

海士町北分地区のログハウス運営業務仕様書（案）

1 業務の名称

海士町北分地区のログハウス運営業務

2 趣旨・目的

かねてより海士町では、民宿での滞在体験が、地域の豊かな食や文化といった暮らしの魅力を観光客や関係人口に伝える役割を担ってきた。しかしながら近年は、高齢化による宿泊事業の縮小や民宿の後継者不足といった課題に直面しており、宿泊施設としてのキャパシティの縮小に加えて、海士町の魅力的な文化を守り伝える機会が失われつつあることが懸念される。

宿泊施設の確保および島の文化の持続的な発展を目指し、島の魅力を伝える宿泊施設経営を志す若手人材を育成することを目的に、町が所有する施設及び敷地の運営管理者を募集する。

3 実施期間

契約開始から3年間

4 事業の概要

海士町北分地区にあるログハウスとその敷地全体を活用した宿泊施設の経営と管理、および島の魅力を伝える宿泊施設経営を志す若手人材の育成

5 施設の概要

海士町北分地区 ログハウス

- ・所在地：島根県隠岐郡海士町大字海士3664番地4
- ・敷地面積：2359.37㎡
(うち宅地面積644.37㎡、畑地面積1,715㎡)
- ・施設延床面積：127㎡
(うち建物1階部分42㎡、建物2階部分18㎡、ウッドデッキ部分67㎡)
- ・施設構造：木造 1階+ロフト付き
- ・その他：(2008年築、2023年改修)
間取り1DKロフト付き(別添資料1参照)

6 施設の役割と事業の基本的な方針

(1) 本事業における施設の役割に関する基本的な考え方は以下のとおりである。

- イ 海士町ないし隠岐の食や自然、歴史や地域文化、産業といった地域資源の魅力を伝える体験または機会の提供に資すること。

- ロ 宿泊施設の運営管理における持続可能な仕組みづくりを提案すること。
 - ハ 地域の魅力を伝える宿泊施設経営を志す若手人材を育成すること。
 - ニ 地域の経済的循環の促進を目指すこと。
 - ホ 事業は①現在住んでいる人の視点、②海士に訪れる人（観光客など）に向けての視点、③未来の子孫のための視点を持ち、計画・実施すること。
 - へ 町内事業者との連携を図り、イベントやプロモーションの実施にあたっては、地域全体に配慮した情報発信を行うこと。
 - ト 再委託や事業執行上必要となる資材や食材等の発注は、地元事業者を優先すること。やむを得ず地元以外の事業者が関与する場合は、地元事業者に十分な理解が得られるよう配慮すること。
- (2) 業務受託者においては上記の考え方を理解したうえで、施設をより効果的に活用していくために施設のみならず敷地全体の運用について検討し、町と協議しながら事業を進めていくことが求められる。
- (3) 町は、業務委託者に無料で施設および敷地の運営管理を委託し、以下の経費は負担しない。
- イ 委託業務に係る経費
 - ロ 管理運営に必要な光熱水費及び草刈り等の費用
 - ハ 小破修繕に要する費用
 - ニ その他付帯施設の構造上重要でない部分に要する費用
- (4) 業務受託者は、年間施設使用料として、150,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）を町に支払うこととする。
- (5) 施設運営によって発生する業務収益は、業務受託者がその売り上げを収受する。

7 業務内容

- (1) 宿泊施設経営
- イ 施設運営、宿泊者対応
 - ロ 予約管理

「隠岐の島旅」などのインターネット予約を活用すること。また、観光協会や島前予約コントロールセンターといった地域組織と連携すること。
 - ハ 広報

宿泊施設のホームページやSNSなど公式のアカウントを作成し、定期的に情報を発信すること。
 - ニ 施設の清掃、維持管理、補修・修繕

施設および設備等の清掃や点検等を定期的に行うこと。日常的な小規模修繕等は業務受託者の負担とし、主に建物本体が原因で発生する非日常的な大規模修繕については、実施について町と協議するものとする。
- (2) 持続可能な宿運営の仕組みづくり
- 食事、クリンネスを含む施設運営に係る業務体制についての提言をおこなうこと。

(3) 人材育成

地域の魅力を伝える宿泊施設経営を志す若手人材を確保し育成すること。

(4) 安全管理・危機管理・コロナ対策業務

施設の維持管理とともに防犯・防火・警備業務を行い、火災、盗難、損壊行為など事故発生時には速やかに緊急対応を行うこと。

(5) 月次報告書の作成および事業収支の明確化

イ 月次報告書を作成すること。提出する必要はないが、町が必要と認めるときは開示すること。月次報告書の主な内容は次のとおりとする。

- ・ 利用状況（運営体制、利用者数等）
- ・ 事業収支
- ・ 業務実績（維持管理、運営、自主事業等）
- ・ 事故、苦情の内容と対応
- ・ その他町長が必要と認める事柄

ロ 事業収支について、収入及び支出を記載した帳簿を備え、経理状況を明確にして5年間保存しておくこと。町が必要と認めるときは開示すること。

8 事業報告

(1) 契約開始後1年ごとに年間報告書および年度事業実施計画を作成する。

(2) その他、会議・打合せ議事録等、必要に応じて提出を求める場合がある。

9 その他

(1) 本町との打ちは基本的には月1回程度実施するが、必要に応じて随時開催すること。また、担当者との連絡調整を綿密に行うこと。

(2) 業務受託者は、海士町個人情報保護条例を遵守し、業務上知り得た個人情報等の秘密を他に漏らしてはならない。業務終了後においても同様とする。また、本町からの貸与資料等については、情報漏えいを防止するための適切な措置をとること。

(3) 成果品の所有権、著作権、利用権は、本町に帰属するものとする。

(4) 業務の内容に瑕疵があった場合は、本町と協議のうえ業務受託者は無償で是正措置を講ずること。

(5) 本業務の契約にあたり、各種事項は海士町例規集に則する。業務受託者が一括して第三者に業務を委託することは認めない。ただし、契約業務の一部について、本町の承諾を得た場合についてはこの限りではない。

(6) 業務受託者は、本町が要請する場合のほか、業務遂行のための適切な調整及び検討を行うこと。

(7) 業務受託者の責めに帰すべき事由により、業務の継続が困難となった場合は、町は委託の取り消しをすることができる。その場合、町に生じた損害は、業務受託者が賠償するものとする。なお、次期業務受託者が円滑に業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。不可抗力等、町および業務受託者双方の責めに帰すことができない事由により、業務

- の継続が困難となった場合、事業継続の可否について協議することとする。
- (8) この仕様書（案）に定めのない事項については、町と業務受託者とが協議して定めるものとする。