

おおい町研修交流施設指定管理候補者
募集内容等に関する質問への回答

令和8年2月

おおい町

募集内容等に関する質問に対する回答書

令和8年2月2日（月）から募集内容等に関する質問票の受付を行い、以下の質問がありましたので、回答書を送付いたします。

なお、本回答書は、先に配布した募集要項と一体のものとして、同等の効果を有します。

整理番号	1
質問事項	利益の算定方法について
質問箇所	募集要項 5・6 ページ (4.⑥(2) 指定管理料等の精算)
内容	<p>利益返還の対象となる「利益」の算定方法について、以下の点をご教示ください。</p> <p>(1)減価償却費は費用として計上できますか。</p> <p>(2)将来の修繕に備えた修繕積立金は費用として認められますか。</p> <p>(3)人材育成費(研修費、資格取得支援費等)は費用として認められますか。</p> <p>(4)施設改善のための設備投資(備品購入等)は費用として認められますか。</p>
回答	<p>利益の算定は、一般に公正妥当と認められる会計基準に基づき本施設運営に係る総収入から諸経費を控除した額とします。</p> <p>(1)減価償却費は、指定管理者が自ら取得し、新施設において、新施設の運営管理のみに使う資産に限り、指定管理期間内(6年間)で適正に償却される範囲において計上可能です。なお、指定管理期間終了時に未償却残高がある資産の取り扱いについては、町と別途協議するものとします。</p> <p>(自主事業にかかる部分については除きます。)</p> <p>(2)修繕に要した経費は費用として認められますが、将来の修繕に備えた修繕積立金は費用として認められません。</p> <p>(3)人材育成費は、本施設運営に資するものに限り経費計上可能です。</p> <p>(4)設備投資は、1件30万円未満の備品購入等は経費計上可能ですが、資本的支出に該当するものは町との事前協議を要します。また、指定管理期間終了間際における高額な設備投資については、利益算定上の経費として認められない場合があります。</p>

整理番号	2
質問事項	自主事業の利益の扱いについて
質問箇所	募集要項 5・6 ページ (4.⑥(2) 指定管理料等の精算)
内容	自主事業(食事提供、物販等)による利益も、指定管理業務と合算して利益返還の対象となりますか。それとも指定管理業務に係る収支のみが対象でしょうか。
回答	自主事業による利益は、利益返還の対象外となります。

整理番号	3
質問事項	利用者属性について
質問箇所	要求水準書 11 ページ (別表 1 本施設の収支想定) 13 ページ (別表 3 「スポーツロッジ栄光」の利用者数)
内容	過去 3～5 年間における既存施設の利用者属性について、以下のデータをご提供いただけますでしょうか。 (1)合宿利用、観光利用、工事関係者等の利用目的別割合 (2)個人利用と団体利用(10名以上)の割合 (3)利用者の居住地(県内/県外、主要都道府県) (4)リピーター利用の割合(把握されている場合)
回答	ご質問の既存施設に関するデータにつきましては、町において整理された資料は保有しておりません。また、本公募にあたり新たに資料を作成する予定はありませんので、ご了承願います。 なお、既存施設であるスポーツロッジ栄光の設置目的は「スポーツとレクリエーションの振興」であり、その設置目的に反することから、観光利用や工事関係者等の利用は、新施設とは異なり、認められておりません。

整理番号	4
質問事項	稼働率の実績について
質問箇所	要求水準書 11 ページ（別表 1 本施設の収支想定） 13 ページ（別表 3 「スポーツロッジ栄光」の利用者数）
内容	過去 3～5 年間における既存施設の稼働実績について、以下のデータをご提供いただけますでしょうか。 (1)月別稼働率 (2)平日と土日祝日の稼働率 (3)1泊あたりの平均利用人数 (4)年間キャンセル率と主なキャンセル理由
回答	ご質問の既存施設に関するデータにつきましては、町において整理された資料は保有しておりません。また、本公募にあたり新たに資料を作成する予定はありませんので、ご了承願います。

整理番号	5
質問事項	収支実績について
質問箇所	要求水準書 11 ページ（別表 1 本施設の収支想定） 13 ページ（別表 3 「スポーツロッジ栄光」の利用者数）
内容	既存施設の過去 3 年間の収支実績について、以下の項目をご提供いただけますでしょうか。 (1)年間収入総額(利用料金収入の内訳含む) (2)年間支出総額(人件費、光熱水費、リネン費、委託費等の主要項目別) (3)収支差額(黒字または赤字の額)
回答	ご質問の既存施設に関するデータにつきましては、町において整理された資料は保有しておりません。また、本公募にあたり新たに資料を作成する予定はありませんので、ご了承願います。 なお、参考情報として把握している数値は以下のとおりです。 (1)令和 4 年度 9,011,450 円 令和 5 年度 13,222,762 円 令和 6 年度 12,652,828 円

整理番号	6
質問事項	人員体制について
質問箇所	要求水準書 11 ページ (別表 1 本施設の収支想定) 13 ページ (別表 3 「スポーツロジック栄光」の利用者数)
内容	既存施設における人員体制について、ご教示ください。 (1)常勤・非常勤別の職員数 (2)職種別の配置(フロント、清掃、調理等) (3)繁忙期と閑散期での人員体制の違い
回答	ご質問の既存施設に関するデータにつきましては、町において整理された資料は保有しておりません。また、本公募にあたり新たに資料を作成する予定はありませんので、ご了承願います。 新施設での人員配置や勤務体制については、要求水準書を遵守したうえで、指定管理者のノウハウに基づき、効率的な運営体制を提案してください。

整理番号	7
質問事項	指定管理料の算定根拠について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.⑥(1) 指定管理料)
内容	年額 620 万円(税込)の指定管理料の算定根拠をご教示ください。
回答	要求水準書 11 ページ「別表 1 本施設の収支想定」をご確認ください。

整理番号	8
質問事項	指定管理料の見直しについて
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.⑥(1) 指定管理料)
内容	指定管理料の見直しについて 指定管理期間中に物価高騰や最低賃金の大幅上昇等があった場合、指定管理料の見直し(増額)の可能性はありますか。
回答	指定管理料は毎年度の年度協定により決定します。社会経済情勢の著しい変化等により、想定外の経費増大が生じた場合は、募集要項 23 ページ「別表 6 リスク分担表」に基づき、町と指定管理者の間で協議を行います。

整理番号	9
質問事項	客室構成について
質問箇所	募集要項 2 ページ (2. 本施設の概要)
内容	宿泊棟の客室タイプ別の内訳(4 人部屋 30 室、2 人部屋 2 室であることは確認しておりますが)、各客室の設備内容(ベッド、テレビ、冷蔵庫、エアコン等)をご教示ください。
回答	<p>4 人部屋には、2 段ベッド 2 台(各ベッドに照明とコンセント有)、寝具(マットレス、枕等)、エアコン、棚(4 段)、ソファ、テーブルを整備予定です。2 人部屋には、シングルベッド 2 台、寝具、エアコン、テーブル、チェア、ユニットバスを整備予定です。</p> <p>なお、客室内のテレビ、冷蔵庫、Wi-Fi 機器等の家電・通信設備については、町による整備予定はありません。必要に応じて指定管理者の負担により整備してください。</p>

整理番号	10
質問事項	備品・設備について
質問箇所	募集要項 2 ページ (2. 本施設の概要 ※什器・備品)
内容	<p>(1)開業時に町が整備する備品のリスト(別表 2 記載以外の寝具、家電等)をご提供いただけますでしょうか。</p> <p>(2)Wi-Fi 等の通信環境の整備状況</p> <p>(3)駐車場の収容台数(資料では 20 台と確認しておりますが、大型バス対応の可否もご教示ください。)</p>
回答	<p>(1)・(2)</p> <p>町が初期整備する客室備品は、前述(整理番号 9)の通りです。これらに含まれない Wi-Fi 通信機器、テレビ、冷蔵庫等の家電製品および追加設備については、町では整備いたしません。必要に応じて、指定管理者の負担と責任において整備・管理を行ってください。</p> <p>(3)本施設専用の来客用駐車場として 20 台分を整備予定です。大型バスの駐車については、施設敷地内への停車が可能です。なお、多客時における近接する総合運動公園内駐車場の利用ルール等については、町および関係部署と協議の上、開業準備期間中に詳細を決定します。</p>

整理番号	11
質問事項	客室設備と利用者ニーズについて
質問箇所	募集要項 2 ページ (2. 本施設の概要) 要求水準書 13 ページ (別表 3「スポーツロッジ栄光」の利用者数)
内容	<p>資料により、宿泊棟の客室内には個別のシャワー・トイレ設備がなく、共用設備(ユニットシャワー4箇所、トイレ4箇所、研修棟の浴室2箇所)のみであることを確認しました。おおい町内の既存宿泊施設においても、客室内水回り設備がないことで観光客の獲得が困難という課題があると承知しております。</p> <p>以下の点について、町のお考えをお聞かせください。</p> <p>(1)最大収容人数 124 人に対して、ユニットシャワー4箇所+浴室2箇所では、特に満室時には入浴時間帯の混雑や待ち時間が発生し、利用者満足度の低下が懸念されます。この点についての運用上の対策は検討されていますか。</p> <p>(2)近年の宿泊客ニーズでは客室内水回り(シャワー・トイレ)が必須となっており、これがない場合、合宿需要には対応できても観光需要の獲得は極めて困難です。町が想定する本施設の主たるターゲット利用者(合宿中心 or 観光客も含む)をお聞かせください。</p> <p>(3)別表 3 のスポーツロッジ栄光の利用者数推移を見ると、令和 5 年度 5,858 人をピークに令和 6 年度は 5,454 人に減少しています。町の収支想定(利用料金収入 2,929 万円)はこの利用者数を前提としていると思われませんが、客室設備の制約により観光需要が取り込めない場合、達成は困難と思われる。指定管理者側から設備改善の提案を行った場合、工事計画変更(客室への個別シャワー・トイレ設置等)について協議する余地はありますか。</p>
回答	<p>本施設は、既存の「スポーツロッジ栄光」の後継施設として整備するものであり、スポーツ合宿や教育旅行等の団体利用を主たるターゲットとしています。一般観光客の利用については、これら団体利用の少ない時期等の稼働率向上に資する施策として、指定管理者のノウハウを活かした積極的な提案を期待するものです。</p> <p>客室構成(4人室30室、2人室2室)については、現在の設計図面に基づき既に整備を進めております。建築確認等の法的な制限に加え、施工進捗の観点からも、構造や間取りの変更を伴う提案を受け入れることは困難です。現況の設備・構成を前提とした、効果的な運営手法を提案してください。</p>

整理番号	12
質問事項	修繕費の想定内訳について
質問箇所	募集要項 15 ページ (11. ⑤ 修繕等) 要求水準書 11 ページ (別表 1 本施設の収支想定)
内容	要求水準書において「年 120 万円(上限 30 万円×4 か所程度)」の修繕費計上が求められています。町が想定する具体的な修繕項目の例をご教示ください。
回答	1 か所あたり 30 万円程度(募集要項 23 ページ「別紙 6 リスク分担表」参照)、年間 4 か所程度の「軽微な修繕(不具合対応、消耗部品交換等)」を想定した目安額です。

整理番号	13
質問事項	修繕と更新の区分について
質問箇所	募集要項 15 ページ (11. ⑤ 修繕等)
内容	「修繕」と「更新(町負担)」の具体的な区分基準について、以下の例示をご教示ください。 <ul style="list-style-type: none"> ・エアコンの故障 → 修繕 or 更新? ・給湯器の故障 → 修繕 or 更新? ・畳の張り替え → 修繕 or 更新?
回答	募集要項 23 ページ「別紙 6 リスク分担表」の定めに従います。原則として、構造部分や大規模な設備更新は町の負担、日常的な維持管理に伴う修繕は指定管理者の負担となります。

整理番号	14
質問事項	突発的な大規模修繕について
質問箇所	募集要項 14 ページ (11. ① リスク負担) 23 ページ (別紙 6 リスク分担表)
内容	年 120 万円の想定を大幅に超える突発的な修繕が必要となった場合(例：台風被害、設備の重大な不具合等)、どのように負担区分されますか。
回答	指定管理者の責めに帰さない理由で発生した大規模修繕については、町が負担します。

整理番号	15
質問事項	食事提供事業について
質問箇所	募集要項 4 ページ (4.③ 自主事業(食事提供))
内容	(1)朝食、昼食、夕食のすべてを自主事業として提供することは可能でしょうか。 (2)宿泊利用者以外(一般来訪者)への食事提供は可能でしょうか。
回答	提供は可能です。食事提供責任(衛生管理等含む)はすべて指定管理者が負うものとします。

整理番号	16
質問事項	物販事業について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.④ 自主事業(その他))
内容	施設内での地域特産品等の物販は自主事業として認められますか。
回答	施設の設置目的に反しない限り制限はありません。ただし、未成年者の利用もあることからアルコールの自動販売機設置は不可とします。

整理番号	17
質問事項	体験プログラム・ツアー事業について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.④ 自主事業(その他))
内容	施設外でのエコツーリズム、地域体験プログラム等を自主事業として実施することは可能でしょうか。
回答	指定事業ではなく自主事業としての提案であれば、指定管理業務の実施に支障のない範囲で、指定管理者の責任と費用負担によりご提案ください。

整理番号	18
質問事項	自主事業の事前承認について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.④ 自主事業(その他))
内容	自主事業の実施にあたり、町の事前承認が必要とのことですが、承認申請から承認までの標準的な期間と、承認基準(どのような事業であれば承認されやすいか)をご教示ください。
回答	<p>自主事業の実施については、原則として年度ごとに提出する「年度事業計画書」に記載いただき、町の承認を得るものとします。なお、年度の途中で新規で事業を開始、または内容を大幅に変更しようとする場合は、その都度、実施計画等について町と事前に協議を行い、承認を得る必要があります。</p> <p>承認基準の目安として、指定管理業務の実施に支障のない範囲であることが挙げられます。</p>

整理番号	19
質問事項	宿泊以外の利用について
質問箇所	募集要項 3 ページ (2. 本施設の概要(利用料金等) ※会議室利用)
内容	会議室のみの利用、日帰り入浴のみの利用など、宿泊を伴わない利用形態は想定されていますか。想定されている場合、その料金設定は指定管理者の裁量で決定できますか。
回答	会議室のみの利用(研修棟に限る)は想定していますが、日帰り入浴のみの利用は想定していません。利用料金については、条例で定める上限額の範囲内で設定が可能です。

整理番号	20
質問事項	地元雇用の期待値について
質問箇所	該当箇所なし
内容	地元雇用についての町の期待値(目標とする地元雇用比率等)があればご教示ください。
回答	目標とする地元雇用比率等はありませんが、積極的な地元雇用に期待します。

整理番号	21
質問事項	不可抗力による休業時の扱いについて
質問箇所	募集要項 14 ページ (11.① リスク負担) 23 ページ (別紙 6 リスク分担表)
内容	自然災害(地震、台風等)、感染症流行等による休業や利用制限を余儀なくされた場合、指定管理料の減額や補償等の措置はありますか。
回答	募集要項 23 ページ「別紙 6 リスク分担表」に基づき、町と指定管理者の協議により決定します。

整理番号	22
質問事項	施設の瑕疵について
質問箇所	募集要項 14 ページ (11.① リスク負担) 23 ページ (別紙 6 リスク分担表)
内容	開業後に施設の構造的欠陥や設備の重大な不具合が発覚した場合の責任分担について、ご教示ください。
回答	建物の構造上の瑕疵や設備の重大な不具合は、町が責任を負います。ただし、管理上の過失がある場合は、指定管理者の責任となります。

整理番号	23
質問事項	損害賠償保険について
質問箇所	募集要項 14 ページ (11.① リスク負担) 23 ページ (別紙 6 リスク分担表)
内容	施設賠償責任保険、生産物賠償責任保険等の加入義務と、その保険料の負担者(町または指定管理者)をご教示ください。
回答	施設の管理運営に伴う事故等に備え、指定管理者の負担と責任において施設損害賠償保険等への加入が必須です。補償額は、最低限、対人 1 人当たり 1 億円・1 事故当たり 5 億円、財物 2,000 万円を補償できる内容としてください。また、その他の保険に関しましても、募集要項「別紙 6 リスク分担表」に基づき、町が加入する火災保険(建物本体)以外の運営に必要な保険については、必要に応じて指定管理者の負担により加入してください。

整理番号	24
質問事項	おおい町総合運動公園との連携について
質問箇所	募集要項 6 ページ (5. ②(7) 総合運動公園との調整)
内容	おおい町総合運動公園で開催されるスポーツイベント等と連携した宿泊受入は想定されていますか。想定されている場合、町からの情報提供や予約調整等の支援はありますか。
回答	町、総合運動公園指定管理者、本施設指定管理候補者の三者で、開業準備期間中に連絡調整に関する事項を協議します。

整理番号	25
質問事項	他の観光施設との連携について
質問箇所	募集要項 6 ページ (5. ①(5) 利用促進・広報)
内容	道の駅うみんぴあ大飯など、おおい町内の他の観光施設との連携事業(共同プロモーション、相互送客等)は認められますか。
回答	認められます。地域の活性化に資する事業として、積極的に提案してください。

整理番号	26
質問事項	指定管理者が運営する他施設との連携について
質問箇所	募集要項 6 ページ (5. ①(5) 利用促進・広報)
内容	指定管理者がおおい町内で運営する他の宿泊施設や観光施設との連携(満室時の相互紹介、共同プロモーション等)は認められますか。
回答	認められます。ただし、本施設の利用促進を最優先とし、特定の他施設のみを優遇しすぎない公平な運営に留意してください。また、本施設の設置目的から逸脱しないよう留意してください。

整理番号	27
質問事項	開業準備期間中の施設使用について
質問箇所	募集要項 4 ページ (3. ① 開業準備期間) 7 ページ (6. 募集から供用開始までのスケジュール)
内容	管理運営準備期間(審査結果通知後～令和9年3月末)および管理運営開始～プレオープン期間(令和9年4月1日～6月30日)において、スタッフ研修や試験営業のために施設を使用することは可能でしょうか。
回答	施設の完成が令和8年度末となることから、管理運営準備期間については使用することはできません。指定管理期間開始後(令和9年4月1日から)は使用可能となる予定です。

整理番号	28
質問事項	プレオープン期間の運営方針について
質問箇所	募集要項 7 ページ (6. 募集から供用開始までのスケジュール)
内容	プレオープン期間(令和9年6月1日～6月30日)は、試験営業として一般利用者を受け入れることは可能でしょうか。可能な場合、その期間の利用料金収入の扱いをご教示ください。
回答	令和9年6月のプレオープン期間の運営詳細については、町と別途協議の上決定しますが、この期間の利用料金収入は、指定管理者の収入になります。

整理番号	29
質問事項	初期調達費用について
質問箇所	募集要項 2 ページ (2. 本施設の概要 ※厨房機器)
内容	備品・消耗品の初期調達に対する町からの補助について、「初期投資に限り、町がその費用の2分の1程度を補助する予定」との記載がありますが、上限額をご教示ください。
回答	町が想定している初期投資費用につきましては、募集要項 21 ページに記載しておりますので、参考としてください。 上限額については予算の成立をもってお示しできるため、現時点においてはお示しすることができません。ご了承願います。

整理番号	30
質問事項	スポーツロッジ栄光の既存予約について
質問箇所	募集要項 4 ページ (3. ① 開業準備業務)
内容	スポーツロッジ栄光で受け付けている令和 9 年 7 月以降の予約がある場合、新施設の指定管理者が引き継ぐ義務はありますか。引き継ぐ場合、料金条件等はどうのように扱われますか。
回答	既存施設 (スポーツロッジ栄光) において受け付けている令和 9 年 7 月以降の仮予約等がある場合は、現在の指定管理者から情報を引き継ぎ、開業準備期間中に新施設の指定管理者と町を交えて調整を行います。なお、新施設の利用料金や利用ルールは既存施設と異なるため、新施設の条件が確定した段階で、改めて正式な予約手続きを行っていただくこととなります。

整理番号	31
質問事項	予約システムについて
質問箇所	募集要項 6 ページ (5. ①(2) 接遇・サービス提供)
内容	予約受付システムは指定管理者が独自に構築するのでしょうか、それとも町が用意するシステムを使用するのでしょうか。
回答	指定管理者の負担と責任において、適切な予約・顧客管理システムを導入してください。

整理番号	32
質問事項	プロモーション活動の自由度について
質問箇所	募集要項 6 ページ (5. ①(5) 利用促進・広報)
内容	指定管理者が独自に SNS 運用、旅行代理店との契約、OTA(オンライン旅行代理店)への掲載等のプロモーション活動を行うことは認められますか。
回答	指定管理者のノウハウを活かした、自由で効果的なプロモーション活動が可能です。SNS、Web サイト、各種メディア等を活用した積極的な集客提案を期待します。ただし、町の広報誌や公式 Web サイトとの連携、および町が実施する施策との整合性については、必要に応じて町と協議・調整を行ってください。

整理番号	33
質問事項	町の収支想定について
質問箇所	要求水準書 11 ページ (別表 1 本施設の収支想定)
内容	別表 1「本施設の収支想定」について、以下の点をご教示ください。 (1)利用料金収入(宿泊棟)2,929 万円は、稼働率何%を想定した金額でしょうか。 (2)人件費 1,388 万円は、何名分の人件費を想定されていますでしょうか。
回答	(1)既存施設(スポーツロッジ栄光)の令和 5 年度利用者数実績(5,858 人)をベースに、町が想定する利用単価を乗じて算出したものです。 (2)本施設の規模や管理運營業務の内容を想定した標準的な概算額を計上しています。具体的な人員配置や勤務体制については、要求水準書を遵守したうえで、指定管理者のノウハウに基づき、効率的な運営体制を提案してください。

整理番号	34
質問事項	厨房光熱水費について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.⑥ 管理運営経費)
内容	「光熱水費(電気・ガス・水道料金)は町負担」とのことですが、厨房にかかる光熱水費は指定管理者負担となっています。厨房使用時の光熱水費の算定方法(メーター別計測か、按分計算か等)をご教示ください。
回答	按分計算での算出となりますが、ガス料金については、契約内容によってメーター別計測により算出できる場合があります。

整理番号	35
質問事項	コンソーシアムでの応募について
質問箇所	募集要項 8 ページ (7.② コンソーシアムによる応募)
内容	コンソーシアムで応募する場合、構成団体間の責任割合(例：代表団体 50%、構成団体 A30%、構成団体 B20%)に下限や上限の制約はありますか。
回答	構成団体間の責任割合については、代表団体の割合が最大であること、および全ての団体が一定の割合を負うこと(0%は不可)という条件はありますが、具体的な数値(例：50%以上など)の指定はありません。

整理番号	36
質問事項	租税公課について
質問箇所	要求水準書 11 ページ (別表 1 本施設の収支想定)
内容	租税公課とは何を想定していますか。 印紙税、消費税、固定資産税は。
回答	要求水準書 11 ページの別表 1「本施設の収支想定」では、税務署に収める消費税を想定しております。 印紙税については、租税公課に該当します。 固定資産税については、町が設置する施設ですので想定しておりません。

整理番号	37
質問事項	合宿補助金について
質問箇所	該当箇所なし
内容	合宿補助金は、次年度以降はどのようになりそうですか。 当施設も対象ですか。 今回の F/S に反映させますか？
回答	合宿補助金(おおい町学生合宿誘致推進事業補助金：商工観光課所管)は、本町の宿泊施設(本施設も該当)に宿泊した場合、合宿する団体に対して宿泊費の一部を助成するものです。 令和 8 年度以降の継続の有無や詳細な補助要件については、本公募の担当課(教育委員会事務局社会教育課)ではなく、所管課である商工観光課にて決定・運用されるものです。利用料金収入を見込むうえでの参考情報として制度の詳細や最新の状況についてお知りになりたい場合は、商工観光課(電話：0770-77-4056)へ直接お問い合わせください。

整理番号	38
質問事項	指定事業について
質問箇所	募集要項 5 ページ (4.⑤ 指定事業について)
内容	開業式及び施設お披露目パーティーは指定事業となりますか。
回答	町民同士(または町民と町外の方)の交流や研修交流施設の魅力度向上、その他町の活性化に資する事業内容をご提案いただき、認められましたら指定事業となります。