

稲毛海浜公園教養施設

指定管理者管理運営の基準

令和元年10月

千葉市

目次

第1 本書の位置付け.....	1
第2 指定管理業務を実施するに当たっての前提.....	1
1 指定管理者制度の適正な理解に基づく業務の履行.....	1
2 施設の目的・目指すべき方向性等の適正な理解に基づく業務の履行.....	1
3 市の施策の適正な理解に基づく業務の履行.....	2
4 関係法令を遵守した業務の履行.....	2
5 協定（リスク分担）に基づいた業務の履行.....	2
第3 施設の概要及び管理区域.....	2
1 本施設の概要.....	2
2 管理区域.....	4
第4 供用時間及び供用日.....	5
第5 市民利用.....	5
第6 利用料金制度導入にあたっての留意点.....	5
1 利用料金の設定.....	5
2 利用料金の減免.....	5
3 利用料金の徴収・管理.....	6
第7 使用許可業務.....	6
第8 施設運営業務.....	6
1 運営業務の基本方針.....	6
2 運営業務の範囲.....	7
3 共通的な運営業務.....	7
4 展示業務.....	10
5 施設貸出業務.....	10
6 市からの事業実施受託業務.....	12
7 指定管理者の自主事業実施.....	13
8 各施設のその他運営業務に関する留意事項.....	15
第9 施設維持管理業務.....	17
1 維持管理業務実施の基本方針.....	17
2 業務の対象範囲.....	17
3 用語の定義.....	18
4 建築物維持管理業務.....	18
5 建築設備維持管理業務.....	19
6 什器・備品維持管理業務.....	20
7 植栽維持管理業務.....	22
8 外構施設維持管理業務.....	23

9 清掃業務.....	23
10 環境衛生管理業務.....	24
11 保安警備業務.....	25
12 各施設のその他維持管理業務.....	26
第10 経営管理業務.....	27
1 指定期間前準備業務.....	27
2 事業資格・業務体制準備業務.....	27
3 事業計画書作成業務.....	27
4 各年度協定.....	28
5 事業報告書作成業務.....	28
6 管理規定・マニュアル等の作成業務.....	28
7 事業評価（モニタリング）業務.....	28
8 関係機関との連絡調整業務.....	29
9 指定期間終了時の引継業務.....	29
第11 その他の重要事項.....	30
1 光熱水費等.....	30
2 修繕.....	30
3 保険等.....	31
4 再委託.....	31
5 その他.....	31

第1 本書の位置付け

本書は、市が、稲毛海浜公園教養施設【稲毛海浜公園花の美術館、稲毛海浜公園稲毛記念館、稲毛海浜公園海星庵、稲毛海浜公園野外音楽堂】（以下「本施設」という。）の管理運営を行う指定管理者の指定にあたり、申請者を対象に配布する「選定要項」と一体のものである。

本書は、本施設の管理運営に関し、市が指定管理者に要求する管理運営の基準である。

第2 指定管理業務を実施するに当たっての前提

指定管理業務を行う者は、本施設の管理運営基準の前提として以下の点に留意すること。

1 指定管理者制度の適正な理解に基づく業務の履行

指定管理者業務を行う者は、選定要項の「1 指定管理者選定の趣旨」、関係法令及び指定管理者制度の適正な理解等に基づき、業務を実施すること。

2 施設の目的・目指すべき方向性等の適正な理解に基づく業務の履行

指定管理者は、募集要項の「4 管理対象施設の概要」に示す設置目的、ビジョン、ミッション、特徴及び指定管理者制度導入に関する市の考えの適正な理解に基づき、業務を実施すること。

<p>ビジョン (施設の目的・目指すべき方向性)</p>	<p>【花の美術館】 花と緑の豊かな良好な都市環境を創造するため、より多くの市民に花や緑の大切さを伝え、緑化や緑の保全に対する意識の普及・啓発を図るとともに、公園利用者の憩いの場・レクリエーションの場として機能する。</p> <p>【稲毛記念館ほか2施設】 市民が郷土の歴史・風土への理解を深めるとともに、文化・教養の向上を図る場として機能する。</p>
<p>ミッション (施設の社会的使命や役割)</p>	<p>【花の美術館】</p> <p>①花や植物の育て方や管理方法など、市民の日常的な緑化活動に対する指導や相談を行うとともに、花の飾り方、楽しみ方など、花の文化に触れながら「花のある豊かな暮らし」を提案すること。</p> <p>②花や植物の展示、講習会などを通じて緑化活動や植物に対する学習の場を提供すること。</p> <p>③四季折々の花や植物の姿が楽しめる見本園を開放し、レクリエーションの場を提供すること。</p>

	<p>【稲毛記念館ほか2施設】</p> <p>①稲毛海岸の歴史・風土への理解を深める展示等により、来園者に学習の機会を提供すること。</p> <p>②市民が快適な環境の中で、日本の伝統的な文化活動をはじめ、様々な文化活動を展開できる場を提供すること。</p>
--	--

成果指標	<p>① 花の美術館入館者数 「入館者」・・・有料区域に入館する者を指す。</p> <p>② 稲毛記念館ほか2施設の利用者数・入館者数 「利用者」・・・有料貸出施設を利用する者を指す。 「入館者」・・・上記利用者以外の者を指す。</p>
数値目標	<p>① 104,000人/年 以上</p> <p>② 194,000人/年 以上</p>

3 市の施策の適正な理解に基づく業務の履行

指定管理者は、選定要項の「6 市の施策等との関係」に示す施策を踏まえ、管理運営の体制の構築や業務の実施を行うこと。

4 関係法令を遵守した業務の履行

指定管理者は、選定要項の「11 関係法規」に示す法令等及び業務の実施にあたって遵守すべき法令等を遵守し、業務を履行すること。

5 協定（リスク分担）に基づいた業務の履行

指定管理者は、選定要項の「13(3) リスク分担に対する方針」で示したリスク分担に基づき、業務を履行すること。なお、リスク分担は、最終的には協定書により定めるものとする。

第3 施設の概要及び管理区域

1 本施設の概要

(1) 花の美術館

所在地	千葉県美浜区高浜7丁目2番4号
開設	平成8年4月2日
施設	敷地面積 20,330 m ² 、床面積 3,939.42 m ²
	展示棟 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、床面積 2,589.41 m ² 、アトリウム、緑の相談コーナー、多目的室、花工房、展示室

	温室棟	鉄骨造、床面積 986.93 m ²
	休憩棟	鉄筋コンクリート造、床面積 363.08 m ²
	見本園	前庭、脇庭、後庭、中庭
特 徴	<p>平成7年に本市で開催された「第12回全国都市緑化ちばフェア」のテーマ館として設置された施設であり、翌平成8年4月より緑化推進の拠点施設として一般供用されている。</p> <p>本施設では、「花の都・ちば」の拠点施設として、市民に対して花の育て方などを通じて「花のある豊かな暮らし」「花いっぱいのまちづくり」に向けた様々な提案を行うとともに、温室棟・展示棟及び前庭・脇庭・後庭の花壇において1年を通じた、四季折々の花・植物展示を行っている。</p>	
供用時間	午前9時半から午後4時半まで	
供 用 日	休館日：月曜日及び年末年始（詳細は千葉県都市公園条例（以下「条例」という。）を参照のこと）以外の日	

(2) 稲毛記念館

所 在 地	千葉県美浜区高浜7丁目2番3号	
開 設	昭和59年4月12日	
施 設	鉄筋コンクリート造3階建、床面積1,855.49 m ² 資料展示室、映写室、大広間、特別会議室、和室、茶室、展望室	
特 徴	<p>市が実施した臨海開発事業による稲毛海浜ニュータウンの完成を記念して建設されたシンボリックな施設であり、資料展示室や会議施設等を備えた複合的な教養施設である。</p> <p>会議施設としては、100名まで収容できる大広間、格調ある質の高い特別会議室(定員12名)のほか、和室、茶室があり、講演会から句会、茶道教室が開催できるなど、幅広いニーズに対応している。</p> <p>映写室では、映画上映会や海に関する啓発活動を実施している。</p> <p>1階には公園の利用者が気軽に利用できる休憩室を設置している。</p> <p>3階の展望室は、視界300度の総ガラス張りとなっており、本施設前に広がる東京湾を一望することができる。</p>	
供用時間	午前9時から午後5時まで	
供 用 日	休館日：月曜日及び年末年始（詳細は条例を参照のこと）以外の日	

(3) 海星庵

所 在 地	千葉県美浜区高浜7丁目2番3号	
開 設	平成7年5月16日	

施設	木造平屋建、床面積 55.67 m ² 、茶室 4.5 畳、立礼席 8 人掛
特徴	茶室「海星庵」は、稲毛記念館に隣接する日本庭園の一角に位置している。茶室・水屋・寄付・立水屋・立礼席からなり、静かなたたずまいの中で、日本の伝統文化に触れながら、本格的な茶会を楽しむ施設として、施設の貸出サービスのほか、茶室の公開などが実施されている。
供用時間	午前 9 時から午後 5 時まで
供用日	休館日：月曜日及び年末年始（詳細は条例を参照のこと）以外の日

(4) 野外音楽堂

所在地	千葉市美浜区高浜 7 丁目 2 番 1 号
開設	昭和 57 年 7 月 10 日
施設	鉄筋コンクリート造平屋建、床面積 159.1 m ² 、ステージ 123.4 m ² 、椅子席 500 人、芝生席約 1,000 人、控室、調音調光室、男女トイレ、門扉、生垣
特徴	50 人編成程度の楽団まで利用できるステージ、控室、調音調光室を備えており、市内で唯一、本格的な野外音楽活動が可能な施設である。 開設以来、アマチュア楽団のコンサートやコーラス発表会のほか、演劇、文化講演会などの各種催し物が開催されるなど、イベント等の開催に利用されるだけでなく、市民の自主的な活動の発表の場として幅広く市民の利用に供されている。
供用時間	午前 9 時から午後 5 時まで
供用日	休館日：月曜日及び年末年始（詳細は条例を参照のこと）以外の日

2 管理区域

市が設置許可をした施設の管理運営業務は、基本的に指定管理業務の対象外である。本施設において対象外となる施設は、稲毛記念館に設置されている自動販売機である。指定管理者は、事業実施に当たって、それら許可受者との調整を図り、利用者等に対して支障のないよう留意すること。

第4 供用時間及び供用日

原則として、本施設の供用時間及び供用日は、都市公園条例で定めるとおりとする。

ただし、指定管理者は、市長の承認を得て供用時間を変更し、または、供用日以外の日に供用することができる。

なお、市は、本施設の管理上必要があると認めたときは、臨時に供用日又は供用時間に本施設を供用させないことができる。

第5 市民利用

本施設及び隣接する公園園地において、「美浜区民フェスティバル」等のイベントが開催されている。指定管理者は、本施設の管理運営に当たり、上記イベント等の主催者と協力し、本施設及び公園利用者の支障とならないよう配慮すること。

その他、市の主催・共催・後援する事業について、協力すること。

また、本施設は稲毛海浜公園に設置された施設であり、公園の利用者が気軽に利用できるよう、稲毛記念館1階の休憩室を活用するとともに、野外音楽堂については、予約がない時間帯に積極的に公園利用者に無償で休憩スペースとして開放すること。

第6 利用料金制度導入にあたっての留意点

1 利用料金の設定

選定要項「9 経理に関する事項」に示すとおり、本施設では利用料金制度を導入する。指定管理者は、市が千葉市都市公園条例第20条で規定する額の範囲内で、市長の承認を得て、利用料金を定めることができる。

2 利用料金の減免

指定管理者は、本施設の利用料金について、千葉市都市公園条例第21条及び千葉市都市公園条例施行規則第14条の規定に基づく減免を行うこと。

なお、花の美術館については、次のとおり減免を行うこと。

(1) 障害者及びその介護者

規則に定める手帳を提示して本施設を使用する障害者の利用料金は、全額免除とする。また、障害者に付き添って本施設を使用する介護者については、障害者1名につき介護者1名の利用料金を全額免除すること。

(2) 学校教育の一環としての使用

本市立の義務教育諸学校が、学校教育の一環として本施設を使用する際の利用料金は、全額を免除すること。

なお、千葉市都市公園条例施行規則第14条に規定する特に必要がある場合として市長が定める場合は、以下に掲げるものである。

ア 無料招待券

本施設の利用促進の一環として発行する無料招待券を窓口に提示した者の利用料金の全額（P15 「8(1)花の美術館」を参照すること。）

イ 無料開放

市民の日（10月18日）とその直近の土・日曜日のいずれか、の計2日間における、本施設の入館料は、無料とする。

また、毎週土曜日において、市教育委員会が配布する「ふれあいパスポート」を提示する市内在住在学の全小・中学生の入館利用料金は、無料とする。

3 利用料金の徴収・管理

利用料金の徴収は、原則、前納とする。指定管理者は、使用者が使用許可申請書を提出する際に、利用料金の徴収を行い、使用許可書を発行すること。徴収した全ての利用料金について必要な帳簿を作成すること。

また、徴収した現金に関しては、施設内で安全に保管するとともに、速やかに金融機関等への預け入れ等を行うこと。なお、現金の輸送に関しては、警備もしくは動産保険等への加入等、必要な現金保全措置を講ずること。

第7 使用許可業務

指定管理者は、本施設の使用許可、使用許可の取消し及び使用の制限に当たっては、千葉市行政手続条例及び千葉市聴聞及び弁明の機会の付与に関する規則を遵守して行わなければならない。

第8 施設運営業務

1 運営業務の基本方針

指定管理者は、指定期間中、条例、規則、選定要項等、協定書並びに協定書締結後に指定管理者が自ら作成する各種業務計画書に従い、本施設の運営を行うものとする。

指定管理者は、創意工夫やノウハウを積極的に活用し、合理的かつ効率的に業務を実施し、利用者満足の上昇、利用者への啓発に努めること。また、利用者の安全、衛生及び快適性の確保に努めること。

ただし、本指定管理業務は、稲毛海浜公園リニューアル事業の提案に基づき、指定管理期間を通じて段階的に指定管理料を低減しながら運営していくものであることから、指定管理者の指定にあたり、申請者が提出する提案書の内容に基づき、運営業務の範囲は変更することができることとし、市は協議の上、毎年度の事業計画書で承認することとします。

2 運營業務の範囲

本施設の運営について、指定管理者が行う業務は以下のとおりとする。

- ア 共通的な運營業務
- イ 展示業務
- ウ 施設貸出業務
- エ 市からの事業実施受託業務
- オ 指定管理者の自主事業実施
- カ 各施設のその他運營業務

3 共通的な運營業務

(1) 広報・プロモーション業務

指定管理者は、市民等の利用促進を図るため、以下の例を参考に、必要媒体の作成、配布等、積極的かつ効果的に広報・宣伝を行うこと。市政だよりへの掲載を依頼する場合は、市と事前に協議し、指示に従うこと。

- ア インターネットのホームページの開設、更新等
- イ 施設案内リーフレットの作成・配布
- ウ 必要に応じて、情報紙、各事業のチラシ等の作成・配布
- エ 事業報告書又は事業概要等、本施設の業務等を紹介する資料の作成・配布

また、指定管理者は、施設、事業に関する積極的なプロモーション活動を行い、市民等の利用促進、利用拡大を図ること。

(2) 予約・問合せ

ア 貸出施設の予約受付

指定管理者は、本施設の使用の許可を受けようとする者の申請を、使用しようとする日の属する月の3ヶ月前(この日が供用日以外の日にあたる場合は、その翌日。ただし、1月においては1月4日とし、その日が供用日以外の日にあたる場合は、1月5日)から受け付けるものとする。

なお、予約に当たっては、公共施設予約システム、電話・FAX等又は直接本施設の窓口に来館の上、申し込みを受け付けること。

電話による問合せの受付時間は、原則として供用時間と一致するものとする。

ただし、指定管理者の提案により、申請受付開始日の変更、電話による予約受付及び問合せ時間の拡大等は可能である。

イ 講習・講座等の申し込み受付

指定管理者は、本施設において実施される講習・講座その他の事業に参加しようとする者の申し込みを、市政だより等による各事業の募集案内に定める日から、往

復はがきまたは電話等により受け付けるものとする。

(3) 受付

指定管理者は、受付業務として、利用者の利用受付、料金徴収、各種の案内及び利用者への対応等を行うこと。施設やサービス内容の特性を踏まえ、利用者の利便性を十分に確保する運営を行うこと。

また、売上及び利用者の状況等、必要なデータの把握、整理を行うこと。

なお、指定管理者は、花の美術館の入館（使用）許可を受けようとする者の申請を、利用当日に窓口にて受け付けるものとする。

海星庵及び野外音楽堂の受付については、稲毛記念館での受付対応とすること。

(4) 接客

ア 接客

指定管理者は、本施設の利用者の利便性及び安全性に十分に配慮するとともに、利用者に対し公平な運営に留意し、不当な差別的取り扱いとならないように特に注意すること。

イ 要望・苦情対応

指定管理者は、本施設に関する要望及び苦情に対して誠意をもって対応するとともに、速やかに内容を市へ報告すること。

また、指定管理者は、要望・苦情に対する代替案・改善策を提示するとともに、市と協議の上、代替案・改善策等を実行すること。

ウ ユニバーサルサービス

指定管理者は、身体障害者及び高齢者等の利用に際しては、円滑な施設利用が可能となるよう適切に対応すること。また、原則として身体障害者の補助犬同伴を拒んでならない。

エ 迷子・拾得物

指定管理者は、迷子の捜索・保護及び放送並びに拾得物の保管及び遺失物を捜索すること。状況に応じて警察等の協力を要請する等、適切な対応に努めること。

オ ホームレスの取り扱い

指定管理者は、本施設及び本施設周辺において、ホームレスが起居の場所として使用し、施設利用者等の適正な利用が妨げられている場合は、市と協力して必要な措置を講じること。

(5) 専門員の配置

本施設の運営・サービス提供に当たって、特に専門員の配置が必要な場合は、専門知識、経験、資格等を有する専門員を配置すること。

花の美術館においては、「みどりの相談業務」の実施に当たり、市民への緑を守り育てるための知識を深めるため、利用者・問い合わせ者に対して、植栽・草花・造園

等の経験・知識を有する者を「みどりの相談員」として常駐させること。

(6) 情報公開、個人情報の保護及び秘密の保持

ア 情報公開

指定管理者は、千葉市情報公開条例を遵守するとともに、千葉市指定管理者情報公開規程に従い自ら情報公開規程を作成し、本施設の管理運営に当たり作成または取得した文書等のうち、公開の必要な情報に関する開示請求に対して、適切に対応するとともに、必要な措置等を講じること。

イ 個人情報の保護

指定管理者は、千葉市個人情報保護条例を遵守するとともに、指定管理者個人情報保護規程に従い自ら個人情報保護規程を作成し、本施設を運営・管理するに当たり知り得た市民等の個人情報について、漏洩、滅失、又は毀損の防止等、個人情報の適切な管理のために必要な措置等を講じること。

また、運営及び維持管理業務に従事している者又は従事していた者は、個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に利用してはならない。

ウ 秘密の保持

指定管理者は、業務の実施において知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。

(7) 急病等への対応

指定管理者は、本施設の利用者、来場者等の急な病気・けが等に対応できるよう、近隣の医療機関等と連携し、的確な対応を行うこと。

花の美術館にはAEDを設置しているため、全ての職員が対応できるよう必要な講習等を受講するとともに、AEDに必要な保守点検を行うこと。

事故及び犯罪等については、直ちに市及び関係機関に伝達を行い、必要な指示に従うとともに、書面により速やかに報告等を行うこと。

(8) 災害時の対応

指定管理者は、災害等緊急時においては、「千葉市地域防災計画」に準拠し、市や医療機関、関係機関と協力し、的確に対応を図ること。

利用者の避難、誘導、安全確保等及び必要な通報等についての本施設に関する対応マニュアルを作成すること。

注意報・警報が発令された場合には、直ちに利用者とその旨を伝達できるよう、訓練及び放送設備の保守等を適切に行っておくこと。

災害時等に市が緊急に防災拠点、避難場所等として本施設を使用する必要があるときは、市の指示により、優先して広域応援部隊、避難者等を受け入れること。

(9) 備品・用具等の貸出

指定管理者は、利用者の活動等の便宜を図るために、本施設の備え付けの備品、用具等を必要に応じて貸し出すこと。

また、指定管理者は、利用者の利便性や嗜好を踏まえ、自ら調達した備品、用具等

を設置、貸し出すことができる。その場合には、事前に市と協議すること。

4 展示業務

指定管理者は、本施設において、定常的に展示サービスを提供し、利用者への接客を積極的に行い、利用者の啓発に努めること。また、事業評価の結果や利用ニーズ等を踏まえ、広報、接客、事業活動等を通じて積極的に利用者の増加に努めること。

指定期間中は、以下の展示物を常設展示として予定しているが、常設展示の展示替え・企画展示の開催について、指定管理者は積極的な提案を行い、市と協議の上、展示サービス、利用者満足向上のためのサービス提供を行うこと。

また、植栽展示については、鉢花、草花、観葉植物など展示・装飾を計画的に行い、展示中の美観の形成に努め、利用者に安全・快適で、植物に関する文化の啓発に資するよう、植物の企画展示に努めること。

展示物については、適宜、簡易清掃を行い、美観の向上に努め、また機械機器等の展示物については適切な点検・保守・修繕を行うこと。

(1) 花の美術館常設展示

ア 絵画 2 点（クロード・モネの睡蓮「日没」「緑の反映」）

イ その他展示物

花の万華鏡、ドレスショップ、ネイチャーショップ、フラワー発見ギャラリー、フラワー体験カフェ

(2) 花の美術館植栽展示

ア 展示棟植栽展示

屋内植栽展示は、季節に応じた展示を行うため、年 6 回以上、植物を入れ替えること。

イ 屋内温室植栽展示

常設の熱帯・亜熱帯植物以外に、「洋ラン」の展示植栽を必須とする。

ウ 屋外植栽展示

前庭・脇庭等は、1 年を通じて四季折々の草花展示を行うため、年 4 回以上の植え替えを行うこと。後庭は、バラ・宿根草の展示を行うこと。

エ 花の門

花の美術館の正門として、1 年を通じて四季折々の草花展示を行うこと。

(3) 稲毛記念館常設展示

ア 南極の石

5 施設貸出業務

指定管理者は、貸出対象となっている各施設の貸出・利用について、利用者の利便性を第一とすること。

貸出に当たっては、利用者の犯罪、火遊びや公序良俗に反するような行為等を慎むよ

う、注意を促すこと。

また、備品の設置及びレイアウト替え、備品の貸出、ケータリングの対応等、利用者の利便性を高めるために必要な対応を図ること。

利用後の簡易清掃は利用者に依頼し、その後の点検・後片付け等を行い、次の利用者が気持ちよく利用できる状態を保つこと。

(1) 花の美術館

貸出施設名称	料金	面積	収容人数等	床仕上げ	用途	主要備品・特記事項
花工房	有料	90 m ²	40名	ゴムタイル	講習会、体験学習の会場、主に土日曜日に開催	作業台、椅子

(2) 稲毛記念館

貸出施設名称	料金	面積	収容人数等	床仕上げ	用途	主要備品・特記事項
特別会議室	有料	86 m ²	12名	絨毯	格調のあるグレースの高い会議室。	床絨毯、シャンデリア、応接セット
大広間	有料	200 m ²	100名	絨毯	多人数の集会、会議、講習会、ピアノ発表会等に利用。	グランドピアノ、エレクトーン、設置スクリーン、マイク設備、椅子、シャンデリア等
和室	有料	23 m ²	28名	畳	少人数の集会に利用。10畳×2部屋	応接セット一式、和室建具
茶室	有料	8 m ²	数名	畳		茶道具一式、水道、和室建具
映写室	有料	93 m ²	60名	Pタイル	映画上映会、講習会等に利用	テーブル付椅子、プロジェクター、スクリーン

ア 貸出施設のほか、グランドピアノ及びエレクトーンの有料貸出と茶道具の無料貸出を行っている。

(3) 海星庵

貸出施設名称	料金	面積	収容人数等	床仕上げ	用途	主要備品・特記事項
茶室	有料	10 m ²	数名	畳	茶会の開催に利用	茶道具一式、水道、和室建具
立礼席	有料	11 m ²	数名	畳	茶会の開催に利用	立礼席

(4) 野外音楽堂

貸出施設名称	料 金	面積	収容人数等	床仕上げ	用 途	主要備品・特 記事項	
ステージ	有料	123.4 m ²	50 名程度	磁器タイル貼	コンサート・演劇等の実施		
付帯設備	控室(1)	ステージ料に含まれる	20 m ²	10 名程度	硬質ビニルタイル	ステージ控室	鏡・ロッカー
	控室(2)	ステージ料に含まれる	20 m ²	10 名程度	硬質ビニルタイル	ステージ控室	鏡・ロッカー
	椅子席	ステージ料に含まれる	280 m ²	500 名	コンクリート・ベンチ据付	鑑賞者用	ベンチ
	芝生席	ステージ料に含まれる	580 m ²	約 1,000 名	高麗芝	鑑賞者用	芝生

ア 音響設備の貸出は行っておらず、館内放送用の放送設備のみを設置している。演奏・演劇に当たっては、利用者が音響用機器を持ち込むものとする。また、演奏演劇用の照明設備は設置されていない。

イ 指定管理者が自ら設置した備品、用具等を貸し出そうとする場合には、事前に市と協議すること。

6 市からの事業実施受託業務

市は、本施設において指定期間中に実施を予定する以下の事業を「市からの受託事業（以下「受託事業」という。）」として設定し、指定管理者は、これらの受託事業を継続して実施することとする。指定管理者は、受託事業の実施に当たり、広報、接客、事業の工夫等、利用者の満足を高めるサービス提供に努めること。

なお、受託事業の実施に係る費用は、指定管理委託料に含まれるものとする。

指定管理者は、受託事業について、その内容の変更及び追加について積極的に市に提案を行うものとする。市は、指定管理者の提案に基づき、必要に応じて受託事業の内容の変更及び追加を行うものとする。これにより増加する費用については、市が各年度の予算において確保し、負担するものとする。

(1) 花の美術館

受託事業名	実施回数	料金	備考
みどりの相談	通年実施	無料	知識・経験を有する専門員を相談員として常駐
フラワーカレッジ	年 40 回程度	有料 (材料費のみ)	毎週土曜又は日曜日に開催、1 回 2 時間
企画展示	年 25 回程度	無料	フラワーカレッジ講師等による展示、1 回 2 週間程度

市民展示	年 33 回程度	無料	2 階展示室を市民団体に開放、1 回 1 週間程度、設営・撤収・展示物の管理は出展者
イベント	年 8 回程度	無料	みどりの日、緑と水辺の強調月間に関するイベント、ラベンダーまつり、フローラルクリスマス等

(2) 稲毛記念館

受託事業名	実施回数	料金	備考
市民の日講演会	年 1 回 (10 月頃)	無料	1 時間程度の講演を開催、定員 60~100 人(先着順)、外部講師を依頼
茶道教室	年 2 講座 (1 講座 4 回程度)	有料 (菓子・抹茶代)	1 回時間、定員 20 人(先着順)、外部講師を依頼

(3) 海星庵

受託事業名	実施回数	料金	備考
茶室公開と抹茶・煎茶サービス	年 6 回	無料	春・秋・冬に開催、1 回 3 時間、定員 100 人

(4) 野外音楽堂

受託事業名	実施回数	料金	備考
コンサート	年 1 回	無料	演奏者を依頼、1 時間程度

7 指定管理者の自主事業実施

(1) 施設の興行の企画・誘致業務

指定管理者は、本施設を利用して、本施設の設置目的に適合する範囲において、自らの企画による興行を実施し、又は興行の誘致等を行い、自らの収入とすることができる。興行の企画・誘致に係る費用（利用料金、報償費、材料費、事務経費等）は、すべて指定管理者の負担とし、市からの指定管理料を充ててはならない。

興行の企画・誘致の内容については、各年度の事業計画の作成時に市と協議を行い、市の承諾を得ること。実際の実施に当たり、当該年度の事業計画との変更が生じる場合は、市と調整を行い、確認を得ること。

指定管理者が興行を実施する場合、管理を行っている施設を利用する場合でも所定の利用料金を負担するものとする。

なお、興行の企画・誘致に当たっては、以下に示す条件を満たすこと。

- ア 本施設の設置目的に適合する使用
- イ 市が本施設の使用を求める日程以外の使用
- ウ 施設利用が市の要求する運営サービスに支障をきたさない使用
- エ 公序良俗に反しない興行としての使用
- オ 関連する法規を遵守し、本施設の特徴等に沿った内容の使用

(2) 花の美術館レストラン及び売店の運営

指定管理者は、花の美術館のレストラン及び売店について、市の管理許可を取得し、その運営を行うことができる。その際、指定管理者は、所定の使用料を市に支払うものとする。提供・販売する食事等の内容（メニュー）及び料金については指定管理者が決定するが、本施設の特徴を踏まえたものとする。事業内容の決定に当たっては、あらかじめその内容を市に通知・協議し、承認を得ること。

運営に当たっては、食品衛生法等の必要な法規・法令を遵守し、利用者に安全な飲食物を提供すること。

なお、内装工事を行った場合は、指定管理期間終了時に原則として原状に復すること。

なお、提案書作成に当たっては、提案書様式第 17 号にレストラン及び売店運営に関する具体的な提案を記述するとともに、提案書様式第 18-1 号、18-2 号及び 19 号～22 号では、レストラン及び売店における自主事業の収支区分、金額、根拠等を明瞭に記載し、指定管理業務との区別が明瞭となる提案を行うこと。

(3) 飲食・物販事業実施

指定管理者は、市の設置許可又は管理許可を得て、利用者に食事、喫茶等の飲食提供や、活動・滞在の利便性を高めるための物品を提供・販売することができる。この場合、指定管理者は、所定の使用料を市に支払うものとする。特に、飲食事業の実施に関しては、食品衛生法等の必要な法規・法令を遵守し、利用者に安全な飲食物を提供すること。

提供・販売する食事等の内容（メニュー）、方法（ケータリング等の活用も可）及び料金等は、指定管理者が設定する。

これらの業務を行う場合、あらかじめ事業決定前にその内容を市に通知・協議することとする。

なお、内装工事を行った場合は、指定管理期間終了時に原則として原状に復すること。

ア 稲毛記念館

2Fパントリーには厨房設備（ガス台、湯沸器、冷蔵庫他）が備わっているが、冷凍冷蔵庫は現在、故障中で使用できない。ただし、指定管理者の判断において、修繕等の対応により設備を活用することは可能である。この場合、指定管理者は、当該設備にかかる管理許可を取得するとともに、所定の使用料を市に支払うものと

する。

8 各施設のその他運営業務に関する留意事項

(1) 花の美術館

市は、利用促進の一環として、市の主催する各種事業・イベント等において無料招待券の配布を予定している。指定管理者は、市の指示により無料招待券を作成すること。

なお、本招待券を本施設窓口を持参した者については、「第6-2 利用料金の減免」に定めるところにより、入館利用料金を減免すること。

(2) 稲毛記念館

ア 1階は、稲毛海浜公園の利用者が気軽に利用できる休憩室として一般開放されている。利用者の安全性と快適性を踏まえた適切な運営を行うこと。

イ 3階は、稲毛海浜公園、東京湾を一望できる展望場として一般開放されている。利用者の安全性と快適性を踏まえた適切な運営を行うこと。

ウ 窓口受付要員は、茶道の心得があり、お点前のできる者が望ましい。

(3) 野外音楽堂

演奏・演劇される内容については、企画内容を確認の上、公の施設での上演に相応しいプログラムとするよう、利用者と調整・打合せを図ること。また、指定管理者は、騒音等に対する近隣からの苦情等に対して、適切に対応すること。

その他、予約のない時間帯については、稲毛海浜公園の利用者が気軽に利用できる休憩スペースとして、積極的に公園利用者に開放するものとし、一般開放の際には公園利用者へのアナウンスの実施や利用者の安全性と快適性を踏まえた適切な運営を行うこと。

(4) 興行場法

本施設のうち、稲毛記念館の映写室及び野外音楽堂は、興行場法（昭和23年法律第137号）で規定する興行場となっている。指定管理者は、業務実施に当たり興行場営業許可申請を市長に提出し、その許可を受けなければならない。

また、指定管理者は、以下の法令等の規定に基づき入場者の衛生管理に必要な措置を講じなければならない。

- ア 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）
- イ 興行場法施行規則（昭和 23 年厚生省令第 29 号）
- ウ 千葉県興行場法施行条例（昭和 59 年千葉県条例第 19 号）
- エ 千葉市興行場法施行条例（平成 24 年 12 月 19 日条例第 81 号）
- オ 千葉市興行場法施行細則（昭和 63 年千葉市規則第 28 号）

第9 施設維持管理業務

1 維持管理業務実施の基本方針

指定管理者は、本書のほか、「建築保全業務共通仕様書」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）及び「千葉市公園緑地維持標準仕様書」、「エレベーター保守点検業務委託について」（平成22年2月10日建築部建築保全課）を参考に業務を履行すること。

本施設の管理区域については、別途提示する管理区域図に示すとおりである。なお、隣接する公園園地については管理区域外であるが、指定管理者は、管理区域外の維持管理業務を行う者と協力して、本施設及び公園利用者の利用に支障のないよう維持管理業務を行うこと。

また、以下の基本方針を踏まえた維持管理業務を遂行し、利用者の利便性・快適性の確保に努めること。

- ア 関係法令等を遵守すること。
- イ 施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者の健康被害を未然に防止すること。
- ウ 施設が有する機能及び性能等を保つこと。
- エ 合理的かつ効率的な維持管理の実施に努めること。
- オ 物理的劣化等による危険・障害等の発見・点検に努めること。
- カ 予防保全に努めること。
- キ 環境負荷を抑制し、環境汚染等の発生防止に努めるとともに、省資源、省エネルギーに努めること。
- ク 指定管理期間中の修繕計画を策定する等、施設の長寿命化に配慮すること。

2 業務の対象範囲

本施設の維持管理について、指定管理者が行う業務は以下のとおりとする。

- ア 建築物維持管理業務
- イ 建築設備維持管理業務
- ウ 什器・備品維持管理業務
- エ 植栽維持管理業務
- オ 外構施設維持管理業務
- カ 清掃業務
- キ 環境衛生管理業務
- ク 保安警備業務
- ケ 各施設のその他維持管理業務

3 用語の定義

(1) 点検

建築物等の部分について、損傷、変形、腐食異臭その他の異常の有無を調査することをいう（「建築保全業務共通仕様書」より）。

(2) 保守

建築物等の機能の回復又は危険の防止のために行う消耗部品の取り替え、注油、塗装その他これらに類する軽微な作業をいう（「建築保全業務共通仕様書」より）。

(3) 修繕

劣化した部位、部材又は機器の性能又は機能を修理し、又は更新することに当たり、現状（初期の水準）又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え等を除く。

4 建築物維持管理業務

(1) 業務の対象範囲・内容

建築物維持管理業務の対象範囲は、対象施設の建築物の屋根、外壁、建具（内部・外部）、天井、内壁、床、階段、付属物等の各部位とする。

指定管理者は、建築物が正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に本施設を使用することができるよう建築物の点検、保守等を行うこと。

建築物が正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応をするとともに、市へ報告すること。

(2) 建築物維持管理の基準

ア 建築物に対して、関連法令等の定めや「建築保全業務共通仕様書」を参考に、日常点検、定期点検等を実施すること。

なお、花の美術館及び稲毛記念館については、建築基準法第12条第2項に規定する施設に該当するため、同法の規定に基づき、適正に点検を行うこととする。

イ 点検に当たっては、特に天井・外壁の雨漏り・劣化、床、階段、手すり等の劣化・損傷など、利用者の安全性、快適性に配慮した点検を行うこと。

ウ 木造建築物については、内壁の剥離・亀裂・破損や柱・はりの傾き・破損に注意した点検・保守を行うこと。特に、雨漏りの早期発見及び「白蟻」等の被害の防止に努めるよう注意すること。

エ 建築物の仕上げ材等に関しては、結露やカビの発生防止、開閉・施錠装置、自動扉等の正常な作動、床仕上げの清掃など、日常的な保守を行うこと。

オ 建築物の不具合を発見した際には、速やかに市に報告すること。

カ 劣化診断や劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市

と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行うこととする。

キ 指定管理者の責めに帰すべき事由に関する建築物の更新費用は、指定管理者の負担とする。

5 建築設備維持管理業務

(1) 業務の対象範囲・内容

建築設備維持管理業務の対象範囲は、対象施設に設置される電気設備、温熱源機器、冷熱源機器、冷暖房関連機器、給排水衛生設備、昇降機、雨水ろ過装置、監視制御設備、防災設備等の設備とする。

指定管理者は、建築設備が正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に本施設を使用することができるよう建築設備の運転・監視、点検、保守等を行うこと。

正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応を行うとともに、市へ報告すること。

(2) 建築設備維持管理の基準

建築設備に対して、関連法令等の定めや「建築保全業務共通仕様書」及び、「エレベーター保守点検業務委託について」を参考に、日常点検、定期点検、保守等を実施すること。

ア 運転監視業務

設備の適正な運用を図るために行う運転及び監視並びにこれに関連する電力、用水、燃料等の需給状態を管理すること。また、設備に応じて、適切な運転記録をとること。

イ 日常点検及び保守業務

日常の機器運転管理、点検、保守を行うこと。また、点検及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

ウ 定期点検及び保守業務

設備の機能保持のため、年1回以上運転中の機器を停止し、外観点検、機能点検、機器動作特性試験、整備業務を行うこと。その際に、必要な消耗品の保守・更新についても、指定管理者の負担により随時行うこと。また、点検及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

エ 法定点検及び保守業務

各設備の関連法令の定めにより、点検を実施すること。その際に、必要な消火器等の消耗品の保守・更新や非常灯の電球や非常用バッテリー等の交換についても、指定管理者の負担により随時行うこと。また、点検及び正常に機能しない際の対応等について、適切に記録を残すこと。

なお、花の美術館及び稲毛記念館については、建築基準法第12条第2項に規定する施設に該当するため、同法の規定に基づき、適正に点検を行うこととする。

- オ 建築設備の不具合を発見した際には、速やかに市に報告すること。
- カ 劣化診断や劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行うこととする。
- キ 指定管理者の責めに帰すべき事由に関する建築設備の更新費用は、指定管理者の負担とする。
- ク 法令対応が必要な建築設備の定期点検などの費用は、指定管理料に含まれるものとするが、法令点検等の対応等は原則として指定管理者が代行することとする。なお、点検等に当たり、所有者の証明書類等が必要な場合は、市がこれを貸与もしくは準備することとする。

(3) 管理対象となる設備内容及び管理区分

指定管理者の管理対象となる設備内容及び管理区分は、別途提示する管理区域図に示す区域及びその区域に含まれる設備並びに関連設備とする。

6 什器・備品維持管理業務

(1) 業務の対象範囲・内容

什器・備品維持管理業務の対象範囲は、本施設に配備されている市所有の什器・備品とする。

什器・備品に関しては、正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に本施設を使用することができるよう点検、保守等を行うこと。

什器・備品が正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応をするとともに、市へ報告すること。

指定管理者は、業務に当たり車両を使用する場合には、車両の正常な機能を保持し、かつ必要な法定点検対応、自動車任意保険への加入等、必要な法令等に対処し、万が一の事故対応等に備えるとともに、歩行者等への安全を十分に図ること。

(2) 什器・備品維持管理の基準

- ア 什器・備品に対して、日常点検、定期点検、日常の清掃等を行い、また、機械器具については保守等を実施すること。
- イ 点検に当たっては、什器・備品の劣化・損傷など、老朽化や利用者の安全性、快適性に配慮した点検を行うこと。
- ウ 日常の清掃に当たっては、特に展示物の什器・備品に関して拭き掃除、配置換え等を行い、美観の形成に努めること。
- エ 什器・備品の不具合を発見した際には、速やかに市に報告すること。
- オ 劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行うものとする。
- カ 指定管理者の責めに帰すべき事由に関する什器・備品の更新費用は、指定管理者の負担とする。
- キ 市が所有し、指定管理者に貸与する什器・備品の定期法定点検及び公租公課については、指定管理者が点検を受け、公租公課を負担するものとする。当該点検に係る費用及び公租公課については指定管理料に含まれるものとする。なお、所有者の証明書類等が必要な場合は、市がこれを貸与もしくは準備することとする。

(3) 什器・備品管理の留意点

- ア 市は指定管理者に対して、現在、本施設に配備してある市所有の什器・備品を原則として無償で貸与する予定である。
- イ 指定管理者が購入した什器・備品の所有権は、指定管理者に帰属する。ただし、指定管理者が指定管理料を財源として指定期間中に取得した什器・備品の所有権は市に帰属する。
- ウ 対象施設の現状活用されている什器・備品の更新については、市と協議の上、決定することとする。
- エ 指定管理者が持ち込んだ什器・備品は、原則、指定期間終了後に指定管理者が撤去するものとするが、指定管理者は次期指定管理者との間で什器・備品の継続使用について合意し、市が承認した場合、それらを撤去せずに次期指定管理者に引き継ぐことができる。

(4) 備品台帳

指定管理者は、備品管理に当たり、備品台帳を整備すること。

備品台帳は、市所有の備品と指定管理者所有の備品とに区分すること。市所有の備品については、市が貸与する備品台帳にて管理することとし、指定管理者所有の備品は、指定管理者が作成する備品台帳にて管理すること。

備品台帳に記載する事項は、品名、規格、金額（単価）、数量、購入年月日、耐用年数、備品の所有者、保険・公租公課等を必ず記載すること。なお、備品とは、比較

的長期間にわたって、その性質、形状等を変えることなく使用に耐えるもので、購入価格が単価 2 万円以上の物品をいう。

7 植栽維持管理業務

(1) 業務の対象範囲・内容

植栽維持管理業務の対象範囲は、対象施設の敷地・建物内の高木、中低木、芝生等の植物とする。

指定管理者は、植物を適切に保護・育成・処理することにより、豊かで美しい施設内の自然環境を維持し、利用者が安全で快適に施設を利用し、植物を楽しめる空間を作り出すこと。

(2) 植栽維持管理の基準

ア 植栽の維持管理

- (ア)植物の維持管理に当たっては、「千葉市公園緑地維持標準仕様書」に従うこと。
- (イ)植物の種類、形状、生育状況等に応じ、適切な方法による維持管理を行うこと。
- (ウ)使用薬剤、肥料等は、環境及び安全性に配慮して選定すること。特に薬剤散布については、農薬取締法及び「千葉市の施設等における農薬・殺虫剤等薬剤の適正使用に係る指針」等を遵守すること。
- (エ)施肥、灌水及び病害虫の防除等を行い、植物を常に良好な状態に保つこと。
- (オ)必要な場合は、利用者の使用制限を行い、適正な養生期間を設けること。
- (カ)剪定、刈り込み及び除草等を適宜行い、利用者及び通行者等の安全を確保するとともに、快適性や美観を保つこと。
- (キ)強風で折れないような補強や冬の寒さからの保護のための養生を行うこと。
- (ク)剪定、伐採等による発生材については、極力、園外へ持ち出さず、園内でリサイクル活用し、資源の再利用を図ること。

イ 池・水流等の維持管理

- (ア)排水管、排水桝、噴水ノズル等の設備については、ゴミ、土砂等を取り除き、給排水を常に良好な状況に保つこと。なお、給水に当たっては、隣接地に設置されている井戸を使用し、適切な水位を維持するため適宜給水を行うこと。
- (イ)水面、池底、池壁のゴミ、土砂等を取り除き、池環境を良好な状態に保つこと。
- (ウ)池中の飼育生物については、既存の生物を保全するとともに、魚類の不法投棄や外来種投棄に注意を払うこと。

ウ ボランティアとの協働による維持管理

- (ア)花の美術館は、ボランティアの協力により維持管理を実施しているため、ボランティアとの連絡、調整を緊密に図るとともに、ボランティアへの支援や育成に努めること。
- (イ)ボランティアの活動が一般利用者の妨げや園内の専用的な利用にならないよう

配慮し実施すること。

8 外構施設維持管理業務

(1) 業務の対象範囲・内容

外構施設維持管理業務の対象範囲は、以下のとおりとする。

- ア 外構設備：門扉、フェンス、ベンチ類、照明施設、側溝等
- イ 敷地地盤：各種外部舗装床（園路含む）縁石等
- ウ 地中設備：埋設配管、マンホール、排水柵、暗渠等
- エ 指定管理者は、外構施設が正常な機能を保持し、利用者が安全、快適に施設を使用することができるよう外構施設の点検、日常の清掃等を行うこと。
- オ 外構施設が正常に機能しない場合、または正常に機能しない恐れが明らかになった場合には、適切な方法により応急の対応をするとともに、市へ報告すること。

(2) 外構施設維持管理の基準

- ア 外構施設に対して、関連法令等の定めや「建築保全業務共通仕様書」及び「千葉市公園緑地維持標準仕様書」を参考に、日常点検、定期点検、日常の清掃等を実施すること。
- イ 点検に当たっては、外構施設の劣化・損傷など、老朽化や利用者の安全性、快適性に配慮した点検を行うこと。
- ウ 日常の清掃に当たっては、目に見える外構施設の水拭き、散水、掃き掃除、側溝掃除等を行い、美観の形成に努めること。
- エ 外構施設の不具合を発見した際には、速やかに市に報告すること。
- オ 劣化診断や劣化判定及び修繕が必要とされる不具合については、市と協議の上、劣化等の判断、修繕の決定を行うこととする。

9 清掃業務

(1) 業務の対象範囲・内容

清掃業務の対象範囲は、別途提示する管理区域図に示す管理区域内の建築物の内部及び外部とする。

指定管理者は、本施設について、良好な環境衛生、美観の維持に心がけ、快適な空間を保つために、日常清掃、定期清掃を行うこと。

(2) 清掃の基準

清掃に関しては、「建築保全業務共通仕様書」及び「千葉市公園緑地維持標準仕様書」を参考に、日常の清掃、定期清掃等を実施すること。

ア 利用者清掃

施設の貸出・利用に当たっては、使用後に、利用者に簡易清掃の実施や忘れ物の点検を促すこと。

イ 日常清掃

指定管理者は、対象施設及び対象施設周囲及び備品、器具等を常に清潔な状態に保つこと。清掃回数等の条件は、指定管理者が利用頻度に応じて、適切に設定すること。

また、消耗品は常に補充された状態にすること。なお、イベント企画等、その他興行で施設が利用される場合は、原則として興行主が、本施設内外で発生したごみ等処理するとともに、使用した貸室等について簡易的に清掃・整備を行うこととする。

ウ 定期清掃

指定管理者は、日常清掃では実施しにくい以下に挙げる清掃については、利用者等に不快感を与えないよう、必要に応じて定期清掃を実施すること。

(ア)ガラス清掃（温室棟を含む）

(イ)ブラインド清掃

(ウ)害虫駆除

(エ)床清掃

(オ)照明等

(カ)絨毯

エ その他

指定管理者は、日常清掃及び定期清掃のほかにも、必要に応じて清掃を実施し、施設の良い環境衛生、美観の維持に努めること。

10 環境衛生管理業務

(1) 業務の対象範囲、業務内容

環境衛生管理業務の対象範囲は、屋内施設内における一般諸室、空調・給排水設備とし、清掃及びゴミ処理、害虫駆除清掃を含むものとし、指定管理者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）及び労働安全衛生法、水道法、水質汚濁防止法等の関係法令を参考に、施設の環境衛生管理に努めること。

(2) 環境衛生管理業務の基準

- ア 受水槽、貯水槽及びその付属部の清掃・点検及び検査を行うこと。
- イ 害虫駆除業務については、噴霧法、散布法その他の有効と認められる駆除方法を選択採用すること。
- ウ ゴミ処理
 - (ア)可燃ごみ、不燃ごみ（ビン・缶等）は、適正に収集・保管すること。
 - (イ)保管されたゴミは、県・市に登録された収集業者に積み込み運搬・処理・処分させること。
 - (ウ)収集車への積み込みは迅速・丁寧に扱い、作業後は周囲の清掃を行うこと。
 - (エ)収集車及び容器は、廃棄物が飛散、流出若しくは悪臭がもれる恐れのないものに限定すること。

11 保安警備業務

(1) 業務の対象範囲・内容

指定管理者は、対象施設及び対象施設周囲の防犯、防火及び防災に万全を期し、利用者が安心して利用できる環境の確保のために保安警備業務を行うこと。業務に当たっては、建物の使用目的、使用内容等を十分に把握するとともに、警備業法、消防法、労働基準法等関係法令及び監督官庁の指示を遵守し、必要な措置を講じること。

なお、企画イベント、その他興行の開催時における来場者・自動車等の誘導、警備は、興行主が実施することを原則とする。

また、夜間の保安警備については、機械警備によることも可能とする。

(2) 保安警備の基準

警備に関しては、「建築保全業務共通仕様書」を参考に、巡回警備や機械警備による保安警備を実施すること。

ア 定位置業務

定位置において、部外者の出入状況の確認、鍵の受渡（保管及び記録）、不審者の発見及び侵入阻止、来訪者の応対、遺失品管理等を行うこと。また、急病の発生等の場合には適切に対応すること。

イ 巡回業務

各階戸締、消灯等の確認、各室の異常の有無の確認及び各所の火災予防点検を行うこと。侵入者・不審者等を発見した場合は、適切に対応すること。警備日誌を作成すること。

ウ 機械警備

対象施設の状況に応じ、建物のドア、ガラス等の破損・開閉の感知、施設内への侵入者の感知、火災感知等の機能を有する機械設備を設置すること。

12 各施設のその他維持管理業務

(1) 花の美術館

屋内植栽展示にかかる植物の育成環境を一定に保つ必要があることから、以下の設備等を対象として、資格のある常駐員を配備し、維持管理業務を行うこと。

ア 常駐管理

(ア)対象設備

- a 監視設備
- b 電気設備
- c 消防用設備
- d 温室設備

(イ)勤務時間

- a 供 用 日：午前8時半から午後5時半まで
- b 供用日以外の日：午前8時半から午後5時半まで
- c 通 年 夜 間：午後5時半から翌午前8時半まで

供用日以外の日及び夜間については、業務に支障のないように配置すること。

イ 維持管理業務に当たり必要となる資格（重複して所有することを妨げない）

- (ア)第3種電気主任技術者（電気設備）
- (イ)第3種冷凍機械取扱責任者（空気調和設備）
- (ウ)消防設備士及び消防設備点検資格者（消防用設備）

(2) 稲毛記念館保安警備業務

ア 夜間巡回警備を実施すること。

イ 公園施設全体の保安警備の効率化を図る観点から、以下の範囲を含む夜間巡回警備を行うこと。

(ア)野外音楽堂、海星庵の夜間巡回警備

(イ)朝・夕刻の海浜公園中央入口ゲートの開閉

ウ 市の業務効率化を図る観点から、夜間巡回警備に以下の業務を追加すること。

(ア)毎朝の検針（電気・ガス・水道）

(イ)海星庵園地の池の簡易清掃、餌撒き及び給水

エ 和室・茶室・茶道具の維持管理の留意事項

和室、茶室の建具（障子、畳等）や貸出茶道具は、利用者の快適性を踏まえ、適宜、障子張替え、畳入替え、茶道具替え等を実施すること。なお、利用者には使用に当たり特に注意を促すこと。

(3) 自動販売機設置及び管理に伴う協力

本施設に設置される自動販売機について、指定管理者は、自動販売機設置者への必要な協力を行うこと。

第10 経営管理業務

1 指定期間前準備業務

本施設の指定管理者として指定された事業者は、指定期間前の業務として以下の業務を行うこと。

- ア 基本協定項目について市との協議及び基本協定の締結
- イ 配置する職員等の確保、職員研修
- ウ 業務等に関する事業計画書、各種規定の作成、協議
- エ 現行の管理運営業務の実施者からの業務引継ぎ
- オ 施設の管理運営上必要な協議・届出等を行い、承認・許可等を得ること
- カ その他指定管理業務を実施するための準備

2 事業資格・業務体制準備業務

(1) 事業資格

指定管理者は、本書に定める業務を実施するために必要な官公署の免許、許可及び認定等を受けていること。また、個々の業務について本書の規定により再委託を行う場合には、当該業務について当該再委託先がそれぞれ上記の免許、許可及び認定等を受けていること。

(2) 業務体制

指定管理者は、自らの職員又は本書に定める再委託先の職員のうちから当該施設の管理及び運営に必要な資格を有する者をあらかじめ指名し、当該施設に配置しなければならない。ただし、法令等により当該施設への常駐が義務づけられていない者については、あらかじめ、当該資格を有する者の氏名等を市に届け出ることにより当該施設への配置義務を免除する

3 事業計画書作成業務

指定管理者は、毎年度当初に事業計画書を市に提出し、その承認を得ること。また、毎年9月15日までに次年度の事業計画書（案）を市に提出すること。次年度事業計画書（案）においては、運營業務、維持管理業務に関する実施計画も記載すること。

事業計画書等の作成に当たっては、その内容について、市と調整を図ること。

4 各年度協定

指定管理者は、基本協定及び次年度事業計画書（案）等に基づき、市と次年度の各年度協定を締結することとする。各年度協定の協議内容、協議期間及び協定締結日等は、基本協定もしくは市との協議の上、決定するものとする。なお、各年度の協定項目は以下のとおりとする。

- ア 経理に関する事項（指定管理料等）
- イ その他業務実施上に必要とされる項目等

5 事業報告書作成業務

指定管理者は、月事業報告書及び事業報告書を作成すること。事業報告書は、前年度の事業報告を毎年度4月末日までに市へ提出すること。

月事業報告書は、翌月10日までに市へ提出すること。月事業報告書に記載する内容は以下のとおりとし、書式は、市と指定管理者で協議の上、定める。

【月事業報告書】

- ア 利用実績（利用者数、利用率、利用料金収入等）
- イ 管理業務の実施状況
- ウ 収支等の計算書類
- エ 自己評価

6 管理規定・マニュアル等の作成業務

指定管理者は、運営管理を行う上で必要となる各種規定、要項、マニュアル等を作成すること。作成に当たっては、内容について市と協議を行うこと。

7 事業評価（モニタリング）業務

指定管理者は、以下の方法により、利用者等の意見や要望を把握し、運営に反映させるよう努めるとともに、定期及び随時に結果について市に報告すること。

また、市が実施する現地モニタリングに指定管理者は協力すること。

市は、定期及び随時のモニタリング結果、利用者アンケート及び事業報告書の結果等を考慮したうえで、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、是正勧告を行い、改善が見られない場合、指定を取り消すことがある。

(1) 利用者アンケート

施設利用者を対象に、本施設において提供するサービスの評価に関するアンケート等を随時実施すること。また、指定管理者は、アンケート用紙の作成、配布、回収、集計及び分析を行うこと。

(2) 施設の管理運営に対する自己評価

施設の管理運営に関して、適宜自己評価を行い、その結果を事業報告書にまとめ市

へ提出すること。

(3) 定期及び随時の評価

定期評価及び随時評価の詳細等に関しては、協定にて定めることとし、市は評価の結果を指定管理者に通知するものとし、指定管理者は評価の結果改善を要するとされた事項については、改善計画書を作成し市に提出すること。

8 関係機関との連絡調整業務

(1) 運営会議の開催

指定管理者は、本施設の適正な管理と施設利用の活性化を図るため、関係者が協議する場として「企画検討会議（仮称）」を設置し、その開催に対し、主体的な運営・支援活動を行うこと（年2回以上）。

(2) 市からの要請への協力

ア 市から、施設の運営維持管理並びに施設の現状等に関する調査及び資料作成等の作業の指示があった場合には、迅速、誠実に対応すること。

市が実施する説明会・研修会には必ず出席すること。

イ その他市が実施又は要請する事業（例：緊急安全点検、防災訓練、行催事イベント、要人案内、視察、監査・検査等）への支援・協力に対応すること。

ウ 地元自治会、各種団体、地域住民、公共機関等と、協調を図り利用促進活動に努め、依頼等には誠意を持って対応すること。

9 指定期間終了時の引継業務

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本施設の業務を遂行できるよう、必要な引継ぎを行うこと。

(1) 引継調書の提出

現指定管理者は、指定期間中の管理状況、懸案事項等の引継事項について引継調書を作成し、指定期間満了日の2か月前までに、市に提出するものとする。

(2) 文書の引継ぎ

指定管理業務に関する文書については、引継ぎの際、紛失等の事故がないよう、市を経由して行うか、市が立会いのもとで行うこと。

特に個人情報の取扱いには注意し、現指定管理者の従業員が持ち出すことのないよう、厳重に取り扱うこと。

第11 その他の重要事項

1 光熱水費等

(1) 一般的事項

運営維持管理上必要となる電気、水道、ガス、下水道、電話料金等は、原則として指定管理者の負担とする。指定管理者は、これら光熱水費等の削減に努めるとともに、施設利用者の利便性の向上に努めなければならない。

(2) 電気料金の支出及び負担

本施設には、電気料金の子メーターが設置されており、電力会社への支出については、公園園地分と一括して市が支出している。指定管理者は、子メーターの検針により適正に算出された電気料金を市に支払うものとする。

(3) 水道及び下水道料金の負担

野外音楽堂には、現在、量水器が設置されていない。当該施設の水道及び下水道料金については、当面の間、市が負担するものとする。

(4) 設置・管理許可物件にかかる光熱水費等

市の設置許可により本施設内及び隣接する公園園地に設置されている自動販売機の電気料金並びに市の管理許可により運営されている花の美術館のレストラン及び売店の光熱水費等（電気、水道、ガス、下水道料金）は、本施設の光熱水費等と一括経理されている。指定管理者は、引き続き当該経費を一括の経理により支出すること。なお、当該設置許可施設に係る電気料金は、指定管理料に含まないものとし、当該管理許可施設にかかる光熱水費等は、指定管理料に含むものとする。

2 修繕

(1) 基本的事項

指定管理者は、対象施設の建築物、建築設備、什器、備品等の劣化、破損等の発見に努めるとともに、建築物、建築設備、什器、備品等が破損等により正常な機能を発揮できなくなった場合、もしくは正常な機能を発揮できない可能性が生じた場合、速やかに適切な対処に努めるとともに、市に報告を行い、対処方法等に関し市と協議を行うこと。

修繕の執行に関しては、原則として指定管理者が行うものとする。

なお、1件当たり100万円以下の修繕は指定管理者の負担とし、その金額を超える修繕は市と協議の上、負担割合を決定するものとする。

ただし、指定管理者の責による劣化、破損等の修繕は、指定管理者の負担とする。

なお、指定管理者が市の所有物を修繕した場合、その修繕方法及び修繕費用に関わらず、所有権は市に継続して帰属するものとする。

(2) 小規模修繕業者登録制度の活用

指定管理者は、指定管理施設において小規模修繕（※）を発注する際は、原則とし

て、千葉市契約課ホームページで一般公開される小規模修繕業者登録名簿から業者を選定するものとする。

(参照 URL <http://www.city.chiba.jp/zaiseikyoku/shisan/keiyaku/>)

※小規模修繕とは、技術的内容が簡易かつ履行の確保が容易な施設等の修繕で、機能回復を目的として修繕料等で執行されるもののうち、予定価格が 100 万円以下の修繕をいう。

3 保険等

指定管理者は、利用者等の事故等に備えた損害賠償責任保険、市が所有する動産・不動産に対する保険等のうち、必要な保険に加入すること。なお、市が加入を必要としている保険は、次のとおりである。

施設名	保険名等
全施設	施設賠償責任保険（指定管理者特約条項付き）、現金動産総合保険

必要となる各種保険料は、管理経費に含まれるものとするが、保険等への加入行為・申請等は、指定管理者が行うものとする。なお、加入・申請に当たって、所有者の証明書類等が必要な場合は、市がこれを貸与・準備する。

なお、「施設賠償責任保険（指定管理者特約条項付き）」については、当該保険からの保険金支払によって、被害者への損害賠償責任や市からの求償に対応することを原則とする。

また、原則として、個人情報の漏えいに起因する賠償責任に対応する保険にも加入すること。

4 再委託

指定管理者は、本書で規定する業務の全部を一括して、又は運営業務の全部を一括して、第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。

指定管理者は、業務の一部を委託しようとする場合は、事業計画書に委託内容等を記載し、市の承諾を得ること。委託業者が決定した場合は、月事業報告書及び事業報告書により、請け負わせた者の商号又は名称その他必要な事項を報告すること。

5 その他

本書に記載のない状況、状態が発生した場合には、指定管理者は、市と協議の上、誠意をもって適切な対応、支援を心がけ、対処にあたること。