筑北村温泉施設「西条温泉とくら及びグリーンスポーツハウス碧館」
指定管理者募集要項（令和８年 10 月）への質疑回答表

令和８年 10 月 30 日更新

整理番号	質疑日（R8）	質疑内容	回答内容
1	10/26	・R7 人件費の内訳と前年度比増加理由 ・従業員負担金収入と人件費の関係性	・村の会計年度任用職員報酬 52,601,200 円 〃賞与 16,281,966 円 〃社会保険料 15,670,812 円 〃通勤手当 825,100 円 アルバイト報酬 2,884,363 円 前年度比増加理由は、人事院勧告に基づく給与額の改定と、それに伴う賞与・社会保険料の増加が理由です。 ・人件費と関連している従業員負担金収入は、社会保険料本人負担金分で、これが負担金収入の大部分を占めています。雇用者が納める社会保険料のうち、各対象従業員の標準報酬月額の 9.15%にあたる額を各従業員も負担しています。
2	10/26	・勤務表の見方 職種別の人数と実働時間（繋忙期または閑散期別） ・夜間の配置	・募集要項参考資料 15 については、上部で部門ごとの配置人数が分かるようになっています。また、下部に記号ごとの勤務開始時間が記載されています。あくまで目安ですが、参考資料の勤務表により、令和８年 10 月ベースで勤務者の勤務条件を以下に示します。 【支配人・料理長・調理師２名（月給)】 7.5 時間（別途休憩１時間以上）×週５日 【フロント３名・調理補助２名（時給)】 7.5 時間（別途休憩１時間以上）×週５日 【施設管理１名・接客３名・厨房補助３名（時給)】 ５時間×週５日 【清掃２名（時給)】 ３時間×週５日 ※月給者の平均給与：約 300,000 円/月 時給者の平均給与：約 1,232 円/時間 ※時間外勤務にも、手当が支給されています。 ※「バイト」は、主に接客で必要な時間×1,117 円 ※「送迎」は、対応時に 1,660 円/時間 ※表内勤務者部分が緑色に着色されている者は、勤務時間内に役割分担を掛持ちしているということです。 ※すべての時給者職員の、繋忙期である令和８年８月（28 日営業）の総勤務時間は約 2370 時間で、同４月（26 日営業）は約 1915 時間です。 ・夜間の配置につきましては、毎日 18：30～翌 7：00 の間に１名の宿直者を配置しており、現在は４名で回しています。現状は１回あたりの日当 7，487 円です。宿直者マニュアルも整備されておりますので、引継ぎにお渡しできます。特に宿泊者がいる際は、夜間への人員配置は必須と考えておりますが、安全や管理等の維持が担保されるのであれば、警備システムの導入等、コスト削減に資する新規提案を妨げません。
3	10/26	・継続勤務を希望する既存従業員の職種、人数、希望条件を応募前に確認することは可能か ・地元雇用人数や給与等に義務や制約はあるか	・恐れ入りますが、継続勤務を希望する既従業員の状況を、応募前に公表することはできません。理由としては、既従業員としても、指定管理者がどちらの法人等になるか、また、その提示される条件によって継続意志も流動的になることや、直営下で尽力している従業員への配慮等が挙げられます。 Ｒ７の人件費決算額や前述の整理番号２の回答もご覧いただきながら、応募者の皆様が想定する適正な月給・時給従業

			員、アルバイト等の人数や給与等を整理して提案いただくことをお願い申し上げます。 　なお、実際に従業員の採用募集等の指定管理の準備実務に動くのは議決後となりますが、候補者に選定された段階で、議決を経る前からできる内々の打合せや資料の準備等は、村も協力して早期に始めていくよう想定しています。 ・地元雇用人数や給与等に関して、法令等を遵守することを除けば、村からあらかじめ要求する義務や制約等はありません。ただし、直営から指定管理への変わり目においては、対象施設の調理、出納、設備維持等に精通している既従業員の雇用は推奨されるものと考えており、各者が持つ資格、勤務経験、家庭状況等に可能な限り配慮した姿勢がなければ、既従業員あるいは新規採用者も対象施設での勤務を希望することは難しいと考えた中で、募集要項及び仕様書の該当部のような条件を付してあります。 　また、既従業員への継続勤務に関する打診等、村でも可能な範囲で協力していく想定であることは申し添えます。
4	10/26	・食材、光熱費、清掃、保守、リース等の主要経費について、業者変更、契約見直し、内製化の可否 ・満了後減額できる契約や、解約費が生じる契約の有無	・指定管理のノウハウ等によってコスト削減や費用対効果の向上を図っていただきたい主旨ですので、基本的には、業者変更、契約見直し、内製化等は可能と考えます。ただし、２点留意いただきたい事項がございます。 　１点目は、地域内の経済波及効果等に関することで、募集要項等にも記載していますが、業者変更等に大きなメリットを想定できない場合は、可能な限り地域内や対象施設に精通している業者から発注した方が、村・指定管理者双方のメリットに繋がると考えます。 　２点目は、リース契約に関することで、こちらも募集要項等に記載していますが、契約の特性上、リースの解約には少なくとも残期間分のリース料を補償する必要があると考えられます。それを村が負担した場合、活用しない物件に対して公費を支出することとなりかねないので、軽々には変更可能ですとは申し上げられず、要項では「変更提案がある場合は、両者で協議する」としてあります。 ・満了後減額できる契約及び解約費が生じる契約については、いずれもリース契約が想定されます。リース物件の詳細は、募集要項参考資料 18 をご覧ください。同資料の備考欄にリース満了日と支払額（指定管理者負担）を示しています。同物件を使用し続けた場合、「照明機器」「フロントレジ」「食堂 POS オーダリングシステム」「電話機」「コピー機」は期間満了後の村への無償譲渡が約定されており、ほかは必要であれば再リースとなりますが、その見積額を現時点で徴取することはできません。また、リース契約と指定管理への移行に関することは、指定管理が決まった際、改めて全般的に賃貸人業者と相談する想定です。
5	10/26	・営業日、営業時間、閑散時の食堂運営、メニュー、碧館の低需要期の運用について、維持が必要なサービスと変更可能な範囲 ・宿泊料金・プランの変更を含め、必要な承認手続きと所要期間	・営業日、営業時間、食堂のメニュー、碧館合宿受入の期間短縮について、条例の改正は要さず、村長の承認によって、変更することは可能と考えます。ポイントとして、利用料売上の向上（経営）の核である「宿泊」、安定した売上と地域 PR が見込める「売店」、地域住民の現需要を考えた際の「宴会」「食堂」「日帰り入浴」「法事等に必要な弁当」は、指定管理者のノウハウを活かした上で、通年での安定的なサービス提供が求められます。しかし、「合宿」において、指定管理者の市場調査力をもってしても、繁忙期以外の採算が見込めない場合は、受

			入縮小を提案いただくことも可能ですし、「弁当」の供給にあたり、採算とオペレーションが見合わない場合は、テイクアウトメニューの活用あるいは改廃、予約ルールを設定する等、提案いただけます。ただし、食堂のメニューについては、地域のほか拠り所が少なくなっていることも相まって、需要が大きくなっており、かつ、小さな子どもから高齢者まで楽しめることが好評ですので、採算が見合わない細かいメニューの廃止や料金改定は可能ですが、基本的には継承（新規追加も可）することを仕様書で定めています。（サービスと経営の改善に資するのであれば、営業時間の見直しは可能です。） ・宿泊料金の変更には、条例改正を要します。消費税、入湯税、宿泊税、サービス料、食事料を含まない状態での宿泊費上限が条例内の表に定められているので、料金設定に幅を持たせたい場合は、上限を引上げなければなりません。条例の改正には村議会の議決を要し、議会定例会は3月、6月、9月、12月の上旬に開会します。議案の上程を想定すると、定例会の1ヶ月以上前から村と協議することが望ましいです。 ほか、条例改正を要さない、村長の承認事項については、協議や説明が円滑に進めば、数日内で承認することも可能です。
6	10/26	・現在の不具合、未対応の点検指摘と、運営開始前及び指定期間中に村が予定している修繕・設備更新 ・村負担経費の年間予算について、修繕以外を含む内訳、予算確保状況、実施時期	・現在工事が予定されているものは、募集要項参考資料16の主な工事履歴「R9以降」に記載されたもので、令和9年度以降の対応となります。空調設備内部ユニット機能向上工事と非常用照明器具取替工事は、令和9年度も村の発注で行うことは決定していますが、現状運営を行うことに支障はなく、工事にあたっても定休日等に対応ができるため、休館を伴うものとは想定していません。ほかも、壊れてしまった、あるいは直近すぐに使用不可となるものではなく、いつか必要になる想定のものを挙げてあります。 また、修繕箇所については、予測困難な面があり、現時点で判明したものは、基本的に令和8年度内に村が修繕することとし、「村が認知していた」修繕箇所を指定管理者に押し付ける想定はございません。 ・村負担経費の内訳は、募集要項参考資料13内の「(その他：指定管理者が負担しない想定の費用)」欄を参考にしてください。ただし備品購入、工事・修繕費は、2千万円から他経費を引いた額を年度ごと流動的に割り振ります。予算確保は1月査定、3月議決となります。
7	10/26	・税抜 50 万円の修繕区分における「1 件」の定義と、年間税抜 200 万円を超える修繕費の協議・負担条件 ・緊急故障時の承認・復旧手順、休業中の管理料や人件費、薪ボイラー停止による追加燃料費の扱い	・例えば、風呂の壁とロビーの壁が剝離したので「施設壁修繕」で1件とすることは不可であり、1つの空間・設備・機能等において1復旧工法（1種類の不具合に対する1種類の作業）をもって対処すべき事案を「1件」とします。疑義がある場合は、村と協議することができます。年間上限額の特約については、仕様書に記載のとおり、まず、指定管理者が負担する修繕の発生状況の村への報告と、修繕記録の適切な整備を徹底いただきます。その上で、要項・仕様書記載の対象修繕総額が各年度200万円（税抜）を超えた、または、超えそうな場合は、各年度200万円（税抜）を超えた部分及びその後の修繕費は、事前に協議していただいた上で、原則村が受け持つ想定です。 これは、募集要項参考資料13に示した指定管理委託料の算出根拠となるR7の修繕費用をベースにルール化しており、概ね200万円（税抜）までの対応は、指定管理委託料の積算に含まれています。これにより、指定管理者が受け持つ維持管理

			分担を明示・義務化しており、指定管理の修繕リスク分担運用において散見されがちな、「修繕箇所の放置」「何となく村の負担となる」等の揉め事や問題を防ぐための措置です。 　この運用が村と円滑にできない場合は、指定管理者として不適であると判断する根拠ともなり得ます。 ・緊急故障時には、村へ即座に連絡をいただき、復旧の段取りや休館等の必要性判断、広報等を協力して行います。休業中の管理費や人件費に関する指定管理委託料の増額については、村は協議に応じることができますが、数時間あるいは数日以内で復旧するものは、基本的に委託料の変更は行わないものと想定し、その間の運用経費の削減、定休日の振替、営業可能な自主事業等によって、損失が最小限となるよう努めていただきます。また、要項等に記載のとおり、村は、営業損失・利益の減少等による賠償や補償の責は負いません。 　薪ボイラーについては、要項や仕様書に記載のとおり、運用経費は村が受け持ち、これによって指定管理者が負担する灯油の使用量は常態的に減っていますが、その分の村への還元も求めません。その代わり、薪ボイラーが止まったとしても灯油ボイラーだけで施設の運用は可能ですし、それにより増えた灯油量に関する負担の補償等については、村は一切責任を負いません。
8	10/26	・指定管理委託料について、提案した各年度の金額を 3 年間の協定で確定することは可能か。また、期間中の変更・減額条件、経営改善による黒字を原則返還不要とする取扱いの例外、途中終了・満了時に指定管理者が負う主な費用と算定方法。	・指定管理委託料については、提案いただき、協議の結果協定で取り決めた３年間中の各年度の金額は、基本確定です。要項等にある「減額」というのは、指定管理者の瑕疵による運営遅滞や指定の取消し等事案を除けば、あらかじめ指定管理者から「黒字分の何%を村に還元する」等の提案があった場合に特約を結ぶという想定です。基本的には増額もしませんが、誰の目から見ても明らかに、指定管理者の責に帰さない事由（不可抗力またはそれに準ずる事由）の発生により、既に設定した指定管理委託料の金額では、管理運営業務を続けていただくのに不適当であると判断される場合は、指定管理者が発議できることとしています。 　途中終了時・満了時のいずれも、指定管理者が発注した経費や発券した金券の精算、撤収・原状回復に要する費用等は、指定管理者が負担するものであり、途中終了時の場合は、事由により、指定管理委託料の返還や村への補償・賠償が発生する可能性もあります。全体的に要項や仕様書の再度の確認をお願い申し上げます。
9	10/26	・開始時に指定管理者が用意する設備、システム、在庫等と、引き継ぐ契約、債務、予約前受金の範囲。 ・村の借入及び既存職員の退職関連費用等の承継・負担の有無、初回管理料の入金予定を含め、開始前後の主な支払・精算項目	・指定管理者からの提案がない限りは、指定管理開始時に指定管理者が用意するものとしては事務に最低限必要な台数のパソコンや社用車程度しか現状は思いつかず、在庫消耗品・食材及びリース物件等は村からそのまま引き継ぎます。 　引継ぐ契約も、リース物件・OTA・インターネット・自動販売機等サービスが想定されるところですが、指定管理の議決後（あるいは可能なものは候補者として選定された後）に、引継ぎ事項は詳細に確認します。全体的に要項や仕様書の再度の確認をお願い申し上げます。 　予約前受金はありません。また、リース料のような特殊なものは除き、村直営時に発生した収入・支出分は村が責を負い、指定管理者が行ったものは指定管理者が責を負うことが基本です。 　金銭の出納について、村の出納閉鎖期間と指定管理運営が被る期間（令和９年４月～５月）の、レジ等における金銭の仕分け方については、引継ぎ時に確認します。

			・村の地方債借入償還金や会計年度任用職員の退職費用を指定管理者が負うことはありません。 　指定管理委託料の初回振込みは、４月１日に請求をいただいたとして４月 15 日付近になりますが、その間あるいは前に指定管理者負担の支払期限が来るものは、現状明言できません。（指定管理者が購入した食材や消耗品、許可申請手数料や運搬費などの準備費用等が想定されると考えます。支払期限は別として、リース料の請求書等は４月早々に届くと思われます。）
10	10/26	・本館、碧館別の月別宿泊売上、販売可能室数、販売室数、宿泊人数、単価、予約経路・手数料について、実績資料 ・4 月以降にすでに入っている予約と、 現在の予約受付状況 ・じゃらん・楽天トラベル等の既存施設ページや口コミを、運営者変更後も継続利用できるか	・募集要項や仕様書の P2、募集要項参考資料 14 をご確認ください。現状の単価については宿泊、合宿の料金表をホームページに別途添付します。 　合宿の人数は、R7 ベースで８月に 500 名超、５月～７月は各 100 名～200 名、10 月と１月は受入れがなく、その他の月は概ね 50 名未満です。（すべて延べ人数。年間約 1200 名） 　予約経路については、インターネット・電話等別の予約数を明示することは困難で、インターネット予約手数料は、R7 決算では 1,924,717 円です。 ・４月以降（８月まで）に入っている予約は７件（合宿１、宿泊５、会議１）で、現在は一旦４月以降の受付を停止しています。指定管理者の指定により利用料が変更になる場合に、徴収する利用料をどうするか及びその個別連絡、また、４月以降の予約受付をいつ始めるか等については、指定の議決後に速やかに両者協議の上、決定・対応します。 ・過去に指定管理から直営に戻った時の実績も踏まえ、可能であると考えます。