

## 募集要項等に関する質疑応答書(令和4年7月8日)

1 告示等 令和4年5月27日 霞台厚生施設組合告示第5号

2 件名 霞台厚生施設組合 地域還元施設みらい交流館の指定管理者募集

No.	質問項目	質問内容	回答
1	募集要項 P1 1 業務内容 (2)①	レストラン事業は自主事業のため、運営時間、販売品等は提案にゆだねるという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
2	募集要項 P2 2 指定管理期間	施設の供用開始は令和5年4月1日からの理解で宜しいでしょうか。	令和5年4月1日を予定しております。
3	募集要項 P2 3(1) ①基本要件	応募者説明会の際に共同事業体での申請は不可との説明がありましたが、本件は1社単独申請との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。 業務仕様書 P2「1 管理運営の基本方針、⑩」に記載のとおりです。
4	募集要項 P2 3(1) ②企業の業務実績	同規模(約 1,000 m <sup>2</sup> )とは、施設の建築面積を示しますでしょうか。 1 件以上の実績を有していることとは、申請時において 1 件以上の施設を運営していることを示しますでしょうか。	施設規模は、お見込みのとおり、建築面積が同規模(1,000 m <sup>2</sup> )以上の温浴施設(浴場、プール等を含む)となります。 業務実績は、過去 10 年の実績で(ア)～(オ)のいずれかの業務実績に該当している場合、実績として認めます。
5	募集要項 P5 5 募集及び指定の日程	令和5年3月下旬に竣工式を予定とありますが建物の完了検査から開業までの期間はどのくらいを想定していますでしょうか。	令和5年2月の引き渡し検査後になりますので供用開始までの 1 か月くらいを想定しています。
6	募集要項 P8 7(2) ③実施方法	事業計画書の内容に基づき、プレゼンテーション用にパワーポイントの説明資料を別途作成し、プレゼンテーションで用いることは可能との理解で宜しいでしょうか。	プレゼンテーション用の資料を別途作成することは可能です。ただし、募集要項 P8「7 選定審査、(2)プレゼンテーション及び応募者に対するヒアリング、③実施方法」に記載のとおり、申請書類と同時に使用する電子データも提出してください。
7	募集要項 P10 10(1) 収入(指定管理者の収入)	施設内に設置できる自動販売機の台数をご提示ください。	脱衣室入口付近に 2 台設置を想定したスペースは確保しております。 自動販売機は自主事業となりますので、施設内のスペースを利用して提案してください。

No.	質問項目	質問内容	回答
8	募集要項 P10 10(4) 指定管理料 ①	「開業準備費については初年度の指定管理料に含めて支払う」との記載がありますが、初年度の指定管理料参考価格は開設準備費を含めて金 85,411,000 円(税込)となりますでしょうか。	募集要項 P10「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、①」に記載のある、参考基準価格に開業準備費は含めておりません。開業準備費は指定管理候補者と協議のうえ決定する予定です。
9	募集要項 P11 10(4) ②	固定的経費充当分と変動的経費充当分の対象となる具体的な経費については、応募者の提案によるものとの理解で宜しいでしょうか。 変動的経費充当分については、年度末に精算を行うお考えでしょうか。	固定的経費充当分及び変動的経費充当分の対象は、募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、②」に記載のとおり、応募者の提案によるものです。  変動的経費充当分の精算は、募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、④」に記載のとおりです。
10	募集要項 P11 10(6) ①	「レストラン運営において、指定管理者からの使用料は求めない」との記載がありますが、レストラン運営に伴う光熱水費について、指定管理料に含めて宜しいでしょうか。	募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(6)納付金」に記載のとおり、初年度については免除とし、2年目以降は光熱水費を含めた納付金の協議を行うことを考えております。自主事業は指定管理料とは別になります。
11	業務仕様書 P11 ⑬	自主事業による、貸切り使用料については、管内利用者使用料と管内以外利用者使用料のどちらが適用されますでしょうか。	設置管理条例 P5「別表2 貸切り使用料、備考4」及び業務仕様書 P13「別紙1、備考4」に記載のとおり、利用者の中に管内在住者が半数を超える場合は、管内利用者の貸切り使用料となります。
12	業務仕様書 P11 ⑬	自主事業による、貸切りは1時間の教室で使用の場合でも3時間分の枠となり前後は貸出出来ないという認識でしょうか。	設置管理条例 P5「別表2 貸切り使用料」及び業務仕様書 P13「別紙1」に記載のとおり、1時間単位の貸切りは可能です。ただし、一般利用者の貸切りも考慮してください。
13	業務仕様書 P11 ⑬	プールで自主事業を行う場合には、貸し切り利用料は発生しないという認識でよろしいでしょうか。	現在のところプールの貸切りはございません。そのため貸切り使用料は規定していません。

No.	質問項目	質問内容	回答
14	業務仕様書 P6 7(1) ⑦	別紙 5 に示されているトレーニング機器一覧について、スタジオ(トレーニング)規格が 78 m <sup>2</sup> であるため、利用者動線等を踏まえると全機種を設置するのは困難であると思いますが、導入する機器・数量については指定管理者による提案との理解で宜しいでしょうか。	仕様書の別紙 5 に記載のあるトレーニング機器の配置は可能であると考えます。ただし、機器の配置間隔や自主事業のプログラム等により別紙 5 に示す数量の変更する場合、事業計画書の「6 その他 (1) 自主事業の提案・企画 ①」に変更を伴う根拠等の提案を記載してください。
15	業務仕様書 P6 7(1) ⑦	自主事業(レストラン運営)に伴う備品(調理器具、食器類等)調達については、指定管理料は充当できず、自らの費用負担により実施するとの理解で宜しいでしょうか。	調理器具、食器類は指定管理料には含みません。 基本的に自主事業に係る備品類については指定管理候補者で負担していただきます。
16	業務仕様書 P13 別紙 1 2	貸し切り使用料は 3 時間で 1 区分の貸出という認識でしょうか、また午後 5 時以降は貸し出し不可という認識ですか。	設置管理条例 P4「別表2 貸切り使用料」及び業務仕様書 P13「別紙1」に記載を基本とし、1 時間単位の使用も可能と考えております。 午後 5 時以降も閉館時間まで1時間単位で貸切り可能となります。
17	業務仕様書 P27 資料 3 施設図	ショップスペースに記載されているカウンター及びショーケース以外の備品は、指定管理料は充当できず、自らの費用負担により実施するとの理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
18	業務仕様書 P27 資料 3 施設図	プールから浴室に行く扉部分に目隠しは設置していただけるのでしょうか。	ご指摘の扉につきましては清掃や緊急時に使用することを想定しているため通常は施錠しております。 また、扉に窓は付いていないので目隠しは不要です。
19	指定管理者の申請に係る書類一式 P4～P13 事業計画書	事業計画書の作成において、貴組合が定める記載指示項目・表の項目等を網羅していれば、様式内の体裁(枠幅、行高の変更、行の追加)・装飾・文字サイズ等の変更は可能でしょうか。	指定管理者の申請に係る書類一式 P1 ※印に記載のとおり、記入欄は自由に変更可としています。
20	指定管理者の申請に係る書類一式 P7 (6) 指定管理料について	指定管理料(年額)につきまして、提案する指定管理料が年度ごとに変動する場合は、年度毎に指定管理料を記載すれば宜しいでしょうか。	提案する指定管理料が年度ごとに変動する場合は、令和5年度から5年間の年額を記載してください。指定管理者の申請に係る書類一式 P14「別紙様式②-1」、P15「別紙様式②-2」と一致させてください。

No.	質問項目	質問内容	回答
21	指定管理者の申請に係る書類一式 P8 年間利用者数	貴組合が想定する年間利用者数は、83,850人(小児9,804名、大人74,046名)との理解で宜しいでしょうか。	お見込みのとおりです。
22	指定管理者の申請に係る書類一式 P13 自主事業費について	事業費(年額)につきまして、提案する事業費が年度ごとに変動する場合は、年度毎に事業費を記載すれば宜しいでしょうか。	提案する自主事業が年度ごとに変動する場合は、令和5年度から5年間の年額を記載してください。指定管理者の申請に係る書類一式 P17「別紙様式③-1」、P18「別紙様式③-2」と一致させてください。
23	指定管理者の申請に係る書類一式 P14 指定管理業務収支予算書	本件は使用料金制度での運用となるため、指定管理業務に伴う指定管理者の収入項目は指定管理料のみであり、管理運営に伴う経費を指定管理料で賄うことになります。使用料収入、その他の収入については、管理運営に伴う経費に充当することが出来ない経費であるため、収入項目に含む必要がないと考えますが、貴組合の考え方をご提示ください。	別紙様式②-1、②-2の使用料収入は、年間利用者数を想定した本施設使用料の額を記載してください。また、使用料金制度ですので、同額を支出項目に「組合納付(使用料収入)」を追加し記載してください。自主事業で多目的スタジオを利用する提案をする場合は、別紙様式③-1、③-2の支出項目に「組合納付(貸切り使用料)」の項目を追加し、貸切り使用料の想定額を記載してください。その他の収入については、考えられることをご記入ください。
24	指定管理者の申請に係る書類一式 P16 経費充当分の考え方	変動経費の充当については、利用者数の変動と経費の変動が必ずしも一致するとは限らないため、変動経費が余った際の清算方法に関する考え方を提案する形でも宜しいでしょうか。	募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、④」に記載のとおりです。
25	指定管理者の申請に係る書類一式 別紙様式②-2 表中 (注3)	事業費については【維持管理業務以外に何らかの事業を行う場合に記載すること】とありますが、こういった趣旨の事業を想定されているか、貴組合の考え方をご提示ください。	現在のところ特にありません。将来的にそのような事業が発生した場合、協議により決定します。

No.	質問項目	質問内容	回答
26	公告 P1 ⑥参考基準価格	公告等に記載された参考基準価格については超過した場合失格となる旨、記載がありますが(要項 P11)失格となる基準は年額85,411千円を単年度でも超過した場合、もしくは5か年総額で427,055千円を超過した場合どちらでしょうか。	募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、①、※」に記載のとおり、単年度の参考基準価格(消費税を含む)を超えた場合は失格となります。
27	募集要項 P4 4 申請書類等(キ)	申請書類にある使用印鑑届とは、登録印ではない印を指定管理者として協定締結や請求等に使用するための使用印鑑印影を任意様式を提出するという理解で宜しいでしょうか。 また、委任はできない(指定申請書の申請者を変更するものではない)という理解で宜しいでしょうか。	使用印鑑届は、印鑑証明書に登録してある印鑑で提出してください。 また、委任はできませんので指定申請書の申請者は代表者となります。
28	募集要項 P10 10 管理運営業務に係る経費	指定管理者の収入となるのは自主事業に関するものであり、条例に記載された各種料金収受については指定管理者の収入とならず霞台厚生施設組合に納付するという理解で宜しいでしょうか。	募集要項 P12「10 管理運営業務に係る経費、(7)本施設使用料・貸切り使用料」に記載のとおり、使用料制度の活用により、使用料は組合の収入となります。
29	募集要項 P10 10 管理運営業務に係る経費	クリーンセンターの運転停止に係る電力の購入についてヒルサイドレイク環境テクノロジー(株)から買入れする場合の現時点での基本料金および単価をお教えてください。	電力の購入につきましては、指定管理候補者と協議により決定することと考えております。提案につきましては、一般的な算出方法で提案してください。
30	募集要項 P11 10 管理運営業務に係る経費(4)	変動的経費の充当分について利用者数により変動するようも見受けられますが(別記様式②-3)要項記載のとおり基本的には点検や作業等の実施未実施により清算を行うものと考えてよろしいでしょうか。(水道光熱費等、利用者数によりニアに連動しない費用も多いためです)	業務仕様書で数量が指定されているもの及び応募者の提案において数量が提案されているものについては、お見込みのとおりです。なお、提案の数量については、年間利用者数から想定し、提案してください。 募集要項 P11「10 管理運営業務に係る経費、(4)指定管理料、④」に記載のとおりです。
31	業務仕様書 P6 7 各業務の範囲及び基準(1)④	施設専用の「組合名義で開設」とは作成に当たり組合様の名称をお借りするとの意味でドメイン含め HP 管理等は指定管理者で行うものにとらえてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	質問項目	質問内容	回答
32	業務仕様書 P18 別紙 3 備品調書(予定)	利用料金他の収受に関する機器は単体のレジスター、券売機、POSレジ等から適したものを指定管理者で決めても宜しいでしょうか。	説明会で説明しましたとおり本施設使用料を徴収するための券売機、レストランでの食券売機は準備してください。それ以外は応募者が提案してください。
33	募集要項 P10 10 管理運営業務に係る経費 (2)②	霞台クリーンセンターみらいの定期点検が毎年2週間程度となっておりますが、この期間に関しては通常通り営業するという認識でよろしいでしょうか。	現時点におきましては通常営業と考えております。
34	業務仕様書 P8 7 各業務の範囲及び基準 (6)③	利用者アンケートを実施する場合は指定された形式などがございましたら、ご教示ください。	様式はありませんので提案してください。
35	その他	みらい交流館が発着所、順路となるバスの運行は予定されておりますでしょうか。	現時点におきましては予定しておりません。
36	業務仕様書 P16 2 建築設備保守管理業務	みらい交流館に配備される電気設備・給排水衛生設備・空調換気設備・自動ドア・シャッター設備・消防設備・防火設備・熱供給設備・プール設備・温浴設備等の維持管理に関わる製品の仕様をご教示頂きたいです。	設計での設備については別添のとおりです。なお、工事施工中であるため、変更になる場合があります。
37	その他	施設内の床はどのような床材を施工する予定でしょうか。 また、エリアごとに床材が違う場合、各床材をご教示頂けると幸いです。	設計での床材は以下のとおりです。 なお工事施工中であるため変更になる場合があります。  風除室：300 角磁器質タイル エントランスホール：ビニル床タイル 下足入：複合フローリング 受付：タイルカーペット 管理室：タイルカーペット スタジオ・多目的スタジオ：弾性長尺スポーツフロア  更衣室 AB：ビニル床シート 大広間・レストラン：スタイロ畳 踏込(大広間・レストラン入口)：複合フローリング  厨房：ビニル床シート(防滑) 授乳室：ビニル床シート 脱衣室前室：複合フローリング

No.	質問項目	質問内容	回答
			<p>脱衣室 AB：ビニル床タイル(防滑)  踏込(浴室・プール入口)：透水性  マット  便所：ビニル床シート(防滑・消臭)  浴室 AB：十和田石  サウナ：スプルス目透かし  ウォーキングプール：浴室内床用  磁器質タイル  廊下：複合フローリング  機械室：防塵塗装  男子便所：ビニル床シート(防滑・消臭)  踏込(男子便所入口)：複合フローリング  女子便所：ビニル床シート(防滑・消臭)  踏込(女子便所入口)：複合フローリング  車イス便所：ビニル床シート(防滑・消臭)  収納：ビニル床シート</p>
38	その他	植栽の種類またどの範囲に植えるのかご教授ください。	<p>設計での範囲は以下のとおりです。なお、工事施工中であるため、変更になる場合があります。</p> <p>建物南側 管理室外に、低木約 220 株・芝張り等約 16 m<sup>2</sup>  建物南側 大広間外に、低木約 205 株・芝張り等約 19 m<sup>2</sup>  建物西側・北側 低木約 60 株・芝張り等約 1200 m<sup>2</sup>  風呂の外の坪庭 小高木 1 株・低木約 60 株等</p>
39	業務仕様書 P4 6 管理責任者及び職員の配置 (2)職員の配置 ①	<p>下記の資格及び知識を有する者を本施設の営業時間内に 1 人以上常駐することと記載がありますが、3つの内いずれかを有しているものが常駐すれば良いとの認識でよろしいでしょうか。</p> <p>また、知識を有する者とは 3 つの資格に類似する資格との認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>有資格者とは、</p> <p>①赤十字水上安全救助員又は救急法救急員  ②健康運動指導士又は健康運動実践指導者</p> <p>知識を有する者とは、</p> <p>③プールの衛生管理の知識を有する者です。</p> <p>①～②の資格及び③の知識のいずれも有する者を常駐するように提案してください。</p> <p>(1 人の者が各資格及び知識を有する職員として配置することも可とします。)</p>

No.	質問項目	質問内容	回答
40	業務仕様書 P17 別紙2 5. 環境衛生・ 清掃業務 (2)環境衛生 業務 ②空気環境測 定業務	居室の空気環境測定(ホルムアルデヒドを含む)年6回と記載がありますが、ホルムアルデヒド測定に関しては、営業開始後一回だけとの認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 建築物環境衛生管理基準に基づきホルムアルデヒド測定については、その使用を開始した時点から直近の6月1日から9月30日までの間に1回測定となります。
41	その他	施設の設計図面をご開示ください。	現在建設中であるため、設計図面を提示することは出来ません。 募集要綱に添付の図面を参考にしてください。