

質問に対する回答書

業務名：旧長野県松川青年の家エリア施設管理運営事業

No.	該当資料名	頁	質問事項	回答																								
1			青年の家建物内で指定管理者が独占して通年利用できない部屋を教えてください。	ありません。ただ、体育館は指定避難所、グラウンドは緊急指定避難場所に指定しております。																								
2	要求水準書	15	指定管理者による収支計画作成の参考とするための「青年の家、ツリードーム及び周辺エリアのR8 年度予算における管理運営経費」別表 3 に関して。 ①委託料の管理運営業務を除いた法定検査業務等の予算を教えてください。 ②実績を教えてください。	①について、以下になります。 【青年の家】 <table><tr><td>消防設備点検業務</td><td>93,500 円</td></tr><tr><td>電気保安管理業務</td><td>185,900 円</td></tr><tr><td>合併浄化槽維持管理業務</td><td>622,600 円</td></tr><tr><td>体育館等管理業務</td><td>360,000 円</td></tr></table> 【ツリードーム】 <table><tr><td>観光施設バーチャルツアーを活用した PR 業務</td><td>150,000 円</td></tr><tr><td>観光マーケティング業務</td><td>1,500,000 円</td></tr></table> ②について、直近 3 年分の収支になります。尚、松川町一般会計予算上の収支になります。 R5 <table><tr><td></td><td>収入</td><td>支出</td><td>収支</td></tr><tr><td>ツリードーム</td><td>11,902,567 円</td><td>11,999,805 円</td><td>-97,238 円</td></tr><tr><td>青年の家</td><td>518,635 円</td><td>4,653,795 円</td><td>-4,135,160 円</td></tr></table>	消防設備点検業務	93,500 円	電気保安管理業務	185,900 円	合併浄化槽維持管理業務	622,600 円	体育館等管理業務	360,000 円	観光施設バーチャルツアーを活用した PR 業務	150,000 円	観光マーケティング業務	1,500,000 円		収入	支出	収支	ツリードーム	11,902,567 円	11,999,805 円	-97,238 円	青年の家	518,635 円	4,653,795 円	-4,135,160 円
消防設備点検業務	93,500 円																											
電気保安管理業務	185,900 円																											
合併浄化槽維持管理業務	622,600 円																											
体育館等管理業務	360,000 円																											
観光施設バーチャルツアーを活用した PR 業務	150,000 円																											
観光マーケティング業務	1,500,000 円																											
	収入	支出	収支																									
ツリードーム	11,902,567 円	11,999,805 円	-97,238 円																									
青年の家	518,635 円	4,653,795 円	-4,135,160 円																									

				※ツリードームの支出に関し、内 11,902,567 円は運営委託費 ※青年の家の支出に関し、内 3,019,500 円は工事関係費 R6 <table><tr><td></td><td>収入</td><td>支出</td><td>収支</td></tr><tr><td>ツリードーム</td><td>11,044,408 円</td><td>11,141,646 円</td><td>-97,238 円</td></tr><tr><td>青年の家</td><td>450,950 円</td><td>38,753,866 円</td><td>-38,302,916 円</td></tr></table> ※ツリードームの支出に関し、内 11,044,408 円は運営委託費 ※青年の家の支出に関し、内 27,990,600 円は工事関係費 ※青年の家の支出に関し、内 7,700,000 円は運営委託費 R7 <table><tr><td></td><td>収入</td><td>支出</td><td>収支</td></tr><tr><td>ツリードーム</td><td>10,443,980 円</td><td>10,541,218 円</td><td>-97,238 円</td></tr><tr><td>青年の家</td><td>275,788 円</td><td>158,687,071 円</td><td>-158,411,283 円</td></tr></table> ※ツリードームの支出に関し、内 10,443,980 円は運営委託費 ※青年の家の支出に関し、内 147,964,300 円は工事関係費 ※青年の家の支出に関し、内 7,700,000 円は運営委託費		収入	支出	収支	ツリードーム	11,044,408 円	11,141,646 円	-97,238 円	青年の家	450,950 円	38,753,866 円	-38,302,916 円		収入	支出	収支	ツリードーム	10,443,980 円	10,541,218 円	-97,238 円	青年の家	275,788 円	158,687,071 円	-158,411,283 円
	収入	支出	収支																									
ツリードーム	11,044,408 円	11,141,646 円	-97,238 円																									
青年の家	450,950 円	38,753,866 円	-38,302,916 円																									
	収入	支出	収支																									
ツリードーム	10,443,980 円	10,541,218 円	-97,238 円																									
青年の家	275,788 円	158,687,071 円	-158,411,283 円																									
3	要求水準書	5	今回については自主事業が認められています。 このことにより、指定管理者は、資金計画をもとに自由な運営計画を立案し収支バランスの取れた事業の継続が図られます。これは、「自主事業の指定管理料 0 円」で事業を成功させるために非常に重要な条件です。 一方、自主事業の事業内容・再委託については、	今回の要求水準書において「事業の再委託の禁止」については、「本業務の一部については、あらかじめ町の承認を得た場合に限り、第三者へ再委託することができます。」と表記しております。「自主事業の全委託」ではなく、指定管理者が自主事業の企画や全体管理を実施し、委託業者が運営を実施するなど、責任の所在や役割分担が明確になっていれば、この提案は要求水準書の水準を満たしていると判断できます。																								

		事前に町との協議・承認が必要と記載されていて、承認されない場合、事業の自由度が制限されるリスクが生じます。 私共が行おうとしている事業の運営業務は 1 日 8 時間必要な業務はあまりありません。さらにイベント等の業務は短い期間の業務であり、その運営の為の人材を常時雇用することは無駄なコストになります。しかし、一時的なアルバイト等の雇用では運営のノウハウのストックと業務の改善ができません。 そのため、運営業務の人材は私共の別企業 a に委託する計画です。これは青年の家の事業で運営費を節約するためであり、企業 a の同じ人材に運営させることでノウハウを蓄積できるためです。 一方、受託する企業 a も青年の家の事業とは別の同じような規模の運営事業を行うので、企業 a としても雇用する人材の有効活用が可能になります。自社でスタッフを雇い続ける固定費のリスクを減らし、変動費化できます。このような計画について、承認していただけるでしょうか。	
4		現在、株式会社を設立し事業展開していますが、指定管理者候補者に選定された場合、実際に事業を実施する指定管理者は現在登記中の一般社団法人を予定しております。その際、そのような	設立予定の一般社団法人化が応募期間内に間に合うようなら「単独」申請で法人化した後に応募してください。もし間に合わないようであれば、一般社団法人化を予定している任意団体として申請をお願いいたします。 また、現在設立されている株式会社と一般社団法人化を目指している法人

			場合、どのように申請すればよいですか。	とで応募される場合は、株式会社と任意団体との「応募グループ」で申請をお願いいたします。
5	要求水準書	2	旧長野県松川青年の家の体育館は指定避難所に、グラウンドは指定緊急避難場所に指定されているが、指定するにあたり要件等はあるのか。	原則として警戒区域等から外れていることや建物が耐震構造となっていることが定められています。また面積について、現在は1名につき3平米を確保しています。指定管理者候補者が当該箇所へ設置物を検討している場合等は確保している面積が異なってくるため、事前に町との協議が必要になります。
6	要求水準書	9 ・ 12 ・ 13	自主事業開始前の段階で確認される不具合に関して、修繕の基本定義は「傷んだり壊れたりした部分を直して、元の状態に戻すこと」なので、青年の家ですでに確認されている施設・整備の不具合、現時点で見落としている不具合は、既存の施設・整備を元の状態に戻す修繕に該当し、50万円未満の修繕も町負担の修繕ではないでしょうか。	修繕の費用負担については、修繕の原因が指定管理開始前に生じたものか、指定管理開始後に生じたものかだけで一律に判断するものではなく、要求水準書の別表1「責任分担表」に基づき判断します。 別表1では、「50万円未満の修繕」は原則として指定管理者の負担、「50万円以上の修繕」は町と指定管理者の協議としています。また、「施設更新による大規模改修・災害等による大規模復旧」は町の負担、「上記以外の修繕」は協議としています。 したがって、指定管理開始前から存在していた不具合であっても、それが修繕に該当し、かつ別表1における「50万円未満の修繕」に該当する場合は、原則として指定管理者の負担となります。 なお、要求水準書第2章「施設概要」において、厨房、機械室、宿泊棟、浴室等について、長年使用されていないことや現状では稼働できない状態であることを明示していますが、これらの記載をもって、当該施設・設備に係る修繕費を一律に町が負担することを定めたものではありません。 一方で、修繕の内容、原因、緊急性等によっては、50万円未満である場合を含め、別表1の「上記以外の修繕」等に該当するものとして、町と指定管理者が協議の上、実施主体及び費用負担を決定する場合があります。また、施設更新による大規模改修、災害等による大規模復旧その他別表1に定め

				る町負担又は協議事項に該当する場合は、その区分に基づき取り扱います。 なお、修繕及び備品の区分については、1 件あたりの金額（税込）によるものとし、同一の原因又は一連の工事等に係る修繕については、これを一体として判断するものとしています。また、修繕等の原因が指定管理者の故意又は過失による場合その他責任の所在が明確な場合は、その原因に応じて費用負担を決定します。 以上のとおり、指定管理開始前から存在していた不具合や、現時点で把握されていない不具合であることのみを理由として、50 万円未満の修繕を一律に町負担とする取扱いとはしていません。
7	要求水準書	9 ・ 12 ・ 13	自主事業開始前の段階で確認される不具合に関して、指定管理者が負担しなければならない場合、場所ごとでは 50 万円未満の修繕であっても、全体で 5 件の修繕が必要となった場合、50 万円未満の修繕とは必ずしも言えません。1 件ごとの上限だけではなく修繕費総額について、どのように考えられていますか。	修繕費の負担区分については、要求水準書の別表 1「責任分担表」に基づき判断します。 別表 1 の脚注において、「修繕・備品の区分については、いずれも 1 件あたりの金額（税込）によるもの」と定めているため、複数の修繕が必要となった場合であっても、それぞれが別個の修繕として取り扱われるものであれば、各修繕の金額により負担区分を判断します。 したがって、例えば、異なる場所において、それぞれ原因・内容が異なる 5 件の修繕が発生し、それぞれの修繕費が 50 万円未満である場合には、修繕費の総額が 50 万円以上となったことのみをもって、「50 万円以上の修繕」として取り扱うものではありません。この場合、原則として、それぞれの修繕について「50 万円未満の修繕」として判断します。 一方、要求水準書の別表 1 の脚注では、「同一の原因又は一連の工事等に係る修繕については、これを一体として判断する」と定めています。このため、同一の原因による複数箇所の修繕や、一連の工事として実施すべき修繕を、個別に分割して 50 万円未満として扱うことはありません。 また、修繕等の内容、原因及び緊急性等を踏まえ、町と指定管理者が協議の

				上、実施主体及び費用負担を決定する場合があります。 なお、自主事業の開始前に確認された不具合であることのみを理由として、複数の修繕費を合算して町の負担とする取扱いにはしていません。修繕の原因、内容及び関連性等を確認した上で、別表 1 の責任分担表に基づき判断します。
8	要求水準書	9 ・ 12 ・ 13	自主事業開始前の段階で確認される不具合に関して、50 万円以上の修繕についても、「協議」とされていて、指定管理者の負担の可能性があります。施設更新による大規模改修・災害等による大規模復旧については町負担となっていますが、町は近年大規模改修を実施していることを理由に、指定管理期間中の町による計画的な大規模更新・改修は原則予定しないとしています。したがって応募者から見れば、50 万円以上の修繕についても、最終的に負担するのは誰なのか、明確にしておく必要があります。 要求水準書「別表 1. 責任分担表」には、大規模更新・改修工事を行わない例外として「安全性の確保又は施設の機能維持のために必要と認められる場合は、この限りではない」と記載されています。 したがって、安全性の確保又は施設の機能維持の観点から、・宿泊者の安全性の確保（健康）のための修繕（宿泊室のカビ・ダニの除去等）・施設の機能維持の為に修繕（浴室の稼働・厨房設備	本事業における修繕等の費用負担については、修繕の発生時期や自主事業の開始前後のみをもって一律に判断するものではなく、要求水準書の各規定、「別表 1 責任分担表」及び同表脚注に基づき、修繕等の内容、原因、規模、緊急性等を踏まえて判断します。 50 万円以上の修繕については、責任分担表上「協議」としており、指定管理者又は町のいずれかが一律に負担することをあらかじめ定めているものではありません。町と指定管理者が、当該修繕の内容、原因、施設の状況、緊急性等を確認した上で、実施主体及び費用負担を協議して決定することとなります。 また、責任分担表において、施設更新による大規模改修工事及び災害等による大規模復旧については町の負担としています。一方、本施設は近年大規模改修工事を実施していることから、指定管理期間中における町による計画的な大規模更新又は改修工事は原則として予定していません。ただし、「安全性の確保又は施設の機能維持のため必要と認められる場合は、この限りではない」としています。 この例外規定は、安全性の確保又は施設の機能維持のために必要となる大規模な更新・改修等を町が実施する可能性を排除しないことを示すものであり、安全性の確保又は施設の機能維持に関係する修繕であれば、規模や内容にかかわらず一律に町負担となることを意味するものではありません。 したがって、例えば宿泊室のカビ・ダニの除去、浴室の稼働、厨房設備の動

			の動作等) は「改修工事を行わない」の例外となる町負担の改修工事に該当すると理解して宜しいでしょうか。	作等についても、当該不具合の原因、必要となる対応の内容・規模、施設全体への影響、緊急性等を確認した上で、責任分担表に基づき判断することとなります。 なお、指定期間開始前に、指定期間開始後の円滑な施設運営に必要な準備として、町の承認を受けて修繕・改修等を行う場合については、要求水準書「6 施設整備及び改修 (1)」に基づき、その費用は指定管理者候補者の負担となります。 一方、指定管理開始前から存在する不具合であることや、自主事業開始前に確認された不具合であることのみをもって、町の負担となるものではありません。 応募者においては、施設の現状及び要求水準書に定める責任分担を踏まえ、必要となる修繕・維持管理等について一定のリスクを見込んだ上で、事業計画及び収支計画を作成してください
9			自主事業開始前の段階で確認される不具合に関して、修繕費・改修費を指定管理者が負担した場合、指定管理者が自ら資金を投入して公共施設を修繕・改修しても、その資産価値は町に残り、指定管理者の資産として残りません。しかも指定管理期間は5年間であり、例えば3,000万円を投資した場合、5年間で単純償却すると、年間600万円を投資回収しなければなりません。5年間を超える投資回収期間への対応はどのように考えられますか。	指定管理者が負担する修繕・改修等に係る費用について、指定管理期間終了後までを含めた投資回収を町が保証する制度は、現行の要求水準書には定めていません。 本事業では、要求水準書「別表1 責任分担表」において、修繕・備品購入等について町と指定管理者の役割分担を定めています。指定管理者が負担することとなる修繕等については、指定管理者が日常的な施設運営を主体的に行うことを踏まえた役割分担としており、指定管理者は、指定管理期間中の事業収支及び施設の状況等を踏まえて、必要な修繕等を行うこととなります。 一方、施設更新による大規模改修工事、災害等による大規模復旧については町の負担としており、また、50万円以上の修繕については、修繕の内容、原因、規模、緊急性等を踏まえ、町と指定管理者が協議の上、実施主体及び

				費用負担を決定することとしています。 また、指定管理者が施設の機能向上等を目的として実施する改善・改修等については、要求水準書に基づき、事前に町と協議し、承認を得た上で実施することを基本としています。建物に附合する改善・改修等については、指定管理者の負担により実施した場合であっても、その所有関係については、要求水準書の定めに従い、町に帰属するものがあります。 したがって、指定管理者が独自に行う改善・改修等については、指定管理期間終了後の投資回収が町によって保証されることを前提とした制度ではありません。応募者においては、指定管理期間、事業収支、施設の利用状況、投資効果及び投資回収期間等を踏まえ、指定管理期間内の事業運営を含め、実現可能な事業計画・収支計画を作成してください。 なお、指定管理者が負担して実施する改善・改修等について、指定管理期間終了後の費用負担、所有関係その他の取扱いについては、今回の質問への回答内容を踏まえ、基本協定書その他必要な書面において、必要な事項を明確にする予定です。 また、施設の安全性の確保又は機能維持のために必要となる修繕・更新等について、町と指定管理者の役割分担が明確でないものについては、修繕等の内容、原因、規模及び緊急性等を踏まえ、町と指定管理者で協議の上、実施主体及び費用負担を決定します。
--	--	--	--	--