質問に対する回答書

業務名：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

令和 8 年 10 月 16 日

No	該当資料	質問事項	回答内容
1	募集要項4ページ	開館日及び開館時間については、指定管理者が特に必要と認め、市の承認を得た場合には変更可能とありますが、指定管理者の運営方針や利用状況、季節ごとの需要等を踏まえ、通常の営業時間や休館日を継続的に変更することも可能でしょうか。例えば、閑散期の営業時間短縮や休館日の設定、繁忙期・イベント時の営業時間延長等について、指定管理者から提案し、市との協議・承認により設定できるとの理解でよろしいでしょうか。	**「管理運営の基準」第3・1 施設供用業務の「開館日」及び「開館時間」の項に明記されているとおり、指定管理者が「特に必要があると認めるとき（あらかじめ市の承認を得た場合）」には、休館日や開館時間を変更することが可能です。また、「開館時間以外の時間に開館する」ことも市から事前に承認を得れば可能です。 したがって、指定管理者の運営方針や利用状況、季節ごとの需要等を踏まえ、通常の営業時間や休館日を継続的に変更することも可能です。例えば、閑散期の営業時間短縮や休館日の設定、繁忙期・イベント時の営業時間延長等についても、指定管理者から市へ提案し、市との協議・承認を得ることで設定できるとご理解ください。**
2	募集要項4～5ページ	施設の受付・入館管理について、指定管理者の提案により、券売機、キャッシュレス決済、QR コード等を活用したセルフ受付・無人受付を導入することは可能でしょうか。また、利用者の安全管理や緊急時の対応体制を確保することを前提として、時間帯やフロアによってスタッフを常駐させない運営、または施設全体を一時的に無人で運営することは可能でしょうか。無人運営を行う場合に、市として必要とする最低限の人員配置、受付体制、緊急時対応等の条件がございましたら併せてご教示ください	**「管理運営の基準」第3 ・1 施設供用業務の「入館の受付」では「個人入館券の交付については、自動券売機による交付も可能である」と記されていますが、セルフ受付や無人受付といった運用全体については、明確に設定しておりません。 利用者の安全管理、緊急時の対応体制、施設の特性などを十分に考慮した上で、指定管理者より具体的な運用方法をご提案いただくことは可能です。その際、市として必要とする最低限の人員配置、受付体制、緊急時対応等の条件については、ご提案内容に応じて協議させていただきます。**

No	該当資料	質問事項	回答内容
3	募集要項5ページ	指定管理料の算定にあたっては大人500円を想定した利用料金が示されていますが、今後の条例改正に際し、500円を標準的な入館料金としつつ、指定管理者の提案により、サービス内容や付加価値に応じて500円を超える料金プランを設定できるよう、条例上の利用料金の上限額に一定の幅を持たせることは可能でしょうか。また、年間パスポート、セットプラン、特別営業時の料金等についても、市の承認を得ることで柔軟に設定することは可能でしょうか。	「管理運営の基準」第3 ・1 施設供用業務の「利用料金」の項に明記されているとおり、原則として業務開始前に設定した利用料金は指定期間内において変更できないこととし、割引料金等（条例、規則等に基づく減免を除く。）も認めません。 しかしながら、指定管理者が、施設の有効活用等の観点から利用料金を変更する必要があると判断する場合には、事前に市と協議を行い、市の承認を得て変更することができることとしています。 したがって、今後の条例改正に際して、ご提案により「大人500円を標準的な入館料金としつつ、サービス内容や付加価値に応じて500円を超える料金プランを設定できるよう、条例上の利用料金の上限額に一定の幅を持たせる」ことや、年間パスポート、セットプラン、特別営業時の料金等についても、市との協議・承認を得ることで、柔軟に設定できる余地があるとご理解ください。
4	募集要項5ページ	指定管理料について、「協定書に定める方法により支払う」とありますが、支払いは年払い、半年払い、四半期払い、月払い等のどのような時期・回数を想定されていますでしょうか。また、1件50万円以下の小修繕に充当する年額100万円については、各年度の指定管理料とは別途支給されるものではなく、指定管理料の内数として計上するとの理解でよろしいでしょうか。	1. 指定管理料の支払い時期・回数について 募集要項9(3)に記載のとおり、「協定書に定める方法により支払う」こととしております。具体的な支払い回数や時期（年払い、半年払い、四半期払い、月払い等）については、協定締結時に市と指定管理者の間で協議の上、決定いたします。 2. 1件50万円以下の小修繕費100万円の計上方法について ご認識のとおり、募集要項5(1)1および「管理運営の基準」第4 4(5)アに明記されているとおり、1件50万円以下の小修繕に充当する年額100万円は、各年度の指定管理料の内数として計上し、指定管理者が計画的に実施していただくものとなります。

No	該当資料	質問事項	回答内容
5	募集要項6・16ページ	有料年間来館者数及び過去の入館者数の集計基準について 収支計画の来館者数と利用料金収入を整合させるため、数値目標である「有料年間来館者数」と、令和4～7年度の実績表に記載された「入館者数」の集計基準をご教示ください。 特に、年間パスポート利用者は発行人数と延べ入館回数のどちらで計上するのか、無料・全額減免の入館者を含むのか、また、目標と過去実績が同一の基準で集計されているのかを確認させてください。	数値目標である「有料年間来館者数」は、直近（令和7年度）とコロナ禍以前（令和元年度）の来館者数（有料・無料含む総計）を基に設定しました。あくまでも目標であり、市としては、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、来館者サービスの向上による来館者数の増加を期待しております。 募集要項9(1)アの「参考：過去の入館者数及び入館料収入」に記載の「入館者数」は、有料・無料・全額減免の入館者を含む全ての入館者数（延べ入館回数）を指します。 そのうち、有料入館者数は以下のとおりです。 ・地球の丸く見える丘展望館 ・令和4年度：70,103人 ・令和5年度：67,279人 ・令和6年度：67,313人 ・令和7年度：70,148人 ・銚子ポートタワー ・令和4年度：49,327人 ・令和5年度：44,195人 ・令和6年度：45,728人 ・令和7年度：50,104人 なお、年間パスポート利用者は、有料入館者数には含まず、無料入館者として、延べ入館回数で計上しております。
6	募集要項7・17～18ページ	指定管理業務と自主事業に共通する経費の計上方法について 受付と売店の兼務職員や、施設管理と飲食事業の双方に従事する職員の人件費、共通の光熱水費等について、指定管理業務と自主事業を区分して収支計画を作成する際、市が指定する費用配分の基準はありますでしょうか。 指定基準がない場合は、人件費は従事時間、光熱水費は使用量等の合理的な根拠により配分し、その算	市として、人件費や光熱水費等の共通経費に関する特定の費用配分基準は設けておりません。 しかしながら、募集要項9(4)「記録の整備」および9(5)「口座の管理」に記載のとおり、管理業務と自主事業の経理は明確に区分する必要があります。 つきましては、ご提案いただいたとおり、人件費は従事時間、光熱水費は使用量など、客観的かつ合理的な根拠に基づいて費用配分を行い、

No	該当資料	質問事項	回答内容
		定根拠を明示して提案する方法で差し支えないでしょうか。	**その算定根拠を明確に記して提案書に記載し提出してください。**
7	募集要項8ページ	現職員の継続雇用に係る条件について 現職員の継続雇用への配慮について、次期指定管理者が採用条件を提示して本人と協議する方法でよいのか、現行の給与・賞与・勤務時間等の雇用条件を維持することまで求められるのかをご教示ください。 人員体制及び人件費を適切に見積もるため、現職員の職種、雇用区分、所定労働時間、給与・賞与等の条件を、個人が特定されない形で提示いただくことは可能でしょうか。	**募集要項 6(3)において、「現在の施設職員の継続雇用について配慮してください」と示しております。これは「配慮」を求めるものであり、次期指定管理者が採用条件を提示して本人と協議する方法で差し支えはなく、また、現行の給与・賞与・勤務時間等の雇用条件を維持することまでを義務付けるものではありません。施設の安定運営と円滑な引継ぎのため、現職員の雇用に対して積極的にご配慮いただくことを期待しております。** **人員体制及び人件費を適切に見積もっていただくため、現職員の職種、雇用区分、所定労働時間、給与・賞与等の条件について、個人が特定されない形で情報を提供することは可能です。** **別途ご相談いただければ、可能な範囲で提供に努めさせていただきます。**
8	募集要項9～13ページ	清掃、植栽維持管理、設備保守、警備等の施設維持管理業務について、現在は施設職員が直接対応している業務と、外部事業者へ委託している業務の内訳をご教示ください。また、外部委託している業務については、可能であれば現在の委託内容、年間委託金額及び委託頻度等についてもご教示ください。	**募集要項 5(1)イおよび「管理運営の基準」第4 施設維持管理業務基準に「施設維持管理業務」の範囲を示しております。これに関する現在の内訳、委託内容、年間委託金額、委託頻度については、別添資料①(両施設の維持管理にかかる費用の内訳)を参照してください。** **日常のトイレチェックやゴミの回収は職員が行っています。**
9	募集要項12～13ページ	開館時間外の保安警備については機械式警備も可能とありますが、夜間について「機械警備による監視＋異常発生時の警備会社等による駆け付け対応」とする運用でも、24 時間 365 日の警備要件を満たすとの理解でよろしいでしょうか。また、同項に記載されている巡回警備につ	**「管理運営の基準」第４６ 保安警備業務に明記されているとおり、保安警備業務は「１日24時間、365日実施すること」が求められます。このうち、開館時間外については「機械式警備も可能」とされておりますので、「機械警備による監視＋異常発生時の警備会社等による駆け付け**

No	該当資料	質問事項	回答内容
		いて、閉館後も有人による定期巡回が必要なのか、機械警備等で代替可能なのかご教示ください	**対応」とする運用でも、24 時間 365 日の警備要件を満たすとご理解いただいて差し支えございません。 現指定管理者からは、現状として警備会社の機械式警備と週 1 回の有人による巡回警備を行っており、夜間に異常を検知した際は、警備会社の駆け付け対応となっています。また、24 時間稼働の監視カメラとセンサーを設置するのであれば、巡回警備は不要であるとの見解も示されています。その際、異常時の駆け付け対応は今までと同様に必要となります。 具体的な運用方法については、施設の安全を確保しつつ効率的な警備体制となるよう、ご提案内容に応じて市と協議・確認の上で決定していくこととなります。**
10	募集要項 16 ページ	指定管理者変更時の年間パスポートの取扱いについて 現在の指定管理者が発行し、令和9年4月1日以降も有効期間が残る年間パスポートは、次期指定管理者が有効期限まで受け入れることになりますでしょうか。 受け入れる場合、既に収受された販売代金のうち未経過期間に係る金額について、新旧指定管理者間で精算する等の取扱いはありますでしょうか。初年度の利用料金収入を見積もるため、精算の有無及び算定方法をご教示ください。	**現在の指定管理者が発行し、令和 9 年 4 月 1 日以降も有効期間が残る年間パスポートについては、次期指定管理者が有効期限まで受け入れることとなります。これは、利用者へのサービス継続性を確保するためです。 精算については、新旧指定管理者間での金銭的な精算は行いません。年間パスポートの販売代金は旧指定管理者の収益として確定しており、令和 9 年 4 月 1 日以降の年間パスポート利用者に対するサービス提供は新指定管理者の責務となるため、初年度の収益予測において、この点はご留意ください。**
11	募集要項 17 ページ	令和 7 年度の利用料金収入として、地球の丸く見える丘展望館 24,851,260 円、銚子ポートタワー 19,956,460 円が記載されていますが、当該金額は入館料等の利用料金収入のみを示したものであり、指定管理料及び物販・飲食等の自主事業収入は含まれていないとの理	**募集要項 9(1)ア(参考:過去の入館者数及び入館料収入)に記載の「令和 7 年度」の「入館料収入」は、ご認識のとおり、入館料等の利用料金収入のみを示しており、指定管理料及び物販・飲食等の自主事業収入は含まれておりません。 現在の指定管理者に令和 7 年度に**

No	該当資料	質問事項	回答内容
		解でよろしいでしょうか。 また、現在の指定管理者について、令和 7 年度に支払われた指定管理料の金額及び、両施設それぞれの自主事業収入を含めた年間収入の総額をご教示ください。	**支払われた指定管理料の金額については、両施設の合算となりますが、別添資料②（指定管理業務に要した経費の収支状況）を参照してください。なお、令和 7 年度自主事業収入を含めた年間収入の総額は 98,788,780 円です。**
12	募集要項 17 ページ	令和 7 年度の管理運営経費については記載がありますが、応募にあたり詳細な収支状況を確認したいため、現在の指定管理者が市へ提出している直近年度の事業報告書、収支決算書及びその積算根拠資料をご提供いただくことは可能でしょうか。可能であれば、両施設それぞれの利用料金収入、自主事業収入、人件費、光熱水費、委託費等の内訳についてもご教示ください。	**募集要項 9（2）には、令和 4 年度から令和 7 年度までの対象施設全体の管理運営に要した経費の総額を参考として記載しております。また、9（1）アには、令和 4 年度から令和 7 年度までの各施設の入館者数および入館料収入を記載しております。ご質問いただいた詳細な収支状況（人件費、光熱水費、委託費等の内訳）の内訳については、別添資料①を参照してください。なお、令和 7 年度の自主事業の収入額は、両施設併せて、46,862,650 円となります。**
13	募集要項 17～18 ページ	飲食事業について、展望館 3 階フロア及びポートタワー4 階フロアで実施可能とありますが、市との事前協議・承認及び原状回復を前提とした場合、その他のフロアや屋外等を活用した飲食提供、テイクアウト販売、イベント時の飲食提供等を実施することは可能でしょうか。また、「容易に復旧できる範囲」の内装工事について、給排水設備、電気設備、固定什器等の設置を含め、具体的にどの程度まで改修が認められるのかご教示ください。	**「管理運営の基準」第６ １ 物販・飲食事業の定めにより、飲食事業は展望館 3 階フロア及びポートタワー4 階フロアに限定され、その利用者は入館者に限られます。その他のフロアや屋外での飲食提供、テイクアウト、イベント時の飲食提供は原則としてこれらの指定フロア内で実施いただくこととなります。 内装工事については、「容易に復旧できる範囲」に限定されます。具体的には、「管理運営の基準」で都市ガス・プロパンガスは使用できませんが、IH クッキングヒーター等の電気調理器具は、市との事前協議・承認を得た上で使用可能です。 両施設の現状設備は以下のとおりです。 ・水道：屋外に数カ所、屋内の給排水は事務室、喫茶コーナー、トイレなど限定的な箇所にのみ設置されています。 ・電気：基本的に既存のコンセントの**

No	該当資料	質問事項	回答内容
			みで、新たな配線工事は困難です。 ・ガス：展望館 3 階厨房の一部とポートタワーの一部空調設備に既存のガス設備がありますが、物販・飲食事業での新規ガス使用はできません。 ・施設の構造：壁の大部分がコンクリートまたは石膏ボードにクロス貼りです。 これらの現状設備や構造を踏まえ、新たな電気配線や給排水設備の大幅な増設、固定什器の設置を伴う大規模な改修は、『容易に復旧できる範囲』を超え、施設の構造上も制約が大きいと考えられます。具体的な改修内容については、個別の事業計画に基づいて市と事前協議を行い、承認を得る必要があります。
14	その他	地球の丸く見える丘展望館及び銚子ポートタワーについて、今後の利用促進策や事業計画を検討するため、現在の来館者の属性が分かる資料がございましたらご提供いただくことは可能でしょうか。 特に、以下のような情報について、過去のアンケート結果や利用者調査等がございましたら、可能な範囲でご提供ください。 ・銚子市内／市外の割合 ・居住地域（県内・県外等） ・年齢層 ・性別 ・家族、カップル、友人、団体等の来館形態 ・来館目的 ・交通手段 ・リピーター／初回来館者の割合 ・月別、曜日別等の来館傾向 なお、両施設でそれぞれ集計されている資料がある場合は、施設別にご提供いただけますと幸いです。	来館者の属性に関するご質問につきましては、今後の利用促進策や事業計画の検討に重要な情報であると認識しておりますが、お尋ねの各項目についての提供できるデータを有しておりません。また、過去のアンケート結果や利用者調査等についてもデータはありません。

No	該当資料	質問事項	回答内容
15	その他（応募様式集）様式４・様式５	自主事業の収支予算の記載方法について 様式4には自主事業収入の欄がありませんが、物販・飲食等の自主事業の収入及び支出は、応募時にどの様式へ、どのように記載すればよろしいでしょうか。 様式4に自主事業の収入・支出欄を追加し、指定管理業務と自主事業の各小計及び合計を区分表示するとともに、様式5で積算根拠を示す方法で差し支えないでしょうか。別の記載方法が必要な場合は、使用する様式及び別紙の添付可否をご教示ください。	**様式 4 は「管理に係る収支予算書」で、指定管理料の算定に関わる業務の費用を記載いただくものであるため、様式 4 の記載は必要ありません。ただし、自主事業の収入・支出は指定管理料の算定には直接影響しませんが、募集要項 9(6)に示されている利益の還元額の算出に関わるため、自主事業を実施するようであれば、様式 4 とは別に、様式3の9にある「自主事業」についての内容の一部として収支予算書を作成し、提出してください。**