回 答 書

令和8年10月16日

質問者　各 位

銚子市長　越　川　信　一
（ 公 印 省 略 ）

1　指定管理者募集の施設　　銚子マリーナ

2　所在地　　銚子市潮見町１５番地

上記に対する質問事項について、次のとおり回答いたします。

番号	質 問 事 項	回　答
1	募集要項において、上下架施設（自走式クレーン）、修理庫、給油施設その他株式会社銚子マリーナが所有する施設及び設備については、所有者との別途契約が必要とされています。 次期指定管理者が管理運営業務を行うために利用が必要となる株式会社銚子マリーナ所有の施設及び設備の一覧をご提示ください。 また、それぞれの施設及び設備について、想定される契約形態、契約期間等についてもあわせてご教示ください。	次期指定管理者による利用が想定される、株式会社銚子マリーナが所有する主な施設及び設備は、上下架施設（自走式クレーン）、修理庫、給油施設、車両運搬具、セキュリティシステムが挙げられます。 具体的な対象施及び設備の最終的な範囲については、株式会社銚子マリーナとの協議により確定することとなります。次期指定管理者が株式会社銚子マリーナと直接協議の上、必要に応じて賃貸借契約、使用貸借契約、業務委託契約その他適切な契約を締結していただくことを想定しています。 契約期間は、原則として指定管理期間を踏まえて設定されるものと想定していますが、施設及び設備の内容、契約形態、更新条件等により異なる場合があります。したがって、具体的な契約期間も株式会社銚子マリーナとの協議により決定します。その他の事項につきましても、原則として株式会社銚子マリーナとの協議が必要となります。
2	募集要項に記載されている令和7年度管理運営経費「55,503,954円」について、可能な範囲で科目別の内訳をご提示ください。 また、当該金額に株式会社銚子マリーナ所有設備に係る減価償却費、保守点検費、修繕費及び保険料等がふくまれているかをご教示ください。 次期指定管理者が同設備を利用するために別途契約費用が発生する場合、その想定額についてもご教示ください。	主な科目別内訳は、販売費1,033,247円、人件費26,744,398円、一般管理費27,726,309円となっています。 当該金額には、株式会社銚子マリーナが所有する設備に係る減価償却費は含まれていません。保守点検費、修繕費及び保険料は含まれています。 次期指定管理者が同設備を利用するために別途契約費用が発生する場合については、株式会社銚子マリーナとの協議により確定することとします。
3	株式会社銚子マリーナの令和7年度貸借対照表に計上されている前受金38,354,250円に関連して、次期指定管理者への移行にあたり、現在の保管艇利用者等との契約が次期指定管理者へ承継されるのか、改めて契約を締結する必要があるのか、また既に受領している前受利用料、預り金、未収金等について指定管理者変更時の精算及び引継方法についてご教示ください。	指定管理者が変更となった場合、現在の保管艇利用者等との契約については、次期指定管理者が利用者と改めて契約を締結することになります。このとき、現指定管理者が保有する前受利用料、預り金等については、次期指定管理者へ引き継ぎ、利用者の同意のもと、当該前受金を次期指定管理期間の利用料に充当することとします。 なお、前受金38,354,250円の具体的な精算及び引継方法については、指定管理者協定書及び年度協定において詳細を定めるものとします。

番号	質問事項	回答
4	株式会社銚子マリーナの令和8年度予算に計上されている燃料売上、修理売上、部品・用品売上に関連して、次期指定管理者への移行にあたり、これらの事業について次期指定管理者が実施することを想定している事業と株式会社銚子マリーナ等が引き続き実施する事業の区分をご教示ください。 次期指定管理者が実施可能な場合の当該収入の帰属及び必要となる設備、在庫、許認可等の引継条件についてご教示ください。	燃料販売、簡易修理、部品・用品販売等、指定管理業務に付随する事業については、次期指定管理者が引き継いで実施することを想定しています。 次期指定管理者が自主事業を実施する場合、当該収入は指定管理者の収益として帰属し、指定管理業務の収入には含めないことが原則です。ただし、当該事業の実施に必要となる設備、在庫、許認可等については、市又は現指定管理者から次期指定管理者へ引き継ぐ条件を事前に協議の上、決定することとします。 具体的な事業区分や引継条件については、次期指定管理者の経営方針及び実施能力を踏まえ、市と次期指定管理者が協議の上、決定することとします。
5	株式会社銚子マリーナ以外の法人が次期指定管理者となった場合、市として株式会社銚子マリーナについて現時点で想定している事業継続及び設備保有等の方針、並びに現在同社に勤務している従業員について次期指定管理者への継続雇用、転籍、出向等を想定しているか、又は協議することが可能かについてご教示ください。	株式会社銚子マリーナ以外の法人が次期指定管理者となった場合、現在実施している事業及び設備の保有は継続されることを想定しています。 現在の従業員については、次期指定管理者が個別に交渉を行っていただくことにはなりますが、原則として継続雇用による対応を双方に対し、市からお願いする予定です。 これらの事項に関しては、次期指定管理者との協議が可能です。その場合、市では協議が円滑に進むよう支援します。
6	必要な資格及び人員配置について 募集要項に記載されている「施設利用者との交信に必要な無線設備及び有資格者の配置」に関連して、指定管理業務の実施に必要となる資格の種類、必要人数、常駐の要否及び必要な配置時間をご教示ください。 また、上下架施設の操作、給油、安全航行管理その他の業務で必要となる資格及び講習等をご教示ください。	指定管理業務の実施に必要となる資格については、以下のとおりです。 無線交信に必要となる海上特殊無線技士（第一級又は第二級）については、施設の開場時間中は常時1名以上の配置をお願いしています。 上下架施設の操作には玉掛け技能講習及びフォークリフト運転技能講習が必要です。 給油業務には危険物取扱者（乙種第4類）が給油作業時に必ず立ち会う必要があり、安全航行管理には普通救命講習修了者の配置をお願いしています。 施設全体の安全管理には防火管理者の選任が消防法により義務付けられています。

番号	質 問 事 項	回　答
7	修繕費用及び今後の大規模修繕について 募集要項では管理物件の修繕は原則として指定管理者の責任及び費用負担とされ、リスク分担表では経年劣化等による修繕は市と指定管理者双方に負担の記載があります。 直近5年間の主な修繕実績及び金額をご提示ください。また、令和9年度から令和11年度までに予定又は想定されている大規模修繕・設備更新等がある場合、その内容、時期、概算費用及び費用負担の考え方をご教示ください。	令和3年度から7年度の修繕実績及び金額は、別紙のとおりです。 なお、令和7年度に照明を全てLED化する改修工事を実施しましたが、これについては市の負担で行いました。 今後も施設の維持管理において、屋根防水や外壁の改修工事、エアコンの更新工事等の大規模修繕・設備更新等が想定されていますが、原則として市の負担により実施する予定です。
8	桟橋使用料、水域占用料等の負担について 募集要項では、桟橋使用料、水域占用料、自主事業に係る土地使用料等は別途協議により指定管理者が負担する場合があるとされています。 次期指定管理期間において、指定管理者負担となることが想定されている費用の種類及び年間概算額、並びに現在の指定管理者における直近年度の負担実績額についてご教示ください。	千葉県銚子土木事務所との協議により決定されるため、指定管理者が負担することが想定されている費用の種類及び年間概算額は、同所との協議の結果に基づいて確定されます。 現在の指定管理者における直近年度の負担実績額について、「千葉県県有財産及び議会の議決に付すべき契約に関する条例」に基づき、貸付料が免除となっています。
9	専門業務の委託又は連携及び共同事業体による応募について 募集要項では業務の全部、大部分又は重要な部分を第三者に再委託することができないとされています。マリーナ運営に必要となる専門業務について、株式会社銚子マリーナその他の専門事業者への一部委託又は業務連携が可能な範囲、並びに複数法人による共同事業体での応募の可否についてご教示ください。	施設管理、利用者対応、安全管理等、指定管理業務の中核となる業務については、第三者への委託はできません。 清掃、警備、設備保守等、外部事業者の活用が効率的と認められる業務については、委託することが可能です。ただし、委託先の選定及び管理については、指定管理者が責任を持って行っていただきます。 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。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。

番号	質 問 事 項	回　答
10	収支不足時の指定管理料及び剰余金の取扱いについて 募集要項では完全利用料金制として指定管理委託料は原則支出しないとする一方、「収支不足に伴う指定管理料の支出に関する取扱いについては別途年度協定を締結する」とされています。 収支不足が生じた場合に指定管理料が支出される条件、算定方法及び上限等、並びに剰余金（3 割）の算定にあたり自主事業収益、株式会社銚子マリーナへの設備使用料及び賃借料、本社管理費等を指定管理業務の収入又は経費としてどのように取り扱うのかについてご教示ください。	収支不足が生じた場合に指定管理料が支出される条件は、指定管理者の経営努力では対応できない外部要因に限定しています。具体的には、自然災害による施設利用の中断又は利用者の著しい減少、市の指示に基づく業務追加に伴う経費の増加、並びに建物躯体の欠陥等、市の責任に基づく修繕費用が該当します。 自然災害時には利用料収入の喪失に対して指定管理料の全部又は一部を支出し、市の指示による業務追加については追加業務に必要な経費を市が負担し、施設の瑕疵に基づく修繕については市が修繕費用を負担することとします。 剰余金の算定にあたっては、自主事業収益は含みません。施設の設備や賃借料等については経費として計上します。 本社管理費は、指定管理業務に直結する経費のみを計上します。具体的には、銚子マリーナの運営に専従する本社スタッフの人件費、指定管理業務専用のシステム利用料、研修費及び関連保険料等が該当します。 計上の可否について疑義が生じた場合には、年度協定の締結時に市と協議の上、その取扱いを決定するものとします。
11	名洗港緑地活用事業との関係について 銚子マリーナ周辺の名洗港緑地は、PFI 手法等を活用した一体的なエリアづくりに向けたサウンディング型市場調査が実施されていることから、次期指定管理期間中において当該事業が具体化した場合には、指定管理区域、指定管理業務、自主事業の実施可能区域、駐車場及び動線等に変更が生じる可能性はありますでしょうか。 また、次期指定管理者に対して連携や協力等を求める予定についてご教示ください。	次期指定管理期間中に当該事業が具体化した場合、銚子マリーナの指定管理区域、指定管理業務、自主事業の実施可能区域、駐車場及び動線等に変更が生じる可能性があります。当該事業計画の進捗に応じて、次期指定管理者には新たな区域の管理運営に対応するための調整が必要となります。自主事業を実施できる区域が変更される可能性もあるため、次期指定管理者には事業計画の見直しが求められる場合があります。 事業の具体化に伴い、駐車場や動線、アクセスルート等の構造的な変更が生じる可能性があり、この場合には利用者への案内方法や運営方針の調整が必要となります。 次期指定管理者に求められる連携や協力等について、次期指定管理者と市は適宜情報共有を行うことになります。

番号	質 問 事 項	回　答
12	選定委員会におけるプレゼンテーションについて 応募書類とは別に PowerPoint 等の説明資料を使用することは可能でしょうか。可能な場合、資料形式、ページ数、提出部数、提出期限をご教示ください。 また、プレゼンテーション及び質疑応答の時間、出席可能人数、プロジェクター等の使用可能設備についても併せてご教示ください。	応募書類とは別に PowerPoint 等の説明資料を使用することは可能です。資料形式やページ数に制限は設けていませんが、プレゼンテーションの時間内で説明できるよう調整をお願いします。 提出された資料の内容によっては、事務局より修正をお願いする場合がありますので、予めご了承ください。 提出部数は 10 部、提出期限は令和 8 年 10 月 26 日必着です。（申込書類と同様） プレゼンテーションの時間は 20 分以内、質疑応答の時間は 15 分以内を予定しています。出席可能人数は 3 人です。プロジェクター及びスクリーンを事務局で用意します。

別紙

銚子マリーナの主な修繕費等実績額一覧表

（単位：円、税抜）

	件　　名	金　額
令和３年度	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（5月）	1,012,100
	桟橋電気修繕	156,400
	固定桟橋照明修繕	65,270
	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（11月）	1,050,100
	ヤードフェンス復旧	365,000
	計	**2,648,870**
令和４年度	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（5月）	1,048,700
	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（11月）	941,100
	桟橋水道修繕	140,000
	ヤードフェンス復旧	2,100,000
	計	**4,229,800**
令和5年度	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（5月）	1,034,500
	桟橋電気修繕	727,500
	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（11月）	1,174,565
	フラッグポール復旧	678,800
	ヤードフェンス復旧	2,350,000
	計	**5,965,365**
令和6年度	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（5月）	1,115,000
	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（11月）	1,146,000
	桟橋電気修繕	156,100
	桟橋パイル（支柱）修繕	350,000
	会議室エアコン基盤交換	230,000
	計	**2,997,100**
令和7年度	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（5月）	1,117,000
	桟橋ローラー及びブラケット交換メンテナンス（11月）	1,182,000
	桟橋パイル（支柱）修繕	400,000
	桟橋電気修繕	240,000
	浄化槽修繕	2,300,000
	計	**5,239,000**
令和3年度～7年度までの合計額		**21,080,135**