

城里町七会町民センター
管理運営業務

指定管理者業務仕様書

令和 7 年 7 月

茨城県東茨城郡城里町

城里町七会町民センターの指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、関係法令によるほか、この仕様書によるものとする。

1 趣 旨

本仕様書は、城里町七会町民センターの指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について示すものである。

指定管理者は、業務の遂行にあたっては公の施設であることを十分認識し、日常及び定期に必要な維持管理・点検業務を行い、城里町七会町民センターの環境維持に努めるとともに各種施設・設備の機能を常に最良の状態を保ち、故障の予防、設備の恒久化に努める。

2 維持管理・運営業務に関する事項

(1) 基本的な考え方

- ①地域社会における活性化を目指して、豊かな町民生活の創造、魅力あるまちづくりに寄与するとともに、地域住民の利便性の向上に資するための管理運営を行うこと。
- ②公の施設であることを十分認識し運営するとともに、利用者に対し、公平公正な運営を行うこと。
- ③事業計画書に基づき、適正な管理運営を行い、利用者の満足度を高めていくこと。
- ④管理運営施設内を常に清潔に保つこと。
- ⑤効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の削減に努めること。
- ⑥利用者の増につながるPRや催事を積極的に行うこと。
- ⑦利用者の意見・要望等を施設の管理運営に反映させること。
- ⑧個人情報の秘守義務を遵守すること。
- ⑨城里町と密に連携を保ちながら、管理運営を行うこと。
- ⑩城里町の実施する事業・催事等に協力すること。

(2) 城里町七会町民センターの受付・案内等

- ①指定管理者は、利用者への応対及び電話での問い合わせ等については、適切な対応を行うこと。
- ②施設の利用等について、利用者からの苦情・提言や事故・盗難、その他施設内で発生するあらゆる事象及び電話での問い合わせ等については、適切に対応するとともに、その内容を城里町へ報告すること。

(3) 緊急時の対応

- ①指定管理者は、災害等緊急時の利用者の避難、誘導、安全確保、通報等について、緊急事態発生時には適切な対応を行うこと。
- ②利用者の急病、けが等に適切な対応ができるよう、近隣の消防、医療機関と

連携を図り、適切に対応するとともに、その内容を城里町に報告すること。

(4) 組織及び人員配置

- ①管理運営業務を実施するために必要な組織機構図を作成するとともに、労働基準法を遵守し、管理運営を効率的に行うための業務形態にあった適正な人員配置を行うこと。
- ②責任者等を予め決めておくこと。
- ③職員の体制は、施設の管理運営に支障がないよう配置するとともに、利用者の要望に応えられるものとする。
- ④指定管理者の業務の執行及び財産の状況の監査を職務とする理事(相当する職を含む。)以外の役員の職にある2人以上の者に、次に掲げる職務を行わせるものとする。
 - ア. 指定管理者が行う公の施設の管理に係る当該指定管理者の財産及び業務の執行に係る状況を監査すること。
 - イ. 指定管理者が行う公の施設の管理に係る当該指定管理者の財産の状況又は業務の執行について、法令、条例、定款若しくは寄付行為(これらに相当するものを含む。)に違反し、又は著しく不当な行為(事項)があると認めるときは、指定管理者の理事会及び町長へ報告すること。
 - ウ. イの報告をするために必要と認めるときは、指定管理者の総会等(これに相当する理事会等を含む。)の招集を請求し、又はこれを召集すること。

(5) 収支状況の管理

- ①試算表の作成
毎月の収入支出の状況を明らかにする年間試算表を作成し、さらに月毎に試算表を作成すること。
- ②収支帳簿の作成及び証拠書類の整理・保存
収入支出に係る帳簿を作成するとともに、証拠書類を整理し、5年間保存すること。

(6) 事業計画書及び報告書の提出

- ①事業計画書の提出
指定管理者は、毎年度末までに翌年度の維持管理運営に関する事業計画書を作成し、城里町へ提出すること。
- ②業務報告書の提出
業務の実施状況について、以下の内容を作成し報告すること。
 - ア. 利用者数の実績
日計を月計表にまとめ、翌月の10日までに提出のこと。

イ. 収入の実績

日計を月計表にまとめ、翌月の 10 日までに提出のこと。

ウ. その他町長が求めるもの。

③事業報告書の提出

以下の内容を作成し、毎年度終了後 60 日以内に、事業報告書を提出すること。ただし、以下の内容以外についても、報告を求めることがある。

ア. 維持管理運営の体制

イ. 維持管理運営業務の実施状況

ウ. 利用者数の実績及び販売の実績

エ. 利用料金の収入状況

オ. 維持管理運営に係る経費の収支状況

カ. その他町長が求めるもの。

(7) 指定期間終了後の引継業務

指定管理者は、指定期間終了後若しくは指定の取消等により、次期指定管理者へ業務を引き継ぐ際は、円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、引継ぎを行うとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供するものとする。

3 維持管理に関する事項

指定管理者が行う特記すべき最低限の維持管理業務は、次のとおりとする。

(1) グラウンド（天然芝）維持管理関係

別添仕様書に基づき、維持管理を行うこと。

(2) 清掃関係

①常時清掃

以下の清掃業務については、定期的に見回りを実施し、必要に応じて行うこと。

ア. グラウンド、旧校舎跡地等

バーベキューエリア、テニスコート脇部室

イ. その他必要な清掃

②定期清掃

以下の業務については、年 2 回以上行うこと。

ア. ガラス、建物（トイレ含む。）の壁面・床・天井の汚れ取りの清掃

イ. 管理運営施設内からでる廃棄物の収集運搬

ウ. その他必要な清掃

③管理運営施設内の除草及び樹木の剪定等

施設内の除草及び樹木の剪定については、年 2 回以上必要に応じて実施すること。

(3) 食品衛生関係

- ①食品衛生法を遵守し、飲食に起因する衛生上の危害の発生を防止し、公衆衛生の向上及び増進に努めること。
- ②その他茨城県食品衛生条例の規定を遵守すること。

(4) 消防設備関係

消防法の規定に基づき、点検すること。
保有設備：消火器、消火器設備点検、その他

(5) 電気設備関係

電気事業法に基づく保安規定に従い、電気設備の点検をすること。
保有設備：配電線路、電気使用場所の設備、その他
自家用電気工作物保安管理(自家発電含む)
自家用電気工作物保安管理年次点検

(6) 浄化槽関係

浄化槽保守点検 合併処理浄化槽(テニスコート部室)
浄化槽清掃作業 汚泥除去
浄化槽法定検査(法第 11 条)

(7) 警備関係

- ①火災に対する適切な対応を図ること。
 - ア．火災を発見したときの通報及び消火活動その他の措置
 - イ．消防署及び施設担当所管課への通報及び連絡
- ②防犯に対する適切な対応を図ること。(機械警備可)
 - ア．侵入者等の潜伏・徘徊を発見したときの処置
 - イ．警察署及び施設担当所管課への通報及び連絡
- ③休業日においても適切な対応を図ること。

(8) 保険関係

- ①利用者が受ける盗難・傷害等の対策を考慮すること。
- ②施設内における現金・動産の盗難等の対策を考慮すること。
- ③食品を提供した食品物に対する対策を考慮すること。

(9) 施設設備及び物品関係

- ①業務の内容
すべての施設設備については、法に定められたものの他定期的に保守点検を

実施すること。

なお、施設の運営に支障をきたさぬよう各種備品の管理を行い、破損又は不具合等が生じたものは、随時更新すること。

②物品の管理等

ア．指定管理者は、現有する物品を利用し運営すること。また、指定管理者が利用料金等で購入した物品は、城里町の所有に属すること。

イ．指定管理者は、その保管する物品を整理し、購入及び廃棄等の措置を行う場合は、町へ報告すること。

(10) 修繕関係

城里町七会町民センターに係る経費については、原則として指定管理者の負担とする。但し、大規模改修・修繕及び経年劣化、自然災害等不可抗力に伴うものについては、町の負担とする。なお、修繕内容については、町が城里町七会町民センター管理上判断するものであり、町の指示に従うこと。

(11) 維持管理運営の書類関係

維持管理運営にあたっては、業務日誌、作業記録など必要な業務関係書類を作成し保管するものとする。

(12) 事故・故障等異常時の措置関係

施設内・外において、事故又は故障が発生したときは、城里町に報告し、指示を受け必要な措置を講ずるものとする。但し、緊急を要する場合又は軽微な事故・故障の場合は、指定管理者において、必要な措置を講ずるものとする。

4 その他

(1) 自主事業の実施

指定管理者は、施設の利用促進のため、施設の設置目的に反しない限りにおいて、自主事業を行うことができる。但し、自主事業の実施については、町の承認を得ること。

「自主事業」

①利用者サービス向上に寄与するイベント等の開催

②本施設の一部を利用して実施する販売・飲食業(自動販売機の設置、売店の設置等)等

(2) 疑義についての協議

この仕様書に特別の定めがない事項については、管理運営に関する協定書において定めるものとする。

5 法令等の遵守

(1) 本仕様書のほか、次の各号に掲げる法令に基づき、城里町七会町民センターの管理を行うこと。なお、本契約期間中に次の各号に掲げる法令等に改正があった場合は、改正された内容を遵守すること

①地方自治法

②里町七会町民センターの設置及び管理に関する条例

③城里町七会町民センターの設置及び管理に関する条例施行規則

④城里町公の施設における指定管理者の指定手続等の関する条例

⑤城里町公の施設における指定管理者の指定手続等の関する条例施行規則

⑥城里町情報公開条例

⑦城里町情報公開条例施行規則

⑧城里町個人情報保護法施行条例

⑨城里町個人情報保護法施行細則

⑩城里町行政手続条例

⑪城里町行政手続条例施行規則

⑫その他必要に応じて規定する。

城里町七会町民センターグラウンドに係る維持管理仕様書

1 指定（維持管理）期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 13 年 3 月 31 日まで（5 年間）

2 履行場所

茨城県東茨城郡城里町大字小勝 2268 番地 3

城里町七会町民センター グラウンド

（天然芝グラウンド 2 面 15、720 m²＋ナーセリー130 m²）

3 条件

指定管理者（元請）又は下請予定業者において、過去 5 年以内に J リーグ（プロサッカーチーム）が、練習場として利用する天然芝グラウンドの管理実績が 1 年以上あり、技術者を週 2 日以上配置すること。

また、作業用の機器類及び年間管理に必要な資材等は、全て指定管理者の持ち込みとする。

4 維持管理内容

年間を通して天然芝グラウンドを常緑に保つこと。

（夏季時はティフトン 419 冬季時はペレニアルライグラス）

基本的な作業内容は、以下に示される事項であるが、グラウンドの利用等がある場合は、利用状況を優先すること。

（1）散水作業

適時行うこと。

（2）芝刈作業

芝刈作業は、グラウンド 2 面をそれぞれ 100 回以上行い、各月毎に下記の基準により作業を行うことを標準とする。また、気象及び芝生の状況に応じ芝刈回数の調整が必要な場合は、城里町（以下「町」という）と協議の上、承諾を得るものとする。

・ 4 月～11 月 毎月 10 回以上を標準とし、月平均 12 回以上とする。

・ 12 月～3 月 毎月 2 回以上を標準とし、月平均 3 回以上とする。

（3）除草作業

手作業により適時行い、天然芝の生育に努めること。

（4）補修作業（ディポット補修・六角リペアツール使用等）

ディポット補修はグラウンド使用毎に行い、六角リペアツール補修については下記の基準により作業を行うこと。

・ 4 月～9 月（6 か月間）を六角リペアツール補修の主な期間とする。

・ 補修箇所は 15 か所以上とし、ナーセリーを最大限に利用し六角リペアツールを使用した芝生を 800 個以上使用することを基準とする。

・ 芝生の生育状況に応じて、補修箇所や時期、六角リペアツールを使用した芝生の個数について調整が必要な場合は、町と協議の上、承諾を得るものとする。

（5）肥料散布（粒状肥料）

（6）液肥散布（液状肥料・浸透剤・着色剤）

（7）薬剤散布（殺菌剤散布・殺虫剤散布）

- (8) サッチング
- (9) スーパー（アプローチスーパー・コアスーパー）
- (10) エアレーション（コアリング・スパイキング）
- (11) 目砂散布（粒度調整砂使用）
- (12) オーバーシード（冬芝種子散布）
 - ・ペレニアルライグラスを使用すること。
- (13) トランジション（冬芝から夏芝への切替）
 - ・トランジションについては、除草剤を使用することなく徐々に刈込みで切り替えること。その期間中も、芝生のコンディションを低下させないように十分注意し、作業を行うこと。

天然芝の作業計画及び使用資材については、別添「作業計画書」及び「資材計画書」により実施し、年間を通して常緑に維持すること。また、気象及び芝生の状況により回数・数量・内容等を変更する場合については、町と協議の上、承諾を得るものとする。

5 使用機器類等

- (1) 芝刈機は3連リールモア、グルーマー付きであり、「バロネス LM315G C」と同等品以上を使用すること。
- (2) 液肥散布、薬剤散布等については、均一に散布するためにスプレーヤーを使用することとし、タンク内容量は500ℓとする。

6 管理工程会議

グラウンドの利用及び維持管理計画について、工程会議を月1回行うものとする。

7 その他

- (1) 技術者とは別に作業員を1名常駐することとし、作業上必要な場合は増員すること。
- (2) 現場事務所及び休憩室として、町民センター休憩室を利用できるものとする。
- (3) 芝刈機等の機器類及び資材保管等は、グラウンド脇の倉庫等を利用できるものとする。
- (4) 散水作業等で利用する水は、町民センターの水源を利用できるものとする。
- (5) 散水作業は平日に行い、土曜・日曜・祝日の9時から5時までは原則として行わないものとする。
- (6) 芝刈り作業により発生する刈芝については、指定管理者が袋等に入れて集積するものとする。また、刈芝の処理については町が行うものとする。
- (7) 維持管理で発生する、容器等の廃棄物については、指定管理者が処分すること。
- (8) 散水設備のメンテナンスについては、スプリンクラーのヘッド交換等の軽微な補修は指定管理者が行うものとする。なお、大規模な修繕については町が負担するものとする。
- (9) グラウンドの養生等（オーバーシード・トランジション含む）については、交互に実施し、グラウンド1面は必ず使用できる状態にするものとする。
- (10) オーバーシードや養生等で発生するコアや残土については、町が指定する施設内へ運搬するものとする。
- (11) グラウンドを仕切るフェンスの設置及び撤去を行う際は、町及び使用者に協力すること。
- (12) 通常の維持管理以外で発生した芝枯（病害・虫害・排水不良等）については、指定管理者にて原因を調査し、町と協議するものとする。

(13) その他、グラウンドの管理上必要な事項については、町と協議の上、実施するものとする。

8 疑義の決定

本仕様書に記載されていない事項について疑義が生じた場合は、町及び指定管理者の協議し定めるものとする。

WOS

[illegible]

資 材 計 画 書

WOS

合計面積 15,854 m² (ナースリー舎)

	名 称	内 容	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	m ² 当り合計	単位	全量	単位	梱包規格	使用数量
肥 料	モデナUF77MG	22-5-11	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0	40.0					320	g/m ²	5073.28	kg	20 kg	254 袋
液 肥	グリーンサンアップN	30-10-10		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0			2.0	20	g/m ²	317.08	kg	10 kg	32 箱
	コンバット	1-0-2		1.0	1.0		1.0	1.0		2.0				2.0	8.0	cc/m ²	126.83	ℓ	10 ℓ	13 本
	アグロファイト	1-26-24							2.0					2.0	4.0	cc/m ²	63.42	ℓ	10 ℓ	7 箱
	マグネシウム	1-0-0+5								1.0	1.0				2.0	cc/m ²	31.71	ℓ	10 ℓ	4 本
	ケイ酸	0-0-0+3								2.0	2.0				4.0	cc/m ²	63.42	ℓ	10 ℓ	7 本
	カルシウム	1-0-0+5								2.0	2.0				4.0	cc/m ²	63.42	ℓ	10 ℓ	7 本
殺 菌 剤	イカルガ35SC	ラージ・リング・ブラウン					0.25								0.25	cc/m ²	3.9635	ℓ	500 cc	8 本
	タフシーバ	ブラウン・ダラー・黒枯・リング			1.00										1.00	cc/m ²	15.854	ℓ	1 ℓ	16 本
	センチネル顆粒水和剤	ラージ・葉枯・さび・立枯	0.10												0.10	g/m ²	1.5854	kg	200 g	8 袋
	トップグラスDF	立枯れ病							0.50						0.50	g/m ²	7.927	kg	1 kg	8 袋
	ランマンフロアブル	ビシウム									0.50				0.50	cc/m ²	7.927	ℓ	1 ℓ	8 本
	ベスグリーン	ビシウム				0.20									0.20	g/m ²	3.1708	kg	200 g	16 袋
	ハリテージ顆粒水和剤	ビシウム・雪枯れ										0.25			0.25	g/m ²	3.9635	kg	250 g	16 袋
	ダコグリーン	薬			2.00										2.00	g/m ²	31.708	kg	1 kg	32 袋
殺 虫 剤	フルスウィング	チョウ目類・コガネ類			0.10			0.10							0.20	g/m ²	3.1708	kg	100 g	32 本
	ステインガー	チョウ目類				0.10									0.10	cc/m ²	1.5854	ℓ	100 cc	16 本
	シラトツEW	チョウ目類・コガネ類					0.25		0.25						0.50	cc/m ²	7.927	ℓ	500 cc	16 本
そ の 他 資 材	フルグリーンS	着色剤									2.0	2.0	2.0	2.0	10.00	g/m ²	158.54	kg	10 kg	16 箱
	アクアダクト	浸透剤		1.0	1.0		1.0	1.0	1.0		1.0				7.00	cc/m ²	110.978	ℓ	10 ℓ	12 本
	粒度調整砂(目砂用)	2mmアンダー/粒度調整砂	2.5		2.5				3.0						8.00	mm/m ²	126.832	m3	／	／
	ベレニアルライグラス							22.5	22.5						45.00	g/m ²	713.43	kg	22.5 kg	32 袋