

安芸津共同福祉会館指定管理業務仕様書

令和8年9月

東広島市産業部産業振興課

規定内容

- 1 趣旨
- 2 施設の概要
- 3 開館時間
- 4 休館日
- 5 指定管理者の業務
- 6 事業報告書の作成
- 7 資格
- 8 緊急時の対応
- 9 業務を実施するに当たっての留意事項
- 10 その他運営にあたっての特記事項

安芸津共同福祉会館の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、この仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は、安芸津共同福祉会館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

- (1) 施設名 安芸津共同福祉会館（以下「共同福祉会館」という。）
- (2) 所在地 東広島市安芸津町三津 5 5 1 5 番地

3 開館時間

午前9時から午後10時までとする。ただし、指定管理者が特に必要と認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができる（東広島市勤労者福祉施設設置及び管理条例（平成15年東広島市条例第4号。以下「設置管理条例」という。）第4条）。

4 休館日

休館日は、次のとおりとする。ただし、指定管理者（地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項に規定する指定管理者をいう。以下同じ。）が特に必要であると認め、東広島市の承認を得たときは、これを変更し、臨時に休館又は開館することができる。

- (1) 年末年始（12月29日～翌年1月3日）
- (2) 月曜日（ただし、その日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に定める休日に当たるときは、その翌日とする。）

5 指定管理者の業務

指定管理者が行う業務の内容は次のとおりとする。

施設の管理運営業務の主要部分となる清掃、警備及び設備管理業務の基準はおおむね次のとおりであるが、詳細は別表1を参照のこと。

- (1) 共同福祉会館の使用許可に関すること

- ① 使用の受付

使用申込施設（多目的ホール、研修室A、研修室B、和室A、和室B）の使用の受付については、利用者が使用しようとする日の3月前の日の属する月の初日から行うこと。

- ② 使用の許可

設置管理条例第7条の規定に基づき、使用の許可をする場合は、東広島市勤労者福祉施設使用許可書を発行するものとする。ただし、設置管理条例第8条の規定に該当する場合は、使用を許可しないこと。

- ③ 使用の許可の取消し等

設置管理条例第15条第1項各号に規定するいずれかに該当するときは、使用の許可を取り消し、使用の停止若しくは制限をし、又は使用の許可の条件を変更することができる。

- (2) 共同福祉会館の施設使用料の徴収等に関すること

- ① 施設使用料の徴収に関すること

ア 使用許可の際に、使用料を徴収すること

イ 使用料は市の収入とし、適正かつ安全に管理するとともに、速やかに指定の納付書で納めること

- ② 使用料の減免申請書に関すること

東広島市勤労者福祉施設設置及び管理条例施行規則（平成15年東広島市規則第22号。以下「設置管理規則」という。）第4条の規定による東広島市勤労者福祉施設使用料減免申請書の提出があった場合は、速やかに東広島市に送付するとともに、東広島市が減免の承認又は不承認を決定した通知書を使用料の減免を受けようとする者に通知するものとする。

- (3) 共同福祉会館の維持管理に関すること

- ① 施設及び設備の保守管理業務

ア 建築基準法に基づき、建築物の適正な維持・保全に努めること。

イ 使用者が施設を安心して利用できるよう、定期的に管理区域内を巡視し、施設の点検、保全に努めること。

ウ 日常点検、定期点検、法定点検を行い、性能・機能を維持すること。

エ 性能・機能を維持するための整備業務を行うこと。その際、必要な消耗品等の更新を随時行うこと。

オ 小破修繕を行うこと。

カ その他、施設及び設備の保守管理に関すること。

キ 保守管理業務の基準については、次のとおりとする。

a 法定資格者

共同福祉会館を管理するために、次の資格が必要である。

・防火管理者

b 設備管理業務の内容

設備管理業務は関係法令の定めるところに準拠し、主に次の事項を実施する。

・設備機器の運転操作及び監視

・設備の維持管理（日常巡視点検、定期点検、臨時点検、整備、補修）

・設備に関する非常措置

・設備関係の測定及び記録

・建物、設備の年間管理計画書の作成・実施及び報告

・官公庁検査及び改修工事の立会、報告

・外注保守機器の定期検査の立会、報告

・関係部署との連絡調整

・簡易な営繕作業

・電気、水道、ガス等の積算メーターの検針・計算書作成

・機械室の清掃及び工具類の整理整頓

・消耗品の在庫管理

・その他設備管理に係る付随業務

② 清掃業務

日常及び定期清掃により施設の美化維持と良好な環境衛生の確保に努めるとともに、労働安全衛生規則を遵守し、清掃業務基準を定めて清掃業務を行うこと。

ア 業務内容

敷地内の全施設（側溝等の外回りを含む。）を対象とする。

・清掃（床面、壁面、造作物、什器備品等）

・ガラス清掃

・ごみ処理

・トイレトペーパー及び水せっけんの補充・在庫管理

・その他施設の美観及び衛生上不快な念を与えないよう清潔を保持すること。

③ 警備業務

施設内及び周辺部分について、火災盗難の予防、不法侵入などの不法行為を防止し、施設の安全の確保を図るとともに、施設の利用者等の生命、財産の安全を確保し、円滑な運営を維持すること。

ア 警備方式

原則として、機械警備とする。

イ 警備業務の内容

・施設内外の巡回監視

・共同福祉会館内の各種設備装置の操作と防犯・防災監視

・消防、防火避難設備の外観点検と機能保全

・不法行為者及び不審者の早期発見と排除

・火災の予防及び火災の早期発見と初期消火

・盗難等の予防と早期発見

・各扉、防火シャッターなどの開錠、施錠とその点検確認

・鍵の管理

・拾得物の処理

・その他設備業務のフォローや来館者への対応等

- ④ 外構、植栽管理業務
 - ア 施設の景観を保持するため、外構の清掃及び維持管理を行うこと。
 - イ 敷地内の植栽管理を行うこと。
- ⑤ 環境衛生管理業務
 - ア 使用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、施設内及び敷地内の環境衛生の維持に努めること。
- ⑥ 廃棄物処理業務
 - ア 施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めること。
 - イ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律を遵守し、適正に処理・処分を行うこと。
 - ウ 東広島市のゴミ分別ルールに沿って適切に分別を行い、可能な限り資源化していくこと。
- ⑦ 備品の管理業務
 - ア 備品の内訳については、安芸津共同福祉会館指定管理者募集要項表 1 を参照。
 - イ 使用者の活動に支障をきたさないよう、施設に備え付けの備品の管理を行うこと。
- ⑧ 上記①から⑦までの維持管理基準については、**別表 1**「安芸津共同福祉会館の維持管理の基準」によるものとする。
- (4) 使用者への指導に関すること
 - ① 使用者が安全に施設を使用できるよう、必要に応じ、施設、備品器具及び設備・機器等の取扱方法について説明を行うこと。

6 事業報告書等の作成

- (1) 指定管理者は、業務報告書・事業報告書等を作成し、東広島市へ提出すること。記載する内容は、次のとおりとする。
 - ① 月報、各種帳票類の作成
 - ア 月報を作成し、施設運営及び利用実績を記録すること
 - ② 業務報告書（定期）
 - ア 利用実績（利用者数、利用団体数、各種収支）
 - イ 前期分（4月から9月まで）は、当該年度の10月15日までに提出すること
 - ウ 後期分（10月から3月まで）は、毎年度終了後30日以内に提出すること
 - ③ 月次小規模修繕報告書
 - ア 指定管理者が発注した修繕等を翌月末日までに報告すること
 - ④ 利用者アンケート調査（定期）
 - ア 利用者アンケート調査を実施
 - イ 利用者ニーズ等を分析のうえ、サービスの質を向上
 - ウ アンケート調査報告書を施設所管課へ提出
 - ⑤ 事業報告書（年次）
 - ア 利用実績（利用者数、利用団体数、各種収支）
 - イ 管理業務の実施状況
 - ウ 利用状況分析報告
 - エ 収支決算書等
 - オ 会計年度の終了後30日以内（年度途中において指定管理者の指定を取り消された場合には、指定が取り消された日から30日以内）に提出すること
- (2) 市は、指定管理業務の状況を確認するため、次のとおりモニタリングを実施する。指定管理者は、施設の現状等に関する資料作成または実地調査等への協力を求められた場合は、迅速かつ誠実に対応すること。
 - ① 定期モニタリング
 - 市は、指定管理者の管理運営業務の実施状況が、市の業務基準を満たしているか確認するため、業務報告書等に基づき、定期的にモニタリングを実施する。
 - ② 随時モニタリング
 - 市は、必要があると認めたときは、事前に指定管理者に通知したうえで、施設の管理運営に関し報告を求め、又は実地を調査する随時モニタリングを実施することができる。

③ モニタリングの公表

市はモニタリングの結果を公表するものとする。

7 資格

- (1) 指定管理者は、**別表2**「管理業務の実施に係る法令等一覧表」に示す業務を実施するために必要な官公署による免許、許可、認定等を受けていること。個々の業務について再委託を行う場合には、当該業務について再委託先がそれぞれ上記の免許、許可、認定等を受けていること。
- (2) 指定管理者は、自らの職員又は再委託先の職員のうちから、**別表2**「管理業務の実施に係る法令等一覧表」に示す共同福祉会館の管理及び運営に必要な資格を有する者をあらかじめ指名し、施設に配置しなければならない。ただし、法令等により施設への常駐が義務付けられていないものについては、あらかじめ自らの職員又は再委託先の職員のうちから、当該資格を有する者の氏名を東広島市に届け出たうえで、東広島市が承認した場合に限り、施設に配置されたものとみなす。

8 緊急時の対応

- (1) 災害発生時における施設利用について、使用者の安全を第一に考え、次のとおり対応すること。
 - ① 施設使用前に事象が生じた場合
 - ア 各種注意報発令の場合
気象の状況に注意を払い、急激な気象変化に対しても的確な行動が取れるように備える。この場合は、原則として使用者への連絡は行わないものとし、平常開館とする。
 - イ 台風等による暴風警報発令の場合
専用利用に関しては中止と判断し、使用者（主催者）にその旨を連絡する。また、一般利用に関しては直ちに予定を中止し、その旨を掲示により周知する。
 - ウ 大雨、大雪、あるいは地震等災害により交通網が麻痺した場合
専用使用に関しては中止と判断し、使用者（主催者）にその旨を連絡する。また、一般利用に関しては直ちに予定を中止し、その旨を掲示により周知する。
 - エ 施設使用中止の解除については、基本的に各発令の解除後とする。また、イ・ウの場合において、解除後も非常事態下にある場合は、利用のキャンセルを認め適宜対応するものとする。
 - ② 施設使用中に事象が生じた場合
 - ア 各種注意警報発令の場合
全ての専用利用者や一般利用者に発令の旨を放送等により確実に伝達し、注意を促す。また、以後の気象状況に注意を払い、急激な気象変化に対しても的確な対応がとれるように備える。
 - イ 大雨、暴風等が起こり、災害が予想されるとき
情報収集に努め、使用者に的確に伝達し、安全なうちに利用を中止させ、帰宅を促す。また、状況に応じて危険と判断される場合においては、使用者をそのまま施設（屋内）に留めさせ、安全の確保に努める。
 - ウ 地震等急な災害が発生した場合
使用者の安全確保を優先させる。次に情報収集に努め、状況を使用者に伝達する。災害本部と連絡をとり、使用者の帰宅等についての的確な措置をとる。
- (2) 避難場所等の開設について
 - ① 災害発生時に東広島市から要請があった場合は、指定管理者は避難場所等の開設に協力すること。
- (3) 急病等への対応
 - ① 使用者、来館者の急病や事故に際しては、AEDの使用、応急手当に心がけ、速やかに医療機関、警察への通報等適切な対応をとること。また、救急医薬品を常備し、必要時においては、使用者、来館者に提供すること。
- (4) 緊急事態等が発生した場合は、危機管理マニュアル等に従って速やかに適切な措置をとるとともに、東広島市をはじめ関係機関に連絡通報すること。

9 業務を実施するにあたっての留意事項

業務を実施するにあたっては、次の項目に留意し、円滑に実施すること。

- (1) 地方自治法、設置管理条例及び設置管理規則等を理解し、法令の規定に基づいた運営を行うこと。
- (2) 公の施設であることを考慮し、公平な運営を行うことに努め、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。
- (3) 指定管理者は、管理に係る業務を一括してさらに第三者へ委託することはできないが、清掃、警備などの個別の具体的業務を第三者に委託することはできる。
- (4) 指定管理者は、使用者の利便性を考え、施設の管理運営に関わる各種規定及び要項等を作成する場合には、あらかじめ東広島市と協議を行うこと。

10 その他運営にあたっての特記事項

- (1) 職員は、統一した名札等を着用すること。これに要する経費は指定管理者の負担とする。
- (2) 開館日に合わせてローテーションで対応できる職員数の配置が可能であること。
- (3) 安芸津共同福祉会館指定管理者募集要項第14項第4号に規定する第三者への賠償責任の履行を確保するため、指定管理者は次に提示する支払限度額以上の損害賠償責任保険に加入するものとする。また、**別表3**「リスク及び責任分担一覧表」のリスクの分担に基づく指定管理者のリスクに対し、次に示す保険以外にも必要と認める場合には適切な範囲で保険等に参加すること。なお、建物の火災保険については、市が加入するものとする。

① 施設管理者賠償責任保険（賠償金についての補償）

ア 保険の目的

施設等の不備及び管理上の瑕疵があった場合並びに施設側の指導上の過失により、他人に損害を与えた場合（人身事故や物損事故）の指定管理者が負担する賠償金を担保するもの。

イ 保障内容

人身事故の場合（身体賠償）	1名につき	50,000,000円
	1事故につき	150,000,000円
物損事故の場合（財物賠償）	1事故につき	200,000,000円

② 保険適用事項の連絡調整

ア 施設利用者の事故等に適切に対処し、事故後の保険適用事項について速やかに東広島市と連絡調整を行うこと。

- (4) 業務遂行中の職員の災害については、いかなる理由がある場合においても、指定管理者が責任を負うものとする。
- (5) 施設利用者の忘れ物については、台帳に記載の上、一定期間保管すること。
- (6) 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について定めのない事項又は、疑義が生じた場合については、東広島市と協議し、決定するものとする。

別表 1

安芸津共同福祉会館の維持管理の基準

安芸津共同福祉会館の施設及び附属設備に係る維持管理は、次の基準で行うこととする。

区分	業務種別	業務内容、対象物	仕様、条件等	頻度（標準）
施設管理 業務	統括管理業務		ア 要員に対する保安管理、安全教育等の実施 イ 業務日誌の作成・報告 ウ 必要に応じ現場会議への出席 エ 官公庁検査の立会、報告及び手続代行 オ 火災、地震、事故発生時などの緊急時の指揮・監督 カ 保守点検作業状況の確認 キ 物品等の管理業務 ク 業務計画の立案	アからキ 随時 ク 年1回以上
	総合案内受付業務	職員による窓口業務		毎日
	屋外点検業務	屋根、外壁等	ア 施設の損傷等の異常を点検 イ 施設の機能等の定期点検	ア 随時 イ 年1回以上
	設備業務 電気設備 空調設備 換気設備 給排水設備 ガス設備 消防設備 衛生設備等	設備機器の運転操作及び監視	ア 電気設備、空調設備及び給排水衛生設備関係等の運転操作及び監視 イ 防災、防犯設備関係の機能管理 ウ 建築設備の機能確認	毎日
		設備の維持管理（日常巡視点検、定期点検、臨時点検、整備、補修）	ア 日常点検、保守 イ 定期点検、保守 ウ 軽微な営繕、補修 エ 事務管理業務 オ 保安業務	ア 毎日 イ 設備によるが、通常年1回～2回 ウからオ 随時
		設備に関する非常措置		随時
		設備関係の測定及び記録	ア 日誌（運転日誌、作業日誌） イ 設備関係図面（配線図、平面図、系統図等） ウ 設備機器台帳 エ 什器、備品、消耗品台帳 オ 設備点検記録、測定記録 カ 光熱水検針記録 キ 事故発生記録 ク 改修工事記録 ケ 定期点検整備報告書 コ 検査証・許可書に関する書類 サ 各設備に関する取扱い説明書 シ その他の報告書等	随時
		建物等の年間管理計画書の作成、実施及び報告		年1回
		官公庁検査及び改修工事の立会、報告		随時
		外注保守機器の定期検査の立会、報告		随時
		関係部署との連絡調整		随時
		簡易な営繕作業	建物内外の照明器具の球交換、各施設の手回り工具で可能な修理ほか	随時
		電気、水道、ガス等の積算メーターの検針・計算書作成		随時
		機械室の清掃及び工具類の整理整頓		随時
		消耗品の在庫管理		随時
		貸出備品の確認		随時
		その他設備管理に係る付随業務		随時

清掃業務	清掃（床）	（床の材質） ア ビニールタイ ル	（日常清掃） ア 掃除機等による除塵 イ 水拭き又は洗剤拭き ウ 補修 エ その他 （定期清掃） 洗浄、ワックス塗布（剥離・塗り） その他	（日常清掃） 毎日 （定期清掃） 洗浄、ワックス剥 離・塗りは年1回 以上
	清掃（床以外）	ア 便所 イ 湯沸室 ウ ごみ箱・灰皿 エ 照明器具 オ 壁	（日常清掃） 除塵、トイレトペーパー及び水せ っけん等の各種消耗品の補充、ご み、汚物等の収集その他 （定期点検） 洗浄、拭きその他	（日常清掃） 毎日 （定期点検） 毎月1回以上
	清掃（屋外）	ア 外壁 イ 建物周囲 ウ 駐車場・側溝 エ その他		随時
	清掃（ガラス）	ガラス	洗浄その他	随時
	塵芥処理	塵芥の収集等		随時
	その他	ア 作業日誌の作 成 イ 異常、破損等の 発見時の届出		毎日
警備保安 業務	機械警備	防犯、防災監視		毎日
		設備遠隔監視緊急 対応		
植栽管理		建物及び敷地の周 辺部分	剪定等	随時
一般廃棄 物処理		一時保管場所への 搬出	別に指示する	随時
維持修繕		施設及び設備の維 持修繕、工事（大規 模修繕を除く。）		随時

別表 2

管理業務の実施に係る法令等一覧表

1 資格を必要とする業務

資格の名称	内 容	根拠法令等
防火管理者	施設等の防火管理業務の実施	消防法

2 施設等の管理に係る法定業務

業務の名称	内 容	根拠法令等
防火管理業務	消防法に基づく防火管理者の指導のもと実施すること。	消防法
消防用設備点検報告業務	消防法に基づく「消防設備士」又は「消防設備点検資格者」の資格を有する者が実施すること又は当該資格を有する者を雇用している法人等に委託すること。	
浄化槽保守点検業務	浄化槽法に基づく「浄化槽管理士」の資格を有する者が実施すること又は浄化槽保守点検業者に委託すること。	浄化槽法
浄化槽定期水質検査業務	指定検査機関（社団法人 広島県環境保全センター）の検査を受けること。	
浄化槽清掃業務	浄化槽法に基づく浄化槽清掃業の許可を取得すること又は当該許可を取得している法人等に委託すること。	
貯水槽定期検査業務	指定検査機関（社団法人 広島県環境保全センター）の検査を受けること。	水道法 東広島市水道給水条例
貯水槽水質検査業務	水道法に基づく水質検査業務の登録をしている法人等に委託すること。	
貯水槽清掃業務	建築物における衛生環境の確保に関する法律に基づく清掃業の登録をしている法人等に委託すること。	
警備業務	委託する場合は、警備業法に基づく登録業者に委託すること。	警備業法

注 上記のほか各種法令等を遵守の上、管理業務を適正に行うこと。

別表 3

リスク及び責任分担一覧表 (甲：東広島市、乙：指定管理者)

リスク・責任区分			リスク・責任内容		負担者		備考
					甲	乙	
共通事項	不可抗力		甲又は乙の行為とは無関係に外部から生じる障害で、通常の予防では防止し得ないもの(風水害、地震等)	施設等の復旧	○		
				応急措置、施設等の復旧が完了するまでの管理業務の実施への影響		○	
	制度関連	法制度	法制度の新設、変更等に伴うもの	施設等の設置基準の変更により施設等の新設又は改築を要するもの、関係条例の整備	○		
				管理基準の変更による管理コストの増加	○	△	注 1
				上記以外		○	
		許認可取得	上記に伴う新たな許認可等の取得	施設等の設置に伴うもの	○		
				上記以外		○	
		税制度	税制度の新設、変更に伴うもの	指定管理、運営、管理条例に影響を及ぼす法令又は税制度の変更・新設	○		
				法人に影響を及ぼすもの(法人税等)		○	
	社会	住民対応	想定外の住民運動、訴訟など	施設等の設置に係るもの	○		
				上記以外	△	○	注 2
		環境問題	想定外の周辺地域への環境問題(水質悪化、騒音など)	施設等の設置に伴うもの	○		
				施設等の設置に係る瑕疵に伴うもの			
	上記に伴う管理業務の中断・中止		甲の責めによるもの(甲の債務不履行、施設の廃止等)	上記以外	△	○	注 2
					○		
			乙の責めによるもの			○	
維持管理業務	運営開始遅延		管理業務開始の遅延	規程整備等の遅延に伴うもの	○		
				運転資金確保、開業準備等の遅延に伴うもの		○	
	計画変更		管理業務の内容	甲による新たな施設整備に伴うもの	○		
				上記以外		○	
	施設の瑕疵		施設等の設置瑕疵に伴うもの		○		
	維持管理水準		提供サービス水準の維持			○	
	維持管理コスト		維持管理コストの増大・減少	甲の責めによる業務内容の変更に伴うもの	○		
				上記以外(物価・金利の変動等)	○	△	注 3
	施設等損傷リスク		事故・火災等によるもの(甲の責めによるものを除く。)	劣化によるもの(畳替え、電球交換等)	△	○	注 4
						○	
	物品更新		物品の更新	甲の設置した備品		○	
				甲の設置した消耗品		○	
				上記以外		○	
	修繕費		大規模修繕 小規模修繕		○		注 5
						○	
その他	来館者、利用者		来館者、利用者とのトラブル			○	
	損害賠償		来館者等の事故等	甲の施設等の設置瑕疵に係るもの	○	△	注 6
				上記以外		○	
	盗難紛失		物品の盗難、紛失等			○	注 7
	営業		営業に伴うトラブル、事故等			○	
	イベント		イベント実施に伴うトラブル、事故等			○	

注 1 基本的には甲が負担するが、乙の管理業務の簡易な見直しで対応できる場合は、乙が行うものとする。

注 2 基本的には乙が対応するが、甲に報告し、甲の指示を受けるものとする。

注 3 基本的には甲が負担するが、増減の算出に用いる指標の変動が-1.5%以上1.5%以下のときは乙が負担するものとする。

注 4 基本的には乙が対応するが、建物の火災保険の加入は甲が行う。

注 5 基本的には甲の負担とするが、事前に甲に相談した上で承諾を受けた場合に限り、乙による修繕も認める。大規模修繕は費用が概ね1件5万円を超えるものとし、これに該当するか否かは、個別に甲が決定する。

注 6 乙が施設等に瑕疵があることを把握しながら、甲への報告を怠った場合は、乙も負担を負うものとする。

注 7 乙は、自己の責任において、各種保険の加入等の対策をとるものとする。