

令和 6 年 1 2 月議会

## 議案説明 補足資料 1

議案第226号

福岡市ヨットハーバーに係る指定管理者の指定について

福岡市ヨットハーバー指定管理者募集要項



福岡市ヨットハーバー  
指定管理者募集要項

令和6年7月  
福岡市港湾空港局



## 目次

1	指定管理者制度の目的及び趣旨	1
2	施設の概要	1
3	指定期間	2
4	開館時間・休館日	2
5	管理・運營業務内容	2
6	管理・運営経費について	5
7	応募について	7
8	募集手続等について	8
9	選定について	11
10	選定後の流れについて	14
11	協定について	14
12	モニタリング	16
13	その他	16
別紙1 活動実績等		
別紙2 リスク分担表		
別紙3 福岡市ヨットハーバー評価基準		



## 福岡市ヨットハーバー指定管理者募集要項

### 1 指定管理者制度の目的及び趣旨

指定管理制度は、多様化する住民ニーズにより効果的・効率的に対応するため、公の施設の管理に民間の能力を活用しつつ、経費の節減のみならず住民サービスの向上を目的とするものです。

公の施設の管理は、従来、地方公共団体が2分の1以上出資している法人や公共団体などに限って委託することができましたが（管理委託制度）、平成15年に地方自治法が改正され（平成15年6月13日公布、同年9月2日施行）、同法244条の2第3項の規定により、民間事業者などの法人や団体についても議会の議決を経て指定管理者に指定し、管理させることが可能となっています（指定管理者制度）。

福岡市ヨットハーバーは、平成18年度より指定管理者制度を導入し管理運営を実施してきたところですが、令和7年3月31日をもって指定期間が終了することから、改めて指定管理者を選定するものです。

本市はヨットハーバーのあり方として、青少年の活動の場として高い評価を受けているヨット環境の継続に加えて、ヨット利用者のみにとどまらず、広く市民に開かれ、親水・憩いの空間を提供できる施設であることを目指しています。

現在の指定管理者は、ヨット教室等の開催に加え、管理運営業務の枠外である自主事業にて、マルシェやドッグラン等を展開し、賑わいづくりを図っており、今回選定する次期指定管理者においても、管理運営業務と自主事業の積極的な連携によるヨットハーバーの賑わい創出及び、継続的な採算性の確保による市費の削減に寄与する取組を求めたいと考えています。

ついては、管理運営及び施設、敷地の有効活用による賑わい創出について、創意工夫のある事業者の提案を募集します。

### 2 施設の概要

（1）施設名：福岡市ヨットハーバー（以下「ヨットハーバー」といいます。）

①所在地 福岡市西区小戸三丁目58番1号

②施設面積 120,000 m<sup>2</sup>（陸域：38,000 m<sup>2</sup>、水域：82,000 m<sup>2</sup>）

③施設内容 クラブハウス本館（鉄筋コンクリート造3階建）、クラブハウス別館（鉄骨造2階建）、常時利用浮桟橋（係留：188バース）、一時利用浮桟橋（61m×3本）、艇置場（陸置：350区画）、揚降施設（1基）、修理ヤード、駐車場（289区画）、緑地、防波堤、護岸 等

④供用開始：昭和50年7月22日

（2）施設の特徴

能古島、糸島半島に囲まれた今津湾に臨み、大小約540隻のヨットを収容できる西日本有数の施設。一年を通じ変化に富んだ風が吹き、日本でも有数のセーリング条件を備えています。

### (3) 活動実績等

令和3年度から令和5年度までの3年間の利用実績及び光熱水費は「活動実績等」(別紙1)のとおりです。

### (4) 施設の役割

ヨットハーバーは、「市民の海洋性スポーツの振興とあわせて海洋思想の普及を図る」ことを目的に、福岡市ヨットハーバー条例(以下「条例」という。)に基づき、昭和50年7月に開場しました。

## 3 指定期間

令和7年4月1日から令和11年3月31日までの4年間

## 4 開館時間・休館日

### (1) 開館時間

4月1日から9月30日 : 午前9時30分から午後6時まで

10月1日から翌年3月31日 : 午前9時から午後5時まで

※ただし、利用者対応等の業務がある場合は、必要に応じて随時延長を行っていただきます。

### (2) 休館日

12月29日から翌年1月3日まで

※ただし、市長が必要と認めたときは、これを変更し、または臨時に休館日を設けることができます。

## 5 管理・運営業務内容

指定管理業務の範囲の概要は、次のとおりです。

なお、詳細は別添「福岡市ヨットハーバー指定管理業務仕様書」を参照してください。

### (1) 施設の利用・運営に関すること

#### ① 運営体制の確保

#### ② 管理事務所業務等

- ・利用者対応(意見・要望・苦情対応も含む)
- ・各種団体等への利用促進活動
- ・市民やボランティア等との協働事業の推進
- ・地元自治組織、関係機関等との連絡調整
- ・市への業務報告及び連絡調整
- ・各種書類の作成

#### ③ 利用許可・制限

- ・条例第4条に規定する利用の許可
- ・条例第5条に規定する利用の制限



- ・ 条例第 10 条に規定する行為の制限
- ・ 条例第 9 条に規定する使用料の減免
- ④使用料の調定等に関する事
- ⑤利用料金の徴収
  - ・ 条例第 16 条の 2 に規定する利用料金の徴収
- ⑥光熱水費等の支払い業務
  - ・ 光熱水費等の支払い
  - ・ 車両、パソコン、救助艇、駐車場管制装置、消防設備、揚降施設等に関する保守料の支払い
- ⑦緊急・災害時等対応に関する事
  - ・ 緊急時、防犯・防災及び感染症等の対策マニュアル等の作成
  - ・ 事故等緊急時、災害時の対応
  - ・ 施設管理者賠償保険等への加入
- ⑧文書の管理・保存
- ⑨その他

## (2) 施設・設備の維持管理に関する事

- ①維持管理業務
  - ・ 屋外清掃業務
  - ・ 屋内清掃業務
  - ・ 警備保安業務
  - ・ 駐車場管理業務
  - ・ 設備保守点検業務
  - ・ 植栽管理業務
- ②施設・設備等の補修・修繕
  - ・ 軽微な補修・応急的な措置
  - ・ 計画的な補修・修繕
  - ・ 修繕内容の記録
- ③備品物品等について
  - ・ 備品台帳作成等

## (3) その他の業務

- ①海洋思想の普及振興及び施設全体の魅力度向上を目指した集客事業
- ②指定期間満了にあたっての引継ぎ事務
- ③その他市と指定管理者の協議により予算の範囲内で指定管理業務に含める業務

#### (4) 自主事業について

自主事業とは、市が指定管理業務として求める要求水準とは別に、施設の設置目的の範囲内で指定管理者の責任において自主的に企画・実施する事業です。市からの事前承諾があれば、実施することが可能です。

費用は、指定管理者が負担しますが、利用者から一定の料金を徴収することも可能です。

また、自主事業で得た利益は指定管理者のものですが、収益の見込み額を提案していただき、収益がその見込み額を超えた場合、見込み額を超えた額の2分の1にあたる額相当の施設の修繕、または、備品等の寄付を行ってください。

なお、管理運営業務と自主事業は以下のように収支報告の仕方等に相違点がありますのでご留意ください。

	管理運営業務 (市企画事業、指定管理者企画事業)	自主事業
収支報告	管理運営業務として	自主事業として
指定取消	対象	対象外
責任	市	指定管理者
リスク分担表	対象	対象外
市長会保険	対象	対象外
利用権限	施設の管理者として実施	施設の一利用者として実施
事業実施に伴う施設の使用許可申請	○施設使用許可の規定がある場所を使用 →利用許可申請は不要 ○施設使用許可の規定がない場所を使用 →目的外使用許可は不要	○施設使用許可の規定がある場所を使用 →指定管理者が施設の利用許可申請又は目的外使用許可申請 ○施設使用許可の規定がない場所を使用 (目的外使用許可) →指定管理者が施設の目的外使用許可申請

(参考) 現在の指定管理者の自主事業

- ・売店、自動販売機、ドッグラン設置、マルシェ・BBQの実施 等

#### (5) 災害への対応

災害発生時において、ヨットハーバーが避難所として指定される可能性があることを了承するとともに、避難所として指定された場合には、初動対応などについて市と協議を行い、積極的に協力する必要があります。また、指定管理者は、災害時のマニュアルや対応できる体制を整備するとともに、災害に関する研修や避難訓練を実施するものとします。

#### (6) リスク管理

指定管理者は、ヨットハーバーの管理運営にあたり、ヨットハーバー施設並びに付帯設備及び備品等を損壊又は破損したときは、市が指定する日までに、原状回復するか損害相当額を賠償することとします。

ただし、施設等の価値を高める場合や、やむを得ないときは、市の承認により原状回復や撤

去等を不要とします。

なお、指定管理者と市の主だったリスク管理については、「リスク分担表」（別紙２）のとおりとします。詳細なリスク分担については、協定書で定めます。

## 6 管理・運営経費について

### （１）管理・運営に関し市が負担する指定管理料の上限

令和７年度・・・54,000 千円

（実際にお支払する指定管理料は、会計年度（４月１日から翌年３月３１日まで）毎に、指定管理者から応募時に提案された金額をもとに、毎年度、実施協定を締結する中で市と指定管理者の協議によって決定します。）

### （２）本市が支払う指定管理料に含まれるもの

指定管理料については、管理運営業務の執行に係る次の経費が含まれるものとして、その合算額から徴収利用料金や事業収入等の収入を差し引いた金額相当分をお支払いします。なお、原則、余剰が生じた場合でも市への返納は不要です。

①人件費

②事務費

③管理費（屋外・屋内清掃、警備保安、駐車場管理、設備保守点検、植栽管理 等）

④修繕費（年度末に精算します。）

※指定管理料の修繕費については、指定管理料のうち、2,970 千円を想定し、原則として１件あたり概ね 10 万円未満の修繕については、指定管理料で修繕を行っていただきますが、施設の原形を変える修繕や 10 万円以上の修繕については、事前に市と協議が必要です。なお、修繕費は毎年度事業終了後に精算し、余剰が生じた場合は市へ返納するものとし、不足が生じた場合の追加支給は行いません。

⑤光熱水費

⑥事業費

⑦その他（公租公課）

指定管理者には事業所税の納税義務が発生することがあります。事業所税の取り扱いに関しては、福岡市における団体等の事業展開や本事業における事業計画書の収支状況によって異なるため、適正に積算してください。事業所税等の公租公課は全て指定管理者の負担となるため、事業所税や固定資産税等の納税義務者となるか否については、あらかじめ関係官公署に問い合わせてください。

### （３）修繕等指定管理料について

ヨットハーバーの修繕費のうち、（２）の指定管理料に含まない１件あたり 10 万円以上の計画的、その他市が指示する修繕については、基本協定及び実施協定に基づき、「修繕等指定管理料」として、市が指定管理者に対し支払います。なお、修繕等指定管理料の対象となる修繕の内容については、市と指定管理者とで毎年度協議します。

#### (4) 備品購入費

ヨットハーバーの管理運営に関し、必要に応じて購入する備品については、指定管理料の範囲内で購入することとします。また、購入された備品の所有権は市に帰属します。

購入された備品は、予め作成していただく備品台帳に登録し、適正に管理してください。

なお、指定管理料で購入した備品については、指定期間満了時に、次期に指定される指定管理者等へ引き継ぐものとします。

※現在、ヨットハーバーにある備品については、無償で貸与します。

#### (5) 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）ごとに支払います。

（具体的な支払方法等は協定等で定めます。）

#### (6) 利用料金について

利用料金制度とは、利用者が支払う利用料金の収入において、施設の運営のための費用（人件費など）を賄い、必要経費を超える収入については、自らの収入とすることが出来る制度です。

利用料金の具体的な金額は、条例で定める範囲内で指定管理者が定め、市が承認します。

利用料金による収入が当初の見込より増減があった場合であっても、当該年度内において市が支払う指定管理料は変わりません。

より収益を上げるためには、施設の利用者を増加させる必要がありますので、集客のためのノウハウを発揮し、サービスの提供に取り組む必要があります。

#### (利用料金の種類)

##### ①係留施設

- ・浮桟橋（一時利用）
- ・艇置場（一時利用）

##### ②屋外施設

- ・駐車場
- ・修理施設：揚降施設、修理ヤード
- ・給水施設

##### ③屋内施設

- ・会議室
- ・シャワー

#### (7) 経理

管理運営業務の執行に係る経理については、団体の他の業務に係るものと区別して明確にしてください。

## 7 応募について

### (1) 応募資格

①法人その他の団体（以下「団体」という。）であること。

- ・個人での応募はできません。
- ・複数の団体により、構成されるグループ（以下「グループ」という。）で応募することができます。この場合は、応募時に共同事業体を結成し、代表構成団体（他の団体は構成団体とします。）を定め、共同事業体内の責任分担を明確にしておいてください。

### ②応募者の制限

次に該当する団体は、応募者となることができません。また、グループで応募する場合の構成団体となることもできません。

(ア)福岡市契約事務規則（昭和 36 年福岡市規則第 16 号）第 2 条第 1 項及び第 2 項に規定する者

(イ)団体（任意団体にあつてはその代表者）が、所得税、法人税、消費税、地方消費税及び本市市税を滞納している場合

(ウ)自らの責めに帰すべき事由により、5 年以内に指定管理者の指定の取消しを受けた者

(エ)団体又はその代表者が、次のいずれかに該当する者

- a 暴力団員が事業主又は役員に就任していること
- b 暴力団員が実質的に運営していること
- c 暴力団員であることを知りながら当該暴力団員を雇用し、又は使用していること
- d 契約の相手方が暴力団員であることを知りながら当該暴力団員と商取引に係る契約を締結していること
- e 暴力団又は暴力団員に対して経済上の利益又は便宜を供与していること
- f 暴力団又は暴力団員と社会的に非難される関係を有していること

(オ)団体又はその代表者が、指定管理者として行う業務に関連する法規に違反する者として関係機関に認定された日から 2 年を経過しない者

### (2) 留意事項

#### ①接触の禁止

選定・評価委員会委員、市職員及び募集関係者に対して、本件応募についての接触を禁じます。接触の事実が認められた場合は、失格となることがあります。

#### ②重複応募の禁止

応募は、応募 1 団体（グループ）につき 1 件とします。複数の応募はできません。

#### ③応募内容変更の禁止

提出された書類の内容を変更することはできません。

#### ④虚偽の記載をした場合の無効

応募書類に虚偽の記載があった場合は、失格とします。

#### ⑤応募書類の取扱い

応募書類は、理由のいかんを問わず返却しません。

## ⑥応募の辞退

応募書類を提出した後に辞退する際には、辞退届（様式 10）を提出してください。

## ⑦費用負担

応募に関して必要となる費用は、団体（グループ）の負担とします。

## ⑧応募書類の追加

市が必要と認める場合は、追加して書類の提出を求めることがあります。

## ⑨提出書類の取扱い・著作権

団体（グループ）の提出する書類の著作権は、それぞれ作成した団体（グループ）に帰属します。

なお、ヨットハーバーの指定管理者の選定後、事業計画書の内容について、情報公開請求があった場合（福岡市情報公開条例第 7 条に掲げる非公開情報を除きます。）、また、その他市長が必要と認めるときには、本市は提出書類の全部又は一部を使用できるものとします。

# 8 募集手続等について

## （１）指定管理者の募集スケジュール

①募集の周知	令和 6 年 7 月 1 日（月）～
②募集要項の配布	7 月 1 日（月）～8 月 3 0 日（金）
③募集説明会の開催	7 月 1 1 日（木）
④施設見学会の開催	7 月 1 2 日（金）
⑤募集要項に関する質問の受付	7 月 1 2 日（金）～7 月 2 2 日（月）
⑥募集要項に関する質問の回答	8 月 1 日（木）（予定）
⑦応募書類の受付	8 月 2 3 日（金）～8 月 3 0 日（金）

## （２）指定管理者の募集手続き

### ①募集要項の配布

- ・配布期間：令和 6 年 7 月 1 日（月）～8 月 3 0 日（金）
- ・配布場所：事務局（問い合わせ先）に同じ
- ※市のホームページからもダウンロードできます。

### ②募集説明会及び施設見学会の開催

募集要項に関する説明会及び施設見学会を次のとおり開催します。募集説明会等参加申込書（様式 16）に必要事項を記入のうえ、原則として電子メールに添付してお申し込みください。なお、FAX による申込みも可とします。

#### （ア）募集説明会

- ・開催日時：令和 6 年 7 月 1 1 日（木） 午前 1 1 時から
- ・開催場所：福岡市港湾空港局 8 階会議室

#### （イ）施設見学会

- ・開催日時：令和 6 年 7 月 1 2 日（金） 午後 2 時から

（ウ）参加人数制限：各団体（グループ）2 名以内

(エ)申込先：問い合わせ先に同じ

(オ)申込期限：令和6年7月10日（水） 正午まで（必着）

③募集要項に関する質問の受付

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

（ア）受付期間：令和6年7月12日（金）～7月22日（月）正午まで（必着）

（イ）受付方法：募集要項関係質問書（様式17）に記入のうえ、問い合わせ先まで、原則として電子メールに添付して送付してください。

なお、FAXによる送付も可とします。

④募集要項に関する質問の回答

質問に対する回答は、質問者名を伏せたうえで、市のホームページに掲載します。

（令和6年8月1日（木）掲載予定）

⑤応募書類の受付

（ア）受付期間：令和6年8月23日（金）～8月30日（金）

（イ）受付方法：事務局に、持参または郵送で提出してください。

持参の場合は、受付期間中の平日の午前10時から午後5時までに限りです。

郵送の場合は書留とし、令和6年8月30日（金）までに必着とします。

（ウ）提出先：問い合わせ先に同じ

（3）応募書類

応募時に次の書類を提出してください。

提出部数は、下記①～⑬からなる原本1式、及びそれに加え、事業計画書（様式7）、収支計画書（様式8）の写し9部とします。なお、写しは、原本がカラーの場合はカラーで提出してください。

※事業計画書（様式7）、収支計画書（様式8）については、応募団体（グループ）名を記載しないでください。また、応募団体（グループ）が特定、推測される記述・写真等を避けてください。

※他社の提案等の一部を転用する場合などについては、必ず出典元及び出典元の下承が得られているなど著作権について問題ないことを提案書に記載してください。提案書が著作権法違反などに該当する場合、選定前であれば応募資格は認められず、指定後であれば指定の取消しに該当する場合があります。

①指定管理者指定申請書（様式1）

グループによる応募の場合、代表構成団体及び構成団体が指定申請書を提出するとともに、共同事業体協定書（様式2「福岡市ヨットハーバー指定管理者共同事業体協定書（例）」参照）及び共同事業体連絡先一覧（様式3）を提出してください。

②応募団体に関する書類

（ア）団体の概要（様式4）

- (イ) 定款、寄付行為、規約その他これらに類する書類  
(ウ) 申請書を提出する日の属する事業年度の事業計画書及び過去2ヵ年の事業報告書  
(エ) 法人にあっては、

- a 当該法人の登記事項証明書
- b 法人税、消費税、地方消費税及び市税にかかる徴収金に滞納がないことの証明書  
(納付猶予を受けている場合は、猶予期間が確認できる書類)
- c 貸借対照表(過去3年分)
- d 損益計算書(過去3年分)

付属書類

- ・製造原価報告書等の原価の明細・販売費及び一般管理費等の明細
- ・その他人件費が含まれる費用があればその明細
- e 人員表(各決算期末の常勤役員数、従業員数、非常勤従業員数(パートタイマー、アルバイト))
- f 役員等名簿(様式5)
- g 指定管理者又は管理に従事する者に資格が必要な場合は、その資格を有することの証明書

- ※ グループで応募する場合は、それぞれの構成団体の上記書類を提出してください。
- ※ 役員等名簿により収集した個人情報については、指定管理者からの暴力団排除のため福岡県警察への照会確認に使用します。

福岡市では、市の事務事業からの暴力団排除に向けて全庁を挙げて取り組んでおります。

暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者に対し、指定管理者の応募資格から除外する等の措置を行うこととしておりますので、ご協力の程お願い致します。

- ③申請資格がある旨の誓約書(様式6)
- ④事業計画書(様式7)
- ⑤収支計画書(様式8)
- ⑥指定管理者の実績(施設名、指定期間、指定の取消しの有無)を記載した書類(様式は任意)  
(他都市での指定管理の実績も含みます。)
- ⑦暴力団排除に関する誓約書(様式9)
  - ※暴力団排除に関する誓約書については、福岡市の競争入札有資格者名簿に登載されていない団体の場合のみ提出してください。
- ⑧辞退届(様式10)
- ⑨福岡市における競争入札参加停止措置に関する申立書(様式11)
  - 福岡市における競争入札参加停止措置の概要(申立書)(様式12)
  - ※該当の有無、該当がある場合の措置期間、具体的内容、発生後の対応及び再発防止策等
- ⑩国または他の地方公共団体における競争入札参加停止措置に関する申立書(様式13)
  - 国または他の地方公共団体における競争入札参加停止措置の概要(申立書)(様式14)



- ※該当の有無、該当がある場合の措置期間、具体的内容、発生後の対応及び再発防止策等
- ⑪中小企業の活性化に係る評価に関する申立書（様式 15）
  - ⑫募集説明会等参加申込書（様式 16）
  - ⑬募集要項関係質問書（様式 17）

## 9 選定について

### （１）選定手続

選定・評価委員会での審査を経て、指定管理者の候補者を選定します。

### （２）選定・評価委員会の設置及び役割

「福岡市ヨットハーバーに係る指定管理者選定・評価委員会に関する要綱」に基づき「福岡市ヨットハーバーに係る指定管理者選定・評価委員会」を設置します。

選定・評価委員会とは、指定管理者の候補者の選定のため、選定基準や募集要項の検討を行い、団体（グループ）から提出される申請書類について、ヒアリングや実地調査などで詳細な内容を把握し、本市が選定するうえで、参考となる意見を述べるなど、選定過程において、重要な役割を担う協議会です。

### （３）選定の流れ

#### ①応募書類の確認（資格審査）

団体（グループ）からの提出資料については、応募資格を満たしているかを事務局で確認します。

#### ②選定方法

提出された書類を基に、選定・評価委員会において内容確認を行います。

内容を確認した団体（グループ）に対して、必要に応じて選定・評価委員会によるヒアリングを実施したうえで総合的に判断し最終評価を行います。

##### ・ヒアリング

内容確認を完了した団体（グループ）に対するヒアリングを実施する場合は以下のとおりとします。

開催日時：令和 6 年 9 月中旬（予定）（詳細については別途通知します。）

※ヒアリングは匿名で行いますので、ヒアリング時には応募団体（グループ）名を伏せた形でご対応ください。

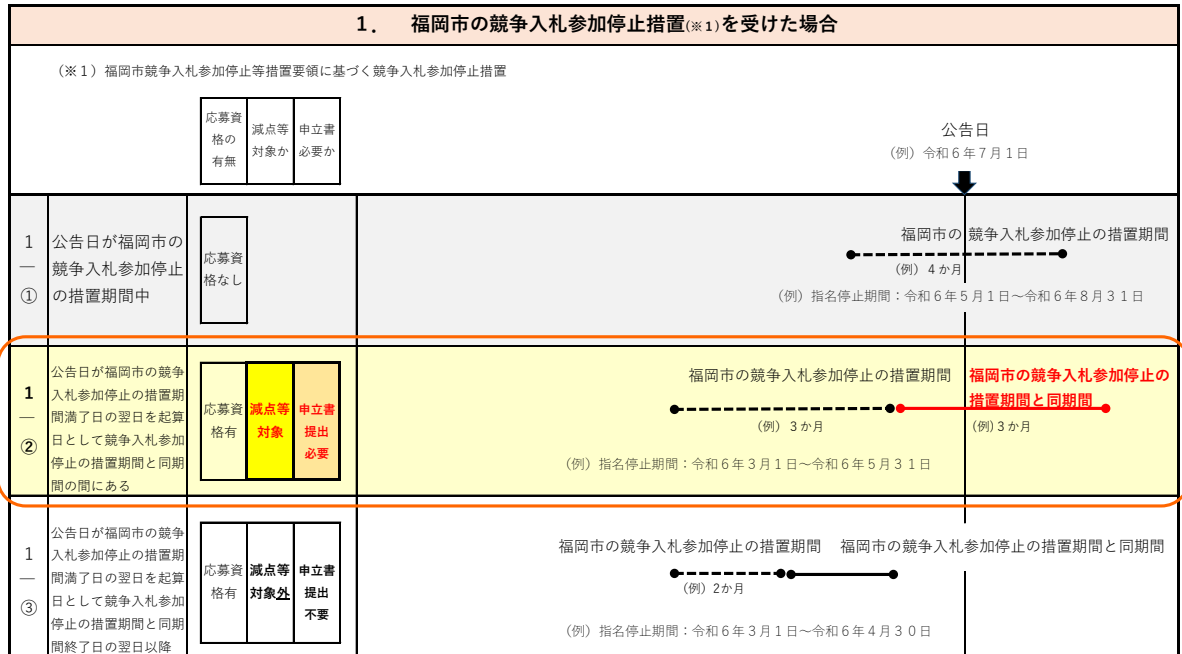
(4) 選定における評価基準（事業計画の内容の評価）について

審査における評価項目と配点は、以下のとおりです。

評価項目		配点
1	管理運営方針	3 0
2	管理体制	2 0
3	施設の効用を最大限発揮する管理運営	6 5
4	増収及び管理経費の縮減等	1 5
5	運営実績・ノウハウ	5
6	個人情報の保護	5
7	収支計画	1 0
8	地場中小企業の育成	1 0
9	経営基盤	—
合計点数		1 6 0

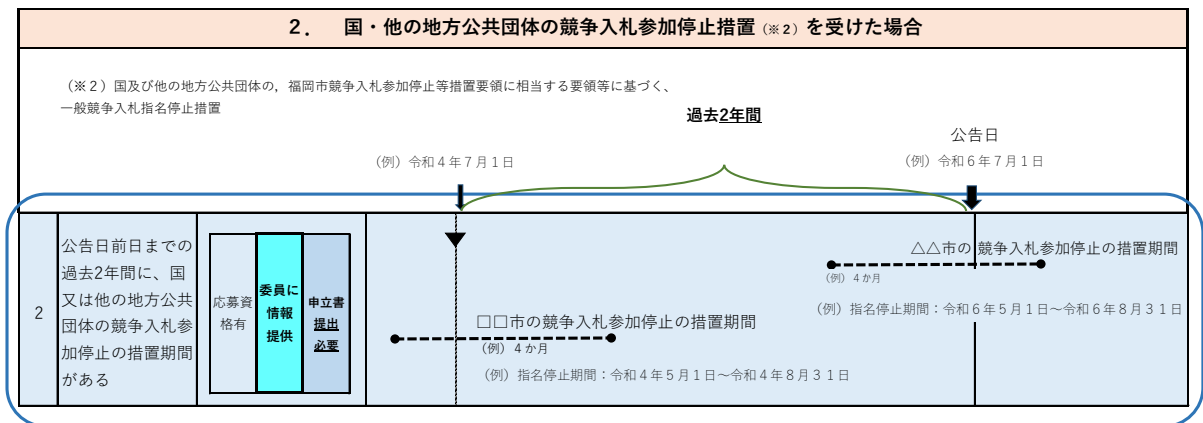
- ※ 評価基準については、「福岡市ヨットハーバー評価基準」（別紙 3）を参照してください。
- ※ 上記配点の合計 160 点満点中、95 点を指定管理候補者とするための最低基準とします。最低基準を満たさない場合は選定しません。
- ※ 外郭団体（外郭団体が共同事業体で応募する場合も含む。以下、同じ。）と他の民間団体の応募者との選定評価におけるイコールフットィングについては、外郭団体の合計点数から 5 %を減点します。
- ※ 令和 6 年 4 月 1 日から遡って 5 年の間に、本市での指定管理業務において、不適切な行為により「業務の停止」や「改善指導（厳重指導）」を受けた事業者については、当該不適切事案の概要（対象施設、内容、改善状況等）を選定・評価委員に情報提供し、評価に反映します。
- ※ 福岡市競争入札参加資格停止等措置要領に基づく競争入札参加停止措置を受け、指定管理者募集の公告日に、競争入札参加停止の措置期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止の措置期間と同期間がかかる者（図 1 の 1—②に該当する者）は、当該措置の指名停止期間、起因となる事件の概要、その後の対応及び再発防止策等について、審査の際に選定・評価委員に参考資料として情報提供するとともに 10 点の減点を行います。
- ※ 国又は他の地方公共団体から競争入札参加停止措置を受けた者で、指定管理者募集の公告日前日までの過去 2 年間に、競争入札参加停止の措置期間がかかる者（図 2 に該当する者）は、当該措置を行った機関名、競争入札参加停止の期間、起因となる事件の概要、その後の対応及び再発防止策等について、審査の際に選定・評価委員に参考資料として情報提供します。

【図 1】



※令和2年3月1日以降に競争入札参加停止措置を受けた者に適用

【図 2】



## 10 選定後の流れについて

### (1) 選定後のスケジュール

- |                     |      |           |
|---------------------|------|-----------|
| ① 選定結果の通知           | 令和6年 | 9月下旬(予定)  |
| ② 指定管理者の候補者の公表      |      | 10月上旬(予定) |
| ③ 指定管理者の候補者との仮協定の締結 |      | 10月中旬(予定) |
| ④ 指定管理者の指定(基本協定締結)  |      | 12月(予定)   |
| ⑤ 指定管理者との実施協定締結     | 令和7年 | 3月(予定)    |

### (2) 選定結果等の通知及び公表

選定結果の通知は、全応募団体(グループ)へ郵送にて行います。

なお、グループで応募した場合は、グループの代表団体あてに通知します。

また、選定の経過及び結果は、指定管理者の候補者を選定した後に、福岡市のホームページへの掲載等により公表します。ホームページには、候補者及び第2順位(次点)団体(グループ)名も公表します。

### (3) 選定された指定管理者の候補者との協議

本市は、選定された指定管理者の候補者と細目を協議し、協議成立後、仮協定を締結します。

候補者との協議が成立しない場合は、次点の候補者と協議を行います。なお、次点としての権利を有しているのは令和6年度末までです。

### (4) 指定管理者の指定

議会の議決後に、指定管理者の候補者を指定管理者に指定します。

### (5) 協定の締結

指定管理者の候補者は、議会の議決後に指定管理者として指定され、この指定の日から、先に締結した仮協定が本市との正式な協定となります。

### (6) 苦情の申立て

選定されなかった者のうち、選定結果に不服があり、選定過程に瑕疵があったことを説明できる者は、選定の結果通知を行った日の翌日から起算して10日(休日を除く。)以内に、市長に対して苦情の申立てを行うことができます。ただし、苦情の申立ては、原則として、指定手続きの執行を妨げるものではありません。

## 11 協定について

選定された指定管理者の候補者との協議を踏まえ、仮協定を締結します。議会の議決後に指定管理候補者を指定管理者として指定するとともに、仮協定を正式な基本協定とします。

### (1) 基本協定

#### ① 総則的事項

- (ア) 管理業務の基本的項目（指定の期間、施設の概要等）
- (イ) 実施協定の締結
- (ウ) 許認可に関する事項
- (エ) 維持及び修繕
- (オ) リスク分担
- (カ) 損害賠償
- (キ) 保険の付保 など

②管理運營業務に関する事項

- (ア) 公正かつ透明な手続
- (イ) 指定管理者の責務
- (ウ) 管理運營業務の範囲等
- (エ) 備品等の管理・使用
- (オ) 施設使用の考え方
- (カ) 文書の管理・保存
- (キ) 自主事業に関すること など

③利用料金・指定管理料等に関する事項

- (ア) 指定管理料の支払い
- (イ) 収入及び経費の考え方
- (ウ) 経理の明確化 など

④指定期間の終了

- (ア) 原状回復義務
- (イ) 業務の引継
- (ウ) 指定の取消し など

⑤不可抗力

⑥その他

- (ア) 公租公課の負担
- (イ) 秘密保持
- (ウ) 個人情報の取扱い
- (エ) 暴力団の排除
- (オ) 災害時等における施設利用の協力に関すること など

(2) 実施協定

基本協定に基づき、毎年度、市が指定管理者に支出する指定管理料に関する事項等について、実施協定を締結します。

なお、実施協定の締結にあたり、毎年度2月末までに事業計画書を市に提出いただきます。

## 12 モニタリング

### (1) モニタリングとは

指定管理者による公の施設の管理運営に関し、法令、条例、協定書、仕様書等で定めている施設の運営や維持管理に関する業務を指定管理者が適切に実施しているかどうか、指定管理者によって適用されるサービスの水準が市の要求水準を満たしているかどうか等について、管理運営業務等の実施状況を①点検（各種報告書、実地調査、利用者アンケート等の確認）し、②評価（指定管理者自己評価、市による評価、選定・評価委員会による評価）を行うことです。

本市は、指定期間中にモニタリングを実施します。なお、評価にあたり、指定管理期間中1回以上、有識者・専門家等からなる選定・評価委員会による評価を行います。

### (2) 事業報告書等の提出

指定管理者は、毎年度終了後、地方自治法第244条の2第7項の規定に基づく事業報告書のほか、月次報告書、利用者アンケート結果、指定管理業務調査票（自己評価）を市に提出いただきます。なお、事業報告書等の書式、記載項目等については、協定等において定めます。

### (3) モニタリングの実施

モニタリングの実施時期や項目については、協定等において定めます。

### (4) 業務の基準を満たしていない場合の措置

モニタリングの結果、指定管理者の業務が基準を満たしていないと判断した場合、市は、指定管理者が必要な改善措置を講じるよう通知や是正指示を行い、それでも改善が見られない場合は、指定を取り消すことがあります。

## 13 その他

### (1) 関係法令の遵守

条例及び同条例施行規則のほか、業務を遂行するうえで、関連する法令を必ず遵守してください。

### (2) 引継業務

〈現在の指定管理者→今回の公募において、選定される指定管理者（以下「選定指定管理者」といいます。）への引継ぎ〉

引継業務の内容については、概ね次のとおりです。

①現在の指定管理者からの管理・運営業務（文書や備品の引継ぎも含む。）の引継ぎ

②事業計画書作成業務 など

③留意点

（ア）引継時に職員が立ち会います。

（イ）現在の指定管理者の業務の視察を事前に行うことが可能です。（事前にスケジュール調整は必要です。）

(ウ) 引継期間は令和7年1月初旬～令和7年3月下旬の間です。

(エ) 引継ぎにかかる費用は原則、現在の指定管理者の負担ですが、選定指定管理者の引継ぎにかかる人件費は、選定指定管理者に負担していただきます。

〈選定指定管理者→後任の指定管理者等（以下「後任指定管理者等」といいます。）への引継ぎ〉

①選定指定管理者は、指定期間が満了したとき、又は指定を取り消され、若しくは期間を定めて管理運営業務の全部若しくは一部の停止を命じられたときは、ヨットハーバーの管理運営業務が円滑に執行されるよう、後任指定管理者等と管理運営業務の引継ぎ及び業務の執行に必要な文書及び備品等の引継ぎを行わなければなりません。

②市は、必要と認める場合には、①の場合に先立ち、選定指定管理者に対して市が指定する者によるヨットハーバーの視察を申し出ることができるものとします。

③選定指定管理者は、市から②の申出を受けた場合は、合理的な理由のある場合を除いてその申出に応じなければなりません。

④引継ぎにかかる費用は原則、選定指定管理者の負担ですが、後任指定管理者等の引継ぎにかかる人件費は、後任指定管理者等に負担していただきます。

### (3) 監査

①指定管理者は、施設の設置者たる地方公共団体の事務を監査するのに必要な範囲で、調査の対象となり、帳簿書類その他の記録を提出しなければなりません。

②議会から監査委員又は個別外部監査人に対し、地方公共団体の事務に関する監査の求めがあった場合においても、地方公共団体の事務を監査するのに必要な範囲で、指定管理者は出頭を求められ、調査の対象となり、帳簿書類その他の記録を提出しなければなりません。

### (4) 公表・公開について

応募団体（グループ）名、選定の過程や選定結果、指定管理者のモニタリング結果については、本市ホームページにて公表します。

なお、選定結果については、上位2位までの応募団体（グループ）については団体（グループ）名・評点、他の応募団体（グループ）については評点のみを公表します。

また、提案書等市に提出する書類については、情報公開条例に基づく公開請求があった場合、情報公開条例第7条に掲げる非公開情報を除いて、全て公開します。

### (5) 第三者への委託

清掃、警備といった個々の具体的業務を第三者に委託することは可能ですが、管理に関する業務を一括して第三者へ委託することは禁止されています。

なお、委託の相手方は、「福岡市競争入札参加停止等措置要領」に基づく競争入札参加停止中又は排除措置中の者は委託先になることができません。

#### (6) 損害賠償と賠償責任保険

指定管理者の責めに帰すべき事由により損害が生じた場合は、指定管理者に損害賠償義務が生じることから、指定管理者は賠償責任保険へ加入してください。

加入していただく保険の支払い限度額等は、最低限下記を満たすものとしてください。

##### ①施設管理者賠償責任保険

- ・身体賠償 1名につき 1億円、1事故につき 10億円
- ・財物賠償 1事故につき 3,000万円
- ・保管物賠償 1事故につき 1,000万円

##### ②救助艇損害等保険

- ・賠償 1億円
- ・搭乗者傷害 1,000万円
- ・船体 360万円

#### (7) 業務の継続が困難となった場合の措置

##### 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、業務の継続が困難になった場合は、本市は指定の取消をすることができるものとします。その場合は、本市に生じた損害は指定管理者が賠償するものとします。なお、後任指定管理者が円滑かつ支障なく、ヨットハーバーの業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとします。

##### ②当事者の責めに帰すことのできない事由による場合

不可抗力等、本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、事業継続の可否について協議するものとします。一定期間内に協議が整わないときには、それぞれ、事前に書面で通知することにより、協定を解除できるものとします。なお、後任指定管理者が円滑かつ支障なく、ヨットハーバーの業務を遂行できるよう引継ぎを行うものとします。

#### (8) 問い合わせ先

〈主催者及び事務局〉

〒812-8620

福岡市博多区沖浜町12-1（博多港センタービル 5F）

港湾空港局 港湾振興部 港湾管理課 施設管理係

電話 092-282-7118

F a x 092-282-7772

E-m a i l kowankanri.PHB@city.fukuoka.lg.jp



活動実績等

1 係留施設

区分	令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）
浮棧橋	144	2,637	139	1,919	159	1,791
艇置場	40	221	98	548	97	1,517
合計	184	2,858	237	2,467	256	3,308

2 屋内施設

区分	令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）
シャワー	276	27	1,396	139	2,757	275
会議室	58	333	87	665	152	970
合計	334	360	1,483	804	2,909	1,245

3 屋外施設

区分	令和3年度		令和4年度		令和5年度	
	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）	件数（件）	金額（千円）
給水施設	1,498	602	1,960	784	2,431	972
修理施設	431	2,522	241	2,635	249	2,849
駐車場	38,780	6,804	52,972	9,261	50,087	9,034
合計	40,709	9,928	55,173	12,680	52,767	12,855

4 事業収入

令和3年度	令和4年度	令和5年度
金額（千円）	金額（千円）	金額（千円）
157	1,976	2,301

5 光熱水費

（1）電気

区分	令和3年度	令和4年度	令和5年度
使用量(kwh)	90,936	95,503	105,367
金額(千円)	1,827	2,619	2,572

（2）水道

①上下水道

区分	令和3年度	令和4年度	令和5年度
使用量（m³）	1,687	2,476	3,104
金額(千円)	785	1,108	1,340

（3）ガス

区分	令和3年度	令和4年度	令和5年度
使用量（m³）	67	125	196
金額(千円)	70	91	112

## リスク分担表

### 《対象となる範囲》

管理運営業務の実施に伴うリスク

### 《文言の定義》

経費…管理運営業務の実施に伴う支出

収入…管理運営業務の実施に伴う収入（指定管理料、利用料金制に基づく利用料金、利用者負担金）

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		福岡市	指定管理者
募集リスク	募集要項（仕様書等）の誤りや不備に基づき必要となった費用又は損害	○	
法令等変更リスク	指定管理者制度及び施設の管理運営に直接関係する法令等の新設・変更による経費の増加及び収入の減少	○	
	消費税の変更に伴う指定管理料の増減	○	
許認可リスク	事業の実施にあたって市が取得すべき許認可等が取得・更新されない又は遅延したことによる費用及び損害	○	
	事業の実施にあたって指定管理者が取得すべき許認可等が取得・更新されない又は遅延したことによる費用及び損害		○
第三者賠償リスク	市の帰責事由により第三者に与えた損害（損害補償にかかる費用を含む）	○	
	指定管理者の帰責事由により市又は第三者に与えた損害（損害補償にかかる費用を含む）		○
管理運営業務の変更・中止等リスク	市の指示や議会の不承認のほか、市の帰責事由に基づく管理運営業務の変更・中止・延期に伴う経費の増加、収入の減少、損害	○	
	指定管理者の帰責事由に基づく管理運営業務の変更・中止・延期に伴う経費の増加、収入の減少、損害。		○
施設等損傷リスク	自治体の帰責事由により被った施設・設備・備品の損害、及び自然災害や第三者の要因等の不可抗力により市が所有する施設・設備・備品の損害	○	
	指定管理者の帰責事由により被った施設・設備・備品の損害、及び自然災害や第三者の要因等の不可抗力により指定管理者が所有する施設・設備・備品の損害		○
性能リスク	指定管理者が実施する業務内容が市の要求水準に達しないことに伴う費用、損害		○
物価・金利変動リスク	物価変動や金利変動に伴う経費の増加又は収入の減少		○
需要変動リスク	利用者数などの需要変動による収入の減少		○
原状回復リスク	指定期間満了時又は指定の停止時における原状回復にかかる費用		○
不可抗力等によるその他リスク	上記を除く、自然災害や第三者の要因等の不可抗力等（想定が困難な急激な物価変動や金利変動、外的要因に基づく大規模な需要変動なども含む）による管理運営業務の変更・中止・延期に伴う経費の増加、収入の減少、損害	両者協議	

福岡市ヨットハーバー 評価基準				
評価項目		評価基準	配点 ※ 1	
1 管理運営方針		・施設の設置目的及び募集要項「1 指定管理者制度の目的及び趣旨」に合致した総合的な管理運営方針が提案されているか。	30	160
2 管理体制	①	・管理責任者及び管理体制について明確に示されているか。 ・運営上必要な知識等を有した人員が適正に配置されているか。 ・高齢者、障がい者等の雇用拡大に関する提案がされているか。	10	
	②	・業務の再委託は適正であるか。（一部再委託がある場合）	5	
	③	・人材育成の明確な方針を持ち、施設の管理運営に携わる職員の研修計画等が記載されているか。	5	
3 施設の効用を最大限発揮する管理運営	①	・施設を効果的に運営するための基本的な考え方や具体的な運営計画が提案されているか。	10	
	②	・利用者に対するサービスの質の確保及び向上の方策について具体的に提案されているか。	15	
	③	・施設を有効に活用した賑わい創出に係る取組について、具体的かつ実現可能性の高い指定管理者企画事業の提案がされているか。 ・上記取組について、継続的な採算性が確保でき、市費の削減が期待できるものであるか。	15	
	④	・地域や関係団体との円滑な連携に向けた具体的な取組みが提案されているか。	10	
	⑤	・事故防止に向けた平時からの安全対策や危機管理体制の構築が図られているか。 ・災害・事故発生時の体制・対応方針が明確か。	15	
4 増収及び管理経費の縮減等	①	・利用促進等による増収対策について、実現可能な提案がされているか。	5	
	②	・ヨットハーバーの特性と課題を踏まえ、管理経費の縮減に向けた効率的な管理運営手法が提案されているか。	10	
5 運営実績・ノウハウ		・マリーナ施設の運営実績やノウハウを十分に有しており、施設管理運営にどう活かしていくか示されているか。	5	
6 個人情報の保護		・利用者の個人情報保護について、職員への制度理解の促進を図り、十分な措置を講じているか。	5	
7 収支計画		・市が提示した指定管理料の上限の範囲内での収支計画となっているか。	10	
8 地場・中小企業の育成 ※ 2	・応募者が本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体のみであり、かつ中小企業である。（みなし大企業を除く）		10	
	・応募者が本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体が1社以上含まれており、かつ中小企業が1社以上含まれている。			
	・応募者が本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体のみである。			
	・応募者が本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体が1社以上含まれている。			
	・応募者が本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体が含まれていない。			
9 経営基盤		・管理体制を維持できる安定的な経営基盤を有しているか。 ※各応募者を評価するにあたって、経営規模の大きさや知名度ではなく、指定管理者として「指定管理期間中、安定した経営が見込まれ、施設の管理に影響を及ぼさないか」という趣旨で、経営基盤の有無について総合的に評価します。		

※ 1 審査は5段階評価（1点～5点）を基本とし、内容に応じて点数を加重（1倍～6倍）する。

※ 2 本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体のみかつ中小企業の場合10点、本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体のみかつ中小企業1社以上の場合7点、本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体のみの場合5点、本市の区域内に主たる事業所（本社）を有している団体が1社以上含まれている場合3点、いずれにも該当しない場合は0点とする。

※ 3 上記配点の合計160点満点中、95点を指定管理候補者とするための最低基準とする。最低基準を満たさない場合は選定しない。

※ 4 福岡市競争入札参加資格停止等措置要領に基づく競争入札参加停止措置を受け、公告日が競争入札参加停止の措置期間満了日の翌日を起算日とする競争入札参加停止の措置期間と同期間の間にあるものについては、10点の減点を行う。

※ 5 外郭団体（外郭団体が共同事業体で応募する場合も含む。以下、同じ。）と他の民間団体の応募者とのイコールフットィングについては、外郭団体の合計点数から5%の減点を行う。