

盛岡市立西青山老人憩いの家指定管理者仕様書

盛岡市立西青山老人憩いの家（以下「老人憩いの家」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、この仕様書によるものとする。

1 趣旨

この仕様書は、老人憩いの家の指定管理者が行う老人憩いの家の管理運営に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 老人憩いの家の管理に関する基本的な考え方

指定管理者は、老人憩いの家を管理運営するに当たり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 「地域の老人に対して、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を供与し、老人に健康で明るい生活を営ませる」という設置目的に基づき、管理運営を行うこと。
- (2) 利用者の意見等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。
- (3) 効率的な施設の管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- (4) 個人情報管理を徹底すること。
- (5) 老人憩いの家に対する苦情などに公正迅速に対処すること。

3 施設の概要

(1) 名称 盛岡市立西青山老人憩いの家

(2) 所在地 盛岡市西青山三丁目6番30号

(3) 開設年月日 平成元年1月31日

(4) 施設規模

ア 敷地面積 934.17 m²

イ 建物構造 木造平屋建

ウ 延床面積 312.00 m²

エ 施設内容 事務室兼談話室、教養娯楽室、集会室、会議室など

(5) 主な備品

事務用机・イス、座卓、応接セット、カラオケセット、FAX付電話機、冷蔵庫、物置、複写機、テレビなど

4 開館時間

午前9時から午後9時までとする。

5 休館日

12月30日から翌年の1月3日までの日

6 指定期間

令和6年4月1日から令和11年3月31日までとする。

7 法令等の遵守

老人憩いの家の管理は、この仕様書のほか、次の各項に掲げる法令等を遵守し行うこととする。

- (1) 老人憩いの家設置運営について（昭和40年4月5日付け厚生省発社老第88号厚生省社会局長通知）
- (2) 盛岡市老人憩いの家条例（昭和55年条例第12号）
- (3) 盛岡市老人憩いの家条例施行規則（昭和55年規則第12号）
- (4) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (6) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (7) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (8) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (9) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律57号）
- (10) 盛岡市情報公開条例（平成12年条例第51号）
- (11) 盛岡市個人情報保護条例（令和4年条例第38号）
- (12) その他管理運営を行うにあたり必要な関係法令

8 業務内容

- (1) 事業に関すること。
 - ア 老人憩いの家の利用受付及び利用許可に関すること。
 - イ 自主事業を行う場合は、センターの設置趣旨に沿った事業を行うこと。
 - ウ サークルの育成を図ること。
 - エ 老人憩いの家の利用促進のための広報活動を行うこと。
- (2) 老人憩いの家の維持管理に関すること。
 - ア 清掃業務（定期的なワックスがけを含む。）
 - イ 機械警備業務
 - ウ 消防設備等の保守点検業務

- エ 自動ドアが設置されている場合は、その保守点検業務
- オ 駐車場その他敷地の管理（除草、除雪、樹木の管理等を含む。）
- カ 光熱水費、燃料費及び電話等使用料の支払い
- キ 廃棄物の処理に関すること
- ク その他老人憩いの家の維持管理に必要な事項

(3) 老人憩いの家の緊急修繕に関すること。

(4) その他老人憩いの家の管理に必要な業務で市長が定めること。

9 指定管理者と市とのリスク分担

指定管理者と市とのリスク分担は、原則として次のとおりとする。

段 階	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	指定管理者
共 通	法令等の変更	指定管理者が行う管理運営業務に及ぼす法令等の変更	協議事項	
	不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
申請・準備段階	申請コスト	申請費用の負担		○
	準備コスト	業務引継ぎに要する費用の負担		○
運営段階	運営費の変動	燃料購入単価及び電気料金単価の変動に伴う燃料費の変動（※1）		○（基準内）
		公共料金の料金改定に伴う光熱水費の変動	協議事項	
		上記以外で、市以外の要因による運営費の変動		○
	施設の休館	施設・設備の大規模改修等による長期間の休館	協議事項	
	施設・設備の損傷	管理上の瑕疵による施設・機器等の損傷		○
		上記以外による施設・機器等の損傷（※2）	○	○
	債務不履行	施設設置者（市）の協定内容の不履行	○	
		指定管理者による業務及び協定内容の不履行		○
	損害賠償	管理上の瑕疵による事故及びこれに伴う利用者への損害		○
		施設、機器の不備による事故及びこれに伴う利用者への損害	協議事項	
運営リスク	管理上の瑕疵による臨時休館等に伴う運営リスク		○	
	施設、機器の不備や火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク	協議事項		

※1 基準を超過した部分の燃料費及び電気料金については、市と指定管理者の協議によりリスク分担を決定する。

※2 年度協定において定める年間修繕料を上回る修繕は市との協議事項とする。

10 職員の配置

(1) 老人憩いの家に管理人2名を配置し、十分に業務遂行が可能な職員体制とすること。

- (2) 職員に対しては、公の業務に従事する者であることを自覚させ、利用者への対応、業務態度には十分注意を払うよう指導するとともに、接遇を含めた施設の運営管理に必要な研修を実施すること。

11 個人情報保護

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）において、次の義務が課されていることから、徹底を図ること。

- (1) 個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じること。
- (2) 個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用しないこと。また、正当な理由がないのに個人の秘密に属する事項が記録された電算処理個人情報ファイルを提供したり、不正な利益を図る目的で個人情報を提供し、又は盗用したときは、刑事罰の対象となる。
- (3) その他、【別記4】個人情報取扱事務に係る特記仕様書に記載のとおり。

12 危機管理対応

- (1) 自然災害、人為災害、事故等あらゆる緊急事態、非常事態及び不測の事態には、遅滞なく適切な措置を講じた上、市及び関係機関に通報することとする。また、災害時の避難場所等としての使用等、仕様書に定めていない事項が生じたときは市の指示に従うものとする。
- (2) 危機管理体制を構築するとともに、対応マニュアルを作成し、災害時の対応について随時訓練を行うこととする。また、消防署等から指摘があったときは、直ちに改善措置を講ずるものとする。

13 管理に要する費用

市は、施設サービスの質が低下することがないように、指定管理者に対して、管理に要する費用（以下「指定管理料」という。）を支払うこととする。

指定管理料は、指定管理者の収支予算書における提案額を基本として、年度協定で定めた額を予算の範囲内で支払うこととし、修繕費を除き、原則的に指定管理料の精算は行わないものとする。

指定管理料は、4期（4月、7月、10月、1月）に分割して支払うこととし、支払いに必要な事項については別途年度協定で定めることとする。

※修繕費の精算について

市は、年間の修繕費の額を指定管理料に算入することとする。年間の修繕費の額は年度協定において定めることとする。実績が下回った場合はその差額を返納し、上回る場合は市と

事前に協議をした上で、必要な場合は市から追加して支払うものとする。

14 物品等の帰属

- (1) 指定管理者が、指定期間中に市から支払われた指定管理料により購入した物品については、市に帰属するものとする。
- (2) 指定管理者は、市が所有する物品については、「盛岡市財務規則」に基づいて、善良な管理者の注意をもって使用し、また、常に良好な状態で、使用ができるように保管しなければならない。

15 業務の再委託の禁止

包括的な業務の再委託については認めない。個別の業務の再委託については、事前に市との協議を行うこととする。

16 協定について

指定管理者と市は、業務を実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づき協定を締結する。

17 運営状況の監視と公表

指定管理者は、指定期間中、次の取組みを基本としながら、市に対してセンター利用計画書及びセンター利用状況報告書（利用人数報告を含む。）を提出すること。

市は、必要に応じて施設ごとに点検及び確認を行い、運営状況の把握に努めるとともに、1年度に1回以上、利用者の意見を直接聞く場を設けるなど、利用者の意見を幅広く聞き、その反映に努めることとする。

- (1) 市は、指定管理者から毎年度終了後に提出される地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第7項に規定する事業報告書を検証する。
- (2) 市と指定管理者は、指定管理者制度導入施設における業務の履行状況確認等（モニタリング）を実施し、その結果を公表する。

18 原状回復義務等

指定管理者は、施設又は設備の変更をしようとするときは、あらかじめ市と協議することとする。また、当該指定管理者の指定の期間が満了したとき、又は指定を取り消されたときは、市の指示するところにより、その管理を行わなくなった施設又は設備を原状に回復しなければならない。

19 保険及び損害賠償の取扱い

指定管理業務の範囲内での指定管理者が負うべき賠償責任については、市が加入している「全国市長会市民総合賠償補償保険」の対象となる。ただし、当該保険の賠償責任を超えることが想定される業務がある場合は、指定管理者が独自に保険に加入すること。

また、施設内での自主事業等指定管理者が独自に行う事業については、対象外となるので、その規模等に応じ、想定される賠償責任に見合った保険に加入すること。

なお、市が加入している保険内容は、次のとおりである。

(1) 保険名称 全国市長会市民総合賠償補償保険（賠償責任保険）

(2) 保険金額（てん補限度額）

ア 身体賠償	1人につき	1億円
	1事故につき	10億円
イ 財物賠償	1事故につき	2,000万円
ウ 免責金額	なし	

20 市内中小企業への発注協力

市内地域経済の活性化を図るため、小規模修繕等の工事の発注、物品や役務の調達等に当たっては、市内登録業者への発注を優先的に行うこととする。

21 暴力団排除措置

(1) 公の施設の使用の不許可等について

指定管理者は、市が設置した公の施設が暴力団の活動に使用されると認めるときは、当該公の施設の使用に係る許可その他の処分をせず、又は当該処分を取り消すことができるものとする。

(2) 利益付与処分に関する措置について

指定管理者は、暴力団員等に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資するおそれがある許可その他の処分（法令により既に暴力団排除の措置が採られている処分及び前述の処分を除き、以下「利益付与処分」という。）をしないものとする。

また、指定管理者は、利益付与処分を受けた者が暴力団員等に該当することが判明したときは、当該利益付与処分を取り消すことができるものとする。

22 環境への配慮

指定管理者は、指定管理業務において省資源・省エネルギーに努めるとともに、廃棄物排出量の抑制、自然・生活環境の保全を行う等、環境への配慮を行うものとする。また、関係法令や市の計画に基づき、当該施設におけるエネルギー使用量等を管理し、市に報告するものとする。

る。

23 自主事業の実施について

指定管理者は、施設の設置目的を果たすために、施設利用許可基準の範囲内で自ら企画し、創意工夫で事業を行うことができる。この場合は次の事項を遵守すること。

- (1) 指定管理者が自主事業を行う場合の施設の利用については、一般利用者における施設の利用に影響がないよう配慮すること。
- (2) 自主事業の実施に当たっては、あらかじめ市と協議を行うこと。
- (3) 自主事業を行う場合の施設等の利用に係る使用（利用）料金及び事業費は指定管理者が負担すること。

24 要求水準

市が指定管理者に求める要求水準は次のとおりとする。

なお、最終的には、市と指定管理者が協議の上、事業計画書に数値目標（指標）を設定し、管理運営を行うものとする。

また、設定した数値目標（指標）は、指定管理者及び市による年度評価を実施する際の基準となるものであり、年度評価の実施後にはその結果を公表する。市ではモニタリング及び年度評価の結果を踏まえ、指定期間終了の前年度に総括評価を実施し、その結果を公表する。

項目	評価指標	要求水準				
		令和 6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度
市民の平等使用 の確保	苦情・要望の件数（件）	3	3	3	3	3
サービスの向上	利用者数（人）	5,700	5,700	5,700	5,700	5,700
管理経費の縮減	指定管理料	指定管 理料上 限額と する。	指定管 理料上 限額と する。	指定管 理料上 限額と する。	指定管 理料上 限額と する。	指定管 理料上 限額と する。
適正な管理運営	利用者評価の「よい」 「おおむねよい」の割 合（%）	75	75	75	75	75

25 施設の改修

本施設は、盛岡市公共施設保有最適化・長寿命化中期計画・同実施計画において今後大規模改修等が予定されており、指定期間中に長期間休館となる場合がある。

この場合、指定管理料が減額となる場合があるが、施設の状況等に応じて改修規模や時期が変動するため、別途、市と指定管理者で協議を行うものとする。

また、利用者への説明及び調整、工事期間中の管理運営等についても、市と協議し、必要な業務を行うものとする。

26 その他留意事項

- (1) 指定管理者は、公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有利又は不利になる運営をしないこと。
- (2) 指定管理者は、施設を清潔に保つとともに、利用者に対するサービスの向上を図り、利用者の増加に務めること。また、各種トラブル、苦情等には迅速かつ適切に対応することとし、定期的に甲に報告すること。
- (3) 指定管理者は、指定管理業務以外の事務及び業務に施設等を使用しないこと。
- (4) 指定管理者は、大学等が行う各種指導員等養成講座等における実習生を、原則受け入れることとし、甲にその状況を報告するものとする。

27 協議事項

指定管理者は、この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じたときは、市と協議して決定する。