

# 木戸口公園管理業務仕様書

この仕様書は、木戸口公園（以下「本公園」という）の管理を指定管理者が行うにあたり、業務の範囲、管理の基準等、管理業務に必要な事項を定めたものである。

## 第1 施設概要及び公園区域

### 1 施設の概要

- (1) 名称 木戸口公園
- (2) 所在地 兵庫県赤穂郡上郡町光都3丁目9番3号
- (3) 施設概要 別紙のとおり

### 2 本公園の区域

別図区域のとおり

## 第2 管理業務の基本的な考え方

### 1 管理の基本方針

本公園は、スポーツを地域資源に播磨科学公園都市の交流人口のさらなる増加を図るため、サッカー場、合宿所を含めた木戸口公園施設（以下「本施設」という。）として一体的に管理運営し、地域のスポーツ振興並びに都市の活性化を図ることを目的とした施設運営を基本とする。指定管理者は、このような目的を踏まえ、次に掲げる管理の基本事項を十分に理解し、適切な管理に努めなければならない。

### 2 管理の基本事項

- (1) 平等な利用の確保及び公平なサービスの提供を行うこと。
- (2) 本施設の周知を図り、利用の促進、サービスの向上に努めること。
- (3) 管理業務を効率的かつ適正に行い、経費の縮減に努めること。
- (4) 維持管理を適切に行い、利用者の安全かつ快適な利用を図ること。
- (5) 本施設の管理体制（人員の配置体制等）を確保すること。

## 第3 業務の範囲、内容等

### 1 業務の範囲

業務の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 管理物件（備品等含む）の維持管理、利活用に関する業務
- (2) その他、上記業務に附帯する業務（予約案内、宿泊、食事提供等）

## 2 維持管理、利活用業務

### (1) 施設管理業務

利用者の安全かつ快適な利用を図るため、次に掲げる業務を行うものとする。また、施設の損壊、地面の陥没、山腹の崩壊、倒木等の危険箇所を発見した場合は、管理者に報告するとともに、その指示により立入禁止等の措置を行うものとする。施設管理業務において、関係法令に基づいた定期検査等を行った場合は、速やかに報告書を提出すること。

#### ア 保守点検業務

建物、工作物、消防設備、自動ドア、空調及び電気、給排水など施設の運営並びに管理において必要な設備の日常及び定期点検並びに保守

#### イ 清掃、廃棄物処理業務

施設内の日常及び定期清掃並びに廃棄物、落葉、落枝、草刈の処理

#### ウ 駐車場業務

利用者の迷惑駐車防止等、繁忙期における車両の整理・誘導

#### エ 合宿所運営業務

宿泊業務、食事等の提供

### (2) 植物・樹木管理業務

施設内の植物、樹木等の管理を行うものとする。

### (3) 備品等管理業務

次に掲げる事項に留意して、備品等（備品及びその他物品をいう。以下同じ。なお、備品とは取得金額 10 万円以上の物品をいい、その他の物品とは備品以外の物品をいう。）の管理を行うものとする。

ア 備品等の保守点検は、施設等の保守点検基準に準じて行うこと。

イ 備品の購入又は廃棄する場合は、あらかじめ協議するものとする。

ウ 上記にかかわらず、協議の上、管理業務に必要な備品等を調達し、自ら所有することができる。

### (4) 巡視管理業務

施設内の巡視を行い、施設利用上支障を及ぼしたり、利用者への危害を及ぼす恐れのある事象を確認した場合には、必要に応じて利用者への注意喚起等の適切な措置を速やかに行い、安全確保に努めること。

また、夜間及び休日において無人となる施設については、警備保障等の措置を行い巡視業務の徹底に努めること。

### (5) 修繕業務

管理物件の破損、損壊又は老朽化により修繕が必要な場合は、次に掲げる事項に留意して、必要な措置を行うものとする。

ア 1 件の修繕費用が 50 万円未満のものについては、指定管理者が行うものとする。

イ 1 件の修繕費用が 50 万円以上のものについては、管理者が行うものとし、指定管理者は、修繕が必要な箇所、内容、必要金額等について見積書を添付

して管理者に報告するものとする。

ウ 台風、降雪、地震等の自然災害により必要となった修繕又は予防的な修繕についても、上記ア、イと同様に扱うものとする。

エ 管理者の指示により、次年度以降に修繕が必要と予想されるものについて、その箇所、内容、必要金額等を報告するものとする。

オ 修繕を行った場合は、修繕の箇所、内容、費用等を記録し、事業報告書と併せて報告するものとする。

#### **(6) 利活用に関する業務**

サッカー場及び合宿所と相互に連携し、利用者等への窓口対応、予約案内や宿泊業務、食事提供、施設案内、競技会の企画・運営など、ホームページ等あらゆる情報発信技術を活用し、施設利用の促進を図ること。

#### **(7) 管理の対象外となる施設**

管理者以外の者が設置する電柱等の占用物件は、指定管理者の管理の対象外とする。

### **3 その他**

この仕様書に定めのない業務であって、管理物件に関し、指定管理者が行うべきものは、管理者と協議の上、協定書の定めるところにより行うものとする。

### **4 自主事業**

上記以外の業務について、利用者に対するサービスの向上が図られるものについては、利用者の利便性を考慮し、管理者と協議の上、自主事業として行うことができるものとする。

## **第4 管理の基準等**

### **1 職員の配置等**

#### **(1) 職員の配置**

本施設の管理業務を行うために必要な人員を適正に配置しなければならない。なお、配置する者については、あらかじめ管理者に届け出ることとする。

また、関係法令を遵守し、施設管理運営上必要な資格者の配置が必要な場合は、速やかに職員を配置すること。

#### **(2) 勤務体制**

職員の勤務体制は、管理業務に支障がないよう配慮すること。また、利用者からの問い合わせの対応や予約管理、繁忙期の駐車場整理など、円滑な利用等にえられる体制とすること。

#### **(3) その他**

配置する職員の資質向上に努めること。

## **2 業務の委託**

指定管理者は、管理業務の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。なお、管理業務を効率的に行う必要があると認められる場合は、当該業務の一部を第三者に委託することができる。この場合は、あらかじめ管理者の承認を得なければならない。

## **3 文書の管理、保存**

管理業務にあたって作成し又は受領する文書等は、適正に管理し又は保存するものとする。また、これらの文書等は、指定期間終了時に、管理者の指示に従って管理者に引き渡すものとする。

## **4 危機管理対応**

自然災害、人為災害、事故等あらゆる緊急事態、非常事態、不測の事態が起きた場合は、遅滞なく適切な措置を講じた上、関係機関に通報するものとする。

上記の事態に対応するため、危機管理体制を構築するとともに、対応マニュアルの作成、又は職員に対し必要な訓練を行うものとする。

防火管理者等、施設管理に必要な人員を配置すること。

## **5 環境への配慮**

管理業務にあたっては、公園内の自然環境に配慮するとともに、電気、水道等の効率的な利用、廃棄物の発生の抑制、リサイクルの推進等、環境負荷軽減に努めるものとする。

## **6 保険への加入**

指定管理者は、指定期間中、次に掲げる賠償責任保険に加入するものとする。

なお、建物保険については、管理者において加入するものとする。

- (1) 身体賠償保険
- (2) 財物賠償保険

## 第5 リスク分担

管理業務に関する管理者と指定管理者のリスク分担は、次のとおりとする。

リスク種類	リスク内容	負担者	
		管理者	指定管理者
法令等の変更	指定管理者の管理業務に重大な影響を及ぼす変更	協議事項	
	上記以外の変更		○
施設の破損、損壊、老朽化等	指定管理者の責めに帰すことができないもので、1件の修繕費用が50万円未満のもの		○
	指定管理者の責めに帰すことができないもので、1件の修繕費用が50万円以上のもの	○	
	上記以外のもの		○
利用者又は第三者に対する損害賠償	指定管理者の責めに帰すことができないもの	○	
	上記以外のもの		○

## 第6 経理

### 1 管理に要する費用

管理物件に係る全ての経費は、指定管理者が収入する使用料等をもって充てるものとし、指定管理料は支払わない。

### 2 経理

指定管理者は、本施設が公の施設であることに鑑み、木戸口公園条例第14条の規定に基づいた使用料を適用し、管理業務の実施にあたって、次に掲げる事項に留意して適正な経理を行わなければならない。

- (1) 施設の管理に関する収支を明らかにする書類を整備すること。
- (2) 収支計算、備品の管理、物品の出納に関する帳簿を作成すること。

### 3 指定管理者納付金

指定管理者は、指定期間中の各年度において次の合計額を納付金として納めること。ただし、指定管理業務に係る収支が赤字となる場合はこの限りでない。

- (1) 定額分：100万
- (2) 変動分：指定管理業務に係る収支の状況により協議の上決定する。

## 第7 事業報告

指定管理者は、毎年度終了後又は指定期間終了後30日以内に次に掲げる事項を記載した事業報告書を管理者に提出するものとする。

- (1) 施設の管理業務の実施状況及び利用状況
- (2) 施設の利用に係る料金の収入の実績

- (3) 施設の管理に係る経費の支出状況
- (4) 施設に係る附帯事業の概要
- (5) 施設の現況（損傷等を含む。）
- (6) その他管理者が必要と認める事項

## 第7の2 業務報告

指定管理者は、毎月終了後10日以内に次に掲げる事項を管理者に報告するものとする。

- (1) 施設の管理業務の実施状況
- (2) 事業の実施状況及び施設の利用状況
- (3) 主な事業の実施予定
- (4) その他管理者が必要と認める事項

## 第8 指定管理者に対する監督等

管理者は、管理物件の適正な管理を期するため、指定管理者に対して、当該管理業務の内容若しくは経理の状況に関して報告を求め、実地に調査し、又は必要な改善指示をするものとする。

## 第9 事業継続が困難になった場合の措置

指定管理者は、施設の管理業務の適正な継続が困難となった場合、又はその恐れが生じた場合は、速やかに管理者に報告しなければならない。この場合の措置については、次のとおりとする。

- (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により、施設の管理業務の適正な継続が困難となった場合、又はその恐れが生じた場合は、管理者は、指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができるものとする。この場合、指定管理者がその期間内に改善することができなかつた場合には、管理者は、指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとする。

- (2) 指定が取り消された場合等の賠償

上記(1)により指定管理者の指定が取り消され、又は管理業務の全部又は一部が停止された場合において、管理者に損害が発生したときは、管理者は、指定管理者に対しその損害の賠償を請求できるものとする。

- (3) 不可抗力等による場合

不可抗力その他指定管理者の責めに帰すことができない事由により、施設の管理業務の適正な継続が困難となった場合は、管理者と指定管理者は、管理業務の継続の可否について協議を行い、継続が困難と判断した場合、管理者は、指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとする。

## **第10 その他**

### **1 業務の引継ぎ**

指定管理者は、指定期間終了後又は、指定の取消し等となった場合は、円滑かつ支障なく本施設の管理業務を遂行できるよう、管理者又は次期指定管理者へ引継ぎを行うものとする。

### **2 仕様書に定めのない事項**

この仕様書に定めのない事項で、指定管理者が施設の管理業務を行うにあたって必要な事項は、協定書に定めるものとする。

(別紙)

## 木戸口公園サッカー場等の施設概要

項 目	内 容
第1サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コート 面積：9,730 m<sup>2</sup> 人工芝サッカーコート 105m×68m 1面</li> <li>■スタンド 620席</li> </ul>
第2サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コート 面積：15,317 m<sup>2</sup> 人工芝サッカーコート 105m×68m 1面 夜間照明設備有</li> <li>■スタンド 1,100席</li> </ul>
多目的グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コート 面積：4,500 m<sup>2</sup> 人工芝フットサルコート 40m×20m 3面 夜間照明設備有</li> <li>■スタンド 200席</li> <li>■管理棟1 建築面積：205.5 m<sup>2</sup> 延床面積：205.5 m<sup>2</sup></li> <li>■管理棟2 建築面積：373.6 m<sup>2</sup> 延床面積：373.6 m<sup>2</sup></li> <li>■本部棟 建築面積：20.4 m<sup>2</sup> 延床面積：20.4 m<sup>2</sup> (第2サッカー場)</li> <li>■便 所 1棟 建築面積：38.03 m<sup>2</sup> 延床面積：38.03 m<sup>2</sup></li> <li>■倉 庫 1棟 建築面積：33.6 m<sup>2</sup> 延床面積：33.6 m<sup>2</sup></li> <li>■四 阿 3棟 建築面積：30.0 m<sup>2</sup> 延床面積：30.3 m<sup>2</sup></li> <li>■シェルター 11棟 建築面積：335.12 m<sup>2</sup> 延床面積：335.12 m<sup>2</sup></li> <li>■遊 具 複合遊具1基、スプリング遊具3基</li> <li>■駐 車 場 一般車：244台・大型車3台)</li> </ul>
第3サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コート 面積：8,970 m<sup>2</sup> 人工芝サッカーコート 105m×68m 1面 夜間照明設備有</li> <li>■スタンド 1,000席 (うち屋根付き184席)</li> <li>■管理棟 1棟 建築面積：534.69 m<sup>2</sup> 延床面積：509.69 m<sup>2</sup> 収容人員80名</li> <li>■倉 庫 1棟 建築面積：8.49 m<sup>2</sup> 延床面積：8.49 m<sup>2</sup></li> <li>■駐 車 場 面積：3,812.6 m<sup>2</sup> (一般車：124台・大型車6台)</li> </ul>
第4サッカー場	<ul style="list-style-type: none"> <li>■コート 面積：4,800 m<sup>2</sup> 人工芝サッカーコート 68m×50m 1面</li> <li>■スタンド 240席 (うち屋根付き108席)</li> <li>■管理棟 1棟 建築面積：196.13 m<sup>2</sup> 延床面積：236.45 m<sup>2</sup> 収容人員40名</li> <li>■倉 庫 1棟 建築面積：8.49 m<sup>2</sup> 延床面積：8.49 m<sup>2</sup></li> <li>■便 所 1棟 建築面積：13.34 m<sup>2</sup> 延床面積：13.34 m<sup>2</sup></li> <li>■駐 車 場 面積：2,367 m<sup>2</sup> (一般車：53台・大型車3台)</li> </ul>

<p>第2多目的 グラウンド</p>	<p>■コート 面積：2,112 m<sup>2</sup> 人工芝フットサルコート 40m×20m 2面 夜間照明設備有</p> <p>■スタンド 80席（うち屋根付き48席）</p> <p>■倉庫 1棟 建築面積：8.49 m<sup>2</sup> 延床面積：8.49 m<sup>2</sup></p> <p>■便所 1棟 建築面積：13.34 m<sup>2</sup> 延床面積：13.34 m<sup>2</sup></p> <p>■駐車場 面積：949 m<sup>2</sup>（一般車：26台）</p>
<p>合宿所</p>	<p>■合宿所棟 1棟 建築面積：755.56 m<sup>2</sup> 延床面積：1,308.95 m<sup>2</sup> 個室（定員2名）14室・大部屋（定員24名）5室 収容人員148名</p> <p>■パーベキューサイト 1棟 建築面積：87.5 m<sup>2</sup> 延床面積：87.5 m<sup>2</sup></p> <p>■厨房室 1棟 建築面積：57.35 m<sup>2</sup> 延床面積：56.1 m<sup>2</sup></p> <p>■コインランドリー 1棟 建築面積：19.8 m<sup>2</sup> 延床面積：19.8 m<sup>2</sup></p> <p>■駐車場 一般車：17台</p>