

田原交流センター

指定管理業務仕様書

令和4年7月

都留市

## 田原交流センター指定管理業務仕様書

田原交流センターの指定管理業務については、都留市地域交流拠点施設条例(平成 30 年 3 月 26 日条例第 1 号)の定めによるほか、本仕様書に定めるとおりとする。

### I 基本方針等

#### 1. 目的及び機能

田原交流センターは、地域再生法(平成 17 年法律第 24 号)に規定する「生涯活躍のまち形成事業」を推進するに当たり、地域コミュニティの創造及び市民福祉の向上を図るとともに、市民相互の多世代にわたる交流を促進し、経済・社会・環境の三側面において関係者との連携を通して持続可能な自律的好循環をもたらす施設である。

#### 2. 管理運営に関する基本事項

指定管理者制度は、従来の公の施設の管理委託制度とは異なり、指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理を代行する制度である。

指定管理者は、施設の適正な管理を確保しつつ、住民サービスの質の向上を図るものとし、田原交流センターを管理運営するにあたっては、次に掲げる項目を遵守すること。なお、都留市(以下「市」という。)は、施設の設置者として、必要に応じて指定管理者に対し、指示及び助言等を行う。

- (1) 地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)その他関係法令、都留市地域交流拠点施設条例の内容を十分理解し、法令の規定に基づいた運営を行うこと。
- (2) 都留市個人情報保護条例(平成 14 年条例第 1 号)の規定に基づき、個人情報の保護を徹底すること。
- (3) 都留市情報公開条例(平成 12 年条例 38 号)の規定に基づき、管理運営に係る情報の公開に関し、必要な措置を講じること。
- (4) 都留市公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例(平成 16 年都留市条例第 1 号)及び施行規則、協定書及び仕様書等を遵守すること。
- (5) 公の施設であることを認識し、公平及び安全な管理運営を行うこと。
- (6) 利用者の意見を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高めていくこと。
- (7) 省エネルギーに努めるとともに、廃棄物等の発生を抑制し、環境に配慮した管理を行うこと。
- (8) 市と密接に連携を図りながら管理運営を行うこと。

## II 指定管理者が行う管理業務の範囲

### 1. 条例第4条に掲げる事業の実施に関する業務

- (1) 移住・定住に関する事業
- (2) コミュニティの場の提供に関する事業
- (3) 地域住民の福祉の向上に資する事業
- (4) イベントの企画運営、情報発信に関する事業
- (5) 生涯活躍のまち形成事業推進のために市が主催する事業
- (6) 経済・社会・環境の三側面における持続可能な好循環の構築に資する事業
- (7) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める事業

### 2. 利用の許可に関する業務

フリースペース、コワーキングスペース、交流スペース、自動販売機置場、多目的広場の利用の許可(都留市地域交流拠点施設条例第9条)及び許可の取消し等(都留市地域交流拠点施設条例第10条)に関する業務を行う。

### 3. 田原交流センターの利用に係る料金(以下「利用料金」という。)の收受及び決定に関する業務

都留市地域交流拠点施設条例別表に定める範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者が定める施設利用料金を収入として收受することができる。

### 4. コワーキングスペース運営業務

市民及び都留市への移住・定住等を検討する者、また、ワーケーション、テレワーク、プロボノ活動等により関係人口として都留市と関わりを持つ者(以下「移住者等」)などに対し、活動する場を提供するためのコワーキングスペース運営業務を行う。

### 5. フリースペース運営業務

条例第4条に掲げる事業の実施を行うことを目的にフリースペースの運営業務を行うこと。

### 6. 多目的スペース及び敷地全体の管理に関する業務

多目的スペース、通路、駐車場ほか、サービス付き高齢者向け住宅建設予定地及び大学施設建設予定地等、すべての敷地において、除草、草木の剪定による管理、日常清掃及び定期清掃等により、市民及び移住者等の交流場所として施設来場者に心地の良い空間となるよう管理すること。

ただし、サービス付き高齢者向け住宅建設予定地及び大学施設建設予定地については、

建設予定地である事を前提とした管理とし、また、事業者が決定した場合、その管理区分及び管理期間について協議し、その内容に応じて委託料及び協定の内容を見直すものとする。

## 7. 施設、設備等の維持管理及び修繕に関する業務

### (1) 施設保守管理業務

指定管理者は、田原交流センターを適切に運営するために、日常的に点検を行い、仕上げ材の浮き、ひび割れ及びはがれ等が発生しない状態を維持し、かつ、美観を維持すること。また、指定管理者は、施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に務めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかに市へ連絡することとし、原則として見積額1件20万円未満の修繕については、指定管理者の負担とする。

### (2) 設備機器の保守管理業務

(ア) 設備機器の法定点検及び初期性能、機能保持のための、外観点検、機能点検、機器動作特性試験及び整備業務等を行うこと。

(イ) 故障等の発生や短期間のうちに故障が発生すると見込まれる場合は、速やかに修繕工事を行うこととし、原則として見積額1件20万円未満の修繕については、指定管理者の負担とする。

(ウ) 設備機器の保守点検業務に要する経費は、指定管理者の負担とする。

### (3) 設備機器の運転操作及び監視業務

設備の適正な運用を図るために行う監視業務並びにこれに関連する電力、用水及びガス等の需給状況を把握すること。

なお、設備機器の可動にあたっては、環境に配慮した適切な運転を行うとともにエネルギー経費の削減に努めること。

### (4) 備品等管理業務

(ア) 指定管理者は、市の所有する物品について、都留市財務規則及び関係例規に基づき、適切に管理すること。

(イ) 指定管理者は、利用に支障をきたさないよう備品の管理を行うとともに、備品に不具合が生じた場合において、原則として見積額1件20万円未満の修繕は、指定管理者の負担とする。

(ウ) 指定管理者の任意による購入は可能とし、指定管理者の負担とする。

(エ) 指定管理者の故意・過失・協定書・契約書等に定められた管理を怠ったことによる毀損・減失は、金額の多寡に関わらず指定管理者が購入及び修繕等を行うこと。

(オ) 施設の設置目的を達成するために必要な備品については、令和4年度中に市と指定管理者が協議の上、市が予算の範囲内で購入するものとする。

#### (5) 清掃業務

建物および敷地内においては、良好な衛生環境、美観の維持に心がけ、公共施設としての快適な空間を保つため、建物周辺の管理、日常清掃及び定期清掃等により、交流施設として、また、市民及び移住者等の交流場所として施設来場者に心地の良い空間となるよう管理すること。

#### (6) 保安警備業務

(ア) 田原交流センターの防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保した保安警備業務を行うこと。

(イ) 機械警備システム等を利用して 24 時間警備を行うこと。

(ウ) 巡回業務を行い、異常の有無の確認及び火災予防点検を行うこと。

(エ) 防火管理者を設置すること。

#### (7) 施設等の整備不備による損害賠償

指定管理者の責による設備等不良により、市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者がその損害を賠償することとする。

### 8. 子育て支援スペース

子育て支援業務受託事業者（以下「受託事業者」という。）による管理とする。ただし、エントランス等共有部の管理については当指定管理業務の範囲とする。また、受託事業者と協議し鍵の管理等については適切に行うこと。

## III 運営管理業務の基準

### 1. 組織及び人員配置

#### (1) 配置人員等

① 管理運営事業を実施するために必要な業務執行体制を確保し、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正人数及び常駐する人員を配置すること。

② 労働基準法及び最低賃金法その他労働関係法令の規定を遵守すること。

③ 管理運営に関する責任者を 1 名配置すること。

④ 人員の勤務体制は、施設の管理運営に支障がないように配慮するとともに、利用者の要望に応えられるものにする。

#### (2) 研修等

人員の資質の向上を図るため、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。

### 2. 関係機関との調整

指定管理者は、関係機関との連絡調整を図ること。

### 3. 指定期間終了後の引継業務

- (1) 指定管理者は、指定期間終了後、次期指定管理者又は市が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、引継を行うこと。
- (2) 指定期間終了後若しくは指定の取消し等があった場合、必要なデータ等を遅滞なく提供するとともに、特に、施設の利用予約に関しては遺漏がないよう十分留意すること。

## IV その他の田原交流センターの管理運営業務の基準

### 1. 監査

市は必要があると認めるときは、指定管理者の管理運営する現地及び帳簿その他の記録を検査することができるものとする。

### 2. 指定管理者と市のリスク管理及び責任分担表

指定管理者と市のリスク管理及び責任分担は、原則として別紙のとおりとする。  
なお、備考欄の著しい物価変動とは、協定書締結時の価格から 15%を超える変動のことをいう。

### 3. 指定管理者モニタリング制度への対応

指定管理者による公の施設の管理運営に関し、条例及び協定書等に基づいて、維持管理に関する業務を適切に実施しているか確認し、市民サービスの向上に資するため、モニタリング制度を導入する。

モニタリングに関する手続き等については、「都留市指定管理者制度導入施設モニタリングマニュアル」に基づき実施する。