

# かつうら海中公園滞在型観光施設指定管理運営業務仕様書

かつうら海中公園滞在型観光施設の指定管理者が行う業務の内容及びその範囲は、関係法令等によるほか、この仕様書による。

## 1. 趣旨

本仕様書は、かつうら海中公園滞在型観光施設の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定める。

## 2. 管理運営に関する基本的事項

### (1) 施設の設置目的・性格

本市の観光は夏季の海水浴場が中心となっており、その他の季節観光や体験型観光などのコンテンツが乏しく、観光目的地として選択されにくい点が課題となっていることから、通年での滞在型観光施設を整備することが必要である。

しかし、既存の通年型観光施設であるかつうら海中公園についても年々、入込客数が減少している。

このような状況を打破すべく、当該施設を中心とし、観光目的地として選択される環境を整え、再び活性化させることを目的とする。

かつうら海中公園滞在型観光施設は、海に隣接した絶景の温浴施設や、勝浦の豊かな自然が育んだ農林水産物の販売。また、観光客からニーズの高いカフェを海中公園施設内において展開する事で、本市の新たな魅力となり観光都市としての活性化に寄与するものである。

### (2) 管理運営について

指定管理者は、かつうら海中公園滞在型観光施設の管理運営にあたり、この施設の性格を念頭に、次に掲げる項目に沿ってその管理運営を行うものとする。

ア 関係法令、条例等に基づき、適切な管理運営を行うこと。

イ 利用者ニーズの把握に努め、管理運営に反映させること。

ウ 勝浦市個人情報保護条例に基づき、個人情報保護対策を講じること。

エ 事業計画書等に基づき、利用者が快適に施設を利用できるように適正に管理運営を行うこと。

オ 公の施設であることを認識し、公平な管理運営を行うとともに、サービスの向上に努めること。

## 3. 施設の概要

### (1) 施設名 かつうら海中公園滞在型観光施設（建設工事中）

- (2) 所在地 勝浦市吉尾234番地  
(3) 完成予定 令和4年3月  
(4) 運営開始予定 令和4年4月中  
(5) 建設費 約4億円  
(6) 構造規模 鉄筋コンクリート3階建  
(7) 面積 敷地面積 1379.23㎡  
建築面積 324.29㎡  
延床面積 717.98㎡  
(8) 主要用途 農林水産物等展示販売施設、飲食提供施設、温浴施設  
1階 (延床面積 351.32㎡)  
2階 (延床面積 159.66㎡)  
3階 (延床面積 207.00㎡)

※各階平面図等資料は別添図面資料参照

※重要留意事項

温浴エリア（内湯部分）で使用を予定する温泉は、温泉移送用タンクローリー等を利用した「運び湯」によるものとする。また源泉の指定はないため、指定管理者が選定し温泉法及び公衆浴場法に基づいて適切に管理運営するものとする。

#### 4. 利用時間等

- (1) 開業時間 午前9時から午後6時まで

例外規定：指定管理者は、特に必要があると認めるときは、市長の承認を得て変更又は臨時に開業時間外に利用させることができる。

- (2) 休業日 無休

例外規定：指定管理者は、特に必要があると認めるときは、市長の承認を得てこれを変更し、又は臨時に休業することができる。

#### 5. 指定期間（予定）

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで。

ただし、維持、管理及び運営を継続することが妥当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消すことのあるものとする。

#### 6. 指定管理者が行う業務内容

- (1) 施設及び設備の維持管理に関すること。

ア 施設は特に事情のない限り、常に正常に使用できる状態を維持すること。

イ 施設の適正な運営のため、施設及び設備に関する清掃・保守管理を行うこと。

ウ 施設の建物、工作物及び物品の修理並びに更新は指定管理者の負担において行うこと。

- エ 人件費の支払い。
  - オ 施設の維持管理に必要な消耗品、物品購入費の支払い。
  - カ 光熱水費及び燃料費等の支払い。
- (2) 施設の利用許可等に関すること。  
施設利用申込みの受付、許可、取消し又は変更等の業務に関すること。
- (3) 利用料金の収受に関すること。
- (4) 施設の運営に関すること。  
ア 農林水産物等展示販売施設の営業を行うこと。  
イ 飲食提供施設の営業を行うこと。  
ウ 温浴施設の営業を行うこと。  
エ 施設の利用料金徴収を行うこと。  
オ 自主事業として行うこと。
- (5) 職員等の配置等に関すること。  
ア 施設の管理業務を行う責任者を1名配置するほか、必要な人員を置くこと。  
イ 職員採用にあたっては、勝浦市内に住所を有する者を優先とすること。  
ウ 施設内の一部(飲食提供施設・農林水産物等提示販売施設等)を使用し営業をする出店者の取扱いについては、指定管理者と出店者との協議し決定すること。  
エ 施設の維持、管理及び運営に必要な人員又は資格者等は、指定管理者において配置すること。  
ただし、運営上特に効果的であると認められるものについては、あらかじめ市長の承諾を受けたときは、当該業務を的確に遂行するに足りる能力を有する者に委託することができる。
- (6) その他  
ア 緊急時対策、防犯体制についてマニュアルを作成し職員に指導を行うこと。  
イ 衛生管理(レジオネラ菌対策等)については、法令を遵守した対応マニュアルを作成し、職員に周知徹底すること。  
ウ 個人情報保護の体制をとり、職員に周知徹底を図ること。

## 7. 経理等

- (1) 施設の管理運営については、指定管理者による独立採算制とし、市からの運営に対する経費の補填はないものとする。
- (2) 利用料金収入等の取扱い

施設の管理・運営に当たっては、地方自治法第244条の2の規定に基づく「利用料金制度」を採用する。

指定管理者は施設の利用料金を勝浦市かつうら海中公園滞在型観光施設条例で定める利用料金の範囲内で市長の承認を得て定め、収入として収受し、施設の維持、管理及び運営に係る収支について、責任を負うものとする。これに伴い、施設の利用を促進し、収入の確保を図る必要がある。

また、利用料金以外の人的サービス及び物販等に係る料金は、別途指定管理者が定め、指定管理者の収入とすることができるものとする。

### (3) 納付金

指定管理者は、各年度の収入に応じて、市と協議の上、定める額を指定する期日までに市に対して納付するものとする。

なお、納付金額の上限は、各年度当たり1,000万円までとする。

### (4) 運営状況等の報告

管理に係る業務及び経理の状況に関し、事業年度終了後、30日以内に市に報告するものとする。ただし、利用状況に関する資料については、四半期毎に提出するものとする。

また、市は必要に応じて施設、物品、各種帳簿等の現地調査を行うものとする。

### (5) 経理規定

指定管理者は、経理規程を策定し、経理事務を行うものとする。

## 8. 物品の帰属等

市の所有に属する物品等については、指定管理者に無償で貸与する。ただし、その修理並びに更新は指定管理者の負担とする。なお貸与物品は、指定管理業務終了後において、整備点検の上返却するものとする。

## 9. 引継ぎ

指定管理者は、その指定期間満了時又は指定取消し等により、次期指定管理者に業務を引き継ぐ際は、円滑かつ支障なく施設の管理運営業務を遂行できるよう必要な資料を提供するものとする。

## 10. 業務の継続が困難となった場合の措置等

### (1) 指定管理者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合の措置

市は、指定管理者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合、その指定を取り消す等の措置をとるものとする。この場合において、当該指定管理者に損害が生じた場合であっても、市は賠償を負わないものとする。

### (2) その他の事由により事業の継続が困難となった場合の措置

災害その他の不可抗力、市及び指定管理者双方の責めに帰する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、事業継続の可否について協議するものとする。

また、次期指定管理者が円滑に支障なく施設の管理運営業務を遂行できるように引継ぎを行うものとする。

### (3) 施設の管理運営上のリスク対応

管理運営上の瑕疵に原因があって事故が発生した場合に対応するため、指定管理者はリスクに応じた保険等に加入するものとする。

#### 1 1. 原状回復

指定管理者は、指定期間の満了、指定が取消された場合又は協定を解除された場合、市の指示に基づき、施設を原状に復して引き渡すものとする。(機能低下があった場合は機能低下前の状態にすることを含む。) ただし、指定管理者が市長の承諾を得て機能向上を行った箇所及び市長が特に必要であると認める箇所については、この限りではない。

#### 1 2. 監査

監査委員等が市の事務を監査するため必要があると認めるときは、指定管理者に対して出席を求め、実地に調査し又は管理運営に関する資料の提出を求めることができるものとする。

#### 1 3. 業務を実施するにあたっての注意事項

指定管理者が施設の管理運営に係る各種規定等を作成するときは、その内容を市と協議するものとする。

#### 1 4. 協議

- (1) 指定管理者は、本仕様書に規定するほか、指定管理者の業務の内容及び処理について疑義が生じたときは、市と協議を行うこととする。
- (2) かつうら海中公園滞在型観光施設敷地内での新たな施設建設（設備投資含む）や改修、増築等を行う場合は、指定管理期間中に協定を見直すことができることとする。