

別紙1 道の駅ローズマリー公園 施設概要

(1) 南房総市ローズマリー公園

敷地面積	7,878㎡
施設構成	ローズマリー公園、ローズマリーホール、展望塔
建物構造 延面積	ローズマリーホール 木造 120.3㎡
施設内容	①ローズマリー公園 ②ローズマリーホール ③展望塔 ④トイレ ⑤駐車場 ⑥その他附帯施設 ⑦敷地内の外構及び植栽

(2) 南房総市シェイクスピア・カントリー・パーク

敷地面積	2,122㎡
施設構成	ニュープレイス、バースプレイス、パーマーズファーム、道の駅ローズマリー公園活性化施設
建物構造 延面積	ニュープレイス 木造 905.12㎡ バースプレイス 木造 281.42㎡ パーマーズファーム 木造 268.74㎡ 道の駅ローズマリー公園活性化施設 鉄骨造 598.75㎡
施設内容	●ニュープレイス ①エントランスホール ②店舗 ③事務所 ④多目的ホール ⑤映像機械室 ⑥倉庫1・2 ⑦湯沸室 ⑧展示室 ●バースプレイス ●パーマーズファーム ①店舗（花屋） ②店舗（喫茶） ③厨房 ④トイレ ⑤店舗（喫茶）兼学習室 ⑥従業員控室 ⑦事務室 ⑧倉庫1・2 ●道の駅ローズマリー公園活性化施設 ①店舗 ②トイレ

	③事務室 ④倉庫 ●駐車場 ●その他附帯施設 ●敷地内の外構及び植栽
--	--

別紙 2

施設及び設備の保守点検に関する業務

項目	業務の主な内容		点検回数
消防用設備等点検業務	自動火災報知機	機器点検	年 1 回
	消火器具	総合点検	年 1 回
	誘導灯設備		
浄化槽維持管理業務	シェイクスピア・カントリー・パーク	保守点検	月 1 回
	合併処理浄化槽 160 人槽	清掃	適宜
	ガーデン駐車場	法定点検	年 1 回
	合併処理浄化槽 50 人槽		
自家用電気工作物保安管理業務	受電設備 設備容量 175kVA 受電電圧 6600V	月次点検	隔月 1 回
		年次点検	年 1 回
施設警備業務	夜間警備	機械警備	通年

別紙 3

道の駅ローズマリー公園 リスク分担表 甲：市 乙：指定管理者

分類	区 分	内 容	甲	乙
申請準備段階の コスト及び リスク	申請等手続き	協議費用に関するもの、申請準備の費用、協定の印紙税等		○
	書類の瑕疵	協議要項等公表した資料の誤り、変更に関するもの	○	
		事業計画書等申請者の提案内容の誤りによるもの		○
	許認可	管理運営に必要とされる許認可等を取得する費用の負担		○
	引継ぎ	業務引継ぎに要する費用の負担		○
	経過措置	指定期間が始まる前の期間において、なされた利用許可又は販売された回数券に係る指定期間の利用に伴う使用料収入の減に係るリスク		○
施設の 管理・運 営段階に おける リスク	不可抗力	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、抗争、暴動その他の市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことできない自然的又は人為的な現象）に伴う、施設、設備の修復による経費の増加及び事業履行不能	○	
	施設・設備の 損傷	指定管理者の故意または重大な過失によるもの		○
		施設、設備の設計・構造上の原因によるもの	○	
		上記以外の経年劣化、第3者の行為で相手方が特定できないもの等（30万円未満（消費税別）のもの）		○
		上記以外の経年劣化、第3者の行為で相手方が特定できないもの等（30万円以上（消費税別）のもの） ※ただし、指定管理料及び納付金がそれぞれ0円の場合は乙の負担とする（構造耐力上主要な部分に該当するものを除く）	○	※ ○

	政治、行政的な理由による事業変更	行政的理由から、施設管理、運営業務の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその後の維持管理運営経費における当該事情による増加経費負担	○	
	地域住民及び施設利用者への対応	地域との協調		○
		施設管理、運営業務内容に対する住民、施設利用者等からの反対、訴訟、要望、クレームへの対応		○
	需要変動	施設競合等による利用者減、収入減など当初見込みと異なる状況におけるリスク		○
	自主事業	物品の販売、講座の実施その他自主事業に係る全てのリスク (第3者に対する損害、不可抗力による営業停止、休館等に伴う営業リスク等全てを含む。)		○
	第3者への賠償	指定管理者の責めに帰する事由により、第3者に損害を与えた場合の示談交渉及び損害賠償		○
		上記以外のもの	○	
	情報漏洩	情報漏洩による損害発生、第3者への賠償		○
	セキュリティ	警備不備による事故、犯罪発生 指定管理者の利用料金収入等売上金の盗難		○
	環境対応	管理運営業務に起因する騒音、振動、臭気、有害物質の排出その他環境に関するリスク		○
スク 共 通 リ	事業終了時の費用	指定期間が終了した場合又は指定期間中途における指定管理者が取り消された場合における事業者の撤収費用		○
	法令関係等	広く事業者一般を対象とした法令の制定・改廃、認可制度等の新設・変更によるリスク	○	

		当指定管理業務にのみ直接影響を及ぼす法令の制定・改廃、認可制度等の新設・変更によるリスク		○
	税制度の変更	消費税の変更リスク ・市指定管理料に係る消費税の増	○	
		消費税の変更に伴う利用料金（内税）の変更と経費の増に関するリスク（利用料金の変更に市が承認した場合）		○
		施設管理、運営にのみ直接影響を及ぼす税制度の変更によるコスト変動		○
		広く事業者全般に影響を及ぼす税制度の変更によるコスト変動		○
	物価変動	賃金・物価水準等の変動に伴う費用の増加		○
	金利変動	金利の変動に伴う費用の増加		○
	資金調達	運営上必要な初期投資、資金の確保		○
		資金調達ができなくなったことによる指定管理業務の中断等		○
		市から指定管理者への支払遅延によって生じた事由	○	
		指定管理者から業者への支払遅延によって生じた事由		○

別紙4

指定管理候補者選定基準評定表

施設名		担当部署	
団体名		選定委員氏名	

選定基準 評価項目	採点基準	評定(配点)				
1. 利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること。		優	やや優	普通	やや劣	劣
法律、条例等の遵守	関係する法律、条例等に基づく施設の管理基準を理解し、法律を遵守する姿勢や能力を有している。	5	4	3	2	1
市民が充実した生活を送るための対応	文化及びコミュニティ等の活動を支援するなど、市民満足度を向上させるための創意工夫が計画に盛り込まれている。	5	4	3	2	1
情報公開、個人情報保護	情報公開・個人情報保護に係る措置が適切に講じられている。	5	4	3	2	1
地域の課題解決に資する対応	道の駅の実情と地域の課題を的確に捉え、その解決に向けた対応策は適切である。	5	4	3	2	1
要望や苦情に対する対応	利用者からの苦情や要望、意見等への対応は適切に処理できる体制になっている。	5	4	3	2	1
2. 公の施設の効用を最大限に発揮するものであること。		優	やや優	普通	やや劣	劣
施設の管理運営	施設の性格や設置目的、業務内容等を的確に理解し、その特性と適合した管理運営方針がとられ、指定管理者となる意義や責務を認識している。	5	4	3	2	1
事業計画	事業計画が創意工夫に富み、具体性、実現性に優れている。	5	4	3	2	1
効用の最大化	利用者の増加を図るための具体的手法が優れ、期待される効果、検討がなされている。	5	4	3	2	1
地場産業の振興	地域の活力を積極的に活用するとともに、地場産業の振興に資する取組みが期待される。	10	8	5	3	1
将来展望	道の駅の将来展望等、施設の運営中で・長期的(再整備等)な検討がなされている。	10	8	5	3	1
3. 公の施設の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。		優	やや優	普通	やや劣	劣
収支計画の妥当性	今後5年間、収入見込みが適切であり、予算の範囲で適正に執行される収支計画となっている。	5	4	3	2	1
効率化及び経費縮減策	効率化や経費縮減の具体的な提案があり、実現可能性が高く、その方策も適切である。	10	8	5	3	1
適正な経理	会計処理の手続きが適正に処理される能力を有し、情報公開や監査請求に適切に対処できる。	5	4	3	2	1
安全管理・緊急時等の対応	防犯、防災計画があり、緊急時の連絡体制が確立されている。緊急時に対応するため、業務従事者の教育、訓練の実施計画がある。	5	4	3	2	1
指定管理料・納付金	指定管理料の縮減および納付金の確保をするための具体的な方策が練られている。	10	8	5	3	1
4. 公の施設の管理を安定して行う人員、資産その他の経営の規模及び能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。		優	やや優	普通	やや劣	劣
財務の健全性	団体の財務状況が良好で、不測事態や資金需要の集中への対応ができる。	5	4	3	2	1
人員体制	指揮命令系統が明確で、業務遂行に必要な人員体制や配置が適切である。	5	4	3	2	1
運営実績	他の道の駅や類似施設、他団体等と連携した運営実績に優れている。	5	4	3	2	1
社員研修	求められる業務従事者のスキルとその育成策など、研修や業務指導に関する方針や計画が示され、その方策も適切である。	5	4	3	2	1
雇用への取組	現に施設の管理業務に従事している社員や市内在住の者を採用する意思がある。	5	4	3	2	1
総合評点(120点)						

特記事項	
------	--