

港湾労働者休憩所
管理業務仕様書

大阪港湾局

港湾労働者休憩所にかかる管理運営については、次のとおり業務を行うこと。

(施設の管理運営)

第1条 施設の管理運営業務として次の各号に示した業務を行うこと

(1) 施設の経営マネジメント業務

施設の経営を円滑に行うこと

(2) 施設の総務・経理業務

関係法令を遵守し、職員の適切な雇用に努めるとともに、適正な経理処理を行うこと

(3) 施設の利用促進業務

施設の利用促進に努めること

(4) 施設の監視及び防火・防犯管理

ア 警備等の監視を実施すること

イ 施設の施錠、開錠等の点検及び確認、並びに鍵の適正な管理を行うこと

ウ 消火器配置状況の把握及び点検を行うとともに、消火器の点検等が必要な場合は、立会いの上、必要な是正措置を講じること

エ 甲種防火対象物（南港重量物ふ頭港湾労働者休憩所、北港白津ふ頭港湾労働者休憩所）の防火管理者を指定管理者の従事者の中から選任の上、配置すること。合わせて消防計画を所管消防署に提出すること。また、定期的に消防訓練等を実施するなど、防火管理に努めること。

(5) 備品の管理・修繕・更新

指定管理者の負担において管理・修繕・更新を行うこと

(6) 事業計画書及び事業報告書の作成・提出

協定書に定める事業計画書及び事業報告書を作成し、本市に提出すること

(7) その他施設の管理運営に関する事項

(施設の運営)

第2条 施設の運営として次の各号に示した業務を行うこと

(1) 利用者の安全確保

利用者へは事故が発生しないように適宜整理を行うとともに、利用者の安全を確保すること

(2) 傷病者等の救護措置、状況報告等

ア 傷病者等が発生した場合は、関係機関と連携して、適切な救護措置をとること

イ 事故処理後は、事故報告書を作成し、本市に報告すること

(3) 利用者の集計及び報告

利用者の集計を行い、本市に報告すること

(4) 利用者へのモニタリングの実施【提案依頼事項（利用促進策）】

より多くの利用者に対し、令和7年度実績を上回る回答数になるよう、モニタリング（アンケート等）を実施すること。

（過去実績）令和7年度回答数：2施設合計114人

（2施設（食堂）合計利用者数33,704人）

アンケート方法：食堂利用者にアンケート用紙を配布

頻度：年1回、回答期間2か月

(5) 業務日誌の作成及び月報の提出

日々、業務の内容を記録し、必要に応じて本市に報告すること

(6) 付設駐車場の管理運営に伴う業務

利用車両の誘導、整理、安全確保を行うこと

(7) 本市の業務に関する協力

本市の要請に基づく行政視察の受け入れ等について対応すること

（自動販売機の設置）

第3条 指定管理者は、施設の設置目的を達成するための業務として、飲料水等の自動販売機を各施設の敷地内に設置すること。なお、自動販売機設置に伴う設置料、電気代等の収入は、指定管理者の収入とし、新たに増設や設置場所を変更するなど、現状より設置台数等に変更が生じる場合は、事前に本市と協議の上、設置等を行うこと。

（施設を活用した自主事業の実施）

第4条 指定管理者は、施設内の厨房及び備品を利用して、自主事業を実施することができる。

(1) 自主事業の実施にあたっては、次の各号を遵守すること。

ア 指定管理者の創意工夫により実施すること

イ 施設の利用促進及び利用者のサービス向上につながるものであること

ウ 施設の本来利用を妨げないこと

エ 給食業務等を行うにあたっては、食品衛生法その他関係法令等を遵守すること

オ 指定管理者は、あらかじめ本市に事業計画を提出し、本市の承認を得ること

カ 自主事業の実施にかかる経費は、指定管理者の負担とし、売上代金等の収入は指定管理者の収入とする。

キ 自主事業の収支については、本来業務とは別に報告すること

（建物及び附属設備の維持保全）

第5条 建物及び附属設備の維持保全のため、次の各号に示した業務を行うこと

(1) 施設保全に必要な法定手続き・点検等

施設保全に必要な法定手続き・点検等は、指定管理者が実施し必要に応じて官公署への報告等を行うこと

(2) 運転監視及び保安業務

- ア 電気機械設備について、不具合発生時にも適切に対応して、各設備を安全かつ効率よく運転・監視するとともに、適切な保安業務を実施すること
- イ 設備の運転中、操作・使用上の障害となるものの有無を点検し、発見した場合は除去若しくは適切な対応をとること

(3) 清掃等

常に施設的环境を良好に保つため、以下の作業を行うこと

- ア 日常清掃、定期清掃
- イ 廃棄物処理
- ウ 害虫駆除、殺鼠
- エ 施設の植栽の維持管理

(4) 建物・設備機器等施設の維持保全・修繕

- ア 常に施設の維持保全に留意すること
- イ 必要な点検等は指定管理者が実施し、点検により異常が判明した場合は速やかに本市に報告すること
- ウ 日常の業務において生じた施設の損傷等については、指定管理者が責任をもって修繕を行うこと
- エ 基幹的な施設の修繕のうち1件あたりの修繕費用が100万円未満のものについては指定管理者が行い、1件あたりの修繕費用が100万円を超えるものについては本市が行う。ただし、指定管理者の管理の瑕疵によって生じた損傷、管理上必要とされる経常的な修繕、軽微な修繕、安全等の理由による緊急修繕については、指定管理者の負担とする。

(5) 消耗品の補充

施設の管理運営に伴い、必要となる消耗品は指定管理者において適宜補充、交換等を行うこと（例：電球の交換等）

(その他の業務)

第6条 第1条から前条までのほか、指定管理者は次の各号に示した業務を行うこと

(1) 指定期間開始前の引継業務

指定管理開始前までに遅滞なく前指定管理者より引継ぎを受けること

(2) 指定期間終了にあたっての引継業務

指定期間終了までに遅滞なく次期指定管理者へ引継ぎを行うこと

(3) 本市からの指示に基づく資料作成業務

本市より資料作成の指示があれば対応すること

(4) その他施設の管理運営に関して、本市が必要と認める業務

(職員等の配置)

第7条 各施設の運営にあたり、適切な職員等を次の基準に基づき配置すること

(1) 職員等の基本姿勢

施設に配置される職員等は、公の施設の管理運営に携わる者としての自覚を持って、業務の遂行及び利用者への対応を行うとともに、施設の設置目的を理解し、それにふさわしい態度で業務にあたること

(2) 業務責任者

指定管理者は、施設の役割・目的を十分認識し、当該業務の管理・運営に必要な知識及び経験を有する業務責任者を定めること

(3) 業務従事者

公の施設の管理運営に携わる者としての自覚を持ち、業務の遂行及び利用者への対応を行うとともに、施設の設置目的を理解し、それにふさわしい業務遂行能力を有する十分な人員を適切に配置すること

(4) 防火管理者

甲種防火対象物(南港重量物ふ頭港湾労働者休憩所、北港白津ふ頭港湾労働者休憩所)の防火管理者を指定管理者の従事者の中から選任の上、配置すること

(その他)

第8条 施設の管理業務にあたっては、施設賠償保険に加入するなど、必要な措置を講じること