

新牛田公園及び牛田総合公園

管理業務仕様書

令和3年7月

広島市都市整備局緑化推進部緑政課

<目次>

1	管理運営に関する基本的事項	1
2	指定管理者が行う業務の範囲	1
(1)	公園の管理運営業務	1
(2)	公園の維持管理業務	3
(3)	備品の管理	4
(4)	収納事務	4
(5)	暴力団排除の推進	4
3	管理の基準	5
4	リスク分担	5
5	自主事業	5
6	職員配置、研修等	6
7	管理運営に関連して指定管理者が行う業務	6
8	モニタリング及び業務実施状況評価	6
9	指定の更新	7
10	協定の締結	7
11	その他	7
別表1	新牛田公園及び牛田総合公園保守管理業務一覧	9
別表2	新牛田公園及び牛田総合公園維持管理業務一覧	10
別表3	新牛田公園及び牛田総合公園植物管理業務一覧	11
別表4	新牛田公園管理センターほか清掃面積表	12
別紙1	指定管理者の業務実施状況の評価について	13

新牛田公園及び牛田総合公園管理業務仕様書

本仕様書は、広島市が新牛田公園及び牛田総合公園の指定管理者に同施設の管理運営を行わせるに当たり、指定管理者に要求する管理運営に係る業務内容及び水準等を示すものである。

1 管理運営に関する基本的事項

指定管理者制度は、従来の公の施設の管理委託制度とは異なり、指定管理者が施設の管理権限と責任を有し、施設の管理を代行する制度である。指定管理者は、施設の適正な管理を確保しつつ、住民サービスの質の向上を図っていく必要がある。

指定管理者は、新牛田公園及び牛田総合公園を管理運営するに当たっては、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

なお、広島市は施設の設置者として、必要に応じて指定管理者に対して指示等を行う。

- (1) 地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）並びに、広島市公園条例（昭和 39 年 3 月 31 日 条例第 18 号）及び条例施行規則（昭和 39 年 4 月 1 日 規則第 22 号）等の内容を十分に理解し、法令の規定に基づいた運営を行うこと。
- (2) 広島市個人情報保護条例（平成 16 年広島市条例第 4 号）の規定に基づき、個人情報の保護を徹底すること。
- (3) 新牛田公園及び牛田総合公園に関し保有する情報について、広島市情報公開条例（平成 13 年広島市条例第 6 号）の趣旨にのっとり、広島市が情報公開を行う場合と同様、広く公開に努めること。
- (4) 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成 25 年法律第 65 号）に基づき、広島市が定める障害を理由とする差別の解消の推進に関する広島市職員対応要領を踏まえ、障害者に対する不当な差別的取扱いをすることなく、合理的な配慮に努めること。
- (5) 広島市みどりの基本計画(2021-2030)を踏まえて業務を実施すること。
- (6) 公の施設であることを常に念頭において、公平な管理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。
- (7) 事業計画書等に基づき、利用者が快適に施設を利用できるよう適正な管理運営を行うとともに、管理運営経費の削減に努めること。
- (8) 利用者の意見を管理運営に反映させ、利用者の満足度を高めていくこと。
- (9) 省エネルギーに努めるとともに廃棄物の発生を抑制するなど、環境に配慮した管理を行うこと。
- (10) 広島市と密接に連携を図りながら管理運営を行うこと。

2 指定管理者が行う業務の範囲

(1) 公園の管理運営業務

ア 受付・案内及び苦情対応

利用者から、口頭、電話等による問い合わせを受け付け、施設について案内する業務及び苦情の対応を行うこと。

イ 利用調整

来所及び電話等による利用申込を受け付け、「新牛田公園運動施設利用申込取扱」及び「ナチュラルライフセンター申込取扱」に基づき、利用調整を行うこと。

ウ 利用承認

(ア) 施設の利用を承認すること。

(イ) 利用承認申請書等の書類は、指定管理者において作成すること。

エ 利用指導

施設、設備及び遊具等の利用方法を指導すること。

オ 利用承認台帳の整理

利用承認の内容を台帳に記載すること。

カ 利用承認の取消し及び入園拒否等業務

(ア) 公園施設等の利用の承認等の全部若しくは一部の取り消し、及び利用方法の制限又は利用停止命令に関する業務

(イ) 入園の拒否又は退去命令に関する業務

キ 公園照明点灯カード受払業務

「公園照明点灯カード取扱マニュアル」に基づき、受払いを行うこと。

ク 利用促進

(ア) 宣伝広報

利用の促進を図るためパンフレット作成、配布及びホームページの作成等の宣伝広報を行うこと。

(イ) 利用実態基礎データの収集

利用実態を分析するため基礎データを収集するとともに利用者に対するアンケート調査を実施すること。

(ウ) 利用促進策の実施

テニスコート等の利用促進を図るため、広島市が設定している以下の目標数値(基準値)を達成するための利用促進策を提案し、実施すること。

(新牛田公園及び牛田総合公園の連携による利用促進策の提案、実施を行うこと。)

また、令和4年度以降の目標数値(基準値)は、新型コロナウイルス感染症の影響が無いものと見込み設定しているが、新型コロナウイルス感染症の影響が継続すると認められるときは、令和3年度の利用実績等を踏まえ再設定する場合がある。

(広島市の数値目標(基準値))

公園施設	数値目標(基準値:各施設の利用率※)				
	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
テニスコート	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%	95.3%
エスキーテニ 場	20.8%	20.8%	20.8%	20.8%	20.8%

※ 利用率=利用した時間/利用可能時間×100

(エ) 新牛田公園及び牛田総合公園の連携

新牛田公園及び牛田総合公園の連携による利用者サービス向上策を提案し、実施すること。

ケ 災害時等の対応

(ア) 災害発生時等における対応

a 気象台から警報・注意報等が発令された場合には、事前に備品等の固定・収納などの必要な措置を行い、台風などの災害に備えること。また、天候等の回復後は園内を巡視し、被害の有無を確認し、速やかに広島市に報告を行うとともに、二次災害を引き起こさないよう適切な措置をとること。

b 新牛田公園は、「広島市地域防災計画」の中で、災害時に開設される広域避難場所に選定されているため、広島市から本施設を広域避難場所として使用する旨の指示を受けた場合は、直ちに次の業務を行うものとする。

(a) 施設を開錠し、避難スペースを指定して避難者を受け入れること。

(b) 避難者が長時間滞在する場合は、避難所の運営に協力すること。

(c) 広島市と協議のうえ、利用等を中止するとともに、利用申請者等に対して連絡を行うこと。

(i) 緊急時及び事故発生時等の対応

夜間などの緊急時には、指定管理者は応急措置を行う必要があるため、緊急連絡網を整備するなど、緊急時の体制を整えておくこと。また、公園内において事故等が発生した場合は、所轄の警察署や消防署等の関係機関に速やかに連絡するとともに、広島市に対しても速やかに報告すること。

(2) 公園の維持管理業務

ア 施設管理

(7) 共通事項

a 施設を適切に管理運営するため日常的に点検を行い、建築物については、仕上げ材等の浮き、ひび割れ、はがれ、かび等の発生がない状態を維持し、かつ美観を維持すること。

b 施設を常に清潔に保ち、かつ、利用者が安全で快適に利用できるよう管理運営し、関係法令に定める基準を満たすこと。

c 設備の性能・機能保持のため、法定点検等を適切に実施すること。その際、必要な部品・消耗品等の更新を行うこと。

d 必要な資格、知識及び豊富な経験・技能を有する者がそれぞれ管理を行うこと。

(i) 保守管理

内訳は別表1（9ページ）のとおり

(ii) 維持管理

内訳は別表2（10ページ）のとおり

(iii) 施設修繕

a 応急の修繕

(a) 施設・設備等は破損し、直ちに修繕を行う必要がある場合は、早急に修繕方法の検討を行い応急の修繕を実施すること。

(b) 修繕の実施にあたっては、費用が一件あたり100万円未満の修繕については指定管理者が、一件あたり100万円以上の修繕については広島市が、それぞれ負担する。

b 計画的な修繕

(a) 公園内における施設・設備等が破損、損壊又は老朽化などした場合で、安全又は管理運営上、次年度以降の計画的な修繕で対応可能なものについては、原則として毎年1回、広島市が別途指示するときに、修繕項目、修繕内容、修繕方法、金額及び優先順位等を整理し、広島市に報告すること。

(b) 広島市は、前記(a)の結果を基に計画的に実施する修繕項目を選定し、広島市及び指定管理者は、次の(c)による区分により、次年度以降に修繕を実施するものとする。

(c) 一件あたり100万円以上の修繕において、指定管理者が修繕することがより効率的であると認められるものについては指定管理者が、その他については広島市が実施すること

とし、費用負担についてはいずれも広島市が負担するものとする。

(d) 災害に伴う修繕の費用負担

台風、豪雨、降雪、地震等の災害により発生した被害に対する修繕については、広島市の費用負担とする。なお、災害により発生した被害に対する修繕を実施しようとする場合は、あらかじめ広島市と協議すること。

(e) 修繕内容の記録

修繕を実施した場合は、次回の修繕方法や修繕時期を検討するための参考とするため、別に定める修繕台帳に記載し、修繕箇所の写真を添付すること。

また、修繕台帳の写し、設計書及び写真等については、事業報告書の提出とあわせて広島市に提出すること。

イ 植物管理

内訳は別表3（11ページ）のとおり

なお、公園内の植栽樹木及び芝生等の剪定や除草などの維持管理作業にあたっては、利用者の公園利用と安全性を確保しつつ、必要な作業を適切な時期や方法を選び実施すること。

公園施設の維持管理業務は、広島市都市整備局緑化推進部制定（平成23年1月制定、令和3年1月改訂）の「公園緑地等維持管理標準仕様書」に準じて実施すること。（閲覧又は広島市のホームページでダウンロードが可能である。）また、植物を良好な状態に保つことができない恐れがある場合は、この仕様書の記載の有無にかかわらず、指定管理者は、良好な状態を保つために必要な処置を講じること。

(3) 備品の管理

ア 指定管理者は、広島市の所有に属する物品について広島市物品管理規則（広島市規則昭和44年11月10日規則第64号）をはじめ、関係法令に基づき適正に管理すること。

イ 広島市の備品を施設の運営に支障を来さないよう管理し、破損、不具合等が発生した場合は、速やかに修繕などの措置を行うこと。

※ 備品とは、比較的長期にわたって、その性質、形状等を変えることなく使用に耐えるもので、原則として取得価格が2万円以上の物品をいう。

(4) 収納事務

指定管理者は、広島市と別途締結する使用料収納事務委託契約に基づき、公園照明点灯カード売払代金の収納事務を行う。

ア 使用料を収納したときは、所定の領収書（指定管理者となる団体で作成）を当該使用料の納付者に交付すること。

イ 収納した使用料は、使用料収納事務委託契約に基づき適切に処理すること。

(5) 暴力団排除の推進

指定管理者は、施設の使用の許可等が業務の範囲となるときは、次に掲げるところにより、暴力団排除を推進すること。

ア 広島市暴力団排除条例及び別記「広島市の事務事業から暴力団を排除するための事務処理方針（指定管理者関係分抜粋）」の定めに従い、施設の使用が暴力団の威力の誇示若しくは組織の維持につながり、又はその使用により得た収益が暴力団の活動の資金となる等暴力団の活動を助長し、又は暴力団を利することとなると認めるときは、条例の規定にかかわらず、使用を許可しないこと。なお、この場合においては、あらかじめ広島市と協議すること。

イ 広島市暴力団排除条例及び別記「広島市の事務事業から暴力団を排除するための事務処理方

針（指定管理者関係分抜粋）」の定めに従い、施設の使用が暴力団の威力の誇示若しくは組織の維持につながり、又はその使用により得た収益が暴力団の活動の資金となる等暴力団の活動を助長し、又は暴力団を利することとなると認めるときは、条例の規定にかかわらず、施設の使用の許可を取り消し、又はその使用の許可を受けた者に対し、退去を命ずること。なお、この場合においては、あらかじめ広島市と協議すること

3 管理の基準

施設名	供用日	供用時間
テニスコート(3面) エスキーテニス場(10面) ゲートボール場(2面)	1月2日から12月28日まで	午前9時から午後9時まで
ナチュラルライフセンター	1月4日から12月28日まで	午前9時から午後5時まで

※ 供用日、供用時間の拡大についての提案も可能である。
現行の供用日・供用時間を超えて開場する場合の必要経費は、指定管理者の負担となる。

4 リスク分担

詳細については、別途協定で定める。主なリスク分担は次のとおり。

リスクの種類	広島市	指定管理者
物価の変動		○
需要の変動		○
自然災害等の不可抗力	協議	
第三者賠償（指定管理者に責めがある場合）		○
第三者賠償（指定管理者に責めがない場合）	○	
小規模な修繕		○
大規模な修繕（指定管理者に責めがある場合を除く。）※	○	
サービスや業務内容の変更	協議	

※ 大規模な修繕は1件当たりの費用が原則100万円以上のものとし、これに該当するか否かは、施設の規模等により、個別に広島市が決定する。また、大規模な修繕は基本的には広島市の負担とするが、指定管理者の負担による修繕も可能とする。

5 自主事業

(1) 施設の利用促進のための自主事業の実施

(2) 利用者の利便性の向上のための自主事業の実施

施設利用者の便に供することを目的とし、売店、飲料等の自動販売機又は食堂を設置し運営することができます（広島市への許可手続き及び市への使用料の納付が必要となります。）。

(3) 経理処理

自主事業は会計を独立させるものとする。

(4) 使用許可

地方自治法第238条の4第7項及び広島市財産条例の規定による自動販売機、売店、食堂、公衆電話等の設置に係る行政財産の目的外使用については、指定管理者の業務の範囲外となる。このため行政財産の目的外使用の許可については広島市が行う。また、使用許可に伴い広島市が定める使用料を納付するものとする。なお、これらの目的外使用許可に伴う収益については、原則、指定管理者の収益とすることができる。

6 職員配置、研修等

(1) 職員配置

ア 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、労働基準法を遵守し、職員を配置すること。

配置人員は2人を標準とする。

イ 施設の供用時間には、総括責任者又は副責任者を常に1名以上配置すること。

(2) 有資格者

配置人員のうち、監督的な地位にある者で、防火管理者の資格を有する者1人を必置とする。ただし、適正に防火管理業務が行える場合は、本部等の職員とすることができる。

(3) 研修等

ア 利用者に対し、常に良い接遇及び接客態度を心がけること。

イ 職員には施設の管理に必要な接遇や経理事務の研修を実施すること。

ウ 緊急時対策（防犯・防災対策など）マニュアルを作成し、職員を指導すること。

エ 事故が生じた場合は速やかに広島市に報告すること。

オ 個人情報の保護について、広島市個人情報保護条例を遵守するよう、職員に周知・徹底を図ること。

カ 勤務条件等については、労働関係法令等を遵守すること。

7 管理運営に関連して指定管理者が行う業務

(1) 事業の報告書

ア 指定管理者は、毎月、業務実施報告書を作成し、広島市に提出すること。

イ 指定管理者は、毎年度終了後速やかに事業報告書及び収支決算書を作成し、広島市に提出すること。

(2) 使用者ニーズ把握のための調査等業務

指定管理者は使用者のニーズを把握するためアンケート調査等を実施すること。

(3) 自己評価の実施

指定管理者は適宜利用者等からの意見や満足度を聴取し、自己評価を行うこと。

(4) 広島市が実施する業務への協力

広島市が実施する業務へ積極的に協力すること。

8 モニタリング及び業務実施状況評価

(1) モニタリングの実施

広島市は、指定期間中にモニタリングを実施する。

(2) 業務実施状況評価の実施

広島市は、指定管理者が事業計画書に基づき提供する業務の水準を確認するため、業務実施状況の評価を行う（評価については別表2（10ページ）のとおり。）。

(3) 業務の基準を充たしていない場合の措置

実績評価の結果、指定管理者の業務が基準を充たしていないと判断した場合、広島市は指定管理者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正通告を行い、それでも改善が見られない場合、指定を取り消すことがある。

(4) 業務実施状況の評価結果が低評価となった場合のペナルティ

指定期間中、別紙1（13ページ）の評価基準による業務実施状況の評価結果が2年連続して低

評価（C又はD）となった場合は、次期指定管理者の公募（当該施設の公募に限る。）に対する応募資格を与えないものとする。

ペナルティの判定対象となる業務実施状況評価の評価結果は、指定期間最終年度の前々年度分までとし、更新制を適用した施設にあっては、更新前（「9 指定の更新」参照。）の指定期間における評価結果を含むものとする。

9 指定の更新

別紙1（13ページ）評価基準による業務実施状況の評価結果が指定期間の1年目より3年連続して高評価（S又はA）となった場合で、当該指定期間の終了後も引き続き当該施設の管理運営を希望する場合は、1度に限り、当該指定管理者を非公募で候補者として選定することを可能とする（通算の指定期間は最長10年間）。

10 協定の締結

広島市と指定管理者は、業務内容に関する細目的事項、管理の基準に関する細目的事項等について協議の上、基本協定及び年度協定を締結する。

11 その他

(1) 指定管理業務期間の前に行う業務

業務の実施に要する、指定管理者となる団体の人件費等の経費は、指定管理者が負担する。

- ア 協定項目についての広島市との協議
- イ 配置する職員等の確保、職員研修
- ウ 業務等に関する各種規程の作成、協議
- エ 現行の指定管理者からの業務引継ぎ

(2) 保険への加入

指定管理者は「広島市新牛田公園及び牛田総合公園 指定管理者応募要領」及び本管理業務仕様書に定める自らのリスクに対して、適切な範囲で保険等に加入すること。なお、火災保険については広島市が加入する。

(3) 指定期間終了にあたっての引継業務

指定管理者は、指定期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく施設の業務を遂行できるよう引継ぎを行う。なお、当該引継ぎに要する、指定管理者であった団体の人件費等の経費は、指定管理者が負担すること。

(4) 監査

広島市監査委員等が広島市の事務を監査するにあたり、必要に応じ指定管理者に対し、実地に調査し、又は必要な記録の提出を求める場合がある。

(5) 個人情報の取扱い

指定管理者には、法令等の規定により、個人情報の適切な取扱いのために必要な措置を講じる義務が課せられる。個人情報の適切な取扱いに関し実効性を確保するため、別記「個人情報取扱特記事項」を基に、広島市と指定管理者が締結する協定において、具体的な規定を設けることとする。

(6) 法定雇用障害者数の達成に向けた取組

指定管理者は、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）に定める法定雇用障害者数を達成しなければならない。「障害者の雇用の促進等に関する法律」に定める障

害者雇用状況報告書の作成時点（申請日が属する年度の6月1日時点。以下「6月1日時点」という。）で、法定雇用障害者を達成しておらず、広島市に障害者雇用計画書を提出した場合は、同計画に基づき確実に障害者を雇用すること。

また、6月1日時点では法定雇用障害者数を達成していたが、指定期間開始後に達成していない状況となった指定管理者は、速やかに障害者雇用計画書を作成して本市に提出し、同計画に基づき障害者の雇用を進めること。