

江別市高齢者福祉施設等指定管理者の仕様書

江別市いきいきセンターさわまち、江別いきいきセンターわかぐさ、江別市デイサービスセンターあかしや、江別市保健センター及び江別市あかしや保育園（以下「江別市高齢者福祉施設等」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。

1 趣 旨

本仕様書は、江別市高齢者福祉施設等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 施設の設置目的

- (1) 江別市いきいきセンターさわまち、江別市いきいきセンターわかぐさ、江別市デイサービスセンターあかしや（以下「高齢者福祉施設」という。）

高齢者の在宅福祉を充実するとともに、高齢者の健康、生きがいづくり等を支援し、もって高齢者福祉の向上を図ることを目的として設置する。

- (2) 江別市保健センター

市民の健康の保持・増進を図ることを目的として設置する。

- (3) 江別市あかしや保育園

保育を必要とする乳児または幼児を保育することを目的として設置する。

3 江別市高齢者福祉施設等の管理に関する基本的な考え方

江別市高齢者福祉施設等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) 江別市高齢者福祉施設等については、江別市高齢者福祉施設条例（平成7年条例第9号）第1条、江別市保健センター条例（昭和61年条例第30号）第1条及び江別市児童福祉施設設置条例（昭和58年条例第17号）第1条に規定されている当該施設の設置目的に基づき、管理運営を行うこと。
- (2) 意見箱の設置や、定期的に利用者アンケートを実施するなど地域住民や利用者の意見を積極的に収集し、地域住民や利用者の意見を管理運営に反映させること。
- (3) 施設の設置目的に沿った適切な事業の提案を行うこと。
- (4) 個人情報の保護を徹底すること。
- (5) 効率的運営を行うこと。
- (6) 管理運営費の節減に努めること。

4 江別市高齢者福祉施設等の管理運営上の課題

当施設は、上記2の目的を持って設置しているが、現状においては下記(1)のとおり管理運営における課題がある。

指定期間における施設の管理運営については、下記(2)の記載事項に留意して行うものとする。

- (1) 江別市高齢者福祉施設等の管理運営における課題

ア 利用者数の減少、稼働率の低下

イ 施設の管理運営コストの増加

(2) 江別市高齢者福祉施設等の管理運営における基本方針

ア 市民サービスの向上や利用拡大に向けた方策及び施設の効用を最大限に発揮させるための方策の導入を行うこと。

イ 創意工夫に満ちた効率的な管理運営を行い、施設の維持・管理に係る経費の縮減に努めること。

5 施設の概要

(1) 名称 江別市いきいきセンターさわまち（以下「さわまち」という。）

ア 場所 江別市大麻沢町5番地の6

イ 施設規模

(ア) 構造 鉄筋コンクリート造 2階建

(イ) 延床面積 2,398.87㎡

ウ 施設内容

(ア) 1階 デイサービスルーム、浴室、居宅介護支援事業所、障がい者支援センター、厨房等

(イ) 2階 各種貸室、食堂兼図書コーナー、ボランティア室、日中一時支援室、訪問看護ステーション、ヘルパーステーション等

(ウ) その他 エントランス、廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室等

(2) 名称 江別市いきいきセンターわかくさ・江別市保健センター（以下「わかくさ等」という。）

ア 場所 江別市若草町6番地の1

イ 施設規模

(ア) 構造 鉄筋コンクリート造 3階建

(イ) 延床面積 4,012.68㎡

ウ 施設内容

(ア) 1階 デイサービスルーム、浴室、地域包括支援センター、居宅介護支援事業所、ヘルパーステーション、厨房等

(イ) 2階 保健センター事務室、健診室、診察室、処置室、相談室、研修室

(ウ) 3階 機能訓練室、会議室等

(エ) その他 エントランス、廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室等

(3) 名称 江別市デイサービスセンターあかしや・江別市あかしや保育園（以下「あかしや等」という。）

ア 場所 江別市東野幌町47番地の8

イ 施設規模

(ア) 構造 鉄筋コンクリート造 2階建

(イ) 延床面積 1,496.19㎡

ウ 施設内容

(ア) 1階 児童福祉施設（保育園：定員90人）等

(イ) 2階 デイサービスルーム、浴室、居宅介護支援事業所等

(ウ) その他 エントランス、廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室等

6 開館（開園）時間

(1) 高齢者福祉施設

午前9時から午後5時15分までとする。

ただし、さわまちにあっては、午前9時から午後9時までとする。

なお、指定管理者が特に必要があると認めるときは、これを変更することができる。

※ 開館時間の変更に当たっては、事前に市と協議すること。

(2) 江別市保健センター

午前8時45分から午後5時15分までとする。

(3) 江別市あかしや保育園

午前7時15分から午後6時15分までとする。

ただし、延長保育として、午後6時15分から午後7時15分までと変更することができる。

7 休館（休園）日

(1) 高齢者福祉施設

日曜日、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号。以下「祝日法」という。）に規定する休日及び12月29日から翌年1月3日までとする。

ただし、休館日においても条例第3条第1項第1号に掲げる事業を行うことができる。

なお、指定管理者が特に必要があると認めるときは、これを変更し、又は臨時に休館日を設けることができる。

※ 休館日の変更、又は臨時に休館日を設ける場合は、事前に市と協議すること。

(2) 江別市保健センター

日曜日、土曜日、祝日法に規定する休日及び12月29日から翌年1月3日までとする。

(3) 江別市あかしや保育園

日曜日及び祝日法に規定する休日及び12月30日から翌年1月4日までとする。

8 指定期間

令和8年4月1日から令和16年3月31日までとする。

9 法令等の遵守

江別市高齢者福祉施設等の管理に当たっては、本仕様書のほか、次の各項に掲げる法令等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）及び労働関係法令

(2) 江別市高齢者福祉施設条例

(3) 江別市高齢者福祉施設条例施行規則（平成7年規則第19号）

(4) 江別市保健センター条例

(5) 江別市児童福祉施設設置条例

(6) 江別市児童福祉施設設置条例施行規則（昭和58年規則第29号）

(7) 介護保険法（平成9年法律第123号。以下「法」という。）

(8) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）

(9) その他関係法令等

指定期間中に上記の法令等に改正があった場合は、改正された内容によるものとする。

10 業務内容

(1) 施設の運営に関すること。

ア 職員に関すること。

- (ア) 管理責任者を配置するほか、その他施設の運営に支障のないように職員を配置すること。
- (イ) 職員の勤務形態は、施設の運営に支障がないように定めること。
- (ウ) 職員に対して、施設の運営管理に必要な研修を実施すること。
- (エ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）や最低賃金法（昭和34年法律第137号）などの労働関係法令を遵守し、適正な労働条件の確保やその他の労働環境の整備に努めること。

イ 事業に関すること。

- (ア) 法第8条第7項に規定する通所介護、同条第17項に規定する地域密着型通所介護及び法第115条の4第1項第1号ロに規定する第1号通所事業に関する事業を行うこと。
- (イ) 老人福祉法第20条の7の2に規定する援助、法第115条の4第1項第2号及び第2項第1号から第3号までに規定する事業その他介護予防に資する事業に関する事業を行うこと。
- (ウ) 法第8条第24項に規定する居宅介護支援、法第8条の2第16項に規定する介護予防支援及び法第115条の4第1項第1号ニに規定する第1号介護予防支援事業に関する事業を行うこと。
- (エ) 市内に居住する高齢者等への各種の相談並びに健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための総合的な便宜の供与に関する事業のほか、施設の有効な利活用を促進し、住民の福祉に寄与するための事業を行うこと。
- (オ) 江別市地域福祉計画等に基づく江別市の地域福祉推進のための事業及び介護保険制度や障害福祉サービスを利用できない狭間にいる住民に対する必要な事業を行うこと。
- (カ) その他施設の設置目的達成のために必要な事業を行うこと。
- (キ) 事業の実施内容については、業務計画書に記載すること。

ウ 施設の使用許可等に関すること。

- (ア) 施設を使用しようとする者から使用申請があった場合の使用許可に関する業務（行政財産目的外使用許可を除く。）
- (イ) 使用許可の取消し、特別設備の設置等の許可等に関する業務
- (ウ) 利用料金の徴収、減免、還付その他利用料金に関する業務（利用料金制を採用する場合）
- (エ) 利用者の統計記録に関する業務

(2) 施設及び設備の維持管理に関すること。

ア 江別市高齢者福祉施設等の適正な運営のため、以下の施設・設備等に関する保守管理を行うこと。

No.	業務名・項目	さわまち	わかくさ等	あかしや等
1	清掃管理業務	○	○	○
2	機械警備業務	○	○	○
3	ごみ収集処理	○	○	○
4	【法定】特定建築物点検	○	○	○
5	【法定】特定建築設備点検	○	○	○
6	【法定】エレベーター保守点検	○	○	○

7	【法定】消防用設備保守点検	○	○	○
8	【法定】地下オイルタンク漏洩点検	○	○	○
9	【法定】自家用電器工作物保守点検	○	○	○
10	【法定】ボイラー点検	○	○	○
11	【法定】受水槽清掃	○		○
12	【法定】冷凍冷蔵庫保守点検	○		
13	機械設備保守点検	○	○	○
14	自動ドア保守点検	○	○	
15	空調設備用自動制御機器保守	○	○	
16	送風機保守点検	○		
17	ファンコンベクター保守点検	○		
18	ボイラー触媒測定	○		
19	各種ポンプ保守点検	○		
20	浴槽用循環濾過装置等保守点検	○		
21	排水分離層及び排水管清掃	○		
22	蒸気発生器保守		○	
23	熱源機器保守点検			○
24	外構（草刈り、冬囲い等）等維持管理	○	○	
25	防鼠防虫管理	○		
26	除排雪業務	○	○	○

イ 駐車場等外構設備の適切な維持管理を行うこと（植栽等を含む。）。

ウ 業務の実施に当たり、適切な保険に加入すること。

エ 敷地内は全面禁煙であり、利用者にその旨を周知すること。

(3) 環境への配慮に関すること。

ア 業務に当たっては、市が取組を進めている江別市環境マネジメントシステムに準じ、環境配慮行動の実践や、エネルギー使用の合理化に努めること。

イ 業務に使用する資材の調達等については、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）（グリーン購入法）に基づき国が定める「環境物品等の調達の推進に関する基本方針（平成13年環境省告示第11号）」が示す特定調達物品等の使用に努めること。

ウ 洗面所の手洗い洗剤については、資源有効利用の観点から、廃油又は動植物油脂を原料とした石けん液又は石けんの使用に努める等、環境物品等の調達の推進に関する基本方針が定める役務（22-6 庁舎管理等）に示す清掃の判断基準及び配慮事項に留意すること。

(4) その他

ア 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導を行うこと。

イ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知・徹底を図ること。

11 基準指定管理料について

(1) 指定期間に係る基準指定管理料は8か年で1,368,492千円とする。

なお、参考として、令和6年度の管理運営費用は別紙1のとおり。

※ 基準指定管理料は、過去の実績等を基に算出した目安となる金額であり、この金額を上回る、又は下回る指定管理料の提案を妨げるものではありません。

12 修繕費の負担区分

- (1) 修繕費は、その見積額が1件30万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満については指定管理者の負担により修繕を行うものとする。
- (2) その他の修繕については、市の負担により修繕を行う。ただし、指定管理者の所有に係る物品の修繕については指定管理者の負担により修繕を行う。
- (3) 修繕費の負担区分に疑義が生じた場合は速やかに市と協議すること。
- (4) その他の負担区分については、別紙2「リスク分担表」参照のこと。

13 その他経理等に関する事項

- (1) 指定管理者が指定期間中に施設の管理運営経費により購入した物品については、江別市の所有に属するものとする。なお、備付けの物品は別途提示する。
- (2) 指定管理者は、市の所有に帰属する物品については、江別市物品会計規則（昭和55年規則第15号）その他関係規程の管理の原則及び分類に基づいて行うものとする。また、指定管理者は同規則に定められた備品台帳を備えてその保管に係る物品を整理し、購入及び廃棄等の異動について定期的に市に報告しなければならない。
- (3) 指定管理者は経理規程を策定し、経理事務を行うこと。
- (4) 管理口座
指定管理料は、団体が他の事業等で利用する口座とは別の口座で管理すること。
- (5) 立入検査について
市は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の現地検査を行うこととする。

14 協議等

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場合は、市と協議し決定するものとする。

■指定管理者の実績（令和 6 年度の実績値）

○江別市高齢者福祉施設等

（単位：千円）

科	目（内 訳）	金 額
人件費		2 6, 9 3 0
事業費		6, 6 7 0
事務費		1 3, 1 9 4
	消耗品費	1, 7 8 4
	印刷製本費	7 2 5
	通信運搬費	2 9 8
	旅費交通費	1 4 1
	租税公課	9, 5 7 2
	その他	6 7 4
管理費		1 0 5, 5 9 9
	光熱水費	2 9, 9 6 4
	燃料費	1 7, 4 6 0
	委託料	5 3, 8 1 2
	修繕費	3, 6 4 5
	賃借料	5 9 6
	保険料	1 2 2
計		1 5 2, 3 9 3

< 参考 >

指定管理料（5施設合計額）	1 3 6, 1 5 9 千円
使用料金（さわまち各室の利用料）	6 3 2 千円
自主事業収入	2, 3 4 5 千円
利用者数（デイサービス含む）	3 5, 4 4 7 人

■指定管理者の実績（令和6年度の実績値）

○江別市いきいきセンターさわまち

（単位：千円）

科 目（内 訳）		金 額
人件費		26,930
事業費		6,670
事務費		12,722
	消耗品費	1,460
	印刷製本費	725
	通信運搬費	262
	旅費交通費	141
	租税公課	9,572
	その他	562
管理費		39,898
	光熱水費	9,277
	燃料費	9,257
	委託料	19,469
	修繕費	1,402
	賃借料	371
	保険料	122
計		86,220

※5施設分の指定管理に係る人件費が計上されています。

■指定管理者の実績（令和6年度の実績値）

○江別市いきいきセンターわかくさ

（単位：千円）

科 目（内 訳）		金 額
人件費		0
事業費		0
事務費		2 8 1
	消耗品費	1 3 3
	印刷製本費	0
	通信運搬費	3 6
	旅費交通費	0
	租税公課	0
	その他	1 1 2
管理費		2 5, 7 2 2
	光熱水費	1 3, 5 5 3
	燃料費	3, 5 9 2
	委託料	7, 4 4 4
	修繕費	1, 0 3 7
	賃借料	9 6
	保険料	0
計		2 6, 0 0 3

※指定管理に係る人件費等は、「江別市いきいきセンターさわかち」に計上されています。

■指定管理者の実績（令和６年度の実績値）

○江別市デイサービスセンターあかしや

（単位：千円）

科 目（内 訳）		金 額
人件費		0
事業費		0
事務費		5 7
	消耗品費	5 7
	印刷製本費	0
	通信運搬費	0
	旅費交通費	0
	租税公課	0
	その他	0
管理費		1 0, 4 0 1
	光熱水費	2, 5 8 4
	燃料費	2, 1 1 0
	委託料	5, 0 2 4
	修繕費	6 0 3
	賃借料	8 0
	保険料	0
	計	1 0, 4 5 8

※指定管理に係る人件費等は、「江別市いきいきセンターさわかち」に計上されています。

■指定管理者の実績（令和6年度の実績値）

○江別市保健センター

（単位：千円）

科 目（内 訳）		金 額
人件費		0
事業費		0
事務費		1 3 4
	消耗品費	1 3 4
	印刷製本費	0
	通信運搬費	0
	旅費交通費	0
	租税公課	0
	その他	0
管理費		1 9, 3 6 0
	光熱水費	2, 5 2 7
	燃料費	2, 5 0 1
	委託料	1 4, 0 1 9
	修繕費	2 8 1
	賃借料	3 2
	保険料	0
計		1 9, 4 9 4

※指定管理に係る人件費等は、「江別市いきいきセンターさわまち」に計上されています。

■指定管理者の実績（令和6年度の実績値）

○江別市あかしや保育園

（単位：千円）

科 目（内 訳）		金 額
人件費		0
事業費		0
事務費		0
	消耗品費	0
	印刷製本費	0
	通信運搬費	0
	旅費交通費	0
	租税公課	0
	その他	0
管理費		10,218
	光熱水費	2,023
	燃料費	0
	委託料	7,856
	修繕費	322
	賃借料	17
	保険料	0
	計	10,218

※指定管理に係る人件費等は、「江別市いきいきセンターさわまち」に計上されています。

リスク分担表

種 類	内 容	負担者	
		市	指定管理者
第三者賠償	指定管理者の故意又は過失により第三者へ与えた損害		○
	上記以外の理由により第三者へ与えた損害	○	
不可抗力	不可抗力による施設、設備の損害	○	
	不可抗力による事業の中断	協議	
施設損傷	市が整備した施設・設備の潜在的瑕疵によるもの	○	
	指定管理者の管理瑕疵による施設・設備の損傷		○
施設修繕費	経常修繕、修理、補修など30万円未満の小額修繕		○
税制度の変更	消費税率の変更に伴う指定管理料の増加	○	
	上記以外の法令等改正によるもの		○
業務内容の変更	行政上の理由による業務内容の変更	○	
	指定管理者の提案に基づく指定期間中の業務内容変更		○
業務の中止・延期	管理者の事業放棄、破綻によるもの		○
	市の方針変更、手続遅延などによるもの	○	
経済的リスク	応募に係る経費の負担		○
	物価変動・金利変動による経費の増加		○
	需要変動による収入の減少		○
事業終了時の原状復帰	指定管理期間終了時又は期間途中での業務廃止又は指定管理者の取消を受けた場合の施設の原状復帰		○
引継	管理運営の引継ぎに必要な費用		○

※リスク分担表に定める事項に疑義がある場合、又は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上リスク分担を決定するものとする。