

ゲストハウスときわ
(大学等の交流拠点施設)

指定管理業務特記仕様書

佐 渡 市

大学等の交流拠点施設指定管理業務特記仕様書

(目的)

第1条 この大学等の交流拠点施設指定管理業務特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）は、大学等の交流拠点施設（以下「施設」という。）の指定管理者が行う業務及び履行方法等について、大学等の交流拠点施設の設置及び管理に関する条例（以下「条例」という。）、大学等の交流拠点施設の設置及び管理に関する条例施行規則（以下「規則」という。）及び佐渡市指定管理業務標準仕様書（以下「標準仕様書」という。）のほか、必要な事項について定める。

(優先順位)

第2条 施設に係る基本協定書及び年度協定書に記載された事項は、この特記仕様書に優先するものとする。

(指定管理者の指定の意義)

第3条 佐渡市が施設の管理に関して指定管理者の指定を行うことの意義は、施設を活用し、指定管理者が有する技術及び能力等を活用しつつ、地域交流や地域づくり活動等のため本市を訪れる大学生等の宿泊を支援することで、連携大学との交流促進及び関係・交流人口の拡大を図るための施設を提供することにより、地域振興の向上及び本市の活性化に貢献することにある。

(指定期間)

第4条 指定期間は、令和9年4月1日から令和12年3月31日とする。

(指定管理料)

第5条 佐渡市が前条で定める指定管理期間に、指定管理者に支払う総額は4,500千円の範囲内とし、詳細については別途協定書で定めるものとする。ただし、条例改正により使用料が増額した場合は指定管理料について協議するものとする。

(法令等の遵守)

第6条 指定管理者は次に定める法令等を遵守しなければならない。

- (1) 大学等の交流拠点施設の設置及び管理に関する条例及び同施行規則
- (2) 佐渡市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例及び同施行規則
- (3) 佐渡市個人情報保護条例及び同施行規則
- (4) 佐渡市情報公開条例及び同施行規則
- (5) 旅館業法、消防法及び個人情報保護法
- (6) 労働基準法等
- (7) その他管理運営に適用される法令

(管理物件)

第7条 管理業務の対象となる物件（以下「管理物件」という。）は、管理施設と管理物品に区分し、管理施設の内容は別表1のとおりとする。

(業務の範囲)

第8条 条例第3条に規定する業務は、標準仕様書で定める業務のほか、別表2のとおりとする。

(リスク分担)

第 9 条 業務に関するリスク分担については、別に定めるもののほか、別表 3 のとおりとする。

- 2 前項に定める事項で疑義がある場合又は前項に定める以外の不測のリスクが生じた場合は、佐渡市と指定管理者で協議の上、リスク分担を決定する。

(備品等の貸与等)

第 10 条 佐渡市は、第 8 条で定める業務を行なうために必要な管理物品のうち別表 4 に定める備品等Ⅰ種を、無償で指定管理者に貸与する。

- 2 指定管理者は、指定期間中、備品等Ⅰ種を常に良好な状態に保つものとする。
- 3 備品等Ⅰ種が業務実施の用に供することができなくなった場合、佐渡市は、指定管理者との協議により、必要に応じて自己の費用で購入又は調達するものとする。ただし、1 件につき 3 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては、指定管理者が自己の費用と責任において調達するものとする。
- 4 指定管理者は、故意又は過失により備品等Ⅰ種を毀損又は滅失したときは、佐渡市との協議により、必要に応じて修理、補修又は佐渡市に対し自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入又は調達しなければならない。

(備品等の購入等)

第 11 条 指定管理者は、管理物品のうち別表 5 に定める備品等Ⅱ種を、自己の費用により購入又は調達し、本業務実施のために供するものとする。

- 2 備品等Ⅱ種が業務実施の用に供することができなくなった場合、指定管理者は、自己の費用で当該備品等を購入又は調達するものとする。
- 3 管理運営において、備品等Ⅰ種及びⅡ種に記載の無い管理物品が必要となった場合、佐渡市は、指定管理者との協議により、必要に応じて自己の費用で購入又は調達するものとする。ただし、1 件につき 3 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては、指定管理者が自己の費用と責任において調達するものとする。

(管理物件の修繕等)

第 12 条 管理施設の改造、増築、移設については、佐渡市が自己の費用と責任において実施するものとする。

- 2 管理物件の修繕については、1 件につき 20 万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上のものについては佐渡市が全額を負担して実施する。1 件につき 20 万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満のものについては指定管理者が自己の費用と責任において実施するものとする。ただし、市が加入する別表 2 の公益社団法人全国市有物件災害共済保険の適用となる場合、指定管理者は市が全額を負担した後で別に定められた負担区分に基づく額を市に納付するものとする。

(業務等の引継ぎ)

第 13 条 指定管理者は次の各号に定める業務等を現在の管理者から引継ぐものとする。

- (1) 令和 9 年 3 月 31 日以前に佐渡市が許可した施設の利用及び実施が決定している事業
- (2) 前号に掲げるもののほか、別表 6 に定める契約

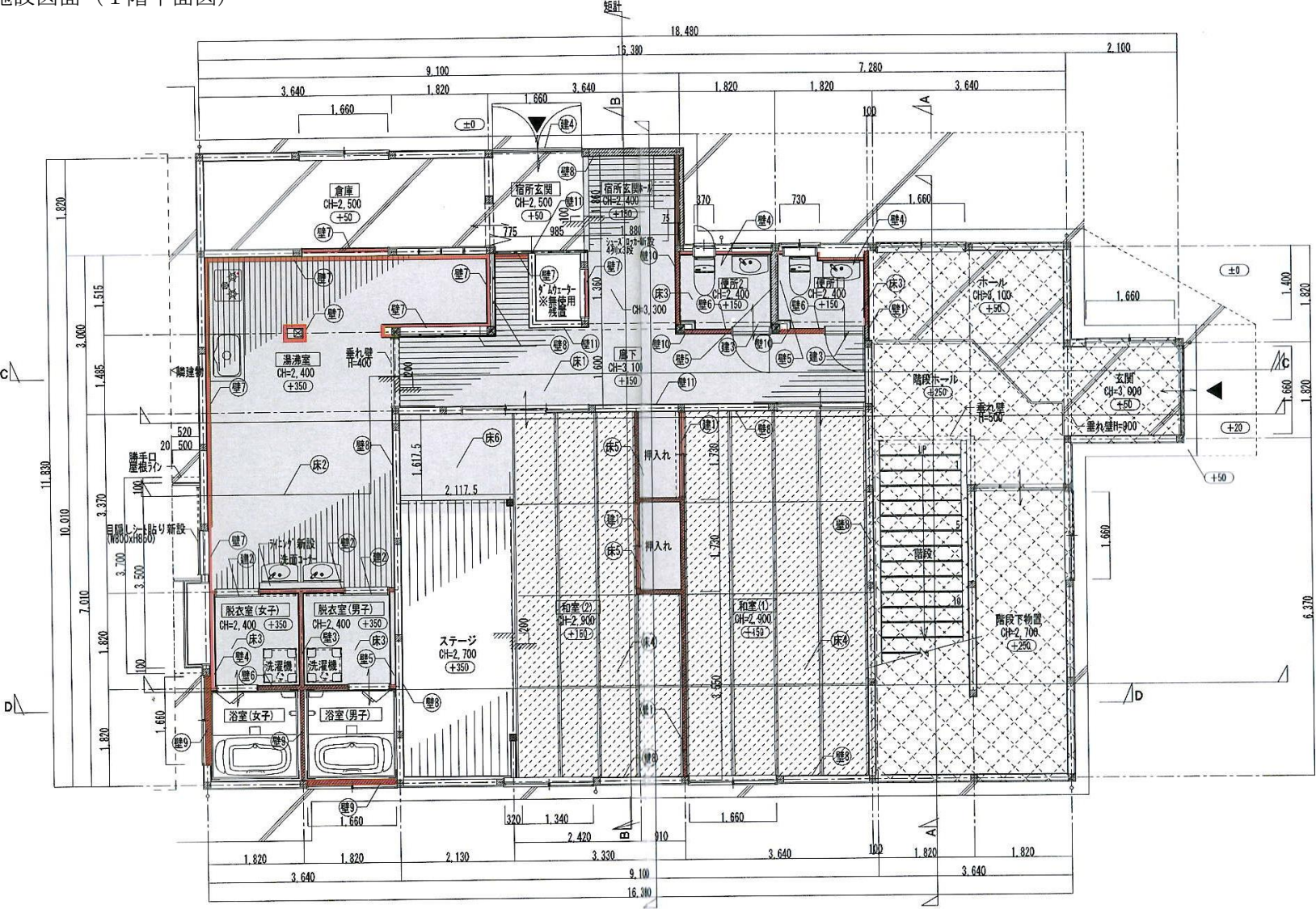
(その他)

第14条 本仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と誠意を持って協議し決定する。

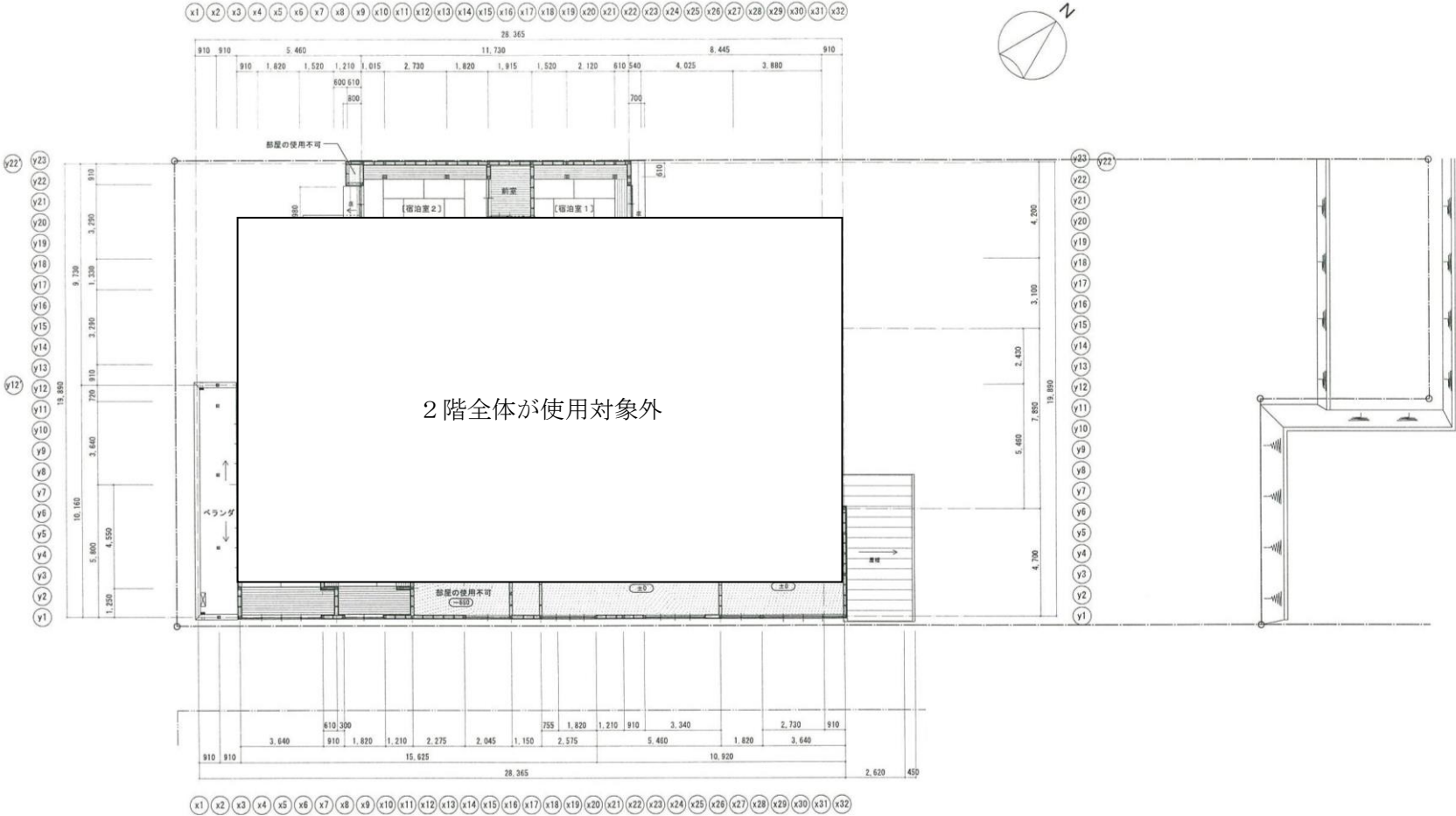
別表 1 管理施設（第 7 条関係）

施 設 の 名 称		ゲストハウスときわ（大学等の交流拠点施設）	
施 設 の 所 在 地		佐渡市泉 104 番地	
施 設 概 要	建 築 構 造	木造 2 階建て	
	敷 地 面 積	2, 6 9 3. 9 7 m ²	
	建 築 延 面 積	3 4 8. 2 3 m ²	
	開 館 日	令和 7 年 7 月 1 日	
	施 設 構 成	客室 全 2 室（10 名収容） トイレ、浴室、脱衣所 各 2 室、キッチン 洗濯機 2 台 参考資料 1「施設図面」参照	
	設 備	リモートロック等オンライン受付設備 1.0 式 その他詳細な設備の状況については閲覧対応とします。	
	利 用 者 実 績	令和 7 年度	宿泊者数 238 人
	使 用 料 実 績	令和 7 年度	788 千円
	契 約 状 況	別表 6 参照	
	収 支 実 績	令和 7 年度	△1,743 千円
	改 築 ・ 修 繕 履 歴	令和 7 年 6 月 扉修繕工事 令和 7 年 6 月 屋外石油ガス配管修繕 令和 8 年 3 月 2 階トイレ便器不良修繕	
付 帯 施 設 等			
そ の 他		周辺類似施設の宿泊料金を参考として、令和 8 年度中に条例上における利用料金上限額の改定を予定している（＊令和 9 年 4 月施行予定、金額未定）。ただし、本申請における指定委託料の提案については、現行の宿泊料金を基に提案すること。	

参考資料 1 施設図面（1階平面図）



参考資料 1 施設図面（2階平面図）



別表 2

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
(施設運営業務) 1 目的外使用の許可 佐渡市行政財産目的外使用条例（平成 16 年条例第 67 号。）及び佐渡市行政財産目的外使用条例施行規則（平成 16 年規則第 61 号。）の規定に基づく業務を行うこと。	(施設運営業務) 1 利用許可及び利用の制限 (1) 公の施設として常に平等な対応を確保すること。 (2) 予約受付、支払、入館方法等は市が現に行っている宿泊予約手順、宿泊約款、利用規約に準ずるものとする。ただし、市と協議のうえ承認された場合は、これを変更することができる。 ※現行の予約手順等については、佐渡市ホームページ「ゲストハウスときわをご利用ください」を参照ください。 https://www.city.sado.niigata.jp/soshiki/2005/69093.html (3) 施設利用の予約及び利用状況を記録すること。 (4) 次の各号のいずれかに該当するときは、利用を許可しないことができる。 ア 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。 イ 施設又は設備を損傷するおそれがあると認められるとき。 ウ 前 2 号に掲げるもののほか、管理上支障があると認められるとき。 (4) 利用の許可等の申請があった場合において、当該申請に対し不利益な処分をしようとするときは、当該利用の許可等の申請をしたものに対し、行政不服審査法（平成 26 年法律第 68 号）及び行政

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
	事件訴訟法（昭和 37 年法律第 139 号）に基づく教示を行うこと。 （処分に不服があるときは、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 か月以内に、市長等に対して審査請求をすることができる。また、処分の取消しの訴えは、この処分があったことを知った日から 6 か月以内に、市等を被告として提起することができる。） 2 利用許可の変更及び利用の中止 （1）次の各号のいずれかに該当するときは、許可した事項を変更し、又は許可を取り消し、若しくは利用の中止を命ずることができる。 ア 施設の利用者が許可を受けた利用の目的に違反したとき。 イ 利用者が条例又は条例に基づく規則若しくは指定管理者の指示した事項に違反したとき。 ウ 利用者が許可の申請書に偽りの記載をし、又は不正の手段によって許可を受けたとき。 エ 天災地変その他の避けることができない理由により必要があると認められるとき。 オ 公益上必要があると認められるとき。 カ 前各号に掲げるもののほか、施設の管理上特に必要と認められるとき。 3 営業期間及び利用時間の遵守 条例第 4 条及び第 5 条の規定によること。

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
	4 利用料金の徴収 (1) 利用料金は収入として収受すること。 (2) 利用料金の滞納が発生した場合は責任をもって徴収すること。 5 利用料金の改定 条例第 13 条第 3 項の規定に基づき行うこと。 6 利用料金の減免 (1) 条例第 13 条第 4 項の規定中「あらかじめ市長が定める基準」は、次のとおりとする。 ア 市又は市の機関が主催し、又は共催する事業において利用するとき。 イ 前号に掲げるもののほか、指定管理者が必要と認め、市長の承認を得たとき。 7 宿泊利用者受付及び入退館管理業務 当施設の入退館管理については、スマートロックシステムが導入されており、事前発行された暗証番号等により管理可能であり、職員の常駐を必須とはしない。 8 自主事業の取扱い (1) 以下のいずれの条件も満たしているものについては、指定管理者の自主事業の取扱いとする。 ①施設の設置目的に沿って市民サービスの向上を図る目的で指定管

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
	理者自らが運営している。 ②売り上げが生じる場合は指定管理者が収受し、施設の収支計算書の収入支出に含めている。 8 ソフト事業等 (1) 自主事業 ア 地域との交流事業 イ その他、指定管理者が提案する事業 9 広報及び営業等 (1) 市内外に向けて積極的な情報発信を行うこと。 (2) 対面、電話、FAX等による各種問い合わせ及び施設見学等について対応すること。 (3) リーフレットをはじめ他の媒体を活用して、積極的な広報を行うこと。 (4) 対面、電話、FAX等による集客を行うこと。 (5) 新規に飲料等の自動販売機を設置する場合は設置場所について市と協議すること。 (6) 施設利用者のニーズに合った物品販売及び物品賃貸を行うことができるものとする。販売及び賃貸に係る収入については指定管理者の収入とし、内容については独自に設定すること。

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
	10 利用に係る指導、助言 (1) 施設の利用に必要なマニュアルを作成するとともに、利用者が行う諸手続に必要な助言を行うこと。 (2) 施設、設備及び備品等が適切に使用できるよう必要な指導、助言などの支援を行うこと。 (3) 施設の利用等について、主催者及び利用者から意見、要望等があった場合は、適切な対応をし、内容を市に報告すること。 11 利用者の安全確保 (1) 施設内及び施設周辺を適宜巡回し、火気及び不審物等の確認を行うこと。 (2) 災害や緊急時等における利用者の避難、誘導、安全確保、必要な通報等についての計画を作成すること。 (3) 急病、けが等に対応できるよう、関係機関と連携を図ること。 (4) 災害等において、市が避難場所として利用する必要があると認めるときは、その指示に従うこと。 12 職員の安全確保 業務における安全管理指導を定期的に行うこと。 (維持管理業務) 1 日常清掃及び消耗品等の補充 (1) 施設及び駐車場において日常清掃を行い、良好な環境衛生及び美観を保つこと。

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
(経営管理業務) 1 モニタリング (1) 必要に応じて現場確認を行うこと。	(2) 施設周辺の定期清掃を行うこと。 (3) 冬季における駐車場の除雪を行うこと。 (4) 消耗品等の補充を行うとともに、補充に当たってはグリーン調達の推進や資源リサイクルに配慮すること。 2 設備・備品等の保守管理 (1) 保守点検を随時行い、常に良好な環境を維持するとともに、細心の注意をもって設備及び備品等を管理すること。 (2) 適切に運転が行われるよう日常及び法定点検を適切に行うこと。 ア 消防設備総合点検 イ 自家用電気工作物保安点検 (50KW 以下自主点検) ウ 建築物定期調査 など (3) 定められた負担区分に基づき、必要な修繕を行うこと。 (4) 修繕記録を整理し、市に報告すること。 3 保安警備業務 (1) 利用者が集中する際は、警備及び誘導を行うこと。 (2) 夜間及び休館についても保安警備を行うこと。 (経営管理業務) 1 モニタリング 市民及び利用者ニーズの把握に係る有効な調査を行うこと。

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等
(2) 定められた報告を求めること。 2 連絡調整 (1) 運営協議会等を開催し、指定管理者と情報交換を行うこと。	2 文書管理 (1) 管理運営について業務日誌を作成し、市が求めた場合はこれを提示すること。 (2) 業務に係る文書を適正に管理すること。 (3) 指定期間の満了等に伴い管理業務を終了するときは、管理に係る文書を市又は市が指定する団体等に引継ぐこと。 3 事業計画・報告 定められた時期に、事業計画書と事業報告書を作成し提出すること。 4 連絡調整 市が実施する運営協議会等に参加し、業務の状況報告や情報交換を行うこと。 5 職員の管理 (1) 業務を効果的かつ効率的に行うために必要な人員配置及び勤務形態をとること。また、職員については雇用形態に応じ福利厚生（社会保険加入、雇用保険加入、有給休暇など）を徹底すること。 (2) 施設の管理責任者を置き、市に報告すること。 (3) 職員の資質の向上を図るため、研修を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識及び技術の習得に努めること。 6 会計等 (1) 指定管理者が負担することとなる経費は、その契約に応じて遅滞なく支払うこと。

市が行う業務等	指定管理者が行う業務等								
(その他業務) 損害賠償の対応 次の保険に加入し、保険料を負担すること。 (1) 公益社団法人 全国市有物件災害共済会 <table><tr><th>保険内容</th><th>金額区分</th><th>負担者・負担割合</th></tr><tr><td>1 火災、落雷、爆発 (免責無し)</td><td rowspan="2">20 万円未満</td><td>保険 100%</td></tr><tr><td>2 物体の落下、車両の</td><td>ただし、保険適応外（免責含む。）の場合、指定管理者の負担とする。</td></tr></table>	保険内容	金額区分	負担者・負担割合	1 火災、落雷、爆発 (免責無し)	20 万円未満	保険 100%	2 物体の落下、車両の	ただし、保険適応外（免責含む。）の場合、指定管理者の負担とする。	(2) 収入及び支出の状況について、帳簿を作成すること。 (3) 管理業務に係る経費の出納は、団体自身の口座とは別の口座で管理すること。 7 経費の節減 電気、水道、ガス等の使用状況を把握するとともに、環境に配慮した運転により、光熱水費の削減に努めること。 8 契約の変更 電気、水道、電話等の使用名義を市から指定管理者に変更すること。 (その他業務) 1 損害賠償の対応 市が指定する業務については、市で加入する全国町村会総合賠償補償保険の被保険者としてみなされ、市の責任と同等に当該保険の対象となるため、加入の必要は無い。 ただし、指定管理者が自主事業を運営する場合は、その運営上もたらされる賠償責任は、指定管理者が負うこととなるため、市が加入している保険と同等の補償が受けられる施設賠償保険及び第三者賠償保険に加入し、その保険料を負担すること。 2 各種届出 業務に必要な、消防署、保健所等への届など、各種手続きを行うこと。
保険内容	金額区分	負担者・負担割合							
1 火災、落雷、爆発 (免責無し)	20 万円未満	保険 100%							
2 物体の落下、車両の		ただし、保険適応外（免責含む。）の場合、指定管理者の負担とする。							

市が行う業務等			指定管理者が行う業務等
衝突、騒じょう、破壊行為、雪災、土砂崩れ（免責 5 万円未満）	20 万円以上共済責任額まで	保険 100% ただし、保険適応外の場合、市の負担とする。	
風・水災（免責 5 万円未満）	20 万円未満	指定管理者 50% 保険 50% ただし、保険適応外（免責含む。）の場合、指定管理者の負担とする。	
	20 万円以上共済責任額まで	市 50% 保険 50% ただし、保険適応外の場合、市の負担とする。	
地震（免責 10 万円未満。ただし、罹災した加入物件が複数あり、損害額の合計が 10 万円以上であれば、1 件あたりの損害額が 10 万円未満でも保険の対象となる。）	20 万円未満	指定管理者 85% 保険 15% ただし、保険適応外（免責含む。）の場合、指定管理者の負担とする。	
	20 万円以上共済責任額まで	市 85% 保険 15% ただし、保険適応外の場合、市の負担とする。	

市が行う業務等			指定管理者が行う業務等	
(2) 全国町村会総合賠償補償保険				
保険内容	身心	財物		
賠償責任保険 (施設の瑕疵 に起因する事 故の補償)	2億円／人 20億円／事故	2千万円／事故		
保険内容	死亡	後遺障害	入院	通院
補償保険 (市が行う業 務に起因する 事故の補償)	500万円	20～ 500万円	1～15万円	1～6万円 (6日目以 降)

別表3 リスク分担（第9条関係）

種類	リスク内容	負担者	
		市	指定管理者
管 理 運 営 費	急激な物価変動による管理運営費の変更 （管理運営に影響を及ぼす場合に限る）	○	
	関係法令の変更に起因する費用（管理運営に影響を及ぼす場合に限る）	○	
	自然災害の対応費用（リスク回避が不可能な場合）	○	
	政策方針の転換による仕様等の変更に起因する費用（管理運営に影響を及ぼす場合に限る）	○	
	指定の取消し及び業務の停止により発生する費用		○
物 品 等 の 損 傷 等	建物・設備の損傷による軽微な修繕 （1件20万円未満）		○
	建物・設備の損傷による修繕 （1件20万円以上）	○	
	備品、消耗品の盗難及び紛失		○
損 害 賠 償	建物・設備の瑕疵に起因するもの 注）指定管理者による適正な保守点検の履行を前提とする。	○	
	施設運営の過失に伴うもの		○
そ の 他	指定管理者の指定議案が議会で否決された場合、申請手続き等に要した費用		○
	その他	協議事項	

※ 本表に定める事項で疑義がある場合は、佐渡市と指定管理者が協議のうえ決定する。

別表 4 備品等 I 種 (第 10 条関係)

種類	規格・構造	数量	備考
机		2 台	
食卓机		1 台	
パイプ椅子		9 個	
ヘアドライヤー	TESCOM 製(TD200B)	1 個	
ヘアドライヤー	mod'shair 製(MHD-1220)	1 個	
洗濯機	Hisense 製(HW-T55H)	2 台	
エアコン	ダイキン製(F404ATDP-W)	3 台	
冷蔵庫	ハイアール製(JR-NF140PJ)	1 台	140L
WiFi ルーター	YAMAHA 製 AX4 3200	1 台	
電子レンジ	TWIN BIRD 製(DR-F281)	1 台	
トースター	IRIS OHYAMA 製(POT-413-B)	1 個	
湯沸かし器	T-Fal 製(REF:KO5901JP/87A)	1 個	
電話		1 台	子機 1 台
カラーBox		10 枚	
掃除機	SHARP 製(EC-CT12)	1 台	
告知放送端末	シンクレイヤ製(AFM-610C)	1 基	
食器棚	H*W*D	1 台	
自転車	パナソニック製	2 台	
敷布団		11 組	
掛布団		11 組	
枕		11 組	
iPad		1 台	

別表 6 契約内容（第 13 条関係）

単位：円

No.	契約内容	契約先	場所	契約期間	契約額	備考
1	施設警備業務	セコム佐渡株式会社	佐渡市泉 1031 番地 5	令和 8 年 4 月 1 日～ 令和 9 年 3 月 31 日	122,760 円/年	1 年毎に更新
2	受付業務委託	aipass 株式会社	東京都渋谷区千駄ヶ谷 4-27-5	令和 8 年 4 月 1 日～ 令和 9 年 3 月 31 日	158,400 円/年	1 年毎に更新
3	清掃等業務委託	個人（2 名）	佐渡市内	令和 8 年 4 月 1 日～ 令和 9 年 3 月 31 日	1,062 円/1 時間 ※別途交通費	1 年毎に更新
4	消防設備点検委託	双峰通信工業株式会社 佐渡営業所	佐渡市鍛冶町 2 番地 1	令和 7 年 10 月 1 日～ 令和 8 年 3 月 31 日	95,700 円/1 業務	法定点検毎に契約
5	リネンサプライサービス	株式会社 新洋舎	佐渡市畑野甲 403 番地	令和 8 年 4 月 23 日～ 令和 9 年 3 月 31 日	リース単価 ・シーツ：253 円 ・枕カバー：77 円 ・布団カバー：220 円 ・バスタオル：110 円	1 年毎に更新