

丸森町MIZBEステーション指定管理者公募に関する質問回答書

令和8年4月10日

No.	質問	回答
1	<p>● 施設等の利用に伴う利用料金の収入見込みの内訳について 募集要項の利用料金収入見込み（年5,392,000円）について、精緻な収支計画策定のため、算出根拠となる具体的な内訳（貸室やシャワー室の利用料、キッチンカー出店料といった項目別の想定額や想定稼働率など）をご教示ください。</p>	<p>エントランスホール 79㎡×12か月（稼働率100%） 飲食テナント 134㎡×12か月（稼働率100%） シェアキッチン 6か月（稼働率50%） シャワールーム 延べ176回 外構スペース（建物周り）延べ528台 （各利用料の単価等は、設置条例のとおり）</p>
2	<p>● 光熱水費及び共益費を徴収する「テナント等」の対象事業者について 募集要項で徴収見込みとされている光熱水費・共益費について、積算対象の「テナント等」とは、仕様書記載の利用決定事業者（飲食、物販、観光案内所など）全てを指すのか、特定事業者を想定したものか、具体的な内訳をご教示ください。</p>	<p>対象事業者 株式会社 伊具緑化（カフェ） 有限会社 ウィル（レストラン） 丸森町観光物産振興公社（観光案内所） MARUMORI-SAUNA・伊具緑化 JV（民間事業者活用エリア）</p>
3	<p>● 自主事業の収益の取り扱いに関する確認 指定管理者が独自に企画・実施する大型イベントの参加費、キッチンカー等の出店料、広場の企業向け貸切料金などの収益については、全額を指定管理者の自主事業収入として計上してよろしいか確認させていただきます。</p>	<p>指定管理者の自主事業収入とすることができますが、設置条例別表の利用料金に該当する部分は、募集要項第5の利用料金となります。</p>
4	<p>● 広告枠販売やネーミングライツの導入可否 施設のブランディング向上や自主財源の確保を目的とし、施設内のデジタルサインやパンフレット等への企業広告の掲載、協賛金の募集（ネーミングライツ等含む）を自主事業として行うことは可能でしょうか。</p>	<p>可能と考えますが、詳細は協議によるものとします。ただし、ネーミングライツについては、不可とします。</p>
5	<p>● 指定管理料に含まれる経費（維持管理費・委託費）の想定内訳について 指定管理料に含まれる「維持管理費」と「委託費」について、適切な管理体制構築と経費算出のため、町が想定している具体的な業務内容や主な内訳（日常清掃、法定点検、機械警備、緑地管理等の区分け）をご教示ください。</p>	<p>1 維持管理費には、樹木や芝生の管理を想定しています。 2 委託費には、建物の外構を含む日常清掃、建物フロアのワックスがけなどの定期清掃、受水槽（10m3未満）の年1回の清掃及び水質検査も想定していますが、指定管理者が直接実施してもかまいません。 なお、仕様書7ページの⑪については、町が実施するものなので、維持管理費及び委託費には含みません。</p>
6	<p>● 「年間利用者60万人」の定義とカウント対象について 仕様書に掲げられた「年間利用者60万人」の定義についてお伺いします。本施設は、単なる集客拠点ではなく、町内周遊を牽引する「ゲートウェイ」として役割が期待されていると認識しております。そのため、この「60万人」という要求水準は、施設単体での物理的な収容人数に限定するものではなく、本施設を起点として周辺水辺エリアや町全体に創出される『交流人口の目標値』であるという解釈でよろしいでしょうか。</p>	<p>通過交通量や観光客入込数のほか、近隣の道の駅の利用者数を考慮して本施設の年間利用者を60万人としています。 本施設は、町内観光施設への周遊につながる観光交流拠点としての機能を発揮させ、町内の観光資源とのつながりや動線を生み、既存資源との一体的な観光振興を図る施設であるので、要求水準を実現させるよう努めてください。</p>
7	<p>● モニタリング及び事業評価における要求水準（利用者数）の評価基準について 年間利用者が60万人に満たない場合、直ちにマイナス評価となるのか、あるいは数値だけでなく、広域周遊への仕組みづくりや自主事業の実施など、指定管理者のプロセスや経営努力、地域への波及効果を総合的に評価いただけるのでしょうか。</p>	<p>事業評価は、要求水準を含め、総合的に評価するものです。</p>
8	<p>● すでに決定している「テナント」が撤退・滞納した場合のリスク 事前決定しているテナント様について、万が一、経営不振による料金滞納や契約期間中の撤退が発生した場合のリスク分担について確認させていただきます。当該テナント様は町において事前に選定・誘致された経緯があることから、それに伴う光熱水費等の減収分や未回収リスクについては、指定管理者に責めに帰すものではないため、指定管理者の全額負担ではなく、「町と指定管理者で別途協議のうえ対応（または町の補填対象）」とする認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>指定管理者に回収努力をしていただきますが、状況に応じ、対応方法を町と協議します。</p>
9	<p>● 光熱水費の「急激な上昇」の具体的な基準 募集要項にある光熱水費の「急激な上昇」について、精緻なリスク管理のため、町が想定する積算単価や想定総額に対して何%以上の上昇が生じた場合など、具体的な目安や町との協議開始のトリガーとなる条件があればご教示ください。</p>	<p>具体的な基準はありませんが、過去に、観光施設の指定管理における光熱水費の上昇について、物価高騰対策特別支援金で対応してきた経緯があり、今後も同様の方法での対応を考えていきます。</p>
10	<p>● 災害発生による施設利用停止時の業務範囲と補償 災害等でステーションの営業停止が長期化した場合、人件費等固定費に対する補償（指定管理料増額等）は検討されますか。また、利用停止期間中、指定管理者のスタッフは町からの要請に基づき、具体的にどのような業務を担う想定でしょうか。</p>	<p>災害発生時の応急対応を行う施設であり、長期間の営業停止は想定しておりません。また、停止期間中に指定管理者のスタッフが直接的に災害対応に当たってもらう想定はありませんが、災害対応が円滑に行えるよう施設管理の面で協力してください。</p>
11	<p>● 新設施設における修繕費（初期不良）の取り扱い 本施設は新設のため、施工不良や初期不良に起因する設備の不具合が発生する可能性があります。これらの施工者の瑕疵担保責任の範囲内と思われる修繕についても、指定管理者の修繕費負担枠（年間50万円まで）に含まれるのでしょうか。</p>	<p>施設の施工上の不具合や設備の初期不良などについて、施工者の瑕疵が認められる場合は、指定管理者の修繕費負担枠に含みません。</p>

丸森町MIZBEステーション指定管理者公募に関する質問回答書

令和8年4月10日

No.	質問	回答
12	<p>● 敷地内の除雪範囲および除雪体制・費用負担について 除雪の具体的な範囲について、町道部分や駐車場等を含めすべて指定管理者が行うのか町との分担を教えてください。また、機材がない中、降雪時は自費で重機リース等を行う想定か、積雪量に応じた町の支援や費用協議等の措置はありますか。</p>	<p>駐車場を含め施設を使用する上で必要な範囲の除雪は、指定管理者が行うこととし、これにかかる費用は指定管理料に含まれます。なお、国道113号に隣接する町道（構内道路）は、道路管理者（町）と協議して除雪体制を決定します。</p>
13	<p>● 指定管理区域外の隣接エリア及び町管理スペースの取り扱いについて ① 水辺空間の一体活用と、にぎわい創出に向けた手続きについて 本施設を起点としたエリア全体のにぎわい創出のため、指定管理区域内の芝生広場だけでなく、隣接する「船着場」や「水辺空間」等の青線外エリアも一体的に連動させた集客イベントの開催を想定しております。舟下り事業者様等とも連携し、エリア全体を魅力的に活用したいと考えておりますが、この場合の青線外エリアの使用許可申請や占有料の扱いはどのようになりますでしょうか。 ② 安全管理・専門性に基づく維持管理の「役割分担」について 施設周辺の安全確保のため、関係機関との円滑な連携・役割分担について確認させてください。 1. 舟下りの安全運航に直結する「船着場周辺の動線」 2. 有事の迅速な対応・セキュリティが求められる「水防関係施設（内部空間）」 3. 治水上の適切な管理が必要な「阿武隈川の堤防部分（除草等）」 これらについては、それぞれの専門主体（舟下り事業者様、町・水防団様、河川管理者様）にて、利用者の安全確保を第一とし、維持管理を行っていただく区分（指定管理の基本業務外）という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>指定管理区域外のエリアについては、今後国の工事の進捗に合わせ、国及び舟下り事業者などと、占有範囲や維持管理の「役割分担」などを調整していくこととなりますので、ご認識の点も含め協議させていただきます。</p>
14	<p>● WEBサイトの維持管理・更新に関して 仕様書に「町が構築するホームページやSNSを活用して発信すること」とありますが、WEBサイトの維持管理費用や改修の費用については、行政側の負担という認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>WEBサイトの維持管理や改修費用は、町が負担します。指定管理者には、WEBサイト等を使った情報発信をしてください。</p>
15	<p>● 災害時における人員配置について 災害発生時等に施設で待機・対応すべき指定管理者スタッフの、人員配置の最低基準（人数等）は町として想定されていますか。また、水防活動等に協力するため、事前の講習や訓練の受講義務等がありますでしょうか。</p>	<p>災害時の対応は、No.10の回答の後段のとおりです。なお、災害時を想定した防災訓練を町が実施する場合、施設の管理者として協力してください。なお、消防法に基づく避難訓練等は、防火管理者として実施してください。</p>
16	<p>● 町主催イベント時の負担区分・自主事業における場所貸しについて ① 町主催・共催イベント時の利用料減免措置の適用方針や、警備・清掃等の実費負担区分の基本原則を教えてください。 ② 自主事業として外部にスペースを貸し出す際、独自に場所代を設定し、自主事業収入として徴収可能でしょうか。</p>	<p>① 利用料金の減免は、条例及び施行規則のとおりです。また、町主催・共催イベントでの交通誘導やイベント後の臨時的な清掃は、原則として主催者の負担と考えています。 ② No.3の回答のとおりです。</p>
17	<p>● 駐車場の管理責任範囲（事故等） 駐車場で発生した利用者同士の事故（接触、車上荒らし、盗難等）は原則当事者間の問題であり、指定管理者の損害賠償責任や賠償責任保険加入の対象外であるという認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>お見込みのとおりです。</p>

丸森町MIZBEステーション指定管理者公募に関する質問回答書

令和8年4月10日

No.	質問	回答
18	事業説明会等 参加予定事業者向けの説明会は開催されないのでしょうか？	開催予定はありません。
19	指定管理募集要項 ① P3 第5 指定管理料及び利用料金等 1- (1) 施設等の利用に伴う利用料金 年度毎金額はテナント使用料のみの金額でしょうか？他の利用料が含まれている場合その内容をご教示ください。	No.1の回答のとおりです。
20	② P3 第5 指定管理料及び利用料金等 1-1 (2) 指定管理料 5年間指定管理料が同額となっているようですが、昨今の経済状況での物価高騰や国の政策で最低賃金の年5から6%上昇が行われており年々経費が増加傾向にあります。③には光熱費のみ協議可とありますが他の項目は協議可能でしょうか。	他の項目での協議は想定していませんので、指定管理料に見込んでください。
21	③ P3 4利用時間及び休館日 トイレは24時間オープンとの認識ですが導線はどの様に想定されておりますか。	「通抜通路」からの導線を想定しています。
22	④ P4 (3) 光熱水費及び共益費 1. テナント等が指定管理者に支払う・・・ とありますが、テナント以外の支払者は誰を想定しておりますか？ 2. 指定管理者が管理運営する部分の光熱水費は表の金額と別にかかるとの認識でよろしいでしょうか、またその見込金額をご教示ください。	1. No.2の回答ととおりです。 2. ご認識のとおりですので、施設の規模や用途などを考慮して指定管理料を提案してください。
23	⑤ P4 (4) 指定管理者が行う自主事業の収益の一部 ①自動販売機の設置台数制限はありますか？	自動販売機の設置場所は、2か所（コンセントあり）を想定しています。設置台数に制限はありませんので、想定以外の場所に設置する場合は、施設の景観に十分配慮いただくとともに、設置に必要な設備（電源等）を準備してください。
24	指定管理業務仕様書 ① P2 3 施設の概要 (3) 施設内容①かわまち交流センター ア 1階 更衣室男女の利用想定者はどなたでしょうか。	災害発生時の応急対応時に関係者が利用するほか、平常時には、この施設を拠点に行うサイクリングやトレイル、野外で行うアクティビティでの利用を見込んでいます。
25	② P4 4 要求水準 (1) 「年間利用者 60万人」は施設全体（テナント含む）の人数でしょうか？ (2) 60万人の積算根拠をご教示ください。 (3) 直近の丸森町来町者人数（観光、買物等）は何名でしょうか？	(1) No.6の回答のとおりです。 (2) No.6の回答のとおりです。 (3) R6観光客入込数 533,563人
26	③ P4 5 施設の利用に関するブランディング 1. 「まるもりMIZBEパーク」としてブランディングしている とありますが内容をご教示ください。 2. 「丸森町MIZBEステーション」と「まるもりMIZBEパーク」の違いは何でしょうか？ 3. ブランディングによる運営管理で留意する項目がありましたらご教示ください。	1. 仕様書4ページ 5 施設の利用に関するブランディングに記載のとおりです。 2. 「まるもりMIZBEパーク」は、施設を利用するすべての人々が目指す姿と考えてください。 3. この施設が多くの人々に親しまれるよう、テナント、民間事業者、町を含む関係者と連携しながら、更なる価値向上につながる管理・運営を行ってください。
27	④ P6 指定管理者が行う業務 (1) ③ 観光情報及び地域情報の発信 各情報発信は、テナントの丸森町観光物産振興公社様が行うとの認識でよろしいでしょうか？	町全体の観光情報等の発信は、丸森町観光物産振興公社が行いますが、ステーションとしての観光及び地域情報等は、町が構築するホームページやSNSを活用して指定管理者が発信してください。
28	⑤ P6 (2) ステーションの維持管理に関する業務 ④設備機器の運転及び監視業務 1. 設備機器管理運転に関する資格者は必要になりますか？ 2. テナント、外構、民間事業者活用エリアの電気、ガス、水道の別メーターは設置されておりますでしょうか？	1. 設備機器管理運転に関する資格は不要です。 2. 飲食テナント、観光案内所、民間事業者活用エリアには、それぞれ別メーターを設置します。
29	⑥ P7 (2) ステーションの維持管理に関する業務 ⑩その他維持管理に関する業務 駐車場に止めは設置されますか？ (除雪の際、作業に支障がでる可能性があるため)	別紙3平面図に記載のとおり、東側以外は設置しません。
30	⑦ P8 (2) ステーションの維持管理に関する業務 ⑪町が直接実施する維持管理業務 サ 業務用車両の賃貸借業務とは 何の車両で何に使用する物でしょうか？	施設の管理用に業務用車両（軽バン）を町が調達（リース）し、指定管理者に貸与する予定です。