

観光・交流拠点施設「末廣農場」の指定管理者募集に関する質問に対する回答書(令和8年9月29日)

※質問は、趣旨を変えない範囲で文言等を整理しています。

NO.	項	該当ページ	質問	回答(案)
1	公募要領／仕様書	公募要領P5／仕様書P11	指定管理料の上限額その他の予算上の条件があるか。	○指定管理料の上限額は設定していませんが、指定管理者候補者選定基準において「収支計画及び指定管理料等の提案」は審査項目の一つとなっています。 ○応募者は、別紙「指定管理料の実績」を参考に、仕様書に定める業務内容及び提案する事業内容に基づき、年度ごとに必要額を積算して収支計画書に記載してください。 ○過去の実績額は提案額の上限又は市が支払う額を示すものではありません。指定管理料は、提案内容を踏まえて市と指定管理者候補者が協議し、市議会における予算の議決を経て決定します。
2	公募要領	P5・P6	各年度の指定管理料の内訳は。	○各年度の指定管理料の総額については、添付資料5のとおりです。 ○項目ごとの金額及び共通経費の按分方法は、現指定管理者の提案及び運営体制に基づくものであり、市が一律の積算基準として定めたものではありません。また、次期指定期間は業務内容及び管理条件が異なることから、今回の公募における積算基準としてはお示ししないため、応募者において、仕様書に基づき、指定管理料の対象経費と収益事業に係る経費を区分し、共通経費を合理的かつ客観的な基準により按分して積算してください。
3	仕様書	P2・P4	「ベビールーム※令和9年度設置予定、24時間開放」とありますが、想定されている維持管理内容はその他の24時間開放施設と同様と認識してよいか。	○基本的にはご認識のとおりです。ベビールームは24時間開放区域として、清掃、衛生消耗品の補充、日常的な安全確認、防犯及び異常時の対応等を行っていただくことを想定しています。 ○なお、ベビールームの整備については、令和9年度当初予算への計上を検討しており、購入又はリースの別を含め、現時点では整備方法及び管理区分は確定していません。詳細については、予算の成立及び整備内容の確定後、指定管理者候補者にお示しします。
4	仕様書	P3	附帯設備として電気、給排水、空調、消防、警備設備等と記載がありますが、具体的な附帯設備の内容や型番、仕様、設置数等をお示ください。	○附帯設備の型番、仕様、設置数については、希望する応募者に対し、市が保有する資料の範囲内で個別に閲覧に供します。閲覧方法及び日時については、市と調整が必要です。なお、資料と現況が異なる場合は、現況を優先します。
5	仕様書	P3	令和9年4月1日から供用開始までの間及び供用開始後に予定されている整備工事、設備の切替え、運用変更等がある場合の内容とそれに伴う影響は。	○指定管理は令和9年4月1日から開始し、道の駅としての供用開始は令和9年4月下旬を予定しています。4月1日から供用開始までの間は、引継ぎ、施設の現況確認、什器等の搬入・設置、商品の調達その他の開設準備を行う期間として、施設の全部又は一部を休場することができます。 ○道の駅登録に向け、市は24時間利用可能な公衆トイレ、ベビールーム、道路・観光情報の提供設備、案内表示等の整備を予定しています。供用開始後は、駐車場、公衆トイレ及びベビールーム等の24時間開放区域について、清掃、警備、設備点検、消耗品補充等の維持管理が必要となります。 ○具体的な工程、設備の切替時期及び営業への影響は、整備の進捗を踏まえ、市と指定管理者候補者で協議し、決定します。
6	仕様書	P3	令和9年度当初から「道の駅」相当の運営コスト(開館日数や人員配置)を見込んだ予算計上か、あるいは、道の駅登録・開駅時期までは現行の体制を前提とするべきか。年中無休化に伴う人件費・光熱費等の固定費について、市としての想定基準を御教示ください。	○令和9年4月1日から指定管理を開始し、同年4月下旬の「道の駅」としての供用開始を予定しているため、このスケジュールを前提に、必要な管理運営経費を積算してください。 ○供用開始後は、駐車場、公衆トイレ及びベビールーム等の24時間開放区域を原則年中無休・24時間利用可能とします。その他の施設は、無休、午前9時から午後6時までを基本としますが、休館日及び開館時間については提案が可能です。 ○なお、24時間開放区域について、職員の24時間常駐を求めるものではなく、夜間は機械警備を基本とし、電気、水道、清掃、警備等の必要経費は、指定管理料に含めて積算してください。
7	仕様書	P3・P4	現在の組織図、職員配置を御教示ください。	○現在は、施設長のもと、物販、飲食その他の施設管理業務に従事する職員が配置されています。職員の配置は、曜日、時間帯及び営業状況に応じて変動しておりますが、市の考え方にに基づき施設長、副施設長のほか、飲食、物販に責任者を配置しております。 ○なお、現行の体制は現指定管理者の運営方法によるものであり、次期指定期間の配置基準を示すものではありません。応募者において必要な体制を提案してください。
8	仕様書	P3・P.4・P11	常駐施設長及びその代理者の人件費について、指定管理業務の実施に必要な人件費として、指定管理料の積算に含めることは可能か。	○指定管理料の内訳として想定している人件費は、ガイダンス施設における観光・地域情報の案内、利用者対応その他市が指定する公益的業務に従事する者の人件費です。施設長等が当該業務と飲食・物販等の収益事業を兼務する場合は、従事時間等の合理的かつ客観的な基準により按分し、指定管理料の対象経費を積算してください。また、施設長及びその代理者の配置に要する人件費は、施設全体の管理運営に要する経費として収支計画に計上してください。
9	仕様書	P7	「本施設ならではの独自性及び魅力を有する商品、サービス、展示、イベント等を企画」との記載がありますが、指定管理期間で行われた内容をお示ください。	○現指定管理者においては、季節に応じたイベント、地域の農畜産物等を活用した商品の販売、市の特産品や岩崎家に関連したオリジナル商品の開発や施設の情報発信などに取り組んでいます。なお、一覧としてお示しできる資料はありませんので、本施設の設置目的や地域資源の特色を踏まえた魅力ある提案をお願いします。

NO.	項	該当ページ	質問	回答(案)
10	仕様書	P8	「施設内の植栽樹及び芝生等の維持管理」との記載がありますが、実施している植栽管理の内容をお示ください。	○現在の主な植栽管理は、芝刈り、除草、低木の剪定、落葉等の清掃及び枯損箇所の確認等です。実施時期及び回数は、植栽の生育状況、天候、施設利用への影響等を踏まえて調整しています。 ○なお、寄贈された桜の木(山桜6本、大島桜1本)についても管理の対象となります。 ○次期指定管理者は、現状と同一の回数に限定されるものではなく、良好な環境及び美観を維持するために必要な内容・頻度を提案し、実施してください。
11	仕様書	P8	「施設等の清掃については、消耗品は常に補充された状態を保ち、良好な衛生環境及び美観の維持ができるよう、必要な措置を講じること」との記載がありますが、現在実施している日常清掃及び定期清掃の内容をお示ください。	○現在の日常清掃は、施設内床面、ガイダンス・休憩スペース、イベントスペース、トイレ、出入口、駐車場及び外構等の清掃、ごみ回収、衛生消耗品の補充等を行っています。定期清掃は、床面、ガラス、換気・空調関係等について、必要に応じて実施しています。 ○次期指定管理者は、現在の実施方法に限定されず、24時間開放区域を含め、良好な衛生環境及び美観を維持できる内容・頻度を提案し、実施してください。
12	仕様書	P8	「施設、設備、機械等の専門的な保守点検の実施に当たっては、安全性、確実性及び経済性に配慮すること。また、関係する全ての法定点検を実施すること」との記載がありますが、現在実施している保守点検の内容及び法定点検の内容と実施履歴をお示ください。	○現在実施している主な保守点検は、消防用設備、空調設備及び電気設備に関する点検です。法定点検については、関係法令に基づき必要な点検を実施しています。 ○なお、今後予定している施設設備の更新・整備等に伴い、電気設備を含む対象設備及び保守点検の内容が変更となる場合があります。個別の点検記録及び実施履歴については、公募資料としてはお示ししません。応募者において、関係法令、設備の仕様及び現況に基づき、指定期間中に必要となる保守点検を見込んでください。
13	仕様書	P11	自主事業の実施状況を御教示ください(事業名、事業内容、参加者数、収支実績等)。	○本施設における自主事業には、物販、飲食、イベント、商品開発等が含まれます。なお、物販・飲食の売上実績については、添付資料5をご確認ください。
14	仕様書	P11	市内農畜産物・市内商品の取り扱い実績を御教示ください(4年間)。	○市内農畜産物及び市内商品の取扱いは、野菜、豚肉、米、ふるさと産品などがありますが、過去4年間の品目、数量、売上額等を整理した詳細な資料については、市では保有していないため、お示しできません。 ○なお、指定管理者候補者が市内の生産者、生産者団体、市内事業者、地域団体その他関係機関等との連携を進める際は、必要に応じて紹介や情報提供の協力を行います。
15	仕様書	P11	インバウンドの実績を御教示ください(4年間)。	○インバウンドの実績につきましては、来場者の国籍等による区分別の集計を行っていないため、外国人来場者数等の具体的な実績は把握しておりません。
16	仕様書	P12	「24時間開放区域の防犯カメラの運用」との記載がありますが、防犯カメラは既設のものなのか、新規設置を想定しているものなのかお示ください。	○「道の駅」として24時間開放区域の安全確保に必要な設備の設置を検討しています。具体的な設置位置、台数、運用方法等については、予算の成立及び整備内容の確定後、指定管理者候補者にお示しします。指定管理者には、供用開始後の運用、日常確認、異常時の対応及び保守点検等を行っていただくことを想定しています。
17	仕様書	P13	指定管理者が施設全体の管理運営責任を負うことを前提として、飲食・物販について、専門事業者が自らの収支、雇用、仕入等を担い、実際の営業を行う体制を提案することは可能か。また、体制をとる場合に、事前に市との協議又は、承認が必要か。	○可能です。ただし、指定管理業務の全部を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることはできません。飲食・物販の一部を専門事業者が担う場合も、指定管理者が施設全体の管理運営責任を負い、当該事業者の業務を適切に管理してください。 ○また、施設の利用形態、契約内容、費用負担、施設・設備への影響等を確認する必要があるため、実施に当たっては、あらかじめ市と協議してください。
18	仕様書	P14	「末廣農場ハム」などの既存商品やロゴ、EC、SNSその他現在運営で使用されている販売資産等について、市に帰属し次期指定管理者が引き継ぐことができるものなどはあるか。	○市に帰属する備品及び市が権利を有する成果物は、必要な手続を経て引き継ぐことができます。一方、「末廣農場ハム」を含む既存の商品名、商標、レシピ、ECサイト、SNSアカウント、ロゴ等は、作成者、契約内容及び権利関係により取扱いが異なり、次期指定管理者に自動的に承継される性質のものではありません。 ○引継ぎの可否及び条件は、権利者の承諾、作成費用の負担区分等を確認した上で、市、現指定管理者、次期指定管理者及び関係権利者で協議します。第三者が権利を有するものは、権利者の承諾なく使用又は承継できません。
19	仕様書	P14	物販、飲食において、現指定管理者がテナント誘致としている場合、次期指定管理者は継続が可能か。	○現在の物販・飲食は、現指定管理者がテナントを誘致して運営しているものではなく、現指定管理者による直営です。このため、次期指定管理者に承継されるテナント契約はありません。次期指定管理者による専門事業者の導入については、提案することが可能ですが、指定管理者が施設全体の管理運営責任を負い、事前に市と協議する必要があります。
20	仕様書／別表第2	P16／－	現在、飲食・物販で使用している厨房器具、什器等について、現指定管理者の所有物として撤去される予定(可能性)があるものはあるか。	○現在使用している厨房器具、什等には、市有備品と現指定管理者等の所有物が含まれます。市有備品は、仕様書別表第2「市有備品一覧」に記載のものを次期指定管理者へ無償貸与いたします。現指定管理者等の所有物は、原則として指定期間終了時に撤去される可能性があります。 ○最終的な残置・撤去の範囲は、現指定管理者との確認及び引継ぎ時の備品台帳・現況確認により確定します。応募者は、別表第2に記載のない厨房器具・什等は、自ら調達することを前提に提案してください。

NO.	項	該当ページ	質問	回答(案)
21	添付資料5	—	売上実績について(飲食・物販の売上内訳及び月別実績、過去4年)	〇市が現指定管理者から報告を受け、保有している範囲の売上実績は、添付資料5のとおりです。
22	添付資料5	—	レジ通過者人数が示す数値の定義について	〇添付資料5の「レジ通過者人数」は、物販・飲食のレジにおける会計件数を集計した数値です。複数人による一括会計や、同一人による複数回の会計があるため、実際の利用者数又は来場者数を示すものではありません。 〇また、指定管理者が自主事業として屋外イベントスペースで販売した物販等の人数は含まれておりません。
23	添付資料5	—	来場者数の集計・算出方法について	〇来場者数は、通常営業時の物販・飲食のレジ通過者数を基に算出した人数に、屋外イベントやキッチンカー等の利用者など、施設内のレジ通過者数に反映されない来場者などを、日本観光協会のガイドラインに準じた方法により別途算出した人数を加えて集計しているため、年間の来場者数は一定の算出方法に基づく推計値であり、レジ通過者数とは大きく異なる場合があります。
24	添付資料8	—	次の資料を提示してください。・別邸公園の敷地の配置図・別邸の平面図、立面図等。	〇旧岩崎家末廣別邸の主屋並びに別邸公園の平面図は別添図面のとおりです。 〇なお、図面は施設の現況及び提案検討の参考資料として提供するものであり、寸法等は応募者の責任において現地確認してください。文化財建造物の利用に当たっては、関係法令及び市・教育委員会との協議が必要です。
25	添付資料8	—	岩崎別邸及び別邸公園の利用状況を御教示ください。・利用者数・利用内容(イベント等)・利用団体等	〇旧岩崎家末廣別邸及び別邸公園について、市が把握している利用者数、主な利用内容及び利用団体の区分は、別添「岩崎別邸・別邸公園の利用実績(令和7年度)」のとおりです。 〇個人利用者の氏名及び非公表を前提として把握した団体名はお示しできません。利用実績は、今後の提案を拘束するものではなく、文化財保護、施設管理及び公園利用上の条件を踏まえた一体的な活用提案を求めるものです。
26	その他	—	道の駅登録に向けたシステム改修、什器、備品の導入、看板、案内表示の整備、認可取得などの開業準備費用について、市が直接負担する範囲と指定管理者の自主事業となる範囲の区分を御教示ください。また、計画変更等が生じた場合の補填規定を協定書に盛り込むか。	〇道の駅登録に必要な公共的施設・設備の整備、登録主体として市が行う申請、道路・観光情報の提供設備、24時間利用施設及び案内表示等の市が発注する工事等は、市の負担を基本とします。 〇一方、飲食・物販等の自主事業に必要なPOS等のシステム、厨房機器、商品陳列什器、看板・装飾、営業許可の取得、商品調達、人員確保その他の開業準備は、指定管理者の負担を基本とします。市有備品は仕様書別表第2のとおりです。指定管理料で備品を購入する場合は事前に市の承認を得る必要があり、当該備品は市に帰属します。 〇具体的な区分は、提案内容及び整備内容を踏まえ、指定管理者候補者と協議します。計画の変更等が生じた場合の取扱い、仕様書別表第1「リスク負担表」を基本として基本協定書に定めますが、指定管理者が自主的に投じた費用を一律に補填する規定を設けることは想定していません。
27	その他	—	道の駅登録手続や関連工事の進捗など、市の都合や外的要因により道の駅としての開業時期が遅延又は登録が見送りとなった場合、指定管理者が見込んでいた自主事業収入の減収、人件費、開業準備費について、市による指定管理料の増額変更や補填などのリスク分担措置は講じられるか。	〇指定管理者候補者として選定されてから指定管理期間開始前までに行う引継ぎ及び開設準備等に要する経費は、原則として指定管理者候補者の負担であり、指定管理者として指定される前に任意に支出した費用を市が補填することは想定していません。 〇指定管理開始後についても、収入の減少など指定管理者の運営に起因する不足額は、市による補填の対象となりません。 〇一方、市の責めに帰すべき事由により供用開始時期、業務内容又は施設整備に重大な変更が生じ、当初想定を超える追加費用等が発生する場合は、仕様書別表第1「リスク負担表」の考え方にに基づき、市と指定管理者が影響及び費用負担を協議します。災害その他双方の責めに帰すことができない事由の場合も、同表及び基本協定に基づき協議します。なお、将来の自主事業収入の減少が当然に補填されるものではありません。
28	その他	—	末廣農場は「千葉県農業発祥の地」という表現が正しいか。	〇「千葉県農業の発祥の地」と表現することは正確ではありません。 〇旧末廣農場は、先進的な設備や農法を導入した模範の実験農場として、農業・畜産に関する研究や普及に取り組み、千葉県の農業技術の近代化や富里市の農業発展に大きく寄与した場所です。