

旧河津町立東小学校施設 指定管理業務仕様書

令和 7 年 6 月
河津町

目 次

1. 趣旨	2
2. 施設の概要等	2
建物配置図	
校舎内配置図	
主な設備等	
施設の設備及びこれに類する機器の維持管理費用	
施設の水道光熱費及びこれに類する費用	
3. 法令等の遵守	6
4. 本業務の内容	7
施設及び設備等の維持管理に関すること	
施設の清掃業務	
樹木等の維持管理業務	
ごみの処理	
設備の維持管理業務	
公募要項に示すドローン等を活用した事業の運営に関すること	
公募要項に示す産業振興に繋がる取組みに関すること	
その他	
5. 管理運営業務実施体制	9
6. その他	10

1. 趣旨

旧河津町立東小学校施設指定管理業務仕様書（以下、「本仕様書」という。）は、河津町（以下、「町」という。）が旧河津町立東小学校施設（以下、「施設」という。）の指定管理者募集にあたって公表する旧河津町立東小学校施設指定管理者公募要項（以下、「公募要項」という。）と一体のものであり、施設を管理する指定管理者の原則的な管理基準として、施設の適切な管理運営のために必要な業務内容及び履行方法について定めるものである。

指定管理者は、関係法令や町の条例・規則等を遵守することはもちろん、公募要項に示した諸条件とともに、本仕様書に示す管理基準によって、業務を実施するものとする。

なお、本仕様書と同等以上の効果が得られる場合には、本仕様書に示す管理基準によって業務を実施する必要はないものとする。

2. 施設の概要等

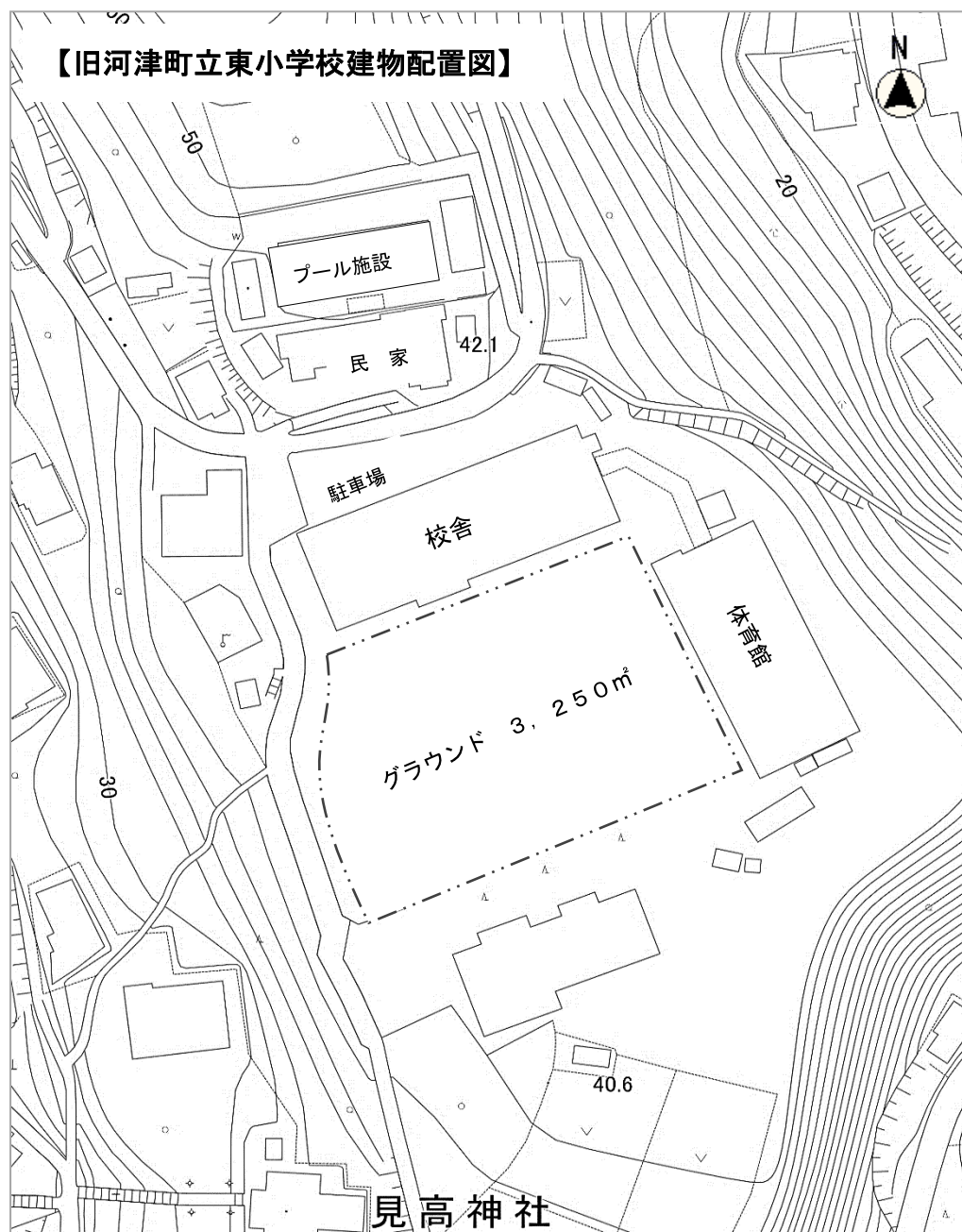
所在地	静岡県賀茂郡河津町見高 1032 番地ほか
地目	官公有地
用途地域	指定なし（非線引き区域）
敷地面積	9,224 m ²
竣工年月 構造 延床面積 耐用年数	① 校舎：鉄筋コンクリート造 3 階建（昭和 54 年 1 月完成） 延床面積 2,965 m ² 耐用年数 60 年 ※平成 27 年 12 月に耐震補強工事を実施済 ② 体育館：鉄骨造 1 階建（平成元年 2 月完成） 延床面積 630 m ² 耐用年数 40 年 ③ プール：鉄筋コンクリート造（平成 3 年 8 月完成） 25m プール・小プール・プール附属室 耐用年数 30 年 ④ グラウンド 3,250 m ² （夜間照明 3 基）
駐車場	普通自動車 14 台
埋蔵文化財	段間遺跡（周知の埋蔵文化財包蔵地）
国立公園	普通地域
その他	・ 指定緊急避難場所、指定避難所 ・ 資料室（校舎内 1 階に段間遺跡関連の資料室があり） ・ 駐車場付近に防災行政無線が設置されている。（鋼管柱 1 本） ・ 接道 校舎前道路幅員（約 4 m） 施設へ向かう道路（町道見高川上 1 号線）に急勾配の S 字の坂道あり ※現地等事前確認が必要 ・ 静岡県建築基準条例第 13 条（敷地と道路との関係）の規定により、施設の用途が制限されているため、事前に確認すること。



校舎外観



S字の坂道 町道見高川上1号線



【旧河津町立東小学校校舎内配置図】



○主な設備等

設備名	設置状況
① 電気	低圧電力受電キュービクル1基 電力会社：東京電力パワーグリッド
② 上水道（町水道）	受水槽、高架水槽、揚水ポンプ
③ 下水道	無（浄化槽）
④ 汚水処理	単独浄化槽 60 人槽
⑤ 空調設備	1 階（職員室、保健室、1 年教室、2 年教室）、2 階（3・4 年教室、学習室、5 年教室、6 年教室）計 8 台設置
⑥ 消防設備	屋内消火設備、消火器、火災報知器、誘導灯、ガス感知器等
⑦ 通信設備	電話回線、インターネット回線 未契約 無線 LAN 無
⑧ 機械警備	無（防犯カメラ 1 基）
⑨ ガス	L P ガス 未契約
⑩ 給湯器	湯沸室、保健室、家庭科室
⑪ 給食配膳リフト	1 台 令和 5 年 4 月～未稼働 保守管理未契約

上記の主な設備は、現状有姿での引継ぎとし、これらの設備に係る費用は指定管理者が負担する。なお、用途変更の目的にかかわらず、軽微な修繕及び引継ぎ後の維持管理についても指定管理者負担のものと行うこと。

○電気

電気工作物の維持及び運用に関する保安を監督するために、電気主任技術者の選任が必要である。協定締結後、指定管理者は電気主任技術者の選任、又は現在町で契約している電気主任技術者の切り替えを行うものとする。

○空調設備

空調設備の設置状況や稼働状況については、現地見学時に十分に確認すること。

○消防設備

指定管理者の責任において、関係法令に基づいた設備を検討し、再利用や新規設置を行うこと。また、法定点検を実施し、点検費用や点検に基づく修繕等の費用は、指定管理者が負担すること。なお、協定締結後、防火管理者を町から指定管理者に切り替えるものとする。

○施設の設備及びこれに類する機器の維持管理費用

実績値（円）

実 施 項 目	令和 4 年度 閉校前	令和 5 年度 閉校後
施設管理消耗品費	152,886	48,675
施設維持修繕費	387,750	447,150
建物火災保険料 ※	91,729	91,729
浄化槽法定検査手数料	13,000	13,000
浄化槽清掃手数料	53,900	53,900
浄化槽保守管理委託料	36,740	42,680
警備保障委託料	237,600	-
消防設備点検委託料	90,200	90,200
給食リフト保守管理委託料	125,400	-
遊具及び体育用具保守点検委託料	55,000	-
排水施設敷地等賃借料 ※	82,152	82,152
草刈等作業手数料	53,900	60,000
合 計	1,185,219	847,337

※建物火災保険料、排水施設敷地等賃借料は町が負担する。

○施設の水道光熱費及びこれに類する費用

実績値（円）

実 施 項 目	令和 4 年度 校閉校前	令和 5 年度 校閉校後
電気料	1,995,971	658,490
水道料（プール含む）	307,505	30,327
ガス代	40,150	-
合 計	2,343,626	688,817

3. 法令等の遵守

指定管理者は次に掲げるもののほか、施設の管理運営においては、関係する法令等を遵守しなければならない。

- ・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）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・最低賃金法（昭和 34 年法律第 137 号）
- ・個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び河津町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年河津町条例第 3 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

- ・警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・航空法（昭和 27 年法律第 231 号）
- ・電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・著作権法（昭和 45 年 法律第 48 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・河津町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成 17 年河津町条例第 12 号）及び河津町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する規則（平成 17 年河津町規則第 7 号）
- ・河津町情報公開条例施行規則（平成 14 年河津町規則第 10 号）
- ・静岡県暴力団排除条例（平成 23 年静岡県条例第 25 号）及び河津町暴力団排除条例（平成 23 年河津町条例第 11 号）
- ・河津町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（昭和 51 年河津町条例第 23 号）
- ・河津町景観条例（令和 6 年河津町条例第 4 号）
- ・河津町土地利用事業の適正化に関する指導要綱（平成 31 年改正）
- ・その他関係法令、条例、規則等

※前述の関係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。

4. 本業務の内容

（1）施設及び設備等の維持管理に関すること。

指定管理者が、施設及び設備等を適切に維持管理するために必要な事項は、以下のとおりとする。

- ア 指定管理者は、指定管理期間中の施設及び設備等の機能及び性能と環境を常に良好に維持することによって、施設を安全かつ快適に利用できるように努めること。
 - イ 指定管理者は、関係法令等を遵守し、保守点検・環境衛生の維持等の管理業務を実施すること。
 - ウ 必要に応じて、関係官庁への報告及び届出を行うこと。また、立入検査が実施された場合は、検査に立合うとともに、その結果を町へ報告すること。
 - エ 施設及び設備等が正常な状況にあるかを巡回・観察し、異常を発見した場合には速やかに措置を行うこと。
 - オ 事業着手にあたり施設及び設備の改修等を行う場合には、町と事前協議を行うこととし、令和 8 年度に限り、予算の範囲内で町が負担することができるものとする。
 - カ 施設及び設備等の良好な状態を維持するため、不具合が発生した場合には修繕等を行うこと。また、修繕等が完了した際には、町への報告を行うこと。修繕等にかかる費用負担については、以下のとおりとする。
- ① 1 件当たり 30 万円未満（消費税及び地方消費税相当額を含む）の修繕等を行う場合には、指定管理者の責任と費用負担により実施する。

- ② 1 件当たり 30 万円以上（消費税及び地方消費税相当額を含む）の修繕等を行う場合には、町と事前協議を行うこととし、町が予算の範囲内で実施するものとする。

ただし、不適切な維持管理その他指定管理者の責に帰する理由による場合には、指定管理者の責任と費用負担においてこれを行うこと。

（２）施設の清掃業務

指定管理者は、施設の環境を良好に保つため清掃業務を実施すること。清掃業務の実施にあたっては、仕上げ材の性質等を考慮して、日常清掃、定期清掃、特別清掃を適切に組み合わせて作業を実施すること。

ア 日常清掃

- ① 指定管理者は、管理区域にかかる箇所について日常的に清掃を行い、施設、備品、器具等が常に清潔な状態に保たれるようにすること。
- ② 清掃回数等は、指定管理者が利用頻度に応じて適切に設定すること。
- ③ トイレ等の水周りについては、衛生等に留意すること。

イ 定期清掃

指定管理者は、日常清掃では実施しにくい清掃等を確実にを行うため、必要に応じて定期清掃を実施すること。

ウ 特別清掃

施設点検日、休業日等に特に汚れがひどい場所を重点的に清掃すること。実施期間については、町と協議の上決定する。

（３）樹木等の維持管理業務

- ア 敷地外に伸びた枝等の剪定を実施すること。
- イ 強風等で倒れた樹木や危険防止のための枯損木の処理を実施すること。
- ウ 敷地内や周辺道路の清掃を実施すること。
- エ 敷地内の除草、草刈りを実施すること。
- オ 樹木等の維持管理業務で発生した枝木や落ち葉等は、適切な方法により処分すること。（敷地内での焼却は絶対に行わないこと。）

（４）ごみの処理

施設内で発生したごみは、町の定める区分に分別し、適切に処理すること。

（５）設備の維持管理業務

設備については、以下に示す保守点検業務を行い、正常に機能しないことが判明した場合は、適切な方法により対応すること。また、調査・検査等の記録は適切に保管すること。

ア 浄化槽清掃（水質検査を含む）

浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）の規定に基づき浄化槽の清掃を実施し、定期的に機器の保守管理及び点検を行うとともに、機器の調整、清掃、不良備品交換等を実施すること。また、年 1 回の定期検査を実施すること。

イ その他付帯設備

設備点検は異常の有無の確認、消耗品の補充、交換、故障・異常個所の適切な措置、機器装置の清掃手入れ等を実施すること。

(6) 公募要項に示すドローン等を活用した事業の運営に関すること。

ア 指定管理者は、以下の事業を行うこととする。事業等を行うにあたり事前に事業内容（チラシ等）を町へ報告をすること。また、各年度終了後、翌年度の4月末までに実績報告書（様式任意）を提出すること。

① 通常時

- ・ドローンスクールの開校（国家資格の取得等に関する事業）
- ・ドローンの技術力向上に関する事業の実施
- ・町民、町内事業者へのスクール、セミナー等の受講料、参加費の割引
- ・町民や子どもたちへのドローン講座の開催

② 町等からの要請時

- ・町が実施する建設事業の測量・点検等への協力
- ・町が実施する防災訓練への協力（ドローンを利用した訓練等）
- ・町等が開催するイベント等でのドローン撮影の協力（撮影・編集・成果品納品）
- ・町職員の技術向上への協力（資格取得、町所有ドローンメンテナンスの協力）
- ・有事の際にドローンを利用した災害対応への協力（被害状況の確認、情報収集、災害復興に伴う測量、水難者・遭難者の搜索等）

(7) 公募要項に示す産業振興に繋がる取組みに関すること

ア ドローンスクール等の宿泊を要する事業においては、河津町観光協会や河津町商工会等と相談し、施設周辺の宿泊施設や町内飲食店を積極的に利用すること。

イ 事業全般において必要とする消耗品や備品については、可能な限り町内事業者から調達すること。

(8) その他

ア 公募要項に記載のとおり、必要な損害賠償責任保険に加入すること。

イ 施設内すべての鍵について、鍵管理台帳を整備するなど、適切な管理・保管を行うこと。また、施設の開館及び閉館時の解錠、施錠の確認を行うこと。

5. 管理運営業務実施体制

(1) 管理運営人員

ア 管理運営業務を実施するために必要な業務執行体制を確保すること。

イ 施設の管理運営を統括する管理責任者となる者1名を配置すること。

ウ 法令等により資格を必要とする業務の担当者には、各有資格者を配置すること。

エ 配置する人員の勤務形態は、労働基準法を遵守すること。

オ 人員の配置体制等を示した図表を町に提出すること。

(2) 記録等の作成及び保存

ア 管理運営及び経理状況に関する帳簿類は常に整理し、町から報告や調査を求められた場合には、速やかに対応すること。

イ 管理運営業務の作業、各種点検・調査、実施状況等の記録類及び記録写真等は、町の求めに対して、速やかに提示すること。

6. その他

- (1) ドローンの飛行できる範囲は、原則、施設の敷地内とし、上空 150m未満とする。
- (2) 使用するドローンは原則として指定管理者が調達、機体登録をし、操縦者は操縦ライセンスを所有すること。
- (3) ドローン保険として、損害賠償責任保険及び機体保険に加入すること。
- (4) 令和 8 年度に限り、町と協議しドローン整備に関する経費や、施設及び設備の改修等の費用として、ふじのくにフロンティア地域循環共生圏形成事業計画に採択された、新技術を活用した循環型社会実現に向けたイノベーション事業に沿った内容に対し、上限 3,000 万円（消費税及び地方消費税相当額を含む）まで町が負担することができるものとする。
- (5) 緊急事態等が発生した場合は、速やかに必要な措置を講じ、直ちに町及び関係機関に緊急事態発生旨を通報すること。
- (6) 大規模災害が発生した時、又は南海トラフ地震等の大規模災害が発生する恐れがある場合は、直ちに事業を中止するとともに、町が広域避難所として使用するため、開設及び運営等に可能な限り協力すること。
- (7) 本事業によって知り得た情報を第三者に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。
- (8) 指定管理者は、町等の要請に基づいて協力した撮影等により得た成果物の著作権を町等へ無償で譲渡するものとし、著作権人格権を行使しないものとする。
- (9) 納入される成果物に、第三者が権利を有する著作物が含まれる場合には、指定管理者は、当該著作物の使用に必要な費用の負担及び使用許諾契約等に関わる一切の手続きを行うこと。また、著作権に関わる紛争が生じた場合は、指定管理者の責任において処理するものとする。
- (10) 事業の開催に際しては、適切に専任スタッフ等を配置し、参加者等の安全管理、設営物の円滑かつ安全な搬入出及び盗難・破損・汚損の防止策を講じること。
- (11) 公共施設であることを踏まえ、喫煙できる場所を限定すること。また、建物内は禁煙を厳守すること。
- (12) この仕様書に定めのない事項については、必要に応じて双方の協議により決定することとする。
- (13) 町は近隣市町や企業と無人航空機を活用した研修研究開発及び実証実験等の推進、地域防災の強化・災害時対応、地域振興を目的とした、「無人航空機の活用による地方創生の推進に関する連携協定」を締結しているため、指定管理者にも連携協定先との連携協力を依頼する場合がある。