

日南市富士マリンレジャーランド観光施設指定管理業務仕様書

1 趣旨

本仕様書は、日南市富士マリンレジャーランド観光施設（以下「レジャーランド」という。）の指定管理者の公募にあたり、管理の内容および履行方法について定めることを目的とする。

2 レジャーランドの管理に関する基本的な考え方

レジャーランドを管理運営するに当たっては、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) この施設は、市民の福祉の増進を図り、健全なレクリエーションの場及び観光客等の誘致を目的として、安全第一に管理運営を行うこと。
- (2) 市民の平等な利用を確保するものであること。
- (3) 利用者や地域住民の意見を管理運営に反映させること。
- (4) 情報公開や個人情報保護を徹底すること。

3 施設の内容

施設	住所	内容
富士マリンレジャーランド観光施設	日南市大字富士1734番地1	管理棟1棟、休憩棟1棟、駐車場2ヶ所、海浜プール1ヶ所、公衆便所1棟

4 開場時間

午前9時から午後5時までとしていますが、指定管理者からの提案を受け、協議の上決定します。

5 休場日

原則、海開き期間中以外としていますが、指定管理者からの提案を受け、協議の上決定します。
なお、災害時には、臨時に休館する場合があります。

6 業務内容

- (1) 施設の運営に関すること。

- ① 職員の雇用等に関すること。

- ア 管理人1名を配置すること

- イ 駐車場、プール等必要な職員を配置すること。

- ウ 職員の勤務形態は、施設の運営に支障が無いように定めること。

- エ 職員に対して、施設の管理運営に必要な研修を実施すること。

- オ 職員に対して必要な健康診断を行い、利用者及び職員の健康を害さないように努めること。

- カ 観光施設の料金徴収に関すること。

(2) 施設の管理全般に関すること。

- ① 管理責任者及び防火管理者（防火管理者講習修了者）を配置し、その者の氏名を報告すること。
- ② 安全管理に十分配慮し、火災、損傷等を防止して財産の保全を図るとともに、利用者及び職員の安全確保に努めること。
- ③ 衛生管理に十分配慮し、食中毒等の防止に努めるとともに、常に快適な利用ができる状態の保全に努めること。
- ④ 非常災害、事故等の緊急事態発生時に備え、具体的な対応計画を定め、緊急時の連絡先等をあらかじめ報告するとともに、避難・救出その他必要な訓練を定期的を実施すること。
- ⑤ 施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めるとともに、日南市の分別ルールに沿って適切に分別を行い、回収ルート等を活用し、可能な限り資源化していくなど、日南市環境基本計画に準じた管理運営を行い、環境に配慮すること。

(3) 施設及び設備の維持管理に関すること

- ① レジャーランドの適正な運営のため、通常の清掃業務のほか、設備等に関する保守管理を行うこと。
- ② 駐車場及び敷地内の管理及び周辺環境整備に関すること。（植栽、外溝、外灯等）

(4) 監視警備・安全業務に関すること

- ① 総合的な監視警備業務
 - ア 監視警備員を1名以上配置し、海水浴客等の監視警備及び場内アナウンス等を行う。
 - イ 業務にあたる警備員は、特殊小型船舶（水上オートバイ用免許）免許を保有するものとする。
- ② 海浜プール（幼児用プール）の監視業務
 - ア 監視員を1名以上配置し、利用者の安全確認及びプールの清掃などを行う。

(5) 情報公開・個人情報保護に関すること

- ① レジャーランドの適正な管理運営のため、日南市情報公開条例及び日南市個人情報の保護に関する法律施行条例を遵守すること。
- ② 情報公開・個人情報保護条例に対応できる体制をとり、職員に周知徹底すること。

(6) その他

- ① 緊急時の対策、防犯、防災対策について、マニュアルを作成し、職員に指導・訓練を行うこと。
- ② 傷害保険等に参加し、リスク対策を万全に行うこと。
- ③ 光熱水費等の契約に係る変更手続き事務等は、指定管理者が行うこと。

7 業務を実施するに当たっての注意事項

業務を実施するに当たっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 公の施設であることを念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の団体等に有

利あるいは不利になる運営をしないこと。

- (2) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、市長と協議を行うこと。
- (3) その他、仕様書に記載のない事項については市長と協議を行うこと。

8 物品の管理等

日南市の所有に属する備品については、指定管理者に無償で貸し付けます。

指定管理者は、貸付けを受けた備品については、適正かつ効率的に管理し、所属別一覧表を備え、その保管に係る備品を整理し、廃棄等の異動について定期的に日南市に報告しなければならない。

9 施設等管理上の必要経費

施設を適正に維持するため、必要となる経費が生じてきます。この経費については、指定管理者が、指定管理料等で費用負担することとなります。内容は下表のとおりです。

項目	市 負担	指定管理者 負担
建物・設備・市備品	指定管理料に含まれる修繕料 50 万円以上場合 (事前に市と協議)	指定管理料に含まれる修繕料 50 万円未満の場合 (事前に市と協議)
事業運営に要する経費	なし (指定管理料)	・ガス代、電気代、水道代、人件費、消耗費等、事業運営に要するすべての経費
施設維持に要する経費	なし (指定管理料)	・警備、消防設備保守点検、電気設備保守点検、空調機器保守点検、害虫駆除、清掃、給湯設備保守点検等、施設維持に要するすべての経費

10 リスク分担

リスク分担については、別紙リスク分担表のとおりとする予定です。なお、詳細は協定締結時に定めます。

11 指定管理料基準価格（上限額）

基準価格 (1 事業年度における額：年額)	10,267,000 円（消費税込み）
--------------------------	---------------------

※ 提案価格は、市の設定した基準価格以下となります。

12 その他

- (1) 土地・建物の固定資産税について

当該物件は日南市の所有であるため、事業者における固定資産税の支払いは生じません。

(2) 施設の保険

日南市が、全国市有物件共済に加入し、その保険料の費用負担をします。ただし、保険給付事項に該当する事由が発生した場合において、原因が事業者に起因する場合は、修繕費と保険給付分を事業者に求める場合があります。このことから、事業者が保険に加入することを妨げるものではありません。

日南市富士マリンレジャーランド観光施設維持管理業務一覧

区別	業務	内容	頻度	根拠等
電気・機械設備	電気設備保守点検	月次点検	隔月 1 回	電気事業法の規程に基づく点検 九州電気保安協会等による委託
		年次点検	年 1 回	
	プール循環設備点検	定期点検	年 1 回	専門メンテナンス
	給湯ボイラー保守点検	定期点検	年 1 回	専門メンテナンス
清掃等	清掃業務	日常清掃	毎日	
		硝子清掃	年 2 回	
		その他定期清掃	年 6 回	外溝・排水ます清掃、照明器具清掃
	便所洗浄		年 6 回	
	植栽剪定・草刈り		年 2 回	
衛生管理	害虫駆除	清潔な環境の維持	必要に応じて	日常的な清掃や整理整頓の徹底
	水質検査	水質検査 水質測定	月 1 回 毎日	プールの水質検査 「遊泳用プールの衛生基準」による

※ここに記載するもののほか、維持管理上必要となる保守点検については、積極的に行うこと。
また頻度は、法令等によるものはこれに従うものとし、少なくともここに示す回数以上行うこと。

別紙 リスク分担表

項 目	内 容	日南市	指定管理者
物価の変動	人件費、光熱水費等の変動に伴う経費の増		○
資金調達等	運営上必要な初期投資、資金の確保		○
施設設備の損傷	事故・火災等によるもの		協議事項
	天災等によるもの	○	
	施設等の管理上の瑕疵に係る損害		○
	経年劣化によるもの（小規模なもの）		○
	〃（上記以外）	○	
	第三者による行為で相手方が特定できないもの		協議事項

法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼすもの	○	
	指定管理者に影響を及ぼすもの		○
第三者への賠償	管理者としての注意を怠ったことによるもの		○
	不可抗力によるもの	○	
セキュリティ	情報の遺漏、警備不備による事故及び犯罪の発生		○
事業終了時の費用	指定期間終了時、期間中途における業務の廃止または指定取消による事業者の撤収費用		○