

松阪市飯高グリーンライフ山林舎
指定管理者仕様書

令和4年7月

松阪市 企画振興部 飯高地域振興局 地域振興課

目 次

1	趣旨	P	1
2	指定管理者が管理を行う公の施設	P	1
3	指定管理者の業務	P	1
4	経費に関する事項	P	4
5	修繕費の負担区分	P	5
6	事業報告書等の作成	P	5
7	資格	P	6
8	緊急時の対応	P	6
9	その他	P	7

松阪市飯高グリーンライフ山林舎の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、この仕様書によることとします。

1 趣旨

本仕様書は、松阪市飯高グリーンライフ山林舎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します。

2 指定管理者が管理を行う公の施設

所在地 松阪市飯高町波瀬 8 1 2 番地 1

名称 松阪市飯高グリーンライフ山林舎

3 指定管理者の業務

指定管理者が行う主な業務の内容は以下のとおりです。

(1) 松阪市飯高グリーンライフ山林舎（以下「本施設」という。）の運営企画に関すること。

① 本施設の次に掲げる事業の運営企画に関すること。

- ア 森林資源の有機的な活用事業及び交流事業
- イ 地域食文化の普及体験事業
- ウ 地域特産品の普及啓発事業
- エ 自然保護、環境保全等の学習及び実践事業
- オ 歴史及び観光資源の情報案内及び広報宣伝事業

② 施設の利用促進を図ること。

- ア 常に良好な環境を保持し、利用者の満足度の向上を図ること。
- イ 施設の安全及び衛生の水準の維持、向上に努めること。
- ウ 施設利用者の利用状況を把握すること。
- エ 施設利用料金については、指定管理者が松阪市飯高グリーンライフ山林舎条例の別表に定める範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て設定することができ、使用料については指定管理者の収入とする。

③ レストランの営業を継続すること。

- ア 指定管理者は食品衛生法第 52 条第 1 項の規定による営業許可を取得すること。
- イ 関係法令の遵守により食品衛生管理に十分留意すること。
- ウ 地域食材を積極的に取り入れる等、地域の特産品の振興に関すること。

④ 自主事業を積極的に導入すること。

- ア 利用者のニーズが適正に反映されていること。

イ 内容・方法・料金等は指定管理者が定め、収入は指定管理者が収受すること。

ウ 自主事業に要する経費は指定管理者の負担とし、委託料に含みません。

(2) 本施設の利用許可に関すること。

- ① 本施設の利用及び施設の行為に対する申請の受付、許可書の発行。
- ② 本施設の利用制限及び行為の制限並びに許可の取り消しに関すること。
- ③ 宿泊者名簿を備え付けること。
- ④ 施設条例並びに同条例施行規則に準じること。

(3) 本施設の利用料金の徴収等に関すること。

- ① 本施設の利用料金の徴収に関すること。
- ② 本施設の利用料金の減免及び還付に関すること。
- ③ 施設条例並びに同条例施行規則に準じること。

(4) 本施設の維持管理に関すること。

① 本施設の保守管理業務

ア 本施設の利用者が安全に安心して利用できるよう毎日管理区域内を巡視し、施設の保全に努めること。

イ 本施設の定期点検を行い、常に良好で安全な環境を維持すること。

ウ 本施設の小破修繕を行うこと。

エ 除草、倒木の除去及を行うこと。

② 設備機器の保守管理業務

建築設備について、日常点検・定期点検・法定点検及び清掃を行い、性能・機能を維持すること。また性能・機能を維持するための整備業務を行うこと。その際、必要な消耗品の更新を随時行うこと。

ア 浄化槽保守管理業務並びに浄化槽法定検査。(浄化槽法他に基づく)

イ 浴槽水質検査。

ウ 消防用設備保守点検。

③ 備品の管理業務

ア 本施設に備え付けられた備品（Ⅰ種・Ⅱ種）は、松阪市に帰属します。(管理委託をする物品一覧については別紙3のとおり)

イ 備品等（Ⅰ種）が経年劣化等により本業務実施の用に供する事ができなくなった場合、松阪市は指定管理者との協議により、必要に応じて自己の費用で当該備品等を購入又は調達するものとします。

- ウ 指定管理者は指定期間中、備品等（Ⅰ種）を良好な状態に保つものとします。
 - エ 指定管理者は故意又は過失により備品等（Ⅰ種）をき損滅失した時は、松阪市との協議により、必要に応じて松阪市に対しこれを弁償又は自己の費用で当該物と同等の機能及び価値を有するものを購入又は調達しなければなりません。
 - オ 指定管理者は別紙 3 に定める備品等（Ⅱ種）を自己の費用により購入又は調達し、本業務実施のために供するものとします。
 - カ 備品等（Ⅱ種）が経年劣化等により本業務実施の用に供する事ができなくなった場合、指定管理者は自己の費用で当該備品等を購入又は調達するものとします。
 - キ 指定管理者は、松阪市の所有する備品については、松阪市財務規則に定める備品台帳を備えてその保管に係る備品を整理し、その廃棄については松阪市と協議するとともに、その都度報告するものとします。
 - ク 備品の詳細な取り扱いについては、別途協定書に規定します。
- ④ 清掃業務
- ア 施設について、良好な環境衛生及び美観の維持に努め、快適な空間を保つこと。
 - イ 日常清掃を行い、施設・備品・器具などが清潔な状態に保たれるようにすること。
 - ウ 日常清掃では実施しにくい箇所の清掃を必要に応じて実施すること。
- ⑤ 保安警備業務
- ア 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の確保に努めること。
 - イ 戸締り、消灯などの確認、異常の有無の確認、火災予防点検を行うこと。
- ⑥ 外溝、植栽管理業務
- ア 施設の景観の保持並びに災害を防止するため、外溝の清掃及び施設附属等の維持管理を行うこと。
 - イ 施設内の植栽の管理（除草、施肥、剪定、散水、病虫害防除）を計画的に行うこと。
 - ウ 「松阪市の公共施設における農薬の使用指針」を厳守すること。
- ⑦ 環境衛生管理業務
- ア 利用者が快適に施設を利用できる良質な環境を提供するため、施設内環境衛生の維持に努めること。
- ⑧ 廃棄物処理業務
- ア ゴミは松阪市のルールに沿って分別し、事業系ゴミとして適切に処理すること。
 - イ 処分手数料については、指定管理者において支払うこと。

⑨ 上記業務のほか、市長の権限に属する業務を除く本施設の管理に関すること。

4 経費に関する事項

利用料金制を導入するため、松阪市が支払う委託料のほか、利用者が支払う利用料金や自らが企画・実施する各事業（以下「自主事業」という。）の収入等を、自らの収入とすることができます。

(1) 利用料金等収入

利用料金収入

過去3か年の施設使用料収入実績額（消費税及び地方消費税を含む。）は次のとおりですので、参考としてください。 (千円)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
宿泊	8,294	8,486	5,226
食事等日帰り	7,364	7,796	4,699
テニスコート	48	57	18
陶芸教室	8	8	6
売店	800	727	482
その他	496	429	365
計	17,010	17,532	10,796

(2) 指定管理料

必要経費から利用料金収入見込額を差し引いた額を、毎年度の予算の範囲内において、指定管理料として指定管理者に支払います。指定管理料（消費税及び地方消費税を含む。）の支出実績額は次のとおりですので、参考としてください。また、令和5年度から令和7年度の指定管理料上限額は3ケ年で2,430,489円（税込）とします。

各年度の上限額は次のとおりです。(税込) (円)

令和5年度	令和6年度	令和7年度
810,163	810,163	810,163

(3) 経費の実績等

過去3か年の経費の実績額（消費税及び地方消費税を含む。）は次のとおりですので、参考とし

てください。

なお、経費の詳細については松阪市飯高地域振興局地域振興課でお渡しいたします。

(千円)

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
人件費及び労務費	3,235	4,609	3,523
事務費	1,618	1,583	1,552
事業費	12,894	12,519	10,065
その他支出	41	14	
計	17,878	18,725	15,140

(4) 市が支払う指定管理料に含まれるもの

運営経費（消耗品費、光熱水費、修繕費、通信運搬費、燃料費等）

管理費（警備・浄化槽保守等）

5 修繕費の負担区分

施設の本来の効用を維持するために必要な修繕の負担区分については、**別紙2**施設の改築及び修繕費用負担区分のとおりです。

ただし、施設の効用の増加を目的とした改修については、松阪市の負担と責任において実施するものとします。また、修繕の内容等については松阪市と事前に協議するものとします。

6 事業報告書等の作成

指定管理者は事業報告書等を作成し松阪市へ提出すること。記載する内容は以下のとおりです。

(1) 管理状況の把握

指定管理者は本施設に応じた管理運営に関する項目について記載したアンケートを作成のうえ、定期又は随時に実施し、利用者の意見や要望等を把握し、サービスの向上に繋げるものとします。

(2) 事業計画書の作成及び提出

事業計画、収支計画等を内容とする各事業年度の事業計画書を、前年度の3月末日までに提出すること。

(3) 月次事業報告書

指定管理者は次に掲げる事項について毎月10日までに前月の状況を松阪市に報告するものとし

ます。

- ① 施設利用状況
- ② 利用料金の収入状況
- ③ 利用者からの苦情とその対応状況
- ④ 本施設の修繕の実施状況
- ⑤ その他必要事項

(4) 年間事業報告書

松阪市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例第10条第1項に基づき、会計年度の終了後30日以内に提出すること。

- ① 本業務の実施状況
- ② 管理施設の利用状況
- ③ 料金収入等の実績
- ④ 管理経費の収支実績
- ⑤ 自主事業の実施状況
- ⑥ 自主事業の収支実績
- ⑦ 前各号に掲げるものの他、管理の実態を把握するために松阪市が必要と認める事項

7 資格

指定管理者は、業務を実施するために必要な官公署の免許、許可、認定等を受けていること。

また、個々の業務について再委託を行う場合は、当該業務について再委託先がそれぞれ上記の免許、許可、認定等を受けていること。

8 緊急時の対応

(1) 災害の発生や気象警報等の発表時における施設利用については、以下のとおりとする。また施設利用者の安全を第一に考え、早め早めの対応を講じること。

① 施設利用前に以下の事象が生じた場合

ア 松阪市に大雨警報又は洪水警報が発表された場合

今後の気象状況等を十分に把握し、山林舎利用に危険を及ぼすと認められる場合には、施設利用を中止し、施設予約者にその旨を連絡すること。また、一般利用者に対しては、休業の旨の掲示を行い周知すること。

イ 松阪市に暴風警報が発表された場合

本施設を休業すること。また、施設予約者に対しては、その旨を迅速に連絡すること。

また、一般利用者に対しては、休業の旨の掲示を行い周知すること。

ウ 台風等の災害により交通網が麻痺した場合

施設利用申込者（予約者）に対して利用を中止と判断し、その旨を連絡すること。一般利用者に対しては、休業の旨の掲示を行い周知すること。

エ 施設利用中止の解除については、基本的に警報等の解除後とすること。ただし、解除後も非常事態下にあると認められる場合や二次災害のおそれがある場合には、利用のキャンセルを認め適宜対応すること。

② 施設使用中に事象が生じた場合

ア 暴風・大雨・洪水等の気象警報が発表された場合や台風等による災害が予想される場合

利用者に警報発表や災害による危険周知を伝達し、施設利用を中止させ、安全なうちに帰宅を促すこと。ただし状況に応じ、危険と判断される場合においては、そのまま施設（屋内）に留め、利用者の安全の確保に努めること。（屋外施設利用者に関しては屋内への誘導を図る。）また、災害本部と連絡をとり、以後の気象の状況に注意を払い的確な対応がとれるように備えること。

イ 地震等急な災害が発生した場合

利用者の安全確保を優先させること。次に情報収集に努め、状況を利用者に伝達すること。

また、災害本部と連絡をとり、利用者の帰宅等についての的確な措置をとること。

(2) 急病等への対応

- ① 利用者の急病・けが等に対応できるよう、マニュアルを作成するとともに、近隣医療機関等と連携し、的確な対応を行うこと。
- ② 林業センター備え付けのAEDの操作が出来るよう、配属職員に救急救命等の講習を定期的に受講させ、非常時に備えること。
- ③ 常備薬品の準備を行い、負傷者、事故者に応急措置を行うこと。

9 その他

- (1) 賠償責任の履行を確保するため、指定管理者は損害賠償責任保険に加入するものとします。
- (2) 業務遂行中の職員の災害については、いかなる理由がある場合においても、指定管理者が責めを負うものとします。
- (3) 施設利用者の忘れ物等については、台帳に記載のうえ一定期間保管すること。

(4) この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容について定めのない事項又は疑義が生じた場合については松阪市と協議し、決定するものとします。