

# 佐伯市鶴見マリクラブハウス管理運営業務仕様書

佐伯市鶴見マリクラブハウス（以下「マリクラブハウス」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

本仕様書は、マリクラブハウス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 マリクラブハウスの管理運営に関する基本的な考え方

マリクラブハウスの維持管理については、常に利用者が快適に利用できる施設環境の維持を主とした管理を行うこと。

## 3 施設の概要

- |             |   |
|-------------|---|
| (1) 名 称     | 佐伯市鶴見マリクラブハウス   |
| (2) 所 在 地   | 佐伯市鶴見大字丹賀浦583番地 1   |
| (3) 施 設 規 模 | 構 造：R C 平屋建造<br>規 模：全体延床面積 161㎡<br>敷 地 面 積： 1,774㎡<br>収容人員等：20人、駐車場（普通車）30台 |
| (4) 主な建物施設  | 管理棟：休憩所<br>トイレ棟：男女別水洗トイレ  |

## 4 利用時間及び利用日

市長の承認を得て、指定管理者が定めるものとする。

## 5 法令等の遵守

マリクラブハウスの管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づいて行わなければならない。

- (1) 佐伯市鶴見マリクラブハウス条例（平成17年佐伯市条例第298号）、同条例施行規則（平成17年佐伯市規則第65号）
- (2) 佐伯市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年佐伯市条例第31号）、同条例施行規則（平成17年佐伯市規則第29号）
- (3) 佐伯市行政手続条例（平成17年佐伯市条例第11号）
- (4) 佐伯市情報公開条例（平成17年佐伯市条例第13号）
- (5) 佐伯市個人情報保護条例（平成17年佐伯市条例第14号）
- (6) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (7) その他業務に関連する法令

※本指定期間中に（1）～（7）に規定する法令に改正があった場合は、改正された内容

を仕様とする。

## 6 業務内容

- (1) マリクラブハウスの運営に関すること
- (2) マリクラブハウス及び設備の維持管理に関すること。

### ア 建築物保守管理業務

#### (ア) 業務の対象範囲・内容

建築物保守管理業務の対象範囲は、本施設の建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、付属物等各部位とし、その点検、保守等を業務内容とする。

#### (イ) 仕様・水準

- ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に修繕等を行い、適正な性能及び機能が発揮できる状態に保つこと。
- ・開閉・施錠装置が正常に作動する状態を保つこと。
- ・建築物内外の通行等を妨げず、運営業務に支障をきたさないこと。
- ・建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。
- ・関連法令等の定めにより、点検等を実施すること。

### イ 建築設備保守管理業務

#### (ア) 業務の対象範囲・内容

本施設に設置される電気設備、空調設備等の関連設備を業務の範囲とし、業務計画等のもとに行う運転・監視、点検、保守等を業務内容とする。

#### (イ) 仕様・水準

##### ①運転・監視

- ・各施設、部屋の用途、気候の変化、利用者の快適性等を考慮に入れて、各設備を適正な操作によって効率よく運転・監視すること。
- ・各設備の運転中、点検及び操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去もしくは適切な対応を図ること。

##### ②法定点検

- ・各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により対応すること。
- ・保守規定を遵守し、電気主任技術者の指示に従うこと。

##### ③定期点検

- ・各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的に点検・対応を行うこと。
- ・点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により対応すること。

##### ④劣化等への対応

劣化等について調査・診断・判定を行い、適切な方法（保守、補修、交換、分解整備、調整等）により迅速に対応すること。

#### ウ 備品等維持管理業務

##### （ア）業務の対象範囲・内容

本施設に設置される重要物品、備品等について点検、保守等を実施する。

##### （イ）仕様・水準

- ・指定管理者は、施設運営に支障をきたさないよう施設運営上必要な備品等を適宜整備し、管理を行うこと。不具合の生じた備品については、随時、修繕等を行い、交換等が必要なものについては速やかに届け出ること。指定管理者が持ち込んだ備品に関しては、適宜更新を行うこと。

#### エ 清掃業務

##### （ア）業務の対象範囲・内容

本施設の建築物の内部及び外部並びに敷地内を対象とし、業務の内容は、次のとおりとする。

- ・施設清掃業務
- ・害虫駆除業務
- ・外構等清掃業務
- ・除草業務
- ・立木管理業務

##### （イ）仕様・水準

###### ①業務全般についての仕様・水準

- ・業務に使用する用具及び資材等は、常に整理整頓に努め、人体に有害な薬品等は関係法令に準拠し厳重に管理すること。
- ・作業においては電気、水道の節約に努めること。
- ・全ての清掃作業担当者は、勤務時間中は職務にふさわしい制服を着用すること。
- ・業務に使用する資材・消耗品は、品質保証のあるもの（JISマーク商品等）の使用に努めること。

###### ②施設清掃業務の仕様・水準

- ・建物内外の仕上げ面及び家具・備品等を適切な頻度・方法で清掃すること。

###### ③害虫駆除業務の仕様・水準

- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、害虫を駆除する。
- ・噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法・選択採用すること。

###### ④外構等清掃業務の仕様・水準

- ・外構施設保守管理業務対象の駐車場、駐輪場、その他外構等に関して清掃する。
- ・駐車場、駐輪場を機能上、安全上、美観上優良な状態に保つこと。

###### ⑤除草業務の仕様・水準

- ・施設敷地及び周辺除草業務については、毎月1回程度とし、特に行事等が計画された場合は、随時行うものとする。

###### ⑥立木管理業務の仕様・水準

- ・施設敷地及び周辺立木管理については、施肥及び害虫駆除を随時行うものとする。

る。また、上記施設の除草とともに美観上優良な状態に保つこと。

オ 一般諸室環境衛生管理業務

(ア) 業務内容

建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づいて、施設の環境衛生管理を行う。

(イ) 業務の対象範囲

環境衛生管理業務（一般諸室）の対象範囲は、屋内施設内における一般諸室とする。

カ 警備業務

(ア) 業務内容

本施設の秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全及び利用者の安全を目的とする警備業務を実施する。

(イ) 業務の対象範囲

警備業務の対象範囲は、本施設の建物内部及び屋外施設（場外駐車場及び臨時駐車場を含む。）とする。

(ウ) 仕様・水準

業務の実施に当たっては、以下の仕様・水準を満たすものとし、具体的な方法は指定管理者に委ねる。また、機械警備によることも可能である。

- ・施設の用途・規模・使用時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・災害等の未然防止に努めること。
- ・警備業法（昭和47年法律第117号）、消防法、労働安全衛生法等関連法令及び監督官庁の指示等を遵守すること。
- ・定期的に巡回を行い施設の安全を確認すること。
- ・営業時間外の火災の発見に努め、通報を行うこと。
- ・不法侵入者、不審物を発見した場合は、警察への通報等適切な処置を行うこと。
- ・使用時間外の不審者の進入防止、進入の発見及び通報を行うこと。

(3) その他

緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、従業員等に指導を行うこと。

## 7 注意事項

指定管理者は、次の各項目に留意して業務を円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを念頭に置いて、公平な運営を行うこととし、特定の個人、団体等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。
- (2) 指定管理者が施設の管理運営にかかる各種規程、要綱等を作成する場合は、あらかじめ佐伯市と協議を行うこと。
- (3) 各種規程等がない場合は、佐伯市の諸規程に準じて、あるいはその精神に基づいて業務を実施すること。
- (4) その他、この仕様書に記載のない事項については、佐伯市と協議を行い、決定する。