

作州城東屋敷を活用して行う観光振興業務 仕様書

この仕様書は、作州城東屋敷（以下「施設」という。）を活用して行う観光振興業務を行う上で必要となる施設情報や業務条件等の詳細について示すものです。

1 施設内容（別紙 1、2 を参照）

(1) 施設の名称・場所 作州城東屋敷 本棟 南スペース（津山市中之町 19 番地）

(2) 施設設置目的

「歴史的町並み保存に対する市民意識の高揚とコミュニティ形成の促進及びにぎわいの創出を図り、もって地域の活性化及び観光の振興に資すること」（作州城東屋敷条例）

(3) 構造（本棟部分） 木造 2 階建て

津山城下町の城東界限に軒を連ねていた町家の特徴を取り入れて伝統的建造物を再現した町家複合施設。入口の「跳ね上げ戸」をくぐると、土間、上には物置として使われた「つし二階」、奥には板敷きの「ミセノマ」や座敷の「オクノマ」がある。伝統的建造物を再現した建物のため気密性は低い造りとなっている。

(4) 間取り

構造	木造 2 階建て（つし 2 階）
延べ床面積	134.44 m ² (40.7 坪) 1 階：約 94.11 m ² (28.5 坪) 2 階：約 40.33 m ² (12.2 坪)
築年月	平成 5 年 3 月

(5) 設備

- ・各部屋に照明設備あり
- ・電気コンセント 4 カ所（2 階部分にはなし）
- ・電話線有り（事業者負担で契約することは可）
- ・エアコン 2 カ所
- ・トイレ・手洗いは当該スペース外の共有スペースにあり
- ・厨房施設なし（保健所の許可が必要な飲食業は不可）
- ・警備システムなし

※市と協議の上、上記以外の設備を自ら設置することも可

※施設にない備品等はすべて事業者が用意すること

※使用者用・来店者用に無料駐車場（10 台）あり

(6)施設使用料として市に納める費用

年額720,000円(月額60,000円)

※消費税及び冷暖房使用料を含む。光熱水費にかかる費用は市が負担

(7)開館時間及び休館日

・開館時間…午前9時～午後5時

・休館日…毎週水曜日。その日が休日に当たるときは、その日以降最も近い休日でない日を休館日とする。また1月1日～1月3日、12月29日～12月31日も休館日とする。

※ただし、市と協議し、必要と認めるときは上記以外の期間でも開館・休館することができる。

(8)使用可能期間

令和5年4月1日から令和10年3月31日までの最長5年間

※期間中、使用許可は最長1年で更新する。また上記期間以降も使用を希望する場合は、市と協議するものとする。なお、使用の継続を希望しない場合は、6ヶ月前までに書面により市に意思表示するものとする。

2 実施業務

- (1) 体験プログラムや展示、物販など当該地区への観光客誘客につながる魅力的な観光コンテンツを実施すること。
- (2) 市から当該施設の使用許可を受け、使用料を市に納めて業務を実施すること。
- (3) 業務で発生した損益について市は関知しない。
- (4) 業務の実施にあたって、当該施設が市の施設であることを認識の上、不適切な利用にならないよう業務内容は事前に市と協議し、承認を得てから実施すること。

3 実施業務に関する制限

次の用途での業務は実施できません。

- (1) 既存設備の条件ではできない業務(飲食業など)の用途
- (2) 事務所・住居等としての活用など、広く市民や観光客が利用できない用途
- (3) 風俗営業及びそれに類する用途
- (4) 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用途
- (5) 近隣に影響を与えるような異臭・煙及び騒音・振動を発生する用途
- (6) 危険物の取り扱い・貯蔵・処理をする用途
- (7) 暴力団、消費者金融、宗教、政治に係る活動等を行う用途
- (8) その他、市長が適さないと判断した用途

4 実施業務以外の業務内容

事業で使用する施設の維持管理等に関する業務を行うこと。

- (1) 施設の開錠・施錠（駐車場を含む）
- (2) 施設の清掃業務（共有スペースの日常的な清掃も含む）
- (3) 施設の軽微な修繕に関する業務
- (4) 施設の保守管理
- (5) 観光パンフレットなど観光振興に資する資料の配架
- (6) その他、市と協議して決めた維持管理及び観光振興等に関すること

5 他法令の遵守

業務実施にあたっては、次の法令等を遵守して行うこと。

- (1) 作州城東屋敷条例、同条例施行規則
- (2) 労働基準法、労働安全衛生法ほか労働関係法令
- (3) その他本件業務に関係する関係法令

6 法令に基づく有資格者の配置

法令に基づいて、業務内容に応じた必要な有資格者を配置すること。

7 保険への加入

施設等に対する保険については、市が加入する「建物総合損害共済」（全国市有物件災害共済会）及び「市民総合賠償補償保険」（全国市長会）のほか、事業者は仕様書に定める自らのリスクに対応するため、適切な範囲で保険等に加入すること。

8 管理備品等の維持管理及び帰属

- (1) 管理備品（別表１）は無償で貸与します。適正な管理を行い、備品が損傷したときは事業者の負担により修理を行い、使用できなくなったときは市へ報告すること。
- (2) 事業者が購入した備品等の所有権については、事業者に帰属する。

9 業務の再委託・使用权譲渡

事業者が行う管理業務について、包括的な業務の再委託は認められない。ただし、一部の業務については、市との協議の上、専門の事業者に委託することができる。また使用权の譲渡は認められない。

10 維持管理に要する経費

光熱水費は市が負担し、それ以外は事業者が支払うことを基本とする。修繕については別表２のとおり市と事業者の経費負担を行うものとする。

1 1 実地調査等

市は必要があると認めるときは、実地調査又は受託者に所用の報告を求めることができる。事業者は、合理的な理由なくこれを拒否できない。

1 2 協議

事業者は、この仕様書に規定す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、市と協議し決定することとする。

1 3 留意事項

- (1) 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、事故・災害等が発生した場合には、速やかに応急措置を講じること。
- (2) 事業者は、個人の権利利益を侵害することのないよう適正に業務を実施すること。

別表 1 管理備品一覧表

品名	規格等	数量
ルームエアコン	壁掛型、1 階座敷… 1 基、2 階… 1 基	2 基

別表 2 施設及び備品（施設等）の修繕及び損害賠償等に関する責任分担

事案		責任分担
施設等の損傷・滅失	施設等の管理上の瑕疵に係るもの	事業者
	上記以外のもの	事案の原因ごとに判断し、市と事業者が協議して定める。
利用者（これに準ずるものを含む。以下この表において同じ。）への損害賠償	施設等の管理上の瑕疵に係るもの	事業者
	上記以外のもの	事案の原因ごとに判断し、市と事業者が協議して定める。
経年劣化に伴う施設等の修繕	経年劣化による 10 万円以下の修繕 注）消費税及び地方消費税を含む。	事業者
	経年劣化による 10 万円を超える修繕 注）消費税及び地方消費税を含む。	市と事業者が協議して定める。
	施設等の大規模な修繕（資産価値の向上又は耐用年数の延長につながるものをいう。）	市
施設等に係る火災保険及び災害保険への加入		市
利用者に係る損害賠償保険（事業者が独自に行う事業については保険の対象外）への加入		市（なお、左記に該当しない損害賠償保険については、市は加入しない）
原状復帰（使用期間の終了又は期間途中での業務廃止の場合における原状復旧等の費用）		事業者

別紙 1 作州城東屋敷位置図（津山市中之町 1 9）



別紙2 業務実施箇所（施設平面図）

