

佐伯市佐伯駅周辺観光施設管理運営業務仕様書

佐伯市佐伯駅周辺観光施設（以下「駅周辺観光施設」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、佐伯駅周辺観光施設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 佐伯駅周辺観光施設の管理運営に関する基本的な考え方

（１）観光案内所

市内の交通の中心地である佐伯駅前にあるため、利用者に対し佐伯市の入口として求められる観光に関する詳細な情報を案内するとともに、地域の行事、風俗及び特産品の周知を図り都市との交流人口の拡大を促進すること。合わせて、利用者のニーズにあった積極的な情報発信をおこない、観光情報発信の拠点としての機能を発揮できるよう、適切な管理運営を行うこと。

（２）佐伯サイクルステーション

JR佐伯駅構内待合所内にある公設のシャワールームであり、待合所と一体の施設として自転車周遊者のほかJR佐伯駅乗降客等にも利用されている。観光客及び市民への周知に努め利活用の促進を図るとともに、適切な管理を行うこと。

（３）貸出自転車の貸出事業

貸出自転車が佐伯市観光の有用な手段として機能するよう管理運営を行い、合わせて観光周遊範囲の拡大に寄与するよう、利活用の促進に努めること。

（４）佐伯市営駅前駐車場及び佐伯市営駅前第2駐車場

利用に支障の生じないよう適切に管理すること。

（５）佐伯駅周辺観光施設全体を一体的に管理し効率的な管理運営を行うこと。

3 施設の概要

（１）名称 佐伯市佐伯駅周辺観光施設

（２）所在地 佐伯市駅前2丁目6番37号 佐伯市観光案内所ほか周辺施設

4 休業日

・佐伯市観光案内所 ・自転車格納庫及び貸出自転車	12月30日から翌年の1月3日まで
・駐輪場 ・佐伯市駅前駐車場 ・佐伯市駅前第2駐車場	休業日無し

※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

・佐伯市観光案内所	午前 9 時から午後 6 時まで
・自転車格納庫及び貸出自転車	午前 9 時から午後 5 時 30 分まで
・佐伯サイクルステーション	午前 5 時 30 分から午後 11 時まで
・駐輪場 ・佐伯市駅前駐車場 ・佐伯市駅前第 2 駐車場	24 時間

※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

(1) 貸出自転車

区分	単位（1 日 1 台につき）		金額
電動アシスト自転車	小学生以下	4 時間未満	1,000 円
		4 時間以上	2,000 円
	中学生以上	4 時間未満	2,000 円
		4 時間以上	4,000 円
電動アシスト自転車以外の自転車	小学生以下	4 時間未満	500 円
		4 時間以上	1,000 円
	中学生以上	4 時間未満	1,000 円
		4 時間以上	2,000 円

(2) 佐伯サイクルステーション（シャワー室）

単位	金額
1 回 5 分につき	200 円

(3) 佐伯市営駅前駐車場

単位	金額	備考
1 台につき 20 分まで	無料	1 超える時間が 30 分に満たないときは、30 分とみなす。
20 分を超え 30 分まで	50 円	2 24 時間以内継続して駐車した場合で、駐車料金が 1,500 円を超えた場合には 1,500 円とする。
30 分を超える場合は、その超える時間が 30 分増すごとに（ただし、午後 9 時から翌日午前 7 時までの間は、60 分増すごとに）	50 円	3 24 時間を超えて出場する場合は、24 時間分の駐車料金 1,500 円に 24 時間を超えて出場するまでの間、加算計算による料金を加算する。以後出場するまで継続する。

(4) 佐伯市営駅前第2駐車場

区分	単位	金額
定期駐車	1 台につき 1 月	4,070 円

7 法令等の遵守

駅周辺観光施設の管理運営にあたっては、次に掲げる法令等に基づいて行わなければならない。

※本指定期間中に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。

- (1) 佐伯市佐伯駅周辺観光施設条例（令和 8 年佐伯市条例第 8 号）
- (2) 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
- (3) 佐伯市行政手続条例（平成17年佐伯市条例第11号）
- (4) 佐伯市情報公開条例（平成17年佐伯市条例第13号）
- (5) 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）
- (6) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (7) 労働関係法令
- (8) 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）
- (9) 個人情報取扱特記事項（改正個人情報保護法追加）
- (10) その他業務に関連する法令

8 業務内容

(1) 駅周辺観光施設の管理運営に関すること

ア 観光案内業務に関すること

(ア) 佐伯駅周辺観光施設利用者に対し、必要に応じた佐伯市観光に関する案内を行うこと。

案内業務においては、「外国人観光案内所認定制度」（資格認定機関：JNTO（日本政府観光局））におけるカテゴリー 1 の認定基準を満たすこと及び、指定管理開始後に遅滞なくその認定を受けること。また、指定管理期間において、その認定資格を継続して保持すること。

(イ) 観光案内所において、佐伯市観光に関するパンフレット、書籍及びポスターなどの配布・掲示を行うこと。また、その他の有効と思われる情報媒体についても積極的に活用すること。

(ウ) 利用者の情報について集計し記録として保存すること。

記録すべき情報については、指定管理者選定後に佐伯市と協議し決定する。

(エ) インターネット上のウェブページとして、佐伯市観光に関する総合サイトを通じ情報発信を行うこと。また、ウェブページや電子メール、SNSを介した問合せに対応できるよう管理運営を行うこと。

インターネット上において情報発信した内容をまとめ、月 1 回の分析を提出すること。

(オ) 佐伯市の所管する観光施設の営業日または休業日に関する情報を専用ウェブページに掲載し情報発信すること。観光に関連する行事、イベントなどの実施状況を積極的に発信すること。

(カ) 各種キャンペーンや事業のクーポン等の佐伯市が実施する事業と連携や協力を行うこと。詳細については、指定管理者選定後に佐伯市と協議し決定する。

イ 施設の利用許可、利用料金の収受等に関すること

(ア) 市営駅前駐車場および市営駅前第2駐車場

- ・利用許可及び料金収受
- ・利用に関する問い合わせの対応、駐車場内での事故・クレームへの対応

(イ) 佐伯サイクルステーション

- ・利用許可及び料金収受
- ・利用に関する問い合わせ、クレーム等への対応
- ・佐伯サイクルステーションの情報発信及び利用促進

(ウ) 貸出自転車

- ・利用許可及び料金収受
- ・利用に関する問い合わせ、クレーム等への対応
- ・貸出自転車の定期的なメンテナンス及び修繕
- ・貸出自転車の情報発信及び利用促進

ウ 職員の雇用等に関すること

(ア) 職員の勤務形態は、施設の運営管理に支障がないように定めること。

(イ) 原則、従業員を2人以上配置すること。

(ウ) 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。

(エ) 自主事業含む、管理運営上に必要な有資格者を配置すること。

エ 業務報告事務に関すること

(ア) 事業計画書及び収支計画書の提出

毎年度2月末までに、次年度の事業計画書及び収支計画書を提出すること。

(イ) 事業報告書の提出

毎年度終了後60日以内に、指定管理業務全般に係る事業報告書を提出すること。

(2) 施設及び設備、備品等の維持管理に関すること。

ア 建築物保守管理業務

(ア) 業務の対象範囲・内容

建築物保守管理業務の対象範囲は、本施設の建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段、付属物等各部位とし、その点検、保守等を業務内容とする。

(イ) 仕様・水準

- ①部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能が発揮できる状態に保つこと。
- ②結露やカビの発生防止に努めること。
- ③開閉・施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと。
- ④建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- ⑤建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。
- ⑥関連法令等の定めにより、点検等を実施すること。

イ 建築設備保守管理業務

(ア) 業務の対象範囲・内容

本施設に設置される電気設備、空調設備、給排水衛生設備等の関連設備を業務の範囲とし、業務計画等のもとに行う運転・監視、点検、保守等を業務内容とする。

(イ) 仕様・水準

①運転・監視

- ・各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- ・各設備の運転中、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。

②法定点検

- ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

③定期点検

- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行うこと。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

④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）により迅速に対応すること。

ウ 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、佐伯駅周辺観光施設の運営に支障をきたさないよう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。
- ・指定管理者は、備品台帳を作成し、備品の管理を確実に行うこと。備品台帳に記載する事項は、品名、数量、メーカー名、商品の記号、購入日、金額などとする。

エ 清掃業務

(ア) 業務の対象範囲・内容

本施設の建築物の内部及び外部並びに敷地内を対象とし、業務の内容は、次のとおりとする。

- ・施設清掃業務
- ・害虫駆除業務

- ・外構等清掃業務
- ・除草業務
- ・立木管理業務

(イ) 仕様・水準

①業務全般についての仕様・水準

・業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令に準拠し厳重に管理すること。

②施設清掃業務の仕様・水準

・建物内外の仕上げ面及び家具・備品等を適切な頻度・方法で清掃すること。

③害虫駆除業務の仕様・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、害虫を駆除する。
・噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法・選択採用すること。

④外構等清掃業務の仕様・水準

・外構施設保守管理業務対象の駐車場、駐輪場、その他外構等に関して清掃する。
・駐車場、駐輪場、花壇、樹木を機能上、安全上、美観上優良な状態に保つこと。

⑤除草業務の仕様・水準

・施設敷地及び周辺除草業務については、毎月1回程度とし、特に行事等が計画された場合は、随時行うものとする。

⑥立木管理業務の仕様・水準

・施設敷地及び周辺立木管理については、施肥及び害虫駆除を随時行うものとする。また、上記施設の除草とともに美観上優良な状態に保つこと。

オ 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、環境衛生業務を適切に行うこと。

カ 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、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。

（３）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）今後、佐伯市から防災協定等の相談があった場合は、積極的な御協力をお願いします。
- （３）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。
- （４）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。
- （５）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。