

銚子市地球の丸く見える丘展望館及び
銚子ポートタワー管理運営業務

指定管理者 募集要項

令和3年9月

銚子市

目 次

1 指定管理者導入の趣旨	3
2 施設の概要	
(1) 銚子市地球の丸く見える丘展望館	3
(2) 銚子ポートタワー	3
3 業務の内容	
(1) 指定管理者が行う業務	4
(2) 管理の基準	6
(3) 業務の継続が困難になった場合の措置	6
(4) リスク分担	7
4 応募の方法	
(1) 応募資格	7
(2) 応募条件	7
(3) 質問の受付	8
(4) 申込書類	8
(5) 問合せ及び申込書類提出先	9
5 指定の期間	9
6 募集から指定管理による業務開始までの手順とスケジュール	9
7 指定管理者の選定及び選定の基準	
(1) 指定管理者の選定	9
(2) 選定の基準	9
8 その他	9
<別紙>リスク分担表	11～12

1 指定管理者導入の趣旨

銚子市地球の丸く見える丘展望館及び銚子ポートタワーの利便性や快適性の向上及び維持管理業務の合理化を図るため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び銚子市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例（平成16年銚子市条例第21号）第2条の規定により、これらの施設の維持管理運営業務を行う指定管理者を次のとおり募集する。

2 施設の概要

(1) 銚子市地球の丸く見える丘展望館

名称	銚子市地球の丸く見える丘展望館	
所在地	千葉県銚子市天王台1421番地の1	
設置根拠	銚子市地球の丸く見える丘展望館の設置及び管理に関する条例第1条 本市は、観光の振興を図るため、愛宕山のシンボル及び海に親しめる観光施設として、地球の丸く見える丘展望館を設置する。	
目的・方向性	銚子市の観光拠点施設として、周辺施設と連携し回遊性を高め賑わいを創出することにより地域の活性化を図っていくこと。 昭和63年1月の開館から30年を超える当該施設を継続的に運営するための保守管理をすること。	
特徴	北総で最も標高の高い愛宕山に建つ銚子市所有の観光施設である、遮るものがなく360度を一望でき地球の丸さを実感できる場所である。	
構造	鉄筋コンクリート造 3階建 1棟	
延面積	975.85㎡	
建物付属設備	電気設備一式 衛生設備一式 空調設備一式	
構築物（外構）	インターロッキング舗装 260㎡ コンクリート舗装 539㎡ 植栽（山桜・河津桜ほか） 600㎡ 芝生 150㎡ 日比友愛の碑一式 門扉一式・入口ゲートサイン 一式 説明プレート 一式 外灯 13基 愛宕山駐車場設備一式（大型バス5台、普通車126台）	

(2) 銚子ポートタワー

名称	銚子ポートタワー	
所在地	千葉県銚子市川口町2丁目6385番地の267	
設置根拠	銚子ポートタワーの設置及び管理に関する条例第1条 本市は、水産都市のシンボル及び観光施設として、銚子ポートタワーを設置する。	
目的・方向性	銚子市の観光拠点施設として、周辺施設と連携し回遊性を高め賑わいを創出することにより地域の活性化を図っていくこと。 平成3年6月の開館から30年を超える当該施設を継続的に運営するための保守管理をすること。	
特徴	海拔約60メートルの展望室からは銚子漁港をはじめ利根川や鹿島灘を望	

	むことができる観光施設である。冬季には越冬のため銚子へ飛来するカモメ類を観察できる絶好の場所でもある。
構造	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）4階建 1棟
延面積	1635.61㎡
建物付属設備	電気設備一式 衛生設備一式 空調設備一式 駐車場設備一式（大型バス3台、普通車47台）

○付帯設備

名称	歩道橋
所在地	千葉県銚子市川口町2丁目6385番地の266～267 同 6529番地の35
構造	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）3階建 1棟
延面積	370.116㎡

3 業務の内容

(1) 指定管理者が行う業務

① 利用許可

- ア 施設に係る利用許可
- イ 許可事項の変更の許可
- ウ 許可の取消し等に関する事

② 施設の維持管理

- ア 保守点検
- イ 警備
- ウ 清掃
- エ 小規模な修理
- オ 植栽管理
- カ 備品管理
- キ その他

※ 上記維持管理業務等により必要とされる消耗品及び備品等の費用については、指定管理者の負担とする。

③ 管理物件の修繕

管理物件の修繕については、維持管理で行う小規模な修理を除き1件につき50万円以上（消費税及び地方消費税を含む。）の場合にあっては市が、1件につき50万円未満（消費税及び地方消費税を含む。）の場合にあっては指定管理者が、それぞれ自らの責任及び費用において実施するものとする。ただし、指定管理者の負担は、年額400万円以内（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

なお、修繕等を外注する場合は適正な見積等を行い経費の節減に努めること。

④ 施設管理運営に関する業務

- ア 利用料金の徴収、保管、経理

- イ 施設管理運営上必要な関係機関との連絡調整
- ウ 施設の利用拡大を図るための広告宣伝及びイベント
- エ 施設として開催すべきイベント、協議等に関すること。

⑤ 指定管理者の収入

指定管理者は施設利用料金を自己の収入とし、施設の管理運営に係る費用については、これらを充てるものとし、市から指定管理者に対して支払う指定管理委託料については、市と協議のうえ年額700万円を上限として請求することができる。

また、自主事業による収入についても自らの収入とすることができる。

なお、利用料金は、入館（入場）1人1回については、大人（15歳以上。ただし、中学校生徒を除く。）420円、小学校児童又は中学校生徒210円、入館（入場）1人1年間（年間パスポート）については、大人（15歳以上。ただし、中学校生徒を除く。）1,260円、小学校児童又は中学校生徒630円の範囲内で定めるものとする。

指定期間中に利用料金を改定した場合の指定管理委託料については別途協議する。

〈参考：有料入館者数及び入館料収入〉

施設名	区分	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
展望館	有料入館者数	93,690人	87,298人	74,322人	55,724人
	入館料収入	32,405,370円	29,268,130円	25,006,700円	20,693,930円
ポートタワー	有料入館者数	46,245人	45,831人	39,028人	32,792人
	入館料収入	15,613,940円	15,150,410円	13,777,680円	10,805,720円

⑥ 管理運営に要する経費

銚子市地球の丸く見える丘展望館及び銚子ポートタワーの管理運営に要する経費については、年額55,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）を基準額として事業計画及び収支予算書（各年度別）を策定するものとする。

〈参考：管理運営に要した経費〉

施設名	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
展望館	33,391,556円	30,852,063円	24,343,216円	21,202,173円
ポートタワー	20,585,288円	22,328,992円	21,644,263円	25,107,616円

⑦ 剰余金の取扱い

指定管理者が管理業務や自主事業により利益を得た場合、当該利益は指定管理者の経営努力により生み出されたものである一方で、公共財産である公の施設の管理運営業務から生まれたものでもあることから、剰余金が発生した場合はその一部を市民に還元することも必要となるため、次のとおり利益の還元をお願いしているところである。

従って、剰余金が利用料金収入額の100分の20にあたる額を超える場合は、剰余金と利用料金収入額の100分の20にあたる額との差額の2分の1にあたる額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てた額）を市に納入するものとする。

⑧ 自主事業の実施について

指定管理者は自主事業として自ら興行の企画・誘致、飲食、物販事業等を積極的に行うことにより収入を得ることができる。

ただし、興行主（指定管理者が自ら興行主となることも可）は、施設の利用料金を指定管理者に、又は、施設内に自動販売機・売店・飲食店等を設置する場合は、市に行政財産使用許可を申請し、使用許可後に使用料を市へ納入するものとする。

⑨ 年度協定の締結

剰余金の納入及び収支不足に伴う指定管理料の支出に関する取り扱いについては、別途締結する年度協定において定めるものとする。

⑩ 再委託の禁止

指定管理者は業務の全部又は大部分若しくは重要な部分を第三者に再委託することはできない。

⑪ 備品の帰属

指定管理者が指定管理料を財源として、公の施設の管理運営のために取得した備品は市へ帰属する。

また、指定管理者が持ち込んだ備品については、原則、指定管理の期間終了後に指定管理者が撤去するものとするが、次期指定管理者との間で備品の継続使用について合意し、市が承認した場合、それらを撤去せずに次期指定管理者へ引き継ぐことができる。

⑫ 事業実績報告

ア 事業報告書の作成及び提出

指定管理者は、事業年度終了後30日以内に次に挙げる事項を記載した事業報告書を作成し、市長に提出するものとする。ただし、年度の途中において指定を取り消されたときは、取消された日から起算して30日以内に当該年度の当該日までの間の事業報告書を提出するものとする。なお、毎月末日をもって、施設利用者の利用状況報告書を作成し、翌月10日までに提出するものとする。

〈事業報告書の内容〉

- ・施設管理業務の実施の状況
- ・施設利用者の利用の状況
- ・施設管理業務に要した経費の収支の状況
- ・その他市長が別に定める事項

イ 業務報告の聴取等

市長は、施設の管理運営の適正を期するため、指定管理者に対し、その管理運営の業務及び経理の状況に関し定期的に又は必要に応じて臨時に報告を求め、実態を調査し、又は必要な指示をすることができるものとする。

(2) 管理の基準

- ① 関係法令、条例及び規則を遵守し、適正に施設の運営を行うこと。
- ② 施設設備及び物品の維持管理を適切に行うこと。
- ③ 事故、災害、火災等への適切な対応と責任の保持
- ④ 感染症の予防に配慮し、適切な衛生対策を講ずること。

(3) 業務の継続が困難になった場合の措置

- 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は、市は指定の取消をすることができる。その場合には、市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとする。また、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。

② 当事者の責めに帰すべきことができない事由による場合

不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すべきことができない事由により業務の継続が困難になった場合は、業務の継続の可否について市及び指定管理者で協議するものとする。

業務の継続が不能となった場合には、双方協議の上、指定の取消を行うものとする。なお、次期指定管理者が円滑かつ支障なく、本施設の管理運営業務を遂行できるよう、引継ぎを行うものとする。

③ 指定管理者の指定取消後の対応

指定管理者の指定取消後、第2順位、第3順位の応募者と、次期指定管理予定者としての協定締結について協議を行うことがある。

(4) リスク分担

- ① 指定管理業務に係るリスク分担については、リスク分担表（別紙）に定めたとおりとする。
- ② リスク分担表の定めによりがたい場合又はリスク分担表に定める事項以外の不測のリスクが生じた場合は、市と指定管理者において協議してその分担を決定するものとする。

(5) 市の政策との関係

- ① 指定管理は、公の施設の管理等に関する業務を市に代わって行うものであるため、指定管理者には一定の公的責任が問われ、市の施策等について市と同様に行うことが求められる。
- ② 指定管理者は本施設の所有者である市の施策を理解の上、業務等を実施することを基本とし、市が実施する各種事業に対して協力するものとする。

4 応募の方法

(1) 応募資格

- ① 日本国内に事務所を有する法人その他の団体であること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定に該当するものでないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生又は再生手続をしていないこと。
- ④ 国税及び地方税等を滞納していないこと。
- ⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77条）第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
- ⑥ 経営及び財務状況の健全性が確保されていると判断できるものであること。

(2) 応募条件

- ① 提出された書類は、理由のいかんを問わず返却しない。
- ② 応募に関して必要な費用は、応募者の負担とする。
- ③ 提出した書類の内容の変更は認めない。
- ④ 応募に関して使用する言語は、日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円を使用することとする。
- ⑤ 応募者から提出された書類の著作権は、応募者に帰属する。市が提案された書類の内容について使用する場合は、別途協議するものとする。
- ⑥ 市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することは禁じる。また、この検討の範囲内であっても、市の了承を得ることなく、第三者に対してこれを使用させたり、又は内容を提示したりすることを禁ずる。
- ⑦ 提出された書類は、今回の選定以外の目的には使用しない。なお、銚子市情報公開条例に基づく開示請求により、個人に関する情報等非公開とすべき箇所を除き、公開されることがある。

(3) 質問の受付

① 受付期間

令和3年10月1日（金）から令和3年10月15日（金）まで（必着）
（午前8時30分から午後5時15分まで、土・日曜日・祝日を除く。）

② 提出方法

募集要項等に関する質問書（様式8）に記入のうえ、郵送、ファクス、持参により提出

③ 質問の回答

募集要項及び関連資料に関して提出された質問に対しては書面で回答する。

(4) 申込書類

① 提出する書類

- ア 銚子市公の施設の指定管理者指定申込書（様式1）
 - イ 登記事項証明書（法人の場合）
 - ウ 代表者の身分証明書（法人以外の団体の場合）
 - エ 団体の定款、寄附行為、規約その他これらに相当する書類
 - オ 国税及び地方税の納税証明書又は納税義務がない旨及びその理由を記載した申立書
 - カ 事業計画書（施設維持管理業務計画及び施設運営業務計画）（様式2及び様式3）
 - キ 管理に係る収支予算書及び管理運営費明細書（様式4及び様式5）
 - ク 直近3年度の貸借対照表及び損益計算書
 - ケ 直近3年度の事業報告書
 - コ 事業実績に関する調査（様式6）
 - サ 役員名簿及び組織に関する事項について記載した書類又はこれらに相当する書類
 - シ 暴力団排除措置に関する同意書（様式7）
- ※ 極力手書きを避けて作成し、10部提出すること。
※ 証明書は正本を1部、写しを9部提出すること。

※ 押印が必要なものは1部のみ押印し、写しを9部提出すること。

② 申込方法

持参又は郵送による。

③ 提出期間

令和3年10月1日（金）から令和3年10月29日（金）まで（必着）
（午前8時30分から午後5時15分まで、土・日曜日・祝日は除く。）

(5) 問合せ及び申込書類提出先

〒288-8601 千葉県銚子市若宮町1番地の1

銚子市観光商工課観光班

電話 0479-24-8707

ファクス 0479-25-0277

Eメール kanko@city.choshi.lg.jp

5 指定の期間

指定の期間は、令和4年4月1日から令和9年3月31日までの5年間とする。

6 募集から指定管理による業務開始までの手順とスケジュール

月 日	内 容
9月1日～	募集要項の配布
10月1日～10月29日	申込書類の受付
10月1日～10月15日	質問の受付
11月中旬予定	選定委員会
11月中旬予定	候補者選定結果通知（指定管理者候補者の決定）
12月議会	指定管理者の指定の議決
令和4年1月予定	基本協定の締結
令和4年3月	事務の引継ぎ
令和4年4月1日	指定管理者による業務開始

7 指定管理者の選定及び選定の基準

(1) 指定管理者の選定

利用者の代表等により構成される選定委員会を開催し、候補者を選定する。

なお、選定委員会において、プレゼンテーションを実施する予定。

また、結果については、応募者に対して郵送で通知するとともに、銚子市ホームページで公表する。

(2) 選定の基準

- ① 公の施設の効果的な活用と管理経費の縮減
- ② 管理を安定して行う物的及び人的能力

③ 応募団体の経営状況

8 その他

(1) 申込の辞退

申込書を提出した応募者が申込を辞退する場合は、申込辞退届（様式自由）を提出するものとする。

(2) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ① 提出書類の内容に虚偽の記載があった場合
- ② 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ③ 本要項に違反すると認められる行為があった場合

(別紙) リスク分担表

種類	内容	負担者	
		市	指定管理者
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		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
需要の変動	利用者の減少、需要見込みの誤りその他の事由による利用料金の減		○
周辺地域・住人及び施設利用者への対応	周辺地域との協調、指定管理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		○
法令の変更	施設等の設置基準等の新設又は改築を要するものなど管理運営に影響を及ぼす法令によるもの	○	
	管理基準の変更を要する法令変更によるもの	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更によるもの		○
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、落盤、火災、争乱、暴動、伝染病、感染症の流行、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）に伴う施設、設備の修復による経費の増加	○	
	不可抗力による業務の変更、中止、延期による利用料金の減		○
第三者賠償	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合		○
運営リスク	施設、機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
	改修、修繕、保守点検等による施設の一部の利用停止		○
事業の遅延、中止	建物所有者の責任による事業の遅延、中止	○	
	事業者の責任による事業の遅延、中止		○
	事業者の事業放棄、破綻		○

種類	内容	負担者	
		市	指定管理者
書類の誤り	仕様書等市が責任を持つ書類の誤りによるもの	○	
	事業計画等指定管理者が提案した内容の誤りによるもの		○
資金調達等	運営上必要な運営資金の確保		○
施設設備の損傷	経年劣化によるもの（1件当たり50万円未満のもの）		○
	経年劣化によるもの（上記以外のもの）	○	
	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（1件当たり50万円未満のもの）		※○
	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（上記以外のもの）	○	
	指定管理者による施設等の管理運営上の瑕疵によるもの		○
運営費の増大	市以外の要因による運営費の増大		○
安全性の確保、環境の保全	維持管理、運営における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む。）		○
セキュリティ	警備不備による情報漏洩、犯罪発生等		○
事業終了時の費用	指定管理者が終了した場合又は期間中途において業務を廃止した場合における事業者の撤去費用及び新しい指定管理者への引継費用		○

※ 公益財団法人全国市有物件災害共済会に加入しているもので、保険の対象となる損害の場合は市とする。