

## 仁木町高齢者福祉施設：仁木町交流センター『いきいき88』指定管理業務の仕様書

仁木町高齢者福祉施設：仁木町交流センター『いきいき88』（以下「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、関係法令等によるほか、この仕様書による。

### 1 趣 旨

世代を超えた町民相互のふれあいの中で、心の通いあう温かい交流と健康の増進を図り、潤いと安らぎのある高齢者福祉の向上に資するため、仁木町高齢者福祉施設を設置する。

本仕様書は、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 施設の概要

(1) 名 称 仁木町高齢者福祉施設（通称：仁木町交流センター『いきいき88』）

(2) 所在地 仁木町北町1丁目88番地1

#### (3) 施設概要

ア 建築年月日 平成15年2月

イ 敷地面積 5,014㎡

ウ 駐車場 21台（身障者用2台含む）

エ 朝市スペース50㎡（自転車置場と兼用）

オ 構造規模 鉄筋コンクリート造 平屋建

カ 建物面積 451.45㎡

キ 建築面積 402.35㎡

ク 主な施設

浴室（男女共）28.00㎡（8カラン）

浴槽（男女共）6.03㎡（深さ60cm）

交流室（娯楽室）42.30㎡（21畳、冷暖房有、定員45名）

研修室 42.30㎡（21畳、冷暖房有、定員45名）

### 3 休館日

以下に定めるとおりとするが、指定管理者が特に必要があると認めるときは、町長の承認を得て変更することができる。

毎週月曜日

### 4 開館時間

開館時間は午前10時から午後9時までとする。ただし、入浴時間は午後2時から午後8時30分までとする。ただし、指定管理者が特に必要があると認めるときは、町長の承認を得て、これを変更することができる。

### 5 勤務日及び勤務時間

従業員の勤務日数及び勤務時間は指定管理者が定めるものとする。ただし、安全かつ円滑に業務を遂行できるよう、十分に勤務時間を確保すること。

## 6 勤務人数

勤務人数は指定管理者が定めるものとする。ただし、勤務体制については安全かつ円滑に業務を遂行できるよう考慮すること。

## 7 指定期間（予定 議決事項）

令和6年4月1日から令和9年3月31日までとする。

ただし、管理を継続することが妥当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことがある。（指定期間は議決事項であるため、指定管理者の議決のときに、指定期間も確定）

## 8 法令等の遵守

施設の管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次の各号に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
- (3) 仁木町公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成17年仁木町条例第22号）
- (4) 仁木町公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成17年仁木町規則第28号）
- (5) 仁木町高齢者福祉施設設置及び管理に関する条例（平成15年仁木町条例第5号）
- (6) 仁木町高齢者福祉施設設置及び管理に関する条例施行規則（平成15年仁木町規則第1号）
- (7) 仁木町情報公開条例（平成16年仁木町条例第10号）
- (8) 仁木町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和5年仁木町条例第6号）
- (9) 仁木町行政手續条例（平成9年仁木町条例第11号）
- (10) その他関係する条例等

指定期間中に上記法令等に改正があったときは、改正された内容を仕様とする。

## 9 指定管理者が行う業務内容

別添「仁木町高齢者福祉施設：仁木町交流センター『いきいき88』管理業務処理要領」参照

## 10 経理等

### (1) 管理費用

管理費用については、次によるものを参考とし、見積額を算出すること（別紙参考資料：令和2年度～令和4年度決算額参照）

#### ア 人件費

職員に係る給与、手当、社会保険料等

#### イ 事務費

旅費、消耗品費、印刷製本費、通信運搬費、使用料及び賃借料等

#### ウ 管理費

光熱水費（電気、ガス、水道料金）、燃料費、保険料（損害保険）、保守管理費（清掃、除雪等）等

(2) 報告、調査、指示

町長は管理の適正化を図るため、指定管理者に対して、当該管理に係る業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

(3) 事業報告

指定管理者は、毎月施設利用状況を翌月の10日までに町に報告するものとする。

指定管理者は、毎年度終了後30日以内に、事業報告書及び収支決算書を町長に提出しなければならない。

なお、事業報告書及び収支決算書の作成にあたって、光熱水費（電気、ガス、水道料金）、燃料費等は、使用量の実績を記載すること。

## 11 備品等

(1) 仁木町は指定管理者に、施設に配備してある町有備品（以下「備品（Ⅰ種）という。」）を無償で貸与する。指定管理者は、貸与された備品（Ⅰ種）は、善良なる注意を持って適切な状態に保持・管理すること。

(2) 仁木町が貸与する備品（Ⅰ種）は、別添の備品一覧による。

(3) 指定管理者は、指定管理者備品管理簿を備えて、その貸与に係る備品（Ⅰ種）を整理し、購入及び廃棄等は、仁木町と協議する。

(4) 備品（Ⅰ種）の修理は、指定管理者の負担において行うこととする。ただし、1件あたり3万円（消費税及び地方消費税を除く。以下同じ。）を超える修理は、仁木町と協議する。

(5) 経年劣化等による備品（Ⅰ種）の更新に係る費用は、原則として仁木町が負担する。

(6) 指定管理者の責任により滅失し、又はき損した備品（Ⅰ種）の補充は、指定管理者の負担とする。この場合、補充された備品は仁木町に帰属する。

(7) 仁木町が指示し、指定管理者の負担により購入した備品（以下「備品（Ⅱ種）という。」）は、仁木町に帰属する。

(8) 指定管理者の任意により、指定管理者が負担し、購入又は調達した備品等（以下「備品等（Ⅲ種）という。」）は、指定管理者に帰属する。

ただし、購入又は調達した備品等（Ⅲ種）は、仁木町に報告する。

(9) 指定期間満了後、指定管理者は、備品等（Ⅲ種）は、指定管理者の責任と費用で撤去しなければならない。ただし、仁木町と協議し、仁木町又は仁木町が指定するものに対して、指定管理者がその費用を負担して、引き継ぐことができるものとする。

## 12 修繕・改修等

(1) 日常の管理業務で発生する1件につき3万円以下の修繕に係る対応及び費用の負担は、指定管理者が行う。

(2) 1件につき3万円を超え50万円（消費税及び地方消費税を含む。以下同じ。）未満の修繕については仁木町との協議事項とし、修繕の対応については指定管

理者が行い、費用の負担は仁木町が行う。

- (3) 1件につき50万円以上の修繕に係る対応及び費用の負担は、仁木町が行う。
- (4) 前2項について、修繕費用の額に関わらず、指定管理者の責任により破損したものの修繕については、指定管理者が対応し、その費用の負担についても指定管理者が行う。
- (5) 修繕等により生じた更新施設等は、すべて仁木町に帰属する。

### 13 指定期間満了後の事務引継ぎ

指定管理者は、その指定期間満了時において、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるように、引継ぎを行うものとする。

### 14 事業の継続が困難となった場合の措置等

- (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合の措置

町は指定管理者の指定を取消す等の措置をとることとする。この場合、町に生じた損害は指定管理者が賠償するものとする。

また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるように、引継ぎを行うものとする。

- (2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置

災害その他の不可抗力、町及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により業務の継続が困難となった場合、事業継続の可否について協議するものとする。

なお、一定期間内に協議が整わない場合、指定管理者の協定を解除できるものとする。

また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、施設の管理運営業務を遂行できるように、引継ぎを行うものとする。

- (3) 施設の管理運営上のリスク対応

指定管理者が自主事業を行う場合、その運営上もたらされる賠償責任は指定管理者が負うものであり、自主事業を行う場合はリスクに応じた保険加入を検討すること。

(「9 指定管理者が行う業務内容」に係る損害賠償については、仁木町が加入の全国町村会総合賠償補償保険の対象となる。)

### 15 原状回復

指定管理者は、指定期間の満了、指定が取り消された場合、協定を解除された場合は、町の指示に基づき、施設を原状に復して引き渡さなければならない。(機能低下があった場合の機能低下前の状態にすることを含む。)

ただし、指定管理者が町長の承認を得て行った機能向上の箇所、町長が行った機能向上の箇所及び町長が特に必要であると認める箇所については、この限りでない。

### 16 業務を実施するにあたっての注意事項

業務を実施するにあたっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを常に念頭において運営すること。

- (2) 必要な防火管理者、危険物取扱者等をおこななければならない。
- (3) 町が行う消防設備点検を受けること。
- (4) 施設そのものの欠陥や地震等の天災により事故・火災等が発生した場合は、当該事故等の処理に要する費用については、仁木町の負担とする。
- (5) 指定期間中の物価変動、金利変動、税制改正その他の法令改正等に伴う経費の増加等は、指定管理者の負担とする。  
ただし、燃料費高騰分（ガス代を除く）については、物価変動等を考慮し、別途町と協議することができるものとする。
- (6) 税に関しては、指定管理者が各自で対応すること。
- (7) 指定管理者が公益法人等である場合は、所轄税務署長の確認を受けて実費弁償方式を採用することができる。  
ただし、欠損が生じた場合の補填は行わない。
- (8) その他、本仕様書に記載のない事項又は疑義が生じた場合については、町と協議を行うこと。
- (9) 指定管理者と町の役割分担

| 種 類     | 項 目                               | 仁木町 | 指定管理者 |
|---------|-----------------------------------|-----|-------|
| 住民対応    | 本業務に対する訴訟                         | ○   |       |
|         | 管理者が適切に管理すべき業務に関する苦情など            |     | ○     |
| 第三者損害賠償 | 管理者の故意又は過失により第三者が被害を被ったことにより生じた損害 |     | ○     |
|         | 町の要因による事故で第三者が損害を被ったことにより生じた損害    | ○   |       |
| 瑕疵責任    | 本施設の瑕疵により管理者に生じた損害                | ○   |       |
| 施設の維持管理 | 施設及び設備の維持管理                       |     | ○     |
| 施設の修繕等  | 1件3万円以下の修繕                        |     | ○     |
|         | 1件3万円を超え50万円未満の修繕（事前協議）           |     | ○     |
|         | 1件50万円以上の修繕                       | ○   |       |
| 火災保険の加入 |                                   | ○   |       |
| 施設の損傷   | 管理者の帰責による事故、火災による施設等の損傷           |     | ○     |

## 17 留意事項

- (1) 排水管洗浄を毎年度に実施すること。
- (2) 地下タンク気密定期検査を毎年度実施すること。
- (3) ボイラー等保守点検を毎年度実施すること。
- (4) 自動ドア保守点検を指定管理契約初年度と最終年度に実施すること。