堺市立東・北・美原老人福祉センター及び堺市立美原総合福祉会館
指定管理者業務特記仕様書

１　施設の管理運営に関する業務についての特記

(1) 開館時間について

美原総合福祉会館の開館時間（使用時間）は午後５時１５分までであるが、目的外使用の許可を受けた団体が午後５時３０分まで施設を使用していることを踏まえて管理すること。ただし、午後５時３０分を超えて使用することもある。

(2) 駐車場の管理について

北・美原老人福祉センター及び美原総合福祉会館の駐車場の管理を行うこと。

(3) 東老人福祉センターの駐車場における駐車券の処理等について

東老人福祉センターにおいては、併設する東区役所の駐車場の利用者から駐車券の提示を受けた場合は、駐車券に証明印を押印し、１時間無料券を配付すること。

なお、１時間を超える場合は有料となるので、利用者にその旨説明すること。また１時間無料券については、東区役所企画総務課から配付されるため、適切に管理すること。

２　施設等の維持管理に関する業務についての特記

・保守点検業務について

施設、設備等の法定点検及びその他の保守点検等については、特記仕様書（東・北・美原）別紙１を参考に、適正に実施すること。

３　その他の業務についての特記

・関係機関等との協議について

東老人福祉センターにおいては、施設の維持管理（修繕等を含む）について、東区役所企画総務課と適宜連携して実施すること。

４　自主事業についての特記

(1) 自動販売機の設置（自主事業）

東・北老人福祉センターにおける自動販売機の設置場所については、特記仕様書（東・北・美原）別紙２－１、２－２のとおりとする。

(2) 美原総合福祉会館における喫茶コーナーの設置運営（自主事業）

美原総合福祉会館への来館者が休憩し交流できるスペースとして、美原総合福祉会

館に喫茶コーナーを設置し、来館者に低価格で飲食物を提供するものとする。喫茶コーナーの設置運営にあたっては、地方自治法第２３８条の４第２項第４号の規定に基づき、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する。

ア　貸付期間

令和３年４月１日から令和７年３月３１日

ただし、同コーナー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する。

イ　設置場所等

設置場所：特記仕様書（東・北・美原）別紙３のとおりとする

面　　積：８．８２㎡

ウ　最低貸付料

貸付料（年額）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する。

最低貸付料（年額）７７，０１４円（税抜、令和２年６月末時点）

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る。提案した貸付料が確定後の最低貸付料を下回る場合は、確定後の最低貸付料を納付することとなる。また、貸付料には消費税が別途必要であるため、留意すること。

エ　営業時間

美原総合福祉会館の開館日・開館時間の範囲内で、提案内容をもとに、指定管理者選定後に市と協議して設定することとする。

オ　提供メニュー・提供価格

提供メニューは、酒類及びアルコールテイスト飲料（ノンアルコールビール等）を除く飲み物及び軽食とする。なお、喫茶コーナーには本格的な調理を行う場所や設備がないことや、衛生管理上の観点から、軽食は既製品の温め直しや調味料等を加える程度により提供できるものとする。

具体的な提供メニュー・価格については、提案内容をもとに、指定管理者選定後に市と協議して設定することとする。

カ　経費負担

（ア）光熱水費及び共益費

電気料金、ガス料金、水道料金、下水道料金及び共益費については指定管理者の負担とする。これらの経費は、指定管理者が施設の光熱水費等と併せて支払い、実費として面積按分により計算した額を市の指定する期限までに全額納入すること。

（イ）営業のために必要な各種手続きに要する一切の費用

（ウ）設置・管理運営経費

喫茶コーナーやこれに必要な設備・什器・備品等の設置、維持管理及び撤去にかかる一切の費用は指定管理業務とは別に計上し、指定管理者の負担とする。

キ　維持管理責任

（ア）喫茶コーナーの設置管理、設備・什器・備品等の故障時の対応、食材の搬入等、同コーナーの維持管理については、指定管理者が責任を持って行うこと。

（イ）清潔保持及び衛生管理に十分注意を払うこと。

（ウ）火元責任者を配置し、防火管理を徹底すること。

（エ）事故防止を徹底し、万一事故や食品衛生法上の事案が発生した場合には、すべて自主事業を行う指定管理者の責任と負担において対処するとともに、直ちに市に報告すること。

ク　原状回復

貸付期間が満了したとき、または賃貸借契約が取り消されたときは、自らの費用で、市の指定する期日までに速やかに原状回復すること。

ケ　損害賠償

自主事業を行う指定管理者が、その責に帰すべき理由により、貸付物件の全部または一部を滅失、または棄損したときは、当該滅失または棄損による貸付物件の損害額に相当する金額を損害賠償として支払うものとする。ただし、貸付物件を原状に回復した場合は、この限りではない。

また、賃貸借契約書及び仕様書に定める義務を履行しないために市に損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として支払うものとする。

(2) 美原総合福祉会館における「堺ぬくもりカフェ」の実施（自主事業）

市では、健康な高齢者だけでなく、認知症の人も、認知症の人を支援する家族や専門職も含めた地域住民が誰でも自由に参加でき、相互の交流や情報交換を行うとともに、地域住民をはじめとする参加者の認知症に関する理解を更に推進する機能を有する認知症カフェ「堺ぬくもりカフェ」の設置を推進し、要件を満たすカフェの登録を行っている。美原総合福祉会館においても、喫茶コーナーを活用して「堺ぬくもりカフェ」を実施することが可能であるが、当事業の提案を行う場合は以下の要件を満たすこと。

ア　対象者

高齢者（認知症の人を含む）、その家族、認知症の人を支援する専門職、地域住民等

イ　実施場所

参加者が集いやすい場所にあり、かつ周囲の住民の理解を得られる場所であること

ウ　開設時間

月１回以上、１回あたり２時間以上開設すること

エ　実施内容

（ア）必須項目

・参加者が自由にくつろぎ、情報交換等を行うための場の提供

・飲み物等の提供

・認知症啓発のための情報発信

・認知症に関する様々な相談への対応

（イ）任意項目

・認知症の予防やその進行を遅らせるためのレクリエーション等の企画

※ 認知症の人がその状態に応じ、カフェの運営に参画することを検討すること。

※ カフェの運営にあたっては、参加者の主体的な活動を尊重すること。

オ　人員配置

・カフェの円滑な運営に必要な人員体制を確保すること。

・主な担当者として、認知症に関する相談の実務経験を有する者を 1 名以上配置すること。

※ 主な担当者は利用者の相談に応じることができる者を配置すること。

※ その他の従事者については、認知症サポーター養成講座を受講した者を配置することが望ましい。

カ　その他

・ゆったりとした交流スペースを確保すること。

・相談を行う場合は、相談者のプライバシーに配慮したスペースで行うこと。

・カフェの運営に必要な設備、備品等を備えること。