

佐伯市上浦しおさいの里管理運営業務仕様書

佐伯市上浦しおさいの里（以下「しおさいの里」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、この仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は、しおさいの里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 しおさいの里の管理運営に関する基本的な考え方

- (1) しおさいの里は佐伯市上浦地域の産業の振興、観光拠点として地域特産品の販売及び都市との交流人口の拡大を促進することにより、観光客の誘客及び地域の活性化を図る目的を達成できるよう、利用者のニーズにあった適切な管理運営を行うこと。
- (2) しおさいの里は直売所設備を有しているため、施設設備を最大限活用した産品、加工品等の直売を通じ、管理運営を通じた地域の活性化に努めること。

3 施設の概要

- (1) 名称 佐伯市上浦しおさいの里
- (2) 所在地 佐伯市上浦大字津井浦 1 4 6 0 番地 1 2、1 3
- (3) 施設規模

- ・地域活性化センター（しおさいの里）

構造：鉄筋コンクリート造 1 階建 延床面積：512.23㎡

ふれあいホール	175.8㎡
地域特産品展示販売コーナー	104.6㎡
調理実習室	39.5㎡
農産物加工室	40.0㎡
地域特産物等体験実習室	42.8㎡
談話室	19.0㎡
男子トイレ	11.0㎡
女子トイレ	10.7㎡
身障者用トイレ	4.2㎡
風除室	15.0㎡
更衣室	8.0㎡
倉庫 3 箇所	35.0㎡
その他	6.6㎡

・産業振興センター（海鮮丸）

構造：木造 延床面積：168.07㎡

店舗	114.33㎡
事務室	18.27㎡
倉庫	8.62㎡
厨房	19.21㎡
機械室	7.64㎡

・その他：エントランス広場、ゲートボール場、駐車場、便所、芝生広場（展望
所含む。）、植樹帯、歩道

・設備：調理、加工設備一式、専用駐車場（普通車28台、車イス用1台、
EV充電設備1台、大型バス3台）遊具1式、東屋2棟

4 休業日

(1) 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
規定する休日に当たるときは、その翌日とし、当該翌日が休日に当たるときは、
直後の日曜日、土曜日及び休日のいずれにも当たらない日とする。

(2) 12月31日及び1月1日

※ 指定管理者は、必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、臨時
に休業日を変更することができる。

5 営業時間等

午前8時30分から午後5時まで

※ 指定管理者は、必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、臨時
に営業時間等を変更することができる。

6 施設等の利用料金

名称	区分	利用料金	備考
産業振興センター	営業目的の者	日額 10,470円	利用時間内において 15平方メートルにつき
エントランス広場			
公園			
駐車場			
ゲートボール場	一般利用の者	1時間 110円	

7 法令等の遵守

活性化センターの管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づいて行わなければならない。

(1) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）、同法施行令（昭和28年政令第229号）、同

法施行規則（昭和23年厚生省令第23号）

（2）佐伯市上浦しおさいの里条例（令和3年3月佐伯市条例第3号）

（3）佐伯市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年佐伯市条例第31号）、同条例施行規則

（4）佐伯市行政手続条例（平成17年佐伯市条例第11号）

（5）佐伯市情報公開条例（平成17年佐伯市条例第13号）

（6）佐伯市個人情報保護法施行条例（令和5年佐伯市条例第1号）

（7）地方自治法（昭和22年法律第67号）

（8）労働関係法令

（9）行政不服審査法（平成26年法律第68号）、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）

（10）個人情報取扱特記事項（改正個人情報保護法追加）

（11）その他業務に関連する法令

※本指定期間中に（1）～（11）に規定する法令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

（1）施設の運営に関すること

ア 職員の勤務等に関すること

（ア）職員に対して、施設の運営管理に必要な研修を実施すること。

（イ）職員の勤務形態は、しおさいの里の運営管理に支障がないように定めること。

（2）施設及び設備の維持管理に関すること。

ア 施設設備の保守管理業務

（ア）業務の対象範囲・内容

本施設及び調理・加工備品設備等を対象とし、その運転・監視、点検、保守等を業務内容とする。

（イ）仕様・水準

a 運転・監視

・設備等を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。

・設備等の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去もしくは適切な対応を図ること。

・関係法令等の定めにより、点検等を実施すること。

b 劣化等への対応

劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応し適正な性能及び機能が発揮できる状態に保つこと。

イ 備品等維持管理業務

(ア) 業務の対象範囲・内容

本施設に設置される重要物品、備品等について点検、保守等を実施する。

(イ) 仕様・水準

指定管理者は、施設運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品等を適宜整備し、管理を行うこと。不具合の生じた備品については、随時、修繕等を行い、交換等が必要なものについては速やかに届け出ること。指定管理者が持ち込んだ備品に関しては、適宜更新を行うこと。

ウ 清掃業務

(ア) 業務の対象範囲・内容

本施設及び施設周辺（駐車場含む）、設置備品等を対象とし、業務の内容は清掃業務とする。

(イ) 仕様・水準

- ・本施設及び施設周辺（駐車場含む）のゴミ処理、草取り作業等。
- ・本施設及び施設周辺（駐車場含む）の設置備品等を機能上、安全上、美観上優良な状態に保つこと。

エ 一般諸室環境衛生管理業務

(ア) 業務内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づいて、施設の環境衛生管理を行う。

(イ) 業務の対象範囲

環境衛生管理業務（一般諸室）の対象範囲は、屋内施設内における一般諸室とする。

(ウ) 仕様・水準

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、建築物環境衛生管理技術者を選任し、環境衛生業務を適切に行うこと。

オ 警備業務

(ア) 業務内容

本施設の秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする警備業務を実施する。

(イ) 業務の対象範囲

警備業務の対象範囲は、本施設の建物内部及び屋外施設（場外駐車場及び臨時駐車場を含む。）とする。

(ウ) 仕様・水準

業務の実施に当たっては、以下の仕様・水準を満たすものとし、具体的な方法は指定管理者に委ねる。また、機械警備によることも可能である。

- ・施設の用途・規模・使用時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を

立て、犯罪・災害等の未然防止に努めること。

- ・警備業法（昭和47年法律第117号）、消防法、労働安全衛生法等関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- ・定期的に巡回を行い施設の安全を確認すること。
- ・営業時間外の火災の発見に努め、火災を発見した場合は、通報を行うこと。
- ・不法侵入者、不審物を発見した場合は、警察への通報等適切な処置を行うこと。
- ・使用時間外の不審者の進入防止、進入の発見及び通報を行うこと。

カ 帳簿等の管理

指定管理者は、収支に関する帳簿、その他利用、管理に係る書帳簿を整理し、常に経理状況を明らかにしておくこと。

(3) 防火管理者

消防法では、ある一定以上の収容人員を有する事業所や施設等においては、事業所や施設等の管理権原者（指定管理者の代表者等）は事業所等の火気の使用や取扱いに関する監督、その他消防訓練の実施など、防火に関する様々な職務の実施責任者である防火管理者を選任する必要があります。

また、防火管理者は、事業所や施設等において防火上必要な業務を適切に遂行できる地位にある者で（管理的または監督的地位にある人）で、且つ、一定の資格（防火管理者講習を修了すること。）必要となります。

講習により取得できる資格は、終了した講習の種別によって「甲種防火管理者」と「乙種防火管理者」とに区分されます。

防火管理者の選任が必要な建物

区分	甲種防火対象物		乙種防火対象物	
防火対象物の用途	特定防火対象物 ※1	非特定防火対象物 ※2	特定防火対象物	非特定防火対象物
述べ面積	300 ㎡以上	500 ㎡以上	300 ㎡未満	500 ㎡未満
全体の収容人員	30 人以上	50 人以上	30 人未満	50 人未満
必要資格	甲種防火管理者		甲種または乙種防火管理者	

※1 飲食店、スーパー、ホテル、病院、福祉施設などの不特定多数の者の出入りのある事業所や施設等

※2 アパート、学校、工場、事務所などで特定防火対象物以外の事業所

防火管理者講習について

防火管理者講習には、次の３種類があります。

講習種別	概要	講習時間
甲種新規防火管理講習 （「甲種新規講習」と略）	・甲種防火管理者の資格を取得するための講習です。	おおむね１０時間 （２日間）
乙種防火管理講習 （「乙種講習」と略）	・乙種防火管理者の資格を取得するための講習です。	おおむね５時間 （１日）
甲種防火管理再講習 （「甲種再講習」と略）	・一定の防火対象物（特定用途、収容人員300人以上）において、甲種防火管理者として選任されている方が受ける講習です。	おおむね２時間 半日

※受講料…「甲種新規講習」8,000円 「乙種講習」7,000円 「甲種再講習」7,000円

※申込み等に関することは「(財)日本防火・防災協会」のホームページを参照してください。

<http://www.n-bouka.or.jp/>

（４）その他

緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。

９ 注意事項

指定管理者は、次の各項目に留意して業務を円滑に実施すること。

- （１）公の施設であることを念頭に置いて、公平な運営を行うこととし、特定の個人、団体等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。
- （２）指定管理者が施設の管理運営にかかる各種規程、要綱等を作成する場合は、あらかじめ佐伯市と協議を行うこと。
- （３）各種規程等がない場合は、佐伯市の諸規程に準じて、あるいはその精神に基づいて業務を実施すること。
- （４）その他、この仕様書に記載のない事項については、佐伯市と協議を行い、決定する。