

南島原市エコ・パーク論所原施設指定管理者仕様書

令和7年6月

南島原市地域振興部商工観光課

1. 施設の設置目的及び概要

- | | |
|--------|--|
| ①施設の名称 | 南島原市エコ・パーク論所原及び夕日の丘 |
| ②設置目的 | 野外活動等により心身をリフレッシュし農業や農産物加工等を通して自然との共生と循環型社会を促進し、本市における観光振興を図ることを目的とした施設です。 |
| ③所在地 | 南島原市北有馬町丙4731番地2外 |
| ④敷地面積 | 174,079㎡ |
| ⑤建築面積 | 918.33㎡ |
| ⑥構造 | 別添 |
| ⑦面積 | 別添 |
| ⑧開設年月日 | 平成17年 7月20日 |
| ⑨施設の概要 | 別添 |
| ⑩事業の概要 | 1)心身のリフレッシュを促進するための事業
2)自然との共生と循環型社会を促進する事業
3)農業及び農産物の加工に関する知識、技術の普及を促進する事業
4)観光の振興に資する事業
5)前各号に掲げる事業のほか、施設の設置目的達成に資する事業 |

2. 指定管理者が行う管理の基準

運営にあたっての基本的事項は、次のとおりです。

1) 開設日

原則として1月4日から12月28日までとします。但し指定管理者が必要と認める場合は、市と協議の上変更できるものとします。

2) 公平性の確保

南島原市エコ・パーク論所原の管理運営にあたっては、施設を利用する者の公平な利用について確保して下さい。

3) 管理運営を通じて取得した個人に関する情報の取り扱い

指定管理者は、南島原市個人情報保護条例の規定に基づき、別途締結する協定書において「受託者が講ずべき安全確保の措置」として市が明示した措置を実施していただきます。

また、個人情報取扱事務に従事していた者は、当該事務に関して知り得た個人情報を他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはなりません。

4) 利用料金

南島原市エコ・パーク論所原の利用料金については、現行の利用料金を基本としますが、市長の承認を得れば指定管理者が利用料金を変更することができます。

5) 関係法令の遵守

指定管理者が、南島原市エコ・パーク論所原の管理運営業務を行うに当たっては、関係法令、例規を遵守する必要があります。

3. 指定管理者が行う業務の範囲

①南島原市エコ・パーク論所原の維持管理に関する業務

- ア) 施設、付属設備及び備品等の保全に関する業務（B D F 精製販売業務含む）
- イ) 諸設備、機器、備品等の管理、貸出し、点検立会い等
- ウ) 電機及び機械設備の運転保安管理業務
- エ) 設備、機械等の保守点検業務
- オ) 清掃、除草業務（ごみ処理を含む。）
- カ) 樹木管理業務
- キ) その他施設等の良好な維持管理に必要な業務

②南島原市エコ・パーク論所原の運営に関する業務・施設利用に関すること

- ア) 利用の許可・利用の不許可及び利用の取消しに関すること
- イ) 利用料の収納、利用料の減免、利用料の還付に関すること
- ウ) 施設を利用する者に対する助言、指導及び相談に関すること
- エ) 前各号に掲げるもののほか、市が必要と認めること

③夕日の丘の維持管理に関する業務

- ア) 施設、付属設備等の保全に関する業務
- イ) 設備、機械等の保守点検業務
- ウ) 清掃、除草業務（ごみ処理を含む。）
- エ) その他施設等の良好な維持管理に必要な業務

④自主事業

指定管理者は、南島原市エコ・パーク論所原の利用許可の基準の範囲内で、市との協議に基づき、指定管理者の創意工夫で自主事業を行うことができます。この場合、市との協議が必要です。

ただし、これらの業務を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできませんが、部分的な業務の委託であって、市が承認したものについては、専門の業者等に委託できるものとします。

⑤市民農園（特定農地）の貸付に関する業務

- ア) 利用の許可・利用の不許可及び利用の取消しに関すること
- イ) 利用料の収納、利用料の減免、利用料の還付に関すること
- ウ) 施設を利用する者に対する助言、指導及び相談に関すること
- エ) 前各号に掲げるもののほか、市が必要と認めること

4. 基本的事項

- ①開館時間 ケビン チェックイン午後2時 チェックアウト翌日午前11時
センターハウス等 午前9時から午後5時まで

- ②開設期間 1月4日から12月28日まで

※開館時間及び開設期間については、上記を基本としますが、指定管理者は、新たな視点から柔軟に検討し、提案していただくことが可能です。

③利用料金

- ア) 南島原市エコ・パーク論所原の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）は、条例別表に掲げる額の範囲内において、指定管理者が予め市長の承認を得て定

めるものとします。

イ) 指定管理者は、あらかじめ市長の承認を得て回数券を発行することができます。

ウ) 利用料金は、指定管理者の収入とします。

④利用料金の減免

指定管理者は、公益上その他の特別な理由があると認めるときは、利用料金を減免することができます。

減免の基準をあらかじめ定めること。

⑤施設利用の制限

指定管理者は、南島原市エコ・パーク条例第6条の規定に該当する者に対して、施設利用を拒否し、又は退去を命ずることができます。

⑥職員の配置 最低1名常駐

ア) 指定管理者は、南島原市エコ・パーク論所原施設の管理業務に従事させる職員（以下「職員」という。）を確保するほか、管理業務の処理に必要な体制（緊急時を含む。）を整備してください。また職員のうちから、1人を統括責任者として配置してください。

イ) 指定管理者は、職員の名簿に資格(防火管理者、第一種圧力容器取扱作業主任者、第三種電気主任技術者等)・経歴等を記載し、市に提出してください。職員に異動があった場合も、同様とします。

ウ) 指定管理者は、職員に対して、管理業務の遂行に必要な研修を実施してください。特に、防犯対策、防災対策等の利用者の安全の確保については、職員の指導に努め、適時訓練を行ってください。

エ) 指定管理者は、管理業務の処理に関して事故（人身事故、施設等の破損事故等をいう。）が生じたときは、必要な応急措置を講じるとともに、直ちに市に報告し、その対処方法について、市と協議してください。

⑦物品の管理

指定管理者は、南島原市エコ・パーク論所原施設運営に関し、南島原市が貸与する市有物品及び市有外物品（リース契約による事務機等）について、南島原市が示す台帳及び管理帳票等を備え、善良な管理者の注意をもって管理すること。

なお、上記備品等が使用することができなくなり、買い替えを必要とする場合は、市と協議するものとします。買い替えを行った場合、その備品等は市に帰属します。

また、指定管理者が住民サービスの向上や管理上、特に必要とする備品については、市と協議の上、指定管理者の負担で任意に設置することができます。

⑧関係法令等の遵守

管理運営を実施するにあたっては、以下の法令をはじめ、関連する法令等を遵守して下さい。

ア) 南島原市エコ・パーク条例、同条例施行規則

イ) 南島原市特定農地貸付規程

ウ) 南島原市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例、
同条例施行規則

エ) 南島原市行政手続条例

指定管理者が施設の利用者に対して行う許可その他の処分は、南島原市行政手続条例が適用されるので、留意すること。

オ) 南島原市情報公開条例

指定管理者が施設の管理運営業務を行うにあたり作成し、又は取得した文書等で指定管理者が管理しているものの公開については、別途指定管理者において情報公開規程を定めるなどにより、適正な情報公開を行うこと。

カ) 南島原市個人情報保護条例

指定管理者が施設の管理運営を通じて取得した個人情報の取扱いに関しては、漏えい、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理を行うほか、個人情報を保護するために必要な措置を講じるとともに、知り得た情報を第三者に漏らしてはならない。なお、指定期間が終了した後、また職員が退職した後も同様とする。

キ) 自然公園内県営公園施設条例

ク) 自然公園法

ケ) 長崎県立自然公園条例、同条例施行規則

コ) 地方自治法

サ) 行政不服審査法、行政事件訴訟法

指定管理者が利用不許可処分等を行う場合においては、行政不服審査法に基づく不服申立、行政事件訴訟法に基づく取消処分を行うことができる処分であること等を処分の相手方に教示する義務があります。

シ) その他関連する法令

※その他、消防法、食品衛生法、労働基準法などがあります。

⑨文書の管理・保存

指定管理者が、指定管理者としての業務に伴い作成し、又は受領する文書等は、適正な管理・保存を行うものとする。

⑩施設の改装等

指定管理者は、施設の効果的な運営を図るため必要があるときは、市長の承認を得た場合に限り、施設の改装又は模様替えをすることができます。

5. 指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで（5年間）

ただし、この指定の期間は、市議会の議決により確定することになるので、留意して下さい。なお、指定の期間内であっても、管理を継続することが適当でないと認めるときは、指定を取り消すことがあります。

6. 管理業務の処理に必要な経費等

① 指定管理者は、管理業務の処理に必要な経費を、市が支払う指定管理料、利用料金及び自主事業の収入によって賄うものとします。

② 指定管理料は、指定管理者が提出する収支計画書における収支の差引額を基本とし、次に掲げる額の範囲内とします。

＜指定管理料＞ ￥4,500,000円以内

③ 指定管理料の額及び支払いの方法は、指定管理者が提出する事業計画書及び収支

計画書に基づき、年度ごとの予算の範囲内で市と指定管理者が協議し、双方で締結する協定において定めるものとします。

- ④ 天災その他特別の事由が生じたときは、指定管理者又は市は指定管理料の変更を申し出ることができるものとし、変更の額等については双方協議して定めるものとします。

7. 市と指定管理者との責任の分担

市と指定管理者との責任は、原則として次の表に定めるとおりとします。ただし、同表に定めない事項及び疑義を生じた事項については、市と指定管理者が協議して定めるものとします。

経費及び責任の分担

項 目	事 項	内 容	負 担 者	
			指定管理者	南島原市
共通事項	法令・制度の改正	事業運営に影響のある法令・制度の改正	協議	
	税制の改正	消費税の税率変更		○
		法人税その他事業に影響を及ぼす税率の変更	協議	
	物価・金利の変動	物価・金利の変動	○	
	資金の調達	必要な資金の調達	○	
	周辺地域、住民、利用者への対応	事業運営に係る使用者、地域住民等からの苦情対応及び地域との協調	○	
		施設の設置及び指定管理者制度の適用に関する机上対応		○
	安全性の確保	施設の運営・維持管理に係る安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む）	○	
	第三者への賠償	施設運営・維持補修において第三者に損害を与えた場合	○	
		施設自体の瑕疵により第三者に損害を与えた場合		○
応募	応募の費用	応募に係る費用の負担	全応募者	
準備	引継の費用	施設運営の引継費用	○	
		施設の引渡しに係る原状回復費用	○	
管理運営	事業の中止・延期	市の責任による遅延・延期		○
		法令その他の制度の変更等により市の建物所有が困難になったこと		○
		指定管理者の責任による遅延・中止	○	
		指定管理者の事業の放棄・破綻	○	
	減免制度	減免制度の対象者の拡大		○
	天災等による事業中止	大規模な災害等による事業中止		○
	市場の変化	利用者の減少、競合施設の増加等による収入減、経営不振	○	

項 目	事 項	内 容	負 担 者	
			指定管理者	南島原市
管理運営	自主事業	自主事業の実施に伴う損害の賠償	○	
		自主事業の実施に伴う机上対応	○	
維持管理	維持補修	指定管理者の発意により行う施設・設備・外構の改良、維持補修	○	
		市の発意により行う施設の設備・外構の改良、維持補修		○
		施設・設備・外構の保守点検（法定点検及び日常のメンテナンス）	○	
		経年劣化による施設・設備・外構の維持補修（1件20万円未満）及び施設の管理上の緊急を要する維持補修	○	
		経年劣化による施設・設備・外構の維持補修（1件20万円以上）		○
		事故・火災による施設・設備・外構の維持補修	○	
		天災その他不可抗力による施設躯体・設備の損壊復旧		○
		法令の改正により必要となった施設躯体・設備の維持補修		○
	修理修繕	経年劣化による市の備品の修理・修繕（1件10万円未満）	○	
		経年劣化による市の備品の修理・修繕（1件10万円以上）		○

① 協議事項については、事案の原因ごとに判断するものとします。なお、第一次責任は、指定管理者が有するものとします。

② 修繕とは、建築物及び附属設備の劣化若しくは損傷部分又は機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態まで回復させることをいいます。

※備考

ア) 1件あたり20万円未満の建築物及び附属設備の修繕又は備品等の修繕については指定管理者の負担とし、20万円以上の場合は、市と協議することとします。ただし、その合計が年額100万円以上の場合は、超えた部分については、市の負担とします。

イ) 指定管理者が任意に設置した備品等の修繕についてはこの限りではありません。

8. その他の条件

- ① 指定管理者は、管理業務を開始する日までに、市及び社会福祉法人コスモス会から事務引継を受けること。
- ② 指定管理者は、管理業務の遂行にあたり、関係団体との連携・協力に努めること。
- ③ 市が南島原市エコ・パーク論所原等を、災害の発生その他特別の事情がある場合に優先的に使用する場合は、指定管理者はこれに協力すること。
- ④ 事業所税等の課税対象となる場合は、指定管理者において対応すること。
- ⑤ 指定管理者は、管理業務に関して、別に会計を設け、経理を明確にすること。
- ⑥ 指定管理者は、南島原市エコ・パーク条例第23条の規定に基づき、毎年度、事業報告書を作成し、市長に提出すること。
- ⑦ 指定管理者は、経営状況を明らかにする書類を作成し、市の求めに応じ、これを提示すること。
- ⑧ その他仕様書等に記載のない事項については、市と協議を行うこと。