

津軽海峡文化館アルサス
指定管理業務仕様書

佐 井 村

津軽海峡文化館アルサスの指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書による。

1 目的

本仕様書は、津軽海峡文化館アルサスの指定管理者が行う業務の内容及びその他について定めることを目的とする。

2 管理業務の内容

- ①管理業務の内容は次のとおりとし、通年管理（一部施設を除く）とする。
 - ア 施設、付帯施設及び物品の維持管理
 - イ 利用申請の受付、利用許可手続き及び利用料の收受
 - ウ 建物及び設備の保守点検（別紙1参照）
 - エ 店舗等の連絡調整並びに賃貸料（テナント料）・テナント電気料・燃料費の收受
 - オ 施設及び敷地内（しおさい公園を含む）の清掃一式
 - カ 敷地内（しおさい公園を含む）の鑑賞用植物、芝、屋外植え込みの管理及び手入れ作業
 - キ 駐車場の管理及び車輛の整理業務
 - ク 宿日直（警備）業務
- ②指定管理者は、善良なる管理者の注意をもって、常に安全で良好な状態に管理する義務を負うものとする。
- ③指定管理者は、施設利用者の被災に対し、現場で対応する責任を有し、施設又は施設利用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに村に報告しなければならない。

3 指定管理者と村との役割分担

- ①指定管理者と村との役割分担は、原則として次のとおりとする。

項 目	指定管理者	村
施設（設備、備品を含む。）の保守点検	○	
施設の維持管理	○	
施設の修繕（年間50万円を上限とする）	○	
施設の大規模改修（工事、原型を変ずる修繕及び模様替等）		○
施設の緊急修繕	○	
安全衛生管理	○	
ゴミ処理	○	
業務に関連して取得した利用者等の個人に関する情報の漏洩等による利用者等に対する対応	○	
事故、火災等による施設の損傷の回復		○
施設利用者の被災に対する責任		○
包括的管理責任		○

4 防犯・防火対策等

- ①施設内での事故発生防止に努めること。
- ②緊急時の対応、防災・防火対策等について、マニュアルを作成し、職員を指導すること。
- ③防火管理者として、防火管理者の資格を有する者を選任すること。
- ④賠償責任保険及び傷害保険に加入すること。(建物損害保険については村で加入)

5 再委託の禁止

指定管理者は、その管理運営業務の全部又は一部を第三者に再委託させてはならない。ただし、書面による村長の承諾を得たときは、この限りでない。

6 業務報告等の聴取等

村長は、施設の管理運営の適正を期するため、指定管理者に対し、その管理運営業務及び経理の状況に関し、定期的に又は必要に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

7 指定の取消し

村長は、指定管理者が次の各号に該当するとき、その他指定管理者の責めに帰すべき事由により当該指定管理者による管理運営を継続することができないと認めるときは、その指定を取消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- ①関係法令、条例、規則又は協定の条項に違反したとき。
- ②施設の管理業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。
- ③指定管理者が指定の解除を申し出たとき。
- ④その他、村長の指示に従わないとき。

8 管理運営上の注意事項

- ①公平公正な管理運営を行い、特定の団体等に有利又は不利になる管理は行わないこと。
- ②指定管理者が施設の管理運営に係る要項等を作成する場合は、事前に村と協議すること。

9 施設利用料金に関する事項

津軽海峡文化館設置条例で示されている施設利用料金は指定管理者の収入として収受させるものとする。なお、施設利用料金については、設置条例に定められた範囲内で算出してください。(別紙2参照)

10 施設利用料金の減免

津軽海峡文化館設置条例第10条に規定する利用料の減免に配慮すること。

11 賃貸料(テナント料)及び電気料に関する事項

賃貸料(テナント料)及び電気料について、指定管理者の責任において算出する。現在のテナント状況及びテナント等の電気料については別紙3をご参照ください。

12 テナントの募集に関する事項

テナントの募集については、指定管理者で行うものとする。

13 燃料費に関する事項

ガソリン、軽油、灯油、A重油の各単価については、佐井村と販売店との単価契約料金とする。その他燃料費（ガス等）については、指定管理者で算出することとする。

14 指定管理料の支払

指定管理料は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）を基準とし、支払の時期や方法は協定で定めます。

15 事業報告書の作成及び提出

会計年度終了後2ヶ月以内に、次の事項を記載した事業報告書を作成し、村長に提出しなければならない。

- ・管理業務の実施状況
- ・利用状況及び利用拒否等の件数・理由
- ・利用料金の収入実績
- ・管理経費の収支状況
- ・その他村長が別に定める事項

16 協 議

この仕様書に規定するもののほか、指定管理者が行う業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、指定管理者と村が協議し決定する。

別紙 1

建築物及び設備保守点検

保守点検業務内容	実 施 時 期
ボイラー煤煙測定	毎年度
消防設備総合点検	毎年度
建築物定期報告	毎年度（9月1日から11月30日までの期間）
特定建築物維持管理	毎年度
電気工作物保安管理	毎年度
防火対象物定期点検	毎年度
地下重油タンク漏洩検査	毎年度
自動ドア保守点検	毎年度
エレベーター保守点検	毎年度
リョーデンリフト保守点検	毎年度
空気調和設備点検	毎年度
警備センサー・カメラ点検	毎年度

別紙 2

【参考資料】

津軽海峡文化館使用料表（津軽海峡文化館設置条例第9条関係）

区 分	1 時間あたり使用料		摘 要
	暖房を使用した 場合	暖房を使用しない 場合	
津軽海峡文化館	3,000 円	2,000 円	全施設利用の場合 (賃貸部分を除く。)
しおさいホール	900 円	600 円	
海峡の間	550 円	350 円	
会議室	350 円	250 円	
P R 広場	350 円	250 円	
配膳室	750 円	500 円	

別紙 3

【テナント状況】（令和3年11月30日時点）

1階

No.	テナント名	面積 (㎡)	備考
1	佐井定期観光株式会社	81.0	事務所
2	佐井村観光協会	16.2	事務所
3	くるくる佐井村	14.0	事務所
4	観光船団体受付所	12.9	事務所
5	スーバニアハウス	324.0	物産販売
6	仏ヶ浦裂き織り	56.5	物産販売
7	ふらっと	10.0	マッサージ店

2階

No.	テナント名	面積 (㎡)	備考
1	まんじゅや	200.0	飲食店
2	はなまる	37.8	飲食店
3	喫茶ポピーズ	43.2	飲食店

外部施設

No.	テナント名	面積 (㎡)	備考
1	地場産品販売施設	54.2	飲食店（3店舗併用）

【電気料契約状況】（令和3年11月30日時点）

①電気料金

ア 基本料金 契約容量1 KVAにつき 330円00銭

- | | | | |
|-----------|-------------|-----------|---------------|
| ・まんじゅや | 契約容量 10 KVA | ・はなまる | 契約容量 4 KVA |
| ・喫茶ポピーズ | 契約容量 6 KVA | ・スーバニアハウス | 契約容量 17.5 KVA |
| ・地場産品販売施設 | 契約容量 210 VA | ・その他施設 | 契約容量 なし |

イ 電力料金

- ・最初の120 KW時までの1 KW時につき 15円30銭
- ・120 KW時を超え250 KW時につき 20円90銭
- ・250 KW時を超える1 KW時につき 22円70銭

電気料金はア+イの金額である。(A)

②動力（低圧）電気料金

ア 契約電力1 KWにつき 1207円50銭

- | | | | |
|-----------|--------------|-----------|--------------|
| ・まんじゅや | 契約電力 10.0 KW | ・はなまる | 契約電力 7.5 KW |
| ・喫茶ポピーズ | 契約電力 7.5 KW | ・スーバニアハウス | 契約電力 17.5 KW |
| ・地場産品販売施設 | 契約電力 なし | ・その他施設 | 契約電力 なし |

イ 電力料金1 KW時につき 11円00銭

動力（低圧）電気料金はア+イの金額である。(B)

電気料の合計料金は (A) + (B) の金額

③自動販売機の電気料

ア ジュース類の自動販売機

各店舗の独自メーターを使用せず津軽海峡文化館から電気供給を受けているものについては、1台につき 3,500円/月