

指定管理者制度に係る運用基準

[令和7年9月22日改正]

[令和2年10月7日改正]

[平成23年11月1日改正]

[平成20年12月3日常勤副管理者決裁]

1 公平性、公正性及び透明性の確保

(1) 募集要項の作成

募集要項は、施設の実状に応じて、以下のア～ケに留意して作成するものとする。

また、指定管理者が遵守すべき保守点検の頻度等の具体的な業務内容を示す「要求水準」を示すとともに、使用料徴収の成績に応じて委託料を決する方法等を採用する場合は、その算定方法も合わせて示すものとする。

なお、「指定管理者制度に係る基本方針」（令和7年9月 日改正）の3(1)アのただし書きにより、公募によらないで指定管理者を選定する場合においても、公募による指定管理者の選定に関する募集要項に相当するものを作成するものとする。

ア 指定の期間は、施設の形態、施設の管理と同種又は類似の業を行う者の状況等を総合的に勘案して決定することとするが、原則として5年以内とする。

イ 施設が多数で事業規模が大きい場合は、箇所を区切って指定管理者を募集するなど事業者の参入を促進する。しかし、施設が単独で事業規模が小さい場合は、グループ公募により施設管理の効率化を図る。

ウ 原則として、施設の利用に係る料金を指定管理者の収入として收受させる利用料金制を採用する。なお、料金の設定は、次のいずれかにより行うものとする。

- ① 法令等に基づく料金は、当該料金を利用料金とする。
- ② 経費面を考慮する料金の設定では現行使用料と大きな乖離がある場合は、当分の間、現行使用料を勘案した基準額を設定する。
- ③ 施設管理の収支採算が均衡するような場合は、規模、形態等類似施設の状況を考慮して料金を設定する。
- ④ 現在、料金を徴収しておらず、今後も料金徴収を予定していない施設については料金の設定は行わない。

エ リスクの分担については、想定されるリスクをできる限り明確化したうえで、指定管理者選定後は、協定で取り決めるものとする。

オ 応募資格は、次の要件を付すほか、事業者の多募等の実状に応じて要件を付すものとする。

- ① 国税、地方税及び那覇港管理組合港湾施設使用料の滞納がないもの
- ② 施設管理の総括責任者を専任で配置できるもの

カ 応募資格は、その確認が比較的困難と考えられる事項については、欠格条項を設け、申請を無効とする旨を明示するものとする。

キ 公正性等を阻害する事項については、失格事項として選定審査の対象から除外する旨を明示するものとする。

ク 事業計画書は、より最適な指定管理者を選定するための評価（審査）項目を設けるものとする。

ケ 募集要項に関する疑義照会事項に対する回答を公開するなど、募集にあたっては十分な周知・検討期間を設けるものとする。

(2) 選定基準

ア 選定の体制は、原則として外部識者を含めた構成にする。

イ 選定にあたっては、集客のための取組み等の事業計画全ての項目を評価する総合評価方式によ

り行うこととする。

なお、評価（審査）の基準は、次の視点を踏まえるものとする。

- ① 適格性：事業継続の主体としての適格性等
- ② 効率性：那覇港管理組合（以下「管理組合」という。）のコスト低減
- ③ 効果性：サービスの維持向上
- ④ 収益性：稼働率アップ（集客等）の取組み
- ⑤ 妥当性：適切な事業計画

ウ 管理運営経費を管理組合が負担する額については、上限額を設定するものとし、指定管理者の選定にあたっては、当該上限額以下の提案をする事業計画の中から選定するものとする。

エ 選定の基準及び選定の結果は、原則として公表するものとする。

2 最適な指定管理者の選定

(1) 事業計画書の審査

ア 指定管理者の選定の手順は、次の方法を参考に行うものとする。

- ① 応募資格審査、事業計画書類の基礎審査及び定量審査の3段階で審査を行う。
- ② 第1段階の応募資格審査において、資格を満たさない場合又は確認できない場合はその時点で失格とする。
- ③ 第2段階の事業計画書類審査において、管理組合が管理運営経費を負担する上限価格（予定価格）を超過する場合又は要求水準に示す要件を1つでも満たしていない場合は、その時点で失格とする。
- ④ 基礎審査において全ての要件を満たす事業計画について、定量審査を行う。

イ 定量審査は、合議制の審査会において、審査項目及び各項目の点数をあらかじめ設定した上でそれぞれの事業計画を項目毎に審査し、点数を付与するものとする。

ウ 定量審査における点数の付与については、施設の実状に応じて行うものとする。

ただし、管理組合が管理運営経費を負担する施設の場合は、当該負担の提案額（以下「提案額」という。）に評価の比重が高まるよう配慮するものとする。

エ 点数付与後の選定にあたっては、次のいずれかにより決定するものとする。

- ① 全項目の合計得点数を提案金額で除した値が最も高い事業計画を提案するものを選定する。
- ② 提案額も点数化し、全項目の合計得点数が最も高い事業計画を提案するものを選定する。

(2) 指定の手続き

ア 議会の議決にあたっては、施設の名称、指定管理者として指定しようとする団体の名称及び指定期間その他議決を得ることが適当な事項を議案として提出するものとする。

イ 議決の結果が可決である場合は、指定管理者として指定するとともに、その内容を公示するものとする。

3 適正な管理運営経費の負担

(1) 上限額（予定価格）の算定

ア 施設使用料のみでは管理運営経費が賄えないと考えられる施設は、原則として次のとおり上限価格を算定するものとする。

- ① 使用料（利用料金）収入は過去数年（5年程度）の平均額に施設稼働率の上昇を勘案して、見積もる。
- ② 人件費及び施設修繕費を除く運営経費は、過去数年の平均額を見積もる。
- ③ 人件費は、所要人員に類似の事業における平均賃金を乗じて見積もるとともに、法定福利費の所要額を見積もる。
- ④ ②の運営経費に適切な間接経費比率（管理者の利益等）を乗ずるものとする。

⑤ 上限額は、②、③、④の合算額から①を差し引いた額とする。

イ 管理運営経費を大幅に上回る使用料収入があり、施設整備に係る組合債償還に充てるため当該使用料を組合の収入とする施設については、利用料金制は採用せず、3(1)アの②、③、④の合算額を上限価格とする。

ウ 民間と競合する施設で施設使用料等の収入で管理運営経費が賄えると考えられる施設については、上限価格は設定しない（提案額はないことから、それ以外の項目で評価する。）。

(2) 業績等に応じた負担

ア 利用料金制を採らない施設における使用料については、過去の実績等をもとにした標準的な徴収率を上回る場合は指定管理者に対する委託料に報奨的金額を増額し、逆に下回る場合は減額するものとする。

イ 民間と競合する施設で、指定管理者が施設を整備したものと仮定した場合に、減価償却費を費用化しても十分採算がとれると思われる施設については、指定管理者から事業収入の一定額を管理組合に納付させるものとする。管理組合は当該納付額を債償還に充当する。

(3) 協定の締結

管理組合と指定管理者との間において、それぞれが負う債務の詳細並びに履行方法を明らかにしておく必要があることから、次の事項についての協定を締結するものとする。

なお、協定の締結にあたっては、できる限りあいまいさを避け、具体的かつ明確に取り決めるものとする。

ア 指定管理に関する基本的な事項

① 施設の名称、所在地

② 指定期間

イ 指定管理者の行う業務に関する事項

使用許可等の権限の代行

ウ 事業計画に関する事項

① 利用者の不当な差別的取扱いの禁止（公平、公正な施設管理）

② 指定管理者が提供するサービスの内容と質等

③ 指定期間中における施設の改修

④ 物品等の帰属

エ 利用料金に関する事項

① 利用料金の項目

② 利用料金の帰属先

③ 利用料金の減免

④ 管理組合が使用する場合の取扱い

オ 事業報告に関する事項

① 報告すべき内容及び提出期限

② 安定的、継続的な施設管理が可能かどうかを確認するための財務諸表の提出

カ 管理組合が支払うべき管理費用に関する事項

① 支払額及び支払方法

② 徴収の実績を管理費用に反映させる場合等の算定方法

③ リスクに係る追加的支出の分担

キ 指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項

事業計画又は協定に違反した場合の自主的改善、管理組合の是正通告、指定の取消し及び損害賠償等

ク 施設の管理に関して知り得た個人情報の保護に関する事項

ケ その他協定を締結することが適当な事項

4 良質な施設サービスの確保（モニタリングの実施等）

(1) 事業報告書及び実績報告書

ア 事業報告書

指定管理者は、日々の業務の実施状況、施設で生じた事故や課題等を記録した日報を作成することとする。

指定管理者は日報を基に月報を作成し、事業報告書として管理組合に提出することとする。

イ 実績報告書

指定管理者は、毎年度終了後、管理業務に関する実績報告書を作成し、管理組合に提出することとする。

(2) 利用者等の意見の把握及び苦情等への対応

ア 指定管理者は、アンケート調査等の方法により、施設利用者の意見や要望を把握し、管理組合に報告することとする。（事業報告書、実績報告書による。）

イ 指定管理者は、利用者から寄せられた苦情等については、その対応状況とともに、管理組合に報告するものとする。（事業報告書、実績報告書による。）

ウ 管理組合は、利用者等から寄せられる苦情等については、必要に応じて実地調査等により確認を行い、指定管理者に改善の措置を求めることとする。

(3) 業務の状況に関する調査等（モニタリング）

ア 管理業務の調査、指示

管理組合は、指定管理者が管理組合との協定等に従い適正かつ確実なサービスの提供をおこなっているか随時確認することに加え、サービスの質を評価し、必要に応じて適切な指示を行うこととする。施設の管理運営に関して次の事項に該当し、又は該当するおそれがある場合は、指定管理者に対し、改善又は見直しの指示を行うものとする。

- ① 正当な理由なく利用者に対し施設の利用を拒み又は不当な差別的扱いをするような行為がある場合
- ② 施設の形質を無断で変更するような行為がある場合
- ③ 要員の配置や施設の管理が当該施設の設置目的の達成に適切な状態となっていない場合
- ④ 個人情報の適正な取扱いの確保に関し、必要な措置が採られていない場合
- ⑤ 協定に定める内容の不履行等信義則に反する場合

イ 経理状況の把握

管理組合は、指定管理者が安定的、継続的に施設サービスを提供することが可能であるか、常に指定管理者の経営状況の把握に努めることとする。

ウ 運用委員会におけるモニタリングの実施結果の検証

運用委員会において、指定管理者同席のもとモニタリングの実施結果の検証を行うこととする。

エ 個人情報保護対策の徹底

管理組合は、個人情報保護法（平成15年法律第57号）第66条第1項の規定により、指定管理者が施設の管理運営にあたり保有する個人情報について、個人情報保護のために必要な措置を講ずることとする。

オ 連絡調整会議の開催

管理組合は、施設の管理運営業務の調整及び情報の交換を図るため、必要に応じて指定管理者との連絡調整会議を開催することとする。

(4) 事故、災害等発生時の対応及び安全管理の徹底

ア 指定管理者は、危機管理体制を整備するとともに、施設において事故等が発生した場合、速やかに管理組合に報告を行い、必要な対応を取ることとする。

イ 管理組合は、施設の安全管理には特に留意し、指定管理者に対して必要な指導、助言を行うと

ともに、緊急時に迅速に連絡を受けられる体制を整備することとする。

(5) 指定の取消し等

指定管理者による管理が、地方自治法第244条の2第11項、条例及び協定書における指定の取消し等に関する規定に該当する場合は、指定の取消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることとする。

(6) モニタリング実施結果の公表

管理組合は、モニタリングの実施結果について、管理組合のホームページにおいて公表を行うこととする。