

近江八幡市立安土文芸の郷公園
指定管理者業務仕様書（案）

令和 7 年 4 月
近江八幡市

目 次

1 趣旨	1
2 管理運営に関する基本的な考え方	1
3 法令等の遵守	1
4 管理運営の基準.....	2
5 業務内容.....	3
6 管理業務を実施するにあたっての注意事項.....	6
7 管理業務を実施するにあたっての注意事項.....	9
8 協議.....	9
9 リスクの分担	9
10 実施状況の把握.....	9
11 指定管理料の支払い	10
12 その他	10

【添付資料】

管理業務 1 清掃業務.....	12
管理業務 2 警備保障業務.....	13
管理業務 3 受電設備等保安管理業務.....	15
管理業務 4 消防設備の管理業務.....	16
管理業務 5 受水槽の清掃業務.....	17
別記仕様書	18
別表 1 備品一覧.....	19
別表 2 指定管理者と市とのリスク分担一覧表.....	22
図面 1 施設管理範囲.....	24

近江八幡市立安土文芸の郷公園施設指定管理者業務仕様書

近江八幡市立安土文芸の郷公園施設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します。（なお、本仕様書は協定書に付属する仕様書とします。）

1 趣旨

本仕様書は、近江八幡市都市公園条例（以下、「都市公園条例」という。）、近江八幡市都市公園のうち有料施設の属する都市公園の管理及び運営に関する条例（以下、「都市公園管理運営条例」という。）及び、近江八幡市立安土文芸の郷公園の管理及び運営に関する規則（以下、「管理規則」という。）に定めるもののほか、指定管理者が行う業務内容及び履行方法の詳細について定めます。

2 管理運営に関する基本的な考え方

安土文芸の郷公園は、「市民の交流、芸術及び体育の振興並びに健康の増進をはかり、国内外との交流の輪を広げ、創造的文化活動と生涯教育の推進に資すること」を目的に設置され、本市の教育・福祉・観光施策等と連携し、市民の豊かな文化芸術体験、健康な体づくり、住民同士の交流の場として、多くの市民が活用することにより市民の福祉の増進を目指します。従って、管理運営においては、次に掲げる項目に沿って実施してください。

- (1) 施設の設置目的に基づき、適切な管理運営を行ってください。
- (2) 施設利用者の安全確保を第一としてください。
- (3) 施設の効率的・弾力的な運営を行ってください。
- (4) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ってください。
- (5) 利用者にとって快適な施設であることに努めてください。
- (6) 市民や利用者の意向を十分に反映した魅力ある自主事業を実施し、市民サービスの向上に努めてください。
- (7) 個人情報の保護を徹底してください。
- (8) 近隣住民や関係事業者と良好な関係を維持してください。
- (9) ごみの削減、省エネルギー、CO₂削減等の環境に配慮した運営を行ってください。
- (10) 自治体D X推進に沿った運営を行ってください。
- (11) その他、施設の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務を実施してください。

3 法令等の遵守

施設の管理運営にあたっては、次の各号に掲げる法令等を遵守してください。なお、指定管理期間中に関係法令に改正があった場合は、改正された内容を遵守してください。

また、指定管理者が独自に、施設の管理運営に係る各種規程等を作成することもできます。その場合は、事前に市と協議を行ってください。

- (1) 地方自治法（第244条、第244条の2）
- (2) 近江八幡市都市公園条例
- (3) 近江八幡市都市公園条例施行規則
- (4) 近江八幡市都市公園のうち有料施設の属する都市公園の管理及び運営に関する条例
- (5) 近江八幡市立安土文芸の郷公園の管理及び運営に関する規則（平成26年近江八幡市規則第26号）
- (6) 近江八幡市立安土文芸の郷公園の管理及び運営に関する規則（平成23年近江八幡市教育委員会規則第7号）
- (7) 近江八幡市スポーツ施設の使用料の減額又は免除に関する規則
- (8) 近江八幡市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例
- (9) 近江八幡市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則
- (10) 近江八幡市個人情報保護条例
- (11) 近江八幡市個人情報保護条例施行規則
- (12) 近江八幡市暴力団排除条例
- (13) 国土交通省「都市公園における遊具の安全確保に関する指針」
- (14) 近江八幡市公の施設指定管理者の指定手続等に関する条例及び同条例施行規則
- (15) 近江八幡市暴力団排除条例
- (16) 個人情報保護関係法令（個人情報の保護に関する法律など）
- (17) 労働関係法令（労働基準法、最低賃金法など）
- (18) 施設、設備、備品等の維持保全関係法令（消防法など）
- (19) その他管理運営に適用される法令等

4 管理運営の基準

管理運営を行うための基本的事項は、次のとおりです。

- (1) 管理範囲

図面1のとおり

- (2) 開館時間

- ア 開館時間

 ・安土文芸セナリヨ　午前9時から午後5時まで（施設の使用がある場合は午後9時まで）

 ・安土城天主信長の館　午前9時から午後5時まで

 ・安土スペイン広場　午前9時から午後5時まで

 ・安土文芸の郷レストラン　午前10時から午後4時まで

 ただし、市長の承認を得た場合は、前述の開館（開場）時間を変更することができます。

 ・あづちマリエート及び安土文芸の郷練習場　午前8時30分から午後10時まで

- ・安土文芸の郷グラウンド 午前6時から午後9時30分

ただし、教育委員会の承認を得た場合は、前述の開館（開場）時間を変更することができます。

イ 施設の利用時間 同上

※ただし、指定管理者が、市民サービス向上や利用者の利便性向上に有効と判断するときは、市の承認を得て開館時間または使用時間を変更することができます。

(3) 休館日

ア 毎週月曜日(月曜日が国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に定める休日である場合は翌営業日)

イ 12月28日から翌年1月4日までの日

※ただし市の承認を得た場合は、休館日に開館し、又臨時に休館日を設けることができます。

5 業務内容

指定管理者は、条例の規定に基づき次の業務（以下「管理業務」という。）を行ってください。

(1) 施設及び設備（以下「施設等」という。）の使用の許可に関する業務

ア 都市公園管理運営条例第6条に規定する施設の使用許可申請の受付及び使用許可を実施してください。なお、同条例第9条の各号に抵触した者、又は明らかに抵触すると認められる者に対しては、利用の許可をしないでください。

イ 施設の設置目的に合致しない使用許可申請が提出された場合は、速やかに市に報告してください。市が使用の可否を判断します。（指定管理者では目的外利用の許可は出来ません。）

ウ 電話、FAX、E-Mail等での問合せや施設利用者への対応（助言、指導、案内、打合せ等）を行ってください。

エ あづちマリエートについては、近江八幡市から貸与する公共施設予約システムにて、適正に予約管理、利用状況を管理してください。また、システムを活用したオンライン予約およびオンライン決済を推進してください。

(2) 施設等の維持管理に関する業務

ア 施設等の適正な維持管理を行ってください。

① 保守点検業務

- ・施設等の日常点検、法定点検、定期点検、検査等を適切に行い、施設等の維持に必要な保守管理を行うとともに、利用者からの意見・要望を管理面に反映しながら、利用するのに支障のない状態に維持してください。

- ・日常点検については、市と協議した内容を定めた点検マニュアルや点検チェックシートに基づき実施してください。

- ・次の対象設備等は必ず保守を行ってください。

電気設備関係…火災報知設備・非常警報設備・受配電設備

施設建築関係…自動扉開閉装置・浄化槽設備・空調設備・受水槽設備・E V設備

② 修繕業務

- ・修繕が必要な箇所を発見した場合、事前に必ず市に実施内容及び見積り金額を報告のうえ、市の方針に基づき対応してください。
- ・市が修繕の必要があると判断した場合、速やかに修繕を実施してください。
- ・見積り金額が1件につき100万円（消費税及び地方消費税含む）を超える場合、市で再見積りをする場合があります。再見積りの結果、市の見積り額が安価である等の場合、市が修繕業者を指定する場合があります。
- ・年度途中で、修繕費の合計が200万円（消費税及び地方消費税含む）を超過しようとする場合は、速やかに市に報告してください。以降の修繕は、市と指定管理者で協議のうえ実施可否を判断します。なお、修繕基準額を超過する額は、原則、市が負担することとします。
- ・修繕費の使用用途は、以下の通りとします。
 - 施設の修繕費（大規模な施設修繕（躯体工事、外壁工事など）は除く）
 - 備品等の修理・交換費（高額な備品（舞台照明、音響設備など）は除く）
 - 備品等に係る消耗品の補充・交換費
- ・指定管理料で賄った設備や備品等の所有権は、市に帰属するものとします。

③ 施設周辺保全業務

- ・施設周辺の樹木の植栽及び植栽地内の美観維持、また地域住民への防犯協力のため剪定、除草、害虫駆除、その他施設周辺の保全のための業務を定期的の実施してください。

④ その他

次の業務については、別紙に準じて実施してください。

- 管理業務1：清掃業務
- 管理業務2：警備保障業務
- 管理業務3：受電設備等保安全管理業務
- 管理業務4：消防設備管理業務
- 管理業務5：受水槽清掃業務

イ 光熱水費（精算について定めるものを除く）、電話代、消耗品費（備品等に係る消耗品は除く）、施設等の維持管理に必要な保守委託費等は、指定管理者の負担とします。

ウ 備品の管理

- ・市は、別表1に示す備品等を指定管理者に無償で貸与します。
- ・指定管理期間中、指定管理者は貸与された備品等について常に良好な状態を保つものとし、備品台帳を作成のうえ、数量、利用場所、利用状況等を適正に管理してください。
- ・備品や備品に係る消耗品等が経年劣化等により使用不能となった場合は、速やかに市に報告のうえ、「5-（2）-②修繕業務」に従って対応してください。
- ・備品等が指定管理者の故意や過失等により使用不能となった場合は、原則、指定管理者にて当該備品等に相当する額を弁償、又は同等の機能及び価値を有する代替品を調達してください。また、その場合の備品等の所有権は市に帰属するもの

とします。

- ・施設の利用状況等から利用頻度が低く、必要性の薄い備品については、市と指定管理者の合意のうえ廃棄できるものとします。
- ・指定管理料で賄った備品等の所有権は、市に帰属するものとします。
- ・所有権が市に帰属する備品等を購入した場合、購入日、品名、税込単価、数量を市へ報告してください。必要に応じて市から備品シールを交付します。指定管理者は対象の備品への貼付をお願いします。
- ・所有権が市に帰属する備品等を廃棄した場合、備品番号、廃棄日を市に報告してください。

(3) レストランの運営に関する業務

- ・レストランの運営に関する業務については、別記仕様書(P.18)に準じて実施してください。

(4) 利用料金の徴収等に関する業務

- ア 施設の利用者が支払う利用料金は、指定管理者の収入とします。
- イ 利用料金の額については、指定管理者にて設定してください。設定にあたっては、事前に市の承認を得てください。利用料金は、条例に定める額を限度額とした範囲内において、設定してください。
- ウ 利用料金の減免または加算については、指定管理者にて設定してください。設定にあたっては事前に市の承認を得てください。対象とする範囲については、条例に定める範囲は必ず設定することとします。金額については、条例に定める額を限度額とした範囲内で設定してください。また、新たな対象範囲および金額を設定しても構いません。減免または加算による利用料金収入の増減については、指定管理料に見込んでいるものとし、補填等の措置は行いません。
- エ 徴収した利用料金については、必要な帳簿を作成し適正に管理してください。
- オ 不当要求防止にかかる責任者を選任し、対処できる体制を設けてください。

(5) 設置目的の達成に資する事業に関する業務

- ア 利用者からの相談等に関すること
 - ・電話又は来館等での、当該施設に関わる質問や相談があった場合、親切に対応してください。
 - ・電話又は来館での、地域の歴史や文化に関わる質問や相談があった場合、関係機関への紹介等、親切に対応してください。
- イ 指定管理業務として実施いただく事業
 - ・次の事業を実施してください。なお、実施に係る費用は、指定管理料に含むものとします。

事業１：都市公園管理運営条例第３条に規定された事業（文化振興事業等）

- ・施設の設置目的に合致する事業
- ・音楽・芸術・文化の普及啓発に関する事業（別記仕様書 P.18 に準じて実施してください。）

(6) 自主事業に関すること

- ア 本仕様書に記載する業務（以下、「指定管理業務」という。）のほか、指定管理者が

自らの創意工夫やノウハウを活かし、市民福祉の向上に寄与できる事業（以下、「自主事業」という。）を企画し、実施してください。

イ 自主事業実施にあたっては、「3 法令等の遵守」に記載の法令のほか、次の法令についても遵守してください。

- ・著作権法

ウ 自主事業実施に係る経費に、指定管理料を充てることはできません。全て指定管理者で負担してください。

エ 自主事業実施に係る収益のうち 95%を指定管理者の収入、5%を利益還元分とします。利益還元分は、当該施設のサービス向上を目的とした用途に使用してください。

オ 利益還元を目的として施設の備品等を購入した場合、その所有権は市に帰属するものとします。

(7) その他

ア 市民の皆さんが身近に利用できる施設になるよう、各部屋のみならずホールや通路は清潔に保ち、利用者の利便性向上及び憩いの場としての創意工夫をしてください。

イ 施設利用者の利便性の向上を図るため、次に掲げる物品の販売を認めますが、市と事前に協議し承認を得てください。

- ・お茶、清涼飲料水、又はこれに類するもの（アルコール飲料を除く）

- ・利用者の利便性を向上するために必要な物品（筆記用具等）

ウ 当該施設が、指定管理者により管理運営されていることを利用者に示すため、施設内や案内パンフレット等に指定管理者名等を標示してください。

エ 監督官庁への届出業務等管理運営に関する業務は必ず実施してください。

6 管理業務を実施するにあたっての注意事項

(1) 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あるいは不利になる運営をしないでください。

(2) 施設の設置目的に鑑み、事業実施にあたっては、文化芸術・体育振興を図るために活動する NPO 又はボランティア団体等と協力・連携を図ってください。

(3) 利用者の安全対策、防犯・防災対策等について、各種マニュアルを作成し管理業務従事者を指導し、さらに万一に備えて訓練を実施してください。なお、不具合が生じた時は管理責任者の責任において改善を図ること。

(4) 管理運営のための体制の整備

ア 職員の雇用等に関すること

- ・管理責任者を配置してください。また、管理運営に係る全職員（臨時職員を含む）の勤務形態等については、特に労働基準法、労働安全衛生法、その他労働関係法令を遵守し管理運営に支障のないように配置してください。

- ・職員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施してください。

イ 経理業務、受付業務、帳簿作成業務、その他体制の整備に必要な業務を実施してください。

ウ 近江八幡市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例第 11 条の規定に基

づき指定管理業務に関する経理とその他の業務に係る経理とを区分してください。

(5) サービスの向上

- ・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、利用者の増加に努めてください。
- ・各種トラブル、苦情には、迅速かつ適切に対応し、対応状況等について定期的に市に対し文書で報告してください。
- ・マーケティング機能を強化し、利用者満足度の把握分析により、運営管理の改善を図ってください。

(6) 施設の適正な維持管理

- ・利用者が快適に施設等を利用できるよう日常の点検等により、適切な維持管理を実施してください。
- ・利用者からの安全管理に関する意見・要望を管理面に反映してください。
- ・利用者への利用ルールを口頭説明・施設内掲示・パンフレットの配布により周知を徹底するとともに、施設に対して危険行為または迷惑行為により他の利用者に影響を与える利用者については、都市公園管理運営条例第 7 条の規定に基づいた使用許可の取り消しを行い、危険防止のための対応に努めてください。
- ・イベント開催時や多く来館者が見込めるときを想定し、安全要領を制定するなど安全対応に万全の体制を図ってください。
- ・安全管理のため、利用しない部屋は必ず施錠してください。

(7) 緊急時の対応

- ・事故又は災害等が発生した場合に備えて対応マニュアルを策定するとともに、緊急時を想定した対応訓練を実施し、万一の状態への対応に備えてください。
- ・事故等が発生した場合は、対応マニュアルに則り、速やかに必要な措置をとるとともに、市を含む関係者に報告してください。またその後は市と協力し原因を調査してください。

(8) 個人情報の保護

- ・個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）等を遵守し、個人情報の漏洩、滅失又は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てください。
- ・管理業務に従事する者は、その業務に従事しなくなった後も含め、その業務に関して知り得た情報をみだりに他人に知らせ、又は不当に使用しないでください。
- ・個人情報保護の重要性を管理業務従事者に周知を徹底し、万一これが漏洩した場合を想定した対策を指定管理者の責任において講じてください。また、個人情報保護に関する監査を定期的に実施し、監査結果については必ず市に対して文書にて報告してください。

(9) 情報公開の実施

指定管理者が、管理業務を行うにあたり保有している文書や、地域の活性化や市民活動の促進に寄与する情報については、事前に市と協議した内容で別途情報公開規程等を定めるなど適正な情報公開を行ってください。

(10) 著作権法の順守

展示品、美術品の著作権については、その権利が侵害されないよう注意してください。

(11) 一括委託の禁止

管理業務を一括して第三者に委託することはできません。ただし、施設等の維持管理を効率的に行うために必要と思われる業務委託については、市と事前に協議してください。

(12) 施設としての協力

ア 災害等の非常対応

地震、台風、その他の災害が発生し、当該施設を地域住民の避難場所、救援物資の保管場所等に使用する場合は、これに必ず協力してください。なお、指定管理者は地域住民に対し、定期的に非常事態の対応施設であることの周知に努めてください。非常時の利用に伴う損失は指定管理料に含むものとし、原則、補填しません。ただし、長期間にわたる利用となる場合は、市と指定管理者で協議のうえ、精算の可否を判断します。

イ 市の事業に対する協力

市が当該施設で事業を実施する場合は、施設の優先予約等の協力をお願いします。

ウ 視察対応

市が、行政機関、議会関係、その他団体等から視察を受け入れる場合、業務に支障のない範囲で協力してください。

(13) 管理業務の引継ぎ業務

指定管理期間の満了などに伴い、市が次期指定管理者選定のための説明会を開催する時や次期指定管理者への業務引継ぎについては、誠意をもって協力してください。

(14) 施設賠償責任保険

身体上の損害について、被害者1名につき金1億円以上かつ1事故につき10億円以上、財物上の損害について、1事故2千万円以上の保険に加入してください。なお、本市では、全国市長会の市民総合賠償保険に加入していますので、指定管理者は保険加入の範囲を判断し、加入してください。

なお、指定管理者が独自に行う事業（自主事業）は市民総合賠償保険の対象外となりますので、万一のリスクに備え、別途保険の加入を検討してください。

(15) 税金について

ア 指定管理者（公益法人等を含む）による施設管理運営に伴う契約行為は、税法上の収益事業（請負業）に該当することから国税、県税、市税の対象となります。

イ 基準期間において年間1,000万円を超える課税売上高がある場合は、消費税の課税対象事業所となります。

(16) 管理口座、区分経理

指定管理者業務に係る経理、自主事業に係わる経理、その他の業務に係る経理については、それぞれ独立した口座を設けて管理してください。

7 管理業務を実施するにあたっての注意事項

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あるいは不利になる運営をしないでください。

8 協議

指定管理業務の内容及びその実施については、この仕様書に規定するほか、疑義が生じた場合は、市と指定管理者が協議し決定することとします。

9 リスクの分担

(1) 自主事業の実施に係るリスク

- ア 指定管理者が実施する自主事業についてのリスクは、すべて指定管理者が負担してください。
- イ 指定管理者が実施する自主事業の経営悪化に伴い、指定管理業務に影響を及ぼしていると判断した場合は、自主事業の改善、中止等を命ずる場合があります。

(2) その他想定されるリスク

- ア 市と指定管理者のリスク分担は、原則として別表2のとおりとします。
- イ 別表2に定める事項で疑義がある場合、又は別表2に定めのないリスクが生じた場合は、市と指定管理者が協議のうえリスク分担を決定することとします。

10 実施状況の把握

- (1) 市は、指定期間中に管理業務の実施状況を把握し、良好な管理状況を確保するため、次のとおりモニタリングを実施します。指定管理者が管理の基準や事業計画に示された業務などにおいて基準を満たしていないと判断した場合、市は改善措置を講ずる等の指導を行います。さらに必要な場合は、業務の停止や指定の取消しを行う場合があります。

ア 事業計画

指定管理者が行う自主事業計画、人員配置計画、収支予算書等を内容とする翌年度の事業計画書を毎年12月末までに市へ提出し、市の承認を得てください。なお、自主事業計画については、提出時点で予定しているもののみを記載してください。（自主事業計画は、随時、受け付けます）

イ 事業報告

① 月次報告書

下記事項を記載した当該月の報告書を、翌月15日までに市へ提出してください。

- ・ 当該月の管理業務の実施状況及び利用状況
- ・ 当該月の利用料金の収入実績
- ・ 当該月の管理経費の収支状況

- ・ その他市長が施設の管理実態を把握するために必要とするもの

② 年次報告書

下記事項を記載した報告書を、毎年度終了後 30 日以内に市へ提出してください。

- ・ 当該年度の管理業務の実施状況及び利用状況
- ・ 当該年度の利用料金の収入実績
- ・ 当該年度の管理経費の収支状況
- ・ その他市長が施設の管理実態を把握するために必要とするもの

ウ 利用者の意見の把握

- ① 施設利用者の利便性向上や自主事業の充実を図るためアンケート等を実施し、利用者の意見・苦情等を把握してください。その結果及び業務改善の状況について市に報告して下さい。

エ 調査

- ① 市は、地方自治法第 244 条の 2 第 10 項の規定に基づき、必要があると認めるときは、管理業務の実施状況又は経理の状況について、必要な報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示を行うこととします。

11 指定管理料の支払い

- (1) 指定管理料の支払い額及び支払い月については、年度当初に市と指定管理者とで協議のうえ、年度協定書として定めます。
- (2) 市は、指定管理者より提出される月次報告書（年度末においては年度報告書）の内容を確認し、適正に管理運営が実施できていると判断した場合、当該月分の指定管理料を月次報告書提出日の 1 月以内に支払います。
- (3) 次の経費については、年度末時点で不足又は余剰金があった場合に精算を行います。なお、精算額は、原則、年度末の支払い額に対して追加又は減額することとします。

ア 電気代

年間経費の基準額を●●●円（消費税及び地方消費税含む）とします。この基準額から±10%以内の変動は指定管理者で負担してください。基準額の+10%を超えた額は市から追加補填します。対して、-10%を下回る額は市に返還してください。

イ 修繕費

年間経費の基準額を 200 万円（消費税及び地方消費税含む）とします。この基準額に達していない場合は、その余剰額を市へ返還してください。

12 その他

(1) 改善勧告

- ア 指定管理者の責めに帰すべき事由により指定管理者による適正な施設管理が困難となった場合、又はそのおそれがあると認める場合には、市は指定管理者に対し改善勧告を行い、期間を定めて改善計画書の提出及びその実施を求めることがあります。

(2) 指定の取消し

ア 次のいずれかの事由に該当するときは、市は地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定に基づき、その指定を取り消し又は期間を定めて業務の全部又は一部の停止を命じることがあります。

- ① 指定管理者の責めに帰すべき事由により、協定に定めた事項を履行しないとき又は履行できる見込みがないと認めるとき
- ② 財務状況が著しく悪化し、管理業務の実施が困難と認めるとき
- ③ 指定管理者の指定手続き及び管理業務の実施にあたり、不正の行為があったとき
- ④ 管理業務に関して市長が求めた報告を行わず若しくは実地調査等を拒否又は妨害したとき
- ⑤ 著しく社会的信用を損なう等により指定管理者としてふさわしくないと認められるとき
- ⑥ 市が、施設の管理運営及びサービスの提供を継続する必要がなくなったと判断したとき。この場合、市は指定管理者に対して、6 ヶ月前までに指定の取消しを命ずる旨の通知を行なうものとする。
- ⑦ その他指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるとき

管理業務1 清掃業務

当該施設の清掃業務仕様は、次のとおりとします。

快適な環境、美観維持はもとより、健全な施設の保全を図るため、清掃業務を適切に実施してください。なお、清掃内容や場所、時間は市の承認を得た点検マニュアル、点検チェックシートに基づき実施し、毎度終了後は必ず記録をして保存してください。

1 清掃業務

(1) 日常清掃（日単位での通年清掃）

安土文芸セミナリヨ	ホール・各会議室・共用部（玄関ホワイエ・廊下・トイレ等）
あづちマリエート	アリーナ・各会議室・2階観覧席・共用部（廊下・トイレ等）
安土城天主信長の館	展示室・共用部（階段・トイレ等）
安土文芸の郷練習場	室内・共用部（トイレ）
安土文芸レストラン	調理室・共用部（食堂・トイレ）
安土多世代交流館	館内

(2) 特別清掃（年2回）

床ワックス掛け（アリーナ・事務所・会議室・廊下等）
窓ガラス

(4) 随時清掃

カーペットクリーニング
事務所床面クリーニング

2 ごみ等の分別

指定管理者において分別し処分して下さい。また、収集したゴミは、分別し指定管理者において、事業系一般廃棄物として処分してください。

3 指定管理者の負担範囲

清掃に必要な用具、消耗品は指定管理者の負担とします。

4 業務の委託

指定管理者が専門技術を有しない業務の場合、市の承認を得て専門業者等に委託することができます。

5 その他

清掃に関し、施設等に損傷もしくは異常を認めた場合は、必ず市へ報告し指示に従ってください。

管理業務 2 警備保障業務

当該施設の警備保障業務の仕様は、次のとおりとします。

1. 対象警備

防犯対応業務、火災監視業務

2. 警備内容

- ・警備用機器及びこれに付帯する機器により、対象警備業務について、早期発見及び事故の拡大防止に関すること
- ・異常事態の監視及び事故の拡大防止に関すること
- ・異常事態発生時における事態の確認と対処並びに関係機関等への通報と連絡に関すること
- ・警備実施事項の報告に関すること
- ・その他防犯対応業務、火災監視業務に必要なこと

3. 警備業務の委託

夜間等、無人状態になる時間帯において、円滑かつ有効な警備、安全確保を行う事を目的に、市の承認を得て、警備保障会社等に業務を委託することができます。

4. 警備業務報告

異常事態発生時は、緊急対処並びに関係機関に迅速に連絡するとともに、速やかに電話もしくは他の方法により市の緊急連絡者に報告してください。

また、後日、異常事態の発生状況等の内容を書面で市に提出して下さい。

5. 鍵・物品の管理等

市から管理を委託された警備実施に必要な鍵（磁気カードを含む）の取扱いについては、指定管理者が責任をもって、これを管理、保管して下さい。

6. 緊急連絡先の届出

警備対象物件において異常事態が発生した場合、または指定管理者と市が相互に連絡を必要とする場合には、双方が円滑に連絡等を行えるよう、次の項目を実施して下さい。

- (1) 市の3名以上の緊急連絡者の連絡先を掌握し、連絡先・連絡方法等の一覧を作成し、施設内に掲出する。ただし取扱いについては、個人情報保護の観点から十分注意して下さい。
- (2) 指定管理者は3名以上の緊急連絡者を定め、連絡方法等を市へ文書にて提出して下さい。その変更がある場合は、指定管理者はその都度速やかに市へ文書にて提出して下さい。

7. 警備用機器の保守点検

警備用機器が正常な機能を維持するための保守点検を適宜実施して下さい。ただし、その機器に 異常を認めた時は、遅延なく補修、修理、取替えを行って下さい。

8. 警備用機器の標識設置

警備対象物件に警備の効果を高める目的をもって警備を実施していることを表示している標識を、施設の適宜な場所に設置することができるものとします。

9. その他

警備業務に関し、この仕様書に定めのない事項もしくは疑義のある事項は、必要に応じて市と協議のうえ決定するものとします。

管理業務3 受電設備等保安管理業務

当該施設の受電設備等電気工作物の保安管理業務の仕様は、次のとおりとします。

1. 対象施設

施 設	近江八幡市立安土文芸の郷公園施設		
設備容量	880kVA	6600V	

2. 業務内容

電気事業法に基づき実施する保安管理業務は、次の各号のとおりとします。

- (1) 日常巡視および点検の実施
- (2) 電気工作物の維持及び運営が適正に行われるよう、定期的に行う電気工作物の点検、測定及び 試験
- (3) 電気工作物事故発生時の応急措置及び事故原因探求並びに再発防止のためにとるべき措置

3. 保安管理業務の委託

指定管理者が電気主任技術者の選任ができない等の理由により業務が行えない場合、市の承認を得て電気保安業者等に委託することができます。

4. 保安管理業務報告

異常事態発生時は、緊急対処並びに関係機関に迅速に連絡するとともに、速やかに電話もしくは 他の方法により市の緊急連絡者に報告して下さい。

なお、後日、異常事態の発生状況等の内容を書面で市に提出して下さい。

5. 緊急連絡先の届出

電気工作物に異常事態が発生した場合、または市と指定管理者が相互に連絡を必要とする場合には、双方が円滑に連絡等を行えるよう、次の項目を実施して下さい。

- (1) 市の3名以上の緊急連絡者の連絡先を掌握し、連絡先・連絡方法等の一覧を作成し、施設内に掲出する。ただし取扱いについては、個人情報保護の観点から十分注意して下さい。
- (2) 指定管理者は3名以上の緊急連絡先を定め、連絡方法等を市へ文書にて提出し、その変更がある場合は、指定管理者はその都度速やかに市に文書にて提出して下さい。

6. その他

保安管理業務に関し、この仕様書に定めのない事項もしくは疑義のある事項は、必要に応じて市と協議の上決定するものとします。

管理業務4 消防設備の管理業務

当該施設の消防設備の管理業務の仕様は、次のとおりとします。

1. 点検業務

- (1) 機器点検及び総合点検を1年に各1回行うこと
- (2) 点検を行う設備は、次のとおりとします。

①自動火災報知設備	一式
②ガス漏れ火災報知設備	一式
③誘導灯	一式
④消火器	一式
⑤非常放送設備	一式
⑥避難器具	一式
⑦防排煙制御設備	一式

2. 点検回数

消防法・消防法施行令及び消防法施行規則に基づき、機能点検及び総合点検を必ず年に1回実施して下さい。

3. 業務の委託

専門技術を有する業務のため、指定管理者は市の承認を得て専門業者に委託することができます。

4. 報告書の提出

点検終了後、消防署提出書類を2部作成し消防署に提出して下さい。

5. 保守点検業務報告

指定管理者は、点検結果を書面にて市に報告して下さい。

また、点検による不備または使用中の障害発生時は速やかに修復するとともに、市の緊急連絡者に連絡して下さい。

なお、後日、障害の発生状況等の内容を書面で市に提出して下さい。

管理業務5 受水槽の清掃業務

当該施設の受水槽清掃業務の仕様は、次のとおりとします。

1. 業務場所 近江八幡市立安土文芸の郷公園施設

2. 業務対象 受水槽（ステンレス製） 1 槽

3. 業務内容

- (1) 水槽内の沈殿物質、壁面等に付着した物質等を除去し、洗浄に用いた水を完全に排出するとともに、水槽周辺の清掃を行うこととします。
 - ① マンホールの蓋を開け、酸素濃度測定をする。（2 1 %以上の保持を確認する。）
 - ② 送風機で空気を槽内に送気する。
 - ③ 水槽天井部の清掃を行う。
 - ④ 水抜き弁を開き、排水し水槽内をブラシやタワシ及び高圧洗浄機等を使用して洗浄する。
 - ⑤ 洗浄水を完全に排水させる。
- (2) 清掃終了後、塩素剤を用いて水槽内の消毒を行ない、消毒終了後は水槽内に立ち入らないこととします。
 - ① 清潔なウエス等で水槽内の残水をきれいに取り去る。
 - ② 槽毒液を壁面、床、天井に散布して殺菌する。
 - ③ 消毒液は、有効塩素 5 0 ～ 1 0 0 ppm の濃度の次亜塩素酸ナトリウム溶液、又はこれと同等以上の消毒液を有するものとする。なお、使用される次亜塩素酸ナトリウムについては、水道用もしくは食品添加物用を使用する。
 - ④ 水槽内消毒後、放置時間は 3 0 分以上とすること。
 - ⑤ 消毒排水は完全に排除し、水槽内水張り終了後に残留塩素濃度の測定を行う。
- (3) 水槽付属設備の点検を行うこと。
 - ① ボールタップ、電極、満減水装置の作動点検を行う。
 - ② 槽の亀裂、マンホール蓋等の異常の有無の確認をする。
 - ③ 槽内の最終点検確認を行い、マンホール蓋を閉める。

4. 業務の委託

専門技術を有する業務のため、指定管理者は市の承認を得て専門業者に委託することができます。

5. 報告書の提出

- ① 清掃業務終了後、1 4 日以内に清掃業務報告書を提出して下さい。
- ② 監督員の指示による写真を撮影し、工事写真帳に貼り付け報告書に添付して下さい。

別記仕様書

(1) レストランの運営に関する業務

レストランの運営に関する業務の仕様は、次のとおりとします。

- ア 地場産品等を積極的に利用した料理を提供することにより、地場産品に努めてください。
- イ 利用者の安全確保に留意するとともに、施設の環境保全、設備保安に努め、良好な施設維持管理を行ってください。
- ウ 利用者が利用しやすいようにサービスの向上に努め、地域住民や利用者の意見・要望を管理運営に反映させてください。
- エ 法令等の遵守について、本仕様書の項目 3 のほか、次に掲げる法令に基づき業務を行ってください。
 - ・ 食品衛生法
 - ・ 消防法
- オ 食品衛生管理者、火元責任者を配置してください。
- カ レストランの利用料金は指定管理者の収入とします。

レストランの運営に係る費用、消耗品購入費用については、利用料金をもって充ててください。
- キ その他
 - ・ レストランの販売品については、販売品の単価又は価格を提示してください。
 - ・ 営業にかかる販売品の種類、企画及び価格については、市と協議して決定してください。

(2) 音楽・芸術・文化の普及啓発に関する事業

音楽・芸術・文化の普及啓発に関する事業の仕様は、次のとおりとします。

- ア パイプオルガンを使用して、音楽・芸術・文化に関する市民の理解を高めるとともに、パイプオルガンの普及啓発、演奏者の人材育成を行ってください。
 - ・ 音楽公演等の実施
 - ・ オルガン教室の実施
 - ・ パイプオルガン見学会の実施
 - ・ パイプオルガン演奏者の育成
- イ 復元安土城天主の展示と安土文化・歴史の普及啓発を行ってください。
- ウ 安土の歴史・文化・芸術に関して、市民に対しての情報提供をするとともに、市外の方々に対する普及広報を行ってください。

別表1 備品一覧

建屋	設置場所	備品名	数量
セ ミ ナ リ ヨ	舞台	パイプオルガン	1
	ピアノ庫	ベーゼンドルファーピアノ モデル275	1
		グランドピアノ（カワイ）	1
		舞台備品 指揮台	1
	研修室他	アップライトピアノ（ヤマハ）	1
		チャーチオルガン	2
	楽屋	パイプチェアー	12
	ホール	吸音幕	1
		美術バトン	1
		ホリゾン幕	1
		ステージサイドライト	1
		ステージフットライト	1
		ロアーホリゾンライト	1
		アッパーホリゾンライト	1
	舞台下手他	インカムセット	1
	舞台下手	演台	1
		花台	1
		司会台	1
		平台909	12
		平台1212	6
		開き足	13
		箱足	26
		平台ワゴン	2
	ホワイエ	車椅子	1
	調整室	音響調整機器	1
		照明調整機器	1
		センターピンスポット	1
	調整室頭上	モニターカメラ	1
	セミナリオ前	掲示板 BK-18W	1
信 長 の 館	倉庫	スチール棚	2
		スチール棚	1
		スチール棚	1
	玄関	車椅子	2
ラ ン ス ト		電子タイムレコーダー	1
		食器洗浄機	1

		冷凍冷蔵庫	1
		冷蔵庫	1
建屋	設置場所	備品名	数量
レストラン		ガスコンロ	1
		食器入れ	3
		調理台	3
		流し台	3
		食堂テーブル	18
		食堂椅子	72
マリエート	備品倉庫	バレー支柱	8
		テニス支柱	2
		バトミントン支柱	8
		バスケット台 パラレルゴール	2
		卓球台	2
		フロアーシート	70
		フロアーシート巻取機	4
	アリーナ	折り椅子	900
	2階会議室他	会議室机	30
		会議室椅子	70
	ミーティングルーム	会議室机	10
		会議室椅子	20
	ステージ	グランドピアノ CA70	1
	放送室	音響機器	1
グラウンド	グラウンド	サッカーゴールポスト	1
	グラウンド倉庫	吸水ローラー	1
		簡易式バックネット	1
		コートローラー	2
		スポーツトラクター	1
多世代交流館		セノージョーバー	2
		全自動血圧計	1
		メディカルエルゴサイザー	2
		バランス円盤	1
		ふみ板ストレッチ	1
		背のばしベンチ	1
		腹筋ベンチ	1
		エルウェルサイン、アスレティックサイン	4
		円熟世代のスツール	4

		メリーゴーランド置物	1
--	--	------------	---

別表2 指定管理者と市とのリスク分担一覧表

種 類	内 容	負 担 者	
		市	指定管理者
物価等の変動	物価変動に伴う経費の増（基本協定書等に精算について記載があるもの）	協定書等に 記載の通り	
	物価変動に伴う経費の増（上記以外）		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
需要の変動	利用者の減少、需要見込みの誤り、その他の事由による利用料金収入の減		○
周辺地域・住民 および施設利用 者への対応	周辺地域との協調、施設の管理運営業務の内容に対する住民および施設利用者からの苦情・要望等への対応		○
法令の変更	施設等の設置基準の変更により施設等の新設又は改築を要するものなど管理運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	管理基準の変更を要する法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	指定管理者制度に影響を及ぼす税制変更（消費税等）	○	
	指定管理者に影響を及ぼす税制変更（法人税等）		○
政治、行政的理 由による事業変 更	政治、行政的理由から、施設管理、運営業務の継承に支障が生じた場合、又は、業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費およびその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象)に伴う、施設、設備の修復による経費の増加	○	
	不可抗力による業務の変更、中止、延期		△(*1)
運営リスク	施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵および火災等事故		○
	改修、修繕、保守点検等による施設の一時利用停止		○
	改修、修繕、保守点検等による施設の長期利用停止	○	
書類の誤り	市が責任を持つ書類の誤りによるもの（仕様書等）	○	
	指定管理者が申請した内容の誤りによるもの（事業計画書等）		○
資金調達等	運営上必要な初期投資、運営資金の確保		○
施設・設備の損 傷	経年劣化によるもの（基本協定書記載の負担上限に達するまで） ※大規模な施設工事や高額な備品交換は除く		○
	経年劣化によるもの（基本協定書記載の負担上限を超えたもの）	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの	協議	
	指定管理者による施設等の管理運営上の瑕疵によるもの		○
第三者への賠償	管理業務の執行に伴い第三者に損害を与えた場合	協議(*2)	

安全性の確保、 環境保全	維持管理、運営における安全性の確保および周辺環境の保全（応急措置を含む）		○
セキュリティ	警備不備や管理不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
	情報通信機器の機能不備や管理不備による情報漏洩、犯罪発生等	協議	
事業終了時の費用	指定管理期間が終了した場合又は期間途中において業務を廃止した場合における事業者の撤収費用（原状回復費用を含む）および新しい指定管理者への引継費用		○

※指定管理業務に係わるリスク分担です。自主事業は指定管理者の責任で実施ください。

- *1 大規模災害等の発生により施設を避難所等に使用する場合における経費及び利用料金制度による利用料の取り扱いについては、指定管理者に対し著しい不利益とならないことを基本として市と指定管理者で協議を行うものとする。
- （ただし、当該施設の損壊等により指定管理者の業務の履行が不可能となった場合は除く。）
- *2 市と指定管理者で協議し、互いに加入する保険の適用範囲から負担者を定める。ただし、指定管理者の瑕疵による事故等の場合は、指定管理者とする。

図面 1 施設管理範囲

