

耶馬溪体育施設
指定管理業務仕様書

令和7年7月

耶馬溪支所地域振興課

耶馬溪体育施設指定管理業務仕様書目次

1. 趣旨	P1
2. 施設の設置目的	P1
3. 施設の概要	P1
4. 管理運営の基本方針	P1～2
5. 管理の基本的事項	P2～4
6. 指定管理者が行う業務	P5
7. 自主事業	P5
8. 指定期間	P5
9. 管理に関する経費	P6～7
10. 指定管理者の履行責任等に関する事項	P7
11. 管理運営状況の報告及び監督等	P8
12. 業務の継続が困難になった場合等の措置	P9
13. その他	P10

耶馬溪海洋センター指定管理業務仕様書

1. 趣旨

本仕様書は、耶馬溪海洋センター、耶馬溪運動場及び耶馬溪ダムスポーツ公園（以下、「耶馬溪体育施設」という）の管理運営業務を実施するための仕様を示すものです。

2. 施設の設置目的

耶馬溪体育施設は、スポーツの推進・市民の健全発達に寄与するため設置されており、市民が気軽にスポーツ・レクリエーション活動に取り組むことができる施設と機会を提供することを目的とし、設置している。

また、耶馬溪海洋センターについては令和 5 年度からは宿泊施設（簡易宿泊所）の機能を有した体育施設として、リニューアルオープンした。

3. 施設の概要

I. 耶馬溪海洋センター

(1) 所在地 中津市耶馬溪町大字大島 2 2 8 6 番地

(2) 施設の範囲

①敷地面積 1871.00 m²

②床面積

(体育館)

1 階 1218.46 m²

2 階 497.70 m²

(プール)

上屋部 833.11 m²

屋外 473.42 m²

③構 造 非木造 2 階建 (体育館)
非木造 (上屋付きプール)

④施設・設備の内容

(体育館)・第 1 体育館

・第 2 体育館兼簡易宿泊室

・調理室兼食堂

・事務所

・ロビー

・トイレ／多目的トイレ

・更衣室

(上屋付きプール)

・一般プール：25m×13m (6 コース)

・幼児プール

⑤施設の設置年月日 昭和 61 年 4 月 15 日

II. 耶馬溪運動場

(1) 所在地 中津市耶馬溪町大字小友田 9 2 番地

(2) 施設の範囲

①敷地面積 41,775.51 m²

②床面積

(管理棟) 81.00 m²

(テニスコート管理棟・観覧席) 122.05 m²

③構 造 (管理棟) 鉄骨造

(テニスコート管理棟・観覧席) 鉄筋コンクリート

④施設・設備の内容

- ・野球場
- ・多目的グラウンド
- ・テニスコート (3 面)
- ・管理員室
- ・倉庫
- ・トイレ

⑤施設の設置年月日 昭和 52 年 4 月 1 日

Ⅲ. 耶馬溪ダムスポーツ公園

(1) 所 在 地 中津市耶馬溪町大字山移 2 4 4 8 番地 1

(2) 施設の範囲

①敷地面積 39,288.49 m²

②床面積

(クラブハウス) 88.20 m²

(トイレ) 20.66 m²

③構 造 (クラブハウス) 木造

(トイレ) 木造

④施設・設備の内容

- ・ちびっこ広場 (遊具)
- ・多目的グラウンド
- ・倉庫 (クラブハウス)
- ・トイレ

⑤施設の設置年月日 昭和 61 年 4 月 1 日

4. 管理運営の基本方針

耶馬溪体育施設を管理運営するにあたり、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- ① 施設の設置目的に基づき、効率的かつ効果的な管理運営を行い、管理経費の縮減に努めること。
- ② 利用者の安全性・利便性の確保に努めるため、必要な人員配置を行うこと。
- ③ 利用者の平等な利用の確保及び安全に配慮するとともに事故防止に努めること。
- ④ 利用促進に努めるとともに、利用者の満足度を高めるようなサービスの向上、事業内容の充実を図ること。
- ⑤ 施設の衛生面には十分留意し、清掃を徹底すること。
- ⑥ 地元住民の雇用を優先的に行うよう努めること。
- ⑦ 市と密接に連携を図りながら、管理運営を行うこと。 など

5. 管理の基本的事項

(1) 利用 (開館) 時間 及び休日 (休館日)

I. 耶馬溪海洋センター

施設名	利用時間	休日	備考
第一体育館	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日及び毎週月曜日	
第二体育館	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日及び毎週月曜日	
宿泊施設（第二体育館）	15 時～10 時	12 月 29 日～1 月 3 日及び毎週月曜日	
プール	9 時～20 時	10 月～5 月及び毎週月曜日	

II. 耶馬溪運動場

施設名	利用時間	休日	備考
野球場	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日	
多目的グラウンド	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日	
テニスコート	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日	

III. 耶馬溪ダムスポーツ公園

施設名	利用時間	休日	備考
多目的グラウンド	9 時～22 時	12 月 29 日～1 月 3 日及び毎週月曜日	

利用時間については、指定管理者は必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更し、又は別に定めることができる。

休日については、市長が体育施設の管理上必要があると認める日も含む。この場合において市長は、事前に通知するものとする。

また、指定管理者は必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更又は別に定めることができる。

（２）利用料金

- ① 利用料金の額は、中津市体育施設条例（昭和 39 年中津市条例第 32 号）の範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者が定めるものとする。
- ② 条例及び規則に基づき、利用料金の還付及び減免を行うこと。（※条例に基づき）

（３）個人情報の保護

指定管理者が指定管理業務を行うにあたり、個人情報を取り扱う場合は、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他の個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じなければならない。

また、指定管理者に係る管理業務に従事している者又は従事していた者は、その業務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

（４）情報公開

指定管理者は、施設の管理運営に当たっては、管理運営に係る情報の公開に関し、必要な措置を講じるものとする。

（５）文書管理、保存

指定管理者は、指定管理業務の執行に当たり作成し又は取得した文書等（図面、写真、フィルム及び電磁的記録を含む。）については、適正かつ円滑に処理し、散逸、汚損等のないよ

うに努めるとともに、常にその所在及び処理の経過を明らかにしておくよう必要な措置を講じるものとする。

(6) 業務の再委託

施設の設置目的を達成するために実施する主要な業務については、指定管理者が自ら実施することを原則とし、管理運営業務の全般又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。ただし、建物等の維持管理に関する業務（設備の保守点検、清掃、警備等）など当該業務の一部について事前に市の承諾を受けた場合は、第三者に委託し又は請け負わせることができる。

この場合、第三者の使用は、すべて指定管理者の責任において行い、当該第三者の責めに帰すべき事由により生じた損害は、指定管理者の責めに帰すものとする。

なお、地方経済活性化の観点から、業務を再委託する場合は地元企業に優先的に発注すること。

(7) 法令等の遵守

指定管理者は、次に掲げる法令等のほか、市と指定管理者が締結する協定書、仕様書等を遵守しなければならない。

- ① 中津市体育施設条例（昭和 39 年中津市条例第 32 号）
- ② 中津市体育施設の運営及び管理に関する規則（平成 15 年中教規則第 1 号）
- ③ 耶馬溪ダムスポーツ公園条例（平成 16 年中津市条例第 95 号）
- ④ 耶馬溪ダムスポーツ公園の運営及び管理に関する規則（平成 17 年中教規則第 1 号）
- ⑤ 中津市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 17 年中津市条例第 1 号）
- ⑥ 中津市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則（平成 17 年中津市規則第 142 号）
- ⑦ 中津市個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ⑧ 地方自治法（昭和 22 年法律 67 号）

(8) 備品・消耗品の帰属

指定管理者に貸し付ける備品等並びに指定管理者が代替品として又は市の指示により購入した備品等は、市の所有とし、指定管理者は、市所有の備品等について台帳等を備えて管理するものとする。

また、指定管理者が任意で購入し、又は持込み保管する備品等については、指定管理者の所有とする。その際は、市の許可を得ることとし、指定管理終了時には、原則として指定管理者自らの責任と経費で、撤去又は撤収するものとする。ただし、市と指定管理者で協議のうえ、市又は市が指定するものに引き継ぐことができるものとする。

(9) 職員の配置

指定管理業務の遂行にあたり、正規職員（共同事業体の場合は代表企業の正規職員より選出）である統括責任者および副統括責任者を常勤配置し、その他体育館等の運営に支障がないように必要に応じて職員配置し、必要な有資格者等適切な職員配置を実施し、利用者の安全・安心で快適な利用を提供するものとする。

ア 労働基準法、労働安全衛生法、障がい者の雇用の促進に関する法律その他関係法令を遵守すること。

イ 消防法第 8 条 1 項、同施行令第 1 条の 2 第 3 項に基づき防火管理者を選任すること。

- ウ 職員の配置に関しては、統括責任者および副統括責任者を定め業務における責任体制を確立すること。
- エ 職員の資質を高めるための研修(人権研修並びに AED 研修等)を実施するとともに施設の管理運営に必要な知識と技術の習得に努めること。また、研修実施に際しては、市に計画書及び報告書を提出すること。
- オ 利用者等の対応については、誠意ある言葉遣いや態度を心がけ、利用者等から信頼を得ることができる職員を配置すること。
- カ 地元雇用促進の観点から、できる限り地元の方を雇用すること。

6. 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は主に以下の通りである。詳細は「別紙 1 指定管理者が行う業務」、「別紙 2 特記事項」を参照とすること。

- (1)施設利用の受付、許可、不許可、許可取り消しに関する業務及び案内に関する業務
- (2)施設の利用によるスポーツ普及振興に関する業務
- (3)施設及び設備の維持管理に必要な施設及び設備の各種点検、検査、修繕、登録等の業務並びに施設及び外周の清掃
- (4)公益財団法人 B&G 財団が主催・企画する業務への協力及び B&G 評価『特 A』の維持並びに指導員の適正配置
- (5)中津市が主催・企画する業務への協力
- (6)利用者の意見を反映し、管理運営上の改善を図る
- (7)事業報告書(上記①～⑤の経過・実績等を示す書類並びに自主事業を含む収支を示す書類)の作成及び提出

7. 自主事業

指定管理者は、あらかじめ市に提案し、承認を得た上で、中津市体育施設の設置目的に沿った独自事業を自主事業として実施することができる。

自主事業は、指定管理者が費用等を負担して実施するものとする。

(1)教室等自主事業

施設の設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、指定管理により各種スポーツ教室等を実施することができる。

実施に当たっては、施設利用団体等の優先利用、耶馬溪支所地域振興課主催事業と競合を考慮し、施設の有効活用という観点で行うこととし、市の承認を得て決定する。

なお、事業参加料金等については、別途指定管理者が定め、徴収することができる。

(2)自動販売機等収入

指定管理者が自動販売機等を設置する場合は、事前に市に行政財産目的外使用許可を申請し、許可を得た場合のみ設置することができる。また、設置場所については、あらかじめ市と協議を行うこと。設置及び販売に関する収入は指定管理者のものとする。

8. 指定期間

指定の期間は、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。

9. 管理に関する経費

(1) 指定管理委託料

①市は指定管理者に対し、指定管理委託料を支払うものとする。

②指定管理委託料に含まれるもの

人件費、事務費、施設管理運営費（修繕費、光熱水費、保守管理費等）等

③支払時期

指定管理委託料を支払う場合は、会計年度（４月１日から翌年３月３１日まで）毎に支払うものとする。なお、支払時期、支払方法等は協定書で定めるものとする。

④指定管理委託料の精算

指定管理者の経営努力等により利用料金収入や事業収入その他の収入が増加し、又は経費の節減等により生み出された剰余金については、原則として精算による返還を求めない。なお、やむを得ず指定管理委託料を変更する場合には、市と指定管理者で協議するものとする。

（２）利用料金の取扱い

①利用料金収入

指定管理者は、利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができる。

②利用料金の帰属

利用者が納付する利用料金は、実際に利用する日の属する年度にかかわらず、納付された事業年度における指定管理者に帰属するものとする。

（３）自主事業による収入

指定管理者は、自らが企画・実施する各事業の収入等を自らの収入とすることができる。

（４）備品等の購入・修繕

①本市所有の備品については、無償で貸与する。（別紙３参照）

②指定管理者に貸し付ける備品については、適切に管理するとともに、不具合が生じた場合や処分する場合等については、速やかに市と協議するものとする。

③備品が故障等により修繕が必要となった場合は、１物品 20 万円未満（消費税及び地方消費を含む）の備品の修繕は指定管理者が負担するものとする。備品の修繕見積り金額が１物品 20 万円以上（消費税及び地方消費を含む）見込まれる場合は、市と協議するものとする。

④備品が経年劣化又は破損等により使用できなくなった場合は、１物品 20 万円未満（消費税及び地方消費税を含む）の備品については、指定管理者が代替品を購入するものとする。代替品の購入見積り金額が１物品 20 万円以上（消費税及び地方消費税を含む）見込まれる場合は、市と協議するものとする。

⑤指定管理者の故意又は不注意により備品を棄損又は紛失等した場合は、②及び③の規定にかかわらず、全て指定管理者の負担において、修繕又は代替品若しくは代替品の購入に要する費用を弁償するものとする。

⑥電球、トイレトーパー等の日常的な管理運営に必要となる施設、設備等の消耗品や部品の交換については、指定管理者が負担するものとする。

（５）施設及び設備等の維持・修繕

施設及び設備は正常に保持し、適正な利用に供するよう日常的な保守点検を実施するとともに、部品交換や施設、設備等の維持・修繕を行うものとする。

①管理施設の増改築、移設又は更新については、市が自己の費用と負担において実施するものとする。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合は、指定管理者の費用と責任において実施することができるものとする。

なお、改修後は市に帰属するものとする。

- ② 1 件 20 万円未満（消費税及び地方消費税を含む）の施設等の修繕は指定管理者が負担するものとする。施設等の修繕見積り金額が 1 件 20 万円以上（消費税及び地方消費税を含む）見込まれる場合は、市と協議するものとする。

10. 指定管理者の履行責任等に関する事項

（１）リスク分担

市と指定管理者のリスク分担は、次表のとおりとする。

種 類	負担者		内 容
	指定管理者	市	
物価変動	○		人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増
	○	○	燃料費、光熱水費等の予測し得ない物価上昇に伴う経費の増
金利変動	○		金利の変動に伴う経費の増
周辺地域市民及び施設利用者への対応	○		地域との協調
	○		施設管理、運営業務内容に対する市民及び利用者からの反対、訴訟、要望への対応
		○	上記以外
法令の変更		○	施設管理、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		○	施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更
	○		一般的な税制変更
		○	消費税率の変更
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、運営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、争乱その他の市若しくは指定管理者のいずれの責めにも帰することができない自然的又は人為的現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び本業務の履行不能
書類の誤り		○	仕様書等の委員会が責任を持つ書類の誤りによるもの
	○		事業計画書等の指定管理者が提案した内容の誤りによるもの
資金調達		○	経費の支払い遅延（市⇒指定管理者）によって生じた事由
	○		経費の支払い遅延（指定管理者⇒業者）によって生じた事由
施設・設備・備品等の損傷	○		指定管理者の故意・過失及び注意義務を怠ったことによるもの
		○	設計・構造上の原因によるもの

	○		経年劣化、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（1件20万円以下）
		○	経年劣化、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、犯罪発生等
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途における業務廃止した場合における事業者の撤収費用

ただし、別表に定める事項で疑義がある場合又は別表に定めのないリスクが生じた場合は、市と指定管理者が協議の上リスク分担を決定するものとする。

（２）責任分担

責任分担は次表のとおりとする。

項 目	指定管理者	市
人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増	○	
燃料費、光熱水費等の予測し得ない物価上昇に伴う経費の増	○	○
施設の小規模修繕（1件20万円以下）	○	
利用料金の収受	○	
施設の火災保険への加入		○
施設の賠償責任保険への加入		○
管理上の瑕疵に係る利用者等への損害補償	○	

備考

- 1 修繕とは施設等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使用する上で、支障のない状態まで回復させることをいう。
- 2 区分その他この規定に関して疑義を生じたときは、市と指定管理者が協議してこれを解決する。

11. 管理運営状況の報告及び監督等

（１）報告書等の提出

- ①指定管理者は、毎年度終了後50日以内に、管理業務の実績及び利用状況、利用料金の収入実績、管理に係る経費の収支状況等の事業報告書を市長に提出すること。
- ②指定管理者は、上記以外で市長が必要と認める書類及び帳簿類がある場合には、これを作成して市長に提出しなければならない。
- ③上記の①及び②に掲げる業務報告は、文書をもって行うものとする。
- ④指定管理者は、市長が必要と認めた場合は、文書をもって下記事項を毎月市長に提出すること。
 - ア. 利用料金の収入状況
 - イ. 簡易修繕の実施状況及び費用明細
 - ウ. 各種消耗品の購入明細及び在庫状況
 - エ. 運営管理上の問題及びその措置状況

- オ. 利用者拡大のための事業等の状況
 - カ. その他運営上に要した経費の明細
 - キ. その他、市長が必要と認める書類
- ⑤指定管理者は、毎年度末に上記ア～キに掲げる事項を集計し、文書をもって市長に報告すること。

(2) モニタリングの実施

指定管理者が施設のサービスの履行に関し、条例・規則及び協定書・仕様書等に従い適切かつ確実なサービスの提供が確保されているか、市が安定的・継続的な施設運営が行える状況にあるかなどの監視に加え、現地調査及び管理運営状況の評価を行い、必要に応じ改善に向けた指導・助言などの処置をとらなければならない責務を有することから、モニタリングを実施する。

(3) 監査

市又は市監査委員会が必要と認めるときは、指定管理者が行う管理業務に係る出納その他の事務の執行について、監査を行うことができる。

12. 業務の継続が困難になった場合等の措置

指定管理者は、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、速やかに市に報告しなければならない。その場合の措置については、次のとおりとする。

(1) 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、業務の継続が困難になった場合、又はそのおそれが生じた場合には、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、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場合等には、市は指定管理者の指定の取り消し又は業務の全部又は一部の停止を命じることができるものとする。

なお、指定管理者の責めに帰すべき事由とは、

- ① 指定管理者が業務に際し不正行為を行ったとき。
- ② 指定管理者が市に対し虚偽の報告を行い、又は正当な理由なく報告等を拒んだとき。
- ③ 指定管理者が協定内容を履行せず、又はこれらに違反したとき。
- ④ 指定管理者の責めに帰すべき事由により、指定管理者から協定締結の解除の申出があったとき。
- ⑤ 指定管理者としての資格を失ったとき、又は資格がないことが判明したとき。
- ⑥ 資金事情の悪化等により、業務の遂行が確実でないと認められるとき。
- ⑦ 指定管理者又はその関係者の法令違反その他不適切な事案等（本業務に直接かかわらないものを含む。）により、指定管理者の信用が著しく失墜したとき、又は指定管理者に業務を継続させることが社会通念上不適当と認められるとき。
- ⑧ その他市長が必要と認めるとき

(2) 指定が取り消された場合等の賠償

上記（１）により指定を取消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じた場合において、指定管理者に損害が生じて、市長等は、その賠償の責めを負わないものとする。

また、指定の取消し等により市が損害、損失を被った場合、指定管理者はその賠償の責めを負うものとする。

(3) 不可効力等による場合

不可抗力が発生した場合、指定管理者は、不可抗力の影響を早期に除去するよう適切に措置しなければならないが、不可抗力その他市又は指定管理者の責めに帰することが出来ない事由により業務の継続が困難となった場合には、業務継続の可否ならびに賠償等について、市と協議することができるものとする。

協議の結果、やむを得ないと判断した場合、市は指定管理者の指定の取り消し、又は業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとする。

13. その他

(1) 業務の引継ぎ

指定管理者は、指定の期間満了後又は指定の取消し等により、次期指定管理者へ引き継ぐ際は、円滑かつ支障なく管理運営業務を遂行できるよう引継ぎを行うとともに、必要なデータ等を遅滞なく提供するものとする。次期指定管理者は、前指定管理者と業務の引継ぎを行うとともに、管理開始に向けた研修等の準備を行うものとする。

なお、管理業務の引継ぎに要する経費は、それぞれ指定管理者の負担とする。

(2) 原状回復義務

指定管理者は、指定の期間が満了した場合や取消しされた場合等は、市長の承認を得たときを除き、市の指示により施設・設備等を速やかに原状に回復しなければならない。

(3) B&G 助成金について

耶馬溪海洋センターの施設修繕及びイベント開催における B&G 助成金を活用する場合においては、中津市と協議を行い、助成金申請することとする。

(4) その他協議

この仕様書に記載のない事項については、市と協議のうえ、業務を実施するものとする。