

九重“夢”大吊橋物産直売所 募集要項等に関する質問票に対する回答書

No.	頁	項目番号	質問項目	質問の内容	質問に対する回答
01		24(1)	指定管理者が行う業務	・収支計画作成のため、過去3年分の物産直売所の総売上高、および光熱水費等の維持管理コストの実績を開示してください。光熱水費は事業内容にもよるとは思います。最低限月いくら積算すればよいかご教授ください。	①売上実績の取扱いについて 物産直売所の総売上高につきましては、現在の運営事業者が自らの経営努力やノウハウに基づいて実施している事業活動に係る情報であり、営業上の秘密に関する事項を含むため、公表は行っておりません。収支計画の作成に当たっては、募集資料に記載している施設利用状況や来場者数等を参考に、応募者ご自身の事業計画を基礎として、想定する客単価、販売手数料率、商品構成等を踏まえ積算をお願いします。 ②光熱水費の参考実績について 参考として、町が指定管理者へ請求している令和7年度の月平均の光熱水費は、水道料金が約20,000円、電気料金が約260,000円となっています。ただし、これらの金額は営業日数、営業時間、取扱商品、設備の使用状況等により変動するため、あくまで参考値としてご活用いただき、応募者の事業内容に応じて適切に見込んでください。
02		24(1)	指定管理者が行う業務	・夜間の警備体制は九重町として行っているのか。指定管理者側で夜間警備委託などを絶対的に入れる必要があるのか。 ・加入を推奨する保険があればその保険や金額感を教えてください。 ・毎年必ず発生する「法定点検」などの保守管理費の実績金額を教えてください。(空調電気、消防)	①夜間の警備体制について 施設の保安警備業務については、仕様書に定めるとおり指定管理者の業務となります。現在の指定管理者においては、夜間警備業務を民間警備会社へ委託していますが、具体的な実施方法については指定管理者の判断によるものです。施設の適切な保安管理が確保されることを前提として、応募者において事業計画に応じた警備体制をご検討ください。 ②保険加入について 募集要項に記載のとおり、施設賠償責任保険及び第三者賠償責任保険への加入を必須としています。なお、保険の種類や補償内容、保険料については、事業内容や補償範囲により異なるため、町として特定の保険商品や金額を指定するものではありません。応募者において施設運営に伴うリスクを十分ご検討のうえ、必要な補償内容を備えた保険への加入をお願いいたします。 ③法定点検等の保守管理費について 空調設備、電気設備、消防設備等の保守管理費については、現在の指定管理者と各保守管理業者との契約内容や実施方法に基づくものであり、個別の契約金額は公表しておりません。なお、必要な保守点検業務の内容については仕様書に記載しているとおりですので、応募者において業務内容をご確認いただき、適切に積算してください。
03		46(3)	収益の一部納付	収益の一部納付の下限以上の提案内容は指定管理競争入札の選定基準の評価対象となるのか。町に取める金額だけでなく、収益事業を町の観光振興に利用することは評価の対象とならないのか。	①収益納付及び事業提案の評価について 指定管理者の選定に当たっては、募集要項に定める選定基準及び審査項目に基づき、総合的に審査を行います。収益の一部納付に関する提案についても、募集要項及び事業計画全体との整合性を踏まえながら審査されることとなります。また、施設の設置目的や地域振興への貢献、観光振興に資する取組等については、応募者から提案される事業計画の内容として審査の対象となりますので、応募者の考え方や取組内容について積極的にご提案ください。なお、具体的な評価方法及び配点については、募集要項に記載の選定基準及び審査項目をご確認ください。
04	12	12(4)	リスク分担に対する方針	小規模な施設修繕(30万円以下)は指定管理者側でおこなうという仕様だが、過去3年間の施設修繕の実績や費用の詳細(1年あたりの平均金額)を教えてください。また今後修繕が発生しうる事項を事前に把握していれば、その内容や規模感(金額)も教えてください。	①小規模修繕の実績について 過去の実績として、指定管理者が対応する30万円以下の小規模修繕費は、年間おおむね30万円から50万円程度となっています。なお、修繕内容については、設備や備品の経年劣化、故障等に伴う突発的な対応が中心であり、年度によって発生件数や金額は変動します。 ②今後想定される修繕について 30万円以下の修繕については、突発的な不具合への対応が多くを占めるため、現時点において今後発生する修繕内容や金額を具体的にお示しすることはできません。応募に当たっては、施設の現状や供用開始からの経過年数等も踏まえ、一定の修繕費を見込んだ事業計画の作成をお願いいたします。
05	資料3		九重“夢”大吊橋物産直売所に関する主な設備・備品	・現地説明会の時に農産直売所 POS システムはないということだったが、レジシステムのほかに基本的な事業をおこなうために事業とは別でそろえる必要がある設備・備品があるか。 ・電源系統やガス電気(200V)の工事が必要か。電気(200V)があるならば1号館と2号館のどこに何個存在しているのか。	①事業運営に必要な設備・備品について 売場で使用する棚、冷蔵庫、冷凍庫、レジシステム等の事業運営に必要な什器・備品については、指定管理者において準備していただく必要があります。また、自主事業の実施に当たり必要となる設備・備品についても、原則として指定管理者において準備してください。 ②電源設備等について 使用する機器・設備の仕様やレイアウトによっては、電源工事が必要となる場合があります。ガスについてはプロパンガスを使用しています。また、電気(200V)については1号館及び2号館の双方に引込みがあります。 ○200Vコンセント個数 ・1号館 売場ショーケース壁面4箇所、バックヤードレジ側壁面4箇所 ・2号館 売場ショーケース壁面2箇所、バックヤード壁面2箇所