

真鶴魚座指定管理者募集要項

真鶴町産業観光課

2025年9月

目次

	ページ
1 指定管理者の募集	1
2 施設の設置の趣旨及び概要	1
3 指定管理者が行う区域	2
4 指定管理者が行う業務の範囲	2
5 管理の基準	2
6 指定管理者の収入に関する事項	3
7 指定の期間	4
8 責任の分担	4
9 応募に関する事項	5
10 募集及び指定に関する事項	6
11 留意事項	8
12 協定書に関する事項	9
13 実績報告書の提出	10
14 事業実施状況の把握	10
15 その他の事項	11
16 問い合わせ先及び応募書類の提出先	11

真鶴魚座指定管理者募集要項

1 指定管理者の募集

真鶴魚座は、「魚をメディアにヒトが集まりコトが生まれる」を基本コンセプトとして旧魚市場用地に建設された施設です。魚市場としての機能に観光推進の機能も結びつけた施設として、真鶴港エリアの誘客の核としての役割を担ってきました。

真鶴魚座1階は荷捌き施設として真鶴町漁業協同組合が魚市場を開設しており、施設2階部分では、真鶴町が直接管理運営する食堂の営業が行われてきました。2015年度から2階部分に指定管理者制度を導入し、民間事業者による施設の管理運営が行われてきました。

真鶴町では、施設の設置目的を「水産業の振興を図るとともに、水産業を核とした地域づくりの拠点として活動させる」（真鶴魚座の設置、管理等に関する条例第2条）としてきました。また、真鶴港の港湾区域内という立地や、魚市場と食堂が一体化している施設には特色があると考えています。今般実施したサウンディングにおいても、設置目的や施設のあり方を大きく変更することを求める声はなかったことから、今後も漁業文化や地域の魅力を発信し観光客を呼び、地域の活性化を図る施設として設置目的等を変更せずに管理運営していく考えです。

真鶴魚座の管理運営にあたっては、民間事業者の柔軟かつ優れたアイデアや活力を導入し、施設の新たな魅力の創出を図るべく、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及び真鶴魚座の設置、管理等に関する条例（平成7年条例第5号）第3条の規定に基づき、指定管理者の募集・選定を行います。

指定管理者には、施設のうち、指定管理者が行う区域の管理運営業務を効率的・効果的に行い、適正な維持管理を求めます。併せて、来場者へ質の高いサービスの提供を行うとともに、真鶴町の魅力を多くの人々に認識してもらえらるような自主事業等の実施を期待しています。民間投資による施設・設備の新設・改築・更新も歓迎し、柔軟に対応する考えです。

2 施設の設置趣旨及び概要

(1) 設置の趣旨

真鶴町の水産業の振興を図るとともに、水産業を核とした地域づくりの拠点としての活動を行います。

(2) 概要

- 名 称 真鶴魚座
- 所 在 地 神奈川県足柄下郡真鶴町真鶴1947番地2
- 設置年月日 1995(平成7)年7月1日
- 施設構造 市場棟：鉄筋コンクリート造2階建
店舗棟：鉄骨造平屋建
- 施設内容 市場棟：1階 水産荷さばき施設他（魚市場）
2階 魚食普及施設（食堂）、展示用水槽他
店舗棟：店舗6区画、倉庫
- 駐 車 場 市場棟1階魚市場、店舗棟と共用

3 指定管理者が行う区域

真鶴魚座市場棟の2階部分、その附属設備及び駐車場

※ 市場棟1階の魚市場部分及び店舗棟を除く。

※ 以下「真鶴魚座」は指定管理者が行う区域のことを指します。

4 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、次のとおりです。

詳細は、別に定める「真鶴町真鶴魚座指定管理者業務仕様書」によります。

(1) 「真鶴魚座」の運営に関する業務

(2) 施設等の維持管理に関する業務

①建築物及び附属設備の維持管理に関する業務

②その他必要な業務

施設及び附属設備は常に良好な状態に保ち、指定管理区域内の環境管理も常に良好な状態に保つよう維持管理を行ってください。

(3) その他「真鶴魚座」の管理上必要な業務

5 管理の基準

(1) 開館時間及び休館日

指定管理者は、町長の承認を得て、開館時間及び休館日を定めることができます。

また、新たな視点から柔軟に検討し提案していただくことが可能です。

(2) 施設の利用の制限に関する事項

真鶴魚座の設置、管理等に関する条例第20条及び真鶴魚座の設置、管理等に関する条例施行規則第4条に該当する場合は、施設の利用を拒み、ま

たは制限することができます。

(3) 業務の一括委託の禁止

指定管理者は、本業務を一括して第三者に委託し、または請け負わせることはできません。ただし、あらかじめ町の承諾を得て指定管理者が行う業務のうち一部の業務を委託することはできます。この場合には、真鶴町内に本社、支所または営業所を有する企業を優先してください。

(4) 関係法令等の遵守

管理運営を実施するにあたっては、以下の法令をはじめ、関連する法令等を遵守してください。

- ①地方自治法第238条の4及び同法第244条から第244条の4まで
- ②真鶴魚座の設置、管理等に関する条例（平成7年条例第5号）
- ③真鶴魚座の設置、管理等に関する条例施行規則（平成17年規則第15号）
- ④消防法（昭和23年法律第186号）、食品衛生法（昭和22年法律第233号）
- ⑤その他の関係法令

(5) 守秘義務

指定管理者は、施設の管理を行うにあたり、周知の事実を除き業務上知り得た内容を第三者に漏らすことはできません。また自らその情報を扱う場合には、個人情報保護の観点から、取扱いには十分注意して下さい。

(6) 文書の管理及び保存

指定管理業務を行うにあたり作成し、または受領した文書等は、適正に管理・保存するものとします。

(7) 施設の目的外使用の許可

指定管理区域内に自動販売機を設ける場合、所定の場所以外に売店を設ける場合、その他施設を本来の目的以外の用途に使用するときは、あらかじめ町の許可を受けるものとします。

(8) 施設の改装等

指定管理者は、「真鶴魚座」の効果的な運営を図るため必要があるときは、町長の承認を得た場合に限り、施設の改装または模様替えをすることができます。

(9) 備品等の継続使用

「真鶴魚座」の備品、器具、什器等のうち、引き続きその使用を希望するものについては、別途協議に応ずるものとします。

6 指定管理者の収入に関する事項

(1) 施設の管理経費

「真鶴魚座」の管理に必要な経費については、施設の利用料金収入や事業収入等で賄われるものとします。真鶴町からの指定管理料の支払いはありません。

(2) 真鶴町への納付金

施設の利用料金収入や事業収入等は指定管理者の収入とし、施設の管理等に必要なすべての経費を差し引いた額のうちから、指定管理者の応募時の提案により設定した納付割合により計算した額を真鶴町に納付していただきます。

7 指定の期間

指定管理者の指定の期間は、指定開始日から5年以上10年以内の範囲までとし、応募時に指定の期間を提案していただきます。民間投資による施設・設備の新設・改築・更新を想定しているため、投資回収できる期間を設定いただきたいと考えたものです。

なお、指定開始日は2026年（令和8年）4月1日から、終了日は指定期間最終年度の3月31日までとします。

ただし、指定管理者が希望する場合、指定期間中の評価に問題がなければ、指定期間の延長について協議に応じます。延長は基本的には5年区切りで、連続での指定期間は最大20年間までとし、その後は改めて公募を行います。なお、延長については町議会の議決をもって決定されます。

また、「真鶴魚座」の管理を継続することが適当でないと認めるときは、指定期間の途中においても指定を取り消すことがあります。

8 責任の分担

町と指定管理者との責任は、原則として次の表の左欄に掲げる項目について同表の右欄に○印のついた者が負うものとします。なお、詳細については、町と指定管理者が締結する協定で定めるものとします。

項目		町	指定管理者
「真鶴魚座」の建築物及び附属設備の修繕等	事故・火災等によるもの	協議事項	
	管理上の瑕疵に係るもの		○
	建築物及び附属設備の修繕 (大規模な修繕を除く。)	協議事項(※備考)	
	建築物及び附属設備の大規模修繕	○	
	建築物及び附属設備の改装ま		○

	たは模様替え（町長の承認を得た場合に限る。）		
	備品等の修繕	協議事項（※備考）	
	消耗品の交換		○
	地盤沈下に係るもの	○	
「真鶴魚座」 の利用者等へ の損害賠償	管理上の瑕疵に係るもの		○
	上記以外のもの	協議事項	
火災保険への加入		○	
駐車場の補修		○	
上記のほか管理業務に要する経費			○

- (1) 協議事項については、事案の原因ごとに判断するものとし、第一責任は、指定管理者が有するものとし、
- (2) 修繕とは、建築物及び附属設備の劣化若しくは損傷部分または機器の性能若しくは機能を実用上支障のない状態まで回復させることをいい、大規模修繕とは、資産価値の向上または耐用年数の延長につながるものをいう。

※備考

建築物及び附属設備の修繕又は備品等の修繕（大規模修繕を含む）については、原則として対象物の所有者が負うものとし、

9 応募に関する事項

(1) 応募資格

法人その他の団体であること（法人格の有無は問いません。個人不可）

(2) 応募の制限

応募しようとする団体または代表者が次の項目に該当しないこと。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもの
- ② 真鶴町の指名停止を受けている、または受けることが明らかであるもの
- ③ 商法（明治32年法律第48号）に基づく整理開始の申立て若しくは通告、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立て、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及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申立てがなされているもの（会社更生法または民事再生法の規定に基づく更生手続開始または再生手続開始の申立てがされた者であって、更生計画の認

可が決定し、または再生計画の認可の決定が確定した者を除く。)

- ④最近1年間の都道府県税、市町村税、消費税または地方消費税を滞納しているもの
- ⑤申請書の提出期限の日の6か月前から指定管理者決定までの間において、手形交換所で不渡手形若しくは、不渡小切手を出した事実、または銀行若しくは主要取引先から取引停止等を受けた事実があるもの
- ⑥暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団またはその構成員等の統制のもとにあるもの

(3) 必要な資格等

次の資格等を有している従業員を雇用していること。（雇用見込を含む）

- ①営業内容により必要な資格（例：食品衛生責任者等）
- ②甲種防火対象物の防火管理者の資格（再委託不可）

また、届出等の各種手続が必要な場合は、適切な手続を行ってください。

10 募集及び指定に関する事項

(1) 指定管理者の募集及び指定のスケジュール

指定管理者の募集及び指定のスケジュールは次を予定しています。

なお、選定結果の通知以降の日程は予定であり、必要に応じて変更があります。

この場合には、応募した団体等に対しては、その旨の通知を行います。

① 募集要項等の配布	2025年9月19日～2025年10月31日
② 申請書の受付	2025年10月1日～2025年10月31日 17時15分必着
③ 指定管理候補者の決定	2025年11月中旬を予定
④ 選定結果の通知	2025年11月下旬を予定
⑤ 指定管理者の指定	2025年12月上旬予定 (町議会の議決を経て)
⑥ 指定開始日	2026年4月1日

①募集要項、仕様書及び申請書等は、真鶴町ホームページにて配布します。

募集要項、施設の建物に関する資料（平面図、空調、給排水等の設備の関係図面等）、施設の管理運営業務に関する資料（過去の利用者数に関する経営データ）は希望する場合に配布を行います。

②申請書の受付

申請書の受付を次のとおり行います。

受付期間 2025年10月1日（水）～2025年10月31日（金）

8時30分～17時15分

受付場所 産業観光課

※ 申請書等の提出は、持参または郵送とします。

※ 持参の場合、平日のみ受け付けます。

※ 郵送の場合は、10月31日（金）必着とします。

※ 持参と郵送のいずれの場合においても、紙に出力せずCD-RやUSB等の電磁的メディアにデータを格納して提出できます。その場合、順番や内容がわかるよう適切なファイル名を付し、可能であれば適切な順番に並べ替えをして統合したPDFファイルにて提出ください。

③選定結果の通知

選定結果については、応募者へ郵送にて行うとともに、ホームページに掲載します。

④指定管理者の指定

指定管理者は、地方自治法の規定により真鶴町議会の議決を経たうえで指定します。指定にあたっては、指定団体に通知するとともに、真鶴町真鶴魚座の設置、管理等に関する条例11条の規定により告示します。

(2) 申請書類

次の書類を提出してください。（正1部、副1部）

なお、申請書類は、町で複写をする場合があることをご承知ください。

①指定管理者指定申請書（指定様式）

②団体の概要調書（指定様式）

③管理に係る事業計画書（指定様式）

④管理に係る収支計算書（指定期間内分）

⑤定款・寄附行為・規約、その他これらに類する書類

⑥申請書を提出する日の属する事業年度の申請団体の収支予算書及び事業計画書またはこれに類する書類

⑦過去3か年の申請団体の事業報告書及び収支決算書

⑧法人にあつては、当該法人の登記簿謄本（3か月以内に取得したもの）

⑨法人にあつては、財務諸表（2022年度～2024年度の過去3か年分）

貸借対照表・損益計算書（明細書付）・財産目録

⑩印鑑証明書（3か月以内に取得したもの）

⑪法人にあつては主たる事務所その他の団体にあつては活動の本拠の都道府県税、市町村税並びに消費税及び地方消費税に滞納がないことを証

する書類（3か月以内に取得したもの）

⑫必要な資格等に係る証明書の写し

⑬上記提出書類のうち該当のないものについての申立書

(3) 指定管理者の候補者の選定

指定管理者の候補者の選定は、事業計画書等の提出書類及び必要に応じて行うヒアリングにより次に掲げる選定基準に基づき、指定管理者選定委員会において、総合評価方式により選定します。

(選定基準)

① 真鶴港の魅力向上事業を実施すること。

ア 漁業文化や地域の魅力を発信されているか

イ 水産物をはじめとした地場産品を活用しているか

ウ 新たな観光資源の創出がなされているか

エ 多くの観光客を呼び込めるか

オ 町への経済的還流があるか

② 「真鶴魚座」利用者の平等な利用が確保されること。

③ 「真鶴魚座」の管理が経済合理性を以って行われること。

④ 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有すること。

⑤ 真鶴町への納付金の割合。

(4) サウンディング型市場調査参加事業者の取扱い

2025年6月に実施した、真鶴魚座に関するサウンディング型市場調査については、参加実績を事業者公募における評価の対象とします。

なお、評価の対象となるのは参加の有無のみとし、調査でのヒアリングの内容は評価に含みません。

11 留意事項

①複数申請の禁止

応募は、1団体につき1申請のみとします。複数の申請はできません。

②応募書類の取扱い

応募書類については、一切返却をいたしません。

③提出書類の著作権等

申請団体が提出した書類の著作権は、申請団体に帰属します。ただし、町は指定管理者の公表等必要な場合には、提出書類の全部または一部を

使用できるものとします。なお、申請団体が提出した書類は、指定管理者の指定に当たって、審議に必要な範囲において、町議会へ提示することができるものとします。

④応募に関する費用負担

応募に際して必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

⑤申請内容の変更の禁止

提出された書類の内容を変更することは、原則として認めません。

⑥提出書類の規格

申請に係る書類及び参考資料等は、日本工業規格A列4番の規格を使用するものとします。ただし、グラフ等資料をA列4番の規格にすると不明瞭になる場合は、A列3番の規格の使用を認めます。

⑦言語、通貨、単位

事業計画書に用いる言語、通貨、単位は日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

⑧失格

次の事項のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

- ア 提出方法を遵守せずに提出されたもの
- イ 作成様式及び記載上の注意事項に示された内容に適合しないもの
- ウ 記載すべき内容の全部または一部が記載されていないもの
- エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- オ 虚偽の内容が記載されているもの

⑨応募の辞退

申請後、辞退する際には辞退届（任意様式）を速やかに提出していただきます。

12 協定書に関する事項

指定管理者の指定後、指定管理者と町において、管理業務上必要な詳細な事項について、協定を締結します。

協定は、指定期間中の包括的な事項を定めた基本協定と、単年度ごとに実施する内容について具体的な事項を定めた単年度協定により締結します。

また、協定書に定めのない事項が発生した場合には、改めて協議することとします。

(1) 協定に盛り込む事項

①総括的事項

- ・施設の概要（施設の名称、利用時間、休館日等）

- ・指定期間
 - ②管理業務の履行に関する事項
 - ・個人情報保護に関する事項
 - ③売上収益に関する事項
 - ・納付割合に関する事項
 - ④事業の実施に関する事項
 - ・事業計画の実施に関する取り決め事項
 - ⑤責任の分担に関する事項
 - ⑥業務の報告及び監督に関する事項
 - ・事業報告書の作成及び業務報告に関する事項
 - ・事故報告に関する事項
 - ⑦指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項並びにこれらに伴う損害賠償に関する事項
 - ⑧指定期間終了に伴う措置に関する事項
 - ⑨その他必要な事項
- (2) 協定の締結に際し必要な事項
協定の締結に際し、締結の日時等必要な事項については、指定管理者と町が協議のうえ定めることとします。
- (3) 締結できない場合の措置等
指定管理者が、協定の締結までに次に掲げる事項に該当するときは、その指定を取り消すことがあります。
- ①正当な理由なくして協定の締結に応じないとき
 - ②経営状況の悪化により、指定管理業務の履行が確実にないと認められるとき
 - ③社会的信用を著しく損なうなど、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき

13 実績報告書の提出

地方自治法第244条の2第7項の規定により、指定管理者は、毎年度終了後、「真鶴魚座」の管理業務に関し事業報告書を作成し、町に提出しなければなりません。

14 事業実施状況の把握

町は、当該施設の円滑な運営を確保するため、指定管理業務の実施状況を把握するモニタリングを実施します。

指定管理者が管理の基準や事業計画に示された業務等において、基準を満たしていないと認めるときは、町は改善等必要な指示を行い、これに従わない場合は、業務の停止や指定の取消しを行うことがあります。

15 その他の事項

(1) 業務の継続が困難になった場合の措置

指定管理者は、業務の継続が困難となった場合またはそのおそれが生じた場合は、速やかに町に報告するものとし、その場合の措置については、次のとおりとします。

①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となった場合、またはそのおそれが生じた場合には、町は指定管理者に対し、改善等の指示を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求めます。また、指定管理者がその期間内に改善することができなかった場合には、町は指定管理者の指定の取消し、または業務の全部もしくは一部の停止を命じることができるものとし、ます。

②指定が取り消された場合等の賠償

上記により指定管理者の指定が取り消され、または業務の全部若しくは一部が停止された場合、指定管理者の損害に対して、町は賠償を行いません。また、町に生じた損害について、指定管理者はその損害を賠償するものとし、その旨を協定書に規定するものとし、ます。

③不可抗力等による場合

不可抗力その他指定管理者の責めに帰することが出来ない事由により業務の継続が困難となった場合は、指定管理者と町は、業務継続の可否等について協議を行い、継続が困難と判断した場合には、町は、指定管理者の指定の取消し、または業務の全部若しくは一部の停止を命じることができるものとし、ます。

(2) 業務の引継ぎについて

指定期間の終了、若しくは指定の取消しにより、業務を次の指定管理者に引き継ぐ場合は、円滑かつ支障なく引き継ぎができるように協力していただきます。

16 問い合わせ先及び応募書類の提出先

〒259-0202 神奈川県足柄下郡真鶴町岩244番地の1
真鶴町 産業観光課 TEL 0465-68-1131 内線6605