

柏葉公園こどもログハウス管理業務仕様書

1 業務内容

指定管理者は、柏葉公園こどもログハウス「オークロッジ」の運営業務及び施設維持管理業務を行う。

2 施設の概要

(1) 名称

柏葉公園こどもログハウス「オークロッジ」

(2) 所在地

横浜市中区柏葉 89-1

(3) 施設規模

ア 構造 木造 1階建

イ 延床面積 253.60㎡

(4) 施設内容

遊具を備えたスペース、読書などができるスペース、工作などができるスペース、かくれんぼや鬼ごっこができるスペース、小屋裏など

(5) 屋内遊具

ネット階段、ボールプール、スパイラルライダーなど

(6) 開館時間

午前9時から午後5時まで

(7) 休館日

毎月第2月曜日（ただし、第2月曜日が祝日等の場合は翌日）

年末年始期間（12月29日から1月3日まで）

3 業務内容

(1) 一般的事項

- ・こどもログハウスが指定管理者により管理運営されていることを示すため、指定管理者名、連絡先及び設置者としての市の所管部局名を所管課と協議の上、施設の見やすいところに表示すること。
- ・利用者や近隣住民からの要望等を把握し、施設の運営を適切に行うこと。また、要望と処理の内容を施設等に表示すること。
- ・利用者が快適に利用できるよう、施設を清潔に保つこと。
- ・身体障害者が施設を利用する場合に、同伴する身体障害者補助犬を受け入れること。

(2) こどもログハウスの運営に関すること

- ・こどもログハウスの運営は、公の施設であることを常に念頭において、公平な運用を行うこと。

- ・区内にある他の区民利用施設との連携を図った運営を行うこと。
- ・管理運営に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、区と協議を行ったうえで作成することとし、規定等がない場合は、横浜市の諸規定に準じて、あるいはその精神に基づき、業務を実施すること。

ア 利用者の受付業務

こどもログハウスの利用者は、原則として小学生・中学生（就学前の幼児は保護者同伴の場合のみ可）で、利用できることとなっている。指定管理者は、事故発生時の対応や忘れ物への対応等のため、必要に応じ、入館時に利用者の受付を行う。受付にあたっての記載事項は、必要最小限な情報にとどめること。

イ 利用者の安全対策

- ・指定管理者は、夜間や早朝などの執務期間外も含め、事故及び気象災害・震災への対応マニュアル、職員参集や連絡網等について整備し、必要備品を準備すること。
- ・施設での事故防止・迷惑行為等防止のため、施設の使用状況を適宜把握し、必要に応じて利用者に注意・指導を行う等、適正な施設管理に努めること。
- ・傷病人に備え、小児対応の自動体外式除細動器(AED)を設置し、その点検確認及び消耗品の交換等を行うとともに、従事者は、その取扱方法を習得すること。また、救急薬品などの救急セット等を常備しておくこと。
- ・指定管理者は、利用者が安全かつ公平に施設を利用できるよう、施設の使用状況を適宜把握し、必要に応じて利用指導等を行うこと。また、遊具については日常的な安全点検を行うとともに、利用者の不適切な利用に基づく事故を防止するため、遊びの見守りと危険な利用に対する利用指導を行うこと。
- ・事故発生時には直ちに保護者への連絡、応急処置、病院への同行など適切な対応をすること。
- ・傷病人が発生した時には、傷病人の状態によって、応急措置、又は、救急要請を行うこと。
- ・事故については直ちに区に報告すること。また、報告書を提出すること。報告書の様式は、年度当初の事業計画書において、所管課と調整のうえ了承を得ること。
- ・地震、風水害、その他の災害等が発生、又は発生することが予想される場合は、従業員との連絡体制・参集状況等を区に報告するとともに、災害に対する処置が速やかにとれるような体制を構築すること。また、区と相談の上、指定管理者の判断で閉館等の対応をすること。その他災害発生時は利用者の安全を確保に努め、迅速かつ的確に避難誘導を行い、市の危機管理施策に協力するものとする。
- ・横浜市内で震度5強以上の地震が発生した場合は、自身及び家族の安全を確保し、管理運営責任者が施設に参集すること。
- ・災害が発生した場合は、被害の状況を把握し、関係機関への速やかな報告及び二次災害の防止のための初期対応、市民対応、情報収集等を行い、区に報告すること。

- ・ 気象災害、震災発生後に見回りを実施し、危険個所については、速やかに立入禁止などの一時処置や必要な復旧作業を行うこと。また、被害が大きい場合は、対応方法等を区と協議すること。
- ・ 荒天が予想される場合は、事前に備品等の固定・収納を行うこと。
- ・ 風水害により土砂崩れ等の災害が発生又は発生が予測される箇所は、特に重点的に日常管理すること。また、状況に応じて対応体制を構築すること。
- ・ 指定管理者の責に帰すべき事由により、横浜市又は第三者に損害を与えた場合には、指定管理者がその損害を賠償すること。

ウ 運営委員会

こどもログハウスの運営に地域住民や利用者の声を積極的に反映させるため、地域の代表や利用者などで構成する「柏葉公園ログハウス委員会」を設置するものとする。

エ 自主事業

- ・ こどもログハウスの利用者サービスを向上させるため、指定管理者の創意工夫により、自主事業を企画し、実施すること。
- ・ 自主事業の計画・実施にあたっては、地域住民や利用者の声を聴取し、事業に反映させること。
- ・ 自主事業の内容は、施設の利用主体である幼児から小学生が楽しめる内容とし、学校の長期休暇や季節の行事を考慮すること。
- ・ 自主事業の企画にあたっては、公園本来の設置目的、機能を損なわないよう注意すること。
- ・ 自主事業の実施にあたっては、区と協議し合意を得たうえで、年度事業計画書に概要を記載すること。なお、事業計画（提案書）において提案された自主事業であっても、内容によっては廃止又は内容の一部変更等を求める場合がある。

オ 広報業務

こどもログハウスの施設・利用案内、実施事業等について、利用者及び市民に対し広く情報を提供し、こどもログハウスの利用促進を図ること。その他、利用者意見の聴取、利用者意見に基づく業務改善などを適宜実施する。

(ア) 広報紙の発行

自主事業の内容告知などを行うため、広報紙を年2回以上発行すること。

(イ) 利用案内等の備え付け

利用者に施設内容、利用方法等を告知する「パンフレット」、「利用案内」、「利用の手引き」などを作成し、窓口他必要なところに備え付けること。

(ウ) その他

その他利用者を増加させるための広報を行うこと。

カ 書籍管理

- ・ こどもログハウスに備え付けられている書籍を適正に管理すること。

キ その他

(ア) 禁煙

館内は禁煙とすること。

(イ) 苦情・要望への対応

コールセンターその他により利用者から寄せられる意見・要望に十分応えることのできる体制を整えること。また、意見・要望の対応結果について公表しなければならない。

(3) 一般的な施設管理に関すること

- ・施設の出入り口、その他一般の立入が規制されている場所の施錠・開錠等の点検・確認及び鍵の適正な管理を行うこと。
- ・消防設備の配置状況の把握・日常点検等を行い、消防署の査察等がある時は、立会いの上、必要な是正措置を講じること。
- ・防火管理者の選任が必要な場合は、指定管理者の従事者の中から防火管理者を選任し、消防計画を所管消防署に提出すること。
- ・特に必要な場合は、防犯・安全確保のため、夜間巡視等を行うこと。
- ・こどもログハウスの施設及び設備・備品について、その状態を良好かつ清潔に保ち、施設利用者が快適で安全に利用できるように適正な維持保全及び管理を行うこと。また、こどもログハウスが公園施設であることをふまえ、公園管理者と連携を取った管理運営を行うこととする。

(4) 施設及び設備の維持保全及び管理

- ・指定管理者は、別に横浜市が定める方式に則り、施設・設備の点検（関係法令に則った法令点検、機能維持点検及び巡回・確認）を実施し、施設が適切に利用可能かどうかを把握すること。施設・設備の破損又は汚損が発生した場合には、必要に応じて速やかに区に報告するとともに協議のうえ必要な措置を講じること。また、指定管理者は1件あたり20万円以下の修繕（小破修繕）を実施する。
- ・指定管理者は年度当初に維持管理計画書を作成し、区へ提出するものとする。

ア 施設の定期的点検の実施

「施設の維持保全の手引き」及び「施設点検マニュアル」に基づき、指定管理者が施設・設備の定期的な点検を実施し、結果を区へ報告すること。

イ 設備の保守管理

下記に掲げる設備等に関する保守管理を行うこと。

業務内容	頻度	内容
日常清掃	毎日	
定期清掃	年12回	床面清掃
	年4回	窓ガラス清掃
機械警備 (防犯設備点検)	常時	盗難、不法侵入その他不法行為等の予防 (防犯業務) 火災監視業務
消火器点検		日常点検は随時行うこと。

		定期点検は1年に1度行う。
空調機器点検 (設置した場合)		日常点検は随時行うこと。 定期点検は1年に1度行う。
小破修繕	随時 (必要に応じて)	施設設備が破損した場合等に行う。

ウ 小破修繕

小破修繕については、指定管理者が修繕費を負担するものとし、1件20万円（消費税及び地方消費税含む）未満を対象とする。ただし、指定期間終了後の買取は求めないことを条件に、区との協議に基づき執行する場合はこの限りではない。

エ その他

施設環境を良好に維持し、利用者が快適かつ安全に利用できるよう、日常的に清掃及び点検を行うこと。トイレは最低1日1回清掃を行うこと。また、毎月1回程度床面清掃を実施し、3か月に1回程度、窓ガラスの清掃を実施すること。

(5) 不法行為等への対応

- ・法令に基づく禁止行為又は制限行為に該当するとみなされる行為を発見した時は、直ちに指導を行うこと。
- ・利用者による違法駐車を防止するため、駐車指導業務を行うこと。
- ・ホームレスが起居の場所、荷物の保管場所などのために施設の一部を占用し、一般の施設利用者の利用が妨げられている場合は、当該者へ指導を行うこと。また、所管課、土木事務所及び公園緑地事務所と協力して必要な措置を講ずること。
- ・公園利用者が原因で、公園外に苦情等が発生した場合は、当該者へ直ちに指導を行うなどの適切な措置を講ずること。
- ・施設の出入り口等の施錠・開錠等の点検・確認及び鍵の適正な管理を行うこと。また、退場時には特に火気の始末に留意すること。
- ・盗難、不法侵入その他不法行為等を予防し、火災監視を行うため、機械警備を実施すること。
- ・盗難が発生した場合は至急警察へ届け出ること。また、区へ被害状況、経過、対応等を報告するとともに、再発防止策を協議すること。
- ・消防設備の配置状況等の把握、日常点検を行うとともに消防署の査察等がある場合は、立会いの上、必要な是正措置を講ずること。

(6) 事故への対応・損害賠償

- ・指定管理者は、施設において事故防止に努めるとともに、発生した事故への損害賠償等の対応に関し、次のとおり義務を負うものとする。
- ・指定管理者の責に帰すべき事由により、横浜市又は第三者に損害を与えた場合、指定管理者がその損害を賠償すること。
- ・施設における事故防止及び事故発生に備えて、指定管理者は、あらかじめ事故防止・事故対応マニュアルを定めるとともに、事故発生時には直ちに横浜市に報告すること。

・指定管理者の責に帰すべき事由により横浜市又は第三者に損害を与えた場合は、指定管理者がその損害を賠償することとなるため、施設賠償責任保険（対人補償の保険金額は1億円以上とし、横浜市を追加被保険者とする）に加入すること。

(7) 業務報告その他

ア 業務報告・決算報告

区は、指定管理者に対し、その管理の業務又は経理の状況に関して、定期又は必要に応じて、報告を求めることができるものとする。

業務報告の内容に基づき、指定管理者の業務内容に改善が必要と認める場合、区は実地に調査し、又は必要な指示を行うことができるものとする。指定管理者は区の指示に従い、業務内容の改善に努めるものとする。この場合、指定管理者が区の指示に従わない又は業務内容の改善がみられないと認められる場合、指定管理者の指定を取り消すことができるものとする。

イ 指定期間開始前及び指定期間終了時の引継ぎ

指定期間が終了するときには、次期指定管理者が円滑に業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。

4 職員の雇用等

(1) 職員配置数

配置する職員は時間給職員とし、指定管理者の業務を実施するために最低限配置すべき職員数は次のとおりとする。

時間帯	勤務時間	配置職員数
9:00～13:00	4時間	2名
13:00～17:00	4時間	2名

(2) 配置の考え方

12名の職員によるローテーション勤務で、職員一人あたり月10日程度の勤務を原則とする。ただし、指定管理者の提案に基づき、区と協議の上変更することができるものとする。

また、職員のうち1名を管理運営責任者とし、区に報告すること。

(2) 職員採用の考え方

こどもログハウスは、施設近隣の地域住民の利用に供する施設であり、地域コミュニティ醸成の核となりうる施設であることから、その管理運営には、地域住民が参画することが望ましい。そのため、指定管理者は、原則として時間給職員を施設近隣の地域住民の中から採用することとする。ただし、適任者がいない等やむを得ない場合については、他地域から採用できることとする。

(3) 職員研修

こどもログハウスの利用目的を効果的に実現するため、職員の研修計画を策定し、実施することとする。

(4) 就業規則

就業規則を定め、職員に周知すること。

5 管理経費等

(1) 予算執行

予算の執行については、次によること。(なお、管理運営は予算の各費目の金額以内で執行すること。ただし、区と協議のうえ流用ができることとする。)

また、管理経費額については、財政の状況により変更となる場合がある。

ア 人件費

時間給職員の賃金等は、別途区からの指示に基づき予算額以内で執行すること。

イ 事務費

旅費、消耗品費、印刷製本費、通信費、備品購入費については、予算額以内で執行すること。

ウ 事業費

自主事業費については、予算額以内で執行すること。

エ 管理費

(ア) 清掃費、機械警備費等は、申請団体からの提案額に基づき、協定書において定めた金額で執行する。

(イ) 修繕費は、1件200,000円未満を対象とする。

オ 事務経費

事務経費は、労務、経理、契約等の事務に要する経費を、人件費、事務費、事業費、管理費の総額との割合に勘案し、算出するものとする。

(2) 事業報告

会計年度終了後、2ヶ月以内に事業の報告を行うこと。

(3) 業務の委託

指定管理者は、業務の全部又は主たる部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、区の承諾を得た場合は、この限りではない。

また、業務の一部を第三者に委託する場合は、委託先及び契約金額を区に届け出なければならない。

(4) 備品の取り扱い

ア 備品の帰属

指定管理者が指定管理料で購入した備品のうち、区が無償で貸与した備品が使用不能になり、同等品を購入したものは横浜市の所有とし、それ以外のものは指定管理者の所有に属するものとする。

イ 物品の管理

指定管理者は区の所有に属する物品については、善良なる管理者の注意をもって管理するものとする。

ウ 備品管理簿

指定管理者は区から貸与された備品について、区から交付された備品管理簿を用いて管理しなければならない。また、備品の廃棄及び購入等の異動について定

期的に区に報告するものとする。

(5) 経理規定

指定管理者は経理規定を定め、経理事務を行うこととする。

(6) 立入検査

区は必要に応じて、施設、物品、各種帳簿等の現地調査を行えるものとする。

(7) 公租公課

指定管理者は法人に係る市民税等の納税義務者となる可能性がある。詳細について、財政局主税部法人税務課、所轄の県税事務所及び税務署に問い合わせること。

6 その他

(1) 各種報告書等の作成・提出

ア 年度事業計画書の提出

指定管理者は、毎年度開始前に、区と協議の上、その年度の管理方針・管理運営業務や自主事業内容等を記載した年度事業計画書を作成し提出することとする。

イ 年度事業報告書、四半期報告書及び月報の提出

指定管理者は、施設運営業務及び維持管理業務等の状況について報告書を作成し、区に提出するものとする。

・指定管理者が所管課に提出する報告書は次のとおりとする。

報告書名	提出内容	提出期限
月報	定次報告時の報告内容を参照すること。	翌月 10 日まで
四半期報告書		四半期終了後 30 日以内
事業報告書		年度終了後 60 日以内

※なお、必要に応じ報告書に写真等の添付を求められることがある。

ウ 収支計画の策定

指定管理者は、指定期間にわたる年度ごとの収支計画を作成し、横浜市に提出を行うものとする。

エ 報告書類の情報開示

・事業計画書（提案書）、年度事業計画書及び年度事業報告書は、原則、全部を開示する。ただし、横浜市の保有する情報の公開に関する条例第7条第2項第2号又は第4号に該当する情報については非開示とする。

・その他の報告書類については、別途協議する。

指定管理者は、定期的に自己評価を実施し、その結果を管理運営業務に反映させなければならない。

オ 個人情報の保護

指定管理業務を実施するにあたっては、横浜市個人情報の保護に関する条例（平成17年2月横浜市条例第6号）の規定が適用されることから、適正な管理運営を図るため、個人情報の保護に関する法令及び「個人情報取扱特記事項」を遵守し、個人情報を適正に取り扱うこと。

また、横浜市等が実施する個人情報保護に関する必要な研修に参加するとともに、従事者に対し必要な研修を行うこと。

カ 情報公開の実施

指定管理者は管理業務を実施するにあたり、市に準じた情報公開の対応を行うものとする。

横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月横浜市条例第2号）の趣旨に則り、市が別途示す標準規程に準拠して、指定管理者が情報公開規程を作成し、それに基づき、情報開示請求等に適切に対応しなければならない。

また、指定管理者が指定業務を実施するにあたり作成した文書等は指定管理期間中管理・保管し、指定期間終了後必要な文書等については、区の指示に従って引き渡すこと。

キ 守秘義務

指定管理者が施設管理を行うにあたり、業務上知りえた内容を第三者に漏らし、又は自己の利益のために使用してはならない。指定期間終了した後も同様とする。

ク 災害発生時の対応

こどもログハウスが立地している公園が本市防災計画等に位置づけられている場合、区の防災計画に基づき「災害時における施設利用の協力に関する協定」の締結・危機発生時の体制整備を求めることがある。

また、危機発生時の状況によっては、随時、施設に協力を求める可能性があり、指定管理者はそれに協力するよう努める義務がある。

ケ 施設の休止等

大規模改修工事等で施設を長期間休止する場合、工事時期及び休止等について、横浜市と指定管理者で協議するものとする。営業を休止する必要がある場合は、横浜市と指定管理者で指定管理料の協議をすること。

コ 管理許可・設置許可について

利用者サービス向上を図るため、自動販売機等の便益施設を設置する等の場合は、公園を所管する中土木事務所へ公園施設の設置許可等の申請を行うこと。この場合、指定管理者は公園使用料を負担するとともに、自動販売機で使用する電気料金について横浜市に納入しなければならない。

また、指定管理者が自動販売機業者等から徴収する売上手数料等については、指定管理者が当該業者と締結する委託契約書等に規定するとともに、指定管理者の収入として適正に処理しなければならない。

サ 人権の尊重

運営にあたっては、利用者の人権の尊重を基本とすること。また、職員への研修を徹底すること。

シ 横浜市の施策への協力

- ・横浜市環境創造局の実施事業への協力

環境創造局の横浜みどりアップ計画、ヨコハマbプラン等の取組に協力すること。

・温室効果ガスの削減への協力

「横浜市地球温暖化対策実行計画」や「横浜市一般廃棄物処理基本計画（ヨコハマ3R夢プラン）」の趣旨を理解し、廃棄物のリデュース（発生抑制）、リユース（再使用）、リサイクル（再生利用）の3つのRの実施及びゴミ処理以外の方法による温室効果ガスの削減に協力すること。

・横浜市内経済活性化への協力

横浜市中企業振興基本条例に基づき、公園内で発生する業務の内、外部委託をする場合は市内中小企業へ発注するよう努めること。

ス その他横浜市への協力

施設の現状や管理運営に関する調査等があった場合には、迅速かつ積極的に協力すること。その他当該施設を使用し、横浜市が実施又は要請する事業（施設を使用した防災訓練、イベントの実施）があった場合には、管理運営に支障が生ずる場合を除き、積極的に参加・協力すること。

セ 法令等の遵守

管理運営にあたっては、次の関連法令、計画・施策、規則・規定等を遵守すること。

<関連法令>

地方自治法（昭和22年法律第67号）及び地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
都市公園法（昭和31年法律第79号）及び都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）

横浜市公園条例（昭和33年3月条例第11号）及び横浜市公園条例施行規則（昭和33年3月規則第11号）

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）

行政手続法（平成5年法律第88号）

横浜市行政手続条例（平成7年3月条例第15号）及び横浜市行政手続条例施行規則（平成7年6月規則第80号）

個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号）

身体障害者補助犬法（平成14年法律第49号）

健康増進法（平成14年法律第103号）

ホームレスの自立の支援等に関する特別措置法（平成14年法律第105号）

横浜市個人情報の保護に関する条例（平成17年2月条例第6号）

横浜市暴力団排除条例（平成23年12月条例第51号）

労働関係法令（労働基準法、労働組合法、労働安全衛生法、最低賃金法等）

施設・設備の維持保全関係法令（建築基準法、消防法、電気事業法、水道法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律等）

環境法令等（エネルギーの使用の合理化に関する法律、地球温暖化対策の推進に関する法律等）

横浜市落書き行為の防止に関する条例（平成26年6月条例第31号）

<計画・施策、規則・規定等>

横浜みどりアップ計画

生物多様性横浜行動計画（横浜 b プラン）

横浜市地球温暖化対策実行計画

横浜市一般廃棄物処理基本計画（ヨコハマ 3 R 夢！）

横浜市防災計画

横浜市予算決算及び金銭会計規則

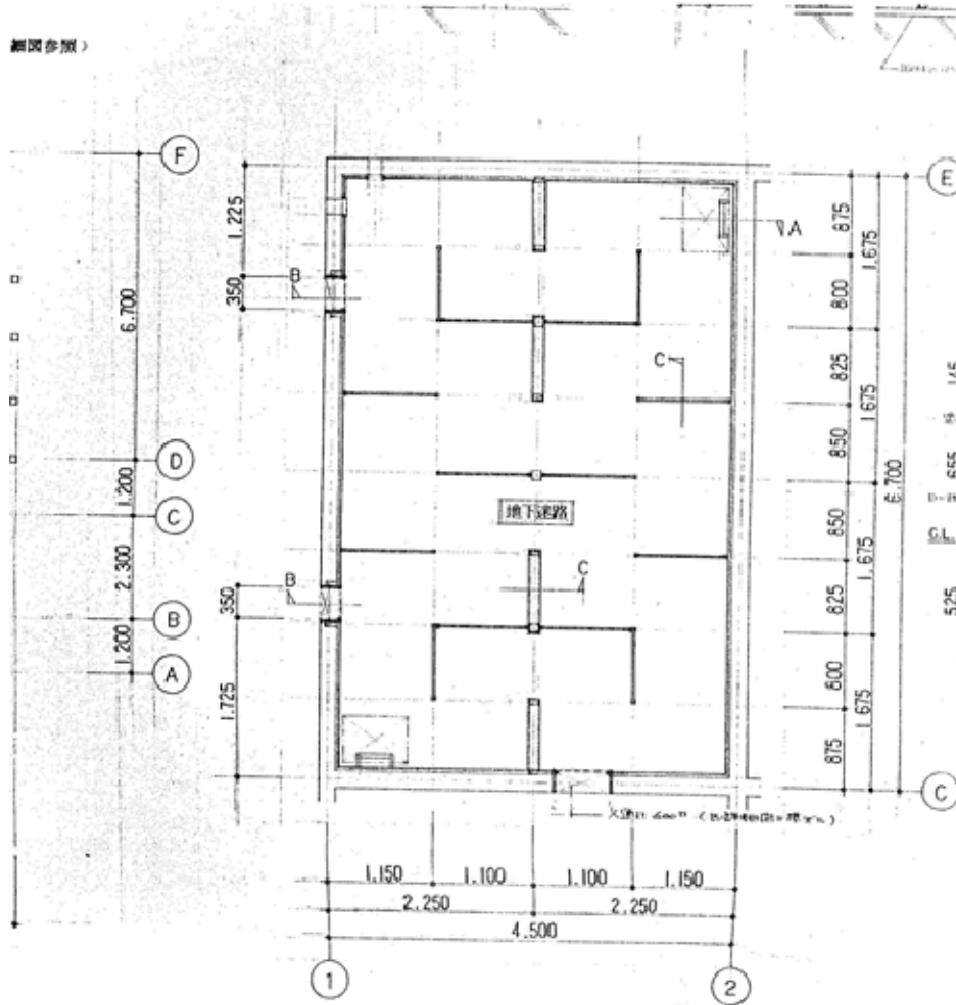
公募要項

指定管理者災害対応の手引き

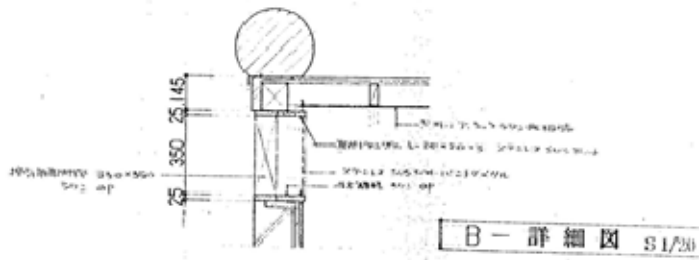
ソ 仕様書に記載のない事項

本様書に記載のない事項については、区と協議を行うこと。

細図参照)



地下通路平面詳細図 S1/50



B-詳細図 S1/50