

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3回経済部会 議事録

1 日時：令和7年10月29日（水） 午後2時00分～午後4時30分

2 会場：千葉市役所高層棟5階 1会議室501

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

長谷部経済部長

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

千葉ポートタワーの指定管理予定候補者の選定について

5 議事の概要

千葉ポートタワーの指定管理予定候補者の選定について審議し、最優秀提案、第2順位を決定した。また、選定理由について協議し、部会の意見として決定した。

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。

定刻となりましたので、「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3回経済部会」を始めさせていただきます。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です。よろしくお願いします。

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。お手元の資料の御確認をお願いします。配布資料は次第、席次表、資料1「議事の流れについて」、資料2「形式的要件審査結果」、資料3「採点表」、資料4「事前採点結果」、資料5「管理運営収支比較表」、資料6「成果指標・目標数値比較表」、資料7「千葉ポートタワー提案書（2団体分）」、資料8「財務書類分析報告書」、資料9「募集要項」、資料10「管理運営の基準」、資料11「選定基準」、資料12「設置管理条例・管理規則」、資料13「今後の流れについて」、また、参考資料として1から3までお配りしております。不足等ございませんでしょうか。

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・第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いては差し支えありません。

続きまして、会議の成立について御報告します。本日の出席委員は、総数5人中4

人ですので、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。なお、高塚委員につきましては、遅れて参加予定となりますので、いらっしゃいましたら全員出席となります。

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)のただし書きのとおり、本日の会議は、「公募の方法により、指定管理予定候補者の選定に関する事項」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、議事録につきましては、「2 議事録の確定」の(1)のとおり、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。

それでは開催に当たりまして、経済部長の長谷部より御挨拶申し上げます。

【長谷部経済部長】 経済部長の長谷部でございます。

本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、御礼を申し上げます。また日頃から市政各般に渡りまして、多大なる御支援、御指導頂いておりますことを改めて感謝申し上げます。本日の経済部会は、千葉ポートタワーの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。7月の第2回経済部会で御審議いただきました募集要項、管理運営の基準等を8月から公開し、次期指定管理者を募集しましたところ、2団体から応募がございました。委員の皆様におかれましては、豊富な経験と専門的な立場から、忌憚のない御意見を頂戴したいと考えておりますので、どうぞよろしくお願い申し上げます。簡単ではございますが、開催の挨拶とさせていただきます。

【齊藤経済企画課長補佐】 それでは、議事に入ります前に、本日の議事の流れについて事務局より説明します。

【中臺経済企画課長】 経済企画課長の中臺でございます。

本日の議事の流れについて御説明させていただきます。お手元の資料1「本日の議事の流れについて」を御覧ください。

まず、施設の所管課である観光MICE企画課より、今回申請のあった2団体の応募資格等に関する「形式的要件審査結果」について御報告します。次に、「委員の除斥」について御報告させていただきます。続きまして、「採点方法」について説明し、その後、「事前採点結果」を事務局から御報告します。なお、事前採点結果に疑義がある場合は、部会の皆様の合議により修正していただくことが可能です。事前採点結果を決定していただきましたら、鈴木敦子委員より、ヒアリングを行う団体ごとに、財務書類分析報告書による分析結果の御意見を頂きます。ヒアリングは、千葉ポートタワープロジェクトチーム、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体の順で行います。ヒアリングの流れについては、まず、最初の10分以内で団体から自己紹介とプレゼンテーションを行っていただきます。その後、15分程度で質疑応答となりますので、採点に当たり、疑問点や提案書及びプレゼンテーションから判断しかねる点などを中心に御質問いただければと存じます。その後、団体の退室後に、財務書類分析の結果とヒアリングの内容を踏まえて意見交換を行っていただき、5分程度で採点をしていただきます。採点に当たりまして、委員の皆様の間で確認されたい内容がございましたら、御発言いただいても構いません。採点が終わりましたら残りの1団体につきましても、同様に鈴木敦子委員より、財務書類分析報告書による分析結果の御意見を頂いて

からヒアリングを行います。2団体分の採点が終了しましたら、採点表を事務局で回収させていただきます。事務局での集計作業の間、委員の皆様は休憩となります。集計時間は概ね20分程度を予定しております。集計が終わりましたら、事務局から集計結果を御報告します。集計結果を踏まえて、最優秀提案、第2順位を選定していただくとともに、提案の中で優れていた点や評価できる点など、選定理由につきましても御協議いただき、部会の意見として決定していただきます。なお、最優秀提案及び第2順位の申請者名、選定理由、御意見につきましては、委員会から市へ答申いただく内容となります。

説明は以上でございます。

【齊藤経済企画課長補佐】 ただいまの事務局の説明について、御質問等はございますでしょうか。

【鈴木部会長】 各団体の入室は、鈴木委員の財務書類分析結果報告の後になりますか。

【中臺経済企画課長】 結果報告後の入室になります。

【齊藤経済企画課長補佐】 ほかに質問はないようですので、議事に入らせていただきます。鈴木部会長よろしくをお願いします。

【鈴木部会長】 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3回経済部会」を開会します。

それでは、議題「千葉ポートタワーにおける指定管理予定候補者の選定について」を審議したいと思います。

まず、形式的要件審査結果について、事務局より報告をお願いします。

【山崎観光MICE企画課長】 最初に、前回の部会後から、本日までの公募等の経過について御説明をさせていただきます。

まず、公募についてですが、8月7日に市ホームページに募集要項等を掲載して募集を開始させていただきました。

次に、8月19日に、応募者を対象として、「募集要項等に関する説明会」及び「施設見学会」を開催し、4団体に参加し、その後、8月20日から26日までの間、募集要項等に対する質問を受け付け、回答を9月1日に市ホームページに掲載しました。

その後、9月2日から9月10日の間に、指定申請書等の応募書類を受け付けたところ、千葉ポートタワープロジェクトチーム、代表企業は、株式会社やます、構成企業は、株式会社塚原緑地研究所と千葉ポートタワーまちづくり共同事業体、代表企業は、株式会社京葉美装、構成企業は、特定非営利活動法人まちづくり千葉、株式会社レプコの2団体から応募がありました。

続きまして、形式的要件審査の結果につきまして、資料2を御覧ください。結果一覧のとおり、各応募者が応募資格の全要件を満たしているとともに、失格事由の各事項にも該当しないことから、ヒアリングを実施していただき、指定管理予定候補者の選定をお願いします。

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、御質問等はございますでしょうか。

質問がないようですので、次に資料11の選定基準の1ページ、「1 審査方式」の中の「(2) 提案内容審査」の「イ 選定評価委員会の委員の除斥」について、確認し

たいと思います。事務局から報告をお願いします。

【中臺経済企画課長】 資料1 1「選定基準」の1ページを御覧ください。

一番下の項目「1 (2) イ 選定評価委員会の委員の除斥」です。「選定評価委員会の委員が、本件募集に係るいずれかの応募者又はその構成団体の利害関係者である場合は、当該委員は審査に参加することができない。」となっており、本部会の委員がいずれかの応募者の利害関係者である場合は、本日の審査に御参加いただくことができないことから、委員の皆様には、事前に文書で応募団体の役員名簿等を送付し、確認しましたが、利害関係があるという申し出はありませんでしたので、御報告します。

【鈴木部会長】 ただいまの説明について御質問等はございますでしょうか。

質問がないようですので、次に、採点方法について事務局より説明をお願いします。

【中臺経済企画課長】 それでは、採点方法について御説明します。

本日机上に配布した「採点表」をお使いいただき、採点をお願いします。まず、採点欄右上に、委員名を署名いただく箇所がございます。採点表は全部で4枚ありますので、お手数ではございますが、すべてに御署名をお願いします。

それでは、具体的な採点方法について御説明します。採点表は、左側の列から、「募集要項で定めた指定の基準、審査項目」が記載されております。それに対応する様式集、選定基準が以後の列に記載されています。網掛けされた項目は、この後、資料4で説明させていただく事前採点結果となりますので、あらかじめ採点表に点数を記入しております。

次に、一番右側の列の「採点」欄ですが、最も高い評価の「A」から、最も低い評価の「E」まで、5段階で評価していただきます。項目ごとに配点が異なりますが、配点と評価項目ごとの得点の関係は、採点表1ページ目の左上「採点方法」の表に記載しております。表の下の※を御覧ください。過半数の委員が「D」の評価、又は1人以上の委員が「E」の評価をした項目があった場合、選定評価委員会において協議し、当該応募者を失格とすることが相当であるかどうかを判断していただくこととなります。また、すべての委員が「E」の評価をした項目があった場合は、当該応募者は、直ちに失格となります。

次に、「A」から「D」の4段階で採点いただく箇所が2箇所ございますので、御説明します。採点表の4ページを御覧ください。上から3段目、「6 (2) 市内業者の育成」と「6 (5) 施設職員の雇用の安定化への配慮」、こちらの2項目については「A」から「D」の4段階で採点をお願いします。なお、この2項目の評価につきましては、失格の検討はしません。

説明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、御質問等はございますか。

ないようですので、次に、事前採点結果について説明をお願いします。

【山崎観光MICE企画課長】 事前採点結果について御説明します。

資料4を御覧ください。最初に、「2 施設の管理を安定して行う能力を有すること」の「(1) 同種の施設の管理実績」について、御説明します。こちらは公の施設の管理実績の有無と管理を行った通算の年数を提案書2号にて、各応募者に記載をさせている項目となります。実績につきましては、資料4の1ページのとおりとなり、千葉ポートタワープロジェクトチームは2点、千葉ポートタワーまちづく共同事業体は、公

の集客施設の管理実績がないので、0点となります。

続きまして、2ページを御覧ください。「5 施設の管理に要する経費を縮減すること」の「(2) 管理経費(指定管理料)」について御説明します。こちらは、各応募者から5年間の指定管理委託料を提案書様式「収支予算書」にて提案をしていただき、その金額を計算式により採点する方式となります。各応募者の提案金額とそれによる得点につきましては、資料4の2ページの計算式のとおりとなり、千葉ポートタワープロジェクトチームは、提案額が基準額を超えていないため、基礎点は12点となりますが、削減率による加算点はないため、合計12点となります。千葉ポートタワーまちづくり共同事業体は、提案額が基準額を超えていないため、基礎点12点と削減率による加算が1点付くため、合計13点となります。

続きまして、3ページを御覧ください。「6 その他市長が定める基準」の「(1) 市内産業の振興」についてです。こちらは、各応募者が市内業者、準市内業者、もしくはそのいずれでもない場合で、得点を決定します。審査結果は、3ページのとおりとなり、千葉ポートタワープロジェクトチームは1点、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体は3点となります。

続きまして、4ページを御覧ください。「6 その他市長が定める基準」の「(3) 市内雇用への配慮」についてです。こちらは、施設従事者に占める市内に住所を有する者の割合について、提案書様式第23号の内容により算定し、得点を決定するものです。各応募者の施設従業者人数とそれに占める市内在住者の割合は、記載のとおりとなり、千葉ポートタワープロジェクトチームは3点、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体も3点となります。

続きまして、5ページを御覧ください。「6 その他市長が定める基準」の「(4) 障害者雇用の確保」についてです。こちらは、法定雇用率の達成状況と本施設において、障害者を雇用するかどうかの2点について採点することとなっております。各応募者の法定雇用率達成状況と施設における障害者雇用については、記載のとおりとなり、千葉ポートタワープロジェクトチームは1点、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体は3点となります。

説明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、御質問等がありましたら、お願いします。

なお、事前採点結果につきましては、採点に疑義がある場合は本部会の合議によって採点を修正することができますので、修正の御意見の場合はその旨を明確にして御発言をお願いします。

特にないようですので、事前採点結果について、事務局の採点を承認することと決定します。

それでは、財務書類分析結果の報告とヒアリングに移ります。まず、初めに千葉ポートタワープロジェクトチーム、次に千葉ポートタワーまちづくり共同事業体の順に行います。それでは、千葉ポートタワープロジェクトチームの財務書類分析結果の報告を鈴木委員よりお願いします。

(※財務状況等に関する意見交換の経過については、千葉市情報公開条例第7条第3号に該当する情報(法人等情報)が含まれているため、表示していません。)

【鈴木部会長】 ありがとうございました。

次に、ヒアリングに移りますので、事業者を入室させてください。

〔応募団体（千葉ポートタワープロジェクトチーム）入室〕

【鈴木部会長】 本日は御出席いただきありがとうございます。

これから２５分程度のヒアリングを行います。進め方ですが、まず、出席者皆様の氏名、役職を述べていただき、引き続き、提案内容につきまして１０分以内で説明をお願いします。その後、各委員から質問しますので簡潔に御回答ください。質疑応答は１５分程度を予定しております。それでは自己紹介からお願いします。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 千葉ポートタワープロジェクトチームです。

プレゼンテーションの機会を頂きありがとうございます。私は構成企業の株式会社塚原緑地研究所鈴木でございます。こちらが株式会社やます代表取締役の諏訪でございます。こちらが構成企業の株式会社塚原緑地研究所代表取締役の塚原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

最初に、これまでの計画とこれからの取組みを紹介させていただきます。千葉ポートタワーは、千葉みなと地区にある面積２９ヘクタールの千葉ポートパーク内にあります。構成企業は、平成２４年から千葉ポートパークの指定管理者を務めています。そして、平成２８年から９年間の本施設の指定管理者を務めています。両施設の指定管理を行うことで効率的で一体化のある管理運営を長年にわたり行ってきました。管理運営を始めた当時、本施設は右肩下がり利用者数が減少していました。施設が老朽化し、館内は清潔感に乏しく、観光施設として決して良い状態ではありませんでした。観光施設として、盛り返すには施設のリニューアルが不可欠です。しかし、施設の設置者である千葉県、管理受託者である千葉市には施設のＰＲを行う予算がありません。千葉県や千葉市の対応を待っている、何年先になるかわかりません。そこで、構成企業は千葉市の了解を経て、１階のコンビニ導入を含む改装と３階レストランの改装、広場での飲食施設の新設等を行いました。リニューアル費用として約７，０００万円を要し、資金は、構成企業が全額負担しました。この間、コロナ禍がありましたが、利用者数は増加し、千葉市を代表する観光施設としての役割を果たすことができました。しかし、構成企業単体では限界があります。そこで今回２社でグループを組んで応募させていただきました。当グループの紹介をさせていただきます。代表企業の株式会社やますは、千葉県の食のおみやげを中心に、３，０００品を超える商品の製造、流通、店舗運営を行っています。千葉県内外に房の駅１７店舗の運営を行い、千葉の観光物産の普及に取り組んでいます。構成企業である株式会社塚原緑地研究所は、本施設の指定管理の実績があります。両社は平成２８年からの長い付き合いがあり、構成企業がいのはな亭の指定管理を行っている関係で、令和５年に千葉常胤月星紋シフォンケーキの企画開発を共同で行った経緯もあり、長年にわたりパートナーシップを形成しております。当グループは、千葉ポートタワーの長い運営実績と千葉の観光物産で強みを持つ２社が協力して、千葉ポートタワーを今まで以上に盛り上げることを目標にして結成しました。千葉を盛り上げたいという強い気持ちで結ばれてお

り、強力なパートナーシップで事業を進めて参ります。今回私たちは、大きなリニューアルを2つ提案いたします。1つ目は、1階の販売施設のリニューアルです。提案書36ページの下段パースを御覧ください。現在、1階の売店はコンビニと観光物産の販売を行っています。代表企業が運営する房の駅千葉ポートタワー店として、リニューアルを行います。港にちなみ、西海岸のポートサイドをイメージした貝や海の手が感じられるデザインに変更し、千葉県の食のおみやげの発信拠点として運営していきます。2つ目は、3階の飲食施設のリニューアルです。提案書36ページの上段パースを御覧ください。平成28年度に構成企業が全面改修してビュッフェレストランの運営を開始しました。今回は、代表企業が得意とする地産地消の料理を提供する展望カフェとしてリニューアルを行います。港をイメージしたポートサイドカフェでは、気軽に食べられるワンハンドフードや軽食、コーヒーやオリジナルドリンクを提供いたします。両施設のリニューアル費用は当グループで負担いたします。次に、魅力向上への取組みについて説明いたします。本施設は展望施設として、千葉市内を初め、千葉港、東京湾、関東平野を一望できる魅力を有しています。単に展望を楽しむだけでなく、展示パネル、ガイドツアー、展望階でのイベントやフォトスポットの設置などを行い、魅力向上に取り組めます。また、千葉港のシンボルとして、ライトアップにも力を入れています。糖尿病予防等の啓発や千葉県出身の有名人の推しライトアッププランを実施して、千葉ポートタワーに足を運んでいただき、入館に繋げて参ります。その他インバウンドの取組みにも力を入れていきたいと思っています。コロナ禍以前、平成30年度の外国人利用者数は、全体の利用者数の3.4%でした。令和6年度は4.6%と1.2ポイント増え、増加傾向となっています。インフルエンサーの活用、海外OTAの導入を行い、さらなる増加を図ります。魅力の向上には、地域連携も必要です。千葉みなと地区には、千葉県立美術館、ケーズハーバー、旅客船桟橋、ホテル、結婚式場などの施設があり、互いに連携した活動を行っています。千葉ポートパーク周辺施設連絡協議会、千葉みなと活性化協議会があります。前者は本施設が会長を務めています。今後は代表企業の持つ県内外のネットワークを活用して、幅広い連携を進め、新たな利用者の取込みを行い、千葉市の魅力を高めていきます。次に、課題解決の取組みについて御説明いたします。現在、人件費や物価が高騰しています。募集要項における指定管理料は5年間で3億860万円です。前回は3億5,400万円ですので、4,540万円減額しています。人件費、物価高騰の中での減額です。電気代の支払いが千葉市に変更になりましたが、人件費、物価高騰は指定管理料に反映されていませんでした。今後、健全な経営や適切な管理運営を行うためには、現状のままでは管理料が不足します。そのため、入館料の値上げを提案させていただきます。提案書22ページを御覧ください。現在大人が420円、小中学生が200円ですが、条例の限度額である大人640円、小中学生300円に値上げを行います。私たちが加盟している全日本タワー連盟での入館料の推移を調査いたしました。19のタワーでの10年間の入館料の値上げは平均1.44倍、増加額は300円です。この度の値上げは、大人が220円、小中学生が100円であり、妥当な値上げ幅であると考えております。また、物価高騰の中、市民利用の急激な負担を避けるため、新たに市民料金を導入し、市民の負担を極力軽減いたしました。最後に、今後の展望として、本施設は、築40年を迎えます。全日本タワー連盟の各タワーでは、築

30年から40年で大規模な改修を行っています。本施設においても改修を考える時期です。私たちは千葉みなと地区における本施設の将来のあり方を検討して参りたいと考えています。結びに、私たちは、両社の得意とする分野で力を発揮し、本施設のさらなる魅力の向上、利用促進の取組み、千葉みなと地区の活性化はもとより、千葉市全体の一層の観光振興に貢献して参りますので、どうかよろしくお願い申し上げます。

以上、御清聴ありがとうございました。

【鈴木部会長】 ありがとうございました。

それでは、質疑応答に入ります。御質問等ありましたら、お願いします。

【高塚副部会長】 障害者差別解消法の観点から御質問をさせていただきます。

現在、障害のある方に合理的配慮を提供することが民間の事業者の方に義務付けられているところですが、これに関して提案書23ページで、歩行困難者、目や耳の障害者の方などへの取組内容を御紹介いただいています。こういった取組みに関して、職員の方へ研修をされているのか、また、マニュアルを整備されているのか教えてください。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 研修についてはオンラインで研修を行っています。マニュアル等に関して整備はしておりませんが、今後整備していければと思っています。

【高塚副部会長】 研修は全職員の方に受けてもらっていますか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 案内業務や接客に関わる全職員に年1回受けてもらっています。

【高塚副部会長】 障害のある方からの申し出に対応するための窓口はありますか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 現地では研修を受けたスタッフが常駐しており、受付が窓口となります。

【高塚副部会長】 これまで障害のある方から申し出があり、合理的な配慮を提供したという事例がありましたら、教えてください。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 車いすの台数について御意見を頂き、1台増やしたという経緯があります。

【高塚副部会長】 車椅子は、今何台ありますか？

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 2台です。それまでは1台しかありませんでした。

【三浦委員】 利用料金の値上げについて、全日本タワー連盟の調査の話がありましたが、利用者へ値段が妥当かどうかの調査は行っていますか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 千葉ポートタワー利用者への調査は行っておりませんが、全日本タワー連盟にヒアリングを行ったところ、物価高騰や賃金上昇で理解は得られやすく、値上げした各タワーで利用料金が高いという声や利用者数の減少は見られないとのことでした。

【三浦委員】 もう1点、インバウンドについて伺います。

全体に占める割合がコロナ禍以前3.4%であり、令和6年度に4.6%に伸びたとのことですが、特別なプロモーションを行ったのですか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 Wi-Fiの設置や海外OTAの導入

を行いました。

【三浦委員】 O T Aはどのような方法でプロモーションを行ってきましたか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 台湾のO T Aに依頼をし、台湾の利用者向けにプロモーションしてきました。今後はもっと増やしていこうと考えています。

【鈴木部会長】 利用料金について、市民料金を一般料金より低く設定するという話が出ましたが、市民と市民以外の利用者数の割合はどうなっていますか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 市民がおよそ3割程度となっており、その分の利用料金を下げても支障はないというシミュレーションとなっています。

【鈴木部会長】 料金の徴収方法についてですが、募集要項にはQ Rコード決済の例示として5社挙げられていましたが、全社導入予定ですか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 現状でほとんどキャッシュレスサービスに対応できています。

【佐藤委員】 プレゼンテーションの中で1階や3階のスペースのリニューアルの話がありましたが、特にその中でこういったところに重点を置いてやっていくか考え方のようなものがあればお聞かせください。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 現状1階の売店はコンビニとして機能していますが、房の駅のように千葉ならではの物産を販売することで観光客の興味を引き、集客効果に繋がるのではないかと考えています。

また、3階のレストランについても冷凍のものを解凍して提供するのではなく、その場で作り、よりおいしい食事やスイーツを提供することで、イベント以外でも日常的に人が訪れたいくなるタワーとしての魅力を発信していきたいと考えています。

【鈴木（敦）委員】 2点ありまして、まず1点目として、1階と3階のリニューアル費用にはいくらかかる見込みで、その収支は収支内訳書のどの項目に反映されていますか。2点目として、収支内訳書の中で本部経費等として一般管理費が毎年1,000万円ほど計上されていますが、積算の根拠をお聞かせください。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 リニューアル費用については1,000万円から3,000万円ほどで見込んでおり、5年間で分割していく想定で、開業準備償却費として毎年550万円計上しています。

次に、一般管理費の積算根拠についてですが、間接費として発生するいわゆる本部経費ということになりますが、この経費について明確な取り決めがありませんが、国土交通省が工事の発注で委託する際には15%から20%という基準があるため、その基準を参考に一律10%として計算しています。

【鈴木部会長】 新たな来館者を呼び寄せるという話がありましたが、明確なターゲット層のようなものはありますか。

【千葉ポートタワープロジェクトチーム】 年齢や性別でターゲットを絞るのではなく、景色を見て楽しむといった目的にフォーカスしてターゲットを絞り、広告戦略を立てていきたいと考えています。

【鈴木部会長】 それでは、以上でヒアリングを終了します。

千葉ポートタワープロジェクトチームの皆さんは御退席をお願いします。ありがとうございました。

〔応募団体（千葉ポートタワープロジェクトチーム）退室〕

【鈴木部会長】 それでは、採点に当たって、鈴木委員からの財務書類分析の結果とヒアリングの内容を踏まえて、事前に確認しておきたい点がございましたら発言をお願いします。

特にないようですので5分程度で採点をお願いします。なお、採点につきまして、2者目のヒアリングが終わってからでも変更することは可能です。

（採点）

【鈴木部会長】 採点は終わりましたでしょうか。

続きまして、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体の財務書類分析結果の報告を鈴木委員よりお願いします。

（※財務状況等に関する意見交換の経過については、千葉市情報公開条例第7条第3号に該当する情報（法人等情報）が含まれているため、表示していません。）

【鈴木部会長】 ありがとうございました。

御報告いただいた内容について、質問等がありましたらヒアリング後をお願いします。それでは、ヒアリングを行いますので事業者を入室させてください。

〔応募団体（千葉ポートタワーまちづくり共同事業体）入室〕

【鈴木部会長】 本日は御出席いただきありがとうございます。

これから25分程度のヒアリングを行って参ります。進め方ですが、まず、出席者皆様の氏名、役職を述べていただき、引き続き、提案内容について10分以内で御説明をお願いします。その後、各委員から質問をして参りますので簡潔にお答えください。質疑応答の時間は15分程度を予定しております。それでは自己紹介からお願いします。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 皆様こんにちは。

私は株式会社京葉美装代表の國吉と申します。本日は千葉ポートタワーまちづくり共同事業体を代表して、この場に立たせていただきます。構成団体を順に御紹介します。まず、株式会社レプコの野本社長です。株式会社レプコは千葉県内を中心にイタリアンレストラン「今日和」や「なのはな日和」、また、当施設近隣のNHK千葉放送局内のレストランを運営しており、本事業においても、飲食物販でその経験を生かして参ります。また、野本社長は、千葉市観光協会の副会長でもあり、同協会との連携にも大きく寄与していただきます。続いて、NPO法人まちづくり千葉の新城さんです。NPO法人まちづくり千葉は、市民団体とのネットワークを生かし、親子3代夏祭りなど、地域イベントにも参画し、市民活動支援センターの指定管理者を担っており、本事業においても、その経験、ネットワークを生かして、魅力的なイベントの実施に力を発揮します。また、新城さんは、三越環境ビル管理が当施設を指定管理していた際の担当者であり管理運営の経緯や歴史も熟知しており、当施設の管理に多大に貢献していただく予定です。また、本日は参加しておりませんが、協力団体として、千葉市観光協会やJ：COM千葉からも、本事業への広報や事業面で強くサポートいただく予定となっております、これら2団体とは、包括連携協定を締結予定となっております。

ます。特に千葉市観光協会は、観光振興はもとより、過去に本施設を運営した経緯もあり、それらの知見も本事業に生かして参ります。これら千葉市内企業団体からなるグループが一丸となって、千葉ポートタワー並びに港エリアの活性化に寄与していくために、本日御提案を申し上げます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、提案書の2ページを御覧ください。私たちの考える本施設の課題です。それは千葉市の観光施設としてのさらなる役割の発揮です。千葉市において、観光振興は大きな課題の1つであり、その中でも、千葉ポートタワーの立地する千葉みなとエリアは、千葉市の観光振興において重要視されているエリアの1つです。私たちはその千葉みなとエリアの中で、千葉ポートタワーがもっと観光施設としての役割を発揮し、エリアとしての一体感をつくることが必要であると考えております。そのためには、施設の魅力向上とともに、観光客に届く広報、誘客の工夫が必要であると考えます。2つ目は、持続的な運営を行うための安定した収支の確保です。これまで、本施設の自主事業では、数百万円単位の赤字が発生しており、このままでは持続的に経営を行うことが困難となります。また、その結果、サービスが継続できなくなると、市民が損失を被ることになり、そうならないために、一定のサービスレベルは持続した上で、安定した収支を確保できる事業形態の見直しが必要であると考えます。これらの課題を克服し、千葉ポートタワーが千葉市の観光振興や市民の交流の場として、さらに役割を担えるよう、アップデートするために、私たちがこのたび指定管理者として応募させていただきました。これらの思いを踏まえて、私たちは、「みなとの賑わいを生み出し、市民の誇りを育むオーシャンタワー」を基本コンセプトといたしました。千葉ポートタワーが千葉みなとエリアと一体となり、新たな賑わい、交流を生み出すとともに、市民にとって、思い出に残る欠かすことのできない施設になれるようにこのコンセプトを考えました。また、これまでお伝えしてきたことなどを実現できるよう、5つの運営方針を掲げて事業を推進いたします。ここからは、本施設がどのように、多くの人が集まる魅力的な施設となるかを御説明させていただきます。25ページを御覧ください。観光客をターゲットにした広報・誘客についての説明をさせていただきます。協力団体である千葉市観光協会は、市内の観光施設、地域振興を担ってきた団体として、観光客向けの広報には、豊富な経験ネットワークを持っています。それらを本事業でも活用し、今よりもさらに観光客向けの認知度を上げていきます。その1つにはチラシやポスターの掲示です。今も千葉ポートタワーのチラシやポスターは観光案内所に置かれておりますが、目に付きにくい状況ではないでしょうか。私たちは、千葉市観光協会を通して、働きかけを行うことにより、千葉ポートタワーのチラシやポスターを視認性の高い場所に配置できるようにいたします。また、提案書にも記載しているような観光客が立ち寄る各所に配布することで、観光客の立寄りを誘発します。次に、27ページを御覧ください。周辺施設と連携した千葉みなとエリアの活性化について御説明いたします。現在も当グループ企業が会員でもある千葉みなと活性化協議会が中心となり、栈橋広場やケーズハーバーで様々なイベントが行われております。私たちはそれと連携し、千葉ポートタワーでも各種事業を行うことで、来訪客の回遊性を向上するとともに、イベント全体の魅力向上に貢献していきます。具体的には、次の28ページに記載のように、9月のさんばしまつりの際には、東京タワーでも大人気のVRを活用し、バンジージャンプの疑似体験ができるイベン

ト「バンジーVR」を開催し、まっりの目玉の1つにしていきたいと考えます。また、各種イベントには千葉開府900年記念で千葉氏を語る会と株式会社京葉美装が共同制作したゆるキャラ「千葉氏くん」も登場し、市民意識醸成にも貢献して参ります。次に32ページを御覧ください。施設の魅力向上事業です。来館者数を増やしていくため、展望フロアの魅力を向上させます。具体的には、天候に左右されない室内プロジェクションマッピングの設置やタワーの特徴に合わせたオリジナルトリックアートの導入など、展望階に登りたくなる目的を追加していきます。次に33ページを御覧ください。物販事業については、軽食、飲料に加えて、千葉市観光協会の会員ルートを活用した各種地元名産品を販売いたします。次に、飲食事業についてですが、3階では、イタリアンレストランを展開している株式会社レプコのオリジナルスイーツとドリンクが楽しめるカフェ事業を実施いたします。週末には、日本バーテンダー協会と連携した本格的なカクテルイベントを開催し、ナイトエコノミー推進に貢献いたします。また、「千葉味噌」と銘打ち、「今日和」や「丸万寿司」など、市内名店の味が楽しめる月例イベントも開催します。毎日のランチ事業については中止し、イベントとして名店の味を楽しめるようにすることで、特別感を演出すると同時に、収支の安定化を図ります。また、1階では、千葉マリスタジアムで人気の「千葉つくたベキッチン」を展開し、ソフトクリームや軽食を販売いたします。次に34ページを御覧ください。本施設にて、集客力の高い各種イベントを実施、広域からも多くの方が訪れるようにいたします。先ほど御紹介した「バンジーVR」を初め、ペコちゃんやゲゲゲの鬼太郎など、海外でも人気のキャラクターを擁したイベントを開催することで、外国人旅行客にも訴求を行って参ります。また、観光客だけではなく、地域が元気になるイベントなど、市民向けの事業も多数実施することで、観光振興だけではなく、市民交流の場としても、活性化を図ります。千葉市では、海辺のブルーエリアと内陸のグリーンエリアとの連携は課題の1つでもあります。グリーンエリアのコミュニティセンターで様々な事業を実施している当グループが、ブルーエリアの千葉ポートタワーの運営を行うことで、ブルーエリアとグリーンエリアで一体感のある事業展開を行うことができ、連携に大きく貢献できると考えております。最後に表紙を御覧ください。私たちが掲げるのは、「～一燈照隅 萬燈照国～ 千葉ポートタワーから日本創生！」です。当施設に集まるすべての方たちが、千葉っていいな、やっぱりいいな、来てよかった、住んでよかったと思ってもらえるよう、千葉ポートタワーから千葉を、そして日本を元気にして行きます。御清聴誠にありがとうございました。

【鈴木部会長】 ありがとうございました。

それでは質疑応答に入ります。御質問等ございましたら、発言をお願いします。

【高塚副部会長】 障害者差別解消法の観点から、質問です。

提案書の13ページで障害者対応の研修を年1回されていると記載がありますが、この他にマニュアルの整備はされていますか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 千葉市の指定管理者として、コミュニティセンターの管理運営を担っており、マニュアルも整備もしていることから、そのマニュアルを千葉ポートタワーの観光施設としてのマニュアルにブラッシュアップしていく予定でございます。

【高塚副部会長】 障害のある方からの申し出について、専用の窓口や担当者の配

置を行う予定はありますか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 ポートタワーの事務所内に常駐する館長並びに副課長が窓口として対応し、御不便に感じることはないよう対応をしていく所存です。

【高塚副部長】 上総博物館や安房博物館では、今まで障害者の方への対応もあったかと思いますが、具体的な申し入れがあって、御社として合理的な配慮を提供したという事例がありましたら、教えてください。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 上総博物館や安房博物館では清掃管理業務を行っており、直接障害者対応の窓口ということで対応したことはありませんが、20年間の指定管理業務の中で障害者の方を積極的に雇用してきておりますので、障害者の方への理解は深く持っております。

【三浦委員】 年間来館者数の年度目標について、年々増えていくシミュレーションをしていますが、現状について、国内外や千葉市内外の来館者数をどのように分析し、今後の戦略を立てていくかお聞かせください。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 現状では、千葉市内のリピーターが少なく、インバウンドという点でも成田空港利用者がポートタワーを見に千葉に寄るほどの魅力が発信されていないと感じています。そのため、市内向けには、J：COM千葉と包括連携協定を結んでいるため、月1回、コミュニティセンターやポートタワーで公開生放送を予定しています。その場所から発信することによって、この施設に行ってみたいと思ってもらえるよう努めて参ります。また、ペコちゃんやゲゲゲの鬼太郎といった海外でも人気のあるキャラクターによるイベントを定期的を開催し、その広報をJ：COM千葉と連携しながら行うことで、海外からのお客様に興味を示していただけるような戦略を立てております。さらに、NPO法人まちづくり千葉は、フィルムコミッションもやっており、千葉ポートタワーをフィルムコミッションとして大々的に誘致することによって、思い出の場所や聖地として、全国や世界から行ってみたいと思ってもらえるような施設にしたいと考えております。

【鈴木部長】 入館料について2点伺います。

1つ目に、料金の値上げは行わず据置きとした理由をお聞かせください。2つ目に、募集要項にQRコード決済の対応が必要であると記載してありますが、例示のあった5社すべて導入される予定ですか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 据置きにした理由についてですが、値上げをすることで集客に対するマイナスイメージを持たれてしまうため、現状は料金を上げることより、まずこの5年間で魅力を増幅させていく必要があると考えました。次に、QRコード決済について、例示にあるものは対応していきたいと考えております。

【佐藤委員】 募集要項に記載のあるミッションについてですが、周辺施設と連携し、回遊性を高め、千葉みなと地区ににぎわいを創出する具体的な考えはありますか。また、築39年を迎えた当該施設の保守管理についての考えをお聞かせください。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 まず、周辺施設の連携については、千葉みなと活性化協議会の存在というのは大変重要であると考えまして、ケーズハーバーを運営されている代表の方ともコンタクトを取っており、指定管理をする際には

連携をさらに深めていきたいと話をしています。また、周辺施設である、千葉県立美術館やオークラ千葉ホテル、NHK千葉放送局のそれぞれの支配人や館長の方とは、顔を合わせる付き合いをしており、日常的にコミュニケーションを取っているので、連携を密にしていけると考えております。2点目について、千葉ポートタワーが築39年を迎えたとのことですが、当時、千葉ポートタワーの施工を担当した竹中工務店に勤めていたことがあり、今でも付き合いがあることから、過去の経緯も含めた情報を手に入れることが出来ますので、千葉市とともに中長期的な修繕計画を立てていきたいと考えております。

【鈴木（敦）委員】 1階と3階のリニューアル費用について、収支予算書の修繕費に計上していますか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 リニューアル費用については、賃借料として毎年180万円計上しております。なお、修繕費は、建物の老朽化に伴う施設の修繕として計上しているものになります。

【高塚副部長】 3階のレストランは、日中や平日は締め切った状態になるのでしょうか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 現状では、ランチタイムの食事の提供をしています。来館者のほとんどは食事を目的に来るというよりは景色を見てゆっくり過ごす人がほとんどであるため、ケーキやお茶を飲んで座ってくつろげるカフェのような形で営業していきます。ケーキについても千葉の豊富なフルーツを使ったメニュー開発を行い、千葉の良さを知ってもらえるようなものを提供していきたいと考えております。

【高塚副部長】 夜間はバーやお寿司の提供をするようなイベントを行うということでしょうか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 常時ではありませんが、夜の景色を楽しんでもらうためにイベントとして企画していこうと考えております。

【三浦委員】 3社の責任割合について株式会社京葉美装が88%と多くを占めていますが、実際に事業を運営するに当たってどういった点を工夫していきますか。

【千葉ポートタワーまちづくり共同事業体】 責任割合が多いことで経費負担が増えるため、リスクも高くなり、中でもレストラン事業でのリスクは大きいものであると感じています。このリスクを少しでも軽減させながら、1階の物販で魅力的な商品を販売し、リスクを分散させていく必要があると考えています。

【鈴木部会長】 以上でヒアリングを終了します。

ありがとうございました。それでは退席をお願いします。

〔応募団体（千葉ポートタワーまちづくり共同事業体）退室〕

【鈴木部会長】 それでは、採点に当たりまして、財務書類分析の結果とヒアリングの内容を踏まえまして、事前に確認しておきたい点などがございましたら、御発言をお願いします。

【三浦委員】 財務分析報告書についてですが、共通の指標があつて誰が分析しても同じような結果になるものなのでしょうか。

【鈴木（敦）委員】 数値的な基準や見る指標が決まっているため、誰が分析しても同様の結果が出ます。

【鈴木部会長】 2者のヒアリングが終了しましたが、先の1者の採点につきましても、修正することは可能ですので、確認いただきながら、記入をお願いします。採点漏れがないことを確認した上で、採点表を事務局の方に御提出ください。集計の間、皆様は休憩となります。

なお、再開予定は16時10分としますので、それまでにはお戻りになるよう、お願いします。

（採点）

（休憩）

【鈴木部会長】 それでは、再開します。

集計結果について、事務局より報告をお願いします。

【中臺経済企画課長】 総得点ですが、千葉ポートタワープロジェクトチームが合計118.6点、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体が128点でございます。なお、千葉ポートタワープロジェクトチームについては、4人の委員が「D」の評価とした項目があります。選定基準6ページ「過半数の委員が「D」の評価をし、又は1人以上の委員が「E」の評価をした場合、選定評価委員会において協議し、当該応募者を失格とすることが相当であるか否かを判断する。」に該当しますので、失格とすることが相当であるかどうかを御協議の上、決定いただきたいと存じます。

【鈴木部会長】 ただいま、事務局から報告がありましたとおり、千葉ポートタワープロジェクトチームについて、失格とすることが相当であるかどうか協議したいと思います。

何か御意見等はございますでしょうか。特に「D」の評価をされた委員の皆様につきましてはその理由等をお聞かせください。

【鈴木部会長】 5人のうち1人は「D」の評価ではないということと「E」の評価をした委員はいなかったことから、失格としなくてもよいのではと考えます。

【佐藤委員】 「D」の評価を付けた理由については、「C」の評価の基準となるとは言えないため、「D」の評価を付けましたが、直ちに失格とするという意図で付けたものではありませんので、失格にしなくてよいと考えます。

【鈴木（敦）委員】 直ちに失格とする必要はないと考えます。

【鈴木部会長】 失格とするという意見はないことから、千葉ポートタワープロジェクトチームについては、失格としないということとしますが、よろしいでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【鈴木部会長】 千葉ポートタワープロジェクトチームにつきましては、失格としないように決定をします。

それでは、総得点はただいまの事務局の説明のとおりですが、この採点結果について、御意見等ありましたら発言をお願いします。

特にないようですので、総得点を踏まえ、順位を決定します。最優秀提案は千葉ポートタワーまちづくり共同事業体、第2順位は千葉ポートタワープロジェクトチームと決定して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。

続きまして最優秀提案とした、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体につきまして、部会としての選定理由を決定していきたいと思います。また、管理運営に当たって答申に入れるべき、御意見等がありましたら併せて御発言ください。事務局の方で案がありましたらお願いします。

【中臺経済企画課長】 事務局案は、「提案内容を審査し、所定の審査項目について採点を行った結果、特に施設の管理を安定して行う能力、施設の効用の発揮、管理経費の縮減において評価が高く、合計点が最も高かったため」としております。

【鈴木部会長】 ただいまの事務局案につきまして、修正や追加等がございましたら、御意見ををお願いします。

特に御意見はないようですので、千葉ポートタワーまちづくり共同事業体に関する選定理由について、当部会の意見として決定していきたいと思います。なお、答申の際の文言等の整理につきまして私に御一任をお願いします。千葉ポートタワーの指定管理予定候補者の選定については、以上でございます。

最後に、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】 今後の予定について説明します。

お手元の資料13と書かれた「今後の流れについて」を御覧ください。本日は、第3回経済部会として千葉ポートタワーの指定管理予定候補者の選定について御審議いただきました。指定管理予定候補者と、第2順位の選定結果、また選定の理由については、委員会より市へ答申をしていただきます。答申を踏まえまして、市として指定管理予定候補者を決定し、仮協定を締結した後、11月下旬に開会予定の市議会第4回定例会におきまして、指定議案と指定管理料に係る債務負担行為の補正予算案を提出させていただきます。市議会で議決をいただきました後に、指定管理者を指定し、基本協定書を締結いたします。その後、令和8年4月より、次期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】 ただいまの説明につきまして、御質問等がありましたら発言をお願いします。

特にないようですので、以上をもちまして本日の議事を終了とします。長時間に渡りまして御審議ありがとうございます。それでは、事務局に進行をお返しします。

【齊藤経済企画課長補佐】 長時間に渡り御審議いただき、誠にありがとうございます。これを持ちまして、今年度の経済部会の会議はすべて終了となります。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中、慎重に御審議いただきまして誠にありがとうございました。

最後に、事務連絡を申し上げます。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す。案を作成しましたら事務局より御連絡しますので、御協力をお願いします。

それでは以上で終了します。どうもありがとうございました。