

堺市立歴史文化にぎわいプラザ
指定管理者業務仕様書

令和 6 年 4 月

堺 市

<目次>

1. 施設に関する基本事項	1
(1) 施設概要	1
(2) 名称	1
(3) 設置目的	1
(4) 開設年月	2
(5) 所在地	2
(6) 施設構成	2
2. 管理運営の基本的な考え方	4
3. 運営体制	5
4. 市と指定管理者の役割分担	6
5. 施設の運営に関する業務	7
(1) 基本事項	7
(2) 施設及び附属設備の貸出に関する業務.....	7
(3) 利用料金の設定・収受に関する業務.....	8
(4) 総合受付・総合案内等に関する業務.....	9
(5) 観光案内展示室の管理運営に関する業務.....	9
(6) 千利休茶の湯館(復元茶室「さかい待庵」(外観)の観覧を含む)・与謝野晶子記念館の管理運営に関する業務	10
(7) 茶の湯等体験室(立礼席・茶室広間)の管理運営に関する業務.....	10
(8) 復元茶室「さかい待庵」(内覧)及び茶室四畳半の管理運営に関する業務....	12
(9) 企画展示室の管理運営及び企画・実施に関する業務.....	13
(10) 駐車場の管理運営に関する業務.....	13
(11) 駐輪場の管理運営に関する業務.....	14
(12) 広報・プロモーション業務.....	14
(13) 集客・賑わい創出業務.....	15
(14) 観光ボランティアガイドや周辺地域等との連携に関する業務.....	16
(15) 来訪者サービス施設との連携に関する業務.....	16
(16) その他	16
6. 施設及び設備の維持管理に関する業務	18
7. 自主事業	19
8. 市として求める目標・水準等	24

添付書類

仕様書 別紙 No.	名称
1	堺市立歴史文化にぎわいプラザの利用料金の減免に関する基準
2	堺市立歴史文化にぎわいプラザの利用料金の還付に関する基準
3	建築物保守管理業務
4	建築設備保守点検業務
5	執務環境等測定業務
6	植栽管理業務
7	警備業務・機械警備業務
8	清掃業務
9	展示設備維持管理業務

仕様書 資料 No.	名称
1	植栽工事竣工図
2	千利休屋敷跡の管理に関する協定書

設備資料 No.	名称
1	本体建設工事竣工図
2	電気設備工事竣工図
3	空気調和設備工事竣工図
4	給排水衛生設備工事竣工図
5	昇降機設置工事竣工図

堺市立歴史文化にぎわいプラザ（以下「本施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書による。

この仕様書は、本施設の指定管理者が行う業務の内容及び履行の方法等について定めることを目的とする。

なお、募集要項の「はじめに」に記載している「茶の湯の精神」や「晶子の精神」など、本質的な価値を来館者へ伝えることを前提に業務に取り組むものとする。

1. 施設に関する基本事項



(1) 施設概要

文化観光拠点

①堺市立歴史文化にぎわいプラザ及び駐車場

②来訪者サービス施設（管理運営対象外）

- ・湯葉と豆腐の店 梅の花
- ・スターバックスコーヒー

上記①の施設が指定管理の対象である。

(2) 名称

条例名称：堺市立歴史文化にぎわいプラザ

愛称：さかい利晶の杜

これまでの運営では、対外的な施設名称は、条例名称ではなく愛称である「さかい利晶の杜」を基本的に用いて運営している。

(3) 設置目的

堺の歴史文化資源の紹介を通じて、本市の魅力ある文化を発信し、及び振興することにより、都市魅力の向上及びまちのにぎわいの創出を図ること。

(4) 開設年月

平成 27 年 3 月 20 日

(5) 所在地

大阪府堺市堺区宿院町西 2 丁 1 番 1 号

(6) 施設構成

① 堺市立歴史文化にぎわいプラザ

(ア) 敷地面積 8,275.21 m²

<敷地構成>

歴史文化にぎわいプラザ 4135.29 m²

駐車場 4139.92 m²

(イ) 建築面積 1,991.35 m²

(ウ) 延床面積 3,405.67 m²

施設	面積(延床面積)		備考
本棟	RF	17.97 m ²	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
	3F	100.28 m ²	
	2F	1,351.22 m ²	
	1F	1,909.47 m ²	
	計	3,378.94 m ²	
復元茶室「さかい待庵」	1F	20.73 m ²	木造
ゴミ置き場	1F	6.00 m ²	

(エ) 主要内容

【本棟及び復元茶室】

施設	階	延床面積	備考
観光案内展示室	1F	337.38 m ²	
千利休茶の湯館	1F	262.57 m ²	
与謝野晶子記念館	2F	217.64 m ²	
企画展示室	2F	155.83 m ²	2室として利用可 (1室約 80 m ²)
講座室	2F	61.98 m ²	2室として利用可 (1室約 30 m ²)
立礼席	1F	73.01 m ²	概ね 20 席程度
茶室広間	1F	63.65 m ²	八畳三間、四畳半一間
復元茶室「さかい待庵」	1F	5.14 m ²	二畳一間
事務室	1F	81.45 m ²	
倉庫	1F	29.04 m ²	
作業室	1F	27.90 m ²	
準備室	2F	73.24 m ²	
収蔵庫	2F	108.99 m ²	入室には市学芸員の 立ち合いが必要
収蔵庫	3F	74.53 m ²	
男子便所・女子便所・多目的便所	1F/2F	-	

【駐車場及び駐輪場等】

施設		延床面積	備考
駐車場	一般駐車場	4139.92 m ² (敷地面積)	102 台
	大型車等駐車場		5 台
	身障者用駐車場		1 台
	EV 充電区画		1 台
駐輪場	一般駐輪場		57 台
シェアサイクル			7 台

② 来訪者サービス施設【管理対象外】

本施設は、観光客等に飲食サービスを提供するため、以下の運営事業者に事業用定期借地権に基づき事業用地を貸付している。

(ア) 事業用定期借地権設定契約の期間

平成 26 年 10 月 1 日から令和 17 年 9 月 30 日 (21 年間)

(イ) 運営事業者

(i) 株式会社梅の花サービス (以下「梅の花」という。)

(ii) スターバックス コーヒー ジャパン(株) (以下「スターバックス」という。)

(ウ) 施設構成

(i) 梅の花

延床面積 …………… 626.71 m²

席数 …………… 138 席 (団体対応可能な広間あり)

(ii) スターバックス

延床面積 …………… 145.93 m²

席数 …………… 76 席 (うちテラス席 25 席程度)

(エ) 営業時間

(i) 梅の花 【平日】 昼 11:00 から 15:30、夜 17:00 から 21:30

【土日祝】 昼 11:00 から 16:00、夜 17:00 から 22:00

(ii) スターバックス 7:00 から 23:00

(オ) 営業概要

(i) 梅の花

- ・ 湯葉と豆腐の店。さかい利晶の杜限定メニュー「利晶」の提供
- ・ 団体観光客の受入対応。観光エージェント等と連携し、ツアー内容・予算に応じたメニューアレンジ、テイクアウトメニューの提供
- ・ 店内での堺の土産物販売
- ・ 店舗スタッフが「観光コンシェルジュ」として観光情報提供・交通案内

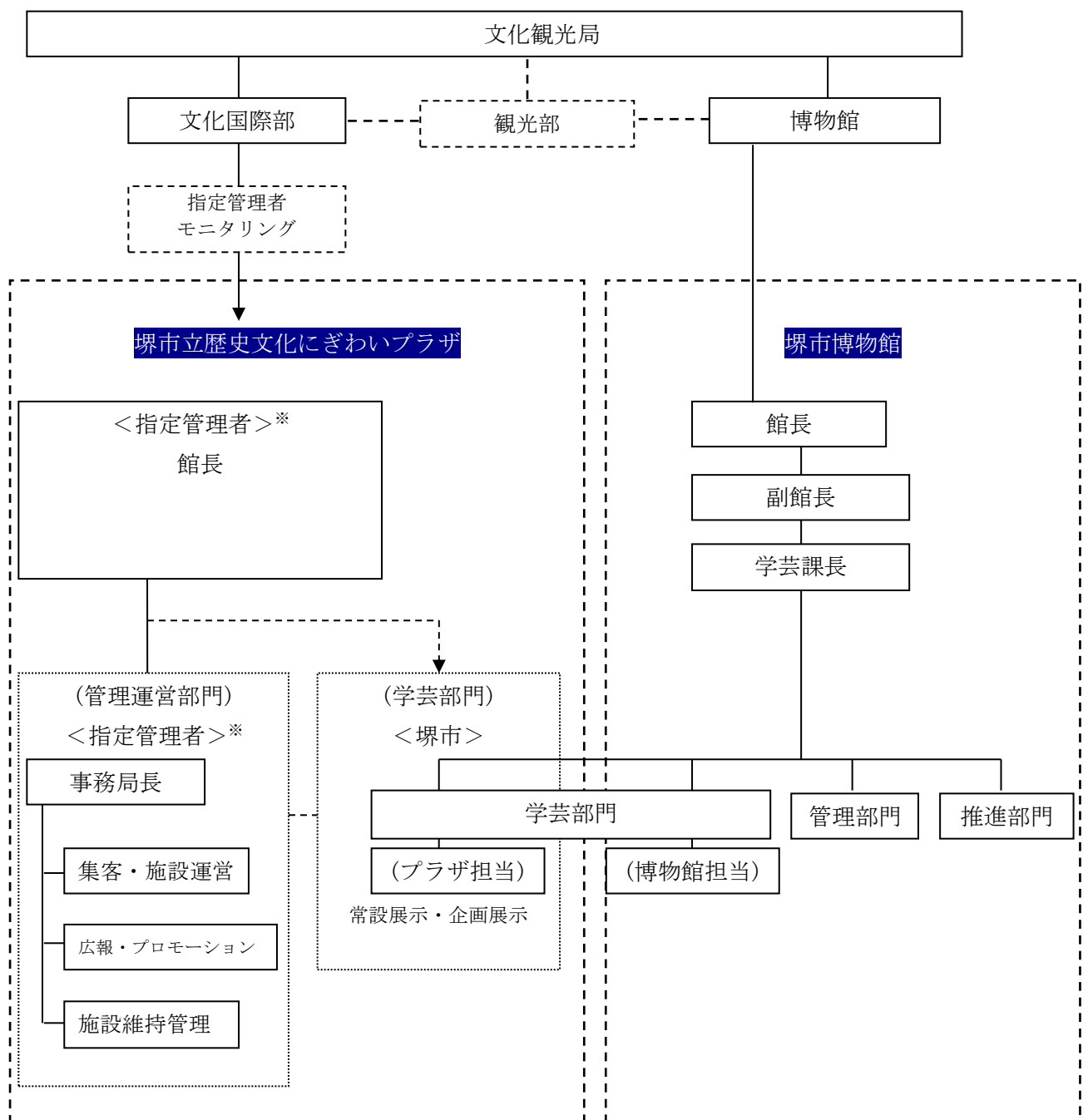
(ii) スターバックス

- ・ 公共施設の茶の湯文化と、コーヒー文化の違いや共通点を考えるオリジナルイベントの開催等
- ・ 店舗スタッフが「観光コンシェルジュ」として観光情報提供・交通案内

2. 管理運営の基本的な考え方

- (1) 堺市立歴史文化にぎわいプラザ条例（以下、「本条例」という。）第1条の設置目的に基づき管理を行うこと。
- (2) 個人情報の保護を徹底するとともに情報公開を積極的に推進すること。
- (3) 公の施設であることを念頭において、公正、公平な管理を行うこととし、特定のものに有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (4) 管理業務に際し、政治的行為又は宗教的行為と疑われるような活動や営利を目的とする活動はしないこと。
- (5) 利用者の意思及び人権を尊重し、常にその立場に立ってサービスを提供すること。
- (6) 法令等を遵守して適正に管理業務を行うこと。
- (7) 効果的かつ効率的に管理業務を行い、経費の縮減に努めること。
- (8) 地域住民や利用者の意見・要望を管理業務に反映させ、サービスの向上を図ること。
- (9) 利用者が安全かつ快適に利用できるように施設設備を適正に維持管理すること。
- (10) 市と円滑な連絡調整が行える体制を構築すること。
- (11) 来訪者サービス施設の運営事業者、地域の住民、自治組織、事業者等と良好な関係を維持すること。
- (12) 「堺市基本計画 2025」及び「堺茶の湯まちづくり条例」の理念に沿って、施設を運営すること。

3. 運営体制



※ 指定管理者の人事配置は参考であり、指定管理者からの提案によるものとする。

なお、事業計画に沿って円滑に運営業務が実施できるよう、本施設を運営するにあたり必要となる従業員の採用、配置等を行うこと。また、人員配置にあたって、少なくとも1名（グループ応募の場合は代表団体および構成団体から各1名）は、ノウハウと責任をもった期間の定めのない労働契約で雇用されている者を常駐させること。

4. 市と指定管理者の役割分担

市と指定管理者の役割分担については以下のとおり。業務の具体的な内容は「6. 施設の運営に関する業務」及び「7. 施設及び設備の維持管理に関する業務」及び「8. 自主事業」を参照すること。

項目	業務	運営主体
学芸業務	(1) 資料の収集・保管（収蔵庫含む）・展示 (2) 資料の調査・研究 (3) 企画展の企画・実施（市実施分） (4) 常設展示室（千利休茶の湯館・与謝野晶子記念館）の展示更新 (5) 学校等と連携した普及活動	市
施設の運営に関する業務	(1) 施設及び附属設備の貸出に関する業務 (2) 利用料金の設定・収受に関する業務 (3) 総合受付・案内等に関する業務 (4) 観光案内展示室の管理運営に関する業務 (5) 常設展示室（千利休茶の湯館・与謝野晶子記念館）の管理運営に関する業務 (6) 茶の湯等体験室（立礼席・茶室広間）の管理運営に関する業務 (7) 復元茶室「さかい待庵」の管理運営に関する業務 (8) 企画展示室の管理運営及び企画・実施に関する業務（指定管理者実施分） (9) 駐車場の管理運営に関する業務 (10) 駐輪場の管理運営に関する業務 (11) 広報・プロモーション業務 (12) 集客・賑わい創出業務 (13) 観光ボランティアガイドガイドや周辺地域等との連携に関する業務 (14) 来訪者サービス施設との連携に関する業務	指定管理者
施設及び設備の維持管理に関する業務	(1) 建築物保守管理業務 (2) 建築設備保守点検業務 (3) 執務環境等測定業務 (4) 植栽維持管理業務 (5) 警備業務・機械警備業務 (6) 清掃業務 (7) 展示設備維持管理業務	指定管理者
自主事業	(1) グッズショップ運営 (2) 自動販売機の設置・運営 (3) その他集客事業等	指定管理者

5. 施設の運営に関する業務

(1) 基本事項

- ① 開館時間及び休館日は、本条例第 27 条の規定により、指定管理者が市長の承認を得て定めた時間とする。
- ② 指定管理者は、開館時間又は休館日を変更しようとするときは、市長の承認を得るものとする。
- ③ 施設の使用許可及び使用許可の取消しは、本条例第 5 条及び第 7 条の規定を遵守して適正に行うこと。
- ④ 使用許可等について、市と協議のうえ、使用対象・使用時間・予約受付期間等を設定し、使用許可の手順書又は利用規則等を定めて行うこと。また、使用許可の基準は利用者が閲覧できるようにすることとし、使用許可の申請があったときは、速やかに決定すること。
- ⑤ 利用方法・利用料金等の施設利用に関する情報をホームページ等で広く周知すること。空室の状況についても、ホームページ等で常に最新の状況を公開すること。
- ⑥ 利用の平等性・公平性を担保しつつ、利用者の利便性を考慮し、来館・電話・FAX・インターネット等通常想定される受付方法・受付時間の仕組みを構築すること。
- ⑦ 使用許可の名義は指定管理者とし、申請書等必要な書類は指定管理者において作成すること。
- ⑧ 附属設備について、使用開始時間に速やかに使用できるよう設置・設営、利用方法の案内等の支援を行うこと。
- ⑨ 指定管理者による管理の開始前に、前指定管理者が行った使用許可については引き継ぐものとする。
- ⑩ 本施設の目的外使用許可は指定管理者の業務の範囲外であるため、市が堺市行政財産の目的外使用許可に関する条例に基づき許可を行い、その使用料は市の収入とする。

(2) 施設及び附属設備の貸出に関する業務

茶の湯等体験室、講座室、企画展示室及びそれらに附属する設備（以下「施設等」という。）の貸出しについて利用促進を図るとともに、市民の公平な利用を確保すること。

① 貸出施設

貸出できる施設等は次のとおり。

企画展示室については、展覧会以外の使用を禁止する。指定文化財等を展示する環境を維持・管理するため、貸出する場合は、事前に市と禁止・制限事項等について協議を行うこと。

施設	施設構成	延床面積
茶の湯等体験室 (茶室広間)	八畳三間、四畳半一間	63.65 m ²
	勝手水屋等	58.85 m ²
	控室	10.33 m ²
	合計	132.83 m ²
茶の湯等体験室 (立礼席)	合計	73.01 m ²
講座室	講座室 1	29.91 m ²
	講座室 2	32.07 m ²
	講師控室	5.40 m ²
	合計	67.38 m ²
企画展示室	企画展示室 1	75.43 m ²
	企画展示室 2	80.40 m ²
	合計	155.83 m ²

② 附属設備

貸出できる附属設備等は次のとおり。

- ・映像設備
- ・拡声設備
- ・VR ゴーグル

(3) 利用料金の設定・収受に関する業務

- ① 本施設は「利用料金制」を採用している。指定管理者は、使用者が支払う本施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）を自らの収入とすることができる。
- ② 利用料金の額は、本条例第 26 条の範囲内で、指定管理者が提案し、市長の承認を得て定めること。変更する場合も、同様とする。また、団体割引等の割引制度や来訪者サービス施設や他施設との共通観覧券の発行などについても条例の範囲内で提案し、市長の承認を得て定めること。
- ③ 利用料金は、前納とする。ただし、駐車料金は自動車を出場させる際に徴収するものとする。
- ④ 徴収方法については、現金及び口座振込のほか、クレジットカード、電子マネー及びコード決済等のキャッシュレス決済を導入すること。導入にあたっては、市と協議の上、利用者の利便性の向上の観点から、本施設におけるキャッシュレス決済比率の実績などを勘案し、決済手段ごとに利用頻度の高い単一又は複数の決済事業者を選定すること。
- ⑤ 指定管理者は、収受した全ての利用料金に関して、必要な帳簿を作成すること。

- ⑥ 指定管理者は、利用料金の減額又は免除（以下「減免」という。）を行うときは、市長が定める基準（別紙 1）をもとに指定管理者が決定した内容により行うこと。なお、減免にあたっては、差別的な取扱いがないようにすること。この基準については、指定管理者からの提案があれば、協議の上、可能な範囲で変更することとする。
- ⑦ 利用料金の減免について、申請書により申請を受けること。ただし、公的機関が発行する書類等の掲示により、減免基準に該当すると判断できる場合は、この限りではない。
- ⑧ 指定管理者は、利用料金の還付を行うときは、市長が定める基準（別紙 2）をもとに行うこと。この基準については、指定管理者からの提案があれば、協議の上、可能な範囲で変更することとする。
- ⑨ 利用料金の還付について、申請書により申請を受けること。
- ⑩ 指定管理者は、利用料金の収受に際し、利用者（課税事業者）からの求めに応じて適格請求書（インボイス）を交付し、その写しを保存すること。

(4) 総合受付・総合案内等に関する業務

常時総合受付にスタッフを配置し、来館者に対して下記の業務を行うこと。

- ① 受付・案内業務
 - 館内の案内、来館者（一般・団体）の応対、外部からの問い合わせ等への対応、外部からの代表電話への対応、視察等への対応、来館者数の把握、復元茶室の内部観覧予約受付、掲示板へのポスター・チラシ等の掲示、その他業務
 - ※英語対応を必須とし、可能な限り中国語、韓国語等多言語対応に努めること。
- ② 常設展及び企画展観覧券の発行・もぎり業務
 - 観覧券の発行・もぎり、観覧券未購入者への対応、その他業務
- ③ 図書情報室業務
 - 図書閲覧の受付、情報室での来館者の応対、室内監視、その他業務
- ④ その他
 - 要望や苦情、トラブル等への迅速かつ適切な対応、その内容及び処理状況の市への報告、その他受付・案内等に関し必要な業務

(5) 観光案内展示室の管理運営に関する業務

市は世界文化遺産に登録された仁徳天皇陵古墳をはじめとする百舌鳥古墳群のほか、長い歴史の中で継承されてきた歴史文化資源を有している。とりわけ、本施設の周辺には、由緒ある神社仏閣や歴史的なまちなみ、先人ゆかりの地や伝統産業など、数多くの歴史文化資源が点在している。

観光案内展示室では、これらをはじめとした歴史資源・観光資源や、堺伝匠館、鉄炮鍛冶屋敷などの周辺施設と連携し、旧市街地のまち歩きや市内周遊観光を促進するよう運営することとする。

① 観光案内業務

観光客等に対する歴史文化・伝統産業等、バスやタクシー等の交通機関の案内を含む観光案内業務（外国人対応を含む）、観光パンフレットの配架・補充・在庫確認を行うこと。

② 観光案内情報の更新

観光客等に最新の観光情報・イベント情報を提供できるよう様々なパンフレット・チラシ等を積極的に収集・配架すること。また、観光案内展示室内に設置している観光案内端末のデータや観光案内パネルを更新し、随時新たな情報を提供すること。

③ 既存観光案内所との連携

公益社団法人堺観光コンベンション協会が運営する堺東駅、堺駅、大仙公園にある各観光案内所と連携を図り、効率的・効果的な観光案内を実施すること。

④ 千利休屋敷跡との連携

施設に隣接する千利休屋敷跡について、来館者が千利休茶の湯館と合わせて訪れることで、より堺の歴史文化の魅力を身近に感じることができるよう、市及び所有者である裏千家と協定を締結し、安全な一般開放に努めること。

⑤ ロッカーの管理運営

来館者用ロッカーの管理・運営を行うこと。

(6) 千利休茶の湯館(復元茶室「さかい待庵」(外観)の観覧を含む)・与謝野晶子記念館の管理運営に関する業務

千利休茶の湯館及び与謝野晶子記念館（以下「常設展示室」という。）の展示の更新については、市が行うものとする。

指定管理者は、常設展示室に従業員を配置し、市が提供する情報を基に展示機器の操作案内や展示物の解説を行うこと。千利休茶の湯館の解説にあたっては、現代の日本人の精神性や美意識にも大きな影響を与えている「和敬清寂」「一期一会」といった茶の湯の精神について、与謝野晶子記念館の解説にあたっては、激動の時代において、女性問題や社会問題に取り組み、常に新しい世界に挑戦し続け時代を切り拓いた晶子の精神について、来館者へ伝えることにより、現代に受け継がれる堺市の歴史文化の魅力を発信すること。

なお、千利休茶の湯館と復元茶室「さかい待庵」は、深い結びつきがあり、一連で紹介することで、双方の魅力が高まる相乗効果が得られるものである。千利休茶の湯館と復元茶室「さかい待庵」(外観)を一連のものとして案内できるよう運営すること。

また、千利休茶の湯館内シアター展示室においては、歴史文化や茶の湯文化の魅力を国内外の来訪者に伝え、周遊観光への誘導を図ることができるよう、市から貸与するVRゴーグル等を活用した堺の中世の環濠都市をテーマとするデジタルコンテンツを運営すること。

(7) 茶の湯等体験室（立礼席・茶室広間）の管理運営に関する業務

来館者にお茶を楽しんでいただくため、お茶と茶菓子を提供する呈茶を実施し、お点前

体験を通じて茶の湯文化に触れていただく体験事業を実施すること。

これらの実施にあたっては、千利休茶道（表千家、裏千家、武者小路千家）の免許を允許された者（以下「茶道経験者」という。）を配置し、年間を通じて茶の湯等体験室を最大限活用した運営を行うこと。なお、運営にあたっては、上記の茶道経験者とは別に、茶道の心得を持つ人員が常駐し、市・指定管理者・表千家、裏千家、武者小路千家の三千家との調整を図ることとする。

提供するお茶、茶菓子の選定は、茶道経験者と相談のうえ選定し、食品衛生法第 55 条の規定による食品営業許可（喫茶店営業）を受けて運営すること（「食品衛生責任者」の資格を要する）。

以下は、現在の業務内容である。これを前提としたうえで、事業者の持つノウハウや企画力を活用し、本施設のオリジナル性や堺らしさを来館者に感じていただけるような魅力ある提案をすること。

① 立礼席の運営

（ア）業務内容

(i) 薄茶・四季に応じた茶菓子を提供する呈茶の実施

(ii) 立礼点前の実演披露（立礼席開席時は、常時）

お茶は立礼点前による提供を基本とし、繁忙時等状況に応じて点て出しを併用。点て出しを併用する場合であっても常時 1 名は立礼点前を実演している。

※繁忙時及び来館者が希望する場合に、茶室広間が使用されていないときは、茶室広間を座敷席として使用することも可能としている。

(iii) お茶のいただき方等の簡単な説明

(iv) 運営に必要となるお茶・茶菓子・その他消耗品の選定・購入

(v) 入席時の受付（利用料金の収受は、別途 1 階総合受付で実施。）

(vi) 使用する茶器等の準備、使用した茶器等の洗浄・片付け

(vii) 従事者が使用する着物のクリーニング

（イ）実施日時等

(i) 実施日

茶の湯等体験室の開館日数と同日。ただし、茶の湯等体験室を活用してイベントを開催する場合などを除く。

(ii) 実施時間

10：00～17：00（最終入席 16:40）

計：7 時間

(iii) 利用料金

現在の利用料金は、1 服 800 円（茶菓子代金を含む）

② 茶室広間の運営

（ア）業務内容

(i) 個人客向けお点前体験

事前予約制。1 時間程度で簡易な点前を体験しながら作法等を学んでいた
だけの点前体験業務を実施。

(ii) 団体客向けお点前体験

事前予約制。1 時間程度を基本とし、団体の要望に応じて、簡易な点前を
体験しながら作法等を学んでいただける点前体験を実施。

(iii) 茶の湯体験学習

事前予約制。市の市立小・中学校では、千利休生誕の地・堺に育つ子ども
たちが「茶の湯」を体験することを通して、自国の伝統文化を知るとともに、
茶道において大切にされている「もてなしの心」や人との関わり方を学び、
豊かな心を育むことをねらいとして、「堺スタンダード 茶の湯体験」を行っ
ている。

この事業に沿うものとして、下記の内容を希望により組み合わせて提供
できるプログラムを実施。

- ・茶の湯の歴史、千利休について等をテーマとしたお話及び点前披露
- ・点前体験（実技指導及び子供たちによる演習）
- ・点前によるおもてなし体験（実技指導及び子供たちによる演習）

(イ) 実施日時等

(i) 実施日

予約のあった日

(ii) 実施時間

10：00～、11：30～、13：00～、14：30～、16：00～

うち予約のあった枠

(ウ) 利用料金

現在の利用料金は、次のとおり。

- ・個人客向け点前体験：1 人 1,000 円
- ・団体客向け点前体験：1 人 1,000 円
- ・茶 の 湯 体 験 学 習：1 人 300 円（中学生以下の学校団体のみ）

※①②の運営については、人員の配置、お茶菓子の選定等、堺市立歴史文化にぎわいプ
ラザ呈茶会と協議して行っている。

なお、堺市立歴史文化にぎわいプラザ呈茶会とは、表千家同門会大阪支部、裏千家淡
交会堺支部、武者小路千家大阪官休会堺支部で構成され、本施設の茶の湯等体験室を活
用した呈茶事業、及び茶の湯体験事業に対して、指定管理者に協力している組織である。

(8) 復元茶室「さかい待庵」（内覧）及び茶室四畳半の管理運営に関する業務

復元茶室「さかい待庵」は、利休の唯一の遺構である極小空間・二畳の茶室「待庵」を
本施設に復元したものである。極小空間・二畳や現代の茶室の基本形である四畳半（小間）
を体験できるイベントや案内者付見学事業など（以下「茶室内部観覧」という。）を実施

すること。

以下に、現在の業務内容を記載する。これを前提としたうえで、事業者の持つノウハウや企画力を活用し、本施設のオリジナル性や堺らしさを来館者に感じていただけるような魅力ある提案をすること。

① 業務内容

復元茶室「さかい待庵」内部観覧

(ア)復元茶室「さかい待庵」内部観覧案内・解説

(イ)事前予約の受付およびそれに付随する業務

(ウ)荷物の預かり

破損防止の観点から復元茶室「さかい待庵」の内部観覧前に、観覧者の荷物を預かっている。

② 入室定員

復元茶室「さかい待庵」及び茶室四畳半への茶室廊下や復元茶室「さかい待庵」内は非常に狭い空間であり、事故防止や破損防止の観点から、一度に内覧できる人数は5名程度とする。(ただし、事故や破損のおそれがないと認められる運営方法が示されている場合にはこの限りではない。)

(9) 企画展示室の管理運営及び企画・実施に関する業務

指定管理者は、年間2回以上の企画展を主催もしくは共催し、年間の企画展の実施について提案すること。企画展の内容は、新たな客層やリピーター獲得に繋がるようなものとし、令和7年大阪・関西万博、令和9年ワールドマスターズゲームズ等、大阪へ来訪者が増加する機会等を確実に捉え、実施すること。

ただし、市も年間2回程度(テーマは、千利休、与謝野晶子、その他堺の歴史文化)の企画展を実施するので、開催の時期や期間については、指定管理者の提案を考慮のうえ協議し、決定する。その際、展示監視員についても、市と協議のうえ配置することとする。

過去の市主催企画展の開催実績は以下の通り。※()内はテーマ

- ・令和4年度 令和4年5月14日～令和4年6月12日(堺の歴史文化)
令和4年9月17日～令和4年10月16日(堺の歴史文化)
令和4年11月12日～令和5年1月15日(与謝野晶子)
- ・令和5年度 令和5年5月20日～令和5年6月11日(与謝野晶子)
令和5年9月16日～令和5年10月22日(堺の歴史文化)
令和5年11月18日～令和6年1月14日(与謝野晶子)

(10) 駐車場の管理運営に関する業務

本施設及び来訪者サービス施設利用者の利便性を確保し、駐車場施設の安全に努め、施設の円満な運営を期すため、機械式による24時間貸駐車場の運営を前提とすること。主な業務は下記のとおり。

① 業務内容

(ア) 駐車場機器の設置

駐車料金は料金精算機により自動車を出場させる際に徴収するものとする
(ただし、予約により大型車等の利用料金を前納する場合はこの限りではない)。

指定管理者は、駐車場出入口におけるゲート機器、料金精算機等の駐車場機器等の設置を行うこと。

駐車場を管理運営するにあたって必要な機器等の設置工事や各種申請に関する費用は指定管理者の負担とする。

また、駐車場西側の電気自動車用区画に、電気自動車を充電する EV 充電器を 1 区画設けること。

(イ) 駐車場の管理運営

駐車料金の精算、減免（無料措置のための認証機等の設置を含む）、精算機等のトラブル対応、大型車等の予約利用の受付、その他付随業務

(ウ) 駐車場の経営管理業務

事業報告書（時間帯別、日別、月別、年間等）の作成、関係機関との連絡調整業務、指定期間終了時の引継業務、その他付随業務

② 来訪者サービス施設への対応について

(ア) 駐車料金の減免に関する来訪者サービス施設の運営事業者への説明

駐車料金の減免措置を行う場合（別紙 1 を参照）における取扱い等を来訪者サービス施設の運営事業者に対し説明すること。

取扱マニュアルを作成し、来訪者サービス施設の運営事業者が利用者に適切なサービスを行えるようにすること。

(イ) 交通誘導員の臨時配置

指定管理者は、土日祝休日や集客イベントの開催時など駐車場の混雑が予想されるときは、交通誘導員を臨時に配置し、場内・場外における安全かつ効率的な車両案内・誘導、待機車の整理を行うこと。

(11) 駐輪場の管理運営に関する業務

本施設に付随する駐輪場を、利用者の利便性、安全性を確保するとともに、適切に管理運営すること。

(12) 広報・プロモーション業務

事業者が有するノウハウやネットワークを活用し、千利休、与謝野晶子の顕彰、茶の湯文化の振興といった堺の歴史文化を発信する施設としての魅力を最大限 PR し、本施設の認知度や集客力を向上させ、利用促進できるように以下の業務を実施すること。ただし、PR 冊子・チラシ・ポスター・広告等の作成にあたっては、市と協議のうえ作成するものとする。

① 広報活動の取組

本施設の施設内容、利用に関する情報、企画展（市が実施する企画展及び指定管理者が実施する企画展）、イベント等を広く発信すること。また、本施設が来訪者サービス施設と一体的に実施するイベント、市で実施する観光イベント、千利休や与謝野晶子等に関する情報等を積極的に発信すること。

来訪者サービス施設の運営事業者と連携した広報活動の展開の際には、事業者との調整を図ること。

② ホームページ等（facebook・X（旧 Twitter）等の SNS 含む）の作成と運用

現在のホームページ等の引継ぎを受け、更新・管理を行うこと。

ホームページの作成に関しては、堺の持つ類いまれな歴史のストーリー性や魅力を発信し来館者が来場前から期待感を創出できるような内容とすること。

ホームページに障害が発生した場合は、直ちに状況の把握を行い、市へ報告すること。また、障害箇所の特定や影響範囲の調査を行い、速やかに必要な障害復旧体制を構築すること。

③ PR 冊子・チラシ・ポスター・広告・パネル・観光案内展示室のバナー等の作成及び配布、掲出

広報活動を行うにあたり必要となる PR 冊子・チラシ・ポスター・広告・パネル・観光案内展示室のバナー等の作成（デザイン・印刷等）、配布（発送、掲出等）を行うこと。

④ プロモーション活動

大阪観光局と連携したプロモーション活動や、団体客誘致に向けた旅行会社、学校園、鉄道会社、バス会社等への集客プロモーション活動、多様なメディアへのプロモーション活動等を実施すること。

(13) 集客・賑わい創出業務

茶の湯の精神や晶子の功績を通して、堺の持つ類いまれな歴史の本質的な価値を来館者へ伝えることを前提として、以下①及び②の事業を実施すること。

また、その他、民間の持つノウハウや企画力を活かした集客事業を提案し、実施すること。事業等の内容は、新たな客層やリピーター獲得に繋がるようなものとし、令和 7 年大阪・関西万博、令和 9 年ワールドマスターズゲームズ等、大阪へ来訪者が増加する機会等を確実に捉え、実施すること。

① 茶の湯文化の推進及び継承に関する事業

「堺市茶の湯まちづくり条例」等に基づき、茶の湯文化のさらなる推進や発信を積極的に行う事業を実施すること。

(ア) 市内小中高校生へのお茶文化の推進

学校等と連携した小中学校向けの普及活動以外にも、今後の市の茶の湯文化の継承を担う子ども達に茶道体験やワークショップを通じて、楽しみながら茶

の湯文化を楽しむことのできる事業。

(イ) 堺おもてなし茶会の開催

堺市内の公共施設で年 4 回以上（うち 1 回は必ず堺市役所内に於いて実施）、市民の皆様が気軽に花茶を楽しむる呈茶会の開催。

② 与謝野晶子顕彰事業の実施及び短歌の普及に関する事業

堺出身の偉人である与謝野晶子の事績を顕彰し、晶子が愛した短歌の普及に資するような事業を実施すること。

事業実施にあたっては、適宜「与謝野晶子倶楽部」とも連携し、また同倶楽部が実施する事業に協力を行うこと。

(ア) 与謝野晶子・鉄幹の事績顕彰

講座やセミナーを通じて、晶子の詩歌、童話、古典研究、加えて晶子の夫鉄幹の詩歌等を学ぶための事業。

(イ) 短歌教室、ワークショップ

短歌の魅力を学び、また実際に短歌を詠む機会を創出することのできる講座、ワークショップ等の開催。

(14) 観光ボランティアガイドや周辺地域等との連携に関する業務

本施設及び堺観光の双方の魅力を高められるよう、NPO 法人堺観光ボランティア協会（以下本項目に限り「同協会」という。）と連携を図り、同協会が実施している観光ボランティアガイド等と連携して本施設を運営すること。また、堺伝匠館や鉄炮鍛冶屋敷などの周辺公共施設に加え、茶寮、和菓子屋など地域の民間事業者等との連携による観光周遊促進に努めること。

(15) 来訪者サービス施設との連携に関する業務

本施設と来訪者サービス施設が一体となった賑わい創出のため、来訪者サービス施設の運営事業者への来館者数報告など相互に情報提供等を行い、来訪者サービス施設と連携を図りながら本施設を運営すること。

(16) その他

① 緊急時等への対応

(ア) 日常警備

施設の防犯、防災に万全を期し、施設利用者の生命、身体及び財産の安全確保に努めること。

(イ) 事件事故及び災害の発生時等の対応

利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画や防犯・防災対策マニュアルを作成し、従業員の指導及び避難誘導訓練を行うこと。また、急病人、けが人の発生に対応できるよう、近隣の医療機関と連携を図ること。

と。

緊急事態が発生した場合は、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対応をとること。

なお、地震、台風等の発生時は、市は管理運営業務の休止を指示することがある。

(ウ) 臨機の措置

災害防止、人命救助等緊急の必要があるときは、施設の管理運営業務の範囲外であっても指定管理者の判断により臨機の措置をとること。臨機の措置をとった場合は、市に事後報告すること。

また、市から指定管理者に対して臨機の措置をとることを請求することができ、その場合、適切に対応すること。

(エ) 消防法上の措置等

施設内の火気管理を徹底するとともに、防火責任者の選任、消防計画の策定、消防設備の点検等消防法上必要な措置をとり、平素から所轄消防署等と連絡を密にして防火管理の適正を期すこと。

(オ) 避難所等の運営への協力

災害等が発生した、又は発生するおそれがある場合に、本施設を災害対策基本法（昭和36年法律第223号）に基づく指定避難所又は指定緊急避難所に指定されている施設及び武力攻撃事態等における国民の保護のための措置に関する法律（平成16年法律第112号）に基づく避難施設に指定されている施設としての使用及びその他の災害対応について、市から要請があった場合には、甲に協力すること。

② 関係機関等との協議

管理業務の実施に当たっては、適宜市の関係課等と連絡調整又は協議を行うとともに、市の要請に応じて連絡会議等に参加すること。

③ 目的外使用許可

本施設の目的外使用許可は指定管理者の業務の範囲外であるため、市が堺市行政財産の目的外使用許可に関する条例に基づき許可を行い、その使用料は市の収入となる。

④ 市の広報業務への協力について

市民サービスの一環として、市の発行するパンフレット、刊行物の配架、配布、ポスターの掲示を行うなど、市の広報業務に協力すること。

⑤ 規則・マニュアル等の作成

指定管理者は、施設の管理業務に必要な規則・マニュアルを適宜市と協議を行って作成し、事前に市の承認を得ること。

⑥ 保険加入

指定管理者は、管理業務におけるリスク分担に備えて、市と指定管理者を被保険者とする下記の内容の施設賠償責任保険（昇降機危険担保）に加入すること。

(ア) てん補限度額

対人賠償	被害者 1 名当たりのてん補限度額	1 億円以上
	1 事故全体のてん補限度額	10 億円以上
対物補償	1 事故全体のてん補限度額	10 億円以上

(イ) 被保険者名 堺市及び指定管理者

(ウ) 保険期間 指定期間と同じ期間とする。(年度ごとの加入でも可とする。)

なお、建物総合損害共済（建物火災保険）及び展示収蔵品については、必要に応じて市の負担で加入する。

⑦ 照会・回答

イベント情報等、本施設の管理運営に関する各種照会へは、期限内に回答できるよう速やかに対応すること。

⑧ 市との協議

管理業務の実施に際して、仕様書に規定のない事項等や疑義が生じた場合は、適宜、市と協議を行うこと。

6. 施設及び設備の維持管理に関する業務

(1) 適正な維持管理

本施設、設備、器具備品の維持管理に際しては、常に利用者の安全確保に万全を期すとともに、善良な管理者の注意をもって適正に行うこと。

なお、本施設、設備、器具備品の保守点検業務等は、関係法令を遵守し、それぞれ下記別紙を参照し、実施すること。

① 建築物保守管理業務	仕様書別紙 3
② 建築設備保守点検業務	仕様書別紙 4、仕様書別紙 4-1
③ 執務環境等測定業務	仕様書別紙 5
④ 植栽管理業務	仕様書別紙 6、仕様書別紙 6-1
⑤ 警備業務・機械警備業務	仕様書別紙 7
⑥ 清掃業務	仕様書別紙 8、仕様書別紙 8-1
⑦ 展示設備維持管理業務	仕様書別紙 9

(2) 備品等の貸与及び購入

現に本施設に設置している器具備品については、市が指定管理者に無償で貸与する。その他管理業務に必要な器具備品及び消耗品は指定管理者が購入して設置することとする。

(3) 施設及び備品の原状変更

指定管理者は原則として施設及び備品の原状を変更できないが、指定管理者の発意に

よる市民サービス向上に資するための施設設備の改良等については、市と協議の後、申請を行い、市が承認した場合は、指定管理者の費用負担により実施できることとする。

(4) 現地調査

市は、必要に応じて施設、設備、器具備品の維持管理について現地調査を行うことができるものとする。

(5) 脱炭素実現に向けた取組

本施設は国から選定を受けた脱炭素先行地域の対象施設であるため、以下の脱炭素実現に向けた取組みに協力すること。

- ① 市が賃貸借により本施設の屋上に設置する太陽光発電設備から供給される電力を本施設で使用する。
- ② 本施設の電力需要のうち(ア)及び既設の太陽光発電設備から供給される電力で賄えない部分について小売電気事業者から電力調達を行う際には、市と協議の上、再生可能エネルギーやCO2フリー電気の供給を受けること。
- ③ 上記太陽光発電設備については、賃貸事業者が維持管理及び保守点検を行うため、施設の入館及び作業日程の調整に応じること。

7. 自主事業

指定管理者は、本条例及び協定書、仕様書、事業計画書に定める業務（指定管理業務）に支障を来すことがなく、かつ施設の設置目的の範囲内で、施設の利用促進又はサービスの向上等を考慮した事業等を、あらかじめ市に提案し、承認を得たうえで実施することができる。

自主事業の実施に必要な経費は、指定管理者が負担し、事業により得た収入は指定管理者に帰属することとする。また、当該事業の実施に伴う一切の責任は、指定管理者にあるものとする。

なお、自主事業は、市が施設の設置目的や特性等から必要と認める事業について、指定管理者が自ら企画提案して実施する事業（自主事業①）と、指定管理者に企画提案を求める事業（自主事業②）とする。いずれの自主事業についても、本施設の管理業務と経理を区分し、定期報告書（毎月）で収支等について報告を行うこととする。

(1) 自主事業実施における注意事項

① 光熱費

既存設備以外に、別途機器・照明・販売什器等を設置し使用する場合には、当該光熱費は、指定管理者の負担とする。光熱費は、指定管理者が施設の光熱費とあわせて支払い、実費として子メーター等にて計測した使用量により計算した額を市の指定する期限までに全額納入するものとする。

なお、子メーターの設置及び維持管理に係る一切の費用も指定管理者の負担とする。

② 設置・管理運営経費

機器・照明・販売什器等の設置、維持管理及び撤去に係る費用、貸付部分の清掃、消毒等の衛生管理、ごみ処理等貸付部分の維持管理に伴う経費、その他運営に係る一切の費用は、指定管理者の負担とする。

人件費についても、従業員が指定管理業務と自主事業の両方に携わる場合は、従事する時間等で按分し、経費計上するものとする。

③ 実施主体

自主事業の実施主体は指定管理者とし、自主事業を委託（利用料及び参加料の一部のみを受託者から徴収）することはできない。

(2) 自主事業①（実施は任意）

① 自動販売機等の設置

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき、市が指定管理者に対し公有財産の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とする。

(ア)貸付期間

契約締結日から令和 12 年 3 月 31 日まで

ただし、自動販売機の設置及び撤去に要する期間を含むものとし、指定管理者の指定取消等となった場合は、本契約についても解除するものとする。

(イ)設置場所・設置台数

具体的な設置場所・設置台数は指定管理者が提案するものとする。

(ウ)手続き

指定管理者が市の承認を得て、自動販売機等の設置をすることになった場合は、速やかに次の書類を市に提出すること。

(i) 自動販売機等及び回収ボックス等設置図面

(ii) 自動販売機等及び回収ボックス等外寸図

(iii) 空き缶等のリサイクル方法

- ・ 自社処理、委託の別（委託の場合は委託業者記載の契約関係書類の写しを添付すること。）

- ・ リサイクル工程（収集運搬、処分方法のわかるもの。）

(エ)取扱可能品目、最低貸付料等

貸付料は、最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とする。

貸付料については、市の発行する納入通知書により、指定する期限までに納入すること。

ただし、市においてやむを得ない特別な理由があると認めたときは、別に指定する期日までに納入、または分割して納入することができるものとする。

< 最低貸付料（年額） >

設 置 面 積	最低貸付料（1 年につき 1 台）		取扱可能品目
	屋 外	屋 内	
設置面積 0.75 ㎡未満のもの	8,000 円	9,000 円	清涼飲料水 (密閉式)
設置面積 0.75 ㎡以上 1.25 ㎡以下のもの	16,000 円	18,000 円	清涼飲料水 (密閉式)
設置面積 1.25 ㎡を超えるもの	16,000 円に設置面積 1.25 ㎡を超える部分 について 0.1 ㎡まで ごとに 1,600 円を加 算した額	18,000 円に設置面 積 1.25 ㎡を超える 部分について 0.1 ㎡までごとに 1,800 円を加算し た額	清涼飲料水 (密閉式)

※設置面積とは、自動販売機本体の設置部分の水平投影面積をいう。

※最低貸付料の算定の基礎となる面積、長さ等について、小数点第 3 位以下の端数があるときは、当該端数を切り捨てる。

※密閉式とは缶、ビン、ペットボトルまたは紙パックで密閉された容器とする。

※自動販売機の機種は、環境に配慮したものとする。また、災害時に対応できる機種の選定に努めること。

(オ) その他

自動販売機等を設置した場合は、転倒防止措置を講ずるとともに、利用者の安全確保のため、毎日設置状況を点検確認すること。

自動販売機等に異常があった場合は、自動販売機等の撤去など利用者の安全確保を重視して適切かつ迅速に対応すること。

② その他施設の利用促進又はサービスの向上につながる自主事業

(3) 自主事業②（必ず実施）

① グッズショップの運営

千利休・与謝野晶子にちなんだグッズやコンセプトを持ったテーマ性のある堺の土産品等を販売することで、堺の魅力を発信するとともに、本施設の利用促進を図ることができるグッズショップの提案を行い、グッズショップを運営すること。来館者のニーズを踏まえ、商品の選定、入替え等を行い、来館者の満足度向上を図ること。また、企画展や集客・賑わい創出業務の実施に合わせ、特別なグッズ販売も行うこと。

なお、運営については、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき、市が指定管理者に対し公有財産の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とする。

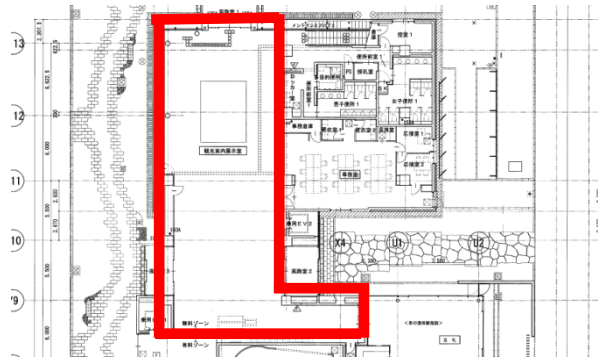
(ア) 貸付期間

契約締結日から令和 12 年 3 月 31 日まで

指定管理者の指定の取消し等となった場合は、本契約についても解除する。

(イ)実施場所

グッズショップの具体的な設置場所は、観光案内展示室内（下図の範囲内）で指定管理者が提案するものとする。（図面は設備資料 1 参照）



(ウ)最低貸付料

貸付料（年額）は、最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とする。

※最低貸付料（令和 6 年 3 月現在）：1 m²あたり¥23,216 円（税 2,110 円含む）

貸付料（年額）については、市の発行する納入通知書により、指定する期限までに納入すること。

ただし、市においてやむを得ない特別な理由があると認めたときは、別に指定する期日までに納入、または分割して納入することができるものとする。

なお、最低貸付料は堺市行政財産の目的外使用に関する条例第 3 条に基づき賃貸借契約締結時に確定する。提案する貸付料が賃貸借契約締結時に確定する最低貸付料を下回る場合は、確定した最低貸付料を納付するものとする。

(エ)販売品目・販売価格

主に千利休・与謝野晶子にちなんだグッズや堺の土産品等を販売すること。具体的な販売品目・価格については、提案内容をもとに、指定管理者選定後に市と協議して設定すること。

(オ)維持管理責任

グッズショップの設置管理、什器の故障時の対応、商品の補充などグッズショップの維持管理については、指定管理者が責任を持って行うこと。

食品を販売する場合には、必要な許可を得ること。また、賞味期限切れ等がないよう安全衛生に細心の注意をはらうこと。

事故防止を徹底し、万一事故が発生した場合には、すべて自主事業を行う指定管理者の責任と負担において対処するとともに、直ちに市に報告すること。

(カ)原状回復

指定期間が満了したとき、または使用許可が取り消されたときは、自らの費用で、市の指定する期日までに速やかに使用許可物件の原状回復を行うこと。ただし、次期指定管理者が原状回復を望まない場合等は、この限りではない。

(キ)損害賠償

自主事業を行う指定管理者が、その責に帰すべき理由により、使用物件の全部または一部を滅失、または棄損したときは、当該滅失または棄損による使用物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払うこととする。

ただし、使用物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

また、使用許可書及び本仕様書に定める義務を履行しないために市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として支払うこととする。

8. 市として求める目標・水準等

区分	項目	目標・水準等
① 適正な管理運営の確保に関する目標	<ul style="list-style-type: none"> ・集客・にぎわい創出業務の実施件数 ・茶の湯体験人数 	<ul style="list-style-type: none"> ・集客・にぎわい創出業務（集客規模が 100 名以下のもの）年間 20 件以上 ・集客・にぎわい創出業務（集客規模が 100 名以上のもの）年間 4 件以上 ・16,000 人以上
② 利用者サービス向上への取組に関する目標	<ul style="list-style-type: none"> ・年間来館者数（うち有料来館者数） ・来館者満足度（各年度） 	<ul style="list-style-type: none"> ・年間来館者数 30 万人以上（うち有料来館者数 9 万人以上） ・満足度 80%以上
③ 収支に関する目標	利用料金収入	年間 50,000,000 円以上
④ 広報・プロモーションに関する目標	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設をルートに含んだ団体ツアー等の誘致件数 ・広報媒体掲載件数 	<ul style="list-style-type: none"> ・団体年間 1,000 件以上 ・広報媒体掲載件数（有料・無料含む）年間 200 件以上