

エキパル倉吉等管理運営仕様書（案）

エキパル倉吉並びに倉吉駅北口駐車場及び倉吉駅南口駐車場（以下「本施設」という。）の指定管理者が行う業務の範囲及び管理運営基準等はこの仕様書による。

1 趣旨

この仕様書は、本施設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ことを目的とする。

2 本施設の管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 住民の交流及び観光の振興に寄与するというエキパル倉吉の設置目的に基づいて業務を行うこと。
- (2) 本施設の効率的・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、本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ことに努めること。
- (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) 地域社会の一員であることを十分認識した上で、地域住民との連携・協力を図り、市民や利用者の意見を管理運営に反映させるとともに、地域内での物品調達等地域経済への寄与及び地域振興に資する行事等に協力すること。

3 施設の概要

- (1) 名称 エキパル倉吉、倉吉駅北口駐車場、倉吉駅南口駐車場
- (2) 所在地 鳥取県倉吉市上井 195 番地 12 ほか
- (3) 建物概要

- ①施設規模 } 下表のとおり
 ②施設内容 }

区分	エキパル倉吉（構造：鉄骨造一部2階建）		
	多目的ホール （市民トイレ）	交流ホール （階段、エスカレーター、電 光掲示板）	物産館 （交流広場）
施設規模	218.8㎡ （内トイレ部分51.1㎡）	196.7㎡ （内階段部分92.2㎡）	251.7㎡ （内広場部分78㎡）
施設内容	ア 会議・イベント用多目的 ホール ・会議用テーブル、イス ・展示パネル ・可動式ポータブルステ ージ ・音響・映像設備 イ 公衆トイレ	ア 待合室・軽食コーナー ・テーブル、イス ・厨房設備 イ 階段 ウ エスカレーター2基 エ 屋外電光掲示板	ア 特産品展示・販売（観 光物産店舗） イ 交流広場（テント屋根）
開館時間	午前9時から午後10時まで	午前5時から午後12時まで	午前7時から午後9時まで
休館日	なし	なし	なし

区分	倉吉駅北口駐車場	
施設規模	普通車18台収容	自転車210台収容
施設内容	駐車場・植栽	駐輪場・植栽

区分	倉吉駅南口駐車場	
施設規模	普通車112台収容	自転車512台収容
施設内容	駐車場・植栽・通路	駐輪場・植栽

(4) 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

本施設の管理に当たっては、協定書及び本仕様書のほか、次の各号に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) エキパル倉吉の設置及び管理に関する条例（平成22年倉吉市条例第20号）
- (2) 倉吉市駐車場の設置及び管理に関する条例（昭和49年倉吉市条例第35号）
- (3) 倉吉市公の施設における指定管理者の指定の手続きに関する条例（平成17年倉吉市条例第85号）
- (4) 倉吉市個人情報保護条例（平成17年倉吉市条例第8号）
- (5) 倉吉市情報公開条例（平成13年倉吉市条例第24号）
- (6) 倉吉市財務規則（平成12年倉吉市規則第30号）
- (7) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (8) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (9) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (10) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (11) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (12) 食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- (13) その他関係法令

5 業務の範囲

協定書第7条に規定する業務の範囲は次のとおりとする。

- (1) 利用の許可等に関すること。
 - ア 許可の基準に関すること。
 - イ 利用許可の取り消しに関すること。
 - ウ 利用料金の徴収、減免及び還付に関すること。
- (2) 本施設の維持管理に関すること。
 - ア 建築物及び建築設備の保守管理業務

指定管理者は、本施設が利用可能な時間に常に正常な状態で利用できるよう維持し、その管理に必要な消耗品等の更新については、指定管理者が負担すること。

消防法に基づく防火対象物定期点検報告については、指定管理者が作成すること。

- イ 保安警備業務
 - 指定管理者は、本施設の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境を確保する保安警備業務を行うこと。
- ウ 設備点検・保守点検（法定定期点検を含む。）
- エ 全般施設清掃管理業務
 - 本施設及び本施設周辺の日常清掃並びに植栽等の除草剪定並びに定期（床面ワックス掛、年3回）及び特別清掃（窓ガラス全面清掃、年1回）を行うこと。
- (3) 観光物産店舗の運営及び管理に関すること。
- (4) 利用者の安全の確保及び災害時の非常対応に関すること。
 - ア 災害発生時
 - 火災、地震、台風その他突発的な事故等により災害が発生した場合は、速やかに適切な処置をとり、警察、消防署及び市に連絡すること。
 - 本施設を地域住民の避難場所・救援物資の保管場所等にする必要があると市が判断したときは、指定管理者はこれに協力すること。
 - イ 救護業務
 - ウ 施設の監視及び巡視業務
 - 利用者の安全確保に向けた監視巡回、安全管理及び秩序維持を行うこと。
 - エ 災害等の予防
 - 緊急対策、防犯・防災対策等の安全を確保するための各種マニュアルを整備すること。
- (5) 施設利用促進に関すること。
 - ア 広報活動の実施（屋外電光掲示板の運営含む）
 - イ 自主事業の計画・実施
- (6) 利用に係る相談等に関すること。
 - ア 窓口対応、施設内の案内
 - 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
- (7) 個人情報保護に関すること。
 - 個人情報保護の大切さを職員に周知・徹底し、これが漏えいした場合の対策を講じること。
- (8) その他必要と認める業務
 - ア 事業計画書、人員配置計画及び収支予算書の作成
 - 次年度の事業計画等の作成に当たっては、市と調整を図り、毎年度2月末までに提出すること。
 - イ 事業報告書及び決算書の作成
 - ウ 上記に関する統計調査資料の作成
 - エ 文書の管理
 - 指定管理業務を行うに当たって、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。
 - オ 施設の管理運営全般のマニュアルの作成及び職員への周知徹底

6 職員配置

管理運営を実施する職員配置に当たっては、次に掲げる考え方に沿って配置することとする。

- (1) 管理運営業務を実施するために必要な業務執行体制を確保するとともに、労働基準法を遵守し、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正な人数の職員を配置する。

- (2) 職員の体制は、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。
- (3) 施設管理責任者を設置するとともに、管理運営を行うに当たり防火管理者等法令上において必要とされる資格を有する者を設置する。
- (4) 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。

7 管理の基準

協定書第9条に規定する管理の基準は次のとおりとする。

- | | | |
|---------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 休館日及び開館時間 | } | エキパル倉吉の設置及び管理に関する条例及び倉吉市駐車場の設置及び管理に関する条例によるものとする。なお、利用料金については、それぞれの条例に定める金額の範囲内で、あらかじめ市長の承認を受けて指定管理者が定めること。 |
| (2) 利用料金 | | |
| (3) 使用制限の要件 | | |

8 業務報告

協定書第20条の規定により定期に報告を求める事項は次のとおりとする。なお、指定管理者は、月ごとに業務報告書を作成し、当該月の翌月20日までに報告すること。

- (1) 管理業務の実施及び利用の状況
- (2) 利用料金の収入の状況
- (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、市長が必要と認める事項

9 業務の引継ぎ

指定管理者は、次の理由により生じた業務の引継ぎを一定期間(14日を限度に市長が定める。)内に確実に行うこと。

- (1) 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
- (2) 指定管理者の都合又は市長の要請で、担当者又は従事者を変更する場合
- (3) 従事者の配置転換(人事異動等)があった場合
- (4) その他やむを得ない事情により指定管理を行うことができなくなった場合

10 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、市と指定管理者協議の上、リスク分担を決定するものとする。

11 監査

監査委員等は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ことができる。

12 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、市と協議すること。

13 経過措置

(1) 回数券の精算（倉吉駅南口駐車場）

回数券のように利用の期日が定まっていないものについて、指定期間の開始前に購入され、当該指定期間に使用されても倉吉市及び従前の指定管理者は、精算を行なわない。また、指定期間終了時も同様とする。

(2) 利用許可の引継ぎ

令和2年3月31日以前において既に利用許可のあったものは引き継ぐものとする。

別紙1

1 管理施設

(1) エキパル倉吉

ア 土地

(単位: m²)

資産の所在	地目		地積	備考
	台帳	現況		
倉吉市上井 195 番地 12	鉄道用地	宅地	579.18	
倉吉市上井 181 番地 13	鉄道用地	宅地	176.81	
倉吉市上井 181 番地 11	鉄道用地	宅地	8.74	
倉吉市上井 181 番地 8 の一部	雑種地	宅地	109	

イ 建物

(単位: m²)

資産の所在	家屋		床面積	備考
	種類	構造		
倉吉市上井 195 番地 12 ほか	事務所	鉄骨造	817.88	

(2) 倉吉駅北口駐車場

ア 土地

(単位: m²)

資産の所在	地目		地積	備考
	台帳	現況		
倉吉市大平町 374 番地	雑種地	雑種地	2,991.83	

イ 建物

(単位: m²)

資産の所在	家屋		床面積	備考
	種類	構造		
倉吉市大平町 374 番地	駐輪場	鉄骨造	166.3	

(3) 倉吉駅南口駐車場

ア 土地

(単位: m²)

資産の所在	地目		地積	備考
	台帳	現況		
倉吉市上井 333 番地 30	雑種地	雑種地	260.43	
倉吉市上井 317 番地 20	雑種地	雑種地	2,892.89	
倉吉市上井 210 番地 5	雑種地	雑種地	49.83	
倉吉市上井 205 番地 4	雑種地	雑種地	2,474.3	
倉吉市上井 205 番地 5	鉄道用地	雑種地	106.74	

イ 建物

(単位: m²)

資産の所在	家屋		床面積	備考
	種類	構造		
倉吉市上井 205 番地 4 ほか	駐輪場	鉄骨造	418.36	
	事務所	プレハブ	3.34	

2 管理物品

No.	種 類	数量	保 管 場 所	備 考
1	会議用テーブル（幕板なし）	22	多目的ホール	
2	会議用テーブル（幕板付）	12	多目的ホール	
3	事務机	2	交流ホール	
4	スタンダードテーブル（図書検索）	1	交流ホール	
5	丸テーブル	3	交流ホール	
6	コーナーテーブル	1	観光案内所	
7	円テーブル	1	観光案内所	
8	ハイカウンターテーブル	1	観光案内所	
9	パソコンテーブル	1	観光案内所	
10	会議テーブル	1	交流ホール	
11	演台	1	多目的ホール	
12	ローカウンター	1	交流ホール	
13	司会者台	1	多目的ホール	
14	花台	1	多目的ホール	
15	ポータブルステージ	5	多目的ホール	
16	ステージ用ステップ（400用）	2	多目的ホール	
17	ステージ用ステップ（600用）	2	多目的ホール	
18	片袖デスク	2	物産館	
19	脇机（キャスター付）	4	交流ホール	
20	カウンター用椅子（リフレッシュチェアー）	5	交流ホール	
21	パンフレットラック	1	交流ホール	
22	返却ポスト	1	観光案内所	
23	ステージ用スカート（400用）	4	多目的ホール	
24	ステージ用スカート（600用）	4	多目的ホール	
25	肘なしチェアー（図書検索）	1	交流ホール	
26	事務用椅子	2	物産館	
27	丸椅子	5	観光案内所	
28	3人用ベンチ（テーブル付）	5	交流ホール	
29	3人用ベンチ（レザー）	1	交流ホール	
30	ベンチ	1	観光案内所	

No.	種 類	数量	保 管 場 所	備 考
31	リフレッシュチェアー（レザー）	18	交流ホール	
32	椅子	6	交流ホール	
33	椅子	8	交流ホール	
34	椅子	160	多目的ホール	
35	肘なし椅子	2	多目的ホール	
36	両開き書庫	1	交流ホール	
37	両開き書庫	1	交流ホール	
38	両開き書庫	1	交流ホール	
39	両開き書庫シングルベース	1	交流ホール	
40	両開き書庫	1	交流ホール	
41	組込耐火金庫（ダイヤル）	1	交流ホール	
42	椅子収納器具（最大 40 脚収納）	5	多目的ホール	
43	ロッカー 8 人用（シリンダー錠）	1	交流ホール	
44	ロッカー 3 人用（シリンダー錠）	1	交流ホール	
45	ロッカー	1	多目的ホール	
46	4 人用ロッカー	1	物産館	
47	2 人用ロッカー	1	物産館	
48	更衣ロッカー	1	観光案内所	
49	カタログスタンド（大）	1	観光案内所	
50	カタログスタンド（小）	1	観光案内所	
51	インテリアスクリーン（樹脂ガラス）	1	交流ホール	
52	スタンドパネル	1	交流ホール	
53	玄関マット	1	交流ホール	
54	ポスターグリップ	1	交流ホール	
55	展示パネル（有孔）	8	多目的ホール	
56	ワイヤーフック	24	多目的ホール	
57	ノート型パソコン(Acer TM5330-W352F)	3	多目的ホール	
58	テレビ（天吊り金具一式含む）	1	自由通路	
59	キャスター付ホワイトボード	1	多目的ホール	

【参考】現指定管理者所有備品一覧

No.	種 類	数量	保 管 場 所	備 考
1	冷蔵庫	1	交流ホール	
2	袖机（引出）	2	交流ホール	
3	製氷機	1	交流ホール	
4	電子レンジ	1	交流ホール	
5	電磁気調理器	1	交流ホール	
6	冷凍冷蔵庫	1	交流ホール	
7	食器洗浄機	1	交流ホール	
8	電気ブースター	1	交流ホール	
9	DVDプレーヤー	1	交流ホール	
10	普通車（オデッセイ）	1	北口駐車場	
11	DVDレコーダーモニター式	1	交流ホール	
12	ドキュメントスキャナー一式	1	交流ホール	
13	アカウントセンサー一式	1	交流ホール	
14	インターフォン	1	北口駐車場	
15	展示パネル	25	交流ホール	
16	卓上型ソフトサーバー一式	1	物産館	
17	カウンターセンサー一式	1	物産館	
18	防犯カメラ	1	多目的ホール	
19	ピクチャーレール一式	1	物産館	
20	呼び出しベル一式	1	物産館	
21	催事用冷蔵庫	1	物産館	
22	監視カメラ一式	1	物産館	
23	簡易型アンプ	1	物産館	
24	円卓テーブルセット	9	多目的ホール	
25	加湿空気清浄機	1	交流ホール	
26	Illustrator	1	交流ホール	
27	Photoshop	1	交流ホール	
28	シュレッダー	1	交流ホール	
29	ポスターパネル（防水対応）	2	多目的ホール外	
30	ポスターパネル（B1）4連一式	2	自由通路	

No.	種 類	数量	保 管 場 所	備 考
31	ポスターパネル (B1) 8連一式	2	自由通路	
32	ポスターパネル (B1) 12連一式	1	自由通路	
33	除雪機	1	倉庫	
34	ポスターパネル	9	自由通路 (南口階段)	
35	ポスターパネル	1	倉庫保管	
36	ポスターパネル	28	改札前・北口階段	
37	ホワイトボード	1	多目的ホール	
38	ホワイトボード	1	交流ホール	
39	液晶モニター	1	多目的ホール	
40	NEC ノートパソコン	1	交流ホール	
41	コートハンガーラック	1	多目的ホール	
42	コートハンガーラック	1	交流ホール	
43	ポスターパネル	9	自由通路 (南口階段)	
44	C D ラジカセ	1	交流ホール	
45	アマノ社駐車券割引ライター	1	多目的ホール	
46	EPSON コピー複合機	1	交流ホール	
47	SHARP80in デジタルサイネージ	1	自由通路	
48	はこた人形	1	交流ホール	
49	和風「倉吉いか」	1	南口階段	
50	SHARP55in デジタルサイネージ	1	自由通路改札前	
51	PHIRIPS ディスクトップ型パソコン一式	1	交流ホール	
52	SONY 一眼レフカメラ一式	1	交流ホール	
53	三脚	1	交流ホール	
54	ドローン	1	交流ホール	
55	タブレット	1	交流ホール	
56	カメラレンズ一式	1	交流ホール	
57	三脚 (スライダース式)	1	交流ホール	
58	LENOVO ディスクトップ型パソコン	2	交流ホール	
59	cannonB1 対応大判印刷機	1	交流ホール	
60	石油ストーブ (10 畳)	1	倉庫	

No.	種 類	数量	保 管 場 所	備 考
61	ファンヒーター (17 畳)	1	倉庫	
62	ファンヒーター (12 畳)	1	倉庫	
63	喫煙検知アラーム	1	1 階多目的トイレ	
64	車いす	1	交流ホール	
65	防犯カメラ・7in モニター付	2	南口駐車場	
66	ソファベッド	1	交流ホール	
67	コードレスハンド掃除機	1	交流ホール	
68	デジタルカメラ	1	交流ホール	
69	除雪機ダンプ式	1	倉庫	
70	キャスター付き台 (駐車券割引ライター用)	1	多目的ホール	
71	椅子収納器具 (最大 40 脚収納)	1	多目的ホール	
72	ロボット掃除機	1	多目的ホール	
73	一眼レフカメラ	1	交流ホール	
74	スピーカー付きマイク	1	交流ホール	
75	玄関マット	2	南口エスカレーター	
76	監視カメラ・10in モニター付	1	交流ホール	
77	監視カメラ	1	交流ホール前通路	
78	監視カメラ	1	1 階トイレ前	
79	脚立 (180 cm)	1	物産館	

別紙2 エキパル倉吉等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	1	募集要綱等本事業に係る公表した資料の誤り	○			
		2	応募費用		○	
	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		○	
	5	指定管理者の利益に関わる税制度の新設・変更		○		
	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の遅延・失効等		○	
	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	○			
	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		○	
	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）		○	
	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。
	16	市の指示、議会の不承認等による本事業の中止・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		○	
	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	
共通リスク	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50万円以上は、市と指定管理者が協議。
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		○	
		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		○	