

別 添

施設番号 7

南会津町会津高原たかつえスキー場等
管理業務仕様書



令和7年9月2日

南会津町会津高原たかつえスキー場等管理業務仕様書

1 趣 旨

本仕様書は、南会津町会津高原たかつえスキー場等（以下「管理施設」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

2 管理運営の基本的事項

管理施設の管理は、次に掲げる項目に沿って行うこと。

- (1) 施設の効用を最大限に発揮し、利用者の増大を図ること。
- (2) 利用者が利用しやすいようサービスの向上に努めること。
- (3) 施設設備及び物品の維持管理を適切に行うこと。
- (4) 効率的かつ効果的な管理運営を行い、経費の節減に努めること。
- (5) 施設設備の良好な維持管理について、長期的視野から調査・検討及び提言を行うこと。

3 法令等の遵守

次の法令等を遵守し、適正に管理施設の維持・管理、運営を行うこと。

- (1) 地方自治法
- (2) 南会津町公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例及び同規則
- (3) 南会津町個人情報保護条例
- (4) 南会津町会津高原スキー場条例及び同施行規則
- (5) 南会津町農林業センター条例及び同施行規則
- (6) 南会津町会津高原たかつえ雪室条例及び同施行規則
- (7) 消防法その他建築物の管理に関して必要な法令
- (8) 労働基準法
- (9) その他関係する法令

4 施設の概要

別紙1「南会津町会津高原たかつえスキー場等の概要」のとおり

5 管理業務の内容

- (1) 設置目的
住民の保健福祉の増進、体育の振興、観光事業の発展及び農林業の振興と活性化に寄与するため。
- (2) 業務内容
 - ① リフトの運行、スキー等物品の貸付け、飲食物の提供、物品の販売、宿泊施設及び駐車場に関する業務
 - ② 管理施設の利用の許可に関する業務
 - ③ 管理施設の利用料金の徴収及び利用料金の減免に関する業務
 - ④ 管理施設の建物及び設備の維持管理に関する業務
 - ⑤ 上記に掲げるもののほか、町長が必要と認める業務

(3) 営業開始又は休止

- ① スキー場は積雪等の状況により毎年町長が定めるものとする。
- ② 農林業センターは毎週火曜日ならびに12月29日から翌年1月4日までを休館日とする。
- ③ 会津高原たかつえ雪室は11月1日から翌年4月30日までを休館日とする。
- ④ 前各号に掲げる施設のほかは、通年営業とする。
- ⑤ 指定管理者は、管理上必要があると認めるときは、町長の承認を得てこれを変更することができる。

(4) 営業時間

- ① スキー場のリフトの運行時間は昼間運行は午前8時30分から午後4時30分までとし、夜間運行は午後4時30分から午後8時30分までとする。
- ② 農林業センターの開館時間は午前8時から午後5時までとする。
- ③ 会津高原たかつえ雪室の開館時間は午前9時から午後5時までとする。
- ④ 指定管理者は、管理上必要があると認めるときは、町長の承認を得てこれを変更することができる。

6 指定管理者と町との責任分担

別紙2「責任分担表」のとおり

7 利用料金に関する事項

- (1) 利用料金は、下記の条例に定める範囲において、指定管理者があらかじめ町長の承認を得て定める。
 - ① 南会津町会津高原たかつえスキー場条例
 - ② 南会津町農林業センター条例
- (2) 町長は、利用料金を指定管理者の収入として収受させるものとする。

8 自主事業に関する事項

- (1) 指定管理者は、施設の設置目的を効果的に達成するために、当該施設を活用し、自主事業を実施することができる。なお、実施に当たっては、町長の承認を得なければならない。
- (2) 自主事業の実施により収入を得た場合、その収入は指定管理者の収入とする。

9 管理業務に必要な経費

- (1) 指定管理者は、管理業務に必要な経費については、利用者が支払う利用料金、指定管理者としての業務における販売等収入及び自主事業の収入（以下「利用料金等収入」という。）をもって充てるものとする。
- (2) 利用料金等収入が管理業務に要する経費を上回る場合など、営業利益が生じた場合は、指定管理者は決算後に利益の一部を町に納付することとし、その額の算出方法や納付方法等については、事前に指定管理者の提案により、町と指定管理者で協議のうえ決定するものとする。
- (3) 町が貸与する車両等に係る損害保険掛金相当額については、町からの請求により納入しなければならない。
- (4) 施設の運営により赤字が生じた場合、原則、町は補填しないものとする。

10 指定管理料に関する事項

- (1) 南会津町農林業センター管理業務に関する指定管理料は、過去の実績等を参考に町と指定管理者が協議のうえ決定することとし、詳細については別途年度協定において年度毎に定め、予算の範囲内で支払うものとする。
- (2) その他の施設においては、指定管理料の支払いは行わないものとする。

11 防犯・防火対策等

- (1) 施設内での事故発生防止に努めること。
- (2) 緊急時の対応、防災・防火対策等について、マニュアルを作成し、従業員を指導すること。
- (3) 防火管理者として、防火管理者の資格を有するものを選任すること。
- (4) 賠償責任保険及び傷害保険に加入すること。（※建物損害保険については町で加入）

12 個人情報保護

指定管理者は、個人情報の保護に関する法律及び条例等の規定を遵守し、管理運営上で知り得た個人情報が漏洩、滅失等しないよう厳重管理する等、適正な個人情報の管理に努めるものとする。

13 再委託の禁止

指定管理者は、管理業務を一括して他に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、清掃、警備等の一部の業務についてはこの限りではない。

14 業務報告等の聴取等

町長は、施設の管理運営の適正を期するため、指定管理者に対し、その管理運営業務及び経理の状況に関し、定期に又は必要に応じて報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができる。

15 指定の取消し

町長は、指定管理者が次の各号に該当するとき、その他指定管理者の責めに期すべき事由により当該指定管理者による管理運営を継続することができないと認めるときは、その指定を取消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命ずることができる。

- (1) 関係法令、条例、規則又は協定書の条項に違反したとき。
- (2) 施設の管理業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき。
- (3) 指定管理者が指定の解除を申し出たとき。
- (4) その他、町長の指示に従わないとき。

16 管理運営上の注意事項

- (1) 公平公正な管理運営を行い、特定の団体等に有利又は不利になる管理は行わないこと。
- (2) 指定管理者が施設の管理運営に係る規程等を作成する場合は、事前に町と協議すること。

17 協 議

この仕様書に規定するもののほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じた場合は、町と協議のうえ決定する。

別紙 1

南会津町会津高原たかつえスキー場等の概要

【所在地】 福島県南会津郡南会津町高杖原 535

①会津アストリアホテル

○総建物面積	4,953.96 m ²
○構 造	鉄筋造 亜鉛メッキ鋼板葺 6階建
○建 築 年 度	昭和 57 年
○施 設 設 備	客室 46 室 217 人収容

②会津アストリアロッジ

○総建物面積	4,017.04 m ²
○構 造	鉄筋造 亜鉛メッキ鋼板葺 5階建
○建 築 年 度	昭和 57 年
○施 設 設 備	客室 32 室 198 人収容

③スキーセンタースペーシア

○総建物面積	2,296.00 m ²
○構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成 3 年
○施 設 設 備	レストラン 330 人収容 託児室 15 人収容

④カフェテリアハイランド

○総建物面積	1,091.63 m ²
○構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	昭和 61 年
○施 設 設 備	レストラン 260 人収容

⑤レストランラ・ネージュ

○総建物面積	97.61 m ²
○構 造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成 17 年
○施 設 設 備	レストラン 30 人収容

⑥レストハウス

○総建物面積	479.04 m ²
○構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成 24 年
○施 設 設 備	レストラン 216 人収容

⑦第 2 レストハウス

○総建物面積	440.49 m ²
○構 造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成 30 年
○施 設 設 備	レストラン 216 人収容

⑧更衣室棟

○総建物面積	421.10 m ²
○構 造	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
○建 築 年 度	平成18年
○施 設 設 備	更衣室

⑨管理棟

○総建物面積	264.70 m ²
○構 造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 2階建
○建 築 年 度	昭和63年
○施 設 設 備	事務所

⑩トイレ棟

○総建物面積	86.12 m ²
○構 造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成元年
○施 設 設 備	トイレ

⑪たかつえ温泉白樺の湯

○総建物面積	183.41 m ²
○構 造	木造 亜鉛メッキ鋼板葺 平屋建
○建 築 年 度	平成17年
○施 設 設 備	浴室 男30人 女30人 計60人収容

⑫車庫・機械室

○延床面積	1,260.42 m ²
○構 造	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板葺 地下1階付平屋建
○建 築 年 度	平成4年
○施 設 設 備	車両格納庫（1階）、水処理施設（地下）

⑬リフト

○クワッドリフト	2基
スカイロード1	1,675.53m
スカイロード2	950.79m
○トリプルリフト	1基
トリプル1	702.33m
○ペアリフト	4基
第1ペアリフト	891.90m
第2ペアリフト	684.46m
第3ペアリフト	1,050.04m
第4ペアリフト	524.36m
○シングルリフト	2基

	第5リフト（運休中）	1,052.17m
	第6リフト	911.17m
⑭人工降雪機	固定式（ガン）10台、移動式（ガン）10台	
⑮駐車場	2ヶ所	1,000台収容
⑯温泉機械室	1棟	
⑰炊事棟	2棟	
⑱東屋	2棟	
⑲圧雪車	6台	
⑳雪上車	1台	
㉑乗用草刈機	1台	
㉒館岩展示販売センター		
	○延床面積	149 m ²
	○構造	木造平屋建
	○施設設備	休憩施設 35人収容
㉓館岩木工芸センター		
	○延床面積	119 m ²
	○構造	木造平屋建
	○施設設備	木工作用機械一式
㉔会津高原たかつえ運動広場		
	○面積	13,532 m ²
㉕会津高原たかつえ雪室		
	○延床面積	174.4 m ²
	○構造	木造一部鉄骨造 2階建
	○建築年度	平成18年
	○施設設備	雪の学習室、貯雪庫、保冷庫、雪のラウンジ

別紙 2

指定管理者と町との責任分担

(1) 指定管理者と町との責任分担は、原則として次のとおりとする。

種 類	内 容	負 担 者	
		指定 管理者	町
施設、設備、 備品等の維持管理		○	
施設、設備 備品等の修繕	指定管理者の管理運營業務における瑕疵により生じた損害に対する補償	○	
	一件当たり 60 万円以上（※ 1）の老朽化や指定管理者に過失がなく通常の使用で生じた損害に対する修繕 ※ 1 農林業センター及び会津高原たかつえ雪室については 30 万円以上。 ※ 2 修繕費の年度内における町予算の上限額は、令和 12 年度を目標に 1 スキー場 1,800 万円とする。それまでの期間は、修繕の優先順位及び町の財政状況を勘案し判断する。なお、安全管理上問題が生じる場合は別途協議する。		○
	上記以外で一件当たり 60 万円未満（※ 3）の軽易な工事又は修繕 ※ 3 農林業センター及び会津高原たかつえ雪室については 30 万円未満。	○	
	利用者の利便性や利用者数の増加を図るための大規模な改修	協 議	
不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、豪雪、洪水、火災、暴動その他町又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない自然的又は人為的な現象）に伴う施設、設備、備品の復旧経費及び業務不履行		○
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るもの	○	
	上記以外の事由によるもの		○
保険の加入	建物の災害保険		○
	利用者等への賠償責任保険及び傷害保険	○	

包括的管理責任			○
---------	--	--	---

(2) 指定管理者は、善良なる管理者の注意をもって、常に安全で良好な状態に管理する義務を負うものとする。

(3) 指定管理者は、施設利用者の被災に対し、現場で対応する責任を有し、施設又は施設利用者に災害があった場合は、迅速かつ適切な対応を行い、速やかに町に報告しなければならない。