

千葉市中央コミュニティセンター

指定管理予定候補者選定要項

令和4年8月26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. 3
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	指定管理者の選定手続	P. 8
8	申請に関する事項	P. 10
9	経理に関する事項	P. 13
10	審査選定	P. 16
11	関係法規	P. 16
12	参考資料	P. 16
13	その他	P. 16

<選定要項等に対する問合せ先>

千葉市市民局市民自治推進部市民総務課  
〒260-8722 千葉市中央区千葉港1番1号  
電話043(245)5153 FAX 043(245)5155  
Eメール somu.CIC@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、千葉市中央コミュニティ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5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5年4月1日からの指定管理者の選定を行います。

なお、指定管理期間は令和8年3月31日までの3年間とします。

〔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き認めるときは、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中央コミュニティ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  
千葉市中央コミュニティセンター（以下「本施設」といいます。）
- (2) 指定期間  
令和5年4月1日～令和8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」といいます。  
9 ページ参照）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4年 8月26日～
2	指定申請書（提出書類）の提出期限	令和4年 9月22日(木)
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	令和4年10月19日(水)(予定)
4	選定結果の通知	令和4年11月2日(水)(予定)
5	仮協定の締結	令和4年11月（予定）
6	指定議案の提出 (令和4年第4回定例会)	令和4年11月（予定）
7	指定管理者の指定・協定の締結	令和5年1月（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	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。以下「設置管理条例」といいます。） （設置） 第1条 本市は、市民のコミュニティ活動のための施設として、次のとおりコミュニティセンターを設置する。
ビジョン （施設の目的・目指すべき方向性）	コミュニティ活動を促進し、市民の連帯感を醸成することで、市民主体の住みよいまちづくりを推進すること。
ミッション （施設の社会的使命や役割）	・コミュニティ活動の場を低廉な料金で安定的に提供すること。 ・地域の特性を踏まえ、コミュニティ活動の契機となる事業を企画・実施すること。 ・コミュニティ活動を行う上で必要とされる情報発信の場となること。

## (2) 特徴

本施設では、市民のコミュニティ活動のための施設として、以下の考えに基づき事業を実施している。

### ア コミュニティ活動の場と機会の提供

(ア) 積極的にコミュニティ活動を行っている人だけではなく、コミュニティ活動に参加する機会の少ない人も含め、多くの市民が活動に参加する場と機会を提供する。

(イ) 文化、スポーツ、レクリエーションなどのコミュニティ活動のきっかけをつくり、市民の主体的な活動を促進するための支援を多面的に行う。

### イ 情報発信、相談機能

(ア) 地域の文化資源、人材等の情報を収集、蓄積、提供できる仕組みを持ち、必要な情報を広く発信する。

(イ) 施設利用に伴う助言及び指導だけではなく、コミュニティ活動を行っていく上で求められる情報提供や紹介、助言ができる相談機能を持つ。

## (3) 地域の特性

### ア 千葉市中央コミュニティセンター

JR千葉みなと駅からは徒歩約7分、千葉都市モノレール市役所前駅からは至近の距離に位置し、市内のどの地域からも比較的交通の便がよい地域で、近隣には公的機関、金融機関、放送事業者や情報通信事業者などが立地しています。

### イ 松波分室

閑静な住宅街がある一方で、千葉市における代表的な文教地区として大学・高校も多く集まっている地域です。

(4) 施設の概要

千葉市中央コミュニティセンター ※1

(千葉中央コミュニティセンターの4階・5階・6階)

所在地	千葉市中央区千葉港2番1号
施設規模	敷地面積：7,384.58㎡ 延べ面積：51,801.61㎡ うち中央コミュニティセンター7,475.15㎡ (4階：2,728.88㎡ 5階：1,676.40㎡ 6階：3,069.87㎡)
施設構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下3階 地上10階
施設概要	<p>施設内容： 地下3階 プールボイラー（蒸気配管含む） 4階 ロビー、柔道場、剣道場※2、 プール（ろ過機、ろ過機ポンプ、シャワー給湯機等のプール設備含む）、事務室、倉庫 5階 ロビー、集会室、サークル室1・2、 講習室1～3、美術・視聴覚室、料理実習室1、 茶室1、多目的室、幼児室、音楽室1、倉庫 6階 ロビー、サークル室3～7、講習室4・5、 図書室、料理実習室2、和室、茶室2、 語学練習室、ホール、音楽室2、<u>体育館※2</u>、倉庫</p> <p>駐 車 場：専用駐車場なし 開館時間：プール 午前10時～午後9時 (7・8月は、午前9時～午後9時) 図書室 午前9時～午後5時 上記以外の施設 午前9時～午後9時 休 館 日：年末年始（12月29日～1月3日） 臨時休館（施設点検等）</p> <p>施設の特徴：1 複合ビル（千葉中央コミュニティセンター）の4～6階の一部を専有する形態となっています。 2 プール、柔道場、剣道場など他のコミュニティセンターにはないスポーツ施設を有しています。</p>
利用状況	<p>1 集会室や講習室、和室等は、生花、お茶、陶芸、ダンス等の様々なサークル活動に利用されています。</p> <p>2 地域の活動団体が、会議等で利用しています。</p> <p>3 体育館、柔道場、剣道場、プールでは様々なスポーツ活動が展開されています。</p>

※1 千葉市中央コミュニティセンター（千葉中央コミュニティセンターの4階・5階・6階）については、令和7年度より大規模改修により休館予定です。

※2 4階の柔道場、剣道場及び6階の体育館については、現在建設中の千葉公園総合体育館に集約されるため令和5年4月19日限りで廃止予定です。千葉公園総合体育館の整備状況により廃止日が変わる可能性があります。

松波分室

所在地	千葉市中央区松波2丁目14番8号
施設規模	敷地面積：1,414㎡、延べ面積：298.52㎡
施設構造	鉄筋コンクリート造地下1階 木造2階建
施設概要	<p>施設内容：母屋</p> <p>1階：ロビー、和室1、倉庫 2階：和室2・3、会議室、倉庫 地下1階：倉庫</p> <p>その他建物 茶室、待合室 庭園</p> <p>駐車場：8台収容可能 敷地内2台、敷地外6台（339.25㎡） 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～1月3日） 臨時休館（施設点検等）</p> <p>施設の特徴：寄贈された個人の邸宅を活用した施設で、庭木・庭石などが配置された庭園を有しています。</p>
利用状況	和室や茶室等は、生花、お茶、囲碁、将棋等の様々なサークル活動に利用されています。

(5) 指定管理者制度導入に関する市の考え

本施設では、指定管理者制度導入により、市民サービスの向上を図り、さらに多くの市民に利用していただくという効果を見込んでいます。

したがって、市としては、指定管理者が民間事業者としてのノウハウを活用した質の高いサービスを提供するとともに、魅力的な事業の企画や効果的な広報活動を実施することなどにより、施設の利用が促進されることを期待しています。

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	<p>① 施設稼働率（諸室）</p> <p>② 施設利用者数（プール）</p>
数値目標	<p>① 中央コミュニティセンター 43%以上／令和6年度 松波分室 52%以上／指定期間最終年度</p> <p>② 68,000人以上／令和6年度</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してください。）。

### （1）指定管理者の必須業務の範囲（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
- イ 施設維持管理業務
- ウ 経営管理業務

### （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 本施設の設置目的及び地域特性、住民ニーズを反映した主催事業
- イ 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（貸出業務など施設を利用する権利に関する処分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、市の承認が必要となります。

## 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、千葉県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) 男女共同参画社会の推進

千葉県男女共同参画ハーモニー条例（平成14年千葉県条例第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。

(6) 環境への配慮

千葉県環境基本条例（平成6年千葉県条例第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が求められます。

(7) 暴力団の排除

指定管理者は、千葉県暴力団排除条例（平成24年千葉県条例第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) 提出書類の提出

提出書類（11ページ参照）を以下のとおり提出してください。

ア 提出期限 令和4年9月22日（木）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、または、郵送によって提出してください。なお、書留郵便にする等は、応募者の責任において行ってください。

- (2) 千葉市市民局指定管理者選定評価委員会（市民・文化部会）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4年10月19日（水）（予定）  
イ 開催場所 後日連絡します。  
ウ 留意事項  
（ア）出席者は5名以内とし、提出資料の内容について説明ができる方は、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限ります。  
（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4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いいたします。

## 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 千葉市税、法人税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。ただし、新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律第3条又は地方税法附則第59条による猶予制度の適用を受けている場合はこの限りでない。

オ 千葉市税の特別徴収義務者にあつては、特別徴収を実施していること。

カ 申請用様式第4-1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。）

キ 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つては、これらの滞納がないこと。

ク 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。

ケ 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）イ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

※「計算書類等」とは、株式会社においては、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表及び事業報告並びにこれらの附属明細書のことを指します。

※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等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) 直近の法人税の確定申告書のうち、別表一（一）及び別表四の写し（法人税の申告義務がある場合のみ）

※ 別表一（一）については税務署受付印のあるものを提出してください。

※ 電子申告の場合は法人税の確定申告を受け付けた旨の税務署からの受信完了通知（メール詳細）を添付してください。

(エ) 定款、規約、組合契約書（有限責任事業組合の場合）その他これらに類する書類

(オ) 設立に登記を要する法人等にあつては、登記事項証明書

(カ) 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

(キ) 団体の概要

(ク) 納税証明書等

(ケ) 印鑑証明書

(コ) 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）

(サ) 障害者雇用に関する資料

(シ) 指定申請に係る誓約書

#### イ 提案書（事業計画書及び収支予算書）関係

(ア) 千葉県コミュニティセンター設置管理条例施行規則第14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、19部です。

(イ) 提案書の提出に合わせて、提案書のデジタルデータをCD-Rに保存し提出してください。なお、デジタルデータは、原則として提案書様式第1号～第24号にあつては、マイクロソフト社製Word、提案書様式第25号～第27号にあつては、マイクロソフト社製Excelにより作成してください。

### 【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 15 mm、下 25 mm、左 30 mm、右 30 mm  
(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る。

※ 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相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、千葉県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。

※ 千葉県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であり、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、個人情報等を除き、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、「施設賠償責任保険（指定管理者特約条項付き）」に加入し、当該保険からの保険金支払いによって、被害者への損害賠償責任や市からの求償に対応すること。当該保険への加入については、指定管理者を記名被保険者、市が追加被保険者、利用者等を保険金請求者として、指定管理者が加入手続きを行うものとします。

##### 【市が本施設に関し加入している保険】

- ・ 市民総合賠償補償保険（全国市長会）
- ・ 建物総合損害共済（公益社団法人全国市有物件災害共済会）

##### 【現指定管理者が加入している保険】

- ・ 施設賠償責任保険（指定管理者特約条項付き）

#### (6) その他

市が提供する資料は、申請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、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自らの収入とすることができます。

また、自主事業による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、指定期間中に設置管理条例で規定する額を変更する可能性があります。それに伴い利用料金を改定した場合の指定管理料は別途協議します。

また、設置管理条例第13条の減免規定の詳細な基準については、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、提案書等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。

(指定管理料＝管理運営経費－利用料金収入見込額)

### <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、113,910千円（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。

### <千葉市中央コミュニティセンター

(千葉中央コミュニティセンターの4階・5階・6階)について>

柔道場、剣道場、体育館については、令和4年4月19日限りで廃止予定のため、利用料金収入については19日間分のみ算定してください。

また、令和7年度から大規模改修により休館予定のため、指定管理料は令和6年度分までとなります。

なお、廃止等に伴う指定管理業務及び自主事業における利益、経費の補償については原則として行いません。

## 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となります。

## (2) 管理運営経費（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（1件につき20万円未満の修繕が対象）等）

※ 自主事業に係る経費については、指定管理料として計上することはできないことに注意してください。（例えば、人件費について、自主事業業務と兼務される職員は業務従事割合等により按分計算し、計上することとなります。）

※ 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。

(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、法人その他の団体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) 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、自主事業に係る収支が赤字となった場合は、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
<b>合計</b>	<b>1,500万円</b>	<b>1,100万円</b>	<b>400万円</b>

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

② 自主事業に係る収支が赤字となった場合

	収入	支出	剰余金
<b>指定管理業務</b>	<b>1,000万円</b>	<b>700万円</b>	<b>300万円</b>
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

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



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	剰余金
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
<b>合計</b>	<b>1,400万円</b>	<b>1,300万円</b>	<b>100万円</b>

利益の還元額 = (100万円 - 1,400万円 × 0.1) / 2 = ▲20万円 (利益の還元なし)

ウ 還元方法

市の発行する納入通知書により、市に納付するものとします。

## 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ものであること。
- 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発揮するものであること。
- オ 管理に要する経費を縮減するものであること。
- カ その他市長が定める基準

## 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) 設置管理条例
- (2) 地方自治法
- (3) 千葉市行政手続条例 (平成7年千葉市条例第40号)
- (4) 千葉市情報公開条例 (平成12年千葉市条例第52号)
- (5) 千葉市個人情報保護条例 (平成17年千葉市条例第5号)
- (6) 千葉市暴力団排除条例 (平成24年千葉市条例第36号)

その他関連する法規がある場合は、それらを遵守してください。

## 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) 利用料金及び減免について  
申請者は、利用料金及び減免に関して、提案書様式第12号を作成する際は、現在実施している料金割引及び減免の実績を十分に考慮してください。

#### 【現在の利用料金の割引】

- ・プール回数券（10回分の利用料金で11回使用可能）
- ・プール定期券

※回数券及び定期券の使用期限（期間）は、利用者サービスの低下を招かない範囲で、使用期限を定める。

#### 【現在の減免】

- ・千葉市コミュニティセンターの利用料金減免に係る事務処理要領で定める減免
- ・市民の日（10月18日並びに直近の土曜日及び日曜日。10月18日が土曜日又は日曜日の場合は、直近の金曜日）におけるコミュニティセンターのスポーツ施設の個人利用料金を無料
- ・こどもの日及びスポーツの日におけるコミュニティセンターのスポーツ施設の個人利用料金を無料
- ・千葉市教育委員会が配布する「ふれあいパスポート」を提示する市内在住在学の全小・中学生の利用料金を無料（毎週土曜日）

#### （2）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。

#### （3）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。

#### （4）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		○