

磐田市渚の交流館指定管理者募集要項等に関する質問と回答

※同種の質問については集約して回答しています。

令和4年7月13日

	資料名・ページ・項目	質問事項	回答
1	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費	直近3カ年の収支実績の開示がありますが、指定管理者が自主的に実施する自主事業に係る経費は含まれないと記載があります。 指定管理者が実施してきた過去3年間の自主事業の収支実績を開示して頂きたいです。 また、現在開示されている収支実績の人件費には自主事業に係った経費は計上されていないという理解でよろしいでしょうか。	現在行っている自主事業は現指定管理者が創意工夫し提案した内容であるため開示できません。 新たな視点から事業を提案していただきたいと考えています。 また、収支実績の人件費には自主事業に係った経費は計上されていません。
2	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費等	直近3カ年の収支実績の開示がありますが、一般管理費が過去3カ年大きく変動している理由はなぜかご教示頂きたいです。	前年度の未払い分が翌年度に支払われることがある等、一般管理費については、年度ごとに変動する可能性があります。 また、令和3年度につきましては、防除、防虫、感染症対策等を行ったことが増額の要因となっています。
3	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費等	直近3カ年の収支実績の開示がありますが、利用料金の過去3カ年の収入の内訳を開示頂きたいです。	令和元年度 テナント家賃収入 3, 922千円 コインシャワー 683千円 令和2年度 テナント家賃収入 3, 858千円 コインシャワー 855千円 令和3年度

			テナント家賃収入 3, 8 9 2 千円 コインシャワー 9 0 6 千円 部屋使用料他 2 5 4 千円
4	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費等	直近 3 カ年の収支実績の開示がありますが、テナント契約による収入はどこに計上されていますか。テナント契約の契約条件をご開示ください。	テナント契約による収入は、募集要項 2 ページ イ指定管理業務に係る収入の利用料金に計上しています。 またテナント契約の契約条件については、問 10 の契約書にてご確認ください。
5	募集要項 3 ページ 4 管理運営に関する経費等	光熱水費を 3, 221 千円/年額の積算条件としていますが、直近の社会情勢による電気料、燃費料等の値上げは想定しなくてもいいのでしょうか。 過去 3 カ年の電気料、燃料費、水道料の使用量と支払金額の内訳をご開示ください。	光熱水費については、社会情勢による値上げを想定せず年度ごとの委託料を提案してください。今後、変動が著しい場合は別途協議の対象とします。 使用量は以下のとおりです。 電気 KW/H (テナント含む) 令和 3 年度 138. 045 令和 2 年度 139. 415 令和元年度 151. 701 水道 (上水) m ³ (テナント含む) 令和 3 年度 1. 369 令和 2 年度 1. 314 令和元年度 1. 168 ガス m ³ 令和 3 年度 テナント 1. 526 管理者 165 令和 2 年度 テナント 1. 427 管理者 141 令和元年度 テナント 1. 509

			管理者 140 支払金額の内訳は、仕様書添付資料7をご確認ください。
6	募集要項 6 ページ 6 指定管理者候補者の審査・選定等	施設の効果的かつ効率的な管理運営を実施できること。経済性の審査項目で収支計画が適正かの審査項目がある為、現指定管理者が雇用する従業員の給与一覧（内訳）をご開示ください。	現在の従業員配置体制及び給与については、指定管理者が個々の処理能力に応じた人材を配置するなど、独自に提案をいただいた内容となりますので開示できません。
7	募集要項 6 ページ 6 指定管理者候補者の審査・選定等	施設の効果的かつ効率的な管理運営を実施できること。地域貢献の項目に市内業者の活用や地元雇用の促進の審査項目について、現指定管理者の状況をお伺いします。 ・市内業者の取引先一覧をご開示下さい。 ・従業員の雇用人数（市内・市外）をご開示下さい。	現在の市内業者の取引先や従業員の雇用人数は指定管理者が独自で提案いただいた内容となりますので開示できません。
8	仕様書 2 ページ 3 指定管理業務の内容	テナントの管理について、現在のテナント出店している方は、設置している厨房機器や什器・備品は誰が設置したのでしょうか。	3 店舗中 2 店舗はテナント自身で設置しています。 1 店舗は現指定管理者が備品を設置し、毎月リース代を店舗側に支払ってもらっています。尚、その備品は、現指定管理者が引き上げるものとします。
9	仕様書 2 ページ 3 指定管理業務の内容	テナント業者それぞれの水光熱等を計測する個別メーターは設置済みでしょうか。	ガスメーターはテナント個別で設置していますが、水道と電気のメーターは渚の交流館で一括しており、各店舗の敷地占有面積で割り返して按分してテナントに費用負担していただいています。
10	仕様書 2 ページ 3 指定管理業務の内容	現指定管理者がテナント業者と締結している契約書を開示して頂きたいです。	別添ファイルのとおり開示します。

11	仕様書 3～4ページ (2) 施設の維持 保全に関する業務	業務別内容の一覧がありますがそれぞれの委託先と委託金額をすべて開示してください。	現指定管理者の内部管理事項であり回答できません。それぞれの事業者の視点で提案してください。
12	仕様書 5ページ 4 自主事業等	現指定管理者が実施してきた、過去3年間の自主事業内容をご開示下さい。	現在行っている自主事業は現指定管理者の創意工夫し提案した内容であるため開示できません。新たな視点から事業を提案していただきたいと考えています。
13	仕様書 5～6ページ 5 指定管理者が市 から委託を受けて 行う業務	・津波防災タワー管理運営業務 ・福田漁港交流広場「ふくっば」 それぞれの業務委託料をご開示下さい。	業務委託料は以下のとおりです。 津波避難タワー 令和元年 2,714,947 円 令和2年 2,773,320 円 令和3年 2,800,490 円 令和4年 2,788,511 円 ふくっば 令和元年 607,675 円 令和2年 966,790 円 令和3年 934,200 円 令和4年 956,780 円
14	仕様書 6ページ 6 管理の基準等	現在の営業時間と定休日を設定した理由をご開示下さい。	磐田市渚の交流館条例第11条と第12条で定められており、指定管理者が特に必要があると認めるときは、あらかじめ市長の承認を得て、これを変更することができます。
15	仕様書 8ページ 8 その他	水光熱費の取扱いの記載がありますが、過去3か年の指定管理者以外の者が使用し、指定管理者が一次負担してきた水光熱費の費用を開示してください。 また、それは収入として収支実績に記載してあるのか、支出部門の水光熱費を控除して記載してあるのか、ご教示ください。	光水熱費についてはテナント使用分を控除した額が支出に計上してあります。 また、各テナントの光熱水費を指定管理者が一次負担しておりますが、費用については指定管理者の内部管理事項であるため開示できません。

16	仕様書 9 ページ 8 その他	御市が予定している大規模修繕の予定をご教示ください。 修繕内容、修繕期間、委託料の変更予定。	現時点では予定している大規模修繕及び改修工事の予定はありません。しかし施設の老朽化や緊急事態で修繕、改修する可能性があります。
17	仕様書 別途 12 ページ 福田漁港交流広場 「ふくっぱ」平面図	御市と協議したい内容として、ふくっぱの広場の一部を指定管理者による設置物や建造物等の新たな提案をした場合、設置するための使用料や占用料などの費用は発生致しますか。 同様に、自主事業により、敷地を占用する場合も費用発生が生じますか。	原則以下の2点に基づいて取扱いしていただきたいです。 ・使用料 無料（一般と同じ） ・占有等 原則月2回まで（一般と同じ） 予約期限等も利用規定に基づき一般利用者と同じにすること。 ただし、ふくっぱを所管している農林水産課（県から委託を受けている）との協議により決定することとします。
18	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費等	直近3カ年の収支実績の開示がありますが、過去5年間の収支実績の開示をお願いいたします。 指定管理者が実施してきた過去5年間の自主事業の収支実績を併せて開示して頂きたいです。	・収支実績は、過去3年間を参考にしてください。 ・自主事業の収支実績は問1のとおり開示できません。
19	仕様書 9 ページ 8 その他	修繕について 引継ぎの際、現在、故障しているまたは破損している箇所、修繕が必要な個所は修繕後引き継いでいただけますでしょうか。	現在修繕が必要となる箇所はありません。修繕が発生した際は、仕様書の資料3リスク分担表に基づき費用の判断をします。
20	募集要項 2 ページ 4 管理運営に関する経費等	テナントについて 建物外に設置されている冷蔵庫等の水光熱費等はテナントの経費という認識でよろしいでしょうか。	問9でも説明した通り、ガス以外は渚の交流館で一括しています。
21	募集要項 3 ページ 5 (1) ③	質問回答に対する質問を受け付けていただきますでしょうか。	再質問は認めておりません。

22	仕様書 2 ページ 3 指定管理者業務 の内容	現在のテナント業者の引き 続きの契約は可能でしょう か。	2 ページ「カ テナントの管理 に関すること。」に記載のとおり 渚の交流館の設置目的に沿った テナントを募集し、契約を結ん でください。
----	----------------------------------	------------------------------------	--

磐田市渚の交流館利用に係る覚書

■■■■■(以下「甲」という。)と使用者の■■■■■(以下「乙」という。)とは次の条項により覚書を締結する。

(信義・誠実の義務)

第1条 甲と乙は、信義を重んじ、誠実にこの覚書を履行しなければならない。

(貸付物件)

第2条 乙は次に掲げる施設(以下「貸付物件」という。)を使用する。

所在地	建物名	施設区分	使用面積 (㎡)
■■■■■ 磐田市豊浜 4127 番地 43	磐田市渚の交流館	スペース	34.17

(利用目的)

第3条 乙は、貸付物件を厨房として利用し、それ以外の業務に利用してはならない。ただし、あらかじめ乙が甲の書面による承認を得た場合は、この限りではない。

2 乙は、貸付物件を居住の用に供してはならない。

(注意義務)

第4条 乙は、善良な管理者として注意をもって、施設の運営管理に努めなければならない。また、乙は、甲の施設運営方針を遵守し、甲の企画等への協力に努めなければならない。

2 乙は、遠州地域や静岡県産の農林水産品を活用するなど、施設の設置目的に即した営業をすること。

3 乙は、事故(食中毒等)が発生した場合の賠償保険に加入しなければならない。

4 食品営業許可に係る手続きは、乙が行う。

5 貸付物件に係る殺虫殺鼠防除は、乙が行う。

6 貸付物件に係る消耗品の交換は、乙が行う。

7 乙は、ガス漏れ警報器を設置し、ガスの安全使用に努める。

8 なお、上記3及び4においては、賠償保険証書(写)、営業許可書(写)を甲に提出しなければならない。

(災害時の対応)

第5条 地震などの自然災害や火災などの災害発生時には、来場者の安全確保のため、乙は甲と協力し、避難誘導等を行うとともに、必要に応じて備蓄商品等を避難者に提供するものとする。

(利用期間)

第6条 利用期間は、2019年31年4月1日から2020年3月31日までとする。ただし、契約期間満了の6か月前までに甲または乙いずれからも相手方に対して異議の申し立てがないときは、1年間延長するものとし、その後において期間が満了したときも同様とする。

(開館日)

第7条 乙の営業日は、原則として磐田市渚の交流館開館日と同一とする。ただし、甲に書面で事前協議し承諾を得た場合については、この限りではない。

(利用料)

第8条 利用料は、磐田市渚の交流館利用許可書(様式第2号)に記載された金額とする。

尚、利用料は2019年4月1日現在 金61,500円

2019年10月において消費税率が改訂時には変更する場合があります。

(利用料の支払方法)

第9条 乙は、使用の許可を受けた際、利用料を一括納付しなければならない。ただし、甲が特にやむを得ないと認めるときは、利用料を分割して納付することができる。但し分割納付の場合には、乙はその支払金額及び支払期日を甲に報告し、甲がこれを認めた場合に限りこれを認める。

尚、支払方法は以下の通りとする。

- 1 甲が定めた金融機関に振り込む(振込料は乙が負担する)
- 2 現金にて管理者に直接支払う

(利用料の改定)

第10条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、利用料の改定を行うことができる。

- (1) 経済情勢に著しい変動があるとき
- (2) 貸付物件の状況に著しい変化があるとき
- (3) その他正当な理由があると認められるとき

(利用における費用負担)

第11条 次に掲げる費用は、乙の負担とする。

- (1) 光熱水費に係る費用(使用実績に基づき、費用は供給元単価を基準に甲が決定する単価により算出する)
- (2) 廃棄物の処理に要する費用
- (3) 共同使用に係る費用(給茶機、機械警備、清掃、浄化槽等)
- (4) その他、定めのない費用が生じた場合は、必要に応じて甲乙協議して定める。

(通知義務)

第12条 乙は、次の各号に該当する場合は、ただちに、甲に対して通知しなければならない。

- (1) 住所、商号又は代表者の変更
- (2) 定款及び資本構成など重大な変更
- (3) その他、通知するのが相当と思われる事象が生じたとき

(修繕費、管理費)

第13条 乙又は使用人等が貸付物件並びに貸付物件に掛かる設備、共同使用部分を損傷したときは、遅滞なく甲に通知し、乙は甲の指定する期間内に乙の費用でこれを修繕しなければならない。

- 2 乙は、貸付物件を竣工時における現状有姿に保つため善良な管理者の注意をもって管理し、乙が通常の利用の結果生じる故障、棄損、滅失、摩耗、効力喪失のための修理は乙の負担とする。
- 3 乙は貸付物件において、修理又は交換の必要が生じたときは甲に通知し、甲の承諾を得た上、乙の責任で遅滞なくその処置をとらなければならない。

(営業状況の調査等)

第14条 甲は、営業の状況を乙に報告させ、又は自らその状況を調査することができる。

- 2 甲は前項の報告又は調査に基づき必要があると認めるときは、乙に対しその改善を指示することができる。

(損害賠償)

第15条 乙は、貸付物件の使用により、他の市有財産又は第三者に損害を及ぼす恐れがあるときは、乙の責任において損害の発生を防止し、損害が発生したときは、乙の責において、これを賠償しなければならない。

2 甲と乙は、天災地変、その他甲乙の責に帰さない理由で建物が棄滅し、乙の商品等に損害が生じた場合は、互いに相手の損害は補償しない。

(覚書の解除)

第16条 甲は、次の各号のいずれかに該当するときは、使用期間であっても本覚書を解除することができる。

- (1) 国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件建物を必要とするとき
- (2) 乙が、利用料等を支払期限経過後2か月以上経過してなお支払わないとき
- (3) 乙が、本件建物を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なう原因を生じさせ、対策を講じないとき
- (4) 乙が監督官庁により営業取消し若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき
- (5) 乙が本覚書の条項に違反したとき
- (6) 乙が建築基準法その他本覚書に関する法令に違反したとき
- (7) その他、乙に本覚書を継続し難い重大な背信行為があったとき

(原状回復義務)

第17条 乙は、利用期間満了のときはその満了と同時に、また覚書の解除の通知を受けたときは甲の指定する期日までに、乙の負担において所有又は保管する物件を収去し、造作加工したものがあれば、これを原状に復した上、甲と乙の立ち合いの下に貸付物件を甲に明け渡さなければならない。ただし、収去する物件及び造作加工した物の原状回復については、甲乙協議の上、決定する

2 乙は、本覚書の使用期間が満了する6か月前までに、甲に対して、貸付物件の明渡しについて書面により通知する。

(利用料の不返還)

第18条 第16条の規定により本覚書を解除したときは、甲は既納の利用料は還付しない。

(損失補償)

第19条 甲が、第16条に基づき本覚書を解除した場合において、乙に損失が生じて甲はその損失を補填しない。

(疑義の決定)

第20条 本覚書に関して疑義のあるときは、法令の定めるところによるもののほか、甲と乙が協議の上決定する。

(強制執行の認諾)

第21条 甲と乙は、それぞれ、本覚書による金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行を受けても異議のないことを認める。

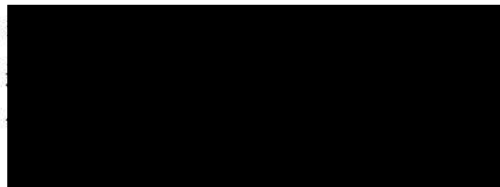
(補則)

第 22 条 この覚書に定めのない事項については、必要に応じて甲乙協議して定める

上記覚書の締結を証するため、本覚書 2 通を作成し、甲、乙記名捺印の上、各自その 1 通を保有する。

2019 年 月 日

甲 住 所
氏 名



乙 住 所
氏 名

