

なかやま交流促進センター指定管理者募集に係る質問及び回答について

伊予市なかやま交流促進センター指定管理者募集要領（以下「要項」という。）第7条の規定により、期日までに寄せられた質問に下記のとおり回答します。

記

番号	質問及び回答	
1	質問	【利用者の属性】 例えば宿泊者の年齢層の割合、居住地について過去3年間の実績をお示してください。 日帰り入浴者やレストラン利用者に関してもお願いします。
	回答	誠に恐縮ながら、現段階で年齢等に関する情報を収集・蓄積していないため、ご提示することができません。 居住地に関する実績につきましては、直近1年間分のみのデータとなりますが、構成比が高い上位10地区の状況を次のとおり回答します。 愛媛県 23.61% 大阪府 8.67% 広島県 7.72% 東京都 7.45% 兵庫県 5.76% 外国 5.01% 香川県 4.40% 神奈川県 4.06% 高知県 3.77% 福岡県 2.79%
2	質問	【フロント・決済・OTA機能】 フロント業務にPOS等のシステムは導入されていますか？ また、キャッシュレス対応はどのようにされていますか。OTA（ネット予約サイト）の送客率はどのくらいか過去3年分についてご教示ください。
	回答	フロント業務に係るホテルシステムに搭載されている機能については、別紙「フロント業務に関するホテルシステムについて」のとおり回答します。 キャッシュレス対応はPayPayのみとなっております。 OTA（オンライン・トラベル・エージェント）からの送客率につきましては、現在、当施設において該当するデータや統計情報を保有していないため、具体的な数値をお示しすることができません。
3	質問	【利用重複割合】 レストラン（ランチ）利用者のうち大浴場利用（入浴）者の過去実績についてご教示ください。000人、大浴場年間約6,000～7,000人）において、ランチ利用者のうち大浴場の利用された人数おしえてください。
	回答	ランチ利用のうち大浴場ご利用人数につきましては、ランチ利用者とは大浴場利用者のそれぞれの数値でのみ実績を管理しているため、両者を紐づけた正確な人数を把握しておりません。 各項目の実績値につきましては、現地説明会資料に記載の内容をご確認ください。
4	質問	【大浴場の設備について】 大浴場の風呂の容量をお示してください。

		また、循環設備等の設備内容と湯の入れ替え頻度について、また、設備の点検やメンテナンスの状況についてお示しください。	
	回答	大浴場の風呂の容量につきましては、面積が確認できる資料が残っていないため、正確なご回答ができません。 循環設備の内容につきましては、次のとおりとなります。	
		給油ボイラー（3回踏式）	薬注ポンプ（定量バルスポンプ）
		受水槽（上水用）	上水給湯一次側ポンプ
		受水槽（井水用）	上水給湯二次側ポンプ
		貯湯タンク（井水給湯用）	井水給湯一次側ポンプ
		ボイラー用補給水タンク	井水給湯二次側ポンプ
		密閉式膨張タンク（上水給湯用）	熱交換器一次側ポンプ
		密閉式膨張タンク（井水給湯用）	ガス給湯機
		上水自動給水ユニット （自動交互並列運転）	貯湯式電気湯沸器 （置台式）
		井水自動給水ユニット （自動交互並列運転）	臭突用ブースターファン
		井水揚水ポンプ （自吸式カスケードポンプ）	グリーストラップ
		設備点検の実施体制につきましては、指定管理者の負担において専門業者に点検を委託しております。	
5	質問	【収支実績】 過去5年間の実際の収支実績について費目別の実績をお示しください。 とりわけ、光熱水費については、水道、重油・灯油、ガス代の月別・季節別消費推移についてもお示しください。 また、指定管理事業者が再委託した経費について内容や金額をお示しください。 また、説明会時の資料より人件費・光熱水費のその他販売費の内訳をお示しください。	
	回答	収支実績や光熱水費の詳細、再委託経費及び各種内訳データにつきましては、指定管理者の保有する機微な情報となるため、ウェブサイト等での一般公表は控えております。 そのため、これら詳細な数値データにつきましては、現地説明会の開催時に参加された方へ直接ご提供する形をとらせていただいておりますので、ご理解ください。	
6	質問	【修繕履歴・負担区分】 主要設備（ボイラー・給湯・大浴場配管等）の修繕履歴および大規模修繕の負担区分について。過去5年間に実施された1件30万円以上の主要設備やその他の物の修繕履歴、および隠れた不具合箇所の有無についてお示しください。	
	回答	過去5年間の30万円以上の修繕履歴につきましては、次のとおりとなります。	

		実施年度	工事名	内容
		R7	循環ポンプ交換等修繕工事	ろ過循環ポンプ交換、逆止弁交換（2ヶ所）、バタフライ弁交換、玉形フレキ交換、井水給湯2次側ポンプ交換、上水給湯1次側ポンプ交換
		R6	井水系統配管類漏水箇所外修繕工事	井水系統配管類漏水箇所の修繕
			高圧タンク等取替工事	膨張タンクの交換、安全弁、減圧弁の交換、配管の交換
			循環ポンプ漏水・ろ過装置三方弁交換等修繕工事	上水給湯1次側循環ポンプ、井水給湯2次側循環ポンプの水漏れ修繕、ろ過装置三方弁の交換、屋上タンク内の給水ボールタップ交換
		R5～ H28	修繕履歴なし（故障なし）	
		ボイラーや給湯、大浴場配管等の維持管理状況につきまして、目視で確認可能な不具合箇所については随時修繕を行っております。 ただし、構造上確認できない箇所に存在する不具合や経年劣化による潜在的な不具合につきましては、現在把握できていないものの、今後の使用に伴い顕在化する可能性もあるものと認識しております。		
7	質問	【従業員体制】 交流促進センターの従業員について現在の体制をお示しください。 常勤・非常勤・パートの人数、職種内訳、および勤務シフト体制の現状についてご教示ください。		
	回答	人数及び職種内訳は次のとおりとなります。 フロント 8名（正社員2名、パート6名） 厨房 5名（正社員2名、パート3名） レストラン 4名（正社員2名、パート2名） 客室 3名（パート3名） 勤務シフト体制につきましては、平日 5～6 人、週末 9～10 人となっております。		
8	質問	【公有備品】 公有備品の現状無償引き継ぎおよび使用範囲について。 備品一覧に記載された公有備品（客室家具、和室羽毛布団、厨房機器、車両等）は、指定管理開始時にそのまま無償で引き継がれ、事業者が日常運営に使用できる認識で相違ないでしょうか。		
	回答	はい、ご認識のとおりで相違ございません。 備品一覧に記載の公有備品につきましては、指定管理者への移行時に無償にて引き継がれ、日々の業務・運営においてそのままご使用いただけます。		
9	質問	浴槽への張り込み・循環・排水の関する配管経路図をお示しください		

	回答	配管経路図や設備の詳細につきましては、現地説明会参加者向けにお送りした「質疑応答未回答分の回答について」の質問2の回答として図面を添付しておりますので、ご確認ください。
10	質問	設備の詳細（ボイラー、消毒設備、ろ過設備、循環ポンプ）を教えてください。また直近5年間のメンテナンス経歴を教えてください
	回答	配管経路図や設備の詳細につきましては、現地説明会参加者向けにお送りした「質疑応答未回答分の回答について」の質問2の回答として図面を添付しておりますので、ご確認ください。 5年間のメンテナンス歴につきましては、上記質問6にて回答しておりますので、ご確認ください。
11	質問	重油・灯油のへ金仕入れ単価を教えてください。また仕入業者名を差し支えなければ教えてください
	回答	現地説明会参加者向けにお送りした「質疑応答未回答分の回答について」にて回答しておりますので、ご確認ください。
12	質問	現状の電力契約名および契約内容を教えてください
	回答	現地説明会参加者向けにお送りした「質疑応答未回答分の回答について」にて回答しておりますので、ご確認ください。
13	質問	過去5年間の年間売上高を教えてください。 またご利用者の顧客台帳はありますか？
	回答	年間売上高については、現地説明会資料に掲載しておりますのでご確認ください。 ご利用者の顧客台帳はございませんが、情報の保管につきましては、レジストレーションカード（宿泊カード）にて行っております。
14	質問	高温サウナへの改修は可能でしょうか？ その費用負担はどのようにお考えでしょうか？
	回答	高温サウナへの改修につきまして、市としては現状の設備から変更する予定はございません。 そのため、改修を実施される場合の費用負担につきましては、指定管理者様のご負担となります。
15	質問	これまで隣室との音の問題が発生したことはありませんか？ また、洋室は冬季時暖房がきかず寒いとのことですが、空調以外の暖房器具は準備されていますか？
	回答	隣室との音のトラブルにつきましては、頻繁ではありませんが、過去に発生した事例があります。 また、冬季の暖房について、空調設備以外の暖房器具の備え付けはありませんが、ご要望をいただいた際には毛布をお渡しして対応しております。
16	質問	説明会時に頂いた資料で、今後発生する修繕が4,300万円程度の見込みがあるとのことですが、すべてを5年間ではできない旨の説明を頂きましたが、伊予市におけるこの5年間の修繕計画をおきかせください。 また、今後の5年間で30万円以上の修繕が必要と判断された場合、その費用

		負担についてどのようにお考えでしょうか？
	回答	今後の修繕につきましては、毎年度の点検結果や劣化状況に応じて優先順位を検討し、指定管理者様との協議を通じて都度判断していくこととなります。
17	質問	本施設は、中山地域における重要な公共施設であり、地域住民及び伊予市民の健康増進・福祉にも寄与する施設として、今後さらにその機能を高めていきたいと考えております。その一環として、必要な許認可等を前提に、源泉を運搬し、大浴場を天然温泉として活用することを検討しております。 天然温泉化に伴い、源泉の運搬費、設備改修費、維持管理費等の新たな経費が発生することから、一般利用者については、施設の付加価値向上に見合った入浴料金への改定を行いたいと考えております。一方、中山地域をはじめとする伊予市民の皆様には、日常的に利用していただきやすい市民割引料金を設定し、地域福祉・健康増進の機能を維持したいと考えております。 つきましては、一般利用料金と市民割引料金との差額について、伊予市から補助していただく、または指定管理料その他の方法により相当額をご負担いただくことは可能でしょうか。
	回答	ご提案いただいた源泉の運搬による天然温泉化および市民割引料金の設定構想につきましては、大変魅力的なお取り組みであると受け止めておりますが、金額の変更や追加の補助等を行う予定はございません。
18	質問	照明機器の LED 化を進めておられると思いますが、LED 化する事によりどの程度電気料金が減少すると算定されているか教えてください
	回答	現地説明会参加者向けにお送りした「質疑応答未回答分の回答について」にて回答しておりますので、ご確認ください。