

新潟市旧齋藤家別邸
指定管理者 募集要項

平成23年10月



新 潟 市

新潟市文化観光・スポーツ部歴史文化課

☎ 025-226-2575

メールアドレス：rekishi@city.niigata.lg.jp

目 次

1	公募の趣旨	1
2	公募の概要	1
3	施設の概要	2
4	業務内容	2
5	経費に関する事項	3
6	指定管理者の公募に関する事項	5
7	応募に関する事項	7
8	審査に関する事項	9
9	協定の締結	11
10	モニタリング及び実績評価について	12
11	業務の継続が困難になった場合の取扱い	12
12	その他	13

1. 公募の趣旨

近代の新潟を代表する豪商の別荘である旧齋藤家別邸を、みなとまちで育まれたもてなしの文化を体感できる場として活用し、かつて柳都と呼ばれた新潟の繁栄ぶりを市内外に発信することにより、市民文化の向上、観光交流の推進及び地域の活性化に寄与することを目的に設置される、新潟市旧齋藤家別邸の指定管理者を、新潟市旧齋藤家別邸条例第19条の規定により、公募し、選定します。

2. 公募の概要

(1) 対象となる施設

新潟市旧齋藤家別邸

(2) 指定期間

平成24年4月1日から平成27年3月31日まで（3か年）

(3) 指定管理者の公募及び選定の方式

指定管理者の公募及び選定は、公募型プロポーザル方式を採用し選定委員会による審査を経て、優先交渉権者（第1順位）から第3順位までの交渉権者を選定します。

(4) 選定委員会の設置

市は、「新潟市旧齋藤家別邸指定管理者選定委員会設置要綱」に基づき「旧齋藤家別邸指定管理者選定委員会」を設置します。

選定委員会は、「新潟市旧齋藤家別邸指定管理者選定委員会設置要綱」に定める選定基準に照らし、応募者から提出される事業計画書等について、書類選考、公開プレゼンテーション及びヒアリングにより審査を行い、優先交渉権者を選定します。

(5) 結果等の通知及び公表

選定委員会における審査の結果は、応募者に対して速やかに通知します。また、審査の結果については、指定管理候補者選定後、市のホームページへの掲載等により公表します。

(6) 優先交渉権者との交渉

新潟市は、優先交渉権者と細目協議を行います。優先交渉権者との協議が成立しない場合は、第2順位、第3順位の交渉権者と順次協議を行います。

(7) 協定の締結

市は、新潟市議会の議決を経て、指定管理候補者を指定管理者として指定し、議決後に協定を締結します。

3. 施設の概要

(1) 設置条例及び規則

今回の選定対象となる施設の設置及び指定管理者選定の根拠となる条例及び規則は、以下のとおりです。

施設名	条例	規則
新潟市旧齋藤家別邸	新潟市旧齋藤家別邸条例	新潟市旧齋藤家別邸条例施行規則

(2) 施設の概要

① 所在地 新潟市中央区西大畑町576番地

② 施設面積 敷地面積：4,549.93㎡

③ 施設内容 木造2階建て 延床面積：762.39㎡

一階大広間、一階座敷、西の間、土蔵、配膳室、二階大広間、二階座敷、茶室、東の間、交流スペース、庭園他

※交流スペースは、パンフレットやポスター等による観光情報等の提供や無料の休憩スペースとしての活用を想定しています。

(3) 利用状況

平成21年度に公有化後、水と土の芸術祭の会場として利用され、平成22年度には社会実験として暫定的に一般公開し、企画事業を行いました。

<一般公開>

	平成21年度	平成22年度
開館日数(日)	124	126
来館者数(人)	14,283	12,298
平均：来館者数/日(人)	115	97

<企画事業> 花街茶屋、カフェ、コンサート、お茶会等

(4) 来館者数想定

平成24年度 20,000人程度を想定(水と土の芸術祭と連携)

4. 業務内容

指定管理者は、新潟市旧齋藤家別邸の設置目的を達成するため、以下の業務を行います。(詳細は、「業務仕様書」のとおり)

(1) 施設運営に関する業務

(2) 文化、観光交流事業に関する業務

(3) 施設管理に関する業務

(4) その他業務

5. 経費に関する事項

利用者が支払う観覧料及び施設使用料（条例で定める「観覧料等」）については、市の歳入となります。また、指定管理者が施設を目的外に使用する場合は、新潟市行政財産目的外使用料の支払い義務が生じます。

指定管理者は、市が支払う施設運営に関する経費（指定管理料）のほか、指定管理者自らが企画・実施する事業（自主事業）の収入を自らの収入とすることができます。

指定管理者自ら、事業実施に際して各種補助金助成金を活用することができます。

なお、新潟市旧齋藤家別邸では、利用料金制を導入しません。

(1) 指定管理料の考え方

委託料（施設の運営，文化，観光交流事業，施設管理事業に充当）

年度ごとに指定管理者と協議を行い，市の予算額の範囲内で，協定を締結した上で支払います。（支払方法も協定の中で定めます。）

また，事故，自然災害など特別な場合を除き，年度途中において，指定管理料の増額または減額は行わないものとします。

なお，市として，指定期間中の指定管理料の支出を担保すること（債務負担行為）は現在のところ予定していません。

(2) 指定管理料の精算

市が支払う指定管理料は，年度終了後，実績に基づき精算を行います。

(3) 指定管理者の収入と見込まれるもの

① 指定管理料

② 指定管理者の目的外使用によるサービスの提供に伴う収入

③ 指定管理者独自の申請による補助金・助成金，その他の外部資金

④ 指定管理者の自主事業実施に伴う収入

(4) 指定管理者の支出と見込まれるもの

① 人件費

② 事務費

③ 施設管理費（工事・修繕，光熱水費，設備等の保守管理に要する費用）

④ 文化，観光交流事業費

⑤ 事業活動に伴い発生する租税公課

* 工事・修繕については，市と協議のうえ行うこととします。工事・修

繕の役割分担については、規模により区分するものとし、大規模工事・修繕については、主に市が実施し、それ以外については指定管理者による実施とします。工事・修繕料が10万円を超える場合は、市の負担とし、10万円までは指定管理者の負担とします。

ただし、ア. 指定管理者の管理上における瑕疵，イ. 指定管理者の責めに帰すべき事由によるものは、いずれも指定管理者の負担とします。

(指定管理料以外から支出してください。) また、全ての工事・修繕内容や予算の執行状況については、工事・修繕終了後に市へ報告をすることとします。工事・修繕内容は工事・修繕の前後の写真等で必ず記録しておいてください。

(5) 会計の管理

指定管理者は、管理運営に係る経理事務を行うにあたり、団体自体の会計とは別に会計を設け、独立した口座で管理してください。

また、年度ごとに収支その他経理に関する記録等を整備してください。

(6) 経費の支払いに関する事項

会計年度(4月1日から翌年3月31日)ごとに概算払いで分割により支払い、具体的な額や支払時期は、協定において定めます。

(7) リスク分担表

種類	内容	リスク負担者	
		市	指定管理者
物価変動	物価変動による経費の増大		○
金利変動	金利の変動による経費の増大		○
管理運営上の事故等に伴う損害賠償	施設管理上の瑕疵による事故又は指定管理者の責めに帰すべき行為により利用者に損害を与えた場合		○
	騒音，振動，悪臭など管理運営上において，周辺住民の生活環境を阻害し，損害を与えた場合		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間途中において業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○
その他		協議による	

※詳細については、協定書に定めることとします。

(8) 年間指定管理料

35,000千円を上限とします。

また、年間の光熱水費について、市では設計に基づき以下のとおり試算しております(年間300日、1日当たり稼働時間9時間で想定、ただし、夜間利用想定済み)。

- ・電気料 1,900千円
- ・ガス料 200千円
- ・上下水道料 250千円

年間光熱水費については、参考金額であり、応募者が独自にこれらを算出することを妨げるものではありません。

なお、上記金額は、年間の金額であり、平成24年度支出計画書作成の際は、旧齋藤家別邸が平成24年6月(予定)に開館することを勘案のうえ作成してください。

6. 指定管理者の公募に関する事項

(1) 指定管理者の公募スケジュール

項目	期日
①公募説明会の申込受付	平成23年10月11日(火)～13日(木)
②公募説明会の開催	平成23年10月14日(金)
③応募登録の受付	平成23年10月17日(月)～19日(水)
④公募に関する質疑の受付期間	平成23年10月17日(月)～21日(金)
⑤公募に関する質疑に対する回答期限	平成23年10月28日(金)
⑥申請書類の受付	平成23年11月14日(月)～15日(火)
⑦一次審査の実施	平成23年11月24日(木)
⑧二次審査の実施	平成23年12月26日(月)
⑨審査結果通知	平成23年12月28日(水)
⑩審査結果公表	平成24年1月上旬
⑪指定管理者の指定	平成24年2月議会議決後
⑫協定の締結	平成24年3月下旬

※都合により変更することがあります。

(2) 指定管理者の公募手続き

① 公募説明会の申込受付

公募説明会を次ページ②のとおり開催します。参加申込書(様式1)

に必要事項を記入のうえ、郵送、ファクス、電子メールのいずれかでお申し込みください。

なお、応募を予定される団体は、できる限り説明会に出席してください。

受付期間：平成23年10月11日（火）～10月13日（木）
午後5時まで

② 公募説明会の開催

日時：平成23年10月14日（金） 午後2時から2時間程度

場所：新潟市美術館2階会議室 説明後、旧齋藤家別邸へ移動

参加人数：各団体2名以内とします。

申込先：問い合わせ先に同じ

※新潟市ホームページから公募要項をダウンロードし、当日ご持参ください。ホームページからダウンロードできない場合は、お問い合わせください。

③ 応募登録の受付

新潟市旧齋藤家別邸の指定管理者に応募しようとする者は、登録申請書（様式2）に必要事項を記入し、電子メールにて受付期間内にお申し込みください。

公募説明会以降の公募に関する質疑の受付及び申請書類の受付は、応募登録の申し込みをした者に限らせていただきます。

受付期間：平成23年10月17日（月）～10月19日（水）午後
5時まで

申込先：問い合わせ先に同じ

④ 公募に関する質疑の受付

応募登録者に限り、公募に関する質疑を以下のとおり受け付けます。

受付期間：平成23年10月17日（月）～10月21日（金）午後
5時まで

受付方法：質疑事項提出書（様式3）に記入のうえ、電子メールにて提出してください。

⑤ 公募に関する質疑に対する回答期限

平成23年10月28日（金）の午後5時までに電子メールにて回答します。

⑥ 申請書類の受付

日時：平成23年11月14日（月）～15日（火）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までの間を除

く)

方法：新潟市文化観光・スポーツ部歴史文化課まで持参してください。

申請書類の内容を確認のうえ受領します。なお、持参以外の方法では受付しません。

⑦⑧ 一次・二次審査の実施

新潟市旧齋藤家別邸指定管理者選定委員会を開催します。

開催日時：一次審査 平成23年11月24日(木) 非公開

二次審査 平成23年12月26日(月) プレゼンのみ公開

※時間、場所等については、後日案内いたします。

⑨ 審査結果通知以降の項目については、「2 選定の概要」に記載のとおり

7. 応募に関する事項

(1) 応募要件

- ① 指定管理者は、関係法令・規則及び市と締結する協定により施設を常に良好な状態において管理し、その設置目的、性格及び役割を充分理解し、効果的に運営を行う能力を有する必要がある。
- ② 指定管理者は、施設利用の促進を図るとともに、文化、観光交流等に関する催物を自ら企画実施する能力を有する必要がある。
- ③ 指定管理者は、特定の利益や価値に左右されず、新潟市に代って事業を行う公共性と公益性を持ち、かつ市民のニーズに応える信頼性を持つものとする。
- ④ 庭園管理については、日本庭園としての価値を理解し、適切に管理を行うことができる能力を有する必要がある。

(2) 応募資格

新潟市内に本社、支社、営業所などを有する法人その他の団体であること。個人は、応募することができません。

グループ応募の際の留意点及び欠格条項については、下記のとおりです。

① 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。

ウ 複数のグループにおいて、同時に構成団体となることはできません。

エ 代表団体及び構成団体の変更は、原則として認めません。

② 次に該当する団体は、応募することができません。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により一般競争入札等の参加を制限されている団体

イ 地方自治法第244条の2第11項の規定により過去に指定を取り消されている団体

ウ 国、県、市に収めるべき税金等を滞納している団体

エ 本業務を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していない団体

オ 指定管理者を選定する委員会の委員が、当該団体の役員等をしている団体

カ 地方自治法第92条の2（議員の兼業禁止）、第142条（長の兼業禁止）、第166条（副市長の兼業禁止）及び第180条の5（委員会の委員及び委員の兼業禁止）に該当する。ただし地方自治法施行令第122条及び第133条に該当する場合を除く

キ 暴力団員による不当な行為の妨害等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6項に掲げる暴力団員が、当該団体の役員等をしている団体

（3）応募書類

応募書類は、各13部（原本1部、コピー12部）を提出してください。

① 指定管理者指定申請書（別記様式第11号）

グループでの応募の場合、共同事業体名で指定申請書を提出するとともに共同事業体協定書兼委任状（様式4-A）及び共同事業体連絡先一覧（様式4-I）を提出してください。

② 団体に関する書類

ア．団体の概要（様式5-A，イ，様式-6）※団体等の設立趣旨、概要がわかる書類（パンフレット等）を添付してください。

イ．定款，寄附行為，規約等（法人以外の団体にあつては，これらに類する書類）

ウ．登記簿謄本（法人の場合）

エ．印鑑証明書

オ．団体の平成23年度の事業計画書及び収支予算書

カ．団体の事業報告書及び収支決算書（20年度～22年度）

キ．貸借対照表及び損益計算書または正味財産増減計算書（20年度～22年度）

ク．組織の現状（役員，常勤従事員，非常勤従事員等）（直近のもの）
役員については，別に役員名簿及び履歴書（様式５－ウ）

ケ．国税，県税，市町村税の未納がないことの証明書

③ 提案に関する書類

ア．当該施設の管理に関する収支計画書，収支計画書積算内訳書（初年度分）（様式８－ア）

イ．事業計画書（提案課題）（様式７－ア～ケ）

ウ．ア．収支計画書，イ．事業計画書の概要版（※各々の書類の概要版を，公表できる内容で作成してください。議会での説明用資料等に使用します。）（様式－10）

※法人以外の団体は②ウ，②エ，②キ，②ケは不要

※グループ応募の場合は，構成するすべての法人等の書類が必要です。

（４）留意事項

- ① 応募書類の記載に虚偽または不正があった場合，その他応募団体及びその関係者において不法または不正な行為があった場合には，失格とします。
- ② 応募者は，申請書の提出をもって，本要項の記載事項を承諾したものとみなします。
- ③ 応募に関して必要となる一切の費用は，応募者の負担とします。
- ④ 提出期限後の応募書類の内容を変更することはできません。
- ⑤ 応募者は，選定委員，本市職員並びに本件関係者に対して，本件応募についての接触を禁じます。
- ⑥ 応募者一者につき，提案は一案とします。
- ⑦ 応募書類は理由のいかんを問わず返却しません。
- ⑧ 応募書類は情報公開請求対象文書となります。
- ⑨ 市が必要と認める場合は，追加して書類の提出を求めることがあります。
- ⑩ 応募者の提出する書類の著作権は応募者に帰属します。本市は応募者の提出書類の全部または一部を無償使用できるものとします。
- ⑪ 選定結果の公表に際して，応募者名及び採点結果を公表します。
- ⑫ 応募書類を提出した後に辞退する際には，辞退届（様式９）を提出してください。

８．審査に関する事項

（１）選定委員会

「新潟市旧齋藤家別邸指定管理者選定委員会設置要綱」により設置された選定委員会が、審査基準に従い、応募書類、プレゼンテーション及びヒアリングによる審査を行います。選定委員会のプレゼンテーション、ヒアリングは公開で、審議は非公開で行います。

選定委員

委員区分	人数
外部委員	4名（学識経験者等）
新潟市職員	1名

(2) 審査時の評価項目及び配点（総計126点）

審査委員は、下記の評価項目及び配点により採点を行います。

I 団体について（合計18点）

① 団体が持つ信頼性、健全性及び特徴、独自性について（18点）

新潟市旧齋藤家別邸の設置目的をより効果的に達成し、運営を安定して進めていくために、貴団体のこれまでの活動実績を踏まえた上で、持っているノウハウや強み、独自性について述べてください。

II 運営に対する基本的な考え方について（合計18点）

① 新潟市旧齋藤家別邸の運営に取り組む基本的な考え方や果たすべき役割について述べてください。（18点）

III 業務に対する基本方針について（合計78点）

① 施設運営の基本方針について

ア. 地域の観光情報の提供と来館者に対するサービスについての基本的な考え方と交流スペースの活用方法について述べてください。（12点）

イ. 指定期間における建造物及び庭園の公開に関する基本方針と平成24年度の公開の内容について述べてください。（平成24年度の事業費も記載のこと。）（18点）

ウ. 指定期間における自主事業の基本方針と平成24年度及び平成25年度の自主事業の内容について述べてください。（平成24年度の事業費も記載のこと。）（18点）

※平成24年度は、7月1日から12月27日まで「水と土の芸術祭」の会場として二階大広間と土蔵に作品が展示されることを勘案し、事業計画を立案してください。

② 新潟市旧齋藤家別邸の施設管理に対する基本方針について

ア. 旧齋藤家別邸の施設の特性や歴史的・文化的価値を有する建物と庭園であることを踏まえて、適切な施設設備の保守管理、安全で快適な施設環境を維持するための、施設管理に対する基本方針を述べてください。(再委託を行う業務があれば、主な業務名や理由を記載のこと)(18点)

イ. 災害発生時の対応、事故防止の方策、事故発生時の対応方法など危機管理についての基本方針を述べてください。(12点)

IV 組織体制(合計6点)

① 人員配置及び人材育成について基本的な考え方を記載してください。(6点)

V 管理経費(合計6点)

① 平成24年度支出計画書を作成してください。(6点)

別紙で積算内訳表を添付してください。(内訳表の様式任意)

9. 協定の締結

(1) 協定の考え方

選定委員会による選定結果を基に、指定管理者の候補者を決定します。その後、議会の議決後に、当該団体を指定管理者に指定します。

市と指定管理者は、業務を行う上で必要となる詳細事項について協議を行い、協定書を締結します。なお、協定書の発効は平成24年4月1日とします。

(2) 主な協定内容

- ① 指定期間
- ② 業務の内容
- ③ 利用の許可等に関する事項
- ④ 観覧料、施設等使用料の扱い
- ⑤ 本市が支払うべき経費に関する事項
- ⑥ 第三者への委託
- ⑦ 施設の維持補修
- ⑧ 原状回復義務
- ⑨ 事業評価及び事業報告に関する事項
- ⑩ 個人情報保護、情報公開の取扱い
- ⑪ 事故及び緊急時の対応

- ⑫ 損害の賠償に関する事項
- ⑬ 指定の取消し及び業務の停止
- ⑭ 指定期間経過時の措置
- ⑮ 消耗品・備品に関すること
- ⑯ 業務の引き継ぎに関すること
- ⑰ リスク分担に関すること
- ⑱ その他市長が必要と認める事項

(3) 協定書に定めのない事項が生じた場合

法令及び選定事項等に定めのある場合はこれに従い、定めがない場合は、市と指定管理者が協議の上定めることとします。

10. モニタリング及び実績評価について

指定期間開始後、市は、指定管理者の業務の遂行状況や実績を確認するため、指定管理者の報告や市の実施する調査によりモニタリングを行います。

また、市は、モニタリングの結果や指定管理者が行う自己評価等を用いて、指定管理者の業務を評価し、その結果について公表するものとします。

(1) 市へ提出する書類

① 年間事業計画書

指定管理者は、市が指定する時期までに、次年度の事業計画、収支予算書を提出し承認を得なければなりません。

② 管理業務状況報告書

指定管理者は、施設の利用状況や観覧料等の収入等について、3か月ごとに報告書を市に提出してください。

(2) 業務報告書（年報）

指定管理者は、毎年度終了後、施設の利用状況、管理運営の状況、収支状況その他市が必要と認める事項を記載した業務報告書を市に提出してください。

11. 業務の継続が困難になった場合の取扱い

(1) 指定管理者の責に帰すべき事由による場合

指定管理者の責に帰すべき事由により、当該施設の管理運営業務の継続が困難になった場合は、市は指定の取消をすることができるものとします。その場

合、市に生じた損害は、指定管理者に賠償を求めます。

(2) 市及び指定管理者の責に帰すことのできない事由による場合

不可抗力等、市及び指定管理者双方の責に帰すことのできない理由により、当該施設の管理運営業務の継続が困難になった場合は、業務継続の可否について協議するものとします。協議の結果、業務の継続が困難だと判断した場合は、市は指定の取消を行います。

(3) 市の責に帰すべき事由による場合

市の責に帰すべき事由により、当該施設の管理運営業務の継続が困難になった場合には、指定管理者は、市に対して指定の取消を申し出ることができるものとします。指定管理者に損害が生じた場合は市に賠償を求めることができます。

12. その他

(1) 監査について

当該施設の管理運営業務について、地方自治法第199条第4項に基づき、市の監査委員等による監査が行われることがありますので、この場合、監査に協力してください。

(2) 指定管理者に対する監督等

市は、指定管理者の管理業務又は経理及びその実施状況に関し、随時に検査し、調査を行い、報告を求めることができ、又は指定管理者に対して必要な指示をすることができるものとします。

(3) 指定の取り消し等

市は、法令、条例、規則もしくは、(2)に基づく指示に従わないとき又は指定管理者の責めに帰すべき事由により、指定管理者による管理業務を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができるものとします。

(4) 関係法令の遵守

業務の遂行にあたっては、業務仕様書「第1 管理運営の基本方針 5. 遵守すべき法令等」に記載の法令等を遵守してください。

また、市では、個人情報保護条例により、個人情報を保護するため、その適正な取り扱いに関し、必要な事項を定めています。この条例は指定管理者に対しても適用されます。

1 3 . 問 い 合 わ せ 先

新潟市文化観光・スポーツ部歴史文化課企画・文化財係

〒951-8131 新潟市中央区白山浦1丁目425-9 白山浦庁舎1号棟1階

TEL 025-226-2575

メールアドレス rekishi@city.niigata.lg.jp