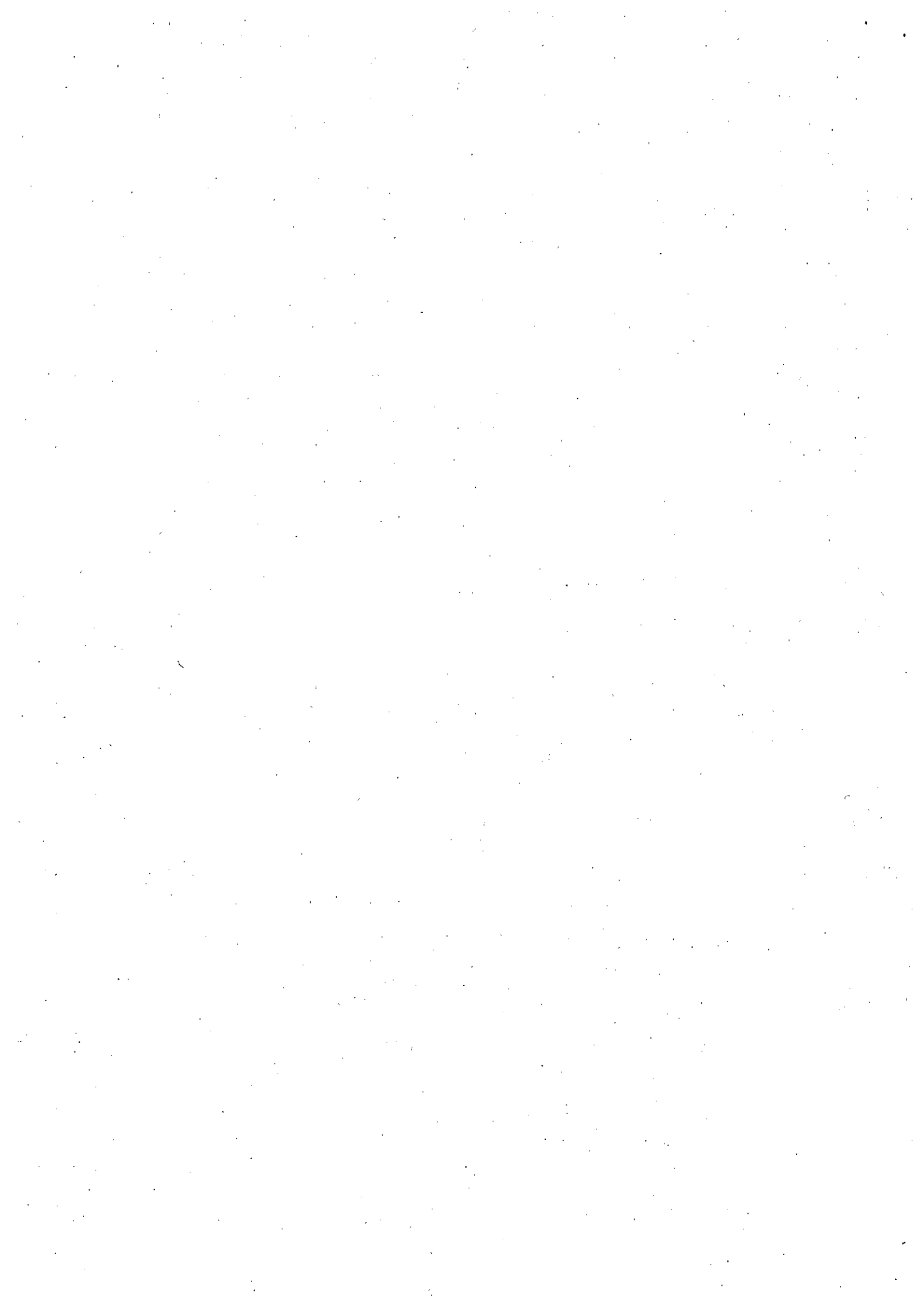


第48号議案 公の施設の指定管理者の指定について
(長崎市古賀地区市民センター)

目次	ページ
1 施設の概要	1～3
2 指定管理者の概要	3
3 指定の期間	3
4 指定管理者候補者の選定について	3～4
【参考】業務仕様書	5～13



1 施設の概要（長崎市古賀地区市民センター）

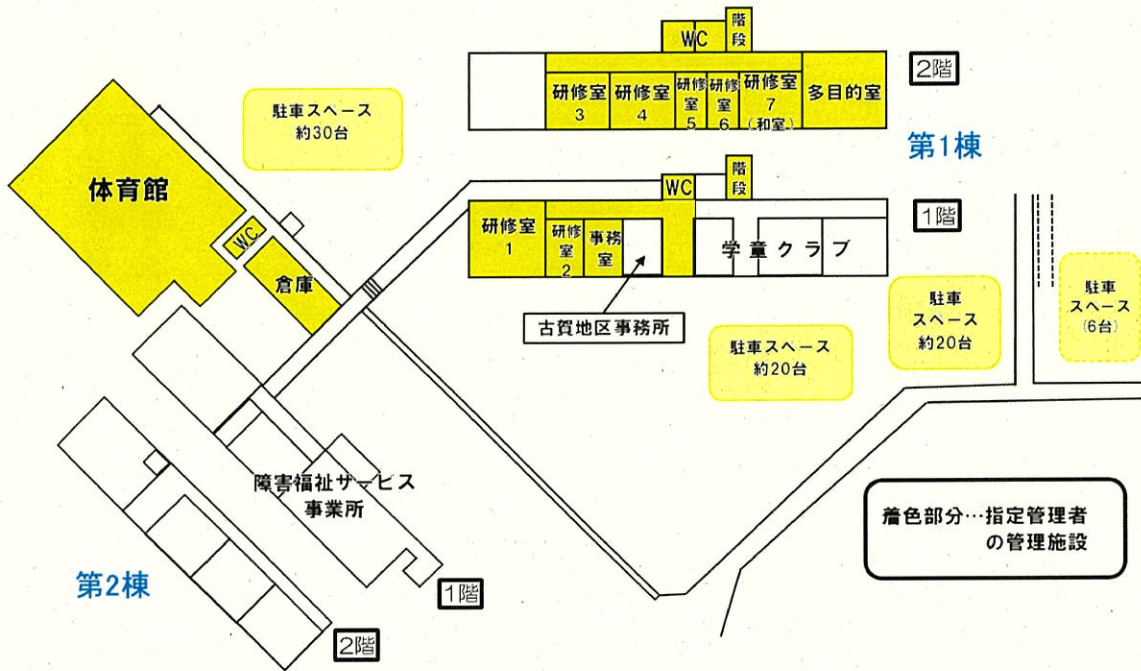
(1) 位置図



(外観写真)



(2) 平面図 (配置図)



(3) 設置状況

所在地	長崎市古賀町 948 番地 1		
設置年月	平成 19 年 11 月		
主な状況	施設区分	第 1 棟の一部	体育館
	構造	鉄骨造 2 階建	鉄骨造 1 階建
	建築年月	平成 6 年 3 月	昭和 59 年 3 月
	延床面積	933.61 m ²	480.00 m ²
	施設内容	【1F】 事務室、トイレ、 研修室 1～2 【2F】 研修室 3～7、 多目的室、トイレ	体育館、ステージ

(4) 設置目的

市民にコミュニティ活動の場を提供し、もって住みよい地域社会づくりの推進に資するため

(5) 開館時間

午前 9 時から午後 9 時までの時間帯を基本とし、1 日 12 時間以上

(6) 休館日

年末年始(1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日まで)

(7) 利用者数の推移

(人)

平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
31,900	32,344	34,397	34,632

2 指定管理者の概要

(1) 指定管理者 古賀地区市民センター運営委員会

(2) 代表者 会長 濱田 文秀

(3) 所在地 長崎市古賀町 948 番地 1

(4) 設立年月日 平成 25 年 9 月 24 日

3 指定の期間 令和 3 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日まで (5 年間)

4 指定管理者候補者の選定について

(1) 選定方法 非公募

(2) 選定理由

地域コミュニティの拠点施設で、当該地域の住民若しくは住民の代表で構成される団体等に管理させる場合に該当するため。

(3) 事業計画書の概要

ア 経営の方針について

地域住民の文化的活動・体育活動など幅広い地域社会づくりを推進する。

イ 運営について

(ア) 研修室等に関する利用の取扱いについて

研修室・多目的室の利用については、すべて事前(使用開始前まで)の申請を受け、条例・規則に基づき審査をしてから利用を許可する。

(イ) 利用者等の要望の把握について

アンケート調査等を行う中で要望等を把握し、問題点等については、市と協議を行い、改善策を講じる。

(ウ) 地域との連携について

市民センターは、地域住民が積極的に参加・協力しやすいものでなければならないため、運営委員会は地域住民と一体となり、業務に対する体制を整える。

ウ 運営管理体制 所長1名、事務職員4名

エ 指定管理委託料見込み額

(単位：千円)

年度		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	合計
収 入	利用料金	1,042	1,042	1,042	1,042	1,042	5,210
	収入計(A)	1,042	1,042	1,042	1,042	1,042	5,210
支 出	人件費	7,206	7,206	7,206	7,206	7,206	36,030
	事務費	2,568	2,568	2,568	2,568	2,568	12,840
	修繕料	220	220	220	220	220	1,100
	支出計(B)	9,994	9,994	9,994	9,994	9,994	49,970
指定管理料見込み 額(B) - (A)		8,952	8,952	8,952	8,952	8,952	44,760

【参考】業務仕様書

【長崎市古賀地区市民センター】管理運營業務仕様書

長崎市古賀地区市民センターの管理運営を行う指定管理者の業務内容及びその範囲については、この仕様書によるものとする。

I 基本的事項

1 業務の目的

本業務は、市民にコミュニティ活動の場を提供し、住みよい地域社会づくりを推進するために設置された「長崎市古賀地区市民センター」の利用者が、安全で快適に利用するための円滑な運営及び施設設備の適切な維持管理を行うことを目的とする。

2 管理運営の基本的な考え方

円滑な運営及び適切な維持管理を行うにあたり、指定管理者は法令や条例等を遵守するとともに、あわせて次の事項を遵守すること。

- (1) 施設設置の趣旨に則した管理運営に最大の努力を行うこと。
- (2) 利用者が行う活動を有意義なものとするための公共施設としての運営を行うこと。
- (3) 利用者の意見や要望を聞き管理運営に反映させるなど、利用者本位の運営を行うこと。
- (4) 環境負荷の低減と施設の保全に努め、効率的な施設運営を行い経費縮減に努めること。
- (5) 『長崎市個人情報保護条例』に従い、個人情報の管理及び保護を行うこと。
- (6) 災害時、緊急時に備えた危機管理計画を作成し、職員に徹底すること。

3 開館時間、休館日

利用者の要望に応え、開館時間、休館日を変更する場合には、市と協議するものとする。

- (1) 開館時間 午前9時から午後9時までの時間帯を基本とし、1日12時間以上
- (2) 休館日 年末年始(1月1日から同月3日まで及び12月29日から同月31日までの期間内)

4 職員配置

適切な管理運營業務を実施するため、必要な有資格者及び経験者等を確保し、適正な職員の配置を実施すること。

- (1) 設備等の保守管理及び施設内外の清掃等、各種業務における責任体制を確立するため責任者として所長を配置すること。

- (2) 職員の勤務体制は、施設の管理運営に支障がないように配慮するとともに、利用者の要望に応えられるものとする。

5 法令等の遵守

市民センターの管理運営にあたっては、本仕様書のほか、長崎市市民センター条例（平成14年長崎市条例第37号）、長崎市市民センター条例施行規則（平成15年長崎市規則第9号）並びに関連法令等を遵守し、適正な管理を行うこと。

6 危機管理対応

指定管理者は、非常時、緊急時に対応できる防災計画書を作成すること。

- (1) 自然災害、人為災害、事故及び自らが原因者・発生源になった場合等のあらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態には、遅滞なく適切な措置を講じたうえ、市をはじめ関係機関に通報すること。
- (2) 火災、事故等の緊急時における利用者に対する避難誘導及び関係機関への通報を行うこと。
- (3) その他利用者に対する対応に万全を期すること。

7 個人情報の保護と情報公開

- (1) 業務上知り得た個人情報については、長崎市個人情報保護条例（平成13年長崎市条例第27号）により適正に取扱うこと。
- (2) 指定管理者が市民センターの管理運営のために保有している文書等について、市に情報公開請求があった場合、長崎市情報公開条例（平成13年長崎市条例第28号）の規定に準じて公開するものとする。

8 環境に対する取り組み

長崎市は環境マネジメントシステムに取り組んでいることから、施設の管理運営にあたっては環境への負荷低減対策を実行・記録し、適宜結果を報告するなど環境に配慮した施設管理を行うこと。

9 物品の帰属

指定管理者は、市が貸与する物品等について、長崎市会計規則（昭和39年長崎市規則第21号）に定められた備品台帳など備えて適正に管理すること。また、故意又は過失など指定管理者の責により市が貸与する物品等を毀損滅失したときは、当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入又は調達すること。

10 賠償責任

市民センターの管理運営を行うにあたり、指定管理者の行為が原因で利用者に損害を与えた場合は、国家賠償法第1条の規定により、施設の設置者である市が賠償責任を負うが、市は、市が負ったその賠償について指定管理者に対して請求を行うことができる。

11 管理運営に係る経費

指定管理者が市民センターの管理運営を行うために要する経費は、市からの委託料及び利用料金を充てる。

12 市民センター主催行事の実施

地域住民の親睦を深めるためのレクリエーションや世代間交流事業、学習グループの発表会など市民センターの設置目的に沿った主催行事を年に2回以上実施すること。

13 利用状況報告書の提出

指定管理者は、施設の利用状況、利用料金等の収入状況などの利用状況報告書を毎月作成し、翌月の15日までに市に提出すること。その他、特に報告が必要な場合においては、適宜市へ報告すること。

14 業務の再委託の禁止

指定管理者は、本業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせないこと。

15 指定管理者に対する監督・監査

- (1) 市は、指定管理者が管理する市民センターの適正な運営を期するため、指定管理者に対して、当該業務内容又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- (2) 市は、指定管理者が市の指示に従わない時及び、その他当該指定管理者による施設管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。
- (3) 市は、必要と認めるときは、指定管理者が行う市民センター管理運営業務に関する出納関連の事務について監査を行うことができる。

16 利用者アンケートの実施

指定管理者は、サービスの向上や利用者の増加が図られるなどの効果があったか厳正に評価するための利用者アンケートを実施し、市民センター利用者の意見又は苦情等を聴取して行った業務への改善状況等について市に報告すること。

17 事務の引継ぎ等

指定管理者は、本業務の終了に際し、市が指定する日までに管理する一切の事務を整理し、自らの費用負担により、市または市が指定する者に対して事務の引継ぎを行うこと。

18 責任分担

市民センターの管理運営に伴う責任分担については、別紙「責任分担表」に定めるとおりとする。

19 協議

指定管理者は、この仕様書に規定するほか、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長崎市と協議し決定すること。

II 管理業務

1 管理する施設

指定管理者が管理する施設は次のとおり。

- (1) 名 称 長崎市古賀地区市民センター
- (2) 所在地 長崎市古賀町 948 番地 1
- (3) 建物概要 鉄骨造 2 階建（第 1 棟・体育館前倉庫）、鉄骨造 1 階建（体育館）
- (4) 施設概要 第 1 棟：研修室 1～7、多目的室、事務室、トイレ
体育館：体育館、体育館前トイレ、体育館前倉庫
その他：駐車場など

2 施設の利用許可

指定管理者は、市民センターの利用許可権限を有することになる。許可に際しては、利用内容が公共施設の目的に沿ったものであることを確認するとともに、平等な利用を図らなければならない。なお、市民センターの利用に係る具体的な事務は次のとおりとする。

- (1) 入場の制限
- (2) 施設利用料金の徴収
- (3) 予約の受付、利用団体の利用の調整等
- (4) 利用者への利用上の注意説明

3 利用者への対応

利用者本位の運営を行い、親切丁寧な対応を心がけ、常にサービスの向上に努めること。

- (1) 窓口での対応、施設案内、利用状況の巡視及び安全指導
- (2) 物品の貸与、収納、整理整頓、簡易な修理
- (3) 市民センターへの各種問合わせへの対応
- (4) 負傷者、急病人等への応急対応並びに関係機関への連絡
- (5) 年少者、高齢者、障害者等への配慮

4 トラブルへの対応

- (1) 要望や苦情、トラブル等は、迅速、適切に処理すること。
- (2) 指定管理者への要望、苦情等で重要なものは、速やかに市に報告すること

5 施設の運転管理等

指定管理者は、長崎市古賀地区市民センターの敷地内に存する全ての施設設備の運転、維持管理及び保安を行うとともに、効率的な運営を図り環境負荷を低減させること。

- (1) 市民センターが保有している諸設備全般の運転と保守管理（電気、給水、消防設備、その他の施設設備等）
- (2) 屋外の構築物や諸設備の保守管理（駐車場、屋外照明、敷地内の外溝及び植栽）

6 施設利用料金の徴収

指定管理者は、施設利用料金の徴収にあたっては、関係法令、条例及び規則に従い徴収事務を行うこと。

- (1) 施設利用料金の徴収は、許可の際に行うこと。
- (2) 利用料金の徴収に係る関係書類を備え付け、徴収した金額を常に明らかにしておくこと。
- (3) 検査その他必要により、利用料金の徴収に係る関係書類の提出を求められたときは、これに従うこと。
- (4) 市は、必要があると認めるときは、利用料金の徴収に係る関係書類の提出を求め検査することができる。

7 施設利用料金の減免

指定管理者は、施設利用料金を減免するにあたっては、あらかじめ市長の承認を受けて定める減免基準に基づき、事務処理をすること。

8 原状回復義務

指定管理者は、指定の期間が満了したとき、市民センター及び設備を速やかに原状に回復すること。

9 施設における自主事業の実施

- (1) 施設の性格や設置目的を勘案し、施設利用者の利便性の向上や、施設の魅力を高めるために効果的であると認められる場合は、長崎市との協議により、指定管理者独自の自主的な事業を行うことができる。
- (2) 自主事業に係る経費については全て指定管理者の負担とし、自主事業により得た収入については指定管理者の収入とすることができるが、損失が発生した場合は、全て指定管理者の負担とする。
- (3) 自主事業を行う場合は、あらかじめ長崎市に実施計画案を提出し、長崎市の承認を得たうえで実施すること。
- (4) 自主事業を行うにあたって、施設の使用許可や市から目的外使用許可を受ける場合は、施設の利用に係る使用料等を納付すること。
- (5) 施設への設備投資を伴う自主事業を行う場合は、市から加工承認等を得て実施する

こと。

- (6) 指定の期間が満了したとき、又は指定の取消しが行われたときは、長崎市の承認を得た場合を除き、速やかに原状に回復しなければならない。

10 施設の修繕

(1) 市が行う修繕

計画修繕及び(2)で定める指定管理者が行う修繕以外の修繕及び市が委託料に含めて支払う 22 万円の修繕料を超える修繕については、市が行う。

(2) 指定管理者が行う修繕

空調機器や給排水設備などの附属設備や備品の故障、雨漏りなど施設運営において緊急を要する修繕で 1 件当たりの金額が 10 万円以下の修繕については、責任分担表に示すとおり市が委託料に含めて支払う 22 万円の修繕料の範囲内で指定管理者において対応するものとする。

(3) 修繕の執行

修繕の執行（業者選定、見積徴取、契約等を含む）については、長崎市契約規則（昭和 39 年規則第 26 号）に準じて行うこと。なお、業者選定については、長崎市内に本社を有する長崎市建設工事等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 55 年 8 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格者名簿又は長崎市物品等競争入札参加者の資格審査及び選定要綱（昭和 63 年 12 月 1 日施行）第 11 条に規定する有資格者名簿に登録されている者を優先して行うこと。

(4) 修繕費の精算

指定管理者は、修繕料に係る委託料について、支出の内訳を明らかにした精算書を作成し、市が指定する日までに市に提出するものとし、精算した結果、残金を生じたときは、市が指定する日までに残金を返還しなければならない。

11 その他

(1) 備品台帳の整備と所在の確認

(2) 催しの周知や市民センターの利用促進等を行うほか、他の公共施設のポスターの掲示及びチラシ配布等、PR の相互協力

(3) 市への各種報告書類を含め、必要な統計基礎資料の作成

別紙 責任分担表

項目		長崎市	指定管理者
制度・法令変更	施設管理・運営に影響を及ぼす法令等の変更	○	
	指定管理者自身に影響を及ぼす法令等の変更		○
税制度の変更	施設管理・運営に影響を及ぼす税制変更	○	
	一般的な税制変更		○
物価変動	物価変動に伴う経費の増		※○
運営費の膨張	人件費等の運営費の膨張		※○
利用者の変動	長崎市の事情による利用者の減	○	
	当初の事業計画の利用者見込みとの相違		○
利用料金の未収	利用料金の未収による収入減		○
自主事業リスク	自主事業の実施に伴い発生するリスク		○
施設設備等の損傷	管理上の瑕疵による施設・設備・備品の損傷		○
	経年劣化等管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の損傷	協議事項	
損害賠償	管理上の瑕疵による施設・設備・備品の不備による事故や火災等に伴う利用者への損害		○
	管理上の瑕疵によらない施設・設備・備品の不備による事故や火災等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（指定管理者の責）による施設・設備・備品の不備による事故や火災等に伴う臨時休館等の運営リスク		○
	管理上の瑕疵によらない（市の責による）施設・設備・備品の不備による事故や火災等に伴う臨時休館等の運営リスク	○ （責任の範囲については協議する）	
不可抗力	自然災害等による施設・設備・備品の損傷、利用者への損害、臨時休館等に伴う運営リスク	協議事項	
指定期間開始前の準備及び業務引き継ぎにかかる費用負担			○
運営管理（企画調整、利用指導、案内、警備、苦情対応）			○
維持管理（清掃、施設及び設備等日常点検、安全衛生管理）			○
維持管理（施設保守点検、設備等法定点検）		○	
維持管理（修繕）			
※概算払いで支払われた委託料（修繕費）の範囲内			○
※1件当たりの金額が10万円以下のもの			
管理事務所、倉庫等の物品管理			○
有料施設の利用の許可（受付、許可、料金徴収業務）			○
災害時対応（待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置）			○
施設の目的外使用許可及び目的外使用料の徴収		○	

施設の法的管理（占用許可等）	○	
施設の整備、改修	○	
災害時対応（待機連絡体制確保、被害調査・報告、応急措置）における指示等	○	
災害復旧（本格復旧）	○	
火災保険（火災及び災害）	○	
施設賠償責任保険	○	○※市が加入する保険と重複しない範囲で必要な保険に加入する

※ 指定管理者の継続に重大な影響を及ぼすものについては、その都度協議することとします。
 <本責任の分担のほか疑義があるものについては、その都度協議することとします。>