

福津市営自転車等駐車場及び自動車駐車場
指定管理者業務仕様書

令和 7 年 9 月

福津市

1 趣旨

この業務仕様書は、指定管理者が行う福津市営自転車等駐車場及び自動車駐車場の管理運営業務の内容、業務範囲及び処理方法等について定めるものとする。

2 施設の管理運営に関する基本的事項

(1) 市の各種計画等の尊重

業務遂行にあたっては、各施設の設置の目的及び運営の理念を理解し、施設の管理運営を行わなければならない。

また、次に掲げる市の共通課題について積極的に取り組むこととする。

- ①市民共働推進
- ②ユニバーサルデザイン推進
- ③男女共同参画推進
- ④環境負荷軽減

(2) 公平・公正・適正な管理運営

公の施設であることを認識し、公平・公正な管理運営を行うとともに、利用者が快適に施設を利用できるよう適正な管理運営を行わなければならない。

(3) 管理運営経費の節減

利用者の快適性及び利便性を損なわない範囲内において、管理運営経費の節減に努めなければならない。

(4) 施設利用者の意見の反映

利用者の意見を管理運営に積極的に反映させる手段を講じ、利用者の満足度を高めるよう取り組まなければならない。

(5) 個人情報の保護

個人情報の扱いについては、「個人情報の保護に関する法律」に基づき、適正に管理を行わなければならない。

(6) 再委託の禁止

業務の全部又は主要な部分を第三者に委託し、又は請け負わせることはできないものとする。

(7) 守秘義務

業務上知り得た情報は、業務の目的外に利用しないこととし、市が認める以外は一切外部に漏らしてはならない。その職を退いた後も同様とする。

(8) 効率的、効果的な施設の管理運営

管理運営方法について創意工夫を図り、効率的、効果的な施設の管理運営に努めなければならない。

(9) 施設が果たすべき地域への役割

利用者の秩序ある適正な駐車を促進し、自転車等利用者の利便に資する施設となるよう努めなければならない。

(10) 文書等の管理

業務に関する文書等（図面、電子媒体に記録したデータ等を含む。）の管理について必要な措置を講じ、適正な管理を行わなければならない。

(11) 情報の公開

「福津市情報公開条例」に基づき、業務に関して保有する情報の公開に対応しなければならない。

(12) 事故防止・安全対策

事故や犯罪、災害等その他緊急時に備えて、市と協議の上「危機管理対応マニュアル」を作成し、発生時における利用者の安全確保のため、適切な措置を講じなければならない。

また、指定管理者の責に帰すべき事由により、市又は第三者に損害を与えた場合は、指定管理者がその損害を賠償するものとし、事故発生に備えて損害賠償保険に加入しなければならない。

3 対象施設の概要

別紙1「自転車等駐車場施設及び自動車駐車場施設の概要」のとおり

4 供用日時

別紙1「自転車等駐車場施設及び自動車駐車場施設の概要」のとおり

5 指定期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とする。

6 法令等の遵守

施設の管理運営にあたっては、「地方自治法」をはじめとする関係法令、「福津市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例」、「福津市自転車等駐車場条例」、「福津市自転車等駐車場条例施行規則」、「福津市自動車駐車場条例」、「福津市自動車駐車場条例施行規則」その他関係する条例等を遵守し、業務を行うこととする。

7 管理運営業務

(1) 施設全般の管理運営業務

- ア 平等利用の確保
- イ 職員体制の確立
- ウ 行為の制限・禁止に関する連絡調整
- エ 利用の禁止・制限
- オ 利用者等のニーズの把握
- カ 要望・苦情の対応
- キ 利用者等への情報提供
- ク 職員研修の実施
- ケ 業務報告・連絡調整
 - (ア) 管理日誌の作成・報告
 - (イ) 苦情処理対応や要望処理状況の記録・報告
 - (ウ) 事故・災害等の対応
 - (エ) 急病・犯罪等の事故報告
 - (オ) 自然災害時の警戒配備体制の設置
- コ 利便性の確保

(2) 無料の自転車等駐車場の管理運営業務

- ア 自転車等の整理整頓
- イ 自転車等の盗難防止
- ウ 長期放置自転車等の確認、整理、連絡

(3) 有料の自転車等駐車場の管理運営業務

- ア 利用の受付・許可
- イ 利用許可証の交付・利用済み許可証等の回収
- ウ 利用料金の徴収・還付・減免
- エ 自転車等の整理整頓
- オ 自転車等の盗難防止
- カ 長期放置自転車等の確認、整理、連絡

(4) 自動車駐車場の管理運営業務

- ア 利用の受付・許可
- イ 利用料金の徴収・還付・減免

(5) 上記施設の管理運営業務に付帯する業務

福間駅周辺の自転車等放置禁止区域の自転車の移動・保管・返還業務

(6) 市に対する提案

- ア 事業の実施・利用促進方策
- イ その他施設の運営に関する事項

8 維持管理業務

(1) 共通事項

- ア 施設がその用途で利用できるように適切に維持管理を行うこと。
- イ 施設の点検の結果、修繕及び改良が必要な箇所や異常が発見された場合には、必要に応じて速やかに市に報告を行い、役割分担（「9 市と指定管理者の役割分担についての考え方」参照）に基づき、修繕を実施すること。
- ウ 維持管理等の作業中は、必要に応じて「作業中」の表示を行う等、利用者の安全と利便に配慮すること。
- エ ごみの収集は所定の分別を行い、所定箇所に集積し、風やカラスによる散乱を防ぐこと。
- オ 廃棄物処理にあたっては、次のとおり実施すること。
 - (ア) 作業中は、利用者の支障とならないよう十分に配慮し、廃棄物を施設内に落
下させないように措置するとともに、廃棄物の積み込み後は集積所付近を清潔
に保つ。
 - (イ) 各業務で発生した施設内の廃棄物については、「廃棄物の処理及び清掃に関する
法律」を遵守し、適正に処理する。
 - (ウ) 資源の再生化に努める。

9 市と指定管理者の役割分担についての考え方

項目		市	指定管理者
運営方法	基本的枠組みの設定	○	
	基本的枠組み内における運用の取り決め		○
苦情・要望対応	政策に関するもの	○	
	運営に関するもの	○	◎
施設に関する情報発信	広報ふくつ・市ホームページ	◎	○
	その他の情報発信	○	◎
修繕	30万円を超える修繕	○	
	30万円以下の修繕		○
安全管理			○
事故、火災等による施設、設備、物品等の損傷		○	○ (指定管理者の責めに帰する場合)

※◎は、主として役割を担う者

10 指定管理料及び利用料金等

(1) 指定管理料（管理費）の交付

市は管理運営に係る経費として、指定管理者に指定管理料を年12回（毎月）に分割して交付する。ただし、1年間の修繕費の合計額が市の試算額（1,500千円）を下回った場合はその差額を、また1年間の利用料金収入の合計額が市の試算額22,780千円を上回った場合は、上回った収入額について増加に係る必要経費を差し引いた額を市に返納することとする。

(2) 利用料金等の取扱い

有料の施設の利用料金については、「福津市自転車等駐車場条例」及び「福津市自動車駐車場条例」に基づき、指定管理者の収入として、指定管理者が収受することができる。

利用料金は、「福津市自転車等駐車場条例」及び「福津市自動車駐車場条例」に定める額の範囲内において、指定管理者があらかじめ市長の承認を得て定めるものとする。利用料金は必要に応じて還付し、また、あらかじめ市長の承認を得て減免を行うこととする。

利用料金以外の自動販売機手数料、寄付金、自主事業参加料等については、別途指定管理者が定め、指定管理者の収入とすることができる。

(3) 目的外使用の取扱い

利用者の利便性確保のため、施設の設置目的外の施設を施設内に設ける場合は、市の行政財産の目的外使用許可を受けて設置すること。

なお、使用許可及び占用許可は市が行い、使用料及び占用料は市の収入となるので注意すること。

11 自主事業の計画及び実施

施設の魅力増進及び利用者サービスの向上を目的として、市の承認を得て自主事業

を行うことができる。自主事業を実施する場合は、「自主事業計画書」を市に提出し、市と協議を行わなければならない。

なお、自主事業の実施に必要な条件等は、別途協議の上、決めることとする。

1 2 市の事業等への協力

当該施設の空きスペース等を利用して市が他事業を実施する場合は指定管理者の業務に支障を来さない範囲で事業に協力しなければならない。

なお、指定管理者は、本業務に支障を来さない範囲で、上記業務を受託できるものとする。

1 3 事業計画及び事業報告等に関する基準

福津市公の施設の指定管理者の指定の手続き等に関する条例及び福津市指定管理者モニタリングマニュアル（令和6年6月改訂）に基づき、次のとおり提出すること。

（1）事業計画書（年度）の提出

毎年度、市が指定する期日までに次年度の「事業計画書」を作成し、市に提出すること。

（2）業務報告書（月別）の提出

業務内容、収支等経理の実施状況を点検し、その結果を正確に反映した「業務報告書」を毎月終了後に作成し、その翌月の市が指定する期日までに報告すること。

報告書の内容は、次のとおりとする。

- ア 日報を集計した月報
- イ 施設利用者数
- ウ 利用料金の月計表
- エ その他必要な事項

（3）事業報告書（年度）の提出

毎年度終了後30日以内に「事業報告書」を作成し、市に提出すること。ただし、年度途中において指定管理者を取り消された場合には、その取り消された日の翌日から起算して30日以内に提出すること。

報告の内容は、「福津市公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例」第8条に定める内容とする。

（4）経営状況を示す財務書類の確認

指定管理者が継続的・安定的にサービスを提供できる状態にあるかどうかの経営状況を確認するため、「商法」、「特定非営利活動促進法」その他関係法令で求められる財務書類等（監査報告書、貸借対照表、損益計算書等）を、毎年度終了後、市が指定する期日までに提出すること。

（5）その他の報告

上記で示す報告書のほか、緊急事態の対応、利用者アンケートの実施結果等については、随時報告し、業務改善についての協議を行うこと。

1 4 第三者への業務委託の取り扱い

管理運営業務（「7 管理運営業務」参照）以外の業務を指定管理者から第三者に委託する場合は、適正な事業者と契約し、これを自己の責任において履行すること。

1 5 備品等

業務の実施に必要な備品等（市が無償で貸与する備品以外のもの）は、自己の費用で購入又は調達すること。なお、指定管理者が購入又は調達した備品等は、自己の責任において撤去又は撤収すること。ただし、備品を市に帰属する場合は、別途協議するものとする。

市が貸与する備品は、別途協議の上、貸与する。また、車両については貸与の対象外とするので、指定管理者が調達すること。

1 6 業務等の引き継ぎ

施設利用者の利便性を損なわないよう現指定管理者と協力して自己の責任と費用により、次のとおり管理の引き継ぎを行うものとする。また、引き継ぎが完了したときは、引き継ぎの完了を示す書面を取り交わし、その写し及び下記業務引き継ぎ書類の写しを市に提出すること。

（１）指定管理期間開始時

指定管理期間の開始時に業務が円滑に実施できるよう、下表のとおり従前の管理を行うものから業務の実施に必要な引き継ぎを受けるものとする。

実施時期	業務内容
指定管理期間の開始日の３０日前まで	維持管理業務・受付業務・外部委託契約業務等の引き継ぎ事務の開始
指定管理期間の開始日まで	維持管理業務・受付業務・外部委託契約業務等の引き継ぎ事務の終了 管理物件・管理物品の現地確認及び引き渡し 現状復帰管理物件の確認及び引き渡し 備品の確認及び引き渡し 引き継ぎ書の取り交わし

（２）指定管理期間終了時

指定管理期間の終了時は、業務の引き継ぎに必要な事項を記載した業務引き継ぎ書類を作成し、下表のとおり管理承継人に対して適切に引き継ぐとともに、管理承継人の管理の開始に必要な協力を行うものとする。

実施時期	業務内容
指定管理期間の終了日の３０日前まで	維持管理業務・受付業務・外部委託契約業務等の引き継ぎ事務の開始
指定管理期間の終了日まで	維持管理業務・受付業務・外部委託契約業務等の引き継ぎ事務の終了 管理物件・管理物品の現地確認及び引き渡し 現状復帰管理物件の確認及び引き渡し 備品の確認及び引き渡し 引き継ぎ書の取り交わし

1 7 注意事項

施設の PR、マスコミの取材対応、その他市等が行う施策や事業については、市と指定管理者が相互に協力して行うこととする。

1 8 原状回復

指定期間が満了したとき、又は指定を取り消されたときは、市が指示するところにより、施設及び設備等を速やかに原状に回復すること。

1 9 損害賠償

指定の取り消し、業務の停止、指定管理者が施設を損傷した場合等により、市に損害を与えた場合は、これを賠償すること。また、指定管理者による管理瑕疵等、指定管理者に賠償責任が生じた場合に備えて、損害賠償保険に加入すること。

2 0 協議

業務仕様書に定めのない事項、業務内容に疑義が生じたときは、別途協議の上、対応するものとする。

2 1 協定書の締結

業務仕様書の内容のほか、業務の実施に必要な事項については、別途協議の上、市と指定管理者との間で協定書を締結するものとする。

別紙1 自転車等駐車場及び自動車駐車場施設の概要

●対象自転車等駐車場施設（福津市自転車等駐車場条例第2条の規定による。）

駐車場名称	面積	収容台数	有料無料の別
福岡駅みやじ口第1号自転車等駐車場	655 m ²	283 台	有料
福岡駅みやじ口第2号自転車等駐車場	2 層 916 m ²	343 台	
福岡駅さいごう口第3号自転車等駐車場	409 m ²	173 台	
福岡駅さいごう口第4号自転車等駐車場	1,335 m ²	651 台	
東福岡駅自転車等駐車場	2 層 1,300 m ²	900 台	無料
東福岡駅北口自転車等駐車場	320 m ²	250 台	
津屋崎自転車等駐車場	170 m ²	70 台	
合 計	5,105 m ²	2,670 台	

※東福岡駅自転車等駐車場の下層階（650 m²・450 台）については、現在諸般の事情により休場（封鎖）しており、今回募集する指定管理期間内に再開する予定はありません。
 なお、休場中の施設についても、維持管理業務、自主事業の対象施設となります。

●対象自動車駐車場施設（福津市自動車駐車場条例第2条第1号の規定による。）

駐車場名称	面積	収容台数	有料無料の別
福岡駅さいごう口自動車駐車場	460 m ²	10 台	有料

●供用日時（福津市自転車等駐車場条例第3条の規定による。）

駐車場名称	開場時間	休場日
福岡駅みやじ口第1号自転車等駐車場	午前5時から翌日の午前1時まで	なし
福岡駅さいごう口第3号自転車等駐車場		
福岡駅みやじ口第2号自転車等駐車場	午前6時から午後10時まで	12月31日から翌年1月3日まで
福岡駅さいごう口第4号自転車等駐車場		
東福岡駅自転車等駐車場	午前0時から午後12時まで	なし
東福岡駅北口自転車等駐車場		
津屋崎自転車等駐車場		

●供用日時（福津市自動車駐車場条例第3条の規定による。）

駐車場名称	開場時間	休場日
福岡駅さいごう口自動車駐車場	午前0時から午後12時まで	なし

※施設の定期利用券の販売及び利用料の還付・減免に関する業務については、原則午前6時から午後10時までの間に受け付けるものとし、協議のうえ、利用実態に合わせ減ずることができるものとする。