

富津老人憩の家の指定管理業務仕様書

富津老人憩の家（以下「憩の家」という。）の管理を富津市（以下「市」という。）が指定するもの（以下「指定管理者」という。）が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は、憩の家の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 施設の概要

名称	富津老人憩の家
所在地	富津市富津 679 番地 85
開設年月	昭和 53 年 4 月
構造	鉄筋コンクリート造平屋建
建築面積	423.94 m ² （床面積 385.84 m ² ）
敷地面積	1,814.00 m ² （駐車場 900.00 m ² を含む）
主な施設	大広間、娯楽室、管理人室、駐車場

3 管理運営に関する基本的な考え方

指定管理者は、管理運営するに当たり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 設置目的に沿った適正な管理運営を行うこと。
- (2) 公の施設であることを常に念頭において、公平・公正な運営を行うこと。
- (3) 利用者が利用しやすいようにサービスの向上に努めること。
- (4) 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の縮減に努めること。
- (5) 常に善良な管理者の注意をもって管理に努めること。
- (6) 個人情報の保護に努めること。

4 開館時間等

(1) 開館時間

午前 9 時から午後 9 時まで

※市長が必要と認めるときは、開館時間を変更することができる。

(2) 休館日

- ① 毎週月曜日
- ② 国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日

(その日が月曜日に当たるときは、その翌日)

- ③ 年末年始 12月29日から1月3日まで
※市長が必要と認めるときは、休館日を変更し、又は臨時に休館することができ、また、休館日であっても開館することができる。

5 指定期間

令和6年8月1日から令和11年3月31日まで(4年8か月間)

6 法令等の遵守

管理運営に当たっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法(昭和22年法律第67号)
- (2) 富津市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(平成17年富津市条例第30号)
- (3) 富津市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則(平成17年富津市規則第31号)
- (4) 富津市老人憩の家の設置及び管理に関する条例(昭和53年条例第4号)
- (5) 富津市老人憩の家の設置及び管理に関する条例施行規則(昭和53年規則第7号)
- (6) 富津市情報公開条例(平成16年富津市条例第9号)
- (7) 富津市財務規則(平成8年富津市規則第23号)
- (8) その他関連する全ての法令等

7 業務内容

(1) 施設の管理運営業務

① 施設の維持管理に関する業務

- ア 施設内の清掃
- イ 電気、空調、ガス、給排水衛生施設等の維持管理
- ウ 備品及び消耗品の保管・管理
- エ 施設敷地の草刈り等、日常の手入りに類する作業
- オ 災害等による危険箇所の発見、市への通報
- カ 駐車場、庭等におけるゴミ収集及び処理
- キ 施設・設備点検業務

利用者が快適に利用できる良質な施設・設備を提供するため、次に掲げる保守管理業務を実施し、必要に応じて整備すること。

- (ア) 浄化槽設備保守点検清掃業務
- (イ) 消防設備等保守点検業務
- (ウ) 空調機器保守点検業務
- (エ) その他の業務に関すること
- ケ その他施設の維持管理上、市が必要と認める事項
- ② 施設の基本運営に関する業務
 - ア 施設の開閉
 - イ 設備、機器等の操作
 - ウ 秩序保持、安全業務
 - (ア) 防犯・防災業務
 - a 火災・盗難の予防及び不良行為の防止
 - b 危険物持込みの禁止
 - (イ) 災害・事故発生時における緊急対処業務
 - a 災害発生時の避難誘導
 - b 急病・ケガ等の対処
 - c マニュアルの作成及び従事者への周知・指導
 - エ 利用促進
 - オ 意見・要望処理
 - カ 業務記録（日次）
 - キ 業務改善
 - ク 経理事務
 - ケ その他施設の基本運営上、市が必要と認める事項
- (2) 施設の利用許可に関する業務
 - ① 許可申請書の受付及び許可（不許可）書の交付
 - ② 施設の利用の停止、取消し等
 - ③ 施設の利用の禁止又は制限
- (3) 施設の利用に係る料金に関する業務
 - ① 利用料金の徴収
 - ② 利用料金の減額、免除
 - ③ 利用料金の還付その他
- (4) 事業計画書等の作成及び提出

指定管理者は、毎年度、市の指定する日までに、管理運営に係る事業計画及び収支計画に関する書類を提出しなければならない。
- (5) 月例報告書の作成及び提出

指定管理者は、毎月終了後 10 日以内に、次に定める事項を記載した月例報告書を作成し、電子記録にて市に提出しなければならない。

なお、市は報告書に基づき実地調査を行うことができるものとし、指定管理者は、これに協力するものとする。

- ① 管理運営業務の実施状況（業務、修繕等の状況（要望等処理状況含む）
 - ② 利用状況（日別・月別の利用者数及びその合計、利用許可件数等）
 - ③ 利用料金その他の収入の状況及び減免の状況
 - ④ その他市が指定する事項
- (6) 事業報告書の作成及び提出

指定管理者は、毎年度終了後30日以内に、次に定める事項を記載した事業報告書を作成し、市に提出しなければならない。

- ① 管理運営業務の実施状況
- ② 利用状況
- ③ 経費の収支状況
- ④ その他市が指定する事項

8 管理体制

(1) 職員配置等

施設の管理運営に業務に当たって、適切な人員を配置すること。

(2) 資格職員の配置等

管理に従事する者のうち1名は、甲種防火管理者の資格を有すること。

また、管理に従事する者は、「応急手当の普及啓発活動の推進に関する実施要綱」に基づく、普通救命講習を受講すること。

(3) 研修等

指定管理者は、質の高い施設サービスを提供できるよう、職員の資質向上に努めること。

(4) 労務管理

指定管理者は、労働基準法、最低賃金法その他の労働関係法令の規定を遵守し、労務管理を適正に行うこと。

9 自主事業

指定管理者は、施設の設置目的達成のため、市の承認を得たうえで自主事業を実施することができる。

10 再委託の制限

指定管理者は、管理運営業務を自ら行うことを原則とし、管理運営業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託することはできない。ただし、あらかじめ、市長の承認を得て個別の業務を委託することはできる。

11 経費等について

(1) 負担する経費

指定管理者が負担する経費については、別表1のとおりとする。

(2) 予算執行

① 予算は、収支計画書に基づき年度協定書で定める予算額以内で執行すること。

② 指定管理料の額及び支払時期等は、年度協定で定めるものとし、支払い方法は口座振込みとする。

(3) 指定管理料の精算

指定管理業務を市が示した水準どおり履行する中で、経費の節減など指定管理者の経営努力により生み出された余剰金については、精算しない。

(4) 経理事務

指定管理者は、経理を行うに当たり、自身の団体とは独立した会計帳簿書類及び管理口座等を設けること。

12 リスク分担

市と指定管理者の主なリスク分担については、原則として別表2のとおりとする。ただし、当該リスク分担表で定める事項に疑義がある場合又は当該表に定めのない事項及び表中の協議事項については、市と指定管理者が協議して定めるものとする。

13 指定管理者が賠償責任を負う範囲

指定管理者は、管理業務の履行に当たり、指定管理者の責に帰すべき事由により市又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。

14 保険への加入

指定管理者は、必要に応じ管理業務のリスクに関して、適切な範囲で保険等に加入しなければならない。

15 物品の帰属等

(1) 指定管理者が行った修繕及び物品等の取得等により結果として資産を取得することとなる場合は、その資産は、市の所有に属するものとする。

(2) 指定管理者は、市の所有に属する物品については、「富津市財務規則」及び関係例規の管理方法及び分類等に準じて管理を行うものとする。また、

同規則に定められた備品台帳を備えて、その保管に係る物品を整理し、購入及び廃棄等の異動については遅滞なく市に報告しなければならない。

16 留意事項

業務を実施するに当たっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規程・要領等を別に定める必要が生じた場合は、市の同意を得たうえで定めること。
- (2) 各種規程等がない場合は、市の諸規程に準じて、業務を実施すること。

17 文書の保存

本業務に関する文書の保存期間は市の文書管理規程に準ずるものとし、保存期間が過ぎた場合の廃棄処分については、市の指示に従うものとする。

18 その他

(1) 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定期間終了時に次期指定管理者が円滑かつ支障なく業務を遂行できるよう、遅滞なく引き継ぐこと。

(2) 指定避難所

憩の家は、災害発生時に指定避難所となるため、災害時には必要な協力を行うこと。

(3) 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合及び仕様書に記載のない事項については、市と協議し決定するものとする。