

恋人岬関連施設 指定管理候補者募集に関する質問回答

質問 No.	該当箇所	質問内容	回答
1	休憩所・ステラハウス	地域産の野菜をはじめ、加工食品を置くことは可能か。	可能です。 募集要項「7(1) 自主事業収入」および業務要求水準書「12(1)」において、「指定管理者は休憩所、花木園管理棟及び花木園を活用して、飲食・物販・体験事業を実施することが出来ます」と定めております。地域産の野菜および加工食品の販売は、この物販事業に含まれます。
2	休憩所・ステラハウス	地域住民、来訪者などとのイベント、白びわをはじめ地場産品の紹介、販売など交流場所として活用していきたいが、使用に際しての使用制限はあるか。	ご提案の活用は可能です。 使用に際しての主な制限は、次のとおりです。 ① 設置目的の範囲内であること 募集要項「2(3)」に定める設置目的（伊豆市の観光及び農林業の振興による地域の活性化）の範囲内での活用に限られます。 ② 供用日・供用時間 募集要項「5(2)」および業務要求水準書「6」のとおり、供用時間は午前8時30分から午後6時までです。これを超える時間帯での実施等は、市長の承認が必要です。 ③ 公平性の確保 募集要項「4(2)ア」および業務要求水準書「15(2)」のとおり、公の施設として平等かつ公平な取扱いが必要です。特定の団体・個人に不当に有利または不利となる取扱いはできません。 ④ 自主事業の事前承認 収益を伴う事業は、募集要項「7(1)」に基づき収支計画書を提出し、市の承認を受けてください。 ⑤ 関係法令の遵守 業務要求水準書「7」に掲げる関係法令を遵守してください。食品を提供される場合は、食品衛生法に基づく許認可等の取得が必要です（同「9(6)①」）。 ⑥ 施設の安全・美観の保持 利用者の安全確保（業務要求水準書「9(3)」）、環境衛生および美観の保持（同「9(2)ウ・カ」）に支障が生じない範囲での実施をお願いします。 以上の範囲内であれば、基本的に実施内容は指定管理者のご判断によります。具体的な内容は事業計画書にてご提案いただき、指定後に市と協議のうえ進めていただきます。
3	休憩所駐車場	駐車場外周部分の花木の整理、植栽は可能か。	管理対象区域内における花木の整理及び植栽は、指定管理者の業務範囲に含まれます。業務要求水準書「9(2)カ 外構・植栽等管理業務」において、敷地内の植栽の管理として「除草、剪定、伐採、施肥作業等」を明記しております。 また、新たな植栽につきましても、募集要項「4(2)オ」に定める「施設全体的美観及び環境衛生を保持し、利用者にとって親しみやすく、かつ清潔な空間を創出・維持する」という方針に沿うものとして実施いただけます。 ただし、実施にあたっては次の点にご留意ください。 ① 自然公園法に基づく規制 当該区域は、富士箱根伊豆国立公園の第2種特別地域に指定されておりますので、樹木の伐採を計画される場合は、必ず事前に市へご相談ください。市において、環境省及び県との調整を行い、必要な手続を確認いたします。 なお、新たな植栽につきましても、規模や樹種によっては同様に手続を要する場合がございますので、あらかじめご相談ください。 ② 管理対象区域の範囲 対象は、募集要項「2(5)」及び別添4「施設配置図」に朱線で示す管理対象区域内に限られます。区域外（隣接する国道敷、民有地等）での作業はできません。 ③ 施設の安全及び利用への配慮 業務要求水準書「9(2)カ」のとおり、施設の利用に影響のないように実施してください。 ④ 施設の形状変更を伴う場合 大規模な植栽の新設等、施設の形状変更を伴うものにつきましては、市と別途協議とさせていただきます。

4	休憩所	恋人岬の玄関口であるが、現在は営業しておらず、かなり老朽化しているが改装は可能か。	市との事前協議を前提として、改装は可能です。 ただし、費用負担につきましては、あらかじめご確認いただきたい点がございます。 現時点におきまして、本施設の改装に係る整備計画は策定しておらず、予算措置も講じていないため、市の費用負担による改装は予定しておりません。 費用負担の区分につきましては、業務要求水準書「9(2)ア」及び募集要項別表1「リスク分担表」に定めるとおりです。施設の維持管理上必要となる修繕については、1件につき税込30万円未満のものは指定管理者の負担、30万円以上のものは市の負担とし、市と協議のうえ実施することとしております。 一方、自主事業の実施やサービス向上を目的として行われる改装は、上記の修繕とは性質が異なるため、指定管理者の負担により実施いただくことを想定しております。 また、業務要求水準書「9(2)ア」に定めるとおり、簡易な修繕の範囲を超える建物の工事につきましては、市と別途協議が必要です。 あわせて、募集要項「16」及び業務要求水準書「11」に定める指定期間終了時の原状回復の要否につきましても、協議のうえ確認させていただきます。 具体的な構想等がございましたら、事業計画書にてご提案いただき、指定後の協議において詳細を調整させていただきます。
5	駐車場、花木園、遊歩道、岬	遊歩道・岬部分の景観を良くするため、木の剪定や場合によっては伐採が可能か。	管理対象区域内における剪定・伐採は、指定管理者の業務範囲に含まれます。業務要求水準書「9(2)カ 外構・植栽等管理業務」において、敷地内の植栽の管理として「除草、剪定、伐採、施肥作業等」を明記しております。 ただし、実施にあたっては次の点にご留意ください。 ① 自然公園法に基づく規制 当該区域は、富士箱根伊豆国立公園の第2種特別地域に指定されておりますので、伐採を計画される場合は、必ず事前に市へご相談ください。市において、環境省および県との調整を行い、必要な手続きを確認いたします。 なお、剪定につきましては一般に規制の対象外と解されますが、樹形を大きく変える作業を予定される場合は、同様にご相談ください。 ② 管理対象区域の範囲 対象は、募集要項「2(5)」および別添4「施設配置図」に朱線で示す管理対象区域内に限られます。 ③ 施設の安全および利用への配慮 業務要求水準書「9(2)カ」のとおり、施設の利用に影響のないように実施してください。 ④ 伐採木の処理 発生した伐採木等は、業務要求水準書「9(2)キ 廃棄物処理業務」に基づき、伊豆市の分別方法に沿って適切に処理してください。
6	休憩所・ステラハウス	出入り口の自動ドア化は可能か。	市との事前協議を前提として、設置は可能です。 ただし、費用負担につきましては、あらかじめご確認いただきたい点がございます。 現時点におきまして、本施設の設備更新に係る整備計画は策定しておらず、予算措置も講じていないため、市の費用負担による自動ドアの設置は予定しておりません。 費用負担の区分につきましては、業務要求水準書「9(2)ア」及び募集要項別表1「リスク分担表」に定めるとおりです。施設の維持管理上必要となる修繕については、1件につき税込30万円未満のものは指定管理者の負担、30万円以上のものは市の負担とし、市と協議のうえ実施することとしております。 一方、サービス向上を目的として新たに設置される設備は、上記の修繕とは性質が異なるため、指定管理者の負担により実施いただくことを想定しております。 また、自動ドアの設置は既存建具の交換を伴う工事であり、業務要求水準書「9(2)ア」に定める簡易な修繕の範囲を超えるものと想定されますので、同項に定めるとおり、市と別途協議が必要です。 あわせて、募集要項「16」及び業務要求水準書「11」に定める指定期間終了時の原状回復の要否につきましても、協議のうえ確認させていただきます。 具体的な構想がございましたら、事業計画書にてご提案いただき、指定後の協議において詳細を調整させていただきます。

7	ステラハウス	天窓個所の雨漏り箇所は修繕してもらえるのか。	ご指摘の雨漏りは、施設の維持管理上必要となる修繕に該当するため、市において現地の状況を確認のうえ、必要な補修を検討いたします。 なお、指定期間開始前に市が対応すべき事項は、募集要項「3(1)」に定める準備期間中の引継ぎにおいて整理します。指定期間開始後は、業務要求水準書「9(2)ア」に定めるとおり、建物等の不都合を発見された際は速やかに市へご報告ください。市は当該報告を受け、上記の負担区分に基づき対応します。また、募集要項別表1では「施設・設備の隠れた瑕疵によるもの」を市の負担と整理していますので、あわせてご参照ください。
8	花木園	現在、管理されていないため、生育に支障が出ている樹木についてはどのようにお考えか。	指定期間開始後は、指定管理者による植栽管理の対象となります。業務要求水準書「9(2)カ」に定めるとおり、花木園を含む敷地内の植栽（樹木・花木）の管理（除草、剪定、伐採、施肥作業等）は指定管理者の業務範囲であり、生育に支障が生じている樹木の樹勢回復、更新、必要に応じた伐採等につきましては、指定管理者のご判断により実施いただけます。花木園は今回新たに管理対象区域に加えるものであり、エリア全体の一体的な活用を図る趣旨でございます。別添2「評価項目及び配点」の「維持管理計画について」において「清掃・美観維持計画（花木園を含む）」として評価いたしますので、魅力向上に向けた積極的なご提案を期待しております。 現状の樹木の生育状況につきましては、募集要項「3(1)」に定める準備期間における引継ぎの中で情報提供させていただき、指定期間開始前の対応が必要な事項について協議いたします。
9	恋人岬・花木園	指定管理においての、制限、禁止事項を教えて欲しい。	制限・禁止事項は、募集要項及び業務要求水準書に定めております。主なものは次のとおりです。 ① 設置目的の範囲内での管理運営 募集要項「2(3)」に定める設置目的から外れる利用はできません。 ② 公の施設としての公平性の確保 募集要項「4(2)ア」及び業務要求水準書「15(2)」のとおり、特定の者に不当に有利又は不利となる取扱いはできません。 ③ 業務の一括委託の禁止 募集要項「5(3)ア」及び業務要求水準書「10」のとおり、業務の全部を一括して委託し、又は請け負わせることはできません。 ④ 供用日・供用時間の遵守 募集要項「5(2)」及び業務要求水準書「6」に定める供用日・供用時間を遵守してください。変更及び臨時休業には市長の承認が必要です。 ⑤ 自主事業の事前承認 募集要項「7(1)」及び業務要求水準書「12(1)」により、自主事業の実施には収支計画書の提出と市の承認が必要です。 ⑥ 施設の形状変更・工事の事前協議 業務要求水準書「9(2)ア」により、簡易な修繕（1件税込30万円未満）を超える建物の工事は、市と別途協議が必要です。 ⑦ 備品の取扱い 業務要求水準書「9(2)エ」により、市所有の備品等（Ⅰ種）の更新・廃棄は事前協議が必要です。指定管理者が購入した備品等（Ⅲ種）と区分して管理してください。 ⑧ 関係法令等の遵守 業務要求水準書「7」に掲げる18項目の関係法令を遵守してください。 ⑨ 個人情報の保護 募集要項「19(1)」及び業務要求水準書「9(2)ク」「15(1)①」により、伊豆市個人情報保護法施行条例を遵守し、別に定める個人情報取扱特記事項に従業員に周知徹底してください。 ⑩ 会計の区分管理 業務要求水準書「9(4)②」により、指定管理業務に係る会計は他の会計と区分して管理し、会計帳簿等は10年間保存してください。 ⑪ 目的外使用の制限 本施設は地方自治法第244条に規定する公の施設であり、設置目的の範囲を超える利用については市との協議が必要です。 その他、個別の事業内容について可否の判断が必要な場合は、事業計画書にてご提案いただき、指定後の協議において確認させていただきます。

10	施設内全般	古い施設なので、バリアフリー化が出来ていない。 改修をしてもらえるか。	現時点におきまして、本施設のバリアフリー化に係る整備計画は策定しておらず、予算措置も講じていないため、市の費用負担による改修は予定しておりません。 費用負担の区分につきましては、業務要求水準書「9(2)ア」及び募集要項別表1「リスク分担表」に定めるとおり、施設の維持管理上必要となる修繕は、1件につき税込30万円未満のものは指定管理者の負担、30万円以上のものは市の負担として、市と協議のうえ実施することとしております。 一方、施設のバリアフリー化につきましては、施設設置者として本市が中長期的に取り組むべき課題であると認識しておりますが、建物の構造に及ぶ改修は多額の費用を要することから、指定期間中における市の負担による実施は困難な状況にございます。 このため、指定期間中は、上記の負担区分に基づく修繕対応と、運用面での配慮を組み合わせでご対応いただくことを想定しております。 なお、手すりの設置等、比較的小規模な対応につきましては、指定管理者のご判断により実施いただけます。 また、業務要求水準書「9(2)ア」に定めるとおり、簡易な修繕の範囲を超える建物の工事につきましては、市と別途協議が必要です。あわせて、募集要項「16」及び業務要求水準書「11」に定める指定期間終了時の原状回復の要否につきましても、協議のうえ確認させていただきます。 施設の構造上の制約がある中におきましても、業務要求水準書「9(1)ウ」に定めるとおり、利用者の意見や要望を日々の運営へ迅速かつ柔軟に反映させ、案内・介助等の運用面での配慮をお願いいたします。 また、安全性の観点から早急な対応が必要と認められる事項につきましては、速やかに市へご報告いただき、個別に協議させていただきます。
11	恋人岬・花木園	施設売却のお考えのようだが、恋人岬としての景勝地としての部分を捨ててしまう可能性があると思う。 地域振興をしていくなか、売却で良いのか、道の駅的な所としての拠点としての考えはないのか、お考えを聞きたい。 但し、市の施設として経営の健全化は必要と考える。	本施設の将来的なあり方について、貴重なご意見をいただき、ありがとうございます。 ご懸念の点も含め、本市の考え方を以下のとおり回答します。 ① 検討の背景と「民間活用」の趣旨 本施設は、これまで指定管理者制度により民間主体の管理運営が行われてきました。しかしながら、施設の老朽化や維持管理費用の増加、観光需要の変化等が進む中、現行の管理運営体制のみでは、将来にわたり施設を安定的に維持し、その価値を十分に発揮させていくことが難しくなると考えています。 一方で、恋人岬は本市を代表する観光資源であり、花木園など周辺の地域資源と合わせて一体的に活用することにより、その魅力をさらに高めていく余地があると認識しています。 こうしたことから、本市は、既存の指定管理者制度の枠組みにとどまらず、民間事業者の参画を含めた多様な民間活用手法の可能性を検討することとしました。募集要項「1」等における「民間活用（売却等）」の記載は、この検討の幅を示したものであり、現時点で売却の時期・手法等の具体的な計画が定まっているものではありません。 ② 景勝地としての価値の維持 恋人岬が駿河湾及び富士山を望む本市を代表する景勝地であることは、十分に認識しています。募集要項「2(3)」に定める設置目的は「伊豆市の観光及び農林業の振興による地域の活性化を図るため」であり、景観資源としての価値を損なうことを前提とした検討は行っていません。将来的に民間活用を進める場合も、景勝地としての公共的な価値及び利用環境が維持されることは、重要な前提となります。 ③ 今回の指定管理期間の位置付け 募集要項「1」及び「4(1)エ」に掲げるとおり、今回の指定管理期間は、次期以降の本格的な民間活力導入に向けた「基盤整備期間」と位置付けています。エリアの一体的活用による魅力向上、地域資源を活かしたコンテンツ創出、地域関係団体との連携体制の構築を進めていただくことにより、本施設の価値を高めるとともに、将来的なあり方を検討する基礎を築きたいと考えています。 ④ 拠点機能に関するご提案及び経営健全化について 「道の駅的な拠点」といった機能のあり方は、貴重なご意見として、今後の施設運営の参考とします。募集要項「4(1)ア」に掲げるとおり、本市は民間事業者の柔軟な発想及び経営ノウハウを最大限に活用することを基本方針としており、将来的なあり方に関するお考えも、別添2「評価項目及び配点」の「将来の民間活用に向けた考え方」の視点において、ぜひご提案ください。 持続可能な運営体制の確立が重要な課題であることは、ご指摘のとおりです。本施設は利用料金を設定しておらず、指定管理料の上限は年間2,000千円としています。この枠組みの中で、自主事業による収益向上と効率的な運営の両立を図っていただきたいと思います。

12	恋人岬歩廊	岬への歩廊だが、床材（木材仕様）部の老朽化が進んでいる。 継続的な点検・補修が必要だが市の計画・予定を確認したい。	床材の老朽化は、利用者の安全確保に直接関わる事項と認識しており、市としても、指定管理者からの点検報告を踏まえ、必要な予算を計上しており、補修に向けた対応を進めております。 点検につきましては、業務要求水準書「9(2)イ エ」日常点検業務」において「遊歩道も含めた点検は毎日実施するとともに、点検結果及び正常に機能しない際の対応等について適切に記録を残すこと」と定めており、日常的な点検は指定管理者の業務範囲となります。 あわせて、同「9(2)ア ア）」に定める日常巡視点検業務計画及び定期点検計画の立案をお願いいたします。 補修の費用負担は、業務要求水準書「9(2)ア」及び募集要項別表1「リスク分担表」に定めるとおり、1件につき税込30万円未満は指定管理者の負担、30万円以上は市の負担とし、市と協議のうえ実施いたします。床材の部分的な補修は前者、まとまった範囲の床材更新は後者に該当するものと想定されます。 なお、指定期間開始前に市が対応すべき事項は、募集要項「3(1)」に定める準備期間中の引継ぎにおいて整理します。
13	花木園	園地の一部（海岸部）を目的外使用となるキャンプ施設にすることは可能か？ （管理予定外の花木園部）	ご質問中に「管理予定外の花木園部」とございます。募集要項「2(5)」及び別添4「施設配置図」に朱線で示す範囲外の区域は本指定管理の対象外であり、本公募における指定管理業務として実施いただくことはできません。 また、区域の内外にかかわらず、キャンプ施設（野営場）としての活用には、次の点について整理が必要となります。 当該区域は富士箱根伊豆国立公園の区域内にあり、自然公園法に基づく公園計画において園地として位置付けられていることから、キャンプ施設（野営場）としての活用は園地としての利用形態と異なるため、環境省との協議など、自然公園法に基づく手続が別途必要となります。当該手続につきましては、市において関係機関と調整を行うこととなります。 規模や内容によっても可否の判断が分かれることが想定されますので、ご構想がありましたら、事業計画書の「将来の民間活用に向けた考え方」の項目に具体的な内容をお示しください。なお、実現にあたっては、市及び関係機関との協議並びに必要な手続を経ることが前提となります。
14	駐車場	国道隣接部の駐車場の一部を車中泊ヤードとしても良いか？	ご提案いただいた内容は、現行の枠組みにおいて慎重な検討を要するため、特に次の2点について整理が必要となります。 1 自然公園法に基づく手続 有料の車中泊ヤードとしての活用は、自然公園法に基づく公園計画における園地としての活用とは利用形態が異なることから、環境省との協議など、自然公園法に基づく手続が別途必要となります。当該手続につきましては、市において関係機関と調整を行うこととなります。 2 条例上の用途との関係 本施設は条例に基づき設置しているため、自主事業としての実施の可否は、条例上の用途との関係を踏まえ、市との協議を経て判断することとなります。あわせて、募集要項「5(2)」及び業務要求水準書「6」に定める供用時間は午前8時30分から午後6時までであり、夜間の利用となるため、その変更について市長の承認が必要となります。 このほか、実施に向けては、次の事項についても整理が必要となります。 ・駐車場の位置付け 募集要項「7(2)」及び業務要求水準書「12(2)」において、指定管理料は公益的施設である富士見遊歩道や駐車場等に係る経費相当分を目安として支払うものと定めており、駐車場は来訪者が本施設を利用するための公益的施設として位置付けております。一部を特定の用途に充てる場合、募集要項「4(2)ア」及び業務要求水準書「15(2)」に定める平等かつ公平な取扱いの観点から、一般来訪者の駐車需要への影響について検討が必要です。 ・安全確保及び環境衛生 業務要求水準書「9(3)」に定める利用者の安全確保、同「9(2)オ リ）」に定める巡回業務との関係で夜間の管理体制の検討が必要となるほか、同「9(2)ウ」及び「9(2)キ」に定める環境衛生の保持及び廃棄物処理に関し、排水・ごみ処理等への対応が必要です。 ・関係法令 業務要求水準書「7」に掲げる関係法令のほか、国道隣接部であることから道路管理者との調整、旅館業法の適用の有無等について確認が必要です。 規模や内容によっても可否の判断が分かれることが想定されますので、ご構想がありましたら、具体的な内容を事業計画書にご記載ください。指定後に市と協議のうえ、実現可能性を検討させていただきます。 なお、事業計画書にご記載いただく場合は、収支計画上、当該事業による収入を確実なものとして計上されることは避けていただくようお願いいたします。