

堺市立歴史文化にぎわいプラザ 指定管理者募集要項（案） 概要

第1 事業内容に関する事項

1 施設の名称、場所、施設の規模等

(1) 施設の名称

堺市立歴史文化にぎわいプラザ（以下「本施設」という。）

(2) 設置場所

堺市堺区宿院町西2丁1番

(3) 施設の規模

①敷地面積 11,102 m²

<敷地構成>

歴史文化にぎわいプラザ 4,134 m²

駐車場 4,577 m²

②建築面積 1,991 m²

③延床面積 3,405 m²

④施設構成

(4) 本施設に隣接する来訪者サービス施設（管理運営対象外）（参考）

観光客等に飲食サービスを提供するため、本施設の隣接地において、民間事業者による事業用定期借地権に基づき、事業用地の貸付を行います。

①運営事業者

ア (株)梅の花 Service（以下「梅の花」という。）

イ 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。）

②施設構成

隣接地に整備される施設（以下「来訪者サービス施設」という。）は以下の通りです。

ア 梅の花

延床面積 約 630 m²

席数 138席（予定）

《営業概要(予定)》

- ・湯葉と豆腐の店。文化観光拠点限定メニューの提供
- ・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

イ スターバックス

延床面積 約 150 m²

席数 70席（うちテラス席 27席）（予定）

《営業概要(予定)》

- ・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（予定）
- ・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

③営業時間（予定）

(ア)梅の花 11:00 から 22:00

(イ)スターバックス 7:00 から 24:00

2 指定管理者が行う業務の概要

指定管理者が行う業務は下記のとおりとし、業務の詳細は別紙1「業務仕様書」のとおりとします。

(1) 施設の運営に関する業務

①施設運營業務

- ア 開業準備に関する業務（平成26年10月1日から開業まで）
- イ 施設及び附属施設の貸出に関する業務
- ウ 利用料金の設定・收受に関する業務
- エ 総合受付・案内等に関する業務
- オ 観光案内展示室に関する業務
- カ 常設展示室（千利休茶の湯館・与謝野晶子記念館）に関する業務
- キ 茶の湯等体験室（立礼・茶室広間）の運營業務
- ク 復元茶室の運營業務
- ケ 企画展示室に関する運營業務
- コ 駐車場・駐輪場の管理運営
- サ 観光ボランティアガイド等との連携
- シ その他施設運營業務

②集客業務

- ア 民間のノウハウ・企画力を活かした集客力向上のための取り組み

③広報・プロモーション業務

- ア 企画展（市実施分を含む）、イベントに関する広報
- イ イベントの実施
- ウ ホームページの運営等
- エ 観光客・教育旅行の誘致
- オ 旅行会社等との連携

(2) 施設及び設備の維持管理に関する業務

- ア 施設の保守・維持管理業務
- イ 外溝・植栽維持管理業務
- ウ 駐車場維持管理業務
- エ 警備・清掃業務

(3) 学芸業務（市直営につき管理対象外）（参考）

学芸業務については、市が直營業務として実施するため、指定管理者の業務に含まれません。参考までに市が実施する学芸業務を下記のとおり提示します。

- (ア) 資料の収集・保管・展示
- (イ) 資料の調査・研究
- (ウ) 企画展の企画・実施
- (エ) 常設展示の更新
- (オ) 学校等と連携した普及活動

3 指定期間（予定）

指定期間は、平成26年10月1日～平成32年3月31日までの5年6か月（うち平成26年10月1日～平成27年開館日(3月末日を予定)までは開業準備期間）を予定

4 自主事業

自主事業には、①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、②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、指定管理者に企画提案を求める事業（自主事業②）の2種類があります。自主事業②の詳細は別紙1「業務仕様書」の通りとします。

(1) 自主事業①（実施は任意）

指定管理者が自ら企画提案して実施する事業です。

①自動販売機等の設置

自動販売機を設置し、清涼飲料水等を販売することができます。また、コインロッカーを設置することができます。

②その他サービスの向上又は利用促進につながる自主事業

施設の設置目的に合致し、施設の利用促進又はサービスの向上につながる事業（提案事項）

(2) 自主事業②（必ず実施）

①グッズショップの運営

観光案内展示室において、千利休や与謝野晶子にちなんだグッズや堺観光の土産品等を販売し、来訪者へのサービス向上を図るため、グッズショップを運営してください。実施にあたっては別途行政財産貸付の手続きを行います。

5 管理経費等

(1) 会計年度

本施設の管理に係る会計年度は4月1日から翌年3月31日までとします。

(2) 指定管理料の支払い等

本施設の管理に必要な経費は指定管理料として会計年度ごとに、収支計画書に提示のあった金額をもとに指定期間中、毎年度、市と指定管理者が協議して年度協定書（別紙4）で定め、予算の範囲内で支払います。

<参考> 指定期間の指定管理料積算額（予算成立前） （単位：千円・税込）

年度	H26	H27	H28	H29	H30	H31
指定管理料	66,000	181,000	187,000	189,000	189,000	199,000
備考	開業準備	施設運営				

※ 消費税及び地方消費税を含みます。

(3) 指定管理料支払い時期等

指定管理料の支払い時期については、年4期に分割して支払います。

(4) 指定管理料に含まれる経費

指定管理料には次のとおり原則として管理業務に必要な一切の経費が含まれます。

ア 人件費

イ 管理費（保守管理費、消耗品費、修繕費、光熱水費、広告料、保険料等）

ウ 市学芸業務として企画及び主催の企画展に係る印刷製本費及び広報費

施設の保守管理、安全点検、衛生管理、軽易な補修に必要な経費は指定管理料に含まれます。

①修繕について

施設・設備・器具・備品の修繕については、次のとおり取り扱うものとします。

ア 1件当たりの予定価格が100万円（税込）を超えるものは、市と指定管理者が協議し、市が必要と認めるものについて、市の経費負担において実施することとします。

イ 1件当たり100万円（税込）以下のものは、指定管理者の責任と経費負担において実施することとします。

ウ アに該当する場合においても、指定管理者の管理運営上の瑕疵による施設の損傷を修繕するときは、指定管理料にかかわらず指定管理者の経費負担で実施することとします。

②企画展に係る広報費及び印刷製本費

指定管理料には、市学芸業務として開催する企画展（年2回を想定）の広報費及び印刷製本費が含まれます。企画展1回あたり下記金額を想定しています。ただし、企画展の内容・規模等により異なります。

（例示：与謝野晶子に関する企画展）

1回あたり 約350万円

（内訳）

タイトルパネル製作費	約300,000円
ポスター製作費	約300,000円（1,000部）
チラシ	約150,000円（20,000枚）
パンフレット	約500,000円（3,000部）
図録	約1,500,000円（3,000部）
年譜（配架用）	約100,000円（5,000部）
広告料（ポスター掲出費）	約700,000円

(5) 新規施設開業に関する措置

①光熱水費

開業後2年間（平成27年4月1日から平成29年3月31日）における指定管理料に含まれる光熱水費について、収支計画書において提示のあった光熱水費予算と実績の差額を精算することとします。

市積算額 2,700万円（税込み）／年間

②修繕費

指定管理者は、将来の大規模修繕費を抑制するため、適切に施設の維持修繕を行ってください。また、開業後2年間（平成27年4月1日から平成29年3月31日）における指定管理料に含まれる修繕費については、事業者の責めに帰さない修繕費に限り、収支計画書において提示のあった修繕費と実績の差額を精算することとします。

市積算額 250万円（税込み）／年間

(6) 指定管理者の収入

指定管理料のほか、本施設の観覧料、使用料、駐車料金による収入が指定管理者の収入となります。

(7) 指定管理料・利用料金の取り扱い

- ① 指定管理料について(5)新規施設開業に関する措置を除いて、年度末の精算は行いません。
- ② 指定管理者の収支決算において利益が生じた場合、一定割合（以下「還付割合」という。）を市に納付して頂きます。還付割合については、指定管理者の提案となります。

(8) 自主事業の実施に係る経費

自主事業の実施に係る経費は、指定管理料から支出できません。当該自主事業から得られる収入により賄うこととします。また、自動販売機等を設置する場合やグッズショップの運営は、別途公有財産の貸借借契約を締結し、貸付料が必要です。

なお、自主事業の実施により、指定管理者に損失が生じた場合において、市はこれを補てんしません。

(9) 経理事務

指定管理者は経理に関する規程を策定し、適正に経理事務を行うこととします。また、経理事務に当たっては、管理業務に係る独立の帳簿を設けることとします。

自主事業に係る経費は他の経費と明確に区分して経理事務を行うこととします。

自主事業①に係る経費については収支・会計を指定管理業務と別に管理します。

ただし、自主事業②については、指定管理業務と一体的に管理することも可能としますが、その場合でも自主事業②の収支が把握できるよう、収支内訳は記載することとします。

6 利用料金等

(1) 利用料金制の採用

本条例第26条の規定により利用料金制度を採用します。

(2) 利用料金の減免等

指定管理者は、本条例第26条第6項の規定により市長が定める基準に従い、利用料金を減額し、又は免除することができます。

(3) 自主事業の参加費等

指定管理者は、自主事業の参加者から参加費等を徴収することができます。

7 管理の基準

(1) 関係法令の遵守

(2) 開館時間及び休館日

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ることとなっています。

(3) 使用許可等

指定管理者は、堺市行政手続条例の適用を受ける「行政庁」に含まれることから、使用の許可等は同条例の定めに従って行わなければなりません。

(4) 守秘義務

指定管理者は、本条例第27条第1項第4号の規定を遵守しなければなりません。

(5) 個人情報の保護

指定管理者は、堺市個人情報保護条例第11条及び第49条の2（注：市の出資法人の場合は、第49条）並びに「堺市個人情報特記事項」の規定を遵守し、個人情報の保護に努めなければなりません。

(6) 情報公開

指定管理者は、堺市情報公開条例第36条の2（注：市の出資法人の場合は、第36条）の規定を遵守し、管理に関して保有する情報の公開に努めなければなりません。

(7) 文書管理

指定管理者には、プラザの管理業務上作成し、又は取得した文書について、目録を作成して適正に管理していただきます。

(8) 市の施策との整合・協力

①障害者等就職困難者の雇用

法人もしくは団体として障害者雇用の促進に関する法律に定めた障害者雇用率の達成に努めるとともに、高齢者や障害者等の就職困難者の雇用や訓練を積極的に受入するなど、就職困難者に配慮した取組に努めることとします。

②市内経済の活性化

指定管理者は、市内業者の育成及び市内経済活性化を図るため、可能な限り市内業者の活用や地元住民の雇用等に努めることとします。

③地域振興、地域コミュニティの醸成

指定管理者は、地域団体、地域住民、NPOとの協働による取組等の地域振興や地域コミュニティの醸成に努めることとします。

④環境問題への取組

指定管理者は、電気、ガス、ガソリン等のエネルギー使用量の節減、環境に配慮した商品等の購入（グリーン購入）の推進、資源の有効活用やリサイクルの推進による廃棄物の排出抑制、廃棄物の適正処理など、環境に配慮した取組の推進を行うこととします。

⑤暴力団排除

堺市暴力団排除条例の施行（平成24年10月1日）に伴い、公の施設の管理運営から暴力団の利益となる使用を排除することとしており、指定管理者は当該条例の趣旨に則り、適正な施設の管理運営に努めることとします。

⑥市政への協力

公の施設の指定管理者として、節電、災害対策、禁煙など市の施策と整合した取組が求められますので、それらの取組に積極的に協力してください。

8 基本事業計画書及び年度事業計画書

指定管理者は、基本事業計画書及び年度事業計画書（以下、「事業計画書等」という）を作成し、市に提出して承認を受けることとします。

9 リスク（責任）分担について

リスク分担の基本的な考え方は別紙5とおりです。

10 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施設賠償責任保険に加入してください。なお、保険金額はてん補限度額1人1億円以上・1事故10億円以上（昇降機危険担保）に加入してください。

11 行政財産の使用・目的外使用の取り扱い

目的外使用許可は市が許可を行います。

12 業務の第三者への委託

指定管理者は、管理業務の全部又は一部を第三者に委託することはできません。ただし、別紙6で示す業務については、あらかじめ市に書面で届け出て、承認を得た場合は、第三者に委託することができます。

13 備品の貸与等

プラザに設置する備品については、市と指定管理者で協議し、市が必要と認めるものについて、市の負担により購入の上、指定管理者に無償で貸与します。

14 市の指示等

市は指定管理者に対して、必要な指示をすることができます。

15 モニタリング等

指定管理者には、管理運営に関する利用者の意見や要望を把握し、管理業務に反映させるため、市として求める目標や水準の達成状況及び市と協議して設定した調査項目について、利用者を対象とした意見箱の設置やアンケート等による意見聴取を行っていただき、その結果（自己評価を含む。）を集計して市に報告書を提出していただきます。

第2 募集手続きに関する事項

1 公募及び選定のスケジュール

公募及び選定のスケジュールは、以下のとおりです。

募集要項の公表	平成26年1月27日(月)
応募説明会参加の受付	平成26年1月27日(月)～2月3日(月)
応募説明会の開催	平成26年2月 4日(火)
質問書の受付	平成26年2月17日(月)
質問書の回答	平成26年3月 5日(水)予定
応募書類の受付	平成26年3月26日(水)～3月28日(金)
審査(書類・面接)	平成26年4月中旬から5月中旬(予定)
指定管理者候補者選定結果通知	平成26年6月初旬(予定)
市議会による指定管理者の議決	平成26年9月(予定)

※応募団体が3団体未満の場合は、書類審査及び面接審査を同一日程で行うこともあります。

2 応募資格等

(1) 応募団体の資格

応募団体の資格は次の事項をすべて満たすものとします。

ア 法人その他の団体(以下「法人等」という。)又は複数の法人等が構成するグループ(以下「グループ」という。)であること。

イ 欠格事項(後掲)に該当しているものでないこと。

(2) グループ応募について

ア グループで応募する場合は、グループを代表する法人等(以下「代表団体」という。)を定めてください。

イ グループを構成する法人等(以下「構成団体」という。)は、単独で応募することはできません。

3 欠格事項

応募書類の受付最終日現在において、次に該当する団体は、応募を無効とします。また、グループで応募する場合はすべての構成団体が次に該当しないこととし、1団体でも該当した場合は応募を無効とします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により市が一般競争入札に参加させないこととしている団体
- (2) 地方自治法第244条の2第11項の規定により市から指定管理者の指定を取り消され、その取消の日から2年を経過していない団体
- (3) 市における指定管理者の指定の手続において、その公正な手続を妨げた団体又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正の利益を得るために連合した団体
- (4) 堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱に基づき、入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている団体
- (5) 堺市契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、入札参加除外措置を受けている団体
- (6) 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6号に規定する暴力団員又は堺市暴力団排除条例第2条第3項に規定する暴力団密接関係者に該当する団体(適用にあたっては、堺市契約関係暴力団排除措置要綱に規定する措置要件を準用する)
- (7) 会社更生法、民事再生法等に基づく更生又は再生手続をしている団体
- (8) 破産者で復権を得ない者

- (9) 法人税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体（法人以外の団体にあつては、その代表者が所得税、消費税、地方消費税、市税を滞納している団体）
- (10) 次の各号に該当する者が役員となっている団体
 - ア 破産者で復権を得ない者
 - イ 法律行為を行う能力を有しない者
 - ウ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者
 - エ 市において懲戒免職の処分を受け、当該処分の日から2年を経過しない者
 - オ 日本国憲法施行の日以後において、日本国憲法又はその下に成立した政府を暴力で破壊することを主張する政党その他の団体を結成し、又はこれに加入した者

4 選定対象除外

次に該当する場合は、失格として選定の対象から除外します。

- (1) 応募書類に明らかな虚偽の記載があった場合
- (2) 応募に際して不正行為があった場合
- (3) 提出期限までに必要な書類を提出できなかった場合
- (4) 応募資格に反することが認められた場合
- (5) 選定委員、市職員及び本件関係者に対して、本件応募について自己の有利になる目的のため接触等の働きかけの事実が認められた場合
- (6) 本件に関し、同一の法人等又はグループが2件以上の応募を行った場合

5 応募手順

資料6 募集要項（案）本編を参照

第3 提出書類に関する事項

応募に当たっては、下記の（1）から（19）の書類を提出してください。提出部数は、特に指定のあるものを除き、正1部、副18部(副は複写可)の計19部とします。

資料6 募集要項（案）本編を参照

第4 選定及び指定に関する事項

1 選定審査方法

- (1) 指定管理者の候補者は、堺市立歴史文化にぎわいプラザ条例第22条第3項に規定する指定の要件を基本として、別紙3の選定基準に基づき、堺市文化観光局指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、応募書類の審査及び面接審査により、指定管理者の候補者を選定します。
- (2) すべての応募団体を対象に、書類審査及び面接審査を実施します。審査は、①定性的評価（提案点・基礎点）と②定量的評価（価格点）の総合評価により行い、最終得点で最上位の応募団体を候補者として選定します。
- (3) 面接審査では、応募者によるプレゼンテーション等を実施することを予定しています。
- (4) 採点において同点になった場合は、選定委員会の審議により決定します。
- (5) 審査の結果、提案点の最終得点はその満点の50%以上に達した団体がない場合は、指定管理者として適格者なしとします。
- (6) 応募団体が1団体の場合も、上記審査により適当と認められた場合に候補者として選定します。
※ 提案点は、選定基準に掲げている基礎点(5点)と価格点(25点)を除いた部分(95点)

2 評価項目による審査

①定性的評価（提案点95点、基礎点5点）は100点、②定量的評価（価格点）は25点の合計125点で委員ごとに採点を行います。選定基準の概要は次表のとおりです。

【選定基準の概要】

No.	審査項目	配点	様式
(1)	① 管理運営の方針・コンセプト・目標 ② 平等利用	5点	様式5-1
(2)	① 経営管理計画①(経営資源、組織体制、事業実績) ② 経営管理計画②(施設運営計画)	25点	様式5-2-1 様式5-2-2
(3)	① 利用者ニーズの把握 ② マーケティング・プロモーション計画 ③ 個人情報保護・情報公開の考え方 ④ 人権尊重・障害者等への考え方	10点	様式5-3
(4)	① 開館時間、休館日の考え方 ② 利用料金の考え方 ③ 人員配置、人材育成の考え方、研修計画 ④ 運営体制計画 ⑤ リスク管理計画	20点	様式5-4
(5)	① 観光案内展示室の運営計画 ② 茶の湯等体験室の運営計画 ③ 復元茶室の運営計画 ④ 企画展示室の運営計画 ⑤ 集客・賑わい創出業務の運営計画 ⑥ 駐車場運営計画 ⑦ 自主事業の実施計画	25点	様式5-5-1 様式5-5-2 様式5-5-3
(6)	① 施設維持管理経費の考え方 ② 経費縮減に向けた考え方・収支計画	30点 うち価格点25点(※1)	様式5-6
(7)	① 障害者等就職困難者の雇用 ② 市内経済の活性化 ③ 地域振興、地域コミュニティの醸成 ④ 環境問題への取組	10点 うち基礎点5点(※2)	様式5-7-1 様式5-7-2

※1 上記(6)の審査項目のうち価格点についての説明

価格点は、応募者が提案する指定管理料について、市の財政的貢献度を審査することを目的としています。

価格点は、最も低い指定管理料を提案した応募者の点数を25点とし、その他の応募者の点数は、右記計算式により提案のうち最も低い価格からの割合で算出します。

計算に用いる指定管理料の額は、平成27年度から平成31年度までの提案された指定管理料の平均値(小数点以下切捨)とし、平均値の上限額は6.(2)で示している市積算の指定管理料の平均値189,000千円(小数点以下切捨)とします。

【計算式】

$\text{価格点} = \frac{\text{「提案のうち最も低い指定管理料」}}{\text{「当該応募者の提案する指定管理料」}} \times 25\text{点}$

【計算例】

提案のうち最も低い指定管理料が160,000千円であり、当該応募者の提案する指定管理料が180,000千円とした場合

価格点 $160,000\text{千円} / 180,000\text{千円} \times \text{配点}25\text{点} = 22\text{点}$ (小数点以下切捨)

※2 上記(7)の審査項目のうち基礎点についての説明

障害者等就職困難者の雇用や市内経済の活性化の観点から、次に掲げる審査の視点に該当する事項がある場合には、提案内容にかかわらず基礎点を付与します。

審査の視点	配点の内訳
(1) 次のいずれかに該当する場合(※1) ○ 障害者の雇用状況報告義務があり、法定雇用率以上の障害者を雇用している場合 ○ 障害者の雇用状況報告義務はないが、障害者(※2)を1人以上雇用している場合 ○ 堺市障害者雇用貢献企業である場合 ※1 グループ応募の場合はすべての団体が満たしていること。 ※2 障害者の雇用の促進等に関する法律(昭和35年第123号)第2条に掲げる障害者のうち、1年以上雇用され(又は見込み)、週20時間以上勤務している者	2点
(2) 65歳以上への定年の引上げ又は定年の定め廃止を行っている場合 ※ グループ応募の場合はすべての団体が満たしていること。	2点
(3) 市内に本社・本店を有している場合 ※ 支店その他の事業所は含まない ※ グループ応募の場合は1団体以上が満たしていること。	1点

3 選定結果の通知等

平成26年6月上旬を目途に、文書で通知します。また、選定・不選定を問わず団体名及び採点については審査結果として、市ホームページ等で公表を行います。

4 指定管理者の指定等

指定管理者の候補者の決定後に、市議会(平成26年9月を予定)に指定管理者の指定の議案を提出し、議決を経て指定管理者の指定を行い、その旨を公告します。

5 協定に関する事項

指定管理者の指定を受けた団体は、市との協議を行ったうえで、プラザの管理業務に関する協定を締結していただきます。