円

<夜宮公園駐車施設利用料金>

	料金		備考
	大型自動車 中型自動車	1台1回(1日以内)	
普通自動車	・1台につき100円/30分 ・3時間を超えて駐車した時は1日当たり600円		駐車時間が20分以内のときは無料とする。

イ 減免

指定管理者は、本条例第11条の3の規定に基づき、本市の承認を受けて利用料金の全部又は一部を免除することができます。

ただし、本市が指定する一部事業に利用する場合の減免基準については、「都市公園の占用行為又は有料施設の使用に係る事務取扱要綱」で定めていますので、これを適用していただきます。

なお、減免による利用料金収入の減収分については、本市が支払う経費に含まれているものとし、別途補填は行いません。

(7) 課税体系

ア 消費税

指定管理料の全額が消費税の課税対象となります。

イ 印紙税

指定管理者が本市に交付する協定書には収入印紙の貼付が必要となる場合があります。

※詳細は、個別に管轄の税務署に問合せを行ってください。

ウ 事業所税

利用料金制を適用している公の施設の事業については、指定管理者（管理受託者）に事業所税（資産割・従業者割）が課税される場合があります。

本市の場合、事業所税の資産割については、市内の全事業所の合計床面積が800㎡を超えると申告義務が生じ、1,000㎡を超えると課税対象となります。また、従業者割については、市内の全事業所の従業者数が80人を超えると申告義務が生じ、100人を超えると課税対象となります。

しかし、本市においては、利用料金制の適用のある公の施設について、資産割及び従業者割りの全部を申告に基づき減免しています（北九州市市税条例施行規則10条1項13号）。詳しくは担当課（財政局課税課）にお尋ねください。

(8) 利用料金等の精算

指定管理業務を市が示した基準どおりに実施する中で、利用料金収入や事業収入の増加、経費の削減等指定管理者の経営努力により生み出された剰余金については、原則として精算による返還を求めません。また、利用料金収入等が減少した場合でも、指定管理料による補填は行いません。

ただし、利用者等に応じて変動する光熱水費等の実費負担、催物等の実施回数が

協定回数を下回った場合、協定時に見込まれていない特段の事情の変更が生じた場合等、当初の協定金額どおり支払うことが合理的でない場合については、精算による返還を求めます。

(9) 指定管理料の見直し

指定管理期間中に利用料金や減免基準が変更になった場合は、必要に応じて、本市と指定管理者で協議の上、指定管理料の見直しを行います。

## 6 業務を実施するにあたっての留意事項

(1) 業務の再委託

指定管理者は、事業に係る業務を一括して第三者に委託することはできません。ただし、企画立案、事業運営等、指定管理業務の基幹的業務以外の、清掃や警備、設備の保守点検等維持管理業務及びその他の事業の一部について、あらかじめ市が認めた場合はこの限りではありません。

なお、地域経済活性化の観点から、業務を再委託する場合は地元企業に優先的に発注してください。

ただし、

- ・地元企業に履行可能な業者がない
- ・地元企業に限定することで、履行可能な業者が限られ競争性がない

等の一定の理由がある場合は、地元企業優先発注の例外とし、市外企業に発注することを認めます。

(2) 目標設定について

本要求水準書等を参考の上、提案書様式15において、数値目標を掲げてください。なお、この目標値は評価の際に必ず達成度合いを確認するとともに、達成した場合、達成しなかった場合、いずれにおいても原因・要因分析を行います。ただし、数値目標を単に達成すれば高評価を得られるというのではなく、目標の内容や目標のレベル等を勘案の上、評価することとなります。

(3) 指定管理者の経営状況について

指定管理者の経営状況を把握するため、決算終了後、決算書等（貸借対照表及び損益計算書等）団体の経営状況を確認できる書類を提出してください。

(4) 指定管理業務に係る予算と実績の比較検証について

指定管理料の水準等を把握するため、応募時に提出した収支計画書を基に、毎年度終了後、指定管理業務に係る予算と実績を比較検証し、その増減理由については、事業報告書の料金収入の実績及び管理経費等の収支状況（収支決算書）等に明記してください。

## 7 事業評価

(1) 評価基準

指定管理開始後の事業の評価については、選定当時の選定基準及び計画書（公募時に提案された計画書）等をもとに、主に次の観点から評価基準を作成し、評価

を行います。

ア 市民サービスの向上、利用促進等が十分図られたか。

イ 経費の低減の効果があつたか。

ウ 施設の効用を最大限発揮し、住民福祉の増進を目的とする公の施設に相応しい管理・運営が行われたか。

## (2) 評価方法

主に次の方法により、市が北九州市指定管理者の評価に関する検討会議の意見を参考に、公正かつ適正に評価を行います。

ア 施設を利用する市民等の評価

イ 指定管理者からの事業報告書（毎年度終了後1ヶ月以内（4月末）までに提出）

ウ 本市が実施する施設の維持管理及び経理等事務処理に関するモニタリングの結果

## (3) 評価結果の公表

上記の評価基準及び評価方法に基づき、年度ごとに評価を行います。評価結果については、毎年度終了後の8月末までに、本市のホームページ上において公表します。公表する内容は、施設名称、指定管理者名、評価基準、評価結果の4つです。

## (4) 改善勧告

事業の評価に基づき、業務の改善が必要な場合は、本市においても調査を行い協議の上、指定管理者に対して、改善勧告を行います。

また勧告によっても改善がみられない場合は、指定期間中であってもその指定を停止し、又は取り消すことがあります。

## 8 事務・業務の引継ぎについて

指定管理者とは、事業協定の締結以降、令和4年4月の業務開始に向けて、随時、協議や各種調整等を行っていきます。なお、その経費については指定管理者の負担とします。

なお、指定期間の終了もしくは指定の取消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、円滑かつ支障なく管理運営業務を遂行できるように引継ぎを行わなければならないものとします。

## 第3章 飲食事業の要求水準

### 1 飲食事業に関する基本的な考え方

#### (1) 事業目的

本事業における飲食事業は、旧安川邸の大座敷等を活用し、くつろぎの時間や文化財の中での飲食という非日常的な空間の提供による施設全体の魅力向上を目的として実施します。

#### (2) 事業手法

飲食事業者は、本市から都市公園法第5条に規定される公園施設の設置管理許

可を受けて、自らの費用負担において、飲食事業を実施します。

具体的には、旧安川邸の大座敷や配膳室棟等にテーブルや椅子等の什器や、厨房設備等（以下「飲食事業に係る設備等」という。）を設置していただき、飲食事業を実施していただきます。

飲食事業の収益は飲食事業者に帰属しますが、飲食事業者は設置管理許可の使用料として、北九州市都市公園、霊園、駐車場等の設置及び管理に関する条例第10条に基づき、月額200円/m<sup>2</sup>を本市に納付していただきます。

なお、市から指定管理者に支払われる指定管理料を飲食事業の経費として充てることはできません。

#### ※設置管理許可とは

都市公園法第5条の規定により、申請に基づき公園管理者（ここでは北九州市のことをいう。）が許可を与えることにより、都市公園内において、公園管理者以外の者（ここでは飲食事業者のことをいう。）が、都市公園の機能増進等を目的に、公園施設（ここでは飲食店のことをいう。）を設置又は管理することができる制度。

### (3) 事業期間

事業期間は設置管理の許可日から令和9年3月31日までの期間（約5年間）とします。

## 2 飲食事業の要求水準

### (1) 事業内容

ア 旧安川邸の魅力向上を図り、賑わいの向上や集客につながる飲食事業について提案をしてください。

イ 実施していただく飲食事業の種別については特に指定はありませんが、旧安川邸の雰囲気や事業目的に合致した事業内容としてください。

ウ 事業開始後、利用者数や需要等に応じて、事業内容を追加するような段階的な事業の提案も可能とします。（例：事業開始当初は喫茶、喫茶の利用者〇〇人以上の場合に事業内容を追加 等）

ただし、その場合は事業内容を追加する条件や想定している追加事業内容等についても提案してください。なお、具体の追加事業内容等がない場合は、1年目に実施する事業内容が事業期間中継続されるものとして、提案の評価を行います。

### (2) 設置管理許可区域の範囲

洋館棟を除く旧安川邸において、飲食事業を実施する範囲（設置管理許可区域）を提案してください。

設置管理許可区域は、飲食事業を実施することで、飲食を利用しない来場者の立ち入りが制限される範囲とします。

なお、設置管理許可区域として提案可能な面積は500m<sup>2</sup>未満です。

また、提案する設置管理許可区域外のエリアでも、例えば期間を限定したイベ

ント等を行うことも可能ですが、行政財産の目的外使用許可や占用許可等を受け、本市に対して支払う使用料や占用料等が発生する場合があります。

(3) 費用負担

ア 飲食事業に係る設備等の設置及び維持管理、飲食事業の運営に係る費用は飲食事業者の負担となります。

イ 本市は、飲食事業に関して、一切の経費を支出しません。また、飲食事業に係る経費を指定管理の経費として計上することもできません。

(4) 飲食事業者と市の役割分担

旧安川邸において、耐震補強及び改修工事や配膳室の増築工事は本市で実施しております。

飲食事業者には、飲食事業に係る設備等を設置していただき、飲食事業を実施していただきます。

設置管理許可区域における本市と飲食事業者の役割分担は以下のとおりです。

<設置管理許可区域における各業務の役割及び費用分担>

	市	飲食事業者
什器・厨房機器等の設置・管理	-	○
設備の法定点検（配膳室）	-	○
日常清掃	-	○
定期清掃	-	○
光熱水費（配膳室）	-	○
建物や設備の改修（飲食事業者が自ら設置したものは除く）	○	-

※設置管理許可区域において飲食事業者が実施する日常清掃等の業務の要求水準は、「旧安川邸及び夜宮公園駐車施設指定管理業務仕様書 4 維持管理業務」に準ずるものとします。

(5) 設備の設置

ア 設置管理許可区域に設置する飲食事業に係る設備等については、飲食事業者が整備し、整備後も所有していただきます。

イ 什器等の設置にあたっては、旧安川邸の雰囲気と調和した配置計画やデザインとしてください。

ウ 火気の使用は配膳室棟に限定します。

エ 設備の設置は下記の役割分担で行うものとします。

種類	対応
上水道	・配膳室：配膳室棟までは本市が整備済。配膳室



	<p>棟内部の配管について必要な場合は飲食事業者が実施すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記以外：本市が整備済。</li> </ul>
下水道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配膳室：配膳室棟までは本市が整備済。配膳室棟内部の配管について必要な場合は飲食事業者が実施すること。</li> <li>・ 上記以外：本市が整備済。</li> </ul>
電気	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配膳室：配膳室棟までは本市が整備済。配膳室棟内部の配線について必要な場合は飲食事業者が実施すること。</li> <li>・ 上記以外：本市が整備済。</li> </ul>
ガス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 配膳室：配膳室棟までは本市が整備済。配膳室棟内部の配管について必要な場合は飲食事業者が実施すること。</li> </ul>
電話・通信	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食事業に係る部分については、飲食事業者が、それ以外の部分については指定管理者が必要に応じて対応すること。</li> </ul>

オ 飲食事業に係る設備等の設計及び工事

- ① 飲食事業者は飲食事業に係る設備等の設計図書、工事行程表を本市に提出し、確認を受けてもらいます。設計の内容が提案内容と相違する場合、本市は飲食事業者に修正を求めます。
- ② 市に確認を受けた設計図書及び工事行程表に基づき、飲食事業に係る設備等の整備工事を実施します。
- ③ 飲食事業者は、工事着手前に、工事現場の運営・監理等を行う工事責任者を設置し、本市に報告してください。
- ④ 飲食事業者は自らの責任と費用で、施設が設計図書に従い設置されていることを確認する社内検査等を実施してください。
- ⑤ 飲食事業者は、飲食事業に係る設備等の設置工事完了及び社内検査終了後、本市に竣工図や工事写真を添付した完了届を提出し、本市の確認を受けるものとします。工事内容に不備がある場合や、整備状況が設計図書の内容を逸脱している場合等には、是正を求めます。

(6) 事業運営

- ア 設置管理許可区域の運営及び維持管理（一部を除く）は、飲食事業者の責任で実施してください。
- イ 特定の会員のみが利用できる等、「独占的な利用」や「排他的な利用」を行う提案はできません。団体予約による貸切り等は可能です。
- ウ 飲食事業の運営に当たり、実施する事業の内容は、以下に該当するものは除きます。
  - ① 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び利用者が対象となることが予想

される普及宣伝活動等

- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業
- ③ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等
- ④ 騒音や悪臭等、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体（以下「暴力団」という。）及びその利益となる活動を行うものの活動
- ⑥ 上記の他、施設利用との関連性が低く、本市が必要とみなすことができないと判断する行為

エ 配膳室を除く設置管理許可区域については、原則として、飲食をしない利用者も見学できるような措置をとらなければならないものとします。（例：見学時間帯を設けるなど。）

ただし、運営上やむを得ない場合で市が承認するときはこの限りではありません。

オ 夜間や早朝営業をする場合は、大きな音は出さない、過度な照明は行わない等の配慮を行ってください。

カ 健康増進法や旧安川邸が北九州市指定文化財であること及び敷地全体が都市公園内であること等勘案し、旧安川邸の敷地内は全面禁煙とします。

キ 他の施設と明確に区分できる配膳室に関しては、子メーターを設置し、飲食事業者が光熱水費を負担してください。

※指定管理者の管理する区域と一体不可分な範囲（配膳室以外の照明に係る電気の使用料やトイレに係る上下水道料金等）については、指定管理業務の範囲内として、指定管理者が負担することとします。

#### （7）設置管理許可

ア 本市は選定した飲食事業者と事業協定を締結の上、設置する設備に関すること等の細目協議を行います。

協議が成立し、飲食事業に係る設備等の設計内容を承認した後、本市は必要な条件を付し、飲食事業者に対し、都市公園法第5条に基づく公園施設の設置管理許可を与えます。

イ 飲食事業者は、設置管理許可を受けた権利を他人に譲渡、転貸することは出来ません。

ただし、本市の承認のもと、飲食事業者が飲食の提供を行う者とテナント契約等を締結して事業を行うことは可能です。その場合は、飲食事業者の責任において、事業実施協定及び設置管理許可における規定を遵守させてください。

ウ 設置管理許可の使用料は、年度ごとに発行する納入通知書により、本市が指定する期日までに支払っていただきます。ただし、許可日が属する年で、設置

管理許可期間が1年に満たない場合は、月割計算により支払うこととし、1円未満の端数が生じるときは切り捨てるものとします。

エ 本市が施設の管理運営上必要と判断したときは、設置管理許可区域の変更を求める場合があります。

オ 飲食事業に係る設備等の設置許可は施設の設計内容を本市が承認した後の、当該設備等の工事着手日からとなります。

#### (8) リスク分担

飲食事業におけるリスク分担の基本的な考え方は、「第1章 総則(4) リスク分担」に下記の事項を加えたものとします。なお、詳細は、事業実施協定の締結の際に定めるものとします。

項目	内容	リスク分担	
		北九州市	飲食事業者
設置管理許可を行わない場合	飲食事業者の責めによるもの		○
許可の取り消し	飲食事業者が許可条件を不履行		○
債務不履行	飲食事業者が業務及び協定内容を不履行		○
運営費の上昇	飲食事業者側の要因による運営費用の増大		○
	北九州市側の要因による運営費用の増大	○	
	人件費、物品費等の物価及び金利の変動に伴う経費の増加		○
飲食事業に係る設備等の損傷	設備等の損傷		○
飲食事業に起因する旧安川邸の損傷	建物、建具及び備品等の損傷		○
損害賠償	施設、機器等の不備による損害		○
	管理上の瑕疵による事故又は飲食事業者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合又は臨時休業に伴う損害		○
不可抗力	自然災害(地震、台風等)、感染症、暴動等による施設の運営の休止、変更、延期又は臨時休業		○

#### (9) 事業内容等の変更

飲食事業者が、提案書に基づく事業の内容をやむを得ず変更する必要がある場合は、本市と協議を行った上で、相当な理由が存すると認められる場合に限って、本市の承認を得て事業の内容を変更することができます。また、構成員の脱退も

しくは追加がある場合は、事前に本市の承諾を得る必要があります。

(10) その他

ア 飲食事業者は、事業期間満了後又は飲食事業者の責めに帰すべき事由による使用許可取り消しに伴い退去する場合は、それを理由に損害の補填又は補償を請求することはできません。

イ 飲食事業の営業状況については、毎年度報告していただきます。

なお、本市は飲食事業の財務書類の提出及び説明等を求めることができるものとします。