

白石市中心市街地活性化交流広場指定管理者業務仕様書

白石市中心市街地活性化交流広場（以下「交流広場」という。）の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、法令等のほかこの仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は、交流広場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ものとする。

2 交流広場の管理運営に関する基本的な考え方

交流広場の管理運営を行うにあたり、法令等を遵守するとともに次に掲げる項目に沿って行うものとする。

- (1) イベント等を通じて市民相互の交流を促進し、中心市街地の活性化に寄与するとともに、自主収益事業に努めること。
- (2) 地域住民、周辺商店街及び利用者の意見を管理運営に反映すること。
- (3) 効果的かつ効率的な管理運営を行い、経費の縮減に努めること。
- (4) 施設及び附属設備について日常又は定期的に必要な保守点検業務を行うこと。
- (5) 個人情報の保護を徹底すること。
- (6) 安全管理に十分配慮するとともに、災害時、緊急時に備えた危機管理を徹底すること。

3 施設の概要

- (1) 名 称 すま^いるひろば
- (2) 所 在 地 白石市字中町 5 1 番地 1
- (3) 施設規模 構 造 寿丸屋敷・店蔵、木造 2 階建て
イベント広場・トイレ、木造平屋建て
延床面積 6 6 2 . 7 1 m²
- (4) 施設内容 寿丸屋敷(登録有形文化財)、店蔵、倉庫、イベント広場、公衆トイレ

4 開館時間及び休館日

- (1) 利用時間 イベント広場 午前 6 時から午後 1 1 時まで
寿丸屋敷 午前 9 時から午後 9 時まで
- (2) 休 館 日 無休
※ただし、市長が特に必要があると認めるときは、これを変更することができる。

5 利用料金

区 分		単 位	利用料金
イベント広場	舞台使用・広場全面利用	1 時間	9 9 0 円
	舞台使用・広場半面利用	1 時間	6 6 0 円
	広場全面利用	1 時間	6 6 0 円
	広場半面利用	1 時間	3 3 0 円
寿丸屋敷	午前 9 時～午後 1 時	1 部屋	1, 1 0 0 円
	午後 1 時～午後 5 時	1 部屋	1, 1 0 0 円
	午後 5 時～午後 9 時	1 部屋	1, 1 0 0 円

備考 利用者が入場料を徴して催しを行う場合その他これに類する場合の利用料金は、この表の掲げる金額の 2 倍の額とする。

上記に掲げる額の範囲内において、あらかじめ指定管理者が市長の承認を得て定めるものとする。利用料金は、指定管理者の収入とする。

6 指定期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 1 1 年 3 月 3 1 日まで（3 年間）

7 法令等の遵守

交流広場の管理にあたっては、本仕様書のほか、次の各項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
- (2) 消防法
- (3) 労働基準法
- (4) 個人情報の保護に関する法律
- (5) 中心市街地活性化交流広場条例
- (6) 中心市街地活性化交流広場管理規則
- (7) 白石市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例
- (8) 白石市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則
- (9) 白石市情報公開条例
- (10) 白石市情報公開条例施行規則
- (11) その他関係法令

本協定期間中に前各号に規定する法令等に改正があった場合は、改正された内容を仕様とする。

8 業務内容

業務の内容は、条例に定める範囲に加えて、次のとおりとする。

- (1) 施設の運営に関すること。
- (2) 利用の許可、取り消し、利用料金の徴収に関すること。
- (3) 自主イベントの実施に関すること。
- (4) 施設及び設備の維持管理に関すること。

※保守点検等業務に係る詳細は、別表1のとおりとする。

- (5) その他市が必要と認める業務

9 経費等

- (1) 経理規定及び会計処理

指定管理者は、経理規定を策定のうえ帳簿及び会計証拠書類を備え、本業務の実施に係る専用の金融機関口座を開設し、適正に会計処理を行うこと。

- (2) 管理運営等に係る経費

交流広場の利用料金は指定管理者の収入とし、市からの指定管理者委託料等を併せて管理運営にかかる経費に充てるものとする。利用料金以外のサービスの提供、物販等による収入及び自主事業計画より実施する収入を自らの収入とすることができる。

指定管理者委託料については、事業計画書及び収支予算書を参考に市と指定管理者との間で協議し、市の予算の範囲内において定めるものとする。

- (3) 指定管理委託料の支払い

会計年度（4月1日から翌年3月31日）毎に支払う。支払い時期や額、方法は協定により定める。

- (4) 事業報告

会計年度終了後、60日以内に事業報告書及び事業評価書を提出すること。

事業報告書には、施設の利用状況、管理運営状況、利用料金等の収入及び施設管理等に要した支出等の収支状況、自主事業の状況などを記載するほか、市長が必要と認めるものについて報告すること。

事業評価書には、利用者の声を把握するなどし、管理運営業務に関する次の評価項目について評価を行い、報告すること。

ア 住民の平等な利用が確保されるとともに、サービスの向上が図られるものであること。

イ 公の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、管理に係る経費の縮減が図られるものであること。

ウ 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。

- (5) 指定管理者委託料の精算及び返還

指定管理者委託料は、指定管理者が行う業務が適切に履行されている場合、原則として精算しないものとする。ただし、事由により行えなかった業務があった場合や指定の取り

消し等により業務を行えなかった場合は、その経費相当分について、両者の協議のうえ返還するものとする。

10 第三者への業務の委託の禁止

指定管理者は、業務を一括して第三者に委託することはできないものとする。
ただし、次に掲げる業務は、市の承諾を経て第三者に再委託することができる。

- (1) 施設及び付帯設備の清掃
- (2) 消防設備等の保守点検
- (3) 施設の警備
- (4) 管理業務を実施するうえで発生する廃棄物の処理
- (5) 職員の健康管理業務
- (6) その他、特に専門性を要する業務

11 指定管理者に対する監督・監査

- (1) 市長は、指定管理者が管理する交流広場の適正な運営を期するため、指定管理者に対して当該業務内容又は経理の状況に関し報告を求め、実施状況を調査し、又は必要な指示をすることができる。
- (2) 市長は、指定管理者が市長の指示に従わないとき、又はその他当該指定管理者による管理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又は一部の停止を命ずることができる。
- (3) 市長又は監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う交流広場管理運営業務に係る出納関連の事務の監査を行うことができる。

12 危機管理対応

次の項目に留意して施設利用者の安全を確保するものとする。

- (1) 予防対策
 - ア 災害対応マニュアルを作成し、職員への周知徹底を図るとともに、必要な研修及び随時防災訓練を行うこと。
 - イ 防火管理者を選任し、消防計画を作成するとともに、これに基づき消防訓練の実施し、これらの消防署への報告並びに消防用設備等点検結果報告等を行うこと。
 - ウ 消防署から指摘があった場合は、直ちに改善すること。
 - エ 施設・設備の日常的な点検を徹底し、危険個所の把握を行い、危険の除去又は軽減を図ること。
- (2) 緊急時及び災害発生時の対応
 - ア 火災、事故等の緊急時における施設利用者に対する避難誘導や安全確保、関係機関への通報等、的確な対応を行うこと。
 - イ 緊急時には、直ちに関係機関への通報を行うとともに必要な応急措置を講じること。また同時に市にその旨を報告し、その対処方法について市と協議すること。
 - ウ 大規模災害時には、協定に定めのない事項であっても、市長の指示に従うこと。

13 個人情報の保護と情報公開

- (1) 業務上知り得た個人情報は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）により適正な取り扱いをしなければならない。
- (2) 市民が利用する公共施設の管理であることを認識し、白石市情報公開条例及び関係法令等を準用し、その管理運営の透明性を高めるよう努めること。

14 環境に対する取り組み

環境に配慮した施設管理を行うものとする。

15 備品物品等

- (1) 備品等の一覧
備え付けの備品物品等は、別表3「交流広場備品一覧」のとおりとする。

(2) 物品の帰属

市が、指定管理者に対して委託料により物品の購入または買い替え等をさせるとき、購入後の物品は市の所有に属するものとする。なお、委託料によらない経費により購入した物品については、この限りではない。

(3) 台帳の整理

指定管理者は、市の所有に属する物品を白石市財務規則及び関係例規の管理の原則及び分類に基づいて行うものとする。

また、指定管理者は同規則に定められた物品管理簿を備えてその保管にかかる物品を整理し、購入及び廃棄等の異動を定期的に市に報告しなければならない。

(4) 施設・設備・備品の修繕等

施設・設備・備品等の修繕等は、原則として1件あたり5万円未満のものは指定管理者が、1件あたり5万円以上のものは市が行うものとし、両者の協議により決定するものとする。

ただし、安全管理上緊急性が高いものについては、金額に関わらず、指定管理者が実施するものとする。

16 業務を実施するにあたっての注意事項

次の各項目に留意して円滑に業務を実施するものとする。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平な運営をすること。
- (2) 市民活動団体や観光施設等との連携を図った運営を行うこと。
- (3) 指定管理者は、そのサービス等の提供について、施設利用者からの要望や苦情、トラブル等の適切かつ速やかな解決に努めるとともに、その内容と対応状況を市に報告すること。
- (4) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、市長と協議を行うこと。
- (5) 各種規定がない場合は、市の諸規定に準じて、あるいはその精神に基づき業務を遂行すること。
- (6) 指定管理者は施設利用者の意見を広く徴するため施設利用者アンケートを実施し、事業評価と施設の設置目的の効率的達成に努めなければならない。

17 リスク分担

リスクの分担は別表2のとおりとする。

18 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疑義が生じた場合は市長と協議し決定する。

別表 1 交流広場保守点検等業務

項 目	必 要 管 理 項 目	頻 度
清掃	日常的な整理整頓等	毎日
施設設備	日常保守管理	毎日
施設総合巡視点検	日常保守管理（外壁、内壁、床、天井等）	毎日
施設周辺植栽等管理	除草・剪定・日常保守管理	必要に応じて随時
消防設備	機器点検、総合点検	機器点検：年 1 回 総合点検(含む機器点検)：年 1 回
機械警備	建物備付の警備機器による異常時の警備会社への通報等による監視	職員不在の全時間帯

別表２ 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		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	指定管理業務の内容に対する住民及び施設利用者からの要望等への対応		○
	上記以外	○	
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税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
政治・行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、または業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、感染症、火災、騒乱、暴動、その他市又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び業務履行不能	○	
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した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遅延によって生じた事由	○	
	指定管理者から業者への支払遅延によって生じた事由		○
施設・設備の損傷	指定管理者の故意または重大な過失によるもの		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
	上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できないもの（５万円未満の小規模なもの）		○
	上記以外の経年劣化、第三者の行為で相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
資料・展示品等の損傷	指定管理者として注意義務を怠ったものによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（５万円未満の小規模なもの）		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの（上記以外）	○	
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り損害を与えた場合	○	
許認可等の取得	管理運営に必要とされる許認可等を取得する費用など		○
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	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間途中における業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○

※本表の事項で疑義がある場合または本表に定めのないものは、市と指定管理者が協議のうえ決定します。

別表 3 交流広場備品一覧

名称	規格	数量	備考
折りたたみ式会議テーブル	YT-615B	20	
脇机	5-160-6120	1	
軽量折り畳みチェア	FC-92IN	50	
エアコン	CS-282DFL-W	1	
エアコン	CS-362DFL-W	1	
エアコン	CS-402DFL-W	1	
台車	W600×D 900×H185	1	
台車	W515×D 815×H175	1	