

佐伯市老人デイサービスセンターB型「中川園」
佐伯市老人デイサービスセンターE型「水明園」
佐伯市老人短期入所施設「悠久園」

指定管理者管理運営仕様書

佐伯市老人デイサービスセンターB型「中川園」、佐伯市老人デイサービスセンターE型「水明園」、佐伯市老人短期入所施設「悠久園」（以下 和楽3施設という。）の指定管理者が行う管理運営の業務内容及び基準等は、この仕様書によるものとします。

1 管理運営に関する基本的な考え方

和楽3施設を管理運営するに当たっては、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 高齢者及びその家族等の福祉の向上を図ることといった和楽3施設の設置目的に基づいて業務を行うこと。
- (2) 市民や利用者の意見を管理運営に反映させること。
- (3) 個人情報の保護を徹底すること。
- (4) 安全管理を徹底すること。
- (5) 効率的な運営を行い、管理運営費の節減に努めること。

2 施設の定員

施設の定員は下記のとおりとする。

- | | |
|----------------------------|-----|
| (1) 佐伯市老人デイサービスセンターB型「中川園」 | 35人 |
| (2) 佐伯市老人デイサービスセンターE型「水明園」 | 12人 |
| (3) 佐伯市老人短期入所施設「悠久園」 | 30人 |

3 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 管理施設の使用許可に関すること

① 使用申請の受付・許可に関する業務

- ア 使用申請を受け、利用の許可を行うこと。なお、手続に係る事務は、迅速に処理すること。
- イ 利用の許可に当たっては、利用の許可等に係る審査基準及び標準処理期間並びに許可の取消し等に係る処分基準を市長等の承認を得て作成すること。

ウ 使用申請時には、使用者からの相談を受け付け、必要な指導・助言を行うこと。なお、疑義の生じる相談があった際には、本市と協議を行うこと。

エ 使用申請に係る書類等は、指定管理者が作成すること。

②施設の案内に関する業務

ア 電話での問い合わせや施設見学等への対応
「見学者説明マニュアル」の作成など。

イ 施設の利用等について、利用者、住民等から苦情があった場合等への対応
「苦情処理対応マニュアル」を作成など。

(2)管理施設の使用に係る利用料金の徴収に関すること

①利用料金の徴収に関する業務

ア 指定管理者は、施設の利用料金及び事業等に係る収入を自己の収入として徴収する。

イ 利用料金の額は、介護保険法に基づく規定によること。また、事業等に係る料金についても、事前に本市の承認を得て設定すること。

ウ 指定管理者が利用料金を還付し、又は減免しようとする場合における減免基準・還付基準及び標準処理期間は、事前に市長の承認を得て作成すること。

(3)管理施設の安全管理に関すること

利用者の安全管理については、あらかじめ安全管理マニュアルを作成し、従事者に周知徹底を図り、その対策に万全を期するとともに、緊急時の際は、迅速かつ適確な対応を講じ、利用者の安全を確保すること。

また、事故等発生時には、速やかに安全管理マニュアルに基づき必要な措置を講じるとともに、本市及びその他の関係者に対し緊急事態が発生した旨を報告すること。

(4)管理物件の維持管理に関すること

①保守管理業務

施設を最良の状態に維持し、その美観を保持するため、日常的に点検を行うこと。また、施設及び設備の不具合（軽微な場合を除く。）を発見した際には、速やかに本市に連絡すること。

②清掃業務

施設の外観と衛生を維持し、快適な施設環境を保つため、施設内外における清掃作業要領等手順及び基準表を定め、業務を実施すること。

③施設の警備

施設の安全性を確保し、安心して利用できるよう施設の保安保全に努めると

ともに、盗難・破壊等犯罪の防止、火災等の災害発生防止のため、閉館時間から次の開館時間までの間及び休館日における適切な警備を行うこと。

④施設等の改修、修繕業務

- ア 施設等の現状変更をしようとするときは、本市の許可を得なくてはならない。
- イ 施設又は設備が毀損したときは、直ちに本市に報告するとともに、指定管理の負担により施設の修繕を随時行うこと。
ただし、大規模修繕等（1件が60万円を超えると本市が認める修繕等）に係る経費については、本市が予算の範囲内で行う。

⑤備品等の管理業務

ア 備品の管理

- (ア) 佐伯市は、別紙1に定める備品等は無償で指定管理者に貸与するものとする。
- (イ) 施設の運営に支障を来たさないよう、施設内の備品を管理し備品等を常に良好な状態に保たなければならない。
- (ウ) 本市の所有に属する備品等については、佐伯市物品管理規則（平成17年3月3日佐伯市規則第67号）並びに関係通知に規定する管理の原則及び分類に基づいて管理を行い、破損、不具合が生じた時には、速やかに市に報告をし、修繕又は補充をすること。
- (エ) 故意又は過失により備品等を毀損滅失したときは、佐伯市に対してこれを弁償し、又は佐伯市の承認を得て、自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入し、又は調達しなければならない。
- (オ) 備品等が経年劣化等により本業務の実施の用に供することができなくなった場合は、佐伯市は、指定管理者と協議の上、必要に応じて自己の費用で当該備品等を購入し、又は調達することができる。
- (カ) 本市の所有に属する備品以外に指定管理者が必要とする備品が生じた場合は、備品を購入し、管理を行うこと。

イ 消耗品（1件1万円未満の物品）の管理

施設の運営に支障を来たさないよう、必要な消耗品を適宜購入し、管理を行うこと。

⑥その他

指定期間終了時において、すべての施設が現状の状態を維持し、著しい損傷がない状態で本市又は本市が指定する者に引き継げるようにすること。

[施設設備の保守管理に係る点検等業務一覧]

業務の名称	回数	時期
警備業務	年間	

空調設備機器保守点検	年1回	
消防設備機器保守点検	年1回	
館内害虫駆除	年1回	
自動扉開閉装置保守点検	年1回	
上下水道排水保守点検	年1回	
施設内外清掃業務	随時	

(5) 管理施設の情報発信に関する業務

施設の認知度を高めるため、広く市民に事業、運営等の広報活動や各種メディア等への情報提供を行うこと。

(6) 経営管理に関すること

①職員の配置等

- ア 管理運営責任者を1名配置すること。
- イ 事業、運営、維持管理等施設全体を管理運営していくために必要な人材及び人員を確保し、使用申込受付、料金徴収、自主事業、利用者・見学者案内、防火管理等各業務における責任者の分担を明確にすること。なお、責任者の兼務は可能とする。
- ウ 各業務の特性に応じて必要な知識及び技能を有する者を配置するとともに、法令等により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者を配置すること。
- エ 雇用形態、就業形態、勤務体制等を工夫し、効率的な組織とすること。
- オ 職員の勤務形態は施設の運営に支障がないように定め、必要なサービス水準を確保すること。
- カ 職員は、できる限り市内から採用すること。

②研修等

職員の資質の向上を図るため、安全管理、個人情報保護、人権・同和教育等に係る研修を実施するとともに、施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。

③業務報告書等の作成

ア事業計画書の作成

毎年3月末までに次年度の事業計画書を作成し、本市に提出すること。なお、事業計画書の作成に当たっては、本市との調整を図ること。

イ業務報告書の作成

(ア) 年次業務報告書及び収支決算書を作成し、毎年度終了後（指定管理者の指定の取消しを受けた場合にあっては、当該取消の日から30日以内）60日

以内に本市へ提出すること。

(イ) 業務報告書に記載する内容は、以下のとおりとする。

- a 本業務の実施状況
- b 管理施設の利用状況
- c 利用料金収入の実績及び管理運営経費等の収支状況等
- d 自主事業の実施状況
- e 従事者研修の実施状況
- f その他本市が指示する事項

④事業評価

ア 指定管理者は、利用者等の意見や要望を把握し、管理運営に反映させるよう努めるとともに、その結果について本市に報告すること。

イ 本市が実施するモニタリング及び監査委員等の監査に際し、関係帳簿書類その他記録、報告書を提出すること。

⑤関係機関との連絡調整

関係機関との連絡調整を図ること。

(7)その他

①維持管理料の支払い

電気料、上下水道料、灯油代金の請求は市に一括して来るため、個別にメーターや熱量計等取付け計算できるようにしている。それにより使用計算を行い市から請求を行うので、指定管理者は市の請求に遅滞なく支払うこと（詳細計算方法は下記に記載）

その他高圧電気精密試験手数料、消防設備点検料、空調設備点検料も業者請求額を按分して支払うこと。

ア 電気料

センター「和楽」の電気料は九電から市に一括請求されるため変電室に指定管理者側に供給している系統のすべてにメーターを取り付け計算できるようにしている。

（計算方法）

$(\text{指定管理者側使用量} \times \text{単価} + \text{基本料金} \times 1/2) \times \text{消費税率} = \text{指定管理者電気料}$

イ 上下水道料

請求額を使用割合で按分する。

（計算方法）

$\text{請求額} \times \text{指定管理者使用量} / (\text{指定管理者使用量} + \text{市側使用量}) = \text{指定管理者上下水道料}$

ウ 灯油代

風呂やお湯を沸かす灯油は指定管理者側、市側とも地下タンクがあり別々に請求があるので問題ないが、全館をカバーする空調機の心臓部分は灯油を熱源とする吸収式冷温水発生器であり、この灯油は市側から供給されている、そのため空調機に供給される灯油管にメーターを設置しており空調にどれだけ灯油が消費されたか計算できる。指定管理者側・市側双方に供給される冷水管に熱量計を設置しており、その使用割合で計算する。

(計算方法)

灯油全使用量 × 指定管理側 / (指定管理側使用熱量 + 市側使用熱量) × 灯油単価 × 消費税率 = 指定管理者灯油代

別紙1 備品等一覧

種 類	数 量	備 考
軽貨物車	1	
軽乗用車	1	
普通自動車	2	
リフト付乗用車	4	
運搬車	5	
その他の机	3	
テーブル	56	
パソコン用机	1	
応接机	1	
会議用机	2	
長机	10	
片袖机	11	
脇机	2	
その他の台	1	
テレビ台	2	
その他の椅子	101	
ベンチ	13	
応接椅子	10	
車椅子	21	
肘掛回転椅子	21	
ラック	11	
収納棚	1	
キャビネット	52	
ロッカー	15	
下駄箱	3	
金庫	1	
ゴミ箱	5	
その他の室内用具	5	
パンフレットスタンド	1	
ホワイトボード	5	

種 類	数 量	備 考
新聞掛	1	
ベット	37	
マットレス	39	
脚立	1	
高圧蒸気滅菌器	1	
テレビ	7	
洗濯機	4	
冷蔵庫	3	
オーブンレンジ	1	
ガスコンロ	1	
ガス釜	1	
フライヤー	1	
温蔵庫	5	
給湯器	1	
殺菌機	1	
食器乾燥機	3	
食器消毒保管庫	2	
食器洗浄機	1	
厨房機器	1	
炊飯器	1	
洗米機	1	
調理台	14	
配膳車	5	
野菜裁断機	1	
流し台	6	
冷凍冷蔵庫	4	
ストレッチャー	5	
その他の一般医療用機器	41	

種 類	数 量	備 考
担架	2	
歩行補助器	4	
歩行補助平行棒	1	
その他の工芸品	1	
CD ラジオカセット	2	
カラオケディスク	1	
コタツ	2	
こたつ布団	1	
その他の工芸品	1	
その他の寝具	1	
その他の通信機器	1	
その他の保管庫	2	
ソファ	1	
ビデオテープレコーダ ー	2	
ベビーチェア	1	
マイクロホン	2	
メガホン	1	
レーザーディスク	1	
ワープロ	1	
ワゴン	1	
乾燥機	3	
空気清浄機	1	
血圧計	2	
体重計	1	