

管理業務仕様書

北杜市高根ふれあい交流ホール（以下「本施設」という。）の管理運営業務の内容及び仕様については以下のとおりとする。

1. 基本的な考え方

指定管理者が本施設を管理運営するにあたっての基本的な考え方は、次のとおりとする。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）、北杜市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成16年北杜市条例第71号。以下「指定条例」という。）及び北杜市高根ふれあい交流ホール条例（平成16年北杜市条例第103号。以下「施設条例」という。）並びに北杜市高根ふれあい交流ホール条例施行規則（平成16年教育委員会規則第32号。以下「施設規則」という。）の内容を十分に理解し、施設の運営管理業務に関係する法令等の規定を遵守した管理運営を行うこと。
- (2) 本施設の設置目的に従った適切な管理運営を行うとともに、地域の文化芸術振興の拠点として、地域のニーズを踏まえた、多種多様かつ良質な文化芸術に触れる機会を市民に提供すること。
- (3) 地域の文化芸術団体、学校、文化施設、観光、産業など、様々な主体と積極的に連携し、文化芸術を通じて、地域の活性化に取り組むこと。
- (4) 「公の施設」であることを常に念頭に置いて公平な運営を行うこととし、特定の個人又は団体等に有利あるいは不利となるような取扱いをしないこと。
- (5) 利用者が安全・快適に施設を利用することができるよう適正な管理運営を行うとともに、効果的かつ効率的な運営を行い、管理運営経費の削減に努めること。
- (6) 省エネルギーに努めるとともに廃棄物の発生を抑制し、環境に配慮した管理を行うこと。また、市が行う脱炭素化施策に協力すること。
- (7) 北杜市教育委員会（以下「教育委員会」という。）と常に密接な連携をとりながら管理運営を行うこと。

2. 文化芸術振興に関する業務の内容

- (1) 教育委員会が実施する自主及び共催事業、八ヶ岳定住自立圏共生ビジョン事業については協力をすること。
- (2) 事業実施において、国等の補助金・助成金、協賛、寄付の獲得等、外部資金の活用による積極的な財源確保を図ること。
- (3) 地域の芸術文化団体、市町村、文化施設、学校等と連携し、事業の実施効果拡大を図ること。

3. 管理の基準

本施設の管理運営を行うに当たっての基準は次のとおりとする。

- (1) 個人情報の取り扱い

指定管理者は、「北杜市指定管理者が管理を行う公の施設に係る個人情報取扱基準」に

基づいて、本施設の管理を通じて取り扱う個人情報の保護を行うこと。

(2) 情報公開

指定管理者は、「北杜市公の施設に係る指定管理者の情報公開に関する要綱（平成18年北杜市告示第6号）」に基づいて、本施設の管理を通じて取り扱う文書の公開を行うこと。

(3) 関係法令等の遵守

指定管理者は、本施設の管理運営を行うにあたっては、関係法令、関係条例等を遵守すること。

(4) 利用者の安全確保

指定管理者は、本施設の管理運営を行うにあたっては、利用者の安全を十分に確保するとともに、急病者等が出た時のことを想定し、必要な医薬品等をあらかじめ用意しておくほか、近隣の医療機関と連携し、急病者等に対して迅速かつ適切な対応ができるよう事故対応マニュアルを作成し、訓練等を実施すること。

なお、自動体外式除細動器（AED）の設置については、指定管理者の費用と責任において実施する。従業員および関係者等への使用方法講習会等の受講や日頃の点検管理（本体バッテリー、電極パッド、乾電池の交換等）を実施し、非常時に対応できるよう備えること。AEDを用いて救命活動が行われた場合には、その都度教育委員会に報告すること。

AED設置後、速やかに日本救急医療財団全国AEDマップに登録すること。

(5) 組織及び人員配置

管理運営業務を実施するために必要な業務執行体制を確保するとともに、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数の職員を配置すること。

(6) 地域との連携

地域との協調友好関係を維持するとともに、必要に応じ情報交換や連携を行うこと。

(7) その他

指定管理者は、本施設の目的を十分に達成するため、必要に応じて市の関係部局と協議すること。また、市や行政機関等が実施又は要請する業務（緊急安全点検、防災訓練、監査・検査等）に対し、積極的かつ主体的に対応すること。

3. 指定管理者が行う業務の範囲及び具体的内容

(1) 施設の運営に関する業務

①施設の開館時間

午前9時から午後10時（利用時間以外の利用及び利用時間の延長は、原則として認めない。）

ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、教育委員会の承認を受けて利用時間を変更することができる。

②施設の休業日

毎週月曜日（月曜日が休日の場合はその直後の休日ではない日）

年末年始（12月28日から翌年の1月4日）

ただし、指定管理者は必要があると認めるときは、教育委員会の承認を受けて臨時に休業することができる。

③組織体制等

- ア 施設を適切かつ効率的に管理運営するために、必要な業務執行体制を確保すること。また、労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）等を遵守すること。
- イ 指定管理者は本施設を安全かつ安定して管理運営するために必要な人数の常勤職員及び非常勤職員を配置すること。
- ウ 指定管理者は、業務の全体を総合的に把握し、又は調整を行うための責任者を定め、教育委員会との連絡調整等に当たらせること。
- エ 従業員の勤務体制は、本施設の管理運営に支障がないよう留意すること。
- オ 本施設の管理運営に当たり、法令等により資格を必要とする場合には、有資格者を確保すること。
- カ サービスの向上を図るため、配置する従業員全員が業務全般を理解し、適切に処理できるよう、研修会等を行い、従業員の資質の向上を図ること。

④利用規程の作成

指定管理者は、施設等の利用について必要な次の事項を、市及び教育委員会の承認を得たうえで利用規程として定め、利用者に周知すること。

- ア 利用時間及び休業日の設定
利用時間及び休業日は、施設条例の定めるところによる。
- イ 利用申請書の受付期間等の設定
施設条例及び規則に定めのある場合は、これらの定めるところによる。
- ウ 利用料金の額
- エ 利用許可、許可の取消し、利用の停止等の基準
- オ 利用料金の納入方法
- カ 利用者の遵守事項
- キ その他必要な事項

⑤利用の許可に関する業務

指定管理者は、施設条例及び規則に基づき、施設及び設備器具の利用の許可、取消し等を行うものとする。

なお、指定期間が始まる以前において、既に申し込みがあった施設及び設備器具については、原則として利用させるものとする。

- ア 本施設の条例に基づく利用の許可
- イ 本施設の条例に基づく許可の取消し
- ウ 施設利用予約の受付及び施設利用者との打ち合わせ（必要に応じて利用調整会議の開催）
- エ その他施設利用者、来館者に対する必要な対応

⑥平等な利用の確保に関する業務

指定管理者は、本施設が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を心がけ、特定の個人又は団体等に対して有利あるいは不利になるような扱い

は、絶対に行わないこと。

⑦利用者の増加を図るための業務（営業・広報活動等）

- ア 本施設の内容、交通手段、利用時間、休業日、利用料金など、本施設の概要を分かりやすく記載したパンフレットを作成し、配布すること
- イ 指定管理者は、本施設の利用者に対してアンケート等によるセルフモニタリングを行い、利用者の意見や要望を把握して業務改善等管理運営に反映させるよう努めるとともに、その集計結果及び意見や要望への対応策等について教育委員会に報告すること
- ウ 本施設のホームページを作成し、随時更新を行うこと
- エ その他施設利用者の増加に関して必要なこと

⑧サービス向上を図るための業務

- ア 業務マニュアルを作成し、予約受付、フロントサービス業務等に遺漏のないよう徹底を図ること
- イ 施設利用者等からの苦情又は要望等に対して、適切に対応又は処理し、その内容を教育委員会に報告すること。
- ウ 電話等での各種問合せ、施設見学等への対応を行うこと。
- エ その他施設利用者へのサービス向上に関すること

⑨自主事業の実施に関すること

指定管理者は、本施設のサービスの向上等を目的として、自主的に事業を実施することができる。なお、自主事業を実施する場合は、あらかじめ教育委員会の承認を得なければならない。

⑩施設の目的外使用に対する許可について

施設の目的外使用については、指定管理者が許可を行うことはできない。地方自治法の規定に基づき、教育委員会が申請者に対して直接許可（不許可）を行う。

（２）施設の維持管理に関する業務

①施設及び設備の維持管理業務

施設及び設備の維持保全並びに安全管理の基準は以下のとおりとする。なお、外部に委託する場合は、あらかじめ教育委員会の承認を得なければならない。

- ア 施設の維持及び管理に関すること
 - ・施設は、常に清潔に保つよう清掃を行うとともに、事故や盗難等の被害を未然に防止するよう、必要な措置を講じること。
 - ・施設等の機能等については、定期的に点検を実施するとともに、必要に応じ修繕を行うこと。
 - ・各施設で大会等が開かれる場合は準備等に協力すること。
 - ・敷地内（駐車場を含む）の清掃（環境整備）を定期的に行い、利用者等からの苦情が発生しないよう努めること。
 - ・附帯施設の維持管理を随時行うこと。
- イ 設備の維持及び管理に関すること
 - ・水道メーター指針の点検（上下水道局検針時）

※冬季は水道凍結に注意し凍結防止策等を行うこと。

上水道料及び下水道料金は、高根町生涯学習センター（北杜市中央図書館所管）と親メーターが共用となるため、上水道及び下水道料金を上下水道局へ納入し、子メーター指針から計算した教育委員会の負担相当額を教育委員会へ請求するものとする。

・電気メーター指針の点検（毎月末日）

※電気使用料は、高根町生涯学習センター（北杜市中央図書館所管）と親メーターが共用となるため、電気使用料を電気事業者へ納入し、子メーター指針から計算した教育委員会の負担相当額を教育委員会へ請求するものとする。

ウ 施設及び設備の保守及び点検に関すること

施設及び設備の保守及び点検の基準は以下のとおりとする。なお、保守及び点検の結果の写しを事業報告書に添付すること。

①施設保守管理

- ・施設一般管理業務 随時
- ・昇降機保守及び点検
 - 異常監視、直接通話 指定管理期間 2 4 時間対応
 - 定期点検 年 1 回
- ・自家用電気工作物保安管理業務（本管理仕様書 4 ー(5)関連）
 - 受電設備保守点検 月 1 回
 - 法定年次点検 年 1 回
- ・環境衛生管理（定期清掃）業務
 - 床面定期清掃業務 年 6 回
 - 窓ガラス定期清掃業務 年 2 回
 - 環境衛生業務（受水槽清掃） 年 1 回
- ・非常用発電機点検 年 1 回
- ・高所作業台保守点検 年 1 回
- ・トイレ衛生設備管理 年 6 回
- ・トップライト保守点検 年 1 回
- ・非常用発電機点検 年 1 回
- ・高所作業台保守点検 年 1 回
- ・グランドピアノ保守点検
 - フルコンサートピアノ 年 2 回
 - コンサートピアノ 年 1 回
- ・日常清掃管理 月 2 回
- ・舞台整備管理 年 1 回
- ・空調設備機器保守点検
 - 空調設備保守点検（ポンプ、ファン点検含） 年 1 回
 - 自動制御設備保守点検業務 年 1 回
 - 空気調和機フィルター交換業務 年 1 回

空気調査フィルター清掃業務 年 1 回

- ・ 舞台設備機構設備保守点検 年 4 回
- ・ 舞台照明設備保守点検 年 1 回
- ・ 音響設備保守点検
 - 音響システム点検 年 1 回
 - 吊物装置点検 年 1 回
 - ワイヤー点検 年 1 回
- ・ 自動ドア装置保守管理 年 2 回
- ・ ホール周り及び駐車場植栽剪定作業 年 1 回以上

②消防設備関係（本管理仕様書 4-(4)-②に規定する業務）

- ・ 消防用設備点検 年 1 回
- ・ 防火設備定期点検 年 1 回
- ・ 本管理業務仕様書 4-(4)-②-イに規定する報告業務

③警備業務

- ・ 機械遠隔監視業務 指定管理期間 24 時間対応

④備品関係

- ・ グランドピアノ保守点検
 - フルコンサートピアノ 年 2 回
 - コンサートピアノ 年 1 回
- ・ ピアノ使用時の調律対応 貸館時随時
- ・ 本施設の備品の保守管理 随時（本仕様書 4-(3)に規定する業務）

⑤建築基準法に基づく調査業務

- ・ 特定建築物等定期調査 2 年に 1 度、令和奇数年度
- ・ 建築設備定期調査 年 1 回
- ・ 建築基準法に基づく報告業務（山梨県へ提出）

⑥その他業務

- ・ その他教育委員会が必要と認める保守及び点検に関する業務
- ※特殊性のある設備は従来の業者への委託を検討すること。

エ 施設及び設備の小規模修繕に関すること

1 件あたり 50 万円未満の修繕については、指定管理者の費用と責任において実施すること。ただし、必要とされるメンテナンス等を怠り修繕が発生した場合は金額にかかわらず指定管理者の費用と責任において実施すること。

オ 施設及び設備の安全管理に関すること

カ その他施設及び設備の良好な維持管理に必要なこと

②関係法令等の遵守

関係法令に基づき、必要な官公署の免許、許可、認可等を受けるものとする。

③保険への加入

利用者に係る保険は、次のとおり指定管理者が加入するものとする。

ア 賠償責任保険

教育委員会と指定管理者の双方が被保険者となる賠償責任保険とする。

・保険の内容

対人賠償 1名につき 100,000千円以上

1事故につき 300,000千円以上

対物賠償 1事故につき 10,000千円以上

イ ここに示した保険以外であっても、必要に応じて、指定管理者の費用と責任において他の保険に加入するものとする。

(3) 備品の維持管理に関する業務

①備品の維持管理業務

ア 備品の維持及び管理に関すること

教育委員会が指定管理者に貸与した備品（以下「貸与備品」という。）については、指定管理者が適宜整備を行い、常に適正な状態を保つこと。

イ 貸与備品の小規模修繕

1件あたり50万円未満の貸与備品の修繕については、指定管理者の費用と責任において実施すること。ただし、必要とされるメンテナンス等を怠り修繕が発生した場合は金額にかかわらず指定管理者の費用と責任において実施すること。

②リース備品の取扱い

指定期間開始後において、指定管理者が契約したリース備品については、指定期間が終了した時点又は指定期間終了前に指定を取り消された時点で、指定管理者の費用と責任において処理するものとする。

③業務に使用する自動車について

本施設を管理運営するにあたり自動車が必要な場合は、指定管理者が自己の費用と責任において調達すること。なお、教育委員会の保有する自動車は、原則として指定管理者には貸与しない。

(4) 防災等に係る業務

①マニュアルの作成

防災、防犯、避難その他不測の事態への対応等について、マニュアルを作成し、従業員に周知徹底すること。

②消防法等の規定による業務

消防法等の規定により、指定管理者が行う業務は、次のとおりとする。

ア 消防法（昭和23年法律第186号）に基づく防火管理者の選任（所管消防署へ報告）

イ 防火対象物の定期点検報告書の提出（所管消防署へ報告）

ウ 消防法に基づく消防計画の作成、見直し（所管消防署へ報告）

エ 消防法に基づく消火、通報及び避難訓練の実施

オ 消防用設備の点検、整備（点検内容は、所管消防署へ報告）

※消火器については、使用期限に応じて随時詰め替えまたは交換を行うこと。

カ 火気の使用及び取扱いに関する監督

キ 避難又は防災上必要な設備の維持管理

ク 火元責任者の選任

ケ その他防火管理上必要な業務

③災害等の緊急時における対応に関する業務

災害等の緊急時における指定管理者の対応については、次のとおりとする。

ア 緊急連絡体制を確立し、連絡網等による迅速な対応を行う。

イ 警戒宣言発令に伴う利用者等への周知、把握及び避難の実施と、それに伴う避難状況等の市及び関係機関への報告

ウ 災害等の発生に伴う人的及び物的な被害の調査把握及び応急対策の実施

エ その他緊急時等において必要な業務

④災害等における代替施設の対応に関する業務

平成２９年２月２０日付けで北杜市と北杜警察署で締結された「災害時等における代替施設の利用に関する協定書」に基づき、大震災等大規模災害発生時における北杜警察署の代替施設として借上げの要請があった際は、施設が使用可能であれば優先的に貸出すこと。また、北杜警察署が大震災等大規模災害発生時を想定した大震災対策総合警備訓練を実施する際は、実施日時、実施内容等を事前に打ち合わせの上施設を貸出すこと。

北杜警察署が借上げを要請する施設は次のとおりとする。

ア 北杜市高根ふれあい交流ホール

イ 施設駐車場敷地

(５) 高压受電設備（自家用電気工作物）の保安管理に関する業務

基本協定その他の規定にかかわらず、本施設の自家用電気工作物の保安業務については、以下のとおり取り扱うこととする。

①教育委員会は、指定管理者を、「主任技術者制度の解釈及び運用（内規）」による「みなし設置者」として指定する。

②指定管理者は、本施設の自家用電気工作物の維持管理の主体であって、自家用電気工作物に関する工事、維持及び運用に関する業務を行うほか、電気事業法（昭和３９年法律第１７０号）第３９条第１項の義務を果たすものとする。

③教育委員会は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するにあたり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重するものとする。

④自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従うものとする。

⑤電気主任技術者として選任する者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実にを行うものとする。

(６) 各種報告書の作成及び提出

①業務計画書の作成及び提出

次年度の詳細な業務計画書作成にあたっては、毎年度の１１月末若しくは教育委員会の指定する日までに作成し提出しなければならない。なお、様式については教育委員会で用意するものを使用すること。

②事業報告書の作成及び提出

毎年度終了後2ヶ月以内若しくは教育委員会の指定する日までに、下記の事項を記載した事業報告書を提出しなければならない。なお、様式については教育委員会で用意するものを使用すること。

- ア 管理業務の実施実績
- イ 施設の利用状況及び利用拒否等の件数及び理由
- ウ 利用料金の収入実績
- エ 管理経理に係る収支決算
- オ その他教育委員会が必要と認める事項

③定期報告書の作成及び提出

事業の実施状況について、毎年度の10月末若しくは教育委員会の指定する日までに、前6ヶ月分の管理業務に関する次に掲げる内容の報告書を提出しなければならない。なお、様式については教育委員会で用意するものを使用すること。

- ア 利用者数等の利用状況
- イ 管理業務の実施状況
- ウ 管理業務に係る収支の状況
- エ その他教育委員会が必要と認める事項

④施設・設備・備品等状況調査表の作成及び提出

毎年度の8月末若しくは教育委員会の指定する日までに、施設・設備・備品等の現在の状況及びその原因、対応方法など優先順位を考慮した調査表を提出するものとする。

⑤エネルギー使用量調査表の作成及び提出

毎年度終了後1ヶ月以内に、施設で使用した燃料や電気量などのエネルギー使用量を集計し、エネルギー使用量調査票を教育委員会に提出しなければならない。

⑥統計の作成

利用状況、収支状況等の各種統計資料を作成し、市が求めるときは、速やかに提出するものとする。また、統計の分析等を行い、管理運営の改善等に活用すること。

4. 施設の利用料金

施設条例に定めるところにより、本施設を利用する者が納付する「利用料金」は、指定管理者の収入として収受するものとする。ただし、指定管理者の収入として収受できるのは、指定期間が始まった日以降の収入とする。

- (1) 利用料金の額は、施設の条例に定める額の範囲内において、指定管理者があらかじめ市及び教育委員会の承認を得て、3-(1)-④に規定する利用規程に定めるものとする。また、利用料金の額を変更しようとする場合も同様とする。
- (2) 指定期間の開始前の利用許可にかかる利用料金については、なお従前の例によるものとする。
- (3) 指定管理者は、利用料金を変更したい場合は、あらかじめ書面で市及び教育委員会と協議することとし、協議の結果変更することとなったときは、利用者に対しての説明や、新料金の施行に当たって一定の周知期間を設けるなど、適切な対応を行うこと。

5. その他

(1) 利便設備等の設置

自動販売機等の利便設備を設置する場合は、事前に教育委員会と協議の上、必要な手続きを行うこと。

(2) 酒類販売等

酒類販売等を行おうとする場合は、あらかじめ教育委員会と協議すること。

(3) 会計の独立

指定管理者としての業務に係る会計については、他の会計と区分して経理し、別の会計帳簿類を設け、別の口座で管理すること。

(4) 指定管理者の評価について

提出された各種計画書及び報告書等により、市及び教育委員会は毎年度終了後、指定管理者の1年間の管理運営の実績について評価を行う。評価の結果については市のホームページ等において公表する。また、評価の結果によっては、教育委員会は指定管理者に対し、必要に応じて業務の改善等についての指示等を行う。

(5) ホール運営検討委員会

指定管理者はホール運営委員会より本施設の運営についての協議、資料の提出等の要望があった場合は、これに応じなければならない。

また、外部意見の聞き取りの機会として、ホール運営検討委員会へ出席するものとする。

(6) 市及び教育委員会、各種団体の実施する事業等について

指定管理者は、市及び教育委員、小中学校、市の関連する各種団体の実施する行事、事業等についてはホールの使用を優先すること。

(7) 駐車場の誘導、確保について

指定管理者は事業や貸館の際には来場者の駐車場の確保に協力すること。

指定管理者と教育委員会における責任分担

事 項			教育委員会	指定管理者
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増			○
	著しい場合		協 議	
金利変動	金利変動に伴う経費の増			○
	著しい場合		協 議	
法令・税制等の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令・税制等の変更			○
	上記以外		協 議	
他施設との競合	類似施設との競合による利用者減、収入減			○
施設周辺住民及び施設利用者への対応	施設の管理運営に対する住民及び施設利用者からの反対や要望への対応			○
	上記以外		○	
不可抗力	自然災害等の不可抗力による業務の変更、中止等		協 議	
施設・設備	修 繕 (機能維持等)	50 万円未満	50 万円以上	○
	整備・改修 (資産増加)	指定管理者が希望する場合		○
		上記以外	○	
備品	修 繕	50 万円未満	50 万円以上	○
	更 新 新規購入	指定管理者が希望する場合		○
		上記以外	○	
事故・災害等による施設の原状回復 (指定管理者の責めに帰すべき事由があるときは指定管理者の負担とする。)			○	○
各種保険等への加入	施設に係る火災保険及び災害保険への加入		○	
	利用者に係る損害賠償保険への加入			○
政治、行政上の理由による事業の変更	政治、行政上の理由から、施設の管理運営の継続に支障が生じた場合、又は業務の内容の変更を余儀なくされた場合の経費の増		協 議	
利用者や第三者への賠償	指定管理者の責めに帰すべき事由があるとき			○
	上記以外		○	
事業終了時の費用	指定管理業務が終了した場合、又は指定期間中途において指定取消しを受けた場合における撤収費用			○
公租公課（消費税・法人税等）				○

※ 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滅失は、金額の多寡にかかわらず指定管理者が購入し、又は修繕等を行うものとする。