

西脇市市民交流施設の指定管理者募集に係るプロポーザル実施要領等に関する質疑回答書

回答日 令和7年10月22日

西脇市教育委員会 教育管理部生涯学習課

No.	質問箇所	質疑内容	回答
1	実施要領 P13 自主事業、指定事業	西脇市で必ず実施する事業等があればご教示ください。	指定管理者には、地域文化の向上に資する事業を年8回以上実施することが義務付けられていますが、個別具体的な事業内容やイベントの実施を定例事業として指定しているものはございません。
2	参考資料5	施設の目的でもある、稼働を上げることをするために、施設全体の稼働率をご教示ください。	開館以降の本施設全体の稼働率は、以下のとおりです。 令和3年度:28.7% 令和4年度:29.2% 令和5年度:29.6% 令和6年度:36.3%
3	収支	過去2年～3年分の収支を開示できる範囲でご教示ください。	西脇市市民交流施設指定管理業務における過去の収支状況につきましては、 指定管理者 の経営に関する情報であり、企業秘密に該当する情報を含むため、個別具体的な開示は行っておりません。本施設の収支計画については、貴社の経営判断に基づき、提案書にてご提示くださいますようお願いいたします。
4	実施要領 P5 7 指定管理料及び業務委託料 (1)ウ	直近3か年の光熱水費の金額内訳を教示願います。 なお、電気代については過去1年分の使用明細も開示願います。	光熱水費(電気、ガス、水道)の過去の実績は以下のとおりです。 令和4年度:13,200,093円 令和5年度:11,285,558円 令和6年度:11,940,900円 電気代の使用明細(過去1年分)につきましては、別添資料をご確認ください。
5	実施要領 P6 8 指定管理者の応募資格 (2)ア	以下要件の場合は応募資格に該当するのでしょうか。 a 数値基準を満たす自社施設を保有している場合。 b 業務委託として本要領及び業務仕様(特にホールの維持管理、事業運営)と同様の施設の業務委託を受託している場合。 c ホールが含まれた複合施設の指定管理を受託している場合。	a: 貴社施設がおおむね 500席以上の文化ホール規模を満たし、その施設を 管理者 として管理運営(維持管理だけでなく事業運営を含む)した実績があれば、応募資格(ア)に該当する可能性があります。 b: 当該業務委託が、指定管理者制度が求める包括的な管理運営責任(利用許可、料金徴収、事業実施等)を果たし、管理運営(維持管理だけでなく事業運営を含む)を行う内容であれば、応募資格(ア)に該当する可能性があります。 c: 当該ホールが「おおむね 500席以上」の文化ホールとしての実態と実績(管理運営経験 3年以上)を備えていれば、応募資格に該当します。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
6	実施要領 P7 8 指定管理者の 応募資格 (2)エ	共同事業体として応募する場合、代表団以外の構成団体も競争入札参加資格業者として登録する必要があるのでしょうか。	代表団以外の構成団体の競争入札参加資格業者の登録は不要です。
7	実施要領 P10 12 提出方法 (3)	応募社概要、各種証明書(納税証明書等)の添付は不要という認識でよろしかったでしょうか。	各種証明書の添付は不要ですが、「法人概要(様式第8号)」及び「申請資格を有していることについての誓約書(様式第9号)」の提出が必要です。
8	実施要領 P11 13 審査の方法 別紙2	指定管理料及び庁舎維持管理経費において提案額が評価点数の基準となる計算式となっていますが、管理期間内で提案額の変動があった場合の評価点数算出の考え方を教示願います。	指定管理料の評価においては、5年間の総事業費の効率性を総合的に評価します。 庁舎維持管理経費については、年度ごとの市との調整により変動する可能性があるため、評価においては直近の具体的な提案額である令和8年度経費を基準とさせていただきます。
9	業務仕様書 P2 I 全体事項 3(1) 表	収入項目中イの項目において、直近3か年分の施設ごとの実績を教示願います。	No.3回答参照
10	業務仕様書 P2 I 全体事項 3(1) 表	収入項目中エには補助金も含まれるという認識でよろしかったでしょうか。	補助金(助成金)については、「エ」ではなく、その次の項目である「オ その他の収入(国や財団等からの助成金等)」に含まれます。
11	業務仕様書 P2 I 全体事項 5	連携実績のある団体を教示願います。	現指定管理者が連携している団体名につきましては、各団体のプライバシー保護及び公平性の観点から、個別具体的な開示は行っておりません。 施設の設置目的を踏まえ、地域の実情に応じた、効果的で魅力ある連携事業をご提案ください。
12	業務仕様書 P3 I 全体事項 10	直近3か年の調査結果を教示願います。	現指定管理者が実施している利用者満足度調査は、指定管理者の独自の調査方法及び内容に基づくものであり、その結果は運営ノウハウや経営情報に該当するため、詳細な開示は行っておりません。 次期指定管理者には、施設の設置目的や管理運営目標に基づき、利用者満足度向上のための適切な調査方法と具体的な改善策を提案していただくことを期待しております。
13	業務仕様書 P6 II 受託準備業務 4	既存のシステムは現業者様が構築し、所有権を有するという認識でよろしかったでしょうか。また、管理者が代わることになった場合、既存システムを引き継ぐことは可能でしょうか。	現行のシステムは、現指定管理者が外部ベンダーとのリース契約により利用しているものであり、システムの所有権はリース契約先の外部ベンダーにあります。次期指定管理者として選定された場合、既存システムを引き継ぐことは可能です。 ただし、 名義変更及びデータ移行には当該ベンダーとの調整等一定の期間及び費用を要します。 参考としまして、過去3年間における年間平均予約件数は、約3,000件程度で推移しております。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
14	業務仕様書 P7 III 指定管理業務 1(1)ウ	直近3か年の実績を金額も含めて教示願います。	直近3か年の修繕実績は以下のとおりです。 令和4年度:187,000円(トイレ排水管緊急修繕等) 令和5年度:71,500円(楽屋前カーペット張替え) 令和6年度:699,600円(空調装置のバッテリー修理等)
15	業務仕様書 P7 III 指定管理業務 2	現業者様が保有する備品(リース品含む)を教示願います。また、管理者が代わることとなった場合、その取扱い(持ち帰り・承継等)についての考え方を教示願います。	現指定管理者が保有する備品(リース品含む)は、その運営ノウハウや資産情報に関わるものであり、詳細な開示は行っておりませんが、当該施設の管理運営のために現指定管理者が自己の費用で用意した備品(リース品含む)は、指定管理期間満了時に原則として全て引き上げとなります。
16	業務仕様書 P13 III 指定管理業務 3(5)	記載の内容では、自主事業において施設を利用する場合はその使用料が発生し、指定管理者に納入するという認識でよろしかったでしょうか。	お見込みのとおりです。
17	参考資料5 施設利用実績	直近3か年の西脇市様利用分を含めた全体の利用実績を教示願います。	No.2回答参照。
18	所定様式 第2号及び第3号 参加 意思表示書及び辞退 届	共同事業体として応募(辞退)する場合、代表団以外の構成団体も提出が必要でしょうか。	代表団以外の構成団体の参加意思表示書及び辞退届は不要です。
19	参考資料3 P7 保守点検業務一 覧表	26吸収冷温水機点検、27空冷ヒートポンプチラー点検、28エアハンドリングユニット点検、32自動制御装置それぞれの設備メーカー及び型番をご教示願います。	26吸収冷温水機:矢崎エナジーシステム(株) CH-MZ150HP 27空冷ヒートポンプチラー:日本キャリア(株) RUA-SP333H3 28エアハンドリングユニット:木村工機(株) 32自動制御装置:アズビル
20	参考資料3-1 P1 設備運転・維持保 守業務(5)ア	運転管理者の常駐先は協議して決定するとありますが、現在の指定管理者様の常駐先及び常駐人数をご教示願います。	現在の人員体制は、現指定管理者のノウハウに基づく運営情報であり、詳細な開示は行っておりません。貴社のノウハウに基づき、仕様書に記載の業務を滞りなく遂行できる最適な人員配置と勤務体系をご提案ください。 運転管理者の常駐先につきましては、セキュリティや管理上の観点から、具体的な場所を開示することはできませんが、市が指定する場所を常駐先としております。次期指定管理者として選定された際には、改めて市との協議により、運転管理者の常駐先を決定いたします。
21	現地説明会時確認 別事業者による事業実 施範囲	喫茶・軽食コーナーや総合案内、ATMコーナー等、別事業者による事業実施範囲において発生する光熱水費の取扱いについて教示願います。	施設の光熱水費は、一旦は市が支払い、設置されている子メーターの数値を基に、市から各事業者へ実費相当額を請求いたします。ただし、子メーターが設置されていない総合案内に係る光熱水費は、指定管理者が負担するものといたします。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
22	現地説明会時確認 2階うごくスタジオ	ICカードによる入退室方法となっていました。そのICカード及び機器はどのような方法で管理・発行されているのでしょうか。また、カードを保有されている方はどのような基準で保有されているのでしょうか。	ICカードシステムは、市が導入・設置したシステムであり、ICカードの管理を、指定管理者が行います。 ICカードは、うごくスタジオの利用申請を行い、利用許可を得た方が、利用時間中に限り一時的に貸与されるものであり、特定の基準に基づき恒久的に保有されるものではありません。 利用者は、利用前にICカードを事務所の受付カウンターにて受け取り、利用終了後にICカードを返却する運用となっております。
23	現地説明会時確認 2階うごくスタジオ周辺	2階うごくスタジオ2奥に設置されていた自動販売機の設置及び管理者は西脇市様・現業者様のいずれでしょうか。その扱いについて教示願います。	当該自動販売機は別事業者により設置及び管理いただいております。
24	現地説明会時確認 2階うごくスタジオ周辺	2階うごくスタジオ2奥に設置されていた血圧計等の機器の設置及び管理者は西脇市様・現業者様のいずれでしょうか。その取扱いについて教示願います。 また、設置機器中のタブレットにおいて『カラダカルテ』というシステム画面が表示されていましたが、当該システムの利用料等は発生するのでしょうか。	当該血圧計等機器は、市が設置及び管理しており、システム利用料等は市が負担しています。
25	現地説明会時確認 機械室関連	機械設備の動力電源は電気(電力)供給により作動されているのでしょうか。	西脇市市民交流施設及び市庁舎は一体の複合施設として設備を共用しており、その機械設備の動力源は、電気(電力)供給に大きく依存していますが、空調の熱源においてはガスも使用されています。
26	現地説明会時確認 ホール舞台裏装置関連	多数のAO機器が設置されていましたが、全て施設備品及び設備という認識でよろしかったでしょうか。	一部に現指定管理者が所有し、持ち込んでいる機器設備が含まれております。 貴社独自の機器設備導入の可否につきましては、市と協議いただきます。
27	現地説明会時確認 施設館内	オリナスホール舞台映像を2Fエレベーター横等のモニターで放映することができる旨の説明がありましたが、同時に音声も流れるのでしょうか。	音声も流れます。(消音設定可)

No.	質問箇所	質疑内容	回答
28	現地説明会時確認 オリナステラス	オリナステラスでの禁止事項・禁止行為があればご教示ください。	オリナステラスは、西脇市市民交流施設の一部であり、利用者の皆様に安全かつ快適にご利用いただくため、以下の行為を禁止しております。 【飲食について】 ・飲食(アルコールを除く)は可能ですが、火気は使用できません。 ・飲食に伴い発生したごみは、必ず各自でお持ち帰りください。また、飲食物を植物エリアに持ち込まないようご配慮ください。 【その他、禁止事項・禁止行為】 ・火気の使用(たき火、花火等) ・危険行為(柵を乗り越える、飛び降りる、物を投げる等) ・施設の汚損・破損(施設、設備、備品、植栽等を汚したり、破損したりする行為) ・騒音・迷惑行為(大声を発する、楽器を演奏する、暴力行為など、他人に迷惑を及ぼす行為) ・喫煙(施設敷地内は全面禁煙) ・動物の連れ込み(盲導犬、介助犬等を除く動物の連れ込み) ・無許可の営業・展示等(市の許可なく、営業行為、宣伝物の配布、展示、募金活動等を行うこと) ・その他、管理者の指示に反する行為。
29	募集に係るプロポーザル実施要領 p5	光熱水費について、過去5年間の実績の開示をお願いいたします。	光熱水費(電気、ガス、水道)の過去の実績は以下のとおりです。 令和2年度:開館前のため、実績がありません。 令和3年度:9,445,825円(5月開館のため、11か月分) 令和4～6年度:No.4回答参照
30	募集に係るプロポーザル実施要領 p5	「指定管理料には、市負担分6,000千円を見込んでいるため」とありますが、指定管理料は全額貴市から頂戴する費用かと存じます。考え方をご教示いただければと存じます。	「市負担分 6,000千円」とは、指定管理料の提案上限額(各年度90,000,000円)の一部として、応募者(指定管理者)が指定事業費に充当すべきと市が想定している金額です。 指定事業費の総額:12,000千円以上 指定管理者の収入(収益)で賄う分:6,000千円以上 指定管理料に含める市負担分:6,000千円
31	指定管理業務仕様書 p7	修繕費について、過去5年間の実績及びその内容について開示をお願いいたします。(費用は、指定管理者負担分)	No.14回答参照
32	募集に係るプロポーザル実施要領 p12	提案説明者を3名から10名程度に増員いただけないでしょうか。	実施要領の規定に基づき、提案説明者の入室は3名までといたします。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
33	責任分担表 物価・金利変動	募集に係るプロポーザル実施要領p6に「事前に想定し得ない物価変動は市と協議して適切な精算の対応を図ること」とあるため、責任分担表においても、協議事項として頂けないでしょうか。また物価変動だけでなく、「事前に想定し得ない最低賃金の改定」も加えて頂きたいです。さらに、基準となる指標については、指定管理者選定後に貴市と協議させていただけるという認識でよろしいでしょうか。	ご指摘の物価変動リスクについて、以下のとおり責任が分担されているため、加筆修正の予定はございません。また、最低賃金の改定は、法律(最低賃金法)に基づく制度変更で該当するため、既存の対応範囲に含まれます。 物価・金利変動:市 税制・法令改正 その他の制度変更:協議事項 基準となる指標については、お見込みのとおりです。
34	参考資料3 保守点検業務一覧表 p1	設備運転・維持保守について、現在も市民交流施設及び市庁舎を兼務する形で計1名の配置でしょうか。また配置時間もご教示ください。	現在の人員体制は、現指定管理者のノウハウに基づく運営情報であり、詳細な開示は行っておりません。貴社のノウハウに基づき、仕様書に記載の業務を滞りなく遂行できる最適な人員配置と勤務体系をご提案ください。
35	参考資料3 保守点検業務一覧表 p1	「1 設備運転・維持保守 市民交流施設 常時1人 毎日8:30～22:00」とありますが過剰な配置だと考えます。17:30以降については、運営スタッフや機械警備での対応とさせていただけないでしょうか。	本業務における「常時1人、毎日8:30～22:00」という配置は、施設の安全性と機能性を維持するために必要な最小限の体制として定めております。夜間においても、施設の設備は稼働しており、適切な監視・点検、及び緊急時の初動対応が必要不可欠であるため、仕様書に記載のとおり、常時1人の配置を厳守してください。
36	参考資料3 保守点検業務一覧表 p1	図面上ではメーカーや数量が不明なものがあるため、各種保守点検業務の直近「点検結果報告書」のご開示をお願いいたします。	No.45回答参照。
37	参考資料3 保守点検業務一覧表 p2	エレベーター保守点検について、市民交流施設もメーカーは三菱でしょうか。またフルメンテナンス契約は必須という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
38	参考資料3 保守点検業務一覧表 p4	冷却塔の各薬剤の補充量や頻度が分かる資料をご開示をお願いいたします。	薬剤の補充量や頻度につきましては、水質検査の結果や、季節・稼働状況等の環境要因に応じて専門業者により適宜調整・実施されるものであり、一定の年間計画として固定された資料はございません。適切な維持管理のための専門的な知見や類似施設の事例等を参考に、貴社にて費用を積算していただくようお願い申し上げます。
39	参考資料3 保守点検業務一覧表 p4	ホルムアルデヒド測定は「ビルの新築・増築、大規模修繕を完了してビルの使用を開始した時点から初めて迎える6月1日から9月30日の間に1回のみ実施すること」となっています。次期指定管理期間では不要という理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
40	参考資料3 保守点検業務一覧表 p5	グリストラップ清掃で排出される汚泥は産業廃棄物に該当するため、廃棄物処理法上、産業廃棄物の処理は排出事業者が許可を受けた処理業者と委託契約を締結する必要があると理解しております。本事業における、排出事業者は、「カフェ運営事業者」との認識でよろしいでしょうか。	本施設にはグリストラップが2基設置されており、1基は、ご指摘のとおりカフェからの排水を受けるものですが、もう1基は、2階調理室からの排水を受けるものとなります。 本施設は、指定管理者制度に基づき施設の管理運営を包括的に行っていただくため、汚泥の排出事業者は、指定管理者となることから、廃棄物処理法に基づき、許可を受けた処理業者と委託契約を締結していただく必要がございます。
41	参考資料3 保守点検業務一覧表 p5	特定建築物定期調査は、次期指定管理期間において何年度に実施が必要でしょうか。	令和7年度に実施するため、今回は令和10年度の予定となります。
42	参考資料3 保守点検業務一覧表 p9	トイレトーパーや手洗い石鹸等の衛生消耗品は、指定管理費には見込まない(貴市負担)という理解でよろしいでしょうか。(見込む必要がある場合は、過去5年間の実績をご教示ください。)	本施設の運営において発生するトイレトーパーや手洗い石鹸等の衛生消耗品の費用につきましては、指定管理者に負担いただくため、指定管理料の中にこれらの費用を見込んでご提案ください。 なお、過去の衛生消耗品の使用実績につきましては、運営ノウハウに関わる情報のため、開示できません。 施設の規模や利用状況、貴社の運営経験等を踏まえ、適切な消耗品費を見込んでご提案ください。
43	参考資料3 保守点検業務一覧表 p9	廃棄物処理業務は、市民交流施設・市庁舎ともに、指定管理費には見込まない(貴市負担)という理解でよろしいでしょうか。(見込む必要がある場合は、過去5年間の実績をご教示ください。)	お見込みのとおりです。
44	参考資料3 保守点検業務一覧表 p9	「日常清掃業務 毎日8:30～17:15」とありますが、常時1名という認識でよろしいでしょうか。	人員配置につきましては、常時1名と限定するものではありません。 施設の利用状況や清掃箇所、時間帯に応じて、適宜必要な人数を配置し、常に施設の美観が保持されるように人員配置をご検討ください。
45	参考資料3 保守点検業務一覧表	下記設備について、メーカーをご教示ください。 ・自動ドア(市民交流施設もナブテスコ?) ・電動シャッター(市民交流施設も三和シャッター?) ・吸収冷温水機 ・空冷ヒートポンプチラー ・自動制御装置(中央監視) ・ガス給湯器 ・屋外遊具 ・ボイラー	・自動ドア:ナブテスコ(株) ・電動シャッター:三和シャッター工業(株) ・吸収冷温水機:矢崎エナジーシステム(株) ・空冷ヒートポンプチラー:日本キヤリア(株) ・自動制御装置(中央監視):アズビル(株) ・ガス給湯器:(株)ノーリツ ・屋外遊具:サカエ(既製品)、都村製作所(制作品) ・ボイラー:無し

No.	質問箇所	質疑内容	回答
46	参考資料3-7 宿日直・休日・夜間管理業務委託仕様書	シルバー人材センターの活用として「年額12,700,000円」見込むこととありますが、貴市から発注するという認識でよろしいでしょうか。原価が12,700,000円であれば事業者が元請けする場合、元請けフィーが必要となりますがどのように考えればよろしいでしょうか。	宿日直・休日・夜間管理業務は、市が指定管理者と締結する契約に含まれます。従って、提案者は、シルバー人材センターを下請事業者として、年額12,700,000円(元請けフィーを含む参考見積)をお見込みください。元請けフィーの上乗せについては提案者に委ねます。シルバー人材センターの活用については、地元高齢者の雇用先として御理解ください。
47	参考資料3-1 設備運転・維持保守業務	防火管理者は貴市より選任いただけるという認識でよろしいでしょうか。	特定防火対象物である本施設の「防火管理者」の選任・管理責任は、包括的な運営管理責任を負う指定管理者に帰属するため、防火管理者の選任義務は指定管理者側にあります。
48	参考資料3-8 日常清掃業務	シルバー人材センターの活用として「年額9,600,000円」見込むこととありますが、貴市から発注するという認識でよろしいでしょうか。原価が9,600,000円であれば事業者が元請けする場合、元請けフィーが必要となりますがどのように考えればよろしいでしょうか。	日常清掃業務は、市が指定管理者と締結する契約に含まれます。従って、提案者は、シルバー人材センターを下請事業者として、年額9,600,000円(元請けフィーを含む参考見積)をお見込みください。元請けフィーの上乗せについては提案者に委ねます。シルバー人材センターの活用については、地元高齢者の雇用先として御理解ください。
49	参考資料3-8 日常清掃業務	市民交流施設においても、現在公益社団法人西脇・多可シルバー人材センターを活用されているのでしょうか。	市民交流施設におきましては、現在のところ、別事業者を活用していますが、下請事業者は任意に変更可能です。
50	参考資料3-9 床等定期清掃業務	参考資料3において、頻度は年2回となっていますが、資料3-9では年1回と記載されています。市民交流施設・市庁舎ともに、参考資料3で記載されている業務全て年2回が正でしょうか。	床等定期清掃業務にきましては、年1回を正とします。
51	参考資料3-15 井水ろ過装置保守点検業務	年間の薬剤補充量(直近3年間分)をご教示ください。数量が分からないと費用算出が出来ないためご協力をお願いいたします。	充填薬剤： ①次亜塩素酸ナトリウム ②ポリ塩化アルミニウム 令和4年度：①40kg ②20kg 令和5年度：①40kg ②40kg 令和6年度：①40kg ②40kg
52	参考資料3-16 芝生広場等芝刈り等業務	芝刈りの他に、中高木や低木の剪定・施肥等といった植栽管理は指定管理業務には含まれないという理解でよろしいでしょうか。	芝刈りを含む専門的な植栽管理業務(中高木や低木の剪定・施肥等)は、指定管理業務に含みません。ただし、指定管理業務仕様書には、「日常的に施設等の点検を行い、美観の維持に努めること」という義務が課されており、この「美観の維持」を達成するために必要な、軽微な植栽への水やりや清掃作業などは、指定管理業務に含みます。

No.	質問箇所	質疑内容	回答
53	12 施設平面図、立面図	設備の内容が不明なため、設備図・電気図・意匠図のご開示をお願いいたします。	<p>西協市市民交流施設の詳細図面(設備図、電気図、意匠図など)が必要な場合は、プロポーザル実施要領の記載に従い、電子メールにて市に貸与を申し出ていただくこととしております。</p> <p>【貸与時の遵守事項】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コピー(複製)の禁止 ・目的外使用及び第三者への漏えいの禁止 ・厳重な管理の義務 <p>上記条件にご同意いただいた上で、図面を貸与いたします。</p>
54	その他	指定管理業務の収支表のご開示をお願いいたします。(直近3年間分)	No.3回答参照