

ケーブル真鶴指定管理者募集要項

真鶴町産業観光課

2024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	2
3 指定管理者が行う区域	3
4 指定管理者が行う業務の範囲	3
5 管理の基準	3
6 施設の管理経費及び指定管理者の収入に関する事項 . .	4
7 指定の期間	4
8 責任の分担	5
9 応募に関する事項	6
10 募集及び指定に関する事項	7
11 留意事項	9
12 協定書に関する事項	10
13 実績報告書の提出	11
14 事業実施状況の把握	11
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	12

ケープ真鶴指定管理者募集要項

1 指定管理者の募集

ケープ真鶴は、房総半島や伊豆半島、大島、初島を見渡す風光明媚な真鶴半島の先端に位置し、観光施設として親しまれてきました。

ケープ真鶴が位置する真鶴半島は、江戸時代にマツが植林され、皇室御料林を経て、森林法に基づく「魚つき保安林」、「神奈川県立真鶴半島自然公園」「神奈川県指定天然記念物」に指定され、町民からは親しみを込めて「お林（おはやし）」と呼ばれ、大切に守られてきました。

お林は、江戸時代から約350年もの間、開発を免れたことから、巨木が林立する貴重な植生を有しており、またお林とともに沿岸の自然環境も保たれていることから、現在では海と森の自然環境教育の学びの場として活用され、多くの方が自然体験に訪れています。

真鶴町では、お林周辺の一帯を「観光戦略ゾーン」の一部として位置づけ、環境に配慮しつつ観光振興を図る考えです。このため、ケープ真鶴の設置目的を「真鶴町の観光振興を図るとともに、半島の自然保護及び利用増進の拠点とする」（ケープ真鶴条例第1条）としていることも踏まえ、今後はケープ真鶴を体験型観光と自然教育の拠点として、管理運営及び整備を推進していくこととしています。

ケープ真鶴の教育観光拠点化においては、民間事業者の柔軟かつ優れたアイデアや活力を導入し、新たな魅力の創出を図ることとしており、民間事業者がケープ真鶴を中心に半島全体を戦略的に活用した施設の管理運営を行っていただくため、当町は地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第3項及びケープ真鶴条例（平成16年条例第1号）第4条の規定に基づき、ケープ真鶴の管理運営を行う指定管理者の募集・選定を行います。

指定管理者となる事業者には、教育観光拠点を目指すケープ真鶴において、来場者へ質の高いサービスの提供を行うとともに、海と森を同時に体験できる自然や、豊かな歴史、町民が育んできた文化といった真鶴半島の魅力を、多くの人々に認識してもらえよう自主事業等の実施を期待しています。

併せて、施設全体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。投資回収が可能であれば、民間投資による施設・設備の新設・改築・更新にも期待しています。

2 施設の設置趣旨及び概要

(1) 設置の趣旨

真鶴町の観光振興を図るとともに、真鶴半島の自然保護及び利用増進と半島利用者の利便性を図ります。

(2) 概要

- 名 称 ケープ真鶴
- 所在地 神奈川県足柄下郡真鶴町真鶴1175-1他
- 設置年月日 2004年（平成16年）6月1日
- 建築面積 1,117.51㎡
- 延床面積 2,036.002㎡（1F 1,050.985㎡、2F 985.017㎡）
- 施設構造 鉄骨造2階建
- 施設内容 客室（134㎡）、厨房（52㎡）、食品庫（4㎡）、トイレ（25㎡）、売店（21㎡）、事務室（10㎡）、休憩室・更衣室（10㎡）、風除室（6㎡）、プロパン庫（5㎡）、ごみステーション（2㎡）、キュービクル庫（31㎡）、座席数78（テーブル席：12名（4名×3）、和室：20名、広間：46名）
- 駐車場 第一駐車場84台、第二駐車場18台（大型バス駐車5台）
番場浦駐車場90台

3 指定管理者が行う区域

- ・ケープ真鶴本館の1階部分（2階への連絡通路等を除く）
- ・附帯設備
- ・第一、第二駐車場（EV用急速充電器を除く）

※指定管理区域の地理的範囲については別紙参照

以下の区域は事業者の申し出により、条件付きとなりますが、指定管理区域として使用することが出来ます。

- ・本館2階テラス部分（使用する場合、2階への連絡通路の利用は可能。
遠藤貝類博物館の事業での使用を妨げない利用形態が望ましいです。）
- ・番場浦駐車場（駐車場に至る道路も含む。お林の遊歩道から、番場浦海岸へ向かう導線を確認し、本館施設利用者以外の方の通行が可能となるような形をとってください。）

4 指定管理者が行う業務の範囲

指定管理者は、下記に示す業務を基本としつつ、自主事業や他団体との連携事業などを広範に実施し、ケーブ真鶴の魅力向上に努めることが期待されます。

詳細は、別に定める「真鶴町ケーブ真鶴指定管理者業務仕様書」によります。

- (1) ケーブ真鶴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駐車場の管理業務
 - ③その他必要な業務

施設及び付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) その他ケーブ真鶴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。

新たな視点から柔軟に検討し、提案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

施設利用者がケーブ真鶴条例施行規則第6条に該当する行為を行った場合、指定管理者は施設の利用を拒み、又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、又は請け負わせることはできません。ただし、あらかじめ町へ届け出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、支所又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ケーブ真鶴条例（平成16年条例第1号）
- ③ケーブ真鶴条例施行規則（平成16年規則第2号）
- ④消防法（昭和26年法律第186号）、食品衛生法（昭和22年法律第233号）

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、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ください。

(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、又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

ケーブ真鶴の敷地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、ケーブ真鶴の効果的な運営を図るため必要があるときは、町長の承認を得て施設の改装又は模様替えをすることができます。

(9) 備品等の継続使用

ケーブ真鶴の備品、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 施設の管理経費及び指定管理者の収入に関する事項

(1) 施設の管理経費

ケーブ真鶴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。

なお、指定開始日は2025年（令和7年）4月1日から、終了日は当該年の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、ケーブ真鶴の管理を継続することが適当でないとするときは、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
ケーブ真鶴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又は模様替え（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	○	
ケーブ真鶴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		○	
敷地内の植木等の植栽管理等に要する経費			○
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ます。なお、

第一次責任は、指定管理者が有するものとします。

- 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又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、資産価値の向上又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、対象物の所有者が負うものとします。

9 応募に関する事項

(1) 応募資格

- ①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又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、又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（会社更生法又は民事再生法の規定に基づく更生手続開始又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、又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、消費税又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、又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又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飲食業態を営む場合には、飲食店経営に必要な資格

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えます。

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	2024年9月27日～10月31日
②申請書の受付	2024年10月1日～10月31日 17時15分必着
③指定管理候補者の選定	2024年11月末を予定
④結果の通知	2024年11月末を予定
⑤指定管理者の指定	2024年12月中旬頃予定 (町議会の議決を経て)
⑥指定開始日	2025年4月1日

①募集要項、仕様書及び申請書等は、町HPで公開している他、産業観光課でも配布します。

施設の建物に関する資料、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は希望する場合に配付をいたします。

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 2024年10月1日(火)～10月31日(木)

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、持参又は郵送とします。

※ 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指定管理候補者選定結果の通知

指定管理候補者の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、真鶴町ケープ真鶴条例第13条の規定により告示します。

なお、指定議案の提出は12月議会を予定しています。

(2) 申請書類

次の書類を提出してください。

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（「選定基準」の内容及び各団体の企画立案を盛り込んだものとする。）

④管理に係る収支計算書（指定管理期間分のものとし、町への納付額を反映したものとする。）

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又はこれに類する書類

⑦申請団体の事業報告書及び収支決算書（2021年度～2023年度の過去3か年分）

⑧法人にあっては、財務諸表（2021年度～2023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

⑨法人にあっては、当該法人の登記簿謄本（3か月以内に取得したもの）

⑩印鑑証明書（3か月以内に取得したもの）

⑪法人にあっては、主たる事務所その他の団体にあっ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 ケープ真鶴の魅力向上事業を実施すること。
 - ア 多くの観光客を呼び込めるか
 - イ 自然教育分野との連携を図れるか
 - ウ 自然環境の保全の啓発につながるか
 - エ 町への経済的還流があるか
 - ② ケープ真鶴の運営にあたって町民及び観光客の平等利用が確保されること。
 - ③ ケープ真鶴の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること。
 - 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。
- (4) サウンディング型市場調査参加事業者の取扱い
- 2024年8月に実施した、サウンディング型市場調査について、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、提出書類の全部又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とします。その際、申請団体の知的財産やノウハウの流出防止には最大限の配慮を致します。
- (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。

申請書類のうち、登記簿謄本・印鑑証明書・税の滞納が無いことを証する書類以外のものは、データでの提出を認めます。なお、データでの提出を希望する場合は、予め真鶴町 産業観光課までご連絡ください。

(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します。

(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。
なお、そのような事態を防ぐために事前の書類確認にも応じます。

- ① 提出方法を遵守せずに提出されたもの
- ② 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
- ③ 記載すべき内容の全部又は一部が記載されていないもの
- ④ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤ 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、ケーブル真鶴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又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、又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ることとします。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、又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、又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、又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