

令和7年度千葉市経済農政局指定管理者選定評価委員会
第2回経済部会 議事録

1 日時：令和7年7月11日（金） 午後2時00分～午後3時00分

2 会場：千葉市役所高層棟3階 L会議室303

3 出席者

(1) 委員

鈴木雅之委員、高塚真希委員、鈴木敦子委員、三浦知子委員、佐藤晴邦委員

(2) 事務局

経済企画課 中臺課長、齊藤課長補佐、熊澤主査、花輪主任主事

観光MICE企画課 山崎課長、國領主査、菅野主任主事

4 議題

(1) 千葉ポートタワーにおける指定管理者の募集条件、審査基準等に関する事項について

5 議事の概要

(1) 千葉ポートタワーにおける指定管理者の募集条件、審査基準等に関する事項について

千葉ポートタワーにおける指定管理者の募集条件、審査基準等について審議した。

6 会議経過

【齊藤経済企画課長補佐】 本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

ただいまから「令和7年度千葉市経済農政局指定管理者選定評価委員会第2回経済部会」を開催します。私は、本日の司会を務めさせていただきます、経済企画課課長補佐の齊藤と申します。よろしくお願いします。なお、経済部長の長谷部ですが、急遽、ほかの業務が入ったため、本日は欠席とさせていただきます。

それでは、議事に入ります前に資料の確認をさせていただきます。まず、配布資料は、席次表、次第、資料1「本日の議事の流れ」、資料2「今後の流れについて」、資料3「千葉ポートタワー指定管理者募集関係資料」、また、参考資料は1から3までとなっております。不足等ございましたらお知らせ願います。

なお、本日の会議資料につきましては、千葉市情報公開条例第7条第5号、6号に規定する不開示情報を含みますことから、会議終了後、回収させていただきますので、御了承願います。ただし、資料への書き込み等につきましては、差し支えございません。

続きまして、会議の成立について御報告します。本日は全ての委員の皆様にご出席

いただいておりますので、千葉市公の施設に係る指定管理者の選定等に関する条例第10条第2項により会議は成立しております。

次に、会議の公開及び議事録の作成についてですが、お手元の参考資料2「千葉市経済農政局指定管理者選定評価委員会の会議の公開及び議事録の作成等について」を御覧ください。「1 会議の公開の取扱い」の(1)のただし書きの通り、本日の会議は、「公募の方法により指定管理者予定候補者を募集する場合における募集条件、審査基準」を審議する会議に該当しますので、非公開となります。また、議事録については、「2 議事録の確定」(1)の通り、事務局案に対する部会長の承認により確定することとなります。なお、議事録の公開時期ですが、指定管理予定候補者の決定後、公開となりますので、あらかじめ御了承願います。

それでは、議事に入る前に、本日の流れについて御説明します。まず、千葉ポートタワーの施設所管課である観光MICE企画課から、次期指定管理者の募集条件、審査基準等について御説明します。次に、委員の皆様から質疑応答とともに、修正を要する点や、追加すべき点などについて御意見を頂きます。その後10分程度の休憩を挟んだのち、事務局から意見案の取りまとめについて確認をさせていただきます。そして、意見案に対する協議を行い、最終的に部会の意見として決定していただきましたら、本日の審議は終了となります。説明は以上でございます。それでは、鈴木部会長、議事の進行をよろしく申し上げます。

【鈴木部会長】 議題「千葉ポートタワーにおける指定管理者の募集条件、審査基準等に関する事項について」に入ります。まずは事務局から説明をお願いします。

【山崎観光MICE企画課長】 募集要項、管理運営の基準、申請に伴う様式及び選定基準などの募集関係の書類について御説明をさせていただきます。

まず、募集関係書類の概要ですが、「指定管理者募集要項」は、千葉ポートタワー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。次に、「指定管理者管理運営の基準」は、施設の管理に関して、市が指定管理者に要求する具体的な基準を示すものです。次に、「様式集」は提案書等の作成に使用する様式を示すものです。次に、「仮協定書」は、事業に関する基本事項、指定期間における指定管理者としての業務及びこれに付随・関連する事項に関し、協定書の締結に向けて必要な事項を定めるもので、この仮協定の締結後、本協定となる基本協定を締結します。最後に、「選定基準」は、応募者が提出した提案書等の審査・採点を行い、総合的に評価するための基準を示すものです。

次に、今回の指定期間につきましては、令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間となっております。また、現在の指定管理者は、株式会社塚原緑地研究所で、指定期間は令和3年4月1日から令和8年3月31日までとなります。選定の手順としましては、選定評価委員会による提案内容の審査を経て、応募者の中から、指定管理予定候補者として、第1順位から第3順位の応募者を選定いただきます。

最初に、説明資料としまして、お手元のA3判横の様式の「指定管理者募集関係資料の作成方法と主な変更点について」を御覧ください。この資料では、今回の公募に伴う関係文書の作成方法と令和2年度に実施しました前回の募集時の関係文書との主な変更を対照表として整理しております。この説明資料に沿いながら、関係文書について説明させていただきます。

まず「1 作成方法」についてですが、関係文書の作成に当たりましては、本市業務改革推進課が作成しております、統一的な様式・ルール等による雛形をもとに、令和2年度公募時の記載内容を修正する形で作成をしております。

「2 主な変更点について」説明します。初めに、「指定管理者募集要項（案）」について説明します。資料1「指定管理者募集要項（案）」を御用意いただき、記載内容につきまして、御確認をお願いします。

最初に、説明資料の番号1、募集要項の4ページ、項目番号4（2）項目名は、「特徴」についてです。令和2年度は、記載がありませんでしたが、今回、新たに千葉ポートパークと連携し、一体的な取組みができ、来館者の増加に向けた効果的な事業の実施が可能である旨を追加しました。また、千葉ポートパークも今年度に次期指定管理者の選定を行うことから、千葉県の担当部署との連携を調整しております。

次に、説明資料の番号2、募集要項の5ページ、項目番号4（4）項目名は、「指定管理者制度導入に関する市の考え」の表中「数値目標」についてです。令和2年度は、全指定期間の平均有料年間来館者数を参考に、数値目標を8万5,000人以上としておりましたが、今回の数値目標は、新型コロナウイルス感染症の感染症法上の位置付けが5類に移行した令和5年度以降の有料年間来館者数の平均をとり、9万人以上としました。また、もう1つの数値目標としている満足度80%以上につきましては、現在の指定管理者の4年間の実績平均値が、86.8%であったため、数値目標を満足度87%以上と設定しております。

次に、説明資料の番号3、募集要項5ページ、項目番号5（2）項目名は、「自主事業として行うことができる事業」についてです。令和2年度は、飲食事業を3階フロアと低層棟屋上に限定しておりましたが、応募者に幅広く実施内容を検討していただくため、1階での飲食事業の実施も可能としました。

次に、説明資料の番号4、募集要項7ページ、項目番号6（6）項目名は、「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」についてです。令和2年度は項目がありませんでしたが、今回は、障害者差別解消法が改正され、合理的配慮の提供が義務化しましたので、追加をさせていただきました。なお、この追加は、全庁的なルールに基づく追加でございます。

次に、説明資料の番号5、募集要項14ページ、項目番号9（1）ア項目名は、「利用料金収入」のうち、（イ）についてです。令和2年度は、項目がありませんでしたが、今回はキャッシュレス決済を導入することを追加しました。この追加も全庁的なルールに基づく変更でございます。

次に、説明資料の番号6、募集要項15ページ、項目番号9（2）ウ項目名は、「管理費」についてです。令和2年度は、※の1つ目のみの記載でしたが、今回は必要な電力の調達及び費用負担は市が原則行うこと及び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を追加しました。この追加も全庁的なルールに基づく追加でございます。

次に、説明資料の番号7、募集要項17ページ、項目番号10（2）項目名は、「審査基準」についてです。審査委員の皆様には、特にこの審査基準について御協議賜りたく存じます。あらかじめ定められた各配点は、表中「5 経費縮減」についてと「6 その他市長が定める基準」を除き、各項目それぞれ5点の配点を基準としております

が、施設を管理する所管課にて、重要と思われる項目に対し加点をしてもよいということとされております。各配点につきましては、後ほど、「6 選定基準」の資料の中で詳しく御説明させていただきますが、千葉ポートタワーの管理運営にあたり重要と思われる点に加点をしております。

次に、資料2「管理運営の基準（案）」を御用意いただき、記載内容につきまして御確認をお願いします。説明資料の番号8、管理運営の基準7ページ、項目番号は、「第3 施設管理業務基準1（2）②ア」項目名は、「入館利用料金」についてです。令和2年度は記載がありませんでしたが、今回は、利用料金の徴収は現金及びキャッシュレス決済に対応するというので追加をしました。

次に、説明資料の番号9、管理運営の基準7ページ、項目番号は、「第3 施設管理業務基準1（2）②イ」項目名は、「望遠鏡利用料金」についてです。こちらは望遠鏡の設置数について追加をしました。

次に、説明資料の番号10、管理運営の基準8ページ、項目番号は、「第3 施設管理業務基準2（1）」項目名は、「広報業務」についてです。今回は、現指定管理者も運用しているため、SNS等での情報発信を積極的に行うことを追加しました。

次に、説明資料の番号11、管理運営の基準8ページ、項目番号は、「第3 施設管理業務基準2（3）」項目名は、「テレビ望遠鏡について」です。テレビ望遠鏡は指定管理者の自主事業のため、今回の施設管理業務項目からは削除しました。

次に、説明資料の番号12、管理運営の基準17ページ、項目番号「第6 自主事業」項目名は、「共通事項」の（2）についてです。自主事業は、第三者に行わせることができないとしていたものを自主事業の全部または大部分、若しくは重要な部分を第三者に行わせることができないと修正しました。

次に、説明資料の番号13、管理運営の基準17ページ、項目番号は、「第6 自主事業」項目名は、「共通事項」の（3）についてです。キャッシュレス決済に伴う、自主事業分の手数料は、指定管理者が負担することを追加しております。

次に、説明資料の番号14、管理運営の基準17ページ、項目番号は、「第6 自主事業」項目名は、「共通事項」の（5）についてです。市で電気調達を一括で実施することに伴い、自主事業にかかる電気料金は、指定管理者が市への納付をすることを追加しております。

次に、説明資料の番号15、管理運営の基準17ページ、項目番号は、「第6 自主事業1（1）」項目名は、「物販・飲食事業」の（1）についてです。1階での飲食事業の実施も可能とするため、追加をしました。

次に、資料3「様式集、指定申請書類（案）」を御用意いただき、記載内容につきまして、御確認をお願いします。説明資料の番号16、様式集1ページ、項目番号は「1 指定申請書関係」項目名は、「監査報告書」についてですが、作成している場合のみ、監査報告書の提出が必要になることを追加しております。

次に、資料4「仮協定書（案）」につきましては、令和2年度の選定時から大きな変更点はございません。

次に、資料5「基本協定書（案）」についてです。市が作成をしております、基本協定書のひな形をもとに、令和2年度の「基本協定書」を修正する形で作成を行いました。変更点は、説明資料の番号17「基本協定書（案）」3ページ、第13条「文書管

理」についてです。千葉市公文書管理条例に「指定管理者は、公の施設の管理に関して、保有する文書等の適正な管理に関し、必要な措置を講じる」ことについて規定したことに伴う変更となります。この追加は、全庁的なルールに基づく変更でございます。

次に、説明資料の番号18、基本協定書（案）4ページ、第19条「電力等の確保等」についてです。必要な電力の調達及び費用負担は、原則、市が行うことに変更となります。上限値につきましては、前年度の総使用電力量としております。この追加は、全庁的なルールに基づく変更でございます。

次に、説明資料の番号19、基本協定書（案）5ページ、第23条「事業計画」です。収支予算書に積算根拠資料を添付することを追加しております。

次に、説明資料の番号20、基本協定書（案）6ページ、第24条「事業報告」です。こちらも同じく収支決算書に、積算根拠資料を添付することを追加しております。

次に、資料6「選定基準（案）」について御説明します。1ページの（2）に審査の概要を記載しておりますので、読み上げさせていただきます。応募者から提出された提案書の記述内容等について、選定基準に示す採点基準に従って、各委員が各審査項目を評価及び採点し、採点結果の委員1人当たりの平均点を審査項目ごとに算出後、合計して総得点を算出する。算出した総得点をもとに、選定評価委員会における合議により、第1順位、第2順位、第3順位の提案を選定する。総得点に疑義がある場合は、選定評価委員会における合議により、採点の修正等を行うことができる。総得点の合計が最も高い提案であっても、個別の審査項目において、管理運営の基準等に示す水準に満たない提案がある場合などは、第1順位とはせず、失格とする場合がある。なお、総得点の差が満点の1%以内であるときは、得点の高低から順位を決定することは妥当ではなく、総合的な評価を行うという観点から、総得点にかかわらず、選定評価委員会における合議により順位を決定する。

次に、説明資料の番号21、選定基準4ページ、項目番号3（1）ア項目名は、「審査項目及び配点」について御説明します。委員の皆様には、各項目につきまして、基本的には5段階評価を行っていただき、各評価に定められた係数を配点に乘じ、点数をつけていただくこととなります。まず、5（1）収入支出見積りの妥当性、（2）管理経費につきましては、それぞれ10点、20点の配点となっております。それ以外の項目は、基本配点が5点または3点となっておりますが、事務局にて指定管理者を選定するにあたり、特に重要と判断する項目について、加点をしている項目がございます。事務局にて加点した項目についての説明を次のページに記載してありますので、御覧ください。

初めに、2（2）団体の経営及び財務状況についてですが、施設の安定した運営には、母体となる団体の経営及び財務状況が重要となるため、10点としております。

次に、4（4）施設の利用促進の方策についてですが、来館者数の増加や利用料金収入の増加に繋がる利用の促進を評価するため、最も高く加算し20点としております。

次に、4（5）周辺施設との連携についてですが、来館者数の増加には周辺施設、特に千葉ポートパークとの連携が必要不可欠で重要であるため、15点としております。

次に、4（10）自主事業の効果的な実施についてですが、来館者数の増加には自

主事業の効果的な実施による集客が重要であるため、15点としております。

次に、5 経費縮減の(1)、(2)についてですが、施設の管理運営を適切に行っていく上で、見積もりに基づく収支計画の妥当性が重要であるため、10点、「管理経費の縮減」は「市民サービスの向上」と並ぶ指定管理者制度の目的の1つである一方で、過度なコスト削減による市民サービスの低下は防ぐべきであるということを踏まえ、20点としており、いずれも全庁的統一の基準を採用しております。なお、本項目の配点は満点の20%以内と定められているところ、配点は20点、満点は190点であり、10.5%となっているため、規定の範囲内となっております。

最後に、説明資料の番号22、選定基準の13ページ、項目番号「3 提案内容審査(2)6(4)」項目名は、「障害者雇用の確保(特例措置)」についてです。変更点は、雇用障害者数のカウント方法に関して、法改正による変更がなされました。この変更につきましても全庁的なルールに基づく変更でございます。説明については以上でございます。

【鈴木部会長】 ただいまの説明につきまして、御質問、御意見等がありましたら御発言をお願いします。なお、意見につきましては、部会で修正するか否か決定したいと思いますので、意見であることを明確にさせていただきますようお願いいたします。

【鈴木部会長】 それでは私から、まず1点目ですが、「主な変更点」の番号1「特徴」について新たに千葉ポートパークとの連携により一体的な取組みができ、来館者数の増加に向けた事業の実施が可能となりますと追記されておりますが、これは「特徴」というべきことなのでしょうか。

【山崎観光MICE企画課長】 従来は「特徴」としてアからウのように単に事実関係を記載しておりましたが、意向としてはポートタワー単体ではなくポートパークも含めた周辺一帯として事業を行っていただきたいため、特徴として記載することで事業者からの提案を募りたいと考えております。

【鈴木部会長】 次に2点目ですが、キャッシュレス決済を導入することで手数料はどれくらいかかりますか。

【山崎観光MICE企画課長】 キャッシュレス決済につきましては、導入費用はかかりませんが、手数料は概ね3%前後です。

【鈴木部会長】 最後に3点目ですが、自主事業に係る電気料金は指定管理者が負担するとのことですが、自主事業の使用量のみを切り分けることは可能なのでしょうか。

【山崎観光MICE企画課長】 昨年度の最大ワット数を鑑みて使用量から市の負担額を決めておりますので、それを超える分につきましては、指定管理者の方で負担していただくことになります。

【鈴木部会長】 厳密に自主事業と管理業務を切り分けるわけではないということですね。

【山崎観光MICE企画課長】 事業ごとに厳密に切り分けることは困難になります。

【鈴木部会長】 審査項目の中に、自主事業の経営性に関する基準がないのですが、自主事業の赤字は指定管理業務全体の運営に関わってきますので、提案時に自主事業の経営性について審査した方が良いのではないのでしょうか。

【中臺経済企画課長】 自主事業の収支の妥当性につきましては、「選定基準（案）」4 ページ、「3 提案内容の審査」、(1) ア 審査項目及び配点の中の「5 (1) の収支見込みの妥当性」の中で、評価していただくことになります。

【高塚副部長】 提案書の書式の中で、自主事業の収支について記載する書類はありますか。

【中臺経済企画課長】 提案書様式第 27 号に自主事業の収支を記載する欄がございますので、こちらの記載内容をもとに審査していただければと思います。

【佐藤委員】 募集要項（案）に記載のあるポートパークとの連携についてですが、ポートパークの駐車場を使用しているということも連携といえるのでしょうか。また、今までも出店を出したり、恐竜関係のイベントをやったり周辺施設との連携をしてきたと思いますが、今後もこういった連携に力を入れて集客をしてほしいということでしょうか。

【山崎観光 M I C E 企画課長】 今までも周辺施設と連携してきたところではありますが、今後も一層連携を密にして集客に力を入れていただきたいという趣旨でございます。

【佐藤委員】 募集要項（案）の満足度についてですが、前回の 80% から今回は 87% に引き上げておりますが、満足度というのは来館者数と違って 100% が限度なので、目標値を募集のたびに引き上げていくようであれば、事業者としても目標の達成は厳しくなっていくのではないのでしょうか？

【山崎観光 M I C E 企画課長】 満足度につきましては、リピーターを増やし、年間来館者数の増加を目指す上でも重要な指標であると考えております。その指標の根拠については現状、年間のアンケート調査の結果をもとに平均値をとっているため、結果として引き上げることとなっておりますが、指定管理者としても明確な目標設定があることで運営に力を入れて取り組んでいただければと思いますので、今回は 87% の満足度を数値目標としております。

【高塚副部長】 今回の変更点の中で、自主事業の一部を第三者に行わせることができるようになりましたが、委託できる範囲が抽象的で不明確なため、今後、基準や内規を定めていくのでしょうか。

【山崎観光 M I C E 企画課長】 警備などの専門性の高い業務につきましては、指定管理者が行うことは困難であるため、委託可能な業務の例として挙げられるところかと思えます。一方で、委託することが出来ない大部分若しくは重要な部分につきましては、例えば、物販や飲食の業務などはノウハウに関わる場所ですので、指定管理者がやるべき業務であると考えております。この点につきましては、市の指定管理者制度の所管課に確認を取りながら事業者と都度協議していきたいと考えております。

【鈴木（敦）委員】 指定管理者の収支状況の管理につきまして、千葉県等の募集要項では収入及び支出について別口座で管理し、収支に関する帳票等の整備を行い、実地調査にも応じるような記載がありました。本市の募集要項についても同様に記載するべきではないのでしょうか。

また、基本協定書 6 ページ、第 24 条第 2 項の事業報告の中で、年度終了後の事業報告書には収支決算書及び積算根拠資料の提出を求めています。月次の報告においても同様に収支に関する書類とその積算根拠資料を求めるべきではないのでしょうか。

【中臺経済企画課長】 御意見頂きました2点につきましては、募集要項に記載が可能かどうかを業務改革推進課に確認の上、募集要項に記載が可能であれば事務局案を作成し、まず、鈴木敦子委員に御確認いただき、鈴木部会長の承認を得ることとさせていただきます。

【鈴木部会長】 テレビ望遠鏡については自主事業ですが、今回の選定で指定管理者が変わった場合は撤去されることになるのでしょうか。

【國領観光MICE企画課主査】 テレビ望遠鏡については、現在、設置事業者と指定管理者との契約で配置されているものになりますので、選定時に新たな指定管理者となった場合には、新たな指定管理者と設置事業者が契約を結び直すことで継続して配置することが出来ます。

【高塚副部会長】 今まで1階で飲食事業を行ってこなかったのは何か理由があるのですか。

【山崎観光MICE企画課長】 1階で飲食事業を行ってこなかった理由は特にありません。

【三浦委員】 総合評価シートの中で自主事業の収支の赤字幅が年々増えていますがこの原因は何ですか。

【山崎観光MICE企画課長】 自主事業は、物販、飲食、催事の3つの事業がありますが、中でもコロナ禍の影響や人件費の増加などもあり、飲食事業での赤字の増加が大きくなっております。また、催事事業では企画したイベントに十分な集客が得られなかったことも赤字幅が増加した要因であると考えます。

【鈴木部会長】 ただいま出揃いました御意見の中で事務局案に修正を加えるものは、業務改革推進課に御確認いただく2点についてのみとなりますがよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

【鈴木部会長】 それではその旨、決定します。なお、業務改革推進課へ確認後作成する事務局案につきましては、鈴木敦子委員に御確認いただき、整文等については私に御一任願います。それでは今後の予定につきまして、事務局より説明をお願いします。

【中臺経済企画課長】 今後の予定につきまして、御説明します。お手元の資料2「今後の流れについて」を御覧ください。本日は、第2回経済部会として、千葉ポートタワーの次期指定管理者の募集条件、選定基準等について御審議いただきました。この部会から頂きました御意見を踏まえまして、8月7日から募集要項や管理の基準を公表し、応募者の受付を開始します。その後、10月29日の第3回経済部会では、次期指定管理予定候補者の選定について御審議いただきます。各応募者のプレゼンテーションを実施した上で、先ほど御審議いただきました選定基準に基づき採点していただきます。応募者数にもよりますが、第1順位から第3順位までを決定していただいた上で、選定評価委員会より、市へ答申をしていただきます。答申を踏まえて、市として、次期指定管理予定候補者を決定し、仮協定を締結した後、11月の後半から開会予定の市議会第4回定例会において、指定議案と債務負担行為の補正予算案を提出します。市議会の議決後、指定管理者を指定し、基本協定書を締結、令和8年4月1日より、新指定管理者による管理が開始となる予定でございます。説明は以上で

ございます。

【鈴木部会長】 ただいまの「今後の流れについて」御質問、御意見等はございますでしょうか。

【鈴木部会長】 応募者数の確定は9月10日になるということでしょうか。

【中臺経済企画課長】 9月10日で募集を締め切り、その後形式的審査を行います。失格がなければ応募者数については確定となります。

【鈴木部会長】 その後、10月29日に行われる第3回経済部会のスケジュールを組むということになるかと思いますが、当日は13時半から開始し、終わりの時間は未定となりますか。

【熊澤経済企画課主査】 開始時間は13時半からとなりますが、応募者数によって終了時間に変動がありますので、応募者数確定後、当日のスケジュールを作成し、お知らせします。

【鈴木部会長】 そのほか御質問等がないようですので、以上をもちまして、本日の議事を終了とします。

【齊藤経済企画課長補佐】 長時間にわたり御審議いただき、ありがとうございます。2点事務連絡を申し上げます。

まず、本日の議事録ですが、後日皆様に内容の御確認をお願いする予定でございます。事務局案を作成次第、御連絡しますので、御協力をお願いします。

また、次回の第3回経済部会は、10月29日の開催予定です。お忙しい中恐れ入りますが、御出席のほどよろしくお願いします。

なお、常任委員の皆様は、第1回農政部会が7月18日開催予定となっておりますので、そちらへの出席をよろしくお願いします。

それでは、以上で終了します。ありがとうございました。