

古民家「旧安藤邸」 指定管理者募集要項

令和2年9月

松田町役場観光経済課

目次

- 1 事業の趣旨及び施設の経営・管理方針
- 2 指定管理者の役割
- 3 施設の概要
- 4 業務の範囲及び具体的内容
- 5 管理の基準
- 6 指定管理業務に必要な経費等
- 7 指定期間
- 8 募集要項等の配布
- 9 現地説明会
- 10 質問の提出
- 11 申込書類及び提出方法
- 12 申込の資格
- 13 指定管理候補者の審査・選定等
- 14 留意事項
- 15 指定管理者との協定の締結
- 16 公募に関するスケジュール
- 17 問い合わせ先

松田町古民家の設置及び管理に関する条例（平成30年9月25日条例第26号）（以下、「条例」という。）第12条の規定に基づき、古民家「旧安藤邸」の指定管理者を次のとおり募集します。

1 事業の趣旨及び施設の経営・管理方針

町では、平成28年度から取り組んでいるYHV事業^{注1}との相乗効果を目指し、平成30年度より農泊推進事業^{注2}を推進し、その一環として古民家「旧安藤邸」を改修しました。

この施設の設置目的は、産業が衰退し、人口が減少している寄地域を創生させる拠点として、地域の資源や人を繋ぐ取り組みを推進することです。地域の活性化に向けては、交流・関係人口の増加が重要であり、そのために、地域全体を巻き込み、多くの協力者やファンを獲得し、これをマネジメントする機能も肝要となります。

施設の経営・管理について、民間活力やノウハウを取り入れ、多様化するニーズへ効果的・効率的に対応し、寄地区で農泊（農山村において、日本ならではの伝統的な生活体験と農村地域の人々との交流を楽しみ、古民家を活用した宿泊施設や民宿、民泊等、多様な宿泊手段により旅行者にその土地の魅力を味わってもらう滞在型観光のこと）を推進していくため、指定管理者制度を導入します。

注1…YHV事業とは、寄地区の都心に近い（穴場的）立地的優位性や、昔から手付かずの豊富な自然環境を活かし、既存の資源であるドッグランやこれに付帯する地域資源等をリノベーションし、県と連携推進する「未病対策」の概念も踏まえた「癒し（心身の健康）」をテーマにして、寄地区における賑わいの創出、新たなビジネスチャンス構築及び定住・移住化の促進を目指した「やどりき癒しの里～Yadoriki Healing Village～」を創出する事業です。

注2…農泊推進事業とは、寄地区の豊かな自然を活かし、都心から2時間と隠れ家的な山里である「癒しの里」を目指して、寄地区で「農泊」ビジネスの創出・規模の拡大等を通じて、宿泊客への地場製品の提供や農業体験の実施による地域産業の振興をはじめ、宿泊客が各観光スポットや店舗へ周遊することによる地域経済の活性化等、地域が一体となって収益を得る仕組みを構築していく事業です。

2 指定管理者の役割

指定管理業務の実施に当たり、指定管理者には次の各項目の実施を求めます。

- (1) 農泊事業のノウハウや実績がある等、事業計画の実現性に明確な裏付けがあり、持続性のある事業とすること。
- (2) 自然体験活動指導者（NEAL）の資格保有者（資格取得予定者[※]を含む）を配置

し、参加者の安全に配慮した実施体制を構築すること。

※NEAL 資格取得予定者は、令和3年3月31日までに資格取得すること。

(3) 寄地域の魅力を最大限に活かすために、寄地域内の住民や団体等を複数含む体制とすること。

(4) リーダーシップを発揮し、地域全体をまとめ上げ、地域を巻き込む事業展開をすること。

(5) 地域と連携し、理解・協力を得られるような事業計画を策定すること。

(6) その他、持続するために必要となる事業を創造すること。

3 施設の概要

(1) 名 称 古民家「旧安藤邸」

(2) 所在地 神奈川県足柄上郡松田町寄709番地、708番地1の一部、712番地及び713番地1

(3) 施設内容

総面積 (土地)	1,665.66 m ²
施設別概要	主屋 床面積 132.15 m ²
	管理施設 床面積 1階 40.94 m ² (うち、廊下 10 m ² 含む) 2階 31.89 m ²
	倉庫 床面積 33.05 m ²
	庭 敷地面積 973.15 m ²
	茶畑 敷地面積 495.42 m ²

※その他、付帯する工作物については、施設内容に含みます。

4 業務の範囲及び具体的内容

(1) 古民家「旧安藤邸」における指定管理者の業務は、松田町古民家の設置及び管理に関する条例第14条の規定により、次に掲げる業務とする。

- ① 古民家の施設及び設備の維持管理に関する業務
- ② 古民家の利用の許可に関する業務
- ③ 古民家の利用料金の収受に関する業務
- ④ 古民家の設置目的を達成するために必要な業務

⑤ その他町長が別に定める業務

(2) 再委託の取り扱い

① 全部委託の禁止

指定管理者は、受託業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。

② 部分委託の取り扱い

施設の経営・管理を効率的・効果的に行う上で必要と判断される業務は、町の事前承認を受けた上で、業務の一部を第三者に委託することができる。ただし、設備の保守点検、警備、清掃、廃棄物処分等、施設の管理に際して一般的に専門業者へ委託することが想定される業務は、承認を省略することができる。

③ 町内事業者・諸団体優先の原則

前項に定める業務の一部の委託を行う場合は、合理的な理由がある場合を除き、町内に存する事業者・諸団体を優先的に活用すること。

5 管理の基準

(1) 業務の履行に当たっては、関係法令及び例規等の内容を理解の上、遵守すること。

- ① 地方自治法、地方自治法施行令ほか行政関連法規
- ② 松田町古民家の設置及び管理に関する条例
- ③ 松田町古民家の設置及び管理に関する条例施行規則
- ④ 松田町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例
- ⑤ 松田町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則
- ⑥ 個人情報保護法ほか個人情報関連法規
- ⑦ 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関連法規
- ⑧ 消防法ほか消防関連法規
- ⑨ 食品衛生法ほか食品衛生関連法規
- ⑩ 住宅宿泊事業法、旅館業法ほか宿泊事業関連法規
- ⑪ その他指定管理業務を行うに当たり遵守すべき法規

※ 業務の履行に伴う関係法令及び例規等に基づく行政庁への各種手続き（住宅宿泊事業法（民泊）に基づく届出や旅館業法に基づく簡易宿所の営業許可申請等）については、指定管理者の責任において行うこと。

(2) 指定管理者は、古民家において住宅宿泊事業（以下、「民泊」という。）又は旅館業法に基づく宿泊事業を実施すること（料理のみの提供はできない。なお、宿泊者と一緒に料理を作る、又は宿泊者が自ら料理を作ることは可能）。なお、実施に当たり必要となる各種手続きや、施設設備の改修等については、指定管理者

が行うこと（費用負担も含む）。また、宿泊事業の実施と併せて、体験型イベント（農泊において、地域の人々との交流や地域の魅力を味わうことを目的に実施する農業体験や生活体験等のこと。）等の自主事業を実施すること。

（3）体験型イベントを実施する際には、参加者の安全に配慮するため、自然体験活動指導者（NEAL）の資格保有者（資格取得予定者※を含む。）を配置すること。

※NEAL 資格取得予定者は、令和3年3月31日までに資格取得すること。

（4）指定管理者は、本施設の経営に当たり必要となる人員は、町内在住者から雇用するよう努めること。

（5）施設の利用料金は、指定管理者の収入として収受することができる。

（6）施設の利用料金については、条例別表に定める額を上限とした範囲内において指定管理者があらかじめ町長の承認を得て定めるものとする。ただし、指定管理者は、松田町古民家の設置及び管理に関する条例施行規則第5条各号の規定に該当すると認める場合は、町長の承認を得て、利用料金を減額し、又は免除することができる。

（7）本事業の趣旨を実現するため、指定管理者は、積極的に自主事業を実施すること。なお、その内容については、事前に町と協議し、承認を得なければならない。

（8）自主事業による収入は、指定管理者の収入とする。

（9）個人情報の取り扱い

指定管理者が指定管理業務及び自主事業を行うに当たり、個人情報を取り扱う場合は、松田町個人情報保護条例に基づき、その取り扱いに十分留意し、個人情報の目的外使用、漏えい、滅失又はき損の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じなければならない。これは、指定期間（松田町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例第2条第6号に規定される「指定管理者を指定して管理を行わせる期間」のこと）が終了した後も同様とする。

（10）守秘義務

指定管理者が指定管理業務及び自主事業を行うに当たり、業務上知り得た内容を第三者に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。これは、指定期間が終了した後も同様とする。

（11）新型コロナウイルス感染症等への対応策

指定管理者は、利用者への安全対策や施設や職員の感染防止策などを定めたガイドラインを策定し、町、県及び国の指針に従い適切な対応策を講じることとする。

6 指定管理業務に必要な経費等

（1）指定管理者は、指定管理業務に必要な経費を、利用料金、自主事業の収入及び

自らの財源によって賄うものとする。

- (2) 指定管理委託料は、0円とする。
- (3) 指定管理者は、45,000円を最低額とした指定管理者が提案する額（以下、「基礎納付月額」という。）を毎月末までに町の指定口座へ納入するものとする。
- (4) 指定管理業務に関する経費及び収入は、本業務にかかる専用口座で管理し、会計経理は他の業務にかかるものと区分するものとする。
- (5) 指定管理業務に関する会計年度は、毎年4月1日より翌年の3月31日までの期間とする。

7 指定期間

令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間とする。

ただし、町は、古民家「旧安藤邸」の管理の適正を期するために行った指示や本要項に定めることに指定管理者が従わないとき、その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めたときは、ただちに指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができることとする。なお、指定の取り消し、又は管理業務の全部又は一部の停止によって生じる損害、損失及び増加費用については、町はその賠償の責めを負わないものとする。

8 募集要項等の配布

- (1) 配布期間
令和2年9月7日（月）から10月30日（金）まで
- (2) 配布場所
松田町役場観光経済課観光推進係
- (3) 配布方法
配布場所に来所、又は松田町ホームページからダウンロードしてください。
郵送での配布は行いません。
- (4) その他資料
その他、配布を希望する資料がある場合は、別途ご相談ください。

9 現地説明会

- (1) 開催日時等
日 時：（第1回）令和2年9月28日（月）14時から
 （第2回）令和2年9月30日（水）14時から
場 所：古民家「旧安藤邸」
内 容：現地施設の案内
集合時間：13時50分

集合場所：古民家「旧安藤邸」

(2) 説明会申込方法

参加を希望する場合は、説明会参加申込書に必要事項を記入して頂き、担当者に電話連絡の上、松田町役場観光経済課観光推進係へ持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより送付してください。

(3) 説明会申込期限

(第1回) 令和2年9月25日(金)まで

(第2回) 令和2年9月29日(火)まで

10 質問の提出

(1) 提出方法

質問票に必要事項を記入して頂き、担当者に電話連絡の上、松田町役場観光経済課観光推進係へ持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールにより送付してください。

(2) 質問の受付期間

令和2年10月5日(月)から10月14日(水)まで

(3) 回答方法

松田町ホームページで回答を公開するとともに、全ての現地説明会参加団体に対し電子メールにて回答を送付します。ただし、指定管理者の審査・選定に関する質問や本業務の実施に必要なないと判断される質問は受け付けません。

(4) 回答予定日

令和2年10月21日(水)

11 申込書類及び提出方法

申込に当たっては、次に掲げる書類を提出してください。町長が必要と認める場合は、追加資料の提出をお願いする場合があります。また、申込に係る費用は申込者の負担とします。なお、官公庁が発行する書類は、申請書類の提出日から3か月以内に発行された原本に限ります。

(1) 申込書類

- ① 指定管理者申込書
- ② 誓約書
- ③ 事業計画書

事業計画書には、次に示す項目(内容)を記載してください。また、各項目が事業計画書のどこに記載されているか、分かりやすいよう工夫してください。

また、提案趣旨やアピールしたいポイント等を明瞭かつ具体的に記載し、専門的知識を有しない者においても分かりやすい内容としてください。(その他、

PR及び独自提案がある場合には、当該説明資料の添付を可能とします。）

ア 経営に係る基本方針

イ 指定予定期間内の年度ごとの業務の実施計画書

ウ 指定予定期間内の年度ごと及び合計の収支計画書

エ 経営管理体制（組織・人員の体制・雇用計画等）

オ 周辺地域（地元）への経済効果

カ 選定評価基準（審査の視点）に対応する内容

キ 自主事業の年間スケジュール

ク 町への基礎納付月額（最低額45,000円）

- ④ 団体の定款、規約その他これらに相当する書類
 - ⑤ 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書又は登記簿謄本
 - ⑥ 貸借対照表及び損益計算書、収支決算書その他団体の財務状況を明らかにする書類（直近3年度分）
 - ⑦ 事業報告書その他団体の業務内容を明らかにする書類（直近3年度分）
 - ⑧ 納税証明書（法人税、法人県民税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税）（直近3年度分）
 - ⑨ 役員全員の氏名、読み仮名、性別、生年月日、住所を記載した書類
- ※ 松田町暴力団排除条例第9条では、町の公の施設の管理を、暴力団又は暴力団経営支配人等に行わせてはならないと定めており、町は応募者が暴力団等でないことを確認するため、これらの情報を収集するもので、収集した情報については、神奈川県警察本部へ照会します。
- ⑩ 当施設の経営・管理に当たって必要となる資格・免許を持つことを証明する書類
 - ⑪ その他町長が必要と認めた書類

(2) 提出部数

正本1部、副本10部（副本は写しで可）

(3) 提出方法

持参または郵送で提出してください。（持参の場合は土日祝日を除く午前8時30分から午後5時まで、郵送の場合は書留郵便又は宅急便など配達完了の確認ができる方法とし、期日までに必着とします。）

(4) 提出期間

令和2年9月7日（月）から令和2年10月30日（金）まで

(5) 提出先

松田町役場観光経済課観光推進係

〒258-8585

神奈川県足柄上郡松田町松田惣領2037番地

電話 0465-83-1228

FAX 0465-83-5031

1.2 申込の資格

松田町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第3条に基づき、申込資格は次のとおりとします。

- (1) 法人等の団体であること。(法人格の有無は問わない。)
- (2) 法人等の設立日から3年を経過していること。
- (3) 法人等又はその代表者が、次に該当しないこと。
 - ① 法律行為を行う能力を有しない団体等
 - ② 破産者で復権を得ない団体等
 - ③ 地方自治法施行令第167条の4第2項(同項を準用する場合を含む。)の規定により本町における一般競争入札等の参加を制限されている者
 - ④ 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがある団体等
 - ⑤ 松田町における指定管理者の手続において、その公正な手続を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ⑥ 国税及び地方税を滞納している団体等
- (4) 法人等の団体の人員、資産の額その他の経営の規模及び能力があること。
- (5) 事務所の所在地に関する事項。(県内に拠点を置いている又は置こうとする法人その他の団体であること。)
- (6) 当該施設の経営・管理に当たっての資格・免許等を有すること。

1.3 指定管理候補者の審査・選定等

(1) 指定管理者選定委員会の設置

指定管理候補者の選定に当たっては公平かつ適正に行うため、松田町指定管理者選定委員会(以下、「選定委員会」という。)を設置します。

(2) 選定方法

指定管理候補者の選定は、公募型プロポーザル方式によるものとします。申込者は、選定委員会において、事業計画についてのプレゼンテーション(ヒアリング含む)を行い、選定委員会は申込者からの提案内容等を総合的に審査し、最も優れた者を、指定管理候補者として選定します。

また、申込者が多数の場合は、提出された申込書等により事前審査を行い、プレゼンテーション(ヒアリング含む)に参加する申込者を選定することがあります。この場合、事前審査結果は、申込者に対し書面により通知します。なお、事前審査結果に関する一切の事項についての質問、説明請求、異議申立て等は受け

付けないものとします。

また、プレゼンテーション（ヒアリング含む）に応じない場合には、辞退したものとみなします。

① 実施時期 令和2年11月

② 実施場所 松田町役場（予定）

神奈川県足柄上郡松田町松田惣領2037番地

③ 実施時間 1申込者60分（予定）

※ プレゼンテーション30分、ヒアリング30分

④ 出席者 1申込者につき3名までとし、代表者及び統括責任者となる予定の方は原則出席してください。なお、これによりがたい場合は、事前に事務局へ申し出た上で、指示を受けてください。

⑤ その他 ア プレゼンテーション（ヒアリング含む）は、提出した申込書等を基に行うものとし、選定委員会が認める場合を除き、追加提案や追加資料の配布は認めません。ただし、これらを踏まえた上で、パソコン等による説明は許可します。

イ パソコン、プロジェクター、スクリーンは事務局で準備しますが、使用する場合は、事前に届け出てください。

ウ プレゼンテーション（ヒアリング含む）の順番は、申込書等の受付順とし、個別に行います。

エ プレゼンテーション（ヒアリング含む）の詳細については、別途通知します。

（3）選定評価基準

選定委員会において、各申込者の申込書等、プレゼンテーション（ヒアリング含む）内容について、総合的に評価するものとします。なお、審査の視点は主に次のとおり予定しています。

①安定した経営体制が確保されているか。

②古民家「旧安藤邸」の経営・管理方針を理解しているか。

③公共施設としてサービス・品質の維持・向上が図られているか。

④効率的な経営・管理計画が策定されているか。

（4）指定管理者の候補者の選定

各委員の採点の合計点（以下、「得点」という。）が最も高い申込者を指定管理者の候補者として選定します。なお、得点が同点であった場合は、選定委員会で協議の上、委員長が決定することとします。

また、得点が満点の半分を超える団体がいない場合は、該当団体無しとします。

（5）審査結果

- ① 審査結果は、全ての提案者に書面により通知します。
- ② 審査結果に関する一切の事項についての質問、説明請求、異議申立て等は受け付けないものとします。

1 4 留意事項

- (1) 申込者が次のいずれかに該当する場合は失格とします。
 - ① 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ② 募集要項に違反した場合
 - ③ 申込書等に不備、錯誤等があり、再提出を指示したにもかかわらず、期限内に提出されなかった場合
- (2) 本件に係る費用は、全て申込者の負担とします。
- (3) 提出された書類等は、必要な範囲において複製を作成することがあります。
- (4) 本プロポーザルは指定管理者の候補者の特定を目的に実施するものであり、協定内容においては提案内容の全てが反映されるわけではありません。
- (5) プロポーザル実施のために作成された資料及び町より提供した資料は、申込書作成以外に使用しないこと。また、町より提供した資料のうち別途指示するものについては申込書提出時に返却してください。
- (6) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、協議により決定するものとします。

1 5 指定管理者との協定の締結

町は、町議会における所要の手続き終了後、指定管理者として指定された法人等と業務を実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づいて協定を締結します。

なお、協定書は、指定期間全体に関する「基本協定」を定めることとし、これにより難しい詳細事項については、「年度協定」を締結します。

1 6 公募に関するスケジュール

- | | |
|----------------|-----------------------|
| (1) 募集要項の配布 | 令和2年9月7日(月)～10月30日(金) |
| (2) 現地説明会 | 令和2年9月28日(月)、30日(水) |
| (3) 公募に関する質問受付 | 令和2年10月5日(月)～14日(水) |
| (4) 質問に対する回答 | 令和2年10月21日(水) |
| (5) 申込書類の受付 | 令和2年9月7日(月)～10月30日(金) |
| (6) 選定委員会 | 令和2年11月 |
| (7) 選定結果の通知 | 令和2年12月 |
| (8) 協定の締結 | 令和3年3月 |

17 問い合わせ先

松田町役場観光経済課観光推進係

〒258-8585

神奈川県足柄上郡松田町松田惣領2037番地

電話 0465-83-1228

FAX 0465-83-5031

メール kankou@town.matsuda.kanagawa.jp