

近江神宮外苑公園指定管理業務仕様書

令和8年8月6日

ア 施設概要

別紙「維持管理特記仕様書（近江神宮外苑公園）」のとおり

イ 管理運営方針

(1) 管理運営に関する基本的な考え方

当該公園は、近江神宮外苑公園として都市計画決定されていた区域の一部を、令和元年11月に供用開始したものです。

当該公園は年間200万人以上が来場する商業施設と隣接し、相互の利用者が行き交う公園となっており、また、公園施設である芝生広場を有料利用と無料利用のどちらでも使用可能な幅広い利用ができる公園にもなっています。

このことから当該公園は、大津市の中でも利用者の多い重要な基幹公園として、賑わいの創出と共に市民の健康で生き生きとした生活を支える場としての活用を目指した都市公園として管理運営していくものです。

(2) 質の高いサービスの提供

満足度の高い公園の管理運営のため、特に運動施設等収益施設においては、質の高いサービス提供を実施し、利用者の増加に努め、増加した利用料金収入を公園の管理運営費に充てることにより、更に満足度の高い公園の管理運営を目指します。

よって、運動施設等収益施設においては、質の高いサービス提供のため工夫を凝らし、利用料金収入増加に努めていただきます。また、積極的に自主事業を行っていただき、公園の賑わい創出と運動施設等収益施設の利用者増加に努めていただきます。

サービス提供の効果確認及び更なるサービス向上のため、3半期ごとに1度以上利用者に対しアンケートを実施することとします。アンケートを実施する際は、内容について事前に市の承認を得ていただきます。また、アンケート実施結果及び対応方針（傾向と対策）についても3半期ごとに報告していただきます。

(3) 市民、ボランティアとの協働等

公園愛護会や地元自治会、ボランティアと連携し、役割分担し、地域にふさわしい公園づくりを目指します。また、近隣住民や学区要望などに対して迅速かつ誠実に対応し、市民主体の公園づくりを目指します。

(4) 社会貢献活動

都市公園において、都市緑化に係る啓発や普及など公益的な取り組みを行っていただきます。

(5) 環境配慮の推進

管理業務の実施にあたっては、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ものとします。

(6) 地域景観の質の向上

良好な都市公園の景観は、都市の風格を高め、都市の顔となるなど、都市全体の景観の質を高める役割を持っています。

また、都市公園において良好な景観を形成することは、単にその公園の中に心地よい空間を形成することに留まらず、周辺住民や利用者の景観への意識を高め、周辺の施設や住宅における緑化の推進など、公園からその周辺へ景観形成の取組を波及させていく力も持っています。

都市公園を、都市景観の重要な構成要素として認識し、適切な維持管理に努めます。

(7) 障害者の雇用等

障害者の雇用について、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和 35 年法律第 123 号）に基づく雇用率を達成できるよう努めるものとします。

また、国等による障害者就労施設等からの物品等の調達の推進等に関する法律（平成 24 年法律第 50 号）に基づき、同施設等からの物品等の調達に努めるものとします。

(8) 人権への配慮

職員の採用にあたっては、公平な採用選考や人権研修の実施など、人権に配慮した業務遂行に努めるものとします。

(9) 人材育成について

職員の資質を向上させる計画を立て、質の高いサービスの提供に努めるものとします。

(10) 市内事業者への配慮

委託業務の発注や物品の調達等において、市内事業者への発注に努めるものとします。

(11) 地元住民の雇用促進

公園施設の維持管理を行うにあたり、地元住民の雇用促進の配慮に努めるものとします。また、地元住民の意見を尊重し、柔軟な管理運営に努めるものとします。

ウ 法令遵守

都市公園の管理運営に当たっては、この仕様書のほか、次の法令等を遵守してください。また、業務を遂行するうえで、当然に適用を受ける法令（国、県、市の通達、通知等を含む）がある場合には、必ず遵守してください。なお、法令等については、常に最新の事項を把握し遵守してください。

(1) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）

(2) 都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）

- (3) 大津市都市公園条例（昭和 40 年大津市条例第 18 号）
- (4) 大津市都市公園条例施行規則（昭和 45 年大津市規則第 31 号）
- (5) 大津市公の施設の指定管理者の手續きに関する条例（平成 25 年大津市条例第 19 号）
- (6) 大津市公の施設の指定管理者の手續きに関する条例施行規則（平成 25 年大津市規則第 24 号）
- (7) 大津市個人情報保護法施行条例（令和 4 年 12 月 22 日大津市条例第 43 号）
- (8) 大津市個人情報保護法等施行細則（令和 5 年 4 月 1 日大津市規則第 13 号）
- (9) 大津市職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例（平成 23 年大津市条例第 48 号）
- (10) 都市公園における遊具の安全確保に関する指針（令和 6 年 6 月国土交通省）
- (11) 大津市施設等における農薬・殺虫剤等薬剤適正利用ガイドライン（平成 27 年 5 月 1 日大津市保健所保健総務課）
- (12) 市有施設の室内等における化学物質使用に関するガイドライン（令和 7 年 4 月大津市保健所保健総務課）
- (13) 大津市都市公園使用料・利用料金減免基準
- (14) 遊具の安全に関する基準（令和 6 年 4 月一般社団法人日本公園施設業協会）
- (15) デング熱・チクングニア熱等蚊媒感染症の対応・対策の手引き（平成 29 年 4 月国立感染症研究所）
- (16) 計量法(平成 4 年法律第五十一号)

エ 情報管理

- (1) 管理業務の実施に伴い取得した情報の取り扱い

管理業務を行うことにより知り得た情報を他に漏らし、又は不当な目的のために利用してはなりません。また、指定管理者の指定の期間が満了し、若しくは指定を取り消され、又は指定管理者が使用する者が管理業務に従事しなくなった後においても同様とします。

- (2) 管理業務の実施に伴い取得した個人に関する情報の取り扱い

個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）を遵守し、個人情報の漏洩、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければなりません。また、管理業務に従事する者は、その業務に従事しなくなった後も含め、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、又は不当に使用してはなりません。

オ 業務内容

- (1) 有料公園施設の使用許可又は不許可を行うこと。

大津市都市公園条例第 7 条第 1 項に規定する有料公園施設の使用許可又は不許可を行ってください。使用許可又は不許可に関する事務について再委託することはできません。なお、この許可に伴う利用料金は、当該指定管理者の収入とします。

また、市又は市教育委員会等が事業を都市公園において実施する場合は、優先的な予約や使用料の減免（大津市都市公園使用料・利用料金減免基準に基づく）等を行うものとします。

- (2) 公園施設を良好な状態に維持管理すること。

利用者が快適でかつ安全に施設等を利用できるよう、善良なる管理者の注意をもって、公園を常に良好な状態に管理しなければなりません。

- ① 都市公園法第2条第2項に規定する公園施設（これに付帯する設備及び用具を含む。以下「公園施設」といいます。）について、法令等により義務付けられている点検及び清掃等を行うこと。
 - ② 公園施設全般に係る機能及び安全性の日常点検を行うこと。
 - ③ 植栽を良好な状態に維持すること。
 - ④ 公園内の除草、清掃、ごみ収集を行うこと。
 - ⑤ 公園利用者が常に安全に利用できる良質な環境を提供するため、必要に応じて散水等の水質検査、沈殿物・異物の除去、蚊媒介感染症等のリスク地点の清掃又は物理的駆除（ごみや不要物の撤去）等、公園の適切な環境衛生の維持を行うこと。
 - ⑥ 公園施設の修繕等を行うこと。
 - ⑦ 電気料、水道料等の光熱水費及び通信運搬費の支払いを行うこと。
 - ⑧ 当該公園が指定管理者により管理運営されていることを示すため、指定管理者名と連絡先を公園内に表示（入口及び主要箇所）するとともに、案内パンフレット等にも明記すること。
 - ⑨ 当該公園に係るネーミングライツ契約による命名権で付された愛称を、公園内に表示（入口及び主要箇所）することを承諾するとともに、指定管理者が作成するパンフレット等印刷物及びホームページ（近江神宮外苑公園を案内する内容の記載されたものに限る）にも明記すること。なお、印刷物等の変更に伴う費用については、指定管理者の負担とする。
 - ⑩ 集中豪雨、台風、強風、大雨等の警報発令時等における警戒配備体制の設置及び、被害状況報告と応急措置をとること。また、大雪警報発令時における警戒配備体制の設置及び、被害状況報告と除雪作業を実施すること。
 - ⑪ 災害時において、非常配備体制の設置、職員の参集、施設点検、状況報告及び応急措置を速やかに行うこと。
- (3) 公園の適切な利用管理を行うこと。
- ① 市民の平等利用の確保及び市民サービスの向上を図ること。
 - ② 市民の要望に対する迅速かつ誠実な対応及び説明責任を徹底すること。
 - ③ 公園利用に係るトラブル、苦情等には、迅速かつ適切に対応すること。
 - ④ 公園利用者に対し、施設の内容及び利用方法等を案内・説明すること。
 - ⑤ パンフレットの作成、配布等の広報活動を行うこと。
 - ⑥ 公園内を巡視し、安全又は効果的な利用について指導・助言を行うこと。
 - ⑦ 事故等の予防に努め、事故等があった場合には負傷者の保護のほか適切な措置等を行うとともに、直ちに市に報告すること。
 - ⑧ 公園施設の現状、利用状況等について、定期的に調査し、報告すること。
 - ⑨ 災害発生時において、利用者の安全確保等の対応を行うこと。
 - ⑩ 法令で定められた消防訓練を行うこと。
 - ⑪ 法令で定められた防火設備点検を行うこと。
 - ⑫ 市民の要望、苦情等について 365 日 24 時間受付し、対応すること。この業務については夜間を除き、第三者への再委託をしてはならない。
 - ⑬ 公園愛護会やグリーンレンジャー、地元自治会、その他ボランティア団体等が公園の維持管理を担うこととなった場合、当該団体との連携及び連絡調整を図ること（例えば、除草・清掃

時期の調整、除草後の刈草の収集・処分等)。

- ⑭ 公園駐車場の不適正利用（放置、目的外利用など）の把握と適正な利用啓発及び、指導を行うこと。
- ⑮ 自動販売機については、市が設置許可を行うため、指定管理者以外の設置・管理を妨げないこと。また、指定管理者が自動販売機を設置する場合は、競争入札により設置する自動販売機を選定する等収入増に努め、市に設置許可申請をおこなうこと。
- ⑯ 公園利用者へのペットマナー啓発（糞尿・ノーリード・ロングリード等）を積極的に実施し、マナー改善に努めること。

カ 指定管理期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日までとします。

キ 経費等

指定管理の基準費用（指定期間中の委託料総額の上限額）は、

125,810千円（令和14年3月31日まで総額（消費税及び地方消費税を含む））

とします。

利用料金収入は、市が条例で規定する額（以下「利用料金上限額」）の範囲内で市長の承認を得て定めることができます。

利用料金上限額については、施設使用料適正化の観点から、指定期間開始後に見直しを行う可能性があり、見直しの結果、条例に規定する『利用料金上限額』を改定する場合は、原則、改定前と改定後の『利用料金上限額』の差額分に係る利用料金収入額を申請時の指定管理料に反映の上、改定後の指定管理料総額を決定することとします。（令和9年4月1日施行予定の利用料金上限額の改定は、基準費用に反映済み）

なお、指定管理料に反映する際の再算定方法は以下のとおりです。

- （1） 改定後の各年度の指定管理料を再算定する。
 - ①改定後の利用料金上限額－改定前の利用料金上限額＝利用料金上限額の差額
 - ②利用料金上限額の差額＋各年度申請時の利用料金提案額＝各年度改定後の利用料金額
 - ③各年度改定後の利用料金額×各年度申請時の年間利用者（件）数＝各年度改定後の年間利用料金収入額
 - ④各年度申請時の年間総経費－各年度改定後の年間利用料金収入額＝各年度指定管理料
- （2）（1）により再算定した各年度指定管理料の合計を改定後の指定管理料総額とする。

ク 有料公園施設

本公園の有料公園施設は下記のとおりとします。

（1）芝生グラウンド

※有料利用が無い場合は、無料の公園芝生広場として開放するものとします。

【利用料金上限額】 条例による

（参考） 令和8年4月1日現在

（税抜）

芝生グラウンド	全面専用使用	平日	1時間	4,500円
---------	--------	----	-----	--------

		休日等	1 時間	6,750 円
	半面専用使用	平日	1 時間	2,250 円
		休日等	1 時間	3,370 円

(2) 駐車場

【利用料金上限額】 条例による

(参考) 令和 8 年 4 月 1 日現在

(税込)

駐車開始から 1 時間を経過した後の駐車時間 1 時間 までごとに	220 円
--------------------------------------	-------

ケ リスク管理

管理業務に係る経費の主なリスクは次の表のように分担します。

種類	内容	負担者	
		市	指定管理者
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象）により発生した施設、設備の修復に要する経費（下記以外）	○	
	不可抗力により発生した施設、設備の修復に要する経費のうち、指定管理者の責めに帰すべき事由によりその経費が増加したと認められる場合における当該増加した経費		○
	不可抗力により発生した指定管理者の損害及び損失		○
施設・設備等の損傷	経年劣化によるもの（小規模なもの）		○
	経年劣化によるもの（上記以外）	○	
	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（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）	○	
物価等の変動	人件費、物件費等の物価変動に伴う経費の増加（消費税率の改定に伴うものを除く。）		○
	金利の変動に伴う経費の増加		○
	利用者の減少（天候不順によるものを含む。）、需要見込みの誤りその他の事由による利用料金収入の減少		○ ただし、市長が特に認める場合は、協議により定めることができる。

政治、行政的理由による管理業務の変更	政治、行政的理由から管理業務の全部又は一部を変更した場合における経費の増加（災害対応を含む。）	○	
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洩、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途中で業務を廃止した場合における事業者の撤収費用		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	周辺地域との協調、施設の管理運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの苦情・要望等への対応		○

※ 施設・設備等の損傷については、見積金額 200 万円（消費税及び地方消費税を含む）以下のものについては、指定管理者の負担とします。

コ 施設賠償責任保険への加入

都市公園内の事故等により、損害が発生した場合、施設の管理瑕疵による損害は指定管理者の責任となりますので、損害賠償保険等必要な保険に加入するものとします。なお、以下の補償額を最低限満たしていなければなりません。

・保険金額	対人	1 名	1 億円
	対人	1 事故	1 0 億円
	対物	1 事故	2, 0 0 0 万円
	免責	1 事故	0 円（対人・対物共通）

サ 経理規程

指定管理者は経理規程を策定するものとします。

シ 公租公課

指定管理者は、法人（人格のない社団等で代表者の定めがあり、収益事業を行うものを含む）の住民税、法人が行う事業に係る事業税、事業所税、新たに設置した償却資産に係る固定資産税、消費税等の納税義務者となる可能性があります。

詳しくは、市税については大津市総務部市民税課（市民税、事業所税）、同資産税課（固定資産税）、国税については大津税務署、県税については滋賀県西部県税事務所に、それぞれ問い合わせてください。

ス 報告事項

指定管理者は、市が指定する様式により事業報告書を提出しなければなりません。また、各報告書については電磁的記録による提出をしなければなりません。なお、報告内容に応じ、市が Excel、CSV その他必要なデータ形式を指定することがあります。

- ・月次報告書
- ・3 半期報告書
- ・年次報告書

セ モニタリング

市は、「大津市指定管理者制度導入施設モニタリング指針」に基づき指定管理者が行う業務の実施状況及び施設の管理状況の確認を行うものとします。この場合、業務実施状況を確認することを目的として、随時、施設に立ち入る場合があります。

指定管理者は、業務の改善の指示を受けた場合は、速やかに応じるものとします。

ソ 備え付けの物品等について

- (1) 指定管理期間開始時に備え付けている備品類は指定管理期間内において指定管理者にこれらを貸与します。ただし、これらの管理や修繕に係る経費は、指定管理者の負担とします。
- (2) 本市の所有に属する物品等については、市財務規則その他の規則に基づいて管理していただきます。
- (3) 市が貸与している備品類については、年度ごとに管理状況を市に報告していただきます。物品等は整理し、購入・廃棄等の異動については、毎月の事業報告の際、書面で市に報告していただきます。
- (4) 指定管理者が、指定管理期間中に管理経費により購入した物品は、指定管理期間満了後に市に引き継ぐものとします。ここでのいう物品とは「大津市都市公園条例施行規則別表」に記載のある備品を意味します。

タ 修繕・工事費の精算について

公園施設の修繕・工事費については、適正な予算執行を図るため、指定期間の上限額を定め、上限額に満たない場合は返還いただきます。

精算の対象となる「修繕・工事費」の上限額は、

7, 7 0 0 千円（５年間総額（消費税及び地方消費税を含む。））

とします。

(1) 修繕・工事の実施計画の策定

指定管理者は、年度ごとに上記の「修繕・工事費」の範囲内で公園施設の修繕・工事の実施計画（以下「実施計画」という）を策定し、市に提出していただきます。

市は提出された実施計画の審査を行い、必要性の認められる修繕・工事（以下「修繕等」という）について承認を行います。指定管理者は、実施計画に定めていないものについても、修繕等を必要とする事案が生じた場合は、適宜修繕等を実施しなければなりません。

(2) 精算の方法について

修繕費等は、各年度の指定管理委託料の一部として単年度協定で定める額を支払うものとし、当該年度における執行実績にかかわらず支払うものとします。

指定管理者は、年度ごとに修繕等の実施状況について報告書を作成し、当該年度末までに市に提出していただきます。

前頁の精算の対象となる「修繕・工事費」から、指定期間内に市の承認を得た実施計画の予算額及び実施計画に定めが必要に応じて行った修繕等の実費額を控除した「過払金」については市に返還していただきます。過払金は、指定期間の最終年度の翌年度の４月末までに市に返還しなければなりません。

なお、市の承認を得た実施計画の予算額及び実施計画に定めていないが必要に応じて行った修繕等の実費額が上記の精算の対象となる「修繕・工事費」を超えている場合でも、リスク分担表にもとづき負担していただきます。

チ 緊急時の対応

大津市地域防災計画において、大津市地域防災計画において、指定緊急避難場所に位置づけられていることから、緊急時は次のとおり対応をお願いします。

(1) 平常時の備え

指定管理者は、事故や災害等の緊急事態が発生した場合に速やかに必要な措置が講じられるよう、事故対応マニュアル、避難誘導計画、災害対応マニュアル等を整備するとともに、防災訓練の実施等により職員等への周知徹底に努めること。

(2) 災害発生時の業務

災害発生時※において、指定管理者は、大津市地域防災計画等に基づき、市と緊密に連携し、次に定める災害対応に当たること。※風水害については自治体が避難情報を発表するレベル、地震については震度5弱以上を想定している。

市の要請があった場合、マニュアルに基づき、施設の被害状況を確認・報告するなどの対応を講じること。

(3) 費用負担

前号に定める業務の遂行に直接要した費用は、原則として指定管理者の負担とする。ただし、施設の滅失・毀損等の偶発的費用は市の負担とし、詳細は別途協議の上定める。

ツ その他留意事項

(1) 都市公園法に基づく占用許可等及び大津市都市公園条例に基づく行為許可等の許可（有料公園施設の使用料を除く）に関する業務は、市が行います。但し、行為許可（集会、イベント、写真撮影等）に係る受付業務を行っていただきます。

(2) 施設の管理業務を一括して第三者に委託することはできませんが、除草、清掃、警備といった個別の業務を第三者に委託することは可能です。この場合は、あらかじめ市長の承認が必要です。

(3) 管理業務の範囲外の業務（自主事業）

指定管理者は、都市公園の設置目的に合致し、かつ管理業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができるものとします。ただし、この場合、あらかじめ市の承認が必要です。

なお、指定管理者は自主事業の利益（消費税及び地方消費税を除く）の50%以上（1円未満切捨て）を、施設の修繕・工事費等に充てていただきます。

(4) 市が指定する自主事業（指定自主事業）

指定管理者は、市が指定する自主事業を受諾し、実施するものとします。

●緑化推進に関する取組

本市では、市民の緑化意識の醸成及び緑化推進を図ることを目的として、緑化推進事業を実施してきたところですが、緑化推進の取り組みをより一層広域的かつ効果的に展開するため、特定の公園・施設に限定したイベント等にとどまらず、指定管理者が自らの創意工夫により緑化推進に関す

る取組を企画・実施するものである。

本事業の趣旨である「緑化推進の裾野の拡大」を理解したうえで、画一的な内容にとどまらず、利用者ニーズや地域特性を踏まえたうえで、施設の特徴を活かした独自性のある緑化推進に関するイベント等を実施し、市民が緑に親しむ機会を広く提供し、緑化意識の向上に資する内容となるよう努めていただきます。

この事業に必要な経費については指定管理料として1回分の事業費を計上しております。実施日・実施場所・実施方法等については指定管理者が提案し、市の承認を得て実施することとします。

※その他、市が指定するイベント等が生じた場合は、あらためて協議いたします。

(5) 自主事業における施設利用料及び使用料

指定管理者が自主事業を実施する場合は、事前に市の承認を受けるものとし、当該事業に要する経費は指定管理者の負担とします。自主事業により得られる参加料、受講料、販売収入その他の収入は指定管理者の収入としますが、指定管理業務に係る収支とは区分して経理し、市に報告します。指定管理者が自主事業のために有料公園施設を専用的又は優先的に使用する場合は、一般利用者との公平性を確保するため、条例等に定める利用料金又は使用料相当額を自主事業に係る経費として計上します。利用料金制を採用している施設については、当該利用料金相当額を指定管理業務に係る収入として整理し、自主事業収支から控除するものとします。

また、自主事業の内容が行政財産の目的外使用、都市公園条例等に基づく行為許可又は占用許可を要する場合は、指定管理者はあらかじめ市と協議し、必要な許可を受けなければなりません。この場合において、条例等に基づき使用料又は占用料が発生するときは、指定管理者がこれを負担し、市に納付するものとします。

自主事業に係る施設利用料、使用料、占用料、光熱水費その他必要経費の取扱いについて疑義がある場合は、指定管理者は事前に市と協議し、市の指示に従うものとします。

(6) 指定期間の終了に際し、引き続き指定管理者として管理業務を行わないときは、大津市が指定する次期指定管理者に対し、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ものとします。

(7) 運動施設のインターネット受付

本市では都市公園の運動施設については、インターネット受付システムにより受付業務を行っていただきますが、窓口受付も行っています。

(8) 業務の遂行にあたっては、維持管理特記仕様書によるもののほか、維持管理特記仕様書（共通編）に基づき実施するものとします。

(9) 令和9年4月1日以前において、既に使用承認のあった施設利用や実施が決定している事業については、現在の指定管理者から引き継ぐものとします。

(10) 今後の市の政策により、一部の施設を政策実行のため優先して使用することがあります。その際、予約者等との調整事務について随時協力していただきます。

(11) 業務の遂行に当たり、この要項に定めのない事項については、随時市と協議し、決定します。