

上原八蔵邸管理運営業務仕様書

上原八蔵邸（以下「本施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容（以下「管理運営業務」という。）は、この仕様書の定めるところによる。

第1 基本指針

1. 施設の設置目的

様々な地域課題を踏まえ、課題解決の拠点として、既存の諸団体や施設、海のまちプロジェクトの取組みと連携しながら交流人口及び関係人口の拡大を図り、もって須崎市の地域活性化に寄与することを目的とする。

2. 管理運営に関する基本的な考え方

（1）管理運営業務に関する基本理念

指定管理者制度は、従来の公の施設の管理委託制度とは異なり、指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理運営を代行する制度である。このため、指定管理者は、自らの責任と判断によって施設の適正な管理運営業務を行いつつ、サービスの向上を図っていく必要がある。

須崎市（以下「市」という。）は、施設の設置者として必要に応じ指定管理者に関して管理運営業務に関する指示等を行うものとする。

（2）管理運営業務にあたっての留意事項

指定管理者は、管理運営を行うにあたり、次の項目に留意しなければならない。

ア 本施設の設置の目的及び機能に基づいた管理運営業務を行うこと。

イ 公の施設であることを常に念頭において、管理運営業務を行うこと。

ウ 事業計画書に基づき、利用者が快適に施設を利用できるよう適正な管理運営業務を行うこと。

エ 本施設が最大限有効活用されるよう利用促進に努めるとともに、利用者及び入場者の意見を管理運営業務に反映させ、利用者及び入場者の満足度を高めるよう努めること。

オ 本施設の景観や趣、歴史等を大切にしながら地域との調和を図り、利用者はもちろん、永く地域に愛される施設になるよう努めること。

カ 施設内での利用者及び入場者の安全に配慮し、事故防止に努めること。

キ 市と密接に連携を図りながら管理運営を行うとともに、市の施策に対し積極的に協力するよう努めること。

ク 次に掲げるものをはじめ、関係法令等を遵守すること。

地方自治法（昭和22年法律第67号）

個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）

須崎市情報公開条例（平成9年須崎市条例第24号）

須崎市暴力団排除条例（平成23年須崎市条例第1号）

ケ 災害・事故など緊急時の対応について万全を期すること。

コ 本施設の管理運営業務に係る収入及び支出の状況について適正に帳簿に記帳すると

ともに当該収入及び支出に係る帳簿及び証拠書類については5年間保存すること。

サ 省エネルギーに努めるとともに廃棄物の発生を抑制し、環境に配慮した管理を行うこと。

シ 指定管理者が施設の管理運営業務に係る諸規定を作成する場合は、市と協議すること。

ス 施設設備及び工作物、備品等について定期的に点検し、修理や取替え等について適切な措置を講じること。

第2 対象施設の概要

指定管理者が管理運営業務を行う施設等の概要は次のとおりとする。

- (1) 名 称 上原八蔵邸の建物及び敷地（別添図面参照）
- (2) 所 在 地 須崎市青木町5番14号
- (3) 敷地面積 376.99㎡
- (4) 建物概要 構 造：木造瓦葺2階建
延床面積：168.15㎡
竣工年月：昭和初期以前、平成29年改修

第3 開館時間及び休館日

指定管理者は、あらかじめ市長の承認を得て、開館時間及び休館日を定めるものとする。開館時間及び休館日を変更する場合も同様とする。

また、指定管理者は、特に必要があると認めるときは、臨時に休館し、又は休館日に本施設を利用させることができる。

第4 管理運営業務の内容

本施設の管理運営業務の内容は、施設の維持管理及び貸し出し等の一般的な管理業務と、施設の機能を利用して事業を行う運営業務で、その内容は次のとおりである。

1. 事業の実施に関する業務

- (1) 交流人口及び関係人口の増加に資する業務
- (2) 関係諸団体等との連携に関する業務
- (3) 各種イベントの企画実施業務
- (4) その他の業務

2. 施設の利用に関する業務

- (1) 施設等利用許可に関する業務

指定管理者は、施設の設置目的を達成できる者に利用を許可するものとする。

- (2) 利用料の収納に関する業務

指定管理者は、施設の利用料金を自己の収入として収受する。

- (3) 施設の利用促進に関する業務

3. 施設の維持管理に関する業務

(1) 建物の保守管理

雨漏り、仕上材の浮き、ひび割れ、はがれ、カビ等が発生しない状態を維持し、かつ美観の維持に努めること。

(2) 施設及び設備の維持管理に関すること

ア 浄化槽の点検及び清掃に要する費用は市の負担とする。

イ 光熱水費は指定管理者の負担とする。

ウ 施設の損害保険は市が加入する。

エ 施設及び設備が破損・消耗等した場合は、市と協議するとともに別表「上原八蔵邸の指定管理者による管理運営業務に関するリスク分担表」に定めるとおりとする。

(3) 清掃業務

(4) 保安警備業務

(5) その他の業務

4. 管理運営業務に必要な体制の整備

(1) 管理責任者を1名配置すること。また、管理運営業務上必要な従事者を配置すること。

(2) 管理運営業務に係る全従事者（臨時職員を含む。）の勤務形態については、労働基準法、その他労働関係法令を遵守し、管理運営業務に支障のないように配慮すること。

(3) 防火管理者を配置すること。

(4) 消防計画の作成及び点検・訓練等の実施に努めること。

(5) 従事者に対して、施設の管理運営業務に必要な研修等を実施すること。

5. その他必要な業務

(1) 利用者の安全確保に関すること。

ア 利用者及び入場者の安全対策に万全を期すこと。

イ 事故等が発生した場合は速やかに必要な措置を講ずるとともに事故の原因調査を行い、再発防止に努めること。

第5 個人情報保護に関すること

個人情報の保護に万全を期するため、従業員に指導し、万一これが漏洩した場合は速やかに必要な措置を講ずること。

第6 情報公開に関すること

管理業務を行うにあたって保有する文書の公開に努めるとともに、管理業務に関して市を通じて閲覧等の請求があった場合は、速やかにこれに応じること。

第7 事業計画及び事業報告に関すること

(1) 事業計画

指定管理者は、須崎市公の施設に係る指定管理者の指定手続に関する条例第3条により市

に提出した事業計画に基づき、年度事業計画を作成し、令和９年度は業務開始日、次年度以降は、事業年度開始前に提出すること。

(２) 事業報告

指定管理者は、毎年度終了後、６０日以内に事業報告書を提出すること。

第８ 備品等の所有権

指定管理者に貸し付ける備品等については市の所有とし、その使用及び保管については十分注意すること。指定管理者が、自ら購入・搬入した備品等については、指定管理者の所有とする。

第９ 指定管理者指定期間

令和９年４月１日から令和１２年３月３１日までとする。

第１０ 立ち入り検査について

市は、必要に応じ、管理運営業務に関する実地検査を行う。

第１１ 事務の引継ぎ等

指定管理者は本業務の終了（地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第１項の規定により指定を取り消された場合を含む。）に際し、市又は市が指定するものに対して管理業務の引継ぎ等を行わなければならない。

第１２ リスク分担

施設の管理運営業務に伴うリスク分担については、別表「上原八蔵邸の指定管理者による管理運営業務に関するリスク分担表」に定めるとおりとする。

第１３ 疑義が生じた場合の処理

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、管理運営業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は市と協議する。

以 上

別表

上原八蔵邸の指定管理者による管理運営業務に関するリスク分担表

種類	内 容	負 担 者	
		市	指定管理者
物価変動	人件費・物品費等の物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
法令等の変更	施設管理・運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者自身に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設管理・運営に影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	一般的な税制変更		○
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災、騒乱、暴動 その他市及び指定管理者のいずれの責めにも帰すこと のできない自然的または人為的な現象）に伴う施設、設 備の復旧経費及び業務履行不能	○	
事業の中止	市の指示によるもの	○	
	指定管理者の都合によるもの		○
書類の誤り	仕様書等市が責任をもつ書類の誤り	○	
	指定管理者が作成した書類の内容の誤りによるもの		○
資金調達	市から指定管理者への支払い遅延により生じたもの	○	
	指定管理者から業者への支払い遅延によって生じたもの		○
施設設備 の損傷、故 障等の修 繕	指定管理者の故意または過失によるもの		○
	施設・設備の設計及び構造上の原因によるもの	○	
	第三者の行為で相手方が特定できないもので1件5万 円未満のもの	○	
	上記以外の経年劣化によるもの	○	
	上記以外のもの	協議事項	
第三者への賠償	指定管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	上記以外の事由による損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
事業終了 時の費用	指定管理者期間が終了した場合または期間中途において事業を廃止した場合における事業者の撤収費用		○