

仙台塩釜港仙台港区港湾環境整備施設管理運営業務仕様書 1

第１章 総 則

(目的)

第 1 本仕様書は、仙台塩釜港仙台港区港湾環境整備施設（仙台港中央公園及びリバーウォークに限る。以下「本施設」という。）の管理運営について、指定管理者が行う業務の内容及びその管理基準を定めるものである。

(適用)

第 2 本仕様書は、指定管理者が行う本施設の管理運営業務（以下「業務」という。）について適用する。

(業務の履行)

第 3 指定管理者は、この仕様書及び関係法令等の規定に従い、業務を履行するものとする。
2 指定管理者は、この仕様書に定めのない事項であっても、業務遂行上必要と認められる事項については、指定管理料の範囲内において実施するものとする。

(指示の履行)

第 4 指定管理者は、宮城県（仙台塩釜港湾事務所を含む。以下「県」という。）の指示に従い、相互に協調して業務を円滑に執行しなければならない。
2 指定管理者は、業務の範囲内において関係機関等との連絡調整を行うものとする。

(管理日誌)

第 5 指定管理者は、指定期間中における業務の実施結果等について、管理日誌を作成しなければならない。
2 前項の管理日誌は、県から求められた場合には、速やかにその写しを提出しなければならない。

(業務報告等)

第 6 指定管理者は、次の表に掲げるところにより、管理運営業務の実施状況等を県に報告するものとする。

区 分	報告の頻度	報告期限
業務の実施状況	毎月	翌月 10 日
契約・支出の状況（明細を含む。）	四半期ごと	各四半期終了後 1 月以内
利用者アンケートの取りまとめ結果	四半期ごと	各四半期終了後 1 月以内

2 前項の表中、業務の実施状況について記載する事項は次のとおりとする。

- (1) 入園者数
- (2) 有料公園施設の利用状況及び利用料金収入の額（施設ごと）
- (3) 管理運営業務の実施状況並びに作業内容及び数量（主な作業内容の写真を添付）
- (4) 従事者の勤務状況

- (5) 施設の修繕箇所、内容及び修繕額
- (6) その他特記すべき事項

(事業報告等)

第7 指定管理者は、公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例第6条の規定により、毎年度終了後2月以内に事業報告書を県に提出しなければならない。ただし、収支決算に関する報告については、業務終了後1月以内に行うものとする。

2 前項の事業報告書に記載する事項は次のとおりとする。

- (1) 業務の実施状況
- (2) 業務に係る収支の状況（収入及び支出の明細を含む。）
- (3) 使用拒否、利用料金の返還減免の件数及びその理由
- (4) サービス向上及び施設の利用促進のために実施した取組の内容並びにその成果
- (5) 情報公開、個人情報の保護及び環境配慮等の取組状況
- (6) 業務実施結果に関する自己評価
- (7) その他特記すべき事項

第2章 従事者

(従事者の配置等)

第8 指定管理者は、管理運営業務の実施に必要な人員（以下「従事者」という。）を確保し、適時適切に配置するものとする。

2 指定管理者は、統一した名札等により、従事者であることを明らかにしなければならない。

3 指定管理者は、利用者への窓口又は電話による利用案内等に対応するため、管理事務所に最低1人を常駐させることを原則とする。

(服務)

第9 従事者は、公の施設の管理運営業務に従事するものであることを自覚し、利用者の応対、作業態度等に十分な注意を払わなければならない。

2 従事者は又は従事者であった者は、業務上知り得たことを他に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

第3章 管理の基準

(本施設の供用期間)

第10 本施設（球場及びテニスコート（以下「有料公園施設」という。）を除く。）の供用期間は、募集要項に定めるとおりであるが、指定管理者が必要と認めるときは、知事の承認を得てこれを変更できるものとする。

(有料公園施設の休業日及び使用時間)

第11 有料公園施設の休業日及び使用時間は、募集要項に定めるとおりであるが、指定管理者が必要と認めるときは、知事の承認を得て、これを変更できるものとする。

第4章 施設管理

(施設管理)

第12 指定管理者は、本施設内の施設を適正かつ良好な状態で管理しなければならない。

2 施設管理の基準、作業数量・頻度等は、別紙4-2のI及び別記のとおりとする。

3 施設の法定点検は、県が行う。

4 指定管理者は、対象施設等の維持管理のため、予防保全、事後保全及び臨時保全を行うものとする。

(1) 予防保全

定期的に巡回点検、手入れなどを行い、安全性、快適性、機能性を確認するとともに、劣化損傷を未然に防止する。

(2) 事後保全

劣化損傷に対して取替、補修を行い、安全性、機能性、美観を回復する。

(3) 臨時保全

事故・自然災害等の緊急時に、安全性を確認し、損傷している場合は安全性を回復する。

(予防保全)

第13 指定管理者は、対象施設の巡回点検を1日につき2回以上実施するものとする。

2 指定管理者は、前項の巡回点検のほか、すべての遊具を対象に目視、触診、聴診等により日常点検を月2回以上実施するとともに、年1回以上、すべての遊具を対象に、専門技術者による目視、触診、聴診、打診及び計測等による定期点検を実施するものとする。

3 指定管理者は、第1項及び第2項の点検により対象施設の異常を発見したときは、速やかに県に報告するものとする。

4 指定管理者は、軽易な補修を行うために必要な器具、機材類を指定管理料の範囲内で備えておくよう努めるものとする。

(事後保全)

第14 指定管理者は、事後保全にかかる設備補修として、必要に応じ、指定管理料の範囲内で修繕工事等を実施するものとする。

2 指定管理者は、利用者による対象施設の破損、盗難等の事件を発見したときは、速やかに所轄の警察署に通報するとともに、県に報告するものとする。

(臨時保全)

第15 指定管理者は、自然災害等により、施設に危険、異常箇所が生じた場合又は、その恐れがある場合、安全性を確保するため、必要に応じて臨時的に保全作業等を実施するものとする。また、施設に起因する事故が発生した場合、又は他類似施設による事故があった場合も同様とする。

(修繕費)

第16 小規模修繕は原則として指定管理者の負担とし、これ以外の大規模な改修費は県と指定管理者が協議の上決定するものとする。

- 2 小規模修繕とは、建築物・設備その他本施設内の劣化若しくは損傷部分又は機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態にまで回復させることをいい、一件あたりの金額は概ね30万円以内とする。
- 3 毎年度末において、当初の修繕費見込額に残額が生じた場合は、指定管理者はこれを県に返還するものとする。
- 4 実施した修繕について、修繕箇所、修繕方法及び修繕費等を記録し、業務報告書等により県に報告するものとする。

第5章 緑地管理

(基本事項)

- 第17 指定管理者は、本施設内の植物の生理・生態的特徴を十分に理解し、健全な育成を図り、植物空間を充実・完成させることを目的とし、適切な時期・方法を選び、芝生、樹木、林地等の管理を行うものとする。
- 2 緑地管理の基準、作業数量・頻度等は、別紙4-2のⅡ及び別記のとおりとする。
 - 3 指定管理者は、作業に当たっては、利用者の安全確保に十分留意するものとする。

(環境配慮)

- 第18 指定管理者は、園内から発生する植物廃材について、焼却処分を極力抑えることとし、リサイクルの促進に努めるものとする。

(病害虫への対応)

- 第19 指定管理者は、緑地管理業務の実施に際し、病害虫の早期発見に努めるものとし、発見した場合は、人手による害虫の捕殺により迅速かつ適切に処理し、極力薬剤の使用をしないように努めるものとする。
- 2 指定管理者は、病害虫の処理に当たり、薬剤を使用しなければならない場合は、事前にその旨を仙台塩釜港湾事務所に報告するとともに、農林水産省消費・安全局長及び環境省水・大気環境局長通知（平成25年4月26日付け25消安第175号及び環水大土発第1304261号）、農薬取締法等関係法令及びメーカーが定める使用安全基準・使用方法等を遵守するものとする。

第5章 清掃

(基本事項)

- 第20 指定管理者は、本施設の美観及び快適な環境保全のため、次に掲げる事項に配慮し、定期的に清掃実施するほか、随時必要な措置を行うものとする。
- 2 清掃の基準、作業数量・頻度等は、別紙4-2のⅠ及び別記のとおりとする。

第6章 有料公園施設

(有料公園施設の使用許可)

- 第21 指定管理者は、港湾施設等管理条例（昭和38年条例第4号。以下「管理条例」とい

- う。) 第 19 条第 1 項の規定により有料公園施設の使用許可を行うものとする。
- 2 指定管理者は、有料公園施設を使用しようとする者が次のいずれかに該当すると認めるときは、その使用を許可してはならない。
- (1) 公の秩序又は善良の風俗を害するおそれがあるとき。
 - (2) 施設又は設備を損傷するおそれがあるとき。
 - (3) 前 2 号に掲げる場合のほか、有料公園施設の管理に支障を及ぼすおそれがあるとき。
 - (4) 使用許可を受けた者（以下「有料公園施設使用者」という。）が次のいずれかに該当するときは、その使用の許可を取り消し、又は使用の停止を命ずるものとする。
 - ア 管理条例又は同条例に基づく規則の規定に違反したとき。
 - イ 詐欺その他不正の行為により使用許可を受けたとき。
 - ウ 使用許可を行うに当たり指定管理者が付した許可条件に違反したとき。
 - エ その他有料公園施設の管理上特に必要があると認められるとき。

(利用料)

- 第 22 指定管理者は、有料公園施設使用者から有料公園施設の使用に係る料金（以下「利用料金」という。）を徴収するものとする。
- 2 指定管理者は、納入義務者から利用料金を徴収しようとするときは、指定管理者が定めた利用料金の額に照らし合わせ、徴収すべきものかどうか確認の上、行うものとする。
- 3 指定管理者は、利用料金を徴収しようとするとき、又は徴収したときは、徴収簿を備え付け、その都度整理し、常に徴収状況を明確にしておかなければならない。
- 4 指定管理者は、県が前項に規定する徴収簿の閲覧を求めた場合には、特段の事情が無い限り、これに応じなければならない。
- 5 指定管理者は、納入義務者から現金を領収したときは、領収書を発行し、その控えを保管しておかなければならない。
- 6 指定管理者は、管理条例第 20 条第 5 項の規定により利用料金の全部又は一部を免除した場合は、その理由、免除した額及び件数を記録しておくものとする。
- 7 指定管理者は、徴収した利用料金を 1 か月ごとに取りまとめ、月ごとの徴収実績を毎月の業務報告書に記載するものとする。

第 7 章 利用管理等

(利用案内等)

- 第 23 指定管理者は、本施設利用者等に対し、本施設の管理上必要と認められる情報を適切に案内するものとする。
- 2 指定管理者は、各種媒体を活用し、広く本施設に関する情報を提供し、公園の利用促進に努めるものとする。

(利用指導等)

- 第 24 指定管理者は、本施設の機能の保全・増進のため、次の事項について、個別又は包括的に指導等を行うものとする。
- (1) 本施設内における禁止行為、危険行為の防除又は制止のための指導
 - (2) 施設の正しい使用方法及びルール等に関する指導

(3) その他本施設の適正な管理運営に資する指導又は調整等

2 指定管理者は、前項の業務を実施するため、毎日園内の巡回を行うものとする。

(苦情等への対応)

第25 指定管理者は、本施設の利用者等からの苦情や提言について誠意を持って対応するものとする。

(調査等)

第26 指定管理者は、次に掲げる事項について毎日調査を実施し、管理日誌に記録しなければならない。

(1) 気温・天候等

(2) 利用者数(概算)

(3) 駐車場利用台数(概算)

(利用者アンケート)

第27 指定管理者は、本施設の管理運営に役立てるため、アンケートを実施して利用者の要望・提案・意見・苦情等を毎月把握し、その結果及び対応方針等を四半期ごとに取りまとめ、県に提出するものとする。

2 前項のアンケートの報告期限等は、第6のとおりとする。

(サービス向上及び利用促進のための取組)

第28 指定管理者は、利用者サービスの向上及び利用促進を図るため、次の業務を実施するものとする。

(1) 団体ホームページ上での有料公園施設予約状況等の情報提供

(2) 有料公園施設への会員登録制度、割引制度の採用

(3) 新聞の無料広告欄、広報誌等を活用した広報・PR

(4) 掲示板等による各種情報の提供(利用案内、利用指導等)

第8章 光熱水費の支払

(光熱水費の支払)

第29 光熱水費の支払は県が行うものとする。ただし、指定管理者の自主事業に係る光熱水費については、指定管理者が県に支払うものとする。

第9章 事故及び自然災害等への対応

(マニュアルの作成等)

第30 指定管理者は、宮城県地域防災計画等を参考にして、事故及び自然災害発生時の対応マニュアルを整備するものとする。

2 指定管理者は、前項の対応マニュアルにより、定期的に利用者の避難等に係る訓練を実施するものとする。

(事故等の対応・処理)

第31 指定管理者は、人身事故や急病人、その他緊急事態（以下「事故等」という。）が発生したときは、負傷者や急病人を保護し、応急手当を施すとともに、救急車の要請、関係機関への通報等、必要な措置を行うものとする。

2 指定管理者は、利用者の金品の盗難、紛争等の事件が発生したときは、直ちに所轄の警察署及び仙台塩釜港湾事務所に通報するものとする。

3 指定管理者は、火災が発生したときは、直ちに最寄りの消防署及び仙台塩釜港湾事務所に通報するとともに、利用者の避難誘導、初期消火及び延焼防止等、必要な措置を行うものとする。

4 指定管理者は、事故等の内容の如何に関わらず、当事者又は目撃者等から場所、経緯並びに住所、氏名、保護者名等を聴取し、原因の究明に努めるとともに、管理運営上改善が必要と認められる事項については速やかに対応するものとする。

なお、住所、氏名及び保護者名等個人情報に関する事項の聴取は、事故処理に必要な範囲に限定して行うとともに、その情報の取扱いについては十分に注意しなければならない。

5 指定管理者は、事故等の顛末を事故報告書に記録し、速やかに県に報告しなければならない。

6 指定管理者は、携帯できる救急医薬品を常備しなければならない。

7 指定管理者は、管理区域内で発生した事故について第三者への賠償責任を補償する保険に加入するとともに、事故が発生した場合には、誠意をもって被害者との交渉に当たらなければならない。

(自然災害・地震等発生時の対応)

第32 指定管理者は、震度4以上の地震が発生したとき、津波に関する気象警報又は注意報が発令されたときは、直ちに放送設備等を用いて園内利用者に情報提供するとともに、高台等安全な場所への避難誘導を行うものとする。

2 指定管理者は、高潮・暴風・大雨等に関する気象警報が発令されたときは、速やかに放送設備等を用いて園内利用者に情報提供するとともに、避難誘導等の必要な措置をとるものとする。

3 指定管理者は、自然災害・地震等（以下「自然災害等」）の発生後、施設の被災状況や負傷者の有無等の確認、負傷者の救出・保護、二次災害防止に必要な処置等を行うため、速やかに巡回点検を行い、その結果を自然災害発生後おおむね3時間以内に県に報告するものとする。

4 指定管理者は、自然災害等の発生により、本施設を防災拠点・オープンスペースとして使用する必要が生じたときは、県に全面的に協力するものとする。

第10章 その他

(イベントの実施)

第33 指定管理者は、地域のふれあいの場として、本施設を活用したイベントを実施するよう努めるものとする。

(ボランティアへの協力)

第34 指定管理者は、アドプトプログラム等ボランティアにより活動に対して積極的に協力するものとする。

2 指定管理者は、アドプトプログラム認定団体数及びボランティア数の拡大を図るため、積極的に行動するものとする。

(資料提供等)

第35 指定管理者は、県が行う本施設の利用状況、運営状況等に係る照会及びパンフレット作成等に対して積極的に協力するものとする。