

ふたみシーサイド公園指定管理者に係る質問及び回答について

ふたみシーサイド公園指定管理者募集要項第 10 項第 8 号イの規定により、寄せられた質問について下記のとおり回答します。

記

番号		質問及び回答内容
1	質問	募集要項 P. 7 6 (1) 審査項目「公園の管理運営に対する基本的な考え方」に「施設計画」とありますが、公園に関する施設計画は P. 10 の「指定管理者が行う業務」に該当がありません。「施設計画」の策定や整備は指定管理者が行う業務となるのでしょうか。
	回答	ご指摘の「施設計画」とは、募集要項に記載の指定管理者が行う業務を含む施設の運営計画を指します。そのため、施設計画は自ずと応募資料中に記載があるものと考えます。
2	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、アの「有料施設を利用しようとする者」は設置条例 7 条 1 項の「施設を利用する者」と同義でしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。
3	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、条例 5 条 1 項の許可を受けなければならない「利用する者」は、「有料施設を利用する者」以外の規定がありますか。
	回答	市が定める規定はございませんが、伊予市ふたみシーサイド公園条例（以下、公園条例といいます。）第 5 条第 1 項の「公園を利用しようとする者」は、「有料施設を利用する者」のほか、任意の団体が砂浜を利用したイベントを実施する際に、公園条例別表に記載の施設以外の公園の一部を一体的に利用する者などが含まれるとお考え下さい。
4	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、指定管理期間を超えた期間の許可はありますか。
	回答	回答時点（7 月 10 日時点）で指定管理期間を超える期間の許可はありません。
5	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、利用の許可に伴い設置条例施行規則様式第 3 号とは別に店舗内改装や原状回復、売上管理や共益費、イベントへの参加協力や協力金等を定める契約書を交わすことは可能ですか。 また現行の契約条件についてお示しいただけますか。
	回答	可能です。 現行の契約条件については、指定管理者と施設利用者間での契約であり双方の企業情報となることから、公表いたしません。
6	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、建物内の施設の利用の許可に際して、借地借家法の適用はありますか。
	回答	内容によっては適用を受ける場合があります。
7	質問	募集要項 P. 8 7 (2) 利用の許可について、月単位で使用を許可する施設の現在の許可状況（稼働率）と空き店舗のリーシングの条件等をお示しいただけますか。
	回答	月単位で利用を許可する施設に関しての利用状況は下記のとおり

		です。 物品展示販売室：指定管理者が利用 レストラン：指定管理者が利用 店舗１～５：施設利用者が利用（指定管理期間中に利用者の入れ替わりあり） 空き店舗の利用に関して、市が定める条件や規定等はありませんが、施設の設置目的や公共施設の利用者として相応しくない団体等への利用許可は当然に制限されるものと考えます。
8	質問	募集要項 P. 9 7（４）利用料金について、アの「利用料金の設定」について、現在定めている利用料金をお示しいただけますか。
	回答	現在の利用料金については、指定管理者と施設利用者間の契約によって決定されたものであることから、公表はいたしません。
9	質問	募集要項 P. 9 7（４）利用料金 イの「利用料金の減免」について、設置条例 7 条 4 項の運用規定はありますか。
	回答	市が定める運用規定はありません。 ただし、本規定の運用に際しては、別途、指定管理者で内規等を定めるなど適正な運用を求めます。
10	質問	募集要項 P. 9 7（４）利用料金について、減免した実績の件数と減免額をお示しいただけますか。
	回答	減免の実績はありません。（指定管理者に確認）
11	質問	募集要項 P. 10 7（６）業務の範囲について、「イ 指定管理者が行う業務」（オ）の「恋人の聖地に関する業務」は現在のどのような業務を行っていますか。また業務仕様書はありますか。
	回答	該当業務として現指定管理者が実施する業務として、レストランを利用した婚活パーティーがあります。 本業務に係る業務仕様書はありません。
12	質問	募集要項 P11 10 その他について、（１）の「管理運営収入」ア～エの項目別及び（２）の「維持管理経費」の内容（特に施設のビルメンテナンスに係る経費）の年度別実績額をお示しいただけますか。
	回答	当該実績を含む年度別収支実績については、会社の個別情報であり、インターネット上の公開にそぐわないと判断しますので、応募者からの求めに応じて個別にメール送信することとします。 ----- 伊予市商工観光課 メールアドレス：syokokanko@city.iyo.lg.jp 件名：ふたみシーサイド公園に係る指定管理者の収支情報の送信希望 内容：・応募団体名 ・担当者名 ・連絡先（メールアドレス、電話番号） ----- ※上記の記載のない送信希望には応じません。 ※このプロポーザルで得た情報は、当該プロポーザル応募資料の作成以外の用途に使用すること及び許可なく外部へ提供することを固く禁じます。
13	質問	募集要項 P11 10 その他（１）「管理運営収入」のアとエについて、指定管理者が販売収入を得るために自ら条例別表の施設を利

		用する場合、利用の許可や利用料金はどのような取扱いとなりますか。
	回答	指定管理者自らが利用する場合は、利用許可及び利用料金の徴収の対象となりません。
1 4	質問	募集要項 P11 10 その他（１）「管理運営収入」ウのテナントに対して協力金を求めるイベント等はエの自主事業と理解してよろしいでしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。
1 5	質問	募集要項 P11 10 その他（１）「管理運営収入」エの市長の承認が得られる自主事業の内容の基準と年度別実績についてお示しいただけますか。
	回答	当該実績については、指定管理者の意向により、応募者からの求めに応じて個別にメール送信することとします。 希望する応募者は、下記のとおりご連絡ください。 ----- 伊予市商工観光課 メールアドレス：syokokanko@city.iyo.lg.jp 件名：ふたみシーサイド公園に係る指定管理者の事業実績の送信希望 内容：・応募団体名 ・担当者名 ・連絡先（メールアドレス、電話番号） ----- ※上記の記載のない送信希望には応じません。 ※このプロポーザルで得た情報は、当該プロポーザル応募資料の作成以外の用途に使用すること及び許可なく外部へ提供することを固く禁じます。 なお、自主事業に関する承認基準はございませんが、施設の設置目的や公共施設として適切な事業の実施を求めます。
1 6	質問	募集要項 P11 10 その他について、（２）アの「事業収入」は、（１）アとエの収入と理解してよろしいでしょうか
	回答	お見込みのとおりです。
1 7	質問	募集要項 P11 10 その他について、（３）の「指定管理料」について、令和７年度予算は8,511 千円となっていますが、過年度の実績をお示しいただけますか。
	回答	過年度の指定管理料は下記のとおりです。 令和７年度：8,511 千円 令和６年度：7,888 千円 令和５年度：7,830 千円 令和４年度：6,693 千円 令和３年度：6,237 千円
1 8	質問	募集要項 P11 10 その他（３）及び（４）に「年度ごとの売上目標」とありますが、これは（１）のアとエの合計額との理解でよろしいでしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。
1 9	質問	募集要項 P.12 の（４）の「納付金」について、年度協定書には納付金の計算方法や納付方法を定めるのみで、額の定めはないもの

		との理解でよろしいでしょうか。
	回答	お見込みのとおりです。
20	質問	募集要項 P13. (7) の「目的外使用等の取扱い」について、設置条例 1 条では「特産品等の展示販売」を設置目的としています。どのような物品販売が目的外となるのでしょうか。
	回答	公園における目的外使用とは、公園条例第 3 条に記載の施設以外の方法で行政財産（土地・建物）を使用する場合に該当するもので、例えば、自動販売機の設置、物品販売のための新たな設備等の設置、倉庫等の設置などが当てはまります。
21	質問	No. 20 の質問において、指定管理者以外の者が目的外使用を行う場合、指定管理者は実際に使用をする者から市に納入する使用料相当額を徴してもよろしいでしょうか。
	回答	市への目的外利用の申請及び使用料の納入は指定管理者が行う必要がありますが、指定管理者が実際に目的外使用を行う者から使用料相当額を徴することを妨げるものではありません。
22	質問	指定管理業務に必要な什器・備品等は備え付けられていますか。
	回答	市の備品リストは別添 1 のとおり。 指定管理者の固定資産台帳については、指定管理者の意向により、応募者からの求めに応じて個別にメール送信することとします。 希望する応募者は、下記のとおりご連絡ください。 ----- 伊予市商工観光課 メールアドレス：syokokanko@city.iyo.lg.jp 件名：ふたみシーサイド公園に係る指定管理者の固定資産台帳の送信希望 内容：・応募団体名 ・担当者名 ・連絡先（メールアドレス、電話番号） ----- ※上記の記載のない送信希望には応じません。 ※このプロポーザルで得た情報は、当該プロポーザル応募資料の作成以外の用途に使用すること及び許可なく外部へ提供することを固く禁じます。
23	質問	現行の指定管理業務に係る業務仕様書、協定書等をお示しいただけますか。
	回答	現行の指定管理業務に係る協定書等は、市と指定管理者との間で締結したものであることから、公表は控えさせていただきます。
24	質問	現在の指定管理者の執行体制や人員配置についてお示しいただけますか。
	回答	【常勤職員】1 名（駅長）、【パート職員（7 時間勤務）】6 名 【短時間勤務職員】1 名、【アルバイト】15 名 （指定管理者に確認）
25	質問	指定手続条例 8 条の事業報告書を開示していただくことは可能でしょうか。
	回答	会社情報が含まれるため、No. 12 及び No. 15 の一部の収支情報及び

		事業実績のみ開示します。
26	質問	①現指定管理者の全期間中の収支報告書（部門別 PL を含む月別データ）の開示をお願いします。 ②売り場ごとの売上と顧客単価（月別） 例／1 階産直市、2 階レストラン、その他の別 ③商品カテゴリ別月別の販売実績※上位 5 点程度（直近 1 年程度） 例／1 位 ソフトクリーム 2 位 ジュース類など ④曜日ごとの売上相関 ※夏季繁忙期、冬季閑散期の曜日ごとの売上を 1 か月程度 ⑤自動販売機の売上（月別）及び市に納入する使用料の額 ⑥月ごとの水光熱費、光回線使用料（Wi-Fi 等）、損害保険料などの固定費
	回答	回答可能な範囲で回答いたします。（指定管理者に確認） ①については、No. 12 で回答しているもののみの公開とさせていただきます。 ②、③については、合算データで集計を行っているため回答不可。 ④については、下記のとおり 2024 年 7 月分 日曜日（4 日）約 500 万円、月曜日（5 日）約 270 万円 火曜日（5 日）約 220 万円、水曜日（5 日）約 250 万円 木曜日（4 日）約 150 万円、金曜日（4 日）約 160 万円 土曜日（4 日）約 400 万円 2025 年 1 月分 日曜日（4 日）約 350 万円、月曜日（4 日）約 160 万円 火曜日（4 日）約 73 万円、水曜日（5 日）約 270 万円 木曜日（5 日）約 315 万円、金曜日（5 日）約 300 万円 土曜日（4 日）約 400 万円 ⑤自動販売機の売上は、月平均約 30 万円、年間約 360 万円です。 自動販売機設置による行政財産の目的外使用料は、年間 201,600 円（17 台分）です。 ⑥年間の主な固定費は次のとおりです。 水光熱費約 850 万円、光回線使用料 20 万円、損害保険料 40 万円
27	質問	①売り場ごとの過去 1 年間の利用者数（月別） 例／1 階産直市、2 階レストラン、イベントホール、研修室、その他の別 ②レンタサイクルの過去 1 年間の利用者数（月別）
	回答	①については、No. 26 の回答を参照してください。 ②レンタサイクルの利用者数（直近 1 年間）は、213 人です。（指定管理者に確認）
28	質問	①自主事業として実施したイベントの内容（実施スケジュールとともに）と顧客評価、自社評価 ②他者（持ち込み）イベントの内容と実施年月日 ※売上、入れ込み客数の相乗効果はあったか
	回答	①は No. 15 にて回答済み。 ②については、該当イベントなし。
29	質問	設備リスト、備品リスト、保守点検の履歴とその取引先などについてお示しいただけますか。

	回答	設備リスト、備品リストはNo. 22 にて回答します。 なお、施設の保守点検については、会社の責任において適切に実施されるべきものと考えますので、取引先等については公表いたしません。
3 0	質問	現在の危機管理体制、危機管理計画についてお示しいただけますか。 併せて、現時点で老朽を認める箇所と 5 年以内に改修が必要と思われる部分はありますか。
	回答	ふたみシーサイド公園における単独の危機管理体制及び危機管理計画は策定しておらず、 会社の既存 危機管理体制及び危機管理計画に基づいて対応。(指定管理者に確認) 現指定管理者が 5 年間で改修が必要と考える箇所は、次のとおり ・管理室棟前のインターロッキングの補修 ・イベントホール及び特産品販売室における雨漏り (各 1 カ所)
3 1	質問	下記資料について開示いただけますか。 ①テナントとの賃貸借契約書、販売契約書ほか覚書など ②産直市納入業者 (個人含む) との販売契約書、覚書など
	回答	①、②ともに指定管理者と事業者間での契約であり双方の企業情報となることから、公表いたしません。
3 2	質問	1995 年の開業当初から改修までの来場者数と売上とテナントごとの売上の推移をお示しいただけますか。
	回答	別添 2 のとおりです。 なお、開業当初 (平成 7 年度～平成 17 年度) については、資料の保存年限が経過していることから掲載しておりません。
3 3	質問	道の駅前の国道 378 号の通行量 (年間、平日、土日それぞれで) をお示しいただけますか。
	回答	該当道路の交通量については、道路管理者 (愛媛県) へお問い合わせください。 愛媛県ホームページ https://www.pref.ehime.jp/page/8376.html なお、国土交通省や愛媛県ホームページでは、道路交通量調査結果が公開されています。 https://www.pref.ehime.jp/page/8617.html
3 4	質問	加入していた借家人賠償保障保険、第三者への賠償保障保険の種類・保障内容をお示しいただけますか。
	回答	施設賠償保険、傷害保険 (レンタサイクル)、火災保険、借家人賠償保障保険に加入。(指定管理者に確認)
3 5	質問	市が理想とする、あるいは目指すべきとする他地域の道の駅の事例及びそのベンチマークはありますか。
	回答	市として目指すべき他地域の道の駅等の設定はしていませんが、募集要項 1 (3) 事業実施に関する基本的な考え方のおとり、道の駅としての基本的な機能の充実のほか、地域資源を活用することによる地域活性化の拠点となるような運営を期待しています。
3 6	質問	現指定管理者が指定管理の継続をしない判断をした理由は。
	回答	現指定管理者の指定管理継続の意向やその理由については、市が関与するものではございません。
3 7	質問	過去 3 年分の収支明細書 (詳細) を開示していただきたい。
	回答	No. 12 で回答済み。
3 8	質問	伊予市と現指定管理者の備品台帳を開示していただきたい。
	回答	No. 22 にて回答済み。

3 9	質問	委託先事業者名一覧と業務内容及び年間の契約金額を開示していただきたい。
	回答	指定管理者が外部に委託している業務は下記のとおりです。(指定管理者に確認) ・施設内清掃(駐車場、トイレ、通路、直営、展示ホール、更衣室) ・施設内セキュリティ ・浄化槽清掃、保守管理 ・食品衛生検査 ・検便 ・電気管理 ・門の開閉 ・EV 充電器 なお、委託先事業者名および金額については会社の責任範囲であることから、公表いたしません。
4 0	質問	年間 20 万人の来場者の分類を教えてください。
	回答	全来場者のデータを取得・分析しているわけではないため、あくまでも参考データとなりますが、来場者の居住地は下記のとおりです。(指定管理者に確認) 2025 年度(4～6 月平均) 松山市 44.8%、伊予市 15.6%、伊予郡 8.9%、県内その他 28.3%、県外 2.5% 2024 年度(4～6 月平均) 松山市 44.3%、伊予市 14.8%、伊予郡 8.7%、県内その他 29.1%、県外 3.1%
4 1	質問	現金売上やキャッシュレス売上げの管理をどのようにしているのか教えてください。
	回答	現金・キャッシュレスに関わらず、売上については指定管理者の責任によって適切な管理・処理を行うものであり、指定管理者の責任の範囲であることから公表いたしません。
4 2	質問	過去 3 年間の指定管理者負担の修繕内容の開示をお願いしたい また、予防保全上喫緊に修繕が必要なものがあれば教えてください。
	回答	指定管理者負担による小規模な修繕については、随時発生するものであることから公表いたしません。 なお、現指定管理者が修繕が必要と考える箇所は、No. 30 のとおり。
4 3	質問	浄化槽の容量を教えてください。
	回答	320 人槽です。
4 4	質問	現状の組織体制及び人員配置体制、有資格者等の状況を教えてください。
	回答	組織体制及び人員配置体制については、No. 24 で回答済み。 有資格者については、募集要項 3 「申請をすることができる者の資格等」に記載の甲種防火管理者のほか、酒類を販売する場合は、酒類販売業免許が必要です。
4 5	質問	リース契約など現指定管理者から引き継ぐ契約等がありますか。
	回答	次期指定管理者が引き継ぐ必要のある契約はありません。
4 6	質問	令和 3 年の大規模改修の内訳を教えてください。
	回答	別添 3 のとおりです。