

平塚市袖ヶ浜デイサービスセンター運営事業仕様書

民間事業者による平塚市袖ヶ浜デイサービスセンターの運営に当たり、運営法人に対し、使用の範囲及び遵守すべき条件等について定める。

1 使用施設

(1) 所在地 平塚市袖ヶ浜20番1号

※建物内には平塚市南部福祉会館、平塚市南図書館が併設

(2) 施設概要

| | |
|--------|--------------------|
| ア 開設時期 | 平成8年5月28日 |
| イ 建物構造 | 鉄筋コンクリート造4階建の1階部分 |
| ウ 敷地面積 | 3,983.56㎡(建物全体) |
| エ 延床面積 | 4,777.77㎡の内429.65㎡ |
| オ 居室概要 | 別紙1のとおり |
| カ 平面図 | 別紙2のとおり |

(3) 平塚市地域防災計画における使用目的

平塚市地域防災計画に基づき、災害発生時等に避難行動要支援者(要援護高齢者)緊急受入先施設(二次的避難施設)として使用することがある。

2 使用に関する条件等

(1) 使用内容

- ア 当該施設の使用事業者(以下、「使用者」)は、対象の物件を通所介護(第1号通所事業を含む)の用途に供すること。
- イ 中重度者ケア体制加算の算定要件を満たし、維持すること。
- ウ 当該施設をアで定める用途以外に使用してはならない。ただし、平塚市の承認を受けたときは、この限りでない。
- エ 使用物件を他の者に使用させ又は担保に供してはならない。

(2) 使用期間

- ア 使用許可の開始日から令和13年3月31日までとする。ただし、営業開始日は、令和8年6月1日以降とし、平塚市と使用者の協議において決定する。
- イ 使用許可は、年度ごとに決定し、アで定める期間中は特別の事情がない限り更新を行う。
- ウ 令和13年4月1日以降も使用の継続を希望する場合は、使用期間満了の6か月前までに申し出ること。公用・公共用としての使用の必要性や運営状況等を勘案し、平塚市が適当と判断した場合には、当初、市が設定した募集条件を変更しないことを前提として、1回に限り、5年を限度として使用期間を延長できるものとする。なお、使用期間満了に伴う新規使用者の募集に既存使用者の参加を妨げるものではない。

エ 使用期間には、開設準備に要する期間を含む。

(3) 営業日・営業時間

- ア 平塚市南部福祉会館の管理上問題のない範囲内で営業するものとし、原則として、休館日には営業しないこと。(平塚市の福祉会館の設置及び管理等に関する条例は、令和6年度中に改定を予定しており、「福祉会館等のあり方見直しについて」(令和6年8月21日公表)では、“なぎさふれあいセンター全体(南部福祉会館・図書館・体育館・デイサービス)を月曜日休館で統一します”としている。)
- イ 災害その他施設管理上の理由から平塚市が必要と認めた場合には、休館や営業時間の変更を平塚市が指示する場合がある。

(4) 使用料

- ア 使用料は、事業者が年額72万円以上を提案することとし、価格(使用料)提案書に記載した額を負担すること。ただし、使用期間に1年未満の端数がある場合は、日割り計算とする。この場合において、円未満の端数が生じるときは切り捨てるものとする。
- イ 提案額が平塚市行政財産の目的外使用にかかる使用料に関する条例に基づいて算出した金額を下回る場合は、差額を減免する。
- ウ 使用料は、年度毎に、使用期間の開始日から30日以内に平塚市が発行する納入通知書により納入すること。
- エ 使用料は、原則、使用期間中固定とする。ただし、平塚市が必要と認めた場合に限り、使用料の変更に関する協議を行うものとする。
- オ 公用又は公共用のために供する必要が生じ、使用許可を取り消した場合を除いて既納の使用料は還付しない。

(5) 設備等の使用

- ア 既設の設備、什器、備品等は、無償で使用することができる。
- イ 既設以外にデイサービスセンター運営のために必要となるものがある場合は、使用者の責任と負担において調達すること。この場合において、使用物件の原状を変更し、又は使用物件に工作物等を設置する場合は、事前に平塚市の承認を得ること。
- ウ 別紙3に示す平塚市が所有する備品は、平塚市財務規則の管理方法に基づいて管理を行うこと。
- エ 使用者が自己の費用により調達した備品等は、管理簿を作成するなどしてその旨を明らかにすること。
- オ 什器、備品等は、円滑な準備のために必要と平塚市が認める場合には、使用許可期間の開始前から貸与する。

(6) 設備等の保守管理等

- ア 善良なる管理者の注意をもって建築物、建築設備、備品等の保守管理を行うこと。(別紙4参照)
- イ 建築物の保守管理の詳細は、次に掲げるとおりとする。

- (ア) 施設の内壁、建具（内部・外部）、天井、床、付属物等について監視、点検、保守等を実施すること。
 - (イ) 結露やカビの発生を防止すること。
 - (ウ) 扉、サッシ等が正常に開閉する状態を保つこと。
- ウ 建築設備の保守管理の詳細は、次に掲げるとおりとする。
- (ア) 施設にある浴場設備、電気設備、機械設備、空気調整設備、給排水衛生設備、防災設備等について関係法令等の定めにより保守点検を実施すること。
 - (イ) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法により対応すること。
- エ 備品の保守管理の詳細は、次に掲げるとおりとする。
- (ア) 施設に設置されている備品について点検、保守等を実施し、不具合の生じた備品については、随時、修繕を行うこと。
 - (イ) 平塚市が所有する備品等が経年劣化等により使用できなくなった場合等において、多額の費用を要すること等により備品の修繕が困難なときは、平塚市の許可を得て備品等を廃棄処分することができる。
- オ 建築物内部、設備、什器等の清掃業務を実施すること。清掃業務の詳細は、次に掲げるとおりとする。
- (ア) 建築物内部、設備、什器等の材質等を考慮し、適切な頻度、方法で清掃すること。
 - (イ) 日常清掃、定期清掃及び特別清掃を適切に組み合わせ、施設の美観と衛生を保つこと。
 - (ウ) 日常清掃を毎日実施すること。項目例としては、掃き掃除、拭き掃除、ごみの処理、衛生陶器・洗面所の清掃、汚物処理、浴室浴槽清掃等とする。
 - (エ) 定期清掃を1か月毎に実施すること。項目例としては、床洗浄、床ワックス塗布、壁の清掃、金具磨き、ガラスの清掃等とする。
 - (オ) 特別清掃を6か月または年を単位とし実施すること。項目例としては、照明器具及び時計の清掃、空調設備の吹出口及び吸込口の清掃、建具の清掃、排水溝の清掃、換気口及び厨房レンジフード等の清掃とする。

(7) 経費負担

- ア 使用者の責に帰さない理由で生じた建築物、既存の設備の修繕（破損や劣化に対して専門業者に依頼し、原状回復するための修理のことであり、日常的又は定期的に行われる点検、清掃、給油、補修、部分品の交換等の通常の維持管理のための費用を除く）は、原則、1件40万円を超える場合及び当該年度の修繕費の総額が200万円を超え、なおも修繕が必要な場合は、平塚市が費用を負担し実施する。ただし、緊急を要する修繕等については、金額にかかわらず使用者が平塚市と協議して修繕できるものとする。
- イ 運営及び維持管理に要する費用（光熱水費、通信費、清掃費、害虫駆除費、廃棄物処理費、消耗品費、保守・点検費（アで平塚市の負担としない修繕費の他、別紙5で定める業務に要する費用等）、必要とする備品の維持・更新に要する費用、その他施設の運営及び維持管理に係る一切の費用）、目的外使用許可の手続きに関する費用は、使用者の負担とする。

- ウ 光熱水費は、子メーター、面積按分等にて算出した実費相当額を平塚市が定める方法により支払うこと。
- エ 管理上の瑕疵、修繕、保守点検及び不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の平塚市又は使用者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）等による臨時休館又は施設の一部の利用停止に伴う費用及び損失は、使用者が負うこと。

（８）使用期間終了時の取扱い

ア 原状回復

使用許可期間の満了日（目的外使用の許可を取り消した場合にあっては、平塚市が指定する期日）までに、使用物件を使用者の負担により原状に回復すること。ただし、平塚市が指示した場合や使用者が継続して許可を受ける場合は、この限りではない。

イ 引継ぎ

- （ア）使用者は、使用期間の終了時に、平塚市が別途指示する業務引継ぎ書を作成し、次期使用者が円滑かつ支障なく施設の管理運営を遂行できるよう、引継ぎを行うこと。なお、引継ぎ等に関する費用は、使用者の負担とする。
- （イ）使用者が自己の費用にて調達した備品等は、自己の負担において撤去すること。ただし、平塚市との協議において、平塚市と使用者が合意した場合には、使用者は、平塚市又は平塚市の指定するものに対して引き継ぐことができる。
- （ウ）使用期間の終了に際し、施設の管理に必要な文書等について、平塚市又は平塚市が指定するものに対して引き渡すこと。

（９）損害賠償

- ア 物件の使用にあたり、使用者の責に帰する理由により第三者に損害を与えたときは、全て使用者の責任でその損害を賠償しなければならない。
- イ 使用者の故意又は過失により使用物件の全部又は一部を滅失もしくは毀損したときは、当該滅失または毀損による使用物件の損害額に相当する金額を損害賠償として払わなければならない。ただし、使用物件を原状に復した場合はこの限りではない。
- ウ 前項の定める場合のほか、本仕様書の各項に定める義務を履行しないために損害を与えたときは、その損害額に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。
- エ 利用者傷害保険及び使用者の業務上の瑕疵により生じる損害賠償に対応できるような賠償資力を確保するため、必要に応じた保険に加入すること。

（１０）使用許可の取り消し又は変更

次のいずれかに該当するときは、使用許可の取り消し又は変更をすることがある。この場合において、使用者は当該取り消し又は変更によって生じた損失を本市に請求することができないものとする。

- ア 使用料を３月以上経過してなお納付しないとき。
- イ 使用者が本仕様書の内容を履行しないとき。
- ウ 使用者が募集要項に定める資格要件を失ったとき。

- エ 応募資格の詐称等その他不正な手段によってこの許可を受けたとき。
- オ 使用物件を公用又は公共用のために必要とする場合。
- カ 本施設が廃止されることとなったとき。
- キ その他平塚市が必要と認めるとき。

(1 1) 安全管理

- ア 業務終了後は、各室の施錠、消灯及び火気の始末を確認すること。
- イ 防犯、防災等の安全管理に十分配慮し、被害の発生防止に努めること。
- ウ 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要がある場合の被害拡大防止に備えること。
- エ 災害その他の事故等により本施設を滅失し、又は毀損したときは、速やかにその状況を平塚市に報告すること。
- オ 災害、その他の事由によって施設の使用制限をする必要がある場合は、本市へ報告すること。

(1 2) 緊急時の対応

- ア 事件、事故、災害その他の緊急事態が発生した場合に対応できるよう、マニュアルを作成すると共に、緊急時には的確な対応を行うこと。
- イ 警察、消防等に要請するような災害等の緊急事態が発生した場合には、その原因、状況及びこれに対する処置を速やかに平塚市に報告すること。
- ウ 緊急時の連絡網を作成し、使用開始前までに平塚市に提出すること。
- エ 災害等の発生時に被災者の援助活動等に関して平塚市から協力の求めがあった場合には、これに協力するよう努めること。
- オ 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンターは、平塚市地域防災計画により、高齢者、障がい者等の二次的避難施設として位置付けられているため、災害時における高齢者、障がい者等の受け入れを妨げないこと。
- カ 災害等発生に係る対策や避難所等の開設及び運営については、別紙6のとおりとする。
- キ 災害時等における要援護高齢者の緊急受入に関する協定を平塚市と締結していない場合には、新たに協定を締結すること。

(1 3) 管理運営状況の確認

- ア 平塚市は、使用物件について随時実地調査し、又は所定の報告を求め、その維持又は使用に関し指示することができる。
- イ 次に掲げる事項について事業報告書を作成し、各年度終了後50日以内に平塚市へ提出すること。
 - (ア) 人員配置状況
 - (イ) 管理業務の実施状況
 - (ウ) 設備修繕の実施状況
 - (エ) 運營業務の実施状況
 - (オ) 施設の利用状況

- (カ) 施設の利用制限等の状況
- (キ) 施設の事故、故障、警報等の状況
- (ク) 利用者からの意見・要望とその対応
- (ケ) 利用料金収入の実績及び管理運営経費等の収支状況
- (コ) 前各項目に掲げるもののほか、平塚市が必要と認める内容

(14) 留意事項

- ア 毎年度、行政財産使用（継続使用）許可申請書を提出し、使用許可を受けること。なお、継続して使用許可を受けるときは、当該年度が始まる30日前までに行政財産継続使用許可申請書を提出すること。
- イ 介護保険法に基づく指定申請、その他法令が定める諸官庁への申請・届出等については、すべて使用者の責任において行うこと。
- ウ 施設の使用に当たっては、介護保険法その他運営に関する法令、規程等を遵守すること。
- エ 関係機関や地域との連携に積極的に取り組むこと。
- オ 平塚市から施設管理運営上必要な事項について要請があった場合は、協力すること。
- カ 環境負荷の低減に努めること。
- キ 業務上発生した廃棄物については、使用者の責任において適正に処理すること。
- ク 利用者や地域住民の意見、要望等を把握し、管理運営に反映させること。
- ケ 利用者や近隣住民等からの苦情対応を行うこと。
- コ 公平な運営を行うこととし、特定の利用者等に有利あるいは不利な運営はしないこと。
- サ 事業に関する事項（職員配置、施設等の管理計画等）の変更は、平塚市と協議の上、実施すること。
- シ 暴力団又は暴力団員等からの不当な介入による被害を受けた場合は、その旨を直ちに平塚市に報告するとともに、所轄の警察署に通報し、捜査上の必要な協力をする事。

(15) 協議

- ア この仕様書に定められた事項は、平塚市と使用者が協議し変更することができる。
- イ 本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じた事項は、平塚市と使用者が協議し決定する。

3 参考資料

- (1) 別紙1 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンター主要居室概要表
- (2) 別紙2 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンター平面図
- (3) 別紙3 平塚市が所有する備品一覧
- (4) 別紙4 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンター保守管理業務一覧
- (5) 別紙5 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンターの想定される管理運営経費
- (6) 別紙6 災害等発生に係る対策や避難所等の開設及び運営に関する特記事項
- (7) 別紙7 平塚市袖ヶ浜デイサービスセンター利用実績表