

明日香村農林産物等交流促進施設（明日香の夢市）

指定管理者業務仕様書

明 日 香 村

明日香村農林産物等交流促進施設（明日香の夢市）指定管理者
業務仕様書

明日香村農林産物等交流促進施設（明日香の夢市）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等については、この仕様書による。

1. 施設の管理・運営に関する村の基本方針

明日香村の地域特性を活かした農林産物及び農林産物加工品等の生産を拡大するとともに、都市との交流を促進し、農林業の振興と地域活性化に資することを目的に設置することを念頭におき、次に掲げる項目に沿って管理・運営を行うこと。

- (1) 明日香村6次産業化推進協議会会員による村内産の農林産物を直売または加工および食材に利用し、消費者に「新鮮・安全・安心」な明日香ブランドが提供できるよう着実な管理・運営を行うこと。
- (2) 当該施設の管理及び運営を行うにあたっては、十分な物的能力と人的能力を有しており事業内容に適した職員を配置すること。
- (3) 当該施設を通じて明日香村内の農林産物等の生産拡大が図られ、明日香村内産の農林産物の安定した流通経路を確保し、地産地消を推進できる管理運営を行うこと。
- (4) 村内産品の供給体制の強化・推進に努めること。
- (5) 衛生管理に配慮した運営に努めること。
- (6) 利用者の個人情報の保護を徹底すること。
- (7) 安全で、効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。

2. 施設の概要

(1) 施設の名称

明日香村農林産物等交流促進施設（明日香の夢市）

(2) 所在地

明日香村大字島庄154番地の3

(3) 建物等の概要

敷地面積 1,171.88㎡

木造2階建	建築面積	411.38㎡	延床面積	443.36㎡
建物（1階）	展示・販売室、観光案内所、加工室、更衣・休憩室、倉庫、化粧室			
（2階）	地域食材供給室、地域食材供給準備室、食材倉庫、化粧室、ルーフバルコニー、屋外連絡通路			

3. 開館時間及び休館日

(1) 開館時間

平日 午前10時～午後4時

土日祝日 午前10時～午後5時

ただし、明日香村農林産物等交流促進施設設置条例（平成17年条例第3号。以下「条例」という。）第4条の規定により開館・閉館時間の変更をすることができる。

(2) 休館日

原則として、12月29日から翌年の1月4日とする。

ただし、条例第5条の規定により臨時に開館、又は休館することができる。

4. 管理の指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とする。

ただし、条例17条により村長が管理を継続することができないと認めるときは、その指定を取消しまたは、期間を定めて管理業務の全部もしくは、一部の停止を命ずることができる。この場合指定管理者に損害が生じて、村はその賠償の責めを負わない。

5. 法令等の遵守

指定管理者は、施設の管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づかなければならない。

(1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）

(2) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

(3) 明日香村農林産物等交流促進施設設置条例（平成17年条例第3号）

(4) 明日香村農林産物等交流促進施設管理規則（平成17年規則第34号）

(5) その他管理を行うにあたっての関係法令

6. 管理運営に関するリスクの対応

管理運営業務に関し、村と指定管理者とのリスクの分担については、次の表によるものとする。ただし、不測のリスクが生じた場合は協議の上、リスク分担を決定する。

種 類	内 容	負 担 者	
		村	指定管理者
物価変動	諸物価の変動		○
金利変動	金利の変動		○
法令等の変更	指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	

施設競合	他施設との競合による利用者の減・収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況の発生		○
第三者賠償	業務実施に伴い生じた第三者への損害		○
施設の損傷	施設・設備機器等の損傷		○
	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他村又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の損傷	○	
債務不履行	指定管理者による業務又は協定内容の不履行		○
損害賠償	施設・機器等の不備による利用者への損害	協議事項	
	管理上の不注意による利用者への損害		○
運営リスク	施設・機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等事故等による臨時休館等に伴う運営リスク		○
許認可等	村が取得すべき許認可等の取得更新がされていないことによるもの	○	
	指定管理者が取得すべき許認可等の取得更新がされていないことによるもの		○
村議会の議決	指定の議決が得られないことによる管理運営の開始		○
募集要項等	募集要項等の瑕疵・不備に基づくもの	○	

※ その他、管理・運営上発生すると考えられるリスクについては、別に協議する。

7. 指定管理者が行う業務

(1) 施設の管理運営に関する経營業務

- ① 村民と都市住民の日常的な交流拠点としての地域活力の増進の場であること。
- ② 村内農林産物の限定使用と限定販売を基本とし、地域に根ざした経營業務を行うこと。
- ③ 「新鮮・安全・安心」を基本とした品質管理、品ぞろえを徹底し顧客本位の運営を期すこと。
- ④ 旬の農林産物及び農林産物加工品の PR イベントを実施し、消費者ニーズに対応した商品開発と積極的な販売促進を図ること。

(2) 施設の管理業務

- ① 職員の配置については管理運営責任者を配置することのほか、法令に規定された必要な資格保有者等を配置すること。
- ② 優良食材加工施設、農産物加工所、農林産物直売所等の事例視察研修や接客マナー等の研修を年間、数回実施すること。

(3) 施設の運營業務

- ① 事業計画書に基づく業務
- ② 顧客ニーズを把握するための売上状況分析および定期的なアンケート調査を実施し、顧客の声を集約すること。
- ③ 地域との連携について明日香村6次産業化推進協議会や村内農業者との連携を密接にし、計画的な生産・出品を協議・決定するとともに、生産者の意識向上と生産・出品意欲の喚起を図ること。
- ④ 利用者の多くが観光客であることから、「明日香の土産物」を意識した店舗づくりを図ること。

8. 指定管理料について

指定管理者は、施設の維持管理費について営業収入で賄うものとし、村は指定管理料を支出しない。

また、村が定めた施設使用料を各年度3月末までに支払うものとする。なお、これらの詳細は、村と指定管理者とが協定により締結する。

9. 事業報告等の提出

- (1) 指定管理者は管理運營業務の利用状況、実施状況を記載した業務日誌を作成し村が指定する期間これを保管する。なお、村が求めたときはこれを提出するものとする。
- (2) 指定管理者は、事業年度終了後30日以内に当該年度の事業報告書を提出すること。
 - ① 施設の管理業務の実施状況及び指定管理者事業報告書
 - ② 村内産農林産物利用状況
 - ③ その他村長が求める資料

10. 施設設備備品及び物品

- (1) 村の所有に属する物品等については、無償で貸与する。ただし、その修理及び更新については、指定管理者の負担とする。

なお、貸与物品は指定管理期間満了日に、整備点検のうえ村に返還すること。
- (2) 指定管理者は、村の所有に属する物品については管理台帳を備えて適切に管理しなければならない。

- (3) 1件20万円以上の施設・設備の修理で指定管理者の維持管理業務に瑕疵無く、村が事前に認めたものについては村が費用を負担する。

1 1. 業務継続が困難になった場合の取扱い

- (1) 指定管理者の責めに帰する事由により事業の継続が困難になった場合、村は、指定管理者の指定を取り消す等の措置をとるものとする。この場合村に生じた損害は指定管理者が賠償するものとする。
- (2) 不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他村又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）による事由により、業務の継続が困難となった場合、村及び指定管理者は業務継続の可否について協議するものとする。この場合において、一定期間に協議が整わない場合、村又は指定管理者は管理協定を解除できるものとする。

1 2. 指定解除時の原状回復

指定管理者は、指定期間の満了した時又は、指定が取り消された時若しくは管理協定が解除とされた時は、村の指示に基づき、施設及び設備を原状に復して引き渡さなければならない。（機能低下があった場合は機能低下前の状態にすることを含む。）ただし、指定管理者が村長の承認を得て行った機能向上を行った箇所、村が行った機能向上の箇所及び村長が特に必要であると認める箇所についてはこの限りではない。

1 3. その他指定管理運営上の留意事項

- (1) 指定管理者は、公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととする。
- (2) 業務の履行に際して入手した個人情報及びデータの管理については、関係法令を遵守し、適切な管理を行うこと。
- (3) 管理協定及び村の指示を遵守すること。
- (4) 村の施策及び事業に協力すること。
- (5) 施設の管理業務全体を他の業者へ再委託してはならない。
- (6) 事業計画書に記載していない事業を実施する場合は、村長の承認を得ること。
- (7) 村長の許可なく、施設又は設備の改造をしてはならない。
- (8) 指定管理者は、この仕様書に定めるもののほか、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村と協議し決定するものとする。

1 4. 施設改修工事（令和8年度）における留意事項

- (1) 指定管理者は、工事施工に関する窓口を設け、担当者は工程会議等に出

席すること。

- (2) 改修工事に伴い、施設の全部又は一部について、臨時休館の必要が生じる場合、その期間、規模等については村と指定管理者が協議して決定するものとする。
- (3) 指定管理者が調達する設備機器等については、当該機器の仕様、諸元、導入計画等について、関係者間で協議を行い設置すること。
- (4) 工事施工中における村の所有に属する物品等の保管は、指定管理者が行うこと。
- (5) 指定管理者は、食品衛生法に基づく営業許可について、適切な手続きを行うこと。