

倉吉市農村環境改善センター管理運営仕様書（案）

1 趣旨

この仕様書は、倉吉市農村環境改善センター（以下「施設」という。）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ものとする。

2 指定管理者の管理運営に関する基本的な考え方

指定管理者は、施設の管理運営に当たって、次に掲げる事項に留意するものとする。

- (1) 施設の設置目的に基づいて業務を行うこと。
- (2) 施設の効率的・弾力的な運営を行い、管理運営費の節減に努めること。
- (3) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図ること。
- (4) 利用者にとって衛生的で快適な施設であるように努めること。
- (5) 利用者の安全確保を図り、魅力ある自主事業を実施するなどサービスの向上、事業内容の充実に努めること。
- (6) 個人情報の保護を徹底すること。
- (7) 地域住民との連携・協力を図るとともに、市民や利用者の意見を管理運営に反映させること。

3 施設の概要

- (1) 名 称 倉吉市農村環境改善センター
- (2) 所 在 地 鳥取県倉吉市生田692番地4
- (3) 設置目的 農業及び農村環境の健全な発展に期し、農家生活の改善及び合理化、農業者等農村在住者の健康増進、地域文化及び福祉の向上等に資すること。
- (4) 施設内容 鉄骨造一部2階建、延べ床面積999.43㎡、延べ面積3,019㎡、
駐車台数35台
事務室、農事研修室、多目的ホール、生活研修室、農産加工兼調理実習室
※ これらのうち事務室及び農事研修室の一般への利用許可はできません。
- (5) 協定書第5条の管理物件は、別紙1のとおりとする。

4 法令等の遵守

本施設の管理にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 倉吉市農村環境改善センターの設置及び管理に関する条例（平成8年倉吉市条例第13号）
- (3) 倉吉市個人情報保護条例（平成17年倉吉市条例第8号）
- (4) その他の関係法令等

5 業務の範囲

協定書第7条の業務範囲は以下のとおりとする。

- (1) 施設の利用の申請受付・許可に関すること。
条例に基づき利用許可を行うこと。
- (2) 施設の利用料金の徴収、減免等に関すること。

条例に基づき行うこと。

(3) 施設及び設備等の維持管理に関すること。

ア 設備等の法定点検業務

建築物点検（3年に1回）

建築設備点検（年1回）

消防用設備等の点検（年1回）

防火対象物定期点検（年1回）

イ 清掃業務

日常清掃（毎日）

床面ワックス掛（年2回）

窓ガラス全面清掃（年2回）

ウ 警備業務

機械警備

エ その他、施設の運営に必要な業務

(4) 施設の利用指導及び安全指導に関すること。

ア 窓口対応、施設の案内

イ 各種問合せ、施設利用者への対応

ウ 要望や苦情、トラブル等への対応

(5) 施設の利用促進に関すること。

ア 広報活動の実施

イ 自主事業の計画・実施に関すること。

(6) 防災・事故等に関すること。

ア 防災及び防火への対応

イ 利用者の金品の盗難、紛争等の事件への対応

ウ 人身事故への対応

エ 事故等に関する市への報告

(7) 自動販売機の設置に関すること。

自動販売機の設置は、市長の承認を得て、指定管理者の自主事業で行うこと。

(8) その他

ア 文書の管理

指定管理業務を行うに当たり、作成し、又は取得した文書等は、適正に管理し、5年間保存すること。指定期間を過ぎた後も同様とする。

イ 管理口座・区分経理

指定管理業務に係る経費及び収入は、法人等の口座とは別の口座で適切に管理し、指定管理業務に係る経理とその他の業務に係る経理を区分すること。

ウ 施設の管理運営全般のマニュアルを作成し、職員への周知徹底を行うこと。

エ 職員の資質を高めるため、研修を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。

6 管理の基準

(1) 開館時間、休館日等

ア 開館時間 午前9時から午後10時まで

※ 事前の利用の予約がない場合は、休館日でない日（開館日）であっても、午後7時以降の閉館は、これを行うことができる。ただし、この場合であっても、電話等により、翌日以降の利用の予約に対応できるようにすること。

イ 休館日 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

※ ただし、指定管理者は、あらかじめ市長の承認を得て、開館時間及び休館日を変更することができる。

(2) 利用許可

条例に基づき利用許可を行うこと。

7 管理運営業務に従事する人数及び必要な知識の基準

管理運営業務を実施するため、指定管理者は、施設に職員を配置するものとする。なお、これは、防火管理者等管理運営に必要な資格を有する者を適切に配置するものでなければならない。

(1) 職員

ア 総括責任者 業務を円滑に履行するために、総括責任者と組織体制を定め、あらかじめ市の承認を得ること。なお、総括責任者は、市と連絡を密にするとともに、従事者の指揮監督を行い、業務遂行に遺漏のないよう万全を期すること。

イ 従事者 業務に従事する者（従事者）の名簿（経歴・資格等含む。）を提出すること。その者に異動等があった場合も同様とする。

ウ 補充員

従事者が病気、事故、休暇等により欠勤となった場合に業務に支障をきたさないように補充員の配置をすること。

エ 業務の引継ぎ

指定管理者は、次の理由により業務の引継ぎを生じた場合は、一定期間（14日を限度に市が定める。）内に、その引継ぎを行わなければならない。

(ア) 指定期間の満了又は指定の取消し等によって、次の指定管理者と交替する場合

(イ) その他やむを得ない事情による場合

8 業務報告

指定管理者は、協定書第23条の規定により、毎月終了後15日以内に次に掲げる事項を記載した業務報告書を提出すること。

(1) 施設の管理業務の実施及び利用の状況

(2) 利用料金の収入の実績

(3) 管理に係る経費の収支状況

(4) 前各号に掲げるもののほか、市が必要と認める事項

9 リスク分担

リスク分担については別紙2のとおりとする。ただし、別紙2で定めた事項に疑義がある場合又

は定めた事項以外の不測リスクが生じた場合は、市と協議の上、別途、当該疑義及び不測リスクの分担について決定するものとする。

10 監査

監査委員等は、市の事務を監査するのに必要があると認める場合、指定管理者に対して出席を求め、実地に調査し、又は帳簿書類その他の記録の提出を求めるものとする。

11 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、市と協議し決定すること。

別紙1

管理物件

1 土地

(単位:㎡)

資産の所在	地 目		地 積	備 考
	台帳	現況		
倉吉市生田692番地3	田	宅地	1,073.00	
倉吉市生田692番地4	田	宅地	1,109.00	
倉吉市生田692番地5	田	宅地	837.00	
計			3,019.00	

2 建物

(単位:㎡)

資産の所在	家 屋		床面積	備 考
	種類	構造		
倉吉市生田692番地4	研修施設	鉄骨 一部2階建	999.43	
計			999.43	

3 備品

No.	種類	数量	保管場所	備考
1	24型W600サイドテーブル	2	農村環境改善センターロビー	LPLT1006DC-T5W6
2	レセプションセンターテーブル	2	農村環境改善センターロビー	LPLT1264NJ-W6
3	レセプション24型チェア	6	農村環境改善センターロビー	LPL-2006DC-T5BK-R1
4	24型内コーナー30° チェア	8	農村環境改善センターロビー	LPL-203RDC-T5
5	24型外コーナー30° チェア	3	農村環境改善センターロビー	LPL-203DDC-T5
6	レセプション24型スツール	10	農村環境改善センターロビー	LPL-1006DC-T5
7	書架(本棚)	1	農村環境改善センターロビー	ECS-43231S
8	大山(小椋繁治 作)	1	農村環境改善センターロビー	
9	祭りのうた(谷田穎郎 作)	1	農村環境改善センターロビー	
10	プラントボックス(大)	2	農村環境改善センターロビー	VAGC-011
11	カレン(人口樹木)カポック	1	農村環境改善センターロビー	VWR-044H1800
12	カレン(人工樹木)ジャイアントポトス	1	農村環境改善センターロビー	VWR-022H1500
13	カラーテレビ(29型)	1	農村環境改善センターロビー	パナソニック TH-292SI
14	パンフレットスタンド	1	農村環境改善センターロビー	トーキ VBCV-023NB-T3
15	片袖机	3	農村環境改善センター事務室	
16	引き違い書庫	1	農村環境改善センター事務室	
17	クリスタルケース	1	農村環境改善センター事務所	4201CB-2
18	パソコン一式	1	農村環境改善センター事務所	FMV-DESKPOWER-CE(FMV50CEI)
19	電話一式	1	農村環境改善センター事務所・和室	
20	VIERA	1	農村環境改善センター事務室	パナソニック TH-L20X1
21	座卓	6	農村環境改善センター和室	TZ-184MT-92
22	花台	1	農村環境改善センター和室	(掴み唐草総花梨無垢)
23	和茶棚	1	農村環境改善センター和室	ちどり 1210×400×1060
24	大山(森田光達 作)	1	農村環境改善センター和室	
25	桂基盤セット	2	農村環境改善センター和室	4寸
26	ガス高速レンジ	1	農村環境改善センター調理室	RMC-1003
27	回転釜(内釜アルミ)	1	農村環境改善センター調理室	GHSI-26 55ℓ

28	豆煮用圧力鍋	1	農村環境改善センター調理室	大王6号
29	ガス炊飯器	1	農村環境改善センター調理室	RR-50SI
30	作業台	2	農村環境改善センター調理室	キャスター付別注 φ125 1800×900×800
31	冷蔵庫	1	農村環境改善センター調理室	業務用201CD
32	スピードカッター	1	農村環境改善センター調理室	ロボクープR-5
33	ミキサー(ジャム用)	1	農村環境改善センター調理室	CB-6
34	ミキサー(肉・魚専用)	1	農村環境改善センター調理室	DLC-XS
35	ミンチ機	1	農村環境改善センター調理室	#12CM-D
36	ジューサー	1	農村環境改善センター調理室	PJ-30A
37	真空パック機	1	農村環境改善センター調理室	Y-221
38	製粉機	1	農村環境改善センター調理室	ハイセーブンV
39	肉充填機	1	農村環境改善センター調理室	スタッファー6 _{ドル}
40	発酵機	1	農村環境改善センター調理室	ミニ15型(D)
41	圧搾機	1	農村環境改善センター調理室	搾機台作手動D-2
42	豆摺機	1	農村環境改善センター調理室	KU-I
43	運搬車	1	農村環境改善センター調理室	ステンレス900×600×800
44	テーブル	1	農村環境改善センター洋室	THF-1867KH-TE
45	テーブル	3	農村環境改善センター洋室	THF-1867LH-TE
46	テーブル	1	農村環境改善センター倉庫(器具庫)	THF-1867LH-TE
47	テーブル	1	農村環境改善センター倉庫(器具庫)	THF-1867KH-TE
48	机	1	農村環境改善センター	CCS-1870KA
49	演台	1	農村環境改善センター	430922-W03
50	演台	1	農村環境改善センター洋室前廊下	(LCG-309-92)
51	花台	1	農村環境改善センター	(4309BZ-W03)
52	木製ラック(キャスター ガラス扉付)	1	農村環境改善センター	
53	ステンレス棚	1	農村環境改善センター	パンラック(3段)1200×600×1800
54	レインスタンド	2	農村環境改善センター 玄関	L948AC-S01
55	暗幕カーテン一式	1	農村環境改善センター	2100×1300
56	ブラインド	1	農村環境改善センター	タチカワシルキーS7フラット幅25mm
57	敷物(ゴザ)	1	農村環境改善センター	20m×12
58	ロールスクリーン1式(11台)	1	農村環境改善センター	ウォークNo.158
59	鳥取大山(掘田清治 作)	1	農村環境改善センター	
60	プラントボックス(大)	1	農村環境改善センター	VAGC-011
61	カレン(人工樹木)バンブーパーム	1	農村環境改善センター	VWR-152H1500
62	ストーブ	6	農村環境改善センター	サンボットKBR-172
63	クーラー	1	農村環境改善センター	サンヨー SD-B12
64	VIERA	1	農村環境改善センター	パナソニック TH-L37S2
65	マイクロホン	1	農村環境改善センター	ワイヤレスWN-1200
66	マイクロホン	1	農村環境改善センター	ワイヤレスWM-1200
67	カセットデッキ	1	農村環境改善センター	FD-20
68	アンプ	1	農村環境改善センター	ユニテックス GS-15MR
69	増幅機	2	農村環境改善センター	P-300D
70	増幅機	1	農村環境改善センター	P-60F
71	ワイアレスシステム	1	農村環境改善センター	トーア
72	アクティブコントローラー	1	農村環境改善センター	AC-S05

73	イコライザー	2	農村環境改善センター	E-232
74	コンパクトディスクプレーヤー	1	農村環境改善センター	CD-20A
75	マイク入力パネル	1	農村環境改善センター	
76	ブランクパネル	1	農村環境改善センター	
77	ミキサー	1	農村環境改善センター	M-110
78	ワイヤレスチューナーユニット	2	農村環境改善センター	WTV-1800
79	ビデオビジュアルライザー	1	農村環境改善センター	キャノン V12CAM1000
80	ワイヤレスチューナー	1	農村環境改善センター	WT-1804
81	水槽	1	農村環境改善センター	別注700×700×700
82	水切台	1	農村環境改善センター	別注1000×700×800
83	もちつき機	1	農村環境改善センター	1.8～3.6馬力SD-M-3610
84	卓球台	2	農村環境改善センター	カワイ KF4SG
85	ソフトバレー・バドミントン支柱(共用物品)	1	農村環境改善センター	TOEILIGHT B-6325
86	移動組立ステージ	6	農村環境改善センター	小川 SS-215
87	移動ステージ幕板	1	農村環境改善センター	小川 SS-255
88	床シート	1	農村環境改善センター	カワイ 137m×24m×12
89	立式審判台	1	農村環境改善センター	ライトB457
90	電子ピアノ	1	農村環境改善センター	ヤマハ クラビノーバCLP1547
91	椅子収納台車	4	農村環境改善センター	小川SS-707
92	万能台車	1	農村環境改善センター	小川SS-708
93	ホワイトボード	1	農村環境改善センター	アルミ枠2400×900
94	ホワイトボード	1	農村環境改善センター	アルミ枠2700×1200
95	ホワイトボード	1	農村環境改善センター	BBS-1809WW-TE
96	ホワイトボード	1	農村環境改善センター	アルミ枠1800×1800
97	掃除機	1	農村環境改善センター	ナショナル MC-S64F
98	ダストボックス	3	農村環境改善センター	イトーキ LCK-224S
99	網戸一式	5	農村環境改善センター	
100	自在キャスター	1	農村環境改善センター	
101	油彩絵画	1	農村環境改善センター	

倉吉市農村環境改善センター指定管理者リスク分担表

リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者		備 考
			倉吉市	指定管理者	
共通リスク	募集手続 リスク	1 募集要項等本事業に係る公表した資料の誤り	○		
		2 応募費用		○	
	法令変更 リスク	3 指定管理者制度に係る根拠法令の変更	○		
		4 広く一般的に適用される法令の変更		○	
	税制変更 リスク	5 指定管理者の利益に関わる税制度の新設・変更		○	
	許認可 リスク	6 事業の実施にあたっての市が取得すべき許認可取得の遅延・失効等	○		
		7 事業の実施にあたって指定管理者が取得すべき許認可取得の遅延・失効等		○	
	政策リスク	8 市の政策変更による事業の変更・中断・中止等事業への影響	○		
	住民対応 リスク	9 本事業に対する(市の要求に起因する)反対運動	○		
		10 指定管理者が行う業務に対する苦情等		○	
	環境リスク	11 市の要求に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出等)	○		
		12 指定管理者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、有害物質の排出等)		○	
	第三者 賠償リスク	13 市の責めに帰すべき事由による事故により第三者に与えた損害	○		
		14 指定管理者が行う業務に起因する事故により第三者に与えた損害		○	
		15 上記以外の理由により、第三者に与えた損害	○	○	リスク条件に応じて、市と指定管理者のいずれか、または双方がリスクを負担する。
	事業の中止・延期 リスク	16 市の指示、議会の不承認等による事業の中止・延期	○		予算案の不成立や政策変更等によるものを指す。
		17 上記以外の理由による本事業の中止・延期(不可抗力リスクを除く)		○	
		18 指定管理者の事業放棄・破綻		○	
	委託業者 管理責任	19 指定管理者が締結する契約の相手方当事者の管理・内容変更等		○	

リスクの種類		No.	リスクの内容	負担者		備 考
				倉吉市	指定管理者	
	不可抗力 リスク	20	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象)による事業の変更、中止	○		
		21	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象)により、第三者に与えた損害	○	△	事故時の指定管理者の適切な処理を確保するため、指定管理者にも一部負担させる。
		22	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象)による市整備の建物・設備の損害	○		
		23	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、騒乱、暴動等自治体又は指定管理者のいずれかの責めにも帰すことができない自然的又は人為的な現象)による指定管理者整備の施設・設備の損害		○	
維持管理 リスク	施設損傷 リスク	24	市の責めに帰すべき事由による事故・火災等で施設・設備が損傷	○		
		25	指定管理者の責めに帰すべき事由による事故・火災等で施設・設備が損傷		○	
		26	施設の修繕及び備品の購入		○	一件につき30万円以上は、市と指定管理者が協議する。
運用リスク	運営コスト リスク	27	インフレ等による物価変動によるもの		○	ただし、著しい物価変動が発生した場合は、必要に応じて別途協議をする。
		28	金利変動によるもの		○	
		29	上記以外の要因による業務量及び運営費の増大		○	
		30	資金調達の遅延・困難等によるもの		○	
	需要変動 リスク	31	利用者数などの需要変動による収入の変動		○	
終了時の 手続関連	施設の 性能	32	事業期間終了時における事業継続の水準保持		○	
	終了手続	33	事業期間終了時の手続に関する諸費用の発生		○	