

質問に対する回答

N o	質問項目	具体的な内容	回 答
1	既存施設・設備の不具合及び老朽化状況について	現在、町及び現指定管理者が把握している建築物、工作物、遊具、給排水設備、電気設備、空調設備、厨房設備、宿泊設備、消防設備、動物飼育施設その他指定管理対象施設について、不具合、故障、劣化、使用制限、修繕又は更新を要すると認識している箇所がある場合は、その対象施設、状況及び今後の対応予定をご提示ください。該当する一覧資料等がある場合は、併せてご提示ください。	現時点で町が把握している大規模な整備・修繕等が必要な箇所としては、以下のものが挙げられます。 ・「谷のつりばし」及び「湿生植物と小川」の整備 ・施設の LED 化 ・ファーマーズハウス 2 階ロビー及び和室の空調機の修繕・更新 ・ロッジ及びショップのテラス修繕 など 今後は、次期指定管理者と協議の上、施設の利用状況や利用者ニーズ等を踏まえ、施設整備、機能更新及び修繕等の必要性や緊急性を見極め、優先度を考慮しながら、計画的に実施します。
2	指定管理開始前から存在する不具合等の費用負担について	指定管理期間開始前から存在していた経年劣化、不具合、故障その他の瑕疵が、指定管理期間開始後に顕在化し、修繕又は更新が必要となった場合について、町と指定管理者との費用負担及び責任分担の基本的な考え方をご提示ください。特に、当該修繕費が募集要項等に定める指定管理者負担の金額範囲内である場合の取扱いについてもご教示ください。	募集要項 16 ページリスク分担表記載のとおり、指定管理期間開始前から存在していた経年劣化の場合でも、1 件 30 万円未満の軽微な修繕は指定管理者の負担となります。1 件 30 万円以上の修繕については町と協議となります。 また、指定管理者の軽微な修繕が同一年度内に複数生じ、その総額が年間 100 万円以上となる見込が生じた場合は、町と協議となります。

質問に対する回答

3	指定期間中に町が予定又は検討している大規模修繕・設備更新について	令和9年度から令和13年度までの指定期間中に、町が実施を予定又は検討している建築物、設備、遊具、給排水設備、電気設備、空調設備、厨房設備、宿泊設備その他施設の大規模修繕、更新、撤去又は改修について、対象施設、実施内容、実施予定年度及び概算事業費をご提示ください。現時点で予定がない場合は、その旨をご回答ください。	「谷のつり橋」の解体工事を令和10年度に実施する予定です。指定管理施設の整備については、次期指定管理者と協議の上、施設の利用状況や利用者ニーズ等を踏まえ、施設整備、機能更新及び修繕等の必要性や緊急性を見極め、優先度を考慮しながら、計画的に実施します。
4	法定点検、定期点検等の結果について	指定管理対象施設に係る建築物、消防設備、電気設備、給排水設備、遊具、昇降設備、宿泊設備その他法令又は管理上必要となる点検について、直近の法定点検及び定期点検の結果並びに指摘事項をご提示ください。 また、現在までに未改善となっている指摘事項がある場合は、その内容及び改善予定をご提示ください。	別添1「点検結果一覧」のとおりです。 なお、不備事項が確認されたものについては、今年度中に改修を予定しております。

質問に対する回答

5	衛生管理上の指摘事項について	飲食施設、厨房設備、宿泊施設、給排水設備、トイレ、動物飼育施設その他衛生管理を要する施設について、過去 5 年間に保健所その他関係機関から受けた指導、指摘、改善要請等がある場合は、その内容、対応状況及び未改善事項をご提示ください。	指導、指摘、改善要望等はありません。
6	過去の修繕実績の詳細について	過去 5 年度に実施した修繕について、可能な範囲で、年度別、施設別に、修繕内容、修繕理由、実施金額及び費用負担者をご提示ください。また、再発又は継続的な修繕を要している施設・設備がある場合は、その内容をご教示ください。	町が実施した大規模修繕等については、別添資料 2「修繕実績一覧」のとおりです。 なお、指定管理者が実施した軽微な修繕については、同資料には含まれていません。

質問に対する回答

No	質問項目	具体的な内容	回 答
7	指定管理開始時の施設引渡し状態について	指定管理対象となる各施設について、町は令和 9 年 4 月 1 日時点において、原則としてそれぞれの本来用途に通常使用できる状態で新たな指定管理者へ引き渡す予定であるかご教示ください。使用不能又は使用制限を予定している施設がある場合は、対象施設、理由及び今後の対応予定をご提示ください。	「谷のつりばし」及び「湿生植物と小川」は経年劣化のため、使用不能としています。 また、指定管理施設に不備がある場合は、次期指定管理者と協議の上、施設の利用状況や利用者ニーズ等を踏まえ、施設整備、機能更新及び修繕等の必要性や緊急性を見極め、優先度を考慮しながら、計画的に実施します。
8	指定管理開始時の施設・設備現況確認について	指定管理者の変更に際して、町、現指定管理者及び新指定管理者により、施設・設備の現況、不具合、損傷、劣化状況等を確認し、写真その他記録を添付した引継確認書又はこれに類する書類を作成する予定があるかご教示ください。予定がない場合は、指定開始時点における既存不具合等をどのような方法で確認・記録する予定かご教示ください。	町、現指定管理者及び新指定管理者の三者により、施設・設備の現況、不具合、損傷、劣化状況等を確認し、必要に応じて写真等の記録を添付した引継確認書を作成する予定です。

質問に対する回答

9	既存施設・設備の劣化に起因する事故等の責任分担について自主事業の売上について	指定管理開始前から存在する施設又は設備の経年劣化、不具合等を原因として、指定期間中に利用者事故、施設損害その他の損害が発生した場合における、町と指定管理者との責任分担及び費用負担について、基本的な考え方をご提示ください。	募集要項 16 ページリスク分担表記載のとおり、指定管理者の故意又は過失によるものは、指定管理者の負担、施設等の設計又は構造上の原因によるものについては、協議事項となります。
10	過去の指定管理業務に係る収支実績について	新たな応募者が適正な収支計画を作成するため、過去 5 年度の指定管理業務に係る総収入及び総支出について、年度別の実績をご提示ください。また、可能な範囲で、指定管理料、利用料金収入、自主事業収入、その他収入、人件費、光熱水費、修繕費、委託費、動物飼育費、消耗品費その他主要科目別の内訳をご提示ください。	別添資料 3「指定管理業務決算資料」のとおり ただし、自主事業の収入については、個人情報保護法第 18 条及び勝央町情報公開条例第 9 条の規定により公表できません。

質問に対する回答

11	現行の人員配置及び人件費について	現在、指定管理業務に従事している職員について、職種又は担当業務別の人数、常勤・非常勤等の雇用区分、勤務体制及び年間人件費総額について、可能な範囲でご提示ください。また、新指定管理者に雇用承継を求める条件等がある場合は、その内容をご提示ください。	現時点の人員体制は、事務・緑地管理・受付等を担当する職員が 3 名、清掃・植栽等を担当する職員が 3 名で、合計 6 名（常勤 2 名、非常勤 4 名）となっています。人件費については、別添資料 3「指定管理業務決算資料」のとおりです。 新たな指定管理者に対して、現在の職員の雇用承継を義務付ける条件は設けておりません。一方で、現職員の雇用の継続性を確保する観点から、現在の職員のうち継続雇用を希望する者については、可能な限り継続して雇用するよう、十分に配慮していただくことを希望しています。																
12	外部委託業務の内容及び費用について	現在、施設管理業務のうち外部事業者へ委託している業務について、業務内容、年間委託額、委託期間及び更新時期をご提示ください。特に、清掃、警備、植栽・草刈り、設備点検、動物管理その他継続的な外部委託業務についてご教示ください。	現指定管理者の外部委託業務と年間委託費は以下のとおりです。 <table><tr><td>エレベーター保守点検</td><td>250,800 円</td></tr><tr><td>電気設備保安点検</td><td>220,000 円</td></tr><tr><td>セキュリティー</td><td>331,320 円</td></tr><tr><td>消防機具保守点検</td><td>250,800 円</td></tr><tr><td>受水槽・高架水槽清掃及び検査</td><td>176,550 円</td></tr><tr><td>害虫駆除</td><td>198,000 円</td></tr><tr><td>ゴミ処理料</td><td>214,200 円</td></tr><tr><td>動物管理</td><td>600,000 円</td></tr></table>	エレベーター保守点検	250,800 円	電気設備保安点検	220,000 円	セキュリティー	331,320 円	消防機具保守点検	250,800 円	受水槽・高架水槽清掃及び検査	176,550 円	害虫駆除	198,000 円	ゴミ処理料	214,200 円	動物管理	600,000 円
エレベーター保守点検	250,800 円																		
電気設備保安点検	220,000 円																		
セキュリティー	331,320 円																		
消防機具保守点検	250,800 円																		
受水槽・高架水槽清掃及び検査	176,550 円																		
害虫駆除	198,000 円																		
ゴミ処理料	214,200 円																		
動物管理	600,000 円																		

質問に対する回答

13	光熱水費等の実績について	過去 5 年度の電気、水道、ガス、燃料その他光熱水費について、年度別の実績をご提示ください。また、施設又は設備ごとの使用量若しくは費用を把握している場合は、可能な範囲でご提示ください。	光熱水費の実績は、別添資料 3「指定管理業務決算資料」のとおりです。 なお、施設毎の光熱水費は同資料には含まれていません。
14	宿泊施設の利用実績及び収支について	ロッジその他宿泊施設について、過去 5 年度の年度別利用件数、宿泊者数、平均稼働率、利用料金収入及び運営に係る主要経費をご提示ください。また、現在使用を停止している客室又は設備がある場合は、その内容及び理由をご教示ください。	別添資料 4「ロッジ利用状況等」のとおりです。 主な経費は光熱水費及びクリーニング費となります。 なお、ロッジについては、使用停止となっている施設はありません。また、ロッジ以外の宿泊施設については、現指定管理者の自主事業として運営されています。
15	動物飼育に係る実績及び経費について	現在飼育している動物について、種類及び頭数並びに過去 3 年度程度の飼料費、獣医費、防疫費、消耗品費その他直接的な飼育関連経費をご提示ください。また、飼育管理上、今後設備更新等が必要と認識している事項がある場合は、その内容をご教示ください	現時点の飼育数は、山羊 16 匹、うさぎ 15 羽です。その他の動物については、テナント利用者が管理しています。 飼育費等の実績は、別添資料 3「指定管理業務決算資料」のとおりです。 なお、現時点で設備更新等が必要と認識している事項はありません。

質問に対する回答

16	既存テナント・運営事業者との引き継ぎ・協定条件について	業務仕様書において、イチゴハウスや乗馬体験の運営会社との利用許可や更新について「事前に町・事業者・指定管理者で協議する」「優先的に協議する」とありますが、これら既存事業者との契約形態・条件（利用料金・借地料等の収入構造）および賃貸範囲の現状の詳細について開示いただけますか。また、万一、引き継ぎや協議が不調に終わった場合の原状回復義務・費用負担の責任帰属はどうなりますか。	いちごハウステナント料 30,000 円/月 ミルクハウステナント料 10,000 円/月 テナント利用者に対しては、原状回復義務を負うことを条件として、利用を許可しています。
17	利用頻度の低い施設等の休止、用途変更又は再配置について	利用頻度が低い施設、老朽化が著しい施設その他維持管理コストに比して利用効果が低い施設について、指定管理者から、施設の一時休止、用途変更、機能再配置又は自主事業への活用を提案することは可能でしょうか。可能な場合は、必要となる協議又は承認手続をご教示ください。	施設の機能再編や新たに未利用施設を活用することは可能です。ただし、施設の設置目的や管理運営の妨げにならない範囲において、園の魅力づくりや利用向上を目的としてください。また、指定期間中の範囲内での利用許可となりますので、期間満了後の原状回復が必要です。 その場合、事前に具体的な計画等を町に提出し、承認を得る必要があります。

質問に対する回答

18	「森の芸術祭 晴れの国・岡山2027」開催に伴う費用増への対応	業務仕様書に、令和9年秋開催の「森の芸術祭」展示会場予定となっており、期間中に2～3万人の来園者増加が見込まれる旨の記載がありますが、増える来園者への対応（安全・衛生対策等）に係る経費について、指定管理料上限額とは別枠で町からの追加補助・委託費等の予算増額補正がなされるか教えてください。	現時点では、指定管理者に対して追加の費用を計上する予定はありません。 ただし、森の芸術祭の開催に向け、令和8年度に以下の施設整備を予定しています。 ・トイレの洋式化（8箇所） ・園内案内板の更新 ・屋外ベンチの増設
19	指定期間中における町の施設再生・整備方針について	令和9年度から令和13年度までの指定期間中において、町としてノースヴィレッジの施設価値及び利用者サービスの向上を図るため、施設整備、機能更新、老朽化対策その他の再生施策を実施する方針がある場合は、その基本的な考え方及び予定している事業をご提示ください。また、指定管理者による自主事業や民間投資と連携して施設再生を進める考えがあるかについてもご教示ください。	指定管理者等の民間事業者と連携し、ノースヴィレッジが引き続き町民の憩いの場を提供するとともに、農林業の活性化と観光・賑わい創出等に寄与する施設として、その施設価値及び利用者サービスの向上を図ることが重要であると考えています。 このため、町としては、施設の利用状況、利用者ニーズ、設備・建物の老朽化状況等を踏まえながら、必要な施設整備、機能更新及び修繕等を計画的に実施するとともに、将来的な施設のあり方も見据えた再生を進めていく考えです。 また、民間投資等の活用についても今後検討する必要があると考えています。

質問に対する回答

20	質問回答後に新たな重要事項が判明した場合の応募期限について	本質問への回答その他町からの追加情報により、応募者の事業計画、収支計画又はリスク評価に重大な影響を及ぼす新たな事実が判明した場合、応募期限の延長又は追加の質問機会を設ける可能性があるかご教示ください。	原則として、応募期限の延長及び追加の質問機会を設ける予定はありません。
21	引き続き雇用することになる従業員の方々について	ノースビレッジを管理することになる団体は、現在働いていらっしゃる従業員の方を引き続き雇用することになると聞いていますが、何人の方がいて、それぞれどのような職種の方を引き継ぐことになるのでしょうか。 (どんな役割を担っている人を引き継ぐのかを詳しく教えていただきたいです)	質問項目 11 と同じ回答です。

質問に対する回答

22	壊れている設備の修復について	壊れている設備類は、引き渡しまでにどの程度修復して渡してもらえるのでしょうか。農家の家を見学させてもらった際に室内に組み立て途中のものがあったり、その他建物ベランダが壊れていたり傷んだりしていました。そのほか、蛇口の使用中止、立ち入り禁止などの場所、また滝の下遊歩道の傷んだ場所などは、修復して引き継いでもらえるのでしょうか。また、それらは町の修理となるのか、現在の管理会社である、アライスさんの修理となるのでしょうか。	指定管理施設に不備がある場合は、次期指定管理者と協議の上、施設の利用状況や利用者ニーズ等を踏まえ、施設整備、機能更新及び修繕等の必要性や緊急性を見極め、優先度を考慮しながら、計画的に実施します。
23	滝の運用・修繕について	我々がノースビレッジを管理・運営し、盛り上げていくことを考えた際、ノースビレッジ施設内にある、池や滝に水が流れていることは、見どころのある景観を作るためにもぜひ、必要だと思いました。それらを復活させ運用するには、どこの修理が、何箇所ほど必要で、およそどれくらいの費用がかかるものなのか教えていただけないでしょうか。また、それは町の負担でやっていただけないでしょうか。	町で水の流れを復元する予定はありません。

質問に対する回答

24	HP の運用について	管理の内容について、管理会社でノースビレッジの HP の運用もする、と記載がありましたが、今現在、HP は委託か、それとも管理会社が自社でやっているのか、どちらなのでしょう。 現在の HP が委託で運営されている場合は、管理会社が変わった後も引き続き、委託しなければならないのでしょうか	業務仕様書 5 ページ①に記載のとおり、ホームページの運用等は指定管理業務になります。 現在は指定管理者による自社運営となっておりますが、ホームページの運営形態（委託運営・自社運営）は問いません。また、現在のホームページを継承するか否かについても問いません。
25	事業実績について	予算作成の参考にするため、過去 3 年分の決算書又は事業実績報告書の写しを頂きたいです。	質問項目 10 と同じ回答です。
26	指定管理費の支払いについて	指定管理費の支払い方法について教えてください。支払い時期、金額等。	指定管理費の支払い時期、金額及び支払い方法については、指定管理者決定後に協議の上、決定します。