

千葉市美浜区高洲・真砂コミュニティセンター

指定管理者募集要項

平成22年 9月27日

千葉市

<目次>

1	指定管理者募集の趣旨	.....	P 2
2	募集要項等の定義	.....	P 2
3	公募の概要	.....	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 6
6	市の施策等との関係	.....	P 7
7	指定管理者の公募手続	.....	P 9
8	応募に関する事項	.....	P 12
9	経理に関する事項	.....	P 15
10	審査選定	.....	P 16
11	関係法規	.....	P 18
12	その他	.....	P 18

## 1 指定管理者募集の趣旨

千葉市（以下「市」という。）では、千葉市美浜区高洲コミュニティセンター（以下「高洲CC」という。）及び真砂コミュニティセンター（以下「真砂CC」という。）の管理に指定管理者制度を導入しています。

従来、公の施設の管理受託者については、公共団体等に限定されてきたところですが、平成15年9月の地方自治法の一部改正により、指定管理者制度が創設されました。これは、公の施設の管理受託者を、民間の事業者に門戸を開放し、民間の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につなげようとするものです。

市では、指定管理者の指定に当たっては、広く事業者を公募し、管理運営について創意工夫のある提案を募集します。

〔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續、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収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 募集要項等の定義

本募集要項は高洲CC及び真砂CC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。なお、本募集要項に併せて配布する次の資料も本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」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 公募の概要

#### (1) 管理対象施設

高洲CC及び真砂CC（以下「本施設」という。）の一括公募

※高洲CC部分には、コミュニティ施設のほか「美浜図書館」、「稲毛海岸子どもルーム」「高洲・子育てリラックス館」「美浜いきいきプラザ分室」が併設された複合施設であり、建物一括管理。

※高洲CC及び真砂CCを一括公募する理由については、次のとおりです。

○真砂CCは、千葉県企業庁から無償貸与契約により、施設を借用していることから、運営及び小修繕のみの委託となり、単体公募では人件費の削減効果しか期待できないこと。また、施設管理を除く運営のみの募集となると事業規模が小さく、指定管理者制度のメリットが少ないこと。

○高洲・真砂CCを一括管理することにより、施設の効率的かつ安定的な管理運営が図られ、コスト縮減が期待できること。

#### (2) 指定期間

平成23年4月1日～平成28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」による。）

#### (4) 選定の手順

公募から選定までの手順については、以下のとおりです。

千葉市市民局指定管理者選定評価委員会（以下「選定評価委員会」という。10ページ参照）における審査を経て、第1順位から第3順位までの法人等を選定します。ただし、第1順位の法人等との交渉の過程において協議が成立しない場合は、市は第2順位、第3順位の法人等と順次協議を行います。

1	募集要項等の発表・配布	平成22年9月27日(月)～
2	募集要項等に関する説明会	平成22年10月7日(木)
3	募集要項等に関する質問の受付	平成22年10月8日(金)～14日(木)
4	募集要項等に関する質問の回答	平成22年10月22日(金) (予定)
5	指定申請書の提出(締切)	平成22年11月1日(月)～5日(金)
6	第1次審査の結果通知	平成22年11月12日(金) (予定)
7	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は必要に応じて実施)	平成22年11月29日(月) (予定)
8	選定結果の通知	平成22年12月下旬
9	仮協定の締結	平成23年1月
10	指定議案の提出 (平成23年第1回定例会)	平成23年2月
11	指定管理者の指定・協定の締結	平成23年3月

#### 4 管理対象施設の概要

##### (1) 設置目的

千葉県コミュニティセンター設置管理条例（昭和54年千葉県条例第5号）第1条では、「市民のコミュニティ活動のための施設として、本施設を設置する」としており、本施設は、地域コミュニティにおける活動と連帯感の醸成の場として設置されたものです。

##### (2) 本施設の特徴

本施設は集会室や講習室、和室等の施設を備え、社交ダンス、舞踊、音楽、手芸・工芸、茶道・華道、書道・絵画、語学、体操等の様々なサークル活動に利用されています。また、災害時における避難所としての役割も担っています。

高洲CCは、コミュニティ施設のほか「美浜図書館（打瀬分館を除く。生涯学習振興課所管）」、「稲毛海岸子どもルーム（健全育成課所管）」「高洲・子育てリラックス館（子ども企画課所管）」「美浜いきいきプラザ分室（高齢施設課所管）」が併設された複合施設であり、建物管理については一括で行っております。

一方、真砂CCは千葉県企業庁と（財）千葉県まちづくり公社による区分所有施設である「検見川地区サービスセンタービル」の3・4階部分に位置し、千葉県企業庁より無償で千葉市が借り受けております。また、施設の管理運営に関しては、全施設の管理を（財）千葉県まちづくり公社と千葉市が基本協定の締結により決定し、運営しております。

##### (3) 本施設の概要

所在地	千葉県美浜区高洲3丁目12番1号（高洲CC） 千葉県美浜区真砂4丁目1番7号（真砂CC）
施設規模	<p><b>【高洲CC】</b></p> <p>○敷地面積：5,064.00㎡          &lt;コミュニティセンター部分&gt;          建築面積：2,167.32㎡          延べ面積：3,459.12㎡          &lt;複合部分&gt;          建築面積：467.98㎡          延べ面積：888.99㎡</p> <p>○施設構造：鉄筋コンクリート3階建、一部平屋</p> <p>○施設概要</p> <p>本館1階：事務室、大広間1・2、静養室、幼児室、機械室、倉庫          ホール2</p> <p>2階：創作室、講習室1・2、集会室、和室          サークル室1・2</p> <p>3階：音楽室、料理実習室、ホール1</p> <p>○駐車場：105台（内身障者用2台含む）</p> <p>○駐輪場：150台収容可</p>

	<p><b>【真砂CC】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○敷地面積：6,217.32㎡</li> <li>○建築面積：1,587.19㎡</li> <li>○延べ面積：5,261.72㎡のうち2,211.50㎡</li> <li>○施設構造：鉄筋コンクリート造4階建のうち 3・4階部分</li> <li>○施設概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>本館3階：料理実習室、和室1・2・3、幼児室、図書室（司書室含む）、事務室、倉庫、機械室</li> <li>4階：創作室、講習室1・2、集会室、サークル室、ホール、機械室</li> </ul> </li> </ul>
<p>開館時間 休館日</p>	<p>午前9時～午後9時 年末年始（12月29日～1月3日）</p>

## 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。）

### （1）指定管理者の必須業務の範囲（市からの委託料に含まれる業務）

#### ア 施設管理業務

- ・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 維持管理業務（併設施設の建物管理を含む。）

- ・保守管理業務（1件20万円未満の修繕を含む。ただし併設施設を除く。）
- ・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

（注）真砂CCについては、備品管理業務及びその他の業務以外は業務の範囲に含まれません。

#### 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業務の範囲（市からの委託料に含まれない業務）

#### ア 本施設の設置目的及び地域住民のニーズを反映した主催事業

#### イ その他業務

（注）「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、また、市の承諾を得た上で実施することになります。

## 6 市の施策等との関係

指定管理者は、公の施設に関する業務を市に代わって行います。したがって、市の持つ施策については、市と同様に行うことが求められます。

### (1) 施策理解

本施設の設置者である市の施策を理解の上、指定管理者の業務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、事業を市と共催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) 市民利用

高洲CC、真砂CCの両施設は、市民が結成し実施するサークル活動による利用が主体となっています。

また、高洲CCでは、市民団体の育成事業として、浜友の会の主催事業である「5・5まつり」、サークル連絡会の主催事業である「春のサークル発表会」への施設提供を行っています。市民参加行事として「コミュニティまつり」をはじめ、「七夕まつり」「夏休み子ども映画会」「クリスマスコンサート」「春のこどもまつり」を開催しております。

真砂CCでは、市民参加行事として「コミュニティふれあいまつり」「七夕子どもまつり」「新春邦楽コンサート」のほか、「社交ダンスの集い」「小倉百人一首かるた会」を開催しています。

### (3) 市内産業の振興

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。

(注) 「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

(例) 警備業務、清掃業務、資材購入業務、樹木剪定業務、修繕業務

### (4) 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

指定管理者が市の管理代行者である以上、一定の公的責任が問われます。

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必要があります。また、現在の施設職員の継続雇用について配慮してください。この他、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、5に規定する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。

### (5) 男女共同参画社会の推進

千葉市男女共同参画ハーモニー条例（平成14年千葉市条例第34号）では、千葉市は、すべ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。

(6) 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、千葉市は環境への負荷の軽減や環境の保全等に努めるとしています。

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みが求められます。

(7) 災害時の対応

災害対応設備は、災害時にその機能を発揮できるよう、常に適切な維持を行うものとしします。なお、大規模災害時には、募集要項等に定めていない事項についても、市の指示に従っていただきます。

## 7 指定管理者の公募手続

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、問い合わせ等は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（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（以下「開庁時間等」という。）に受け付けます。

### (1) 募集要項等に関する説明会（施設見学会を含む。）

募集要項等に関する説明会を平成22年10月7日（木）に行います。本説明会へ出席した団体のみが、本施設の指定管理者に応募することができますので、応募を予定している団体は、必ず出席してください。

ア 説明会会場での「募集要項等」の配布は行いませんので、必ず持参してください。

イ 本説明会では、募集に関する参考資料等の配布を行う予定です。なお、資料のみの後日配布は行いません。

ウ 施設見学会での質問は、ご遠慮ください。募集要項に係る質問は、次の「(2) 募集要項等に関する質問の受付」を参照のうえ、所定の方法でご提出ください。

エ 本説明会では、会場において本施設に関する詳細図面を閲覧することができます。

オ 詳細図面については、本説明会終了後、応募書類等の提出締切日までの間、問合せ先（最終ページ参照）において閲覧することができます。閲覧は、開庁時間等にできることとします。

カ 詳細図面の貸出はいたしません。

説明会について（施設見学会を含む。）

（全体説明会及び真砂CC施設見学会）

開催日：平成22年10月7日（木）

時間：9時30分から12時00分まで

場所：真砂コミュニティセンター

集合時間：9時15分（時間厳守とします。）

\* 集合時間を過ぎると、説明会に出席できない場合があります。

（高洲CC施設見学会）

開催日：平成22年10月7日（木）

時間：14時00分から15時00分まで

場所：高洲コミュニティセンター

集合時間：13時45分（時間厳守とします。）

\* 集合時間を過ぎると、見学会に出席できない場合があります。

参加人数：各団体2名以内とします。ただし、複数の団体で共同事業体を組む場合にはあつては、各構成団体につき2名以内とします。

参加申込：説明会に参加を希望する団体については、10月1日（金）12時までに出席する旨を問合せ先（最終ページ参照）までにEメールにて申込み下さい。受付を完了した団体には、その旨をお知らせするEメールを返信します。申込み後10月5日（火）までに返信がない場合は、お手数ですが、問合せ先へお電話ください。電話のみによる参加申し込みはできません。

当日は、真砂及び高洲コミュニティセンター受付まで直接お越してください。なお、本施設の駐車場は利用者専用です。公共交通機関をご利用ください。

(2) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等の内容に関する質問書を以下のとおり受け付けます。(様式集参照)

なお、原則として、質問できる者は説明会参加者に限ります。(それ以外の者からの質問に対しては、回答しない場合があります。)

受付期間：平成22年10月8日(金)から10月14日(木)17時まで

(上記期間内に質問がなされない場合、回答できない場合があります。)

提出場所：問合せ先と同じ

提出方法：質問書の受付は、Eメールによるものとします。

(3) 募集要項等に関する質問の回答

質問に対する回答は、千葉市ホームページの美浜区地域振興課のページで行います。

(<http://www.city.chiba.jp/mihama/chiikishinko/index.html>)

(質問書の書式もダウンロードできます。)

回答日：平成22年10月22日(金) (予定)

(4) 応募書類の提出

応募書類(12ページ参照)を以下のとおり受け付けます。

受付期間：平成22年11月1日(月)から11月5日(金)の開庁時間内

提出場所：問合せ先と同じ

提出方法：応募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。

(5) 選定評価委員会によるヒアリングの実施

ア ヒアリング

開催日時：平成22年11月29日(予定)

開催場所：後日連絡します。

留意事項：・ 出席者は5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、代表者及びその社員(任意団体にあつては構成員)に限ります。

・ ヒアリングは1応募団体につき30分以内を予定しています。

イ 選定評価委員会について

\*千葉市市民局指定管理者選定評価委員会(美浜区役所部会)

(ア) 所掌事務 応募者の中から指定管理予定候補者の選定を行います。

(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。

(6) 選定結果の通知

選定結果は、選定行為終了後、応募者全員（共同事業体にあつては、代表企業団体）に対して速やかに文書で通知します。

また、文書発送後、応募者名、選定経緯及び選定結果は、市ホームページにより公表します。

(7) 仮協定の締結

市は、第1順位の法人等と細目協議を行い、協議成立後、指定管理予定候補者として仮協定を締結します。

第1順位の法人等との交渉の過程において協議が成立しない場合は、市は、第2順位、第3順位の法人等と順次協議を行います。

(8) 指定議案の提出、指定管理者の指定、協定書の締結

仮協定締結後、平成23年第1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、協定書を締結します（\*）。協定書の内容は、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、応募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（準備行為を含む。）、提供した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。

\*協定書の締結にあたっては、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。印紙の可否については、個別に税務署に確認していただくようお願いいたします。

## 8 応募に関する事項

### (1) 応募者の形態

応募者の形態は、以下に示す3形態のいずれかとします。

- ア 単独団体・・・1つの企業・団体（株式会社、任意団体等、組織形態は問わない。）
- イ 特別目的会社（以下「SPC」という。）・・・主として本施設の管理を目的として新たに設立する特別目的会社
- ウ 共同事業体・・・複数の企業、団体から構成される法人等  
共同事業体の形態をとる場合には、必ず代表企業・団体や責任割合を明記した書類を市に提示しなければなりません。選定中及び選定後の協議は代表企業・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員すべてを協定当事者とします。

### (2) 重複提案の禁止

1法人等1応募とし、複数の応募はできません。ただし、応募に係る単独団体、SPC及び出資団体、共同事業体の構成団体のいずれでもないことを前提に、応募者それぞれが発注する業務の委託予定先となることは可能です。

### (3) 応募書類

以下の書類を提出してください。

- ア 指定申請書 1部  
千葉県コミュニティセンター設置管理条例施行規則様式第14号により作成してください。  
なお、SPCを設立予定の場合又は共同事業体の場合は、共同事業体構成員表（申請様式第1号）及び責任割合がわかるもの（構成員間での契約書など）を提出してください。その際、代表企業への委任状（申請様式第2号）を添付してください。

【添付資料】（応募書類については、様式集を参照）

- (ア) 指定申請の日に属する事業年度の前年度における貸借対照表及び損益計算書又は収支計算書。ただし、指定申請の日の属する事業年度に設立された法人等にあつては、その設立時における財産目録
- (イ) 定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類及び法人にあつては、当該法人の登記簿
- (ウ) 役員（代表者又は管理者の定めがあるものの代表者又は管理人を含む。）の名簿（申請様式第5号）
- (エ) 納税証明書
  - a 千葉市内に本店又は支店・営業所等を有する者  
千葉市税の完納証明書  
法人税と消費税及び地方消費税の納税証明書
  - b 上記以外の者

法人税と消費税及び地方消費税の納税証明書

- (オ) 経営規模等総括表（申請様式第3号）
  - (カ) 応募書類の公表に関する意向表明書（兼同意書）（申請様式第4号）
  - (キ) 調査同意書（該当がある場合、申請様式第6号）
  - (ク) 業務経歴書（該当がある場合、申請様式第7号）
  - (ケ) 技術者経歴書（該当がある場合、申請様式第8号）
  - (コ) 特記事項書（該当がある場合、申請様式第9号）
  - (サ) S P Cを設立予定の場合は、その実現性を証明する資料
- (注) S P Cを設立予定の場合及び共同事業体の場合には、構成者すべてについて上記書類を添付してください。

イ 提案書 23部

千葉市コミュニティセンター設置管理条例施行規則第13条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係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、手書きでの作成はご遠慮ください。

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35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。

また、提案書様式各号には、提出可能枚数の上限が定められていますので、これを厳守してください。

ウ ヒアリング資料

提案書をもとに行いますので、新たな資料作成等は原則不要です。

(4) 留意事項

ア 接触の禁止

選定評価委員会委員、本市職員その他本件関係者に対して、本件提案についての接触を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格となることがあります。

イ 共同事業体の構成団体の変更

共同事業体で応募する場合、代表団体及び構成団体の変更は認めません。ただし、構成団体の倒産、解散等の特殊な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと市が判断した場合には、変更を可能とすることもあります。

その際には、変更の旨を問合せ先までご連絡下さい。

ウ 応募の取下げ

構成団体の倒産、解散等の事情により、応募を辞退することが明白となった場合には、応募辞退届を提出してください。

提出場所：問合せ先に同じ

エ 提案内容変更の禁止

一旦提出された書類の内容を変更することはできません。

オ 虚偽の記載をした場合の無効

応募書類に虚偽の記載があった場合は、その応募は無効とします。

カ 応募書類の取扱い

(ア) 応募者が市に提出した応募書類は、理由の如何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、応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

(イ) 提出された応募書類は、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ます。

(ウ) 以上のほか、応募書類に記載された内容は、市が支障があると判断した場合又は事項以外は、公表されるものとします。市は、選定内容の公表、市議会における議案の審査等の機会において、積極的に応募書類に記載された内容を公表することとします。

(エ) 応募者の応募時の同意を条件として、市は、応募書類の記載内容を公表する際には、応募書類に記載された応募者の利害関係情報（\*）についても、秘匿せずに公表します。なお、利害関係情報の公表に同意しない応募者には、全面公表が可能な（利害関係情報と考える情報を除いた）「応募書類の概要書」を別途作成し、5部提出していただきます。

\*「利害関係情報」とは、応募者に関する情報であって、公表することにより応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものをいいます。

キ 費用負担

応募に関して必要となる費用は、全て応募者の負担とします。また、応募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、原則として応募者の負担とします。

(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。

市が加入している保険

保険の種類	内容
市有物件建物総合損害共済	(共済責任額) 高洲コミュニティセンター : 24,750万円 真砂コミュニティセンター : 13,110万円
全国市長会市民総合賠償保険	身体賠償1事故につき2億円(1名につき2,000万円)、対物賠償1事故につき1,000万円、免責金額なし

## (6) その他

ア 説明会・現地見学等、定められた機会を除き、応募のために市からの資料提供を行うことはありません。応募者は、市が提供した情報及び独自に合法的に入手した情報のみで応募を行ってください。

イ 市が提供する資料は、応募にかかわ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、これを使用させたり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するため、指定管理者は利用者が支払う利用料金を指定管理者自らの収入とします。（自らが企画・実施する各事業の収入等についても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 利用料金収入

市が千葉市コミュニティセンター設置管理条例で規定する額の範囲内で、市長の承認を得て定めることができます。なお、千葉市コミュニティセンター設置管理条例第13条の減免規定の基準については、管理運営の基準を参照してください。

#### イ 指定管理委託料

利用料金制度を導入することから、適正に算出された本施設の管理運営経費の合計金額から事業提案に基づき事業が実施された場合に想定される当該利用料金収入を差し引いた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。

(指定管理委託料＝管理運営経費－利用料金収入見込額)

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。

#### ウ 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られます。

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つては、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、協定にて定めます。

#### ア 人件費（退職給与引当金含む）

#### イ 事務費（旅費、消耗品費、食料費、光熱水費等）



ウ 管理費（施設管理費、清掃費、設備機器管理費、修繕料（1件につき20万円未満の修繕）等）

（注）当該事業により発生する公租公課は、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。

（3）指定管理委託料の支払い

会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに委託料を決定し、その委託料を協定書に定める方法により支払います。

（4）利益等の還元

指定管理者は、利用料金収入、指定管理委託料及び自主事業による収入が管理経費を大きく上回り、大幅な利益が見込まれる場合に、その利益の一部を市に還元するものとします。大幅な利益の額の還元方策等は、応募者に提案していただきます。なお、大幅な利益の算定方法及び還元方策等の基本的な考え方は基本協定で、その具体的な算定方法、算定時期、還元方策、還元時期等は、年次協定にてその詳細を定めるものとします。

（5）口座の管理

指定管理者としての業務に関し発生する委託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。

## 10 審査選定

（1）第1次審査

次に該当する者でないことを審査します。

ア 市から指名停止処分を受けている者

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

ウ 最近1年間の市税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者

オ 都市計画法（昭和43年法律第100号）の制限又は規制に違反している者

カ 平成22年8月9日付け「指定管理者からの暴力団排除に関する合意書」第2条第1項に規定する暴力団排除措置事由のいずれかに該当する者

キ 個人

（注）第1次審査終了時点から協定締結までの期間に上記該当者となった場合には、原則として指定管理者の指定は行いません。

（2）第2次審査

提出された提案内容について、以下に示す採点項目により点数化し、その総合得点を基礎とし、審査選定を行います。

指定の基準	審査項目	配点割合
市民の平等な利用の確保 施設の適正な管理 その他市長が定める基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営の基本的な考え方 (市構想、指定管理者制度の理解度)</li> <li>・同種の施設管理の実績</li> <li>・関係法令等の遵守 (個人情報・行政手続)</li> <li>・モニタリングの考え方</li> <li>・リスク管理の考え方</li> <li>・市内産業の振興</li> <li>・市内雇用への配慮</li> <li>・現在の施設職員の継続雇用への配慮</li> <li>・障害者雇用の確保</li> <li>・業務移行体制の整備</li> <li>・複合施設の場合の管理協力関係、複合施設を含む近隣施設との連携関係の考え方</li> <li>・利益等の還元の方針</li> </ul>	60
サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者サービスの向上</li> <li>・利用者支援の考え方</li> <li>・施設利用者への支援計画</li> </ul>	20
施設の効用の発揮 施設管理能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用率向上の考え方</li> <li>・施設の利用促進の方策</li> <li>・利用料金の設定の考え方</li> <li>・利用料金減免の考え方</li> <li>・開館時間、休館日の考え方</li> <li>・管理運営の執行体制</li> <li>・施設管理体制上の責任の所在</li> <li>・有資格者の存在及び配置</li> <li>・従業員の管理能力向上策</li> <li>・自主事業の効果的な実施</li> <li>・施設の保守管理の考え方(点検、予防、修繕)</li> <li>・設備及び備品の管理、清掃、警備</li> <li>・緊急時の対応(災害時、自らのリスクの対応)</li> <li>・事業の適正な再委託(または、グループ内の役割分担)</li> </ul>	50
管理経費の縮減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・収入支出見積の妥当性</li> <li>・管理経費の低廉化(X点) (<math>X \times \text{最低提案価格} / \text{提案価格}</math>により算出)</li> </ul>	20
合 計		150

(注) なお、総合得点が最上位である場合でも、個別の審査項目に重大な欠落がある場合には第1順位にはなりません。

## 11 関係法規

業務を遂行する上で、以下の法令及びその他関係法令を遵守しなければなりません。

- (1) 千葉県コミュニティセンター設置管理条例（昭和54年千葉県条例第5号）
- (2) 千葉県コミュニティセンター設置管理条例施行規則（昭和54年千葉県規則第9号）
- (3) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (4) 千葉県行政手続条例（平成7年千葉県条例第40号）
- (5) 千葉県個人情報保護条例（平成17年千葉県条例第5号）

その他関連する法規がある場合は、それらを遵守することとします。

## 12 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るものとします。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、引継ぎをしていただきます。

### 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、業務の継続の可否について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、協定を解除できるものとします。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。

### ウ 指定管理者の指定取消後の対応

指定管理者の指定取消後、第2順位、第3順位の法人等と、次期指定管理予定候補者としての協定締結について協議を行うことがあります。

- (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場合又は協定書に定めのない事項が生じた場合については、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す。（○が主負担、△が従負担を示します。）

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	○	
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 (千葉市が取得するもの)	○	
	上記の以外の場合		○
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	事業内容の変更*	○	△
運営費上昇	計画変更以外の要因による運営費の増大		○
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	○	
性能不適合	募集要項等、協定により定めた要求水準に 不適合		○
需要変動	実施条件を超える需要変動*	○	△
	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		○

\* 公の施設において行う事業は、毎年度の予算や実施方針の変化により変動することがあります。その場合、指定管理者は市と協議の上、適切な範囲についてリスクを負担することがあります。

< 募集要項等に対する問合せ先 >

千葉市美浜区地域振興課

〒261-8733 千葉市美浜区真砂5丁目15番1号

電話043(270)3122 FAX 043(270)3191

Eメール chiikishinko.MIH@city.chiba.lg.jp