

佐伯市瀬会公園簡易宿泊施設及び佐伯市かみうら天海展望台

管理運営業務仕様書

佐伯市瀬会公園簡易宿泊施設及び佐伯市かみうら天海展望台（以下「管理施設」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、管理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 管理施設の管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 管理施設は佐伯市上浦地域の観光拠点である瀬会海岸に位置するため、地域活性化の観点に基づき、「いこいの場」及び「自然観察ゾーン」としての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) 佐伯市瀬会公園簡易宿泊施設に関しては、海水浴やキャンプ等を目的とした利用者が大半を占めるため、利用者の様々な意見や要望への迅速な対応を行うこと。
- (3) 佐伯市かみうら天海展望台に関しては、望遠鏡を有しているため、これを活用した集客に努めること。

3 施設の概要

(1) 施設の名称及び所在地

ア 名称：佐伯市瀬会公園簡易宿泊施設（以下「簡易宿泊施設」という。）

所在地：佐伯市上浦大字津井浦119番地1、同139番地1、同148番地、同150番地

イ 名称：佐伯市かみうら天海展望台（以下「展望台」という。）

所在地：佐伯市上浦大字津井浦149番地1、同153番地1

(2) 施設の概要

・簡易宿泊施設 管理棟（舟宿）

ア 建物構造：木造平屋建て

イ 敷地面積：155.23㎡

ウ 延床面積：147.11㎡

エ 開館（設置）：平成4年4月開館

・簡易宿泊施設 中型 2棟

ア 建物構造：木造2階建て

イ 敷地面積：79.20㎡

ウ 延床面積：77.11㎡

エ 開館（設置）：平成6年4月開館

・簡易宿泊施設 小型 6棟

ア 建物構造：木造2階建て

イ 敷地面積：39.23㎡
ウ 延床面積：45.40㎡
エ 開館（設置）：平成6年4月開館

・展望台

ア 建物構造：鉄筋コンクリート2階建て

イ 敷地面積：124.39㎡

ウ 延床面積：150.00㎡

エ 開館（設置）：平成5年4月開館

・展望台事務室

ア 建物構造：鉄筋コンクリート平屋建て

イ 敷地面積：34.90㎡

ウ 延床面積：29.40㎡

エ 開館（設置）：平成5年4月開館

(3) 事業費等

・簡易宿泊施設 管理棟（舟宿）

ア 着工年月日：平成3年11月15日

イ 完成年月日：平成4年1月30日

ウ 建設費：26,986千円

・簡易宿泊施設（中型・小型）

ア 着工年月日：平成5年11月1日

イ 完成年月日：平成6年3月20日

ウ 建設費：中型1棟分7,322千円・小型1等分4,941千円

・展望台

ア 着工年月日：平成4年7月7日

イ 完成年月日：平成5年1月30日

ウ 建設費：126,175千円

・展望台事務室

ア 着工年月日：平成6年6月1日

イ 完成年月日：平成6年7月20日

ウ 建設費：7,498千円

4 休館日（要項3管理の基準（1）営業時間及び営業日）

原則として休館日は設けない。（予約があった場合は対応すること。）

※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、臨時に休館することができる。

5 法令等の遵守

管理施設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) 佐伯市瀬会公園簡易宿泊施設条例（平成17年佐伯市条例第286号）

(2) 佐伯市かみうら天海展望台施設条例（平成17年佐伯市条例第285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）及び同条例施行規則（平成17年佐伯市規則第29号）
- (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条例（平成17年佐伯市条例第14号）
- (7) 佐伯市個人情報の取扱いを伴う事務の委託基準（平成17年佐伯市訓令第15号）
- (8) 地方自治法（昭和22年法律第67号）、第244条、第244条の2
- (9) 行政不服審査法（昭和37年法律第160号）、行政事件起訴法（昭和37年法律第139号）
- (10) その他業務に関連する法令

※本指定期間中に（1）～（10）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。

6 業務内容

- (1) 管理施設の運営に関すること。

職員の勤務等に関すること。

ア 職員の勤務形態は、管理施設の運営管理に支障がないように定めること。

特に展望台に関しては、天体観測について詳細に説明できる職員を配置すること。

イ 職員に対して、管理施設の運営管理に必要な研修を実施すること。

- (2) 管理施設の施設、設備及び備品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、管理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

- ・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。
- ・結露やカビの発生の防止に努めること。
- ・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。
- ・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生じた場合の被害拡大防止に備えること。
- ・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

- ・管理施設に設置される電気設備、空調設備、給排水衛生設備及び厨房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。
- ・保守規定を遵守し、電気主任技術者の指示に従うこと。

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。
- ・展望台が保有する「ドイツ式300ミリ天体望遠鏡」については、必ず年1回の定期点検を実施し、その報告書を佐伯市に提出すること。
- ・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、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（「募集要項」参照）

（ア）業務の対象範囲・内容

- ・管理施設に設置される重要物品、備品等について点検、保守等を実施すること。

（イ）仕様・水準

- ・指定管理者は、管理施設の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。
- ・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

管理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。また、清掃管理等については、対象施設の他に下記施設に関しても行い、必要とする消耗品の購入についても指定管理者が行うこと。

[清掃管理等を行う施設名]

- ・佐伯市瀬会公園トイレ、シャワー室
- ・佐伯市瀬会公園炊飯施設
- ・佐伯市瀬会公園駐車場
- ・上記及びその周辺（別紙参照）
- ・展望台外部トイレ

[業務内容]

- ・施設清掃業務
- ・害虫駆除業務
- ・外構・草刈り等清掃業務

(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。
- ・作業においては電気、水道の節約に努めること。
- ・全ての清掃作業担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- ・業務に使用する資材・消耗品は、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。また、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）の特定調達物品の使用等地球環境に配慮した物品の使用に努めること。

②管理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、駐輪場を機能上、安全上、美観上優良な状態に保つこと。

オ 警備業務

(ア) 業務内容

管理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、管理施設全体とする。

(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。

7 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。