

江別市ふれあいワークセンター指定管理者の仕様書

江別市ふれあいワークセンター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、江別市ふれあいワークセンター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

高齢者及び障がい者の社会参加を促進し、もって地域福祉の増進に寄与することを目的として設置する。

3 江別市ふれあいワークセンターの管理に関する基本的な考え方

江別市ふれあいワークセンター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) 江別市ふれあいワークセンターについては、江別市ふれあいワークセンター条例（平成4年3月26日条例第12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 江別市ふれあいワークセンター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) 江別市ふれあいワークセンター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) 江別市ふれあいワークセンター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
江別市ふれあいワークセンター
- (2) 場所
江別市錦町3番地の5

(3) 施設規模

ア 構造

鉄筋コンクリート造 2階建

イ 敷地面積

1, 779.97㎡

ウ 延床面積

1, 299.24㎡

(1階 672.01㎡ 2階 627.23㎡)

(4) 施設内容

ア 1階

ロビー、相談室兼会議室、研修室、作業室等

イ 2階

指導員室兼事務室、生活訓練室兼在宅者交流室、作業室、相談室、厨房等

ウ その他

ホール、テラス、廊下、階段、エレベータ、トイレ、機械室等

6 開館時間

午前8時30分から午後9時までとする。

ただし、指定管理者が特に必要があると認めるときは、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。

7 休館日

(1) 日曜日及び土曜日

(2) 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日

(3) 12月29日から翌年1月3日までとする。

ただし、指定管理者が特に必要があると認めるときは、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。

8 指定期間

令和8年4月1日から令和12年3月31日までとする。

9 法令等の遵守

江別市ふれあいワークセンター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) 地方自治法及び労働関係法令

(2) 江別市ふれあいワークセンター条例

(3) 江別市ふれあいワークセンター条例施行規則（平成4年規則第20号）

(4) 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) 施設の運営に支障のないよう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) 労働基準法や最低賃金法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) 江別市ふれあいワークセンター条例第1条に規定する施設の設置目的に沿った事業を行うこと。
- (イ) 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 江別市ふれあいワークセンター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。

清掃、機械警備、エレベータ保守点検、自動ドア保守点検、消防用設備点検、機械設備点検、ボイラー保守点検、オイルタンク検査点検等の保守管理

イ 清掃の範囲

行政財産の目的外使用部分を除く範囲。

ウ 駐車場等外構設備の適切な維持管理を行うこと（植栽・除雪等を含む）。

エ 業務の実施に当たり、適切な保険に加入すること。

(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（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」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

指定期間に係る基準指定管理料は4か年で42,604千円とする。

なお、参考として、令和４年度～令和６年度の平均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２０，０００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、備え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及び関係例規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。
- (6) 施設の専有使用
２階は福祉団体が一部専有使用しており、令和８年４月以降も継続して使用する予定であるため、２階各室の使用許可は江別市が行うものとする。

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４年度～令和６年度の平均値）

（単位：千円／年）

科	目（内 訳）	金 額
人件費		2,567
事業費		0
事務費・管理費		7,875
	光熱水費（電気、水道、ガス）	2,160
	ボイラー燃料（重油）	2,601
	機械警備	547
	昇降機保守点検	396
	自動扉点検	118
	ボイラー保守点検	138
	消防用設備点検	66
	除排雪	1,030
	機器リース等	266
	オイルタンク点検	88
	賠償責任保険	14
	消耗品、手数料等	451
その他		209
計		10,651

※人件費には、清掃費、ボイラー管理費等含む。

<参考>

指定管理料	10,443 千円／年
使用料金(利用料金)	0 千円／年
利用者数	1,927 人／年

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2万円未満の小額修繕		○
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。