

牛久自然観察の森 指定管理者募集要項

令和 7 年 9 月
牛久市 都市計画課

目 次

指定管理者の募集について	1
Ⅰ．施設の概要.....	2
Ⅱ．指定管理業務について	3
Ⅲ．指定管理者の業務にかかる経費	6
Ⅳ．指定管理者の取消し等の措置について	7
Ⅴ．申請について	8
Ⅵ．指定管理者の選定	1 1
Ⅶ．指定管理者の指定後の手続.....	1 2
Ⅷ．留意事項	1 3
Ⅸ．問合せ先	1 3
様式	
様式A 指定管理者指定申請に係る質問書	1 4
様式B 指定管理者説明会参加申込書	1 5

指定管理者の募集について

牛久自然観察の森（以下「自然観察の森」という）の管理運営業務を効果的かつ効率的に実施するため、平成１８年度から指定管理者制度を導入しています。

この度、令和８年３月３１日に現在の指定管理者の指定管理期間が満了するため、地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第２４４条の２第３項及び牛久自然観察の森設置及び管理に関する条例（平成１７年条例第４４号。以下「条例」という）第４条の規定により、令和８年４月１日からの運営について、以下のとおり指定管理者の候補者を募集します。

施設の名称及び所在地

- （１）名 称 ： 牛久自然観察の森
- （２）所在地 ： 茨城県牛久市結束町４８９番地の１

I. 施設の概要

1. 目的

身近な自然環境の中で昆虫、野鳥等の小動物及び植物と触れ合い、これらの観察を通じて自然への理解を深め、もって自然保護思想の普及及び向上を図る。

2. 設置根拠

牛久自然観察の森設置及び管理に関する条例

3. 施設の内容

(1) 総敷地面積 242,792 m²

(2) 園内の自然環境は、在来の平地林を活用しています。スギやヒノキからなる針葉樹林、コナラやクヌギからなる落葉広葉樹林をもとに、園路を造成し、池や流れなどの新たな水系、休憩施設などを整備した、自然体験、自然観察を楽しむ施設です。利用と自然環境保全との調和を図るため、園内を3つのゾーンに区分して利用する範囲を制限しています。さらに環境の違いにより18のゾーンに区分し、目標とする環境を定めています。

屋外施設	園路	延長約1.7 km
	池・流れ	地下水を利用して水系を整備 池5ヶ所とその間に流れる水路
	駐車場	第1駐車場(90台) 第2駐車場(50台、大型5台)

建築物	ネイチャーセンター	管理棟 案内所・休憩施設	鉄筋コンクリート 2階建 延床面積549 m ² 1棟
	観察舎	休憩施設	木造不燃シングル葺き 平屋 66 m ² 1棟
	あずまやA	休憩施設	木造平屋 17 m ² 2棟
	あずまやB	休憩施設	木造平屋 11 m ² 1棟
	トイレ	第1駐車場に設置	木造平屋 27 m ² 1棟

Ⅱ. 指定管理業務について

1. 指定管理予定期間

令和8年4月1日～令和12年3月31日（4年間）

指定管理期間については、議会の議決後に正式に決定いたします。また、指定管理者の取消等の措置がされた場合、変更となることがあります。

2. 指定管理者が行う業務

指定管理者は、条例第5条に規定された以下の業務を行います。詳細については『指定管理者の業務の内容及び実施基準』をご参照下さい。事業計画書には、施設管理について法令で基準が示されているものの他は、管理運営の基本方針を踏まえて、申請者の創意工夫により効果的な事業を提案して下さい。

なお、指定管理者は管理に係る業務を一括して第三者へ委託し、又は請け負わせることはできません。ただし、業務の一部については牛久市と協議の上、委託することができます。

- (1) 自然観察の森の施設及び設備の維持及び管理に関する業務
- (2) 自然観察の森の利用の許可に関する業務
- (3) 自然観察その他の自然に親しむ学習活動の指導及び啓蒙に関する業務
- (4) 自然環境の調査及び管理に関する業務
- (5) 自然環境の保全並びに里山保全活動の育成及び指導に関する業務
- (6) 前各号に掲げるもののほか、第1条の目的を達成するため必要な業務

3. 指定管理者が行う管理の基準

管理運営を行うに当たっての基本的な事項は以下のとおりです。

(1) 休園日

自然観察の森の休園日は、次に掲げるとおりです。

- ①国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日の翌日
- ②月曜日。ただし、月曜日が前号に規定する休日に当たるときはその翌日
- ③1月1日から1月3日まで及び12月29日から12月31日までの日

※指定管理者は、必要があると認めるときは、市長の承認を得て、臨時に開園し、または休園することができます。

(2) 開園時間

自然観察の森の開園時間は、次に掲げるとおりです。

- ①2月1日から10月31日までの期間は午前9時から午後4時45分まで
- ②11月1日から1月31日までの期間は午前9時から午後4時まで

※指定管理者は、必要があると認めるときは、市長の承認を得てこれを変更することができます。

(3) 関係法令等の遵守

指定管理者は、自然観察の森の管理運営を行うに当たり、関係する法令・条例等の内容を理解し、遵守する必要があります。

(4) 個人情報の取扱い

指定管理業務を通じて取得した個人情報について、その取扱に十分留意し、保護を図るために、別途締結する協定において必要な措置を講ずるものとします。

(5) 情報公開

指定管理業務を通じて取り扱う文書（電子データ、写真等を含む）の情報公開について、別途締結する協定において必要な措置を講ずるものとします。

(6) 環境への配慮

指定管理業務を進めるに当たり、省資源・省エネルギー・資源のリサイクル・グリーン購入等について積極的に取り組んでいただきます。また、廃棄物の適正な管理に努めていただきます。

(7) 文書保管

指定管理者として作成・収受した文書は、牛久市公文書に準じて取り扱うこととなります。また、指定期間満了後は牛久市に文書を引継ぐことになります。

(8) 経理及び管理口座

指定管理者は、指定管理対象の施設の管理に係る経理について、他の業務に係るものと区分して経理して下さい。

(9) 牛久市役所に準じた施設運営

上記(4)～(7)においては、牛久市役所で全庁的に取組んでいる業務に指定管理者も協力いただきます。

4. 指定管理者と牛久市との責任分担

指定管理者と牛久市との責任分担については、次のとおりとします。

ただし、表中に定める事項に疑義のある場合、また定めがない事項については、指定管理者と牛久市とで協議して定めます。

備品・施設の修繕については、指定管理者と牛久市とで協議をして行います。

(表 指定管理者と牛久市との責任分担)

項 目	内 容	指定管理者	牛久市
備品	維持管理	○	
	修繕	15万円未満	15万円以上
	更新		○
	新規購入	○	
施設	維持管理	○	
	修繕	15万円未満	15万円以上
	新規		○
施設の運営管理	施設の利用状況（案内、警備、苦情対応、安全衛生管理、利用促進、個人情報保護、管理等）	○	
物価変動	物価変動に伴う経費の増減	○	
金利変動	金利変動に伴う経費の増減	○	
利用者数、使用料の変動	指定管理者が指定申請時に積算した利用者数やエネルギー使用料等の変動に伴う経費の増減	○	
法令変更	施設の管理・運営に影響を及ぼす法令変更	○	
	指定管理者に影響を及ぼす法令変更		○
税制度の変更	施設の管理・運営に影響を及ぼす法令変更		○
	一般的な制度変更	○	
行事企画運営	企画、運営、参加費等の徴収	○	
安全管理	施設の安全管理	○	
災害時の対応	待機連絡体制確保、被害調査、報告、応急措置	○	○（指示等）
災害等による施設の復旧	暴風、豪雨、洪水、地震、火災、争乱、暴動、その他市又は指定管理者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象等に伴う施設修繕・改築等の実施		○
施設火災保険	市有施設の火災保険の加入		○
土地賃貸	土地の賃貸契約		○
施設利用者にかかる保険の加入	損害保険等の加入	○	
包括的責任	包括的な管理責任		○

Ⅲ. 指定管理者の業務にかかる経費

1. 指定管理業務にかかる経費

申請にかかる事業計画においては、年度ごとの収支計画を作成していただきます。経費については、人件費、光熱水費、設備保守点検費等の施設運営管理費、環境調査費、環境管理費、普及活動費など、施設運営・管理に必要な一切のものとします。事業効果や利用者へのサービスの向上を図るとともに、管理経費の節減や事業による収入の増加など、経費の面でも効果的な取組を提案して下さい。修繕費は原則として表のとおりとしますが、実施に当たっては、必要に応じて指定管理者と牛久市とで協議を行い実施します。

なお、自然観察の森の指定管理業務にかかる経費は、牛久市が支払う指定管理料及びその他の収入（指定管理者が事業から得る収益、寄附収入等）をもって充てるものとします。

2. 指定管理料

(1) 指定管理料の金額

牛久市が支払う指定管理料は、毎年度の予算の範囲内において支払います。毎年度の指定管理料の金額や支払方法等は、指定管理者と牛久市との協議の上、年度毎に協定で定めるものとします。

牛久市が支出した過去5年間の指定管理料は、以下のとおりです。下記金額を参考に収支予算書等を作成願います。

令和3年度	42,320,000円
令和4年度	42,320,000円
令和5年度	44,372,000円
令和6年度	44,372,000円
令和7年度	45,067,000円

(2) 指定管理料の変更

指定期間中に賃金水準または物価水準の変動により当初合意された指定管理料が極めて不適当となったと認められる場合は、協議を行い金額を変更することとします。

(3) 指定管理料の返還

会計年度末において指定管理料に余剰が生じた場合、当初合意した指定管理料を変更し、指定管理者は余剰分を返還することとします。

(4) 指定管理料により購入した物品

指定管理者が、指定管理料から購入した備品（単体で機能するもの、金額が1万円以上）は牛久市帰属とします。

3. 利用料金

自然観察の森では、入園料は徴収しないものとします。その他、地方自治法第244の2第8項に規定された施設の利用に係る料金「利用料金」は、現在条例で規定されていません（入園料・駐車場使用料等は無料）。

4. 事業からの収入

指定管理者は、必要に応じて行事参加者・団体利用者等から、参加費を徴収すること、及び物品の販売を行うことが出来ます。これらによる収入は、指定管理者の収入とし、自然観察の森管理業務の財源とします。

IV. 指定管理者の取消し等の措置について

指定管理者による管理を継続、または開始することが適当でないと認められるときは、指定管理者の指定の取消し又は業務の一部若しくは全部の停止を命じる場合があります。

1. 指定管理者取消の理由

- (1) 業務に際し不正行為があったとき
- (2) 牛久市に対し虚偽の報告をし、また正当な理由なく報告等を拒んだとき
- (3) 指定管理者が協定内容を履行せず、またはこれらに違反したとき
- (4) 自らの責めに帰すべき事由により指定管理者から協定締結の解除の申出があったとき
- (5) 指定管理者が指定を受け管理代行する他施設において、指定取消を受けたとき
- (6) 指定管理者が財務状況等の悪化により事業の履行が確実でないと認められるとき
- (7) 社会的信用を著しく損なうなど指定管理者としてふさわしくないと認められるとき
- (8) その他指定管理者による管理の継続が困難であると認められるとき

2. 指定が取り消された場合の賠償

指定管理者の責めに帰すべき理由により指定管理者の指定が取り消され、また業務の一部若しくは全部が停止されたことにより、指定管理者に損害が生じても、牛久市はその賠償の責めを負いません。

3. 不可抗力による場合

不可抗力その他指定管理者の責めに帰すことが出来ない理由により、指定管理者による指定管理業務の継続が困難となった場合には、牛久市と指定管理者で協議を行い、指定管理者の取消しまたは業務の一部若しくは全部の停止を命じることがあります。

この場合において、指定管理者に発生する損失、増加費用は、牛久市と指定管理者との協議により決定します。

V. 申請について

1. 申請者の資格

申請者の資格は、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）第2条第2項に規定する特定非営利活動法人であって、自然環境の保全及び調査等に関し市内において実績を有するものであって、次のいずれにも該当しないものとします。

- (1) 法律行為を行う能力を有しないもの
- (2) 破産者で復権を得ないもの
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されているもの
- (4) 地方自治法（昭和22年法律67号。以下「自治法」という。）第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けたことがあるもの
- (5) 指定管理者の指定を委託とみなした場合に、自治法第92条の2、同法第142条（同条を準用する場合を含む。）又は第180条の5第6項の規定に抵触することとなるもの
- (6) 国税及び地方税を滞納しているもの若しくは過去に滞納したことがあるもの
- (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団及びその利益となる活動を行うもの。又は暴力団若しくはその構成員並びにその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にあるもの

2. 申請書類

(1) 申請書類

- ①申請書（様式第1号）
- ②法人概要書（団体の事業方針・過去の実績等を記載して下さい。様式は添付のものを参考にして下さい。）
- ③指定の期間内における各年度の事業計画書および収支予算書（様式は添付のものを参考にして下さい。）
- ④定款の写し及び登記事項証明書
- ⑤当該団体の前事業年度の貸借対照表及び財産目録
- ⑥事業計画に係る人員の配置（様式は添付のものを参考にして下さい。）
- ⑦牛久市内における自然環境の保全及び調査等に関する実績、自然観察の森に類似する施設に係る業務の受託実績等、申請団体の活動の実績に関する書類（任意様式）

(2) 提出部数

申請書類一式を計2部(正1部、副1部)提出願います。

(3) 留意事項

- ①提出された書類に虚偽の記載または不正があった場合は失格とします。
- ②提出した申請書類の変更については、提出期限まで認めます。
- ③提出された書類は返却しません。
- ④提出された書類の著作権は、申請者の帰属となります。ただし、牛久市は指定管理者の決定について公表等の必要な場合は、書類の内容を無償で利用出来るものとします。
- ⑤申請に関する費用は、すべて申請者の負担となります。
- ⑥申請書類提出後に辞退する場合は、辞退届を提出して下さい。

3. 申請の手続きとスケジュール

(1) 募集要項、業務の内容及び実施基準の配付

- ①配付開始日：令和7年9月1日(月)～令和7年9月12日(金)
開庁時間内(土日祝日を除く8時30分～17時15分)
- ②配付場所：牛久市役所都市計画課(牛久市役所分庁舎2階)

(2) 説明会

- ①実施日時：令和7年9月24日(水)13時30分
- ②実施場所：牛久市役所分庁舎2階第2会議室

※応募者は必ず説明会に参加して下さい。参加人数は、1団体3名程度とします。
応募者は必ず令和7年9月19日(金)までに募集要項の「様式B指定管理者説明会参加申込書」に必要事項を記入し、牛久市役所建設部都市計画課緑化・施設管理グループまで提出願います。

(3) 募集に関する質問

募集に関する質問は文書(様式A 指定管理者指定申請に係る質問書)により行って下さい。質問書の提出方法は、持参・郵送・Eメールとします。なお、電話・口頭による質問は受付いたしません。

質問に対する回答は、質問者に返答するほか、ホームページにも掲載いたします。

- ①質問書の受付期間：令和7年9月25日(木)～令和7年10月1日(水)
- ②質問書の提出先：牛久市役所都市計画課

(4) 申請書類の受付

- ①受付期間：令和7年10月6日(月)～令和7年10月10日(金)
- ②受付窓口：牛久市役所都市計画課

③提出方法：申請書類は持参とします。

④提出期限：令和7年10月10日（金）17:15まで

※必ず提出期限を厳守して下さい。提出期限を過ぎたものに関しては、いかなる理由においても、応募の受付をいたしません。
なお、提出した申請書類の変更については、提出期限まで認めます。

（5）指定管理者選定委員会でのプレゼンテーション及びヒアリング

申請者全員を対象としたプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。自然観察の森の運営方針、事業の考え方などを口頭で発表していただき、質疑応答を受けていただきます。必ずご出席下さい。

①開催予定日時：令和7年10月16日（木）

②開催予定場所：牛久市役所分庁舎2階第2会議室

※開催時刻や場所等の詳細は追ってご連絡差し上げます。

（6）選定審査・指定結果の通知

①指定管理者候補者の選定は書類及びプレゼンテーション、ヒアリングにより審査いたします。審査結果につきましては、申請者全員に郵送で通知いたします。
令和7年10月中旬～10月下旬（予定）

②指定管理者候補者に選定された団体には、市議会による指定管理者指定の議決後、その結果を郵送にて通知いたします。また指定管理者の指定は、告示するとともにホームページにおいて広報します。

令和7年12月下旬（予定）

（7）スケジュール

内 容	日 時
募集要項等配付	9月1日（月）～9月12日（金）
説明会	9月24日（水）
募集に関する質問書の受付	9月25日（木）～10月 1日（水）
申請書類の受付	10月 6日（月）～10月10日（金）
指定管理者選定委員会	10月16日（木）※予定
議会の議決	12月下旬 ※予定
指定の告示	12月下旬 ※予定
協定の締結	令和8年3月下旬 ※予定
指定管理業務の開始	令和8年4月1日（水）

VI. 指定管理者の選定

条例第8条の規定に基づき、下記の選定基準により申請者の中から指定管理者の候補者を選定し、市議会の議決を経た上で候補者を指定管理者として市長が指定します。

1. 選定の基準

- (1) その事業計画による自然観察の森の運営が住民の福祉の向上、平等利用を確保することができるものであること。
- (2) その事業計画の内容が自然観察の森の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の節減が図られるものであること。
- (3) その事業計画に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること。

2. 評価の考え方

- (1) 住民の福祉を向上させるものであること
 - ①利用者へのサービス向上が考慮されているか
 - ②利用者のニーズを把握する姿勢や仕組みがあるか。またニーズを運営に反映させる意向があるか
 - ③柔軟に取り組む姿勢があるか
 - ④地域への貢献を考慮しているか
- (2) 市民の平等利用を確保するものであること
 - 主催行事等には、参加したい方が参加できるように機会が確保されているか
- (3) 施設の効用を最大限に発揮させるものであること
 - ①設置目的が理解されているか。基本方針は設置目的と整合しているか
 - ②施設の特色を活かしその魅力を高め、質の高いサービスを提供するものとなっているか
 - ③施設利用と、自然環境保全とのバランスがとれた事業計画となっているか
- (4) 施設の管理にかかる経費の縮減が図られるものであること
 - ①収支計画は妥当か
 - ②経費を縮減するための工夫をしているか
 - ③事業で収入を得る工夫があるか
- (5) 安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること
 - ①事業計画を実施でき得る人員となっているか
 - ②施設の日常的な管理を行える体制であるか

- ③職員に対する指導・研修を行う体制であるか
- ④有資格者、専門的知識・技術を持った人員を配置しているか
- ⑤市内における実績、類似施設における実績はあるか

(6) その他

- ①防災、緊急時に対する基本的な方針、対策等を立てているか
- ②地域と連携する視点があるか
- ③ボランティアの協力を得て業務を進めていく体制が出来るか
- ④管理運営上、特に工夫が見られる事項。特徴的な事項

VII. 指定管理者の指定後の手続

指定管理者の指定後に、牛久市と指定管理者は、指定管理業務の詳細について協議を行い、指定管理期間における基本的事項を定めた基本協定並びに単年度の指定管理料を定める年度協定を締結します。基本協定の内容については必要に応じて見直していきます。なお、協定書に定めのない事項が生じた場合、又はその内容に疑義が生じた場合はその都度協議することとします。

協定書の主な内容

【基本協定】

- (1) 指定期間に関する事項
- (2) 行政処分等の権限を含む業務の範囲に関する事項
- (3) 事業報告及び業務報告に関する事項
- (4) 牛久市が支払うべき管理費用に関する事項
- (5) 管理業務を行うに当って保有する個人情報の保護に関する事項
- (6) 情報公開に関する事項
- (7) 責任分担に関する事項
- (8) 施設・備品の扱いに関する事項
- (9) 外来生物の取り扱いに関する事項
- (10) 管理業務が困難となった場合の措置及び指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項
- (11) 損害賠償に関する事項
- (12) 施設等の引継・管理業務の引継に関する事項
- (13) その他

【年度協定】

- (1) 委託料の額及び支払に関する事項
- (2) 管理業務の内容に関する事項（単年度の特別な見直しなどある場合）
- (3) その他

VIII. 留意事項

1. 選定結果として、応募者名、審査結果の概要等を公開する場合があること、また提出された書類は情報公開の請求により開示することがありますので、あらかじめご了承の上ご応募下さい。

2. 指定管理者は、指定期間開始とともに円滑に業務を開始できるよう、自然観察の森の現指定管理者から指定期間開始前に引き継ぎを受けること。その場合の費用は指定管理者の負担とする。

指定期間の終了又は取消しにより、次期指定管理者に業務を引き継ぐ場合は、自然観察の森の運営に支障がないよう、円滑な引き継ぎに協力し、必要なデータ等について提供すること。

IX. 問合せ先

牛久市建設部都市計画課緑化・施設管理グループ（担当：淀川・野村）

〒300-1292 茨城県牛久市中央3-15-1

TEL：029-873-2111（内2524）

FAX：029-871-1956

E-mail：toshikeikaku@city.ushiku.ibaraki.jp

様式A

指定管理者指定申請に係る質問書

牛久市建設部都市計画課

緑化・施設管理グループ あて

令和 年 月 日

団体の名称			
質 問 者	役職・氏名		所 属
	連 絡 先	※電話、FAX、Eメールアドレス等を記載	
質 問 内 容			

様式B

指定管理者説明会参加申込書

牛久市建設部都市計画課

緑化・施設管理グループ あて

令和 年 月 日

次のとおり、令和 年 月 日開催の説明会への参加を申し込みます。

団 体 の 名 称				
団 体 の 所 在 地				
参 加 者 (1 団体 3 名以内)	役職・氏名		所 属	
			電話番号	
	役職・氏名		所 属	
			電話番号	
	役職・氏名		所 属	
			電話番号	