

# 日高川町宿泊施設等指定管理者管理運営業務仕様書

## 1 趣 旨

下記の条例に規定する施設（以下「指定管理施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び範囲は本仕様書によるものとし、指定管理者が業務を行うに当たって、以下の各項目に留意し、指定管理施設を円滑かつ効率的に運営を行っていただきます。

## 2 指定管理施設

- (1) 日高川町かわべ天文公園条例（平成 23 年条例第 9 号）
  - ①コスモポート（レストラン、プレイルーム）
  - ②コスモロッジ（宿泊施設）
  - ③臨天広場（芝生広場）
  - ④その他の施設（フットサルコートを含む）
- (2) 日高川町かわべテニス公園条例（平成 18 年条例第 28 号）
  - ①テニス公園宿泊棟
  - ②テニスコート（クラブハウスを含む）
  - ③青少年研修所
- (3) 日高川町農林漁業体験実習施設条例（平成 18 年条例第 20 号）
  - ①農林漁業体験実習館本館（きのくに中津荘本館）
  - ②農林漁業体験実習館別館（きのくに中津荘別館）
  - ③ふれあい広場
  - ④日高川ふれあいドーム
- (4) 日高川町中津特用林産物集出荷加工所条例（平成 18 年条例第 22 号）
  - ①中津特用林産物集出荷加工所
- (5) 日高川町中津キャンプ場条例（平成 18 年条例第 25 号）
  - ①鳴滝キャンプ場
  - ②第二鳴滝キャンプ場
- (6) 日高川町ふるさと産品展示販売所条例（平成 18 年条例第 21 号）
  - ①中津ふるさと展示販売所
  - ②美山ふるさと展示販売所
- (7) 日高川町リフレッシュエリアみやまの里条例（平成 18 年条例第 18 号）
  - ①美山温泉愛徳荘
  - ②森林公園
  - ③みやまドーム
- (8) 日高川町猪谷川水辺公園条例（平成 18 年条例第 19 号）
  - ①猪谷パークキャンプ場
- (9) 日高川町芦谷公園条例（平成 19 年条例第 5 号）
  - ①芦谷公園

- (10) 日高川町あやめ公園条例（平成 20 年条例第 18 号）
  - ①あやめ公園
- (11) 日高川町中津温泉保養館条例（平成 18 年条例第 27 号）
  - ①中津温泉保養館（中津温泉あやめの湯鳴滝）
- (12) 日高川町美山療養温泉館条例（平成 18 年条例第 17 号）
  - ①美山療養温泉館（美山の湯）

## 2 基本的な考え方

指定管理者は、次に掲げる項目を基本に指定管理施設の管理運営をするよう心掛けてください。

- (1) 指定管理施設に係る町条例の設置目的、または現行の利用状況に沿った管理運営を行うこと。
- (2) 特定の個人及び団体に対して、有利又は不利になるような取扱いをしないこと。
- (3) 効率的、効果的な管理運営により、経費の節減に努めること。
- (4) 地域住民及び利用者の意見、要望等を管理運営に反映させること。
- (5) 個人情報の保護を徹底すること。

## 3 指定管理施設所在地及び施設の概要

別表第 1 のとおり

## 4 開館時間及び休館日

### (1) 開館時間（利用時間）

指定管理施設の開館時間（利用時間）は、個別の条例に規定している開館時間とします。ただし、指定管理者が必要と認めたときは、町長の承認を得て変更することができます。

### (2) 休館日

指定管理施設の休館日は、個別の条例に規定している休館日とします。ただし、指定管理者が必要と認めたときは、町長の承認を得て変更することができます。

## 5 管理運営に関する業務内容

### (1) 指定管理施設の運営に関する業務

指定管理施設に係る町条例及び管理規則に基づき、施設の運営を行ってください

ア 施設の利用及び利用申請受付に当たっては、正当な理由がない限り、利用を拒むことはできません。

イ 指定管理者が施設の利用等のため自ら定める規程、様式等については、事前に町長の承認及び協議が必要ですので留意してください。

### (2) 利用料金の徴収に関する業務

利用料金が発生する施設においては、料金の徴収を行ってください。

ア 利用料金は、町条例に定めている金額の範囲内で、指定管理者があらかじめ町長の承認を受けて定めてください。

イ 町条例に定めのない料金については、町と協議のうえ料金表を設けてください。

### (3) 指定管理施設の維持管理業務

施設及び設備の機能等を良好に保ち、円滑な運営を行うため、下記に定める管理基準により、効果的・効率的な施設管理を実施してください。

なお、実施に際しては、必要な官公署の免許、許可、認可等を受けるものとし、業務の一部を委託する場合は、必ず同業務の実施に必要な免許等を有している業者に再委託してください。

#### ア 建物及び設備の保守管理

建物の外観及び内装について、ひび割れ、はがれ等による機能低下を防ぐとともに美観の維持に努めてください。また、法定点検、定期点検を適切に行い、必要な修繕を行うことにより施設や設備の機能維持に努めてください。

なお、著しい施設損傷や機能低下を発見した場合は、直ちに町へ報告し、協議を行ってください。

#### イ 清掃

敷地内の環境を維持するため、適切な清掃業務を行ってください。

#### ウ 観光情報等の提供

観光客や施設利用者等に対する観光情報の提供や周辺施設の案内業務を行ってください。

#### エ 危機管理

緊急時における通報連絡体制の確立や対応マニュアルの整備を行い、適格かつ迅速に対応できるよう努めるとともに、定期的な避難訓練、防火訓練を実施することにより従業員の防災対応能力の向上を図ってください。

### (4) 備品の管理等

ア 指定管理者が委託料及び利用料金収入により備品を購入するときは、購入後の備品は町の所有に属するものとし、これにより難しい場合は、あらかじめ町長の承認を得てください。

イ 指定管理者が管理する町の所有備品については、日高川町財務規則（平成17年規則第26号）その他関係例規に基づいて管理等を行ってください。

## 6 従業員の継続雇用等

指定管理施設の従業員が継続雇用を望む場合は、その意志を尊重してください。また、給料及び時間給等については、現行の支給水準を維持してください。

## 7 従業員の配置等

ア 指定管理施設の管理運営業務について、川辺地区、中津地区、美山地区それぞれの地区を代表する管理責任者を置き、更に指定管理施設全体を統括する責任者（地

区責任者との兼務可)を置いてください。

イ 指定管理者が行う業務を実施するため、必要な有資格者、経験者を含む適正な人員を配置するとともに、各種業務における責任体制を確立してください。

ウ 従業員の勤務体制は、施設の管理運営に支障がないよう配置するとともに、利用者の要望に十分応えられるようにしてください。

エ 従業員の資質向上を図るため、研修を実施し、施設の管理運営に関して必要な知識及び技術の習得に努めてください。

## 8 修繕及び改修工事

### (1) 修繕

ア 1件当たり30万円未満の修繕及び簡易な改装(以下「修繕」という。)は、指定管理者が実施するものとします。

イ 修繕による更新機器は、町に帰属します。

### (2) 改修工事

ア 建物主要構造部及び施設の改築や施設の大規模改装の改修工事(以下「改修」という。)については町において実施します。

イ 指定管理者が改修工事を必要と考える場合は、町に対し施設の状況及び理由等を付してその旨を依頼するものとします。この場合、町は当該工事の必要性を検討し、予算措置がされた場合のみ工事を実施します。なお、町の決定に対する異議は認めません。

## 9 リスク管理及び責任分担

ア 施設及び設備の維持管理不備により利用者等に損害を与えた場合は、原則として指定管理者が賠償責任を負うものとします。また、施設及び設備の利用等にあつて指定管理者が故意又は過失によって利用者等に損害を与えたときは、指定管理者が賠償責任を負うものとします。

イ その他の指定期間内における主なリスクについては、別表第2のリスク分担表の分担区分を前提とし、これ以外のリスクに関する対応については、別途協議するものとします。

## 10 保険の加入

指定管理者は、本仕様書に定める自らのリスクに対し、現行の指定管理者が加入している施設所有管理者賠償責任保険に継続加入してください。(建物損害保険については、町で加入します。)

## 11 事業計画書等の提出

指定管理者は、毎年度町が指示する日までに、次年度の事業計画書及び収支計画書、並びに当該年度の実績報告書を提出してください。

## 1.2 事業の継続が困難となった場合の措置

- (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により、業務の遂行が困難になった場合又は指定管理者の財務状況が著しく悪化し、業務の継続が困難と認められる場合は、町長は、指定を取り消すことができるものとします。この場合において、町に生じた損害は、指定管理者が町に賠償するものとします。
- (2) 不可抗力その他町又は指定管理者双方の責めに帰することのできない事由により事業の継続が困難になった場合は、町は施設運営の継続の可否について協議を行うものとします。この場合において、協議の結果、事業継続が困難と判断したときは、指定管理者の指定を取り消すことができるものとします。

## 1.3 資格

指定管理者は、5に定める業務を実施するために必要な官公署の免許、許可及び認可等を受けていることが必要です。また、個々の業務について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免許、許可及び認定等を受けていることが必要です。

なお、本指定に係る業務の全てを第三者に委託することはできません。

## 1.4 個人情報の保護

指定管理者は、指定管理施設の管理運営を行うに当たり取り扱う個人情報については、日高川町個人情報保護条例（平成17年条例第11号）に基づき、適正に取り扱ってください。

## 1.5 情報公開

指定管理者は、指定管理施設の管理運営に係る業務の公平性及び透明性の向上を図るため、日高川町情報公開条例（平成17年条例第10号）の規定に準じ、施設の管理に関する情報の公開の推進を図ってください。

## 1.6 協定に関する事項

町と指定管理者は、業務を実施する上で必要となる詳細事項について協議を行い、これに基づき協定を締結します。

## 1.7 業務を実施するに当たっての留意事項

- (1) 町との連携を図った運営を行ってください。
- (2) 指定管理者が施設の管理運営に係る各種規程、要綱等を作成する場合は、町と協議を行い町長の承認を得てください。

## 1 8 指定管理料

- (1) 指定管理料は会計年度ごとに支払うこととし、具体的な支払いの時期は協議の上、決定します。
- (2) 中津温泉保養館及び美山療養温泉館（以下「温泉施設」という。）については、損失が生じた場合、会計年度毎にその全額を町が精算するものとし、収益が生じた場合は、成果配分として、これの二分の一を会計年度毎に町に納入するものとします。
- (3) 温泉施設を除く全施設の運営において損失が生じ、事業管理費の内、人件費及び光熱水費について、それぞれ前年度と比較して1%以上の上昇があった場合、損失額を上限として、1%を超える金額を会計年度毎に指定管理料に追加するものとします。
- (4) 前項の指定管理料を追加後、なおも損失が生じる場合には、これの二分の一を会計年度毎に指定管理料に追加するものとします。
- (5) 温泉施設を除く全施設の運営における収益が生じた場合には、成果配分として、これの二分の一を会計年度毎に町に納入するものとします。

## 1 9 その他の事項

- (1) 指定管理者が指定期間の前に業務引継ぎのため要した費用は、全て指定管理者として選定された団体が負担するものとします。
- (2) 指定管理者が指定期間終了又は指定取消しにより次期指定管理者に業務を引き継ぐ際は、円滑な引継ぎに協力するとともに、必要な資料の提供や諸手続きの変更に協力してください。
- (3) この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について定めのない事項又は疑義が生じた場合は、町と協議してください。
- (4) 行政財産の目的外使用許可など町の決定権限に属する申請及び問い合わせについては、町へ連絡してください。

別表第1 施設の所在地及び施設の概要

施設の名称	所在地	施設の概要
かわべ天文公園	日高川町 大字和佐 2107 番地 1	公園総面積 5.1ha / コスモポート (鉄筋コンクリート造平屋建て 898 m <sup>2</sup> ) / コスモロッジ (宿泊棟: 鉄筋コンクリート造 2階建て 612 m <sup>2</sup> ) 収容人員 54 人 / 臨天ひろば (3ha) / フットサルコート / 公衆トイレ
かわべテニス公園宿泊棟	日高川町 大字和佐 2095 番地	鉄筋コンクリート造 2階建て 1,104 m <sup>2</sup> 収容人員 65 人
テニスコート	日高川町 大字和佐 2095 番地	人工芝コート 16 面 (内屋内コート 6 面) 約 20,000 m <sup>2</sup> / 公衆トイレ クラブハウス (鉄骨 2階建て 224 m <sup>2</sup> )
青少年研修所	日高川町 大字和佐 2095 番地	鉄骨平屋建て 375 m <sup>2</sup>
農林漁業体験実習施設本館 (きのくに中津荘)	日高川町 大字高津尾 1049 番地	鉄骨 2階建て 954 m <sup>2</sup> 収容人員 45 人
農林漁業体験実習施設別館 (きのくに中津荘別館)	日高川町 大字高津尾 1040 番地 4	鉄骨 2階建て 199 m <sup>2</sup> 収容人員 45 人
ふれあい広場	日高川町 大字高津尾 1046 番地外	芝庭 900 m <sup>2</sup> / 駐車場 1,300 m <sup>2</sup> / 公衆トイレ 24 m <sup>2</sup>
日高川ふれあいドーム	日高川町 大字高津尾 1046 番地	鉄筋 (一部鉄骨) 造ドーム型 996 m <sup>2</sup>
中津特用林産物集出荷加工所	日高川町 大字船津 819 番地	木造平屋建て 252.98 m <sup>2</sup> / 鉄骨造倉庫 46 m <sup>2</sup>
鳴滝キャンプ場	日高川町 大字高津尾 1471 番地 2	バンガロー 8 棟 / 管理棟 / 炊事棟他
第二鳴滝キャンプ場	日高川町 大字高津尾 1013 番地 3	バンガロー 6 棟 / オートサイト 8 区画 / 管理棟 / 炊事棟 / 芝生広場 / 遊歩道 / トイレ他
中津ふるさと産品展示販売所	日高川町 大字船津 820 番地	木造平屋建て 81 m <sup>2</sup>
美山ふるさと産品展示販売所	日高川町 大字初湯川 197 番地 5	木造平屋建て 79.11 m <sup>2</sup> 山村広場公衆便所 33 m <sup>2</sup>
美山温泉愛徳荘	日高川町 大字初湯川 202 番地	本館: 木造平屋建て 926.62 m <sup>2</sup> / 研修集会所: 木造平屋建て 103.2 m <sup>2</sup> / 別館: 木造 2階建て 787 m <sup>2</sup> / ログハウス 1 棟 総収容人員 84 人
森林公園	日高川町 大字初湯川 213 番地 1	藤棚ロード 1,646m / ミステリーハウス / 展望台 / アスレチック / トイレ他

施設の名称	所在地	施設の概要
みやまドーム	日高川町 大字初湯川 213 番地 47	鉄筋コンクリート造ドーム型 1,292 m <sup>2</sup> テニスコート又はゲートボールコート 2面
猪谷川水辺公園	日高川町 大字初湯川 1751 番地	公衆便所 35 m <sup>2</sup> ／東屋 16 m <sup>2</sup> ／駐車場他
芦谷公園	日高川町 大字高津尾 854 番地 1	公園総面積 1.0ha (エントランスゾーン、 憩のゾーン、遊びのゾーン、眺めのゾー ン)
あやめ公園	日高川町 大字高津尾 1011 番地	花壇 867 m <sup>2</sup> ／芝 592 m <sup>2</sup> ／駐車場 330 m <sup>2</sup> 他

中津温泉保養館	日高川町 大字高津尾 852 番地	鉄骨コンクリート造 2階建て 847 m <sup>2</sup>
美山療養温泉館	日高川町 大字初湯川 1587 番地	木造平屋建て 427 m <sup>2</sup>

## リスク分担表

種 類	内 容	負 担 者	
		町	指定管理者
価格変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増	協議	
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
	施設管理、運營業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
法令の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす税制変更への対応	○	
	一般的な税制変更		○
政治、行政的理由による事業変更	政治、行政的理由から施設管理、運營業務の継続に支障が生じた場合又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理経費における当該事情による増加経費負担	○	
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、火災、暴動その他の町又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない自然的若しくは人為的な現象)に伴う業務の変更、中止、延期等によるもの	協議	
	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、火災、暴動その他の町又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない自然的若しくは人為的な現象)に伴う施設、設備の修復による経費の増加	○	
運営リスク	施設、機器等の不備または施設管理上の瑕疵および火災等事故による臨時休業に伴う運営リスク		○
	改修・修繕・保守点検等による施設の一部の利用停止		○
書類の誤り	仕様書等町が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画書等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達等	運営上必要な初期投資、運営資金の確保		○
施設・設備・備品の修繕等	1件当たり30万円未満の簡易な修繕等		○
	上記以外の修繕等	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(極めて小規模なもの)		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(上記以外)	○	
資料等の損傷	管理者としての注意義務を怠ったことによるもの		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(極めて小規模なもの)		○
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できないもの(上記以外)	○	
第三者への賠償	管理者としての注意義務を怠ったことにより損害を与えた場合		○
	上記以外の理由により損害を与えた場合	○	
セキュリティ	警備不備による情報漏えい及び犯罪発生		○
事業終了時の費用	指定管理業務の期間が終了した場合又は期間中における業務を廃止した場合等の事業者の撤収費用		○