

大府市健康にぎわいステーション 指定管理者業務仕様書

大府市産業振興部商工労政課
令和2年8月

目 次

1	趣旨	1
2	施設の概要	1
3	大府市健康にぎわいステーションの管理運営に関する基本的事項	1
4	指定管理者が行う業務の内容	3
5	管理運営の基準	6
6	施設の開館時間等	7
7	責任の分担	7
8	指定の期間	8
9	管理運営に要する経費	8
10	物品の貸与及び帰属等	9
11	安全管理	9
12	管理運営状況調査	9
13	協定	9
14	指定期間満了後の事務引継ぎ	10
15	事業の継続が困難となった場合の措置	10
16	原状回復	10

大府市健康にぎわいステーション指定管理者業務仕様書

1 趣 旨

本仕様書は、「大府市健康にぎわいステーション施設指定管理者募集要領」を補完するものであり、大府市健康にぎわいステーションの管理運営業務を指定管理者が行うにあたり、大府市（以下、「市」という。）が指定管理者に要求する管理運営の業務内容及び水準等を示すものである。大府市健康にぎわいステーションの指定管理者が行う業務の内容及び水準等は、関係法令によるほか、本仕様書によるものとする。

2 施設の概要

- | | |
|--------------------|---|
| (1) 名 称 | 大府市健康にぎわいステーション (KURUTO おおぶ) |
| (2) 所 在 地 | 大府市中央町三丁目 278 番地 (JR 大府駅構内) |
| (3) 設置年月日 | 平成 30 年 4 月 27 日 |
| (4) 敷地面積 | 150 m ² (うち借地 150 m ²) |
| (5) 建築面積 | 137.96 m ² |
| (6) 建物構造 | 鉄筋コンクリート造 1階建 |
| (7) 施 設 | |
| ア 飲食・観光案内・特産品等販売店舗 | 1室 |
| イ 事務室 | 1室 |
| ウ 倉庫 | 1室 |
| エ トイレ | 1か所 |

3 大府市健康にぎわいステーション施設の管理運営に関する基本的事項

- (1) 設置の目的
- 市民の健康増進を図るとともに、本市の観光情報の発信、特産品等の展示販売等により地域のにぎわい創出に寄与することを目的とする。
- (2) 運営の方向性
- 大府市健康にぎわいステーションの運営においては、以下の方向性に留意すること。
- ア 市民の健康増進を図ることにおいては、市が実施する健康増進関連事業の内容を把握し、市の健康増進事業の目指すべき方向性、指標、実施内容、課題等を意識して、施設運営を行うこと。
- イ 地域の賑わいの創出に寄与することにおいては、観光情報の発信や特産品等の展示販売等を通して、人が集まる場とすることはもちろん、事業者等も集う場所として、さまざまな連携・交流を創出する施設運営を心がけること。
- ウ 市の玄関口である JR 大府駅に大府市健康にぎわいステーションを設置することから、市の「顔」としての役割を十分に認識し、市内外の利用者の満足度を高める施設運営を行うこと。

(3) 目標（指標）

施設運営に関して、以下のとおり目標（指標）を定めていますので、これが達成できるように努力をしてください。

目標（指標）	R 3	R 4	R 5	R 6	R 7	指定管理期間を通じた目標
来館者数	51,000人	51,000人	51,000人	51,000人	51,000人	延べ 255,000人
健康づくり講座等への参加者数	400人	400人	400人	400人	400人	延べ2,000人
健康に配慮したメニューの販売額	4,000万円	4,000万円	4,000万円	4,000万円	4,000万円	20,000万円
史跡・名所等のガイド実施件数	24件	24件	24件	24件	24件	120件
市特産品等の販売額	200万円	200万円	200万円	200万円	200万円	1,000万円
駅周辺イベント等との連携事業数	6件	6件	6件	6件	6件	30件

(4) 指定管理者は、大府市健康にぎわいステーションを管理運営するにあたり、施設の設置目的を念頭に、以下に掲げる項目に沿ってその管理運営を行うこと。

ア 施設の利用に際しては、公平かつ適正な運営を行うとともに、利用者によって有利あるいは不利となるような取扱いをしないこと。

イ 利用者の視点に立ち、利用しやすく親しみの持てる魅力ある運営を行い、利用者のサービスの向上を図ること。

ウ 利用者の個人情報保護に特段の注意義務を持って努めること。

エ 効率かつ効果的な運営を行い、経費の削減に努めること。

オ 施設の管理については、利用者の利便性及び安全性に十分配慮し、事故、機器の異常等が発生した場合は速やかな対応を行い利用者の安全と円滑な利用の確保に努めること。

カ 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、労働基準法等関係法令を遵守し、管理運営を効果的にを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こと。

① 施設の総括管理責任者を1名配置すること。総括管理責任者は常勤とする。なお、常勤とは1週間の勤務が概ね40時間の場合をいう。

② 食品衛生責任者を1名配置すること。

③ 開館時間中は、常に3名以上が勤務し、管理運営を行うこと。

④ その他、本仕様書に掲げる業務に支障がないよう職員を配置し、管理運営を行うこと。業務を実施する職員は、その内容に応じ、必要な知識、技能及び経験を有すること。

⑤ 施設の職員を変更する際は、変更の生ずる7日前までに市の同意を得ること。

ただし、総括管理責任者を変更する際は、変更の生ずる3か月前までに市と協

議すること。また、職員変更の際には、指定管理業務に支障をきたすことがないよう、必要な引き継ぎを指定管理者の責任で行うこと。

キ 指定管理者は、利用者の意見や要望を把握し、施設の適切な管理運営を行うため、利用者アンケート等のモニタリングを実施すること。

4 指定管理者が行う業務の内容

- (1) 健康増進に関する市民意識の向上に関する事業
 - (2) 健康に配慮した飲食物の提供に関する事業
 - (3) 観光情報の発信及び観光案内に関する事業
 - (4) 市特産品等の展示販売に関する事業
 - (5) その他市民の健康増進及び地域のにぎわい創出に関する事業
- ※ (1) から(5)の詳細については、以下の表を参照すること。

事業	事業内容
(1) 健康増進に関する市民意識の向上に関する事業	<p><健康測定コーナーの運営> 施設内に市民が無料で利用できる測定機器（体組成計・血圧計など）を設置し、使用方法の説明や機器の管理を行うこと 営業時間 午前10時から午後6時まで</p>
	<p><健康相談会の開催> 健康測定コーナーの計測結果や市民からの健康相談について、運動・食事等に関する助言・指導を行う健康相談会を週1回以上開催すること</p>
	<p><健康づくり講座・イベント・セミナー等の開催> 市民を対象とした健康づくりに関する講座・イベント・セミナー等を月2回以上開催すること 【講座・イベントの開催例】 ・管理栄養士等の有資格者による健康講座 ・認知症サポーター養成講座、認知症予防に関する講座 ・健康によい食事づくりに関する講座、新メニューの試食会 ・施設を拠点としたウォーキングイベント ・市が企画する健康関連イベントへの協力</p>
	<p><健康づくりに関する情報の発信・提供> 施設内の展示や広報おおぶ、ホームページ、SNS等の媒体を活用し、市及び関係機関が実施する健康増進事業や、健康づくりに関する様々な情報・話題の発信・提供を行うこと。その他、タニタ製品1種以上を提供すること</p>
(2) 健康に配慮した飲食物の提供に関する事業	<p><タニタカフェ（コラボ店）の運営> タニタプレミアムブレンドコーヒー、タニタカフェメニュー3種以上を始めとした健康に配慮した飲食物を提供すること 営業時間 午前8時から午後9時まで</p>

(3) 観光情報の発信及び観光案内に関する事業	<観光案内所の運営> 市民及び市外からの観光客等に対して、大府市の観光情報の発信及び観光案内（業務の詳細は以下参照）を行う、観光案内所を運営すること 営業時間 午前10時から午後6時まで
	<大府市の観光情報の発信・提供> 市内の観光地、各種施設、イベント、特産物、飲食店、宿泊施設、交通案内等の観光情報を提供できるよう、パンフレット・チラシ等の収集・配架や、ホームページ、SNS等を活用した情報の発信を行うこと
	<観光案内業務> 観光案内所の来館者及び電話等による問い合わせに対して、市内の観光情報に関する提供・案内を行うこと。また、要望に応じて、市内の名所・史跡をめぐるガイドを実施すること
(4) 市特産品等の展示販売に関する事業	<特産品・農作物等の展示販売> 観光案内所において、市の特産品及び市内で生産された農作物等の展示及び販売を行うこと 営業時間 午前10時から午後6時まで
(5) その他市民の健康増進及び地域のにぎわい創出に関する事業	<駅周辺イベント等との連携> 駅周辺で行われるイベント・セミナー等と連携し、地域と一体となった健康増進、にぎわい創出を実施すること

※ (1) (2) (5)の業務の実施にあたっては、健康・保健・医療等に係る大学・研究機関等と積極的に連携をはかること。

※ (3) (4) (5)の業務の実施にあたっては、観光振興を目的とした団体（大府市観光協会等）と積極的に連携をはかること。

※ (1)から(5)までのすべての業務において、市の事業（保健事業、観光事業等）と積極的に連携をはかること。

※ 希望する応募者には、提供するタニタ製品の内容、タニタカフェメニューのレシピ（分量・工程除く）の情報を提供します。また、タニタカフェメニューのレシピ（分量・工程含む）等より詳細なタニタカフェ（コラボ店）の情報を希望する場合は、株式会社タニタ食堂と秘密保持契約を締結して情報を得てください。本件については、大府市産業振興部商工労政課へ問い合わせてください。

(6) 提案事業

上表以外の事業（提案事業）の実施及びこれに係る参加者からの料金の徴収については、市と事前に協議し、承諾を得た上で実施できることとし、提案事業の内容に応じた報告を随時行うこととする。なお、損失が発生した場合、市は補填を行わない。

(7) 施設の使用に関すること

ア 施設及び設備の維持管理に関する業務

- ① 管理運営業務の対象となる施設の維持管理
- ② 機械設備等の保守管理（冷暖房機器保守管理、自動ドア保守管理、自家用電気工

作物保守管理、建物・設備保守管理、消防設備保守管理、厨房設備保守管理 等)

- ③ 備品の保守管理
 - ④ 外構の保守管理
 - ⑤ 植栽の維持管理
- イ 施設の清掃に関すること
快適な環境を保つために、施設の清掃及び鍵の管理等の日常の維持管理を行うこと。
- ウ 夜間・休業日における警備を行うこと
随時施設内外を巡回し安全の確保を図り、閉館時については、機械警備を行うこと。
- (8) 大府市健康にぎわいステーションのホームページの作成・維持・更新
- (9) 事業計画の策定及び実績報告
- ア 指定管理者は、毎年度開始前に事業計画書及び収支予算書を、年度終了後に事業報告書及び収支決算書を作成し、市に提出すること。
- イ 事業計画を策定するにあたり、本仕様書「3 大府市健康にぎわいステーションの管理運営に関する基本的事項」の「(3) 目標 (指標)」を達成するため、必要に応じて、具体的な指標を設定すること。
- ウ 指定管理者は、毎月 10 日までに、前月の事業収入がわかる報告書を作成し、市に提出すること。作成するにあたり、事業毎の収入、タニタ関連メニューの販売額がわかるようにすること。
- (10) 管理運営の評価
- ア 市は、指定管理期間中の指定管理者の管理運営状況を確認し、施設の設置目的等につながる事業の実施及び必要なサービス水準等を確保するため、年 2 回の評価を行います。
- イ 指定管理者は、市が指定する管理運営評価に関する報告書等の必要書類を作成し、市に提出してください。
- ウ その他、市は必要に応じ随時、管理運営状況の確認及び評価を行います。
- (11) 自主事業
- 指定管理者は、大府市健康にぎわいステーションの設置目的に合致し、かつ、管理運営業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、市の承認を受け、自主事業を実施することができるものとする。
- (12) その他
- ア 緊急時対策・防災対策・防犯対策について、マニュアルを作成し職員の指導を行うこと。
- イ 衛生管理については、法令を遵守した対応マニュアルを作成し、職員の指導を行うこと。
- ウ 個人情報保護については、大府市個人情報保護条例（平成 17 年大府市条例第 3 号）を遵守するとともに、職員に徹底を図ること。
- エ 大府市環境マネジメントシステムに基づき施設の管理運営を行うこと。
- オ 施設内は禁煙とすること。
- カ その他施設及び設備の管理等に必要と認められる業務

5 管理運営の基準

指定管理者が管理運営を行うにあたり、以下の事項を遵守してください。

(1) 開館時間及び休館日

開館時間及び休館日（以下、「開館時間等」という。）については次のとおりとする。
ただし、施設の設置目的の達成、利用促進に資する新たな開館時間等の提案も可とする。

ア 開館時間 午前8時から午後9時まで

イ 休館日 毎月1日（ただし、^{ついで}1日が土曜日、日曜日、祝日の場合は翌平日）

年末年始12月29日から翌年1月3日まで

※ただし、指定管理者主催事業の実施に係る開館時間等の変更については、市と協議のうえ、市の承認を得ること。

※市主催事業の実施に係る開館時間等の変更については、これに応じること。

(2) 公平かつ適正なサービス提供

利用者に公平かつ適正なサービスの提供をしてください。

(3) 安全管理

指定管理者において緊急事態等を想定した危機管理体制の整備や安全管理マニュアルを策定し、随時の従業員に対する研修や緊急事態等の対応についての訓練等により、事故防止や安全管理を徹底してください。

(4) 関係法令等の遵守

施設運営にあたっては、以下の法令等をはじめ、関連する法令等を遵守してください。

ア 地方自治法（昭和22年法律第68号）

イ 食品衛生法（昭和22年法律第233号）

ウ 愛知県食品衛生条例（平成12年愛知県条例第10号）

エ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

オ 消防法（昭和27年法律第184号）

カ 労働基準法（昭和22年法律第49号）

キ 最低賃金法（昭和34年法律第137号）

ク 大府市健康にぎわいステーションの設置及び管理に関する条例（平成29年2月28日大府市条例第5号）

ケ 大府市健康にぎわいステーションの設置及び管理に関する条例施行規則（平成29年3月28日大府市規則第2号）

コ 大府市公契約基本条例（平成30年大府市条例第1号）

サ 大府市個人情報保護条例（平成17年大府市条例第3号）

シ 大府市情報公開条例（平成12年大府市条例第1号）

ス 大府市情報セキュリティポリシー

セ その他の関係法令

(5) 業務の一括委託の禁止

指定管理者は、本業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。指定管理者が行う業務のうち一部を委託することはできますが、その場合はあらかじめ市へ届け出る必要があります。

- (6) 守秘義務
指定管理者は、施設の管理を行うにあたり、業務上知り得た内容を第三者に漏らすことを禁止します。
- (7) 施設の目的外使用の許可
施設の敷地内等を施設本来の目的以外の用途に使用する場合、又は第三者に使用させる場合は、あらかじめ市の許可を受けるものとします。
- (8) 備品等の継続使用
施設の備品等でその使用を希望するものについては、別途協議するものとします。
- (9) 雇用への配慮
指定管理者は、新たに雇用が発生する場合は、率先して市民の雇用を図るものとします。
- (10) 災害時における公共施設の役割
災害対策本部が設置された場合は、災害対策本部の指示に従うものとします。
また、災害発生時や警報発令時には、第二次避難所に指定されているので、避難所機能を優先してください。
- (11) その他
事業収入については、基本的には指定管理業務の支出に充当し、超過分（利益）については可能な限り新たな事業に充てるものとします。
管理運営の基準の細目については、市と指定管理者の間で締結する協定で定めるものとします。

6 施設の開館時間等

開館時間及び休館日（以下、「開館時間等」という。）については次のとおりとする。ただし、施設の設置目的の達成、利用促進に資する新たな開館時間等の提案も可とする。

- (1) 開館時間 午前8時から午後9時まで
- (2) 休館日 毎月1日（ただし、^{ついたち}1日が^{ついたち}土曜日、日曜日、祝日の場合は翌平日）
年末年始12月29日から翌年1月3日まで

7 責任の分担

以下の表を基本とする。なお詳細は、市と指定管理者が締結する協定で定めるものとする。

項 目		負 担 者	
		市	指定管理者
法令等の変更	施設の管理運営に影響を及ぼすもの	別途協議	
	指定管理者自身に影響を及ぼすもの		
施設・備品の修繕等	事故・火災等	別途協議	
	管理上の瑕疵によるもの		○
	消耗品の交換、小規模修繕		○
	大規模修繕	○	
	改装、模様替え		○ <small>(ただし、市の承認をうけるものとする)</small>
利用者等への損害賠償	管理上の瑕疵によるもの		○
	上記以外のもの	別途協議	

項 目		負 担 者	
		市	指定管理者
火災保険への加入			○
管理業務に要する費用			○
経済状況等の変動	物価上昇、社会状況等の変動	別途協議	
不可抗力	自然災害等により、指定管理者に損害・損失が発生し、合理性が認められるもの	○	
協定の不履行	市の都合によるもの	○	
	指定管理者の都合によるもの		○
第三者への損害賠償	市の責任と認められるもの	○	
	指定管理者の管理運営によるもの		○
事業終了時の費用	指定期間の満了、または指定管理の取消しによる現状復旧費用		○
災害時、選挙時など	本施設が災害時の避難所、選挙の投票所等として利用された場合の業務停止による運営リスク	別途協議	

8 指定の期間

指定管理者の指定の期間は以下のとおりとする。

令和3年4月1日から令和8年3月31日までの5年間

この指定の期間は、大府市議会（以下、「市議会」という。）の議決により確定することになるので留意すること。なお、当該施設の管理を継続することが適当でないとき認めるときは、期間の途中においても指定を取り消す場合がある。

9 管理運営に要する経費

指定管理業務に係る経費は、会計年度ごとに支払う。支払い時期や方法等詳細は市との協議で決定する。なお、指定管理業務に係る経費の上限額は、年度当たり23,411,000円（消費税込み）以内と設定しており、申請にあたっては、上限額以内の委託料に基づいて事業計画及び収支計画を作成することとする。

ア 経理事務は、帳簿、会計証拠書類を備え正確、適正に処理すること。

イ 現金及び預貯金等は、紛失及び不正行為が起きないように適切に保管し、管理に細心の注意を払うこと。

ウ 「7 責任の分担」に定めるもの以外の主な経費区分

（以下を、参考に必要な事項を記載）

- ① 市役所との連絡及び事務運用等にあたって必要なパソコン、インターネットへの接続環境は、市が指定したものを使用し、指定管理料に含むこととする。また、新たに機器を導入する場合は市と協議することとする。
- ② 従業者の採用は指定管理者が行うこととし、費用は指定管理料に含むこととする。な

お、採用にあたっては質の低下を招かないよう配慮に努め、市に同意を得ること。

- ③ 事業等の講師依頼は、指定管理者が依頼することとし、費用は指定管理料に含むこととする。
- ④ 職員の移動に関する旅費及び負担金は、指定管理料に含むこととする。なお、タニタ関連メニューの提供に伴う研修経費は、市が負担する。
- ⑤ 施設全体にかかる大規模な改修について、指定管理者の責めに帰すべき事由があると認められる場合は、指定管理者が負担すること。施設・備品の修繕については、1件につき10万円（消費税抜き）以上のものは、市が実施することとする。1件につき10万円（消費税抜き）未満のものについては指定管理者が自己の費用と責任において実施するものとする。
- ⑥ 防火管理者、食品衛生責任者の選任及び飲食店営業許可証等業務に必要な許認可の取得については、指定管理者が行うこと。
- ⑦ 施設の管理運営にあたり、東海旅客鉄道株式会社、株式会社タニタ食堂に係る経費については、別紙「JR東海・タニタ関連経費」を参照すること。
- ⑧ 上記以外に調整の必要な各項目については、両者協議の上、決定する。

1.0 物品の貸与及び帰属等

- (1) 市の所有に属する物品等については、無償で貸与する。ただし、それに係る保険費用、又は修理費用等は指定管理者の負担とする。なお、貸与物品は指定管理業務終了後において、点検整備の上、返却すること。
- (2) 指定管理者が指定期間中に管理運営費により購入した物品は、市の所有に属するものとする。
- (3) 市の所有に属する物品については、大府市財産管理規則（昭和46年大府市規則第4号）に基づき適切に管理すること。
- (4) 指定管理者の所有備品を設置する場合は、あらかじめ市と協議し、承諾を得た上で設置すること。

1.1 安全管理

事故防止を常に心掛け職員教育、施設点検等を徹底すること。また、緊急時・災害時の対応として、緊急連絡網等を整備し明確にすること。

なお、事故が発生した場合は、人命救助を第一とし安全の確保後、その原因、状況及びこれに対する処置を市に報告すること。

災害その他の理由により施設の使用制限をする必要がある場合は、市に報告すること。

1.2 管理運営状況調査

安全かつ適正な施設の管理運営を目的とし、市は、随時管理運営状況調査を実施する。

1.3 協定

当該業務の実施に際し、管理運営開始までの間に、指定期間全体に関する基本協定書を締結するとともに毎年度当初に年度ごとの年度協定書を締結するものとする。

なお、協定書の解釈に疑義が生じた場合、又は協定書に定めのない事項が生じた場合は、

市と指定管理者は誠意を持って協議するものとする。

1 4 指定期間満了後の事務引継ぎ

指定管理者は、その指定期間満了後において、次期指定管理者が支障なく施設の管理運営業務を遂行できるように、引継ぎを行うこととする。

1 5 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 指定管理者の責に帰すべき理由による場合の措置

指定管理者の責めに帰すべき理由により事業の継続が困難となった場合、市は指定管理者の指定を取り消すこととする。この場合市に生じた損害は指定管理者が賠償することとする。また、次期指定管理者が円滑で支障のない施設の管理運営を遂行できるように、引継ぎを行うものとする。

(2) その他の理由により事業の継続が困難となった場合の措置

災害その他の不可抗力等で事業の継続が困難となった場合は、市及び指定管理者は業務継続の可否について協議するものとする。この場合において、一定期間に協議が整わない場合、市、又は指定管理者は管理協定を解除できるものとする。また、次期指定管理者が円滑で支障のない施設の管理運営を遂行できるように、引継ぎを行うものとする。

1 6 原状回復

指定管理者は、指定期間の満了した場合、又は指定が取り消された場合若しくは協定を解除された場合は、市の指示に基づき、施設及び設備を原状に復して引き渡さなければならない。ただし、指定管理者が市長の承諾を得て行った機能向上の箇所、市が行った機能向上の箇所及び市長が特に必要であると認める箇所については、この限りではない。

項目	契約・支払先	経費・内容	負担者	備考
① 大府駅構内旅客営業料 (一般飲食業)	東海旅客鉄道株式会社	売上実績×7.5%+消費税 ※売上実績に基づき、東海旅客鉄道(株)が算出した営業料 ※支払四半期ごと ※指定管理者や営業形態が変更となる場合は、初年度は売上見込額で算出する ※最低料金：9,000円+消費税/四半期	指定管理者	初年度の売上見込額は、市と指定管理者と東海旅客鉄道(株)の協議により決定
② 大府駅構内旅客営業料 (雑貨販売業)		売上実績×3.25%+消費税 ※売上実績に基づき、東海旅客鉄道(株)が算出した営業料 ※支払四半期ごと ※指定管理者や営業形態が変更となる場合は、初年度は売上見込額で算出する ※最低料金：9,000円+消費税/四半期	最低料金分は市、超えた分は指定管理者	初年度の売上見込額は、市と指定管理者と東海旅客鉄道(株)の協議により決定
③ 建物賃貸借料	株式会社 タニタ食堂	—	市	
④ 工作物賃貸借料		—		
⑤ 一時金		—		
⑥ 保証金		—		
⑦ 実施料		タニタカフェメニュー(コーヒー等)の売上×5%+消費税 ※指定管理者が変更となる場合は、カフェ売上全体実績×2.0%+消費税 ※毎月支払 ※最低料金：50,000円+消費税/月		最低料金分は市、超えた分は指定管理者
⑧ 研修費(商品・衛生研修・調理研修)	—	市		
⑨ 再契約料	—			

※ 負担額契約の都合上、契約・支払先への支払い行為は、すべて市が行います。そのため、指定管理者が負担するものについては、一旦指定管理者から市へ納付し、その後市が契約・支払先へ支払います。なお、大府駅構内旅客営業料(雑貨販売業)及びタニタカフェメニューの実施料については、表中の金額から、大府市の負担額(最低料金相当額)を控除した額を大府市へ納付していただきます。