

広島市留学生会館の指定管理者募集に係る質問に対する回答

	資料名	項	質 問	回 答
1	応募要項	4(2)	洗濯機・乾燥機、自動販売機、コピー機の設置による収入（手数料など）はその他収入として収支計画書へ記載するという理解でよろしいでしょうか。それとも収支計画書への記載は不要ということでしょうか。	洗たく機等の設置による収入は指定管理者の収入となりますが、自主事業は指定管理業務とは会計を独立させる必要があるため、収支計画書には記載しないでください。
2	応募要項	4(3)	基準値として記載のある交流施設の年間利用者 75,100 人は初年度からの達成基準値という理解でよろしいでしょうか。もしくは最終年度の基準値でしょうか。	基準値として記載している交流施設の年間利用者数 75,100 人は、指定期間初年度から最終年度まで、毎年度の達成目標となるものです。
3	応募要領	6(1)	指定管理料（5 年）の上限額 3 億 9,817 万 7 千円とありますが、こちらは指定管理料の物価スライドによる変動を見込んだ上限額なのでしょうか。	指定管理料の上限額については、一定の賃金・物価水準の変動を見込んで設定しています。
4	応募要領	6(1)	収支計画書の 2 年目以降の積算額には見込まれる通常の昇給や維持管理費用等の値上げは見込まずに 5 年の間は毎年フラットな金額とし配置人数の変更や維持管理業務の変更（数年に一回の保守点検業務や更新事項）などのみを織り込む理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
5	応募要領	6(1)	①LED 化の実施予定はいつごろでしょうか。見通しがあればご教示ください。 ②LED 化の施工中は通常に開館できる見込みでしょうか。 ③「指定期間 2 年目以降の賃金水準及び物価水準の変動は織り込まずに積算してください」と記載がありますが、収支計画書での提案額には「施設の維持管理・運営業務に伴う指定管理者の人件費、管理費（光熱水費、修繕料、保守管理費）など」の部分は初年度から 2 年目以降の提案額を一律で提案するという理解でよろしいでしょうか。人員の変更や保守点検内容の変更などの変動予定がある場合は変動するという理解でよろしいでしょうか。	①全ての市有施設は令和 12 年度までに LED 化することを目指しており、それまでに行う予定です。 ②LED 化工事については、施工方法や工程等を踏まえ、施設利用への影響を可能な限り抑え、通常の施設運営に支障が生じないように調整を行います。なお、施工箇所等によっては、一時的に利用制限等の対応が生じる可能性もあります。 ③収支計画書では、賃金水準や物価水準の変動以外の要因による変動予定を反映させた指定管理料をご提案ください。毎年度同じ内容である必要はありません。

6	指定管理業務仕様書	2(1)	「留学生の生活支援のための事業」「留学生相互の交流、留学生と市民との交流事業」「国際交流、国際協力を推進する事業」について、過去 3 年間に実施した、それぞれの事業概要をご教示ください。	広島市留学生会館 HP に掲載している年間行事 (リンク) をご参照ください。 その他の事業については、指定管理者の営業情報に関する情報になるためお答えできません。
7		2(2)	施設等貸出業務に関わる、付属設備及び備品内容について(ガス調理器、ビデオレコーダー、カセットデッキ、プレイヤー、電源装置以外)にあれば、ご教授願います。また、貸出頻度もご教授願います。	条例に規定するもの以外に施設等貸出業務に関する付属設備及び備品はありません。 また、貸出は月に 20～40 件ほどです。 (令和 7 年度実績)
8		2(5)	①「特定建造物定期点検業務」について次回の実施年度をご教示ください。 ②「外壁全面打診調査」について次回の実施年度をご教示ください。	①令和 11 年度に行います。 ②令和 13 年度に行います。
9		2(5)	①現在、設置されている防犯カメラの台数と設置個所をご教示ください。 ②防犯カメラのモニターは管理室のみと理解してよろしいでしょうか？他にモニターありましたら設置場所をご教示ください。 ③閉館後はメイン・サブエントランスが施錠され、交流施設エリアは封鎖され、居住者は通用口の横扉からのみ、居住施設への出入りが可能となる理解でよろしいでしょうか。 ④居住者の建物外への出入りは時間の制限はなく、24 時間可能という理解でよろしいでしょうか。 ⑤居住者はカードキーか何かを貸与されているという理解でよろしいでしょうか。(もしくはカギによるオートロック的な仕組み)閉館後の居住者の出入りルールをご教示ください。	①設置台数は 9 台です。 ＜屋内＞ 1 階通用口、1・2・3 階 EV エントランス、EV 内 ＜屋外＞ 東駐輪場、西駐輪場、ゴミ庫、非常階段 ②事務室及び防災センターにモニターを設置しています。 ③お見込みのとおりです。 ④お見込みのとおりです。 ⑤通用口用カードキーを貸与しています。
10		2(5)	機械警備業務の現在の委託先をご教授願います。	指定管理者の第三者委託先については、指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
11	業務仕様書	2(6)	居住者の居室使用料及び光熱水費の徴収額の滞納や遅延はありますか。あるのであればおおよその割合をご教示ください。また、徴収の督促なども指定管理者業務となるのでしょうか。	居室使用料及び光熱水費については、滞納が生じないよう全居住者を対象に適切な納付管理を行っているため、滞納が発生するケースはほとんどありません。 なお、徴収及び督促は指定管理者の業務に含みます。

12		4	①過去 5 年間に実施した大規模修繕について、修繕内容、実施年度をご開示ください。 また、今後の指定期間中に予定している大規模修繕や設備更新（LED 化以外）があれば、合わせてご教示ください。 ②小規模な修繕であっても、設備全体の更新や経年劣化による修繕については、協議することは可能でしょうか。	①過去 5 年間に実施した大規模修繕は次のとおりです。 （令和 4 年度） 1 階管理室空調機取換修繕 （令和 5 年） 防火シャッター修繕 （令和 6 年） 電話交換機（主装置）等の取替修繕 （令和 7 年） 1 階仮眠室給湯器取替修繕 非常照明器具等取替修繕 また、次期指定期間中も大規模修繕や設備更新は行いますが、詳細は未定です。 ②予定価格が 100 万円未満の小規模修繕については指定管理者が行ってください。 なお、修繕や設備更新について協議・ご提案いただくことを妨げるものではありません。
13		5(2)	①洗濯機・乾燥機、自動販売機、コピー機の設置に関して現在の管理者が負担している行政財産使用料の金額をご教示ください。 ②館内の自動販売機の現在の設置台数をご教示ください。	①洗たく機等の設置について、本市へ納付していただく行政財産目的外使用料の令和 7 年度実績は以下のとおりです。 122,220 円 (8.65 m²) ②指定管理者の営業情報に該当するためお答えできません。
14		6(1)	①標準的な配置人員 統括責任者：1 人 施設管理：2 人 事業実施、留学生支援：2 人 合計：5 人 とありますが、こちらは配置ポスト数を示すものでしょうか。それとも業務の従事する従業員の人数でしょうか。 ②英語検定準 1 級相当の能力を有する者 2 人以上を必置とするとありますが、英語検定準 1 級相当の能力を裏付ける決まった方法があるのであればご教示ください。	①配置人員の標準とは、本市が想定している施設を管理する上で本市の望むサービス水準を確保するために最低限必要な職員数（基本的には常時配置する人数）です。なお、正規職員以外（臨時職員、人材派遣、外部委託）の対応であっても職員数に含めますが、施設内の清掃、施設内の防犯及び警備、消防設備及び電気設備の維持管理及び点検などの業務の外部委託の従事者は含みません。 ②英語能力に関する証明物の提示は、提案時点では必要ありませんが、協定の締結時等において求めることがあります。その場合は合格証明書等によりお示しください。

15		6(1)	①標準的な配置人員 5 人について、統括責任者、事業実施・留学生支援の各担当者は、業務を兼務することが可能でしょうか。 また、マネージャー、防火管理者及び英検準 1 級相当の能力を有する者についても、標準配置人員 5 人の中で兼務することが可能でしょうか。 ②「英語検定準 1 級相当の能力を有する者」について、英検以外の資格や試験結果、又は英語を使用した実務経験等によって、同等の能力を証明することは可能でしょうか。可能な場合は、その判断基準及び提出が必要な確認書類をご教示ください。	①可能です。なお、配置人数の標準とは、本市が想定している施設を管理する上で本市の望むサービス水準を確保するために最低限必要な職員数（基本的には常時配置する人数）です。正規職員以外（「臨時職員、人材派遣、外部委託」の対応であっても職員数に含めますが、施設内の清掃、施設内の防犯及び警備、消防設備及び電気設備の維持管理及び点検などの業務の外部委託の従事者は含みません。 ②英検以外の資格や試験によって、能力を証明することは可能です。 英検以外の資格等の判断基準は設けておりませんが、各団体で相当の能力を有すると認める者を配置してください。また、確認書類については先述のとおりです。
16		別紙1	「昼夜間の毎日」とは、居住施設に係る受付及び施設管理について、夜間も有人で対応する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。機械警備と併用して、適切な警備体制を敷いてください。
17	指定管理料 スライド制度 の手引き		考え方は指定管理料（経費）を賃金スライド対象経費と物価スライド対象経費の 2 種類に分けてそれぞれのスライド対象事項によって、変動する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。
18			人頭税（人頭数）方式で人件費を積算する際に通勤手当、住宅手当などを区分するのが困難な場合はどのように記載するのが望ましいでしょうか。	申請者の判断で積算し、記載してください。
19			通勤手当、住宅手当などは勤務者が決定していない事から提案時点で確認することが困難である場合はどうなるのでしょうか。	申請者の判断で積算し、記載してください。
20			共同企業体での応募となる場合は各社で積算基準が違ふことがほとんどかと思いますが、このような場合は各社で積算した金額を合計した物で記載するという理解でよろしいでしょうか。	申請者の判断で積算し、記載してください。
21			賃金スライド制度による見直し額の 人件費の反映状況の実態調査について、市から通知を頂いた変動率と合致する必要はあるのでしょうか。	従事者の人件費については、指定管理者の裁量となります。

22			スライド制度の採用により、示される変動率は指定管理者の年度ごとの提案額に対する変動率でしょうか。前年の実績に対する変動率でしょうか。見直しの対象となる数値をご教示ください。	提案額に対して変動率を乗じます。 N+1 年度の見直し額 = (N+1 年度の提案額) × (選定年度から N 年度までの累積変動額)
23	施設維持管理業務仕様書		・施設及び設備維持管理業務仕様書 こちらの一部は市が直営で管理運営されていた頃の委託業務の仕様書かと見受けますが、指定管理者としての維持管理業務の仕様書として理解してよろしいでしょうか。	施設及び設備維持管理業務仕様書は、施設を維持管理するにあたりどういった業務が必要となるかの参考として提供したものです。 関係法令を踏まえ、各申請者のノウハウ等に応じて、施設及び設備を適切に維持管理できるような運用としてください。
24			・清掃業務 定期清掃の実施頻度が 1 回／週～2 回／週となっていますが、全館この頻度で実施なのでしょうか。日常清掃と変わらない頻度ですが、月や年の間違いではないでしょうか。	定期清掃の実施頻度については、施設全体を一律に週 1～2 回実施するものではなく、清掃箇所や内容等に応じた目安として示しているものです。日常清掃と定期清掃を適切に組み合わせ、施設全体の良好な衛生・美観を維持することを基本としています。
25			・ねずみ及び害虫防除業務 可能であれば調査のポイント数を教えて頂けないでしょうか。	調査ポイント数は定めていません。施設の状況等を踏まえ、関係法令の規定に沿って適切な維持管理を実施してください。
26			・空調機器フィルター清掃業務 居住居室のエアコンフィルターは含まない認識でよいでしょうか。	お見込のとおりです。ただし、退去後の清掃において居室のエアコンフィルター清掃が発生する場合があります。
27			・空調機器保守点検業務 1・2 階の空調ダクト清掃のダクト寸法と清掃対象の範囲(場所、距離等)を教えてください。	空調ダクト清掃の実施は仕様に含まれません。
28			・フロン漏えい定期点検業務 対象の室外機台数は 6 台から変更はないでしょうか。また次回の実施年度を教えてください。	対象室外機は 5 台です。(設計時点では 6 台になっていますが、納入された台数は 5 台です。) 次回の実施は令和 9 年です。
29			・防火設備定期点検業務 防火扉、防火シャッターの枚数を教えてください。	以下のとおりです。 防火扉:238 か所 防火シャッター:2 か所
30			・グリストラップ清掃業務 グリストラップの数と容量を教えてください。	以下のとおりです。 数量:1 台 容量:100L
31			・建物外周雑排水間清掃業務 マンホール内に堆積した汚れの除去とありますが、排水管の洗浄作業は含まれないと考えてよいでしょうか？また対象マンホール数を教えてください。	排水管洗浄は業務に含まれます。 数量:8 か所

32	実績及び決算		直近 3 年間の年度収支実績報告資料をご教示いただけますか。	収支実績については、指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。 指定管理料の提案等は、説明会にて配布した支出決算額等を参考に作成してください。
33			指定管理料以外の収入があればご教示ください。	自主事業による収入が考えられますが、指定管理業務については指定管理料以外の収入はありません。
34			支出内訳について科目別の実績をご教示いただけますか。	説明会にて配布した支出決算額をご参照ください。
35			支出決算額としての公課費は消費税と理解してよろしいでしょうか。	公課費は、消費税及び地方消費税等を含む租税公課に係る費用です。
36	その他		館内の備品リストをご教示ください。(貸出備品及び居住施設・交流施設・事務備品など)	広島市の備品については別紙をご参照ください。 指定管理者の備品については、指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
37			隣接駐車場(別棟)の維持管理業務は指定管理者業務ではない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			現在、図書学習室には Wi-Fi の設置がありましたが、その他の交流施設エリアでの Wi-Fi 設置はありますか。	広島市留学生会館におけるインターネット環境(Wi-fi)については、指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
39			利用者の声(要望含む)として多いものをご教示ください。	指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
40			現在の施設での業務従事者の人員配置表又はシフト表などをご教示ください。	指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
41			音響、映像設備の点検業務について記載がありませんが、専門業者による定期点検については任意と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。設備の管理を行うにあたり必要と判断した場合は行ってください。
42			ホールにあるピアノの調律は指定管理者業務に含まれますか。	備品の管理となるため、指定管理業務に含みます。
43			飲料水水質検査について記載がありませんが、年 2 回の実施が必要と考えてよいでしょうか。	関係法令により年 1 回以上の実施が必要です。
44			特定建築物維持管理(ビル管)の対象外と考えてよいでしょうか。	お見込みのとおりです。
45			非常用発電機の記載がありませんが、設備はなしと考えてよいでしょうか。 ある場合 2 点教えて下さい。 1. 容量を教えてください。 2. 非常用発電機負荷試験は指定管理業務の対象でしょうか。	非常用発電機は、設置していません。

46			中央監視設備の点検業務について記載がありませんが、専門業者による点検は任意と考えてよいのでしょうか。	お見込みのとおりです。設備機器の機能保持のため必要と判断した場合は行ってください。
47			現在の運営にて使用している機器にてリース契約が終了したら運営上すぐに困るものがあればご教示ください	本市の設置するリース備品はありません。指定管理者が負担するリース品等については、指定管理者の営業活動に該当するためお答えできません。
48			現在、指定管理者が負担するリース関係のものがあれば、ご教授願います。	指定管理者が負担するリース品等については、指定管理者の営業活動に関する情報に該当するためお答えできません。
49			現地説明会の際に使用禁止となっていた設備（洗面台など）が数か所ありました、そういった設備は次期指定管理者への業務開始時には改修されていると理解してよろしいでしょうか。	現時点で使用禁止となっている設備については、施設の状況を踏まえ、必要に応じて修繕等の対応を行います。