

千葉市いきいきプラザ・千葉市いきいきセンター

指定管理予定候補者選定要項

令和7年10月14日

千葉市

＜目次＞

1 指定管理予定候補者選定の趣旨	・・・・・	P. 2
2 選定要項等の定義	・・・・・	P. 2
3 選定の概要	・・・・・	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. 12
6 市の施策等との関係	・・・・・	P. 13
7 指定管理者の選定手続	・・・・・	P. 15
8 申請に関する事項	・・・・・	P. 17
9 経理に関する事項	・・・・・	P. 20
10 審査選定	・・・・・	P. 22
11 関係法規	・・・・・	P. 22
12 参考資料	・・・・・	P. 23
13 その他	・・・・・	P. 23

＜選定要項等に対する問合せ先＞

千葉市保健福祉局高齢障害部高齢福祉課

〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号

電話 043(245)5169 FAX 043(245)5488

Eメール korei.HWS@city.chiba.lg.jp

1 指定管理予定候補者選定の趣旨

千葉市（以下「市」といいます。）では、千葉市いきいきプラザ、千葉市いきいきセンターの管理に指定管理者制度を導入しています。

平成15年9月の地方自治法の一部改正により創設された指定管理者制度は、公の施設の管理運営に民間事業者の有するノウハウを活用することにより、市民サービスの向上や管理経費の縮減につなげようとするものです。

このたび、市では令和8年3月31日をもって現指定管理者の指定期間が満了となることに伴い、令和8年4月1日からの指定管理者の選定を行います。

[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続、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收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 選定要項等の定義

本選定要項は千葉市いきいきプラザ、千葉市いきいきセンターの指定管理予定候補者の選定に関して必要な事項を定めたものです。なお、本選定要項に併せて配布する次の資料も本選定要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「選定要項等」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
「様式集」：提案書等の作成に使用する様式を示すもの

3 選定の概要

(1) 管理対象施設

千葉市いきいきプラザ

名 称	位 置
千葉市中央いきいきプラザ	千葉市中央区松ヶ丘町257番地1
千葉市花見川いきいきプラザ	千葉市花見川区三角町750番地
千葉市稻毛いきいきプラザ	千葉市稻毛区稻毛東6丁目19番1号
千葉市若葉いきいきプラザ	千葉市若葉区北谷津町333番地2
千葉市緑いきいきプラザ	千葉市緑区菅田町2丁目15番地65
千葉市美浜いきいきプラザ	千葉市美浜区高洲3丁目5番6号

千葉市いきいきセンター

名 称	位 置
千葉市蘇我いきいきセンター	千葉市中央区今井1丁目14番38号
千葉市花見川いきいきセンター	千葉市花見川区花見川9番1号
千葉市さつきが丘いきいきセンター	千葉市花見川区さつきが丘1丁目32番3号
千葉市あやめ台いきいきセンター	千葉市稻毛区園生町446番地1
千葉市大宮いきいきセンター	千葉市若葉区大宮台7丁目8番1号
千葉市都賀いきいきセンター	千葉市若葉区都賀4丁目20番1号
千葉市越智いきいきセンター	千葉市緑区越智町822番地7
千葉市土気いきいきセンター	千葉市緑区土気町1634番地
千葉市真砂いきいきセンター	千葉市美浜区真砂4丁目4番10号

(以下「本施設」といいます。)

(2) 指定期間

令和8年4月1日～令和13年3月31日

(3) 業務の内容

指定期間内の本施設の管理業務（詳細は、管理運営の基準によります。）

(4) 選定の手順

選定までの手順については、以下のとおりです。

千葉市保健福祉局指定管理者選定評価委員会（以下「選定評価委員会」といいます。）における審査を経て、指定管理予定候補者として選定します。

1	申請者への選定要項等の交付	令和7年10月上旬～
2	指定申請書（提出書類）の提出期限	令和7年10月22日(水)
3	選定評価委員会によるヒアリング、選定（書類審査）の実施（ヒアリングについて必要に応じて実施）	令和7年10月30日(木)
4	選定結果の通知	令和7年11月上旬(予定)
5	仮協定の締結	令和7年11月中旬(予定)
6	指定議案の提出 (令和7年第4回定例会)	令和7年11月下旬(予定)
7	指定管理者の指定・協定の締結	令和8年3月下旬(予定)

4 管理対象施設の概要

(1) 設置目的等

条例上の設置目的	<ul style="list-style-type: none">千葉市老人福祉センター設置管理条例（昭和59年千葉市条例第20号）第1条で設置する老人福祉センター千葉市いきいきセンター設置管理条例（平成14年千葉市条例第14号）第1条で設置するいきいきセンター
ビジョン (施設の目的・目指すべき方向性)	<ul style="list-style-type: none">高齢者の健康の増進、教養の向上、世代間交流等の機会を提供することにより、高齢者が健康で生きがいのある生活が送ることができる地域社会を構築していく。このことを通じて、高齢者ができる限り住み慣れた地域で自立した生活が送れるよう、介護予防分野において支援を行う。
ミッション (施設の社会的使命や役割)	<ul style="list-style-type: none">高齢者が学習意欲を発揮し、地域社会への参画意識を持てるような機会を提供していく。高齢者の健康づくりや介護予防の場を提供していく。

(2) 特徴

高齢者に関する各種の相談に応ずるとともに、高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設であり、各施設において、以下のような事業を実施する。

- ①各種相談業務（健康相談・生活相談）
- ②高齢者を対象とする講座、講演会の実施
- ③機能回復訓練
- ④地域交流
- ⑤同好会等への支援
- ⑥一般介護予防事業

(3) 施設の概要

①千葉市中央いきいきプラザ

名称	千葉市中央いきいきプラザ
所在地	千葉市中央区松ヶ丘町257番地1
施設規模	敷地面積：1943.34m ² 、延床面積：1645.46m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階・地下1階
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室、研修室（2室）、付設作業所、図書談話コーナー、シャワー室（男女各1室）、エレベーター、便所</p> <p>駐車場：3台（うち1台は身体障害者用）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p>

②千葉市花見川いきいきプラザ

名称	千葉市花見川いきいきプラザ
所在地	千葉市花見川区三角町750番地
施設規模	敷地面積：19,733.02m ² 、延床面積：1797.07m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上4階・地下1階のうち地上1階・2階部分の一部。なお、当施設は、千葉市スポーツ施設設置管理条例（平成3年千葉市条例第23号）第1条で設置されている千葉市こてはし温水プール（以下「こてはし温水プール」という。）との複合施設であります。こてはし温水プールの指定管理者の運営区域を除いた部分が指定管理の対象となります。ただし、複合施設内のエントランスホール、玄関ホール、廊下、階段、エレベーター、便所、更衣室、応接室、休憩室等は、共用利用となります。
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室（2室）、研修室、付設作業所、図書談話コーナー、浴室（内風呂及び露天風呂男女各1室）、エレベーター、便所、ゲートボール場（1面）</p> <p>駐車場：（1）敷地内駐車場 71台 （2）臨時駐車場（敷地外） ア 調整池側（千葉市花見川区犢橋町88番1） 約100台 イ 千葉市北清掃工場内</p> <p>※上記（1）及び（2）イについては、こてはし温水プールとの共用であり、（2）アについては、当施設及びこてはし温水プールのほか、子和清水スポーツ施設利用者も使用します。</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p> <p>備考：当施設は、こてはし温水プールとの複合施設ですので、施設・敷地等の全体的な管理を要する警備、清掃、設備保守その他の業務の実施及び光熱水費等の支出については、こてはし温水プールの側で一括して行うこととしていますが、応分の責任のもとに協力して要求水準の達成に努めてください。なお、光熱水費については、千葉市北清掃工場停止時の負担額の増加リスクがあるため、市において支出することとされていますが、可能な限り節減に努めるようしてください。管理に際しては、こてはし温水プールの指定管理者とよく連携してあたることが必要です。</p> <p>また、当施設は、隣接する千葉市北清掃工場（千葉市花見川区三角町727番地1）の余熱利用施設であり、同工場とは駐車場の借用等の密接な関係がありますので、こてはし温水プールの指定管理者と協力しあい、同工場との連絡についても密にして運営してください。特に、工場操業停止時等の対応（こてはし温水プール及び当施設側のバックアップ熱源・電源に切り替えます。また、例年2月の工場停止時に、こてはし温水プールとの調整のもとに法定点検を実施しています。）については、万全を期してください。</p>

③千葉市稻毛いきいきプラザ

名称	千葉市稻毛いきいきプラザ
所在地	千葉市稻毛区稻毛東6丁目19番1号
施設規模	敷地面積：2,505.07m ² 、延床面積：1,298.75m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室、研修室、付設作業所、図書談話コーナー、浴室（内風呂男女各1室）、エレベーター、便所、ゲートボール場（1面屋根付）</p> <p>駐車場：6台</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p> <p>備考：なお、令和8年度には空調工事が予定されており、工事の内容により一定期間休館を要する見込みとなっています。</p>

④千葉市若葉いきいきプラザ

名称	千葉市若葉いきいきプラザ
所在地	千葉市若葉区北谷津町333番地2
施設規模	敷地面積：9,685.13m ² 、延床面積：1,504.81m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、平屋建
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室、研修室（2室）、付設作業所、図書談話コーナー、浴室（露天風呂及び内風呂男女各1室）、便所、ゲートボール場（3面。うち1面屋根付）</p> <p>駐車場：90台（うち43台は、隣接する千葉市北谷津温水プールと共用の臨時駐車場であり、市において民地を借り上げて対応しているので、市の指示に従ってください。）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p> <p>備考：当施設は、隣接する千葉市北谷津清掃工場（千葉市若葉区北谷津町347番地）の余熱利用施設であり、同工場とは密接な関係がありますので、同工場との連絡についても密にして運営してください。特に、工場操業停止時等の対応については、万全を期してください。</p>

⑤千葉市緑いきいきプラザ

名称	千葉市緑いきいきプラザ
所在地	千葉市緑区誉田町2丁目15番地65
施設規模	敷地面積：6,454.96m ² 、延床面積：1,364.05m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室、研修室（2室）、付設作業所、図書談話コーナー、浴室（内風呂男女各1室）、エレベーター、便所、ゲートボール場（3面）</p> <p>駐車場：55台（うち20台は、臨時使用する第二駐車場）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p>

⑥千葉市美浜いきいきプラザ

名称	千葉市美浜いきいきプラザ
所在地	千葉市美浜区高洲3丁目5番6号
施設規模	敷地面積：637.89m ² 延床面積：1,762.37m ² （分室105.79m ² ）
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上13階のうち地上1階及び2階部分。他階については、独立行政法人都市再生機構のシニア向け賃貸住宅ボナジュ稻毛海岸等となっています。
施設概要	<p>施設内容：事務室、生活相談室、健康相談室、機能回復訓練室、集会室、教養娯楽室、研修室（2室）、付設作業所、シャワールーム（男女各1室）、エレベーター、便所、分室（集会室1・集会室2・倉庫）</p> <p>駐車場：1台（身体障害者用）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p>

千葉市いきいきセンター（9施設）

①千葉市蘇我いきいきセンター

名称	千葉市蘇我いきいきセンター
所在地	千葉市中央区今井1丁目14番38号
施設規模	延床面積：174.13m ² （1F共用部分を除く）
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階の1階部分の一部
施設概要	<p>施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室 駐車場：10台（子育てリラックス館、子どもルームと共有） 開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：当施設は旧蘇我保健センターの跡施設を改修した施設であり、いきいきセンターの他、子育てリラックス館、子どもルームとの複合施設となります。指定管理者の対象範囲はいきいきセンターの各諸室のみとなります。土地・建物の財産管理は、千葉市こども未来局こども未来部健全育成課において、建物全体の維持管理、環境衛生、共用部等（玄関・廊下・トイレ・湯沸室・外窓）の清掃、建物内の設備機器維持管理、機械警備、敷地内の樹木管理を行います。また、光熱水費等の支出も合わせて支出することとしていますが、応分の責任のもとに協力して要求水準の達成に努めてください。管理にあたっては、駐車場の供用等密接な関係があるので、他の施設管理者と常に連携を図ることが必要です。令和9～10年度には大規模修繕を予定しており、工事の内容により一定期間休館を要する見込みとなっております。</p>

②千葉市花見川いきいきセンター

名称	千葉市花見川いきいきセンター
所在地	千葉市花見川区花見川9番1号
施設規模	敷地面積：842.74m ² 、延床面積：359.37m ²
施設構造	鉄骨造平屋建
施設概要	<p>施設内容：事務室、健康相談室、集会室（2室）、教養娯楽室、研修室、図書談話コーナー、便所、湯沸室 駐車場：2台 開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：令和8年度には空調工事が予定されており、工事の内容により一定期間休館を要する見込みとなっております。</p>

③千葉市さつきが丘いきいきセンター

名称	千葉市さつきが丘いきいきセンター
所在地	千葉市花見川区さつきが丘1丁目32番地3
施設規模	敷地面積：746.93m ² 、延床面積：210.22m ²
施設構造	軽量鉄骨造平屋建
施設概要	<p>施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、談話コーナー、便所</p> <p>駐車場：11台（千葉市さつきが丘公民館と共に）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p> <p>備考：管理にあたって、隣接するさつきが丘公民館とは、駐車場の共用等密接な関係がありますので、さつきが丘公民館と常に連携を図ることが必要です。</p>

④千葉市あやめ台いきいきセンター

名称	千葉市あやめ台いきいきセンター
所在地	千葉市稻毛区園生町446番地1
施設規模	敷地面積：千葉市立あやめ台小学校敷地内 延床面積：225.08m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上3階の1階部分の一部
施設概要	<p>施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、便所</p> <p>駐車場：3台（学校敷地内を借用）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分</p> <p>休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日）</p> <p>備考：当施設は、千葉市立あやめ台小学校の敷地内の空き教室を改装して整備した施設で、その範囲内が指定管理の対象となります。光熱水費等は、千葉市教育委員会事務局教育総務部学校施設課において支出することとしていますが、その節減には努めてください。また、学校の敷地内は学校の管理下になりますので、安全管理等、学校の管理者とよく連携して運営し、指示があった場合は、その指示に従ってください。</p>

⑤千葉市大宮いきいきセンター

名称	千葉市大宮いきいきセンター
所在地	千葉市若葉区大宮台7丁目8番1号
施設規模	敷地面積：千葉市立大宮小学校敷地内 延床面積：197.3m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上3階の1階部分の一部
施設概要	施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、便所 駐車場：3台（学校敷地内で借用） 開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：当施設は、千葉市立大宮小学校の敷地内の空き教室を改裝して整備した施設で、その範囲内が指定管理の対象となります。光熱水費等は、千葉市教育委員会事務局教育総務部学校施設課において支出することとしていますが、その節減には努めてください。また、学校の敷地内は学校の管理下になりますので、安全管理等、学校の管理者とよく連携して運営し、指示があった場合は、その指示に従ってください。

⑥千葉市都賀いきいきセンター

名称	千葉市都賀いきいきセンター
所在地	千葉市若葉区都賀4丁目20番1号
施設規模	敷地面積：千葉市若葉区都賀コミュニティセンター敷地内 延床面積：429.01m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階の1階部分の一部
施設概要	施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、多目的室、便所 駐車場：56台（都賀コミュニティセンターと共に用。その他に身体障害者用として2台。） 開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：当施設は、旧都賀保健センターを改裝して整備した施設で、千葉市コミュニティセンター設置管理条例（昭和54年千葉市条例第5号）第1条に基づき設置されている千葉市若葉区都賀コミュニティセンター（以下「都賀コミュニティセンター」という。）との複合施設ですので、施設・敷地等の全体的な管理を要する警備、清掃、設備保守その他の業務の実施及び光熱水費等の支出については、都賀コミュニティセンターの側で一括して行うこととしていますが、応分の責任のもとに協力して要求水準の達成に努めてください。管理にあたっては、都賀コミュニティセンターの指定管理者と常に連携を図ることが必要です。

⑦千葉市越智いきいきセンター

名称	千葉市越智いきいきセンター
所在地	千葉市緑区越智町822番地7
施設規模	敷地面積：2,163.90m ² 延床面積：201.07m ²
施設構造	鉄骨造平屋建
施設概要	<p>施設概要：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、便所 駐車場：48台（隣接する越智公民館と共に用。ただし、奥側の24台は臨時駐車場としてイベントなど特別の場合に使用します。）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：管理にあたって、隣接する越智公民館とは、駐車場の共用等密接な関係がありますので、越智公民館と常に連携を図ることが必要です。</p>

⑧千葉市土気いきいきセンター

名称	千葉市土気いきいきセンター
所在地	千葉市緑区土気町1634番地
施設規模	敷地面積：土気市民センター内 延床面積：332.44m ²
施設構造	鉄筋コンクリート造、地上2階建の1階の一部
施設概要	<p>施設概要：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、談話スペース 駐車場：36台（市民センター、土気図書室、土気公民館、地域活動支援センターと共に）</p> <p>開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：当施設は土気いきいきセンターの他、土気市民センター、土気図書室、地域活動支援センターとの複合施設です。 指定管理者の管理範囲はいきいきセンターの各諸室のみとなっています。管理範囲内の清掃（玄関・ホールを含む）及び光熱水費の支出を除き、土地・建物の財産管理は、緑区総務課において、建物全体の維持管理、環境衛生、建物内の設備機器維持管理、機械警備、敷地内の樹木管理を行います。管理にあたっては、駐車場の共用等密接な関係があるため、他の施設管理者と常に連携を図ることが必要です。 なお、建替工事が予定されており、令和9年度～11年度まで仮移転・休館を要する見込みとなっております。</p>

⑨千葉市真砂いきいきセンター

名称	千葉市真砂いきいきセンター
所在地	千葉市美浜区真砂4丁目4番10号
施設規模	敷地面積：341.20m ² 延床面積：211.99m ²
施設構造	軽量鉄骨造平屋建
施設概要	施設内容：事務室、相談室、集会室、教養娯楽室、談話コーナー、便所 駐車場：2台（車いす使用者用及び公用車用各1台） 開館時間：午前9時～午後5時15分 休館日：年末年始（12月29日～翌年の1月3日） 備考：当施設は、真砂第1団地内の独立行政法人都市再生機構の土地を借り上げ、整備しているものです。

（4）指定管理者制度導入に関する市の考え方

本施設では、指定管理者制度導入による市民サービスの向上により、さらに多くの高齢者に施設を利用してもらうという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、利用者のニーズに合った魅力的な事業の実施や、施設の利用促進、広報活動などにより、施設の利用者数等を増加させることを期待します。

また、本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以下のとおりです。

成果指標	① 施設利用者数 ② 利用者アンケートによる利用者満足度
数値目標	① 令和6年度利用者数を基準とし、千葉市の高齢者人口の伸び率を乗じた人数以上 ② 満足度80%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、本施設の管理（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

- ・施設貸出業務
- ・市からの事業実施受託業務
- ・その他の業務

イ 施設維持管理業務

- ・保守管理業務（いきいきプラザは100万円以下、いきいきセンターは50万円以下の修繕を含みます。）
- ・環境衛生管理業務

- ・清掃業務
 - ・設備機器管理業務
 - ・備品管理業務
 - ・駐車場管理業務
 - ・警備業務
 - ・その他の業務
- ウ 経営管理業務
- ・事業計画書の作成業務
 - ・事業報告書の作成業務
 - ・事業評価業務
 - ・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

(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 コピー機による複写サービス
イ 公衆電話による通話サービス
ウ 実習受入事業
エ 在宅福祉機器貸出事業(車椅子)
オ 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。

また、本施設では、自動販売機設置は市の公募貸付によるものとするため、指定管理者の自主事業として行うことはできません。

(3) 再委託について

- ア 管理業務の全部又は大部分若しくは重要な部分（施設運営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。
イ 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、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ます。これは、市の実施する各種事業に対し協力することはもちろん、事業を市と共に実施する提案を拒むものではありません。しかしながら、事業の実施や施設の維持管理について追加経費の支払を担保するものではありません。

(2) 市内産業の振興

指定管理者が本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」 = 千葉市内に本店又は主たる事務所を有する者

「準市内業者」 = 千葉市内に支店・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及び障害者雇用の確保

指定管理者は、新たに発生する雇用については、率先して千葉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。また、障害者の雇用の促進等に関する法律（昭和35年法律第123号）における事業者の義務を遵守することはもとより、業務の実施に際して、率先して障害者雇用を促進する必要があります。

(4) 労働条件審査

本市では、労働者保護の観点から、指定期間中に社会保険労務士による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、千葉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ているとともに、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、施設の利用等にあた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) 男女共同参画社会の推進

千葉市男女共同参画ハーモニ一条例（平成14年千葉市条例第34号）では、市は、全ての市民が男女の別なく個人として尊重され、お互いに対等な立場であらゆる分野に参画する機会が確保され、責任を分かちあう男女共同参画社会の実現を目指すとしています。

指定管理者にも、性別にとらわれない登用や仕事と家庭の両立支援等の積極的な取組といった、男女が働きやすい職場環境の整備が求められます。

(7) 環境への配慮

千葉市環境基本条例（平成6年千葉市条例第43号）では、市は環境への負荷の軽減や環境の保全等に努めています。

指定管理者にも、再生資源その他の環境への負荷の低減に資する原材料の利用や、環境に配慮した役務の提供等の具体的な取組が求められます。

また、千葉市地球温暖化対策実行計画（令和5年3月）において公共施設の脱炭素化を基本施策として定めています。指定管理施設における電気の調達においては、再生エネルギーを選択する等の対応が原則として必要となります。

(8) 災害時の対応

災害対策基本法（昭和36年法律第223号）では、地方公共団体の区域内の防災上重要な施設の管理者等は、法令又は地域防災計画の定めるところにより、誠実にその責務を果たさなければならないものとされています。

本施設は千葉市地域防災計画上の拠点的福祉避難所に指定されており、指定管理者は、公共施設の管理運営を任せられている者の責任として、市とともに災害対応を行っていく責務を負っていることを十分に認識しておく必要があります。

(9) 暴力団の排除

指定管理者は、千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36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。

市の施策等については、概ね年に1回程度、市が指定管理者に対して研修会や説明会を実施します。その際、指定管理者は当該研修会や説明会に出席するものとします。

7 指定管理者の選定手続

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5時までに受け付けます。

(1) 申請書類の提出

申請書類を以下のとおり提出してください。

ア 提出期限 令和7年10月22日（水）午後5時

イ 提出場所 問合せ先に同じ

ウ 提出方法 提出書類を上記の提出場所に直接持参してください。

なお、提出方法は直接持参に限り、郵送・FAX・Eメール等による提出は、お断りします。また、別に定める書式以外の書類についても、お断りします。

(2) 千葉市保健福祉局指定管理者選定評価委員会（高齢者施設部会）への諮問

選定評価委員会に諮問し、その答申内容を尊重して選定を行います。選定評価委員会の概要は以下のとおりです。

ア 所掌事務 指定管理予定候補者の選定について、答申します。

イ 委員構成 財務、法務その他の学識経験を有する者等の外部委員で組織します。

ウ その他 選定評価委員会の会議は、千葉市情報公開条例（平成12年千葉市条例第52号）第25条（会議の公開）の規定により、原則公開で開催されますが、同条ただし書の規定に該当する場合には非公開となります。

(3) ヒアリングの実施

提案書等の審査に当たり、以下のとおり申請者に対するヒアリングを実施します。

ア 開催日時 令和7年10月30日（木）

イ 開催場所 千葉市役所 本庁舎3階（XL会議室301）

ウ 留意事項

（ア）出席者は10名以内とし、提案書中の体制表に基づく統括担当者及び各主要担当者については、必ずご出席ください。ただし、出席者は、申請者に所属する方になります。

（イ）ヒアリングは30分以内を予定しています。

(4) 選定結果の通知

選定結果は、選定終了後、申請者に対して速やかに文書で通知します。

(5) 選定結果の公表

申請者へ通知した後、以下の事項を、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

イ 選定経過

ウ 選定理由

エ 選定評価委員会の答申の概要

(6) 仮協定の締結

市は、指定管理予定候補者と細目協議を行い、協議成立後、仮協定を締結します。仮協定書の内容は、原則として別添資料のとおりです。なお、仮協定締結までの期間に、8（2）に掲げる失格となる事項に該当することとなった場合には、仮協定を締結しません。また、仮協定の締結後に失格となる事項に該当することとなった場合には、軽微な事由と認めるときを除き、指定管理者の指定は行いません。

(7) 指定議案の提出、指定管理者の指定、協定書の締結

（6）の仮協定締結後、令和7年第4回千葉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、基本協定書を締結します※。基本協定書の内容は、原則として別添資料のとおりです。

なお、千葉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、申請者が本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。）、提供了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ひいたします。

8 申請に関する事項

(1) 申請資格

申請者は、次のいずれにも該当する者であることが必要です。

- ア 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 千葉県税、千葉市税、法人税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。
- オ 申請用様式第4号「労働条件チェックリスト」に記載する労働関係法令の規定を遵守している者であること（過去の法令違反の有無は問いません。）
- カ 申請年度又はその前年度に納入すべき障害者雇用納付金がある者にあっては、これらの滞納がないこと。
- キ 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。
- ク 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、千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36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) 失格

申請者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 選定要項に定めた申請資格・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）ア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 選定評価委員会の委員に対して、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が提出されなかったとき。
- キ 提出書類に定める書類以外の書類を提出したとき。

(3) 提出書類

ア 指定申請書関係

様式集を参照の上、以下の書類を提出してください。

ただし、選定評価委員会における審査において、以下の書類以外についても提出を求める場合があります。

（ア）指定申請書

（イ）指定申請の日に属する事業年度の前3事業年度における計算書類等（監査報告書、独立監査人の監査報告書を含む）

※ 成立の日から3事業年度を経過していない場合は、成立後全ての計算書類及

びその成立の日における貸借対照表又は財産目録を提出してください。

- (ウ) 定款、規約その他これらに類する書類
- (エ) 設立に登記を要する法人等にあっては、登記事項証明書
- (オ) 役員（代表者又は管理者の定めがある場合の代表者又は管理人を含みます。）
 - の名簿
 - (カ) 団体の概要
 - (キ) 納税証明書等
 - (ク) 印鑑証明書
 - (ケ) 労働条件チェックリスト（必要に応じて、労働関係法令遵守に係る申出書）
 - (コ) 障害者雇用に関する資料
 - (サ) 指定申請に係る誓約書

イ 提案書関係

千葉市老人福祉センター管理規則第6条第1号及び千葉市いきいきセンター管理規則第4条第1号に定めるところにより、指定申請書に添付する指定期間に属する各年度における本施設の管理に関する事業計画書及び収支予算書を別添様式集に定めるところにより作成してください。なお、手書きでの作成は認めません。

提案書の紙質等については特に指定はありませんが、様式集に示す提案書様式第1号から第27号により作成し、両面印刷でA4縦の簡易な製本にしてください。

提出部数は、20部です。

【提案書の作成基準】

提案書の作成に当たっては、以下の基準を厳守してください。

明らかに以下の基準を満たさないと認められる提案書は、市から修正を指示します。

・ 提案書様式に記載されている制限枚数内で作成すること。

・ 提案書様式の書式を変更しないこと。

(余白) 上15mm、下25mm、左30mm、右30mm

(1行の文字数) 40字 (1ページの行数) 42行

※ 枚数制限等の注意書きは削除可能

(段落設定の行間) 1行

ただし、表の場合は、段落設定の行間を12ポイント以上とすることができる。

・ フォントサイズを10ポイント以上とすること。

ただし、図又は表の中の文字は8ポイント以上とすることができます。

※ ヒアリングは提案書をもとに行いますので、ヒアリングの際に使用する資料を作成する必要はありません。また、提案書と別にヒアリング用資料を提出することはできません。

(4) 留意事項

ア 申請の取下げ

申請者の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 提案内容修正の協議

提案書の提出後、提案内容の修正等について、市から申請者に協議を行う場合があります。この協議による場合のほか、いったん提出された書類の内容を変更することはできません。

ウ 提出書類の取扱い

(ア) 申請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。また、市は、指定管理者の選定の公表等必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。

(イ) 指定管理者に指定された場合、申請者が提出した提案書及び定款等は、市政情報室において、個人情報を除き、全て公表されます。

(ウ) 指定管理予定候補者の提出書類に記載された内容については、指定前であっても、市議会における議案の審査等において、市が公表することが不適当と認めるものを除いて公表します。

(エ) その他、申請者の提出書類は、千葉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ます。

※ 千葉市情報公開条例に規定する「不開示情報」は開示されませんが、例として、次回の申請に支障が生じるおそれがあるという抽象的可能性だけでは、不開示情報には該当しません。これは、指定管理者選定過程の透明性を図るために、特に、指定管理者又は指定管理予定候補者の提出書類に記載された情報については、個人情報を除き、原則として不開示情報として認められませんのでご了承ください。

エ 費用負担

申請に関して必要となる費用は、全て申請者の負担とします。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、原則として申請者の負担とします。

(5) 保険

市は本施設に関し以下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。

- ・市有物件建物総合損害共済
- ・「全国市長会」市民総合賠償補償保険

(6) その他

市が提供する資料は、申請にかか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、市の了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、以下の情報についてはその対象ではありません。

- ・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

9 経理に関する事項

本施設については、利用料金制度を導入しないため、利用者が納付する使用料は市の歳入となります。指定管理者は、市から地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第158条第1項の規定による使用料徴収事務の委託を受けて、市の指定する方法で、市に納入することとなります。

また、自主事業による収入等については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 指定管理料

利用料金制度を導入しないことから、適正に算出された本施設の管理運営経費の合計金額を指定管理委託料として、市が指定管理者に支払うものとします。

なお、指定管理委託料は、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。

<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、4,366,646千円（消費税及び地方消費税を含む。）です。申請に当たっては、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、指定管理者が申請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。

イ 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、修繕料等）

※ 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。

※ 管理業務を実施する上で必要な電力の調達及び費用負担は市が行いますので、管理経費から除いてください。

ただし、基本協定書で定める電力量を超過した場合、超えた分の費用については、市への支払いが発生しますのでご留意ください。

※ 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。

ただし、当該経費の市負担については、指定管理者の必須業務に係る決済のみを対象とします。

(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) 口座の管理

指定管理者としての業務に関し発生する指定管理料及びその他の収入は、法人等が他の事業等で利用する口座とは別の口座で管理してください。

(5) 人件費の精算

指定管理者は、次の指定管理料について、当該事業年度終了時において残額がある場合にはこれを精算し、市に返還するものとします。

ア 人件費支出

イ 事務費支出福利厚生費

(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、以下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、原則として、剰余金が当該年度の総収入額の10%に当たる額を超える場合には、剰余金と当該年度の総収入額の10%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、人件費及び事務費支出福利厚生費については、総収入額及び総支出額から控除し、還元額を計算するものとします。また自主事業に係る収支が赤字となった場合には、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

	収入	支出	剰余金
指定管理業務	1,000万円	700万円	300万円
自主事業	500万円	400万円	100万円
合計	1,500万円	1,100万円	400万円

$$\text{利益の還元額} = (400\text{万円} - 1,500\text{万円} \times 0.1) / 2 = 125\text{万円}$$

②自主事業に係る収支が赤字となった場合

	収入	支出	剩余金
指定管理業務	1,000万円	700万円	300万円
自主事業	100万円	300万円	▲200万円
合計	1,100万円	1,000万円	100万円

$$\text{利益の還元額} = (300\text{万円} - 1,000\text{万円} \times 0.1) / 2 = 100\text{万円}$$

③指定管理業務に係る収支が赤字となった場合

	収入	支出	剩余金
指定管理業務	900万円	1,000万円	▲100万円
自主事業	500万円	300万円	200万円
合計	1,400万円	1,300万円	100万円

$$\text{利益の還元額} = (100\text{万円} - 1,400\text{万円} \times 0.1) / 2 = ▲20\text{万円} \text{ (利益の還元なし)}$$

ウ 還元方法

市との協議に基づき、次のいずれかの方法により還元するものとします。

- (ア) 市の発行する納入通知書により市に納付する方法
- (イ) 次年度以降の指定管理料を減額する方法

10 審査選定

提案書の内容等を以下の基準により審査し、申請者が本施設を適切かつ確実に行うことができると認められる場合に、指定管理予定候補者として選定します。

- ア 市民の平等な利用を確保すること。
- イ 本施設の管理を安定して行う能力を有すること。
- ウ 本施設の適正な管理に支障を及ぼすおそれがないこと。
- エ 本施設の効用を最大限に發揮すること。
- オ 管理に要する経費を縮減すること。
- カ その他市長（教育委員会）が定める基準

11 関係法規

業務を遂行する上で、以下の法令等を遵守しなければなりません。

- (1) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）
- (2) 千葉市老人福祉センター設置管理条例（昭和59年千葉市条例第20号）
- (3) 千葉市いきいきセンター設置管理条例（平成14年千葉市条例第14号）
- (4) 地方自治法
- (5) 個人情報の保護に関する法律
- (6) 千葉市行政手続条例（平成7年千葉市条例第40号）
- (7) 千葉市情報公開条例（平成12年千葉市条例第52号）
- (8) 千葉市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年千葉市条例第30号）
- (9) 千葉市暴力団排除条例（平成24年千葉市条例第36号）
- (10) 千葉市老人福祉センター管理規則（昭和59年千葉市規則第29号）

(11) 千葉市いきいきセンター管理規則（平成14年千葉市規則第14号）

12 参考資料

(1) 千葉市指定管理者制度運用ガイドライン

指定管理者制度運用に関する本市の基本的考え方等を示すものです。

指定管理者による管理運営を含めた制度運用については、原則としてこのガイドラインに従うこととなりますので、ご確認をお願いします。

13 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。その場合は、市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。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

不可抗力等、市及び指定管理者双方の責めに帰すことの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、双方協議の上、指定の取消しを行うものとします。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します。

(2) 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又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。

(3) 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、以下のとおりです。

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)	○	
	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		○
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	選定要項等、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		○

(4) 労働条件審査

本市では、労働者保護の観点から、指定期間中に社会保険労務士による同労条件審査を実施することがあります。審査の報告書は公表されることがあります。