

山口市阿東総合交流ターミナル指定管理者仕様書

1 趣旨

この仕様書は、阿東総合交流ターミナル設置及び管理条例（平成22年市条例22号。以下「条例」という。）並びに同条例施行規則（平成22年山口市規則第67号。以下これらを「条例等」という。）に定めるもののほか、指定管理者が行う業務について、その詳細を定めることを目的とする。

2 施設の概要

- (1) 施設の名称 山口市阿東総合交流ターミナル（道の駅長門峡）
- (2) 所在地 山口市阿東生雲東分47番地1
- (3) 開設時期 平成9年10月
- (4) 規模 全体敷地面積 約9,100㎡
延床面積 約1,100㎡
駐車場面積 約8,000㎡
- (5) 構造 木・鉄骨造平屋建て
- (6) 施設内容

交流ターミナル棟

インフォメーション（情報案内コーナー）、レストラン、
トイレ（男 大2 小3、女3、多目的1）、会議室

展示即売室棟

店舗、テイクアウトコーナー、
トイレ（男 大2 小4、女8、多目的1）

駐車場

国交省整備（59台）
市整備（32台）

屋外

トイレ（国交省側）、電気自動車急速充電器（1台）
いっぷくテラス、ふれあい広場、野外ステージ

3 開館時間等

- (1) 開館時間
午前9時30分から午後6時まで
※ただし市長の承認を得て開館時間を変更することができる。
- (2) 休館日
毎月第2火曜日
※ただし市長の承認を得て、休館日を変更し、又は臨時に休館することができる。

4 指定期間

令和5年4月1日から令和8年3月31日まで

5 利用者数及び収支状況等

別紙1のとおり（令和元年～令和3年）

6 管理運営に関する基本的な考え方

- (1) 施設利用者の安全確保を第一とする。
- (2) 施設の効果的・弾力的運営を行う。
- (3) 適切な広報を行うなど、施設の利用促進を積極的に図る。
- (4) 利用者にとって快適な施設であることに努める。
- (5) 地域団体等と連携・協働し、地元産業及び観光振興に努める。
- (6) 魅力ある自主事業を実施し、市民サービスの向上に努める。
- (7) 個人情報保護を徹底する。

7 管理体制の整備

(1) 職員の雇用に関すること

- ① 総括責任者（駅長）及び防火管理者1名を配置のこと。また、施設の管理に係る全職員（臨時職員を含む）の勤務形態等については、労働基準法（昭和22年法律第49号）や労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）等の労働関係法令を遵守し、管理に支障のないように配置すること。
- ② 職員に対して、施設の管理に必要な研修を実施すること。
- ③ 経理事務、受付業務、帳簿作成業務等、管理運営体制の整備に必要な業務を実施すること。

(2) 業務遂行の準備

指定管理者に指定された後は、令和5年4月1日から始まる山口市阿東総合交流ターミナルの指定管理業務が円滑に遂行できるよう、自己の責任及び負担において、人的及び物的体制を整えること。物品販売、飲食提供等を行うにあたっては、必要な許認可、届出等を業務開始までに完了すること。なお、必要に応じて業務の引継ぎを行う。

8 法令等の遵守

山口市阿東総合交流ターミナルの管理運営に当たっては、関係法令及び条例等を遵守しなければならない。

指定管理期間中、関係法令に改正があった場合は、改正された内容を仕様とし、改正に伴い費用が増減する場合は、協議により指定管理料を改定するものとする。

9 「障がいを理由とする差別の解消の推進に関する法律」施行に基づく対応

本市の「障がいを理由とする差別の解消の推進に関する対応要領」に準じて、適切に対応すること。

(1) 不当な差別的取扱いの禁止

障がいを理由として、障がい者に対して不当な差別的取扱いをすること

により、障がい者の権利利益を侵害してはならない。

(2) 合理的配慮の提供

障がいを理由として、障がい者に対して不当な差別的取扱いをすることにより、障がい者の権利利益を侵害してはならない。

10 環境に配慮した取組

本市では、全職員及び事務事業、指定管理施設を含む全施設を対象として、独自の環境マネジメントシステムと地球温暖化対策実行計画（事務事業編）を一体的に運用する「エコフレンドリーオフィスプラン」により、環境に配慮した取組を推進していることから、山口市阿東総合交流ターミナルの管理運営に当たっては、下記のとおり対応すること。

(1) 具体的な取組事項

① 電気・燃料の使用量削減

照明、空調機等の使用及び燃料使用量の抑制
エコドライブの推進

② イベント等開催時の環境配慮の取組

廃棄物の排出抑制、省資源化（リユース食器の利用など）

③ ごみの分別、排出量の抑制

④ 水道使用量の節減

⑤ 紙資源の節約

コピー用紙の裏面利用、両面コピーの徹底
電子メール等を活用したペーパーレス化の推進

⑥ グリーン購入の推進

(2) 環境に関する事故や苦情発生時の対応

環境に関する事故や苦情が発生した場合は、適切に対応し、環境に与える影響が大きいもの場合は、市に報告し、その指示に従うこと。

(3) 環境関係法令に対する適正な対応

施設管理において環境関連法令を遵守し、常に適切な管理を行うこと。

11 業務内容

指定管理者が行う業務は次の業務である。なお、これらの業務の全てを第三者に再委託することは認めないが、業務の一部を第三者に再委任することは、事前に市の承認を得ればできるものとする。この場合、指定管理者の資格に住所要件があることから、市内業者への再委託について可能な限り配慮すること。

(1) 山口市総合交流ターミナルの施設及び設備（以下「施設等」という。）の利用許可に関する業務。

※詳細については別紙2に規定する。

① 施設等利用申請書の受付及び利用許可に関する業務

ここでいう「利用」とは、山口市阿東総合交流ターミナル本来の用途

や目的による「利用」を指し、電柱や広告物、自動販売機、売店等の設置、また露天商の出店など、施設本来の用途や目的以外で施設内（敷地内）を使用する場合の許可は、指定管理者の業務ではなく市の業務になるので注意すること。この場合、使用者（設置者等）は、目的外使用としての施設使用料を市に支払うこととなる。

② 付帯設備の管理、操作説明等の業務

(2) 利用料金の徴収、減額・免除（減免）還付に関する業務

① 利用料金の徴収等に関する業務

利用者から利用前に利用料金を徴収すること（不払いによる減収は補てんしない。）

なお、金額の過誤その他の理由で利用料金の還付が必要になった場合には、還付事務を行うこと。

② 利用料金の減免に関すること

条例第12条に該当する利用者に対しては、利用料金の減額又は免除の措置を行うこと。（減免による減収は補てんしない。）

なお、指定管理者は、条例第12条以外にも、事前に市の承認を得れば、独自に利用料金の減免措置を行うことができる。（ただし、この場合の減免分の減収は補てんしない。）

(3) 山口市阿東総合交流ターミナルの維持管理に関する業務

① 施設内の清掃業務

ア 日常清掃（日常的に必要な清掃業務）に関する業務

イ 定期清掃（ガラス清掃、床清掃、空調機器フィルター清掃等定期的に必要な清掃作業及び樹木等の管理）に関する業務

② 設備・施設内の機器類の保守点検業務

自動ドア、電気設備、空調機器、給排水設備、浄化槽、消防機器、その他使用する機器等の点検、保守に関する業務

③ 施設の修繕に関する業務

※上記に記載する業務の詳細については別紙3に規定する。

(4) 条例第3条に規定する事業の実施に関する業務

① 農林水産物等の展示販売

② 地域食材等の供給

③ 地域情報の紹介及び宣伝

④ 上記にあげるものほか、山口市阿東総合交流ターミナルの目的を達成するために必要な事業。

⑤ 物品販売及び飲食提供に地元産品を積極的に活用し、普及及び産地育成に努めること。

⑥ 食品等の取扱いに関しては、万全な衛生管理、商品管理を行うこと。

⑦ 指定管理者は販売商品等の種類及び価格を任意に設定することができる。ただし、一般的な市場価格を考慮した適正価格とし、施設の美観及び良俗を乱すおそれがあるものについては、販売してはならない。

(5) 自主事業の実施に関する業務

① 基本的な考え方

指定管理者は、施設利用者の増加等を図るため、前号（4）で指定する事業以外にも積極的に自主事業を企画し、実施するものとする。なお、自主事業は、指定管理者主催（市は共催しない）の事業であり、実施により収益が発生した場合は、その収益は指定管理者の収入とする。

② 自主事業の内容

ア 原則として道の駅の目的に沿ったものであること。

イ 地域資源を活用し、市内外に地元産品をアピールするものであること

③ 自主事業実施における注意点

自主事業の実施については、事前に市と協議し、承認を得てから実施すること。ただし、条例第3条に規定する事業に沿ったものについては事前の協議を必要としないものとするが、月別業務月報、事業報告書においてその概要を報告すること。

なお、自主事業の実施中であっても、自主事業が本来の施設運営に支障を与えていると判断される場合は、自主事業の改善、中止等を命じる場合がある。

また、事業計画で提案する自主事業の実施が認められない場合、申請そのものを辞退する可能性がある法人等は、必ずその旨を事業計画に明示すること。

④ 行政財産の目的外使用

自動販売機の設置など、施設本来の用途や目的以外で市有財産を使用する場合は、市への許可申請が必要となり、目的外使用として施設使用料を市に支払うこととなる。

(6) その他山口市阿東総合交流ターミナルの管理運営に必要な業務

① 指定された時間に諸室及び出入り口等の開錠、施錠を行うこと。

② 指定された時間に機械警備の開錠、施錠を行うこと。

③ 年度終了後60日以内に事業報告書を提出すること。

④ 施設利用者の満足度を図るため市と協議し、毎年度、市民アンケートを実施すること。

⑤ 毎月10日までに、前月分の月別報告書を提出すること。

⑥ その他必要に応じ市が指示する業務。

1.2 備品・消耗品の取り扱い

山口市阿東総合交流ターミナルに附属する市所有の備品等については、その使用及び保管に十分注意すること。また、指定管理者自らが購入した備品等については指定管理者の所有とする。

なお、市所有の備品についての消耗品類の更新については、指定管理者の負担とする。

1.3 管理運営経費の取り扱い

山口市阿東総合交流ターミナルの管理運営に必要な一切の経費は、市が負担する指定管理料のほか、施設等の利用料金及び物品販売等による収益、自主事業の利益で賄うこと。ただし、大規模な改築・維持補修については市が行うものとし、年間50万円以内の修繕については指定管理者が実施すること。

また、指定管理者が行う毎年度の管理運営において、利益が生じた場合は指定管理者の収入とし、損失が生じた場合は指定管理者の負担とする。

1.4 利用料金の額

施設等の利用料金は指定管理者の収入となるものであり、条例で定める額（下記のとおり）の範囲内で自由に定めることができるが、事前に市の承認を得る必要がある。

施設等	単位	利用料金基準額	
展示即売施設	1箇月	442,150円	
食材供給施設	1箇月	83,810円	
会議室	1日	2,660円	
その他 施設等	移動テント1張り又は1 張り相当敷地	1日又は1回	3,140円
	野外ステージ	1日又は1回	5,230円
電気、水道及び共通経費については、実情に応じて実費を徴収する。			

1.5 指定管理料の取り扱い

山口市阿東総合交流ターミナルの管理運営のために市が負担する指定管理料が必要な場合は、収支予算書の収入の部に「指定管理料」として適正な金額を見積もること。また、指定管理料が必要ない上にさらに市に収益を還元しようとする場合は、収支予算書の支出の部に「使用料」として適正な額を見積もること。

なお、指定管理料又は使用料の額については、提出された事業計画書や収支予算書の内容により、指定管理者と協議し、各年度における予算の範囲内で決定するとともに、指定管理者と市が締結する協定で定めることとする。

また、指定管理料の支払いは、5月末日までに支払う予定である。

1.6 リスクの分担

リスク分担の方針は別紙4のとおりであるので、指定管理者は自らのリスクに対して、適切な範囲で保険に加入すること。

なお、別紙4以外や疑義が生じた場合は双方協議するものとする。

指定管理者が管理運営を行う施設では、施設の瑕疵（欠陥）及び管理業務遂行上の過失について市民総合賠償保険補償保険が適用される。

ただし、指定管理者の自主事業によるものには適用されず、市と指定管理者

の責任の範囲について事案ごとに疑義の生じるおそれがあることから、同等以上の保険に加入し、その補償内容が分かるものを市に提出すること。

※ 市民総合賠償保険

内容：身体賠償1名につき 1億円
1事故につき 10億円
財物賠償1事故につき 2,000万円

1.7 指定申請の手続き

(1) 仕様書等の配布

- ① 配布日 令和4年8月1日（水）
- ② 配布場所 山口市阿東総合支所農林課
- ③ 配布書類
 - ア 仕様書
 - イ 指定申請書
 - ウ 管理運営に関する事業計画書
 - エ 収支予算書案
 - オ 応募に関する質問票
 - カ 山口市阿東総合交流ターミナル設置及び管理条例及び同条例施行規則
 - キ 山口市公の施設管理指定者の指定の手続き等に関する条例及び同条例施行規則
 - ク 山口市ふるさと産業振興条例

(2) 質問事項の受付

仕様書の内容等に関する質問を次のとおり受け付ける。

- ① 受付期間 令和4年8月8日（月）～8月31日（水）まで
- ② 受付方法 質問票に記入の上、FAX又は電子メールで提出のこと。
FAX 083-956-0682
E-mail at-nourin@city.yamaguchi.lg.jp

(3) 申請書の受付

- ① 受付期間 令和4年9月5日（月）～9月22日（木）まで
（最終日は、午後5時15分までに必着のこと）
- ② 提出場所 山口市阿東総合支所農林課
〒759-1512 山口市阿東徳佐中3417番地2
電話 083-956-0984
- ③ 提出書類
 - ア 指定申請書
 - イ 管理運営に関する事業計画書
 - ウ 定款、寄付行為、規約又はこれらに類する書類
 - エ 法人にあっては、当該法人の登記簿本

- オ 市税に係る滞納のないことの証明
 - カ 収支予算案（令和5年度～令和7年度）
 - キ 過去に指定管理者の指定を受けたことがある者については、その実績が分かる書類
 - ク 勤務体制表（任意様式）
 - ケ 申請の日の属する事業年度の前年度における貸借対照表、収支決算書その他団体の財務状況を明らかにする書類
 - コ 労働者災害補償制度に加入していることを証する書類
 - サ 役員名簿又はこれに類する書類
 - シ その他市長が必要と認める書類
- ④ 提出部数 正本1部 副本7部
 - ⑤ その他 必要に応じて追加資料の提出を求めることがある。

（4）申請にあたっての留意事項

- ① 提出書類は、原則としてA4縦型とする。
- ② 電子メール、FAXでの提出不可。郵送の場合には提出期限までに必着。
- ③ 申請に要する経費は全て申請者の負担とする。
- ④ 提出書類は返却しない。
- ⑤ 以下の事項に該当する場合は、無効又は失格となることがある。
 - ア 申請書の提出方法、提出先、提出期限等が守れなかったとき
 - イ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないとき
 - ウ 虚偽の内容が記載されていることが明らかになったとき。
 - エ その他、指定管理者候補者選定委員会で協議の結果、審査を行うにあたり不相当と認められるとき。

1.8 審査及び選定

（1）審査方法

指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、各委員が次の選考事項に採点した評価値をもとに、必要最低限の選定基準を満たした上で、効果的に施設の設置目的を達成できる団体であるかを総合的に判断し、指定管理者候補者として選定する。（委員1名につき140点満点）

なお、総得点の6割を必要最低限の選定基準とする。

- ① 利用者の公平性、平等性の確保（5）
 - 施設利用に関し、公平性を保つ考え方、方策を持っているか。
- ② 施設の効用の最大限の発揮（40）
 - ア 設置目的を理解し、適応した管理運営の方針を持っているか。
 - イ トラブルや苦情処理への対応は適切か。
 - ウ サービスの向上を図るための取組は適切か。
 - エ 利用者の増加を図るための取組は適切か。

- オ 利用者等への安全管理の配慮がなされているか。
- カ 施設の維持管理手法、体制が明確で、安全な計画がされているか。
- ③ 管理運営経費の縮減（15）
 - ア 管理運営経費縮減の具体的な計画や工夫が提案されているか。
 - イ 管理運営経費の内容は適切か。
- ④ 管理運営を安定して行う人的、財政的能力（30）
 - ア 安定的な運営が可能となる人員配置がされているか。
 - イ 安定的な運営が可能で財政状況、経営状況であるか。
 - ウ 個人情報の適正な取り扱いが確保される見込みがあるか。
 - エ 公の施設での管理運営の実績があり、評価されているか。
 - オ 職員の指導育成、研修体制が整っているか。
 - カ 安全管理や緊急時対応の体制や対処方法を明らかにしているか。
- ⑤ 自主事業の実施（20）
 - ア 都市農村交流を深める体験交流事業が実施されているか。
 - イ 農業への関心を深める体験交流事業が実施されているか。
- ⑥ その他必要な事項（30）
 - ア 地域活性化への熱意が感じられる団体であるか。
 - イ 地域や地元関係団体等と連携・協働が行われるか。
 - ウ 事業収入等を活用し指定管理料の抑制に努めているか。

※（ ）内は配点

(2) ヒアリング

令和4年10月下旬に実施予定。詳しい日程は後日連絡する。

申請者である団体の代表者又は代表者の代理者は、事業計画内容等について説明をお願いするものとする。

(3) 選定結果

選定結果は、令和4年11月上旬に、本市ホームページ上に公開する。

なお、指定管理者候補者となった団体については、団体名、代表者名、住所、会社概要を公表するほか、選定結果の概要(採点結果)等を公表する。

19 指定管理者の決定

指定管理者の決定は、令和4年12月山口市議会の議決を経て決定され、議会の議決終了後、文書により決定等の通知を行う。

20 情報公開

提出書類について、山口市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、原則として公開する。ただし、個人情報のほか申請者の経営上の秘密や事業運営上のノウハウ等、公開することにより申請者に不利益を与えるおそれがある情報等が記載されていると判断した場合は、当該情報について公開しない。特に、公開することにより申請者に不利益を与える恐れがある情報については、申請者の意見を聞いて公開の可否を判断する。

なお、上記に関わらず指定管理者候補者に選定された申請者が提出した事業計画書及び収支予算書については、原則として公開する。

また、毎年度、市に提出される事業報告書についても同様とする。

2.1 協定の締結

市と指定管理者は、山口市阿東総合交流ターミナルを適正かつ円滑に管理運営するために、必要な基本事項について、協議の上協定を締結する。

協定は、指定期間全体を通じた基本協定と、指定期間中に毎年度締結する年度協定2種類とする。協定の主な項目は次のとおりであるが、市と指定管理者の協議により項目を変更する場合もある。

(1) 基本協定

基本協定の目的、指定管理者の指定の意義、公共性及び民間事業の趣旨の尊重、信義誠実の原則、用語の定義、管理物件、指定期間、年度協定、本業務の範囲、市の業務の範囲、リスク分担、業務実施条件、業務範囲及び業務実施条件の変更、本業務の実施、開業準備、第三者による実施、管理施設の維持保全、緊急時の対応、情報公開、情報の管理、市による備品の貸与、指定管理者による備品の購入等、年度事業計画書、事業報告書、市による業務実施状況の確認、監査委員等による確認、指定管理料、利用料金収入の取扱い、利用料金の決定、利用料金の減額又は免除、損害賠償等、第三者への賠償、他効力発生時の対応、不可抗力によって発生した費用等の負担、不可抗力による一部の業務実施の免除、業務の引継ぎ等、原状回復義務、部品等の扱い、市による指定の取り消し、指定の取り消し時の取扱い、権利・義務の譲渡の禁止、重要事項の変更の届出、自主事業、改修工事に伴う対応、書面による請求等の原則、本業務の実施に係る指定管理者の口座、協定の変更、疑義についての協議

(2) 年度協定

年度協定の期間、対価の支払、利用料金、改修工事等に伴う対応、疑義等の決定

2.2 協議

この仕様書に規定するもののほか、指定管理業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、市と協議すること。

令和5年4月以降の新型コロナウイルス感染症の流行状況について、現時点では見通しが不透明であり、今後の流行の拡大によっては施設の開所日数・時間や利用方法等の前提条件および指定管理者の実施する業務等について変更を余儀なくされる場合が想定されるが、今回の指定管理者の募集及び審査は、仕様書に記載する業務が指定期間を通じて実施可能とする想定で行うことから、申請においてもその前提で事業計画及び収支予算書を立案すること。今後の状況の変化により、施設の業務内容について変更を行う必要が生じた場合は、原則としてリスク分担表に基づき市と指定管理者の費用負担について協議を行うものとする。また、協定書や仕様書等の変

更、指定管理料の再積算等の必要がある場合には、市と指定管理者で協議を行い決定するものとする。

2.3 注意事項

- (1) 公の施設であることを常に念頭におき、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営を行わないこと。
- (2) 個人情報の保護のため、別紙5「個人情報取扱特記事項」の遵守について、職員に周知徹底させること
- (3) 緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成し、職員を指導するとともに、事故・災害等が発生した場合には、速やかに応急処置を講じること。
- (4) 職員が通勤に自家用車を利用し、施設敷地内に駐車する場合は、施設利用者の利用に配慮した場所に駐車すること。
- (5) 指定管理者は、条例第17条の規定により、利用者に対して原状回復の義務を負わせる必要があること。
- (6) 指定管理者は、山口市情報公開条例の規定により、施設の管理を行う文書については、公開の事務義務が課せられるものであること。
- (7) 山口市の新型コロナウイルス感染症対策として、令和2年5月8日に施設利用者と施設管理者に対して、「山口市新型コロナウイルス感染症対策～施設の利用にあたっての留意事項～」を示している。また、山口市阿東総合交流ターミナルに類似する施設の業種別ガイドラインとして「小売業の店舗における新型コロナウイルス感染拡大予防ガイドライン」が示されているため、今後の感染状況の見通しは不透明であるが、応募に際しては事前に確認し必要な対策を講じること。

別紙 1

山口市阿東総合交流ターミナル収支状況及び来場者数

収入の部

単位：円

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	備考
施設利用料	6,913,433	9,134,903	9,774,429	テナント料、テント貸出料
土地建物貸付料	2,380,180	2,380,180	2,297,680	自動販売機貸付料
雑収入	336,431	370,865	540,651	電気収入他
合計	9,630,044	11,885,948	12,612,760	

支出の部

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	備考
報酬・手当	4,268,950	4,550,611	4,702,751	会計年度任用職員
イベント事業費	26,791	0	25,200	賞賜金
需用費	9,614,092	7,571,335	8,924,299	消耗品, 燃料, 水道光熱, 修繕
役務費	1,199,147	868,429	233,338	電話, インターネット, 保険
委託料	11,562,190	10,250,871	11,298,217	機械保守, 清掃, 警備, イベント
使用料及び賃借料	1,147,204	1,671,174	1,829,420	機械使用, 物品借上げ, 受信料
負担金補助及び 交付金	70,000	70,000	70,000	全国道の駅連絡会 中国道の駅連絡会
備品購入費	1,291,510	159,280	429,484	
合計	29,179,884	25,141,700	27,512,709	

利用者数

単位：人

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	備考
特産品展示即売室	110,325	101,352	98,210	レジ集計
地域食材供給室	7,914	26,387	26,950	レジ集計

別紙 2

山口市阿東総合交流ターミナルの施設等（以下「施設等」という。）の利用許可に関する業務の詳細

1 施設等利用許可申請書の受付及び利用許可に関する業務

- (1) 各種申請等の受付業務を行い利用の許可、不許可の決定をすること。
- (2) 利用者が退去する際には立会を行い、原状回復状況の確認を行うとともに、原状回復が行われていないとき及び部屋の破損等があるときは、利用者に対して回復を指示すること。
- (3) 利用者に対する施設等の使用説明書等を作成するとともに、注意事項等の説明を行うこと。
- (4) 目的外使用を希望する者から使用の申請を受けたときは、市へ申請するよう指示をすること。
- (5) 市が許可した目的外利用者に対して、施設等を適正に使用するよう、十分な説明を行うこと。
- (6) 目的外使用者が使用を完了した場合においても、使用施設等の原状回復がなされていることを速やかに確認し、実施されていないときは直ちに市へ連絡すること。

2 付帯設備の管理、操作説明等の業務

- (1) 利用者に対して付帯設備の操作説明を行うこと。
- (2) 付帯設備の状態を日常的に点検し、常に使用に耐えうる状態に保つこと。

別紙 3

施設等の維持管理に関する業務の詳細

1 基本事項

- (1) 施設等は、利用者の安全確保と快適な利用を念頭に置き、常に良好な状態を保ち管理すること。
- (2) 施設等を常に清潔な状態に保持するよう努め、管理上発生した廃棄物については適正な分別及び廃棄を行うとともに、定期的な清掃等を実施すること。
- (3) 施設設備及び備品は、善良なる管理者の注意をもって管理すること。法定点検は必ず実施すること。
- (4) 購入した備品は台帳（電子データ可）により管理すること。
- (5) 保守点検等の結果、部品の取替、修理等の整備を必要とする場合は、速やかに処理することとし、年間50万円以内の修繕等は指定管理者の費用負担により行うこと。
- (6) 保守点検業務については、年度当初に緊急連絡体制表と年間の設備保守点検計画表を作成し、指定管理者はこの計画に従って業務を遂行すること。変更が生じた場合は、その理由と対処方法を記録保存すること。
- (7) 指定管理者は、施設設備等の動作不良及び故障発生を確認した場合は速やかに原因を究明し、対処するとともに、直ちに市に報告すること。
- (8) 定期点検、保守管理業務を行った後は、速やかに点検の結果等を記録し、保存すること。

2 施設の清掃業務

(1) 目的

当該業務は、山口市阿東総合交流ターミナルの全般について、「建築物の衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）」に基づく清掃を目的とし、施設内外の環境をより衛生的に保持し、利用者に常に清潔な環境を提供するとともに、建物の耐久化を図ることを目的とする。

(2) 清掃業務の範囲・作業頻度

清掃業務の範囲は、山口市阿東総合交流ターミナルの敷地内（駐車場を含む）とする。

また、日常清掃については休館日を除く毎日、定期清掃については年1回実施するものとする。

(3) 清掃業務における遵守事項

- ① 指定管理者は、清掃業務の実施が施設等の利用に支障を与えないように十分配慮すること。
- ② 清掃業務を総括的に実施するため、清掃責任者を選任し、企画、指導及び監督させること。
- ③ 清掃器具、使用材料は指定管理者の負担とし、作業内容及び建築材料に最も適したものをを用いること。

- ④ 清掃業務に従事するときは、一定の服装を着用し、指定管理者の作業員であることを明瞭にしなければならない。
 - ⑤ 清掃業務の実施中に破損個所を発見した場合には、直ちに適切な処置を講ずること
 - ⑥ 施設等の安全性の向上
 - ア 作業能率や経済効率を理由として、建材の保全性を損なう方法は避けること。
 - イ 作業機材の放置など、利用者の安全を損ねる作業方法を排除すること。
 - ウ 物品の破損、汚染に注意し、移動できる物品は移動して行う。また附属品の破損、取り付けの不備等が発見したときは、直ちに安全確保のための適切な処理を行うこと。
 - エ 火気には特に留意し、引火性物質は使用しないこと。
 - ⑦ 労働安全性の向上
 - ア 作業員の注意力に依存するだけでは解決できない労働災害多発型作業の排除又は改善を追求すること。
 - イ 熟練を要する危険度の高い資機材の利用は極力抑制すること。
 - ⑧ 上記の項目を満たした上で作業の効率を向上するため業務改善に努めること。
 - ⑨ 清掃作業の記録を保持すること。
- (4) 日常清掃
- ① 床面清掃
 - 床面の光沢、機能が恒久的に維持できるような清掃を行う。
 - ② 交流ターミナル棟、展示即売室棟等
 - ア 常に気を配り、紙くず、ごみ等がないよう手入れする
 - イ 展示スペース、陳列棚等ほこり払い、汚れ落としを行い、必要により水拭きを行う。
 - ウ レストラン等の食品提供施設については、常に清潔な状態を保ち、万全な衛生管理を行う。
 - ③ トイレ
 - ア トイレブラシ等を使い、専用の洗剤で洗浄し、洗浄後はよく洗い流す。
 - イ ペーパーの補給、屑入れのごみ類を処理する。
 - ウ 洗面台、鏡の清拭きをし、手洗い石鹸を補充する。
 - ④ その他
 - ア 駐車場や施設の外周に紙くず、ごみ、吸い殻のないように注意する。
- (5) 定期清掃
- ① 窓ガラス
 - 両面ともに洗剤（サッシに有害となるものは不可）で汚れを取り、清掃する。

- ② マット等
局部的な汚れを除去し、洗剤で洗浄する。
 - ③ 側溝、留め桷等
土砂の除去し、除去した土砂等は所定の場所に収集する。
 - ④ 床面
樹脂及びワックスの塗布及び研磨、タイルカーペットのクリーニングを行う。
 - ⑤ 駐車場
路面及び車路の清掃のほか、樹木等の剪定、除草を行う。
- (6) ごみの処理
- ① 排出するごみは適正に処理すること
 - ② 引火性の廃棄物、使用済乾電池、蛍光灯等の廃棄については特に注意を払うこと。
 - ③ ごみの再資源化には十分配慮すること。
- 3 施設内の設備等の保守点検業務
- (1) 目的
本業務は、施設内の設備等の日常的な運転操作と適切な保守整備を行うとともに法定点検を確実に実施し、事故の予防及び各機器の耐久化の向上を図ることを目的とする。
- (2) 自動ドアの保守業務
- ① 日常の動作確認
 - ② 各種センサーの動作確認
- (3) 電気設備保守業務
保安規定に基づく保守点検、自家発電設備の保守点検、非常照明、誘導灯等の点検、消防設備の点検など。
- (4) 空調換気設備保守業務
空調関係各機器（冷却塔、冷却水処理装置、空調機、エアフィルター、ファンコイルユニット、ポンプなど）運転操作及び運転状態の点検、ルームエアコンの点検及びフィルター洗浄など。
- (5) 浄化槽の保守点検業務
- (6) 電気自動車急速充電器の保守点検業務
- (7) その他、加工及び販売等に使用する機器等の保守点検に関する業務
- ① 日常的に動作を確認し、日常の使用に支障のない状態を保つこと。
 - ② 定期的な点検（原則年1回）を行うこと。
 - ③ 消耗品等の購入及び補充を行うこと。
- 4 施設、設備及び市所有の備品の修繕
大規模な改築・維持補修については市が行うものとし、年間50万円以内の修繕については指定管理者が自己の責任において実施すること。

別紙 4

リスク分担表

項目	内容	山口市	指定管理者
物価の変動	人件費、物品費、水道光熱費の変動に伴う経費の増		○
需要の変動	利用者の減少、レストラン事業者の退去、収入減		○
資金調達	運営上必要な初期投資、資金の確保		○
運営リスク	事故、災害等による臨時休館等	協議事項※	
	施設等の管理上の瑕疵に係る臨時休館等		○
	改修、修繕等による施設の利用停止	協議事項※	
施設設備の損傷	事故・火災によるもの	協議事項※	
	施設等の管理上の瑕疵に係るもの		○
施設利用者等への損害賠償	下記以外のもの	協議事項※	
	施設等の管理上の瑕疵に係るもの		○
施設の火災保険加入		○	
包括的管理責任		○	
法令の変更	施設管理、運営に影響を及ぼす法令変更に伴う経費の増加	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更に伴う経費の増加		○

別紙 5

個人情報等取扱特記事項

(基本的事項)

第1条 乙は、業務の実施に当たっては、個人情報保護の重要性を認識し、個人情報等の取扱いについて、善良なる管理者の注意をもって、個人の権利及び利益を侵害することがないように適正に管理しなければならない。

(定義)

第2条 個人情報とは、業務を処理するために甲から引き渡された個人に関する情報であって、山口市個人情報保護条例（平成17年山口市条例12号以下「条例」という。）第2条第1号第1号の2に規定する個人情報及び特定個人情報という。

(業務の処理)

第3条 乙は、業務の処理について、その全部又は一部を問わず外部に委託してはならない。ただし、あらかじめその内容を明らかにして甲の書面による承認を得たときは、この限りでない。その場合、乙は当該委託先に対し、乙の責任において、乙と同等の義務を課しこれを遵守させるものとする。

2 乙が行う業務の処理は、甲の指定する場所で行うものとし、書面により確認する。

3 やむを得ず前項で定める場所以外での業務の処理を必要とするときは、事前に甲乙協議の上実施するものとする。

4 乙は、業務の処理に関し、事故が生じたときは、直ちにその状況を甲に通知しなければならない。

(適正管理)

第4条 乙は、個人情報の漏洩、盗難、滅失又は改ざんの防止その他個人情報の適切な管理のために、個人情報等を取り扱う乙の作業従事者（以下「乙の作業従事者」という。）を選任するとともに、業務処理施設のセキュリティ確保、個人情報等の運搬及び乙の作業従事者の管理体制等について、必要な措置を講じなければならない。

2 乙は、その在職中であると職を退いた後であるとを問わず、乙の作業従事者に対し、本書の内容を周知徹底させ、遵守させなければならない。また、このことに必要な研修、指導等を適宜実施し、実施内容について甲に報告するものとする。

3 甲及び乙は、個人情報の授受、保管について管理台帳を作成し、個人情報等の内容、取扱年月日、取扱者、数量等を記録しなければならない。

4 乙は、甲が提供する業務の実施に必要な個人情報等が記録されているデータ、帳票、資料等（以下「データ等」という。）を使用して新たに作成したデータ等（以下「作成データ等」という。）で保存する必要がなくなったものについては、第三者の利用に供されることのないよう厳重な注意をもって、確実かつ速やかに処分しなければならない。

(秘密の保持)

第5条 乙は、業務に関して知り得た個人情報等を第三者に開示又は漏洩してはならない。この契約による業務が終了し、又はこの契約が解除されたのちにおいても、同様とする。

2 乙は前項の規定を遵守するため、乙の作業従事者と秘密保持契約を締結するなど必要な処置を講ずるものとする。

3 業務を処理する乙の作業従事者は、業務の重要性を認識し、業務上知り得た名用の一切を第三者に漏らしてはならない。その職を退いたのちも同様とする。

(目的外利用及び外部提供の禁止)

第6条 乙は、甲の指示又は承認があるときを除き、業務に関して知り得た個人情報等を業務以外の目的のために利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写又は複製の禁止等)

第7条 乙は、甲の指示又は承認があるときを除き、データ等の複写、複製またはこれらに類する行為をしてはならない。

2 乙は、甲の指示又は承認がなければ、データ等及び作成データ等を第3条第2項で定めた作業場所以外に持ち出してはならない。

(データ等返還及び作成データ等の抹消)

第8条 乙は、業務が終了したとき、この契約が解除されたとき、並びにデータ等及び作成データ等を必要としなくなったときは、直ちにデータ等は甲に返還し、作成データ等は抹消し、その旨を証する書面を甲に提出するものとする。ただし、甲が別の指示をしたときはその指示に従うものとする。

(報告及び検査監督)

第9条 甲は乙に対し、この契約に関する業務の処理における個人情報等の管理状況について、甲による検査を適宜受けるものとする。検査の結果、不備が認められる事項が発生した場合、乙は甲の指示、監督に従い改善するものとする。

(事故発生時における報告)

第10条 乙は、この個人情報取等特記事項に違反する事態が生じ、又は生ずる恐れがあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

2 前項の場合において、乙は、速やかに被害の拡大を防止する適切な措置を講じなければならない。

3 甲は、乙の責に帰すべき事由により損害を受けた場合、乙に対して損害の賠償を請求することができる。

4 前3項の規定は、業務終了後及びこの契約解除後も、同様とする。

(第三者に及ぼした損害)

第11条 乙は、この個人情報取等取扱特記事項の履行に関し、第三者に損害を及ぼしたときは、その賠償の責めを負うものとする。

2 前項の場合において、第三者に対し甲が賠償したときは、甲は乙に対し求償することができるものとする。

3 前2項の規定にかかわらず、第1項に規定する損害が天災その他不可抗力によるものであるときは、その賠償の負担につき、甲乙協議して定めるものとする。

(法令等の遵守)

第12条 乙は、条例を遵守するとともに、個人情報保護法等の関係法令を遵守し、個人情報等を取り扱う業務を適正に履行しなければならない。

(協議事項)

第13条 この個人情報等取扱特記事項に定める事項について甲乙間に疑義が生じたときは、甲乙協議の上これを処理する。

※指定管理者としてしてした場合は、本書と同様の内容の協定を締結していただきます。