

小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンター
指定管理業務仕様書

(令和9年4月1日～令和14年3月31日)

小林市経済建設部商工観光課

令和8年8月作成

小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンター
指定管理者業務仕様書

小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの指定管理者が行う業務の内容及びその範囲等は、この仕様書による。

1 趣旨

本仕様書は、小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの指定管理者に当たり、小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの業務の内容及び履行方法について必要な事項を定めるものとする。

2 施設の管理業務に関する基本的な考え方

地域の観光振興、市民のレクリエーションの普及及び福祉の向上を図るという設置目的に基づき、管理運営を行うこと。

ア 公の施設であることを常に念頭におき、公平な運営を行い、特定の団体等に有利あるいは不利になる運営をしないこと。

イ 施設の設置の目的に基づき、適切な管理を行うこと。

ウ サービス水準の維持向上に努め、特に施設の利用者には懇切丁寧に接すること。

エ 利用者や地域住民の声を常に把握し、施設の管理運営に反映させること。

オ 管理運営の効率化及び管理運営費の縮減に努めること。

カ 管理において取り扱う個人情報の保護を徹底すること。

3 施設の概要

(1) コスモホール等の名称及び位置は、次のとおりとする。

名称	位置
小林市コスモホール	小林市南西方8565番地12
生駒高原観光レクリエーションセンター	小林市南西方8565番地41

(2) 生駒高原観光レクリエーションセンターの施設は、次のとおりとする。

- (1) 多目的グラウンド
- (2) テニスコート
- (3) 管理棟
- (4) 野外トイレ

4 開業期間、利用時間及び休業日

開業期間は毎年4月1日から3月31日までとする。

利用時間は、午前9時から午後10時までとする。ただし、多目的グラウンドは午前9時から午後5時までとする。

休業日については、12月29日から翌年1月3日までとする。

5 指定期間

令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日までの 5 年間

6 法令等の遵守

小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの管理に当たっては、本仕様書のほか次の各号に掲げる法令に基づかなければならない。

- (1) 小林市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 18 年小林市条例第 77 号、同施行規則（平成 18 年小林市規則第 71 号）
- (2) 小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの設置及び管理に関する条例（平成 20 年小林市条例第 4 号。以下「設置条例」という。）、同施行規則（平成 20 年小林市規則第 16 号）
- (3) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）ほか行政関係法令
- (4) 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）、労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）ほか労働関係法令
- (5) 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び小林市個人情報の保護に関する法律施行条例
- (6) 小林市情報公開条例（平成 18 年小林市条例第 10 号）
- (7) その他の関係法令

指定期間中に全各号に掲げる法令等に改正があった場合は、改正された内容によるものとする。

7 管理業務の内容

- (1) 小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの運営及び維持管理に関すること
 - ① 職員等に関すること
 - ア 施設の総括責任者 1 人を置くこと。
 - イ 法令等に基づく必要な資格又は知識を有する職員等を配置すること。
 - ウ 職員等の勤務形態は、施設の運営に支障がないように定めること。
 - エ 職員等に対して、施設の運営及び維持管理に必要な研修を実施すること。
 - ② 経理に関すること
 - ア 経理規程を策定し、経理事務を行うこと。
 - イ 管理業務に係る支出及び収入は、団体自体の口座とは別の口座で適切に管理すること。
 - ③ 管理運営に係る経費に関すること
 - ア 市は、指定管理料を会計年度（4 月 1 日から翌年 3 月 31 日まで）ごとに指定管理者に対し支払うものとする。
 - イ 前項の指定管理料については、原則として増額及び減額することはしないものとする
 - ウ 指定管理料の支払い時期は、協定書締結時に協議の上決定する。
 - エ 指定期間中の物価変動、金利変動、税制改正その他法令改正等に伴う経費の増加等の負担区分については、別表 A「リスク分担表」によるものとする。
 - オ 指定管理者は、消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）に対応するため、必要

な登録、請求書の発行及び保存等の事務処理を適切に行うこと。

④ 業務の再委託に関すること

指定管理者は、清掃や設備の点検等個別の具体的業務を市と協議の上、第三者に委託することは差し支えない。ただし、小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの事業及び管理運営業務の全てを第三者に委託することはできないものとする。

⑤ 設備等の保守管理等に関すること

小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの適正な運営のため、設備等に関する保守管理、点検、検査等を行うこと。

ア 施設に付属する設備及び機械設備

イ 清掃業務

ウ ごみ収集業務

エ 施設設備等の安全点検及び事故防止に関する業務

オ その他施設の維持管理に必要な業務

⑥ 施設の保全及び美観の維持に関すること

指定管理者は、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設の清掃や環境衛生の管理等を行い、施設の保全及び美観を維持し、館内の禁煙を徹底させること。

⑦ 備品の管理、廃棄等に関すること

ア 指定管理者は、市に帰属する物品について適正で良好かつ効率的な管理を行い、指定管理者の責任で毀損又は滅失した備品等の補充については、速やかに行うものとする。また、経年劣化等により廃棄が必要と思われる備品等については、市に報告し、承認を得てから廃棄するものとする。なお、備え付けの備品等は後日別途提示する。

イ 市が提示した備品一覧に明記されている以外の物品で指定管理者が必要とするものは、指定管理者の負担で調達するものとする。なお、調達した物品については、指定管理者に帰属するものとする。

⑧ 備品等の購入費の負担区分に関すること

ア 備品等は指定管理者に無償で貸与するものとし、当該備品等が経年劣化等により本業務の実施の用に供することができなくなったときは、原則として市が購入又は調達するものとする。

イ 指定管理者の故意又は過失により備品等を毀損又は滅失したときは、指定管理者が購入又は調達するものとする。

ウ 指定管理者は、備品等の購入費の負担区分に疑義が生じた場合は速やかに市と協議するものとする。

⑨ 修繕費の負担区分に関すること

ア 修繕費の負担区分については、別表 A「リスク分担表」によるものとする。

イ 指定管理者は、修繕の負担区分に疑義が生じた場合は速やかに市と協議するものとする。

⑩ 環境に対する取組に関すること

管理業務の実施に当たっては、電気等エネルギーの効率的利用、廃棄物の発生抑制・適正処理、リサイクルの推進、環境負荷の低減に資する物品等の調達（グリーン購入）など、環境への配慮に努めること。

⑪ 災害時、緊急時の対応に関すること

ア 指定管理者は、自然災害、人為災害及び事故等の緊急事態には遅滞なく適切な措置を講じた上、市及び関係機関に通報すること。

イ 指定管理者は、危機管理体制を構築するとともに、対応マニュアルを作成し、災害時の対応について随時訓練を行うこと。

ウ 指定管理者は、災害発生時等における緊急時のヘリコプターの離着陸及びそのための操縦訓練並びに飛行中の航空機の故障発生時等における緊急着陸の要請があった場合は、施設利用者の安全確保を最優先とし、ヘリコプター離着陸マニュアル等に従い速やかに対応すること。

⑫ 個人情報の取扱いに関すること

指定管理者は、管理業務を行うことにより知り得た個人情報を他に漏らし、又は不当な目的のために利用しないこと。なお、指定管理者の指定期間が満了し、又は指定を取り消され、若しくは職務を退いた後においても同様であること。

⑬ 情報公開に関すること

指定管理者は、管理業務の実施に当たって保有する文書の公開等の請求があったときは、速やかにこれに応じるものとする。

⑭ 事故、火災等に関すること

ア 施設そのものの欠陥や地震等の天災により、事故及び火災等が発生した場合は、当該事故の処理に要する費用については市の負担とする。

イ 指定管理者の責めに帰すべき事由により、施設の利用者、第三者又は市に損害を与えた場合は、指定管理者はその損害を賠償しなければならない。このため指定管理者は、あらかじめ賠償責任に対処できるよう損害賠償責任保険等の適切な保険に加入すること。なお、市では全国市長会市民総合賠償補償保険及び社団法人全国市有物件災害共済会火災保険に加入しているので、指定管理者は当該保険を補足する保険に加入すること。

⑮ 文書の管理、保存

指定管理者は、管理業務を行うに当たって作成し、又は取得した文書、図面、写真及び電磁的記録（以下「管理文書」という。）について、適正に管理、保存すること。

⑯ 業務報告書の提出

指定管理者は、毎年度終了後、毎年5月10日までに事業報告書を市に提出するものとする。事業報告書には、次に掲げる事項を記載すること。

ア 管理業務の実施状況

イ 施設の利用状況及び利用拒否等の件数並びにその理由

ウ 利用料金の収入実績

エ 管理経費の収支状況

オ 自主事業の実施状況

カ その他市長が必要と認める事項

⑰ 評価及びモニタリングに関すること

ア 指定管理者は、管理業務の実施状況を日常的に記録するとともに、利用状況、利用料金収入、事故・苦情等の管理運営状況について、日報、月報等に記録し、併せて自己評価（良否、

課題と解決策など)を行うものとする。また、自己評価の結果を踏まえ、必要に応じて業務の改善を図るとともに、その内容及び対応状況についても記録するものとする。これらの記録は、管理運営状況の適切な把握及び検証並びに市によるモニタリング及び評価に活用するものとし、指定管理者は、市から求めがあった場合には、速やかに提出又は報告するものとする。

イ 指定管理者は、利用者アンケートその他利用者の意見等を把握し、管理運営状況について自己評価を行うとともに、その結果を管理運営の改善に反映するよう努めるものとする。

ウ 市は、提出された報告書及び関係資料並びに必要なに応じて実施する実地調査等により、指定管理者による管理運営状況について、利用状況、サービス水準、収支状況等を確認し、業務仕様書、協定書等で定める管理水準を満たしていないと認める場合は、必要な指導及び改善を求めるものとする。

エ 指定管理者は、市が実施するモニタリング、評価及び実地調査に協力するとともに、市から改善指導又は助言を受けた場合は、速やかに必要な改善措置を講じるものとする。

⑮ 指定管理者に対する監督、監査

ア 市は、指定管理者が管理する小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの適正な運営を期するため、指定管理者に対して、当該業務内容又は経理の状況に関し報告を求めるとともに、実地調査を行い、必要な指示をすることができる。

イ 市又は監査委員が必要と認めるときは、指定管理者が行う施設の管理運営業務及び自主事業に係る出納関連の事務について監査を行うことができる。

(2) 小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの事業の計画及び実施に関すること

① 業務計画に関すること

指定管理者は、市が指定する期日までに毎年度自主事業を含む業務計画を提出し、市の承認を得るものとする。

ア 事業計画においては、生駒高原エリアの観光地づくりに向け、地元事業者や地域住民、関係団体等と連携した取組を実施するとともに、地域資源の魅力を発信できるコンテンツの造成に寄与する計画であること。

② 自主事業に関すること

ア 地域の観光振興、市民のレクリエーションの普及及び福祉の向上を図るためのものであること。

イ 自主事業を行う場合は、一般利用者の利用状況等を十分に勘案し、日程等の調整を行うこと。

ウ 指定期間中に業務計画を変更しようとするときは、あらかじめ市の承認を得ること。

エ 関係団体と連携を図りながら、自主事業を計画し、実施すること。

(3) 小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの利用の許可及び制限に関すること

① 施設の利用許可等

次に掲げる利用許可等に関する業務を適正に行うこと。

ア 施設の利用許可に関する業務（利用許可の取消し、変更許可等を含む。）

イ 利用料金の徴収、減免、還付その他利用料金に関すること。

ウ 特別の設備又は特殊物品の搬入における許可に関すること。

エ 毎月の施設における利用者数及び利用料金等の統計記録に関すること。

② 公平な運営

指定管理者は、公の施設であることを常に念頭において、公平な運営を行うこととし、特定の個人及び団体に有利あるいは不利になる運営をしないこと。

③ サービス向上

指定管理者は、施設を安全かつ清潔に保つとともに、利用者に対するサービスの向上を図り、利用者の増加に努めること。

④ トラブルへの対応

指定管理者は、利用者からの要望や苦情、トラブル等は迅速かつ適切に対応し、利用者からの要望や苦情等で重要なものは速やかに市に報告すること。

(4) 小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターの利用料金に関すること

① 利用料金制度

本施設は利用料金制度を採用するものとし、利用者が支払う利用料金は指定管理者の収入とする。また、利用料金の額は、市が設置条例で定める額（別表B）を上限として、指定管理者が市の承認を得て定めるものとする。

② 減免及び還付

指定管理者は、利用者への負担の公平性の観点から、協定書において規定することなしに指定管理者の判断で、利用料金を減額し、免除し、又は還付することはできない。ただし、利用者の責めに帰さない理由により小林市コスモホール及び生駒高原観光レクリエーションセンターを利用できないときは、利用料金を還付することができる。

(5) その他の事項

① 管理業務の継続が困難になった場合等の措置

指定管理者は、管理業務の継続が困難となった場合、又はそのおそれが生じた場合は速やかに市に報告することとし、その場合の措置については次のとおりとする。

ア 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

指定管理者の責めに帰すべき事由により管理業務の継続が困難になったとき、又はそのおそれが生じたときは、市は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができる。この場合において、指定管理者がその期間内に改善することができなかったときは、市は指定管理者の指定を取り消し、又は管理業務の全部若しくは一部の停止を命じる場合がある。

イ 指定が取り消された場合等の賠償

前号により指定管理者の指定が取り消され、又は管理業務の全部若しくは一部が停止された場合は、指定管理者は市に生じた損害を賠償しなければならない。

ウ 不可抗力等による場合

不可抗力その他市及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により、管理業務の継続が困難となった場合は、市及び指定管理者が協議の上、その後の対応を決定するものとする。

②引継ぎ事務

ア 指定管理者は、市の指示により、業務の開始までに事務の引き継ぎ及び各業務の習得を行うこと。なお、事務引継ぎに係る費用については、指定管理者の負担とする。

イ 指定管理者は、指定期間満了の日までに、必要な事項を記載した業務引継書を作成し、新たな指定管理者との間で、円滑かつ支障なく施設の管理業務を実施できるよう、適正な業務引継ぎを行うこと。また、新旧の指定管理者は、業務引継ぎの完了を示す書面を取交し、その写しを市に提出すること。

③ リスク分担に関すること

市及び指定管理者の責任分担については、リスク分担表別表Aによるものとする。なお、別表Aに定めのない事項については、市及び指定管理者が協議の上決定するものとする。

④ その他

その他仕様書に記載のない事項については、市及び指定管理者双方が誠意を持って協議を行い決定するものとする。

別表A

番号	種類	リスクの内容	負担者	
			市	指定管理者
1	管理運営費の上昇	物価・金利の変動など市の責めに帰することができない要因による管理運営費の上昇		○
2	税制度の変更	指定管理者制度に影響を及ぼす税制度変更（消費税等）	市、指定管理者で協議	
		指定管理者に影響を及ぼす税制変更（法人税等）		○
3	施設や物品の損傷	施設及び設備、機器等の損傷の修繕	原則として、見積額が1件20万円（消費税及び地方消費税を含む。）未満については指定管理者、1件20万円（消費税及び地方消費税を含む。）以上については市の負担により行うものとする。	
		管理上の瑕疵による施設等の損傷の修繕		○
4	損害賠償（※1）	（1）施設の設置上の瑕疵による損害賠償	○	
		（2）管理業務中における故意又は過失による管理物件の損害賠償		○ 保険の付保義務
		（3）本業務の実施中、指定管理者に帰すべき事由による第三者への賠償		○ 保険の付保義務
5	不可抗力による費用負担	自然災害（地震・台風等）に起因する費用負担	原則自治体負担（協議）	
6	指定取消し等による損害	指定の取消し又は管理業務の停止などにより生じた損害		○

※1 損害賠償について、市が指定管理者に特別の事情があると認めたときは、その全部または一部を免除することができます。また、第三者に関し、指定管理者の責めに帰すべき事由により発生した損害を市が賠償した場合、その賠償した金額および賠償に伴い発生した費用を指定管理者に求償することができます。

別表B

種類	区分/単位		利用料金の上限（１時間につき）		
			午前９時から 午後５時まで	午後５時から 午後10時まで	特別の電気施設等を使用する場合に加算する額
コスモホール	入場料を徴収しない場合	アマチュアスポーツ及び文化的催物	220円（照明を利用する場合には、335円）	335円	115円
		その他	335円（照明を利用する場合には、503円）	503円	168円
	入場料を徴収する場合	アマチュアスポーツ及び文化的催物	2,200円（照明を利用する場合には、3,300円）	3,300円	1,100円
		その他	3,300円（照明を利用する場合には、4,955円）	4,955円	1,655円
	物品を販売する場合		3,300円（照明を利用する場合には、4,955円）	4,955円	1,655円
	備考				
1 この表に掲げる利用時間以外の時間に利用する場合の利用料金の額は、１時間につき、午後５時から午後10時までの間の１時間当たりの利用料金の額とする。					
2 利用時間が１時間に満たないときは、１時間とみなす。					

種類			区分/単位		利用料金の上限 (1時間につき)	備考
生駒高原観光レクリエーションセンター	施設利用料	多目的グラウンド	団体利用の場合	児童生徒	220円	1 「児童生徒」とは、高等学校生徒以下の者をいう。
				一般	440円	2 グラウンドを利用する面積が2分の1以下であるときは、利用料金を半額とする。
			個人利用の場合	児童生徒	115円	3 スポーツ以外の用途で利用するときは、利用料金の額に当該利用料金の額の100分の50に相当する額を加算する。
				一般	220円	4 利用時間が1時間に満たないときは、1時間とみなす。
		テニスコート	児童生徒	1面1時間	220円	1 「児童生徒」とは、高等学校生徒以下の者をいう。
			一般	1面1時間	545円	2 テニスコートの利用時間が1時間に満たないときは、1時間とみなす。
			照明料	1面1時間	545円	
		附属施設及び備品利用料	テニスセット	1人分 1時間	105円	1 テニスセットの利用時間が1時間に満たないときは、1時間とみなす。
			シャワー室	1人10分	105円	2 シャワー室の利用時間が10分に満たないときは、10分とみなす。