

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
1	プール休止の理由	「利用者の安全確保のため」という休止理由について、これは具体的に、第三者機関（一級建築士や消防・保健所等）から「建物構造自体の危険性（崩落等）」や「具体的な法令違反」については是正指導や指摘等を受けた結果なのでしょうか。それとも、あくまで機械設備（プール・ろ過装置等）の老朽化に伴う、市としての予防的・運営上の判断によるものでしょうか。現在の建物自体の安全性能に関する客観的な診断結果（耐震・構造躯体等）があれば開示してください。	第三者機関から「建物構造自体の危険性（崩落等）」や「具体的な法令違反」については是正指導や指摘等は受けていません。（タラソテラピーエリアの休止は、機械設備の老朽化に伴う、市としての予防的・運営上の判断によるものです。） 令和8年度の「建築基準法第12条定期点検結果報告書」及び「建築設備定期点検業務報告書」を閲覧できます。観光課に事前に連絡をいただき、時間を予約したうえで来庁ください。	令和8年9月30日
2	プール休止の理由	市において「多額の費用が必要」と判断・試算するに至った、修繕対象設備（海水取水ポンプ、熱交換器、ろ過装置、プール防水等）の具体的な項目、修繕範囲、および市が算出（または委託事業者から取得）した概算見積額の内訳を開示してください。	市において「多額の費用が必要」と判断した設備等の修繕範囲等をお知りになりたい場合は、別途資料を提供しますので、観光課に連絡ください。 なお、概算見積額は、現指定管理者から報告を受けたものです。	令和8年9月30日
3	プール休止の理由	上記の判断の基礎となった、第三者専門機関による公式な「設備劣化診断報告書」や「建物・設備総合コンサルティング報告書」等が存在する場合、その詳細なテキストまたはデータ（PDF等）を提示（開示）してください。	該当する報告書はありません。	令和8年9月30日
4	施設の検査	直近（過去2～3回分）の「特定建築物定期調査報告書」および「建築設備定期検査報告書」「防火設備定期検査報告書」（調査結果・指摘事項・図面・現場写真一式を含む）の閲覧、またはデジタルデータ（PDF等）でのご開示は可能でしょうか。	令和8年度の「建築基準法第12条定期点検結果報告書」、「建築設備定期点検業務報告書」及び「防火設備定期検査報告書」を閲覧できます。観光課に事前に連絡をいただき、時間を予約したうえで来庁ください。	令和8年9月30日
5	施設の修繕実績	過去10年間（あるいは直近5年間）において、市または現運営事業者（株式会社多伎振興等）が負担・支出した本施設全体（建築躯体、屋根・外壁、電気設備、空調・換気、給排水・衛生、温浴・プール設備等）の年別の「実際の修繕費支出実績データ（金額および修繕概要）」を開示してください。	別紙1 運営状況の2.（2）市の支出の表中の改修・修繕は、経常的な経費を示すために130万円未満の修繕費の合計を記載しています。130万円以上の大規模修繕を含めた令和3年度から令和7年度の実績をお知りになりたい場合は、別途資料を提供しますので、観光課に連絡ください。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
6	施設の修繕実績	温浴プールエリア（海水取水・昇温・ろ過プラント等）の休止（令和8年3月末）に伴い発生した、管理運営経費・光熱水費・設備維持修繕費等の削減分（差額・コスト縮減に伴う余剰予算）の具体的な充当先・使途（今年度および来年度引渡までの宿泊施設、厨房機器、エアコン、敷地内除草等の小規模修繕や環境整備への再充当状況）および予算内訳をご教示ください。	本件に関し、閲覧に供する資料等はありません。（令和8年3月末から休止のため、維持管理費等の削減額及び他の経費への充当については、今後調整します。）	令和8年9月30日
7	想定される修繕	市において、今後10年間の施設維持にあたり想定されている大規模更新・過半修繕費用（エレベーター、受変電設備、屋上防水等）の試算値または参考データが存在する場合、その概要をご教示ください。	当施設の個別施設計画（令和6年10月改訂）を閲覧できます。 なお、今後10年間の大規模更新・過半修繕費用の記載はありません。	令和8年9月30日
8	最低予定価格の根拠	公簿面積や不動産鑑定等の評価手法において、最低予定価格がどのような基準・算出プロセスで設定されたのか、その具体的な算定根拠（評価基準・評価手法）をご教示ください。	募集要項4ページ、5.（1）②土地の譲渡価格及び契約方法についてに記載のとおり、土地の不動産鑑定評価額に基づき設定しています。	令和8年9月30日
9	敷地内樹木等の管理	現行の営業・公募期間中における、敷地内および建物外観の維持管理（草刈り、外周清掃、網戸等の小規模修繕等）に関する業務委託契約や、市から現運営事業者（株式会社多伎振興等）への実施基準、および実際の実施周期（年間の草刈り等の実施頻度・タイミング）をご教示ください。	指定管理者が行う管理に関する内容は、この質疑ではお答えいたしません。 敷地内および建物外観の維持管理については、応募者により積算し、様式第11号 収支計画書を記入してください。	令和8年9月30日
10	引き渡しの計画	民間事業者への引き渡し実行（譲渡）時点において、これら繁茂した雑草の除草・整地、破損した網戸・錆びた手すり等の基本部分の修繕・清掃を、市または現運営事業者の責任と費用負担において完了した状態で引き渡していただけるのか、その清掃・整備・引き渡し計画について詳細をご教示ください。	募集要項6ページ、7.（4）施設、備品等の譲渡に記載のとおり、施設、設備、備品等は、令和9年(2027)9月30日現在の状態で譲渡します（譲渡のための修繕は行いません）。 令和9年(2027)10月以降を譲渡日とした場合、譲受者への引き渡しまでは指定管理等により必要な維持管理を行います。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理 番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
11	職員の給与等勤務条件	個人情報を除いた形で、マリンタラソ出雲専従職員の「雇用形態別人数（正社員、契約社員、パート・アルバイト等）」「職種別人数（フロント、宿泊、レストラン、温浴・プール、エステ、清掃等）」「平均勤続年数」「年齢構成」「現在の平均給与・賃金水準」「社会保険加入状況」のデータを開示してください。	指定管理者の雇用に関する内容は、この質疑ではお答えいたしません。 給与等については、応募者により積算し、様式第 1 1 号 収支計画書を記入してください。	令和8年9月30日
12	労働債務の継承	現運営事業者（株式会社多伎振興等）で勤務する職員の「退職金」「未払残業代」「有給休暇残高」等の労働債務について、譲渡実行日までに市または現運営事業者の責任において全額清算・完了した状態で引き渡していただけますでしょうか（譲受事業者に過去の労働債務が承継されることはないか）。	募集要項 8 ページ、8.（1）職員の雇用 に基づき、希望する職員を雇用する場合も、雇用主が代わる際の退職、採用等の所定の手続きをそれぞれにおいて行っていただくことになります。 具体的な引き継ぎについては、優先交渉権者決定後、現指定管理者と協議していただきます。	令和8年9月30日
13	譲渡後の雇用受入	譲渡後の雇用受入について、譲受事業者が自社の採用基準に基づき、新規雇用契約（選考・労働条件の再設定）として既存職員の受入・選考を行うことについて、市の意向やガイドラインが存在するかをご教示ください。	市の意向については、募集要項 8 ページ、8.（1）職員の雇用に記載のとおりです。市のガイドラインは存在しません。	令和8年9月30日
14	売上実績	部門別（温浴、プール、宿泊、飲食、その他物販等）の過去3 カ年分の具体的な売上内訳実績を開示してください。	別紙 1 運営状況の 2.（1）指定管理者の収入、支出【収入】の表中、利用料金収入のプール、宿泊の令和 5 年度から令和 7 年度の実績をお知りになりたい場合は、別途資料を提供しますので、観光課に連絡ください。 なお、レストランの売上実績は、別紙 1 運営状況の 2.（1）指定管理者の収入、支出【収入】の表中、自主事業収入のとおりです。	令和8年9月30日
15	利用料金収入	現在、定期的な利用料金収入（月謝制の各種運動教室、月会員・年会員等の固定収入）が存在する場合、その年間売上規模および現在の会員数を開示してください。	タラソテラピーエリアは、令和 8 年 4 月 1 日から営業を休止しています。現在、月謝制の各種運動教室、月会員・年会員等の固定収入及び会員等はありません。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理 番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
16	電話番号等の権利譲渡	現行の「電話番号・FAX 番号」、公式Web サイトの「ドメイン名（URL）」、および運用中の「SNS アカウント（Instagram・X 等）」について、譲渡実行時に無償で譲受事業者へ名義変更・権利譲渡していただくことは可能でしょうか。	電話番号・FAX番号は市から名義変更することができます。優先交渉権者決定後、協議のうえ所定の手続きを行います。 Web サイトの「ドメイン名（URL）」、「SNS アカウント（Instagram・X 等）」は、現在の指定管理者が取得したものです。優先交渉権者決定後、現在の指定管理者と譲渡等について協議していただきます。	令和8年9月30日
17	顧客データの引き継ぎ	個人情報保護法等の関係法令に準拠した範囲内で、過去の宿泊・利用予約台帳（顧客データ）の引き継ぎ、または市・現運営事業者からの新施設オープン周知のご協力を頂くことは可能でしょうか。	指定管理者が保有する顧客情報データは、他者に引き継ぐことはできません。	令和8年9月30日
18	竣工図の開示	竣工時の「意匠図」「構造図」「設備図（電気・空調・給排水・ガス・消火）」一式の閲覧、またはデジタル複写データ（PDF 等）のご提供は可能でしょうか。開示可能な範囲およびその手続き（場所・日時等）についてご教示ください。	募集要項8ページ、7.（16）その他に記載のとおり、譲渡対象施設の図面（竣工図）の閲覧が可能です。	令和8年9月30日
19	空調システムの状況	客室（全16 室）および館内共用部（エントランス、ロビー、レストラン等）の空調システムについて、各室・各エリアごとに独立した個別運転（パッケージエアコン等）となっているか、その仕様および直近10 年間における空調設備一式の更新（交換）・大規模修繕の実績（実施年度・系統等）を開示してください。	別紙6 海洋療法施設備品等一覧（株式会社多伎振興）に記載した、客室等のエアコン（20 台）は、指定管理者が2020年9月15日からリースにより設置しているものです。 メーカーはダイキン工業製、形式番号S40XTSP-Fです。 令和3年度から令和7年度で実施した空調設備の更新工事は、令和4年度1件（厨房系統：8,536千円）、令和5年度3件（更衣室：1,540千円、スタッフルーム：1,210千円、トレーニングルーム：1,298千円）です。	令和8年9月30日
20	光熱水費	施設全体における過去5 年間（令和3 年度～令和7 年度）の「電気代」「ガス代」「水道代」それぞれの月別の実際の「使用量」および「支払額（基本料金・超過料金内訳を含む）」の実績データを開示してください。	別紙1 運営状況 2.（1）【支出】の表中、施設管理業務支出における「電気代」「ガス代」「水道代」の使用量、支出金額をお知りになりたい場合は、別途資料を提供しますので、観光課に連絡ください。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理 番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
21	インフラ系統の共有	インフラ系統における他者（隣接施設等）との共有・相乗り状況の有無および具体的な共有箇所を開示してください。	給水設備、電気設備、排水設備について、他者と共有しているものではありません。 また、上・下水道管、電話・電気等の地下埋設管路による行政財産目的外使用はありません。 募集要項 7 ページ、7.（6）給水設備及び電気設備の譲渡、（7）排水設備の譲渡に記載のとおり、設備を譲渡します。	令和8年9月30日
22	インフラ系統の分離	将来的な維持管理責任の範囲を明確化するため、譲渡実行日（引き渡し日）までに、市の責任と負担においてこれらインフラ系統の完全分離工事を行うご予定はありますでしょうか。	給水設備、電気設備、排水設備について、他者と共有しているものではありません。	令和8年9月30日
23	インフラ系統の補償	仮に譲渡後にインフラの切り離しや共有維持に関して隣接の運営事業者（株式会社多伎振興等様）との協議が不調に終わった場合、市がその損害（施設が稼働不能となった場合の休業損失や、不測の工事費用等）を補償する、あるいは市が主導して調整を行う義務を契約上設定することは可能でしょうか。	給水設備、電気設備、排水設備について、他者と共有しているものではありません。	令和8年9月30日
24	隣地境界の確定時期	市による実測調査および隣地境界の確定（すべての隣接地権者との境界立会・合意に基づく境界杭の打設）は、具体的にいつまでに完了し、その確定データはいつ頃応募企業へ開示（公開）されますでしょうか。これは令和8 年 10 月 14 日の提案書類（購入希望価格調書等）の提出期限に間に合うスケジュールでしょうか。	タラソパーク敷地は測量中であり、募集要項 4 ページ、5.（1）②土地の譲渡価格及び契約方法についてに記載のとおり、手続きを進めます。測量業務の完了は、令和 8 年 1 1 月末を予定しています。	令和8年9月30日
25	隣地境界確定の遅延による補償	万が一、境界確定手続きや市道の付け替え手続きの遅延等、市の事由により譲渡実行日（引き渡し日）が遅れ、事業のオープン（開業）が遅延した場合、市による機会損失（休業補償等）の補償措置は講じられますでしょうか。	譲渡については、市議会において譲渡関連議案が議決された場合、本契約を締結して行うものです。優先交渉権者を決定した時点では引き渡し日を確約するものではありません。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理 番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
26	水路占用許可の手続き	当該水路横断構造物等に係る関係行政機関への「水路占用許可」等の手続について、譲渡実行日（引き渡し日）までに、市の責任において譲受事業者への名義変更・継承手続きを完了していただけますでしょうか。	募集要項 5 ページ、5.（2）②建物の譲渡価格及び契約方法についてに記載のとおり、市管理水路に設置した通路に係る構造物及び附帯工作物を含む土地以外の物件は、譲受者に無償で譲渡します。 譲渡後に、募集要項 7 ページ、7.（8）市管理水路に設置した通路の維持管理に記載のとおり、譲受者は市に占用に関する届出を提出してください。	令和8年9月30日
27	水路占用料	譲渡実行後において、当該水路上の構造物利用に伴う「水路占用料」は発生しますでしょうか。あるいは、公共性の高い地域振興施設としての位置付けに鑑み、市の方針として占用料の免除または減免措置が適用されますでしょうか。	水路占用料は進入路として全額減免します。占用申請の際にあわせて減免を行いますので、別途の減免手続きは不要です。	令和8年9月30日
28	海水取水管等の撤去義務	海岸線から敷地内に引き込まれている海水取水管および、ろ過設備の更新、一部または全部撤去、に関して環境省、保健所、土木事務所等の関係機関への届出、または原状回復・撤去義務が生じる範囲について、市で把握されている行政上の見解をご教示ください。	原状回復を行う際は、事前に出雲県土整備事務所に相談し、占用廃止に係る届出を提出してください。	令和8年9月30日
29	海水取水管等の帰属	これら地下埋設管や海中設備の撤去・更新を将来的に行う場合、その原状回復・撤去責任および費用の帰属がすべて「譲受人（事業者）」側となる認識で相違ないか、市の公式な見解をご教示ください。	地下埋設管や海中設備はすべて譲受者に帰属します。	令和8年9月30日
30	PCB等の調査実績	過去に実施されたアスベスト含有調査報告書やPCB（ポリ塩化ビニル）等の環境負荷物質に関する調査実績データ（報告書・検体結果等）が存在する場合、その資料一式をご開示いただけますでしょうか。	アスベスト含有調査やPCB（ポリ塩化ビニル）に関する調査は行っていません。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理 番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
31	PCB等の調査実績	万が一、未調査のエリアや不明な部位が存在する場合、現時点で市において把握されている知見や過去の改修時の記録があればご教示ください。	PCBの存在については、これまでの自家用電気工作物保安管理業務において指摘されていません。	令和8年9月30日
32	国庫補助金等の財産処分等に関する手続き	国庫補助金等に係る関係省庁との財産処分・転用に関する申請・承認手続きは、すべて出雲市の責任と負担において、譲渡実行日（引き渡し日）までに完了していただける認識で相違ないでしょうか。	国庫補助金等に係る財産処分・転用に関する申請・承認手続きは市が行います。	令和8年9月30日
33	返還金等の財務負担の責任	万が一、過去の補助金交付目的に関して国・県等から返還請求や指導等が発生した場合、その法的責任および返還金等の財務負担はすべて出雲市が負い、譲受事業者に一切の負担・責任が及ばないこと（免責）を確認させてください。	募集要項に基づいた事業計画を実施される限り、譲受者に責任は及ばないという認識です。	令和8年9月30日
34	財産処分の遅延による補償	国等との財産処分協議の手続き遅延により、譲渡実行日（引き渡し日）が遅れ、事業のオープン（開業）が遅延した場合の扱い（市の責任および機会損失の補償等）について、市の見解をご教示ください。	譲渡については、市議会において譲渡関連議案が議決された場合、本契約を締結して行うものです。優先交渉権者を決定した時点では引き渡し日を確約するものではありません。	令和8年9月30日
35	法人税の取り扱い	譲渡契約時において「提示する土地の購入代金（有償取得分）の中に、建物および動産一式のすべての取得対価が含まれる（一括購入方式）」という契約構成・文言（譲渡代金の充当関係の明記）を講じることは、市の財務会計ルール・契約手続き上、可能でしょうか。	募集要項4ページ、5.（1）②土地の譲渡価格及び契約法方法についてに記載のとおり、購入希望価格を提示していただき、譲渡価格とします。	令和8年9月30日

出雲市タラソテラピー（海洋療法）施設の譲渡先の募集に関する質問及び回答

出雲市観光交流部観光課

整理番号	質問項目	質問内容	回答	回答日
36	災害後の事業継続	万が一、譲渡後に激甚災害、大規模な震災、津波、または隣接地の崖崩れ等の不可抗力により、建物およびインフラが大規模に損壊し、営業継続が客観的に不可能な状態となった場合、上記の「10 年間継続義務」は自動的に免責（違約金および買戻特約の対象外）となりますでしょうか。	設問のような事態になった場合は、協議のうえ決定することとなります。	令和8年9月30日
37	災害後の建物復旧費用	その際、営業再開に向けた建物復旧費用の市と事業者間の負担割合、あるいは営業休止期間の免除、契約の合意終了に関する規定は設けられますでしょうか。	譲渡後における建物復旧は、譲受者の費用で行うこととなります。 事業継続について、設問のような事態になった場合は、協議のうえ決定することとなります。	令和8年9月30日
38	合意解除の特約条項	天災等の不可抗力以外でも、著しい経済情勢の激変（近隣地域での極端な人口減少、予期せぬ法律上の規制強化等）により、第三者である専門機関（監査法人等）が事業継続困難と判断した場合、事前協議に基づきペナルティなしで譲渡契約を合意解除・精算できる「特約条項」の追加は可能でしょうか。	現時点で特約条項の追加は考えていません。 設問のような事態になった場合は、協議のうえ決定することとなります。	令和8年9月30日
39	備品等の帰属	事業者側の新事業計画において使用しない、または老朽化により稼働不全となっている不要な残置物の取り扱いについて、引き渡し時点における処分・撤去の責任帰属および現状渡しについて、市の見解をご教示ください。	募集要項 6 ページ、7.（4）施設、備品等の譲受に記載のとおり、施設、設備、備品等は、令和 9 年(2027) 9 月 3 0 日現在の状態で譲渡します（譲渡のための修繕は行いません）。 譲渡時において、譲受者が必要ないと判断した設備、備品等であっても、市は処分しません。	令和8年9月30日
40	指定管理者からの備品等の譲受が不調に終わった場合の対応	また、一部の備品（客室用エアコン、レストラン設備等）について現在運営している株式会社多伎振興様との間で譲受対価や条件に関する協議が不調に終わった場合、それら備品の「撤去・回収」および「撤去後の壁面や配管の原状回復工事」は、多伎振興様（または市）の責任と費用負担において完了した状態で引き渡していただけるのでしょうか	別紙 6 海洋療法施設備品等一覧（株式会社多伎振興）のとおり、株式会社多伎振興が所有する備品等にレストラン設備はありません。 エアコンについて、協議が不調に終わった場合は、株式会社多伎振興が撤去・回収を行います。	令和8年9月30日