

この資料は、平成 30 年 6 月 28 日に開催された「平成 30 年度第 1 回堺市環境局指定管理者候補者選定委員会」に提出し、原案のとおり承認されております。

(案)

堺市立のびやか健康館
業務仕様書

平成 30 年 7 月

堺市環境局 環境事業部 環境事業管理課

業務仕様書

堺市立のびやか健康館（以下「健康館」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

この仕様書は、健康館の指定管理者が行う業務の内容及び履行の方法等について定めることを目的とする。

2 施設の内容

- (1) 施設の名称：堺市立のびやか健康館
- (2) 施設の使命：健康館は、隣接する清掃工場から発生するごみ焼却余熱を有効活用する施設であり、市民に運動する場及びやすらぎの場を提供し、もって市民の心身の健康増進を図るとともに、市民の豊かな生活の向上に資することを目的としている。
- (3) 設置年月：平成16年3月1日（竣工）
- (4) 設置場所：堺市北区金岡町2760番1
- (5) 施設規模：鉄骨鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）地下1階、地上2階建
敷地面積：26,500.270 m²
建物延面積：6,732.339 m²
延床面積：9,866.197 m²
※詳細は「堺市立のびやか健康館 施設の概要」（別紙1）に示すとおり。

3 業務内容

(1) 施設の運営に関する業務

ア 施設等貸出業務

- (ア) 開館時間及び休館日は堺市立のびやか健康館条例（以下「健康館条例」という。）第7条の規定により、指定管理者が市長の承認を得て定めた時間とする。
- (イ) 指定管理者は、開館時間又は休館日を変更しようとするときは、市長の承認を得るものとする。
- (ウ) 使用許可の申請受付等の事務は1階エントランスホール及び屋外の休憩所において行うこと。
- (エ) 使用許可の申請時には、利用者からの相談を受けること。
- (オ) 使用許可及び使用許可の取消しは、健康館条例第10条及び第12条の規定を遵守して適正に行うこと。
- (カ) 使用許可等は使用許可の手順書又は利用規則等を定めて行うこととし、使用許可の基準は利用者が閲覧できるようにすること。また、使用許可の申請があったときは、速やかに決定すること。
- (キ) 使用許可の名義は指定管理者とし、申請書等必要な書類は指定管理者において

作成すること。

- (ク) 指定管理者による管理の開始前に決定した市の行事、及び前指定管理者が行った使用許可については引き継ぐこととし、新たな管理者の変更により利用者が不利益を被ることがないようにすること。
- (ケ) 施設の利用者とは、利用前に十分に打ち合わせ等を行うこと。
- (コ) 予約の受付は、指定管理者において予約受付の規定等を定めて、トラブル等のないよう努めること。
- (サ) 入退場に関する不正を防止すること。
- (シ) 閉館時には出入口及び各所の扉・窓等の施錠、消灯の確認をすること。
- (ス) 健康館の施設及び敷地内は、禁煙とすること。

イ 利用料金の収受業務

- (ア) 健康館の利用に係る料金（利用料金）は、指定管理者の収入とする。
- (イ) 利用料金の額は、健康館条例第9条第3項の規定の範囲内で、指定管理者が市長の承認を得て定めること。
- (ウ) 利用料金は、駐車場に係る利用料金を除き前納とする。また徴収方法については、指定管理者において定めることとする。
- (エ) 指定管理者は、利用料金の減額又は免除を行うときは、市長が定める基準をもとに指定管理者が決定した内容により行うこと。なお、減免にあたっては差別的な取扱いがないようにすること。
- (オ) 指定管理者は、利用料金の還付を行うときは、市長が定める基準によって行うこと。なお、還付にあたっては差別的な取扱いがないようにすること。

ウ フィットネス等の運營業務

- (ア) 次に掲げる事業について企画、立案、必要関連機器・器具の調達、設置等を行い運営すること。
フィットネス、プール、スタジオ、スパ、テニス、フットサル
- (イ) 新規利用者に対し、施設、及び機器・器具等の利用時の注意事項を説明すること。

エ グラウンド等の運營業務

- (ア) 次に掲げる事業について企画、立案、必要関連機器・器具の調達、設置等を行い運営すること。
グラウンド、休憩所、バーベキューエリア
- (イ) 新規利用者に対し、必要に応じ施設、及び機器・器具等の利用時の注意事項を説明すること。
- (ウ) 本業務の一部については、別紙2のとおり第三者への委託により実施すること。

オ 駐車場、駐輪場等管理業務

- (ア) 駐車場、駐輪場、及びバイク置場の運営は、原則、施設の開館時間及び休日の規定に準ずること。
- (イ) 利用者の利便性、安全性に十分配慮し、適切な管理及び効率的な運営を図ること。
- (ウ) 混雑時等、必要に応じ交通誘導員を配置し、場内・場外における車両案内・誘導、待機車の整理を行うこと。
- (エ) 場内、及び駐車場等において無断駐車等不法な車両を発見した場合は、速やかに適切な対応を行うこと。

カ 人員の配置等に関すること

- (ア) 健康館に責任者として業務責任者を1名配置するとともに、市と連絡を密にし、業務従事者を指揮監督すること。
- (イ) 健康館の運営業務に必要な人員を配置すること。
- (ウ) 法令等により資格等が必要な業務には、当該資格等を有するものを適正に配置すること。
- (エ) 配置する人員の勤務形態は、労働基準法その他の労働関係法を遵守し、健康館の運営業務における市民サービスの確保に支障がないようにすること。
- (オ) 従業員に対して健康館の管理上必要となる知識・技能を習得させるとともに、資質の向上を図るために必要な研修（人権研修を含む。）を行うこと。
- (カ) 従業員を対象とした救急救命講習を月1回以上開催すること。
- (キ) 従業員はスポーツ施設に見合う清潔感のある衣服を着用し、業務従事者であることを明確にすること。

キ 施設利用案内等に関する業務

- (ア) 施設利用のための手引き、パンフレット等を作成し、発行すること。
- (イ) 作成したパンフレット等について、必要に応じ市に無償提供すること。
- (ウ) 施設利用のためのホームページを作成し、随時更新すること。
- (エ) 電話等による問合せ、文書照会、業務視察、施設見学等への対応を行うこと。
- (オ) 利用者の所持品の紛失、盗難等への注意を喚起するとともに、遺失物・拾得物の保管、引渡し等を適切に行うこと。

ク 苦情対応

利用者からの苦情に対しては、必要に応じて市と協議を行って適切に対応すること。また指定管理者の管理業務以外に関する苦情については、適切に関係部署に連絡又は引継を行うこと。

(2) 施設等の維持管理に関する業務

ア 適正な維持管理

健康館の施設、設備、器具備品の維持管理に際しては、常に利用者の安全確保に

万全を期すとともに、善良な管理者の注意をもって適正に行うこと。

イ 清掃業務

- (ア) 健康館の使用環境における快適性、美観を維持し、施設として安全かつ快適な空間を保つため、施設内外の環境、衛生を維持すること。
- (イ) 壁、天井、床、及び手摺り等については、仕上げに応じた適切な方法により、埃、ごみ、汚れ、シミ、錆び等のない清潔な状態を保つこと。
- (ウ) 衛生消耗品（トイレトーパー、石鹼液等）は、常に使用できる状態を保つこと。
- (エ) 窓ガラス、窓枠、その他の付帯設備においては、材質に応じた適切な方法により清掃を行い、採光に支障なく、美観を保った状態とすること。
- (オ) 照明器具、換気扇、吹き出し口、吸い込み口等については照度、及び室内換気に支障のない状態を保つこと。
- (カ) 発生する害虫、鼠等に対応した防虫、防鼠剤等を用い、人体へ悪影響がないよう十分注意すること。
- (キ) 紙くず、汚物入れ等の内容物搬出処理は随時適切に行うとともに、容器には汚れが付着していない状態にすること。
- (ク) 施設から出る廃棄物については、適正に処理するとともに減量に努めること。

ウ 備品等の貸与及び購入

- (ア) 現に健康館に設置している器具備品については、本市が指定管理者に無償で貸与する。その他管理業務に必要な器具備品及び消耗品は指定管理者が購入して設置すること。
- (イ) 指定管理者が購入した備品、消耗品等は、指定管理者に帰属するものとする。
- (ウ) 指定管理者が市から貸与されている備品等を、故意又は過失により損失及び滅失した場合は、指定管理者が弁償又は購入・調達するものとし、市に帰属させるものとする。

エ 保守点検等業務

- (ア) 施設、設備等の法定点検を実施すること。また、その他の保守点検、整備等については、施設の快適な環境の維持、利用者の安全確保の観点から、日常点検、月例点検、水質管理等の業務を行うこと。
- (イ) 健康館の利用環境における安全性、快適性を維持するとともに、建築物を最良の状態に保つため、建築物の点検、保守、修繕、その他一切の保守管理業務を行うこと。
- (ウ) 健康館の利用環境における安全性、快適性を維持するとともに、電気設備、ボイラー設備、冷凍機設備、給排水設備、空調設備、照明設備、その他の機械設備等を最良の状態に保つため、運転、監視、点検、保守、修繕、その他一切の保守管理業務を行うこと。

(エ) 消防用設備、エレベータの保守点検、法定点検など「堺市立のびやか健康館 施設の概要」(別紙1)を参照し、適正な保守管理を行うこと。

(オ) 監視カメラは、常に良好な状態で維持管理すること。

(カ) 設備の故障等、緊急時には迅速に対応できる体制を確保すること。

オ プール管理業務

文部科学省及び国土交通省が策定する「プールの安全標準指針」を参考に安全確保に努めること。

カ 植栽管理業務

施設内の樹木、芝生等について、良好な生育状態になるように管理し、施設の魅力を損なわないよう剪定、芝刈り、施肥、薬剤散布等を行うこと。

キ 施設及び備品の原状変更

指定管理者は原則として施設及び備品の原状を変更できないが、指定管理者の発意による市民サービス向上に資するための施設設備の改良等については、市と協議の後、申請を行い、市が承認した場合は、指定管理者の費用負担により実施できることとする。

(3) 施設の企画等に関する業務 (自主事業②)

指定管理者は、市民の心身の健康増進を図るとともに、市民の豊かな生活の向上に資するため、スイミングスクール、テニススクール、フットサルスクール事業を実施してください。ただし、事業の実施にあたり、あらかじめ市にその内容を提案し、承認を得た上で、実施してください。

(4) その他

ア 緊急時等への対応

(ア) 日常警備

健康館の管理業務においては、施設の防犯、防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保することし、施設の警備業務を適切に行うこと。

(イ) 事件事故及び災害の発生時等の対応

利用者の避難、誘導、安全確保、関係機関への通報等についての対応計画や防犯・防災対策マニュアルを作成し、職員の指導及び避難誘導訓練を行うこと。また、急病人、けが人の発生に対応できるよう、近隣の医療機関と連携を図ること。

緊急事態が発生した場合は、初期消火活動、避難誘導、負傷者の救護等、迅速かつ最善の対応をとること。

なお、地震、台風等の発生時は、市は管理運営業務の休止を指示することがある。

(ウ) 臨機の措置

災害防止、人命救助等緊急の必要があるときは、施設の管理運営業務の範囲外であっても指定管理者の判断により臨機の措置をとること。また、臨機の措置をとった場合は、市に事後報告すること。

(エ) 消防法上の措置等

施設内の火気管理を徹底するとともに、防火責任者の選任、消防計画の策定、消防設備の点検等消防法上必要な措置をとり、平素から所轄消防署等と連絡を密にして防火管理の適正を期すこと。

(オ) A E D（自動体外式除細動器）の設置

利用者の傷病発生時の応急措置等に対応出来るよう、施設内にA E D（自動体外式除細動器）を設置し、従業員等に対して使用方法の周知を図ること。

(カ) 避難所の開設等

健康館が地震等災害発生時において「地域で一時的に提供、協力できる施設」として市民の臨時受入れ要請があった場合は協力することとし、市の指示に従うこと。

イ 関係機関等との協議

管理業務の実施に当たっては、適宜市の関係課等と連絡調整又は協議を行うとともに、市の要請に応じて連絡会議等に参加すること。また、利用者団体や地域と良好な関係を維持すること。

ウ 市の主催事業への協力

市が主催する行事について、施設の事前確保、優先利用に係る利用調整、開催時の施設使用や準備等に関して、円滑な運営ができるように連携・協力を行うこと。

エ 市の広報業務への協力

市民サービスの一環として、市の発行するパンフレット、刊行物の配架、配布、ポスターの掲示を行うなど、市の広報業務に協力すること。

オ 規則・マニュアル等の作成

指定管理者は、施設の管理業務に必要なマニュアルを適宜市と協議を行って作成し、事前に市の承認を得ること。

カ 保険加入

指定管理者は、管理運営業務におけるリスク分担に備えて、市と指定管理者を被保険者とする施設賠償責任保険に加入すること。なお、保険金額はてん補限度額対人1人1億円以上、1事故5億円以上、対物1事故5億円以上とする。

キ 公衆電話の設置

指定管理者は、施設内に1台以上の第一種公衆電話又は特殊簡易公衆電話を設置すること。また、設置費用が必要な場合は指定管理者が負担し、利用収入は指定管理者の収入とする。

ク 市との協議

管理業務の実施に際して、仕様書に規定のない事項等や疑義が生じた場合は、適宜、市と協議を行うこと。

4 管理運営に要する経費等

(1) 指定管理者が負担する経費

ア 管理運営業務に必要な経費

(ア) 人件費

(イ) 管理費

保守管理費、消耗品費、光熱水費、修繕費、通信費、広告宣伝費、備品購入費、リース料、レンタル料、各種保険料、委託料（再委託）、廃棄物処理費、旅費交通費、租税公課、交際費、雑費等。

(ウ) 電気及び蒸気等

健康館で使用する電気及び蒸気は、東工場より供給され、その使用料等の費用については、ガス及び上下水道に係るものも含めて指定管理者の負担とします。

電気に関する負担額は、基本料金として市が小売電気事業者等へ支払う基本料金（平成30年度は関西電力株式会社の特別高圧自家発補給A契約電力550kW）、従量料金として電気使用量に東工場が小売電気事業者等へ売電している単価を乗じたものに消費税額及び地方消費税の額（以下「消費税等相当額」という。）を加えた額とし、それらを合わせた額とします。ただし、東工場が計画的に電気を購入する月以外は、基本料金について小売電気事業者等と同じ割引を行うものとします。他の条件は市と指定管理者が協議するものとします。また、関係法令が改正された場合や、電気の供給や負担額に関する条件等の変更が必要となった場合は、市と指定管理者が協議の上で決定します。

蒸気に関する使用料は、蒸気使用量にボイラに関する工事費や年間薬剤費等をもとに算出した単価を乗じたものに、消費税等相当額を加えた額とします。他の条件は市と指定管理者が協議するものとします。また、関係法令が改正された場合、及び蒸気の供給や負担額に関する条件等の変更が必要となった場合は、協議の上で決定します。

(2) 指定管理者の収入

ア 利用料金による収入

独立採算制のため、市からの指定管理料は支払われないものとし、利用料金を指定管理者の収入とする。

指定管理期間を超える利用料金収入

平成 31 年 3 月 31 日までに平成 31 年 4 月 1 日以降の施設利用許可を受けている者に対する利用料金は、前期指定管理者が承認を得て定めた額が適用されます。ただし、利用者の利便に資する場合等、前期指定管理者との協議により、これらによらない取扱いをすることができることとします。

イ 自主事業による収入

自主事業は指定管理者の責任と費用負担において行い、その収益は指定管理者の収入とする。ただし、損失が生じた場合においても市はこれを補填しないものとする。

5 設備管理

(1) 設備機器の責任分界点

電気設備、蒸気設備に関する責任分界点を以下のとおりとし、市と協議のうえ覚書を締結するものとする。

ア 電気設備

クリーンセンター東工場第二工場（以下「第二工場」という。）1階電気室内の余熱利用施設用盤内VCBの二次側より指定管理者の責任とする。

また、警報用弱電配線の責任分界点は、中央操作室建築総合盤警報接点とする。

イ 蒸気設備

健康館と第二工場の境界にあるマンホール内バルブ（150A）の南側フランジ部より指定管理者の責任とする。

また、復水設備もマンホール内バルブ（40A）の南側フランジ部より指定管理者の責任とする。

(2) 主任技術者の選任等

電気事業法第 43 条の規定に基づき、主任技術者を選任し、遅滞なく、その旨を主務大臣に届け出るとともに、事業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行うこと。

6 自主事業(任意)

指定管理者は、上記事業のほか施設の利用促進、利便性の向上等を考慮した事業等をあらかじめ市にその内容を提案し、承認を得た上で実施することができます。

自主事業の実施に要する経費は指定管理者が負担し、事業により得た収入は指定管理者に帰属します。また、当該事業の実施に伴う一切の責任は、指定管理者にあるものとします。施設の管理運営に関する管理運営業務と本自主事業は経理を区分し、本自主事業についても月例報告書で報告してください。

なお、指定管理者が本施設の土地や建物を利用し自動販売機等の設置やレストラン、売店等の運営等を実施する場合は、公有財産賃貸借契約締結等の手続きをし、必要な貸付料を市に支払うことが必要です。

ア 自動販売機等を設置する場合

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき、本市が指定管理者に対し市有地の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とします。

(ア) 貸付期間

平成 31 年 4 月 1 日から平成 34 年 3 月 31 日(指定期間内を上限として、貸付の期間満了後も引き続き物件の借り受けが認められる場合があります。)ただし、自動販売機の設置及び撤去に要する期間を含むものとし、指定管理者の指定取消し等となった場合は、本契約についても解除します。

(イ) 設置場所・設置台数

建物の設計上、下記を設置場所と想定していますが、具体的な設置場所・設置台数は指定管理者が提案するものとします。

設置場所：1 階情報インフォメーションコーナー、ギャラリー、休憩室、
レストコーナー、2 階ロビー、自販機コーナー、屋外施設休憩所等

(ウ) 貸付料

貸付料は、下記の最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とします。なお、最低貸付料は賃貸借契約締結時に確定することとなるため、変動する可能性があります。提案する貸付料が賃貸借契約締結時に確定する最低貸付料を下回る場合は、確定した最低貸付料を納付していただくことになります。

年額最低貸付料 (別紙 3) に示すとおり

(エ) 手続き

指定管理者が市の承認を得て、自動販売機等の設置を設置することになった場合は、速やかに自動販売機及び回収ボックスの外寸図を市に提出してください。

(オ) その他

- ① 自動販売機等を設置した場合は、転倒防止措置を講ずるとともに、利用者の安全確保のため、毎日設置状況を点検確認すること。
- ② 自動販売機等に異常があった場合は、撤去するなど利用者の安全確保を重視して適切かつ迅速に対応すること。
- ③ 酒類及びアルコールテイスト飲料の販売はしないこと。
- ④ 空き缶等は適正に処理すること。

イ レストランを運営する場合

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき、本市が指定管理者に対し市有地の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とします。

(ア) 貸付期間

平成 31 年 4 月 1 日から平成 34 年 3 月 31 日(指定期間内を上限として、貸付の期間満了後も引き続き物件の借り受けが認められる場合があります。)ただし、指定管理者の指定取消し等となった場合は、本契約についても解除します。

(イ) 対象物件

建物の設計上、下記を設置場所と想定していますが、具体的な設置場所等は指

定管理者が提案するものとします。

場所：1階カフェテリア 79.17 m²

(ウ) 貸付料

貸付料は、下記の最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とします。なお、最低貸付料は賃貸借契約締結時に確定することとなるため、変動する可能性があります。提案する貸付料が賃貸借契約締結時に確定する最低貸付料を下回る場合は、確定した最低貸付料を納付していただくことになります。

年額最低貸付料 (別紙3) に示すとおり

(エ) その他

- ① 食中毒等が生じないように、衛生管理及び感染症対策を徹底すること。
- ② 陳列棚等を設置した場合は、転倒防止措置を講ずるとともに、利用者の安全確保のため、毎日設置状況を点検確認すること。
- ③ 陳列棚等に異常があった場合は、撤去するなど利用者の安全確保を重視して適切かつ迅速に対応すること。
- ④ 酒類及びアルコールテイスト飲料の販売はしないこと。

ウ スポーツ用品の販売店を運営する場合

地方自治法第238条の4第2項第4号の規定に基づき、本市が指定管理者に対し市有地の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とします。

(ア) 貸付期間

平成31年4月1日から平成34年3月31日(指定期間内を上限として、貸付の期間満了後も引き続き物件の借り受けが認められる場合があります。)ただし、指定管理者の指定取消し等となった場合は、本契約についても解除します。

(イ) 対象物件

建物の設計上、下記を設置場所と想定していますが、具体的な設置場所等は指定管理者が提案するものとします。

場所：1階プロショップ 27.76 m²

(ウ) 貸付料

貸付料は、下記の最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とします。なお、最低貸付料は賃貸借契約締結時に確定することとなるため、変動する可能性があります。提案する貸付料が賃貸借契約締結時に確定する最低貸付料を下回る場合は、確定した最低貸付料を納付していただくことになります。

年額最低貸付料 (別紙3) に示すとおり

(エ) その他

- ① 陳列棚等を設置した場合は、転倒防止措置を講ずるとともに、利用者の安全確保のため、毎日設置状況を点検確認すること。
- ② 陳列棚等に異常があった場合は、撤去するなど利用者の安全確保を重視して適切かつ迅速に対応すること。

エ 貸付契約ロッカー等を設置する場合

地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号の規定に基づき、本市が指定管理者に対し市有地の一部を賃貸借契約により貸し付ける方法とします。

(ア) 使用期間

平成 31 年 4 月 1 日から平成 34 年 3 月 31 日(指定期間内を上限として、貸付の期間満了後も引き続き物件の借り受けが認められる場合があります。)ただし、指定管理者の指定取消し等となった場合は、本契約についても解除します。

(イ) 対象物件

建物の設計上、下記を設置場所と想定していますが、具体的な設置場所等は指定管理者が提案するものとします。

場所：1 階契約ロッカー 28.78 m²
2 階ロビー等

(ウ) 貸付料

貸付料は、下記の最低貸付料以上で企画提案書において提案された金額とします。なお、最低貸付料は賃貸借契約締結時に確定することとなるため、変動する可能性があります。提案する貸付料が賃貸借契約締結時に確定する最低貸付料を下回る場合は、確定した最低貸付料を納付していただくことになります。

年額最低貸付料

1 階契約ロッカー (別紙 3) に示すとおり

(エ) その他

- ① ロッカー等を設置した場合は、転倒防止措置を講ずるとともに、利用者の安全確保のため、毎日設置状況を点検確認すること。
- ② ロッカー等に異常があった場合は、撤去するなど利用者の安全確保を重視して適切かつ迅速に対応すること。

オ その他

施設の設置目的に合致し、施設の利用促進又はサービスの向上につながる事業で、自主事業②以外のものを独自に行う場合はあらかじめ本市にその内容を提案し、承認を得た上で実施することができます。

7 目的外使用許可

健康館の目的外使用許可は指定管理者の業務の範囲外であるため、市が堺市行政財産の目的外使用許可に関する条例に基づき許可を行い、その使用料は市の収入となります。

8 市として求める目標・水準等

区分	項目	目標・水準等
①適正な管理運営の確保に関する目標	有責事故発生件数	0件
②利用者サービスの向上への取組に関する目標	スポーツ教室事業参加者数	前年度比2%増
③収支に関する目標	利用料金収入	各年度 392,000千円以上