

新宮町東部地区観光交流拠点施設指定管理業務仕様書

新宮町東部地区観光交流拠点施設の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、この仕様書及び基本協定書によるものとする。

1 施設の目的及び基本方針

立花口区の古民家を活用した新宮町東部地区の交流拠点であり令和3年10月1日に通称「こみんかみかん」として立花山のふもとにオープン。観光や物産の情報を発信していくこと及び観光を通じた地域住民と来訪者との交流を創出することを目的として、観光案内、飲食物及び物産等の販売を行い、また休憩場所として活用されている。立花山は登山者に人気の山で、通年多くの登山者が訪れる一方、「こみんかみかん」が立花山の登山・下山ルート上から少し離れた位置にあることから、「こみんかみかん」の認知度及び魅力向上が課題である。

今後は「観光を通じた地域住民と来訪者との交流創出」を目指し、イベントや展示会の開催など施設を有効活用し、来訪者の増加を目指すとともに、観光案内、飲食物提供及び地域産物等の販売を通して地域住民との交流の場として充実を図る。

指定管理者は、次に掲げる項目に沿って「こみんかみかん」を管理運営しなければならない。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平な運営を行うこと。
- (2) 施設の利用者に対するサービスの向上に努めること。
- (3) 個人情報の保護について、その重大性を認識し徹底すること。
- (4) 災害緊急時の体制を確保すること。
- (5) 効果的かつ効率的な管理運営をおこない、経費の節減に努めること。
- (6) 町からの施策提案については協議を行い、実施に向けて努力すること。

2 現在の来訪者数及び今後の目標について

「こみんかみかん」の現在の来訪者数等の実績と今後の目標数は下表のとおりとする。なお、次のことに留意すること。

- (1) 立花山への登山者は、その一部が「こみんかみかん」を来訪しているものと推察される。コロナ禍後に回復した登山者数が今後も継続するものと仮定し、令和8年度以降の数値を算出している。
- (2) 施設来訪者数は、これまでの取組により着実に増えてきており、令和8年度は、立花山登山者のうち過去最高の16.5%の施設来訪があると仮定。その後令和12年度までその割合が徐々に増加すると仮定し算出している。

- (3) 施設売上は、既存施設のキッチンスペース等を増改築することなく、今後も継続使用すると仮定し、令和6年度の一人当たり観光消費単価実績（施設売上を施設来訪者数で除した値）に、令和8年度以降の施設来訪者を乗じて算出している（10万円未満切り捨て）。
- (4) 令和12年度の目標数は、新宮町が当該施設に期待する下限の数値であり、定められた指定管理料の範囲内でそれ以上の数値を目指す提案を妨げるものではない。また、令和8年度から12年度までの各年度の目標数は新宮町が参考のために算出しているものであり、異なる数値の提案を妨げるものではない。

年度		立花山 登山者数 (年間)	施設来訪者数 (年間)	登山者数に 占める割合	施設売上 (年間)
令和4年度	実績	20,900 人	3,400 人	16.3%	1,016,500 円
令和5年度		23,200 人	3,800 人	16.4%	1,311,900 円
令和6年度		30,100 人	4,800 人	15.9%	1,708,295 円
令和8年度	(目標) 施設来訪者数 施設売上	31,000 人	5,100 人	16.5%	1,800,000 円
令和9年度		31,000 人	5,400 人	17.4%	1,900,000 円
令和10年度		31,000 人	5,700 人	18.4%	2,000,000 円
令和11年度		31,000 人	6,000 人	19.4%	2,100,000 円
令和12年度		31,000 人	6,300 人	20.3%	2,200,000 円

3 施設の概要

- (1) 名 称 新宮町東部地区観光交流拠点施設「こみんかみかん」
- (2) 所在地 福岡県糟屋郡新宮町大字立花口1324番地
- (3) 施 設 延床面積 190.38㎡
- (4) 構 造 木造2階建 棧瓦葺き
- (5) 建築年 明治33年

4 開館時間及び休館日

開館時間及び休館日は次のとおりとする。ただし、指定管理者が必要と認めた場合であって、あらかじめ町長の承認を得たときは変更することができる。

- (1) 開館時間
午前9時から午後5時まで
- (2) 休館日
ア 毎週水曜日（水曜日が祝日の場合はその直後の祝日でない日）

イ 1月1日から1月3日まで及び12月29日から12月31日まで

5 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までとする。

6 管理・運営経費について

- (1) 管理・運営に関し本町が負担する指定管理料の上限

23,500,000円／年（5年間分・消費税等額を含む）

（実際に支払う指定管理料は、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、毎年度、協定を締結する中で町と指定管理者の協議によって決定する。）

- (2) 指定管理料に含まれるもの

ア 人件費

イ 維持管理費

ウ その他経費（1件につき10万円未満の修繕費などの雑費）

- (3) 指定管理料の支払い

会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに支払うこととし、支払時期及び支払い方法は毎年度締結する協定書に定める。

- (4) 利用料金について

指定管理者は施設に係る使用許可スペースを使用させ、その利用料金を収入として収受することができる。

・飲食物の提供スペースに係る利用料金

650,000円／年（水道光熱費を含む）

- (5) 施設の活用について

指定管理者は施設の有効活用を目的として施設の使用許可スペースを指定管理者の自主事業として活用することができる。使用許可スペースについては未活用の部分が発生しないように努めること。

7 法令等の遵守

交流拠点の管理にあたっては、関係法令及び新宮町条例等を遵守しなければならない。

8 指定管理者の業務の範囲

指定管理者は、以下に定める業務を行うものとする。なお、指定管理者は、本仕様書に定める全ての業務を一括して他の事業者などに委託することはできない。ただし、業務の一部を他の専門業者に委託することはできる。

- (1) 新宮町東部地区観光交流拠点施設設置及び管理に関する条例（令和3年新宮町条例第4号。）第12条に規定する業務

- (2) 観光情報の提供に関する業務
- (3) 地域住民や観光客等との交流に関する業務
- (4) 物産等の展示・販売及び情報発信に関する業務
- (5) 上記(2)～(4)の業務に係る集客イベントの開催（年間4回以上）
- (6) 前各号に掲げるものの他、町又は指定管理者が必要と認める業務

9 管理運営に係る注意事項

- (1) 利用者が安全、快適に施設が利用できるように十分に配慮して管理運営業務にあたらなければならない。
- (2) 管理運営業務を円滑かつ効率的に実施するために必要な職員体制を確保すること。
- (3) 従事する職員等に対し、資質向上のための研修を行うこと。
- (4) 施設設備及び備品を適切に管理すること。
- (5) 利用者が安全、快適に施設を利用できるように危険箇所、破損箇所等の早期発見に努め、発見したときは適切な対応に努めること。
- (6) 施設の機能を維持するとともに、利用者が快適に利用できる施設を提供するため、設備等について点検を行い、関係法令に基づいた法定検査等を適切に行うこと。
- (7) 毎年度施設の管理運営に係る事業報告書を提出すること。

10 協議

指定管理者は、本仕様書及び基本協定書に定めるもののほか、業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、町と協議し決定するものとする。