

倉敷市地域交流スクエア等指定管理
及び倉敷市立短期大学等維持管理業務委託
実施方針

令和8年10月19日

倉敷市

企画財政局 企画財政部 公共施設再編整備支援室
建設局 土木部 公園緑地課

目次

目次

第1	指定管理業務等の内容.....	1
1	対象施設.....	1
2	指定期間.....	1
3	業務の範囲.....	2
4	管理の基準.....	2
5	指定管理者の収入.....	3
6	利用料金制.....	3
7	関係法令等.....	3
8	実施方針及び業務水準書（案）の変更.....	3
第2	指定管理者（候補者）の募集及び選定に関する事項.....	4
1	選定スケジュール.....	4
2	応募資格要件.....	5
3	選定方法.....	5
4	選定基準.....	5
5	選定結果の公表.....	6
6	応募書類.....	6
7	提出書類の取り扱い.....	6
第3	実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話等の実施.....	8
1	実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話.....	8
2	実施方針及び業務水準書（案）に対する質疑等.....	9
第4	指定管理者の責任の明確化等.....	10
1	想定されるリスク及び責任の分担.....	10
2	市による指定管理業務の実施の監理（モニタリング）.....	10
第5	指定管理業務の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	11
第6	その他本事業の実施に関し必要な事項.....	12
1	議会の議決.....	12
2	債務負担行為の設定.....	12

3	情報公開及び情報提供.....	12
4	本市からの提示資料の取り扱い	12
5	応募に伴う費用分担	12
6	本件公募に関する担当部署.....	12

別紙 リスク分担表（案）

この実施方針は、倉敷市（以下「本市」という。）が令和5年3月に策定した児島地区公共施設複合化基本構想及び令和5年12月に策定した倉敷市児島地区公共施設再編整備基本計画に基づき施行する倉敷市児島地区公共施設再編整備事業において整備する公の施設の管理運営を、地方自治法（以下「法」という。）第244条の2第3項の規定による指定管理者制度により実施するにあたり、その指定管理者の候補者の募集・選定方法等を方針としてお示しするものです。

第1 指定管理業務等の内容

1 対象施設

倉敷市立短期大学（以下「短大」という。）、児島文化センター（ホール機能）、児島児童館（以下「児童館」という。）、児島憩の家（以下「憩の家」という。）、倉敷ファッションセンター（以下「KFC」という。）、及び倉敷勤労者体育センター（体育館機能）これら6施設を複合化した建物（倉敷市立短期大学、地域交流スクエア、KFC棟）3棟と、都市公園である児島公園（以下児島公園を含めて「対象施設」という。）を包括して管理運営していただくものです。

対象施設の名称	概 要
倉敷市立短期大学	S造6階建 床面積5,578㎡ 短期大学（保育学科、服飾美術学科、各専攻科）
地域交流スクエア	SRC造2階建 床面積 3,784㎡ ホール・アリーナ、児童館、子育て支援施設
倉敷ファッションセンター	RC造4階建 床面積 3,659㎡ 一般社団法人事務所、憩の家、短期大学
児島公園	面積 10,188.58㎡ 都市公園

詳細は、倉敷市（仮称）地域交流スクエア等指定管理及び倉敷市立短期大学等維持管理業務委託業務水準書（案）（以下「業務水準書」という。）第1「総則」5「対象施設」のとおりです。

2 指定期間

- ・令和9年10月1日から令和15年3月31日までの5年6カ月間（予定）
- ・対象施設の供用開始は令和10年4月1日（予定）ですが、指定管理者の指定議案の議決（令和9年9月を想定）後、令和9年10月から対象施設の供用開始に向けた準備業務を行っていただきます。
- ・更新制を採用し、1期目の管理運営状況が優良であり、次期の協定条件について、市と指定管理者の双方が合意できる場合は、非公募で2期目の指定管理者として指定することとします。
- ・2期目の指定期間は、令和15年4月1日からの5年間を想定しています。

3 業務の範囲

- ・詳細は、業務水準書に定めるとおりです。
- ・自主事業を積極的に展開するなど、対象施設の効率的かつ効果的な管理運営により収益の向上を図り、もって対象施設の維持管理運営費の縮減を目指してください。
- ・短大、児童館、憩の家及びK F C内の繊維技術センター等は、直営又は別の指定管理者により運営されますが、これらの施設の維持管理業務及び児島公園の管理運営業務については本業務の範囲です。

《本指定管理の業務の範囲の概要》

施設名称	運営（指定管理）	施設の維持管理
倉敷市立短期大学		○
地域交流スクエア（ホール・アリーナ）	○	
地域交流スクエア（児童館）		
地域交流スクエア（子育て支援施設）		
地域交流スクエア（貸室）	○	
地域交流スクエア（共用部）	○	
倉敷ファッションセンター（1階）		
倉敷ファッションセンター（憩の家）		
倉敷ファッションセンター（短大部分）		
児島公園	○	

4 管理の基準

- ・休館日 原則、年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）
- ・開館時間 原則、午前9時から午後10時まで

※詳細は、各公の施設の設置管理条例に規定するとおりです。

※短大等の行事・イベント・課外活動等、又はこれらの準備のため、休館日であっても開館していただき、又は開館時間外でも施設を使用することがあります。

※施設内の各運営者の業務等に支障がないよう、開館・供用してください。

5 指定管理者の収入

- ・市からの指定管理料（業務委託料）
- ・貸館収入、有料駐車場使用料（利用料金）
- ・自主事業の収益（飲料等の自動販売機による収入を含む。）

6 利用料金制

地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第8項に定める利用料金制を採用する予定です。

7 関係法令等

指定管理者は、対象施設の管理運営に当たって、必要な許認可等を取得し、関係法令を遵守することとします。

なお、必要な許認可等の取得や申請・届け出等にかかる費用は、指定管理者の負担とします。

8 実施方針及び業務水準書（案）の変更

この実施方針及び業務水準書（案）については、民間事業者（法人その他の団体）との質疑応答や個別対話でのご意見等を踏まえ、内容を見直し、変更することがあります。

なお、変更を行った場合には、その内容を本市ホームページにて公表します。

第2 指定管理者（候補者）の募集及び選定に関する事項

1 選定スケジュール

現時点で計画している選定スケジュール（予定）は、次のとおりです。

日程（予定）	内容
令和8年10月19日	実施方針及び業務水準書（案）の公表
令和8年11月4日～ 令和8年11月20日	実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話
令和8年11月20日まで	実施方針及び業務水準書（案）への質問及び意見受付
令和8年12月初旬	実施方針及び業務水準書（案）への質問に対する回答公表
令和8年12月21日	市議会での予算議案の議決（指定管理料の債務負担行為）
令和9年1月	募集に係る公告、募集要項等の公表
令和9年1月	募集要項等に関する説明会（実施未定）
令和9年1月下旬	募集要項等に関する質問①受付
令和9年2月初旬	募集要項等に関する質問①に対する回答公表
令和9年2月	参加資格確認（一次審査・書類選考）申請の提出期限
令和9年3月中旬	参加資格審査（一次審査・書類選考）結果の通知
令和9年3月中旬	募集要項等に関する個別対話
令和9年3月	募集要項等に関する質問②受付
令和9年3月	募集要項等に関する質問②に対する回答公表
令和9年3月	募集要項等に関する個別対話に対する回答
令和9年5月下旬	提案書の提出期限
令和9年6月	プレゼンテーション・ヒアリング審査
令和9年6月下旬	優先交渉団体の決定、協定締結に向けた細目協議
令和9年7月	仮協定の締結
令和9年9月	市議会での指定議案の議決
令和9年10月～	供用開始に向けた準備業務
令和10年4月～	対象施設の供用開始

2 応募資格要件

応募することができる団体は、指定期間中、安全かつ効率的・効果的に対象施設を管理運営できる法人その他の団体（以下「団体等」という。）です。なお、団体等は、単独であっても共同企業体であっても可としますが、同一団体等が複数の提案を行うこと、及び複数の共同企業体の構成員となることは禁止します。

また、次の各号に該当する団体等（共同企業体の構成員が該当する場合を含む。）は応募できないこととする予定です。

- ① 地方自治法施行令第167条の4に該当する団体等
- ② 市から指定管理を取り消され、その取り消しの日から1年を経過しない団体等
- ③ 市から指定の全部又は一部を停止され、停止期間満了の日から6ヵ月を経過しない団体等
- ④ 税（国税（法人税・消費税）、岡山県税、倉敷市税）を滞納している団体等
- ⑤ 経営状況が悪化している団体等
- ⑥ 対象施設の管理運営に必要な許認可等を取得する見込みのない団体等
- ⑦ 次に掲げる者が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与している団体等
 - ア 選定委員会の委員（市職員の委員を除く）
 - イ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に定義する者）

3 選定方法

指定管理者選定委員会（外部委員3名、市職員2名の5名程度を想定）を設置し、あらかじめ設定した選定基準に基づき、選定委員会において提案書の審査を行うとともに、提案内容に関する応募団体等のプレゼンテーション及び応募団体等へのヒアリングにより総合的な評価を行います。

選定委員会は、第2位までを優秀提案団体として選定（該当者無し又は1団体のみとなる場合もあります。）し、選定委員会の意見を踏まえ、本市が優先交渉団体を決定します。

4 選定基準

優先交渉団体の選定基準は、次のとおりとする予定です。なお、その詳細は、募集要項の公表に合わせてお示しします。

- ① その事業計画による公の施設の運営が住民の平等利用を確保することができるものであること。
- ② その事業計画の内容が当該事業計画書に係る公の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
- ③ その事業計画に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。

5 選定結果の公表

選定委員会での選定結果は、応募団体に通知するとともに、本市ホームページで公表します。

6 応募書類

提案時にご提出いただく書類の詳細は、募集要項で公表しますが、次のような書類を想定しています。

- ① 指定申請書
- ② 事業計画書、事業計画書抜粋
- ③ 管理運営費提案書
- ④ 収支計算書
- ⑤ 団体概要書
- ⑥ 公募参加表明書兼誓約書
- ⑦ 登記の全部事項証明書（登記簿謄本）、定款、寄附行為、団体規則その他これらに類する書類
- ⑧ 納税証明書
- ⑨ 貸借対照表及び損益計算書又は収支予算書及び収支決算書
- ⑩ その他必要な書類

7 提出書類の取り扱い

（１）著作権

応募団体等から提出された提案書の著作権は、当該応募団体等に帰属します。ただし、本市は、本件公募の選定結果の公表のため又はその他本市が必要と認める場合、応募団体等の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとします。なお、提出を受けた書類は一切返却しま

せん。

（２）特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令等に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、物品、サイン等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募団体等が負うものとします。これによって本市が損失又は損害を被った場合は、当該応募団体等は、本市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならないこととします。

第3 実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話等の実施

1 実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話

応募を検討する団体等との対話により、本指定管理業務の内容に関する事業者の理解を深め、本市の意図と団体等の提案内容との間に齟齬が生じないようにすること等を目的として、実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話を実施します。

この個別対話への参加を希望する団体等（複数の事業者によるグループでの参加を含む。）は、「実施方針及び業務水準書（案）に関する個別対話申込書（様式1）」に必要事項を記入し、件名を【スクエア指定管理個別対話参加申込】として、申込先へ電子メールでファイル添付にて提出してください。電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認をお願いします（午前8時30分から午後5時までとします）。

なお、当該対話への会場での参加者数は、会場の広さの都合により調整させていただく場合があります（複数の事業者によるグループでの参加の場合も同様）。WEB会議システム（Zoom等）での参加の場合は人数制限を設けませんが、会議設定は参加者側でお願いします。また、実施方針及び業務水準書（案）の紙媒体について、会場での配布は行いませんので、恐れ入りますが各自でご用意ください。

当該対話の内容は、公平性を期するため本市が必要と認める内容に限り、原則として後日公表させていただきます。ただし、団体等の競争上の地位を侵す恐れのある内容等については秘匿とします。なお、当該対話に参加する団体等は、対話内容の記録作成・提出をお願いします。

（1）個別対話の開催期間

令和8年11月4日（水）～令和8年11月20日（金）

※日程調整の上、日時は本市が指定し、別途通知します。

（2）個別対話の開催場所

倉敷市役所本庁（岡山県倉敷市西中新田640番地）又はWEB会議システム

※会議室は、別途通知します。

（3）個別対話の参加申込書受付期限

令和8年11月6日（金）午後5時

（4）個別対話の参加申込書提出先

2 実施方針及び業務水準書（案）に対する質疑等

実施方針及び業務水準書（案）の内容に関して、質問・ご意見の受付及び本市の回答の公表を以下の要領で行います。

（1）受付期間

令和8年11月20日（金）午後5時（必着）まで

（2）受付方法

質問、意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針及び業務水準書（案）に対する質問書（様式2）」、「実施方針及び業務水準書（案）に対する意見書（様式3）」に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出してください。

なお、電子メールの送信後、下記の提出先に電話での着信確認をお願いします（午前8時30分から午後5時までとします）。

（3）提出先

実施方針（本書）第6「6 本件公募に関する担当部署」

（4）回答の公表（予定）

実施方針及び業務水準書（案）に対する質問等に対する回答は、質問者の創意工夫やノウハウ等にかかわるものや、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和8年12月下旬までに本市ホームページで公表する予定です。

なお、提出のあった質問・意見のうち本市が必要と判断した場合には、質問・意見の提出者に直接確認を行うことがあります。

第4 指定管理者の責任の明確化等

1 想定されるリスク及び責任の分担

(1) 基本的な考え

本事業におけるリスク分担の考え方は、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」ことにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指します。

(2) 指定期間中の履行保証

指定管理者は、履行保証金（銀行保証又は履行保証保険などの確実な担保でも可）を本市に差し入れることとします。施設の管理運営につき債務の不履行が明らかになった場合、これを没収します。

履行保証金の額は、指定管理料の4カ月分に相当する額を予定しています。

(3) 自主事業の実施に係るリスク

指定管理者が実施する自主事業のリスクは、全て指定管理者の負担とします。なお、自主事業の収支悪化に伴い、指定管理業務に影響を及ぼしていると判断した場合、本市は、自主事業の改善、中止等を命ずることができることとします。

(4) その他想定されるリスク

本市と指定管理者のリスク分担は、原則として別紙「リスク分担一覧表」のとおりとします。

2 市による指定管理業務の実施の監理（モニタリング）

本市は、法第244条の2第7項の規定に基づき、毎年度終了ごとに、業務に関する事業報告書の提出求めます。

また、法第244条の2第10項の規定に基づき、一定期間ごと、又は抜き打ちで、必要な報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができることとします。

モニタリングにかかる費用のうち、本市に生じる費用は本市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とします。

モニタリングの結果、協定書等に定められた水準が満たされていない場合、本市は指定管理者に対して改善を指示することがあります。また、指定管理料を減額することがあります。

第5 指定管理業務の継続が困難となった場合の措置に関する事項

指定管理業務は、指定期間中、適切かつ確実に実施される必要があります。このため、協定書では指定管理期間中に指定管理業務の継続が困難となった場合（指定管理者の経営破綻、又はその疑念が生じた場合等）の責任の所在を明文化するとともに、協定書の規定に従い対応することとします。

第6 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

指定管理者の指定は行政処分であり、指定にあたっては法第244条の2第6項の規定により、倉敷市議会の議決が必要となります。

本事業の指定管理者の指定に係る議案の倉敷市議会への上程は、令和9年9月定例会を予定しています。

2 債務負担行為の設定

本事業の指定管理料は、令和8年12月議会において債務負担行為を設定する予定です。

3 情報公開及び情報提供

指定管理者の公募に関して情報公開請求があった場合は、倉敷市情報公開条例（平成10年倉敷市条例第5号）に基づき応募団体等の提出書類を開示します。

本件公募に関する情報提供は、倉敷市企画財政局企画財政部公共施設再編整備支援室のホームページ等を通じて適宜行います。

4 本市からの提示資料の取り扱い

本市が提供する資料は、本件公募への応募に関する検討以外の目的で使用してはならないこととし、情報の漏えい、滅失の防止その他の情報の適正な管理のために必要な措置を講じていただきます。

5 応募に伴う費用分担

本件公募への応募にかかる費用については、全て応募団体等の負担とします。

6 本件公募に関する担当部署

倉敷市 企画財政局 企画財政部 公共施設再編整備支援室（担当：山川）

〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田640番地

電話番号 086-426-3134

電子メールアドレス ppty-saihen@city.kurashiki.okayama.jp

リスク分担表

種類・分類	内 容	負 担 者	
		甲	乙
制度・法令変更	制度や関係法令の変更	○	注 1
税制等変更	消費税、事業所税その他この業務に直接関係するものの 変更	○	
	法人税・社会保険料その他この業務に直接には関係しない ものの変更		○
政治状況	首長の交代、政策方針の転換、市の財政破綻等による指 定管理の中止又は変更など	○ 注 2	
	市議会による指定議案の否決		○
	指定期間中の市議会による予算執行停止など	○	
物価等の変動	インフレーション、デフレーション、労務費の高騰等	○	注 1
債務不履行	指定管理者の債務不履行、指定管理者の経営破綻等		○
不可抗力（※）	天災・暴動などの市及び指定管理者のいずれの責めにも 帰すことのできない事由	○	注 1
自主事業	自主事業に関するもの		○
需要変動	市場環境の変化		○
管理瑕疵	指定管理者の管理瑕疵		○
施設構造	対象施設の施設構造に起因するもの	○	注 3
施設修繕等	対象施設の経年劣化によるもの	—	—
	1 件 50 万円以上	○	注 4
	1 件 50 万円未満		○
許認可等	甲が取得すべき許認可等が取得、更新されない場合	○	
	乙が取得すべき許認可等が取得、更新されない場合	注 5	○

注 1：当該事由による影響が本指定管理業務の収支計画又は収支実績において 3 % 以下の場合
は乙（指定管理者）の負担とし、3 % を超える部分を甲（倉敷市）が負担する。なお、
乙の損失や利益の補償を前提として、業務範囲や業務内容の変更を妨げるものではない。

注 2：乙の損失や利益の補償を前提として、業務範囲や業務内容の変更を妨げるものではない。

注 3：乙が、施設構造の不備を認識しているにもかかわらず、適切な対応を欠いている場合に
は、乙のリスクとする。

注 4：乙が、適切な対応を欠いている場合（劣化の進行等）は、乙のリスクとする。

注 5：許認可等の取得につき、甲の協力を要する場合には、甲は合理的な範囲内でこれに協力
する。

※不可抗力とは、通常必要と認められる注意や予防方法を尽くしてもなお防止しえないもので
あり、協定等の内容、協議内容、国や自治体等が示す指針等の内容、社会状況等を考慮して
個別具体的に判断する。