

別表 1

管理業務の実施に係る法令等一覧

1 配置が必要な資格者

資格の名称	業務内容（資格要件等）	根拠法令等
防火管理者	<ul style="list-style-type: none"> 施設等の防火管理業務の実施 	消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
水道技術管理者	<ul style="list-style-type: none"> 専用水道管理業務の実施 	水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
プール管理者	<ul style="list-style-type: none"> プール水泳競技施設としてふさわしい環境を備え、かつ利用者にとって有益で快適な運営が行われるように指導、勧告又は助言を行う（プールに常駐する必要はない）。 次のいずれかの資格を有する者をプール管理者とすること。 <ul style="list-style-type: none"> 日本スポーツ協会公認水泳コーチ 1 日本スポーツ協会公認水泳コーチ 2 日本スポーツ協会公認水泳コーチ 3 日本スポーツ協会公認水泳コーチ 4 日本スポーツ協会公認水泳教師 日本スポーツ協会公認水泳上級教師 日本スポーツ施設協会水泳指導管理士 日本プールアメニティ協会プール衛生管理者 	「プール公認規則」（令和 5 年 4 月公益財団法人日本水泳連盟）
プール管理責任者	<ul style="list-style-type: none"> プールについて管理上の権限を行使し、関与する全ての従事者に対するマネージメントを総括して、プールにおける安全で衛生的な管理及び運営にあたる。 プールの安全及び衛生に関する知識を持った者とする事。 	
プール衛生管理者	<ul style="list-style-type: none"> 水質に関する基本的知識、プール水の浄化消毒についての知識等を有し、プール管理のための施設の維持、水質浄化装置の運転管理、その他の施設の日常の衛生管理にあたる。 プールの安全及び衛生に関する知識を持った者とする事。 	「プールの安全標準指針」平成 19 年 3 月 文部科学省・国土交通省
プール監視員	<ul style="list-style-type: none"> プール利用者が安全に利用できるよう、プール利用者の監視及び指導等を行うとともに、事故等の発生時における救助活動を行う。 プール全体がくまなく監視できるよう施設の規模に見合う十分な数の監視員を配置すること。 	
プール救護員	<ul style="list-style-type: none"> プール施設内で傷病者が発生した場合に応急救護にあたる。 公的な機関や公益法人等が実施する救急救護訓練を受けた者とし、施設の規模に応じ、緊急時に速やかな対応が可能となる数を確保すること。 	

2 法令に基づく点検業務等

業務の名称	業務内容（資格要件等）	根拠法令等
防火管理業務	消防法に基づく「防火管理者」の指導のもとに実施すること。	消防法 消防法施行規則 (昭和 36 年自治省令第 6 号)
消防用設備点検報告業務	消防法に基づく「消防設備士」又は消防法施行規則に基づく「消防設備点検資格者」の資格を有する者が実施すること。	
浄化槽保守点検業務	浄化槽法に基づく「浄化槽管理士」の資格を有する者が実施すること。	浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号）
浄化槽清掃業務	浄化槽法に基づく「浄化槽清掃業」の許可を取得した者が実施すること。	
浄化槽定期水質検査業務	指定検査機関による検査を受けること。	
ボイラー設備保守管理業務	労働安全衛生法に基づく「ボイラー技士」及び消防法に基づく「危険物取扱者」の資格を有する者が実施すること。	消防法 労働安全衛生法 (昭和 47 年法律第 57 号)
電気工作物保守点検業務	電気事業法に基づく「電気主任技術者」の資格を有する者が実施すること。	電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
専用水道水質検査業務	登録検査機関による検査を受けること。	水道法
浄化槽汚水排水水質検査業務	計量法に基づく「計量証明事業者」による検査を受けること。	水質汚濁防止法 (昭和 45 年法律第 138 号) 計量法（平成 4 年法律第 51 号）
警備業務	委託する場合は、警備業法に基づく認定業者に委託すること。	警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
冷凍空調機器等簡易点検及び定期点検業務	一定規模以上の業務用機器については「機器等に関する十分な知見を有する者」による定期点検を実施すること。	フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
建築物の定期調査業務（3年に1回）	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通省令で定める資格を有する者（建築物調査員）が実施すること。	建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
建築設備・防火設備・昇降機の定期検査業務（1年に1回）	一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通省令で定める資格を有する者（建築設備等検査員）が実施すること。	

別表2 指定管理業務のリスク分担

リスクの種類		リスクの内容		負担者		備考	
				甲	乙		
共通事項	不可抗力によるリスク		暴風、豪雨、洪水、地震、地すべり、落盤、疫病、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象であって、甲及び乙のいずれの責めにも帰さない事由によるもの	施設等の復旧	○		
				応急措置		○	
				施設等の復旧が完了するまでの管理業務の実施への影響（休業等）		○	
	制度関連リスク	法制度リスク	法令等の新設・変更に伴うもの	施設等の設置基準の変更により施設等の新設又は改築を要するもの	○		
				管理基準の変更による管理コストの増加	○	△	注)1
				上記以外		○	
		許認可取得リスク	上記に伴う新たな許認可等の取得	施設等の設置に伴うもの	○		
				上記以外		○	
		税制度リスク	税制度の変更に伴うもの	指定管理者制度、管理運営に影響を及ぼすもの（消費税等）	○	○	協議事項
	法人に影響を及ぼすもの（法人税、固定資産税等）				○		
	社会リスク	住民対応リスク	想定外の住民運動、訴訟、要望等	施設等の設置に係るもの	○		
				上記以外	△	○	注)2
		環境問題リスク	想定外の周辺地域への環境問題（水量減、水質悪化、騒音、臭気等）	施設等の設置に伴うもの	○		
	施設等の設置に係る瑕疵に伴うもの				○		
			上記以外	△	○	注)2	
上記リスクに伴う管理業務の中断・中止リスク		甲の責めによるもの（甲の債務不履行、施設の廃止等）		○			
			乙の責めによるもの（事業放棄・破綻等）		○		
維持管理業務	資金調達等リスク	管理業務開始の遅延	甲の規程整備、債務負担措置等の遅延に伴うもの	○			
			乙の運転資金確保、開業準備等の遅延に伴うもの		○		
			甲の管理費用の支払遅延・不能等に伴うもの		○		
	計画変更リスク	管理業務の内容変更	甲による新たな施設整備に伴うもの	○	△	注)3	
			上記以外		○		
	維持管理リスク	提供サービス水準の維持			○		
		維持管理コストの増大・減少	甲の責めによる業務内容の変更に伴うもの	○			
			上記以外（物価・金利の変動等）		○	注)4	
	施設等損傷リスク	事故・火災等によるもの（甲の責めによるものを除く）		△	○	注)5	
			劣化によるもの（量換え、電球交換等）		○		
	損害賠償	管理運営上の瑕疵による損傷等の賠償に係るもの			○		
	財産管理リスク	物品の更新	施設等の設置瑕疵に伴うもの	○			
1件10万円以上で、乙の管理瑕疵によらないもの（事務用品を除く）			○	△	注)6		
上記以外				○			

維持管理業務	修繕等リスク	管理施設の修繕	1件10万円以上で、乙の管理瑕疵によらないもの	○	△	注)7
			上記以外		○	
		管理施設の利用不能による収入の減少	甲が行う大規模修繕工事に伴うもの	△	△	注)8
			上記以外の修繕工事に伴うもの		○	
その他	来園者リスク	来園者、利用者とのトラブル等			○	注)9
		都市公園条例第15条第1項第3号に該当する場合		○		注)9
	事故リスク	来園者の負傷等の事故	甲の施設等の設置瑕疵に係るもの	○		注)10
			上記以外		○	
	盗難紛失リスク	料金、物品の盗難、紛失等			○	注)10
	営業リスク	営業に伴うトラブル、事故等			○	注)10
イベントリスク	イベントの実施に伴うトラブル、事故等			○	注)10	

- 注) 1 基本的には甲が負担するが、乙の管理業務の簡易な見直しで対応できる場合は、乙が行うものとする。
2 基本的には乙が対応するが、甲に報告し、甲と協議を行うものとする。
3 基本的には甲の負担とするが、太陽光発電機等の省エネルギー対策に伴う施設・設備の維持管理については乙の負担とする。
4 物価変動等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、次の考え方により調整する。

<p>(1) 物価変動の指標値 以下に示す指標の変動に基づいて改定を行う。 使用する指数：「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）の「諸サービス」の「建物サービス」及び「警備」における7月から翌年6月の年平均値</p> <p>(2) 改定計算方法 5年に1回、指標値の比較を行い、物価変動の指標値が前回改定時から3%以上変動した場合に、次の計算方法により改定を行う。 なお、改定後の指定管理料の1,000円未満の端数については切り捨てとする。 令和13年度分については、令和4年7月～令和5年6月の年平均値と令和11年7月～令和12年6月の平均値を比較する。 令和18年度分については、令和11年7月～令和12年6月の年平均値と令和16年7月～令和17年6月の平均値を比較する。 令和23年度分については、令和16年7月～令和17年6月の年平均値と令和21年7月～令和22年6月の平均値を比較する。</p> $Pn' = Pn \times In-1 / Ir$ <p>Pn : n年度の指定管理料（税抜） Pn' : 改定後のn年度の指定管理料（税抜） In-1 : n-2年7月～n-1年6月の指標の年平均値 Ir : 前回の改定の基礎となった年平均値</p> <p>(3) 改定の手続き 運営事業者は、改定計算を行う年（令和12年と令和17年と令和22年）の8月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して翌年度の維持管理に係る対価の合計金額を甲に通知し、甲の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。なお、消費税が改定された場合は、上記改定の計算方法について、甲と運営事業者で協議するものとする。</p>

- 5 基本的には乙が対応するが、建物の火災保険の加入は甲が行う。
6 基本的には甲の負担とするが、乙による更新も認める。
7 基本的には甲の負担とするが、乙による修繕も認める。
8 甲は、大規模修繕工事を実施するときは、事前に乙と協議して対応するものとする。
9 該当案件が発生した場合は、甲に報告し、甲の指示を受けて対応するものとする。
10 乙は、保険の加入等の対策を行うこと。