

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	I ホテルエリア 利用実績表
要項等での対応部分	10-2 管理物件一覧（別記2）／ I ホテルエリア「2 利用実績」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	I ホテルエリアの利用者数が令和5年度22,773人から令和6年度5,790人へ大幅に減少している一方、収入は78,750千円から46,591千円と半減にとどまっています。この利用者数の急減の要因（施設の一部休止・改修・休館、又は利用者数の計上方法の変更等）をご教示ください。
回答	職員の退職やその後の人材確保が十分にできなかったことにより慢性的な人員不足が発生し、サービスの提供を一部停止していたことが大きな要因と聞いています。 併せて回答No 7 も参照ください。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	各エリア 利用実績表																		
要項等での対応部分	10-2 管理物件一覧（別記2）／Ⅰホテルエリア「2 利用実績」 概要箇所： 行目～ 行目																		
質問内容	<p>別記2に記載の各エリアの「利用者数」及び「収入・売上」について、開示可能な範囲で内訳をご教示ください。（例：Ⅰホテルは宿泊・入浴・研修・広場利用等の別、Ⅲ物産館は直売・委託販売手数料の別）</p> <p>※直近3事業年度の損益管理表を頂けますか。</p>																		
回答	<p>Ⅲ物産館エリア（令和7年度）の売上内訳は以下のとおりです。 なおⅠホテルエリア、Ⅱレストラン・浴場エリアの売上内訳については提供できるものはありません。 また、損益管理表につきましては開示できかねますのでご了承ください。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">2025年そよ風物産館売上内訳割合</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>農産物</td><td>22.90%</td></tr> <tr> <td>加工食品</td><td>46.10%</td></tr> <tr> <td>酒類</td><td>3.70%</td></tr> <tr> <td>惣菜類</td><td>7%</td></tr> <tr> <td>その他商品</td><td>3.20%</td></tr> <tr> <td>菓子類</td><td>12.40%</td></tr> <tr> <td>アイスクリーム類・氷菓子</td><td>4.70%</td></tr> <tr> <td></td><td>100%</td></tr> </tbody> </table>	2025年そよ風物産館売上内訳割合		農産物	22.90%	加工食品	46.10%	酒類	3.70%	惣菜類	7%	その他商品	3.20%	菓子類	12.40%	アイスクリーム類・氷菓子	4.70%		100%
2025年そよ風物産館売上内訳割合																			
農産物	22.90%																		
加工食品	46.10%																		
酒類	3.70%																		
惣菜類	7%																		
その他商品	3.20%																		
菓子類	12.40%																		
アイスクリーム類・氷菓子	4.70%																		
	100%																		

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	収入の部（利用料金・事業収入）
要項等での対応部分	8-3 基準価格積算基礎／各エリア「1 収入の部」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	8-3基準価格積算基礎に記載の利用料金・事業収入（Ⅰ66,000千円、Ⅱ33,650千円、Ⅲ37,200千円）は、直近（令和7年度）の実績を上回っています。この積算上の売上水準について、町として達成可能な標準的水準とお考えか、又は回復目標としての位置づけか、ご見解をご教示ください。
回答	町として達成可能な標準的水準として積算しています。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	支出の部
要項等での対応部分	8-3 基準価格積算基礎／各エリア「2 支出の部」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	現指定管理者による直近3か年（令和5～7年度）の実際の経費内訳（人件費、光熱水費、燃料費、売上原価、業務委託費、修繕費等の主要科目）について、開示可能な範囲でご教示ください。 ※直近3事業年度の損益管理表を頂けますか。
回答	光熱水費及び修繕費については回答No 1 を参照ください。 その他の項目については、開示をしていません。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	光熱水費・燃料費
要項等での対応部分	8-3 基準価格積算基礎／支出の部、10-1 管理運営仕様書 第2章 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	光熱水費・燃料費の直近実績額と、エリア別の按分方法をご教示ください。特にⅡレストラン・浴場エリアの浴場に係る燃料費（薪代等）・光熱水費、及びⅠホテルエリアの重油・冷温水装置に係る費用の実態についてご教示ください。 ※直近3事業年度の損益管理表を頂けますか。
回答	光熱水費については回答No 1 を参照ください。 エリア別の按分方法につきましては、各エリア毎の面積等を基に按分しています。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	維持管理業務項目一覧
要項等での対応部分	10-1 管理運営仕様書 第2章 第2「維持管理に関する業務の項目」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	業務委託費に含まれる各業務（消防用設備点検、浄化槽保守、昇降機保守、レジオネラ症検査、機械警備、廃棄物処理、定期清掃・清掃・植栽管理等）の年間実費、及び現行の委託先・契約単位をご教示ください。
回答	<p>町で把握できている委託先は以下のとおりです。</p> <p>消防用設備点検：松南防災株式会社（回数不明） 浄化槽保守：大谷清掃公社（12回/年） 昇降機保守：株式会社日立ビルシステム（12回/年） 水質検査：サンケイテクノス（12回/年） 害虫駆除：ダスキンターミニクス（12回/年） 水源滅菌設備：熊本衛生機材商会（12回/年） 水道設備管理：山都水道機工（12回/年） 電気設備点検：九州電気保安協会（6回/年）</p>

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	施設一覧・施設概要
要項等での対応部分	10-2 管理物件一覧（別記2）／施設概要 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	主要建物・設備（ホテルウインディ〔RC造〕、浴場ボイラー・給湯設備、空調、昇降機、浄化槽等）の建築・設置年次及び直近の改修・更新履歴をご教示ください。あわせて、現在稼働を休止している施設・設備（ブルーベリー館、商品開発研究棟、浴場サウナ等）があればご教示ください。
回答	<p>以下のとおり回答します。</p> <p>主要建築物の建設年 平成6年：コテージ、田舎山荘 平成7年：ホテルウインディ、ブルーベリー館 平成8年：自遊工房（※次期は管理範囲対象外です） 平成9年：商品開発研究棟 平成10年：レストラン・浴場 平成11年：物産館</p> <p>直近の改修・更新履歴 令和7年度：芝生グラウンド修繕、ラインポンプ取替、レストラン側浴場浴槽排水側溝防水修繕、レストラン側浴場脱衣所天井配管修繕、レストラン側浴場脱衣所空調更新、物産館ガスヒートポンプエアコン更新、バイオマスボイラー用カーポート設置、レストラン消防設備改修、ホテル自動火災報知設備改修、パーク内消火栓取替</p> <p>その他施設 自遊工房、物産館内加工所、クラブハウス内ランドリー、観光農園など一部使用されていない施設がありますが、指定管理者からの施設の利用に関する提案に応じて町と協議を進めていくことは可能です。</p>

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	修繕に要する経費
要項等での対応部分	1 募集要項 6(4)、10-1 管理運営仕様書 第2章 第2-2 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	基準価格に含まれる小規模修繕費（Ⅰ110万円／Ⅱ33万円／Ⅲ5.5万円）を超える大規模修繕・設備更新について、直近3か年の実施実績と、指定期間（令和9～13年度）に想定される主要な更新（ボイラー、空調、昇降機、浄化槽等）の見込みをご教示ください。
回答	<p>令和7年度の修繕、更新については、回答No 2 1を参照ください。 なお、主要な更新につきましては、今後の予算の状況にもよりますが、Ⅱレストラン・浴場エリアの雨漏りについて修繕要望がございます。</p> <p>直近の改修・更新履歴 令和6年度 木質バイオマスボイラー設置、物産館雨漏り修繕、レストラン天井修繕、ホテルトイレ修繕、サウナ室修繕、浴場浴槽改修、サウナ室天井改修、浴場設備機器改修、浴場ボイラー取替</p> <p>令和5年度 多目的トイレ便器取替、放流ポンプ用配管修繕、自動火災報知設備修繕、浴室設備改修</p>

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	備品一覧・備品取扱い
要項等での対応部分	8-2 備品一覧表、10-1 管理運営仕様書 第7「備品等の取扱い」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	町が貸与する備品は「合併時取得」のものが大半ですが、老朽化により更新が必要な備品の有無、及び指定管理者が更新した場合の費用負担・帰属（指定管理料で購入した物品は指定管理者の所有との整理）の扱いをご教示ください。
回答	町に帰属する備品の更新については、管理者と町で協議し更新対応を検討します。 また、指定管理者側で購入されるものの帰属については、管理者にあると整理します。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	人員配置の基準
要項等での対応部分	10-1 管理運営仕様書 第7-1「職員の配置」 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	仕様書に定める最低配置基準（例：Ⅰホテルエリア 正規職員3名＋嘱託・臨時16名以上）について、現指定管理者の直近の実配置人数（エリア別・雇用形態別）をご教示ください。また、繁忙期・閑散期の差が大きい業態において、閑散期における当該基準の運用（人員の弾力的運用の可否）についてもご教示ください。
回答	<p>現指定管理者から町に報告があっている直近の配置予定人数は以下のとおりです。</p> <p>Ⅰ ホテルエリア：2名 Ⅱ レストラン・浴場エリア：5名 Ⅲ 物産館エリア：1名 その他施設長及び管理部局の3名を併せた12名が正規職員数と伺っております。その他必要に応じ臨時やアルバイトで運用されています。</p> <p>管理運営仕様書の職員配置につきましては、これまでの配置実績を踏まえ、次期指定管理期間から新たに利用者のサービス向上に繋げていくための職員の配置基準としていることをご理解ください。</p> <p>また、回答No 1 2 で記載がある通り仕様書に定める人数は総数なので、日々の業務での増減を妨げるものではありません。</p> <p>ただし、複数エリアを管理するとなった場合にそれぞれのエリアから手伝いに入ることは問題ありませんが、同じ人物が複数のエリアに配置人員として名を連ねることはできないとご理解ください。</p>

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	職員の配置・地元雇用
要項等での対応部分	1 募集要項 4、10-1 管理運営仕様書 第7 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	事業者交代に伴う現従業員の雇用引継ぎについて、町の方針・期待（継続雇用の要否等）をご教示ください。あわせて「地元雇用を優先」の具体的な期待水準があればご教示ください。
回答	地元雇用の具体的な期待水準はありませんが、そよ風パーク全体を、地元雇用の場として運用されることを町としても期待していることから、本人が希望するのであれば、雇用の引継ぎ等も積極的に行っていただければと考えます。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	基準価格・利用料金総額
要項等での対応部分	1 募集要項 6(3)、8-3 基準価格積算基礎 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	基準価格の算定根拠について改めてご教示ください。特に、募集要項に記載の「利用料金総額」（Ⅰ74,580千円等）と、8-3積算基礎に記載の「利用料金・事業収入」（Ⅰ66,000千円等）の金額差、及び「町からの委託料」「修繕費」との相互関係について確認させてください。
回答	募集要項に示す利用料金総額は、8-3基準価格積算基礎に示す「利用料金・事業収入」と「その他の収入」を足した金額の税込額となっています。その額と年間支出額の差額を1年間の指定管理料（町からの委託料）としています。 8-3基準価格積算基礎の支出に含む修繕費は管理者が独自で行うもので、募集要項6管理に要する経費（4）修繕に要する経費に該当する小規模な修繕をを想定しています。 ここに含まれない大規模な修繕については町と協議して町の予算にて行うこととしています。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	複数エリア一括応募の取扱い
要項等での対応部分	1 募集要項、10-1 管理運営仕様書 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	複数エリアを一括して応募・受託する場合、収支計画及び報告における共通経費（道の駅の駅長機能、光熱水費、機械警備等）の按分やエリア間の取扱いについてご教示ください。
回答	複数エリアを応募される場合においても、各エリアごとの収支予算書の作成をお願いします。 また、現在発生している共通経費については、各エリアの指定管理候補者が決まったのちに取り扱いの協議を行います。 なお、道の駅の駅長機能については、募集要項4指定管理者の業務内容等Ⅲ物産館エリア⑧について記載しています。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	利用料金相当額の支払
要項等での対応部分	1 募集要項 6(2)③④ 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	指定期間開始前に前指定管理者が収納済みの、指定期間中に係る前受利用料金相当額について、当社への引継ぎ・支払方法及び金額の見込みをご教示ください。
回答	現指定管理者が収納済みの利用料金等の見込み額について現時点では把握できていません。 管理者が変わる場合は、新旧管理者と町の3者にて協議、引継ぎを想定しています。

募集要項等に対する質問への回答

指定管理者募集要項並びに仕様書についての質問書に下記のとおり回答します。

質問事項	応募資格（町内事務所）
要項等での対応部分	1 募集要項 7(1)② 概要箇所： 行目～ 行目
質問内容	応募資格「町内に事務所を有すること（指定管理期間開始当初までに有していれば可）」について、賃借事務所でも可か、必要な規模・機能、登記の要否等、充足の判断基準をご教示ください。
回答	当該質問に対する事務所については賃貸事務所でも可能です。また回答No10で示すとおり行政財産使用料を負担することで指定管理施設内に事務所を設置することも可能です。 なお、事務所と充たす判断基準は物理的に事務所と判断できる場所を指定していただくことで判断していますので、規模、機能、登記の有無までは求めています。