

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

令和 8 年 9 月
勝浦市観光商工課

目次

- 1 趣旨
 - 2 施設の設置目的と維持、管理及び運営の基本方針
 - 3 対象施設の概要
 - 4 利用時間等
 - 5 指定管理期間
 - 6 指定管理者が行う業務
 - 7 経理等
 - 8 物品の帰属等
 - 9 事前準備及び事務引継ぎ
 - 10 業務の継続が困難となった場合の措置等
 - 11 施設の管理運営上のリスク対応
 - 12 原状回復義務
 - 13 監査
 - 14 業務を実施するにあたっての注意事項
 - 15 協議
- 別紙 1 リスク管理・責任分担表

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。ここに標準的な条件を記載するので、これを踏まえ効果的・効率的な事業計画書、収支計算書及びその他必要となる申請書類を作成すること。

2 施設の設置目的と維持、管理及び運営の基本方針

(1) 施設の設置目的・性格

本市の観光は、夏期の海水浴シーズンに大きく依存しており、年間を通じた観光誘客や体験型観光コンテンツの充実が課題となっている。

このような状況を踏まえ本施設は、本市を代表する通年型観光施設である勝浦海中公園を中心としたエリアの魅力をさらに高め、観光客に選ばれる滞在地となる環境を創出することを目的として整備した滞在型観光施設である。

施設は、海に隣接する恵まれた立地を活かし、勝浦海中公園及び千葉県立中央博物館分館海の博物館との相乗効果を図りながら観光客をはじめ多くの利用者のニーズに応える飲食の提供を行う。また、太平洋を一望できる温浴施設を併設し、雄大な景観と勝浦の豊かな自然を満喫できる癒やしの空間を演出することで滞在時間の延長や観光消費の拡大を促進する。

本施設は、地域資源を最大限に活用した魅力ある観光拠点として、本市の観光振興及び地域活性化に寄与することを設置目的とする施設である。

(2) 維持、管理及び運営について

指定管理者は、かつうら海中公園滞在型観光施設の維持、管理及び運営（以下「管理運営」という。）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行うものとする。

- ① 関係法令、条例等に基づき、適切な管理運営を行うこと。
- ② 利用者ニーズの把握に努め、管理運営に反映させること。
- ③ 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。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 指定期間の満了又は指定管理者の指定取消し等に伴う業務の引継は、適正かつ十分に行うこと。

(3) 施設管理に関わる法令遵守

指定管理者はかつうら海中公園滞在型観光施設の管理にあたっては、本仕様書のほか、次に掲げる法令等に基づかなければならない

- ① 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- ③ 勝浦市かつうら海中公園滞在型観光施設設置管理条例（令和3年勝浦市条例第12号）
- ④ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ⑤ 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- ⑥ その他施設を管理するために必要な法令

3 対象施設の概要

- | | | | |
|----------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|
| (1) 施設名称 | かつうら海中公園滞在型観光施設「edén」 | | |
| (2) 所在地 | 勝浦市吉尾234番地 | | |
| (3) 完成 | 令和4年7月 | | |
| (4) 運営開始 | 令和4年7月 | | |
| (5) 構造規模 | 鉄筋コンクリート造 3階建 | | |
| (6) 面積 | 敷地 | 1379.23m ² | |
| | 建築 | 324.29m ² | |
| | 延床 | 717.98m ² | |
| (7) 主要用途 | 飲食提供施設、温浴施設、農林水産物等展示販売施設 | | |
| | 1階 | 飲食提供施設・展示販売施設 | 延床面積 351.32m ² |
| | 2階 | 機械室 | 延床面積 159.66m ² |
| | 3階 | 温浴施設 | 延床面積 207.00m ² |

※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）で使用する温泉は、温泉移送用タンクローリー等を利用しての「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を行うものとする。

(8) 駐車場

勝浦市営かつうら海中公園立体駐車場

駐車台数	普通自動車	170台
	大型車	7台

※重要留意事項

駐車場は、他の施設との共用で利用していることから、指定管理者は、施設の円滑な運営及び利用者サービスの向上を図るため、料金徴収業務受託事業者と相互に連携・協力をするものとする。

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 指定管理期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日までの5年間とする。

ただし、管理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場合がある。

6 指定管理者が行う業務

(1) 施設及び設備の管理運営に関すること。

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 施設の建物、工作物及び物品の修理並びに更新を行うこと。
- ④ 人件費の支払い
- ⑤ 施設の維持管理に必要な消耗品、物品購入費の支払い
- ⑥ 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。

① 飲食提供施設の営業を行うこと。

ただし、本施設の設置目的及びコンセプトを十分に理解し、店内装飾を含めこれまで培ってきた施設イメージを継承・維持するとともに海辺の立地や地域資源を活かした魅力ある飲食サービスを提供すること。

② 温浴施設の営業を行うこと。

③ 農林水産物等の展示販売の営業を行うこと。

④ 施設の利用料金徴収を行うこと。

⑤ 指定管理者が企画提案し自らの責任と費用で実施する自主事業を実施する場合は、目的外の事業については市と協議するものとする。

⑥ 営業開始日については別途、市と協議するものとする。

(5) 職員等の配置等に関すること

① 施設の管理業務を統括する責任者を1名選任（常駐を要しないが緊急時に連絡が取れる体制）するほか、開館時間内に適切な運営を行うために必要な人員を置くこと。

② 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。

③ 施設内の一部（飲食提供施設・農林水産物等展示販売施設等）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で協議し決定すること。

- ④ 施設の管理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る能力を有する者に委託することができる。

(6) その他

- ① 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。
② 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。
③ 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、市からの運営等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の規定による「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、施設の管理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。

(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 事前準備及び事務引継ぎ

指定管理者の指定を受けた団体は、円滑に業務を行えるように管理業務を開始する前に、指定管理に係る事前準備を行うとともに、現在業務を行っている者から必要な引継をうけるものとする。

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しなければならない。

10 業務の継続が困難となった場合の措置等

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合は、速やかに市に報告するものとし、市は業務の継続が困難となった場合等における措置として、次のとおり行うものとする。

- (1) 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又はその恐れが生じた場合、市は指定管理者に対して改善勧告等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めることができる。
- (2) 市は、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又はその恐れが生じた場合、市は指定管理者の指定を取り消すことができる。
この場合において、指定管理者は市に生じた損害を賠償しなければならない。
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。
- (3) 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、業務の継続の可否について協議するものとする。

11 施設の管理運営上のリスク対応

指定管理者と勝浦市の責任分担（リスク分担）の詳細については、別紙1「リスク管理・責任分担表」のとおり。ただし、定める事項について疑義が生じた場合又は定めのない事項については別途協議し決定するものとする。

- (1) 基本的な考え方
管理運営の適正かつ確実な実施を確保するため、当該リスクについて最適に対応できる者が分担することにより、業務全体のリスク管理の効率化を図り、質の高いサービスの提供を目指す。
- (2) 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つ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参加するものとする。
- (3) 損害賠償等について
指定管理者は、次に掲げる場合において、市に速やかに連絡し、遅滞なく事故報告書を提出するとともに、指定管理者の責任のもと、その損害を賠償し、又は原状に復するものとする。
 - ①管理業務上の瑕疵により第三者に損害を及ぼした場合
 - ②管理業務上の瑕疵によりかつうら海中公園滞在型観光施設及び付帯施設を損壊又は滅失した場合

③その他管理に関して損害が発生した場合

12 原状回復義務

指定管理者の指定期間が満了したとき、又は指定を取り消されたときは、市の指示するところにより、原状に回復し、又はその損害（機能低下があった場合は機能低下前の状態することを含む）を賠償するものとする。ただし、市長の承認を得たときはこの限りでない。

13 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。

14 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。

15 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。