

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 8 年 9 月

銚子市観光商工課
観光プロモーション室

目次

- 1 指定管理者募集の趣旨 P. 2
- 2 募集要項等の定義 P. 3
- 3 公募の概要 P. 3
- 4 管理対象施設の概要 P. 4
- 5 指定管理者が行う業務の範囲 P. 6
- 6 市の施策等との関係 P. 8
- 7 指定管理者の公募手続 P. 9
- 8 応募に関する事項 P. 11
- 9 経理に関する事項 P. 15
- 10 審査選定 P. 19
- 11 関係法規 P. 20
- 12 その他 P. 20

<募集要項等に対する問合せ先>

銚子市観光商工課 観光プロモーション室

〒288-8601 銚子市若宮町1番1号

電話：0479（24）8194

FAX：0479（25）0277

Eメール：kanko@city.choshi.lg.jp

1 指定管理者募集の趣旨

銚子市地球の丸く見える丘展望館（以下「展望館」という。）及び銚子ポートタワー（以下「ポートタワー」という。）の2施設（以下これらを総称して「対象施設」という。）の魅力向上と、より効率的で質の高い管理運営を実現するため、指定管理者を公募します。

これは、現指定管理者の期間が令和9年3月31日に満了することに伴い、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条に基づき行うものです。

令和9年4月1日からの施設の管理運営に関して、創意工夫に富んだ提案を広く募集します。

〔参考：地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2抜粋〕

第1項及び第2項（略）

- 3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第244条の4において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。
- 4 前項の条例には、指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。
- 5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。
- 6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。
- 7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。
- 8 普通地方公共団体は、適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として収受させることができる。
- 9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。
- 10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、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。
- 11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

2 募集要項等の定義

本募集要項は、対象施設の指定管理者の募集に関して必要な事項を定めたものです。なお、本募集要項に併せて配布する次の資料も本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」と定義します。

「管理運営の基準」：市が指定管理者に要求する具体的な管理運営の基準を示すもの

「応募様式集」：提案書等の作成に使用する様式を示すもの

3 公募の概要

(1) 管理対象施設

銚子市地球の丸く見える丘展望館

銚子ポートタワー

(2) 指定期間

令和9年4月1日～令和12年3月31日

(3) 業務の内容

指定期間内の対象施設の管理業務（詳細は、管理運営の基準によります。）

(4) 選定の手順

公募から選定までの手順については、次のとおりです。学識経験者、施設利用者の代表者等により構成される選定委員会において、プレゼンテーションを実施し、審査を経て、第1順位から第3順位までの団体を選定します。第1順位の応募者との交渉の過程において協議が成立しない場合、市は第2順位、第3順位の応募者と順次協議を行います。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します。

項 目	日 程（予定）
募集要項等の公表・配布	令和8年9月中旬～
募集要項等に関する説明会（現地見学会を含む。）	令和8年10月2日（金）
募集要項等に関する質問の受付	令和8年10月1日（木）～ 10月13日（火）
募集要項等に関する質問の回答	令和8年10月16日（金）（予定）

項 目	日 程 (予定)
指定申請書（提出書類）の提出期間	令和 8 年 1 0 月 1 日 (木) ～ 1 0 月 2 6 日 (月)
失格者への通知	令和 8 年 1 0 月 2 9 日 (予定)
選定委員会によるヒアリング、選定（書類審査）の実施	令和 8 年 1 0 月 3 0 日 (金) (予定)
選定結果の通知（指定管理者候補者の決定）	令和 8 年 1 1 月初旬 (予定)
指定議案の提出(令和 8 年度 1 2 月議会)	令和 8 年 1 1 月中旬 (予定)
指定管理者の指定・協定の締結	令和 9 年 1 月 頃予定
事務の引継ぎ	令和 9 年 3 月 頃予定
指定管理者による業務開始	令和 9 年 4 月

※ 提出期間終了後、提出書類の不備、提案書の作成基準違反、提案書の記載不明瞭などにより、市が一定の期間を定めた上で提出書類の追加提出、修正等を指示する場合があります。市が定めた期間内に指示どおりの修正がなされない場合は、失格とする場合があります。また、提出書類の不備等が著しいものである場合は、市から修正の指示をすることなく、失格とする場合があります。

4 管理対象施設の概要

（１）施設の概要

ア 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 1 4 2 1 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、地域内の回遊性を高め、賑わいの創出を図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 38 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り、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・延面積	鉄筋コンクリート造 3階建 1棟 / 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）

イ 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 6 3 8 5 番地の 2 6 7
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 35 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・延面積	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）4階建 1棟 / 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 6 3 8 5 番地の 2 6 6 ～ 2 6 7、同 6 5 2 9 番地の 3 5
構造・延面積	鉄骨造（一部鉄筋コンクリート造）3 階建 1 棟 / 3 7 0 . 1 1 6 m ²

（２）指定管理者制度導入に関する市の考え

対象施設では、指定管理者制度導入により、市民サービスの向上と管理経費の縮減などの導入効果を見込んでいます。したがって、市としては、この制度導入効果を達成するため、指定管理者に対し多様化するニーズに効果的・効率的に対応していただき、来館者数の増加や来館者サービスの向上を期待します。また、対象施設の管理運営において市が設定する成果指標及び数値目標は次のとおりです。

【成果指標】

- ・継続的・持続的な運営管理
- ・市民・来場者サービスの向上
- ・施設管理ノウハウを生かすことによる管理経費の縮減
- ・周辺施設と連携することによる、新たな魅力の創出と情報発信

【数値目標】

- ・有料年間来館者数：展望館 75,000 人以上/ ポートタワー 55,000 人以上
- ・満足度 85 パーセント以上

5 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者が行う業務の範囲は、対象施設の管理（それに付随する設備の管理を含む。）とします。（詳細は管理運営の基準を参照してください。）

（１）指定管理者の必須業務（市から支払う指定管理料に含まれる業務）

ア 施設運営業務

- ・施設供用業務
- ・その他の業務

イ 施設維持管理業務

- ・保守管理業務（1 件当たり 50 万円以下の小修繕を含む。）

- ・清掃業務
- ・植栽維持管理業務
- ・設備機器管理業務
- ・備品管理業務（必要とされる消耗品及び備品等の費用も含む。）
- ・保安警備業務
- ・その他の業務

ウ 経営管理業務

- ・維持管理マニュアルの作成業務
- ・事業計画の作成業務
- ・事業報告の作成業務
- ・事業評価業務（モニタリング）
- ・関係機関との連絡調整業務
- ・指定期間終了時の引継業務
- ・その他の業務

※管理物件の修繕

対象施設の維持管理上必要となる修繕の費用負担については、次のとおり区分します。

1. 指定管理者は、1件50万円以下の小修繕について、指定管理料に含まれる年額100万円（消費税及び地方消費税を含む。）を修繕費用として必ず充当し、計画的に実施してください。対象施設は開館から長期間が経過しており、老朽化による修繕箇所が多数存在することから、施設の状態を常に把握し、少なくとも年額100万円の修繕を積極的に実施するよう努めてください。
2. 次のいずれかに該当する修繕については、原則として市が実施します。ただし、当該修繕が指定管理者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではありません。
 - (1) 1件につき50万円（消費税及び地方消費税を含む。）を超える修繕
 - (2) 指定管理者が実施する修繕の年間費用合計が、上記1の予算額（100万円）を超える見込みとなった場合、その超過が見込まれる修繕
3. 手続き修繕の必要が生じた場合、指定管理者は速やかに市に報告し、「個別修繕計画書」等を提出の上、市の承認を得て対応するものとします。
4. 修繕等を外注する場合は、適正な見積もりを行い、経費の節減に努めてください。なお、各年度における修繕に係る指定管理料については、あらかじめ市と指定管理者が協議の上、決定することとします。

（2）自主事業として行うことができる事業（市から支払う指定管理料に含まれない業務）

ア 物販・飲食事業（必要な内装工事を含む）

物販事業として、本市の土産品をはじめ、食料品や雑貨などを販売する売店等を出店することができます。また、飲食事業として、展望館3階フロア及びポートタワー4階フロアをそれぞれ活用し、展望喫茶店等の飲食事業を展開することが可能です。

イ その他の業務

管理運営の基準にない業務は、指定管理者自ら必要な許可等を取得し、市の承諾を得た上で実施することになります。

(3) 再委託について

管理業務の全部又は大部分若しくは重要な部分（物販業務、飲食業務等の指定管理者のノウハウを生かすべき業務など）を第三者に再委託することはできません。業務の再委託に当たっては、市へ通知が必要となります。

6 市の施策等との関係

指定管理者は、公の施設の管理等に関する業務を市に代わって行います。したがって、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は、市と同様に行うことが求められます。

(1) 施策理解

指定管理者は、市の施策を理解し、協力しながら業務を行ってください。市が実施する事業への協力や、市との共催事業の提案することも可能です。ただし、これらの協力によって追加で発生した経費について、市が支払いを保証するものではありません。

(2) 市内産業の振興

指定管理者が対象施設の管理を行うに際し、その一部を第三者に委託し、又は請け負わせる等の場合は、原則として市内業者を対象とし、必要に応じ準市内業者、市外業者と対象を拡大していくものとします。

※ 「市内業者」＝銚子市内に本店又は主たる事務所を有する者

※ 「準市内業者」＝銚子市内に支店・営業所等を有する者

(3) 市内雇用、現在の施設職員の継続雇用への配慮

指定管理者は、新たに発生する雇用について、率先して銚子市民の雇用を図るとともに、現在の施設職員の継続雇用について配慮してください。

(4) 労働条件審査

本市では、労働者保護の観点から指定期間中に労働条件審査を実施することがあります。審査の報告書は、銚子市情報公開条例に規定する「公文書」として同条例に基づく開示請求の対象となり、同条例に基づく不開示情報を除き原則として開示されます。

(5) 障害者に対する「不当な差別的取扱い」の禁止及び「合理的配慮」の提供

指定管理者は、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（平成25年法律第65号）に基づき、正当な理由なく障害を理由として差別することが禁止されるとともに、合理的配慮の提供が義務化されています。障害のある人から、施設の利用等にあってバリアを取り除くために何らかの対応を必要としているとの意思が示されたときには、負担が重すぎない範囲で対応すること（合理的配慮の提供）が求められます。

（６）暴力団の排除

指定管理者は、銚子市暴力団排除条例（平成２４年銚子市条例第１号）に基づく事業者の責務を果たすほか、指定管理者の業務から暴力団を排除するために必要な措置を講ずるものとします。

７ 指定管理者の公募手続

指定管理者の選定の手順については、３ページにあるとおりです。ただし、問合せ等は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和２３年法律第１７８号）に規定する休日を除く開庁日の午前９時から正午まで、午後１時から午後４時半まで（以下「受付時間等」といいます。）に受け付けます。

（１）募集要項等に関する説明会（現地見学会を含む。）

募集要項等に関する説明会を次のとおり行います。

【募集説明会の概要】

項目	内容
開催日時	令和８年１０月２日（金） 午前１０時～ 午後１２時（予定）
開催場所	銚子ポートタワー 会議室
集合	午前９時５０分 に 銚子ポートタワー １階正面玄関前
参加人数	各団体２名以内 ※共同事業体の場合は、各構成団体につき２名以内
参加申込	９月３０日（水）午後１２時までに、Ｅメールまたは電話で申し込むこと
持参物	募集要項等 （※会場での配布はありません）
その他	・説明会会場にて、対象施設に関する詳細図面を閲覧可能です。 ・詳細図面は、説明会終了後から提出締切日まで、受付時間中に問合せ先でも閲覧できます。 ・詳細図面の貸出は行いません。

（２）募集要項等に関する質問の受付

募集要項等の内容に関する質問書を次のとおり受け付けます（応募様式集参照）。

なお、原則として、質問できる団体は説明会に参加した団体に限ります。（それ以外の団体からの質問に対しては、回答しない場合があります。）

【質問書の受付について】

項目	内容
受付期間	令和8年10月1日（木）午前9時から 令和8年10月13日（火）午後4時30分まで ※この期間内に提出されなかった質問には回答しません。
提出場所	問合せ先に同じ
提出方法	Eメール または 持参

（３）募集要項等に関する質問の回答

質問に対する回答は、令和8年10月16日（金）（予定）までに、市ホームページの観光商工課のページで行います。

URL : https://www.city.choshi.chiba.jp/kanko/page1101_00160.html

（質問書の書式もダウンロードできます。）

（４）提出書類の提出

提出書類を次のとおり受け付けます。

【応募書類の提出について】

項目	内容
受付期間	令和8年10月1日（木）～ 10月26日（月） ※受付時間：午前9時～午後4時30分（土日曜日及び祝日を除く受付時間）
提出場所	問合せ先に同じ
提出方法	直接持参のみ ※郵送、FAX、Eメール等での提出は受け付けません。 ※定められた書式以外の書類は受け付けません。

（５）プレゼンテーションの実施

提案書等の審査に当たり、次のとおりプレゼンテーションを実施します。

【プレゼンテーションの概要】

項目	内容
開催日時	令和8年10月30日（金） （予定）

項目	内容
開催場所	後日、対象者に別途連絡します。
出席者	1 応募者につき 3 名以内 ・統括担当者および各主要担当者は、 必ず出席 してください。 ・出席者は、応募者（共同事業体の場合はその構成員）に所属する方に限ります。
所要時間	1 応募者あたり 30 分以内 を予定しています。

（６）選定結果の通知

選定結果は、選定終了後、全ての応募者（共同事業体等にあつては、代表団体）に対して速やかに文書で通知します。

（７）選定結果の公表

全ての応募者へ通知した後、次の事項を、市ホームページにより公表します。

ア 指定管理予定候補者の名称並びに応募者の評点（次点以下の応募者名については、名称をアルファベットにより表記します。）

イ 選定理由

（８）指定議案の提出、指定管理者の指定、協定書の締結

令和 8 年 1 2 月銚子市議会定例会の議決を経て、市は指定管理予定候補者を指定管理者として指定し、その後、基本協定書を締結します。なお、銚子市議会が議決しなかった場合又は否決した場合においても、応募者が対象施設の指定管理業務を実施するために支出した費用（準備行為を含みます。）、提供したノウハウの対価等については、一切補償しませんのでご了承ください。

※ 協定書の締結に当たっては、その内容により印紙の貼付が必要になる場合があります。印紙の要否については、個別に税務署に確認していただくようお願いいたします。

8 応募に関する事項

（１）応募資格

応募をする者は、次のいずれにも該当する者であることが必要です。

- ア 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（株式会社、任意団体等組織形態は問いません。）。
- イ 市の入札参加資格に関し、指名停止が行われていないこと（現に入札参加資格を有するかは問いません。）。

- ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により、一般競争入札等への参加が制限されている者でないこと。
- エ 都道府県税、市町村税、法人税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。
- オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てが行われていないこと。
- カ 当該団体又はその役員（法人でない団体で代表者又は管理人の定めのあるものの代表者又は管理人を含みます。）が、銚子市暴力団排除条例（平成24年銚子市条例第1号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等又は第9条第1項に規定する暴力団密接関係者でないこと。

（2）共同事業体での応募

共同事業体（複数の企業、団体から構成される団体）での応募も可能です。共同事業体として応募する場合には、代表団体及び責任割合を明記した書類を市に提出してください。また、提出書類については、（7）に示す一部の書類を除き、構成団体全てについて提出してください。選定中及び選定後の協議は代表団体を中心に行いますが、協定の締結に当たっては共同事業体の構成団体全てを協定当事者とします。したがって、原則として構成団体の変更は認められません。

（3）事業協同組合又は事業協同小組合の応募

中小企業協同組合法（昭和24年法律第181号）に基づく事業協同組合又は事業協同小組合（以下「事業協同組合等」といいます。）が応募する場合は、実際に指定管理業務を行う「担当組員」を明記した組合構成員表を市に提出するとともに、提出書類については、（7）に示す一部の書類を除き、組合と併せて担当組員についても提出してください。また、原則として担当組員の変更は認められません。

（4）有限責任事業組合の応募

有限責任事業組合契約に関する法律（平成17年法律第40号）に基づく有限責任事業組合（LLP）が応募する場合は、共同事業体による応募に準じて、（7）に示す一部の書類を除き、組合と併せて全ての組員について提出書類を提出してください。また、原則として組員の変更は認められません。

（5）重複提案の禁止

1 団体1応募とし、複数の応募はできません。（2）～（4）の構成団体、組員は、全て応募者とみなします。

（6）失格

申請者（ア・エについては、共同事業体の場合は全ての構成員、事業協同組合等の場合は組合及び全ての担当組員、有限責任事業組合の場合は組合及び全ての組員）が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 募集要項に定めた応募資格・要件が備わっていないとき。
- イ 指定申請書に添付する収支予算書において、9（1）イに示す基準額を超える額の指定管理料の提案をしたとき。
- ウ 複数の提案書を提出したとき。

- エ 選定委員会の委員、本市職員その他本件関係者に対して、本件提案について接触をした事実が認められたとき。
- オ 提出書類に虚偽又は不正の記載があったとき。
- カ 提出期限までに所定の書類を提出せず、又は提出した書類に著しい不備があったとき。
- キ 提出書類について市から修正の指示があった場合で、市が定めた期限までに市の指示どおりに修正を行わなかったとき。
- ク 提出書類に定める書類以外の書類を提出したとき。

(7) 提出書類

ア 提出書類一覧

応募にあたっては、応募様式集を参照の上、次の書類をご提出ください。

- ・ 銚子市公の施設の指定管理者指定申込書（様式1）
- ・ 登記事項証明書（法人の場合）
- ・ 代表者の身分証明書（法人以外の団体の場合）
- ・ 団体の定款、寄附行為、規約その他これらに相当する書類
- ・ 国税及び地方税の納税証明書（都道府県税、市町村税、法人税、消費税及び地方消費税）
※ 納税義務がない場合は、その旨と理由を記載した申立書を提出してください。
- ・ 事業計画書（施設維持管理業務計画：様式2、施設運営業務計画：様式3）
- ・ 管理に係る収支予算書及び管理運営費明細書（様式4、様式5）
- ・ 直近3年度の貸借対照表及び損益計算書
- ・ 直近3年度の事業報告書
※ 上記の財務書類について、設立から3年未満の団体は、設立後の全ての事業年度の計算書類と、設立日時点の貸借対照表または財産目録を提出してください。
- ・ 事業実績に関する調査（様式6）
- ・ 役員名簿及び組織に関する事項を記載した書類
- ・ 暴力団排除措置に関する同意書（様式7）

イ 作成及び提出方法

	内容
作成方法	パソコン等で作成してください（手書きは認められません）。
印刷・製本	・ サイズ： A4 縦 ・ 印刷： 両面印刷 ・ 製本： 簡易な製本をしてください。
提出部数	合計 10 部
原本・写しの取扱い	以下の書類は、原本 1 部とその写し 9 部を提出してください。 ・ 押印が必要な書類（様式 1、様式 7 など） ・ 各種証明書

ウ その他注意事項

項目	内容
ヒアリング時の資料	選定にあたって行うヒアリングは、今回ご提出いただく提案書のみを資料として実施します。 そのため、ヒアリング用の資料を別途作成・提出することはできません。
追加書類の提出	選定委員会の審査において、提出書類一覧以外の書類の提出をお願いする場合があります。あらかじめご了承ください。

(8) 留意事項

ア 申請の取下げ：

応募者（構成団体を含みます。）の倒産・解散等の事情により申請を取り下げる場合は、指定申請の取下申出書を提出してください。

イ 提案内容変更の禁止：

市から提出書類の補正を指示するなどの場合を除き、一度提出した書類の内容変更することはできません。

ウ 提案書に不備があった場合の採点方法：

提案書が（７）イに記載する提案書作成基準のほか募集要項や提案書様式に定める形式に従っていない場合(制限枚数の超過など)、市から修正を指示します。市から修正の指示をした場合において、指示どおりの修正が行われなときは、当該審査項目の得点は０点となります（「10 審査選定」参照）。また、不備が著しい場合は、修正の指示をすることなく失格とする場合があります。

エ 提出書類の取扱い：

応募者が市に提出した書類は、理由のいかんを問わず返却しません。なお、全ての応募者の提出書類は、銚子市情報公開条例に規定する「公文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となり、原則として開示されることがあります。

オ 費用負担：

応募に関して必要となる費用は、全て応募者の負担とします。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

カ 保険：

市は対象施設に関し次の保険に加入しています。指定管理者は、その分担するリスクに応じて、適切な保険に加入することとなります。

(参考)

- ・市が加入している保険：市有物件建物総合損害共済
(展望館：3,800万円)

- (ポートタワー16 億 7,500 百万円)
- ・現在の指定管理者が加入している保険：賠償責任保険
(展望館：(1 人 1 事故対物賠償 2 億円 / 損害保険ジャパン(株))
(ポートタワー：1 人 1 事故対物賠償 1 億円 / 損害保険ジャパン(株))

※その他、イベント行事に応じて加入することがあります。

(9) その他

- ア 説明会・現地見学会等、定められた機会を除き、応募のために市からの資料提供を行うことはありません。応募者は、市が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報のみで応募を行ってください。
- イ 市が提供する資料は、応募にかかわる検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の下承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、又は内容を提示することを禁じます。ただし、公知となっている情報、第三者により合法的に入手できる情報についてはその対象ではありません。

9 経理に関する事項

対象施設については、利用料金制度を導入するため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を自らの収入とすることができます。また、自主事業による収入等についても自らの収入とすることができます。

(1) 指定管理者の収入として見込まれるもの

ア 利用料金収入

(ア) 利用料金の考え方

対象施設の管理運営は、地方自治法第 244 条の 2 第 8 項に規定する「利用料金制」を導入します。指定管理者は、市が定める条例の範囲内で、市長の承認を得て、利用料金を自らの収入として収受することができます。なお、関係条例の減免規定の詳細な基準については、管理運営の基準を参照してください。

(イ) 提案の前提となる利用料金

次期指定管理期間においては、サービスの維持・向上を図るため、利用料金を次のとおり改定することを前提とします。応募者は、次の料金設定に基づき、入館者数及び入館料収入を予測した上で、事業計画及び収支計画を作成してください。

区 分	単 位	指定管理委託料の算定に要した利用料 (概算)	※現行の利用料
大人（15 歳以上の者。ただし、中学生を除く。）	1 人につき	500 円	420 円
小学生及び中学生	1 人につき	250 円	200 円

区 分	単 位	指定管理委託料の算 定に要した利用料 (概算)	※現行の利用料
年間パスポート・大人	1人につき	1,500 円	1,260 円
年間パスポート・小学生及び中学生	1人につき	750 円	630 円

1. 団体で入館する場合において、当該団体が 20 人以上のときは 1 割引、教職員が引率する小学校児童又は中学校生徒のときは 2 割引（当該教職員は無料）とする。
2. 年間パスポートとは、発行日から起算して 1 年間、本人に限り利用することができる入館券をいう。

※正式な利用料金額は、指定管理者の指定に係る議会議決と併せて、関連条例の改正を経て確定します。

（参考：過去の入館者数及び入館料収入）

施設名	区分	令和 4 年度	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度
展望館	入館者数	72,944 人	71,276 人	70,247 人	72,127 人
	入館料収入	25,606,560 円	24,349,740 円	23,710,630 円	24,851,260 円
ポートタワー	入館者数	51,084 人	48,479 人	47,693 人	52,433 人
	入館料収入	18,773,490 円	17,071,840 円	18,074,710 円	19,956,460 円

（ウ）利用料金の徴収方法

利用料金の徴収は、現金及びキャッシュレス決済（※）によるものとし、指定管理者は必要な設備と体制を整えることとします。

※キャッシュレス決済：決済方法は、原則、クレジットカード決済、電子マネー決済、QRコード決済に対応する必要があります。施設の利用実態に合わせ、利用者の利便性向上に資する決済方法を活用できるようにしてください。

（例）クレジットカード：Visa、Mastercard、JCB、American Express など／電子マネー：Suica、PASMO、WAON、nanaco、楽天 Edy など／QRコード：PayPay、d 払い、au Pay、楽天 Pay、AEON Pay など

イ 指定管理料

利用料金制度を導入することから、適正に算出された対象施設の管理運営経費の合計金額から、提案書等に基づき事業が実施された場合に想定される当該利用料金収入を差し引いた額を、指定管理料として市が指定管理者に支払うものとしします。

(指定管理料＝管理運営経費－利用料金収入見込額)

＜指定管理料の基準額について＞

指定期間全体の指定管理料の基準額は、3年間で36,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）です。応募に当たっては、基準額以内の額で指定管理料を提示してください（収支予算書において基準額を超える額を提示した場合は、失格とします。）。なお、市が支払う指定管理料は、指定管理者が応募時に提示した額ではなく、これを上限として毎年度、市と指定管理者の協議の上、決定するものとします。また、指定管理期間中、指定管理料の積算に影響を及ぼす指定管理業務の変更や、物価水準の大幅な変動等があった場合は、市と指定管理者との協議により指定管理料の額を変更することがあります。

ウ 自主事業による収入

管理運営の基準に示す条件のもと、指定管理者は自ら興行の企画・誘致、飲食・物販事業等の自主事業を積極的に行うことにより収入を得ることができます。ただし、興行主（指定管理者が自ら興行主となることも可能）は、利用料金を指定管理者に、または、利用料金以外の行政財産の使用料が必要な場合にあっては、所定の手続後、所定の使用料を市に支払うことになります。

(2) 管理経費（市が支払う経費に含まれるもの）

管理運営経費の算定方法の詳細は、協定において定めます。ア 人件費（退職給付引当金を含みます。） イ 事務費（旅費、消耗品費、食糧費、燃料費等） ウ 管理費（施設管理費、清掃費、設備機器管理費、修繕料、光熱水費等）

※ 管理業務を実施する上で必要な光熱水費（電気、上下水道料等）は、指定管理者が負担するものとし、管理費に計上してください。

※ 当該事業により発生する公租公課（例：事業所税）は、協定書に別段の定めがある場合を除き、指定管理者の負担となりますので、事前に調査が必要です。なお、消費税納付額は管理経費（事務費）に含めて差支えありませんが、事業計画書に計上し承認を得る必要があります。

※ キャッシュレス決済代行者との契約は、指定管理者が行うこととし、その導入・運用に関する経費は、管理経費に含むものとします。

〈参考：管理運営に要した経費〉

施設名	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
展望館・ポートタワー	52,540,716 円	54,736,444 円	55,316,991 円	58,403,340 円

(3) 指定管理料の支払い

会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに指定管理料を決定し、その指定管理料を協定書に定める方法により支払います。

（４）記録の整備

対象施設の管理の業務（自主事業を含む）の経理は、指定管理者が実施する他の事業と明確に区分し、収支に関する帳票その他事業に係る記録を整備してください。また、市が必要と認めるときは、その報告や実地調査に誠実に応じてください。

（５）口座の管理

指定管理者としての収入及び支出は、指定管理者が実施する他の事業等で利用する口座とは別の口座で管理し、さらに、管理業務と自主事業も別々の口座で管理してください。

（６）利益の還元（剰余金の取扱い）について

ア 趣旨：指定管理者が管理業務や自主事業の実施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るものである一方で、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ります。したがって、計画を大きく超える利益があった場合は、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す。

イ 還元額：指定管理者は、一事業年度において、剰余金（総収入額が総支出額を超える場合におけるその超える部分の金額で、自主事業に係るものを含みます。）が生じた場合、原則として、剰余金が当該年度の総収入額の２０％に当たる額を超えるときは、剰余金と当該年度の総収入額の２０％に当たる額の差額の２分の１の額を市に還元するものとします。ただし、自主事業に係る収支が赤字となった場合は、自主事業を除く指定管理業務の収支により利益の還元額を計算します。なお、決算により損失が生じた場合、市がこれを補填することはありません。

【例①】自主事業に係る収支が黒字となった場合：

指定管理業務（収入 1,000 万/支出 700 万）、自主事業（収入 500 万/支出 400 万）
→ 合計（収入 1,500 万/支出 1,100 万/剰余金 400 万）
→ 利益の還元額＝（400 万円－1,500 万円×0.2）/2＝50 万円

【例②】自主事業に係る収支が赤字となった場合：

指定管理業務（収入 1,000 万/支出 700 万）、自主事業（収入 100 万/支出 300 万）
→ 合計（収入 1,100 万/支出 1,000 万/剰余金 100 万）※自主事業が赤字のため、指定管理業務のみの収支で計算（指定管理業務の剰余金＝1,000 万円－700 万円＝300 万円）
利益の還元額＝（300 万円－1,000 万円×0.2）/2＝50 万円

【例③】指定管理業務に係る収支が赤字となった場合：

指定管理業務（収入 900 万/支出 1,000 万）、自主事業（収入 500 万/支出 300 万）
→ 合計（収入 1,400 万/支出 1,300 万/剰余金 100 万）
→ 利益の還元額＝（100 万円－1,400 万円×0.2）/2＝▲90 万円（利益の還元なし）

ウ 還元方法：

市との協議に基づき、「市の発行する納入通知書により市に納付する方法」または次年度以降の指定管理料を減額する方法により還元するものとします。

10 審査選定

(1) 選定方法

提案書の内容等を次の基準により審査し、対象施設を最も適切に管理することができると認める法人等を選定します。

(2) 審査基準（配点計 100 点満点）

選定基準	審査項目	配点
公の施設の効果的な活用と 管理経費の縮減（60 点）	・施設運營業務の取組・方針についてはどうか。	10
	・施設の利用促進への取組み（利用者サービスを含む）はどうか。	10
	・利用料金等の考え方は適切か。	5
	・安全対策・管理上必要な関係機関との調整が取れるものであるか。	5
	・地域に貢献する自主事業に対する取組みがなされているか。	10
	・収支計画は適正なものであり、経費縮減に向けた取組みがなされているか。	20
管理を安定して行う物的及び 人的能力（25 点）	・施設の質を維持又は向上させるものであるか。	10
	・災害等緊急時に対応できる体制であるか。	5
	・個人情報保護の体制とそのチェックは適切か。	5
	・適切な人員体制がとられているか。	5
申請団体の経営状況（15 点）	・経営状況に問題はないか。	10
	・同様の施設の管理実績はあるか。	5

※ 提案書の内容から、管理運営の基準等で設定した水準に満たない業務が行われると認められる場合は、失格となります。

※ 得点差が満点の 1 %以内であるときは、同点と同一の取扱いとなります。

1 1 関係法規

業務を遂行する上で、次の法令等を遵守しなければなりません。

- 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（平成 17 年銚子市条例第 27 号）
- 銚子市地球の丸く見える丘展望館管理規則（平成 17 年銚子市規則第 72 号）
- 銚子ポートタワーの設置及び管理に関する条例（平成 17 年銚子市条例第 28 号）
- 銚子ポートタワー管理規則（平成 17 年銚子市規則第号）
- 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- 個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- 銚子市行政手続条例（平成 9 年銚子市条例第 2 号）
- 銚子市情報公開条例（平成 10 年銚子市条例第 19 号）
- 銚子市情報公開条例施行規則（平成 10 年銚子市規則第 22 号）
- 銚子市暴力団排除条例（平成 24 年銚子市条例第 1 号）
- 銚子市暴力団排除条例施行規則（平成 24 年銚子市規則第 13 号）
- その他関連する法規がある場合は、それらを遵守してください。

1 2 その他

（１）業務の継続が困難となった場合の措置

ア 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、市は指定の取消しをすることができます。この場合、市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。

イ 当事者の責めに帰することができない事由による場合

不可抗力など、市及び指定管理者双方の責めに帰する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します。業務の継続が不能となった場合には、双方協議のうえ、指定の取消しを行うものとします。

※なお、ア、イのいずれの場合も、次期指定管理者が円滑かつ支障なく対象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します。

（２）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、次期指定管理予定候補者として協定締結について協議を行うことがあります。

（３）協定書解釈に疑義が生じた場合等の措置

協定書の解釈に疑義が生じた事項または協定書に定めのない事項については、市と指定管理者は誠意を持って協議するものとします。

(4) リスク分担に対する方針

協定締結に当たり、市が想定する主なリスク分担の方針は、次のとおりです。これらは、帰責事由の所在が不明確になりやすいリスクについて、その方針を示したものであり、より詳細なリスク分担については、市と指定管理者との協議により定めます。

種 類	リスクの内容	負担者	
		市	指定管理者
法令等の変更	本事業に直接影響する法令等の変更	○	
税制変更	市の事業及び本事業のみに影響を与える税制の変更	○	
	消費税及び地方消費税に係る税制の変更	○	
	指定管理者の利益に課される税制の変更		○
業務の中止・延期	市の指示によるもの	○	
	事業者の事業放棄、破綻		○
不可抗力	天災・暴動等による履行不能	○	
許認可遅延	業務の実施に必要な許認可取得の遅延等 (市が取得するもの)	○	
許認可遅延	上記以外の場合		○
議会の議決	指定管理者指定議案が可決されなかった ことに起因するもの		○
計画変更	市の事業内容の変更に起因する計画変更	○	
	上記以外の場合		○
運営費上昇	市の事業内容の変更に起因する運営費の 増大	○	
	避難所等の運営等に伴うもの	○	
	上記以外の場合		○

種 類	リスクの内容	負担者	
		市	指定管理者
施設等の損傷	事業者の責めに帰すべき場合		○
	上記以外の場合	○	
備品等の損傷	指定管理者が所有する備品等の損傷		○
性能不適合	募集要項等、協定により定めた要求水準に不適合		○
需要変動	市の事業内容の変更に起因する需要変動	○	
	上記以外の場合		○
利用者への対応	施設の瑕疵等、施設所有者の責めに帰すべき場合	○	
	上記以外の場合		○
第三者への賠償	施設運営上の周辺住民等への損害（騒音、振動、臭気等）		○
	施設の管理瑕疵による第三者への損害		○