金　　抜　　設　　計　　書

業務名称　（観森森委第１号）
森吉山荘指定管理者公募基礎資料作成業務委託

金　　額

業務価格

消費税相当額

業務場所　　北秋田市森吉字湯ノ岱14番地

備　　考

総括表

細　　目	摘　　要	数　量	単位	単価	金　額	備　考
（観森森委第１号） 森吉山荘指定管理者公募基礎資料作成業務委託						
Ⅰ 直接人件費						
Ⅱ 直接経費						
Ⅲ その他原価						
Ⅳ 一般管理費						
Ⅰ～Ⅳ　計						
業務価格						端数調整 １万円未満切り捨て
消費税	10%					
委託料						

直接人件費　内訳

細　　目	摘　　要	数　量	単位	単価	金　額	備　考
Ⅰ　直接人件費						
1　前提条件の整理						
事業者ヒアリング		1	人日			主任技師
事業者ヒアリング		2	人日			技師A
事業者ヒアリング		5	人日			技師C
小計						
2　事業条件の詳細検討						
（1）導入機能の検討		1	人日			主任技師
（1）導入機能の検討		2	人日			技師A
（1）導入機能の検討		5	人日			技師C
（2）業務内容及び官民分担の検討		1	人日			主任技師
（2）業務内容及び官民分担の検討		3	人日			技師A
（2）業務内容及び官民分担の検討		10	人日			技師C
（3）事業費の検討		1	人日			主任技師
（3）事業費の検討		5	人日			技師A
（3）事業費の検討		5	人日			技師C
（4）スケジュールの検討		0.5	人日			主任技師
（4）スケジュールの検討		0.5	人日			技師A
（4）スケジュールの検討		1	人日			技師C

直接経費　内訳

細　　目	摘　　要	数　量	単位	単価	金　額	備　考
Ⅱ　直接経費						
1　交通費						
打合せ	交通費 （鉄道）	2	人回			仙台～北秋田市 ３回×２人　想定
	交通費 （鉄道）	2	人回			仙台～北秋田市 ２回×３人　想定
	交通費 (ﾚﾝﾀｶｰ)	2	回			
	交通費 （ETC）	2	人回			
2　成果品						
成果品	加工費	1	式			CD-ROM

令和８年度 森吉山荘指定管理者公募基礎資料作成業務委託仕様書

１．業務名称等

業務番号　観森森委第１号

業務名称　森吉山荘指定管理者公募基礎資料作成業務委託

２．業務目的

本業務は、令和７年度に実施した民間事業者参入意向調査の成果を踏まえ、森吉山荘再稼働に向けた指定管理者制度導入（EOI 方式）のための基礎資料を作成することを目的とする。事業者ヒアリング、事業条件整理、概算指定管理料の算定及び収支シミュレーションを実施し、令和９年度の指定管理者公募支援業務へ引き継ぐ成果品を作成する。

３．履行期間

契約締結日の翌日から令和９年３月２５日まで

４．業務内容

（１）前提条件の整理

令和７年度民間事業者参入意向調査の成果を活用し、事業推進に必要な前提条件を整理する。

事業者ヒアリング

・公募参加意向の確認及び新たな参画事業者の開拓

（昨年度ヒアリングを実施した事業者のほか、国内の旅館・ホテル事業者などを対象に、ヒアリングを実施する。）

・施設運営に関する考え方
・必要な公募条件
・指定管理期間
・指定管理料
・投資意向
・自主事業
・インバウンド対応
・地域との連携
・その他事業課題

ヒアリング結果を分析し、公募条件へ反映すべき事項を提案する。

（２）事業条件の詳細検討

①導入機能の検討

施設の魅力向上及び持続可能な運営を実現するため、民間事業者の提案内容や市場動向

等を踏まえ、次の事項について整理・検討する。

・宿泊機能
・飲食機能
・アウトドア・アクティビティ機能
・インバウンド対応
・四季を通じた利用促進
・地域資源との連携
・その他収益向上策

また、それぞれの導入機能について必要性、期待される効果及び導入方法を整理すること。

②業務内容及び官民役割分担の検討

導入機能の検討結果を踏まえ、指定管理業務として実施する業務内容を整理するとともに、市及び指定管理者が担う役割について検討すること。

・指定管理業務の範囲
・維持管理業務
・運営業務
・自主事業
・修繕区分
・備品管理
・リスク分担
・財政負担
・官民役割分担
・モニタリング
・その他必要な事項

指定管理者が経営努力を発揮できる事業スキームを提案する。

③事業費の検討

指定管理者制度による施設運営を前提として、必要となる事業費（概算指定管理料含む）について整理・検討すること。

検討に当たっては、次に掲げる事項について複数パターン（通年営業・半年営業など）による収支シミュレーションを実施すること。

・実施設計費
・設計監理費
・工事監理費
・概算改修費（既存資料を参考に積算する。）
・備品購入費
・維持管理費
・運営費
・光熱水費

・人件費
・利用料金収入
・宿泊収入
・自主事業収入
・概算指定管理料（市負担額）
・その他必要な事項
市の財政負担及び事業採算性を踏まえ最適案を提案する。

④スケジュールの検討
指定管理者の募集から施設供用開始までの事業スケジュールについて整理・検討すること。検討に当たっては、次に掲げる事項について整理すること。
・指定管理者公募スケジュール
・現地説明会
・質問受付
・審査
・指定管理候補者選定
・基本協定締結
・設計業務との調整
・改修工事
・開業準備
・供用開始
・その他必要な事項
指定管理者が設計段階から参画できる工程を提案する。

（3）打合せ協議
着手時、中間時、成果品納入時のほか必要に応じ実施する。議事録は受注者が作成する。

5．配置技術者要件
管理技術者は、指定管理者公募支援、サウンディング調査、観光施設又は宿泊施設に関する業務実績を有し、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係にある者とする。

6．貸与資料
民間事業者参入意向調査報告書、施設図面、既存計画書、概算改修工事費、関係資料等を必要に応じ貸与する。

7．成果品
業務報告書2部及び電子データ一式（Word・Excel・PDF）
①事業者ヒアリング結果
②事業条件整理資料

③収支シミュレーション
④概算指定管理料算定資料
⑤指定管理者公募基礎資料
⑥打合せ記録

８．納入場所
秋田県北秋田市花園町 15 番１号　北秋田市観光文化スポーツ部観光課森吉山推進室

９．工程
工程表に基づき業務を実施すること。

10．著作権
成果品の著作権その他一切の権利は北秋田市に帰属する。

11．守秘義務
業務上知り得た情報を第三者へ漏らしてはならない。

12．再委託
主要部分の再委託は禁止する。再委託する場合は事前承認を得ること。

13．検査
成果品提出後、市の検査を受け、指摘事項がある場合は速やかに修正すること。

14．その他
仕様書に定めのない事項は、市と受注者が協議のうえ決定する。