

自然休養地四季の里古志及び古志高原スキー場指定管理者募集に係る質問内容及び回答

No.	資料名称	ページ	項目名	質問内容	回答
1	募集要項 【自然休養地四季の里古志】 業務基準書 【古志高原スキー場】 業務基準書	6 10 14	管理に要する収支に関する事項について	・当社は指定管理業務の受託にあたり A 評価をいただいておりますが、急激な近年の物価、光熱水費の高騰、人件費の上昇、修繕費の拡大等により、令和 7 年度には全体収支が大きく支出超過となり、当社の持出しで多額の費用補填を行う事態となりました。業務基準書では施設運営について、特段の変更点が見られませんが、市では、引き続き、必要な安全管理、サービス水準の維持を図りながら、どのような運営を見込んでいますか。業務範囲の縮小や効率化につながる設備の改善などが予定されているのでしょうか。 ・「7 管理に要する収支に関する事項」に提示する委託料（収支計算書）はどのような積算によるのか、その具体的な根拠、試算内容をお聞かせください。 ・指定期間における賃金、エネルギー価格、物価等の変動に応じた見直し条項（ス	・長岡市で運営しているスキー場 3 施設については、「長岡市公共建築物適正化計画第 2 期計画（令和 8～12 年度）」において、「少雪による営業日数の減少などの理由から、今後のあり方を検討する」との方針が示されたことから、古志高原スキー場においては検討期間中の運営方針を現状維持とし、今回公募の業務基準・積算に反映しています。 ・自然休養地四季の里古志については、近年の利用実績や管理運営の状況、物価・人件費等の動向を踏まえ、必要な安全管理及びサービス水準を確保しつつ、効率的な管理運営を行うことを前提として、今回公募の業務基準及び指定管理者委託料を設定しています。業務基準書に示す業務を適切に実施できる範囲で、古志高原スキー場との一括管理のメリットを活かした効率的な運営を提案してください。

				ライド条項)を協定に明記し、収支計画書の見直しに対応する方針はありますか。	・指定管理者委託料は、業務基準書別紙「収支計算書」を参考として示しており、指定期間 2 年間の上限額は、自然休養地四季の里古志 29,640,000 円、古志高原スキー場 21,048,000 円です。原則として申請者から提出された収支計画書の総額について増額はしないため、業務基準書及び収支計算書を参照のうえ、必要経費等を十分に精査して提案してください。 ・急激な賃金、エネルギー価格、物価等の変動が生じ、指定管理業務の収支に重大な影響を及ぼした際は、業務基準書「7 リスク分担に関する事項」に基づき協議事項としてありますので御参照ください。
2	【自然休養地四季の里古志】 業務基準書 【古志高原スキー場】 業務基準書	4 6	人員の配置数とその積算について	・両施設は山間部の豪雪地帯にあり、地域では著しい過疎・高齢化により労働供給力が大幅に低下していますが、配置人員には、早朝・深夜の勤務、悪天候での屋外作業のほか、豪雪・雪崩対策等、高度な専門性と安全管理が求められ、安定運営のための人員確保が難しいものとなっています。基準書に示されている人員について、市ではどのように職種別、時間帯別、雇用形態	・職種別、時間帯別、雇用形態別の人員数、勤務シフトについては、参考として各施設の業務基準書でお示ししているので御参照ください。古志高原スキー場のナイター営業、平日営業・日曜祝日営業等の営業日数については、直近 2 か年の平均値を基に積算しています。 ・自然休養地四季の里古志については、業務基準書に記載した配置数及び勤務体制

				別の人員数、勤務シフト、積算上の賃金単価を設定していますか。 ・地域内採用を確保する手立てや、近隣地からの通勤や地域内への居住のための手当をどのように見込んでいますか。 ・「自然休養地四季の里古志」では、施設の規模や業務内容から、施設長（事務長、施設運営担当）のほか、調理責任者の正社員配置が必要と考えますが、市の見解はいかがでしょうか。	は「配置数（現況）」として示したものです。業務基準書に定める業務を適切かつ安全に遂行できる人員を確保したうえで、古志高原スキー場との一括管理のメリットを活かした効率的な人員配置を提案してください。 ・職員採用における居住地域や通勤・居住に係る手当について、市から具体的な条件は設定していません。ただし、業務を円滑に引き継ぐため臨時職員の再雇用に努めるとともに、自然休養地四季の里古志については、地域雇用の創出の観点から地元住民の雇用にも努めてください。 ・自然休養地四季の里古志の施設長や調理業務に従事する職員について、正規職員であることを要件とはしていません。必要な安全管理及びサービス水準を確保し、業務基準書に定める業務を確実に実施できる体制を申請者において提案してください。
--	--	--	--	---	--

3	【自然休養地四季の里古志】 業務基準書 【古志高原スキー場】 業務基準書	9 14	利用料金の改定方針等について	・両施設の利用料金については、それぞれ条例・規則に定められており、平成18年度から改定されていません。賃金や物価が急騰する中、市では、今後の利用料金の改定をどのように計画していますか。 ・両施設は利用料金制としていますが、現在、利用料金の増額改定のないままそれぞれ経費が増大してきておりますが、この点について、どのような運営で収支の均衡を図っていく計画でしょうか。	・「第2期持続可能な行財政運営プラン(令和8～12年)」において、施設使用料については、「受益者負担の原則に基づき、適正な料金水準に見直す」とされています。 ・両施設において、施設の利用状況や管理運営経費等を踏まえ、利用料金のあり方を検討していきます。なお、募集要項に記載のとおり、指定期間中に条例で定める使用料等に改正が生じた場合の指定管理者委託料については、別途協議します。 ・今回公募では、各施設の業務基準書別紙「収支計算書」を参考に、指定管理者委託料、利用料金収入その他の収入及び必要経費を精査したうえで、実現可能な収支計画を提案してください。
4	【古志高原スキー場】 業務基準書	3	レンタルスキー事業の位置づけについて	・レンタルスキー等業務については、自主事業ではなく、「委託事業」として実施を期待されています。指定管理の事業の位置付けであれば、用具（レンタル物品）の調達、メンテナンス、更新にかかる費用は受託業務の経費に計上するという理解でよいでしょうか。	・お見込みのとおりです。

5	【自然休養地四季の里古志】 業務基準書	1	施設や設備の修繕等の予定について	・「自然休養地四季の里古志」では、釣り場（あまやちの池）、山菜採取園、東屋は機能を消失しているほか、入浴設備の不具合、あまやち会館のベランダ柵の破損、マイクロバスの契約終了などが生じています。これらは、必要な修繕等がされて使用可能となる見込みで計画してよいでしょうか。	・釣り場（あまやちの池）、山菜採取園、東屋、入浴設備、あまやち会館のベランダ柵等について、指定期間開始までにすべての施設・設備を修繕し、従前どおり使用可能な状態とすることを予定しているものではありません。 ・施設・設備の状態や利用状況、安全性、修繕の必要性等を踏まえ、市において対応の可否や優先順位を判断します。管理運営に当たっては、指定管理者と市で施設の状況を共有し、安全確保を最優先に、必要に応じて利用制限等を行いながら対応することとします。 ・通常の管理運営において突発的に発生する修繕については、業務基準書「6 施設の修繕に関する事項」に基づき対応してください。 ・マイクロバスについては、現在のリース契約が令和9年3月31日で終了する予定です。業務基準書に記載のとおり、契約終了後のリースについては予算の状況を踏まえて判断します。
---	------------------------	---	------------------	---	--