

北九州市立新門司老人福祉センター管理運營業務仕様書

北九州市立新門司老人福祉センター（以下、「新門司老人福祉センター」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び範囲は、この仕様書による。

1 目的

新門司老人福祉センターは、来館者に対して健康の増進、教養の向上及びレクリエーションの場の提供や、健康や生活などの各種相談に応じることを目的として設置された施設です。

2 施設の概要

新門司老人福祉センター（所在地：北九州市門司区新門司三丁目5番地）

敷地面積：26,265㎡

延床面積：1,835㎡

構造・規模：平屋建 鉄筋コンクリート造

主要設備：大広間（舞台有）、音楽室3、囲碁・将棋室、応接室、事務室、ヘルストロン室、浴場（男・女）、※（食堂、売店）

※食堂は、行政財産の目的外使用許可によって、他の団体が営業を行っているものであり、指定管理者の管理の対象ではありませんが、施設全体としての維持補修など一定の対応を行っていただきます。

売店は、現在閉鎖されていますが、活用されることが望ましい。

3 管理運営に関する基本事項

（1）法令等の遵守

新門司老人福祉センターの管理運営にあたっては、本仕様書のほか、次の各号に掲げる法令・規定等に基づくこと。

ア 地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）

イ 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）

ウ 社会福祉法（昭和26年3月29日法律第45号）

エ 老人福祉法（昭和38年7月11日法律第133号）

オ 老人福祉法による老人福祉センターの設置及び運営について（昭和52年8月1日厚生省社会局長通達）

カ 北九州市社会福祉施設の設置及び管理に関する条例（昭和47年3月30日条例第4号）

キ 北九州市社会福祉施設の設置及び管理に関する条例施行規則（昭和47年4月1日規則第27号）

ク 個人情報の保護に関する法律（平成15年5月13日法律第57号）

ケ 北九州市個人情報保護法施行条例（令和5年3月30日条例第2号）

コ 公衆浴場法をはじめとする公衆浴場に関する法令等

サ 施設維持、設備保守点検に関する法令等（水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、消防法、電気事業法等）

シ その他関連法規、通知、要領等

(2) 開館時間及び休館日

ア 開館時間：午前9時30分から午後4時30分

イ 休館日：月曜日（祝日の場合はその翌日）、祝日、年末年始（12月29日から翌年1月3日）

※ 市長が必要と認めるときは、開館時間、休館日を変更し、又は臨時に休館日を指定することができる。

(3) 利用料金

利用料金は、北九州市社会福祉施設の設置及び管理に関する条例に規定する額の範囲内とし、指定管理者が市長の承認を受けて定めるものとする。指定管理者が定めた額を変更する場合も同様とする。

(4) 利用者年齢制限の撤廃

当施設では、これまで60歳以上としていた利用者の年齢制限を、令和7年4月1日から撤廃するため、全ての年齢の方が利用できる施設となる。

4 業務内容

(1) 事業に関する業務

ア 管理責任者及び防火責任者を配置し、その者の氏名を市に報告すること

イ 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、利用者及び業務従事者の安全確保に努めること

ウ 衛生管理に十分配慮し、常に快適に利用ができる状態の保持に努めること

エ 非常災害、事故等の緊急事態の発生に備え、具体的な対応計画を定め、緊急時等の連絡先等をあらかじめ市に報告するとともに、避難・救出その他必要な訓練を定期的を実施すること

(2) 施設の運営に関する業務 ※**囲み部分**は、市として指定管理者に求める最低限度の要求水準

ア 施設等の利用に関すること

① 施設等（屋外グラウンドを含む）の利用受付及び承認（取消しを含む）に関する業務を行うこと

② 利用料金の徴収及び減免に関する業務を行うこと

③ 施設及び機器等の利用案内に関する業務を行うこと

※ 年間利用者数は、**30,000人以上**を目処とすること

※ 利用者の年齢制限撤廃に伴う**若年者層の利用拡大に向けた取組み**を行うこと

イ 教養の向上及びレクリエーション等に関すること

ウ 各種相談に関する業務

① 生活相談に関すること

② 健康相談に関すること

エ 老人クラブをはじめとする地域の高齢者の自主活動に対する援助等に関すること

オ 施設ホームページの維持管理及び案内リーフレットの作成・配布し、広報に努め、利用促進を促すこと

カ 送迎バスの運行に関すること

- ① センターを起点に近隣周辺のコースを巡回し、1日6便以上（午前、午後の各3便を確保）を運行すること
- ② 送迎用バスの維持管理を行うこと

キ 入浴に関する業務

- ① 入浴時間は、午前9時30分から午後4時までとする
- ② 衛生管理については、厚生労働省通知による「公衆浴場における水質基準等に関する指針」、「公衆浴場における衛生等管理要領」、「循環式浴槽におけるレジオネラ症防止対策マニュアル」並びに「レジオネラ症を予防するために必要な措置に関する技術上の指針」等の関連する諸基準に準拠し、常に利用者が安全かつ衛生的に利用できるよう管理を行うこと
- ③ 浴場に起因する疾病等が発生したときは、直ちに管轄の保健所に通報し、その指示に従うこと

(3) 施設の管理に関する業務

ア 建築物の保守管理業務

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、付属物等各部位とする。

- ① 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
- ② 施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つこと
- ③ 関係法令等の定めにより、点検等を実施すること

イ 建築設備の保守管理業務

建築設備保守管理業務の対象範囲は、本施設に設置される電気設備、空調設備、給排水衛生設備、ボイラー設備、消防用設備とする。

- ① 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
- ② 各設備の関連法令の定めにより、また常に正常な機能を維持できるよう定期的に点検を行うこと
- ③ 点検により設備が正常に機能しなくなった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

ウ 施設清掃業務

清掃業務の対象範囲は、本施設の建築物の内部及び外部並びに敷地内とする。

① 施設等清掃業務

- A 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
- b 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

② 害虫及び鼠防除業務

適切な方法で害虫、鼠等の発生・侵入の防止、駆除を行う

エ 備品等管理業務

- ① 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類を適宜整備し、管理を行うこと。不具合の生じた本市の備品については、随時、修繕等を行うこと
- ② 備品管理台帳を作成し、備品の管理を確実にを行うこと。備品台帳に記載する事項は、品名、数量、メーカー名、購入日、金額等とする

オ 植栽維持管理業務

植栽維持管理業務の対象範囲は、本施設の敷地内の植栽とする

- ① 植栽の維持管理にあたっては、利用者及び通行者の安全に配慮すること
- ② 植物の種類、形状、生育状況等に応じて、適切な方法による維持管理を行うこと
- ③ 使用薬剤、肥料等は、環境及び安全に配慮して選定すること
- ④ 施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植栽を常に良好な状態に保つこと
- ⑤ 剪定、刈り込み及び除草等を適宜行い、利用者及び通行者等の安全の確保及美観を保つこと

カ 駐車場管理業務

- ① 駐車場を機能上、安全上、美観上優良な状態に保つこと
- ② 部材の劣化、破損等を調査し、迅速に補修を行うこと

キ 警備業務

警備業務の対象範囲は、本施設の建物内部とする。

- ① 施設の用途・規模・使用時間等を勘案して、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
- ② 定期的に巡回を行い、施設の安全を確認すること
- ③ 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

ク 危機管理業務

- ① 緊急時対策、防犯、防災対策、感染症対策等について危機管理マニュアルを作成し、適宜、従業員に研修、指導を行うこと
- ② 危機管理事案が発生した場合には、適切な対応を行い、速やかに北九州市に報告すること

(4) その他管理運営に関する業務

- ア 事業計画書及び収支計画書を作成し、市に提出すること
- イ 業務報告書（月報）、事業報告書及び収支決算書を作成し、市に提出すること。
- ウ 光熱水費等の支払いに関すること
- エ 修繕料の支払いに関すること
- オ 利用者アンケートを実施し施設のサービス向上等につなげること
- カ 地域及び隣接施設と連携し、利用促進を進めること
- キ 指定期間終了による引継ぎを行うこと

(5) 年齢制限撤廃に伴う集客策

令和7年4月1日からの年齢制限撤廃に伴う館内対応や集客策について、上記事業内容を踏まえて提案すること。

5 リスク（責任）分担

指定期間内における主なリスク分担については、募集要項の P6～P7 の負担区分を前提とし、これ以外のリスクに関する対応については、別途協議で定めるものとする。

6 指定管理料の積算について

- ・指定管理料（上限額：63,596千円）

※指定管理料の積算にあたっては、下記の経費については、記載の金額をそのまま支出経費として計上すること。

光熱水費（燃料費を含む）：13,500千円

修繕費：5,345千円

※但し、市または指定管理者は、指定期間中に法令変更、本業務内容の変更等により、上記上限額が不相当となったと認めるときは、上限額の変更を申し出ることができる。

※具体的な指定管理料は、会計年度ごとに、年度協定を締結する中で、市と指定管理者の協議によって決定するが、このうち上記の光熱水費、燃料費、修繕費については、個別に支出額を決定し、概算払いとした上で、年度終了後残額が生じた場合は市に戻入すること。

7 その他、仕様書に記載のない事項については、市と協議を行うこととする。